

LAAN **20**

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 349.000 K.K.

10

PASTORIJWEG

VIJLEN

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1953

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Triple HR++
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 197 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 106 m²

Inhoud 400 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering Noorden

Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel C

KENMERKEN

CV ketel		
CV ketel		Remaha
Warmtebron		Gas
Bouwjaar		2012
Eigendom		Eigendom
Uitrusting		
Warm water		CV-ketel
Verwarmingssysteem		Centrale verwarming Elektrische verwarming
Tuin aanwezig		Ja
Kadastrale gegevens		
Eigendom		Eigen grond



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

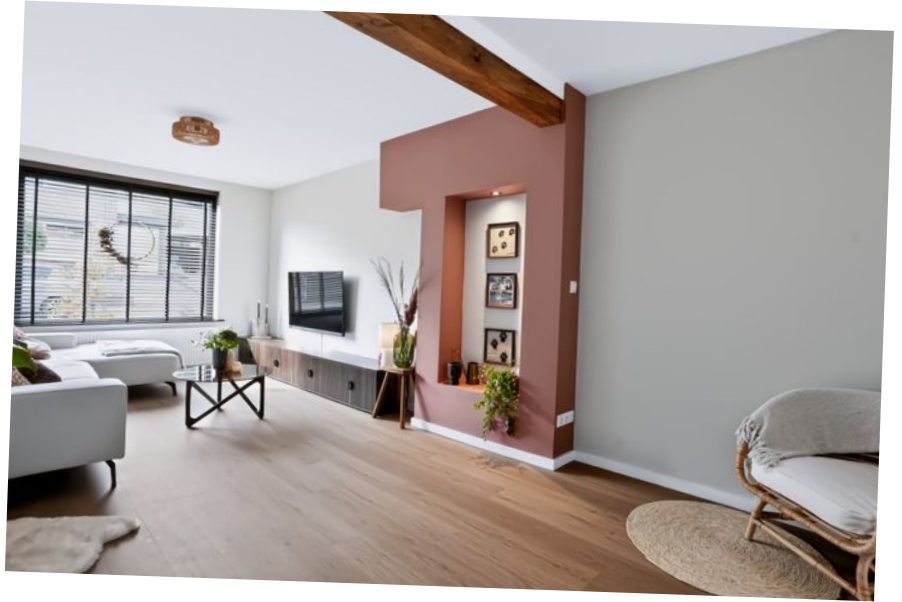
ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1953

WOONOPPERVLAKTE:
106m²

INHOUD:
400m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
197m²



OMSCHRIJVING

Modern en instapklaar wonen in het prachtige Vijlen!

Deze in 2024 grondig gemoderniseerde woning aan de Pastorijweg combineert modern wooncomfort met de charme van het Limburgse heuvelland. De woning beschikt over een luxe leefkeuken, drie slaapkamers en een diepe achtertuin. Dankzij de moderne afwerking, praktische indeling en prachtige ligging is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Globale indeling

Souterrain

Onder de woning bevindt zich een nette provisiekelder van circa 8 m². Een ideale plek voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen en andere zaken.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping en het souterrain bevinden. De meterkast is volledig vernieuwd. Daarnaast beschikt de hal over een moderne toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje.

De woonkamer van circa 25,4 m² vormt een prettige leefruimte en staat in directe verbinding met de moderne leefkeuken.

In de aanbouw bevindt zich de ruime leefkeuken van circa 15 m². De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer, BORA downdraft-afzuiging en vaatwasser. Dankzij de openslaande deuren staat de keuken bovendien rechtstreeks in verbinding met de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken van circa 6 m². Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is er tevens een deur naar de tuin.

De entree, woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie pvc-vloer.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is, welke volledig elektrisch verwarmd wordt, volledig voorzien van laminaat met uitzondering van de badkamer en beschikt over drie slaapkamers.

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1: circa 11 m² en voorzien van een vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 2: circa 10,5 m².

Slaapkamer 3: circa 7,5 m².

De moderne badkamer van circa 3,5 m² is voorzien van een inloopdouche, hangend toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de HR-combiketel. De bergzolder biedt praktische extra bergruimte.

Extern

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin.

De achtertuin is gelegen op het noorden, maar heeft dankzij de ruime diepte volop mogelijkheden om gedurende de dag van zowel zon als schaduw te genieten.

De tuin beschikt over een ruim terras, een gazon en een praktische achterom.

In 2024 is ook de tuin volledig vernieuwd, waaronder het terras, gedeeltelijk de schuttingen en aan de achterzijde is de tuin voorzien van een overdekte (fietsen) stalling

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 Pastorijweg ligt tegenover 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 1953
- De woning is in 2024 volledig gemoderniseerd, waarbij onder andere de aanbouw, luxe keuken en het sanitair zijn vernieuwd. Ook zijn de vloeren, het leidingwerk en het stuc- en schilderwerk aangepakt en tevens is met zandstralen de voorgevel schoongemaakt en is er nieuw gevoegd.
- Ook de tuin is vernieuwd, waaronder het terras, een deel van de schuttingen en aan de achterzijde een overdekte (fietsen) stalling.
- Kozijnen zijn geheel voorzien van triple beglazing
- Kruipruimte geïsoleerd
- Energielabel C (voor verbouwing)
- Woonoppervlakte 106 m²
- Perceeloppervlakte 197 m²
- Aanvaarding medio januari 2027

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).

A modern dining room with a large, light-colored wooden table and white chairs. Three woven pendant lights hang above the table. Large black-framed windows offer a view of a garden with a wooden fence and a blue sofa. A green semi-transparent box on the right contains the text.

Instapklare woning in het Heuvelland















PLATTEGROND



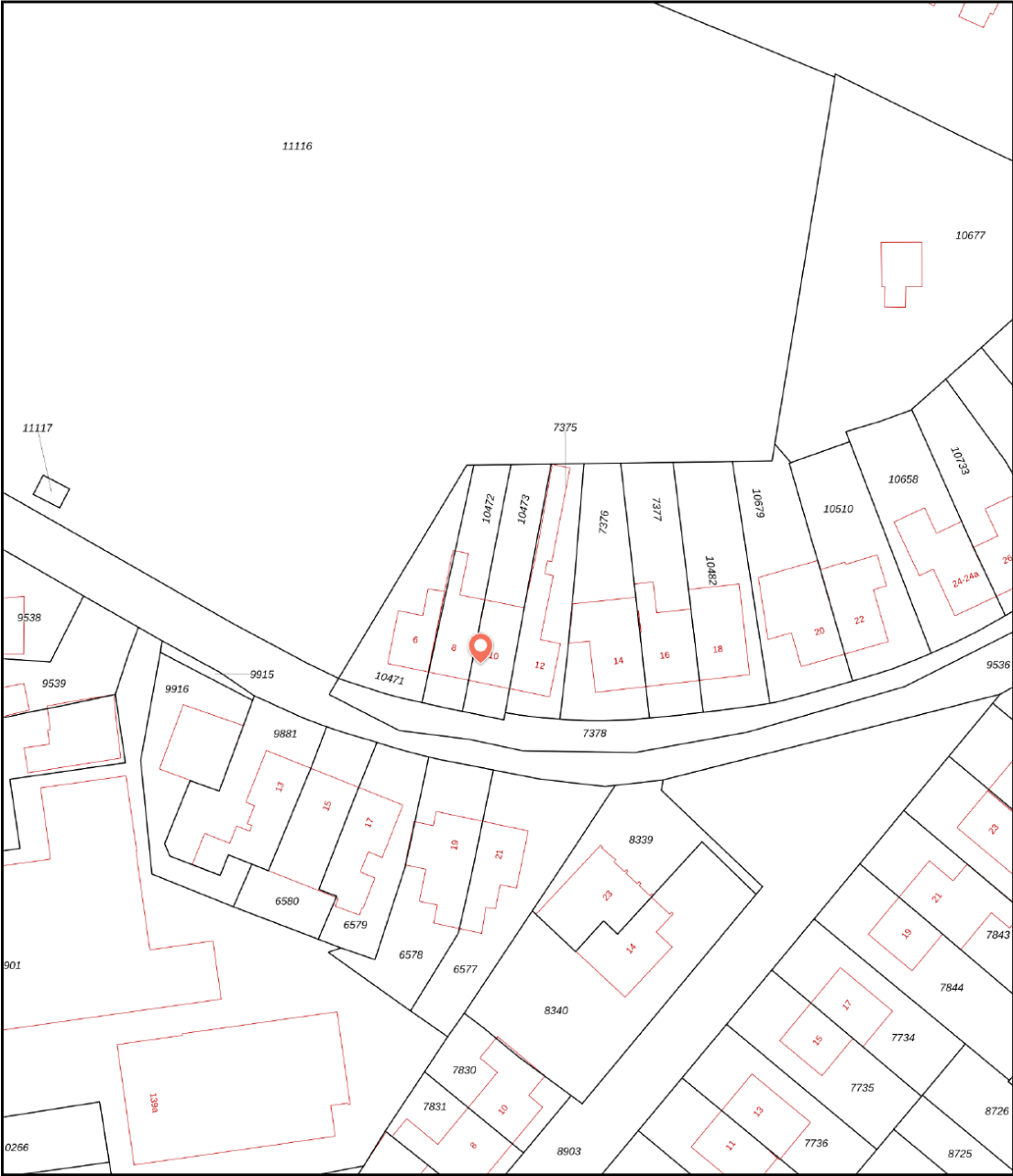
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

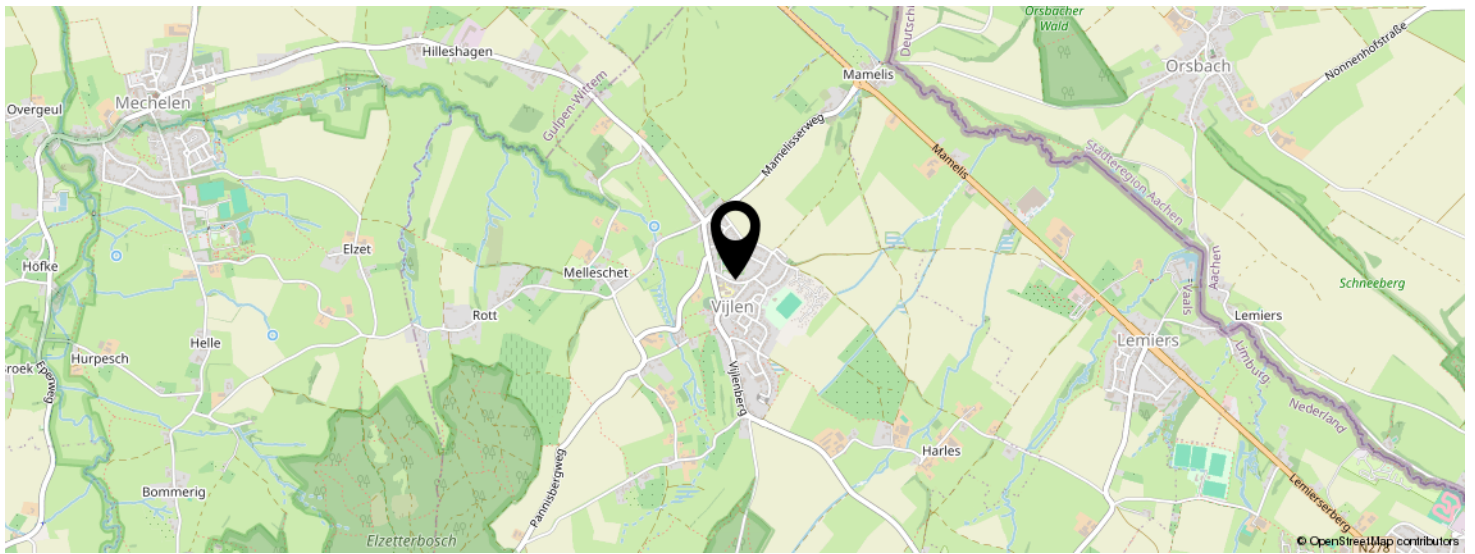
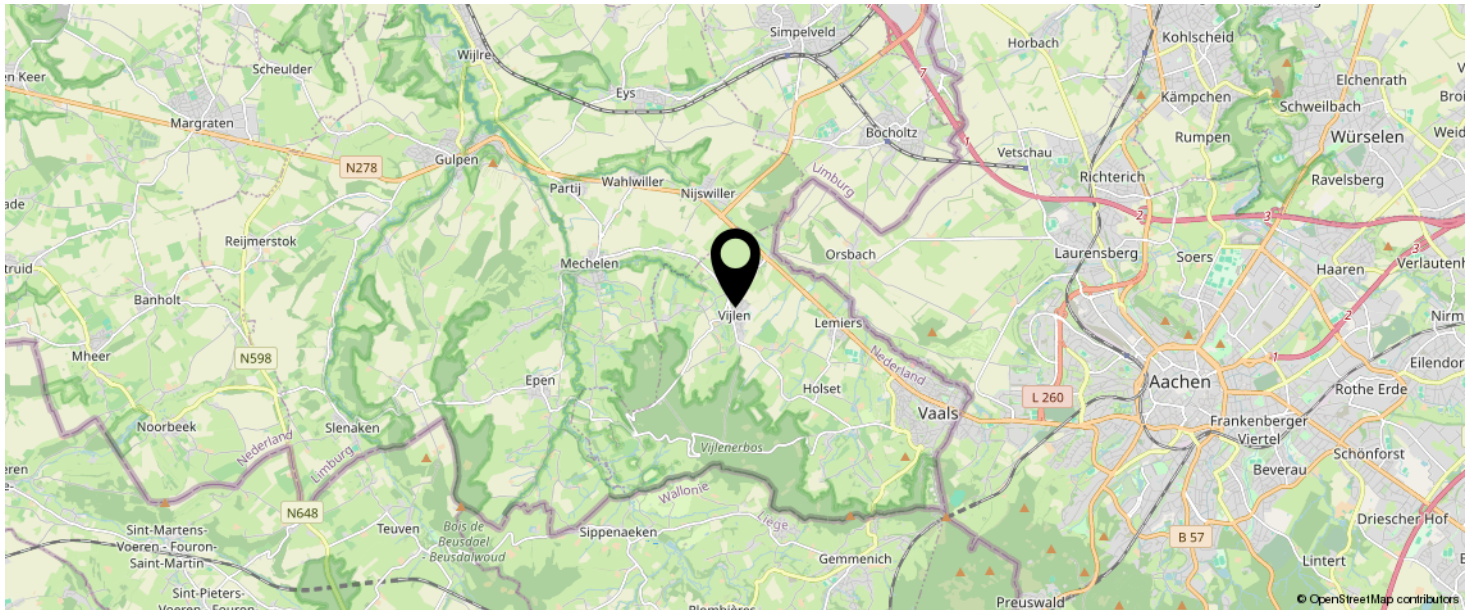
Kadastrale kaart van Pastorijweg 10, 6294AC Vijlen

Referentie: 6aad13585e584061853111ac

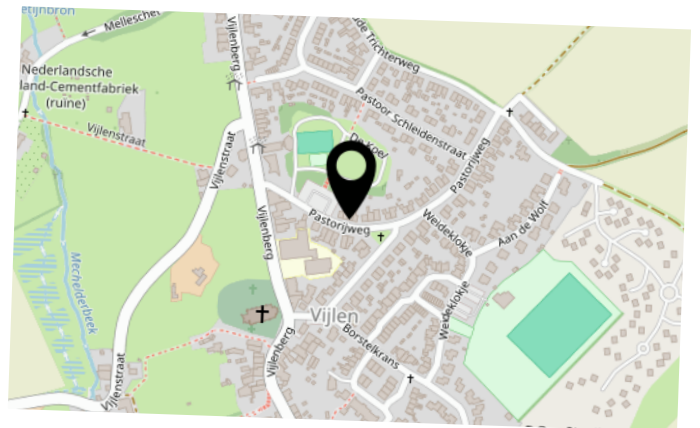


10473	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Vaals	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 18-09-2026 om 12:34.
10	Huisnummer	Gemeentecode:	VAA00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	10473	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	197	
	Bebouwing			

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