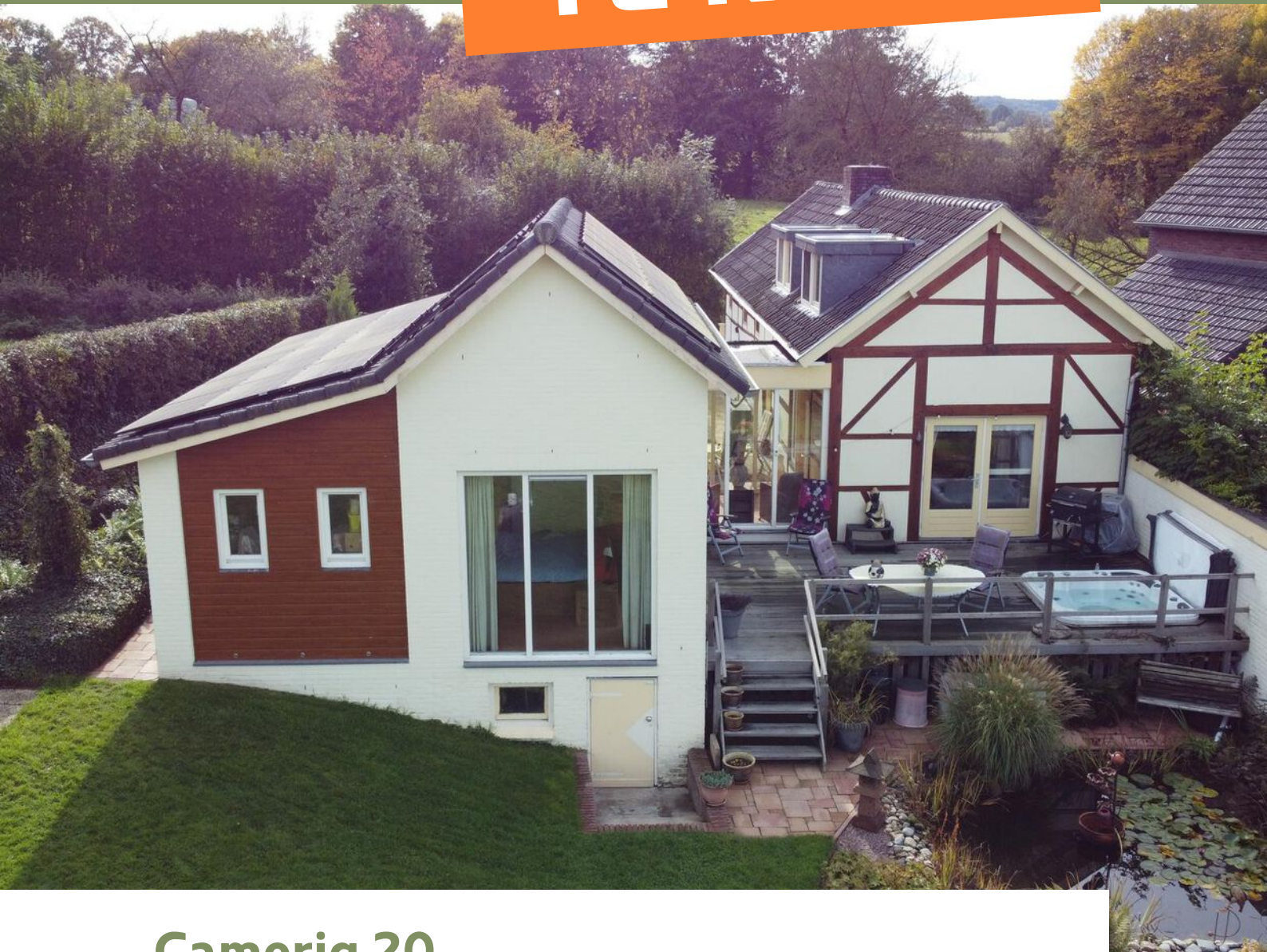




DIONNE
makelaars

TE KOOP



Camerig 20
6294 NB Vijlen

€ 639.000,- 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

Camerig 20, 6294 NB Vijlen

Een charmante woonboerderij in vakwerkstijl met royaal perceel en subliem vrij uitzicht over het Zuid Limburgse Geuldal, gelegen in het buitengebied aan de voet van Camerig nabij Epen en Vijlen.

Iedere dag weer genieten van het Limburgse leven, dat kun je in deze vrijstaande woning met levensloopbestendige aanbouw, prima verduurzaamd met een energielabel B.

Je wordt omringd door de natuur van het Geuldal, in feite woon je aan de rand van het Vijlenerbos en je kijkt uit over de meanderende Geul, het Limburgse landschap en buurtschappen als Terpoorten en Bommerig.

Aan een klein straatje ligt deze bijzondere woning, gebouwd omstreeks 1945 in de typisch Limburgse vakwerkstijl.



Het originele woonhuis kreeg een heel eigen indeling met splitlevel niveaus, daardoor geniet je in de woonkamer van het uitzicht aan de voorzijde naar het kleine weijtje met hoogstambomen en een paar grazende koeien.

De gezellige leefkeuken is waarschijnlijk de belangrijkste plek in huis met direct tuincontact en het panorama uitzicht.

In 2006 is de woning flink uitgebreid met een aanbouw. Via een glazen verbindingshal komen we in de slaapvleugel met de hoofdslaapkamer en privé badkamer.

Eén ding is wel zeker, het is hier heerlijk wakker worden in de ochtend.

Verder vinden we in huis nog twee slaapkamers, een study en de tweede badkamer.

Ook is er een grote garage met vliering waar plek genoeg is voor je auto, fietsen en andere praktische zaken.

Het voorerf is een hele sfeervolle entree, ook is er genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein.

De tuin aan de achterzijde is het pronkstuk van het object, vanuit de keuken wandelen we het vlonderterras op waar je in alle privacy buiten kunt eten of een kop koffie drinkt.

De tuin met groen gazon en afwisselende beplanting heeft diverse terrassen zodat je ieder moment van de dag een geschikt plekje kunt vinden.

Steeds weer kies je een andere invalshoek om van het uitzicht te genieten.

De ligging op loopafstand van geliefd Epen zorgt er voor dat je basisvoorzieningen binnen handbereik hebt met onder meer bakker, buurtsuper, basisschool met BSO, horeca en busverbinding.



Omschrijving

Wil je een langere wandeling maken?

Dan doorkruis je het Vijlenerbos naar bergdorpje Vijlen, of misschien wandel je wel langs de Geul in de richting van Terziet of Cottessen.

Dit degelijke woonhuis vormt een prima basis om je woonwensen te realiseren en het Limburgse leven in optima forma te beleven.

Camerig is een authentieke buurtschap die precies de grens vormt tussen de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem, meer precies is het de overgang van het dorp Vijlen naar het dorp Epen.

Officieel behoort het buurtschap tot het dorp Vijlen, geografisch gezien ligt het dichterbij Epen.

Dit typisch Limburgse gehucht start aan de voet van de bekende wielrenklim en verspreidt zich over een flink gebied met veel natuur en karakteristieke vakwerkhuisen, vervolgens gaat het over in het Vijlenerbos en het volgende evenzo authentieke buurtschap Cottessen.

Het is daarmee dan ook een uitermate mooie plek voor de liefhebber van landelijk wonen.

Voor je dagelijkse behoeften ben je heel snel in Epen met een keurig basisvoorzieningenaanbod. Ook is het een heel gezellig dorp met een rijk verenigingsleven, kleinschalige evenementen en fijne eetgelegenheden.

In een klein kwartiertje bereik je vervolgens ook de centrumkernen Gulpen, Vaals en Simpelveld voor een breder aanbod winkels en andere voorzieningen.

Steden als Maastricht, Aken en Heerlen zijn in een half uurtje bereikt.



Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1945

De woning is voorzien van een aanbouw met slaapkamer en badkamer alsmede garage in 2006

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Het pand is voorzien van dakisolatie

Energielabel B

HR combi CV ketel, (Bosch, bouwjaar 2012, eigendom) aangesloten op propaangastank

De aanbouw (slaapkamer, badkamer en hal) is voorzien van vloerverwarming, overige verwarming met radiatoren

De woning is voorzien van 33 zonnepanelen, geïnstalleerd in 2019, circa 10.000 kWh per jaar

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder (buitenom bereikbaar)

Begane grond (split level)

Niveau 0

Entree, hal met plavuizenvloer,
garderobe, meterkast

Badkamer I voorzien van whirlpool,
wastafel en hangend toilet

Gesloten keuken voorzien van plavuizen,
dubbele tuindeur naar vlonderterras,
aanbouwinstallatie met koelkast,
diepvries, inductiekookplaat, afzuigkap,
combi magnetron, kokend waterkraan

Glazen verbindingshal

Badkamer II voorzien van douchecabine,
wastafel en hangend toilet

Slaapkamer I met vloerbedekking en
grote raampartij

Niveau -1

Slaap/hobbykamer II voorzien van
vloerbedekking, trapberging

CV ruimte met CV installatie en
witgoedaansluiting

Niveau +1

Woonkamer voorzien van
plavuizenvloer, schouw met houtkachels

Verdieping

Open study/ leefruimte met
vloerbedekking

Slaapkamer III met vloerbedekking en
dakkapel

Via vlizotrap bereikbare bergzolder
(gelegen boven de aanbouw)

Extern

Vlonderterras met ingebouwde jacuzzi,
aansluitende vijverpartij

Aangebouwde garage voorzien van
automatische sectionaalpoort, vliering
en omvormer zonnepanelen



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1945
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	1180 m ²
Woonoppervlakte	172 m ²
Overige in pandige ruimte	32 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	32 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Verwarming	CV ketel - eigendom Bosch - bouwjaar 2012
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Ligging tuin	noord



**charmante
woonboerderij
in vakwerkstijl**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



PHOTOS





FOTOS





FOTOS







PHOTOS





PHOTOS





FOTOS



**vrij uitzicht
over het Zuid
Limburgse
Geuldal**





PHOTOS





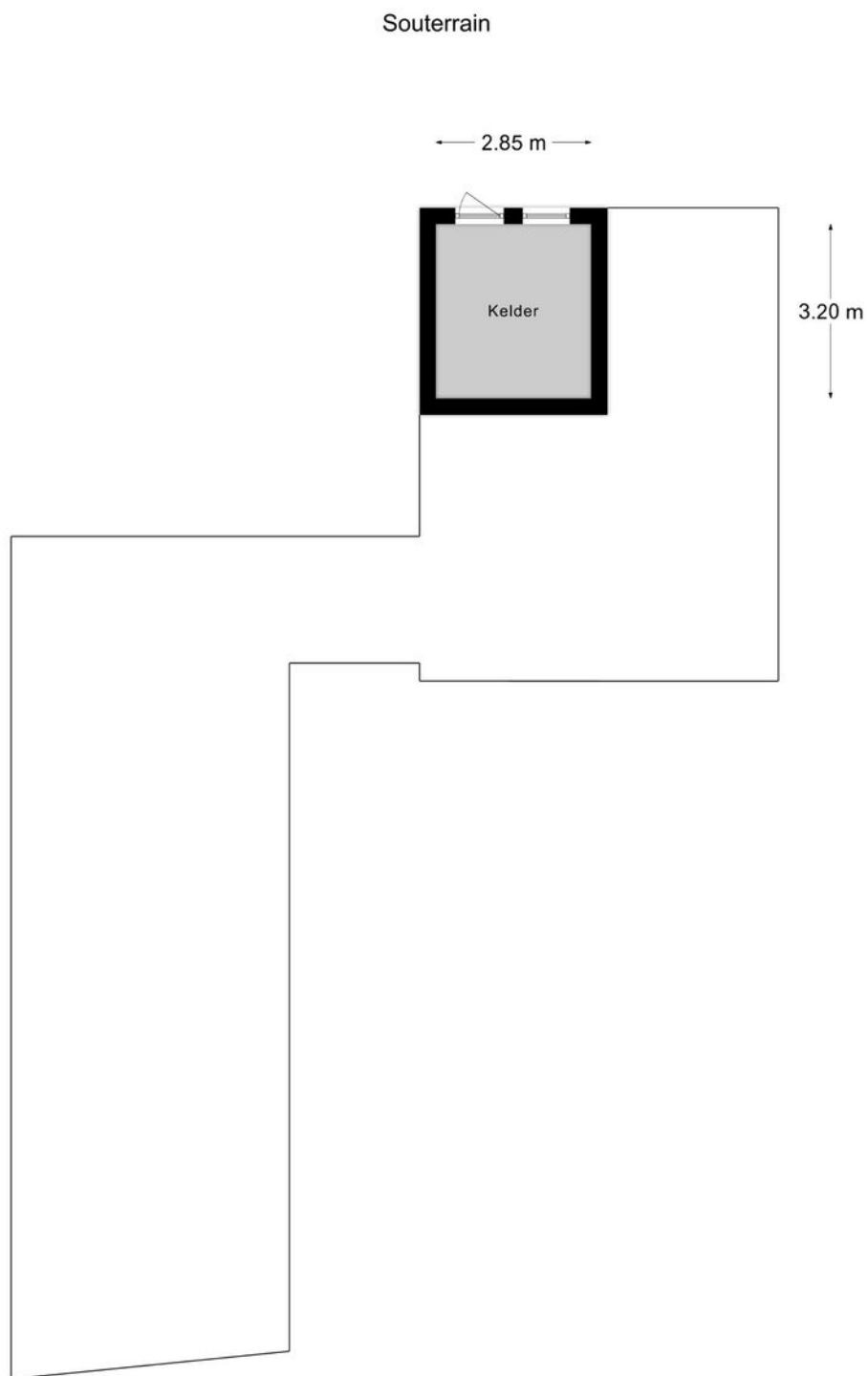




FOTOS

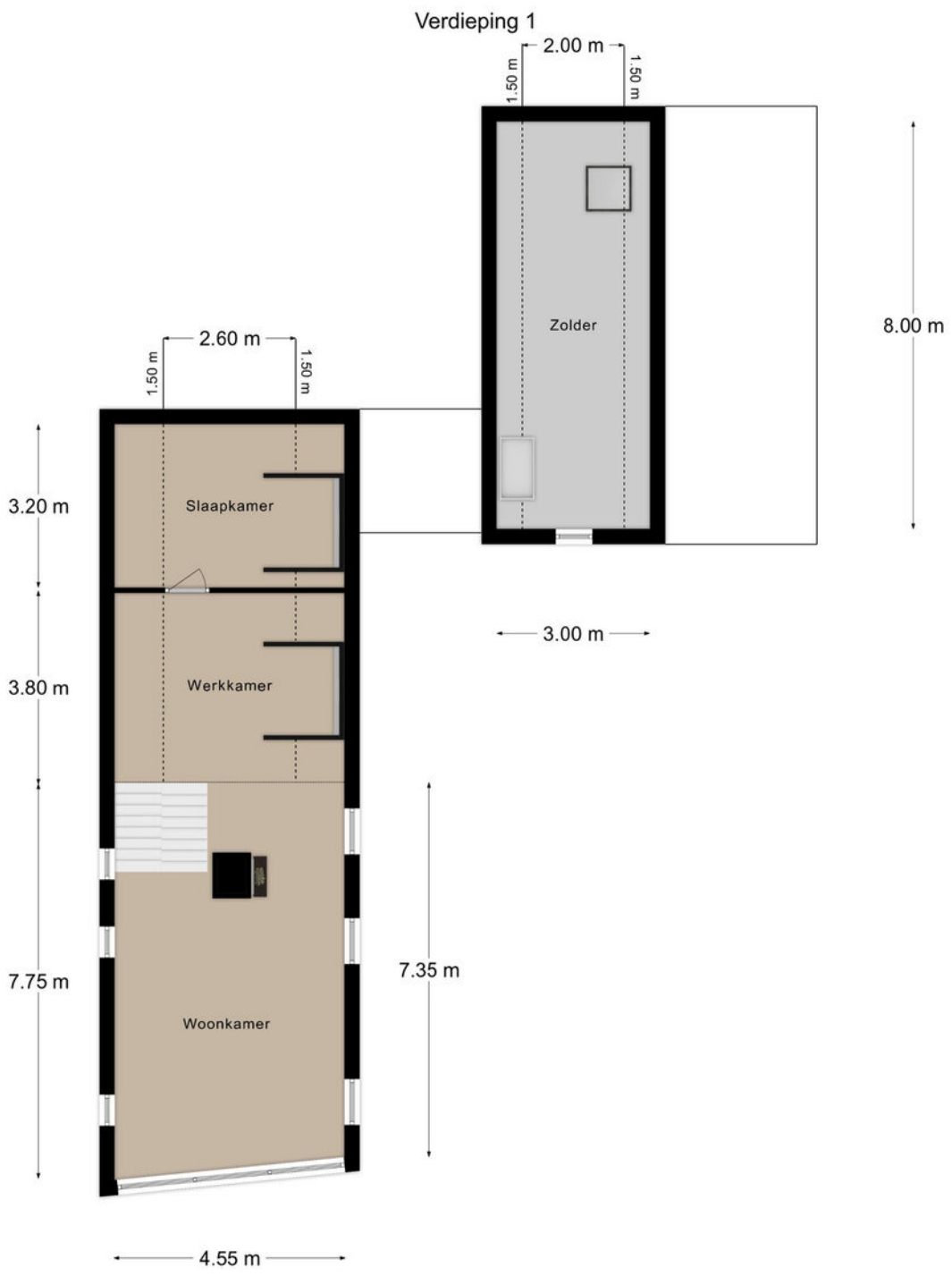


Plattegronden

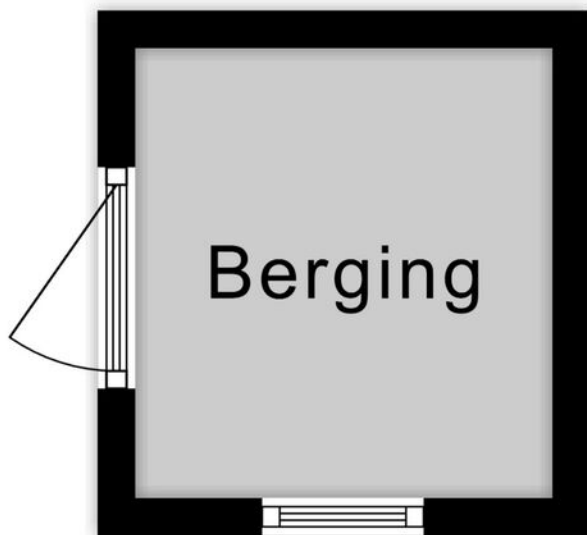


Begane grond





← 1.65 m → ^{Tuinhuis}



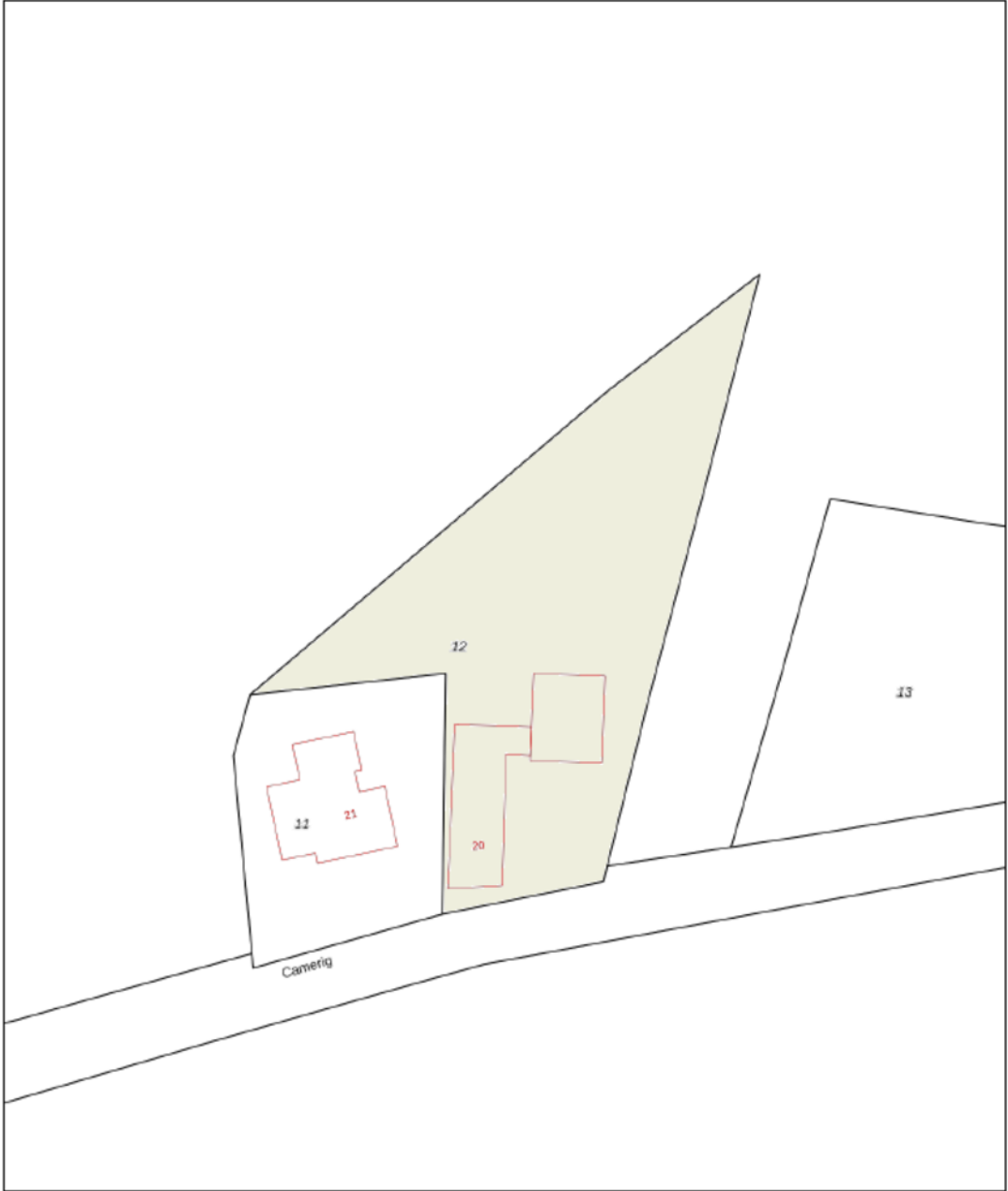
↑
1.80 m
↓




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000

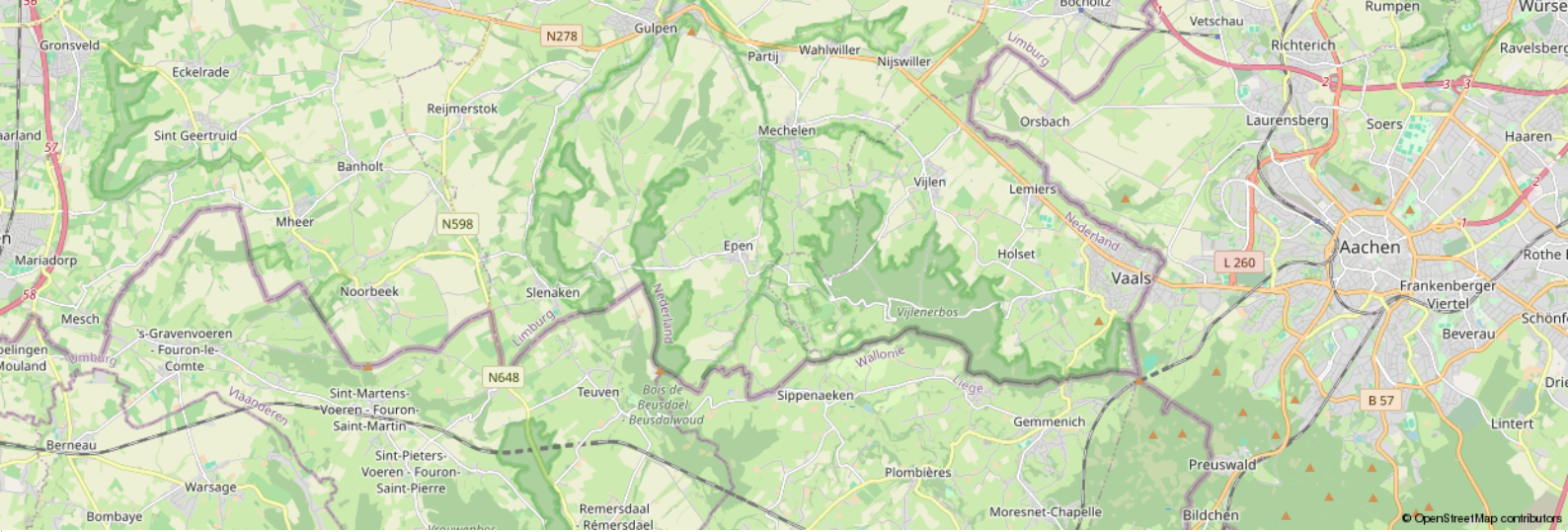


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
20	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vaals	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 12	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op 11 september 2024
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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl