



Pater Gelissenstraat 36

— *Vijlen*

Is dit *de woning* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Vijlen! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Uw makelaar:

Richard Vroonen

rvroonen@aelmans.com

043-3030117

Pater Gelissenstraat 36

— *Vijlen*

Op een prachtige locatie aan de rand van het Zuid-Limburgse dorp Vijlen bieden wij deze nieuwgebouwde vrijstaande woning aan. Dankzij de unieke ligging geniet men vanuit elke verdieping van fraaie doorkijkjes op het omliggende heuvellandschap.

Volledig geïsoleerd en met een woonoppervlakte van circa 194 m² wacht deze bijzondere woning op haar eerste bewoners. De huidige indeling maakt de woning geschikt voor diverse gebruiksmogelijkheden, zoals met mantelzorgwoning, gelijkvloers wonen of een kantoor aan huis.

Laat u ter plaatse verrassen door de vele mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

Vraagprijs € 715.000 k.k.

Kenmerken

- Inhoud: 705 m³
- Woonoppervlakte: 194 m²
- Perceeloppervlakte: 666 m²

• Bouwjaar: 2025

• Energielabel: A+++ (voorlopig label)

• Aanvaarding: In overleg



— De indeling

Begane grond

De ruime hal met meterkast geeft toegang tot drie slaapkamers, een toiletruimte met zwevend toilet en fontein, een badkamer en een multifunctionele ruimte.

In het huidige plan is deze multifunctionele ruimte als woonkamer met open keuken, met aansluitend een slaapkamer, ingedeeld. De woonkamer/keuken beschikt tevens over een eigen entree.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche met waterregenererende rainshower en een wastafel met meubel.

Alle drie de slaapkamers hebben grote raampartijen, en vanuit één van de kamers is er tevens toegang tot de tuin. Deze kamers zijn uiteraard ook anders in te richten, ter plaatsen bekijken we graag de persoonlijke wensen en mogelijkheden.

Daarnaast is er een berging met wasaansluiting, waar ook de warmtepomp en boiler zijn gesitueerd. Via openslaande deuren in de berging is de tuin toegankelijk.















— De indeling

Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u de woonkamer met open keuken, evenals de slaapkamer met bijbehorende badkamer en separaat toilet.

Door deze leefruimtes op de eerste verdieping te situeren, wordt optimaal geprofiteerd van het prachtige uitzicht op het omliggende heuvellandschap. Grote raampartijen kaderen de omgeving op natuurlijke wijze in en zorgen voor een prettige lichtinval.

De vloerafwerking en keuken zijn op dit moment nog niet geplaatst, maar wél inbegrepen in de koopsom. De vloer betreft een Top Line multiplank in Maple (13 mm dik, 18 cm breed). De keuken betreft een greeploze inbouwkeuken in Dark Grey, afgewerkt met een stijlvol DFI-Wood werkblad van 60 mm dik. De opstelling omvat een kastenwand en kookeiland, voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gootsteen, koelkast, oven met magnetronfunctie, vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een opwarm-/warmhoudlade.

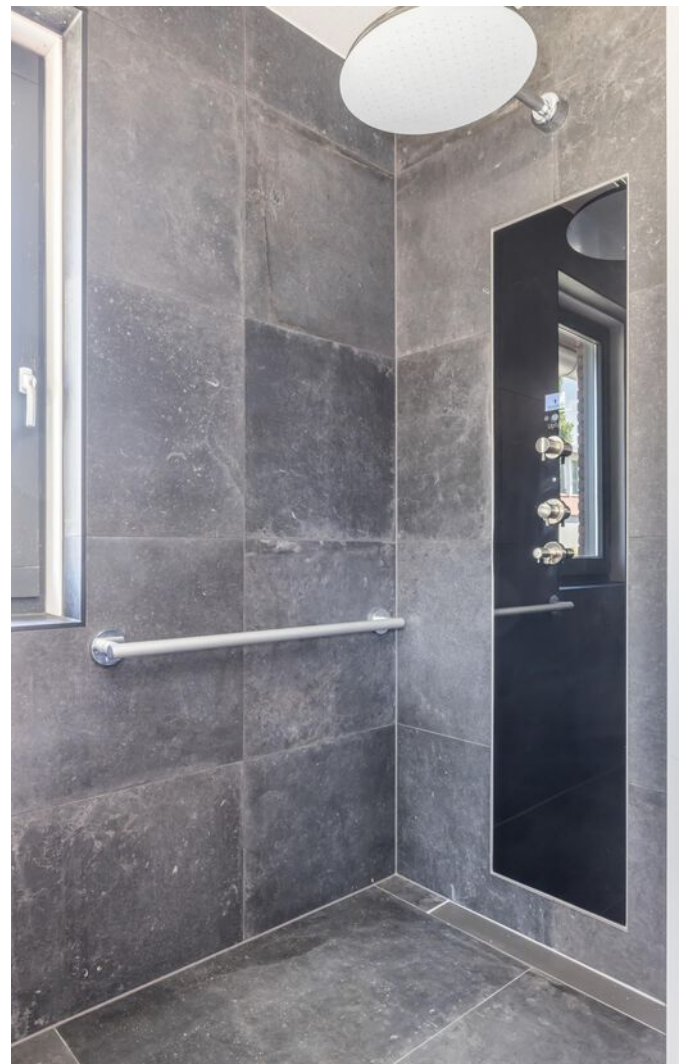
De slaapkamer beschikt over een aparte toiletruimte met zwevend closet en fontein en een moderne badkamer met inloopdouche voorzien van een waterregenererende rainshower, en een wastafel met meubel.













— De indeling

Tweede verdieping

De volwaardige tweede verdieping biedt dankzij de hoge nok een aangenaam ruimtelijk gevoel en is ingedeeld in twee separate ruimtes. In een van deze ruimtes bevindt zich de WTW-unit.

Dankzij het dakraam en de raampartijen aan de kopgevels valt er veel daglicht binnen. Net als op de andere verdiepingen geniet u ook hier van een prachtig uitzicht op het omliggende heuvelland.

Is dit uw droomwoning?

 043 - 30 30 117





— Voorzieningen & installaties

Elektriciteit: uitgebreide groepenkast met 3 fase aansluiting

Kozijnen: houten kozijnen

Isolatie: volledig geïsoleerd

Zonnepanelen: 24 stuks (in eigendom)

Vloerverwarming: op de begane grond en eerste verdieping

Overige: WTW installatie aanwezig

Voorlopig energielabel
A+++

Centrale verwarming: middels vloerverwarming en lucht-water warmtepomp

Warm water voorziening: middels lucht-water warmtepomp gecombineerd met 190 liter boiler.

Gebruiksklare oplaadaansluiting voor een elektrische auto aanwezig.

Vaste internetaansluiting op elke verdieping.

Zonnepanelen met een vermogen van 440 Wp per paneel.





— De buitenruimte

Tuin

De tuin rondom de woning biedt alle ruimte voor eigen invulling en dient nog te worden aangelegd.





— Ligging

Vijlen is een charmant dorp in de gemeente Vaals, gelegen in het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland. Het staat bekend als 'bergdorp' en biedt schitterende vergezichten over het omliggende glooiende landschap.

In het dorp zijn basisvoorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, enkele horecagelegenheden en een kleine supermarkt.

Vijlen is omgeven door natuur en vormt een uitstekend vertrekpunt voor wandel- en fietstochten in de regio.

De ligging is centraal ten opzichte van Vaals (circa 5 autominuten), Aken (D / circa 15 autominuten) en Maastricht (circa 30 autominuten), waardoor u profiteert van rust én goede bereikbaarheid.

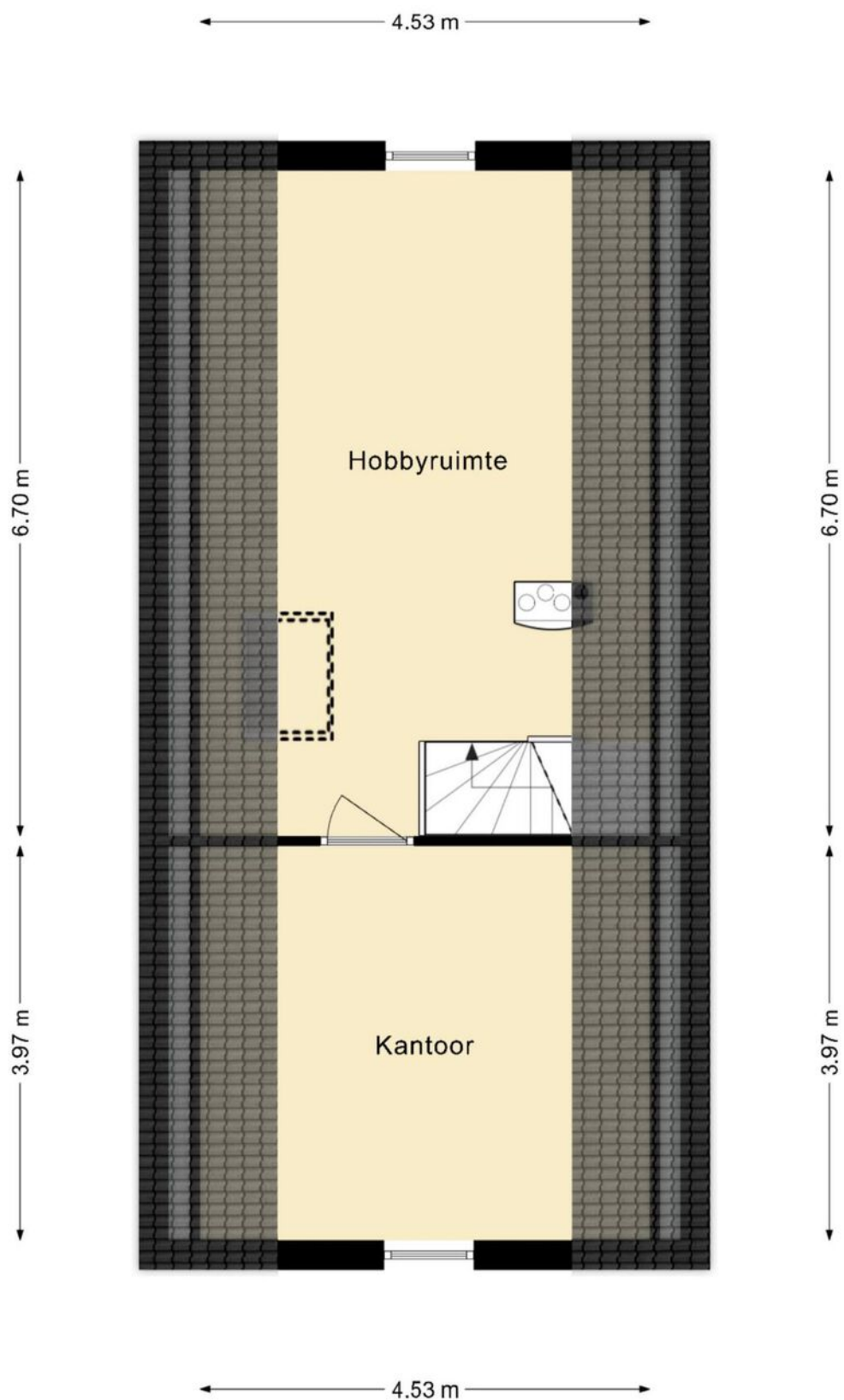
Dankzij de landelijke sfeer en hechte dorpsgemeenschap is Vijlen een geliefde woonplek voor zowel gezinnen als rustzoekers.



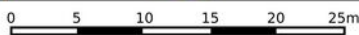




Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als u biedt krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

NVM

Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

[illegible]

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams



De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

043 - 30 30 117



Aelmans Woningmakelaars BV
Amerikaplein 78, 6269 DA Margraten
043 - 30 30 117
margraten@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com