



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Weideklokje 12
6294 BG Vijlen

€ 345.000,- 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

Weideklokje 12, 6294 BG Vijlen

Aan de rand van het bergdorpje Vijlen, in een kindvriendelijke wijk met een speeltuintje aan de overkant en de lokale voetbalvereniging vlakbij, ligt deze verrassend ruime geschakelde woning uit 1985.

De woning beschikt over een eigen oprit, carport, een multifunctionele garage/hobbyruimte en is op de zolderverdieping uitgebreid met een dakkapel.

Bij binnenkomst op de begane grond stappen we via de hal het woongedeelte in, waar de woonkamer en open keuken in elkaar overlopen – een fijne plek om samen te komen.

Aan de achterzijde zorgt een serre voor extra leefruimte en comfort, perfect voor elk seizoen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een nette badkamer met ligbad, dubbele wastafel, douche en toilet.



De per vaste trap bereikbare zolderverdieping is door de dakkapel ideaal als vierde slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

De voormalige garage is momenteel in gebruik als hondentrimsalon, maar leent zich uitstekend voor een praktijk aan huis of andere invulling.

De op het Westen gelegen, onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig betegeld en is een fijne plek om te genieten van de middag- en avondzon.

Een verzorgde woning op een gangbare locatie, met voldoende ruimte en gebruiksmogelijkheden! Kom jij 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 kerktoeren, 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 houten kozijnen met HR++ beglazing

De woning is voorzien van twee airco's, een in de woning en één in de garage, beide airco's zijn gehuurd.

De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper.

De woning is voorzien van 6 zonnepanelen (huur), de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper

De woonkamer en keuken zijn voorzien van elektrische vloerverwarming

CV – installatie Nefit Combi CV, bouwjaar 2018, eigendom

Aanvaarding in overleg, per november beschikbaar



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Woonkamer voorzien van grindvloer,
met airconditioning

Open keuken voorzien van de volgende
inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis,
vaatwasser, oven, koelkast, afzuiging.

Serre met schuifpui naar de tuin

Gang met trapopgang en toilet

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van ligbad, dubbele
wastafel, douche en toilet met staand
closet

Tweede verdieping

Per vaste trap bereikbare
zolderverdieping

Slaapkamer IV

Extern

Hobbyruimte inclusief berging, voorzien
van tegelvloer en airconditioning,
met vliering
(momenteel in gebruik als
hondentrimsalon)

Carport



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	270 m ²
Woonoppervlakte	124 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2018, eigendom Nefit HR Combi CV
Isolatie	dakisolatie
Energielabel	B
Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Ligging tuin	west





FotoS









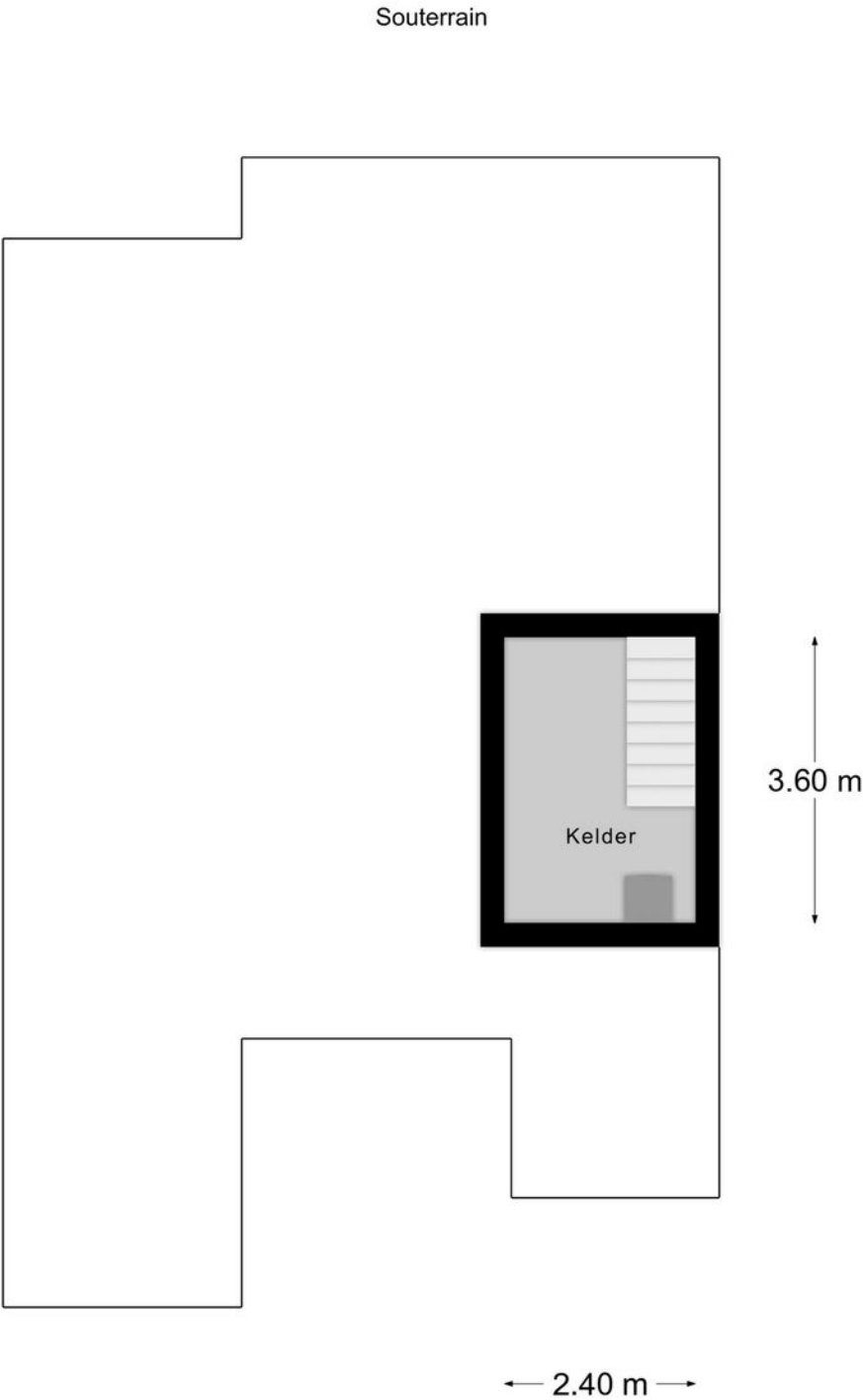


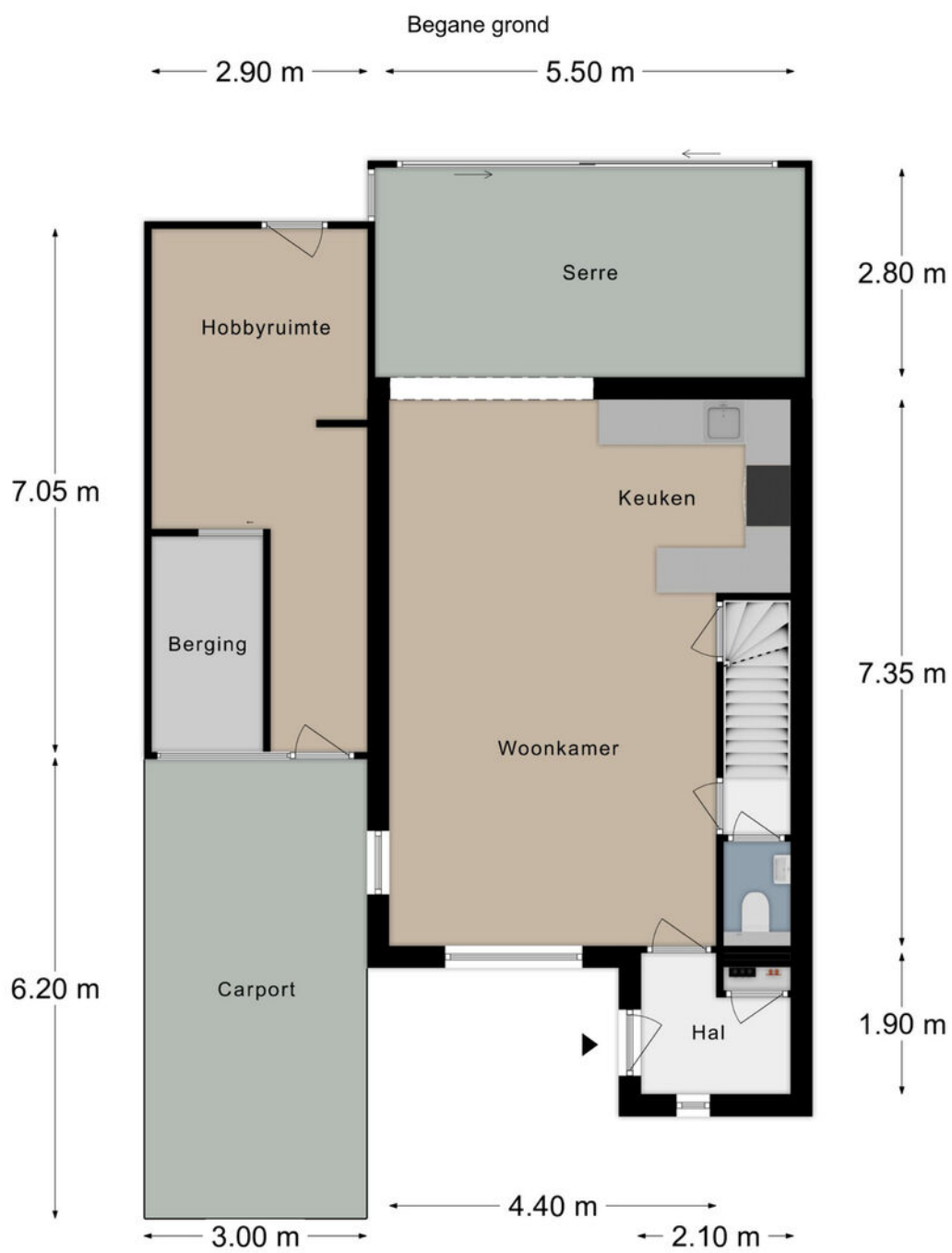




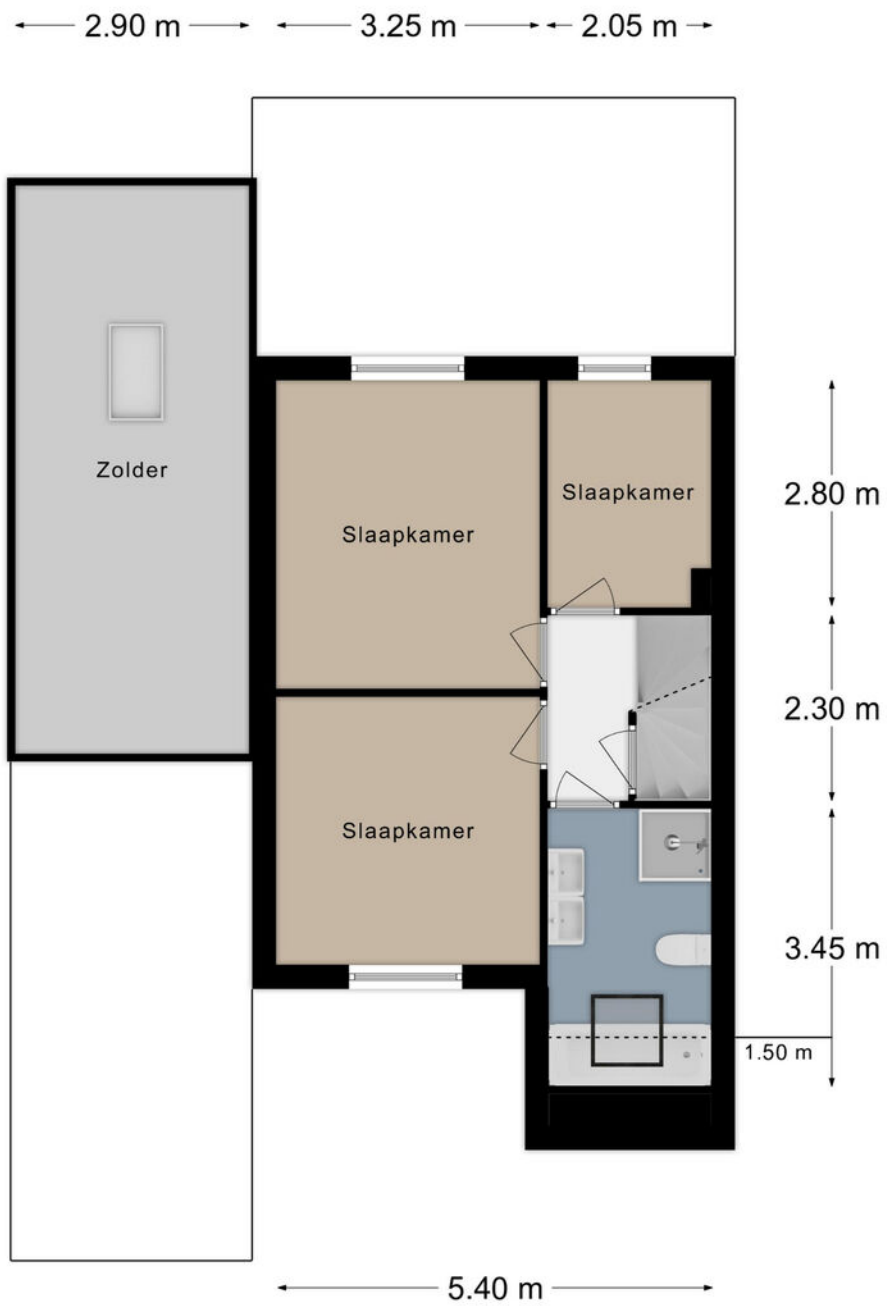


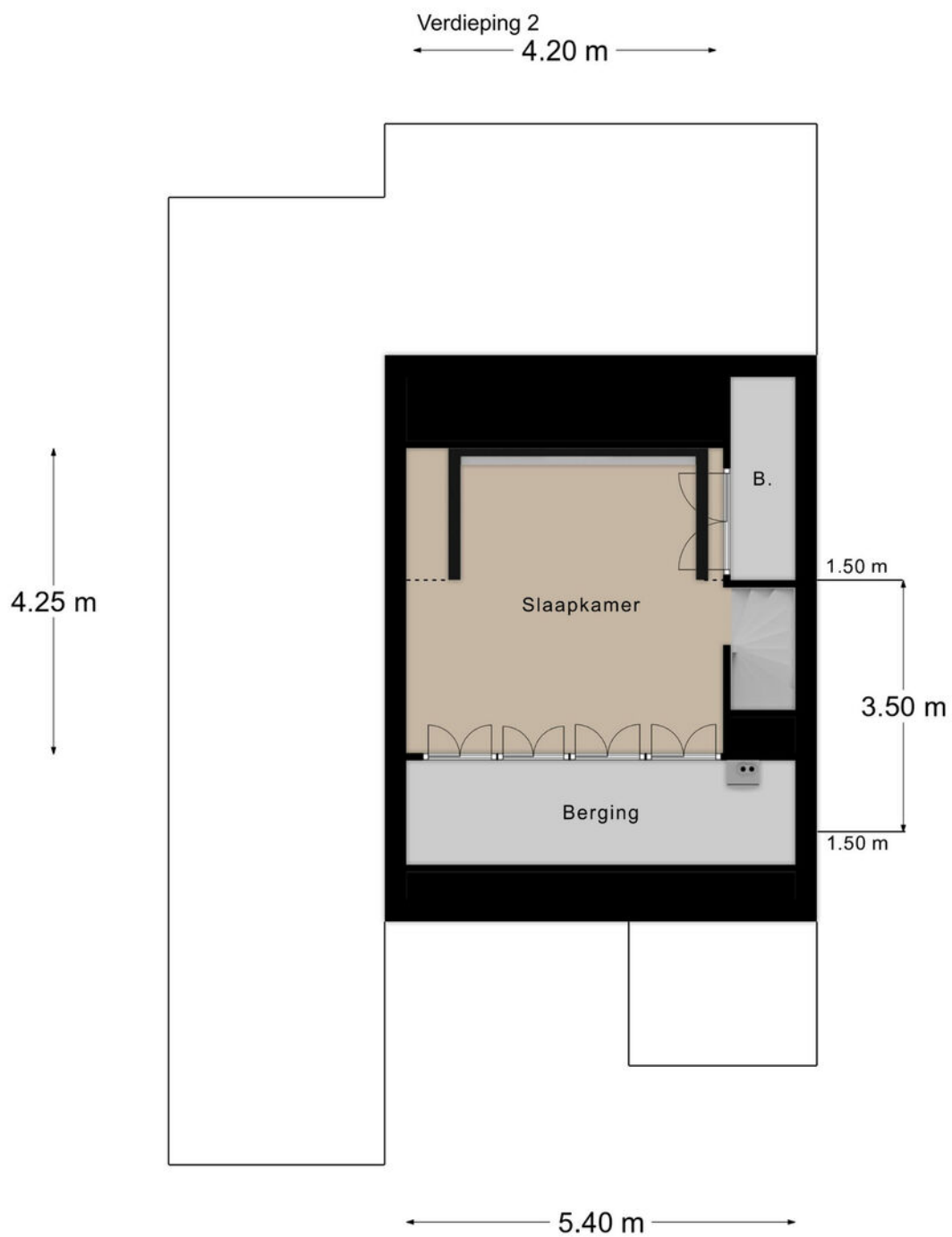
Plattegronden





Verdieping 1

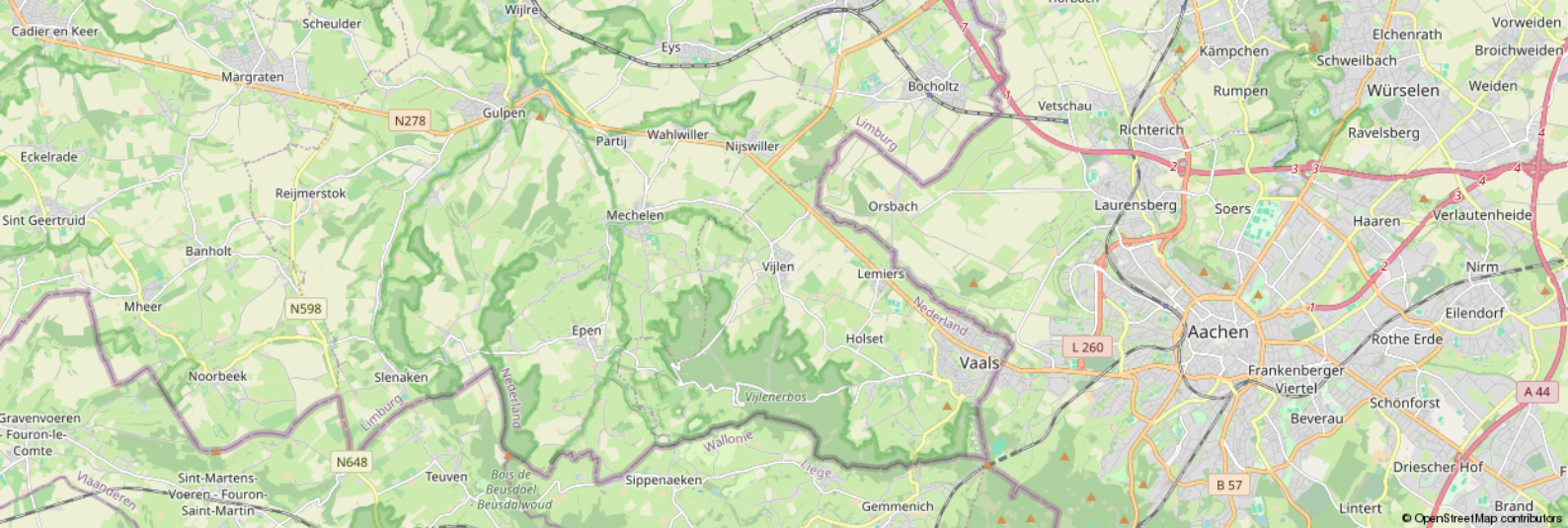




Kadastrale kaart







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