

Vakwerkhuis
gelegen in
een unieke
omgeving

Vrijstaande vakwerkwoning met
gastenverblijf op een perceel van
2.554 m²

Groenenweg 2

Vijlen



BOON

heuvelland makelaars

Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte

146 m²

Perceeloppervlakte

2554 m²

Inhoud

619 m³

Bouwjaar

1643

Aantal kamers

7 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel

E

Ligging

aan bosrand, aan rustige weg,
vrij uitzicht, beschutte ligging,

Vraagprijs

€ 945.000 k.k.



Ligging

Vijlen ligt op ongeveer 195 meter hoogte boven NAP en is daarmee het hoogst gelegen kerkdorp van Nederland. Van uitgestrekte bossen tot uitdagende hoogteverschillen, holle wegen, beekjes, dalen en vele karakteristieke bebouwing ... Vijlen heeft het allemaal. U vindt er diverse restaurants en andere horecagelegenheden, een eigen basisschool, bakker, carnavalsvereniging en een voetbalclub. Gulpen, Vaals en Aken zijn in de nabijheid, net als de N278 en de snelweg A76.

Omschrijving

Het is fantastisch wonen op deze unieke locatie in het Heuvelland, op loopafstand van het Vijlenerbos en andere prachtige wandelgebieden. Aan het begin van de Groenenweg, een hellende weg die alleen bereikbaar is voor enkele ontheffingshouders, staat deze vrijstaande vakwerkwoning waarvan de historie teruggaat tot 1637. Het is niet alleen het vakwerkhuis dat tot de verbeelding spreekt, ook het uitzicht richting het glooiende landschap en het Elzetterbos is van ongekennde schoonheid. Daarbij grenst de tuin aan een Natura-2000-gebied en ligt het weggetje in een stiltegebied. Het woonhuis is in de loop der eeuwen steeds wat uitgebreid, maar heeft nog steeds een knusse en gezellige uitstraling. Op het perceel van totaal 2554 m² staat een bijgebouw, dat ooit als garage is gebouwd door een ingenieur van de mijnen, en vanwege de zeer degelijke bouwwijze en ligging deels onder de grond, 'de bunker' wordt genoemd. Wonen op deze plek is iedere dag genieten van de natuur, die ieder seizoen een schilderachtig tafereel etaleert...



Fantastisch
uitzicht over
het glooiende
landschap

Begane grond

Via het pad met prachtige bestrating loopt u naar de entree van dit unieke woonhuis, boordevol historie en sfeer. De hal met hardstenen vloer en dikke, houten balken is een fantastische ontvangstruimte die de keuken en eetkamer met elkaar verbindt. In de keuken zijn historie en modern wooncomfort in balans. De hardstenen vloer, het stucwerk en de eikenhouten balk zijn de sfeermakers en de moderne keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koelkast. Links van de keuken is een van buitenaf bereikbare berging, die onder andere ruimte biedt aan de wasapparatuur.

We gaan terug naar de hal, om eerst de toiletruimte met fonteintje te bekijken. Vervolgens loopt u de eetkamer in, die een perfecte ambiance biedt om te eten in stijl. Het houten balkenplafond, de hardstenen vloer, binnendeuren en de schouw met zeventiende-eeuws tegeltableau zijn de sfeermakers. Vanuit de eetkamer zijn een werkkamer en de woonkamer te bereiken. Deze laatstgenoemde ruimte valt op vanwege de grote ramen, de antieke kerkdallen op de vloer, de openslaande tuindeuren en de prachtige spantenconstructie die tot in de hoge nok reikt. De houtkachel zorgt voor een aangename temperatuur, waardoor de radiatoren hier sporadisch gebruikt hoeven te worden. Vanuit de werkkamer heeft u, net als vanuit de andere ruimtes op de begane grond, prachtig uitzicht naar de tuin.



Sfeervolle
woonkamer met
authentieke
balken



Werk-/
studeerkamer



1e Verdieping

Drie ramen op de overloop bieden prachtig uitzicht naar de tuin en het omliggende landschap. Verder ziet u mooie binnendeuren en diverse fragmenten van de spantenconstructie, die een vakwerkwoning typeren. Er zijn op deze verdieping twee slaapkamers, waaronder de sfeervolle master bedroom met een maatwerk kastenwand. Wakker worden met uitzicht zoals hier, dat is een droom die uitkomt. Aan de andere zijde van de overloop is de tweede slaapkamer, met een fraai vormgegeven dakkapel en een maatwerk kastenwand.

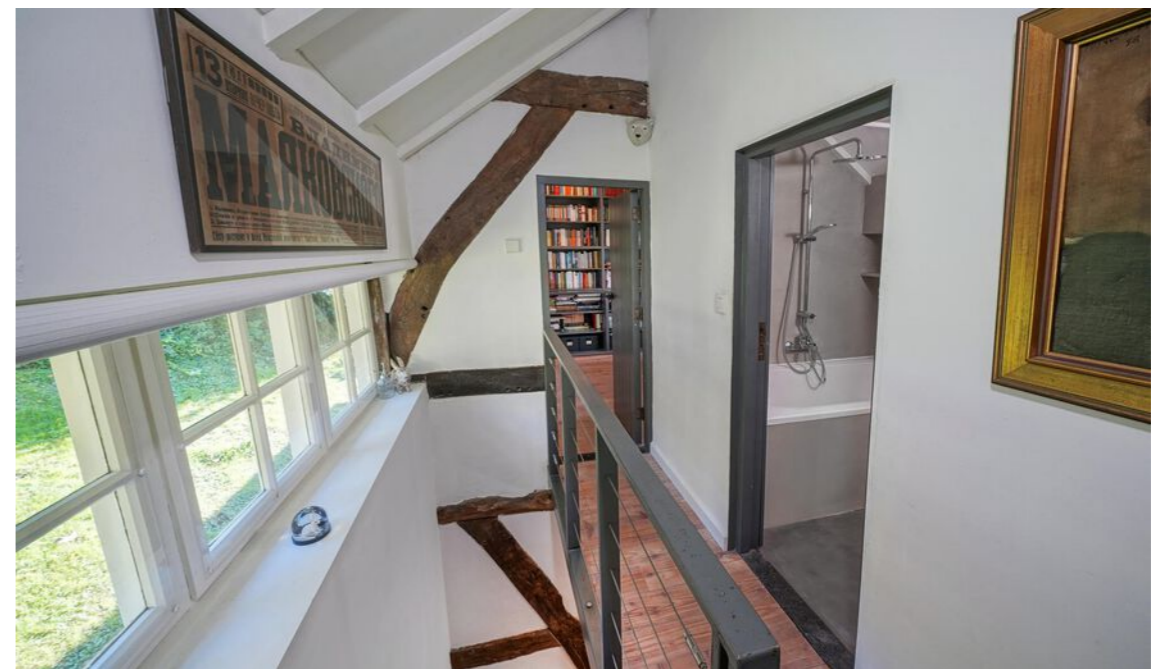
De badkamer, uitgevoerd in verschillende grijs tinten, is ingedeeld met een wastafelmeubel, wandcloset, designradiator en een ligbad met douche. Het schuine dak en het raam versterken het ruimtegevoel in deze smaakvol verbouwde ruimte.

Kelder

Een hardstenen trap in de hal geeft toegang tot de wijn-/provisiekelder, met genoeg ruimte om uw voorraad Limburgse wijn te bewaren. Maar ook voor voedingsmiddelen als fruit en aardappels is dit een geschikte ruimte.



Slaapkamer
met
vaste
kastenwand



Gastenverblijf

De degelijk gebouwde, dubbele garage heeft een geslaagde transformatie ondergaan tot gastenverblijf met een woonkamer, slaapkamer en een badkamer. De dubbele, wijnrode houten deuren, welke net als de stalen leggers van het plafond, afkomstig zijn uit de Wilhelmina-mijn, zijn behouden gebleven. Er zijn grote puien met ramen geplaatst, waarvan een met een schuifpui. Om familie of vrienden te ontvangen, als atelier of als werkkamer/praktijkruimte is het bijgebouw zeer geschikt.



Toegang
tot
gasten-
verblijf



Slaapkamer
met
badkamer
ensuite



Exterieur

Dit unieke woonhuis met gastenverblijf wordt omringd door een prachtige, hellende tuin boordevol groen. Bomen, bosschages en hagen zorgen voor optimale privacy en het gazon is een fijne plek voor jong en oud. Op een houten plateau staat een houtgestookte hottub, waar je volledig tot innerlijke rust komt en het uitzicht onbeschrijfelijk mooi is. We hebben foto's met de ondergaande zon en met sneeuw, die ervan getuigen dat dit een schilderachtige plek is om verliefd op te worden ...



Prachtig
uitzicht

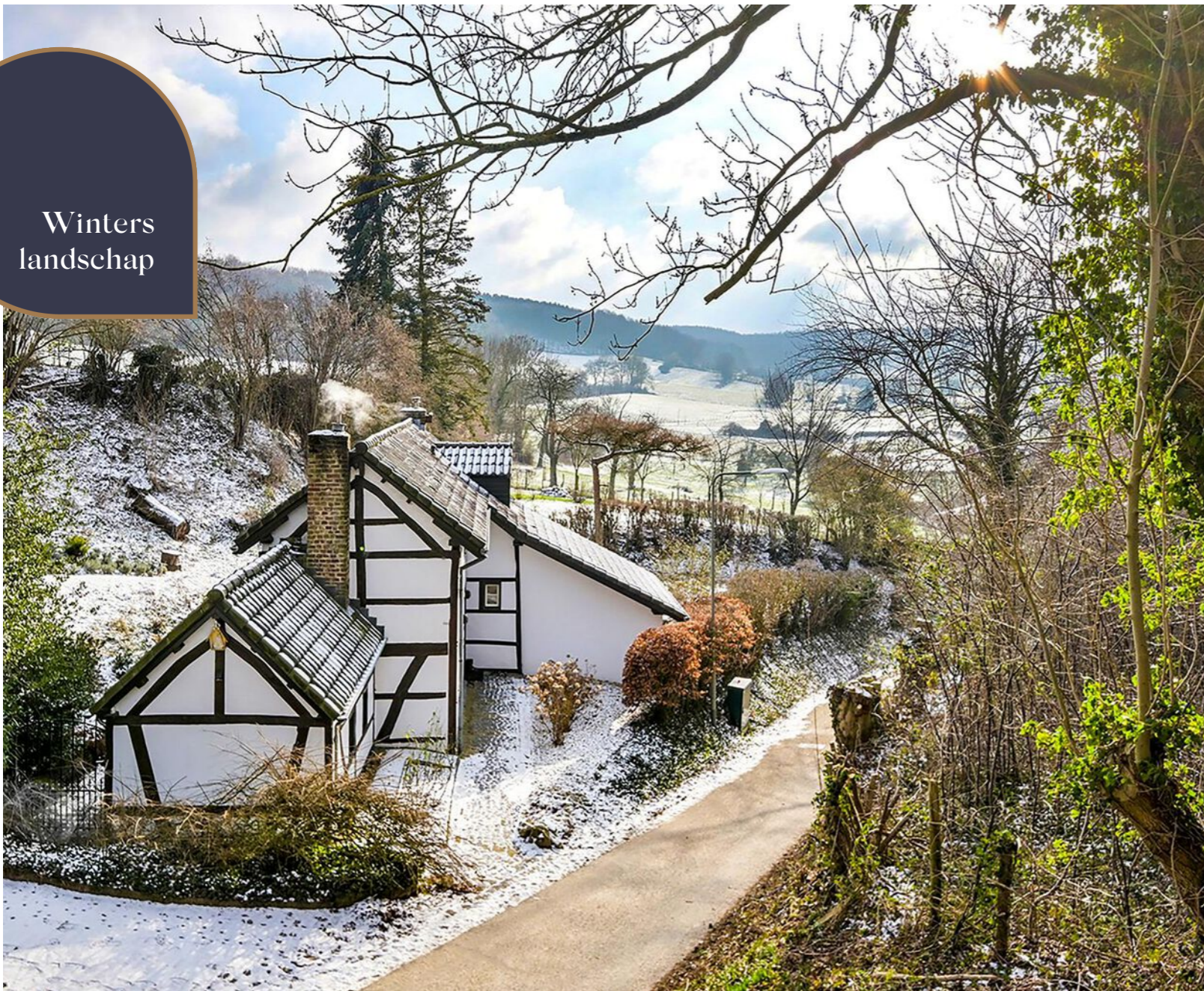
Bijzonderheden

- Grootschalige verbouwing in de periode 2019-2023 (o.a. keuken, stucwerk, kozijnen en realisatie gastenverblijf in de voormalige dubbele garage);
- Het dak van het woonhuis is in 2022 geïnspecteerd, gereinigd, geïsoleerd, waar nodig hersteld en geïmpregneerd;
- Vernieuwde kozijnen en ramen met isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit | 2012 | eigendom);
- Energielabel E (afgegeven voor de isolerende maatregelen en de nieuwe kozijnen).

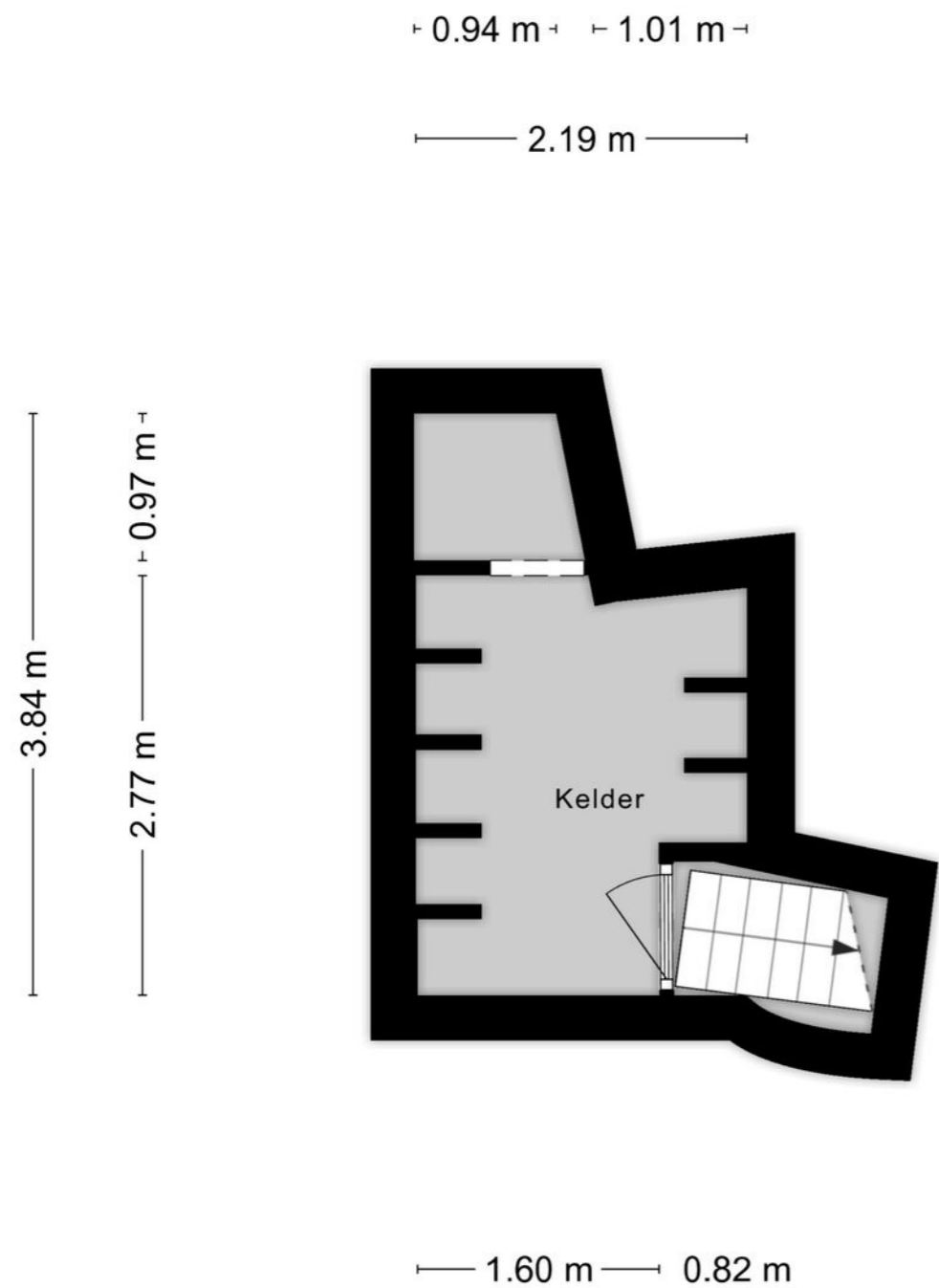




Winters
landschap



Kelder



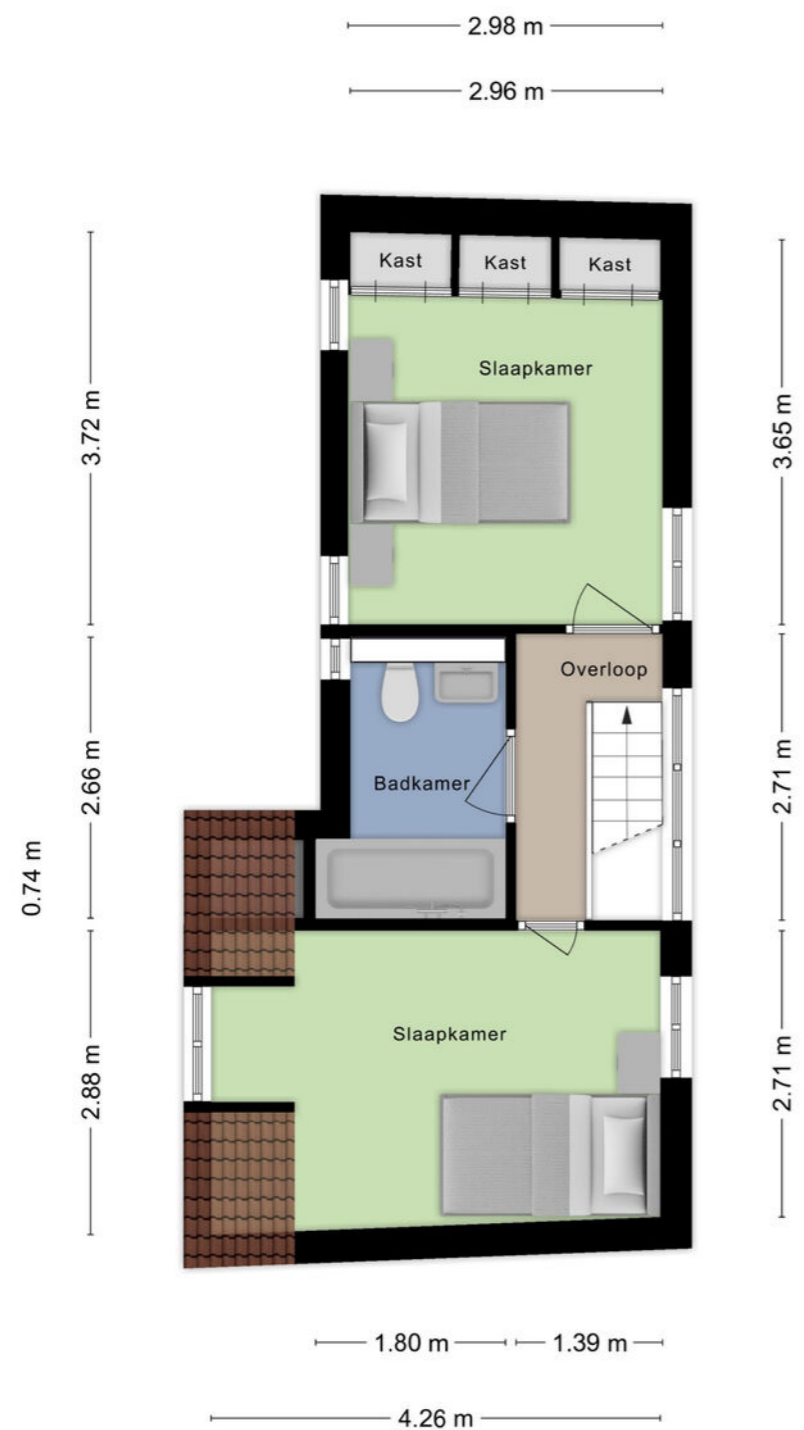
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

Gastenverblijf

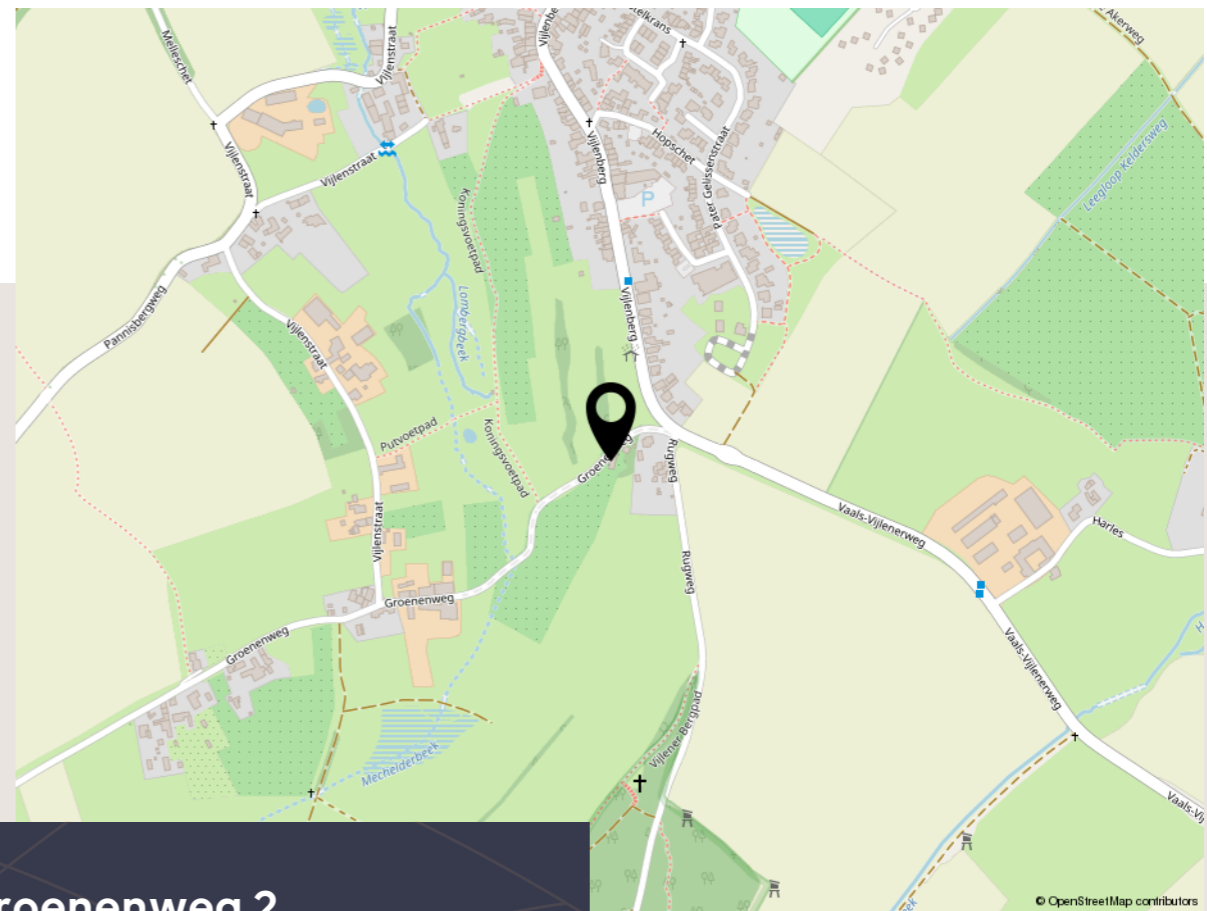


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

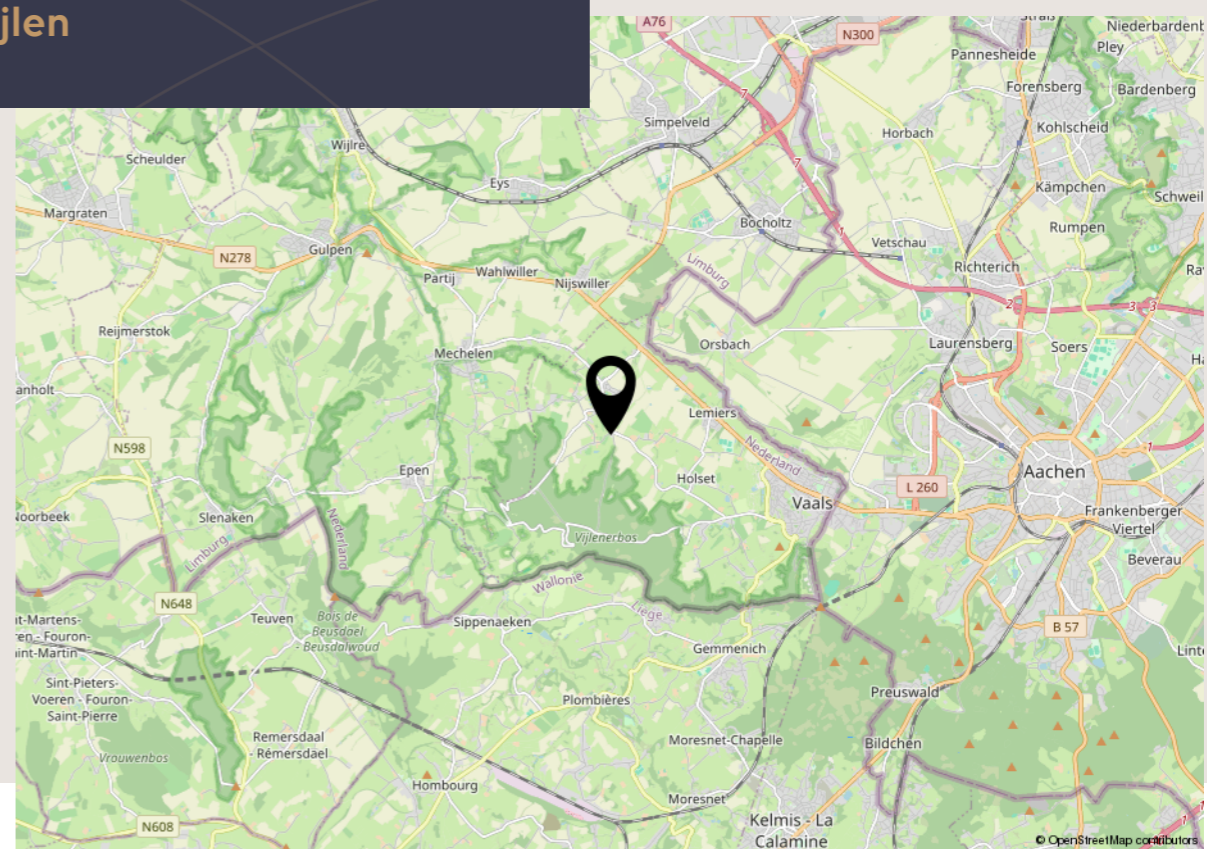
Begane grond met tuin



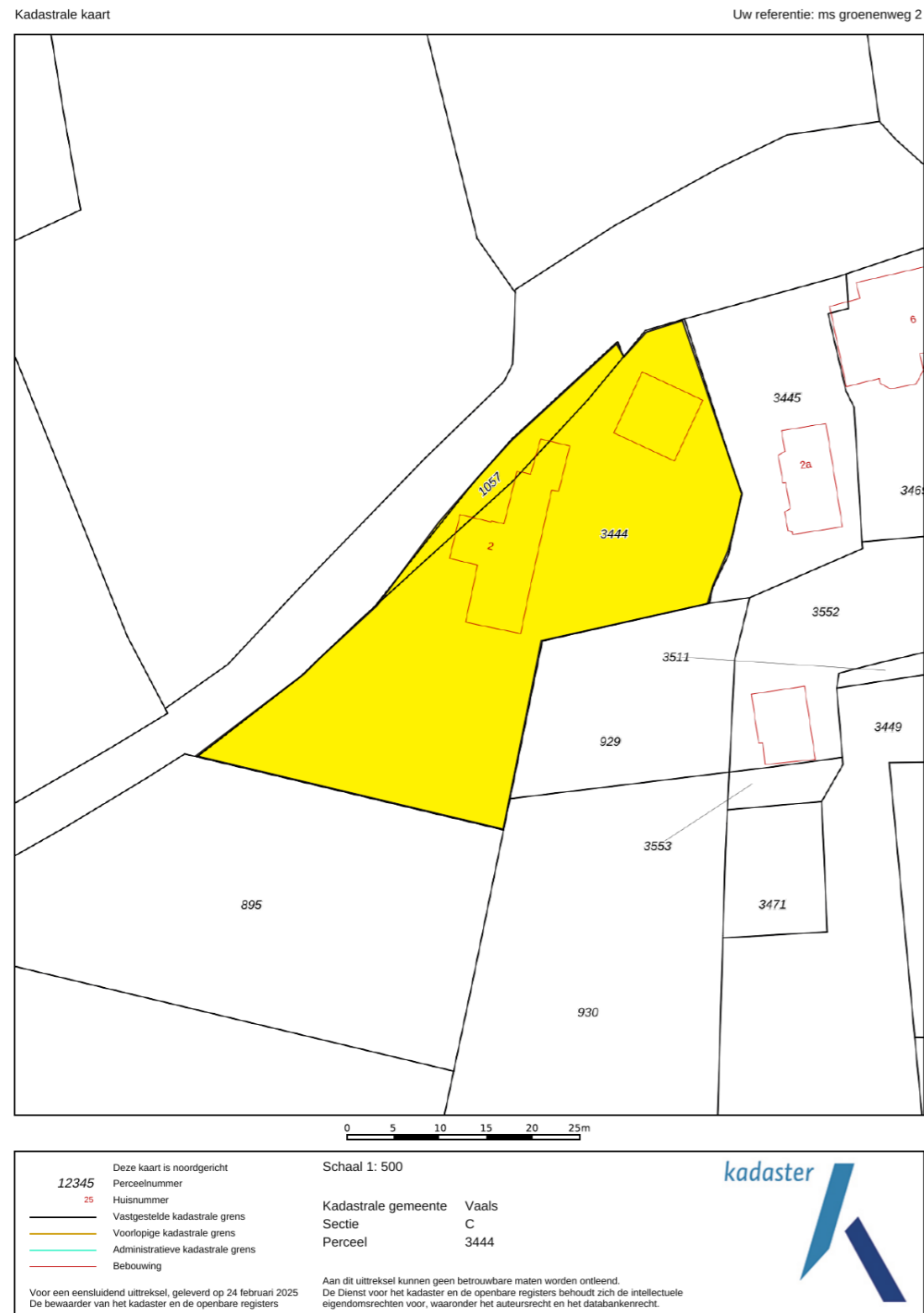
Locatie op de kaart



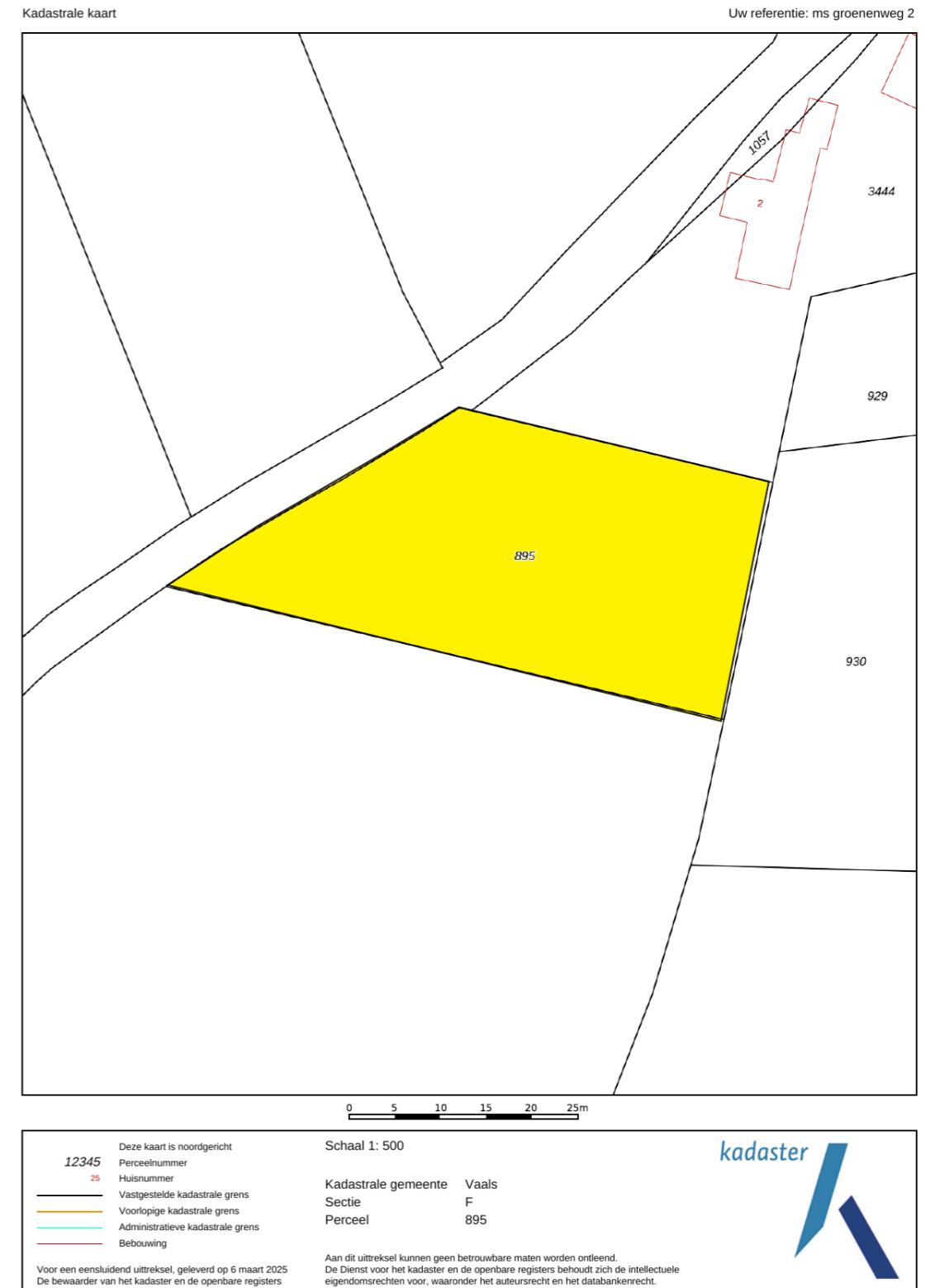
Groenenweg 2
Vijen



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij 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 Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheden worden echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.

We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Unieke
huizen met
een goed
verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl