



TE KOOP



Benedictijnenstraat 17

6294 BE Vijlen

€ 295.000,- 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

Benedictijnenstraat 17, 6294 BE Vijlen

Welkom in deze instapklare en volledig gemoderniseerde tussenwoning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk van Vijlen, ideaal voor starters op de woningmarkt.

Deze verrassend ruime woning is gebouwd omstreeks 1981, is in 2018 in zijn geheel opgeknapt en staat nu klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen.

We stappen binnen in de strak afgewerkte hal en lopen de gezellige woonkamer met veel lichtinval in,

aansluitend vinden we de open keuken voorzien van alle gemakken.

Aansluitend aan de woonkamer is er een ruime overkapping en onderhoudsvriendelijke tuin met vrijstaande berging, die ook via een brandgang achterom te bereiken is.

De verdieping telt drie goede formaten slaapkamers en een grote luxe badkamer.



Via een vaste trap wordt de tweede verdieping bereikt welke nu in gebruik is als praktische ruimte, maar er zijn ook mogelijkheden tot het realiseren van bijvoorbeeld een vierde slaapkamer.

Dit fijne huis heeft een moderne sfeer, goede afwerking en lekker veel ruimte, ideaal voor de starter of een jong gezin.

Helemaal naar de smaak van vandaag, dus inpakken en verhuizen maar!

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

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen voorzien van HR++ beglazing

De woning is volledig voorzien van rolluiken

Uitgebreide interne renovatie in 2018 met onder meer:

- De meterkast en elektra zijn volledig vernieuwd
- De badkamer en het toilet zijn vernieuwd

- Er is een nieuwe keuken inclusief inbouwapparatuur geplaatst
- Plaatsing zwart stalen deur hal
- Aanleg van onderhoudsvriendelijke voor - en achtertuin

HR combi CV- ketel Nefit Baseline HRC 2-4, bouwjaar 2015, huur. De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper.

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met trapberging en enkele tuindeur naar overkapping en tuin

Open keuken voorzien van moderne aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, oven, vaatwasser, koelkast en diepvries

De begane grond is voorzien van een doorlopende laminaatvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van inloopdouche met regendouche, ligbad, hangend toilet en dubbele wastafel

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met Velux dakraam, laminaatvloer, CV – installatie en vliering

Extern

Berging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	138 m ²
Woonoppervlakte	118 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Verwarming	CV - ketel, bouwjaar 2015 Nefit BaseLine HRC 2-4 huur - de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost

KENMERKEN



**Gezellige
woonkamer
met veel
lichtinval**





FOTOS





FOTOS

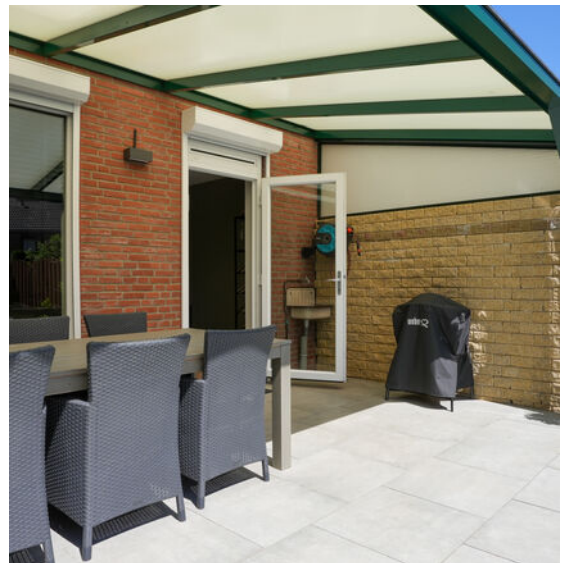




FOTOS

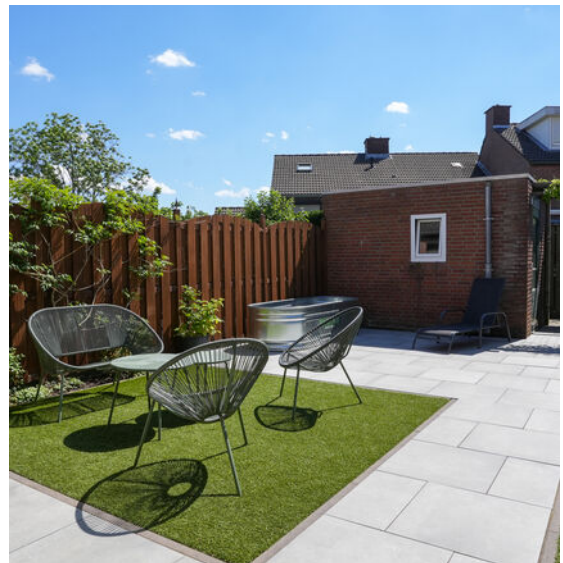






PHOTOS





FOTOS





FOTOS

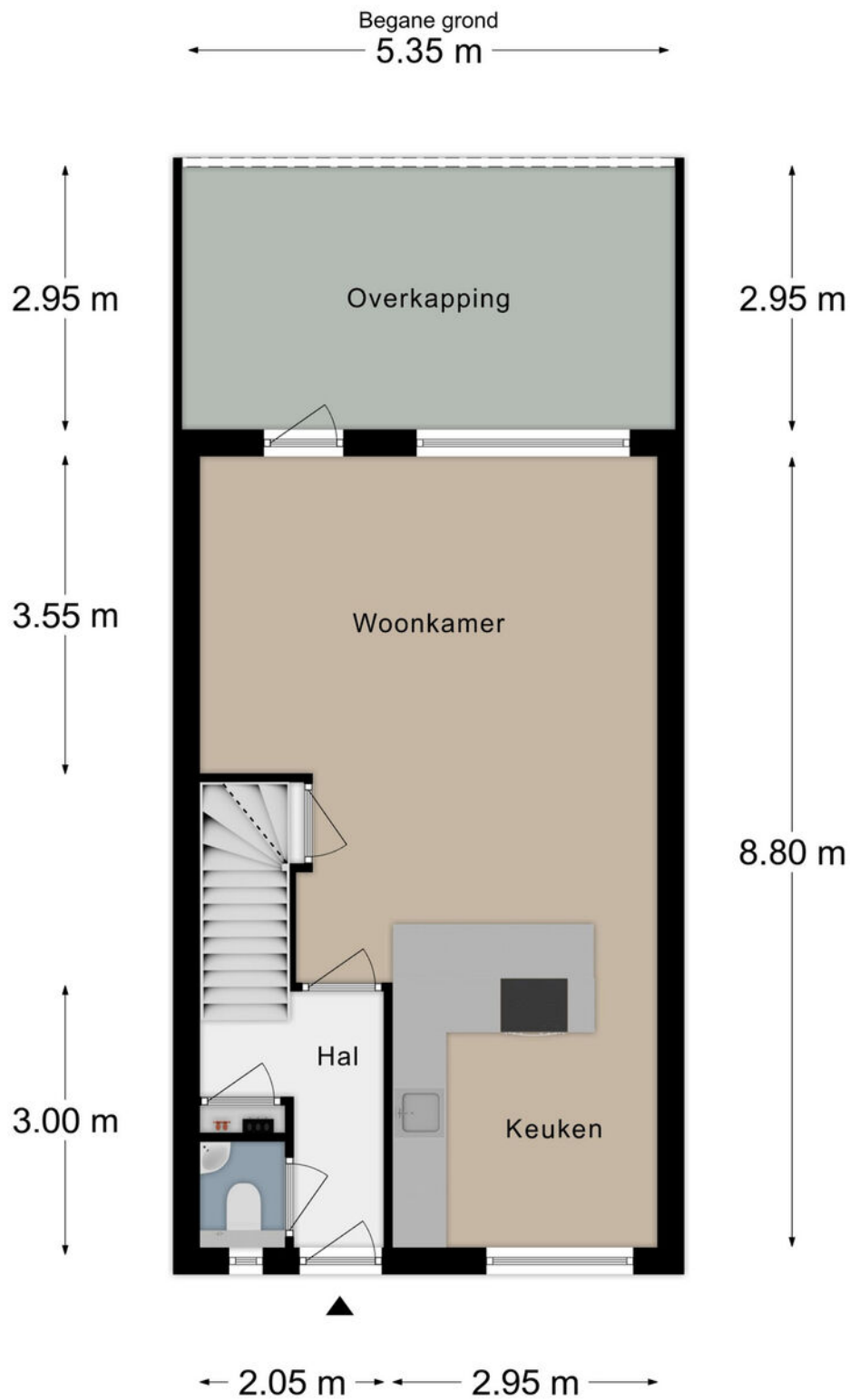




FOTOS

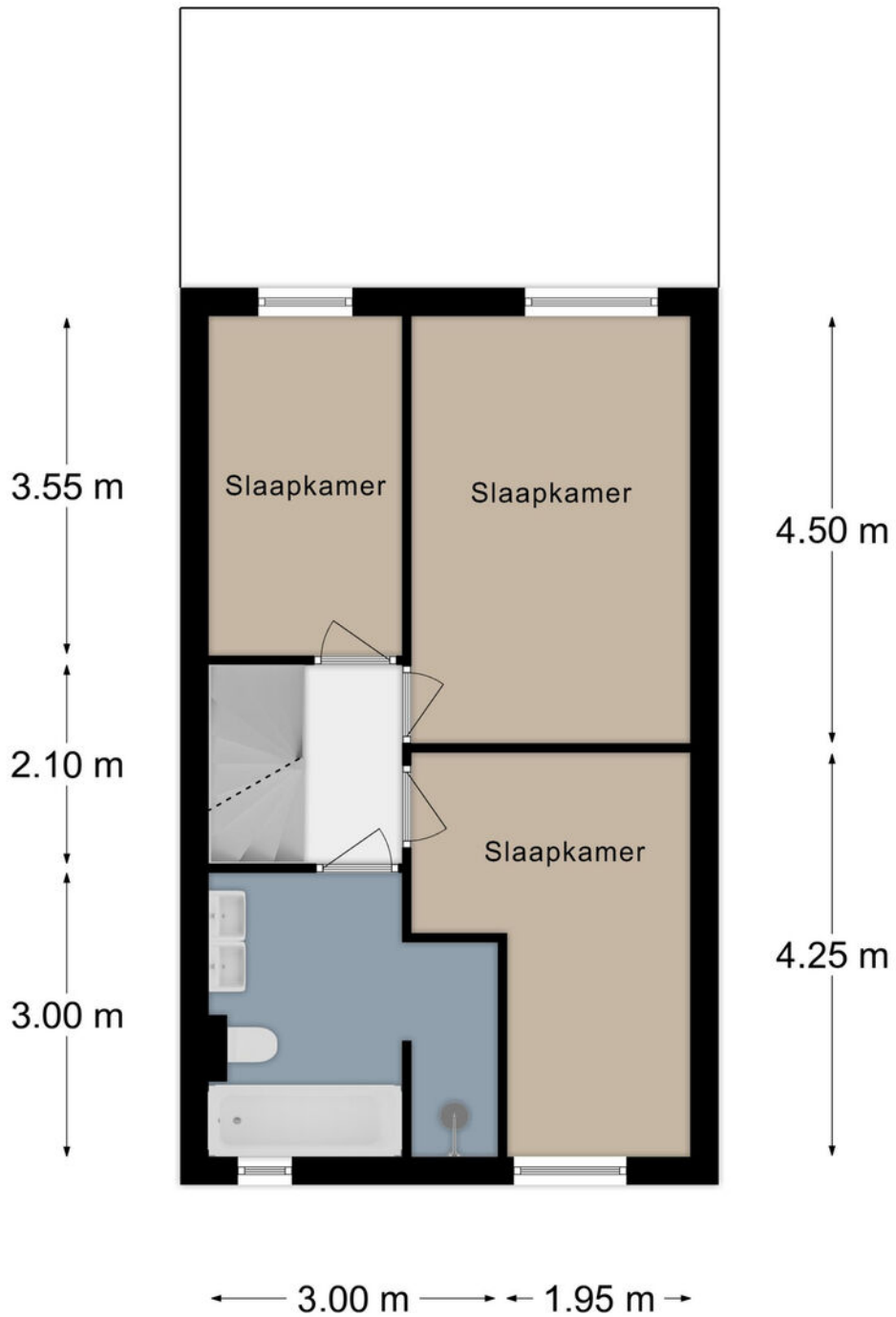


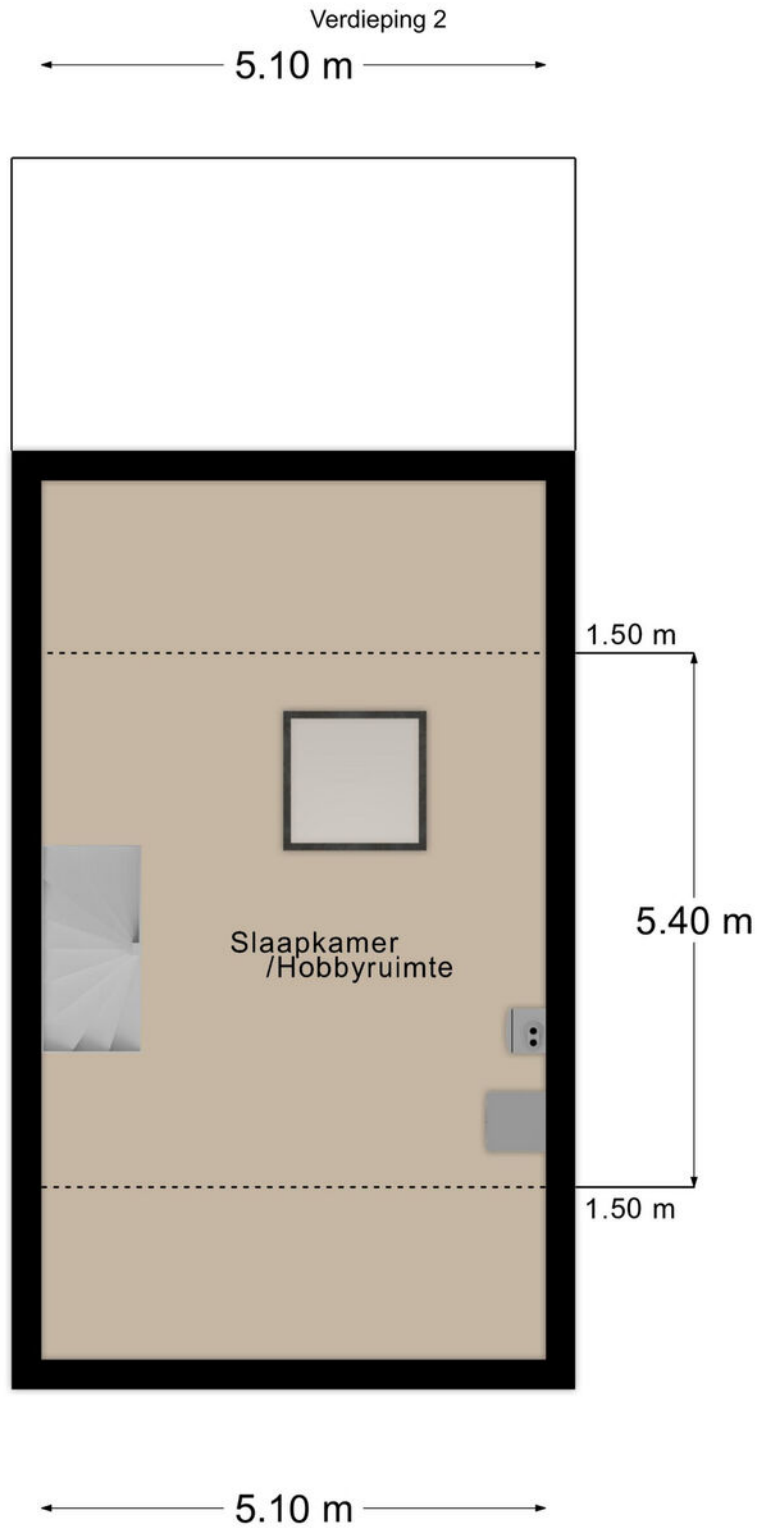
Plattegronden

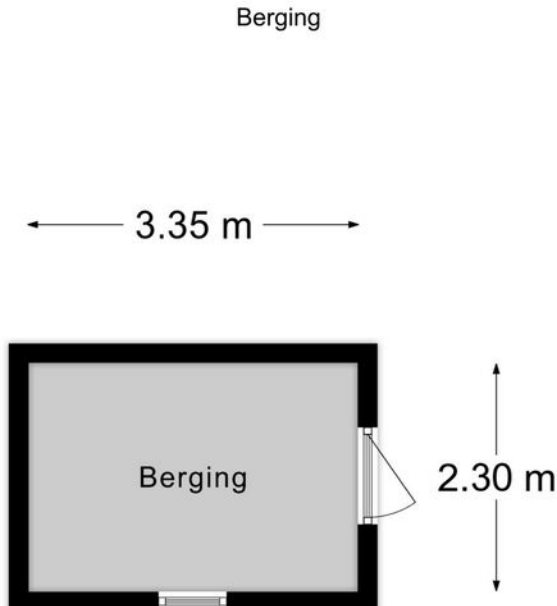


Verdieping 1

← 2.05 m → ← 2.95 m →







Berging

3.35 m

Berging


2.30 m



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 26 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eersludend uitreksel, geleverd op 1 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals Sectie A Perceel 8735</p> <p>Aan dit uitreksel 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.</p>	
--	---	---



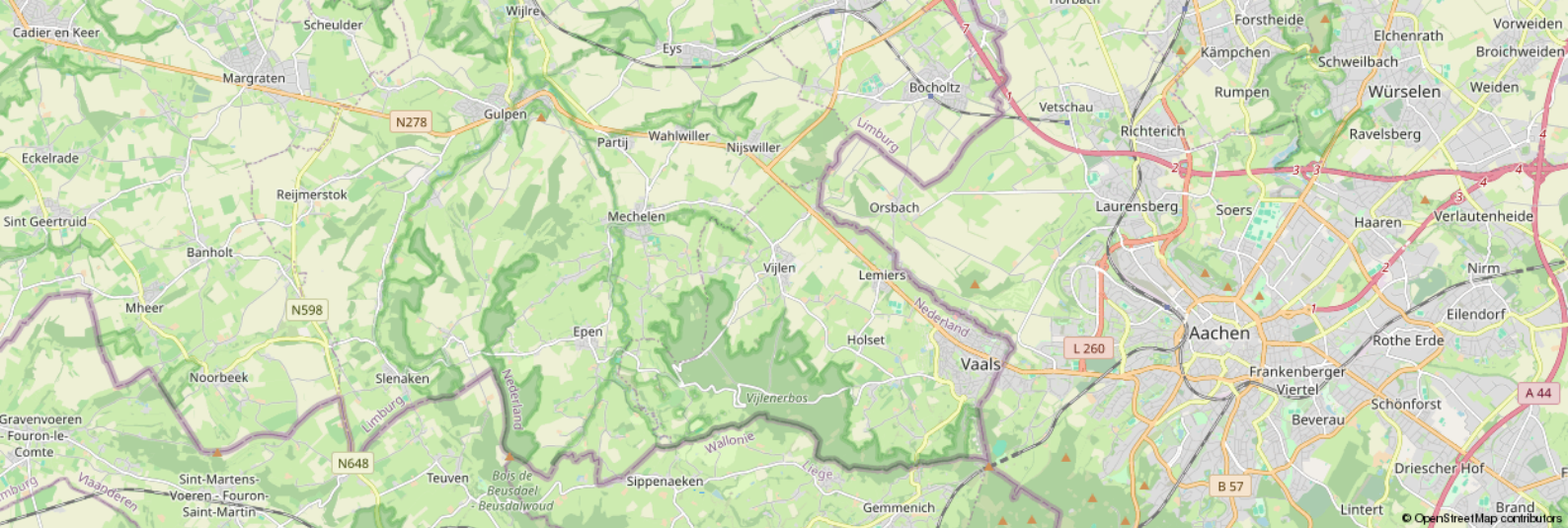
Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

AANTEKENINGEN





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 waardebepaling

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 waardebepaling. 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