

TE KOOP



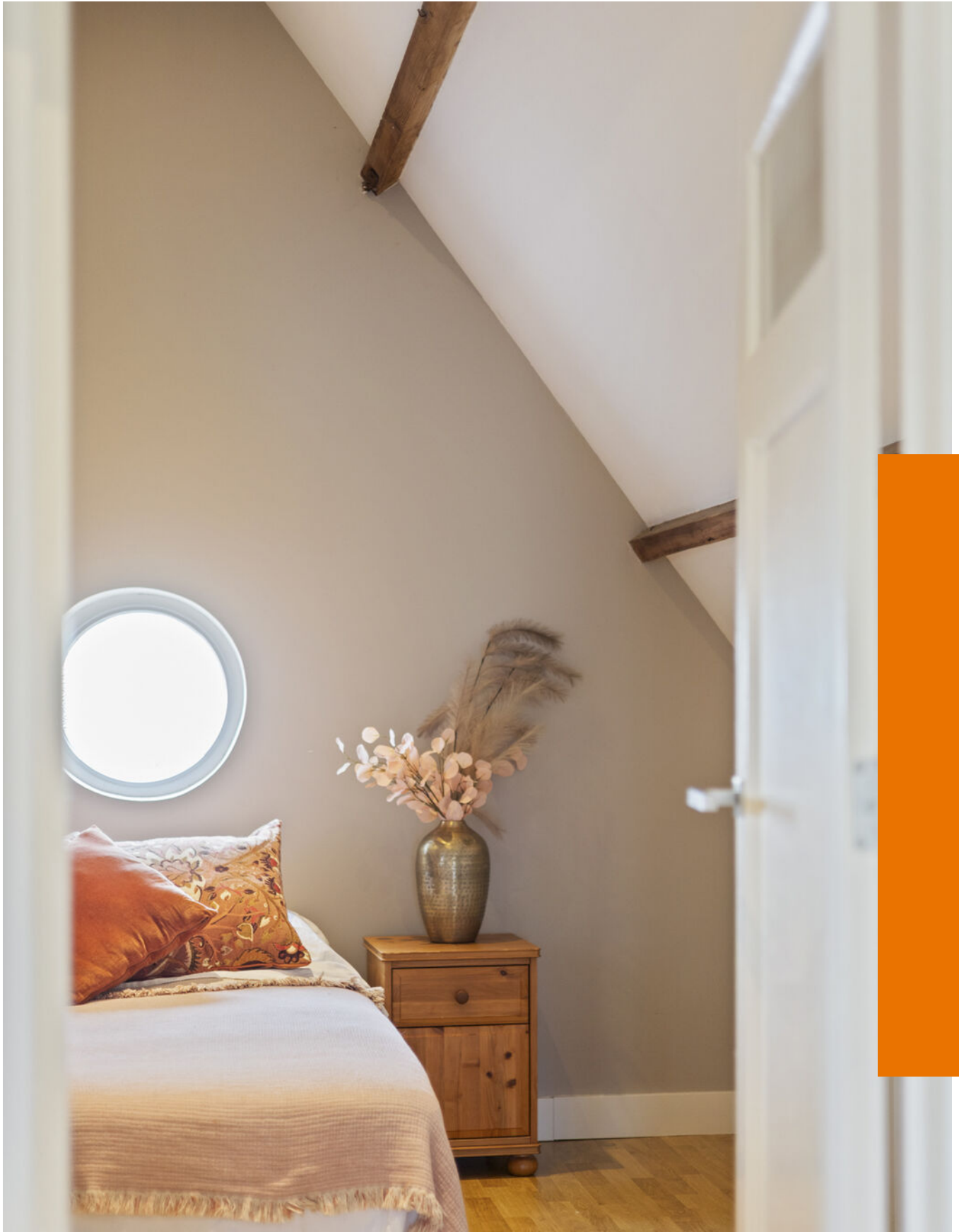
Eikenstraat 34, Linne

Vraagprijs € 675.000 k.k.

Sjoerd Jacobs makelaardij
Marktstraat 25 a
6067 BT Linne

0475-436881
www.sjoerdjacobs.nl
mail@sjoerdjacobs.nl

SJOERD
JACOBS
REGISTER MAKELAAR-TAXATEUR O.Z.



“Kijk vlug verder!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

165 m²

Perceeloppervlakte

700 m²

Inhoud

630 m³

Energietabel

F

> Omschrijving

Stap binnen in deze verrassend ruime en tot in detail gemoderniseerde jaren '30-woning, gelegen in het centrum van Linne.

De woning combineert authentieke sfeer met hedendaags wooncomfort en beschikt over een privacybiedende achtertuin met achterom, vrijstaande garage en royale woonkeuken. Met o.a. een luxe badkamer, vijf slaapkamers (waaronder twee op zolder) en moderne installaties is dit huis volledig instapklaar.

Linne en omgeving

Linne maakt deel uit van de gemeente Maasgouw (met o.a. Maasbracht, Heel, Panheel, Thorn, Stevensweert en Ohé en Laak) en heeft een rijk verenigingsleven en een hoog voorzieningenniveau.

Het dorp beschikt over een supermarkt, restaurant, postagentschap, bibliotheek, huisarts, tandarts, diverse sportvoorzieningen en een brede maatschappelijke voorziening met basisschool, bibliotheek en kindcentrum Holderdebolder (met kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang).

De omgeving nodigt uit tot wandelen langs de Maas of door natuurgebied De Linnerweerd. Roermond, met al zijn voorzieningen en winkels, ligt op slechts enkele autominuten afstand.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A73 zijn steden als Venlo, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Heerlen snel bereikbaar.

GLOABALE INDELING:

KELDER:

Handige provisiekelder (12m²), bereikbaar via de hal.

BEGANE GROND:

Karakteristieke overdekte entree naar een ruime ontvangsthal met donkere keramische tegelvloer en vloerverwarming. Hier bevinden zich de garderobe, uitgebreide meterkast en modern toilet met wandcloset, fonteintje en automatische verlichting.

De woonkamer (ca. 34 m²) is licht en sfeervol dankzij de erker aan de voorzijde en dubbele tuindeuren aan de achterzijde. De ruimte is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte en staat in open verbinding met de keuken.

De royale eetkeuken (ca. 23 m²) is een echte blikvanger. De luxe opstelling bestaat uit een centraal kookeiland met zitgedeelte en een kastenwand, voorzien van o.a. 4-pits gaskookplaat, geïntegreerde afzuigkap, combimagnetron/oven, vaatwasser, koelkast, stoomoven en Quooker. Via twee openslaande deuren is er direct toegang tot de tuin.

Woonkamer en keuken beschikken over vloerverwarming en diverse inbouwspots en ledverlichting die draadloos bedienbaar zijn (domotica). Tevens is er een mogelijkheid voor het aansluiten van een gashaard.

EERSTE VERDIEPING:

Via de witgeschilderde, karakteristieke trap bereik je de overloop met drie slaapkamers van respectievelijk ca. 15 m², 14 m² en 7 m² (waarvan één met inbouwkast). Alle kamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer.

De luxe badkamer (ca. 11 m²) is tot in de puntjes afgewerkt en beschikt over een ligbad, inloopdouche met regendouche, wandcloset, wastafelmeubel, vloerverwarming, designradiator, inbouwspots, ingebouwde kranen, televisieaansluiting en een groot dakkapel.

Aangrenzend bevindt zich een praktische berg-/wasruimte met witgoedaansluitingen en cv-opstelling.

TWEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met twee volwaardige kamers (ca. 14 m² en 13 m²), geschikt als slaap- of hobbykamer. De houten spanten in het zicht en het strakke stucwerk geven de ruimte extra charme.

**GARAGE:**

De in 2013 in bijpassende stijl gebouwde garage (23m²) is volledig geïsoleerd, voorzien van betonvloer, houten poort, tuindeur en extra vliering.

TUIN:

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 700m² met mooi aangelegde achtertuin voorzien van terrassen, grasgazon, een diversiteit aan beplanting, welke voorzien is van een automatisch beregeningssysteem middels grondwater. De achtertuin biedt voldoende privacy.

Aan de voorzijde van de woning/garage ligt een royale voortuin en brede oprit, geschikt voor meerdere auto's.

TOEGEVOEGDE WAARDE:

- volledig gemoderniseerd jaren 30-tig woning
- centrale ligging in het centrum van Linne
- luxe woonkeuken met kookeiland
- luxe badkamer en toiletruimte
- 5 slaapkamers
- begane grond met betonvloeren met isolatie en vloerverwarming
- vaste trap naar zolderverdieping
- authentieke details zoals paneeldeuren en erker
- fraai entree met authentieke voordeur
- tuin voorzien van waterput, sproei-installatie en verlichting
- televisie- en internetaansluitingen in alle kamers



Bouwjaar

Deze woning is gebouwd omstreeks 1939, volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2013; zolder gerenoveerd in 2016; garage gebouwd in 2013.

Bouwaard

Traditioneel, met spouwmuren, betonnen beganegrondvloer, houten verdiepingvloeren en keramische dakpannen. Hardhouten kozijnen.

Isolatievoorzieningen

De woning is voorzien van vloerisolatie op de begane grond en plafond isolatie tussen de eerste en tweede verdiepingvloer. Het dak is van binnenuit geïsoleerd. De kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing (HR ++). De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie alsmede voorzien van isolerende beglazing.

Energie label:

De woning beschikt over een Energie label F, geldig tot 22-10-2028. Tijdens de aanvraag van het energielabel kon de dikte van de vloer- en dakisolatie niet worden aangetoond en telt de tussenvloerisolatie niet mee in de beoordeling van het energielabel. Vermoedelijk heeft de woning een iets beter energielabel.

Voorzieningen

De woning is aangesloten op gas-, water- en elektravoorzieningen, alsmede aansluiting op het gemeentelijk riool. De meterkast beschikt over 12 groepen en aardlek.

Centrale verwarming

De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte Hoog Rendement CV-installatie, van het merk Vaillant geplaatst omstreeks 2012.

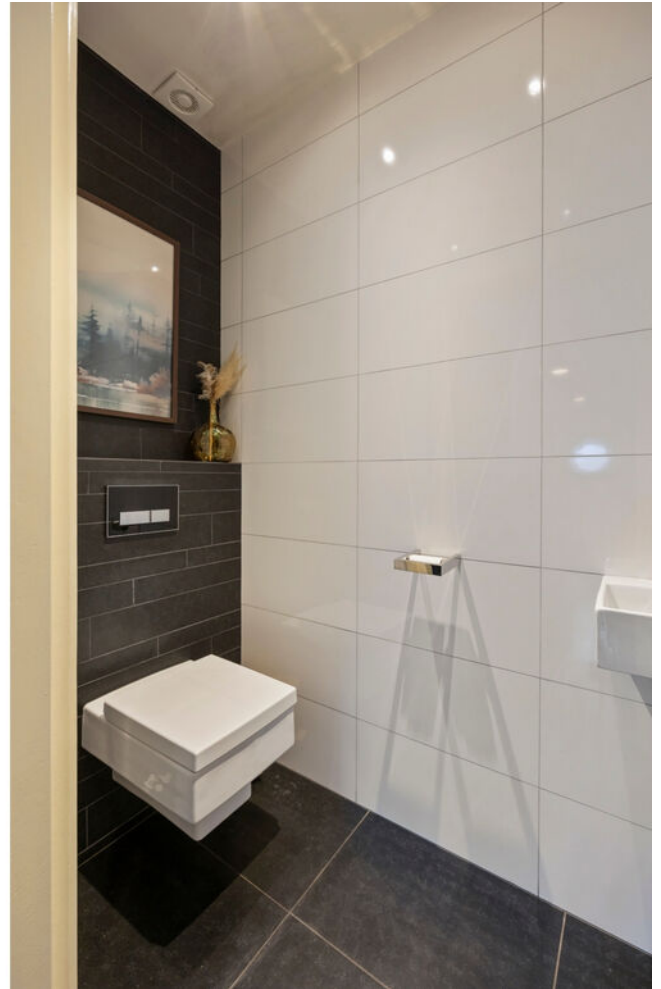
Warm water

Het warm water voor de badkamer wordt aangeleverd via de CV-combi installatie.

Staat van onderhoud

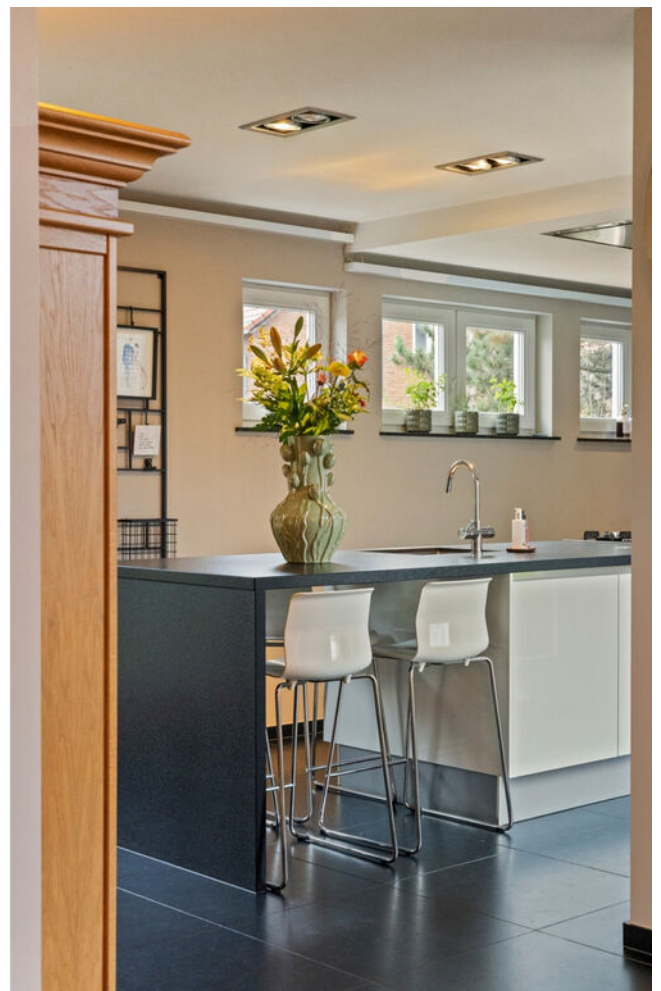
Binnen en buiten in uitstekend onderhouden, instapklaar!









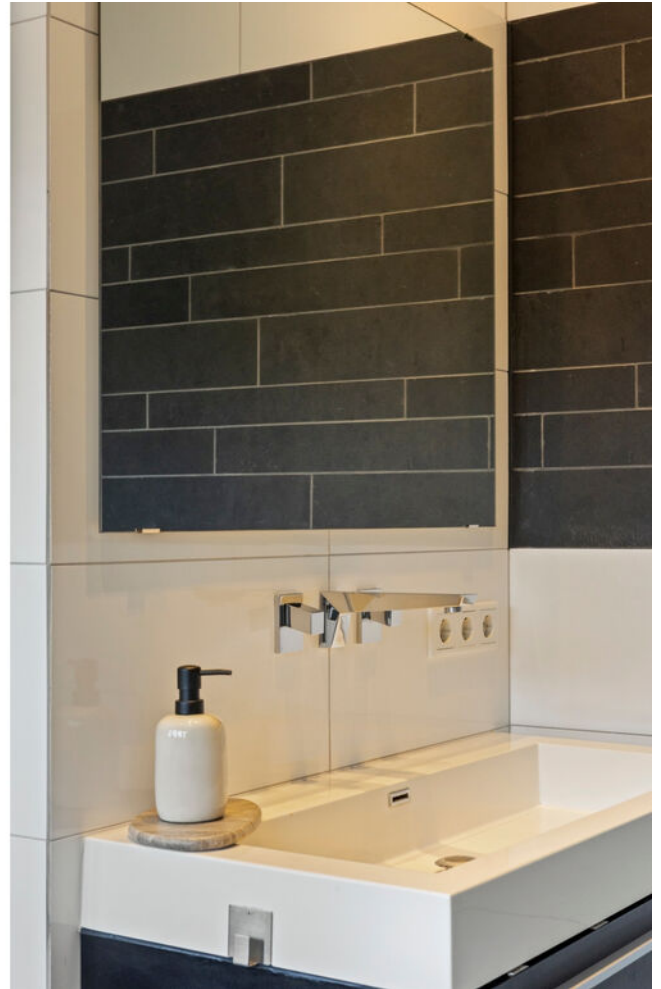






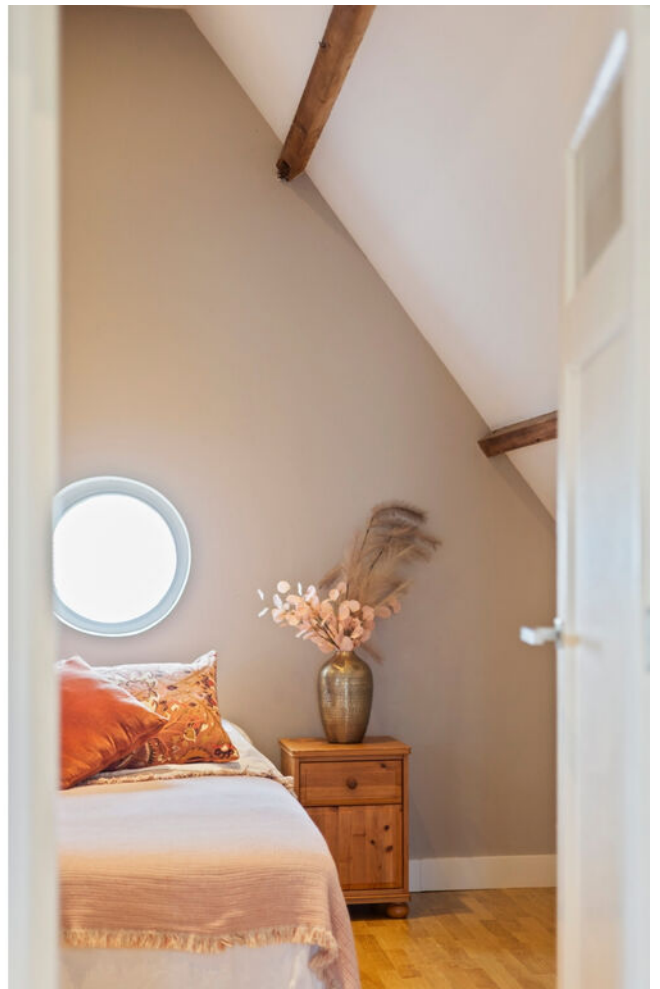
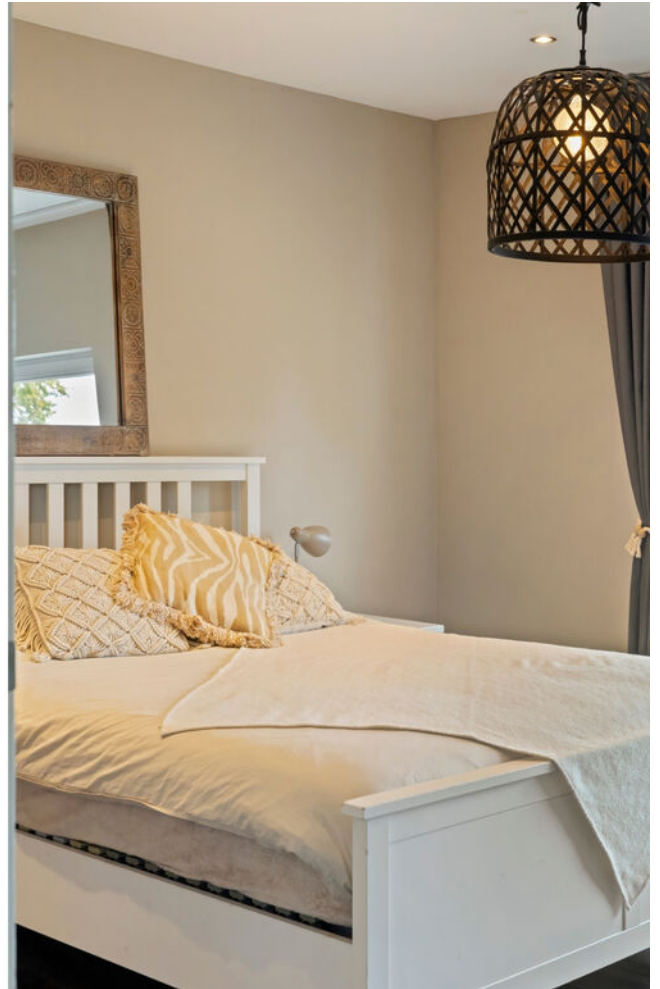














> Plattegrond

Ontdek de begane grond



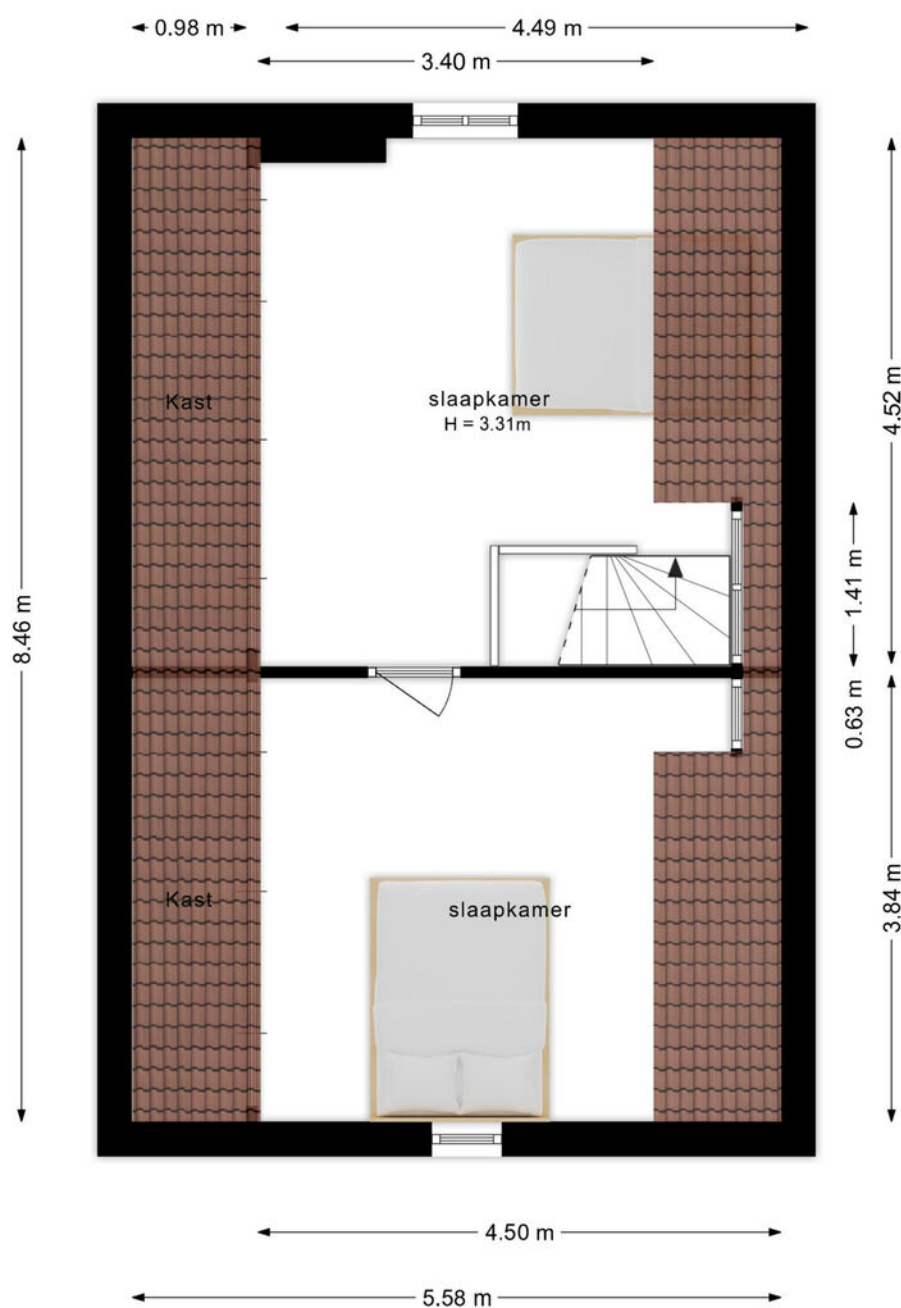
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



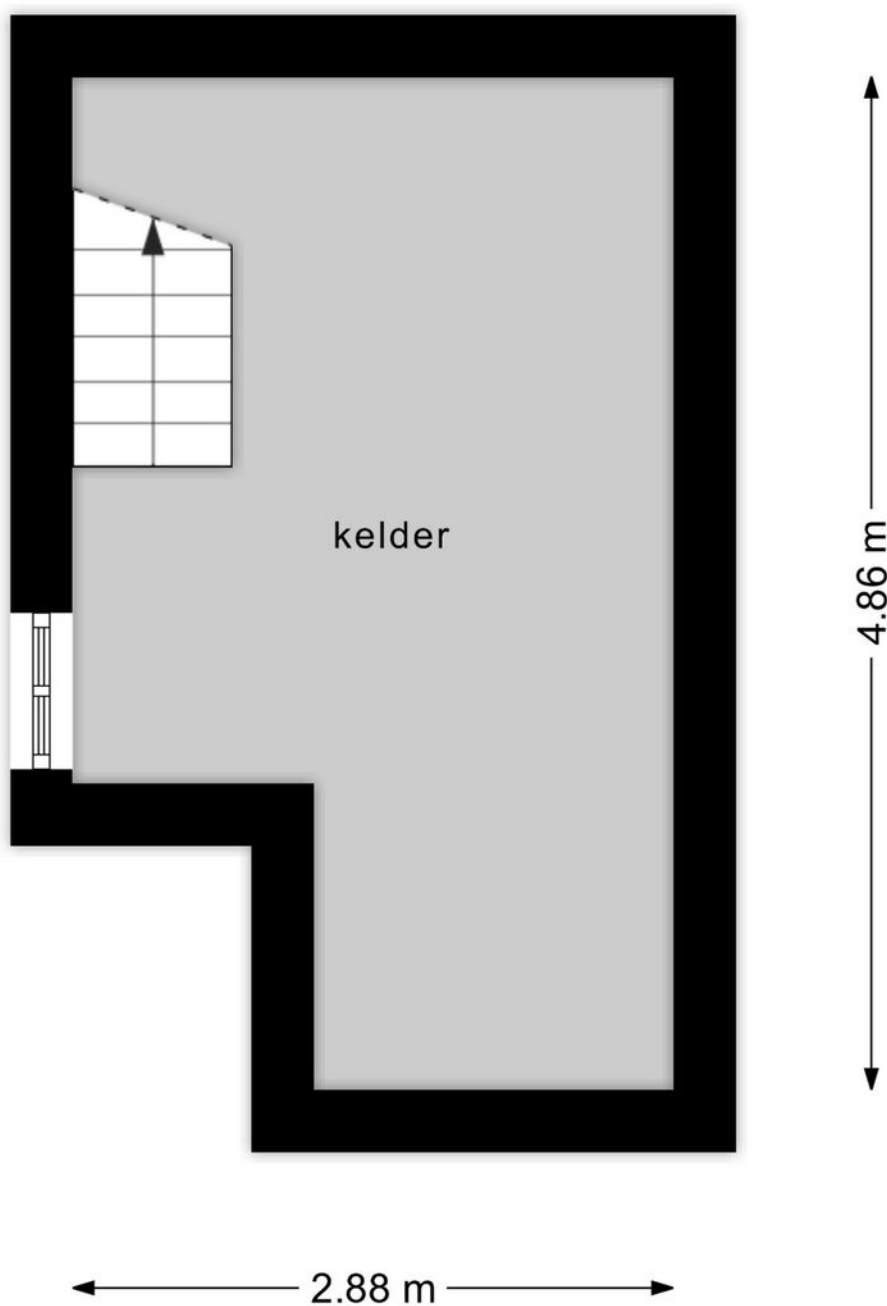
> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



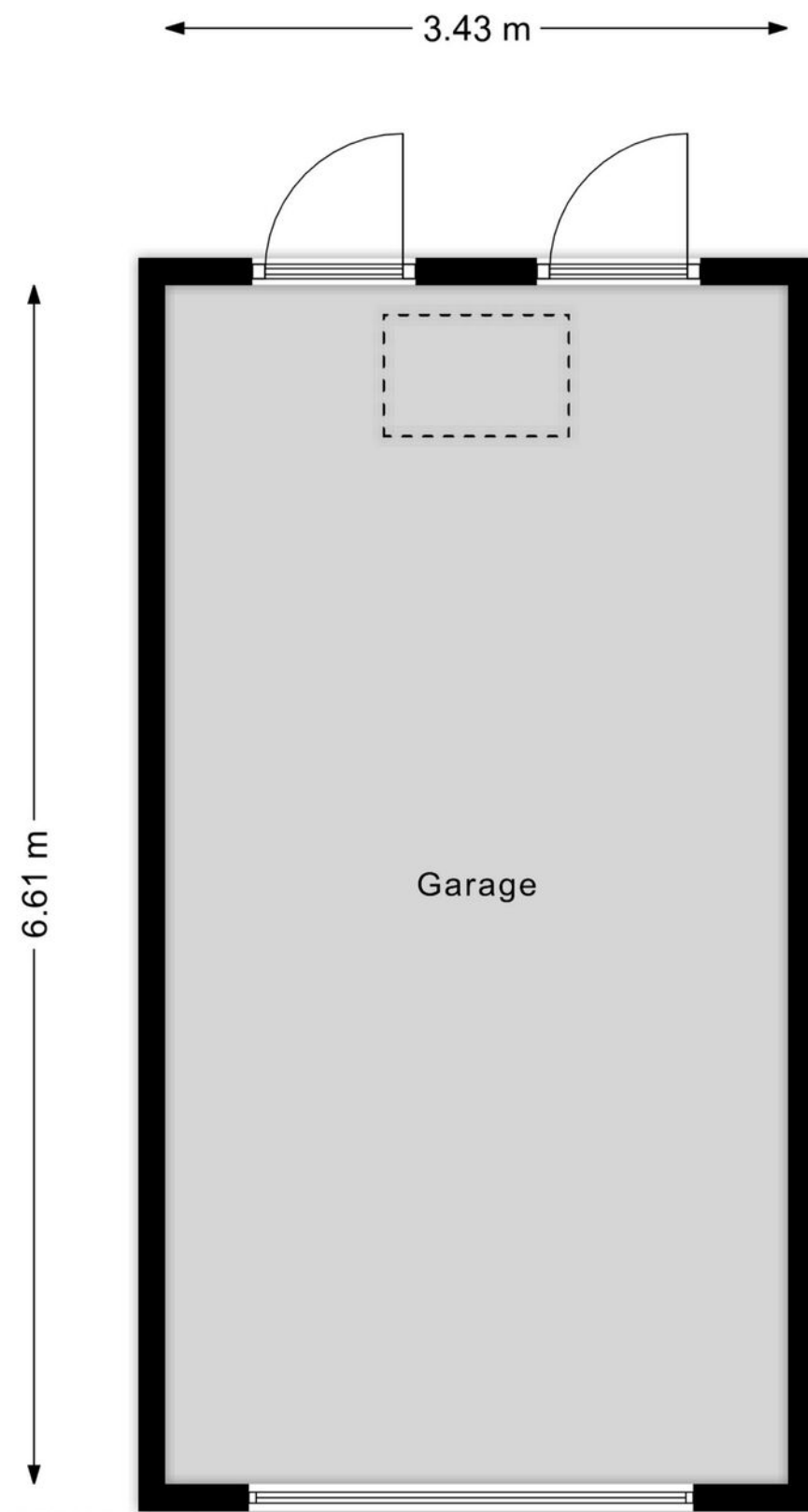
> Plattegrond

Ontdek de kelder



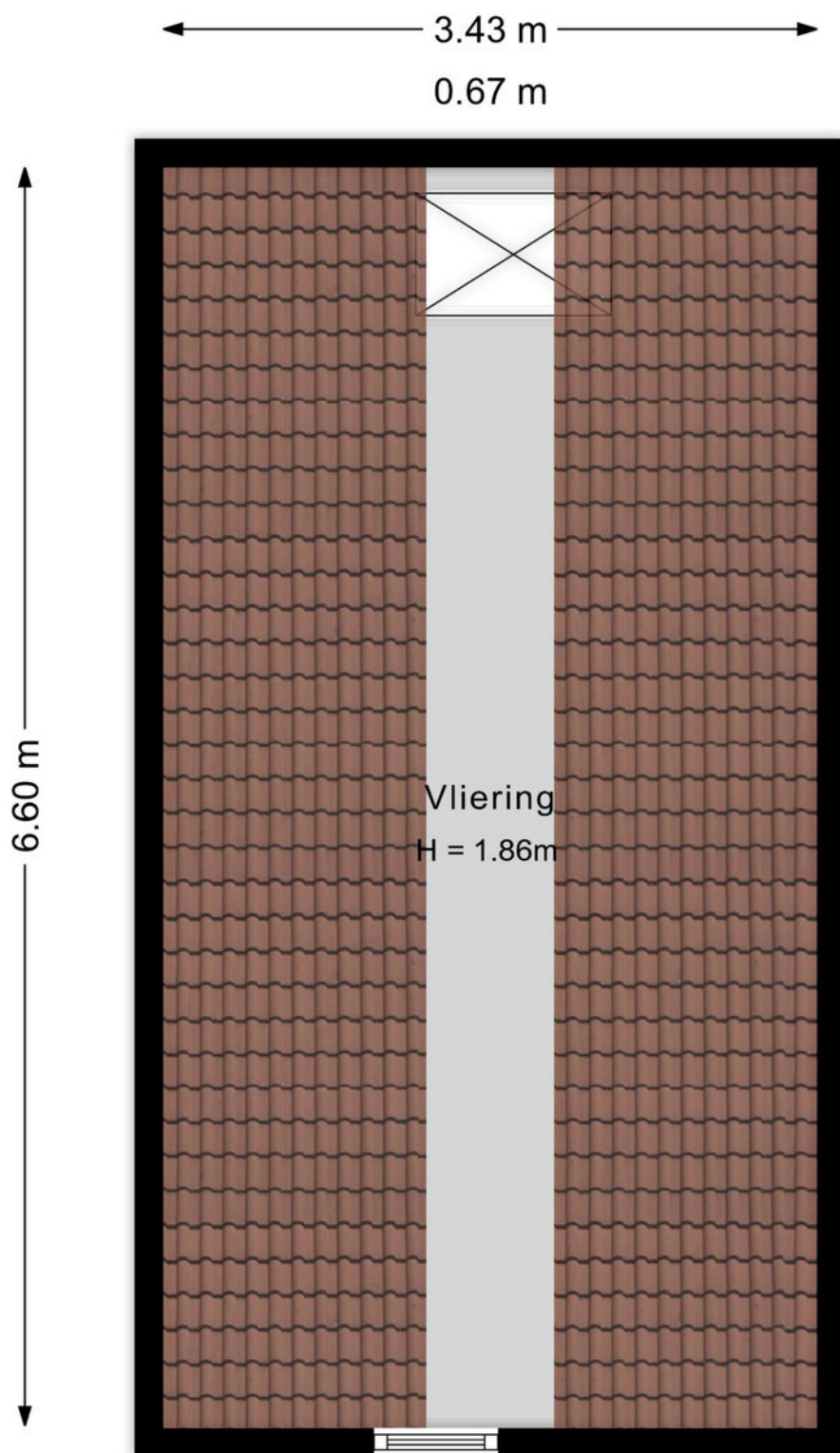
> Plattegrond

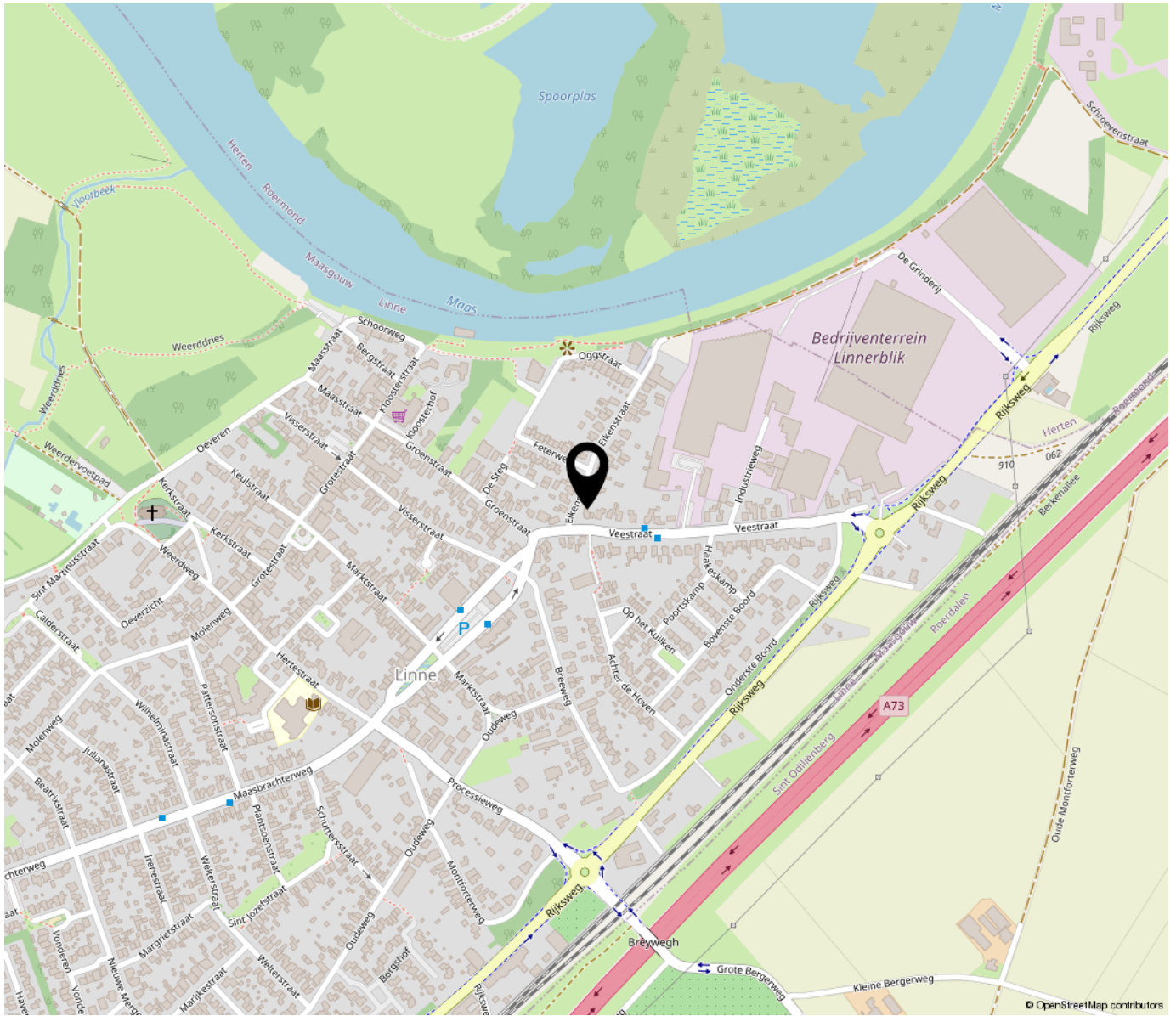
Ontdek de garage



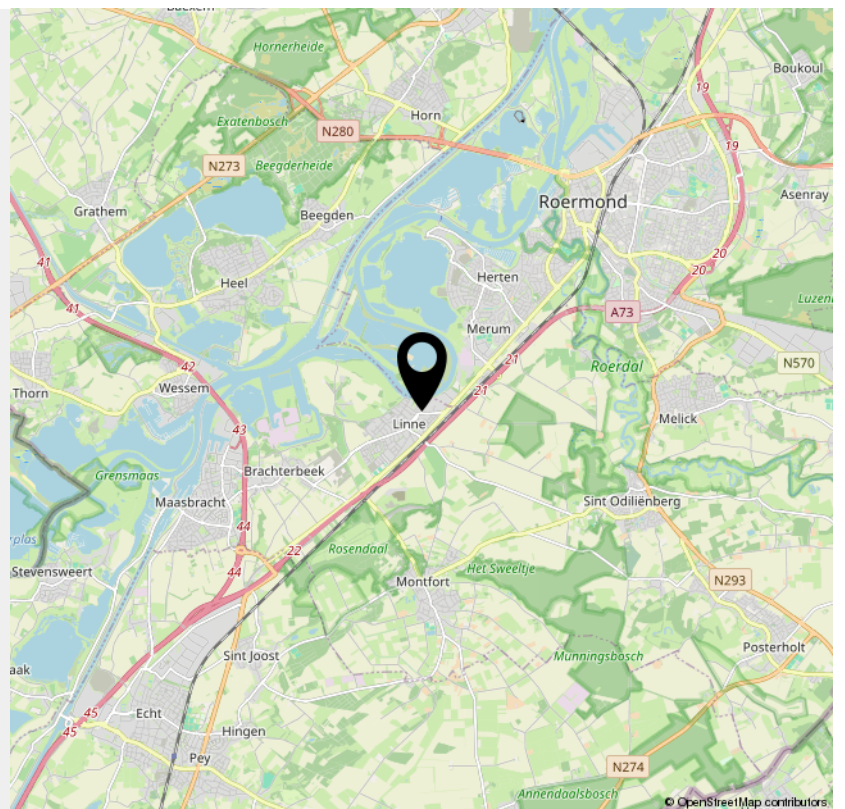
> Plattegrond

Ontdek de vliering van de garage





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Eikenstraat 34

Kadastrale kaart

Uw referentie: sja



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Linne
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1464
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



> Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje



> Wonen in Linne

Linne maakt onderdeel uit van de gemeente Maasgouw (Linne, Maasbracht, Heel, Panheel, Thorn, Stevensweert en Ohé en Laak)

Linne heeft een rijk verenigingsleven en het voorzieningen peil is prima. Zo beschikt Linne over winkels, supermarkt, restaurant, bank, postagentschap, bibliotheek, huisarts, tandarts, een diversiteit aan sportvoorzieningen en een brede maatschappelijke voorziening. Deze brede maatschappelijke voorziening is gesitueerd in het centrum van Linne en omvat een basisschool, bibliotheek, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en voor- en naschoolse opvang.

De directe omgeving is zeer geschikt om heerlijke wandelingen te maken langs de oevers van de Maas en door het nabijgelegen natuurgebied "De Linnerweerd".

Bovendien is Roermond met zijn complete voorzieningenpakket binnen enkele autominuten bereikbaar.

Tevens ligt Linne zeer gunstig t.o.v. autosnelwegen (A73 en A2), steden zoals Heerlen, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Venlo zijn op circa 30 autominuten te bereiken.



*“veel natuur
nabij, schitterend
wandelen
in Linnerweerd”*





> Sjoerd Jacobs Makelaardij

Wilt u een woning kopen of verkopen in Midden-Limburg?

Dan bent u bij de NVM makelaar, Sjoerd Jacobs, aan het juiste adres. Vanuit ons kantoor aan de Marktstraat in Linne staan we voor u klaar.

Met ons team van twee personen, Sjoerd Jacobs en zijn partner Shirley Jordan, bieden wij samen kwalitatief hoogstaande en persoonlijke begeleiding.

Sjoerd Jacobs is al vanaf het jaar 2000 actief als makelaar /taxateur in Midden Limburg. Kleinschalig, deskundig en betrokken!

Is uw interesse gewekt?
Neem dan gerust contact op, voor een ongedwongen kennismakingsgesprek.

Met vriendelijke groet,

Sjoerd Jacobs & Shirley Jordan

Sjoerd Jacobs makelaardij
Marktstraat 25 a
6067 BT Linne

TEL. 0475-436881
www.sjoerdjacobs.nl
mail@sjoerdjacobs.nl