



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Oude Trichterweg 32

6294 AL Vijlen

€ 335.000,- 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 NRVt-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 waardebepaling, 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

Oude Trichterweg 32, 6294 AL Vijlen

Aan de rand van Vijlen, met aan de voorzijde een schitterend vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen en het glooiende heuvellandschap, ligt deze ruime twee-onder-een-kapwoning.

Een fijne gezinswoning met een praktische indeling, vier slaapkamers, een garage, ruime oprit en een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

De woning heeft een prettige en herkenbare indeling met een lichte doorzonwoonkamer met openslaande

deuren naar de tuin, een gesloten keuken en drie slaapkamers met badkamer op de eerste verdieping. De vaste trap naar de tweede verdieping brengt je naar een volwaardige vierde slaapkamer en twee praktische bergzolders.

Ook buiten is er volop ruimte, met een goed formaat achtertuin, twee overkappingen en een garage. De woning is netjes en functioneel afgewerkt en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om het interieur geheel naar eigen smaak in te richten.



Wat deze plek bijzonder maakt, is de ligging. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig vrij weg over het Zuid-Limburgse landschap.

Een heerlijk uitzicht dat zorgt voor een gevoel van ruimte en rust, terwijl de voorzieningen van het dorp binnen handbereik liggen.

Een aantrekkelijke woning voor starters, jonge stellen en gezinnen die graag in het Heuvelland willen wonen!

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

Spouwmuurisolatie

Grotendeels kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing, deels houten kozijnen met dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Nefit Topline, installatiejaar 2012, eigendom

De badkamer, keuken en het toilet zijn vernieuwd in 2005

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Via de entree aan de voorzijde bereik je de hal met tegelvloer, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Toilet voorzien van hangend closet.

De woonkamer is een prettige doorzonkamer met aan de voorzijde een groot raam dat zorgt voor veel daglicht en vooral een prachtig uitzicht over het open landschap.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met dubbele tuindeuren naar de overkapping en de achtertuin.

De woonkamer is voorzien van een vinylvloer.

De gesloten keuken met tegelvloer is bereikbaar vanuit de hal en de woonkamer en beschikt over een keukenopstelling aan weerszijden, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.

Vanuit de keuken heb je eveneens direct toegang tot de tuin.

De achtertuin is grotendeels bestraat en biedt volop ruimte voor een gezellig terras of een andere tuininrichting.

Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier heerlijk van de zon genieten.

Direct achter de woning bevindt zich een overkapping, zodat je ook op minder zonnige dagen beschut buiten kunt zitten.

Aan de zijkant van het perceel bevinden zich een tweede overkapping en de garage. De garage is bereikbaar via de lange oprit aan de voorzijde en biedt plaats voor een auto, fietsen of extra opslag.

Eerste Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers hebben praktische afmetingen en zijn naar wens in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een vaste kast, wastafel en toegang tot een balkon, vanwaar je eveneens kunt genieten van het mooie uitzicht. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is ingericht met een ligbad met douchevoorziening, wastafel, hangend closet en designradiator.

Tweede Verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer met planken vloer, dakramen en praktische ingebouwde kastruimte onder de schuine dakvlakken.

Daarnaast zijn er twee afzonderlijke bergzolders, ideaal voor het opbergen van spullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Hier bevindt zich ook de CV installatie



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TWEEONDEREENKAP
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	268m ²
Woonoppervlakte	110m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14m ²
Externe bergruimte	16m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Nefit Topline, installatiejaar 2012, eigendom
Isolatie	spouwmuur, hrglass
Energie label	D



**lichte
doorzon-
woonkamer
met
openslaande
deuren naar
de tuin**



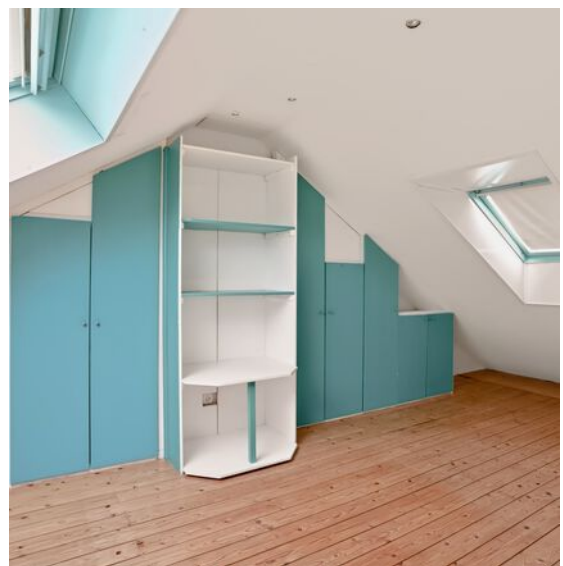
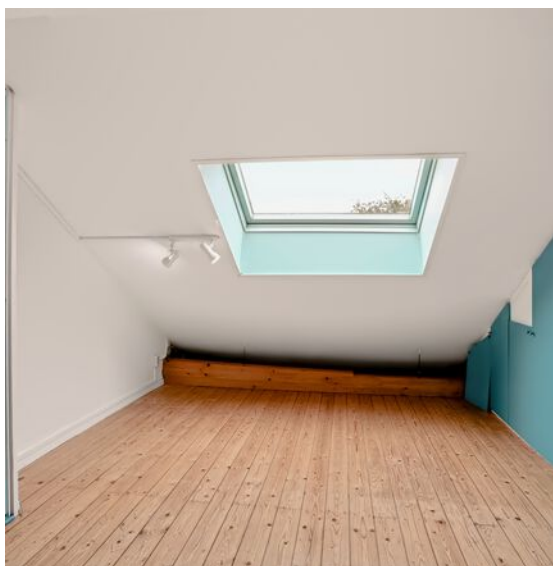






**slaapkamer
met toegang
tot balkon,
hier kun je
eveneens
genieten van
het mooie
uitzicht**









FOTOS

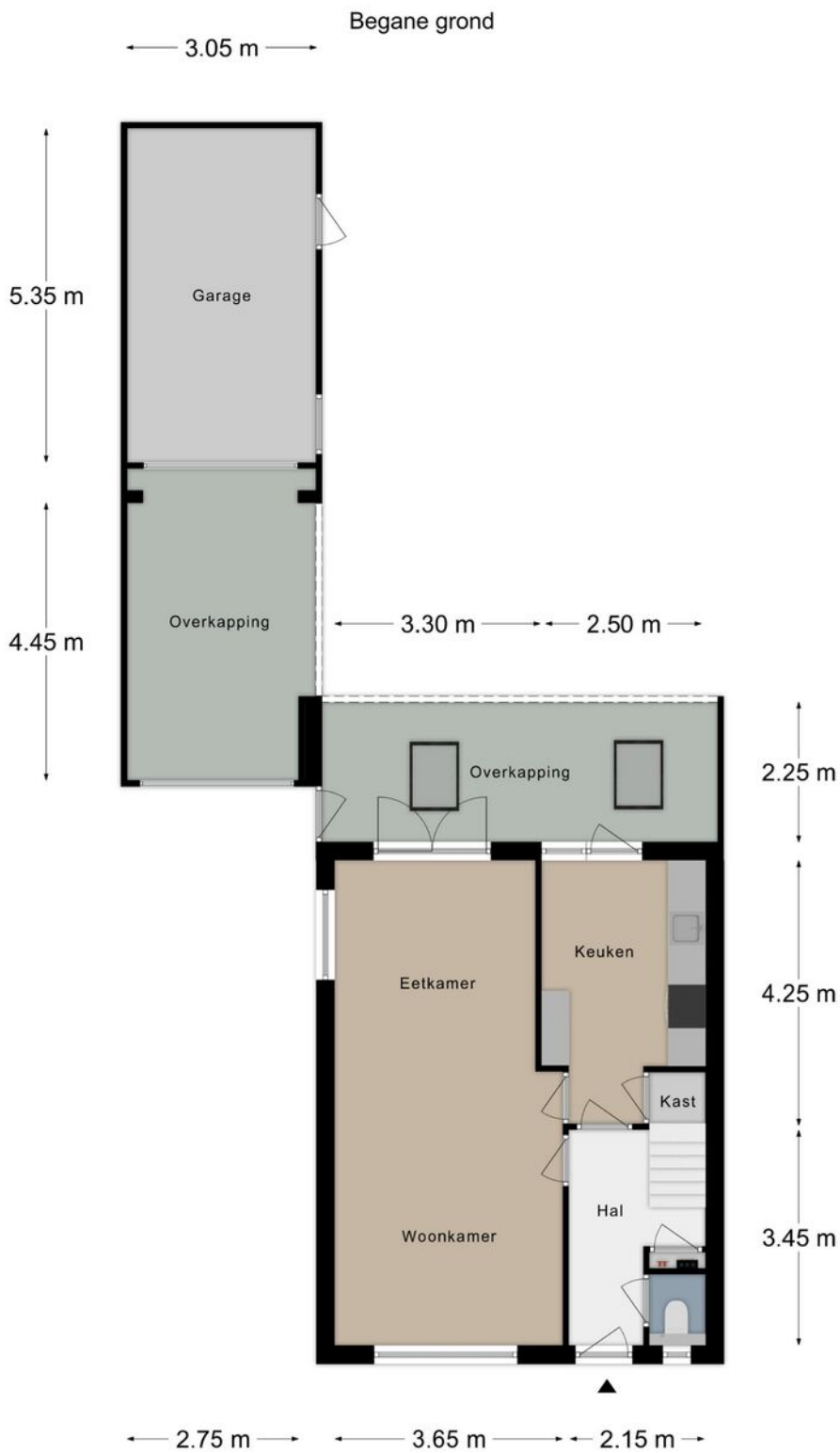




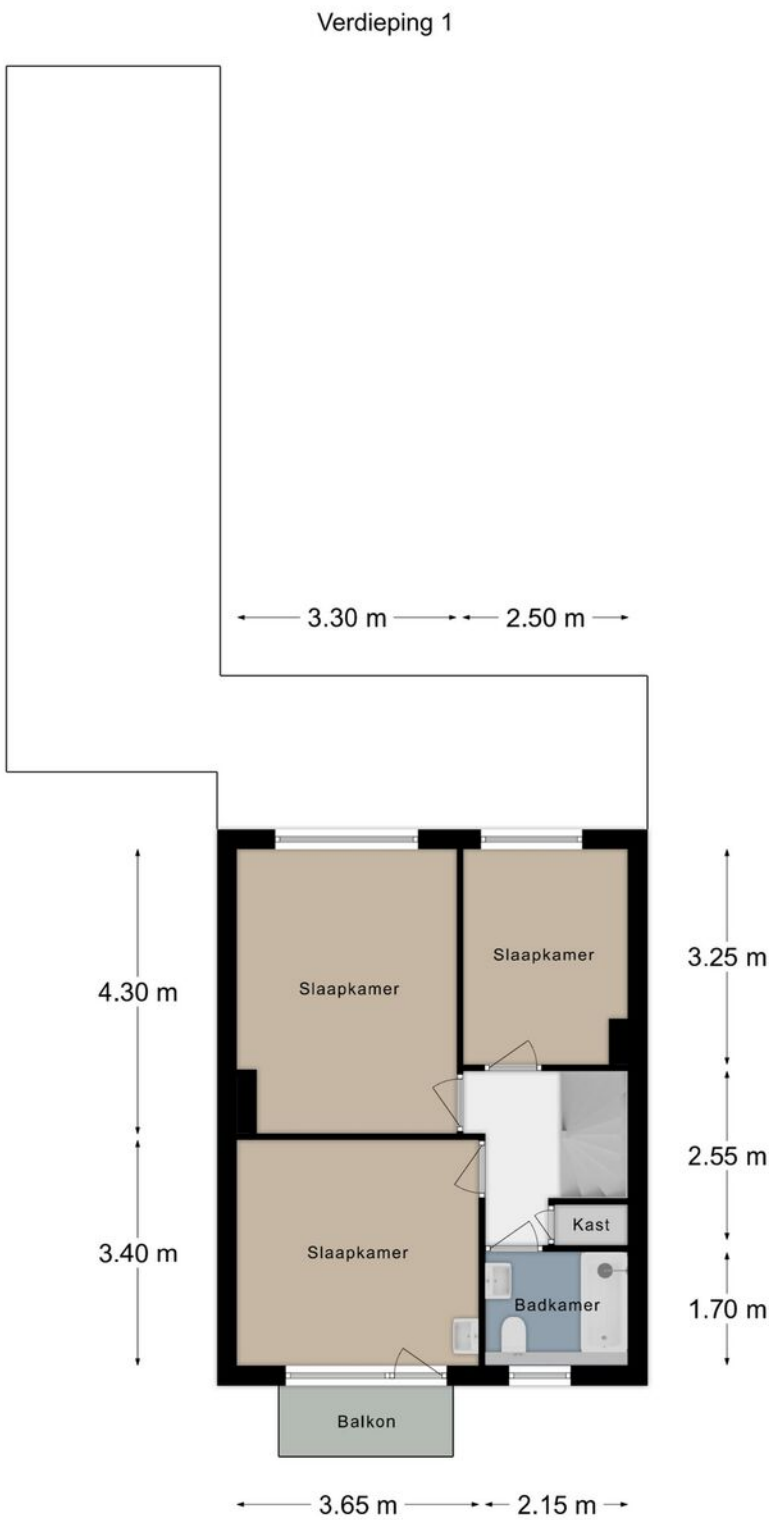




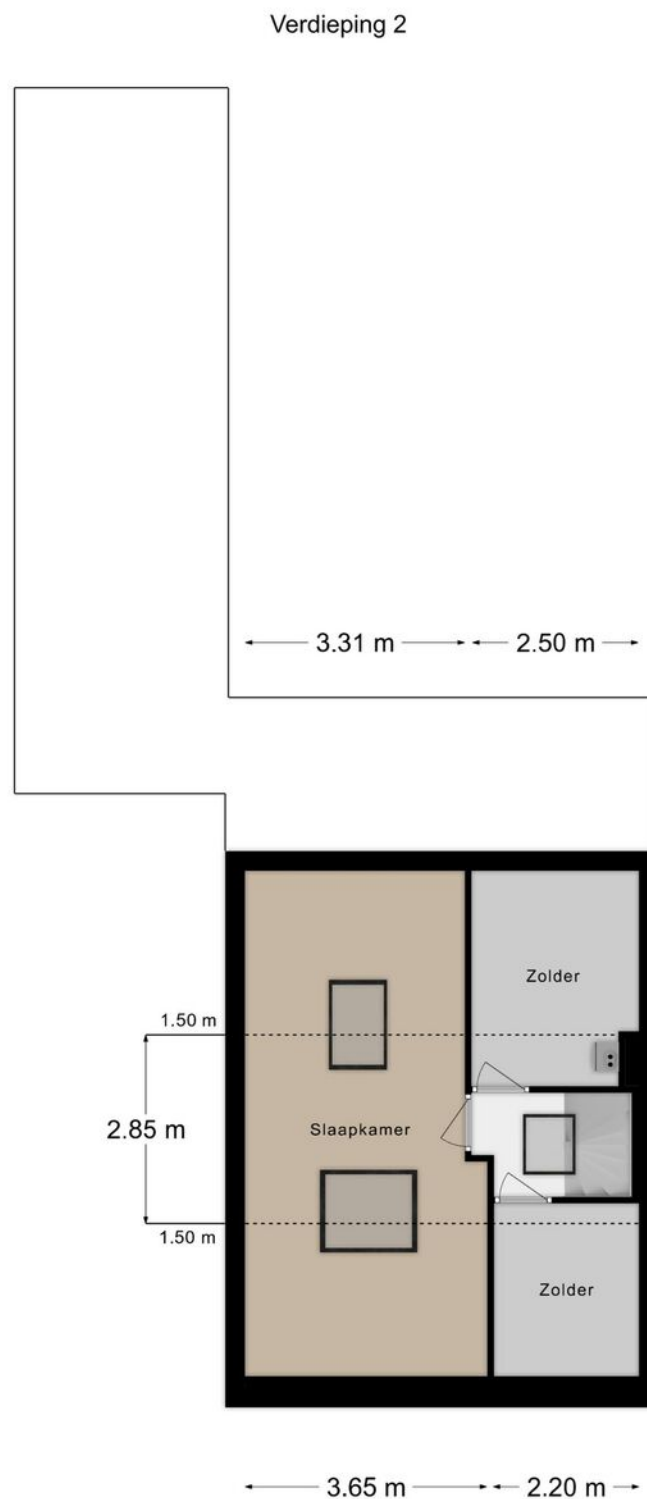
Begane Grond



Eerste Verdieping



Tweede Verdieping



Kadastrale kaart

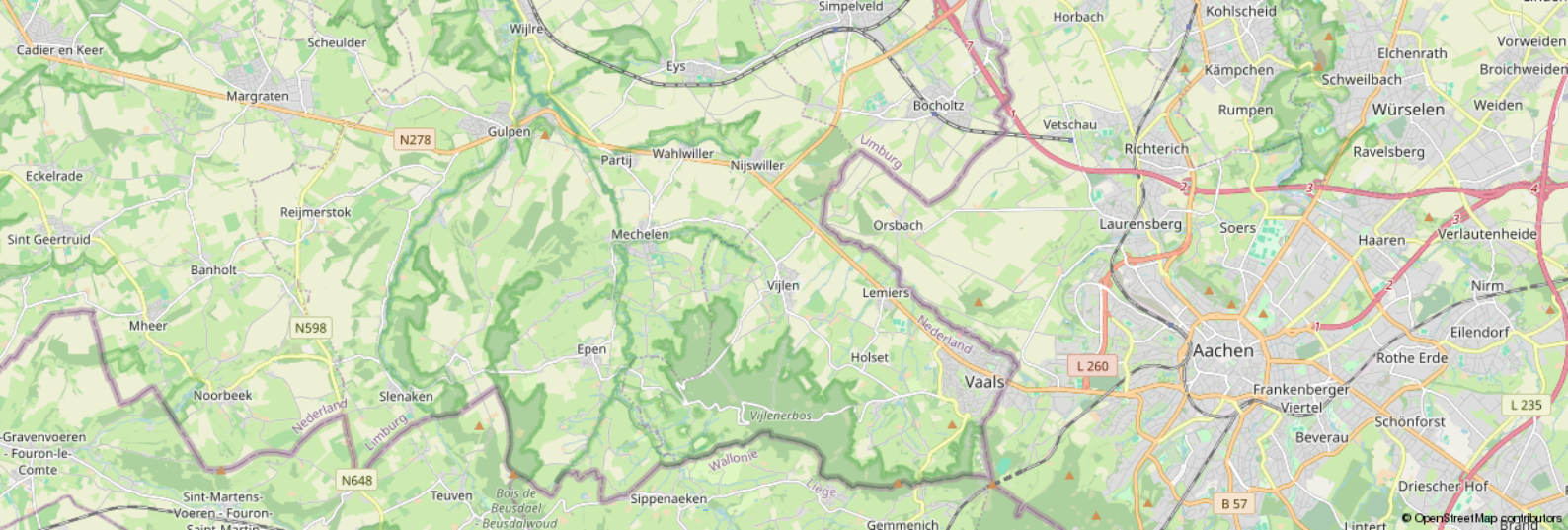


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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.

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.

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.

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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl