



# WONEN

*- op maat -*



**Rutgerstraat 17**

Linne





## Linne

### Rutgerstraat 17

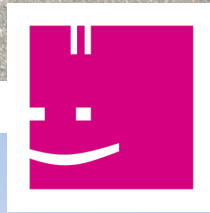
In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in het geliefde Linne ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 359 m<sup>2</sup>.

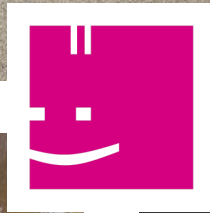
Dankzij het ruime perceel biedt de woning volop mogelijkheden voor uitbreiding, zoals een aanbouw of het realiseren van een garage, waardoor het geheel volledig naar eigen woonwensen kan worden ingericht.

#### Kenmerken

- Vrijstaande woning gelegen op een ruim perceel van 359 m<sup>2</sup>;
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij natuurgebied "De Linner Weerd";
- Vier slaapkamers met praktische indeling en uitbreidingsmogelijkheden;
- Ruime doorzonwoonkamer met veel lichtinval en lamelparketvloer;
- Mogelijkheid tot het creëren van een royale open woonkeuken;
- Ruime tuin met oprit, vrije achterom en mogelijkheden voor aanbouw of garage.

<b>Inhoud</b>	456 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Perceelgrootte</b>	359 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Energie label</b>	E
<b>Vraagprijs</b>	€ 375.000,- k.k.



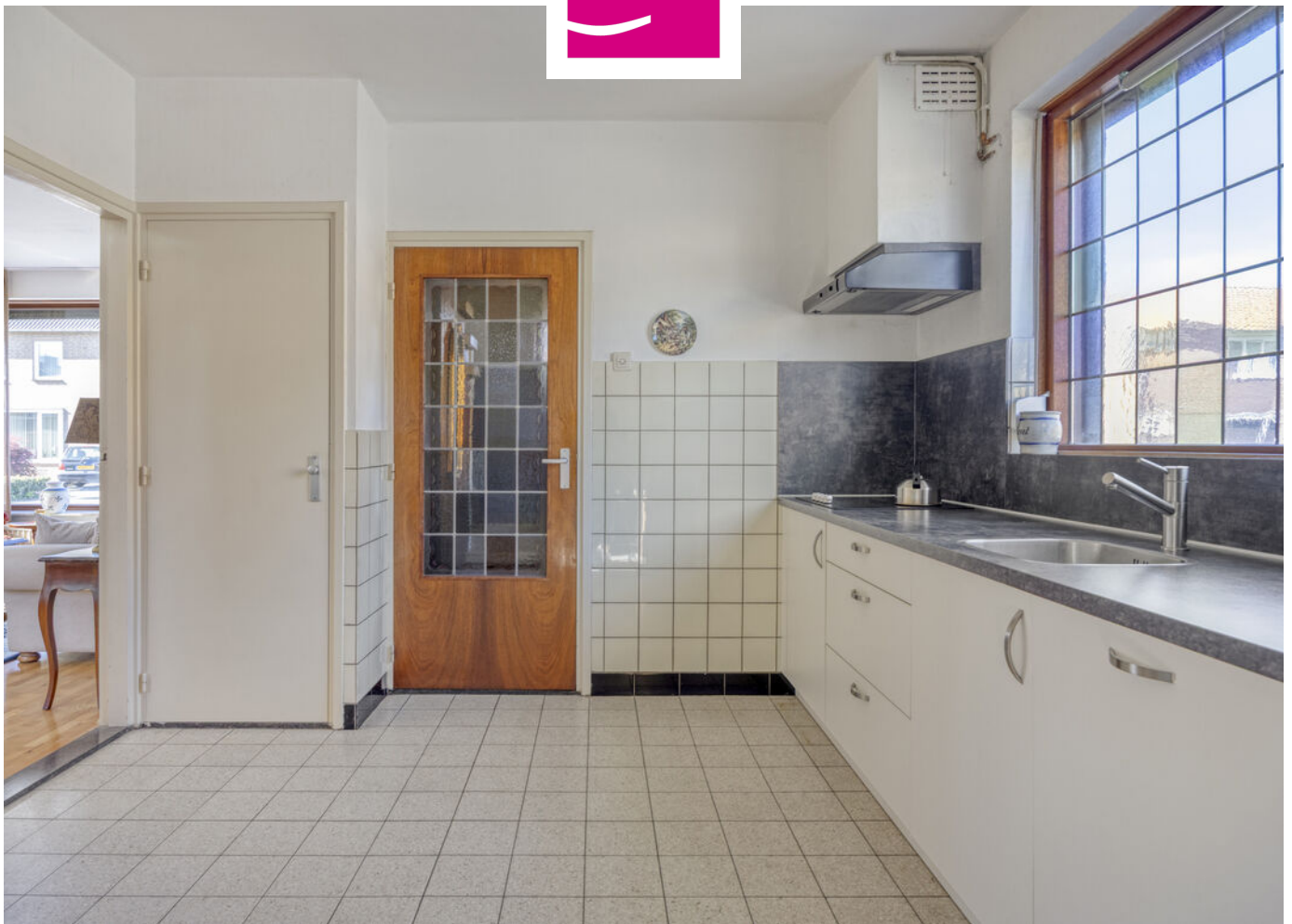


## Begane grond

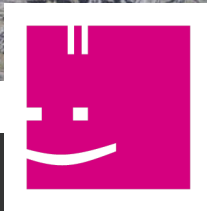
### Entree / hal / keuken

Via de entree wordt de hal bereikt, afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een trapopgang, praktische verdiepte kelderkast, meterkast en een betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De gesloten keuken beschikt over een praktische en functionele keukenopstelling voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak, spoelbak en diverse kastruimte. Daarnaast biedt een praktische muurkast extra provisieruimte. Dankzij de prettige afmetingen is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, waardoor de keuken zich uitstekend leent als gezellige woonkeuken.



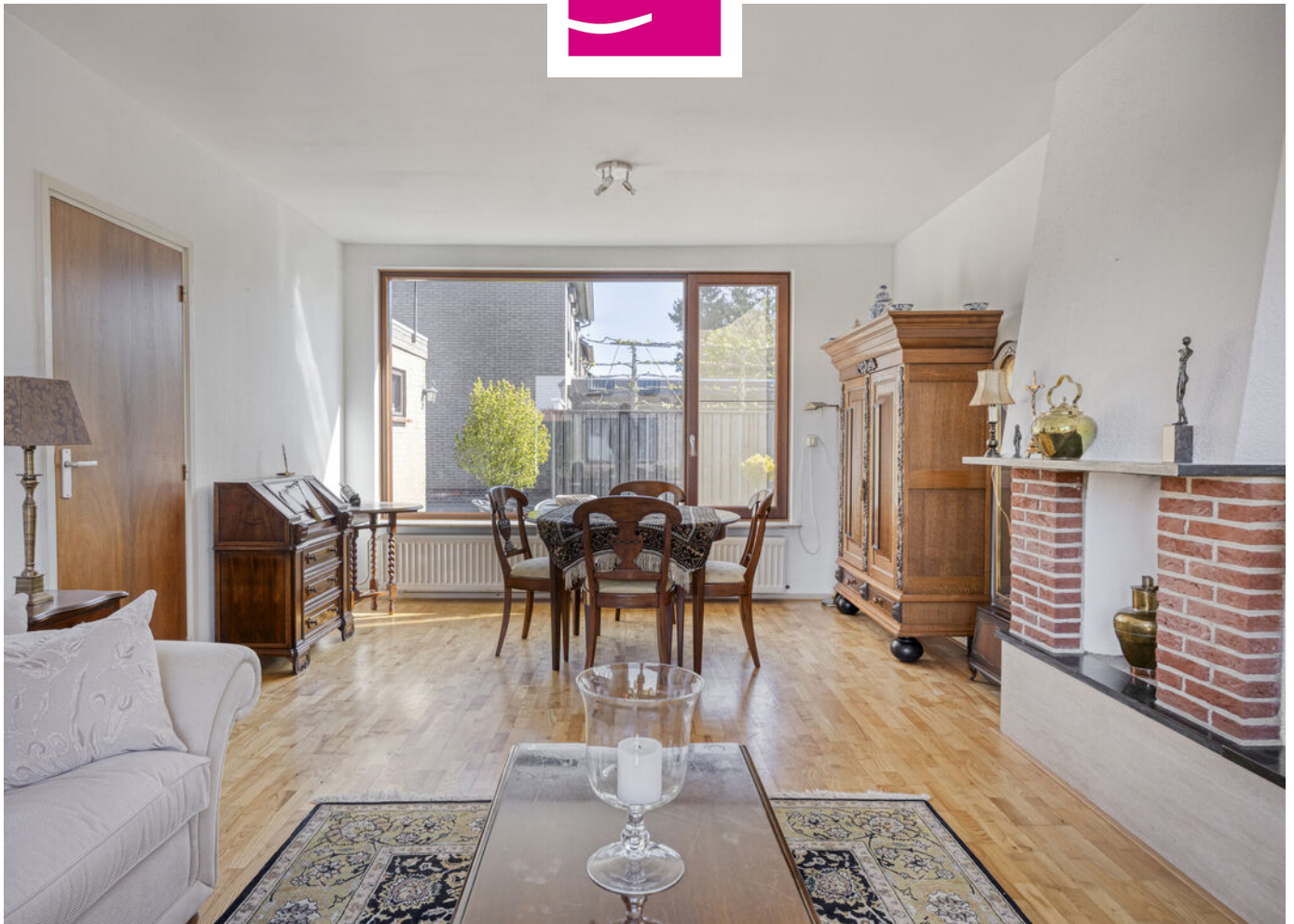


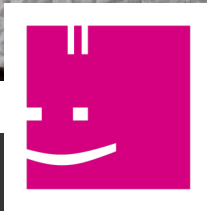


### **Woonkamer / bijkeuken**

Aansluitend bevindt zich de lichte doorzonwoonkamer, waar de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor volop daglicht en een ruimtelijk gevoel. De voorzijde is daarbij voorzien van een screen, terwijl de achterzijde beschikt over een automatisch rolluik. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie lamelparketvloer en vormt een uitstekende basis voor het creëren van een sfeervolle leefruimte. Tevens biedt de huidige indeling mogelijkheden om de keuken bij de woonkamer te betrekken en zo een royale, open leefruimte te creëren die volledig aansluit bij hedendaagse woonwensen. Grenzend aan de keuken ligt de praktische berging/bijkeuken met aansluitingen voor witgoed aansluiting en een directe toegang tot de achtertuin.







## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping, afgewerkt met een laminaatvloer, biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

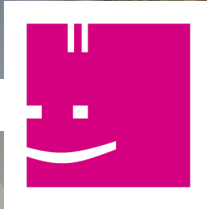
De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en beschikken over oppervlakten van respectievelijk circa 13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. Hiermee zijn de kamers geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

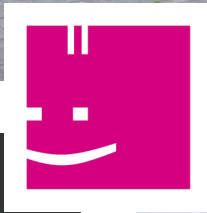
De betegelde badkamer is voorzien van een vaste wastafel, douche en toilet. Door slaapkamer vier bij de badkamer te betrekken bestaat bovendien de mogelijkheid om een aanzienlijk ruimere badkamer te realiseren.

Deze slaapkamer beschikt daarnaast over een toegangsdeur naar het dakterras, een fijne extra buitenruimte met uitzicht over de omgeving.









## Zolder

Middels een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt voldoende opbergruimte. Hier bevindt zich ook de opstelling van de C.V. Ketel.





## Buitenruimte

De voortuin en zijtuin zorgen samen met de ruime oprit voor een verzorgde eerste indruk en bieden voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en diverse beplantingen en beschikt over een vrije achterom. Dankzij de gunstige perceelgrootte biedt de tuin volop mogelijkheden voor uitbreiding, het realiseren van een garage of het creëren van meerdere fijne zitplekken om optimaal van het buitenleven te genieten.



## Plattegrond - Begane grond

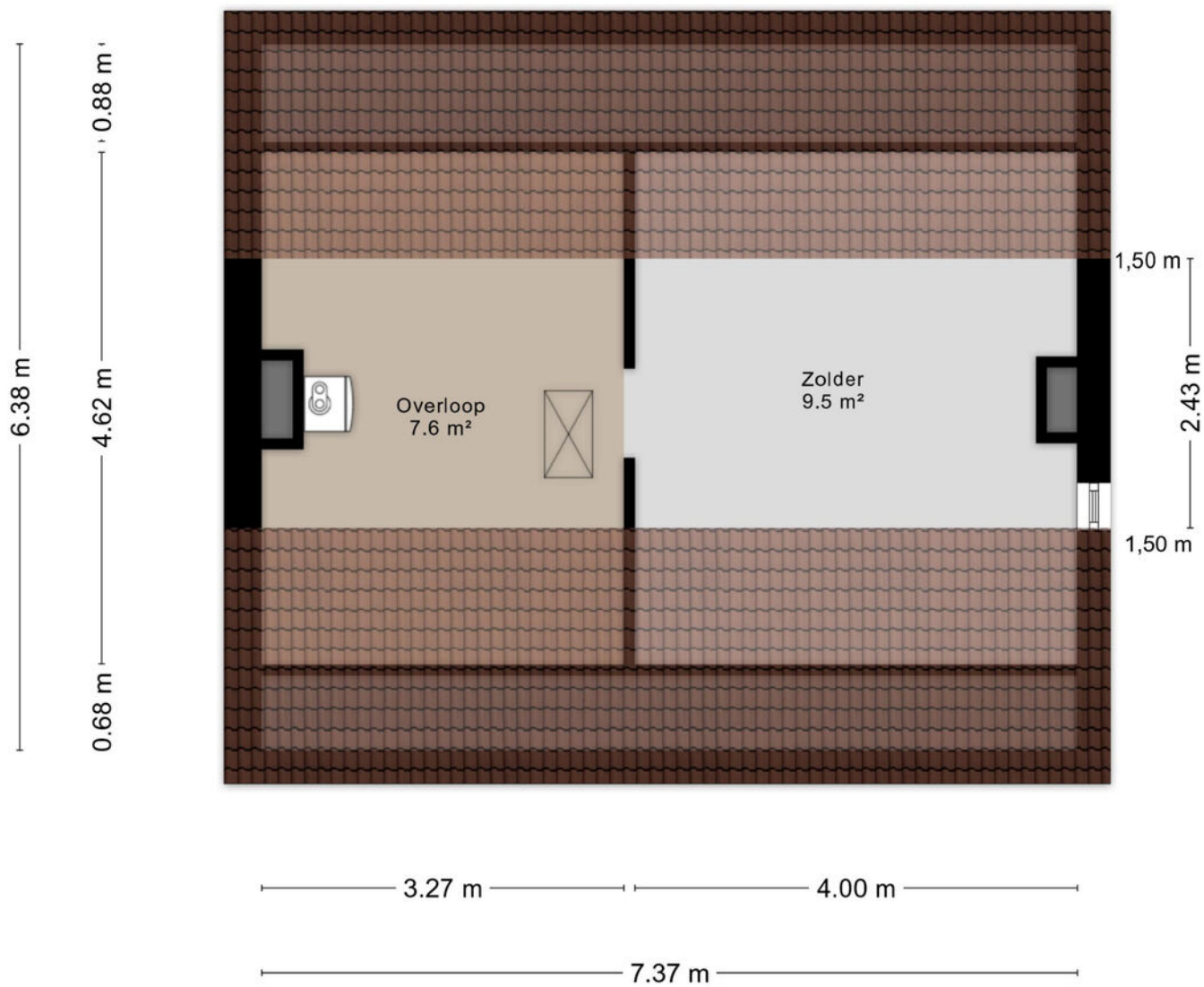


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond - Eerste verdieping

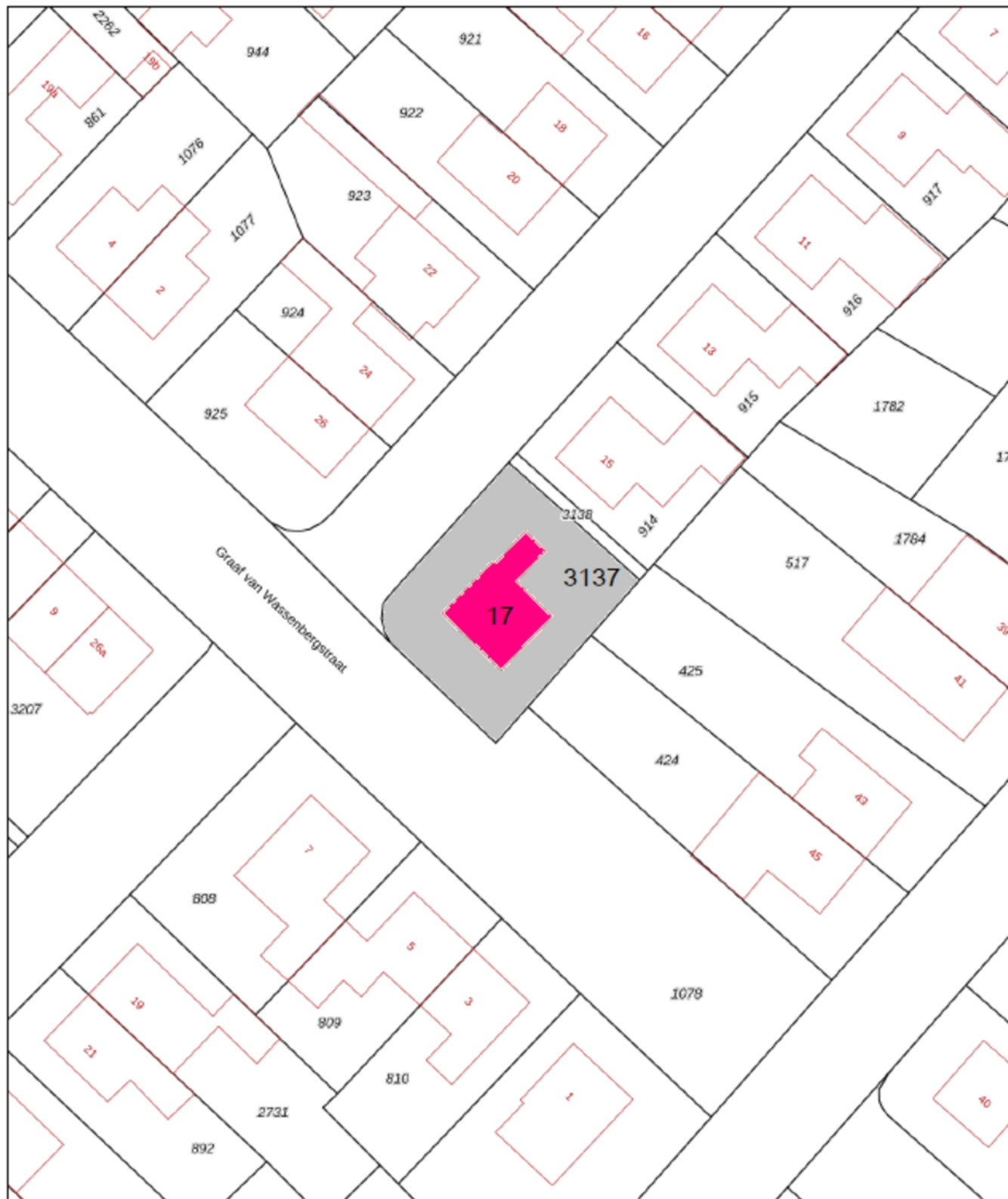


## Plattegrond - Tweede verdieping



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

# Kadastrale kaart





## Wonen in 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:

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

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 11). 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 opgave 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 daaro graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een

**Heeft u nog  
meer vragen?  
Wij staan voor  
u klaar!**

**MAAT** MAKELAARS  
Minderbroederssingel 19  
6041 KH Roermond  
T 0475 - 35 19 70  
info@maatmakelaars.nl  
www.maatmakelaars.nl

**VERKOOP VERHUUR AANKOOPBEGELEIDING TAXATIE**



**MAAT**MAKELAARS

