



TE KOOP



Hilleshagerweg 19A

6294 AP Vijlen

€ 260.000,- 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

Hilleshagerweg 19A, 6294 AP Vijlen

Gelegen boven op de top van Hilleshagen, tussen Vijlen en Mechelen, ligt deze zeer keurig onderhouden semi bungalow met voortuin.

In 1997 is dit pand herbouwd tot een comfortabele woning met ruime woonkamer, praktische keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Op de verdieping is er dan nog een overloopruimte die als slaapkamer gebruikt kan worden en twee bergzolders

die nog potentie bieden om omgevormd te worden tot slaapkamer.

De woning is bij de herbouw prima geïsoleerd waardoor het een energielabel A heeft.

Aan de voorzijde ligt een ruime voortuin die mogelijkheden biedt voor het realiseren van een eigen oprit en een gezellig tuintje om lekker buiten te zitten.



Dit huis kun je eenvoudig aanpassen naar je eigen smaak en dan is het vast en zeker een fijn woonplekje!

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

Origineel bouwjaar circa 1960, herbouwd tot woning in 1997

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing

Het pand heeft dakisolatie, geïsoleerde spouwmuren en vloerisolatie

14 zonnepanelen, installatiejaar 2012

HR combi CV installatie, Nefit Trendline HRC25, bouwjaar 2023, eigendom

Er is een mogelijkheid tot gebruik van een klein achtererf via een persoonlijk recht

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast

Bijkeuken met witgoedaansluiting, trapopgang en toegang naar achtererf

Tussenhal

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Slaapkamer voorzien van vinylvloer

Badkamer met wastafel en douche

Verdieping

Overloopruimte voorzien van dakraam, eventueel bruikbaar als slaapruijnte

Kleine bergzolder

Grote bergzolder met CV installatie en omvormer, eenvoudig om te vormen tot slaapkamer door het plaatsen van dakramen



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	219 m ²
Woonoppervlakte	86 m ²
Overige inpandige ruimte	46 m ²
Verwarming	CV ketel - eigendom Nefit - bouwjaar 2023
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	A
Ligging	buiten bebouwde kom
Ligging tuin	zuidwest



**ruime
woonkamer
en praktische
keuken**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**overloop-
ruimte
die als
slaapkamer
gebruikt kan
worden**



FOTOS





PHOTOS



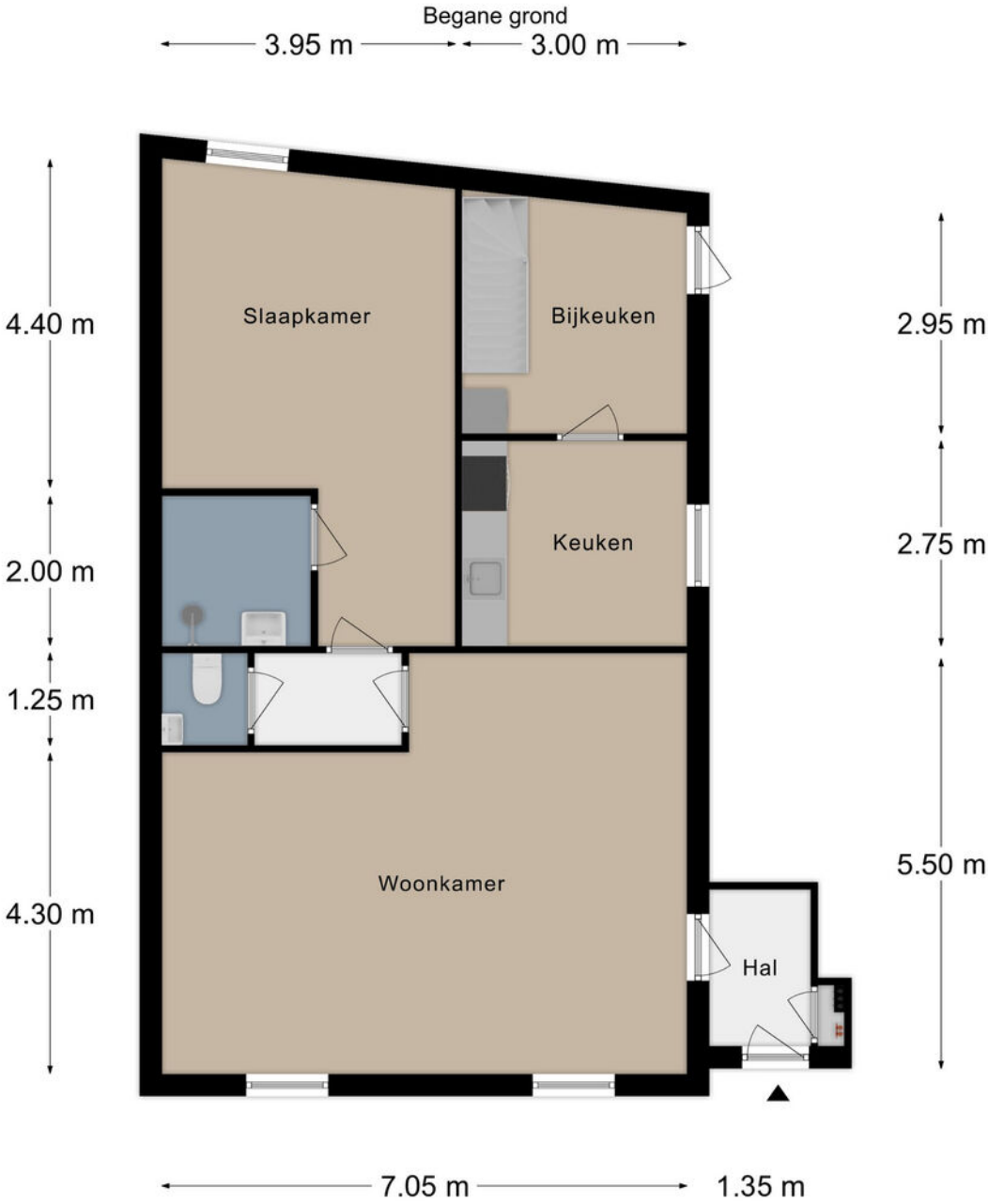


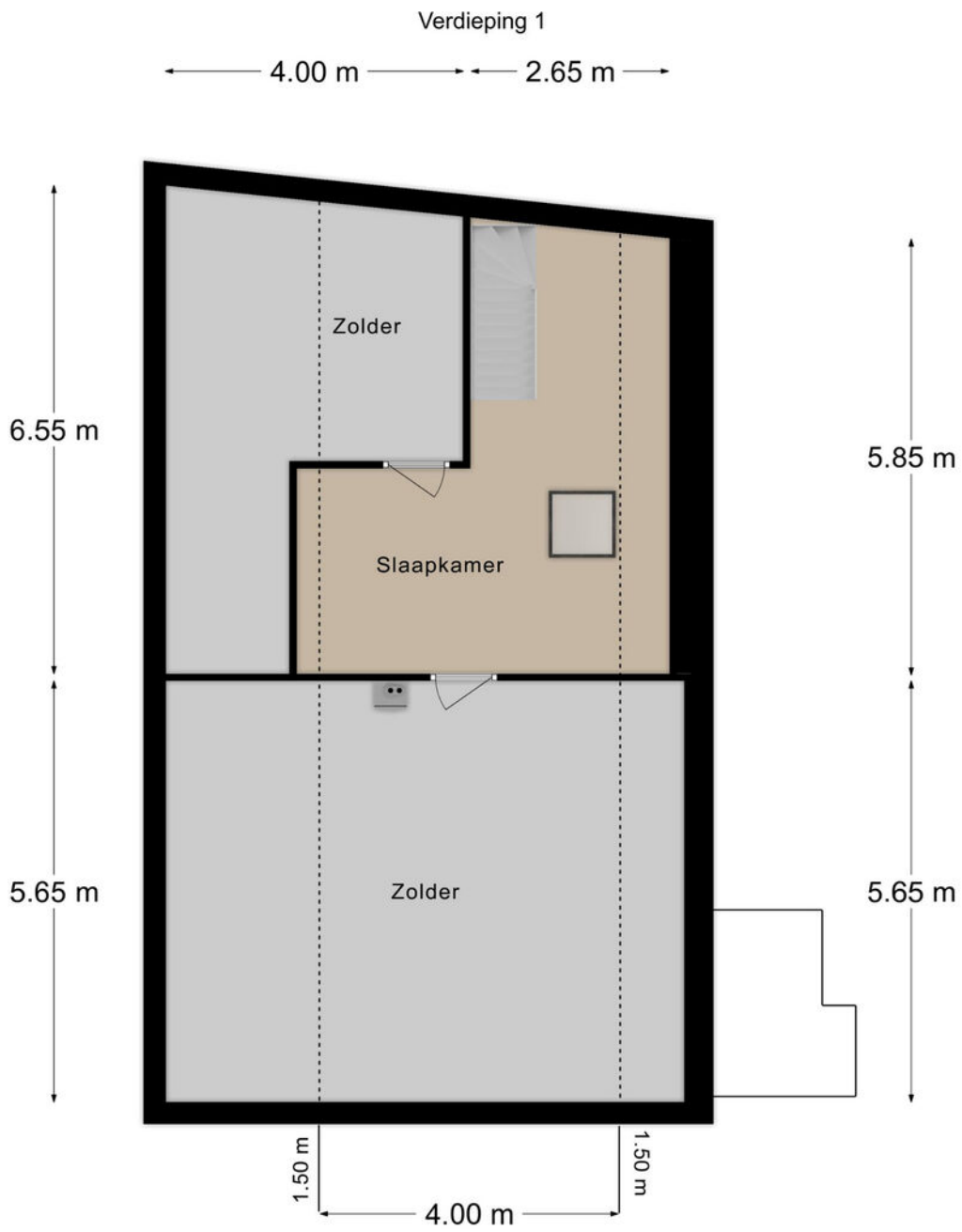
FOTOS



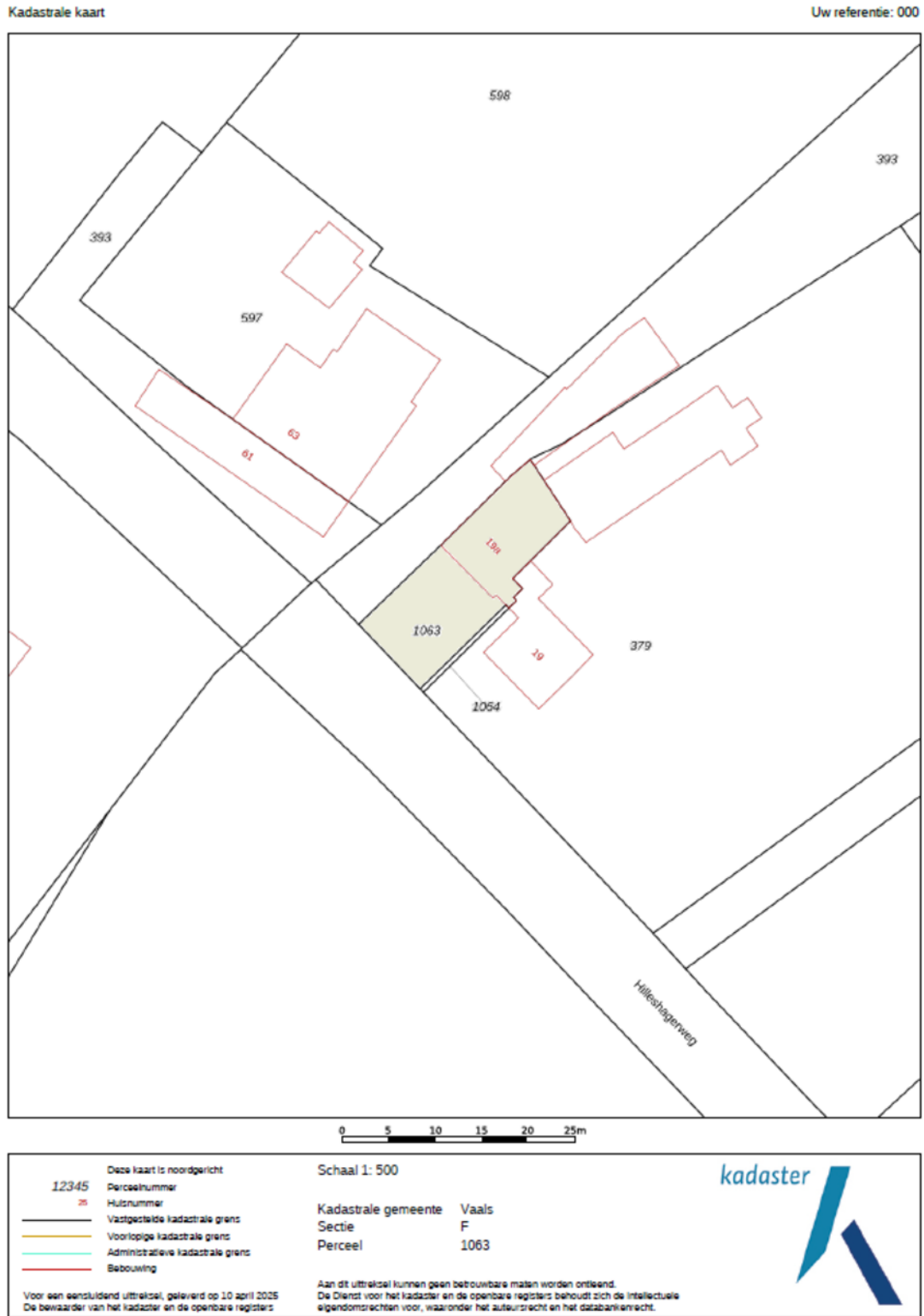


Plattegronden





Kadastrale kaart



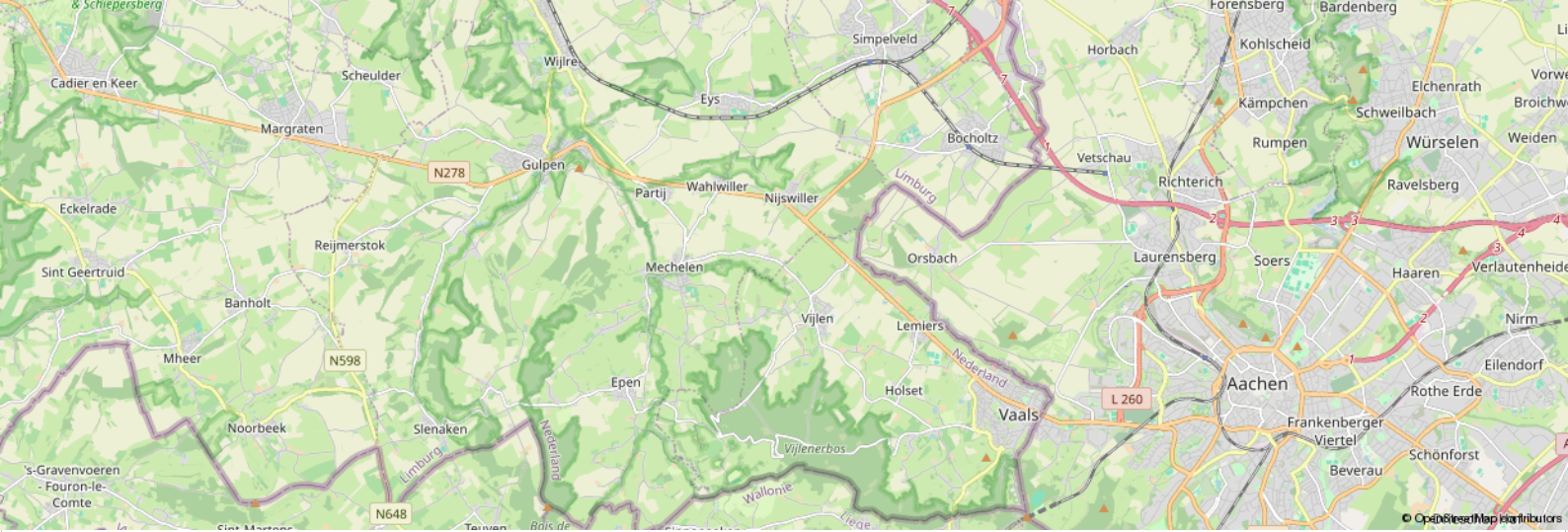
Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Multiple horizontal dotted lines for writing 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 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