



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Benedictijnenstraat 12

6294 BE Vijlen

€ 385.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**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 NRVt-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 waardebepaling, 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 12, 6294 BE Vijlen

Bescheiden aan de voorzijde, maar wat een verrassend ruime en modern afgewerkte woning is dit als je over de drempel naar binnenstapt.

Welkom in Vijlen, aantrekkelijk Bergdorpje gelegen in het hart van het Heuvelland en een leuke plek om te wonen met je gezin.

Je bent welkom in een fijne dorpsgemeenschap, zeker in deze kindvriendelijke wijk, met basisvoorzieningen om de hoek.

Aanvang jaren tachtig is deze halfvrijstaand geschakelde woning met garage gebouwd, vervolgens is het pand aan de achterzijde voorzien van een aanbouw op de begane grond.

Ook is de zolder van de garage bij de woning getrokken en is er een dakkapel geplaatst, waardoor er vijf slaapkamers zijn.

Het huis is doorlopend onderhouden en gemoderniseerd sinds 2015, een instapklaare woning staat hier dan ook



voor je klaar. Met een woonoppervlak van 122 m² kun je hier heerlijk ruim wonen.

De keurig aangelegde achtertuin is voorzien van een ruim terras, groen gazon en houten terrasoverkapping met berging.

De garage en oprit geven parkeergelegenheid op eigen terrein en ruimte voor opslag.

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.

Natuurlijk denken we bij Vijlen ook direct aan de Vijlenerbossen waar je eindeloos kunt recreëren, ook de rondom het dorp gelegen buurtschappen zoals Rott, Melleschet en Harles zijn prachtige stukjes Limburg.

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 1981

Renovatie garagezolder tot slaapkamer met dakkapel in 2020

Renovatie begane grond 2015

HR combi CV installatie, Nefit, bouwjaar 2021, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De keuken is vernieuwd in 2015

De badkamer is vernieuwd in circa 2013

Hardhouten kozijnen van dubbele HR++ beglazing

Airconditioning op slaapkamer eerste verdieping en slaapkamer tweede verdieping (eigendom)

18 zonnepanelen (eigendom):
* 10 zonnepanelen, installatiejaar 2016
* 8 zonnepanelen, installatiejaar 2023

De meterkast, stopcontacten en elektraleidingen zijn vernieuwd in 2015

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met trapopgang en meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met zit en eetgedeelte, trapkast

Open keuken met kookeiland voorzien van bargedeelte, de volgende apparatuur is ingebouwd: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser, Quooker kokend waterkraan

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een pvc tegelvloer met elektrische vloerverwarming, er is een enkele deur naar de tuin

Garage voorzien van witgoedaansluiting

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II (nu in gebruik als kleedruimte)

Slaapkamer III met airconditioning en dakkapel (bereikbaar via slaapkamer II)

Slaapkamer IV

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Overloop

Slaapkamer V met airconditioning en schuifkasten

Berging I

Berging II



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	218 m ²
Woonoppervlakte	122 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit - bouwjaar 2021 CV ketel is gehuurd, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	A
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	noordwest









FOTO

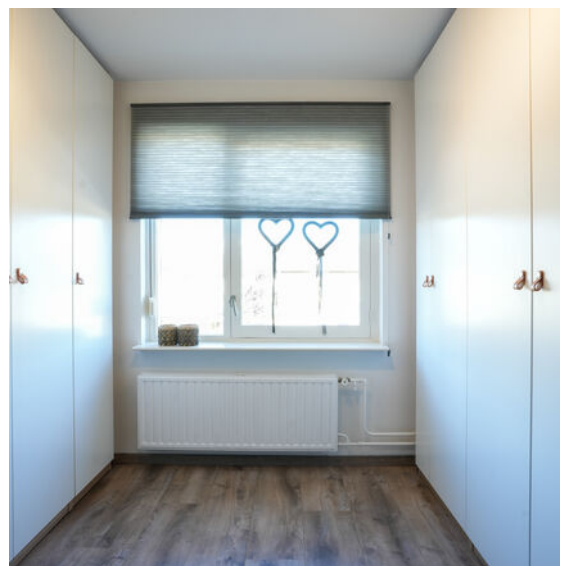


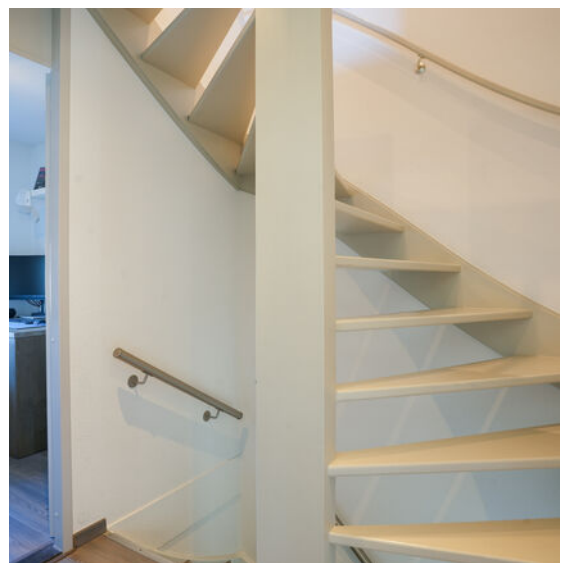


FOTOS













PHOTO

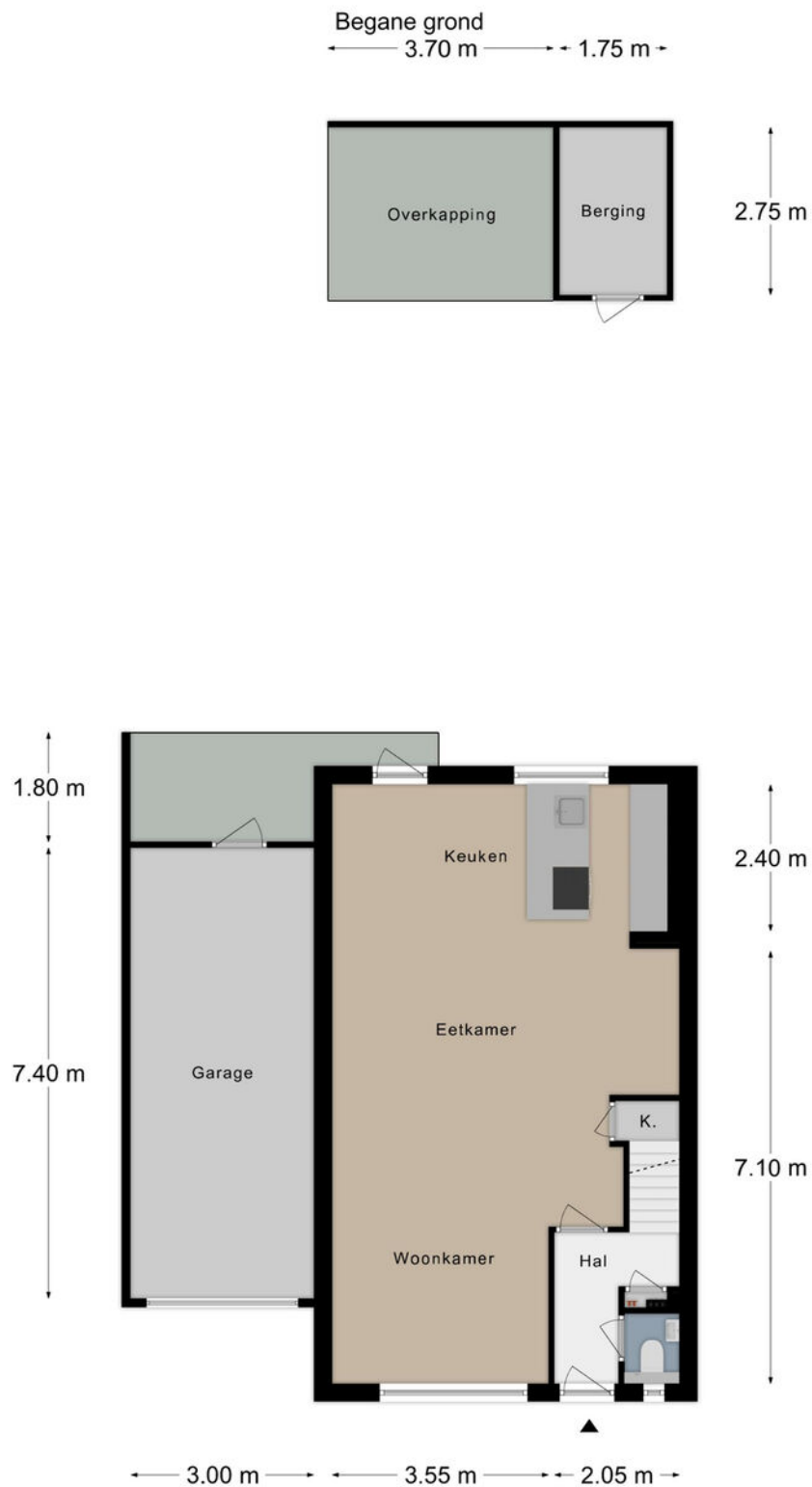




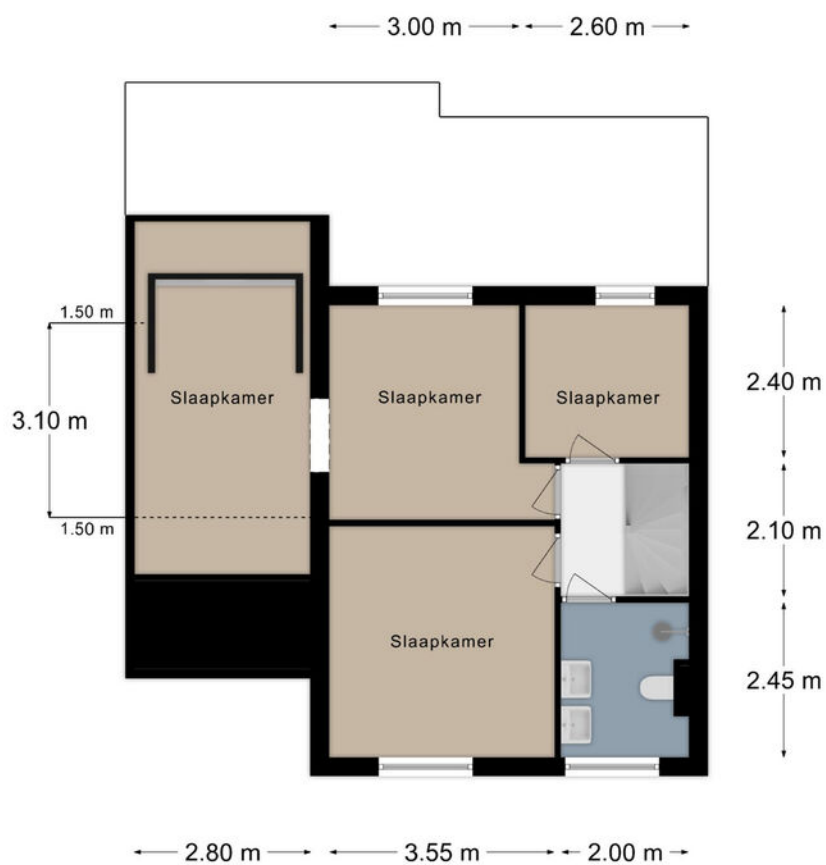




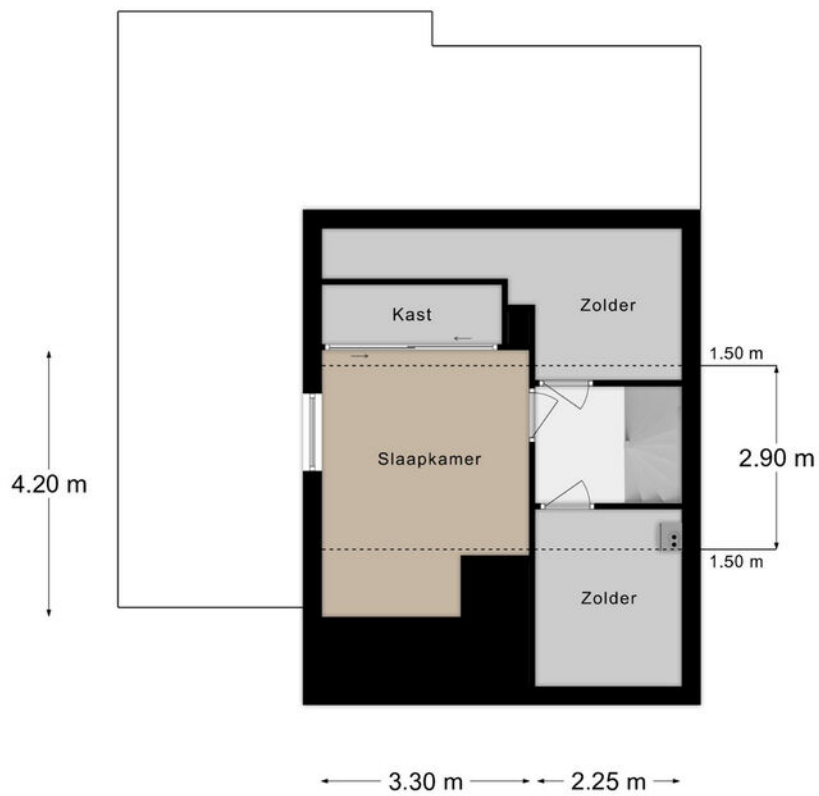
Plattegronden



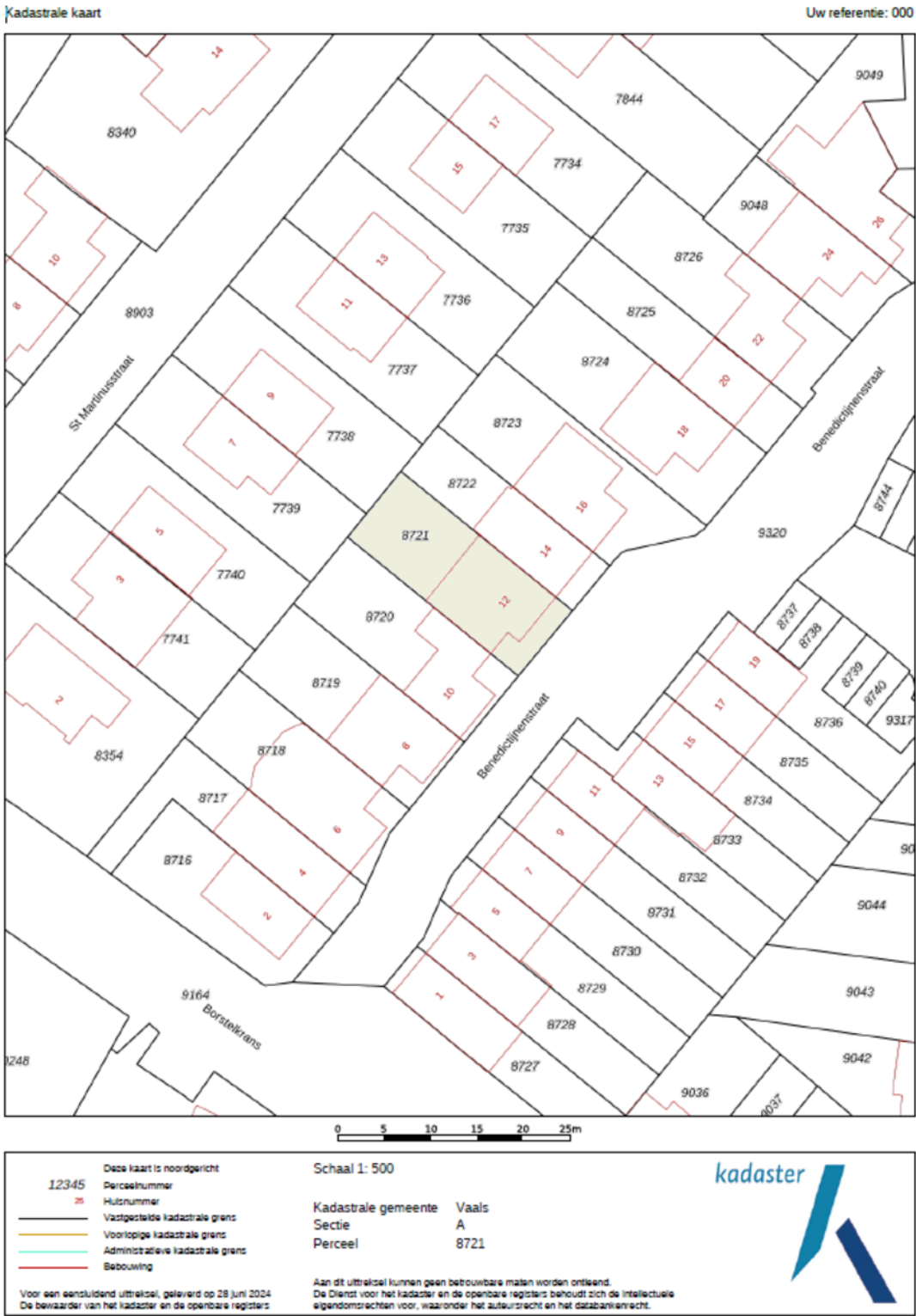
Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

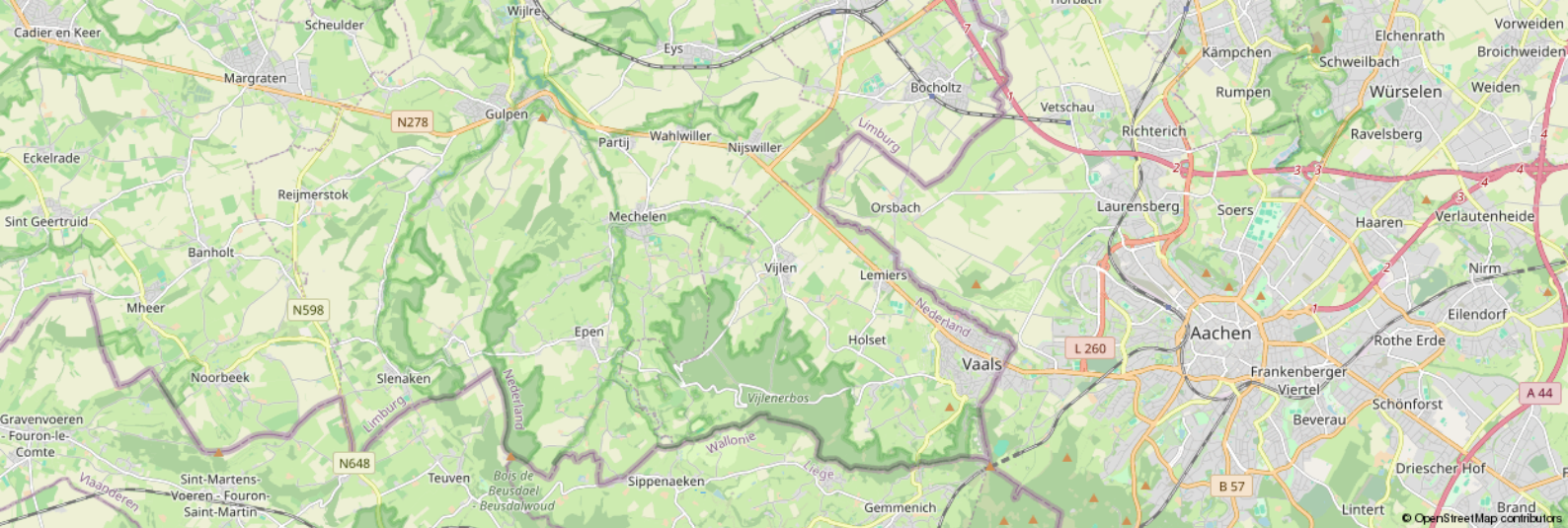


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text '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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl