

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 265.000 K.K.

22

VIJLENBERG

VIJLEN

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 265.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1915

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 343 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 215 m²

Inhoud 870 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 32,5 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 15 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 5

Aantal kamers 5 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering West

Energieverbruik

Energielabel C

KENMERKEN

CV ketel	
CV ketel	Intergas Kombi-Kompakt HRE 36/48 RF
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
TUSSENWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1915

WOONOPPERVLAKTE:
215m²

INHOUD:
870m³

PERCELOPPERVLAKE:
343m²



OMSCHRIJVING

Karaktervolle opknapper met veel ruimte, mogelijkheden en een prachtig uitzicht!

Een woning voor wie kansen ziet! Deze royale woning in het prachtige Vijlen biedt volop mogelijkheden voor de handige koper die niet terugdeinst voor een verbouwing. De woning is momenteel volledig leeggehaald en biedt daarmee een unieke kans om de ruimtes helemaal naar eigen wens en inzicht in te delen en af te werken.

Met circa 215 m² woonoppervlakte, volledig onderkelderd, drie woonlagen én een zolder is er aan ruimte geen gebrek. De bijzondere indeling maakt de woning bovendien interessant voor uiteenlopende woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan dubbele bewoning, een kangoeroewoning, een combinatie van wonen en werken aan huis of het realiseren van een B&B.

De woning vraagt om een flinke dosis aandacht en liefde, maar daar staat een enorme hoeveelheid potentie tegenover. En dan is er nog die prachtige ligging: vanuit de woning en tuin geniet je van een weids uitzicht over het Limburgse heuvellandschap.

Globale indeling

Souterrain - tuinniveau

Via de entree en een vaste trap is het souterrain bereikbaar. De gehele woning is onderkelderd en het souterrain is verdeeld in diverse praktische en multifunctionele ruimtes.

De provisiekelder beschikt over de opstelplaats van de HR-combiketel (Intergas, 2021, eigendom).

Een ander gedeelte van de kelder is altijd gebruikt als gezellige partykelder en beschikt over een bar. Via de schuifpui is er direct toegang tot het terras en de achtertuin.

Verder bevindt zich hier een separate toiletruimte met fonteintje en een praktische opslagruimte, bijvoorbeeld voor tuinspullen.

Begane grond - straatniveau

De entree komt uit in de hal met meterkast. De groepenkast is vernieuwd in 2020. Vanuit de hal zijn de houten trappen naar de verschillende verdiepingen bereikbaar.

Op deze woonlaag bevindt zich een royale woonruimte van circa 37 m², momenteel bestaande uit drie kamers. Aansluitend ligt een ruimte van circa 8 m², voorzien van aansluitingen voor een keuken.

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk dakterras van circa 15 m². Een fijne plek om buiten te zitten en tegelijkertijd te genieten van het uitzicht over de tuin en het Limburgse heuvellandschap.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een dakraam, toilet, douche en wastafel.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer bestaat uit twee met elkaar verbonden ruimtes met een gezamenlijke oppervlakte van circa 30 m².

Daarnaast is er een ruime kamer van circa 12,5 m² met aansluitingen voor een keuken. Ook is er een praktische berging onder de schuine kap.

Deze verdieping biedt, mede dankzij de aanwezige keukenmogelijkheden, volop kansen voor een zelfstandige woonlaag of een alternatieve indeling.

Tweede verdieping

Via de overloop zijn de slaapkamer en badkamer bereikbaar.

De slaapkamer van circa 19 m² biedt volop ruimte voor een comfortabel slaapvertrek.

De ruime badkamer van circa 13 m² is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Zolder

Via een ruimtebesparende trap is de zolderkamer bereikbaar.

Een verrassend extra vertrek dat bijvoorbeeld gebruikt kan worden als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of bergruimte.

Extern

De woning beschikt over een lange, diepe achtertuin van meer dan 30 meter, gelegen op het westen. De tuin bestaat uit een gazon en terras en biedt volop ruimte om naar eigen inzicht een heerlijke buitenplek te creëren. Tevens beschikt de tuin over een achterom via de doorgang aan de voorzijde van de woning.

Een absolute plus is het weidse uitzicht over het Limburgse heuvellandschap.

Achter in de tuin staat een voormalige, vervallen duiventil van circa 16 m².

Omgeving

Vijlen is met circa 200 meter boven NAP het hoogst gelegen dorp van Nederland en staat bekend om zijn prachtige ligging in het Limburgse heuvelland.

De woning aan de Vijlenberg ligt op korte afstand van de basisschool. In het dorp zijn onder andere een buurtwinkel en bakker te vinden. Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is dit een heerlijke omgeving: wandel- en fietsroutes, glooiende landschappen en fraaie vergezichten liggen letterlijk om de hoek.

Voor een uitgebreider voorzieningenaanbod ligt Vaals dichtbij. Hier vind je onder andere supermarkten, verenigingen en verbindingen met België en Duitsland.

Ook steden als Heerlen, Maastricht, Aken en Luik zijn vanuit Vijlen goed bereikbaar via de regionale wegen en snelwegen.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar naar schatting 1915
- Perceeloppervlakte: 343 m²
- Woonoppervlakte: circa 215 m²
- Energielabel C
- HR-combiketel: Intergas 2021, eigendom
- Houten en kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Deels voorzien van rolluiken
- 15 zonnepanelen, geplaatst in 2020, eigendom
- Aanvaarding per direct mogelijk

Disclaimer

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Aan de verstrekte woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn circa-maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).



Een woning
met volop
potentieel



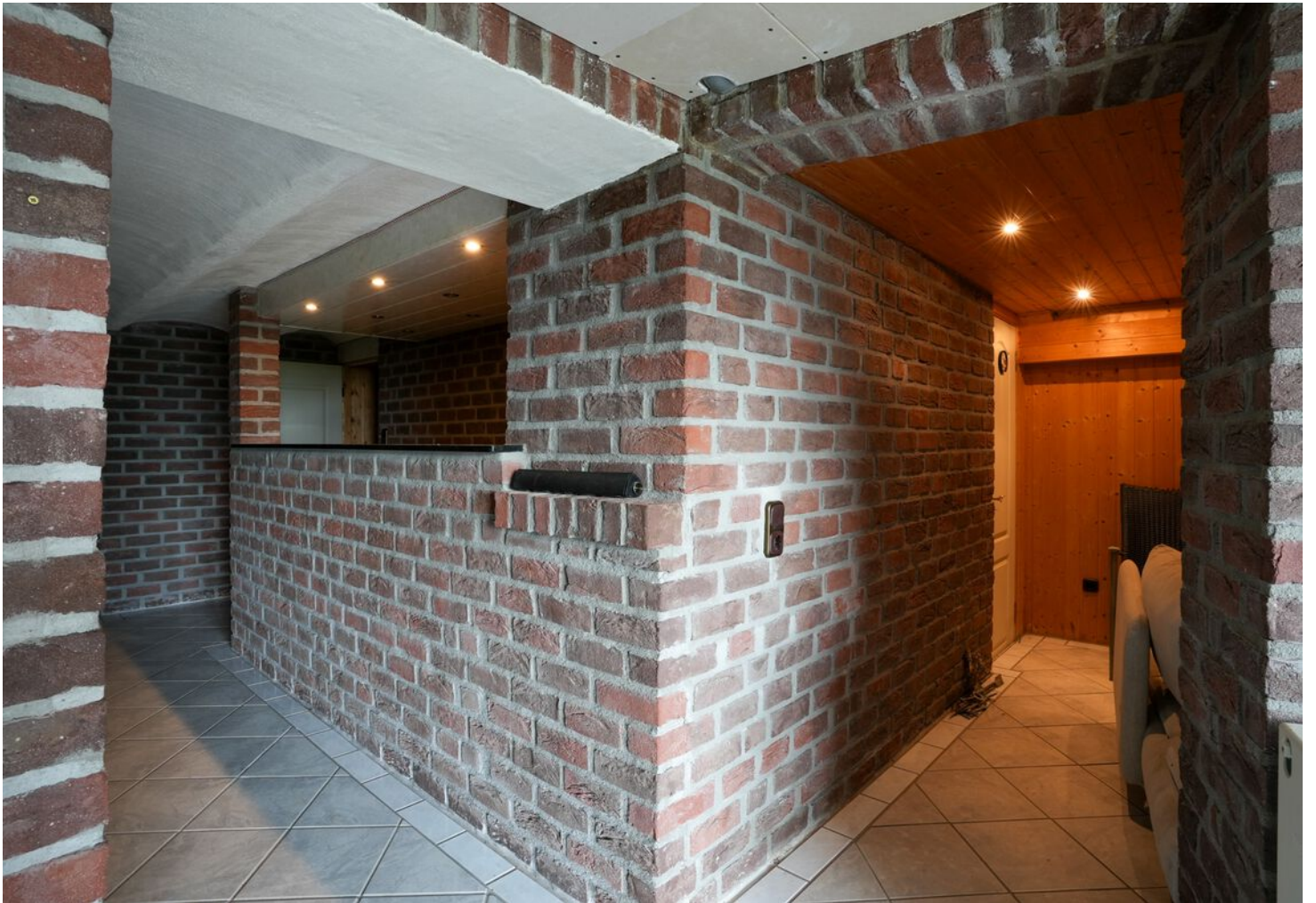




















PLATTEGROND



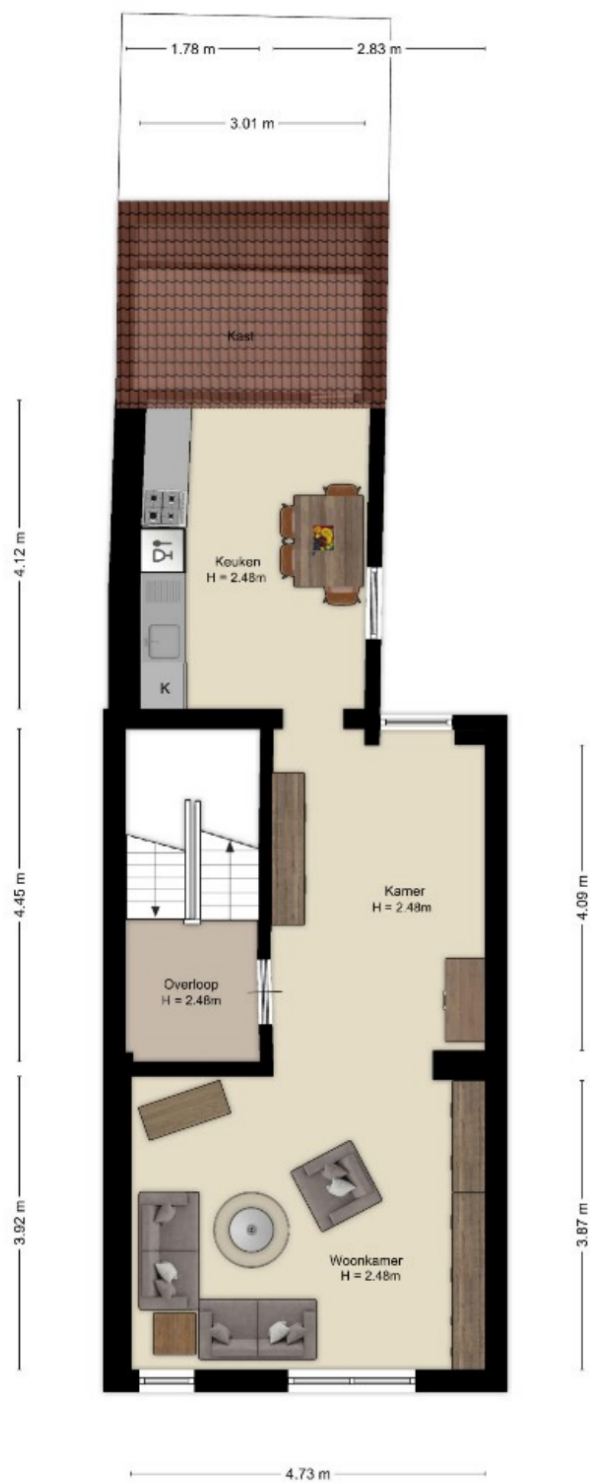
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



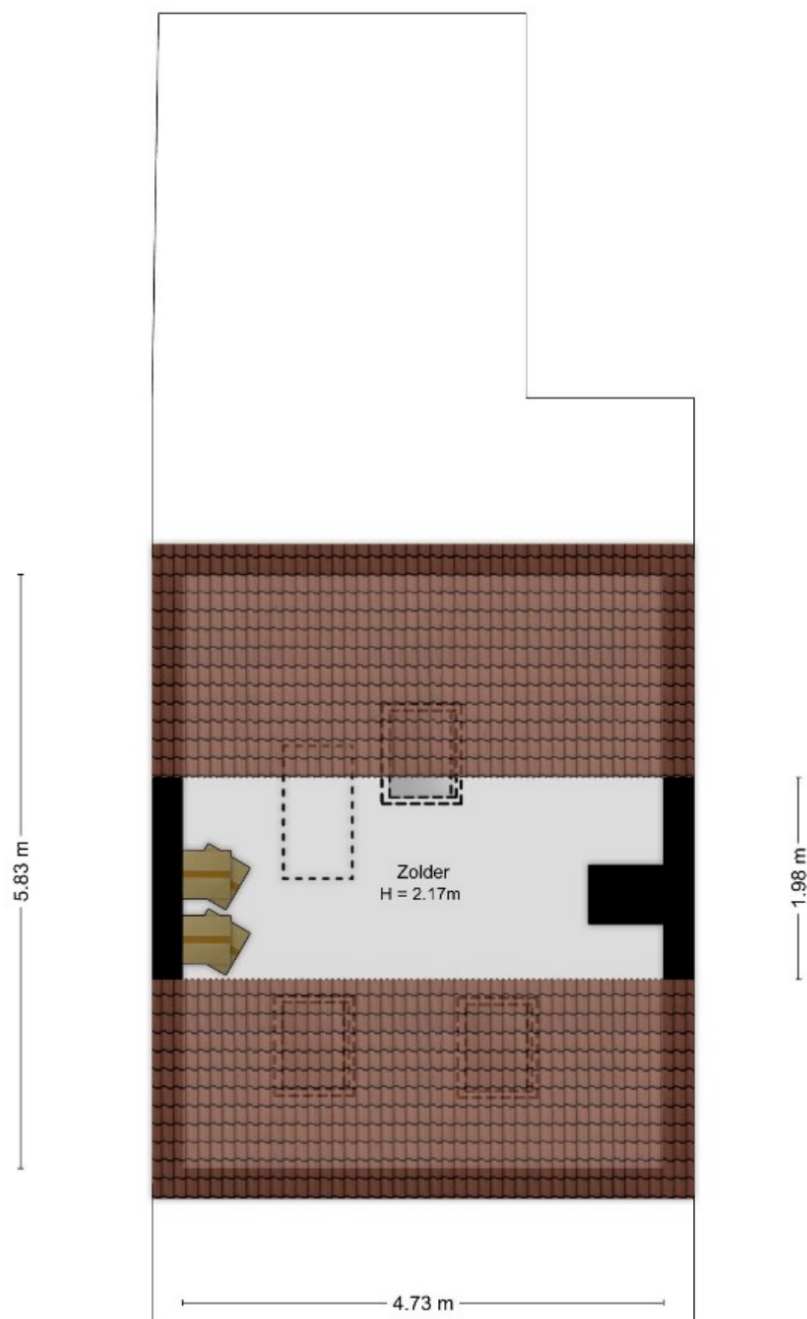
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

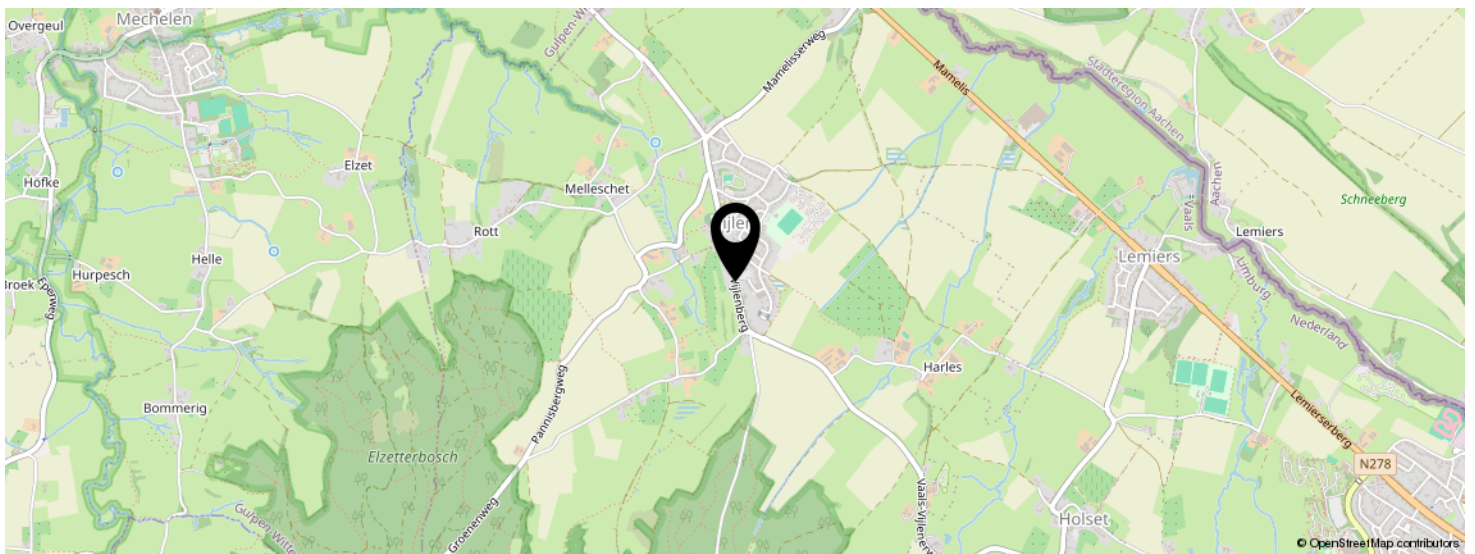
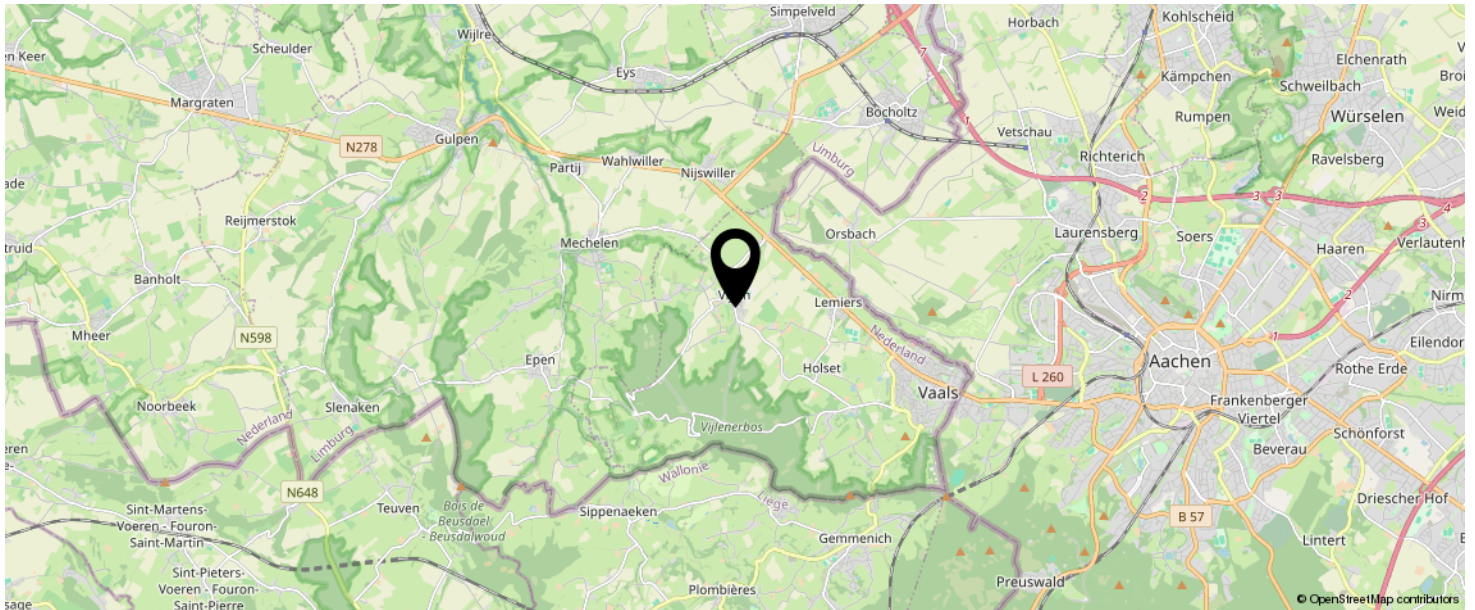


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

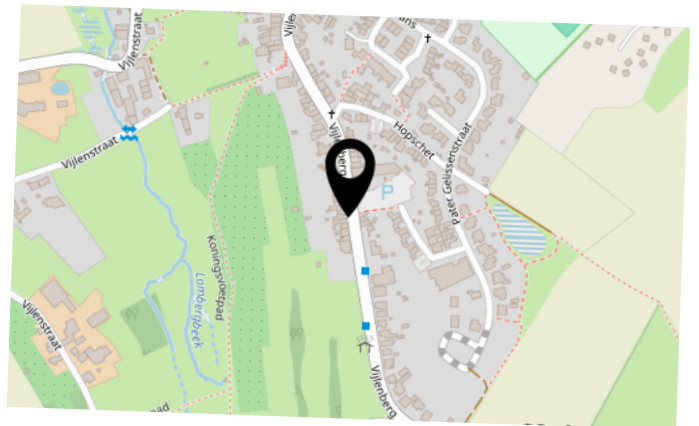
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A

6291 EM, Vaals

043-2066002

info@laan20.nl

laan20.nl

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN