



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Harles 21**  
**6294 NG Vijlen**

**€ 560.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Harles 21 en 21A, 6294 NG Vijlen

Niet één, maar twee woonhuizen die samen ook de nodige kansen bieden.

Harles 21 en 21A zijn twee zelfstandige woonhuizen die wij aanbieden gelegen op een prachtig plekje in het buitengebied van Vijlen.

Wellicht zoek je iets om in familieverband met ouders of kinderen te kunnen wonen, of een andere samenstelling waarbij verbondenheid wenselijk is.

Of misschien zoek je wel die ene fraaie landelijke locatie en ben je bereid deze twee huizen samen te voegen tot een unieke plek.



Deze twee eenvoudige woonhuizen met erf, oprit, garage, berging en tuin rondom bieden mogelijkheden voor degene die out of the box wil denken.

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 Harles 21

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 separaat aan te kopen (zonder huisnummer 21A)

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk





## Bijzonderheden Harles 21 A

Bouwjaar 1964

Hardhouten kozijnen, de begane grond heeft dubbele HR beglazing en de verdieping heeft enkele beglazing

Het pand is voorzien van rolluiken

Centrale verwarming middels HR combi CV ketel, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper), middels propaangastank

Het is indien gewenst ook mogelijk om deze woning separaat aan te kopen (zonder huisnummer 21)

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Harles 21

### 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



# Globale indeling

## Harles 21A

### Begane grond

Zij entree, hal voorzien van  
plavuizenvloer, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet

Berging met witgoedaansluiting en CV  
installatie

Open keuken met aanbouwinstallatie  
voorzien van keramische kookplaat,  
afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi  
magnetron,

De keuken heeft en plavuizen vloer en de  
open trap naar de verdieping

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Badkamer voorzien van douche en  
wastafelmeubel

### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met vaste kasten

Slaapkamer II met vaste kasten

Slaapkamer III  
(bereikbaar via slaapkamer II)

De overloop en slaapkamers zijn  
voorzien van vloerbedekking

### Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

### Extern

Buitenberging in twee delen



# Kenmerken

|                                     |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                 | eengezinswoning                                                                                                                                 |
| <b>Type woning</b>                  | vrijstaande woning                                                                                                                              |
| <b>Bouwjaar</b>                     | 1945/ 1964                                                                                                                                      |
| <b>Aantal kamers</b>                | 10                                                                                                                                              |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>       | 5                                                                                                                                               |
| <b>Perceel</b>                      | 884 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| <b>Woonoppervlakte</b>              | 159 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 34 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
| <b>Externe bergruimte</b>           | 70 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| <b>Verwarming</b>                   | Harles 21: oliegestookte CV ketel, Rapido,<br>eigendom, bovengrondse olietank<br>Harles 21A: HR combi CV ketel, huur, middels<br>propaangastank |
| <b>Isolatie</b>                     | gedeeltelijk dubbel glas                                                                                                                        |
| <b>Energie label</b>                | G/ F                                                                                                                                            |
| <b>Ligging</b>                      | aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde<br>kom, landelijk gelegen                                                                       |
| <b>Ligging tuin</b>                 | rondom                                                                                                                                          |







Harles 21





FOTOS







FOTOS







PHOTO'S





PHOTO





PHOTOS









Harles 21A





FOTOS







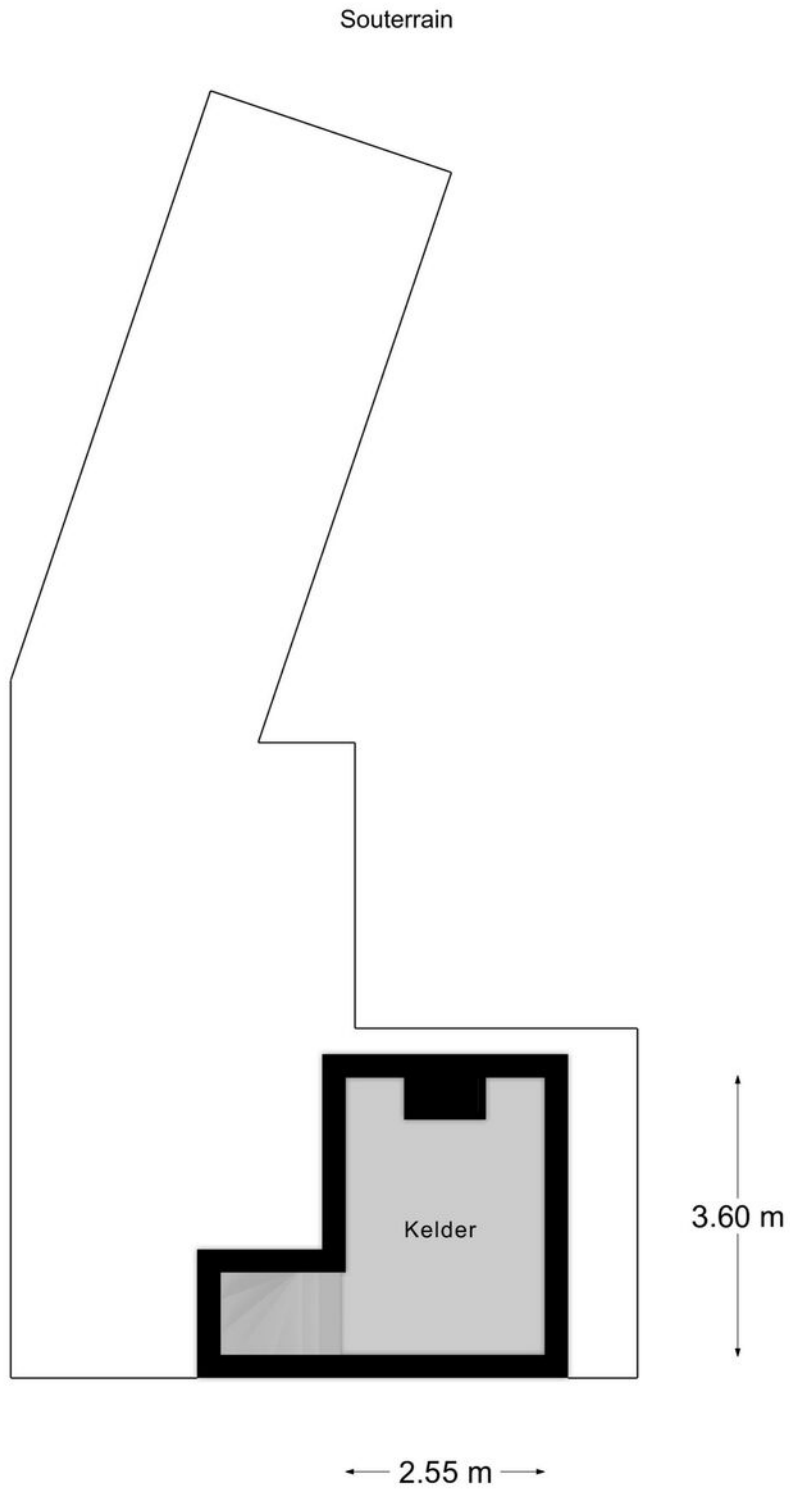


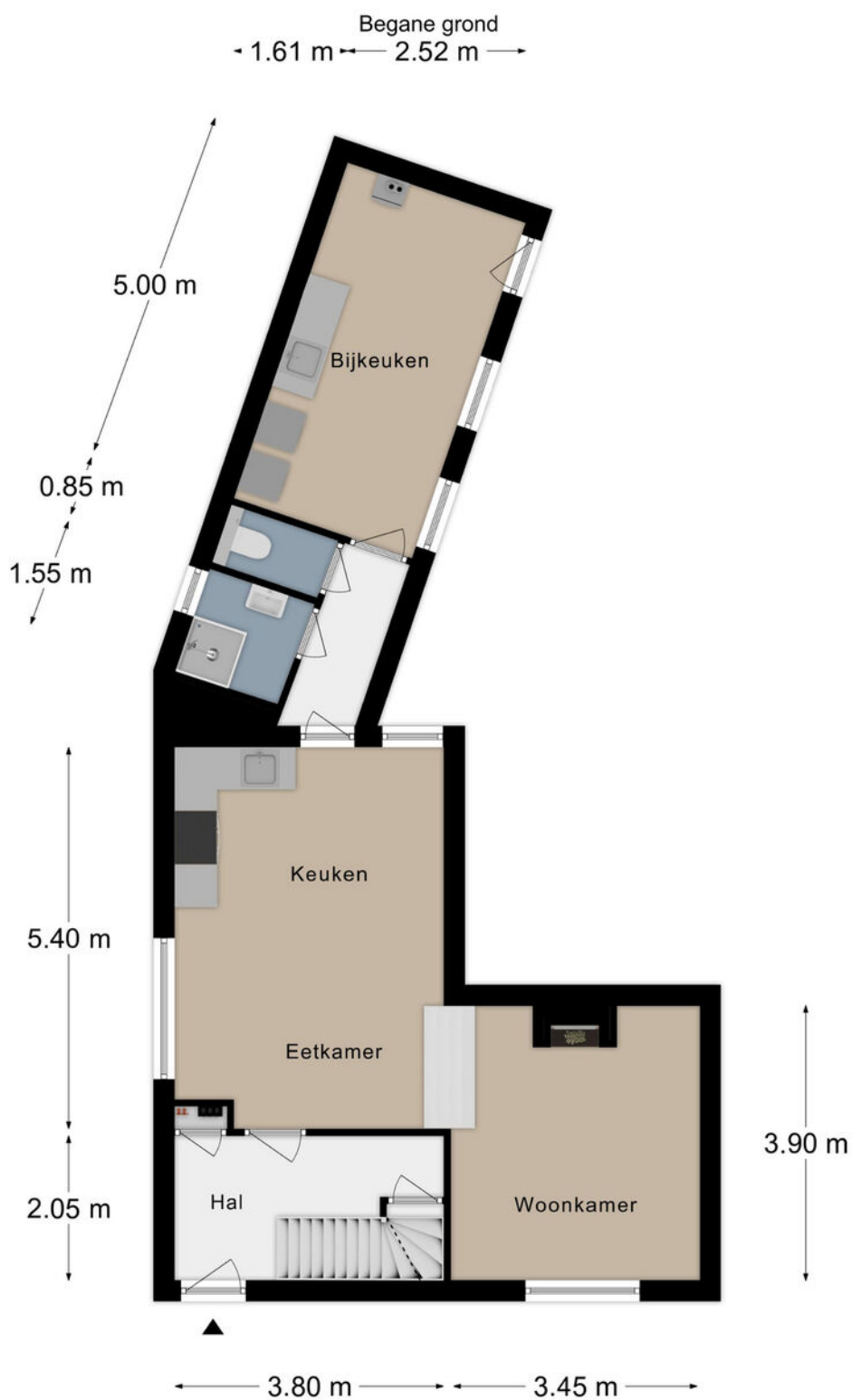


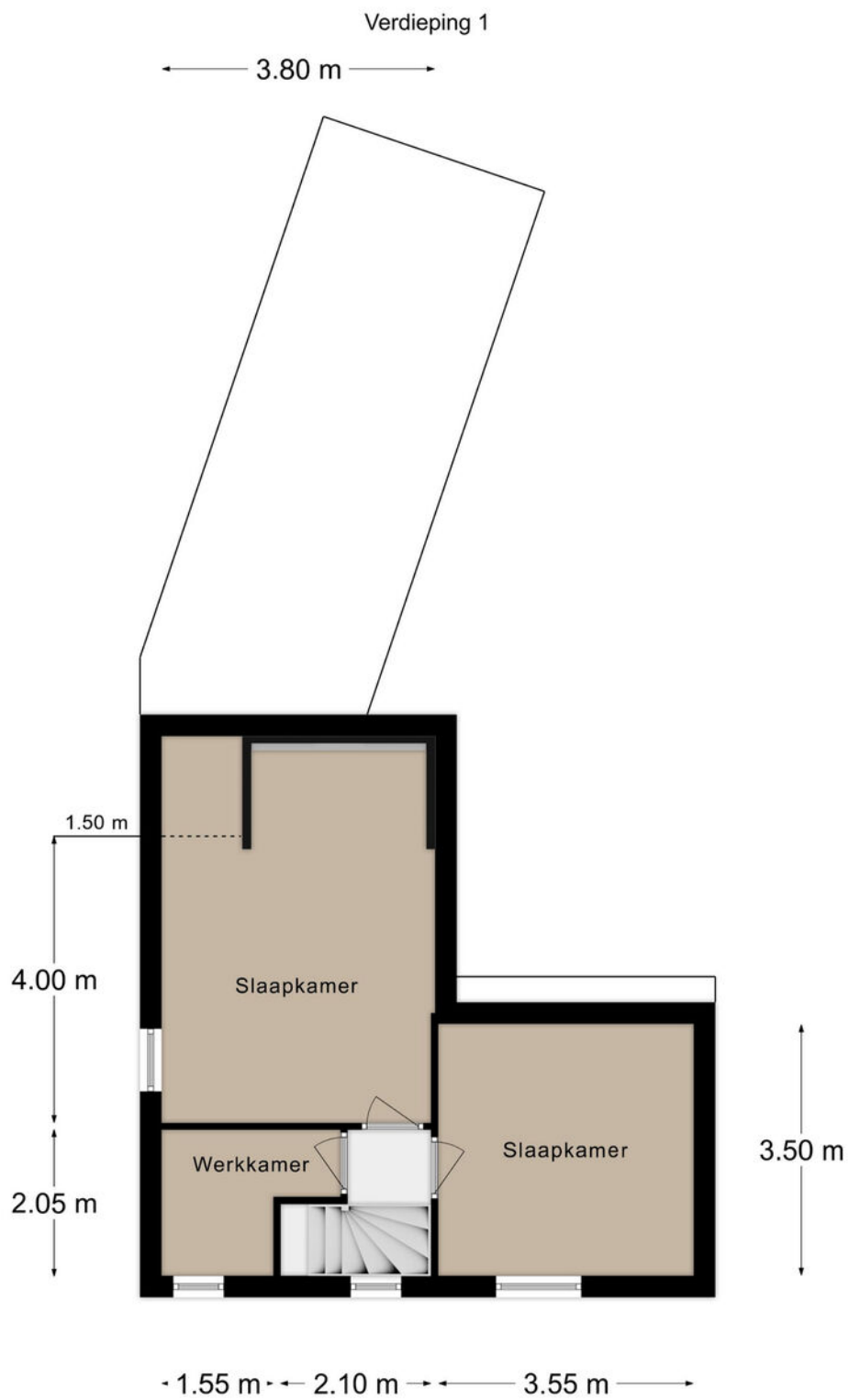




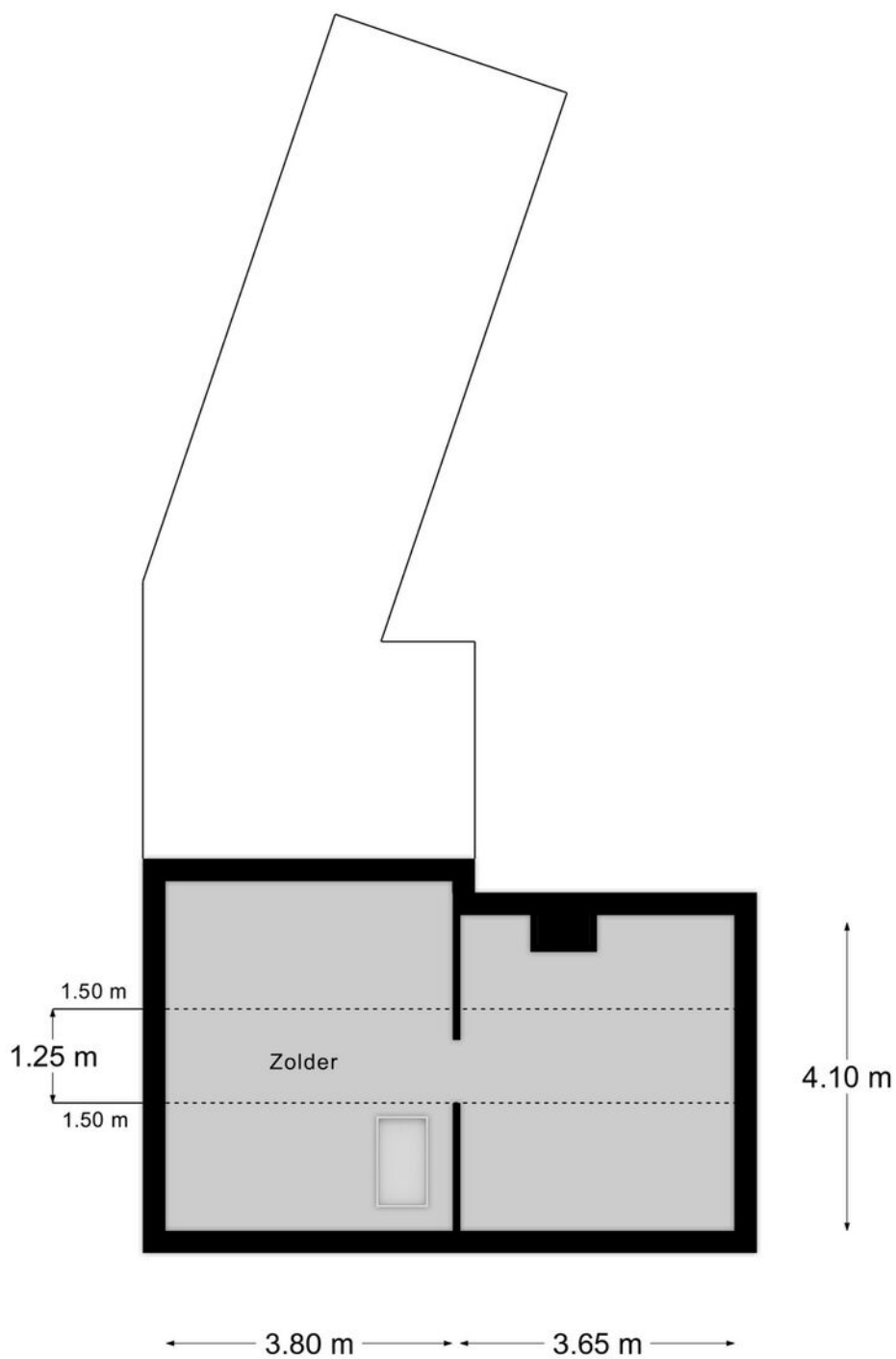
# Plattegronden



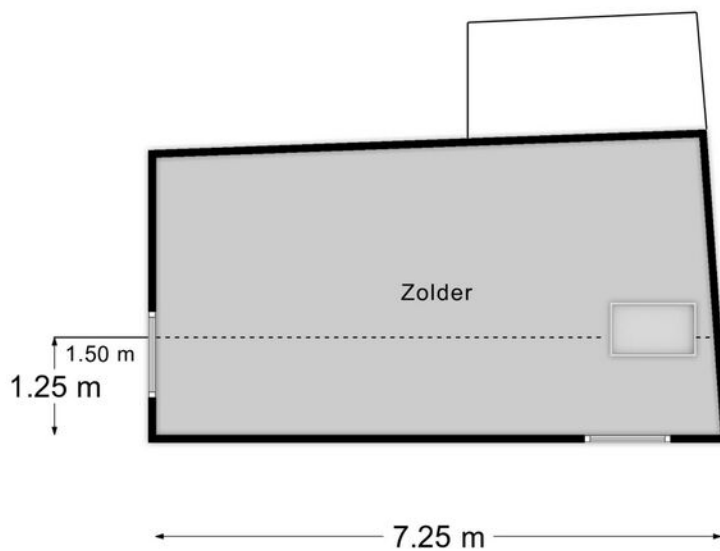
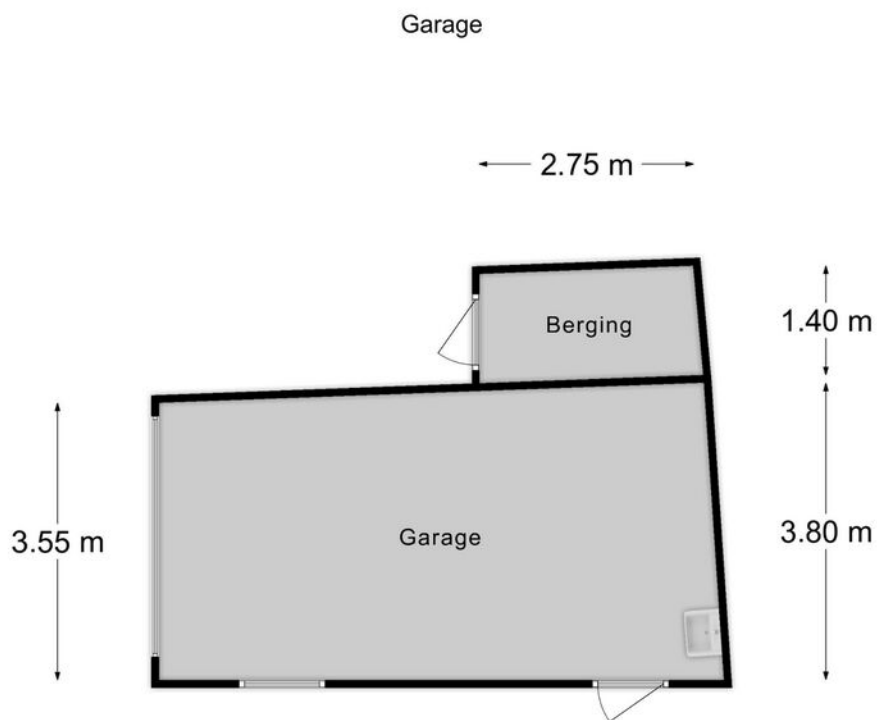


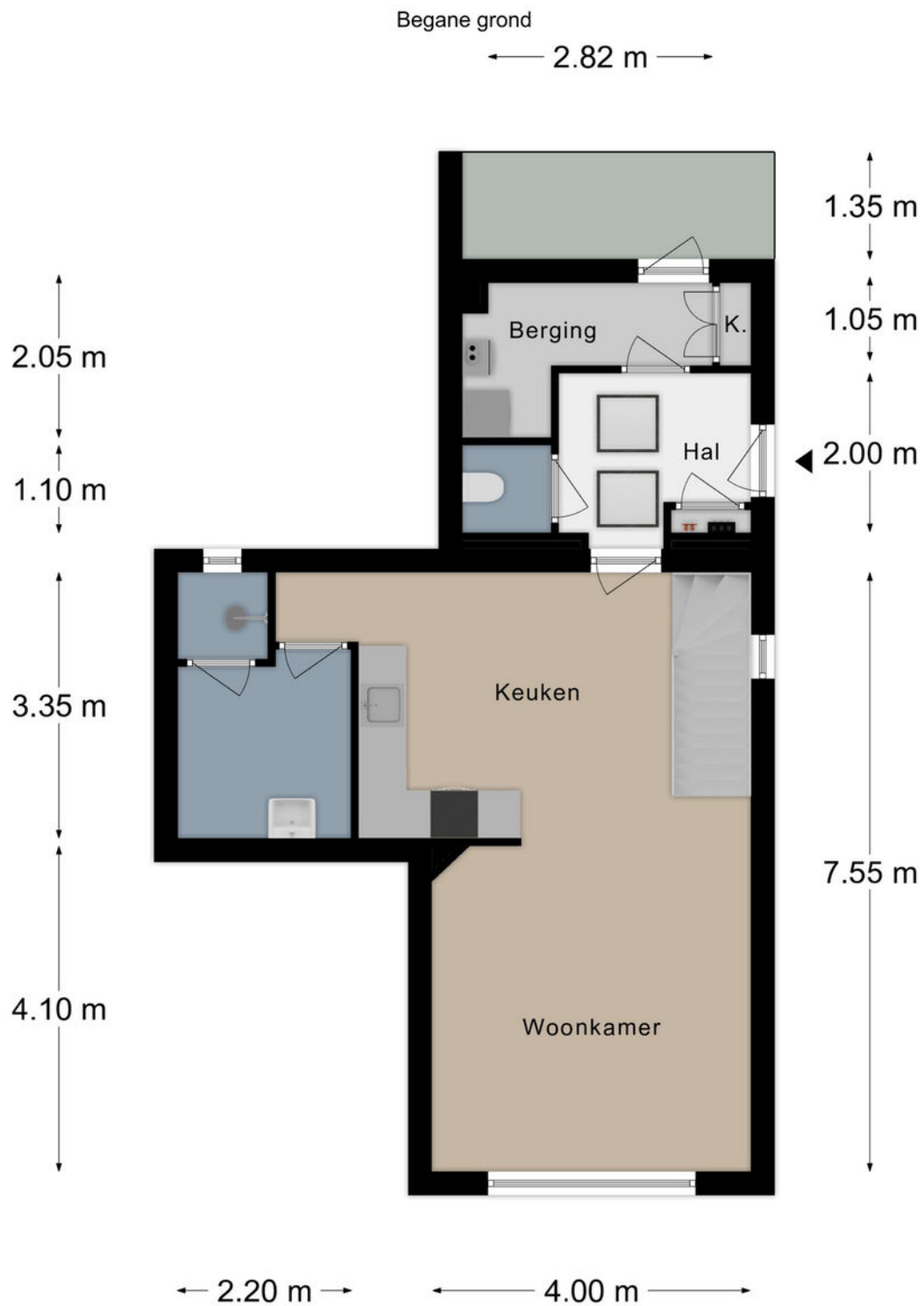


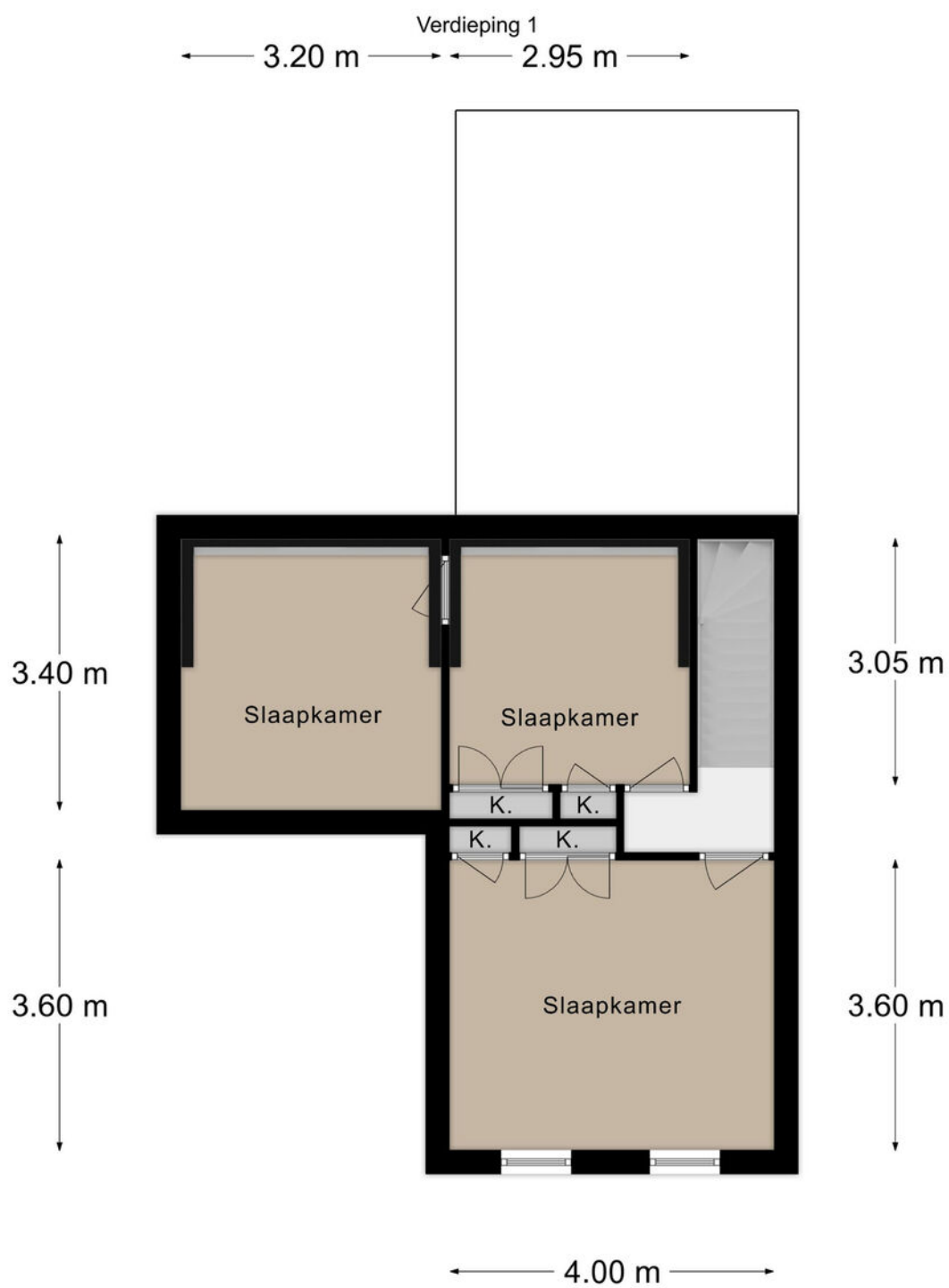
Verdieping 2

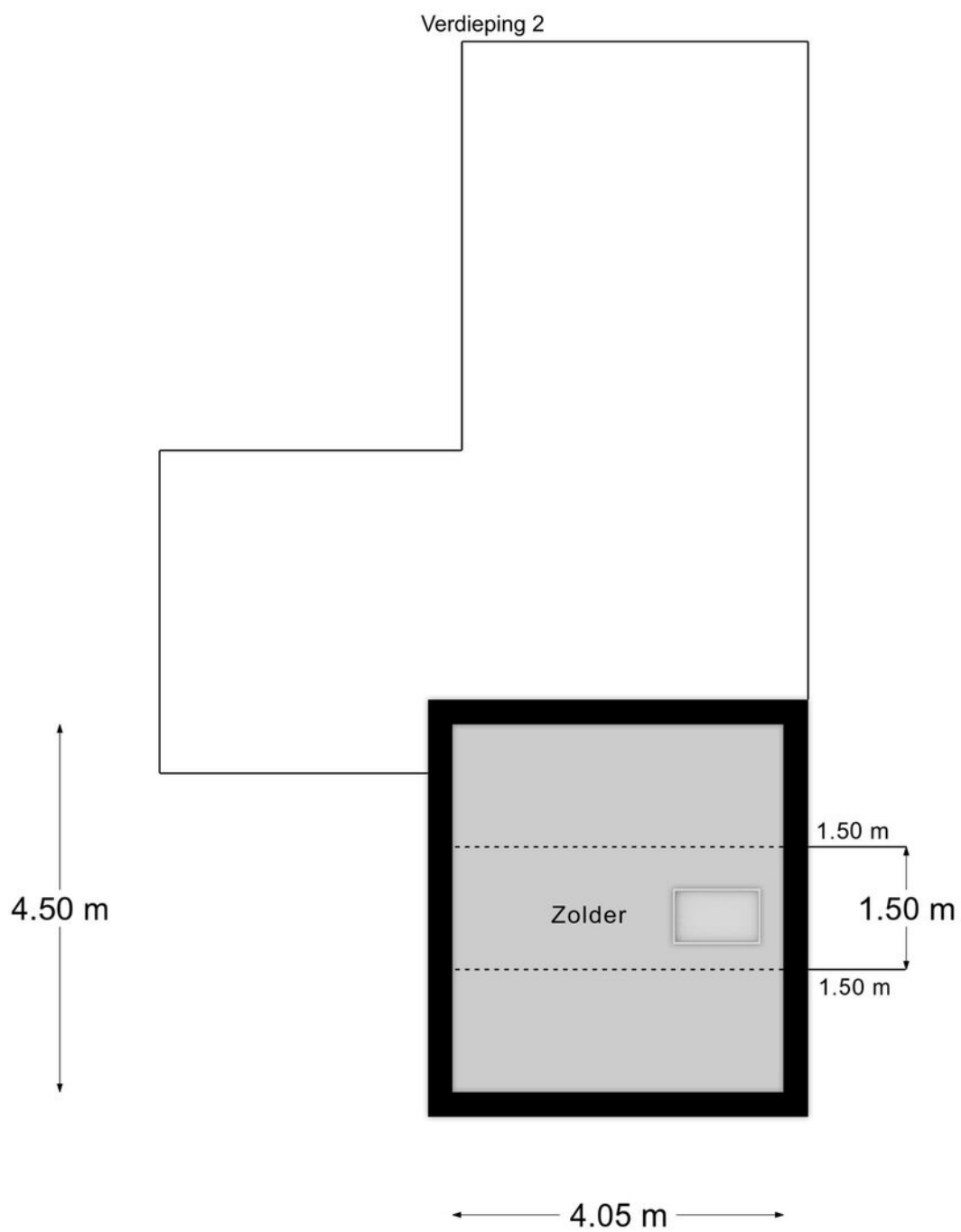


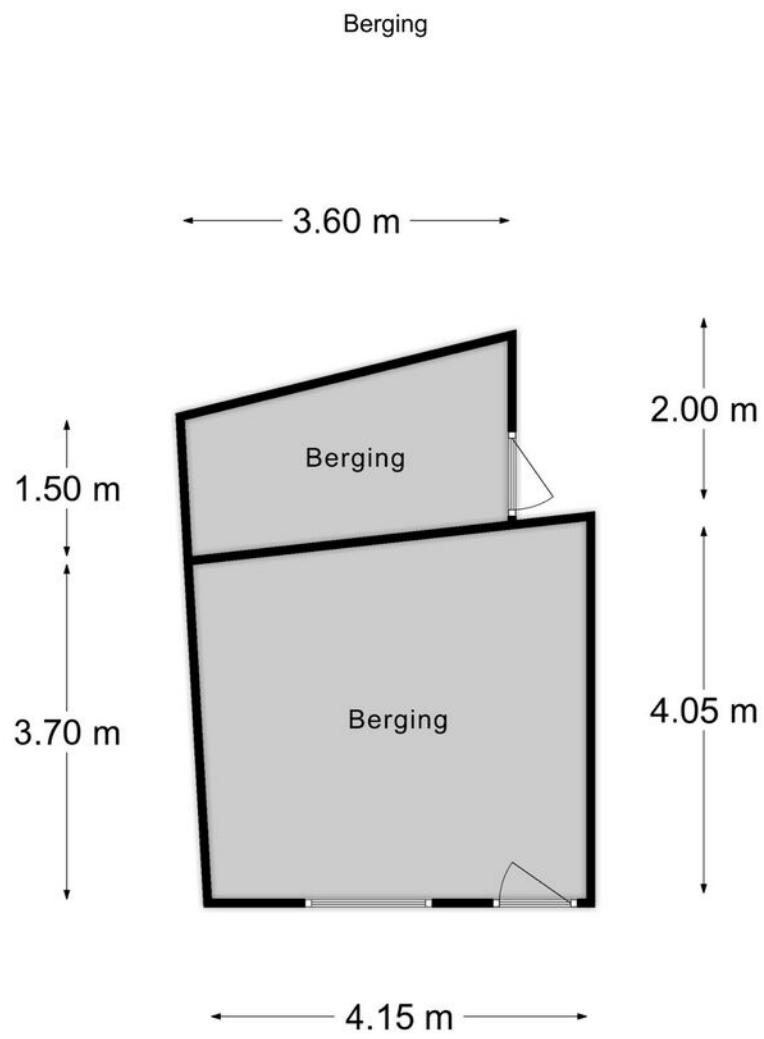
# Plattegronden



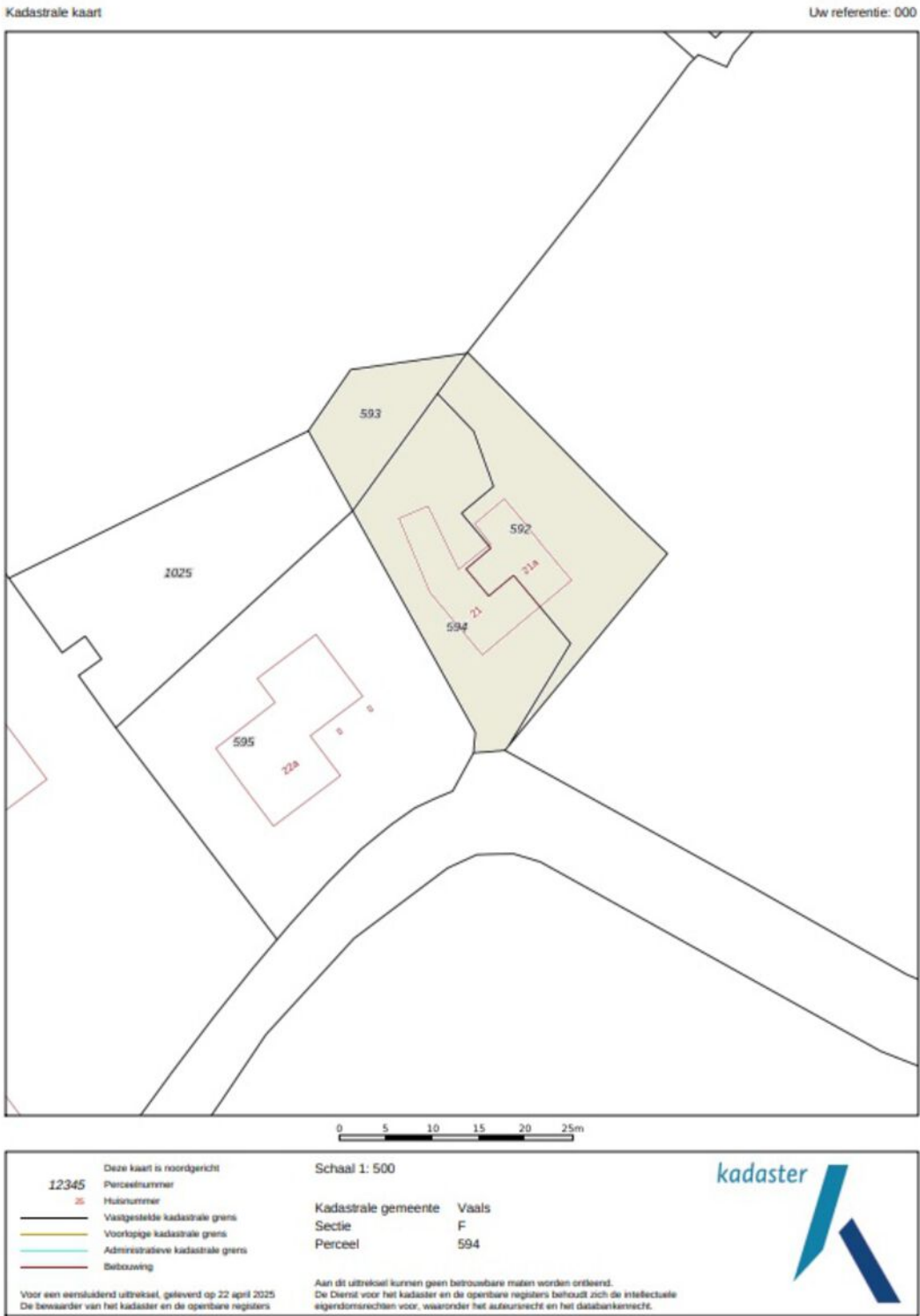








# Kadastrale kaart

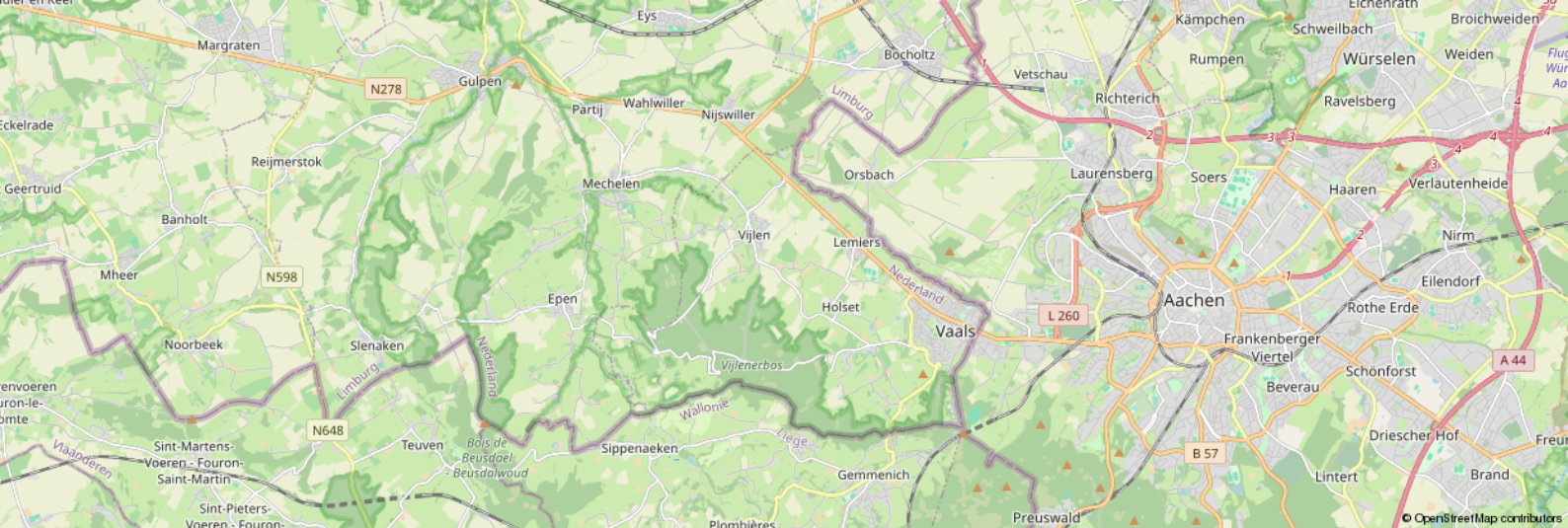


# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted 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.

### **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](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)**