



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Harles 21
6294 NG Vijlen

€ 300.000,- 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

Harles 21, 6294 NG Vijlen

Op een mooi landelijk en heel rustig plekje gelegen halfvrijstaande woning met garage en ruim perceel tuin.

Harles is een van de gehuchten dat behoort tot het dorp Vijlen, aan een kronkelend straatje waar het rustig wonen is, ligt deze speels ingedeelde woning.

Je woont letterlijk midden in de natuur en kijkt zowel aan de voorzijde als vanuit je tuin over het prachtige Limburgse landschap

Het huis is steeds keurig verzorgd, maar wel grotendeels gedateerd in afwerking.

De begane grond beschikt over een splitlevel woonkamer, woonkeuken met eetgedeelte, badkamer en bijkeuken. Op de verdieping zijn er dan twee grote slaapkamers en een kleine werkkamer.

Aan de achterzijde van de woning ligt een halfvrijstaande garage met bergzolder, een prima plek voor een klusser of hobbyist.



Aan de achterzijde van de garage ligt dan het tweede deel, met een heel mooi uitzicht over de weilanden.

In de verte zie je de contouren van Vijlen, met de Kerktoren als markant herkenningspunt.

Ook is er een brede oprit met ruime parkeergelegenheid, je rijdt makkelijk achterom voor al je praktische zaken.

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

Houten kozijnen voorzien van enkele beglazing

Het pand is voorzien van rolluiken

Centrale verwarming middels oliegestookte CV ketel, Rapido, eigendom, bovengrondse olietank

Elektrische boiler voor de warmwatervoorziening, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De badkamer en het toilet werden vernieuwd in 2021

Het is indien gewenst ook mogelijk om deze woning aan te kopen tezamen met huisnummer 21A

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Gewelfde kelder

Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer en meterkast, trapopgang

Woonkeuken voorzien van laminaatvloer, aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, RVS afzuigkap, koelkast en combi oven

Split level woonkamer met schouw en open haard, laminaatvloer

Tussenhal

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Toilet voorzien van hangend closet
Bijkeuken voorzien van witgoedaansluiting, aanrechtblok, CV ketel, boiler, enkele deur naar terras en tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met dakkapel

Slaapkamer II

Werkkamer

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

Extern

Garage met bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1945
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	524 m ²
Woonoppervlakte	88 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Externe bergruimte	48 m ²
Verwarming	oliegestookte CV ketel, Rapido, eigendom, bovengrondse olietank
Isolatie	geen isolatie
Energielabel	G
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Ligging tuin	noordwest















FOTO'S







PHOTO'S





PHOTO





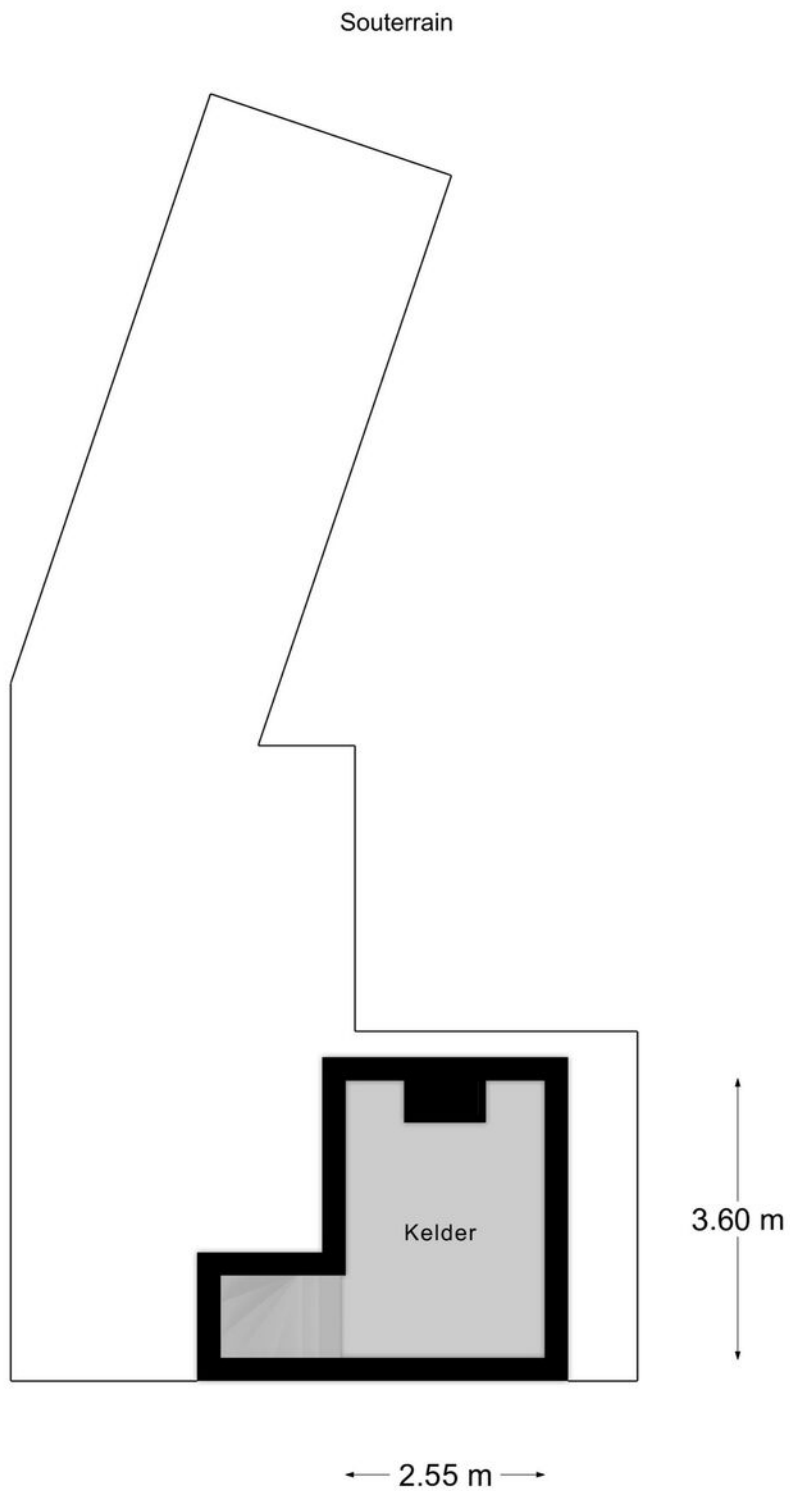
PHOTOS

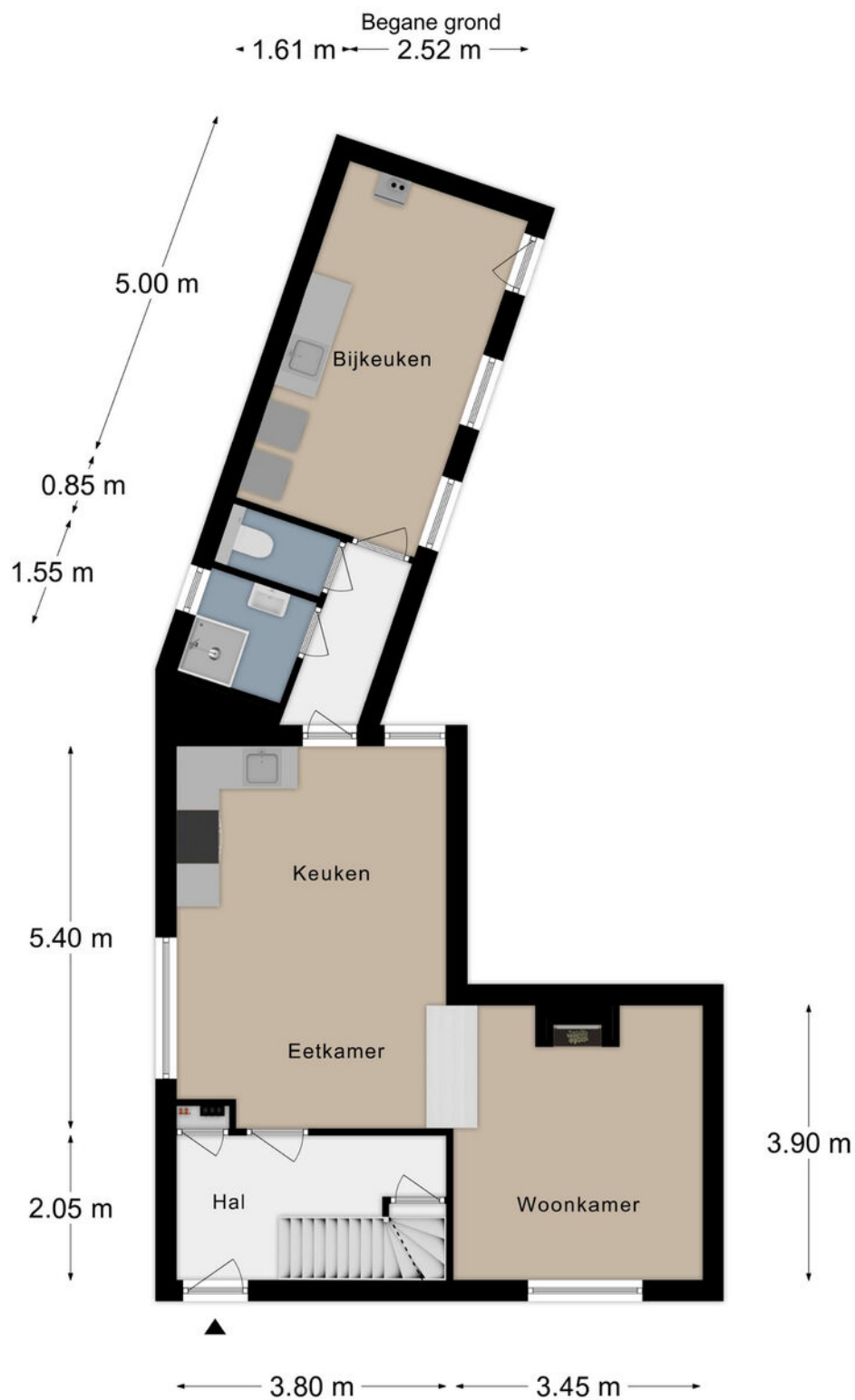


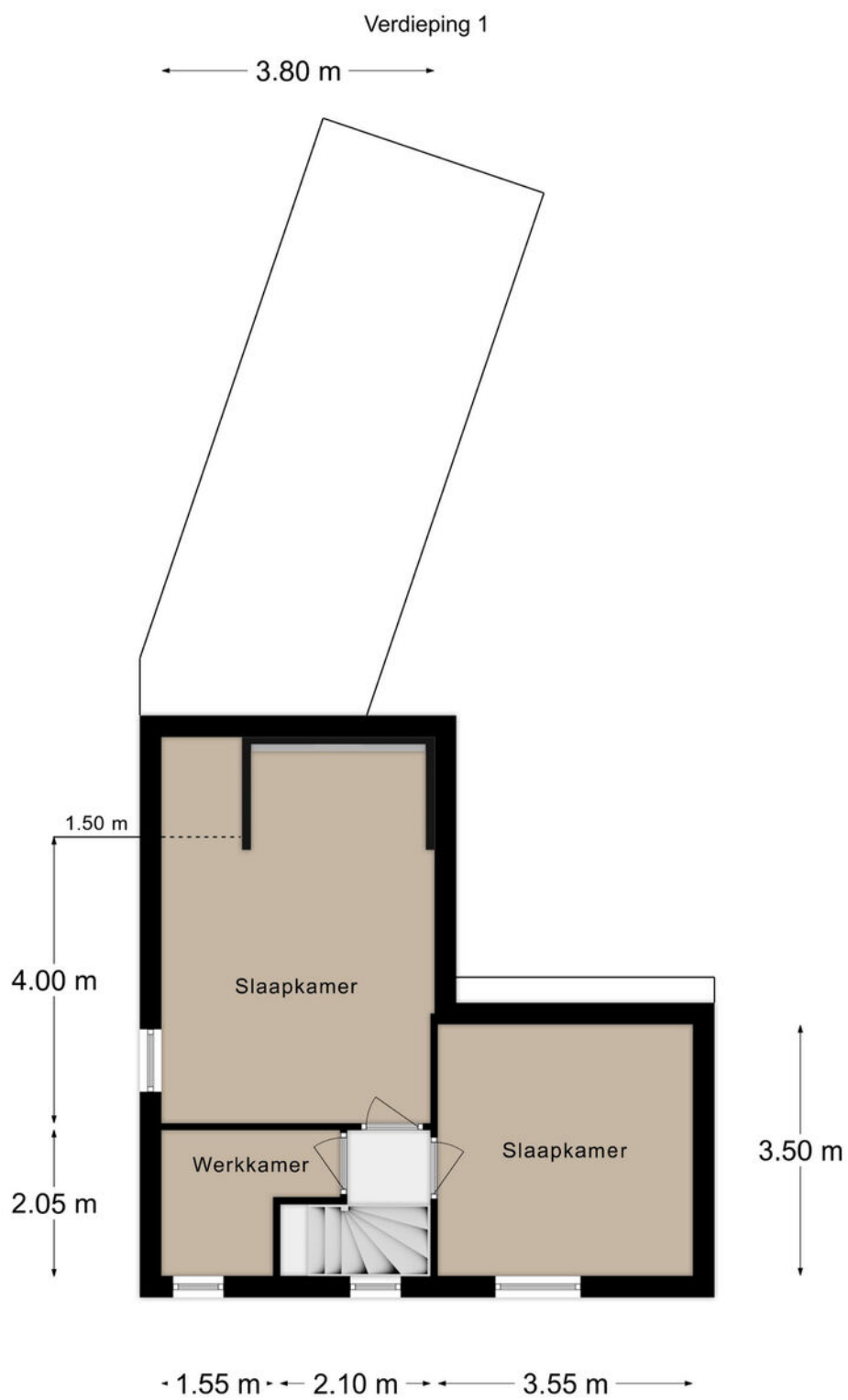




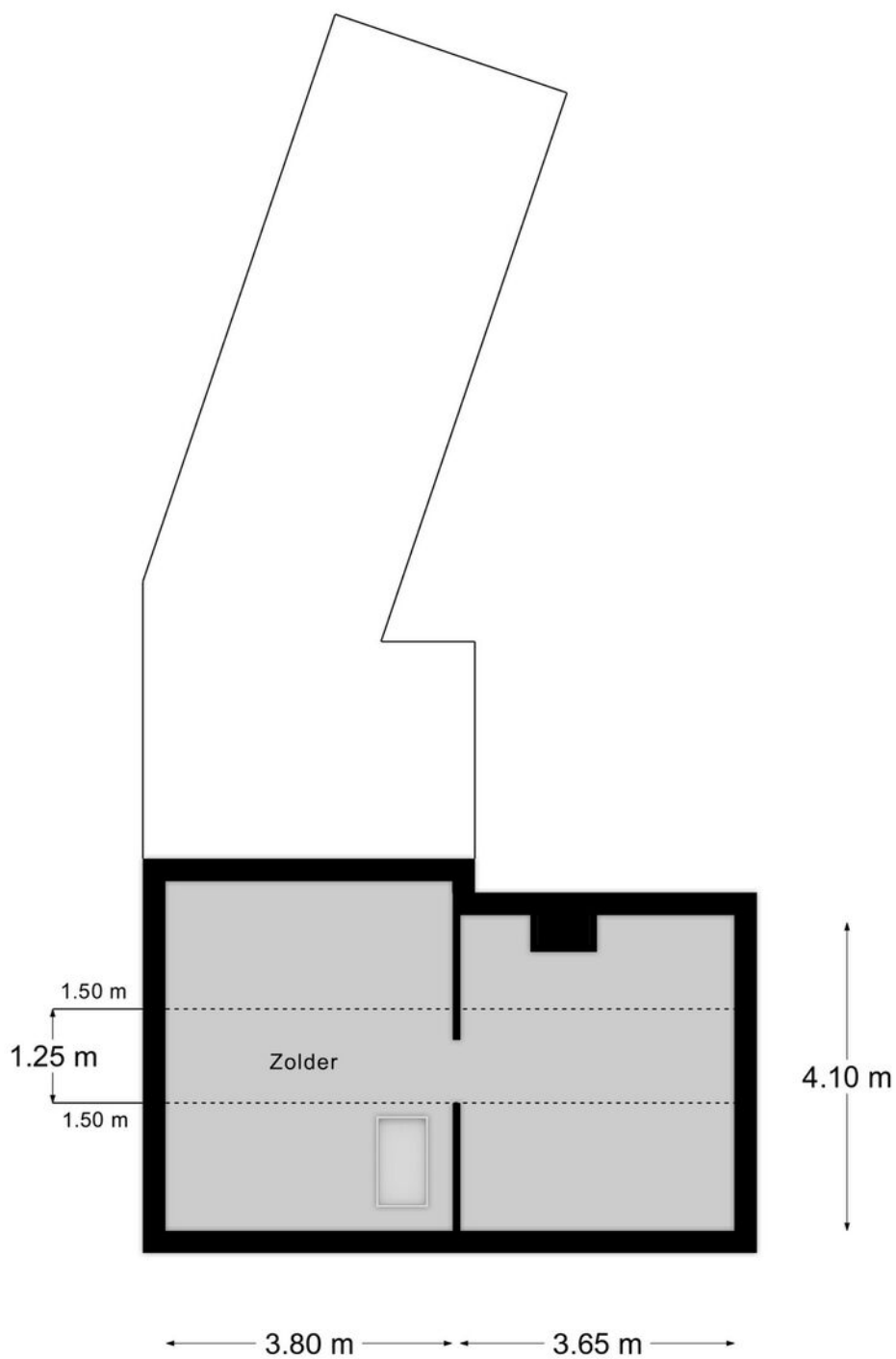
Plattegronden

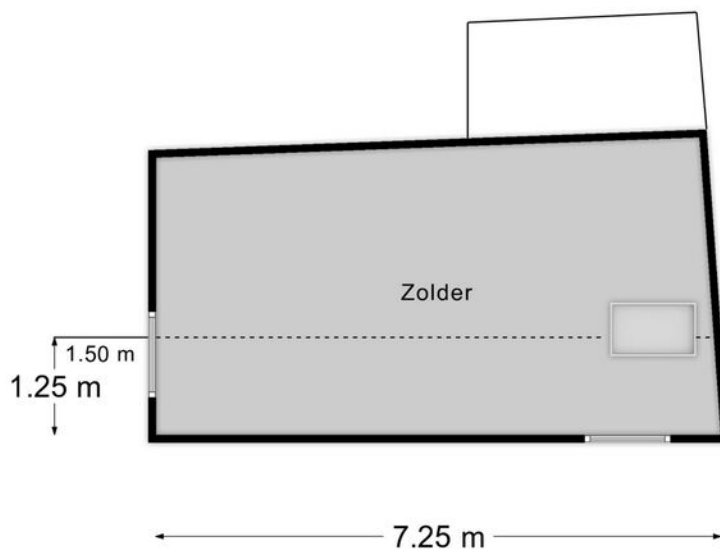
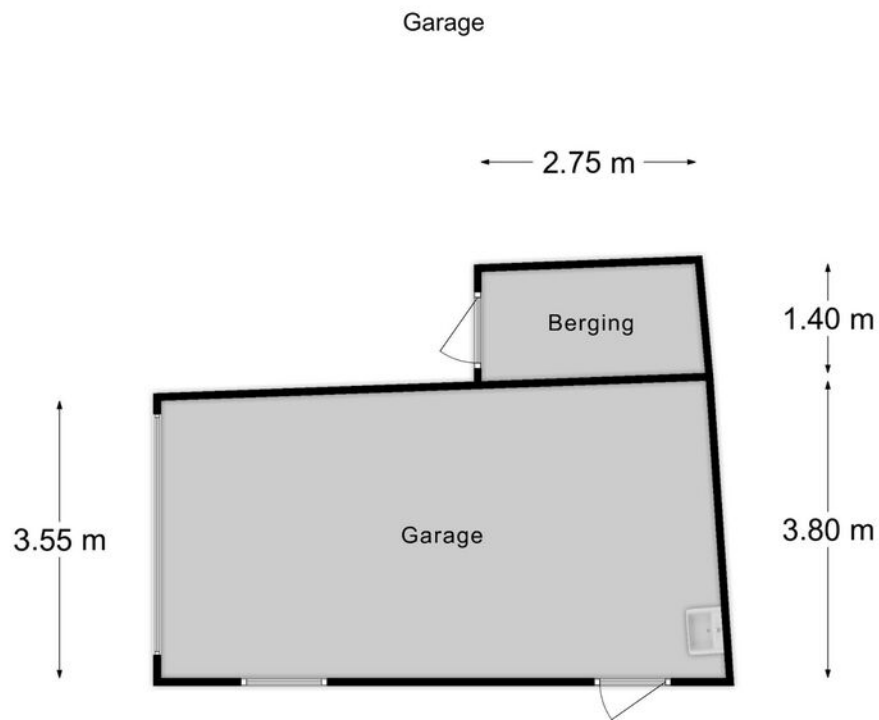




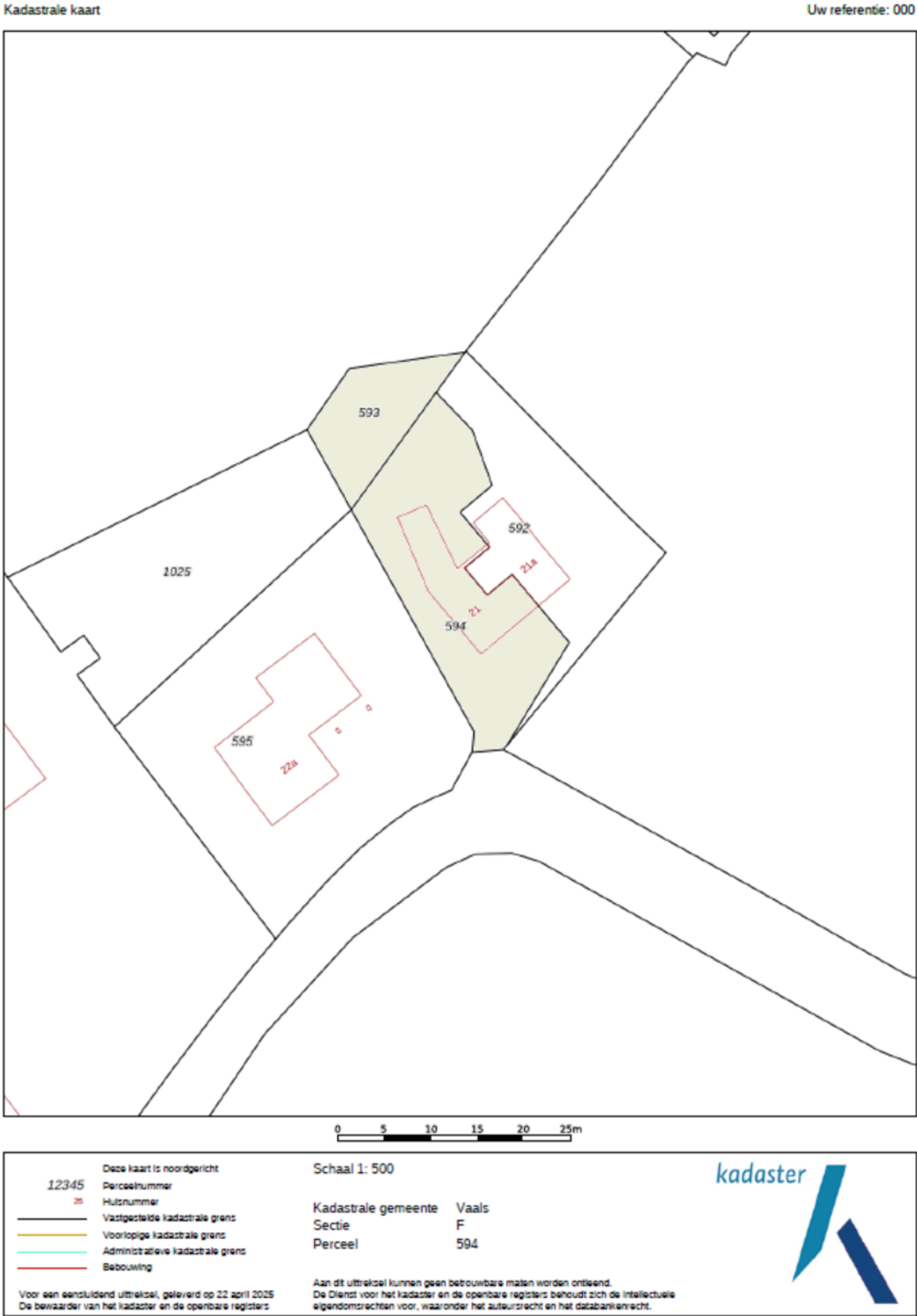


Verdieping 2





Kadastrale kaart

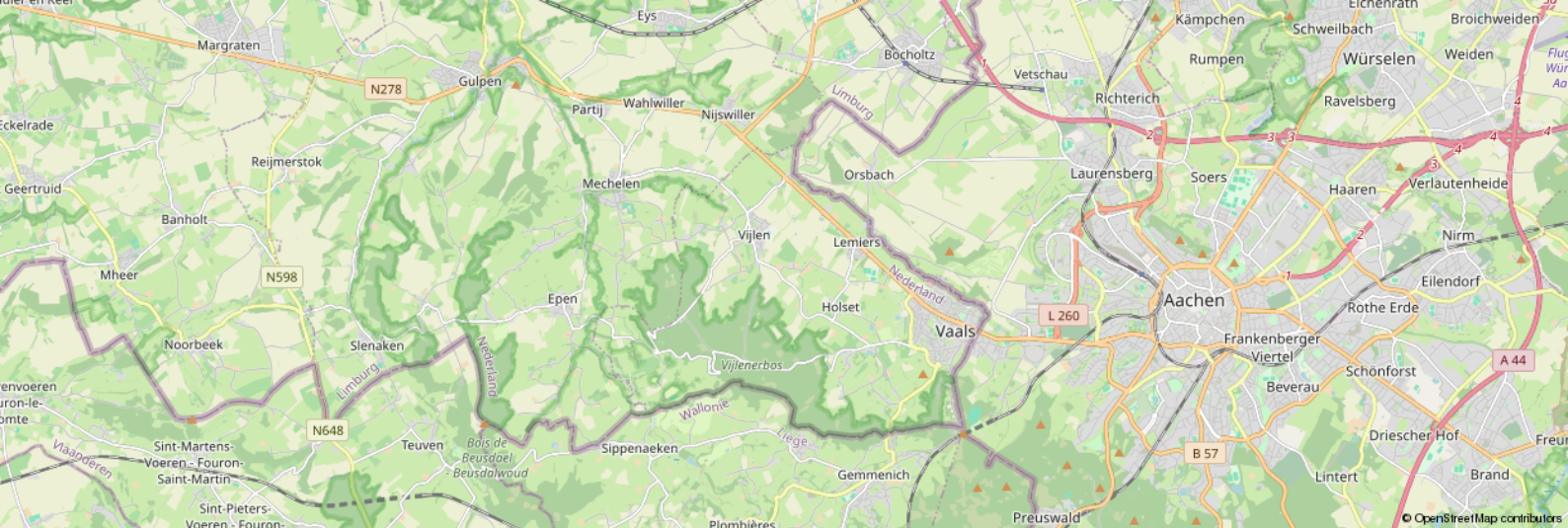


Aantekeningen

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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl