



TE KOOP

LINNE
Rijksweg 2

€ 1.149.000,- k.k.

AB & P Vaassen
Bezoekadres:
Roersingel 6, 6041 KX Roermond

Postadres:
Postbus 320, 6040 AH Roermond

T 0475 33 11 33
info@vaassen.nl | www.vaassen.nl

AB&P  **Vaassen**
MAKELAARDIJ - TAXATIES

ADRES

Rijksweg 2
6067 AA LINNE

KENMERKEN



ca. 1251 m³



ca. 311 m²



ca. 4617 m²



1935



4

BESCHRIJVING

Algemeen:

Sommige woningen laten direct een blijvende indruk achter. Rijksweg 2 in Linne is daar het perfecte voorbeeld van. Deze exclusieve vrijstaande woning verenigt ruimte, luxe en veelzijdigheid op een bijzonder hoog niveau. Met vier royale slaapkamers, een hoogwaardige leefkeuken, een royaal perceel met mogelijkheden voor zowel privé als zakelijk gebruik en een volledig uitgerust multifunctioneel bijgebouw, biedt deze woning een ongeëvenaarde woonbeleving voor wie geen concessies wil doen aan comfort en kwaliteit.

De woning is uitgerust met een geavanceerd Smartlife-domoticasysteem, waardoor verlichting, Bowers & Wilkens speakersysteem, alarm met camerabewakingssysteem en huishoudelijke apparaten eenvoudig te bedienen zijn. Meerdere airconditioningsystemen zorgen bovendien het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. De woning is geheel gerenoveerd en uitgebouwd met de nadruk op duurzaamheid, hoogwaardige materialen en oog voor detail.

De royale tuin biedt optimale privacy en is een plek waar volop ruimte is om te ontspannen, te genieten en gasten te ontvangen. Het multifunctionele bijgebouw maakt deze woning bovendien uitermate geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis, een luxe gastenverblijf of een mantelzorgwoning.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik, terwijl het bruisende centrum van Roermond op slechts tien autominuten ligt. Ook de snelwegen A2 en A73 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Je bent binnen een half uur zowel in Eindhoven als Maastricht! Lekker ontspannen in de natuur of langs de Maas, vanuit deze plek kan het allemaal. Kortom: Hier ervaar je de rust en charme van het dorp, gecombineerd met de luxe van uitstekende bereikbaarheid en de nabijheid van natuurgebieden.

Wonen en koken

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale leefruimte waarin sfeer, licht en comfort harmonieus samenkomen. De woonkamer en het separate eetgedeelte vormen samen een uitnodigende leefomgeving voor zowel het dagelijkse gezinsleven als het ontvangen van gasten. De royale aanbouw biedt daarnaast alle vrijheid om de ruimte geheel naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als extra lounge, tweede eetkamer of stijlvolle speel- of werkkamer. Het hoge afwerkingsniveau van de woning springt je bij binnenkomst meteen in het oog! Moderne taatsdeuren, hoogwaardige inbouwmeubels en -kasten, PVC-visgraatvloeren voorzien van klassieke bies, airconditioning, luxe inbouwverlichting en B&O speakers. Perfect op elkaar afgestemde kleuren en stijlen kenmerken deze woning, zodat het allemaal naadloos overloopt en perfect bij elkaar past, waarbij een fraaie combinatie is gevonden van klassieke elementen en moderne materialen.

Het absolute pronkstuk van de woning is de exclusieve leefkeuken. Deze hoogwaardige maatwerkkeuken is voorzien van een royaal kookeiland met een Italiaans kwartsiet werkblad dat aan weerszijden doorloopt tot aan de vloer. De

stijlvolle Eikenhouten wandpanelen kleden de ruimte fraai aan. Natuurlijk beschikt deze prachtige keuken over alle denkbare luxe, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, Quooker, wijnklimaatkast, vaatwasser, ingebouwd koffiezetapparaat, combi-oven en koelkast. Aan kastruimte is in deze keuken zeker geen gebrek. Het eiland beschikt over lades en aan beiden zijden bevinden zich ruime ingebouwde kastenwanden.

Via de openslaande deuren vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over en bereik je direct het royale terras, waar lange zomeravonden en sfeervolle diners vanzelfsprekend worden. Ook vanuit de aanbouw bieden openslaande deuren een prachtige verbinding met de tuin en het terras.

Slapen en baden

Ook op de verdieping komt het oog voor detail en luxe uitstraling weer terug! De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming(enkel de badkamer), ingebouwde verlichting en een moderne PVC visgraat vloer. De eerste verdieping beschikt over drie royale slaapkamers, die zich uitstekend lenen als comfortabele slaapvertrekken, maar ook perfect geschikt zijn als luxe kleedkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De master bedroom beschikt over airconditioning(op de overloop hangt een 5kw airco maakt alle kamers cool), een fraaie ingebouwde TV-wand, met schapruimte en sfeervolle gashaard(elektrische haard met verwarming). Op de tweede verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer met een ruime overloop voorzien van airconditioning, veel opbergruimte in de knieschotten, welke dienst kan doen als walk-in closet.

De exclusieve badkamer ademt pure luxe. Hoogwaardige Italiaanse marmer platen en tegels vormen het decor voor een stijlvolle wellnessruimte, compleet met een fraai tweepersoonsligbad met whirlpool functie, een royale tweepersoons-inloopdouche en een dubbele wastafel met een luxe meubel en royale bergruimte. Op de overloop bevindt zich bovendien een luxe, separaat toilet, wat het wooncomfort verder vergroot.

De combinatie van hoogwaardige materialen, royale afmetingen en een doordachte indeling maakt deze verdieping tot een heerlijke plek om iedere dag in alle rust af te sluiten.

Multifunctioneel bijgebouw

Achter de woning bevindt zich een volledig uitgerust multifunctioneel bijgebouw dat talloze mogelijkheden biedt. Of het nu gaat om een representatief kantoor aan huis, een praktijkruimte, een zelfstandig gastenverblijf of een comfortabele mantelzorgwoning; dit bijgebouw biedt alle ruimte om jouw woonwensen werkelijkheid te maken.

Het beschikt over een royale leefruimte die uitstekend kan functioneren als kantoor of woonkamer, een complete keuken met onder andere een inductiekookplaat, oven, spoelbak en apothekerskast, een afzonderlijke kamer die kan dienen als slaapkamer of eetkamer en een eigen luxe badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Ook hier is weer veel aandacht besteedt aan het afwerkingsniveau en zijn hoogwaardige materialen gebruikt!

Ook de ruime vliering biedt volop extra opslag- of gebruiksmogelijkheden.

Buitenleven

De royale tuin vormt een stijlvolle buitenruimte waar privacy en ruimte centraal staan. Dankzij de fraaie opzet en de verzorgde groene inrichting geniet je hier ieder seizoen optimaal van het buitenleven.

Aan zowel de achterzijde als de zijkant van de woning bevinden zich meerdere zonnige terrassen, ideaal voor een ontspannen ontbijt, een sfeervol diner of lange avonden met familie en vrienden. De tuin biedt bovendien alle ruimte om deze geheel naar eigen wens verder in te richten.

Het perceel is via de zijstraat bereikbaar en wordt afgesloten met een elektrische toegangspoort. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's.

Locatie

De woning is gelegen in het rustige, maar gezellige dorpje Linne. Linne beschikt over alle dagelijkse voorzieningen, vele sportverenigingen, een zwembad en natuurgebied De Weerd waar je mooie wandelingen kunt maken. Op slechts 5

autominuten ligt Maasbracht en 10 minuten rijden van Roermond. De autosnelwegen A2 en A73, richting Eindhoven, Maastricht, Nijmegen en Venlo zijn binnen 5 minuten bereikbaar.

Rijksweg 2 is een woning waar exclusiviteit, ruimte en veelzijdigheid op unieke wijze samenkomen. Een thuis dat uitblinkt in comfort, kwaliteit en mogelijkheden, en dat klaar is voor de toekomst.

Aanvaarding

In overleg.

Bezichtiging

Uitsluitend na afspraak met ons kantoor.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.

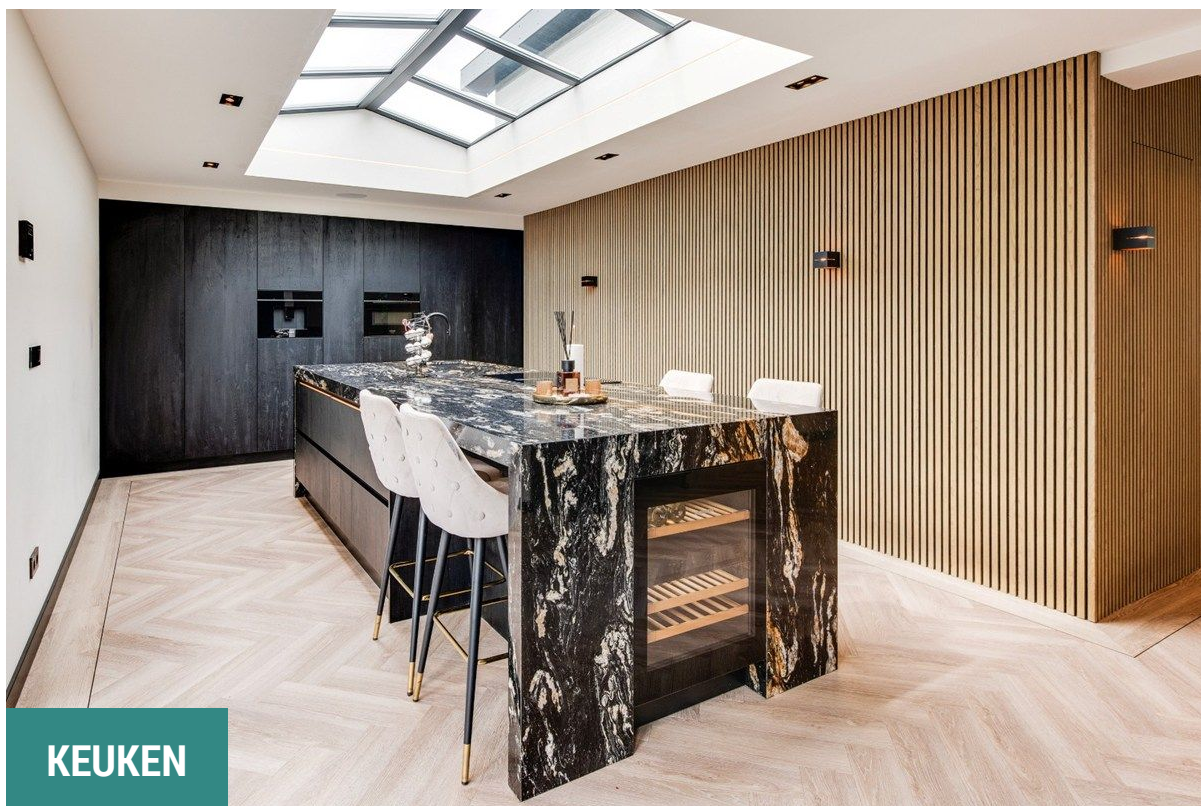
Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente : Linne
Sectie : E
Nummer : 2436

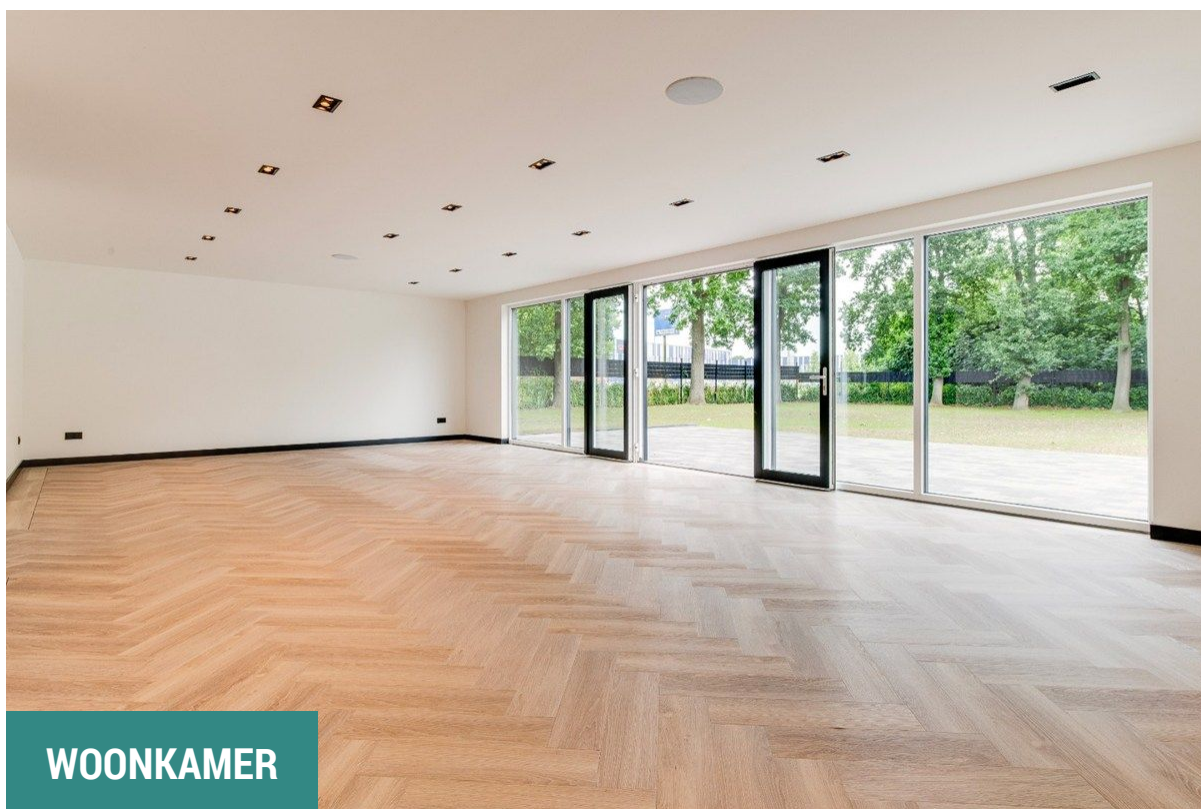
Kenmerken:

Type	Vrijstaande woning met bijgebouw
Bouwjaar	1935
Perceel	ca. 4.617 m ²
Woonoppervlakte	ca. 311 m ²
Overige inpandige ruimten	ca. 30 m ²
Externe bergruimte	- m ²
Inhoud	ca. 1251 m ³
Tuinligging	Oosten
Vloeren	Betonnen en houten vloeren
Gevels	Gemetselde spouwmuren
Dak	Zadeldak en plat dak
Kozijnen	Kunststof kozijnen
Beglazing	HR++ beglazing
Rolluiken	Ja, gedeeltelijk
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	Woning: A+, geldig tot 22-6-2036 Bijgebouw: A, geldig tot 22-6-2036 21 stuks
Zonnepanelen	Warmtepomp (Domusa, bj. 2024), vloerverwarming op de
Centrale verwarming	begane grond
Warmwatervoorzieningen	Boiler (bj. 2026)
Bestemmingsplan	Wonen, bedrijf en groen
Asbest	Nee, de toepassing van asbesthoudende materialen is

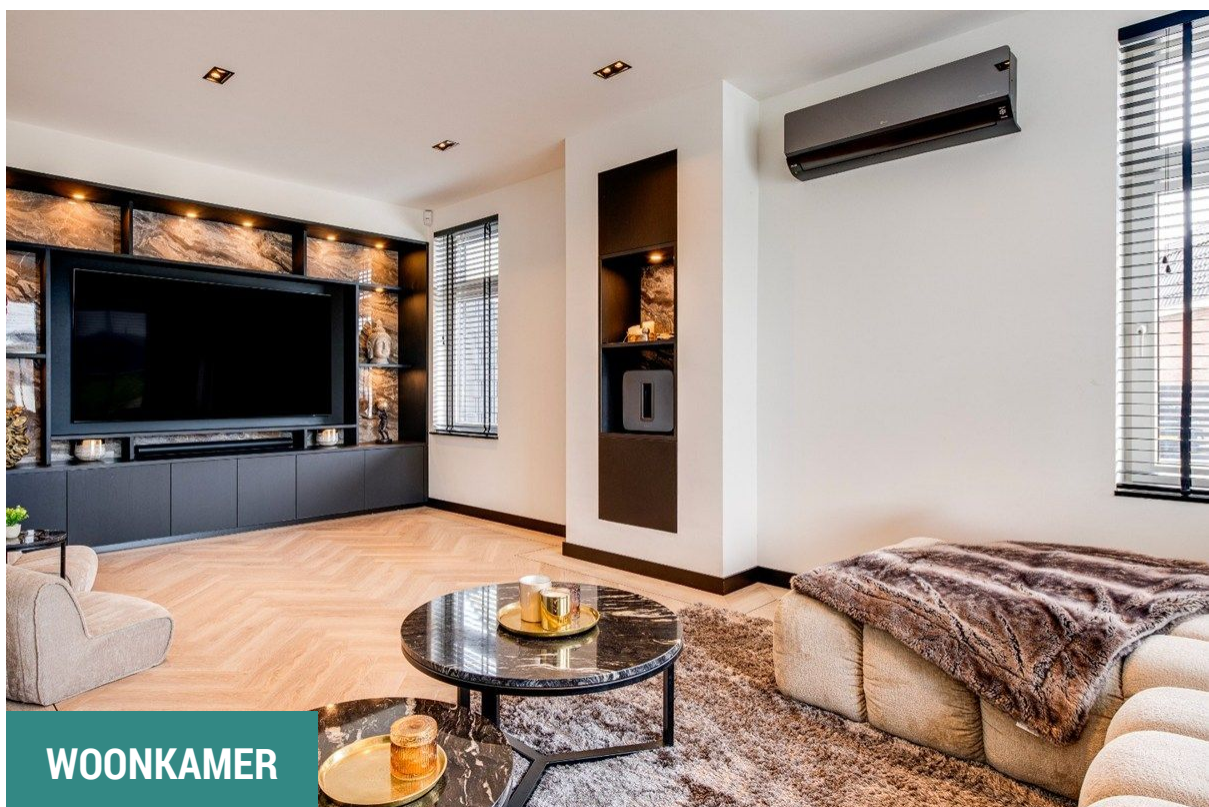
Vraagprijs: € 1.149.000,-- k.k.

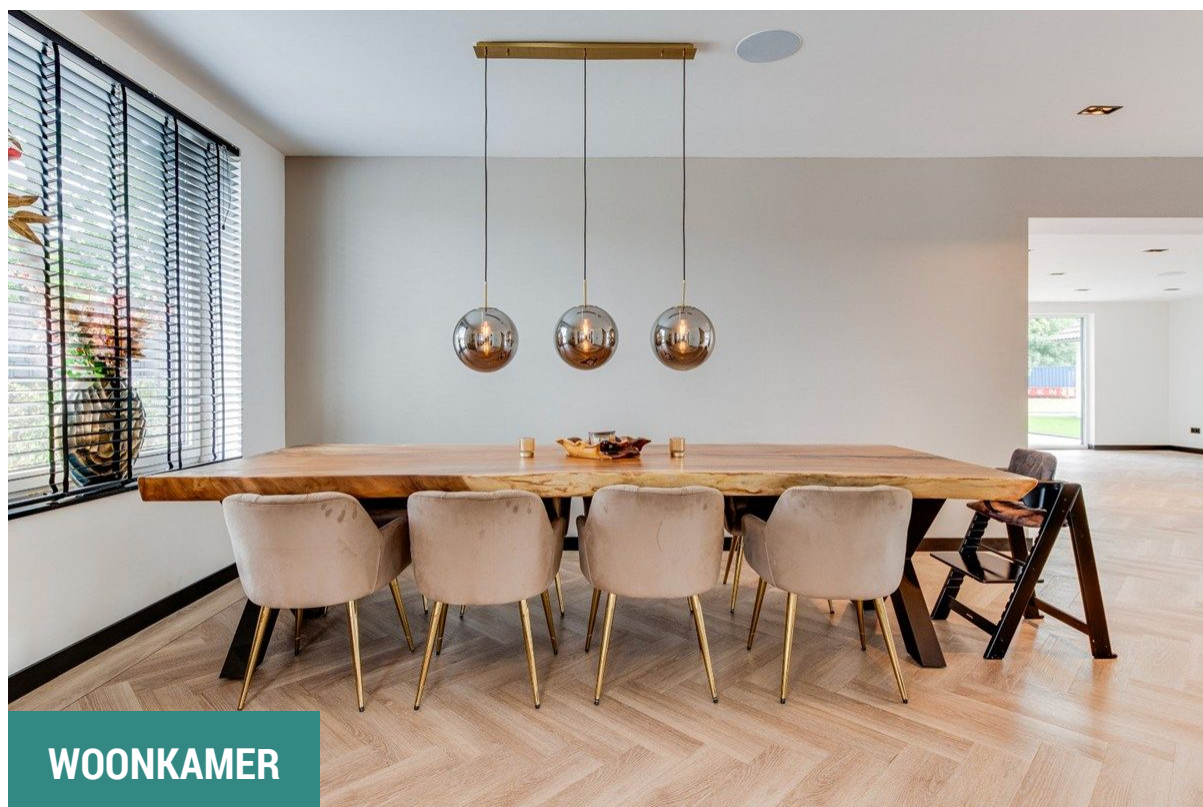


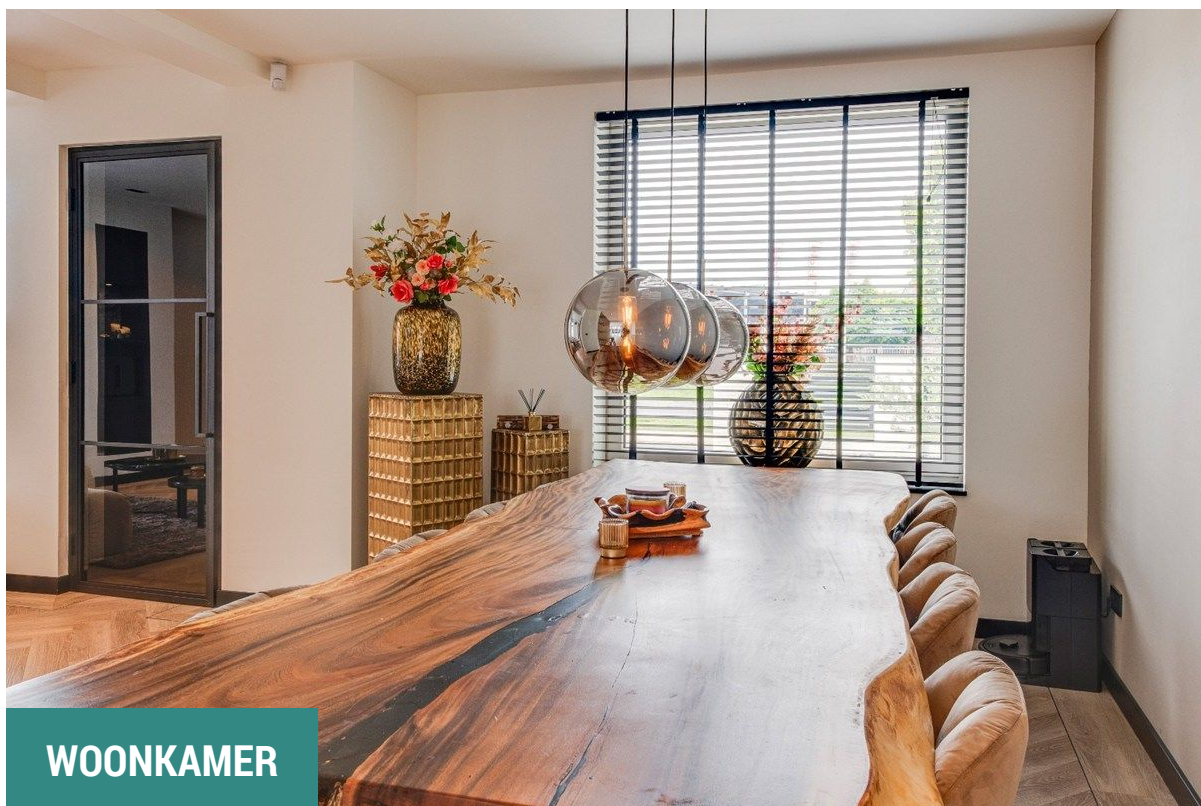
KEUKEN



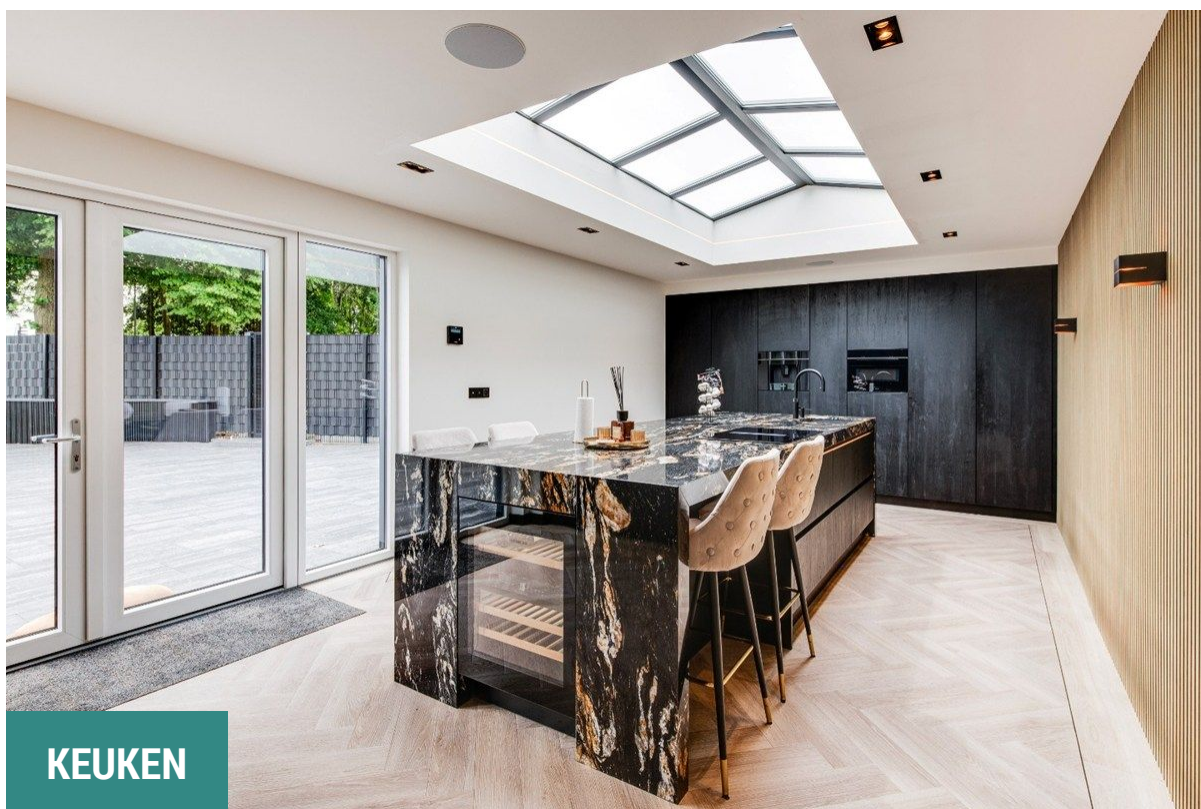
WOONKAMER



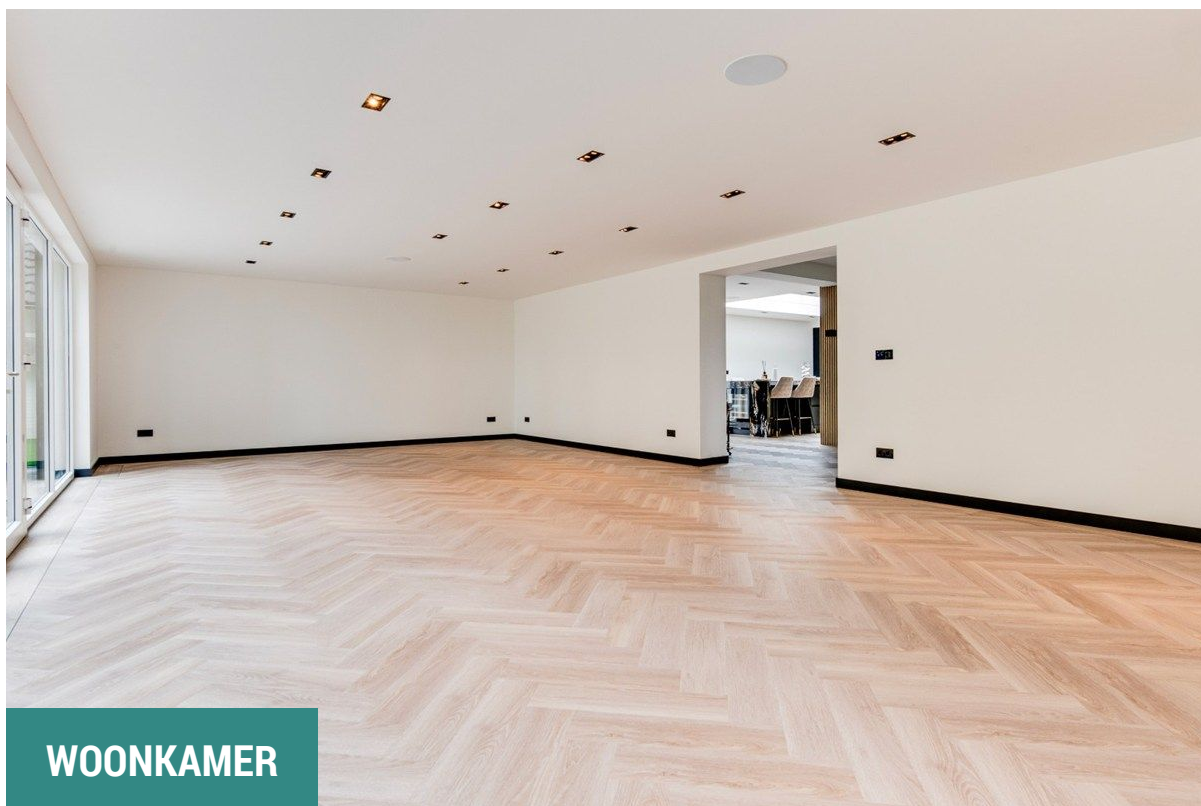




WOONKAMER



KEUKEN



WOONKAMER



TOILET/HAL

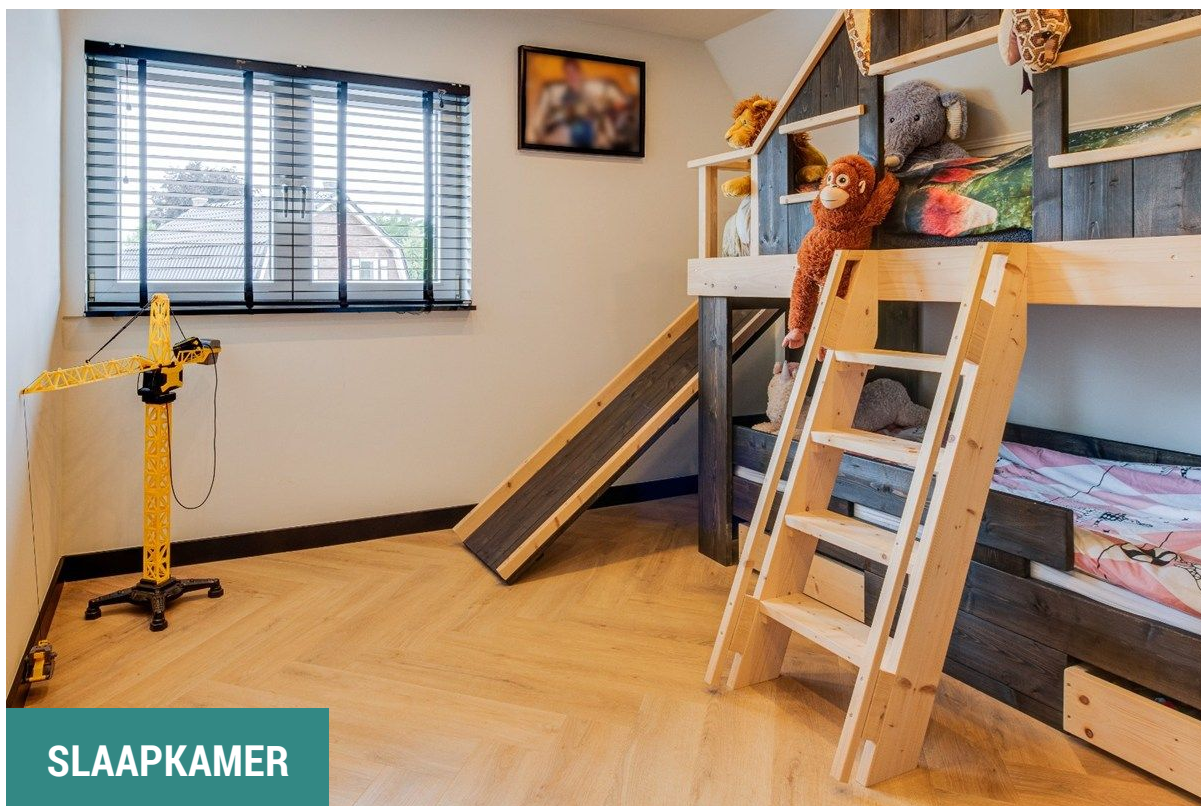




SLAAPKAMER



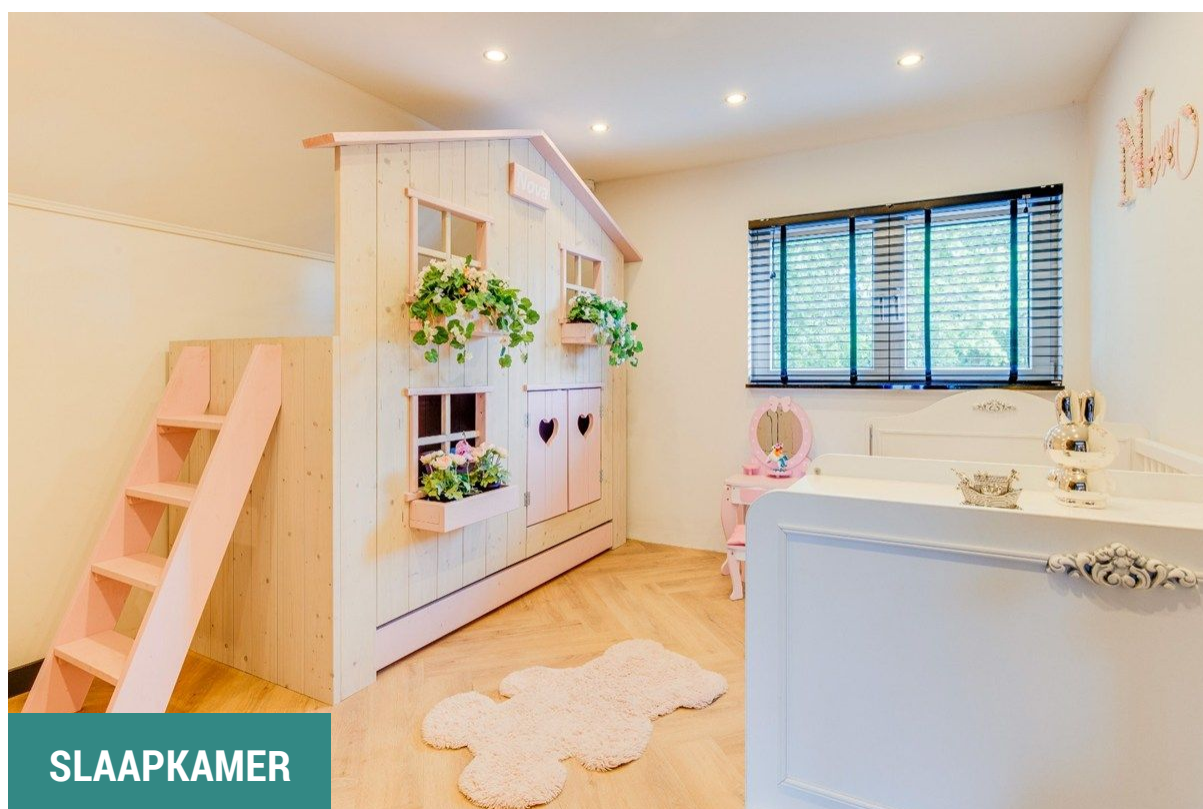
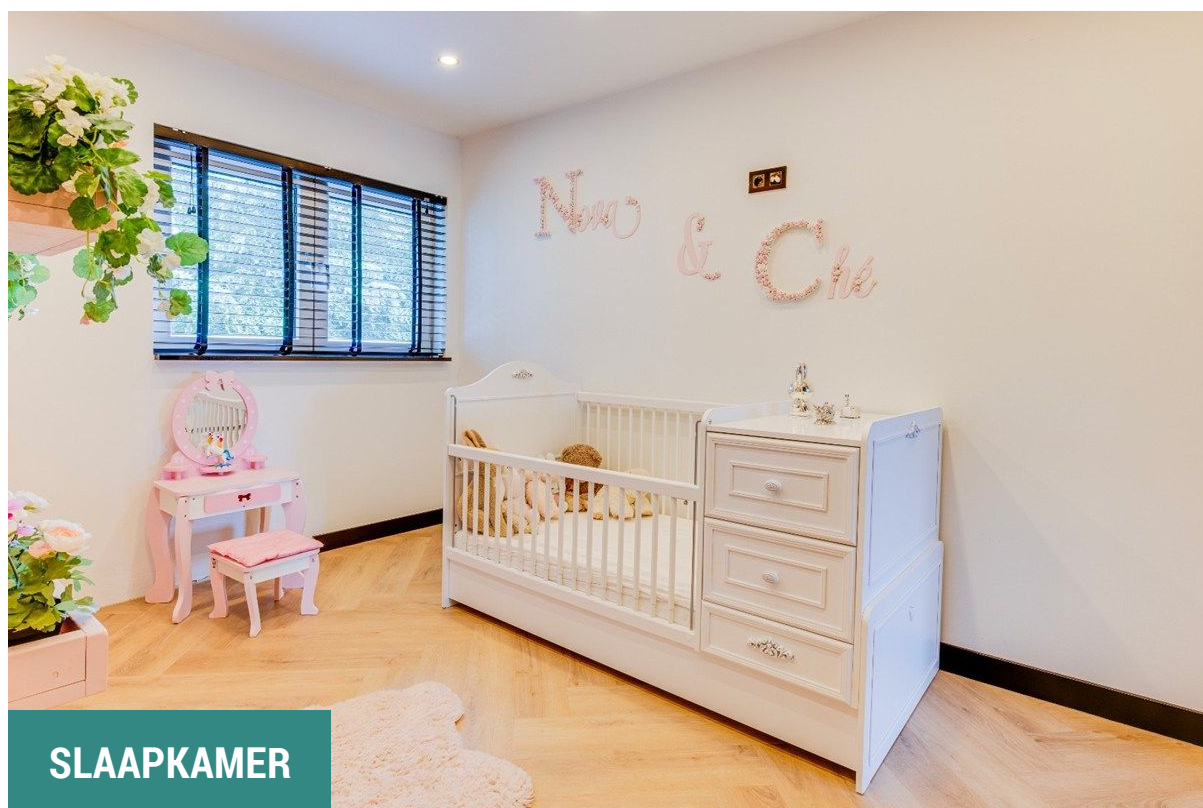
SLAAPKAMER

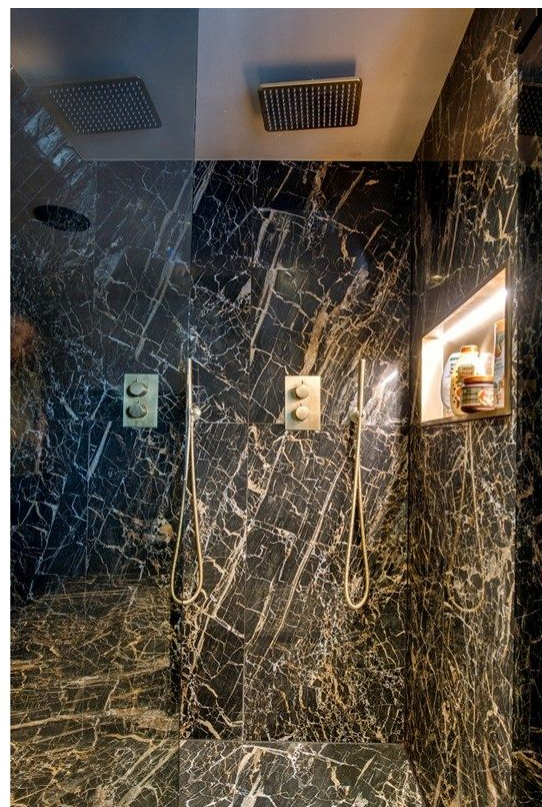


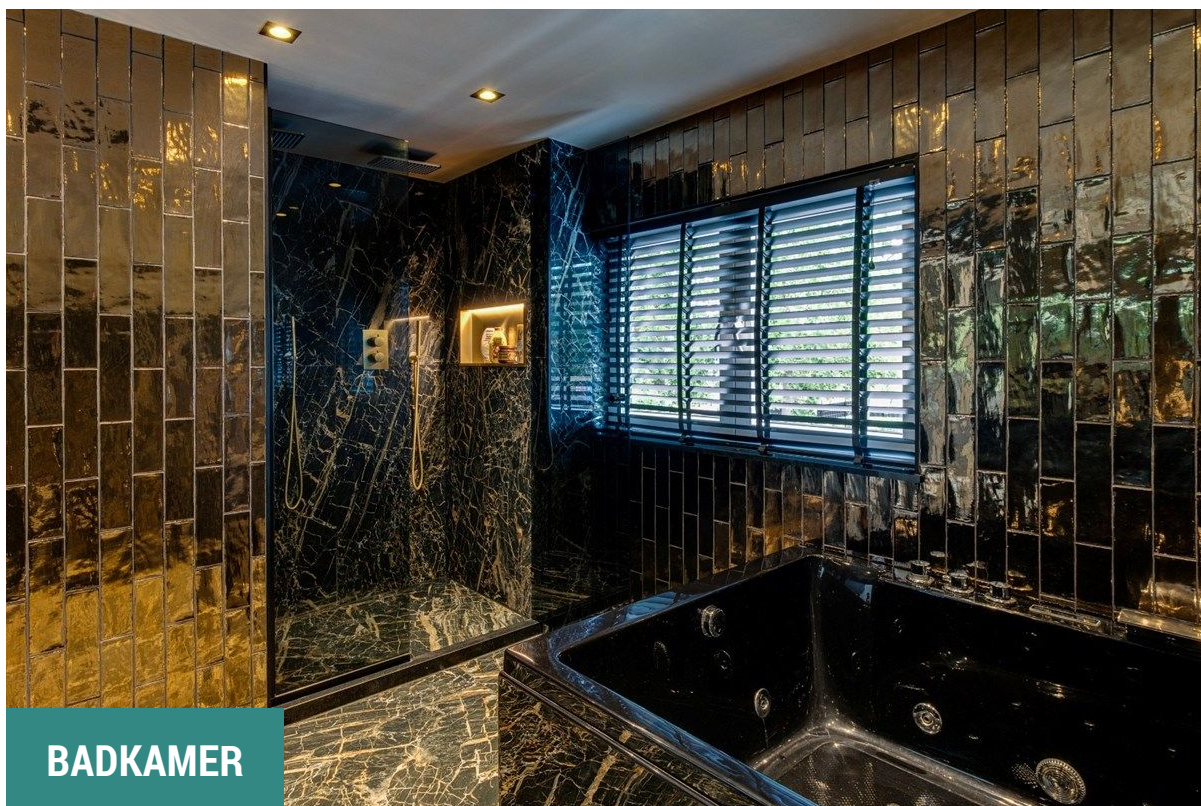
SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



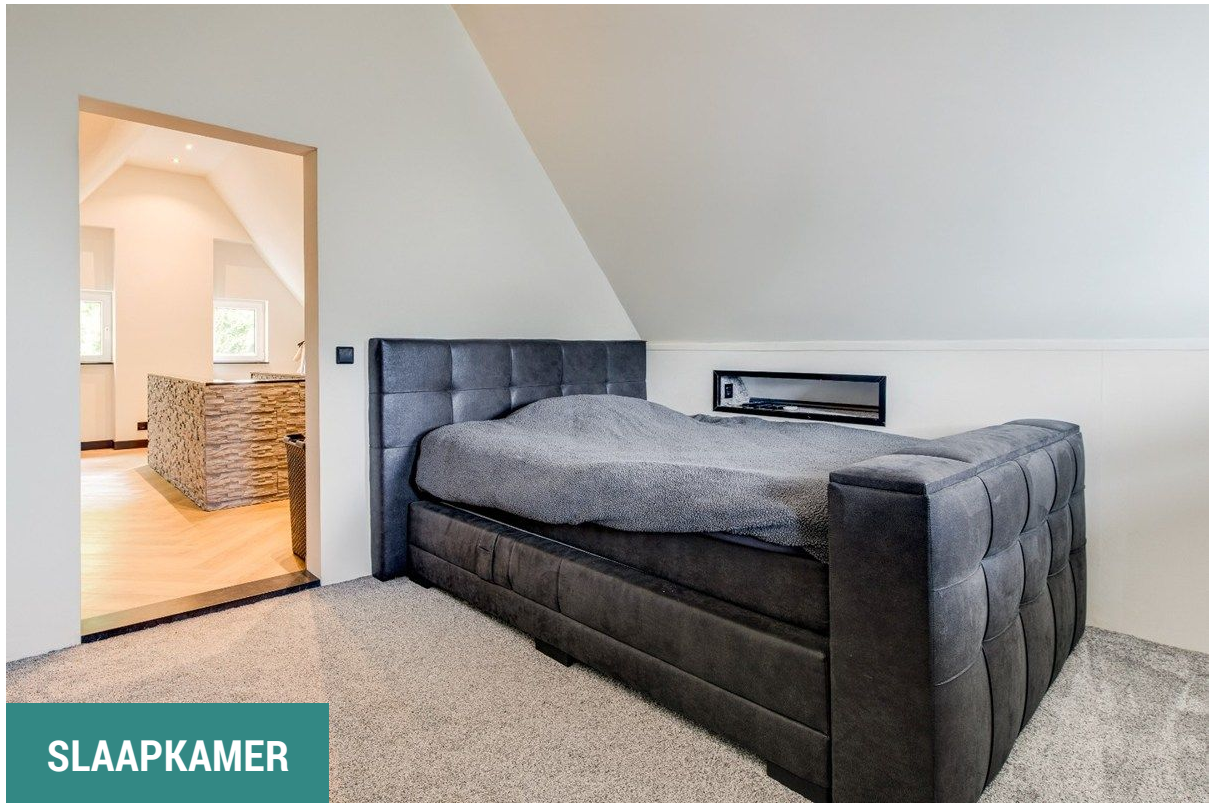




BADKAMER



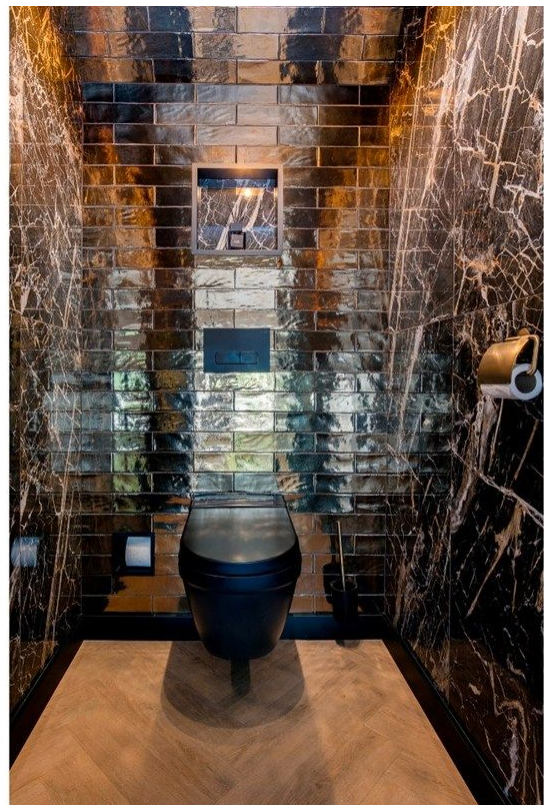
KLEEDKAMER

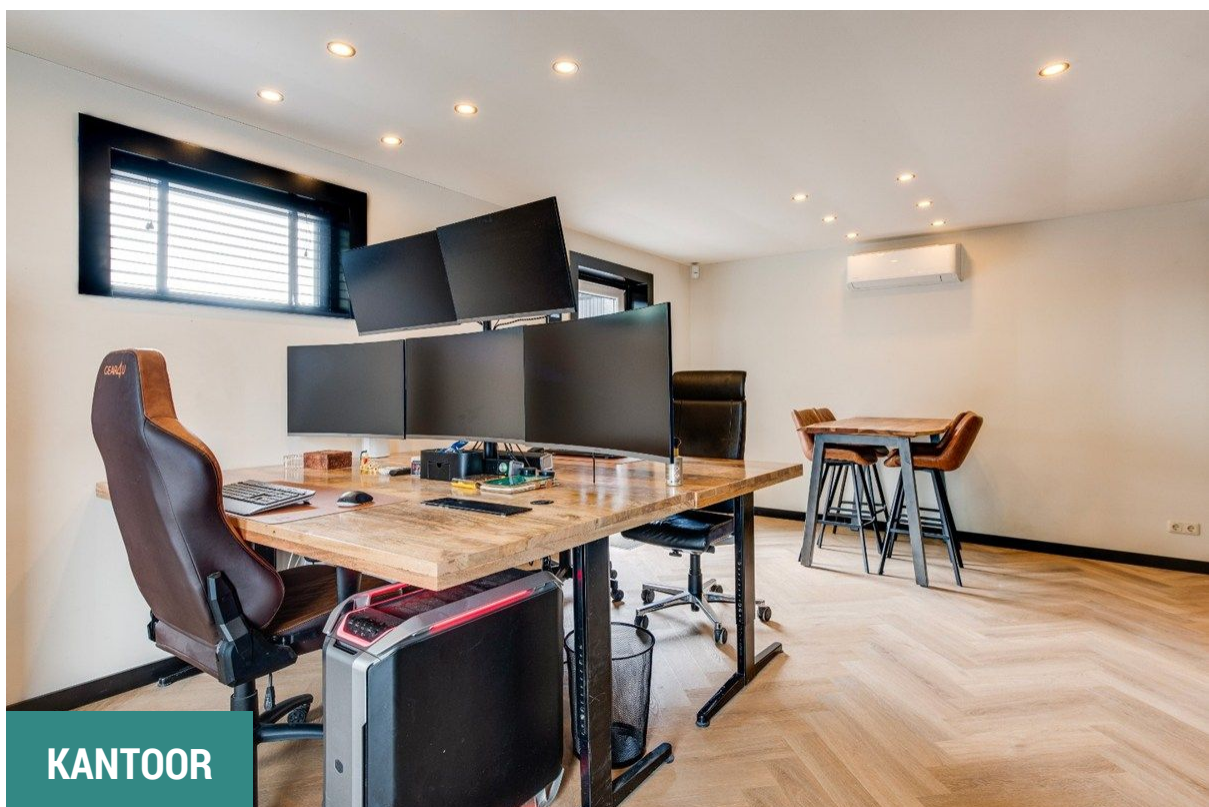


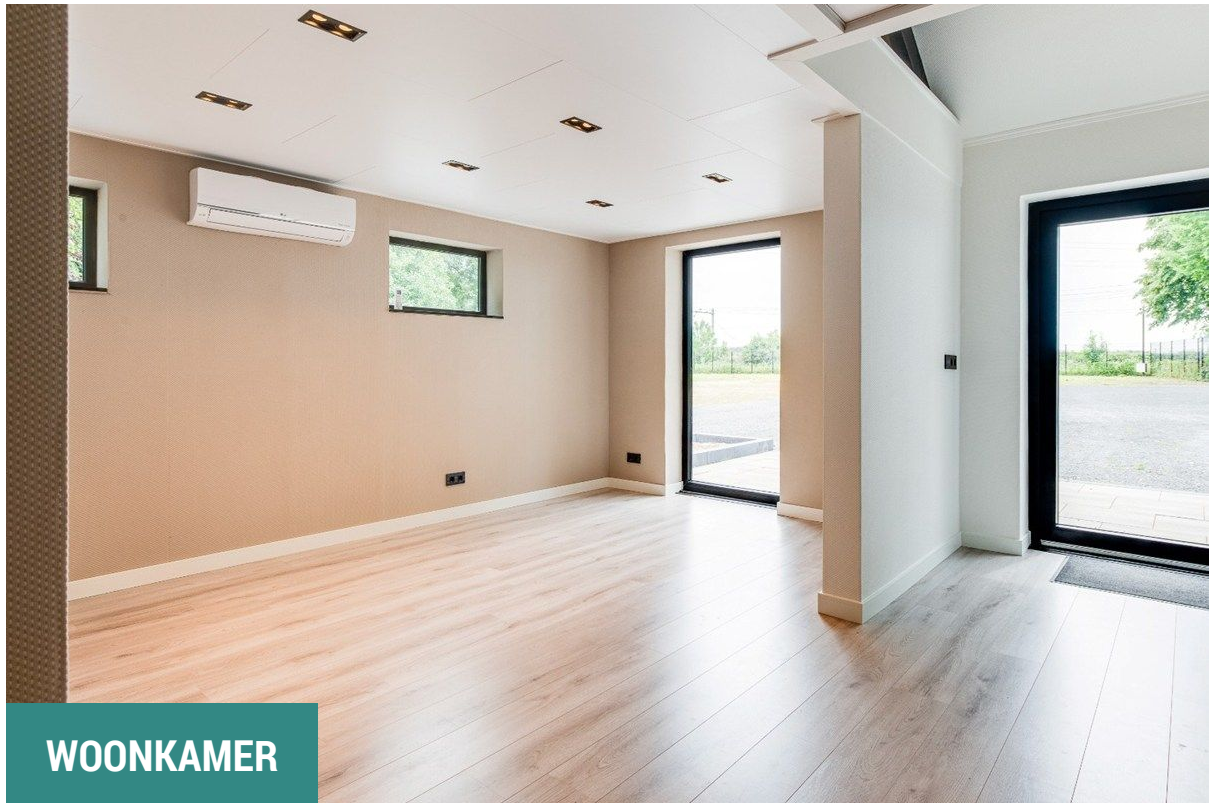
SLAAPKAMER

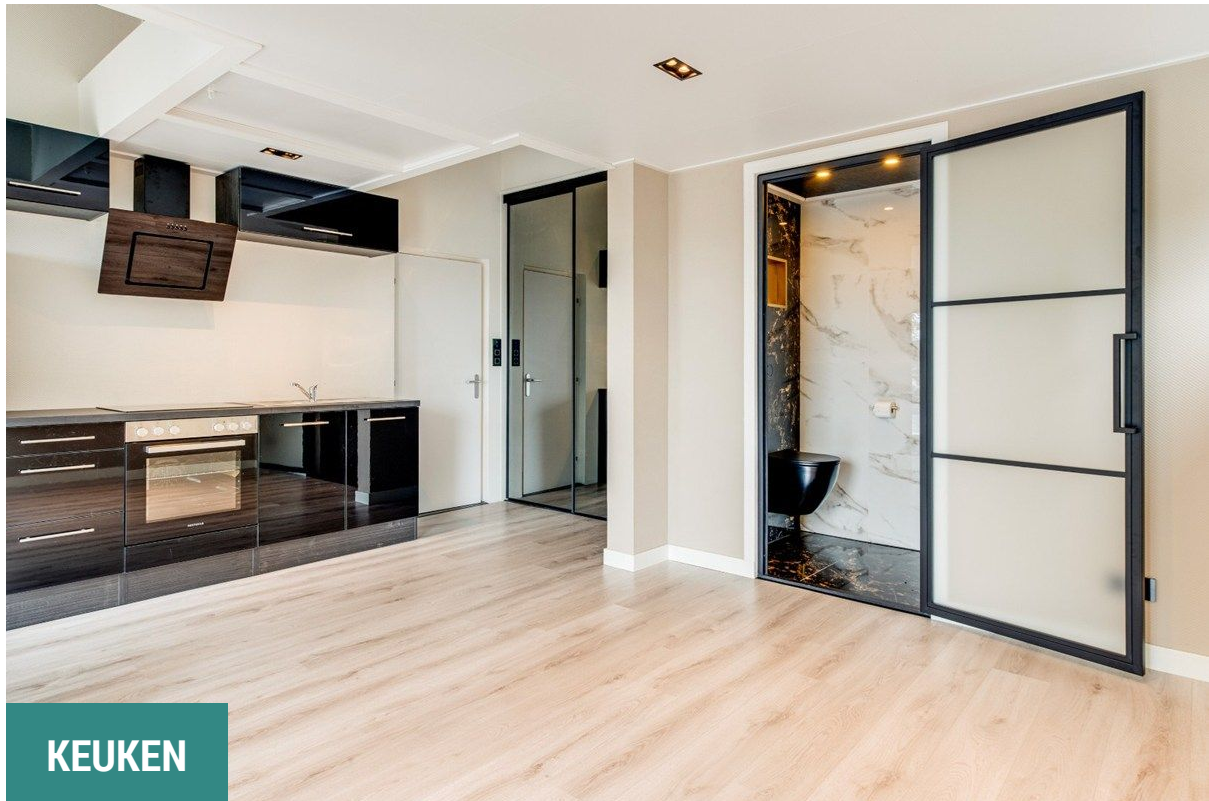


HAL/TOILET

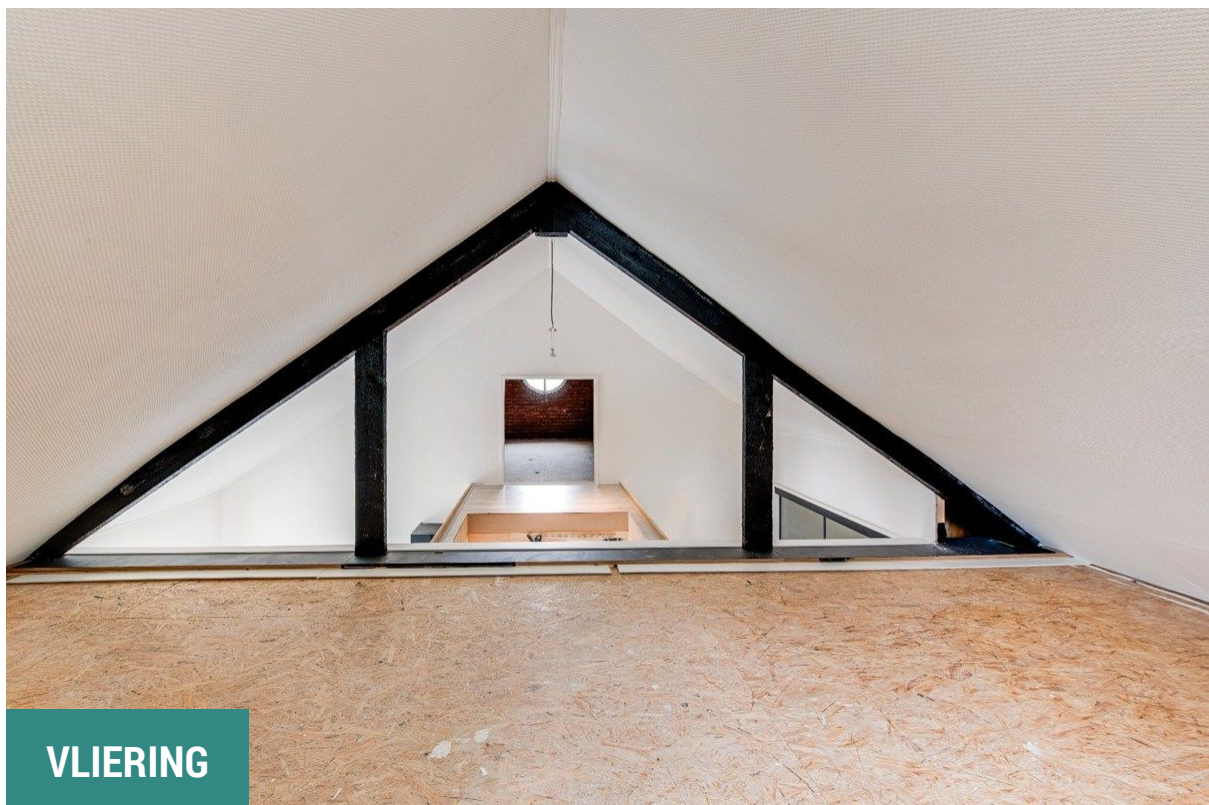




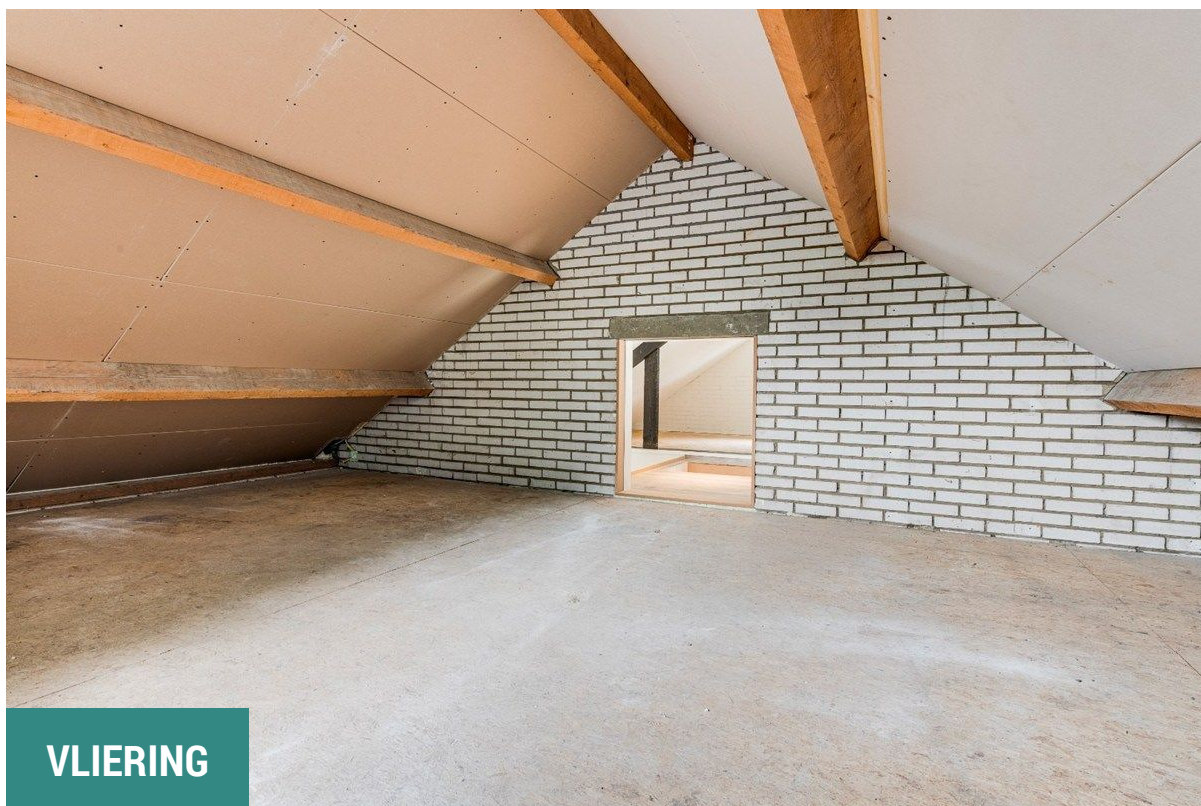




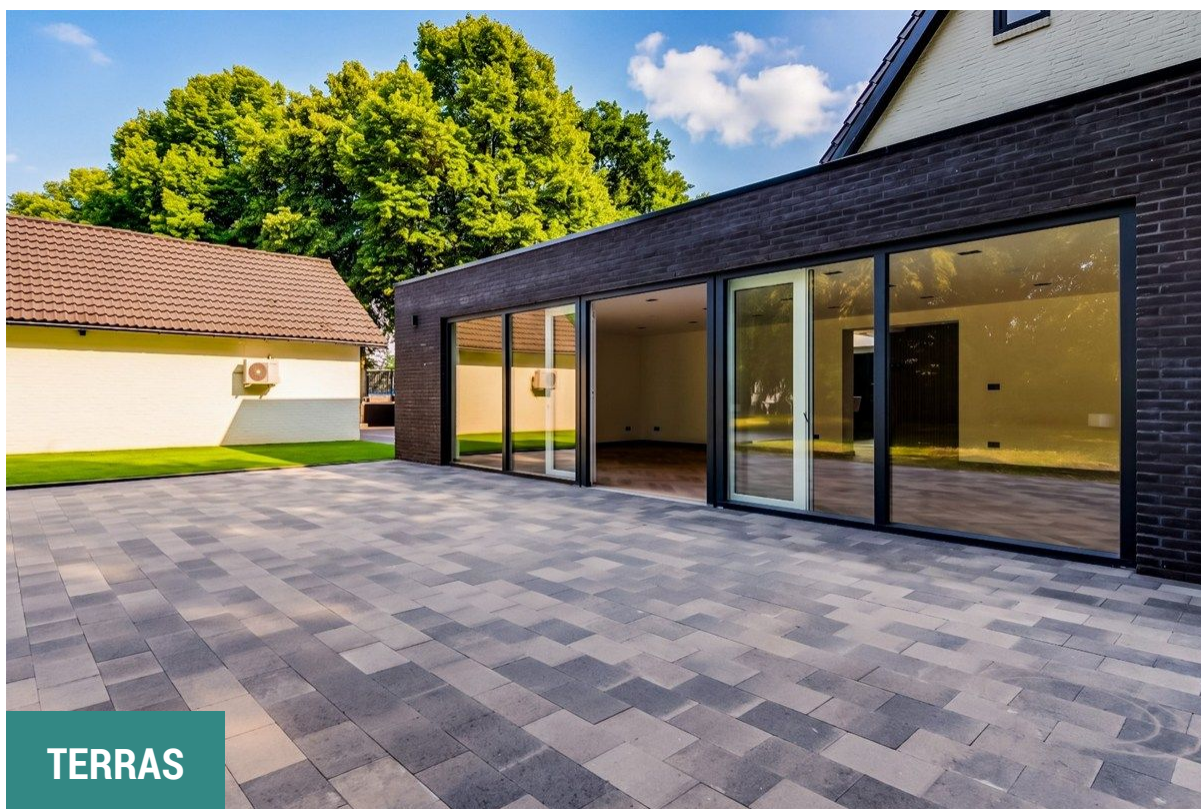
KEUKEN



VLIERING



VLIERING



TERRAS



TERRAS



TERRAS



TUIN



TUIN





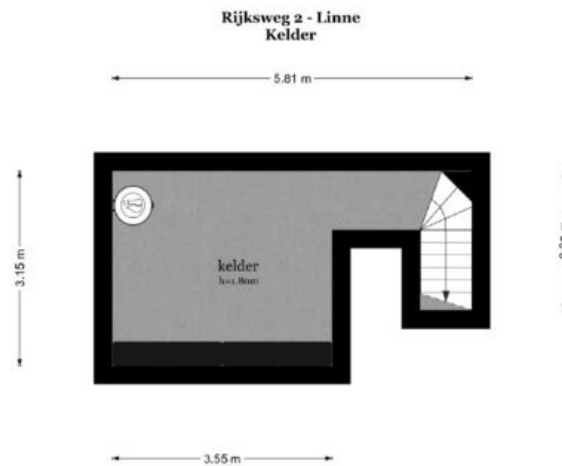
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectmeter.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
© www.abjotex.nl



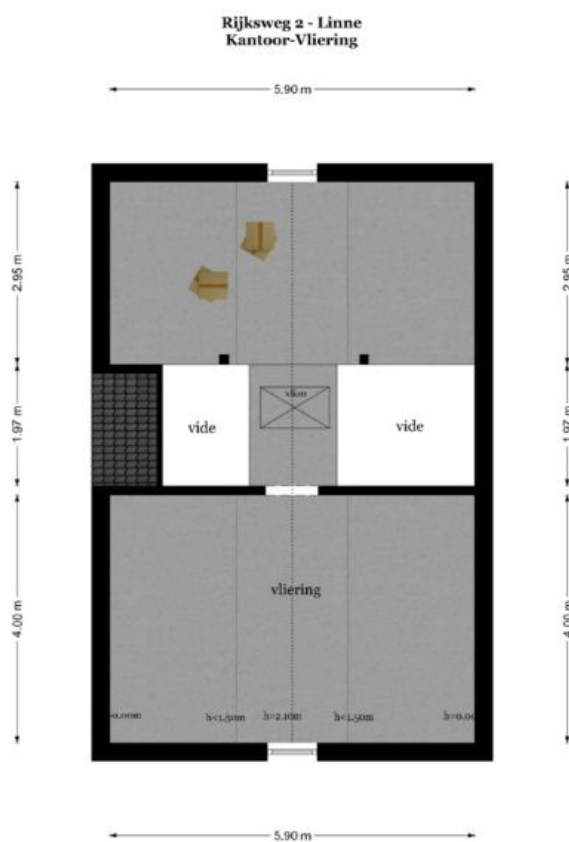
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
© www.objecten.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.abjooten.nl



De platingrezen zijn geproduceerd voor promotieve doeleinden en ter indicatie.
Aan de platingrezen kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjontoren.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjsetaxo.nl

De door AB&P Vaassen bv en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt AB&P Vaassen bv noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Biedingen en onderhandelingen

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden (zoals financieringsvoorbehoud). Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen ten allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en publiekrechtelijke openbare informatie (zoals verkeers-/ bestemmingsplannen en/of zakelijke rechten). 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.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door Landelijke Makelaars Vereniging LMV, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken (financierings-) voorbehouden worden alleen vermeld als deze tijdens de onderhandelingen uitdrukkelijk zijn afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 4 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom bij de in de koopovereenkomst vermelde notaris. Deze zekerheidsstelling bedraagt in de regel tussen de 5 en 10% van de koopsom. In overleg kan hiervan worden afgeweken.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen, dus vóór het bereiken van definitieve overeenstemming, dient u kenbaar te maken onder welke voorwaarden u de koopovereenkomst wilt sluiten. Deze voorwaarden zijn altijd van tijdelijke aard; na afloop van de gestelde periode kunt u zich er niet langer op beroepen.

Hypotheken

Wij staan garant voor een tevreden klant met onze persoonlijke en actieve aanpak! De aan -en/of verkoop van een pand is een goed moment om de financiële balans op te maken en zo nodig bij te sturen. Tegenwoordig kunnen de financiële producten nauw worden verbonden aan persoonlijke omstandigheden en wensen. Wij beschikken over onafhankelijke contacten in de wereld van financiële dienstverleners en gerenommeerde banken. Zij bieden u een duidelijk en onafhankelijk advies, optimale begeleiding en uitstekende service voor een goed resultaat.

Bedenktijd koper & bedenkijd verkoper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te verbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koop-overeenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. De voornoemde en in de koopakte opgenomen wettelijk bedenkijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities zoals deze ook voor de koper gelden tenzij anders overeengekomen.

Koopakte ter hand gesteld op:	Bedenkijd eindigt op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Overeenkomst

Aansluitend op het hiervoor vermelde kan koper aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontfangen, verkoper behoudt zich ten alle tijden alle rechten voor tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen. Verkoper is dus pas gehouden aan de overeenkomst wanneer deze door beide partijen is getekend.

Eigendomsoverdracht/levering

De datum van overdracht dient tijdens de onderhandelingen vastgesteld te worden. Uitsluitend in overleg en met goedkeuring van zowel de koper als de verkoper kan van deze datum achteraf worden afgeweken. Het is gebruikelijk, voorafgaand aan de levering, het object te inspecteren. Tevens worden de meterstanden opgenomen. Notaris ter keuze van de kopende partij.

Tenslotte

Voor nadere informatie of het maken van een bezichtiging-afspraken zijn wij u graag van dienst. Indien u na alle afweging toch geen belangstelling heeft voor dit object, maar wel verder wilt zoeken, overweegt u dan een om gebruikt te maken van onze aankoopbegeleiding. Wij adviseren u graag over de diverse mogelijkheden.

De verkoper heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Wanneer u een bezichtiging heeft gehad, verwacht de verkoper een reactie omtrent uw bevindingen, ook wanneer u geen verdere belangstelling meer heeft voor de woning. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om ons hiervan op de hoogte te stellen, zodat wij de verkoper hierover kunnen inlichten.