



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Vijlenberg 24
6294 AW Vijlen

€ 535.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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

Vijlenberg 24, 6294 AW Vijlen

Gelegen aan de Vijlenberg met panoramisch uitzicht over het Heuvelland, bieden wij aan dit uitgebreid gerenoveerde woonhuis met B&B, diepe tuin en huisweitje met buitenverblijf om uren ongestoord te genieten van het Zuid Limburgse landschap.

We starten aan de voorzijde, daar treffen we het karakteristieke woonhuis dat gebouwd werd in 1921.

In dit gedeelte bevinden zich drie royale B&B kamers, goed van formaat, geheel zelfvoorzienend en mooi modern afgewerkt.

Aan de achterzijde vinden we het aangebouwde woonhuis: in de jaren zeventig omgetoverd van schuur tot woonhuis en in 2016 helemaal gemoderniseerd naar de smaak van vandaag. Ook zijn er diverse praktische ruimtes zoals kelders en een bergzolder.



Dan stappen we naar de buitenruimte toe, een ruime oprit met parkeergelegenheid aan de voorzijde treffen we als eerst aan.

Daarna volgt de hellingtuin met meerdere terrassen, gelegen op het Westen.

Overall heb je prachtige doorkijkjes naar het Heuvelland toe, een heerlijke plek voor de gasten om te vertoeven.

En dan volgt er nog een verassing; we gaan de trap naar beneden en staan in het huisweitje met fruitbomen en houten buitenverblijf.

Je staat letterlijk in het Limburgse landschap, het is een heerlijke plek om te tuinieren, kinderen kunnen er lekker ravotten of jij luiert er lekker in de hangmat.

Het houten tuinverblijf is in het afgelopen jaar intern gerenoveerd en daarmee is het een fijne plek voor je buitenkeuken of hobby's.

We mogen wel stellen, dit is een heel veelzijdig object waar je heerlijk kunt wonen en diverse extra opties hebt.

Je kunt de huidige B&B voortzetten, maar denk ook aan ruimte voor een samengesteld gezin, dubbele bewoning met opa en oma of een praktijk/kantoor aan huis.





Ben jij nieuwsgierig geworden? Neem dan gerust contact met ons op, we vertellen je er graag meer over.

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

Het object is sinds 2016 uitgebreid gerenoveerd, waaronder de volgende zaken:

realisatie van drie B&B kamers in het voorhuis met isolatie in de plafonds

versterking dakconstructie voorhuis

modernisering privé gedeelte:
woonkamer met open keuken, toilet,
dakisolatie, praktische ruimte met
keuken, slaapkamer, badkamer,
wasruimte

er zijn 18 zonnepanelen geïnstalleerd
(eigendom, bouwjaar 2021, 3934 kWh)

platte daken vernieuwd in 2018, 2020 en
2024.

interne renovatie van het houten
buitenverblijf





Bijzonderheden

Grotendeels kunststoffen kozijnen, deels houten kozijnen, volledig voorzien van dubbele beglazing

Het pand is deels voorzien van rolluiken

Huisweide met fruitbomen en houten tuinhuis, bereikbaar via trap vanuit de tuin

Het object heeft de bestemming Wonen, er is een vergunning afgegeven voor de B&B

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Zij entree, praktische kamer met tegelvloer, trapopgang en keukenblok voorzien van kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser

Tussenkamer met kleedruimte

Slaapkamer met laminaatvloer en loopdeur naar de oprit

Tussenhal met kasten met daarin CV ketel en boiler

Badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en toilet

Wasruimte met tegelvloer

Opslagkelder

Begane grond

B&B

Entree, hal met meterkast en trapopgang
Ontvangstruimte

B&B kamer I voorzien van laminaat vloer, zitgedeelte en slaapgedeelte

Badkamer met douche, toilet en wastafel

Privé deel

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, combi oven, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser

Woonkamer met schuifpui naar het balkon

De woonkamer en open keuken zijn voorzien van een laminaatvloer

Eerste verdieping

Overloop

B&B kamer II voorzien van laminaat vloer, zitgedeelte en slaapgedeelte

Badkamer met douche, toilet en wastafel

B&B kamer III voorzien van laminaat vloer, zitgedeelte en slaapgedeelte

Badkamer met douche, toilet en wastafel

Tweede verdieping

Via steile trap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1921
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1690 m ²
Woonoppervlakte	198 m ²
Overige inpandige ruimte	88 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Verwarming	CV - ketel (eigendom) Nefit Excellent (bouwjaar 2004)
Warm water	Elektrische boiler (eigendom)
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	F
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Ligging tuin	west







PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



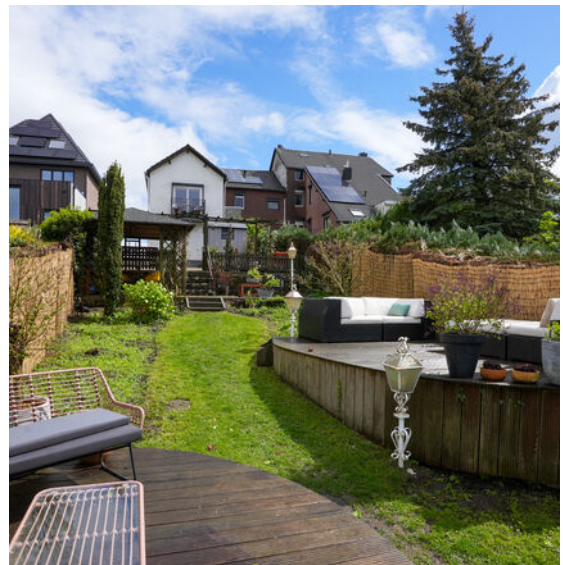




FOTOS



PHOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS



Souterrain



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



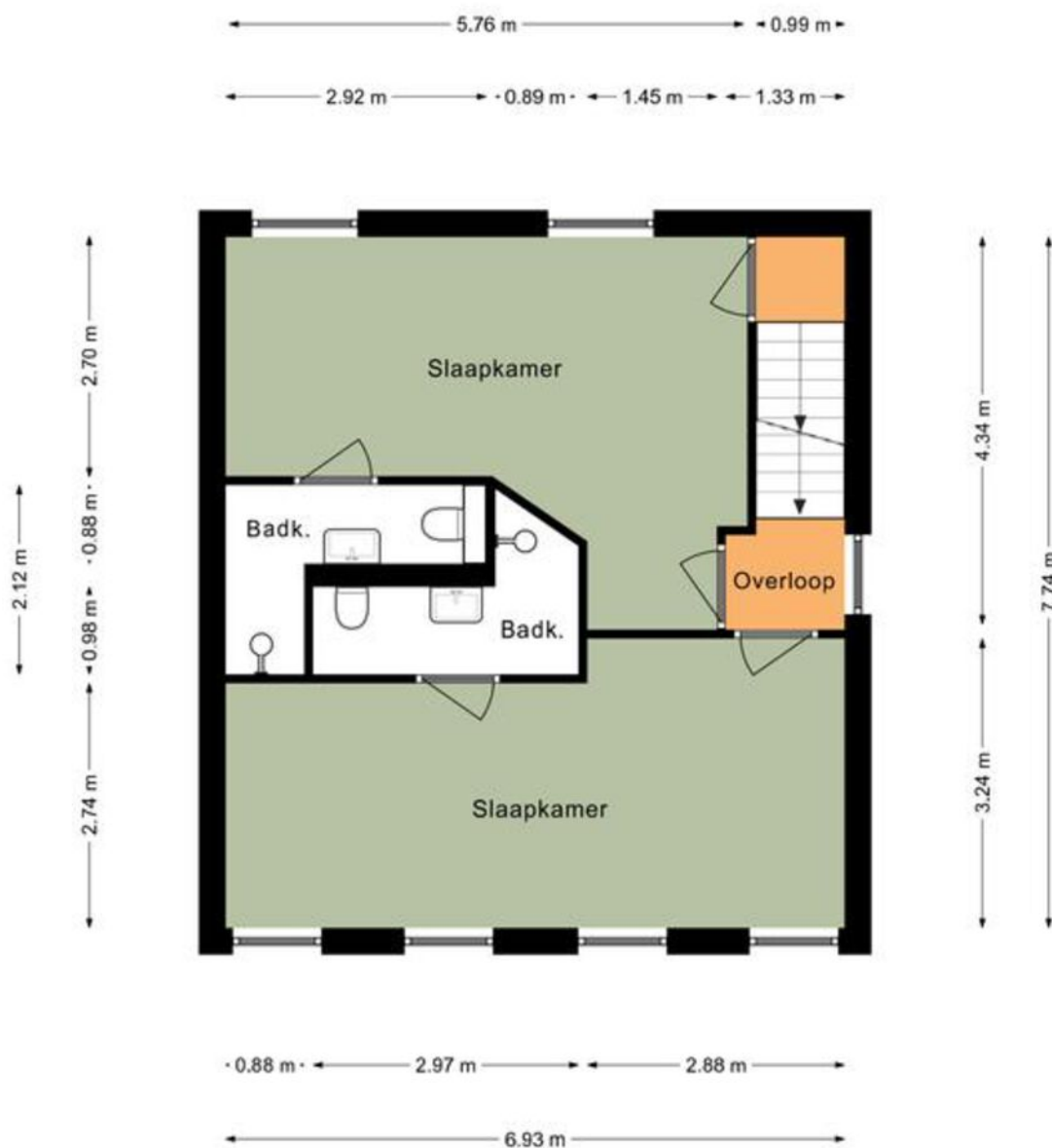
Begane grond



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



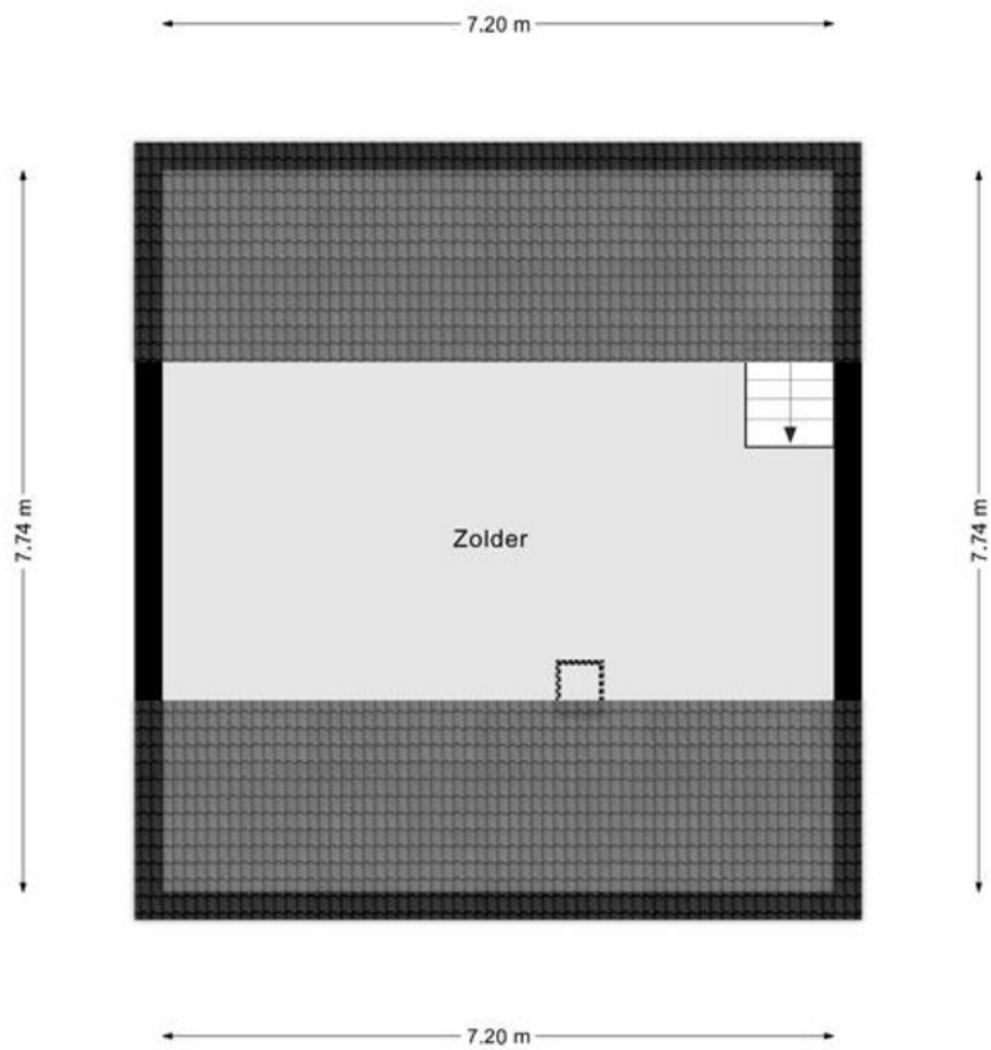
1e verdieping



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



2e verdieping



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

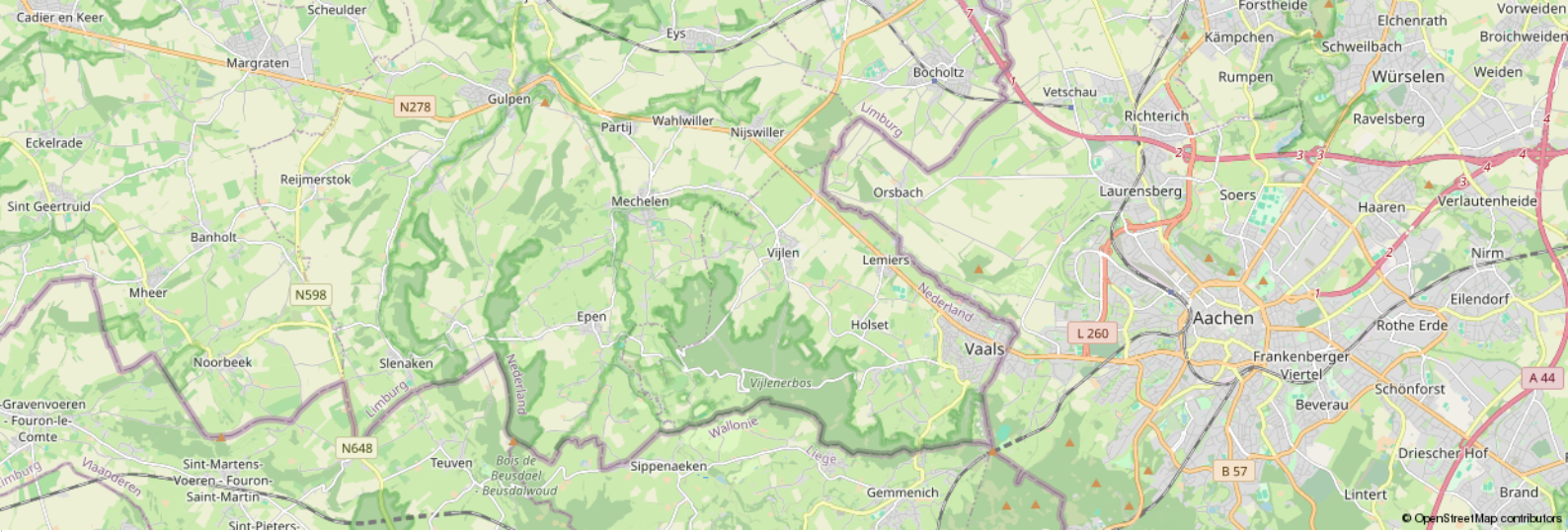


Kadastrale kaart



KADASTRALE KART





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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl