



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Vijlenberg 18
6294 AW Vijlen

€ 245.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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

Vijlenberg 18, 6294 AW Vijlen

Wonen op het hoogste punt van Nederland, met het Zuid-Limburgse Heuvelland als dagelijkse achtertuin.

Boven op de Vijlenberg, in een karakteristiek rijtje woningen, ligt deze sfeervolle woning met een verrassend diepe tuin en een uitzicht waar je nooit op uitgekeken raakt.

Aan de voorzijde geniet je van de gezellige levendigheid van het dorp, terwijl je aan de achterzijde juist volledig wordt ondergedompeld in rust, groen en

een panoramisch uitzicht richting de Vijlenerbossen.

De tuin ligt bovendien op het westen, waardoor je hier tot in de avond kunt genieten van de zon en de ondergaande avondlucht boven het Limburgse landschap.

De woning werd omstreeks 1900 gebouwd en is door de jaren heen netjes onderhouden.



Binnen tref je een gezellige woonkamer met authentieke houten balkenplafonds, een open keuken met uitzicht op de tuin, een eenvoudige badkamer en drie slaapkamers op de verdieping.

Het geheel verkeert in een verzorgde staat, maar vraagt op onderdelen om modernisering zodat het weer helemaal aansluit bij de woonwensen van deze tijd.

Daarmee vormt dit huis een uitstekende kans voor starters, een alleenstaande of een stel dat graag een karakteristiek huis op een bijzondere locatie naar eigen smaak wil maken.

Met een woonoppervlakte van circa 96 m², een perceel van 338 m² en een fijne tuin met vrij uitzicht biedt dit huis verrassend veel woonplezier voor een aantrekkelijke prijs.

Soms hoeft een woning niet perfect te zijn om je direct een goed gevoel te geven. Vijlenberg 18 is zo'n huis. Een verzorgd en sfeervol woonhuis met karakter, een heerlijke diepe tuin en een uitzicht dat ieder seizoen weer anders is.

Met wat liefde en modernisering maak je hier een eigentijds thuis op één van de mooiste plekken van Zuid-Limburg.

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.

Natuurlijk denken we bij Vijlen ook direct aan de Vijlenerbossen waar je eindeloos kunt recreëren, ook de rondom het dorp gelegen buurtschappen zoals Rott, Melleschet en Harles zijn prachtige stukjes Limburg.

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 en kunststoffen kozijnen
voorzien van dubbele beglazing

Het voordak werd vernieuwd in 2005, het
achterdak in 1975

Het schuurtje kreeg een nieuw dak in
2024

De plafonds zijn geïsoleerd met glaswol

HR combi CV installatie, installatiejaar
2024, huur (de huurovereenkomst wordt
overgedragen aan de koper)

Airconditioning op de begane grond,
installatiejaar 2021

De keuken werd vernieuwd in 2005, de
koelkast in 2025 en de vaatwasser in
2026

Tuin met terras, gazon en vijver

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met luik naar kleine kelder

Woonkamer voorzien van plavuizen vloer en schouw (kanaal niet functioneel)

Open keuken voorzien van plavuizenvloer en witgoedaansluiting, aanbouwinstallatie met 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, koelkast, diepvries en vaatwasser

Eenvoudige badkamer voorzien van douche, staand closet en muurkast

Portaal met enkele deur naar de tuin, trapopgang

Eerste verdieping

Overloop met dakraam

Slaapkamer I met vloerbedekking en muurkast

Slaapkamer II met vloerbedekking en wastafel, CV ruimte

Slaapkamer III met dubbele muurkast en dakraam

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, nokhoogte circa 1.25 m



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	338 m ²
Woonoppervlakte	96 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, installatiejaar 2024, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	D
Ligging	aan drukke weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Ligging tuin	west







FOTOS





FOTOS





FOTOS







PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



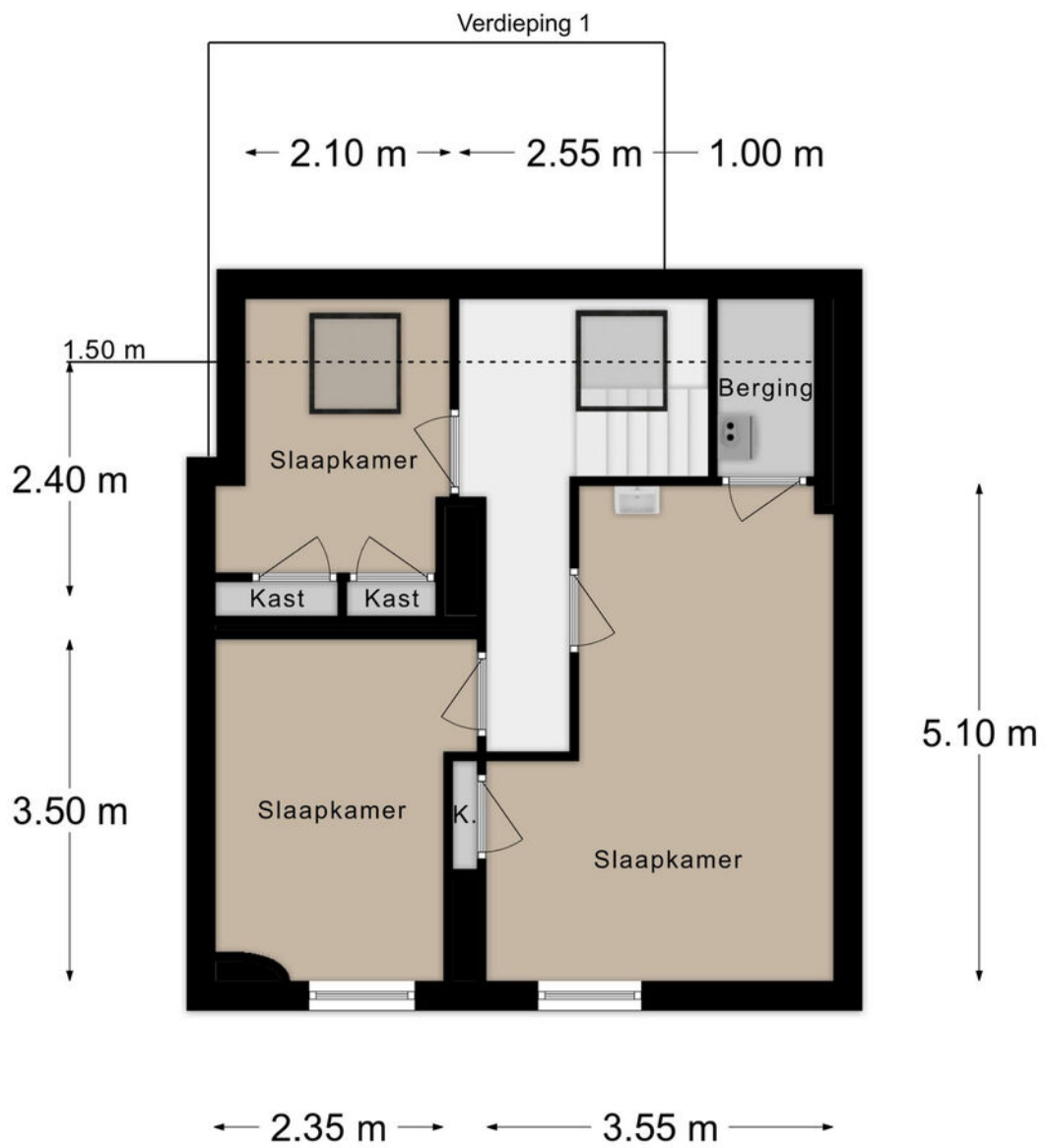


FOTOS

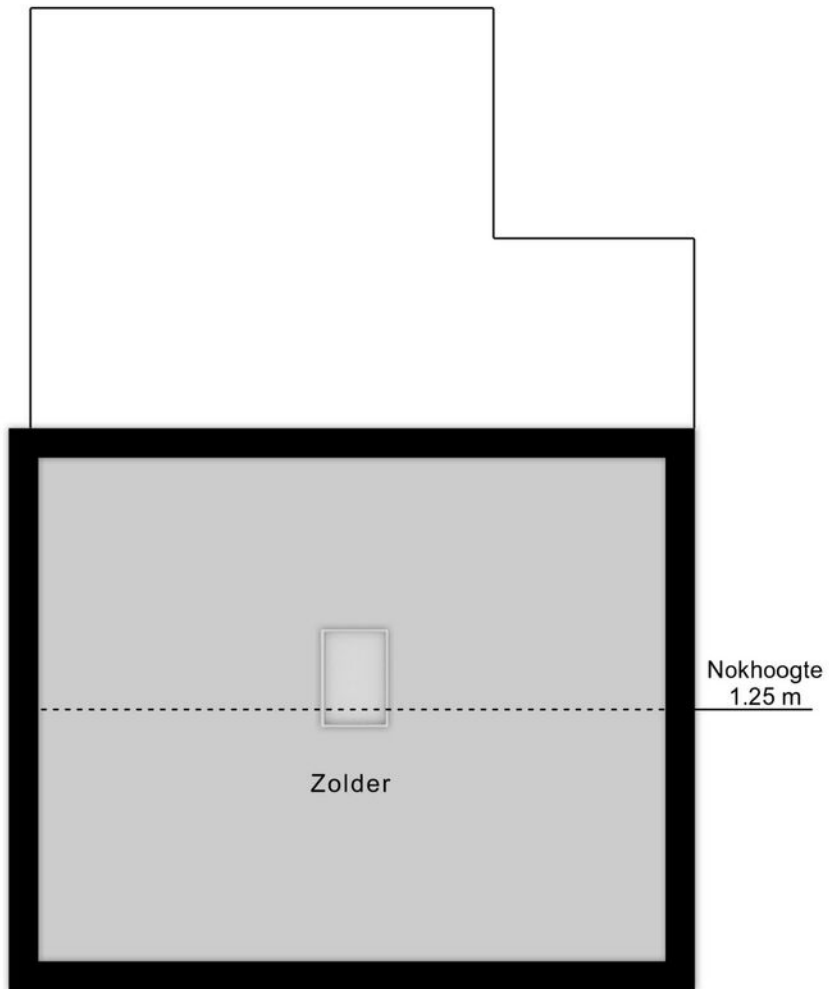


Plattegronden





Verdieping 2

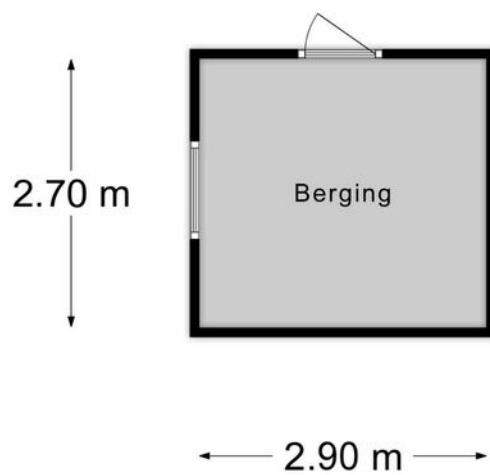


Nokhoogte
1.25 m

Zolder



Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vijlenberg 18



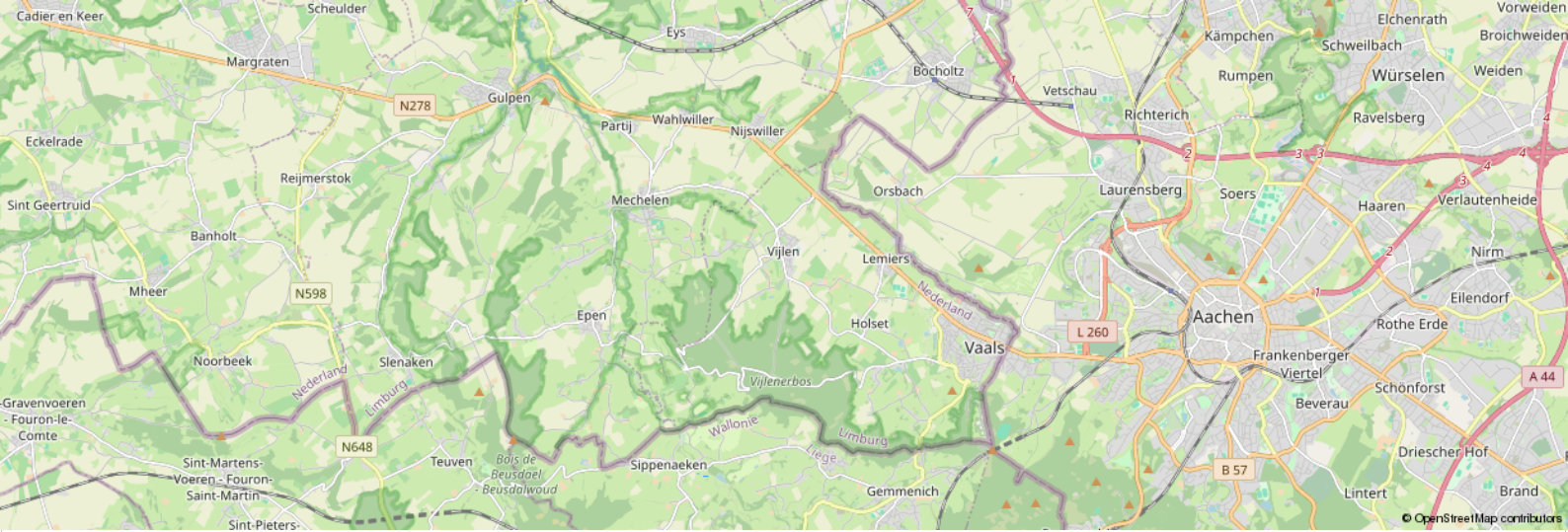
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vaals	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8967	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

KADASTRALE KAART





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.

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.

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.

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



dionnemakelaars.nl