DIONNE
makelaars

TE KOOP



Benedictijnenstraat 3
6294 BE Vijlen

€ 375.000,- 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

Benedictijnenstraat 3, 6294 BE Vijlen

Een lange tafel om gezellig aan te eten, een zithoek met zicht op de tuin en vier slaapkamers boven. Deze uitgebouwde tussenwoning in Vijlen biedt meer ruimte dan je vanaf de straat verwacht.

De in 2016 gerealiseerde aanbouw maakt beneden het verschil.

Terwijl aan tafel nog huiswerk wordt gemaakt of de laatste borden worden afgeruimd, is er aan de tuinkant alle ruimte om op de bank neer te ploffen.

Op een zonnige ochtend neem je je eerste koffie mee naar het terras. Met circa 129 m^2 woonoppervlakte is dit een fijn eerste huis waar je als starter kunt gaan wonen en als jong gezin kunt doorgroeien.

De vierde slaapkamer ligt op de verbouwde zolder en is bereikbaar via een vaste trap.

Daarmee heb je een extra kamer voor een kind, logés of een werkplek die je aan het einde van de dag achter je kunt laten.

De afgelopen tien jaar is er veel aan de woning gedaan. De begane grond is uitgebouwd en opnieuw afgewerkt, de hal, het toilet en de badkamer zijn vernieuwd en op de eerste verdieping zijn ook de vloeren en het stucwerk aangepakt.

Ook het terras en de tuin zijn verbeterd, waardoor de tuin een fijne sfeer heeft. Via de achterom kom je makkelijk met de fiets de tuin in en in de aparte garage is plek voor opslag.

Met energielabel B heeft het huis een keurig duurzaamheidsniveau. Je woont aan een rustige straat in de dorpskern van Vijlen.

's Ochtends loop je met de kinderen naar basisschool Op de Top en na school ligt het speeltuintje om de hoek.

Voor vers brood of een kleine boodschap kun je gewoon te voet naar de bakker of de dorpswinkel.

Heb je zin in een langere wandeling, dan loop je vanuit het dorp zo het Zuid-Limburgse Heuvelland in.

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

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR++ beglazing, grotendeels rolluiken.

De woning is in 2016 aan de achterzijde uitgebouwd.

Verwarming en warm water via een Remeha Calenta 28C-combiketel uit 2016, in eigendom.

Het dak van de woning is in 2016 van binnenuit geïsoleerd. Het dak van de aanbouw is bij de bouw geïsoleerd. De woning is ook voorzien van muurisolatie.

Er is een Mitsubishi airconditioning geplaatst op de zolderslaapkamer in 2026

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Begane Grond

Entree met vernieuwde hal, tegelvloer, meterkast en trap naar de eerste verdieping.

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Open keuken aan de voorzijde, voorzien van inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en keuken.

Uitgebouwde woonkamer met plek voor een royale eettafel en een zithoek aan de tuin. Vanuit de woonkamer stap je het terras op via de enkele deur. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een PVC vloer.

Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer, vloerbedekking

Drie slaapkamers met vernieuwde vloerafwerking en stucwerk. De slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer

Vernieuwde badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en hangend closet.

Tweede Verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping, overloop

Vierde slaapkamer voorzien van vinylvloer, dakramen en airconditioning.

Aparte wasruimte met CV ketel en dakraam

Bergzolder

Tuin

Achtertuin op het zuidoosten met een terras, bestrating en groen.

Het terras met elektrisch zonnescherm sluit aan op de woonkamer, zodat je op mooie dagen makkelijk buiten eet.

Stenen berging voor tuinopslag, de tuin is achterom bereikbaar via de brandgang.

Vrijstaande stenen garage met kantelpoort



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TUSSEN
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	163m^2
Woonoppervlakte	129m^2
Externe bergruimte	28m^2
Verwarming	Verwarming en warm water via een Remeha Calenta 28C-combiketel uit 2016, in eigendom., airconditioning
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, hrglass
Energielabel	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij school
Ligging tuin	Zuid-Oost

KENMERKEN

Deze tussen-woning biedt meer ruimte dan je vanaf de straat verwacht







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





De verdieping telt drie slaapkamers en de badkamer







FOTO'S

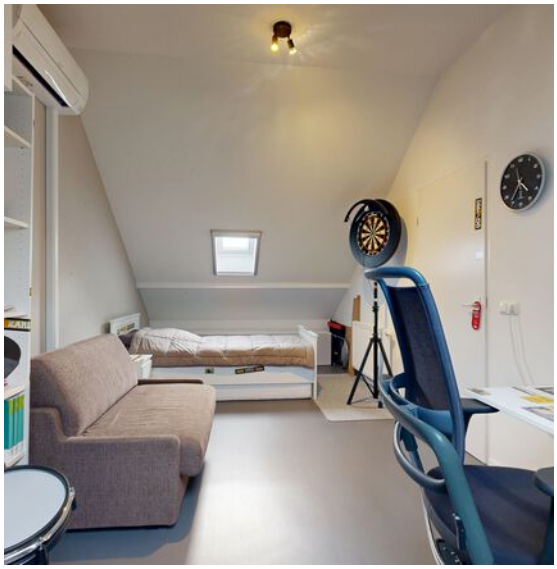






FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S

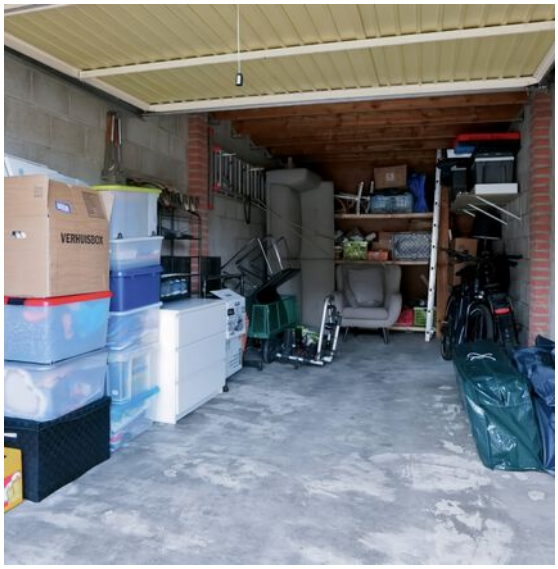




FOTO'S







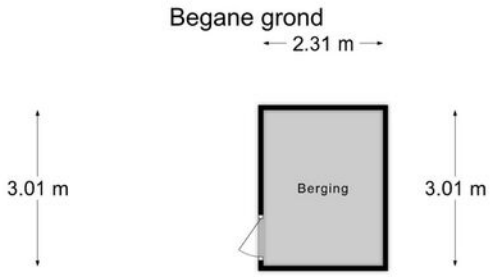
FOTO'S

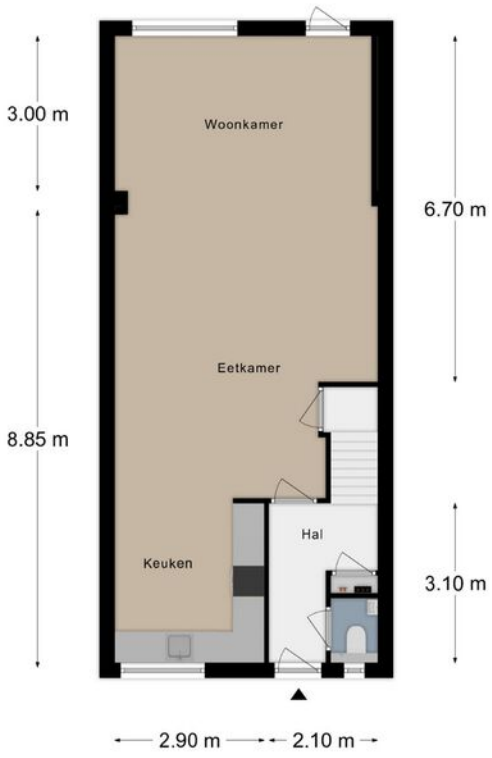




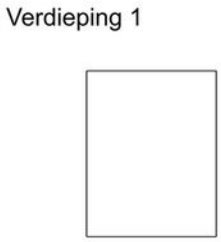
PLATTEGRONDEN

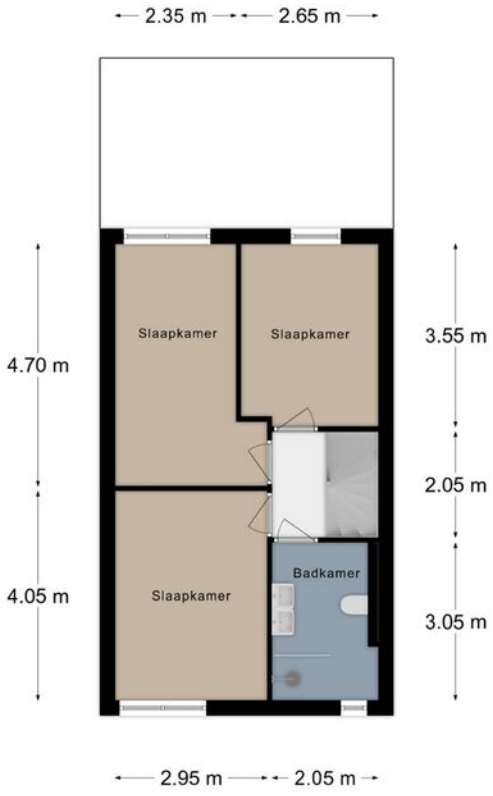
Begane Grond





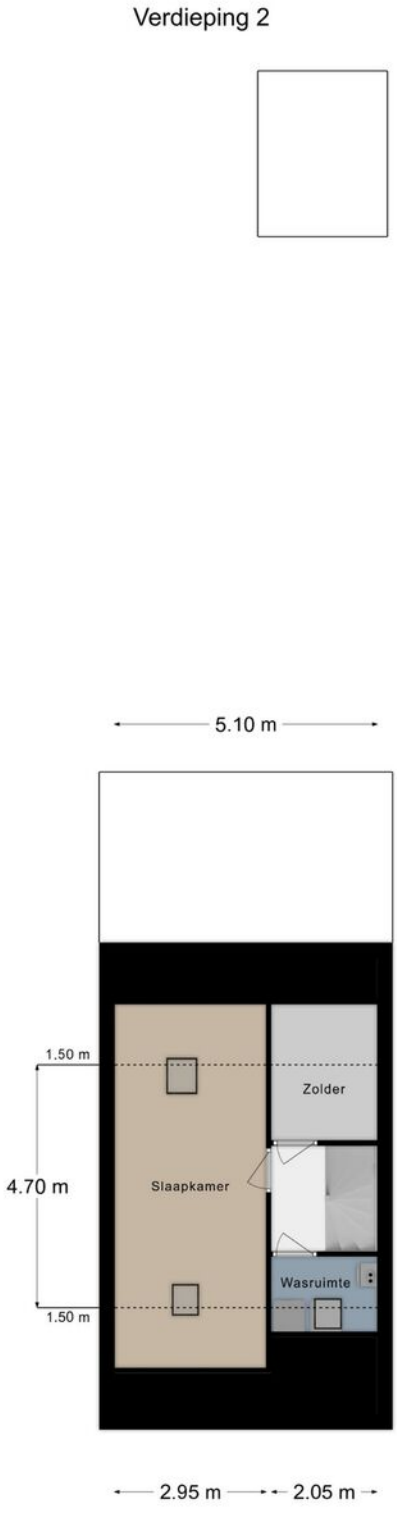
Eerste Verdieping





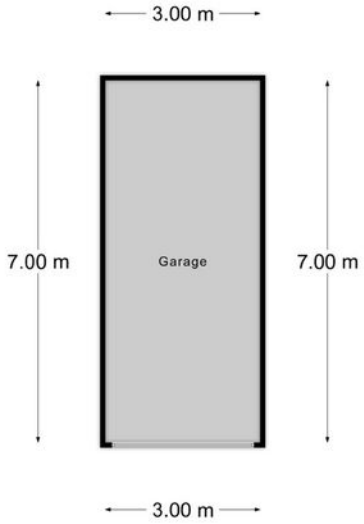
PLATTEGRONDEN

Tweede Verdieping



Garage

Garage



PLATTEGRONDEN

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Benedictijnenstr 3



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie	A
Perceel	8728

kadaster

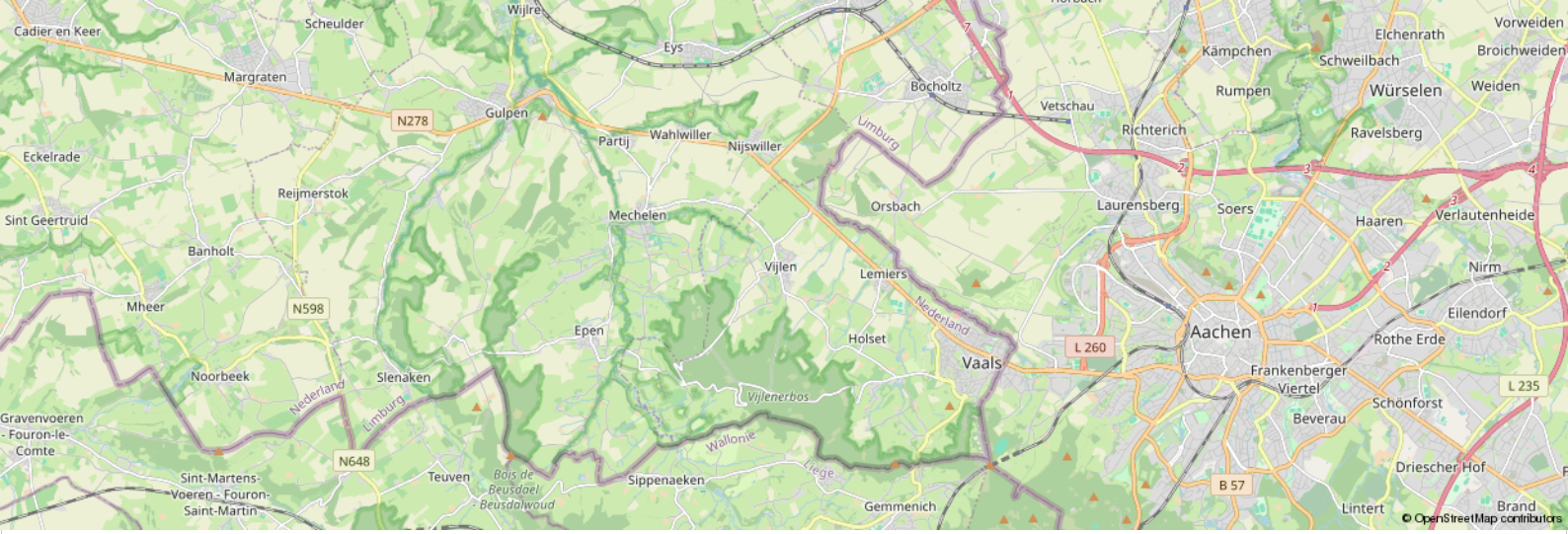
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl