



TE KOOP



Pastorijweg 59

6294 AB Vijlen

€ 315.000,- 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 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 59, 6294 AB Vijlen

Aan de rand van bergdorpje Vijlen bieden wij deze leuke, goed onderhouden twee-onder-een-kap woning met buitenberging en privacyvolle keurig aangelegde tuin te koop aan.

Het huis heeft op de begane grond een fijn formaat woonkamer met veel natuurlijke lichtinval, schuifpui naar de tuin en een half open keuken.

De vanuit de keuken bereikbare bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen en CV ketel.

De eerste verdieping telt drie goed bemeten slaapkamers met airconditioning en een functionele badkamer.

We stappen naar buiten in de sfeervolle tuin met zonnige ligging op het Zuidoosten.

De verschillende zitplekjes verspreid over de tuin zorgen voor een gezellig aanzicht.



Aangrenzend ligt de buitenberging die voldoende praktische opslagruimte biedt of mogelijkheden heeft voor een eventuele werkplek voor de klusser/hobbyist!

Wordt jij hier enthousiast van? Kom dan snel een kijkje nemen!

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 bouwjaar van de woning is 1961

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

De voordeur en kozijnen zijn vervangen in 2014

De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning (2014)

De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (2017)

CV-installatie ATAG 128 ECCW4, eigendom (bouwjaar 2018)

In 2014 zijn de gevels van de woning nageïsoleerd

In 2014 is de garage geïsoleerd

In 2017 is de bitumineuze dakbedekking van de woning vervangen

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Omvormer zonnepanelen

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer in houtlook, trapopgang, meterkast

Toilet volledig betegeld en voorzien van hangend closet

Woonkamer voorzien van tegelvloer in houtlook, met schuifpui naar het overdekte terras

Half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur; koelkast, oven, ingebouwde afzuiging, vaatwasser en keramische kookplaat

Bijkeuken voorzien van witgoedaansluitingen en CV-ketel

Eerste verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer I voorzien van een wastafel en airconditioning

Slaapkamer II voorzien van airconditioning

Slaapkamer III voorzien van een muurkast en airconditioning

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van douche, toilet met hangend closet en enkele wastafel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1961
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	305 m ²
Woonoppervlakte	93 m ²
Overige in pandige ruimte	6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Verwarming	CV-ketel, eigendom (bouwjaar 2018) ATAG 128 ECCW4
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost







FOTOS





FOTOS



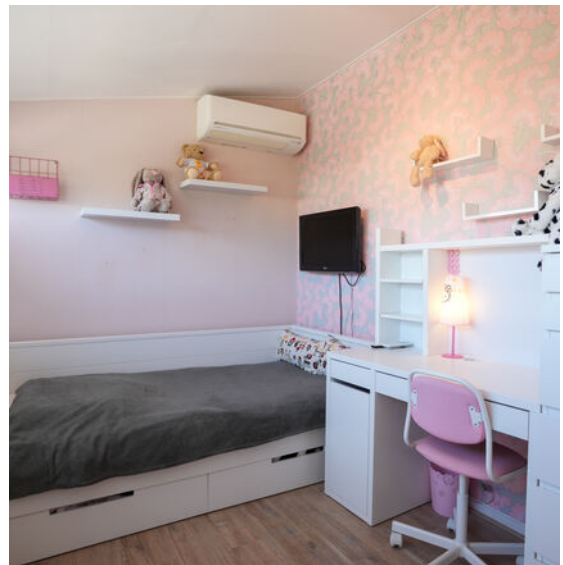


FOTOS





PHOTOS



FOTOS







FOTOS







PHOTOS





FOTOS





FOTOS

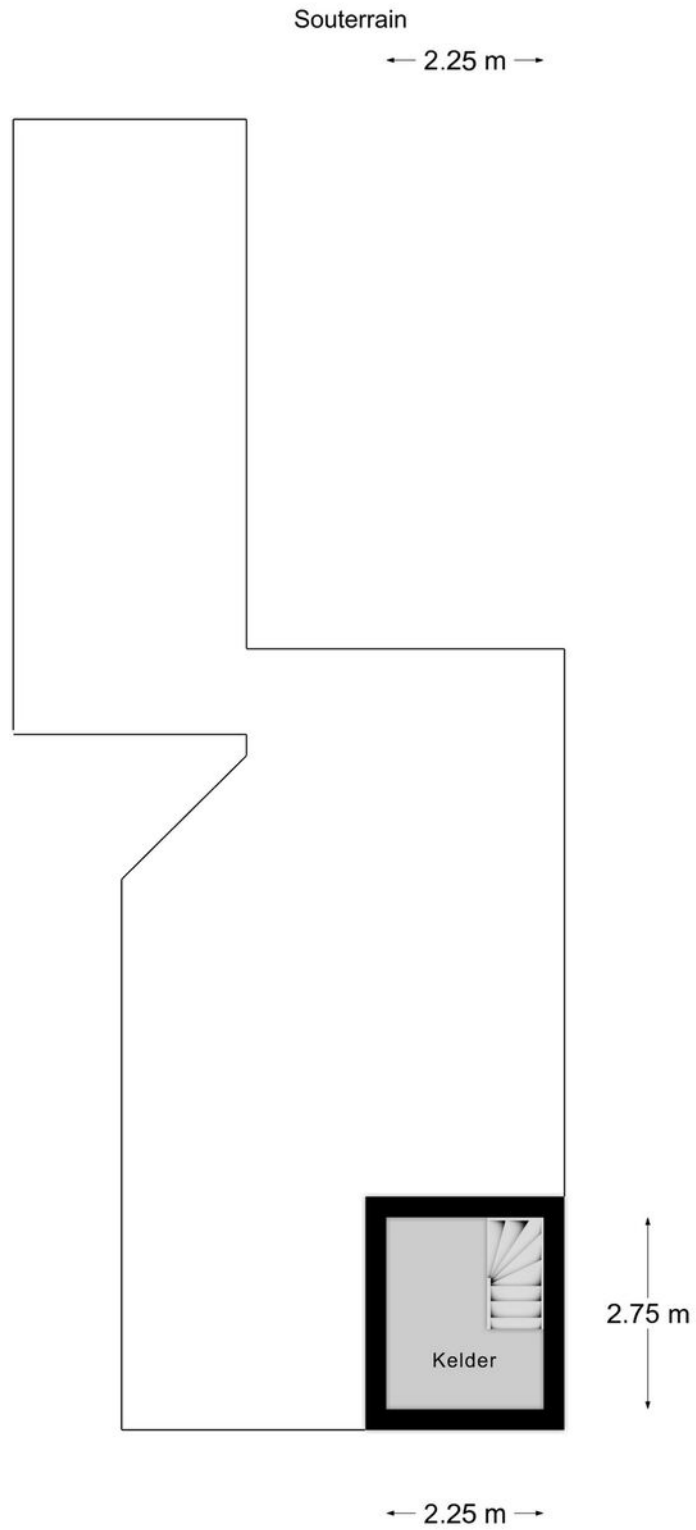


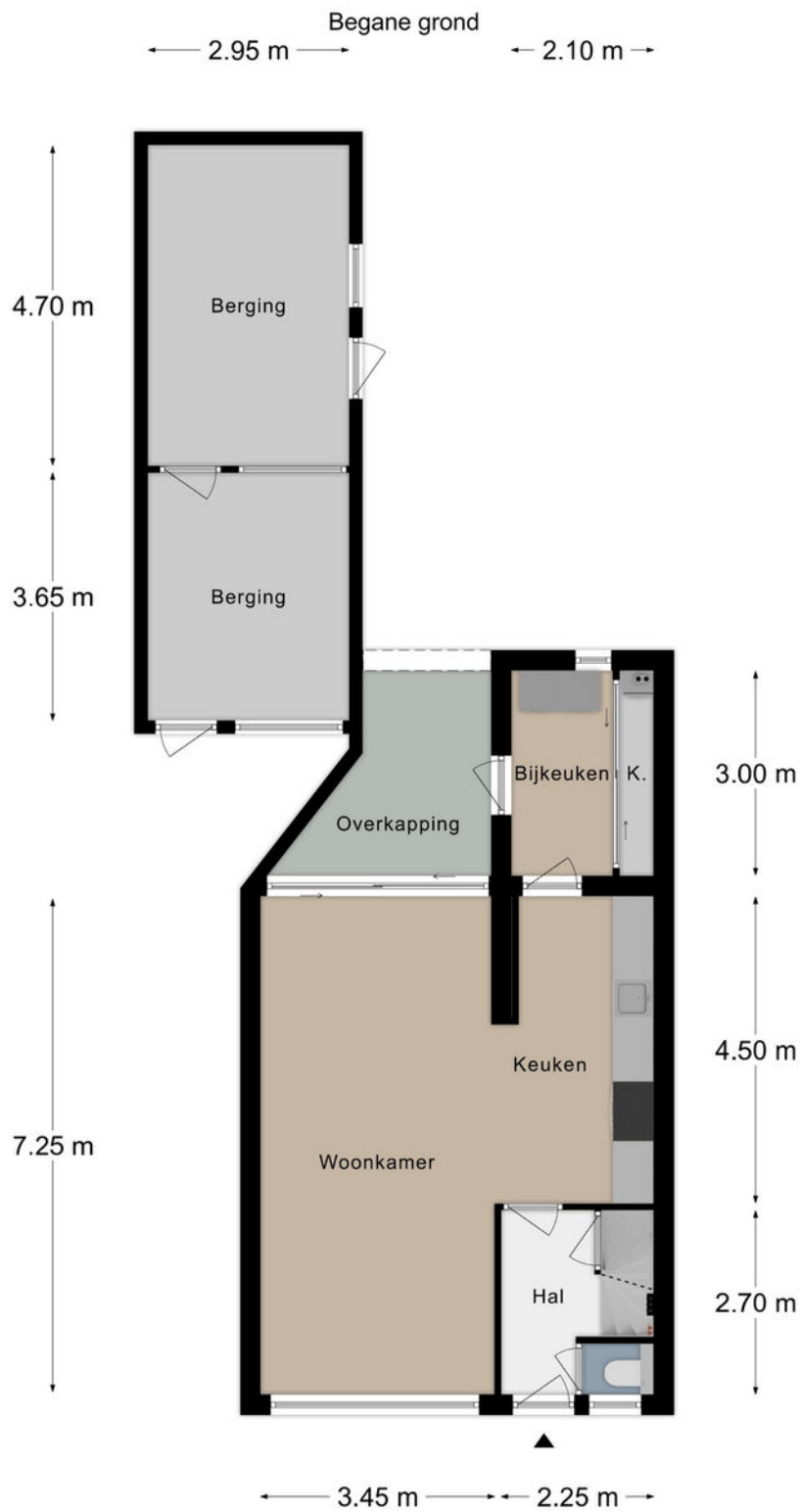


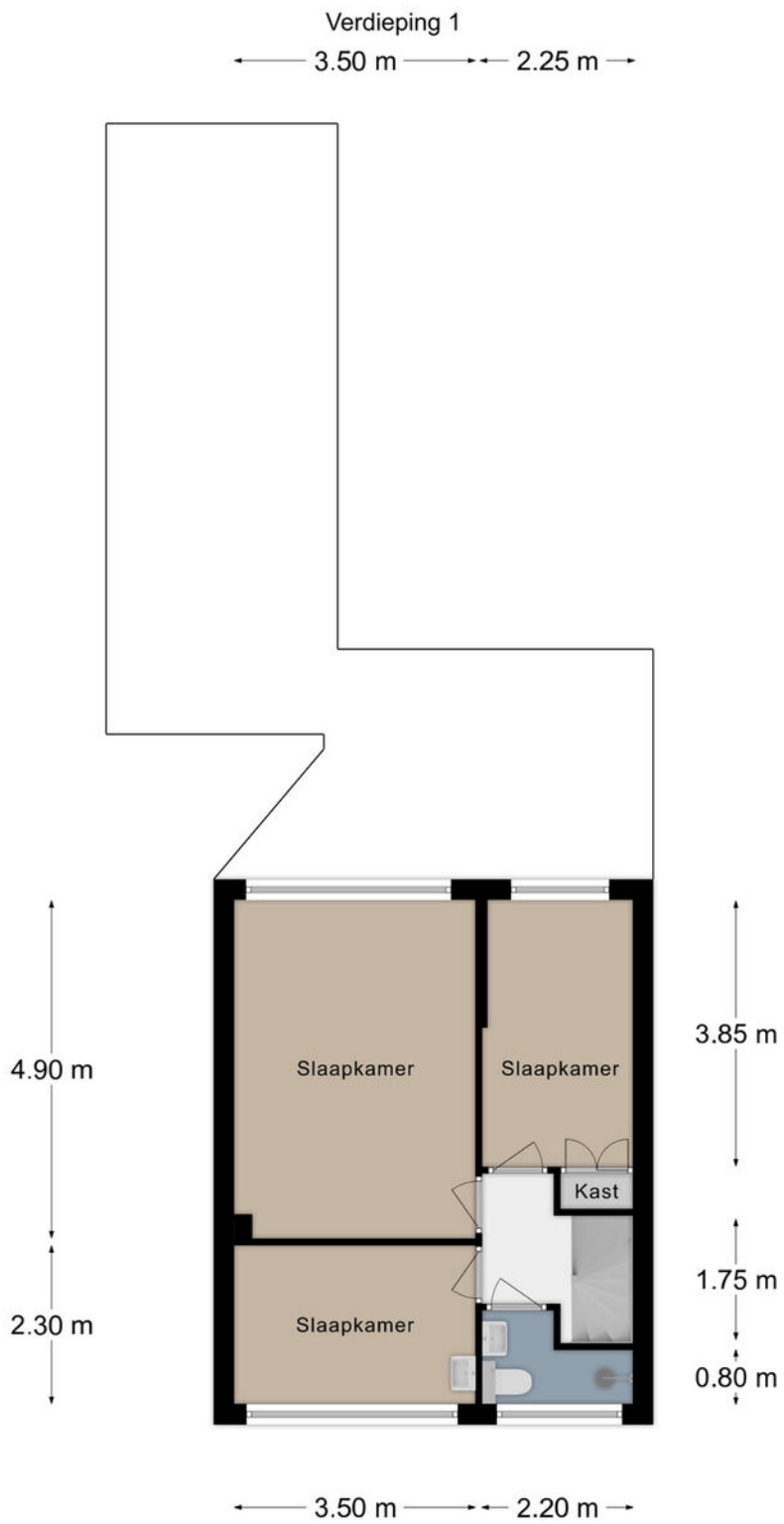
FOTOS



Plattegronden







Kadastrale kaart



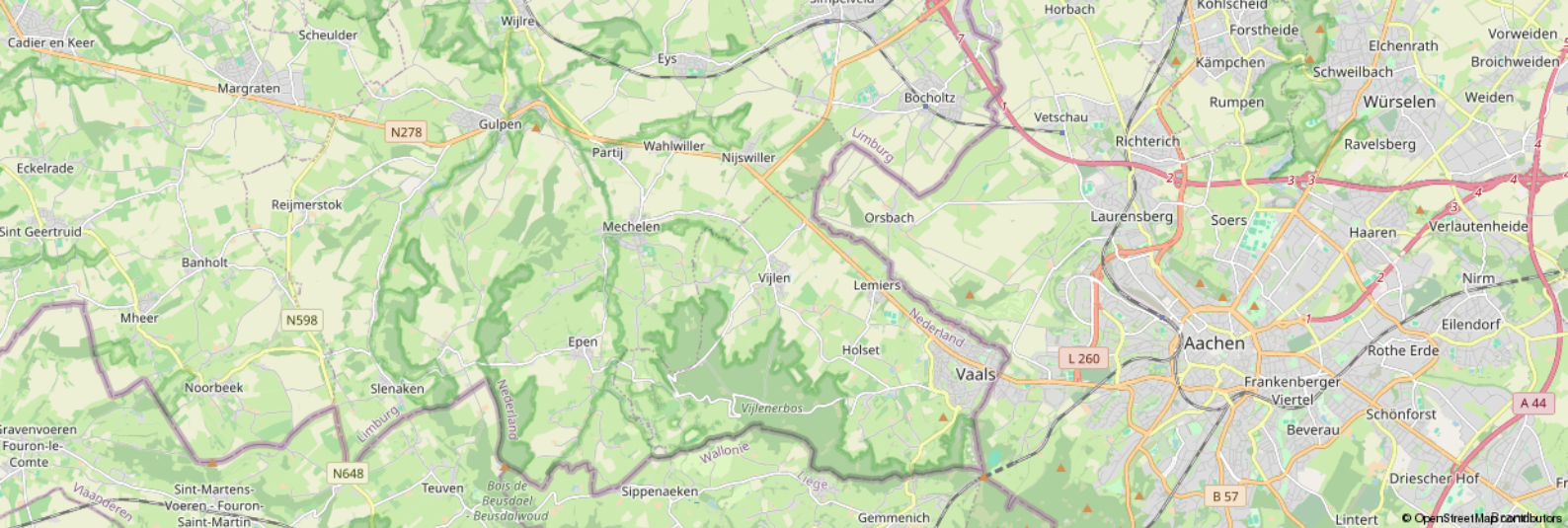
Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of 25 horizontal dashed lines for 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