



**TE KOOP**



**Vijlenberg 111**  
**6294 AS Vijlen**

**€ 350.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

Vijlenberg 111, 6294 AS Vijlen

Een multifunctioneel pand met breed inzetbare ruimte op de begane grond en een complete bovenwoning met terras en tuin op de verdieping gelegen in de kern van Bergdorpje Vijlen.

Dit object leent zich dan ook voor een combinatie van wonen met bijvoorbeeld kantoor, praktijk, winkel of horeca gelegenheid.

Op de begane grond vinden we het voormalige horeca gedeelte met eigen entree, cafégedeelte en bar, toiletgroep, extra kamer en opslag.

De bovenwoning op de verdieping beschikt over een zelfstandige entree, er is een woonkamer met open keuken, badkamer en vier slaapkamers. Aansluitend ligt een breed terras en de tuin.



Het pand is gelegen centraal in Vijlen, recht tegenover de markante Sint Martinuskerk en naast de dorps voorzieningen zoals bakker, buurtwinkel en horeca.

Ook loop je vanuit het pand direct de wandelpaden op om te genieten van het Heuvelland. Een pand dat geschikt is voor de zoeker van een niet doorsnee object, die misschien wel een hele nieuwe invulling aan dit plekje gaat geven.

Kom gerust een kijkje nemen of jouw ideeën hier verwezenlijkt kunnen worden.

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

Bouwjaar circa 1961

Bestemming Gemengd GD, bestemd voor: detailhandel; kantoren; horecadoeleinden; overige dienstverlening; bedrijven in de categorie 1 en 2; wonen; maatschappelijke doeleinden.

De gewenste invulling van het pand dient door koper afgestemd te worden met Gemeente Vaals

Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Het hoofddak is voorzien van bitumen dakbedekking, de aanbouw heeft kunststoffen dakbedekking

Verwarming en warmwatervoorziening middels twee CV ketels Remeha en Nefit (huur, de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Kelder ruimte met CV installatie

## Begane grond

Entree I, hal

Multifunctionele ruimte met bargedeelte, dubbele deuren naar zijterras

Keuken/opslag met doorloop naar bovenwoning

Toiletgroep gescheiden voor dames en heren

Multifunctionele ruimte in twee delen, dubbele deuren naar zij terras, berging

Entree II, trapopgang naar bovenwoning

## Verdieping

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

Badkamer voorzien van douche, hangend toilet en wastafelmeubel

Open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast

Woonkamer met schuifpui naar het terras en de tuin



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1961
<b>Aantal kamers</b>	10
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	325 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	315 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	D.m.v. twee CV-ketels, beiden huur De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper Remeha Avanta/ Nefit
<b>Isolatie</b>	Dubbel glas
<b>Energie label</b>	G
<b>Ligging</b>	in centrum
<b>Ligging tuin</b>	oost





**Voormalige  
horeca-  
gelegenheid**





FOTOS







FOTOS









FOTOS



FOTOS







FOTOS



FOTOS





FOTOS







FOTOS









FOTOS



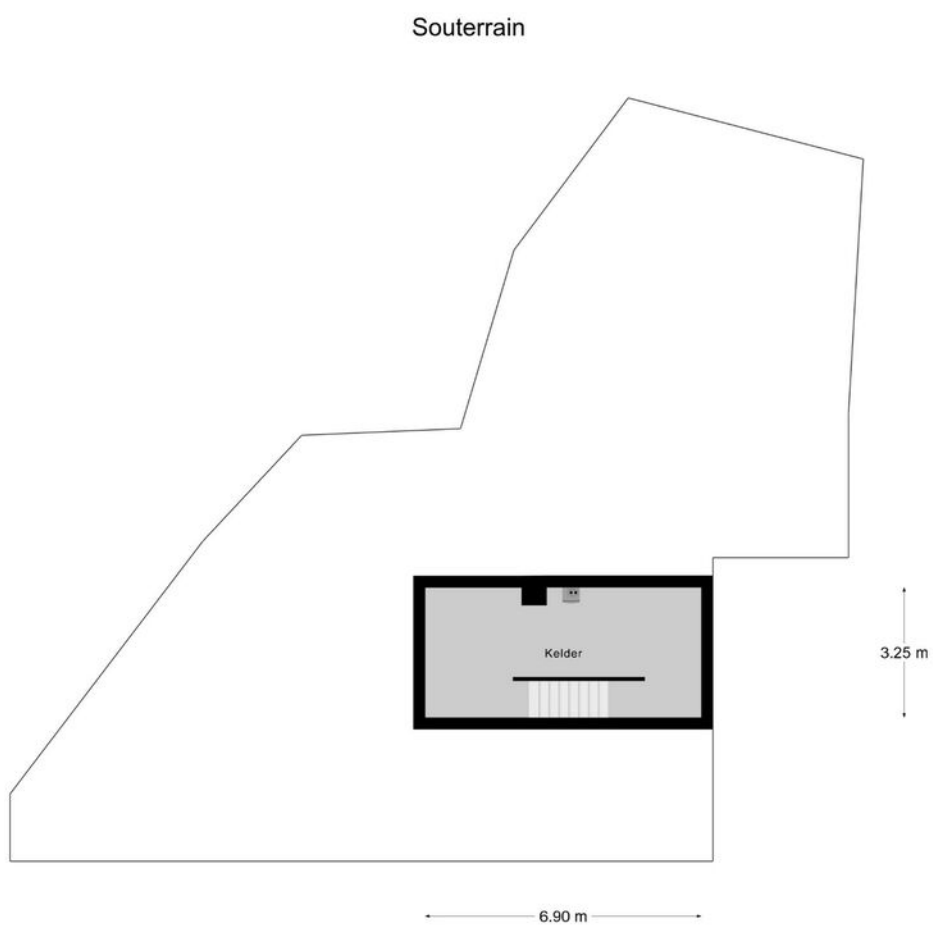


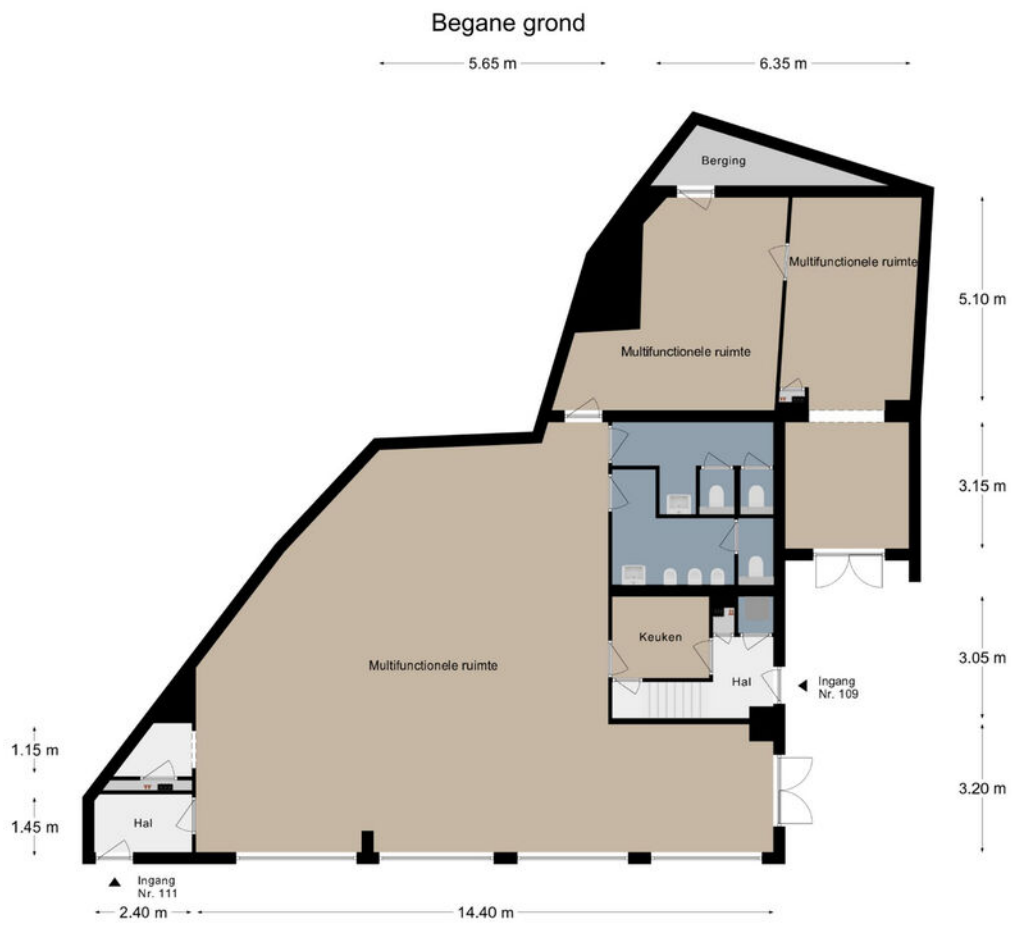


FOTOS



# Plattegronden



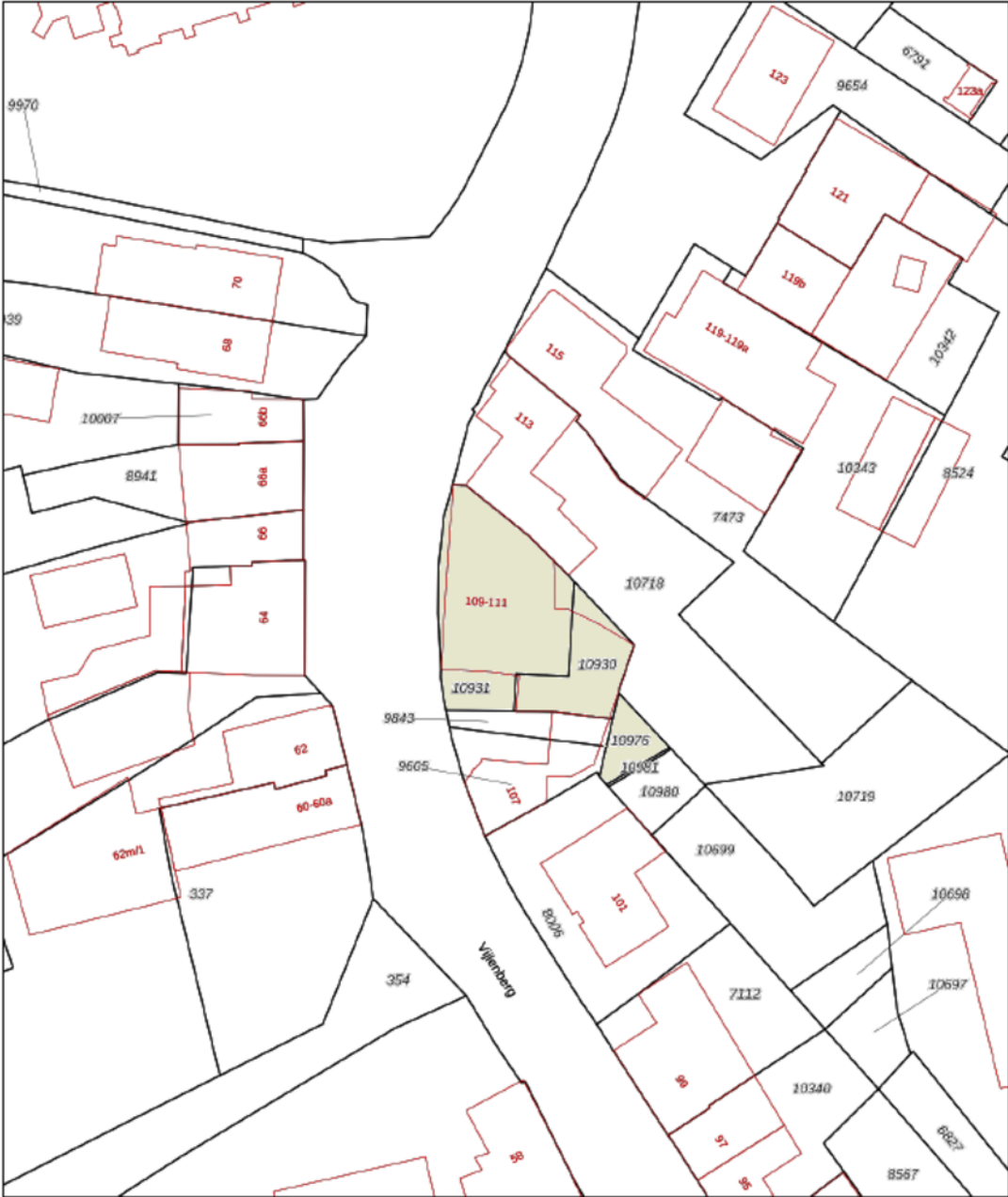







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 8 oktober 2024 De bewaarder van het kadastral en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals Sectie A Perceel 10931</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
---	--	---

KADASTRALE KAART



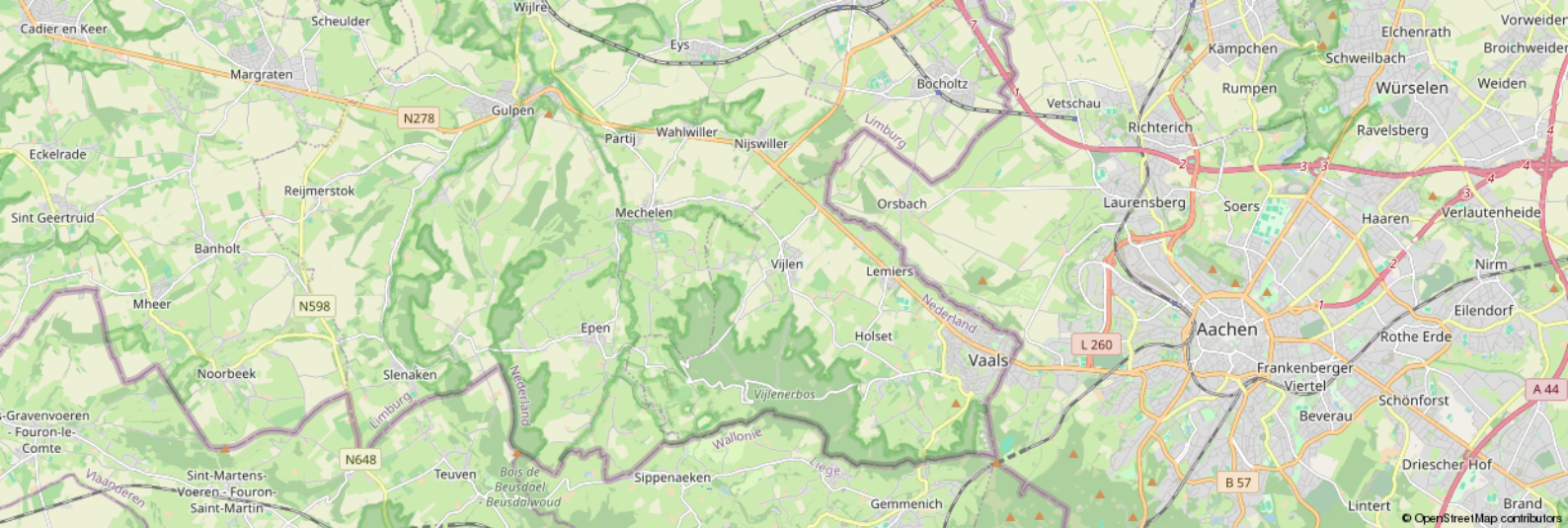
# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for writing notes, consisting of multiple horizontal lines.







### 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.

### 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.

### 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.

### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)