



Vijlenberg 93
6294 AS Vijlen

Vraagprijs:
€ 425.000 k.k.

VAALS

Maastrichterlaan 75
6291 EL Vaals

043 - 308 85 00

info@voncken-makelaardij.nl
www.voncken-makelaardij.nl

Vastgoed
 **Ned.**

Kenmerken

Algemene informatie

Adres	Vijlenberg 93 - 6294 AS Vijlen
Type	Woning, Eengezinswoning
Beschikbaar vanaf	In overleg
Bouwjaar	1980
Perceel oppervlakte	195 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	156 m²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	64 m²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	20,50 m²
Bruto-inhoud	777 m³
Vraagprijs	€ 425.000 k.k.

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie-Perceel	A-8554-

Bouwkundig

Kozijnen	Kunststof
Beglazing	Hoogrendementsglas
Commentaar:	HR++, geplaatst in 2018
Verwarming	CV-ketel, Heteluchtverwarming, Gas
Commentaar:	Badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming
Bouwjaar CV-ketel	2014
Warm water	Gas, Combiketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energielabel	A

Uitrusting

Alarm	Ja (alle ruimtes -behalve woonkamer en gang- zijn voorzien van rookmelders, aangesloten op alarmsysteem (aangelegd in 2009, eigendom))
-------	--

Rolluiken	Ja (2)
Mech. ventilatie	Ja (alleen voor badkamer)
Zonnepanelen	Ja (15 stuks, geplaatst in 2017, eigendom, in 2025 ca. 4.400 kWh opgewekt)
Internet	Ja (glasvezelaansluiting is aanwezig)

Indeling

Aantal woonlagen	3 en een kelder
Keuken:	10,10 m ²
Woonkamer:	37,50 m ²
Slaapkamers:	4
Badkamers:	1
Garage(s):	1
Parkeerplaats(en):	1
Tuin oriëntatie:	Noord-Oost
Kelder:	63,80 m ²

Royale en energiezuinige gezinswoning met energielabel A, multifunctioneel souterrain en panoramisch uitzicht in Vijlen. Ideaal voor grote gezinnen, hobbyisten of de zelfstandig ondernemer aan huis.

Bent u op zoek naar de perfecte balans tussen comfortabel wonen, werken aan huis en genieten van het Limburgse Heuvelland? Vijlenberg 93 in het bergdorp Vijlen biedt het allemaal.

Deze uitstekend onderhouden eengezinswoning verrast door haar unieke indeling over meerdere niveaus, een fijne groene achtertuin én een volwaardig souterrain van maar liefst 64 m². Met een energielabel A en 15 zonnepanelen bent u helemaal klaar voor de toekomst.

Of u nu een groot gezin heeft, een hobbyist bent of als zelfstandig ondernemer opslag- of praktijkruimte aan huis zoekt: dit veelzijdige huis past zich moeiteloos aan uw plannen aan.

Wonen en koken (begane grond)

Bij binnenkomst in de lichte ontvangsthall met een modern gastentoilet valt direct de warme sfeer van de woning op. De royale living van circa 37,5 m² vormt het hart van de begane grond. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek, waar een vrijstaande kachel zorgt voor behaaglijke warmte tijdens de wintermaanden. Aan de achterzijde is er meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel met direct zicht en toegang tot de achtertuin. De aparte keuken heeft een frisse uitstraling met functionele hoekopstelling voorzien van groene fronten, een warm houtlook werkblad en een betegelde achterwand. Vanuit de keuken stapt u zo het terras op. Direct aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met de witgoed aansluitingen en extra bergruimte.

Slaapverdieping (eerste verdieping)

De houten trap leidt naar de eerste verdieping, waar comfort en ruimte centraal staan. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een royale overloop die perfect kan worden ingericht als open studeer-, lees- of werkruimte.

De twee dakkapellen aan de voorzijde zorgen voor veel natuurlijk daglicht en bieden een prachtig, vrij uitzicht over het glooiende landschap rondom Vijlen. Vanuit de grootste slaapkamer heeft u tevens toegang tot het balkon aan de achterzijde.

De badkamer is volledig vernieuwd en modern afgewerkt met rustige, tijdloze tinten en een stijlvol tegelaccent. Heel praktisch is het separate, tweede toilet op deze verdieping, dat losstaat van de badkamer.

Zolderverdieping (tweede verdieping)

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, die onder de schuine kap is opgedeeld in twee volledig afgewerkte ruimtes. Beide kamers zijn nog geheel vrij in te richten naar uw eigen wensen en behoeften.

Momenteel is één van de kamers in gebruik als werkkamer, maar dankzij de prettige lichtinval van de aanwezige dakramen zijn beide vertrekken ook uitstekend geschikt als volwaardige vierde slaapkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Souterrain en garage

Een groot pluspunt van deze woning is het ruime souterrain op straatniveau. Met een totale oppervlakte van circa 64 m² – verdeeld over een inpandige garage (ca. 26 m²), diverse bergingen en een aparte technische ruimte – biedt deze verdieping veel mogelijkheden.

Voor een ondernemer of ZZP'er is dit de ideale plek voor veilige opslag, maar het leent zich ook uitstekend voor een hobbyruimte of kantoor aan huis. De woning beschikt over een eigen oprit met carport waar u comfortabel kunt parkeren. Daarnaast is er aan de straat ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.

Tuin

De achtertuin is groen ingericht en heeft een speelse indeling door subtiele hoogteverschillen. Direct aan het huis grenst een comfortabel terras waar u al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten kunt zitten. Verderop nodigen diverse zitplekken tussen de

volgroeide borders uit om in alle rust van de zon te genieten.

De tuin is verrassend onderhoudsvriendelijk aangelegd en de degelijke houten erfafscheiding waarborgt hierbij uw privacy optimaal. Groot pluspunt is dat de tuin, dankzij het pad aan de achterzijde, ook heel gemakkelijk achterom bereikbaar is.

Bijzonderheden

- Vier woonlagen: Optimale privacy en leefruimte dankzij de indeling over het souterrain, de begane grond en twee verdiepingen.
- Leefruimte beneden: Een royale, lichte woonkamer met een comfortabel zit- en eetgedeelte, plus een separate keuken met handige bijvertrekken.
- Rust en comfort: Drie comfortabele slaapkamers, een nette badkamer en een separaat toilet op de eerste verdieping.
- Flexibele zolder: Een multifunctionele tweede verdieping, ideaal als extra slaapkamer of rustige thuiswerkplek.
- Souterrain met inpandige garage: Zeeën van bergruimte en een veilige plek voor de auto of hobby's.
- Genieten in de tuin: Een sfeervolle achtertuin met diverse terrassen, volwassen beplanting en een ingang achterom.

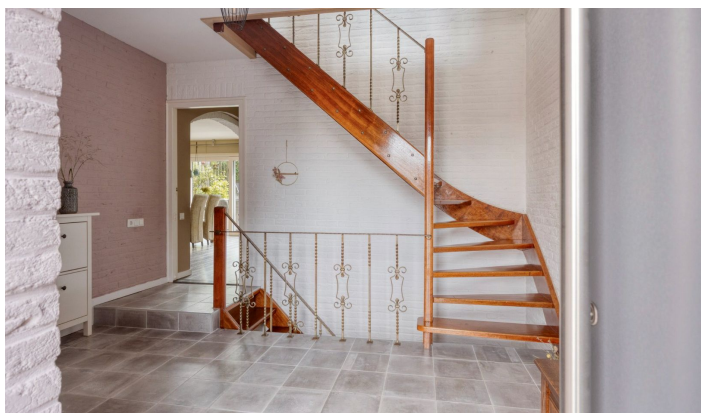
Ervaar het zelf

Benieuwd hoe de indeling over de verschillende niveaus, het verrassende souterrain en de tuinzijde samenkomen in één harmonieus geheel?

Wij laten je graag zien hoe dit huis aansluit op jouw woonwensen. Plan vandaag nog een bezichtiging en laat je verrassen!







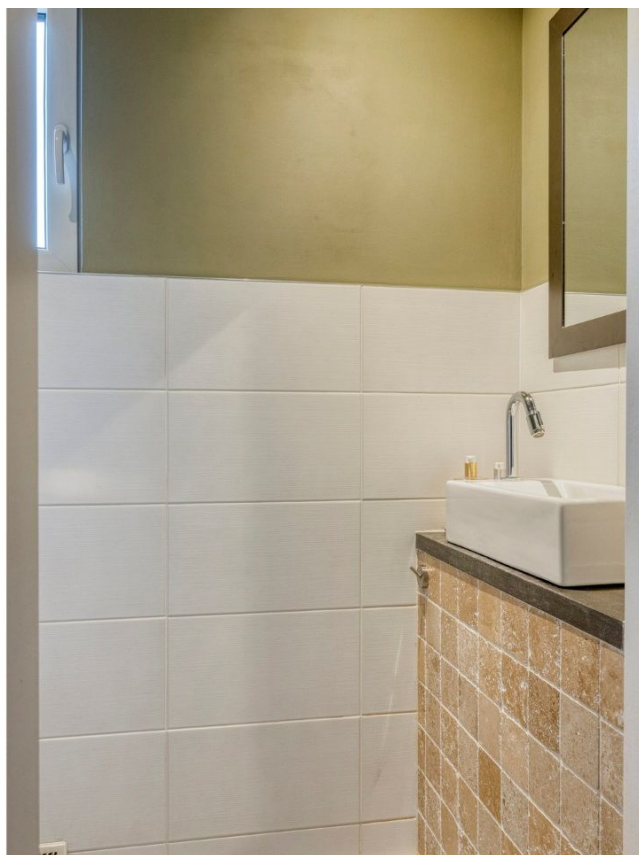


*Nieuwsgierig naar de verkoopwaarde van je
eigen woning.....?*

*Of behoefte aan een vrijblijvend
hypotheekgesprek.....?*

Maak dan een afspraak via ons kantoor!

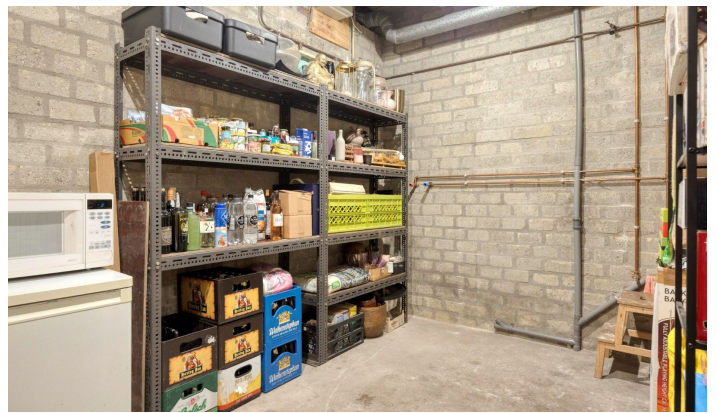




















Begane grond (tuinniveau)



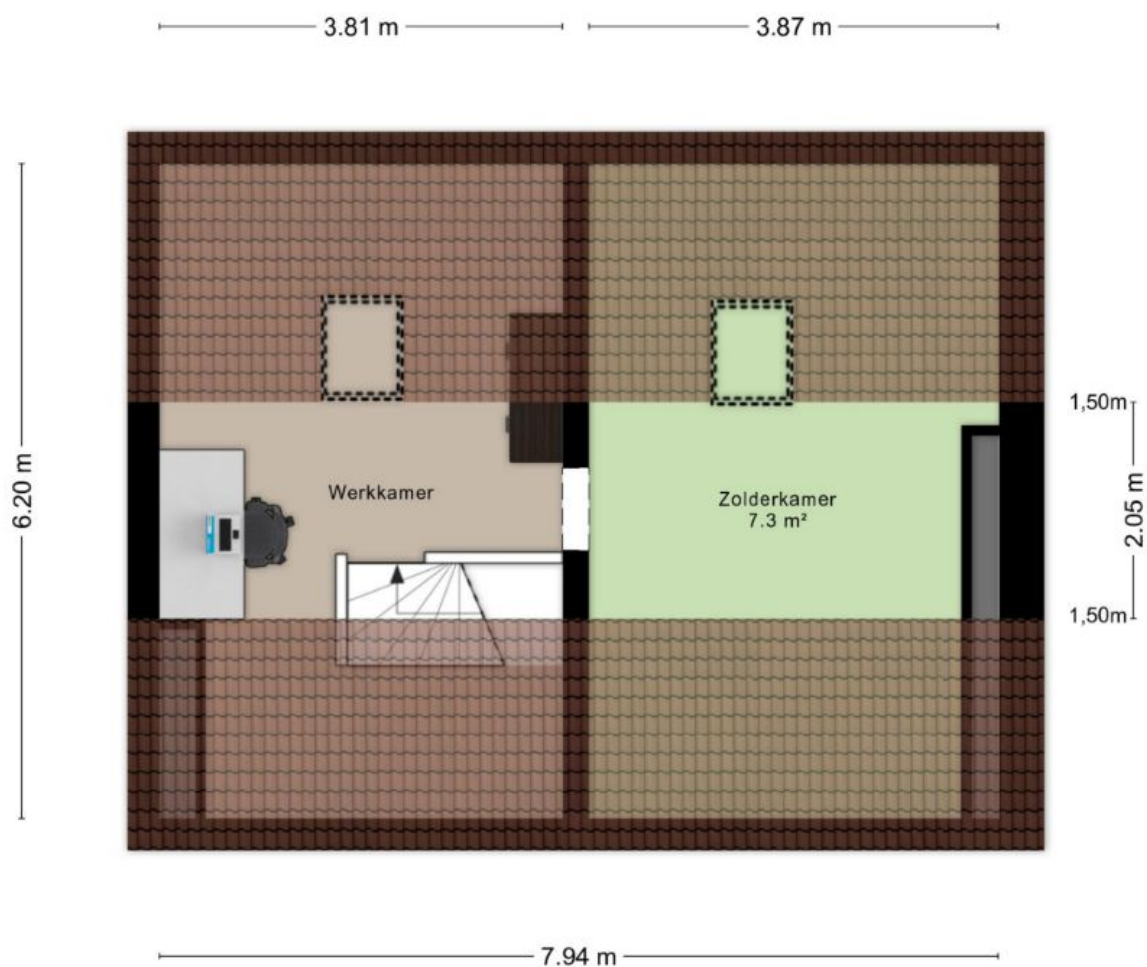
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain (straatniveau)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen	☐	☐	☒	☐
vijver met toebehoren	☐	☐	☒	☐
erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☐	☐	☒	☐
tuinhuisje, buitenberging	☐	☒	☐	☐
plantenkas, broeikas	☐	☒	☐	☐
bewateringssysteem	☒	☐	☐	☐
vlaggenmast	☐	☒	☐	☐
voet droogmolen	☐	☒	☐	☐
buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
tuinverlichting	☒	☐	☐	☐
elektrische laadpaal	☒	☐	☐	☐
(schotel)antenne	☐	☒	☐	☐
brievenbus	☐	☐	☒	☐
(voordeur-)bel en trafo	☐	☐	☒	☐
intercom	☐	☒	☐	☐
(veiligheids)sloten	☐	☐	☒	☐
alle sleutels	☐	☐	☒	☐
overig hang- en sluitwerk	☐	☐	☒	☐
alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
CV-installatie met toebehoren, vulslangset	☐	☐	☒	☐
(klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
vloerverwarming	☐	☐	☒	☐
warmwatertoestellen				
close-in-boiler	☐	☒	☐	☐
geiser	☐	☒	☐	☐
boiler	☐	☒	☐	☐
c.v.-combiketel	☐	☐	☒	☐
(voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade	☐	☒	☐	☐

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
kachels	☐	☐	☒	☐
mechanische afzuiginstallatie	☐	☐	☒	☐
airco-installatie	☐	☒	☐	☐
zonnepanelen incl. omvormer	☐	☐	☒	☐
warmtepomp	☐	☒	☐	☐
zonnecollectoren incl. zonneboiler	☐	☒	☐	☐
telefooncentrale	☐	☒	☐	☐
(huis)telefoon toestellen	☐	☒	☐	☐
telefoonaansluitpunt	☐	☒	☐	☐
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☐	☐	☒	☐
(rol)luiken	☐	☐	☒	☐
zonwering buiten	☐	☒	☐	☐
schakelmateriaal	☐	☐	☒	☐
(licht)dimmers	☐	☒	☐	☐
inbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
gordijnrails	☐	☐	☒	☐
gordijnen	☐	☐	☒	☐
rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
plissees	☐	☒	☐	☐
lamellen	☐	☐	☒	☐
(rol)horren	☐	☐	☒	☐
zonwering binnen (screens)	☐	☒	☐	☐
bekabeling en leidingen	☐	☐	☒	☐
tap- en stopkranen	☐	☐	☒	☐
wasmachinekraan (eventueel met beluchter)	☐	☐	☒	☐
veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☒	☐	☐
thermostaatkranen	☐	☐	☒	☐
badkameraccessoires , planchets, spiegels, kranen	☐	☐	☒	☐
badkamermeubel	☐	☐	☒	☐
douche-/badscherm	☐	☐	☒	☐

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
wastafels(s) met accessoires	☐	☐	☒	☐
wastafelverlichting	☐	☐	☒	☐
toilet met accessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☒	☐
keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	☐	☐	☒	☐
keuken(inbouw)apparatuur, nl.:				
quooker	☐	☒	☐	☐
koelkast	☐	☐	☒	☐
vrieskast	☒	☐	☐	☐
kookplaat (electrisch / gas / keramisch / inductie)	☐	☐	☒	☐
afzuigkap	☐	☐	☒	☐
oven (gas / electrisch / hetelucht / combi)	☐	☐	☒	☐
vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
(combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
losse kasten	☒	☐	☐	☐
vaste wandkasten/muurkasten incl. legplanken	☐	☐	☒	☐
spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
parketvloer	☐	☒	☐	☐
kurkvloer, laminaatvloer	☐	☐	☒	☐
PVC-vloer	☐	☒	☐	☐
vinylvloer	☐	☒	☐	☐
vensterbanken	☐	☐	☒	☐
zwembad met toebehoren, nl.:	☐	☒	☐	☐
sauna met toebehoren, nl.:	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
vuilcontainer(s)	☐	☐	☒	☐
buitenbrievenbus	☐	☐	☒	☐

Omschrijving

zaken die geen eigendom zijn, maar waarvan evt.
lease-/huurkoop-/huurcontracten zijn over te
nemen (keuken, open haard, c.v.-ketel, boiler,
geiser, zonnepanelen, zonnecollectoren, kozijnen)

Gaat mee

☐

N.V.T.

☒

Blijft achter

☐

Overname

☐

Belangrijke informatie

Interesse in dit pand?

Neem dan contact met ons op! Een bezichtiging is vrijblijvend en kan alleen via ons kantoor worden ingepland. Wij bezichtigen onze panden niet middels “open huizen” maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloophmomenten. Bij een inloophmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor jou én je vragen. Tevens proberen wij je tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Tot slot zouden wij het prettig vinden om na de bezichtiging een terugkoppeling te ontvangen ten aanzien van jouw bevindingen.

Je huidige huis verkopen?

Het verkopen van je eigen woning klinkt eenvoudiger dan dat het is. Uiteraard wil je er een goede prijs voor krijgen. Maar vaak speelt er ook een stuk emotie mee. Het huis waar je jarenlang lief en leed hebt gedeeld ga je verkopen. Daarvan zijn wij ons dan ook goed bewust. Wij verkopen graag je huis, maar alles in overleg met jou. Daarom is ons kantoor aangesloten bij de beroepsvereniging Vastgoed Nederland. Onze makelaars worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij uiteraard door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

Hypotheek

Droomhuis gevonden? Dan wil je natuurlijk ook graag weten of deze woning financieel haalbaar is?! Wij helpen je graag bij het beantwoorden van deze vraag. Ga daarom een kosteloos en vrijblijvend kennismakingsgesprek met ons aan. Gedurende dit gesprek kijken wij naar je financiële situatie en wat je ongeveer zou kunnen lenen. De kosten voor een officieel hypotheekadvies dat hieruit zou kunnen volgen worden uiteraard vooraf kenbaar gemaakt.

Verzekeringen

Indien je hét droomhuis gevonden hebt en ook nog blijkt dat het financieel haalbaar is, wil je natuurlijk ook zorgen dat het geheel goed verzekerd is. Ook hiervoor kun je bij ons terecht! Wij kijken graag naar de mogelijkheden om de nieuwe woning te verzekeren, maar helpen ook graag met het verzekeren van de inboedel, auto, fiets en alle andere verzekeringen. En indien uit het advies blijkt dat het handig is om over te stappen, dan helpen wij je daar uiteraard graag bij!

Begrippen / voorwaarden

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Eventueel voordeel verrekening overdrachtsbelasting komt aan de verkoper toe.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de plicht heeft om eventuele gebreken te melden. Een kandidaat-koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken (bijv. een bouwkundige keuring dan wel andere adviseurs raadplegen). Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of fundering. Indien de woning ouder is dan 25 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Lijst van roerende zaken

Het is voor jou als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat je precies koopt. Niet alle zaken in een onroerende zaak worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Voorafgaande aan de verkoop wordt een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor jou belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer je een bieding doet gaan wij uit van de lijst zoals deze is overhandigd, tenzij expliciet door jou anders is aangegeven.

Bod uitbrengen

Voordat je een bod uitbrengt verwachten wij dat je onderzoek hebt gedaan naar de aspecten die van belang kunnen zijn voor het doen van een aankoopbeslissing. Onder andere refereren wij hier naar een onderzoek ten aanzien van jouw financiële mogelijkheden en het vergaren van informatie bij de gemeente. Naast het benoemen van het bedrag zijn er ook andere zaken van belang waarover je ons dient over te informeren bij het doen van een bod:

- Mogelijke ontbindende voorwaarde(n), zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud met/zonder Nationale Hypotheek Garantie of verkoop van je eigen woning;
- Datum van aanvaarding;
- Wens voor een bodemonderzoek;
- Wens voor een bouwkundig onderzoek;
- Aanvullende condities en voorwaarden.

De verkoper heeft het recht van gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens een model dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventuele voorbehouden die de koper wenst, worden alleen opgenomen als dit gedurende de onderhandelingen besproken is. Een koop is pas gesloten als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt indien je als particulier voor zelfbewoning koopt. Koop je als belegger en ga je de woning exploiteren dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

Bedenktijd

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst, het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

Inschrijving

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 4 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 1 week na definitieve overeenstemming* in handen van de notaris of diens bankrekening wordt gestort.

*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten/plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Kosten Koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting (en indien van toepassing: omzetbelasting) die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Algemeen

Een persoonlijk advies, een goed product en een kantoor bij jou om de hoek. Dat vind je bij Voncken makelaardij o.g. en financiële dienstverlening. Wij kennen jou en de regio waar je woont. Op deze manier kunnen wij alle vragen beantwoorden met duidelijke oplossingen.

Je kunt bij ons terecht voor advies over verzekeringen en hypotheek. Wij adviseren particuliere en zakelijke klanten. Ook zijn wij specialist op het gebied van makelaardij o.g. (verkoop/verhuur en aankoop).

Kortom, wij bieden een compleet pakket voor wat betreft (financiële) dienstverlening.

Ons fysieke kantoor is gevestigd in het Heuvelland -namelijk op uitstekende locatie in Vaals- waar u terecht kunt voor advies en bemiddeling! Uiteraard kunt u op ons eigen terrein gratis parkeren op het achterterf van ons kantoor. Er wordt door kantooreigenaar Edwin Crombach tevens "van huis uit" in Gulpen gewerkt, zodat het gehele Heuvelland optimaal en snel te bedienen is. Ons werkgebied ligt met name binnen een straal van 15 km rondom gemeente Gulpen en gemeente Vaals, zodat ook de aangrenzende Parkstadgebieden bediend kunnen worden. Meer dan 45 jaar ervaring in de wereld van onroerend goed en financiële dienstverlening zorgt er mede voor dat wij uw betrouwbare partner zijn met de benodigde kennis én kunde. Als specialisten op deze vlakken kunnen wij u begeleiden bij alle stappen die hierbij komen kijken, zodat u "zorgeloos" kunt wonen en werken.....!

