



**TE KOOP**



**Vijlenstraat 37**  
**6294 BA Vijlen**

**€ 350.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Vijlenstraat 37, 6294 BA Vijlen

Een keurig vrijstaand huis, een prachtig uitzicht over het heuvelland, een ruim bemeten garage en een tuin rondom.

Dat zijn de kernpunten voor het object Vijlenstraat 37.

Gelegen in het buitengebied van Vijlen vinden we deze gezinswoning die door de huidige eigenaren werd gebouwd in 1961.

Steeds weer bleven de eigenaren het pand onderhouden waardoor het pand nooit aftands is geworden, natuurlijk is er wel sprake van gedateerdheid.

De woning heeft een fijn woonoppervlak van 112 m<sup>2</sup>, met onder meer een L-vormige woonkamer, ruime keuken, badkamer en vier slaapkamers.

De hobbyist gaat zich hier zeker thuis voelen, de naastgelegen garage is heel ruim en oerdegelijk gebouwd.



De tuin ligt rondom het huis, daardoor ga je op ieder moment van de dag wel een heerlijk plekje vinden.

Aansluitend aan de woonkamer vinden we de zijtuin met een terras dat een geweldig vrij uitzicht geeft naar het Heuvelland en de contouren van Vijlen.

Maar ook achterom ligt een flinke tuin met terras en gazon, bijvoorbeeld een leuke plek om je eigen moestuin aan te leggen.

Zie jij ook de potentie van dit mooie aanbod? Wees welkom voor een bezichtiging.

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 kerktoeren, 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, horecagelegenheden 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

De woning is in 1961 gebouwd, in 1980 is de aanbouw gerealiseerd

In 2001 is de garage gerenoveerd (dak en gevels)

Aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing.

Het pand is grotendeels voorzien van rolluiken

HR combi CV installatie (Remeha Quinta, bouwjaar 2004, eigendom)

Het dak van het woonhuis is vernieuwd in 2005 met bitumen dakbedekking en isolatie.

Het dak van de berging/bijkeuken (achter de garage) is vernieuwd in 2016 met bitumen dakbedekking en isolatie.

De garage is in 2001 voorzien van nieuwe dakpannen

De aanbouw is voorzien van gevelisolatie

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Voorraadkelder, toegang kruipruimte

## Begane grond

Entree, hal met trapopgang, meterkast en tegelvloer

Toilet voorzien van staand closet

L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer, schouw (kachel niet meer in gebruik), schuifpui naar het terras

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast

Badkamer met douchecabine, ligbad, wastafel en hangend toilet

Serre met toegang naar tuin alsook naar de straat

Bijkeuken/berging met aanrechtblok, muurkast, CV installatie en witgoedaansluiting

Garage voorzien van automatische sectionaalpoort en vliering

## Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met laminaatvloer en wastafel

Slaapkamer II met vloerbedekking, luik naar zoldervliering

Slaapkamer IV met laminaatvloer



# Kenmerken

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Soort woning</b>             | eengezinswoning  |
| <b>Type woning</b>              | vrijstaande woning                                       |
| <b>Bouwjaar</b>                 | 1961   |
| <b>Aantal kamers</b>            | 7  |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>   | 4  |
| <b>Perceel</b>                  | 618 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Woonoppervlakte</b>          | 112 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | 76 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verwarming</b>               | CV ketel - eigendom<br>Remeha Quinta (bouwjaar 2004)     |
| <b>Isolatie</b>                 | dakisolatie, dubbel glas                                 |
| <b>Energielabel</b>             | F  |
| <b>Ligging</b>                  | vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk<br>gelegen |
| <b>Ligging tuin</b>             | zuidoost   |





**Woonkamer  
met uitzicht**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



Fijne  
slaapkamers



FOTOS





PHOTOS





FOTOS







FOTOS

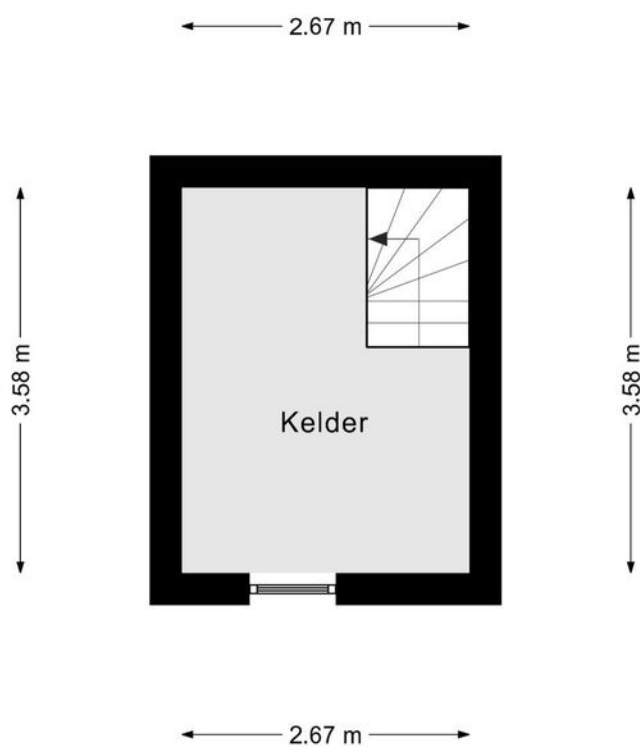


**Prachtige  
ligging!**





# Plattegronden



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





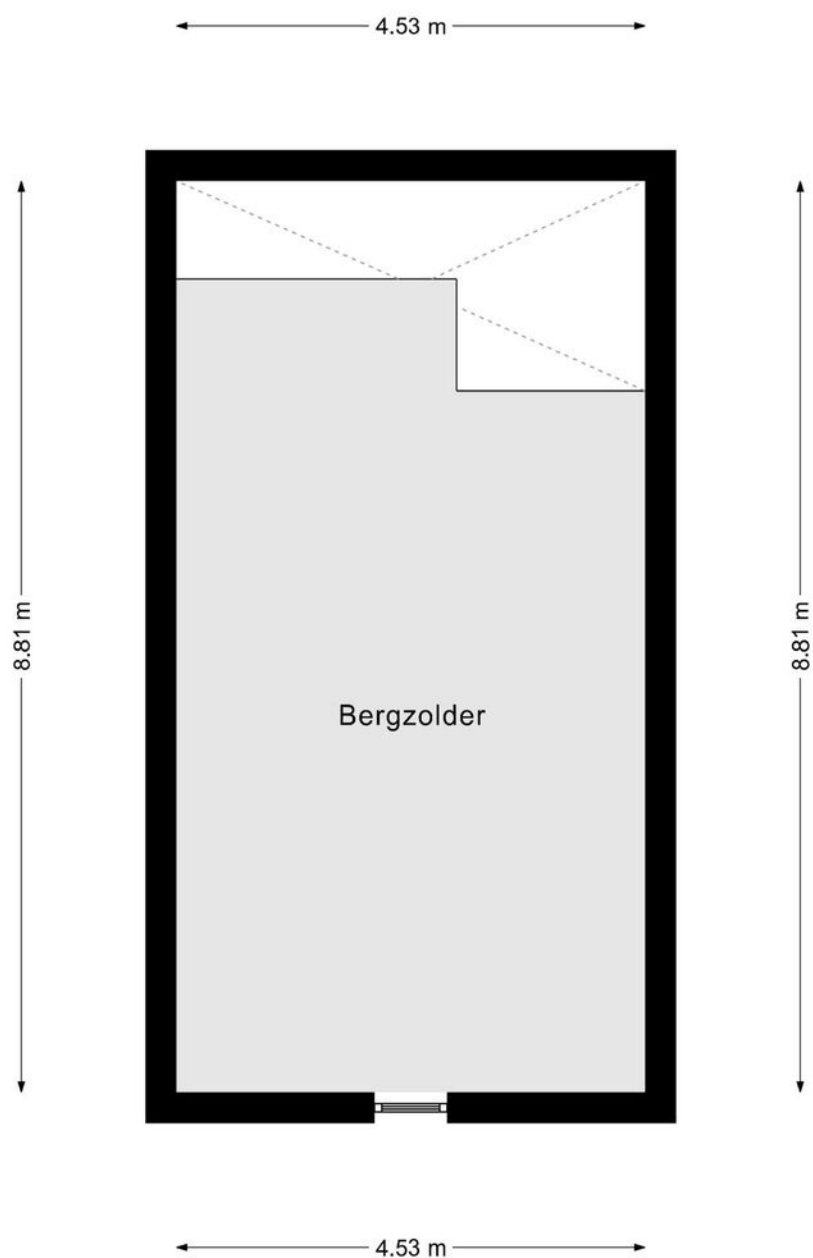
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*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 Uw referentie: 000



|       |                                  |                           |   |
|-------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500             |  |
| 23    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Vaals |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie F                  |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 542               |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                           |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                           |   |
| —     | Bebouwing                        |                           |   |

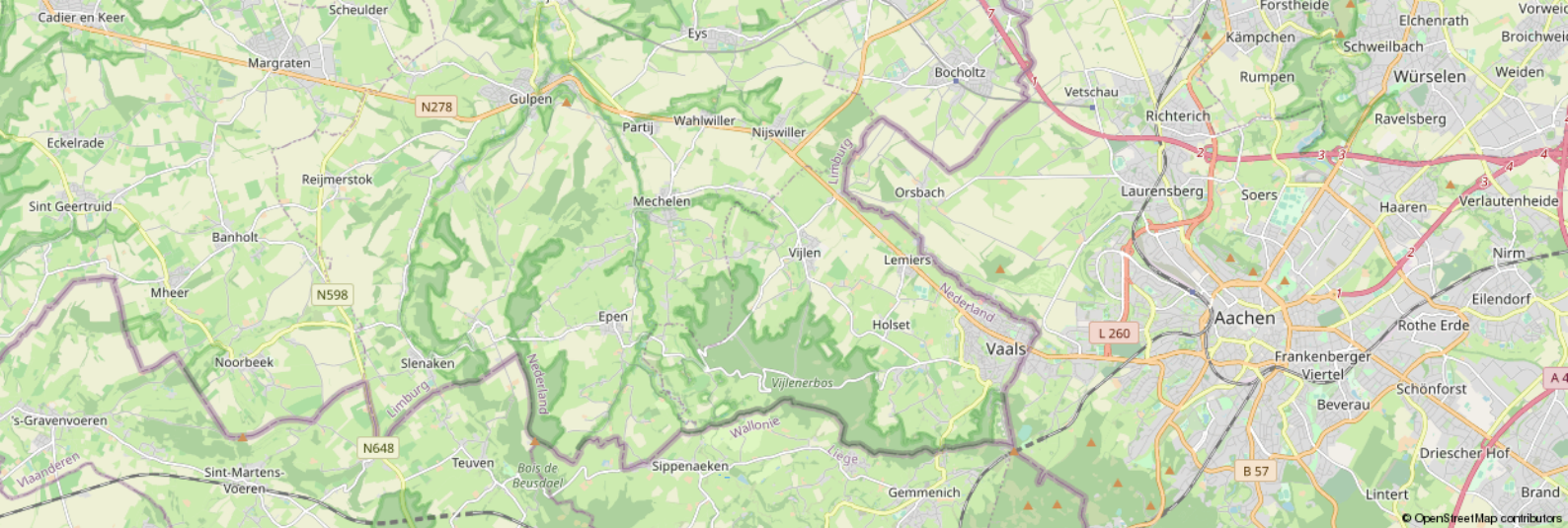
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.









### 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 Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)