

# WONEN

— *op maat* —



Oeverzicht 21 Linne



**MAAT**  
MAKELAARS







## LINNE, OEVERZICHT 21

Deze verstandige starterswoning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in Linne. Dankzij de ligging geniet de woning van veel rust en privacy in de volledig omheinde achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten. Het perceel biedt een royale tuin met diverse terrassen, borders en gazon. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een garage en een royale oprit.

Linne zelf is een geliefd dorp dat bekend staat om zijn rustige, groene woonomgeving en prettige leefklimaat voor gezinnen.

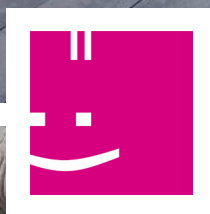
Direct in de buurt vindt u het prachtige natuurgebied "De Linner Weerd", ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers, en het populaire buitenzwembad "Weerderhof" met speeltuin, perfect voor kinderen en gezinnen.

Het dorp beschikt over lokale voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen, waardoor dagelijkse boodschappen en activiteiten gemakkelijk bereikbaar zijn.

Tegelijkertijd biedt Linne een uitstekende verbinding met grotere steden: via de nabijgelegen A2 en A73 zijn Venlo, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Heerlen snel en eenvoudig te bereiken.

Inhoud	370 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	16 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	268 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1975
Energie label	B
Vraagprijs	€ 349.000 k.k.

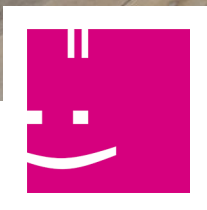
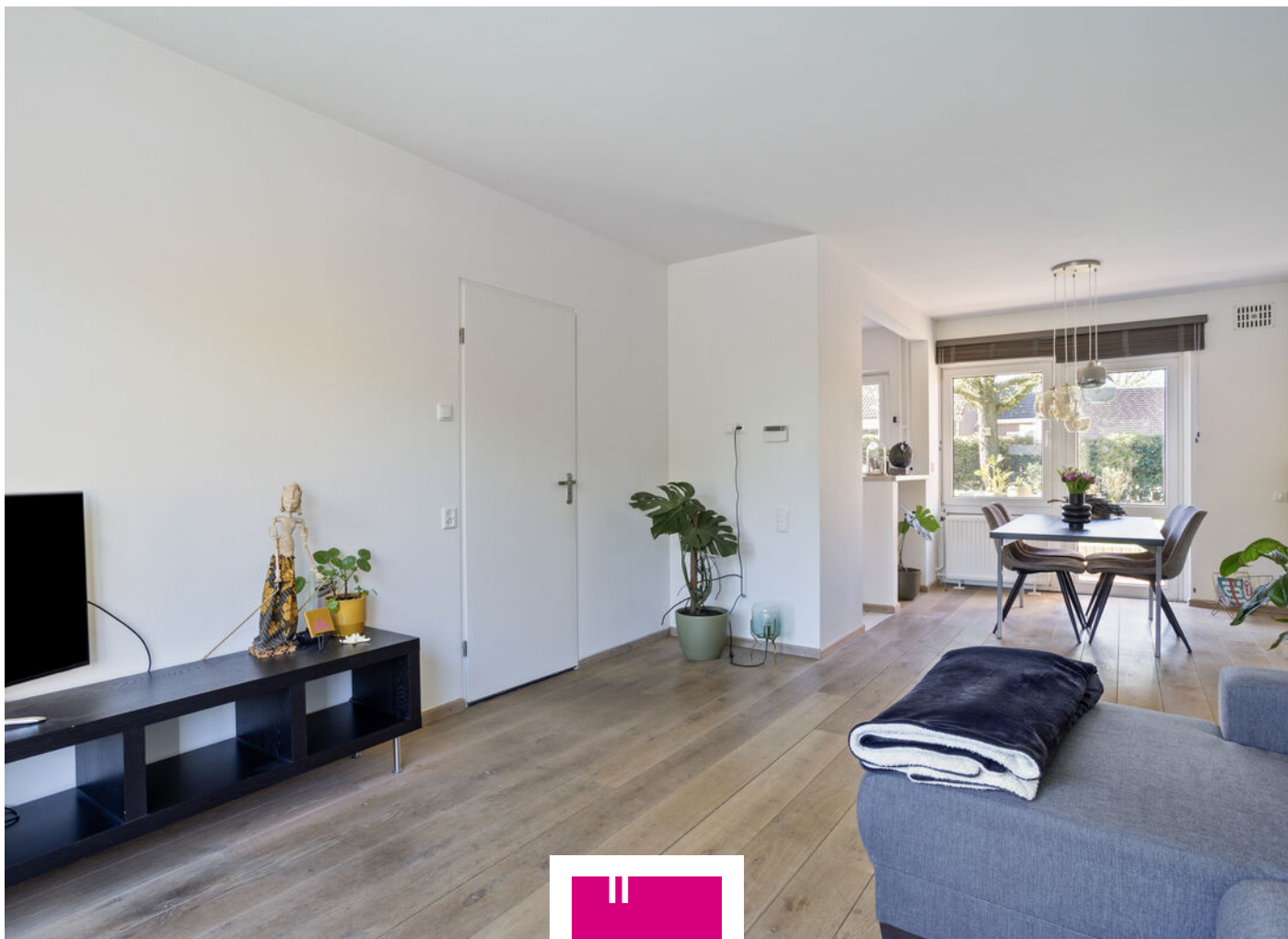




### Begane grond

De entree biedt toegang tot de hal met moderne toiletruimte, voorzien van een geheel betegeld toilet met zwevend toilet en fonteintje, de meterkast en de open trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.





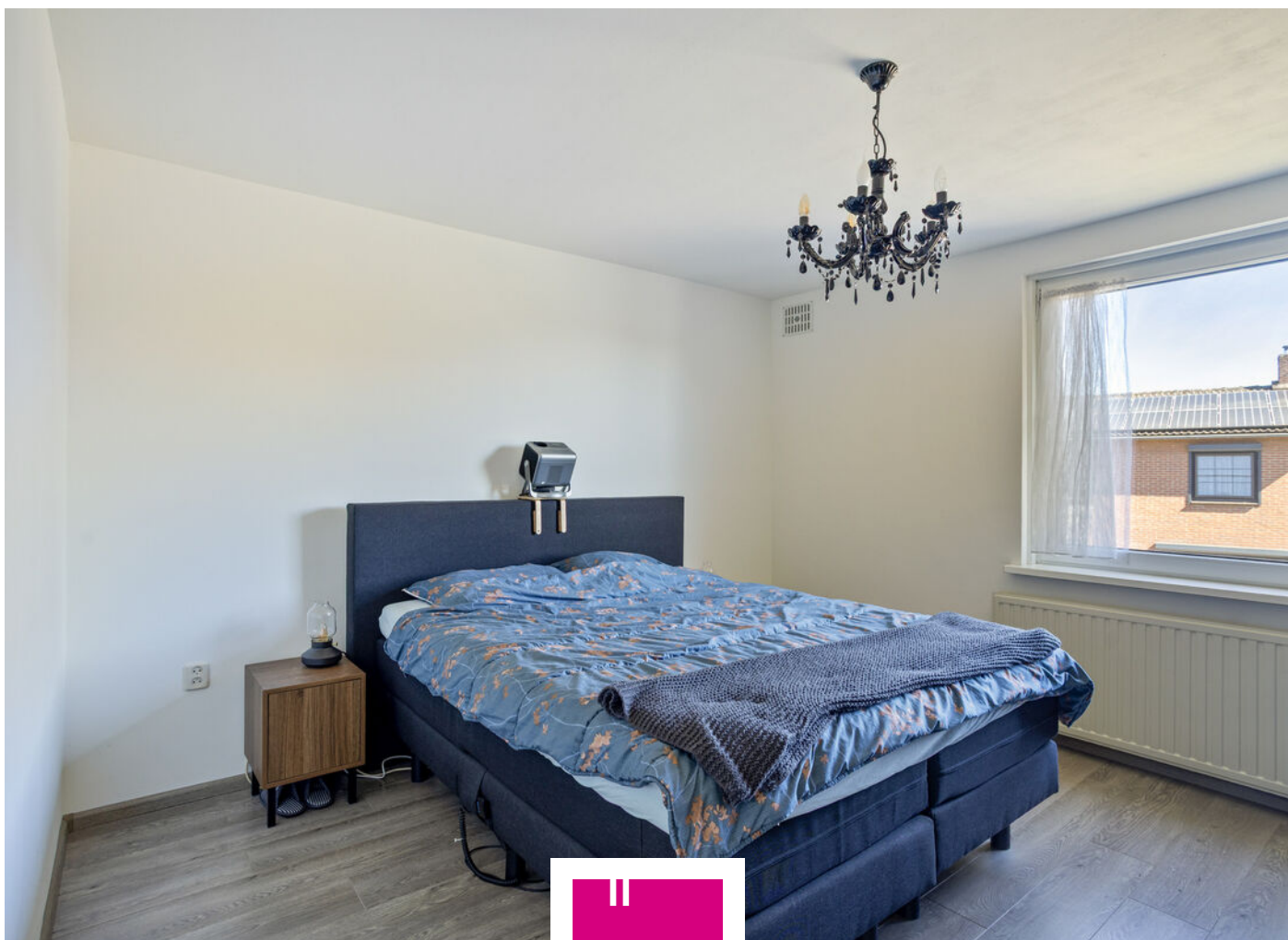
De woonkamer (26 m<sup>2</sup>) is voorzien van een houten vloer, geniet van veel lichtinval en biedt directe toegang tot de tuin via een loopdeur.

De open keuken is gescheiden van de woonkamer door een praktisch bargedeelte, waardoor er een natuurlijke scheiding ontstaat tussen kook- en leefgedeelte. De keuken beschikt over een tegelvloer en is volledig uitgerust met inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Ook vanuit de keuken is er via een loopdeur toegang tot de achtertuin.







## Eerste verdieping

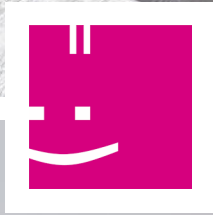
De eerste verdieping is volledig afgewerkt met laminaatvloeren en kunststof kozijnen.

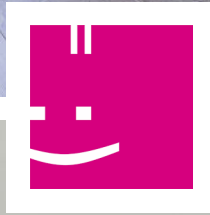
Vanaf de overloop met schuifdeur en vaste trap naar de tweede verdieping zijn drie slaapkamers bereikbaar ( 9 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>). Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast.

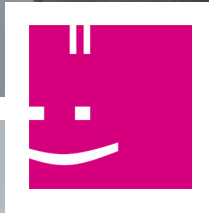
De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een vaste wastafel, toilet, douche, witgoedaansluiting en designradiator.

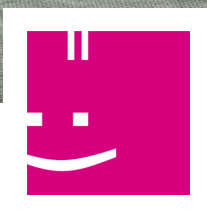
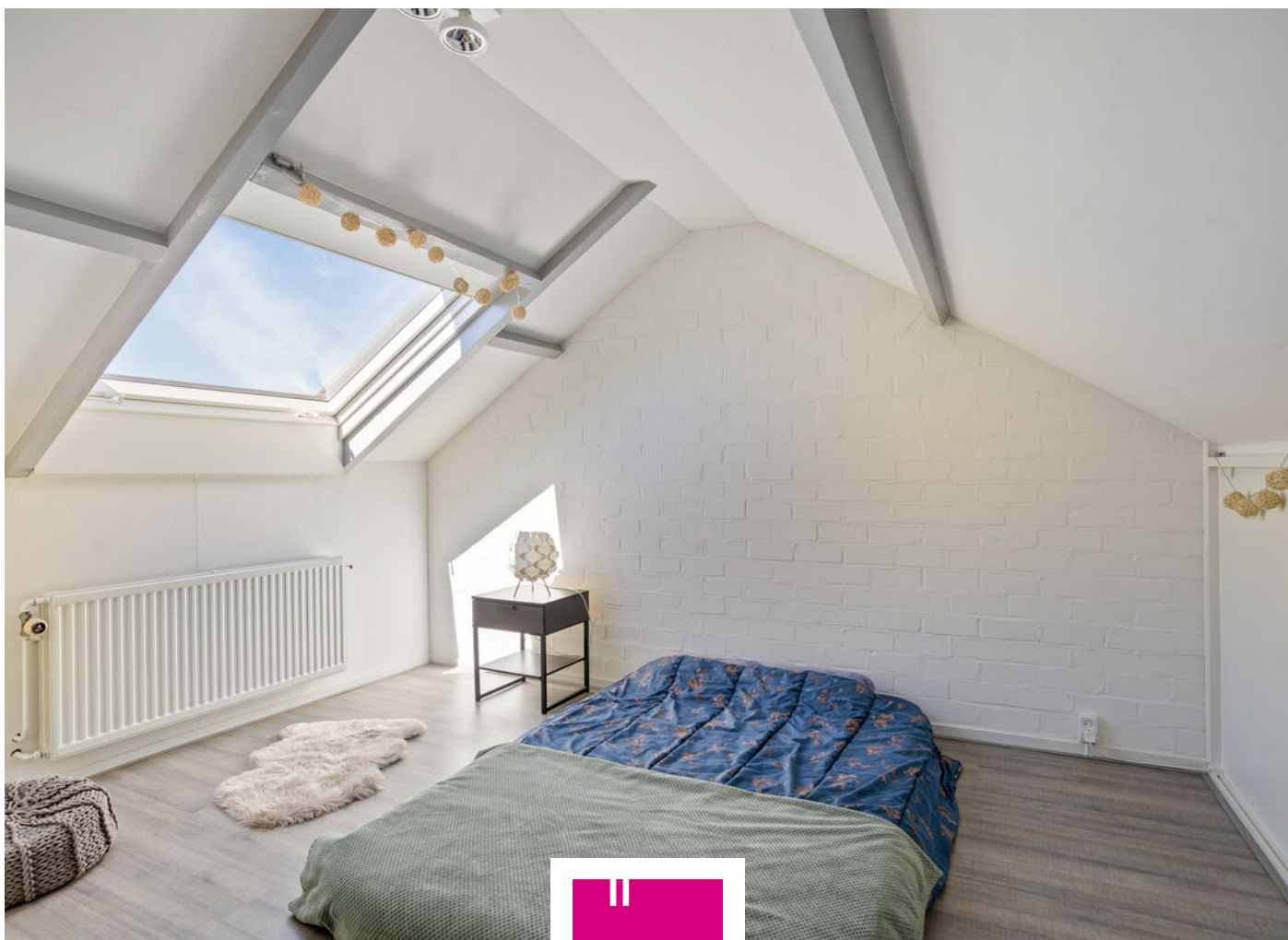
Overal op deze verdieping zijn rolluiken aanwezig, die elektrisch bedienbaar zijn.









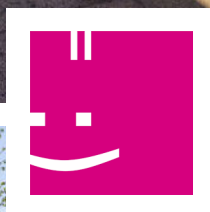


## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de volwaardige tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 11 m<sup>2</sup> met laminaatvloer en dakraam met rolluik.

Tevens zijn hier de opstelling van de cv-ketel en de omvormer van de 9 zonnepanelen aanwezig.



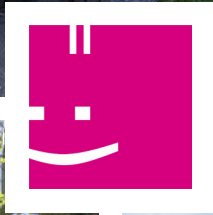


### Tuin en garage

De achtertuin is volledig omheind en voorzien van diverse terrassen, borders en gazon. De vrijstaande garage is bereikbaar via een loopdeur vanuit de tuin en dubbele deuren aan de opritzijde. De garage is voorzien van elektra en water. De royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

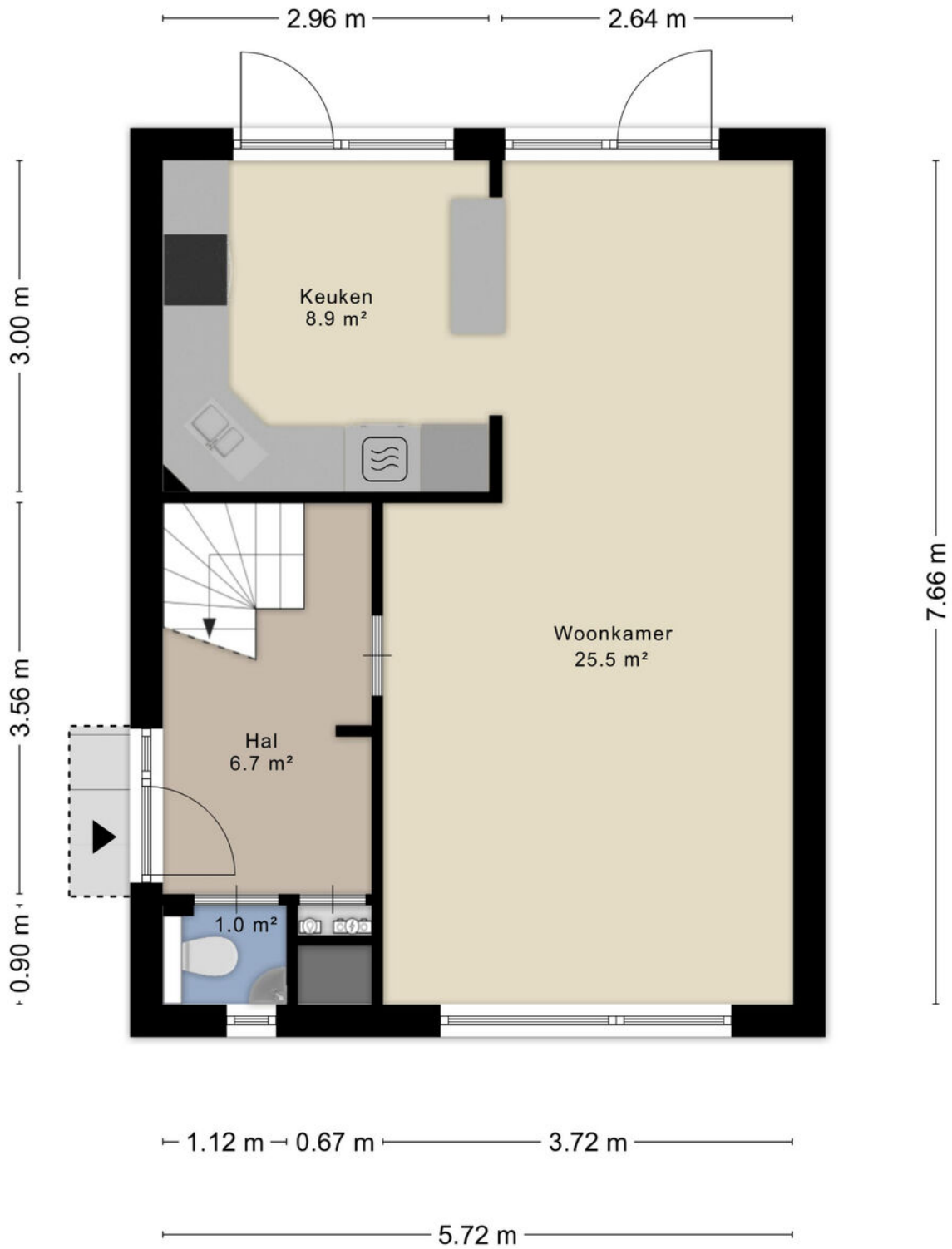
Oeverzicht 21 is een instapklare, goed onderhouden woning met een moderne afwerking, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin en garage met royale oprit. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke omgeving nabij natuurgebied en voorzieningen, vormt dit een ideale woning voor gezinnen en stellen die comfort en woonkwaliteit zoeken.







## Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



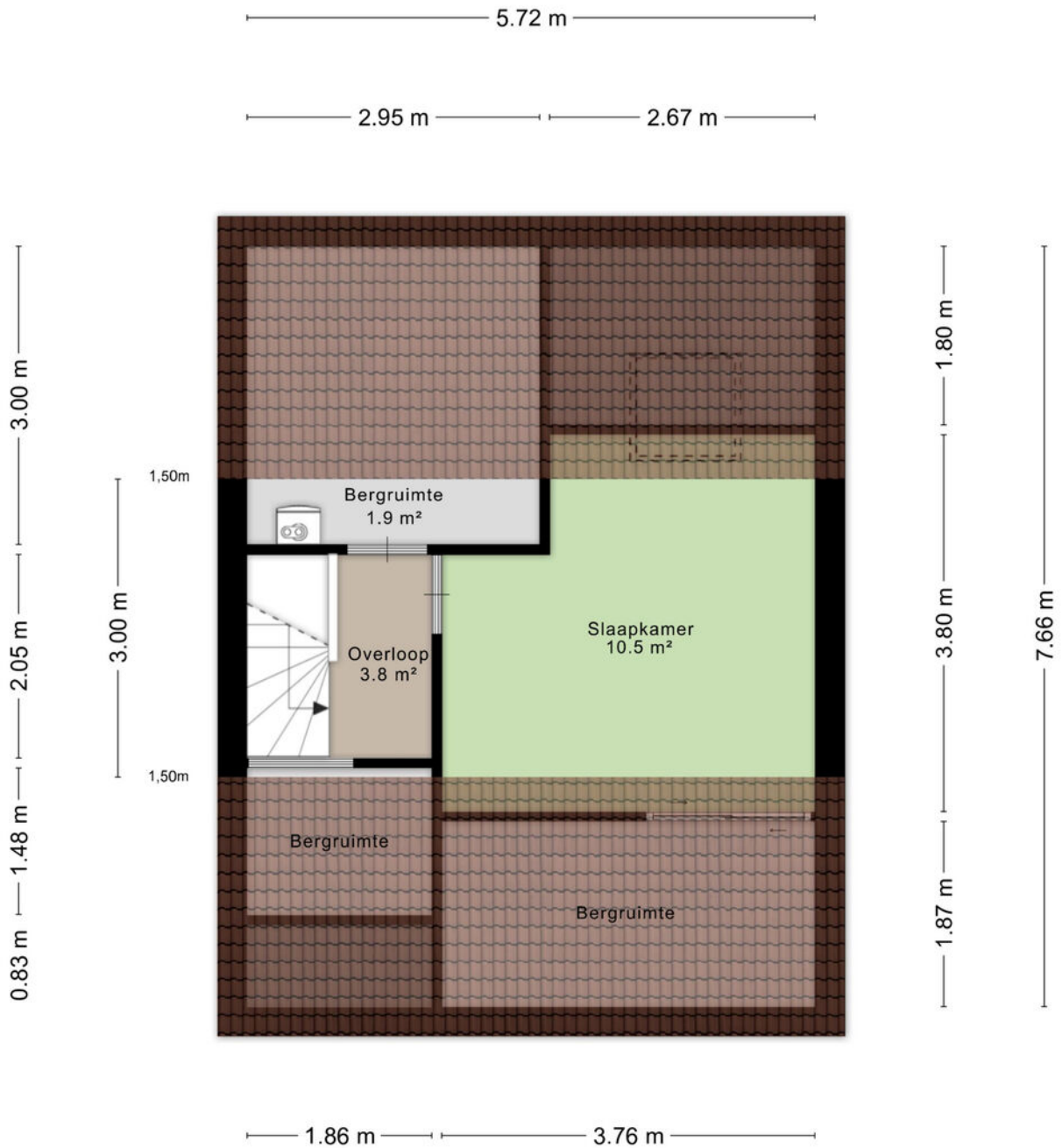
## Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond Tweede verdieping

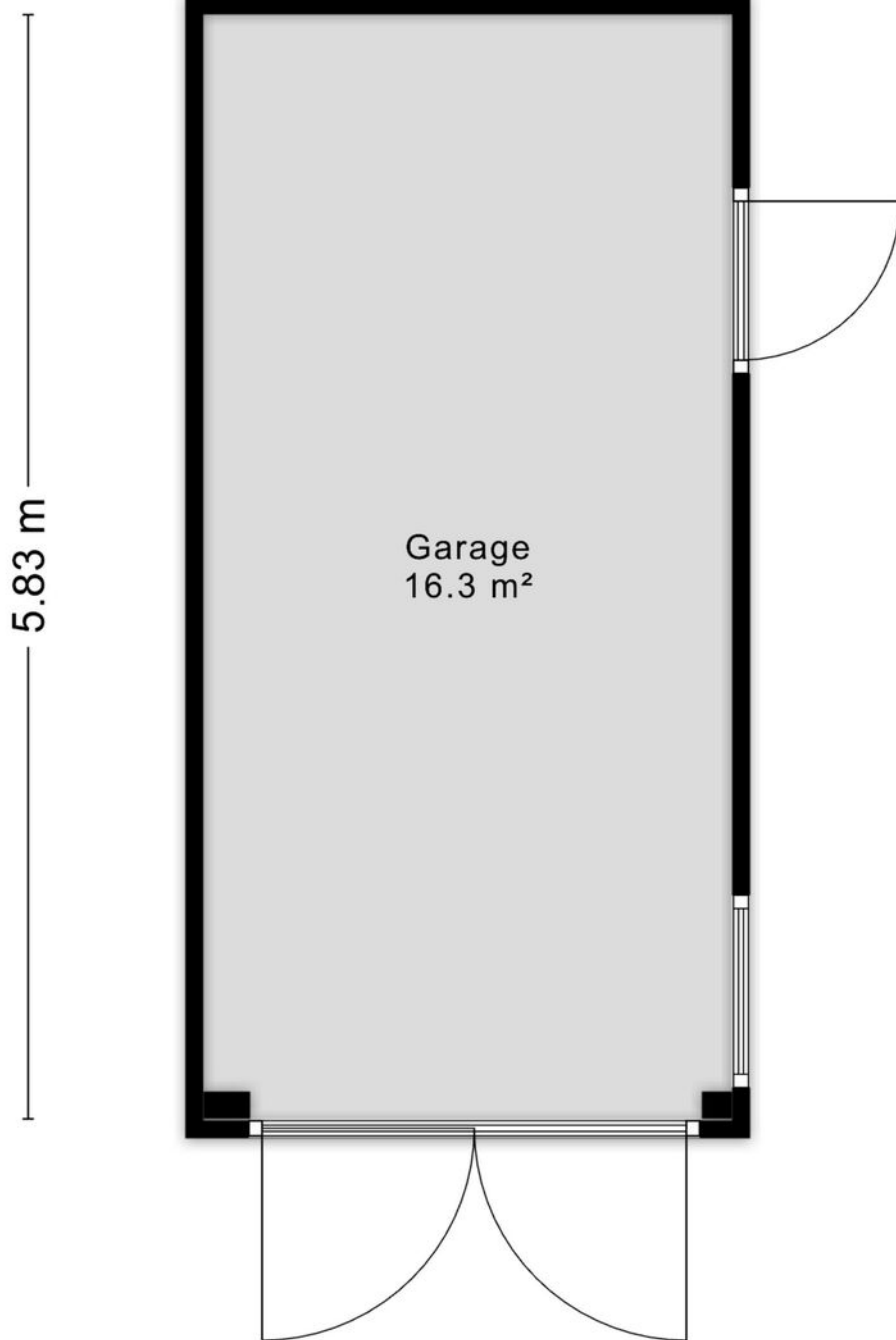


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond Garage

2.79 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Linne

Maasdorp Linne is een van de monumentale kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Bij natuurliefhebbers is Linne bekend vanwege het aanpalende natuurgebied De Linnerweerd. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan de totstandkoming van natuurgebied de Lus van Linne, in een oude, afgesneden Maasbocht. Beeldbepalend voor Linne is het indrukwekkende stuwencomplex dat voor wandelaars en fietsers als verbinding dient tussen de oost- en westoever van Maas. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Linne en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Linne beschikt over twee kastelen met landgoederen en rustieke woonwijken. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en bevat voorzieningen zoals een winkelcentrum, basisschool, sportaccommodatie, horecabedrijven en verblijfsaccommodaties.



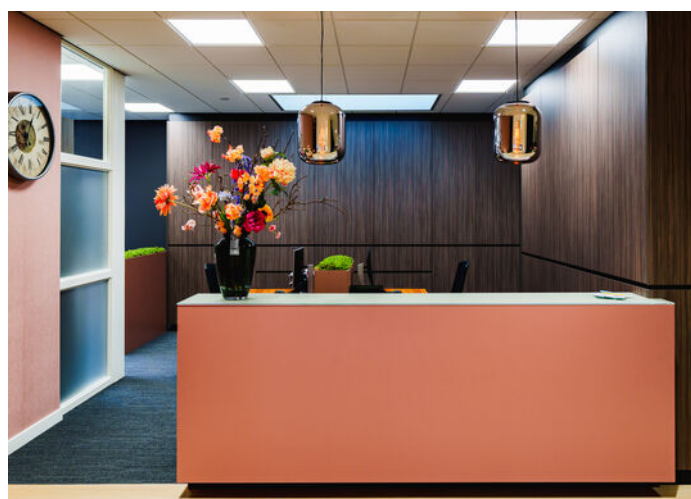


## Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!





## Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbewoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende



zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### 8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### 9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### 10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### 11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

**Documentatie** Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**Informatie** Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

## MAAT MAKELAARS

Minderbroederssingel 19

6041 KH Roermond

T 0475 - 35 19 70

[info@maatmakelaars.nl](mailto:info@maatmakelaars.nl)

[www.maatmakelaars.nl](http://www.maatmakelaars.nl)

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

