



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Melleschet 45

*Vijlen*



## Ligt hier uw toekomst?

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.



Anita Jaminon-Savelberg  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur

[ajaminon@aelmans.com](mailto:ajaminon@aelmans.com)

+31 (0)43 - 303 0117

Melleschet 45, 6294 NJ

# Vijlen

## Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 339.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1965
- **Woonoppervlakte:** 108 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** 8 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 665 m<sup>2</sup>

## Energie:

- **Energie label** E
- **Verwarming:** C.v.-ketel (huur) en houtkachel
- **Isolatie:** Gedeeltelijk dubbel glas

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Op een rustige locatie, in het buurtschap Melleschet ligt deze tussenwoning met een panoramisch uitzicht over het glooiende landschap van het Heuvelland.

Een ideale plek voor rustzoekers die willen genieten van ruimte en natuur.

De woning beschikt over een moderne, recent vernieuwde woonkeuken. Voor het overige biedt de woning volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Daarmee is dit een uitstekende kans voor kopers die op zoek zijn naar een woning met potentie op een unieke locatie.

Kortom: een woning met karakter, een schitterende ligging en volop mogelijkheden om er uw eigen droomhuis van te maken. Een unieke kans voor liefhebbers van rust, natuur en het Limburgse landschap.

Hier staat wonen voor Genieten met de zachte “G”.

## De indeling

# *Begane grond*

Via de entreehal met toegang tot het toilet komt u in de inkomhal, waar direct de karaktervolle trap naar de verdieping in het oog springt. De fraaie smeedijzeren balustrade geeft de woning een stijlvolle en authentieke uitstraling. Vanuit de hal is er toegang tot de eenvoudige badkamer voorzien van douche en wastafel, het washok, de keuken en de woonkamer. De woonkamer biedt een prachtig uitzicht over de tuin en het achterliggende Heuvelland. Dankzij de grote raampartijen wordt het buitengevoel optimaal naar binnen gehaald. De houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte.

Via de woonkamer is er toegang tot de tuin. De woonkeuken met pvc vloer, is gemoderniseerd en beschikt over een eigentijdse aanbouwkeuken en is voorzien van een koelkast, oven, vaatwasser, 5 pits gastoestel en wasemkap. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor dit een gezellige plek is om te vertoeven











De indeling

## *Eerste verdieping & zolder*

Via de open trap bereikt u de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en een berging.

In de berging is er via een losstaande trap toegang tot de bergzolder.

Hier bevindt zich de cv-ketel





## De indeling

# Tuin

De woning beschikt over een verrassend ruime tuin die volop mogelijkheden biedt om in alle rust van het buitenleven te genieten. Het gazon vormt een fraaie groene basis en biedt voldoende ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of het creëren van meerdere zitplekken.

Direct aan de woning ligt een terras waar u in alle privacy kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden. Vanuit zowel het terras als de tuin wordt u getraakteerd op een adembenemend panoramisch uitzicht over het glooiende Heuvelland.

Hier ervaart u de rust, ruimte en schoonheid van Zuid-Limburg op zijn best.

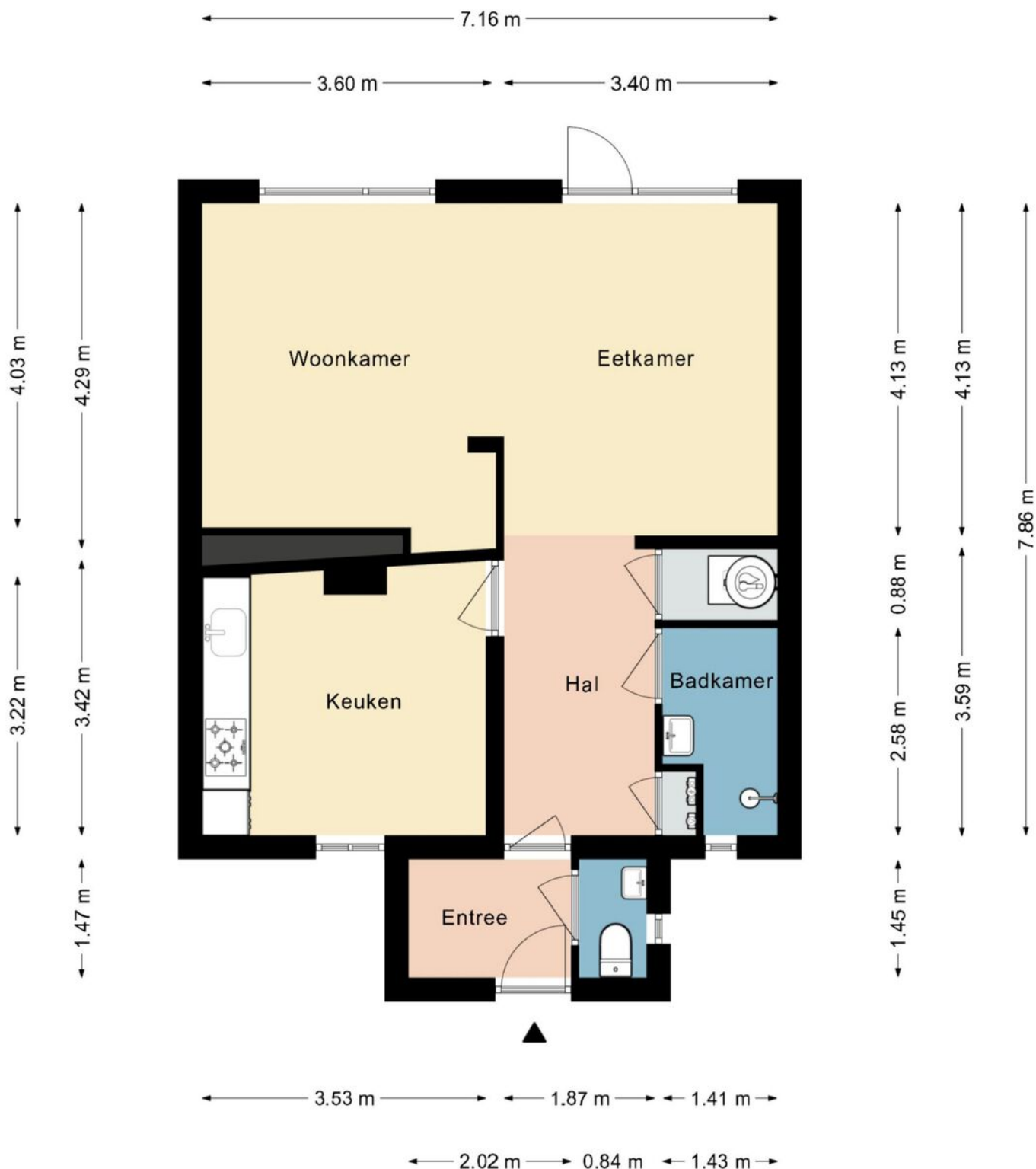






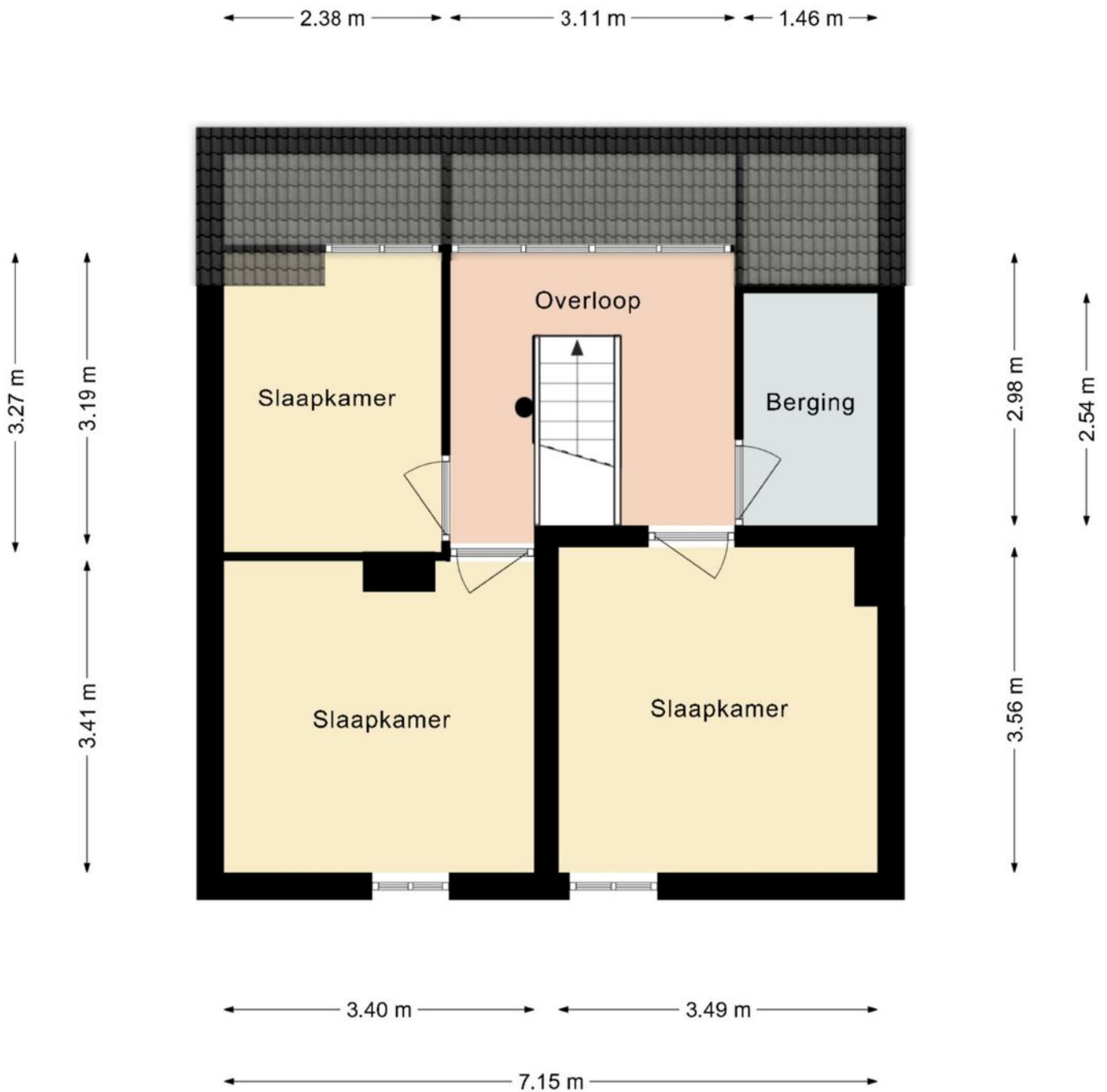


# Plattegrond - Begane grond



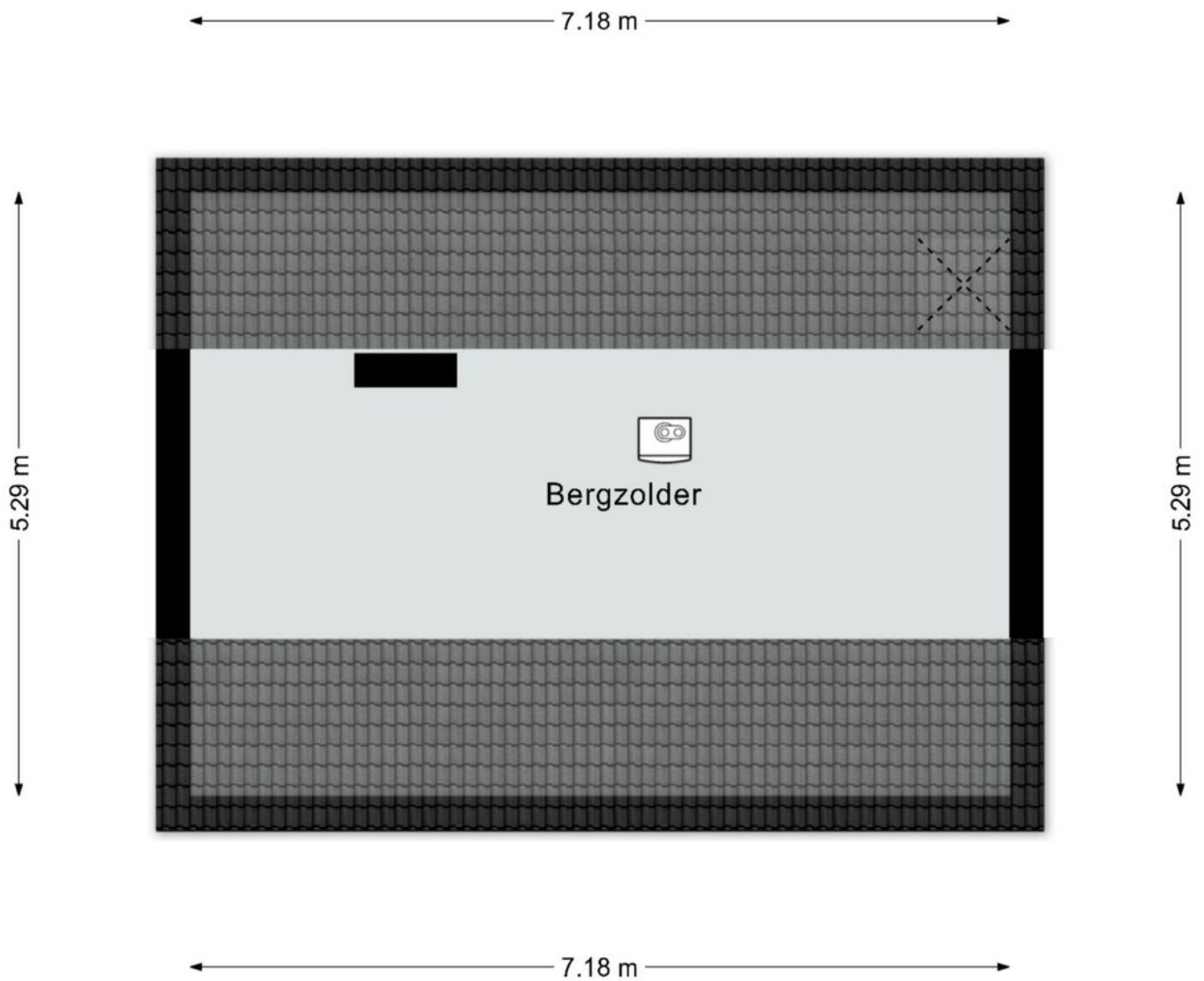
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Eerste verdieping



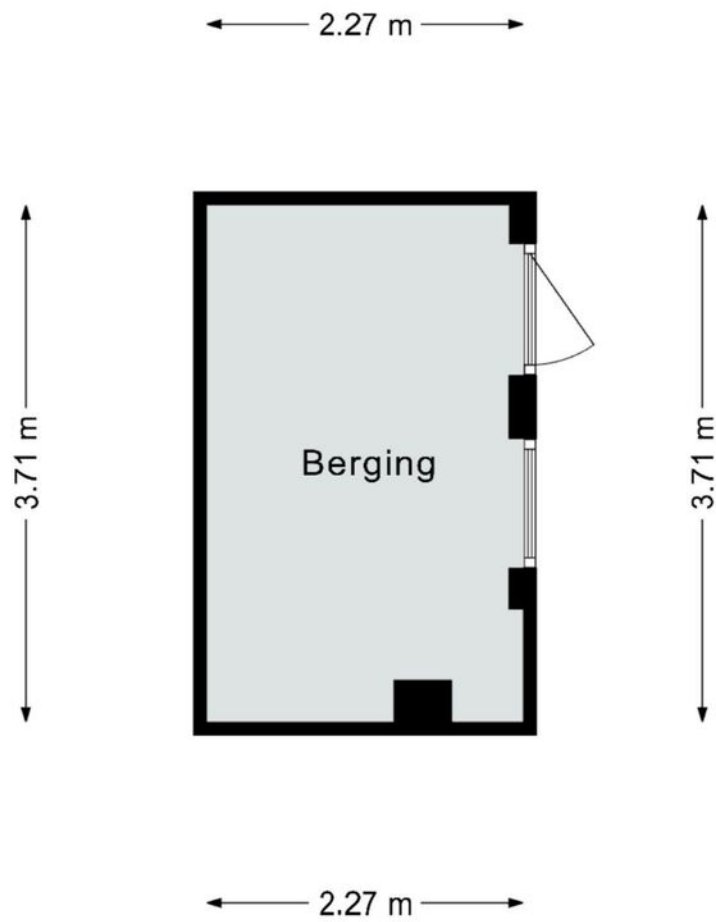
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Zolder



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

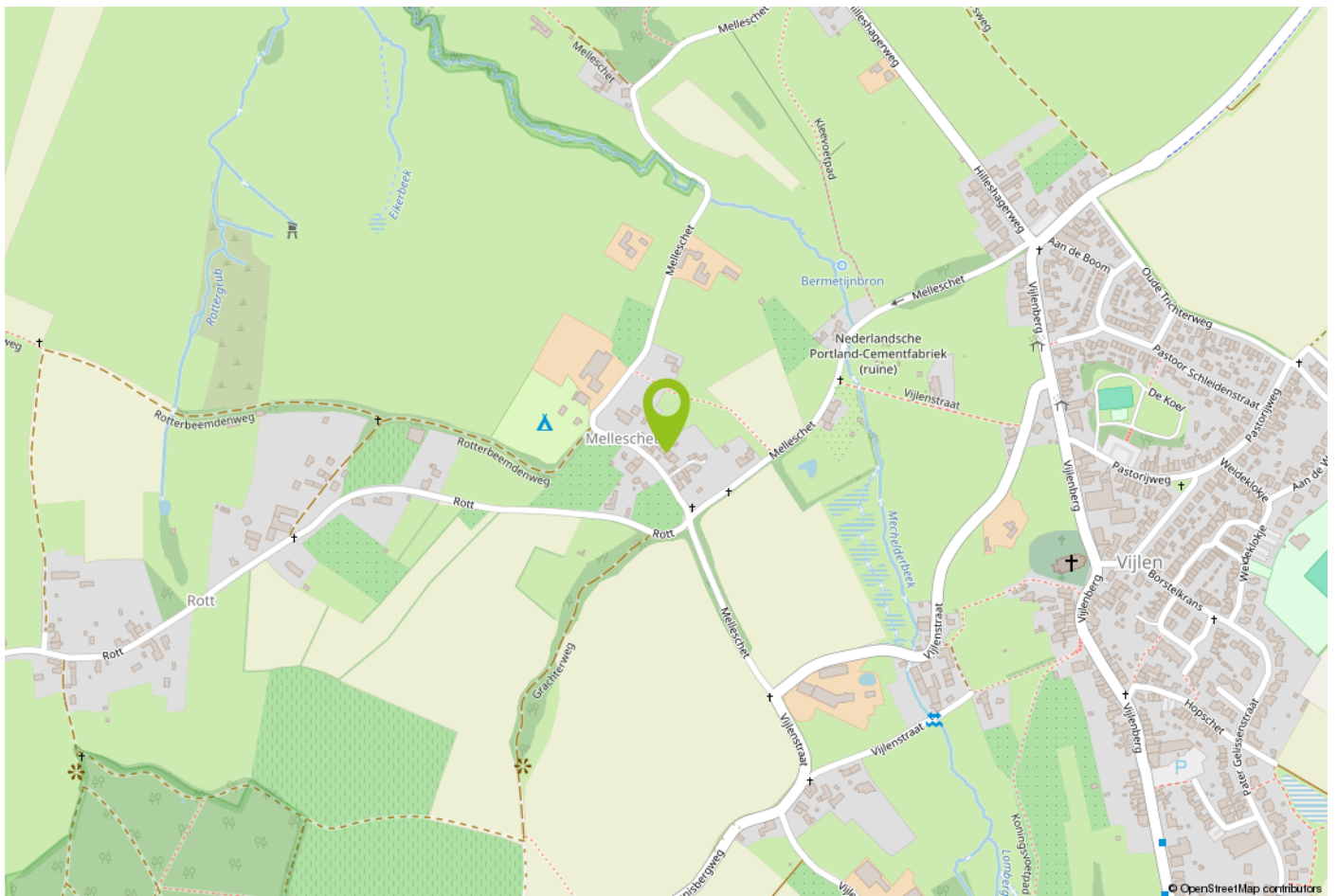
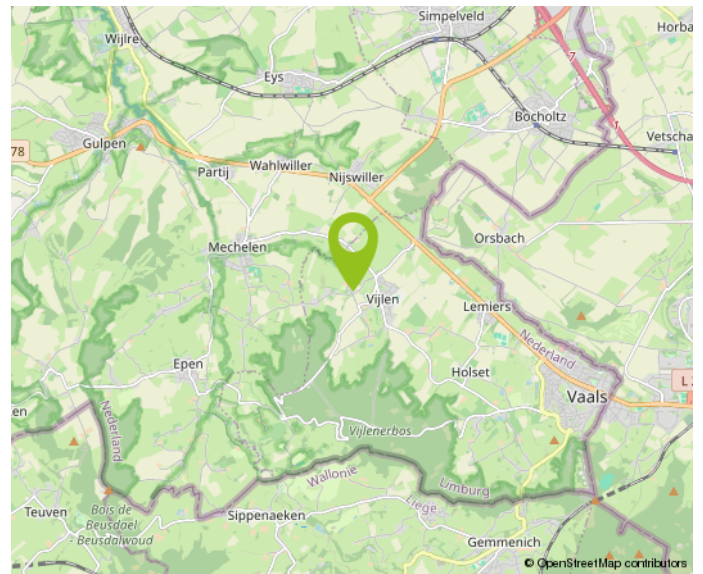
# Plattegrond - Berging

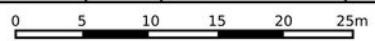
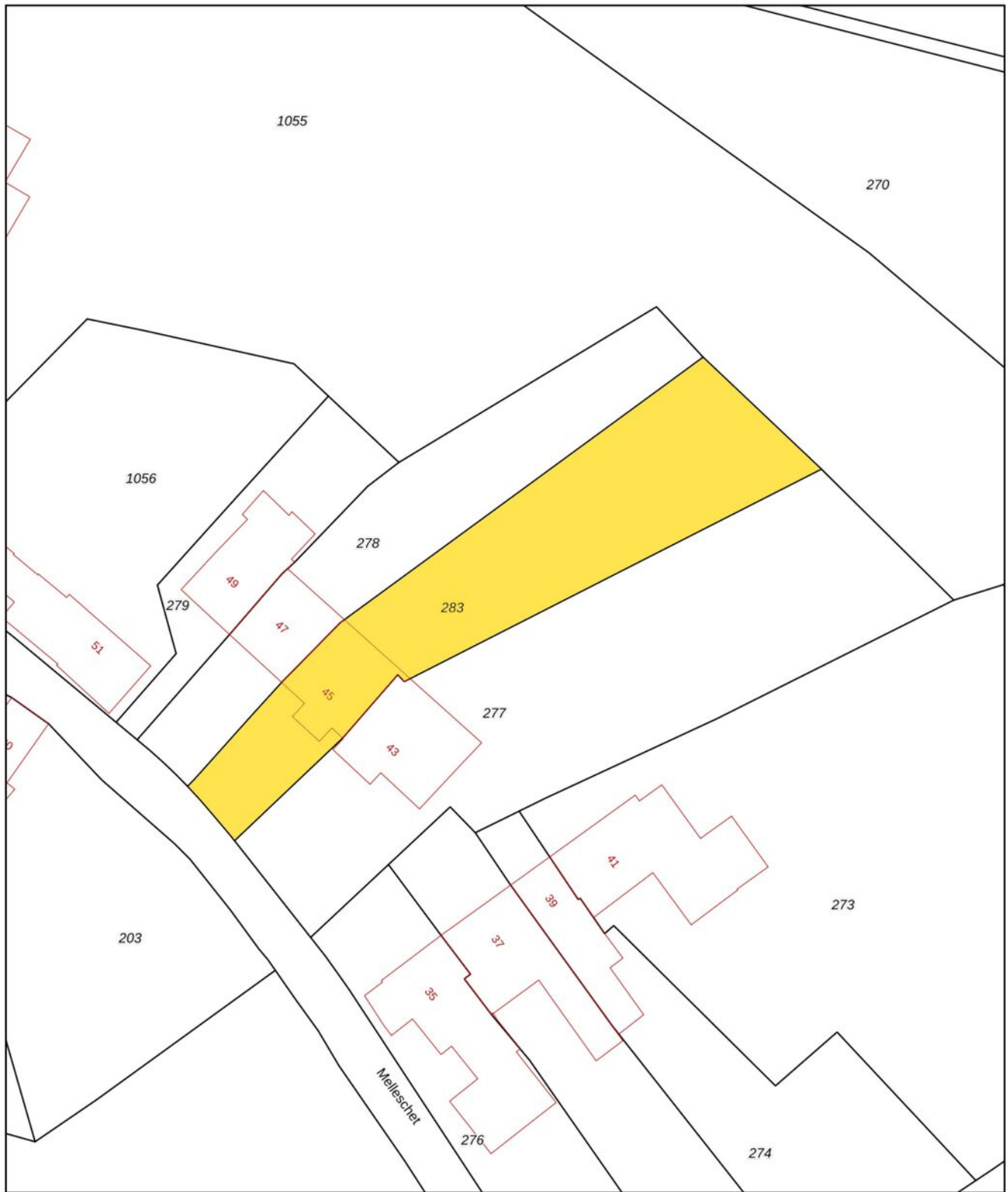



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# De ligging

Per auto zijn Maastricht, Heerlen, Sittard, Vaals en Aken snel bereikbaar door een gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen. Vijlen heeft enkele voorzieningen waaronder een basisschool, bakker, buurtwinkel etc. Deze zijn allen op loopafstand bereikbaar. Daarnaast heeft Vijlen een rijk verenigingsleven.





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 283</p>	
--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 tot bezichtiging.

## **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 bieder 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, 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](http://www.aelmans.com).







Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans