



TE KOOP



Pastorijweg 13
6294 AB Vijlen

€ 299.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Vijlen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Pastorijweg 13, 6294 AB Vijlen

Gelegen in het hart van bergdorpje Vijlen bieden we aan deze ruim bemeten hoekwoning (154 m² woonoppervlak) met oprit en onderhoudsvriendelijke tuin met gunstige zonligging.

Aan de voorzijde oogt deze gezinswoning als een doorsnee woonhuis, maar eenmaal binnen ontdek je dat het pand een maatje meer in zijn segment te bieden heeft. Dat is met name te danken aan de grote aanbouw die aan de achterzijde is gerealiseerd.

Op de begane grond vinden we eerst de ruime L-vormige woonkamer en aansluitend een gezellige woonkeuken die direct tuincontact heeft.

En dan is er ook nog een badkamer, hobbykamer en een kantoor/slaapkamer op de begane grond.

Alle ruimte voor je eigen invulling, denk aan een thuiswerkplek, speelkamer voor de kinderen, beroep aan huis of misschien wel een plek voor wonen in familieverband.



Op de verdieping zijn er drie goede formaten slaapkamers en de tweede badkamer te vinden.

Tot slot is er ook nog een vaste trap naar de zolder waar we nog een slaapkamer vinden. Naast de woning vinden we een brede oprit met genoeg parkeerplek.

Tot slot is er een privacyvolle achtertuin met terras voorzien van overkapping en een deel gazon.

Onze opvatting: een fijn familiehuis met alle ruimte voor invulling van al je woonwensen.

Kom jij binnenkort kijken?

Vijlen heeft veel bekendheid gemaakt als Bergdorpje, het ligt namelijk 200 meter boven NAP en daardoor is Vijlen het hoogst gelegen dorp van Nederland.

Daarbovenop heeft het ook nog eens de hoogst gelegen kerktoren, de top van de toren ligt op 242 meter boven NAP en is dan ook een herkenningspunt in de wijde omgeving.

Maar het is vooral ook een heel prettig dorp om te wonen: basisvoorzieningen in het dorp waaronder een eigen basisschool, buurtwinkel en bakker.

Een groter aanbod voorzieningen in het nabij gelegen Vaals, een gezellig en sociaal (verenigings)leven, rust en natuur maar ook slechts enkele autominuten verwijderd van uitvalswegen maken het tot een aantrekkelijke plek om te wonen.





Bijzonderheden

Bouwjaar originele woonhuis circa 1955,
aanbouw circa 2000

De woning is grotendeels voorzien
kunststoffen kozijnen met dubbele
beglazing, de aanbouw heeft hardhouten
kozijnen met dubbele beglazing

De woning is deels voorzien van rolluiken

De woning is deels voorzien van rolluiken

Het platte dak is in 2021 voorzien van
nieuwe bitumen dakbedekking

Zowel het dak als de spouwmuren zijn na
geïsoleerd

De zijgevel is geïmpregneerd in 2017

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en trapopgang, meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van parketvloer, schouw (kanaal ongeschikt om te stoken)

Woonkeuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven en vaatwasser.

Een loopdeur geeft toegang naar de tuin
Badkamer met wastafelmeubel, ligbad en witgoedaansluiting

Hobbykamer met laminaatvloer en CV kast

Kantoor/slaapkamer met laminaatvloer en zij entree

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met muurkast en vloerbedekking

Badkamer met wastafel, douche en staand closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Overloop

Slaapkamer IV met drie dakramen en bergruimte



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	280 m ²
Woonoppervlakte	154 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Verwarming	CV ketel Remeha Avanta (2012-huur) Huurovereenkomst zal worden overgenomen door de kopet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	in woonwijk



Ruime kamers





FOTOS





FOTOS



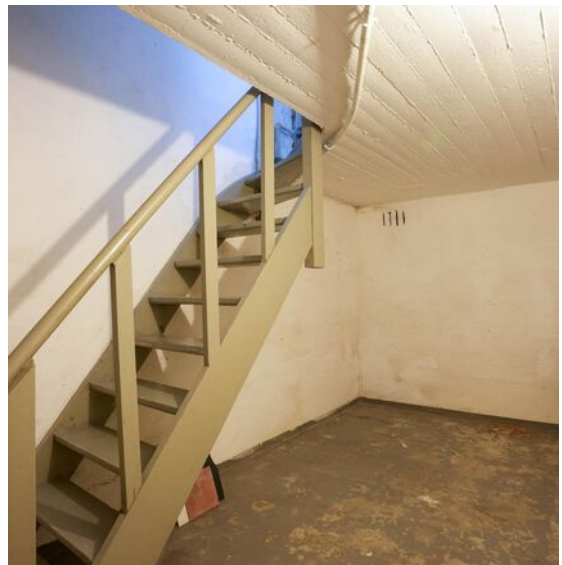


FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS





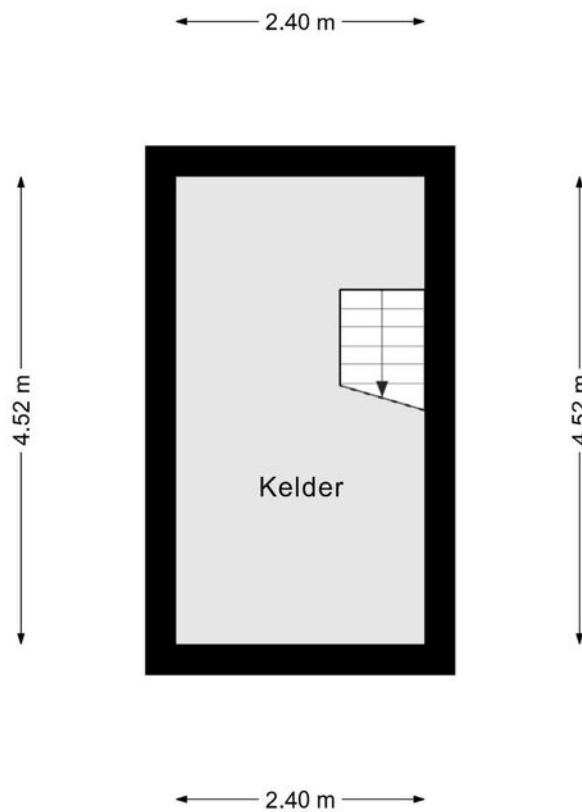
FOTOS



Fijne locatie



Plattegronden



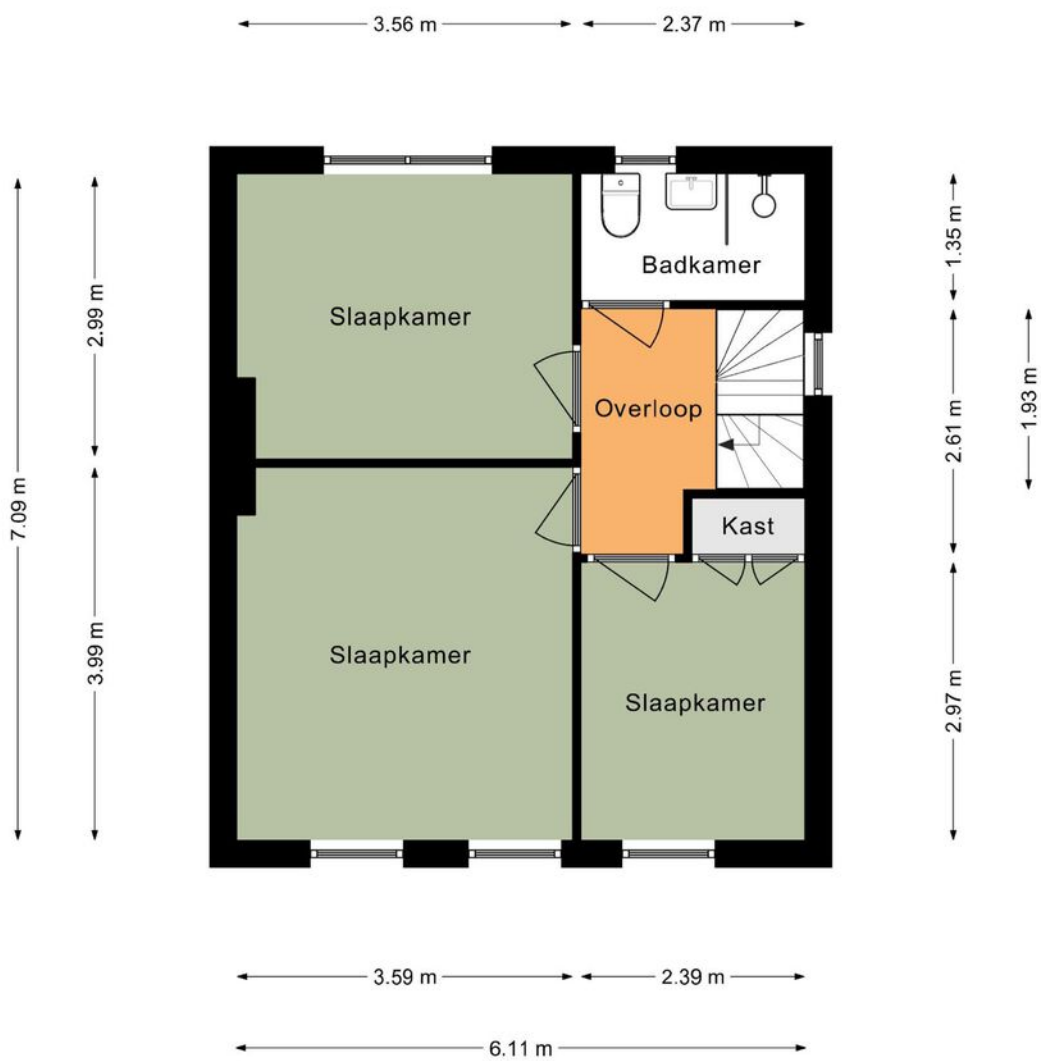
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





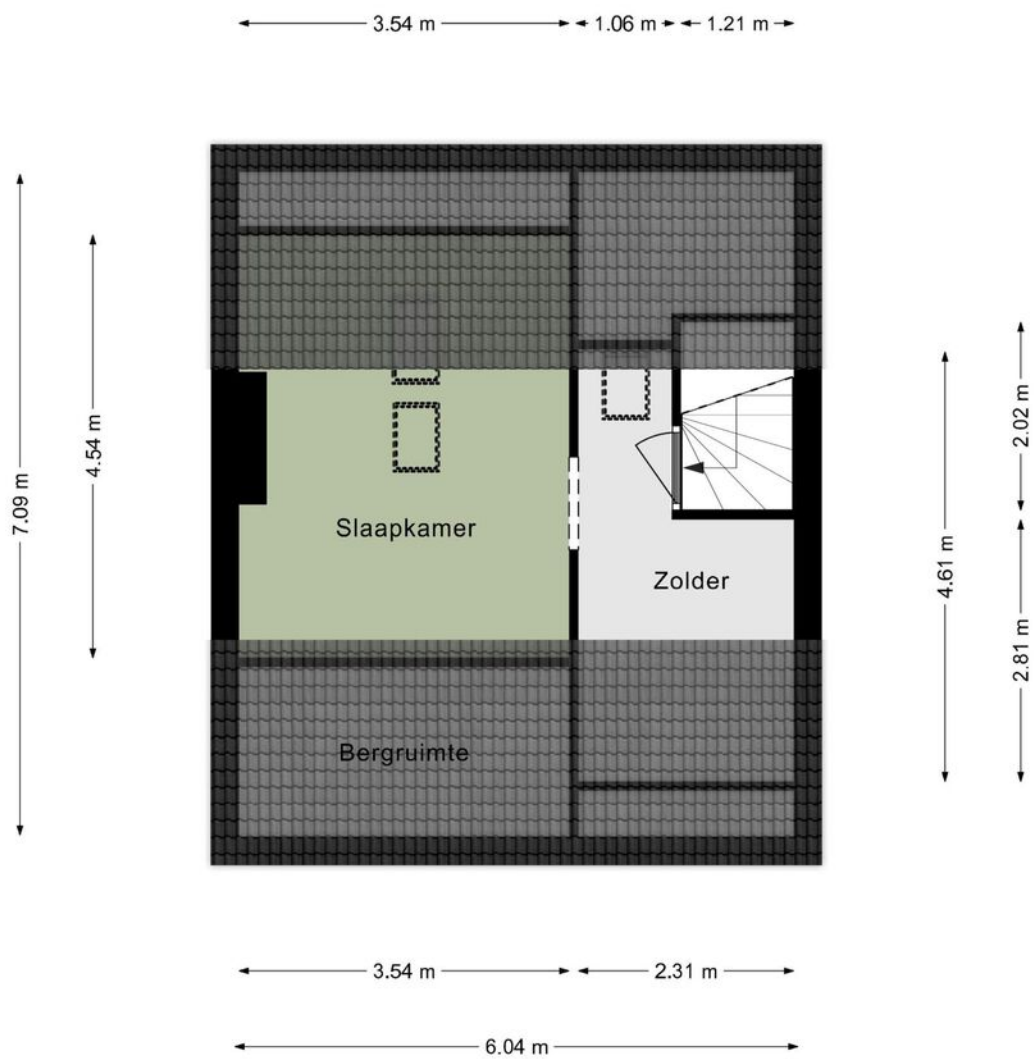
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

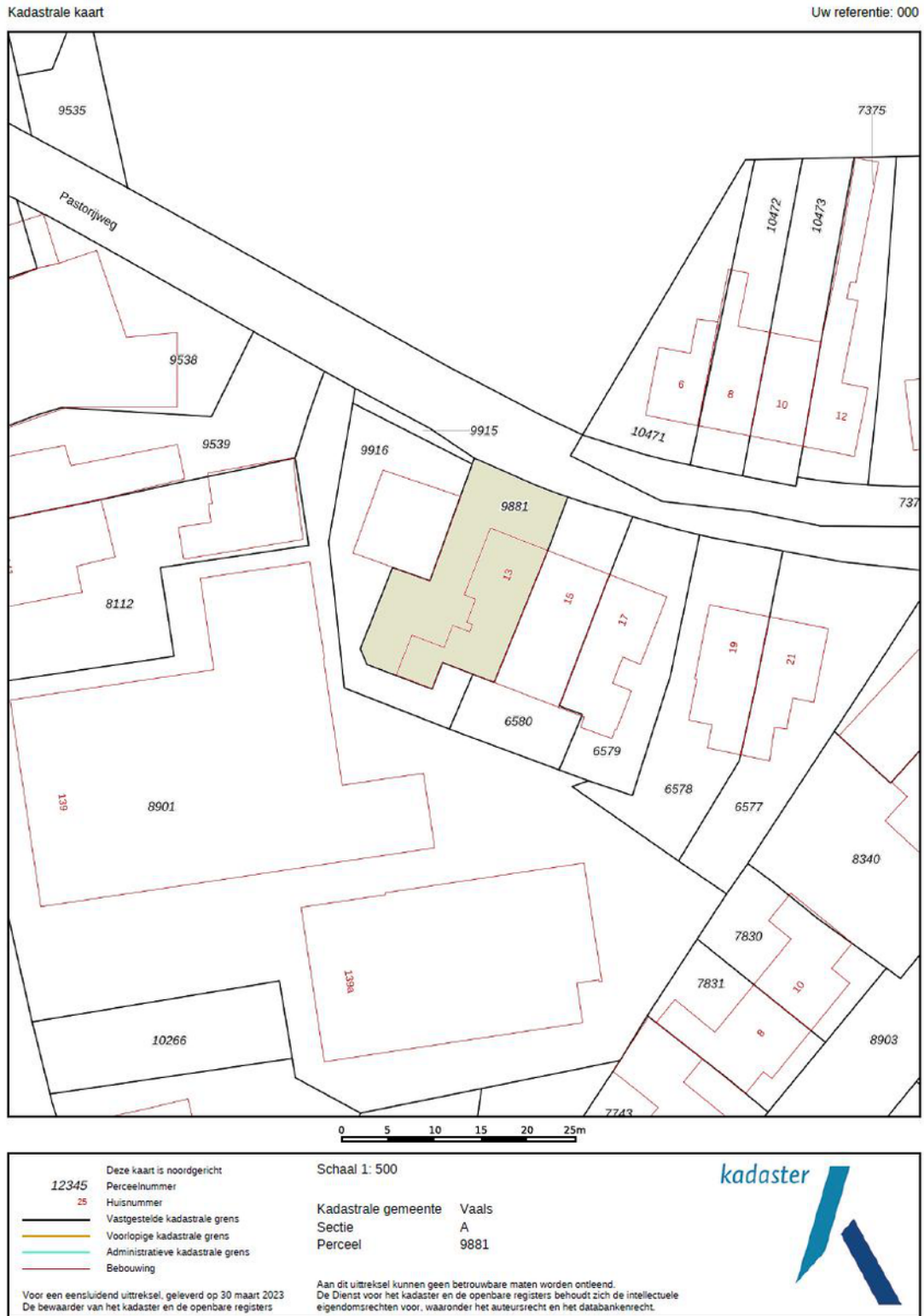




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

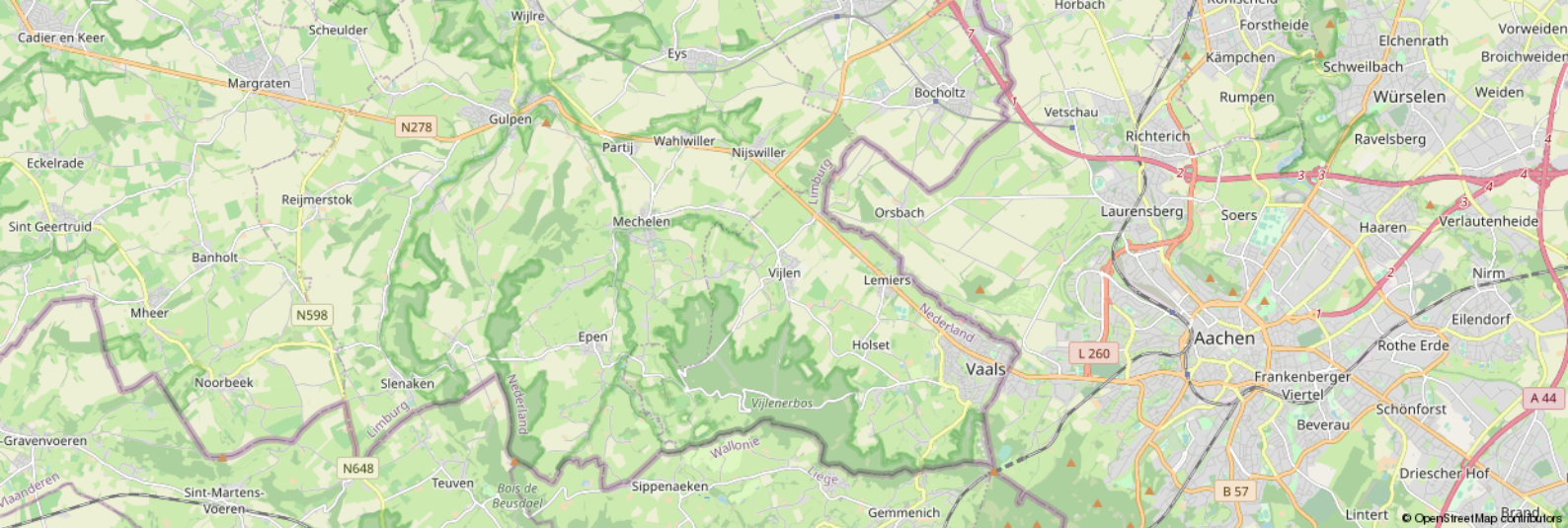


Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART





Leeftijd



- 0 - 14: 12%
- 15 - 24: 8%
- 25 - 44: 22%
- 45 - 64: 36%
- 65+: 22%

Koop / huur



- Koop: 80%
- Huur: 20%

Huishoudens




- Eenpersoons: 18%
- Zonder kinderen: 45%
- Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebeoordeling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebeoordeling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl