

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Linne

Rijksweg 14

Vraagprijs € 925.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond

0475 577111
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Roland Kuijpers

r.kuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06 21550336



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 925.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4950 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	303 m ²
Inhoud	2565 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	522 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom
---------	---------------------

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	4085 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan de Rijksweg 14 in Linne ligt deze bijzondere carréboerderij waar het karakter van vroeger op een stijlvolle manier is gecombineerd met het comfort van nu. De woning is de afgelopen periode volledig van A tot Z verbouwd. Hierbij is het geheel teruggebracht tot de basis en opnieuw opgebouwd, met een duidelijke visie: het behouden van de boerderijsfeer, maar dan uitgevoerd in een moderne, rustige en hoogwaardige afwerking. Het resultaat is een woning waarin materialen, kleuren en details perfect op elkaar zijn afgestemd.

Begane grond

Bij binnenkomst (via de binnenplaats) in de hal valt direct de strakke en verzorgde afwerking op. De donkere tegelvloer vormt een rustige basis en loopt mooi door in de rest van de leefruimtes. In combinatie met de lichte, strak gestucte wanden en de houten accenten ontstaat er een warme, eigentijdse uitstraling. De ruime garderobekast is netjes weggewerkt en draagt bij aan het opgeruimde geheel.

De leef keuken is het centrale punt van de woning en laat goed zien hoe de moderne boerderijstijl hier is doorgevoerd. Met een oppervlakte van circa 55 m² is het een royale ruimte waarin koken en leven samenkomen. Het grote kookeiland en de kastenwand met koffie nis zorgen voor een strakke, moderne uitstraling, terwijl de zichtbare houten balken juist warmte en karakter toevoegen. De combinatie van materialen maakt deze ruimte bijzonder in balans. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de binnenplaats is er veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Vanuit de keuken komt u in de gang voorzien van een zwart-witte tegelvloer, waar dezelfde rustige afwerking is doorgezet. Hier bevinden zich het kantoor, de woonkamer, het toilet en de trap naar boven. Het kantoor is ruim en veelzijdig in gebruik, ideaal voor thuiswerken of als speelruimte. De woonkamer van circa 33 m² sluit qua sfeer naadloos aan op de rest van de woning, met dezelfde vloer, strakke wanden en een fijne lichtinval.

Het gastentoilet is modern en netjes uitgevoerd. In de bijkeuken is gekozen voor een speels contrast met een zwart-witte tegelvloer, wat de ruimte een eigen karakter geeft zonder afbreuk te doen aan het geheel. De bijkeuken is praktisch ingericht met een wastafel en keukenblok, witgoed aansluitingen en een kastenwand.

Boven de bijkeuken bevindt zich een extra ruimte die al volledig is afgewerkt. Met een visgraat PVC-vloer, strak gestucte muren, een Velux dakraam en verwarming is dit een volwaardige extra kamer, geschikt als werkplek, hobbyruimte of berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is de moderne boerderijstijl consequent doorgezet. De zichtbare houten balken vormen hier opnieuw een mooi contrast met de strakke, lichte wanden en de warme houten vloer. Dit zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling op de hele verdieping.

Er zijn vier ruime slaapkamers met oppervlaktes van circa 17,8 m², 17,1 m², 16,2 m² en een royale kamer van circa 33,4 m². De grootste slaapkamer beschikt over een ensuite met slaapgedeelte en kastenruimte en biedt volop ruimte voor een comfortabele indeling. Alle kamers zijn licht en praktisch in te richten.

De twee badkamers zijn los van de slaapkamers gesitueerd en modern afgewerkt. De grootste badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een inloopdouche en een vrijstaand bad. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel en toilet. Beide badkamers sluiten qua stijl en materiaalgebruik goed aan op de rest van de woning.

Schuren, garage en perceel

De schuren rondom de binnenplaats verkeren nog in oorspronkelijke staat en bieden daardoor veel mogelijkheden. Hier kan naar eigen wens extra woonruimte worden gerealiseerd, zoals een kangoeroewoning, aanleunwoning of een zelfstandig appartement. De basis en de ruimte zijn er, waardoor het geheel verder naar eigen inzicht kan worden ingevuld.

De garage met dubbele poort is al gerealiseerd. Daarnaast bevindt zich in één van de schuren een gewelfde kelder, wat een mooi en authentiek element is binnen het geheel. De boerderij ligt op een ruim perceel van circa 4.950 m², wat zorgt voor veel vrijheid en mogelijkheden rondom de woning.

Bijzonderheden:

- Wtw systeem en warmtepomp
- Volledige isolatie: Vloer-, dak- en muurisolatie
- HR++ beglazing (Semco phone glas speciaal geluidswerend)
- Nabij diverse voorzieningen
- Goede bereikbaarheid, A2 en A73 op nog geen 5 min. rijden
- 4950m² perceel

Comfort en duurzaamheid:

De woning is van buitenaf volledig geïsoleerd, waardoor u profiteert van een prettig en stabiel binnenklimaat, ongeacht het seizoen.

Op de begane grond en in de badkamers op de 1ste etage is vloerverwarming aanwezig, die niet alleen verwarmt maar ook zorgt voor aangename verkoeling in de zomer.

Alle ruimtes op de begane grond zijn uitgerust met een eigen thermostaat, wat zorgt voor optimaal comfort door individuele temperatuurregeling per ruimte.

Op de 1ste verdieping zijn de slaapkamers uitgerust met lage temperatuur radiatoren die zowel voor aangename temperatuur in de winter als voor verkoeling in de zomer zorgen.

De woning is voorzien van een waterontharder.

Domotica systeem aanwezig waardoor verlichting automatisch geregeld kan worden.

De woning is rondom voorzien van een camerasysteem.

De tuin is voorzien van een automatisch bewateringssysteem.

De keuken is hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van een Quooker voor gekoeld, kokend en bruisend water.

Daarnaast beschikt de keuken over een combi stoomoven, een combi oven en een inductiekookplaat alle keukenapparatuur is eenvoudig te bedienen via een app wat zorgt voor optimaal gebruiksgemak en moderne luxe.

Omgeving

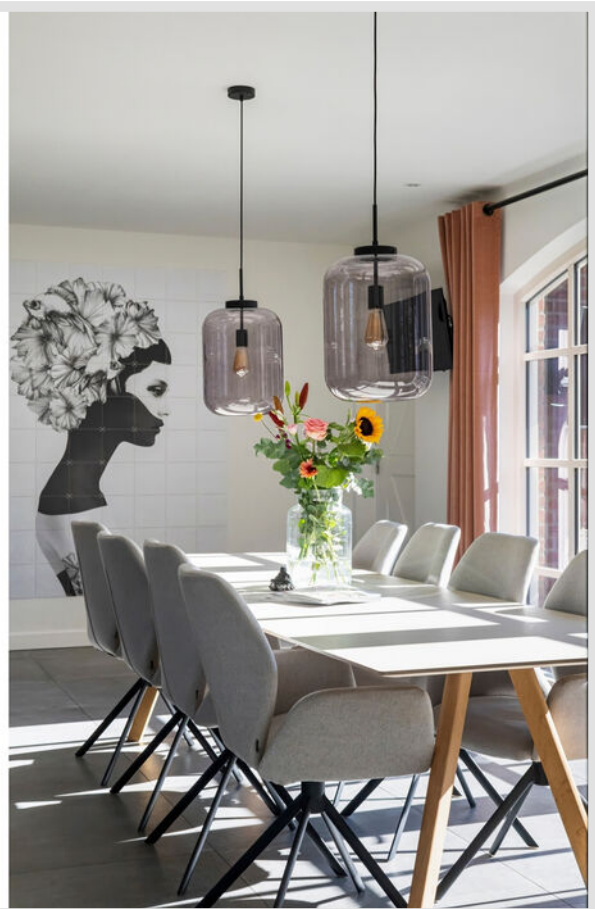
De woning ligt in een rustige en groene omgeving in Linne. In de directe omgeving zijn diverse wandel- en fietsroutes en ook de Maas ligt op korte afstand. Voor voorzieningen en een uitgebreider aanbod zijn Roermond en Maastricht goed bereikbaar. Hierdoor woont u hier landelijk, maar met alle gemakken binnen handbereik.

WONING

in beeld

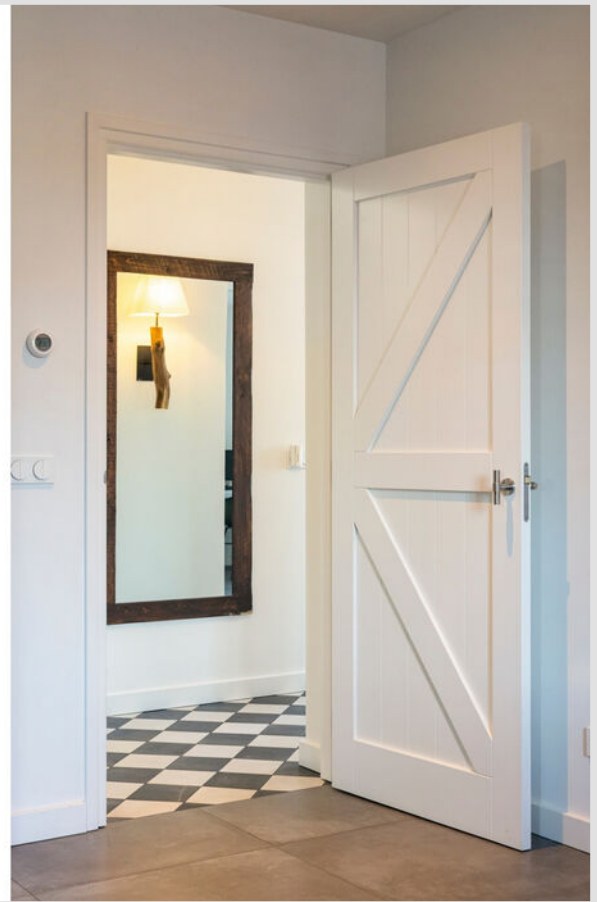








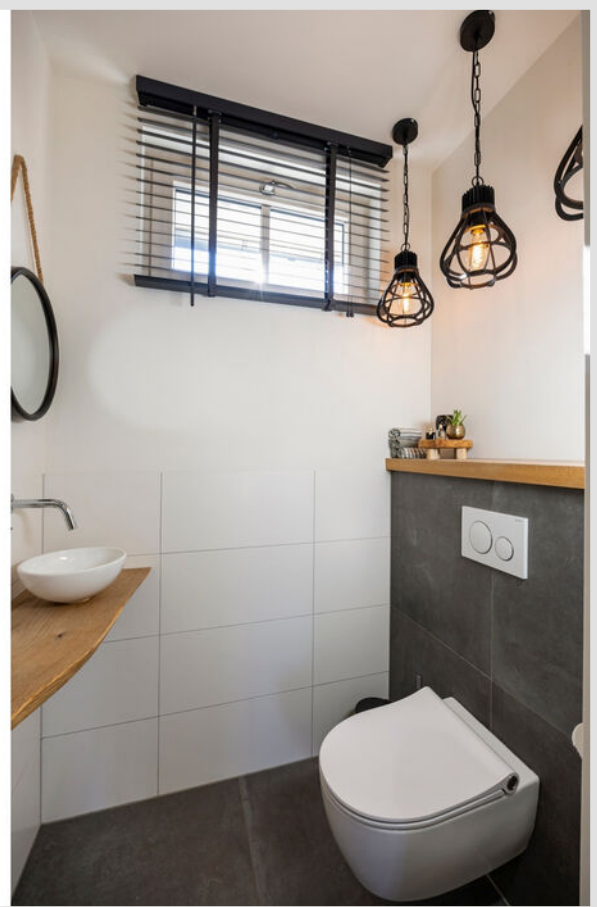




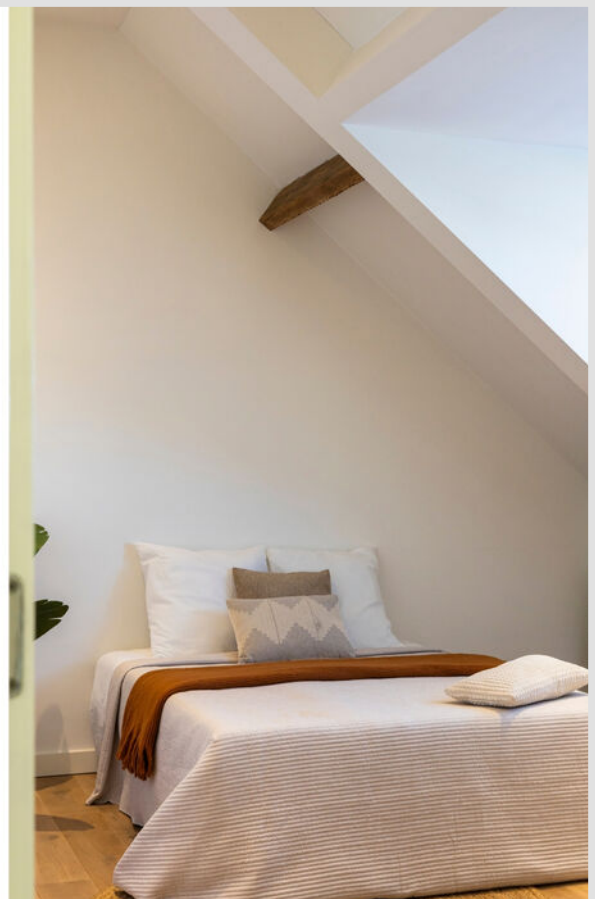


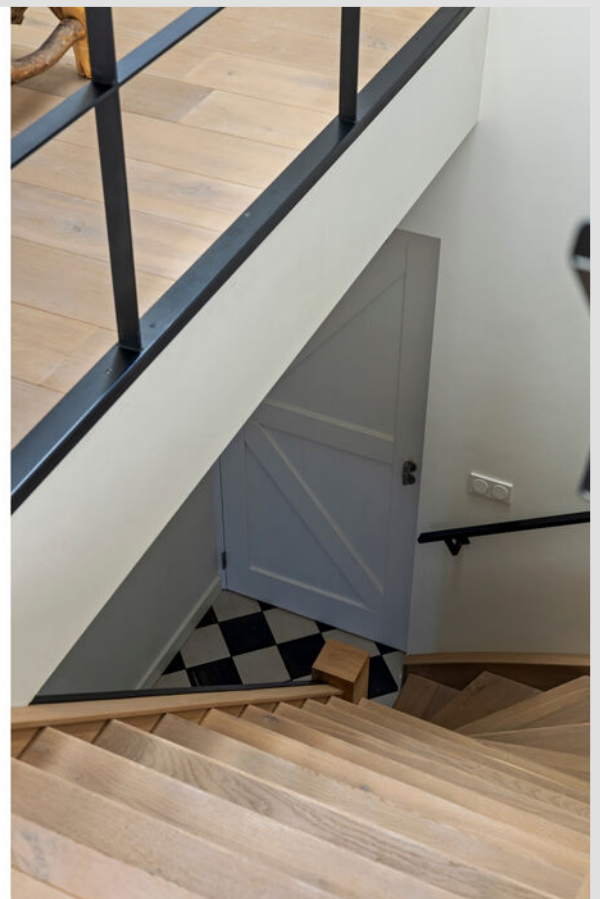






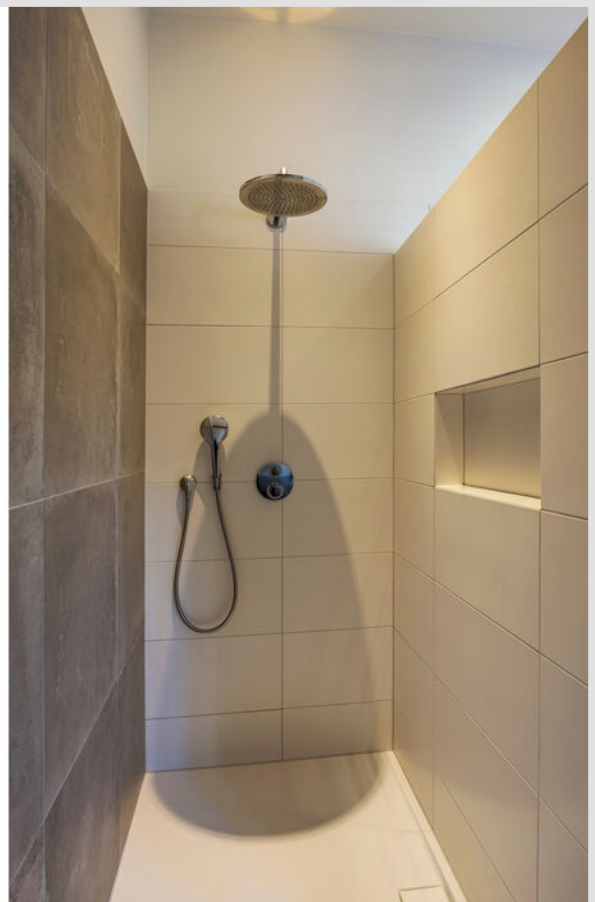






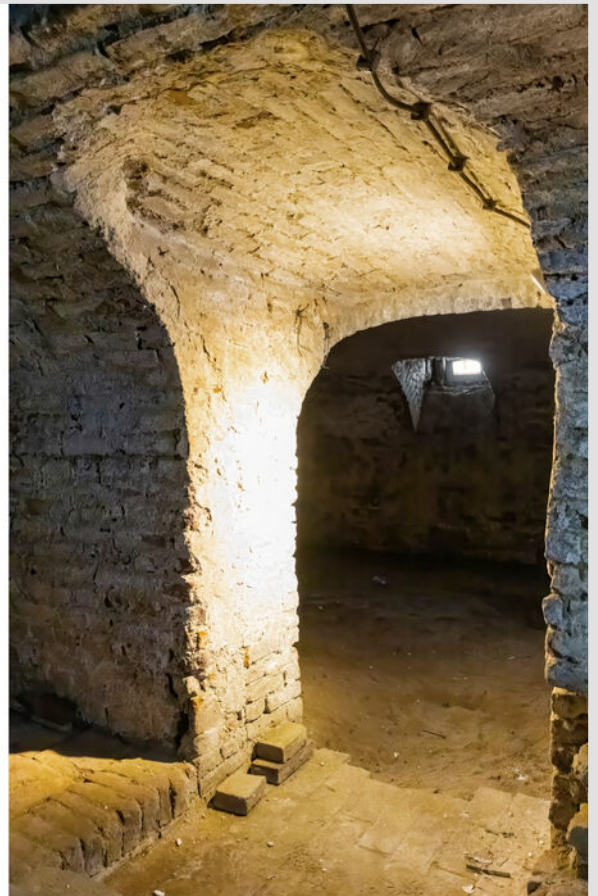
















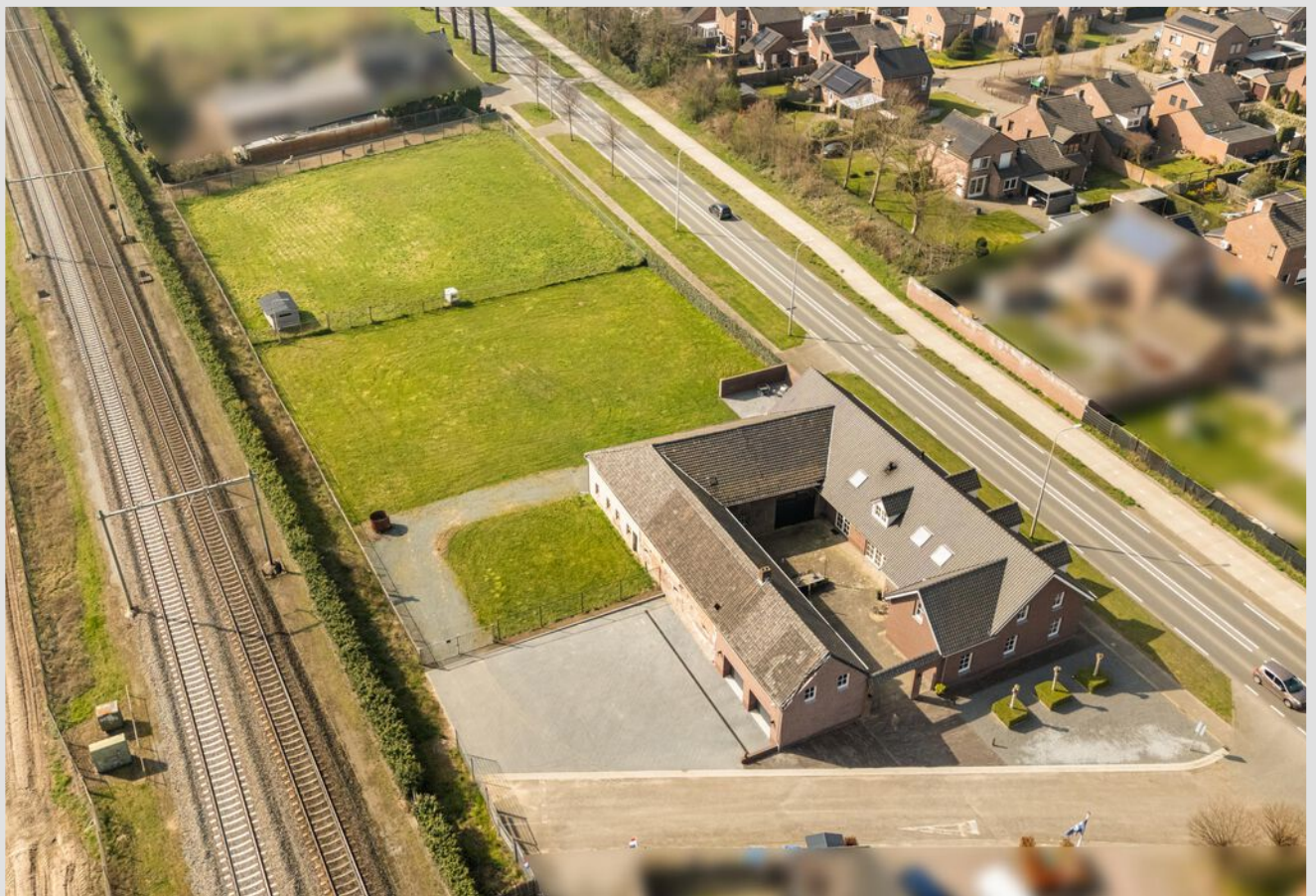


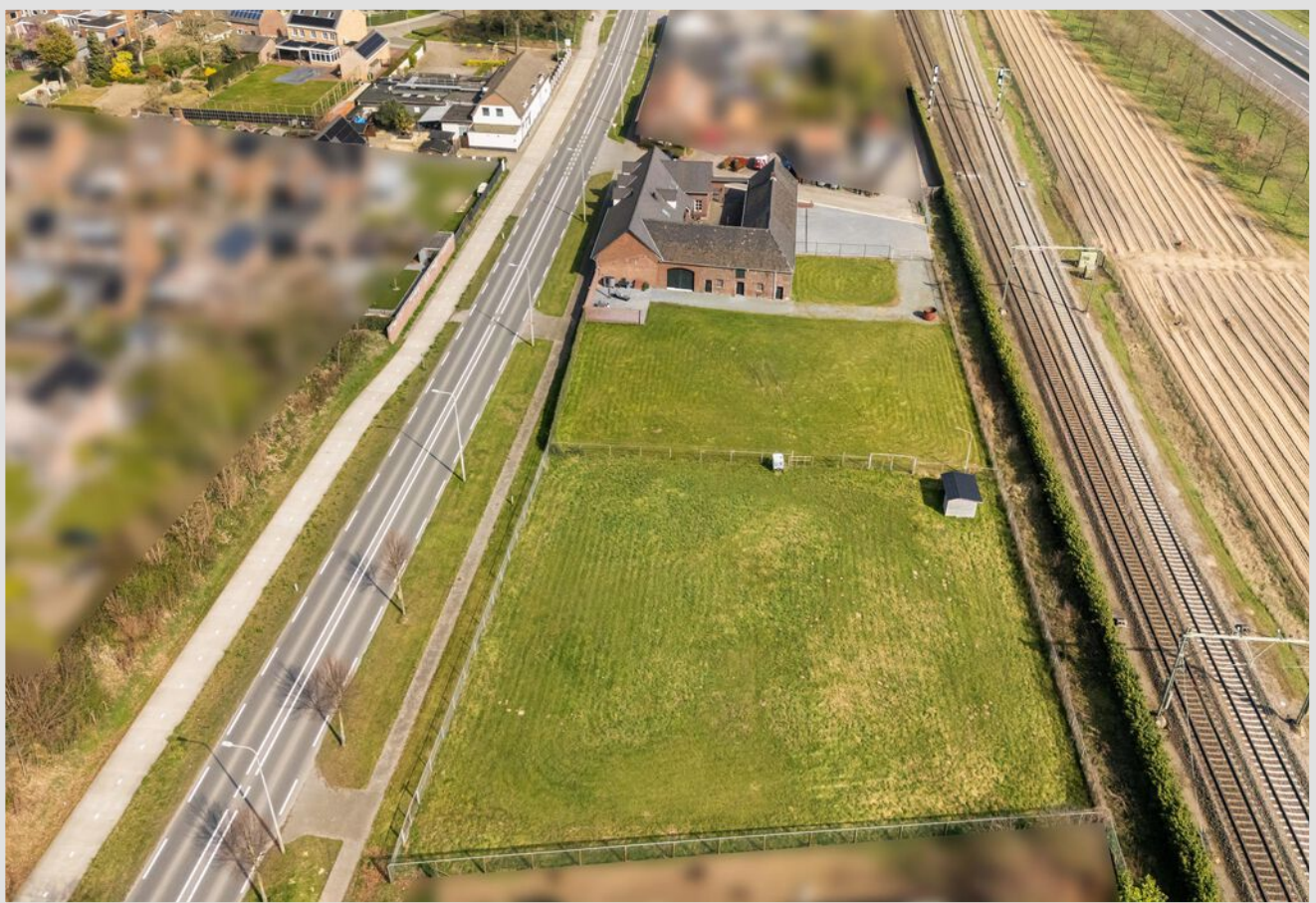






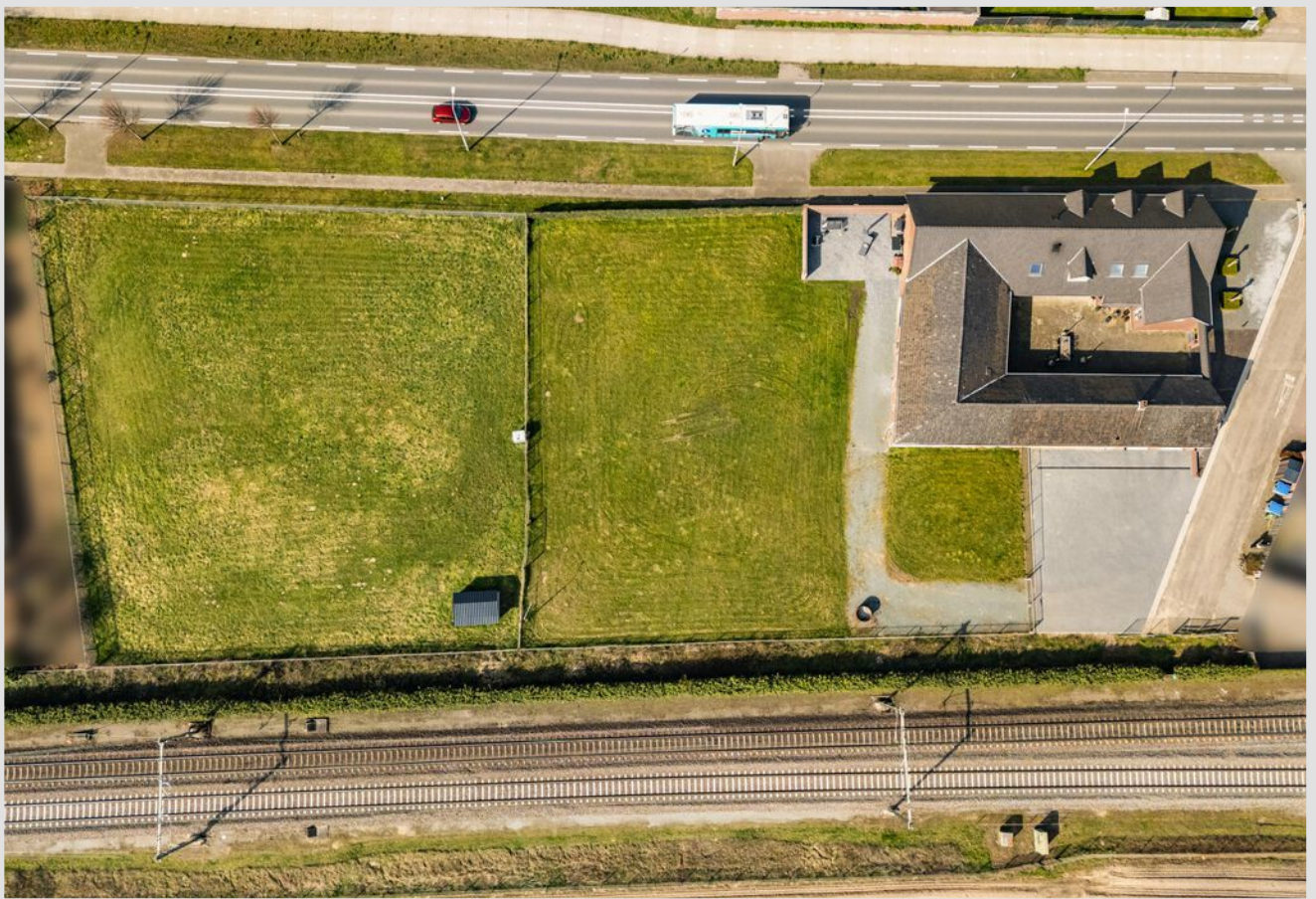
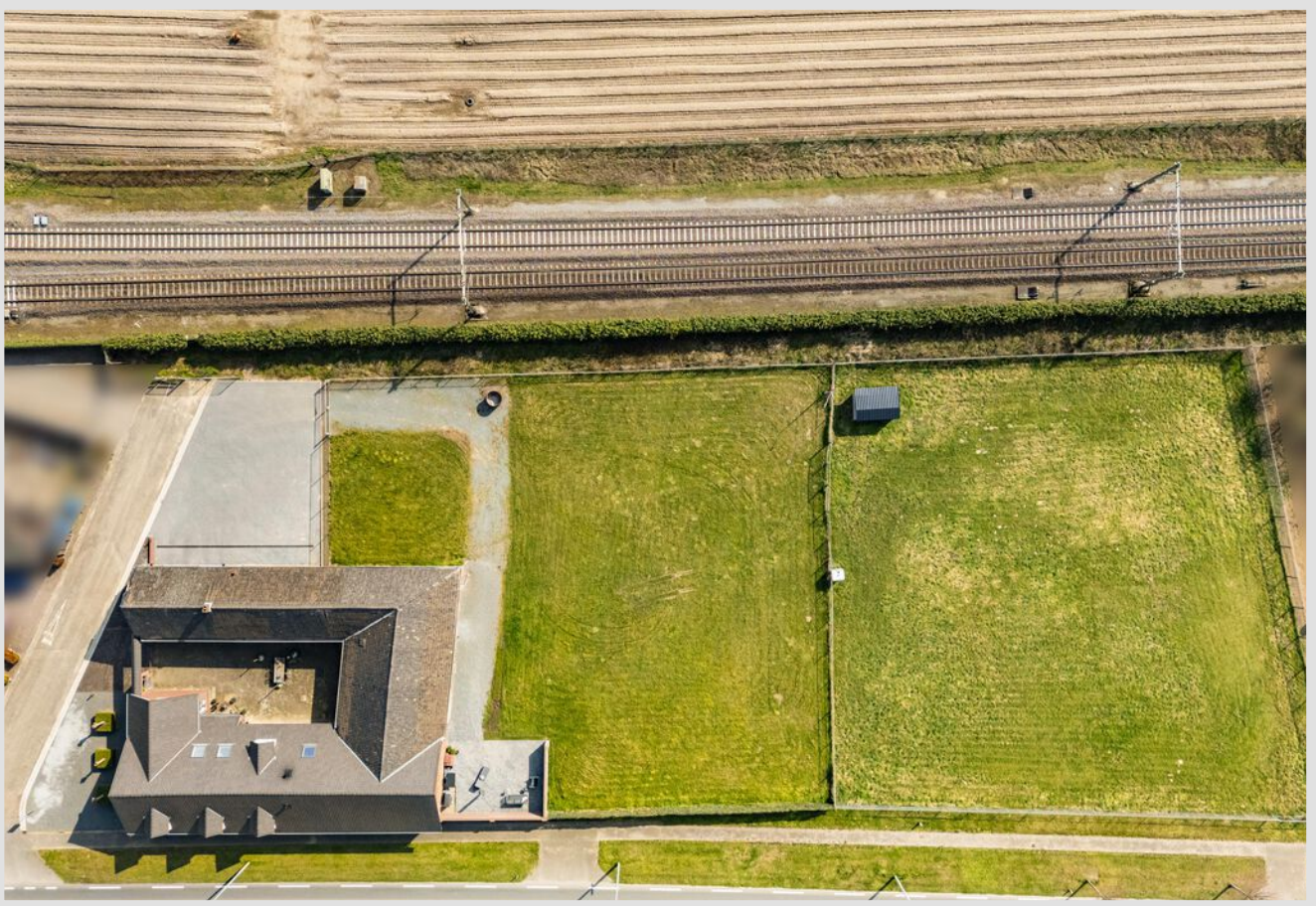














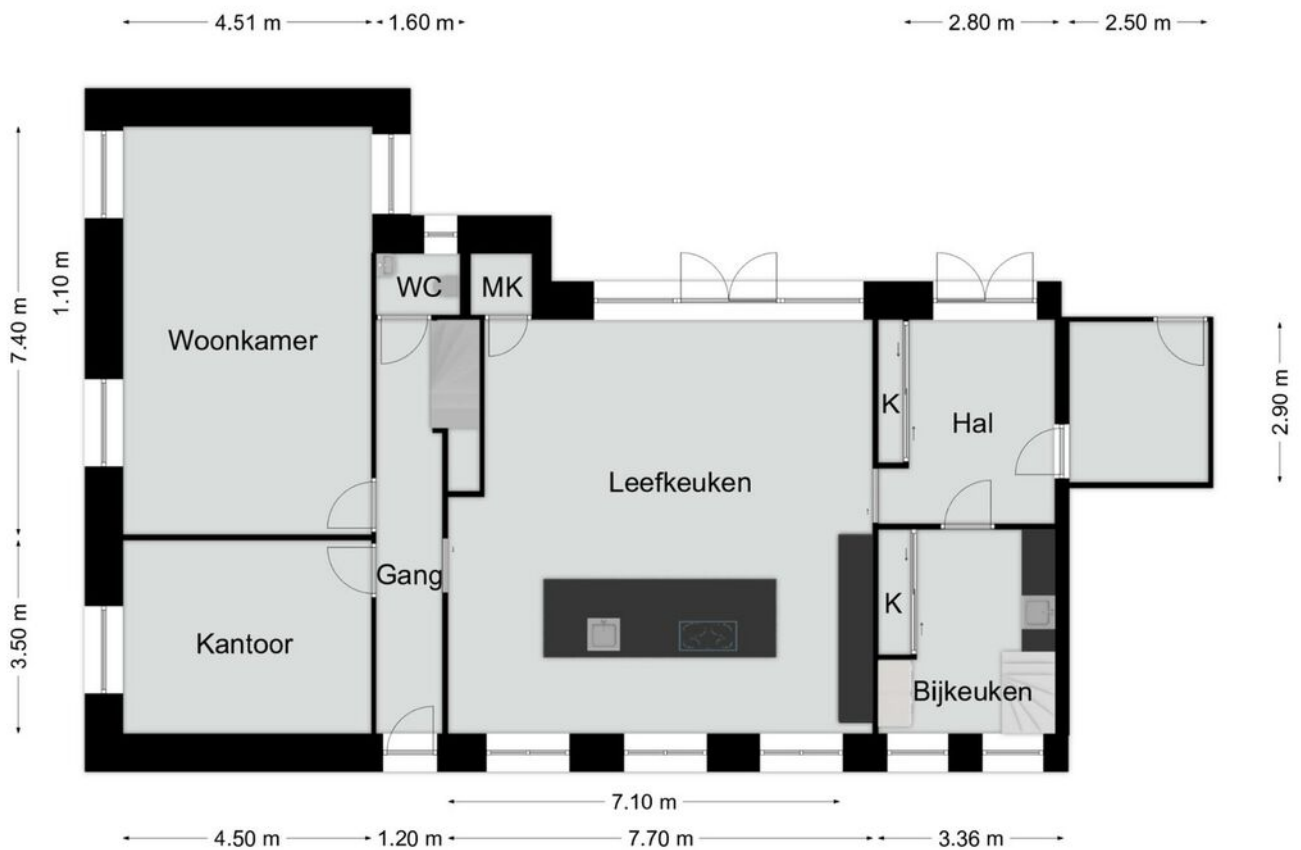
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond woonhuis



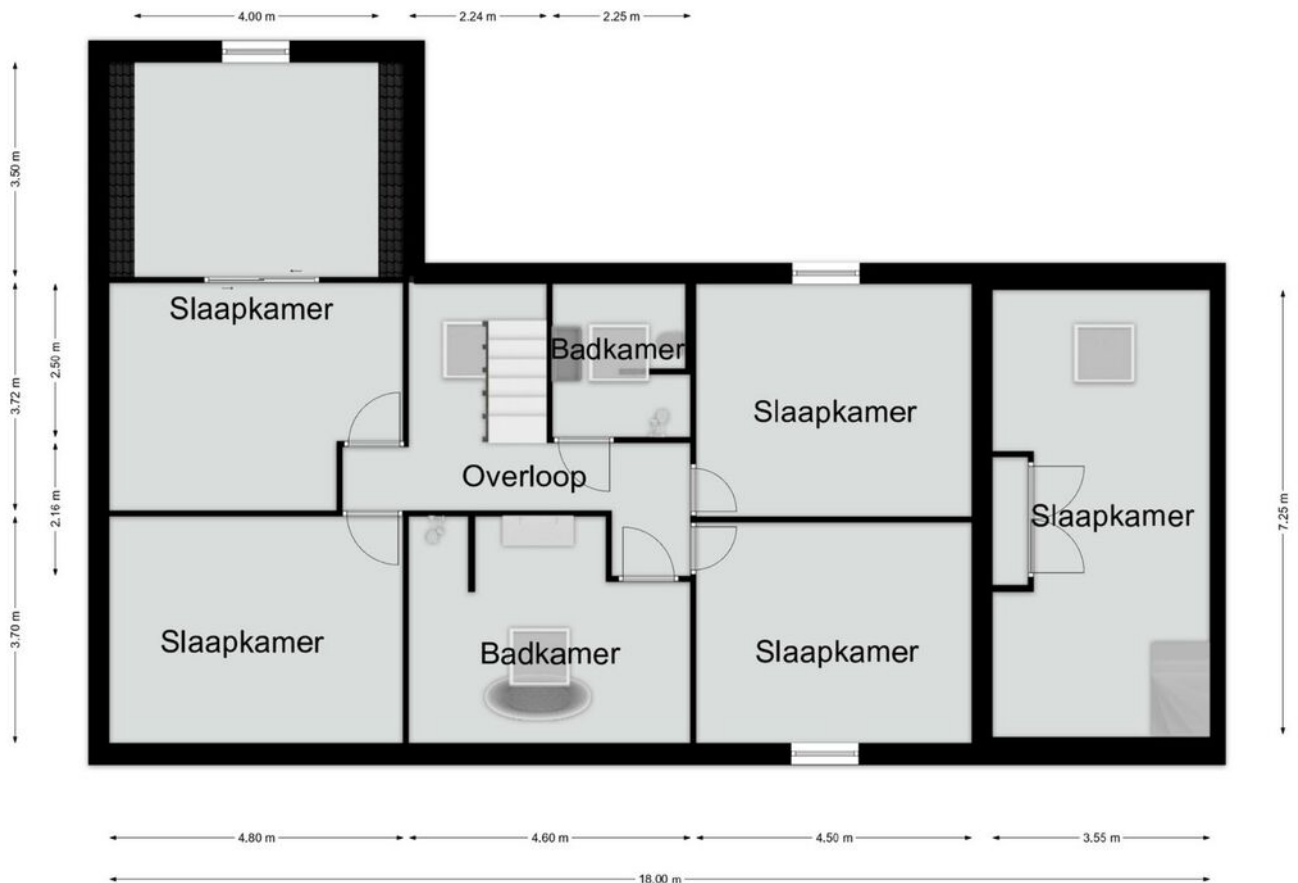
PLATTEGROND

Eerste verdieping



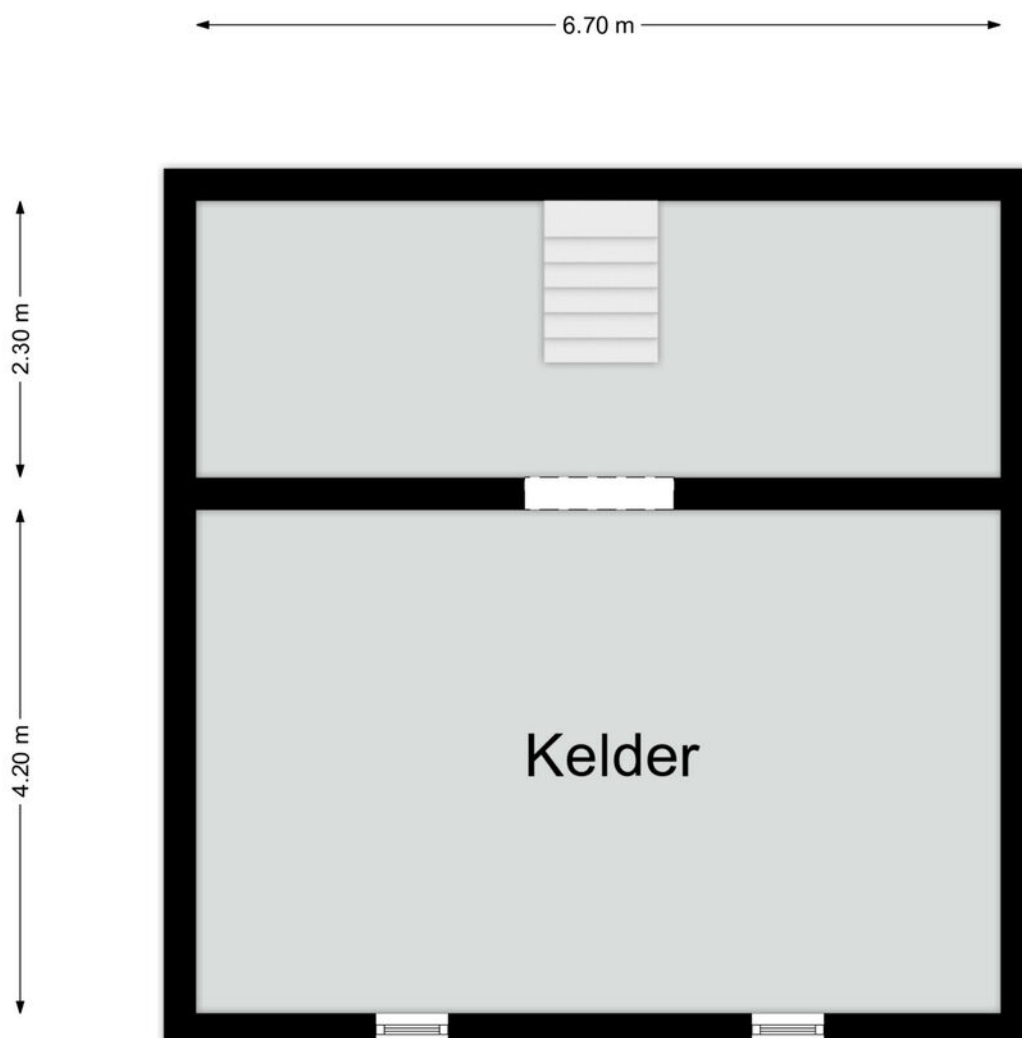
PLATTEGROND

Eerste verdieping woonhuis



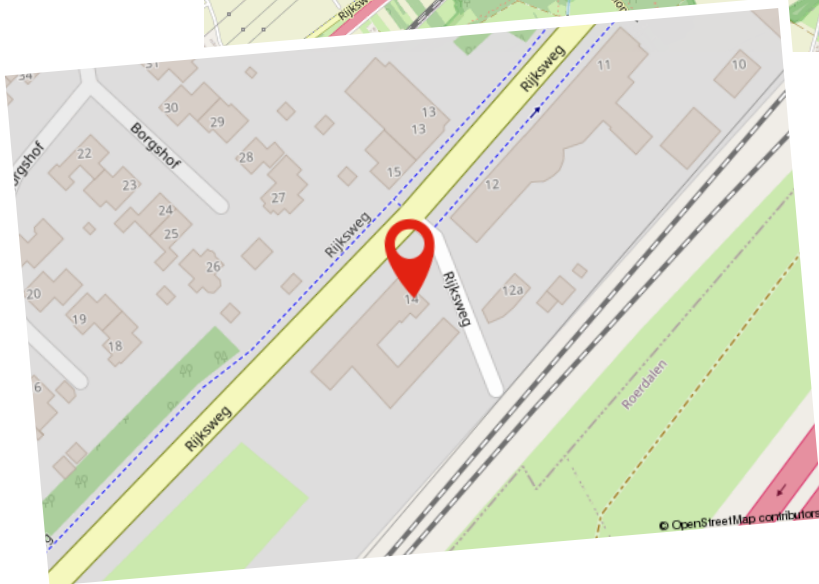
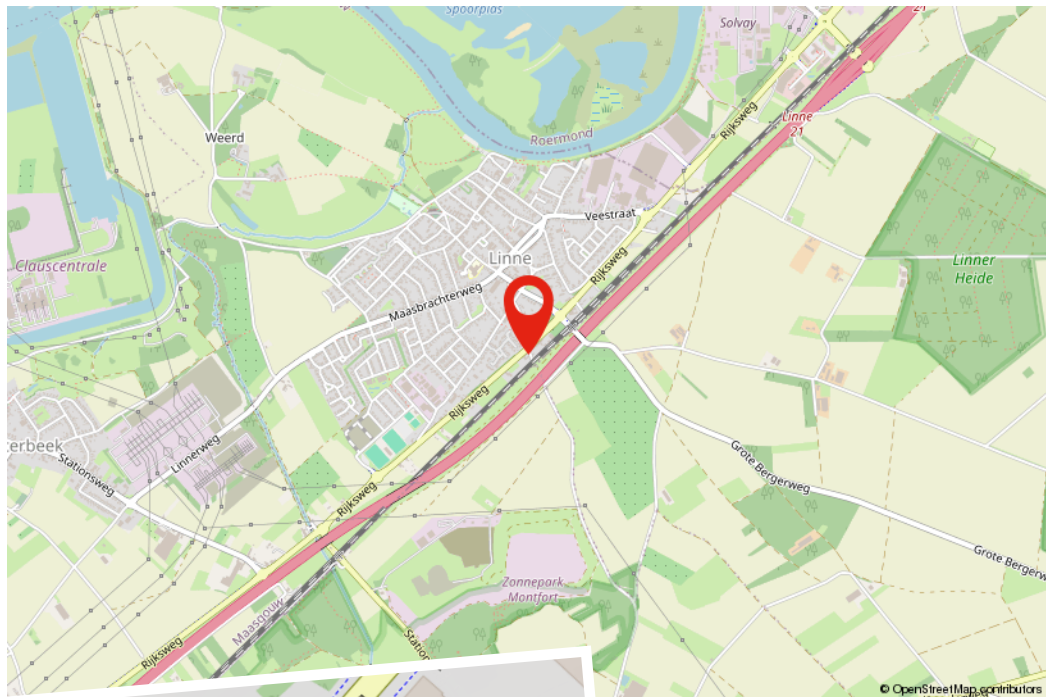
PLATTEGROND

Kelder



LOCATIE

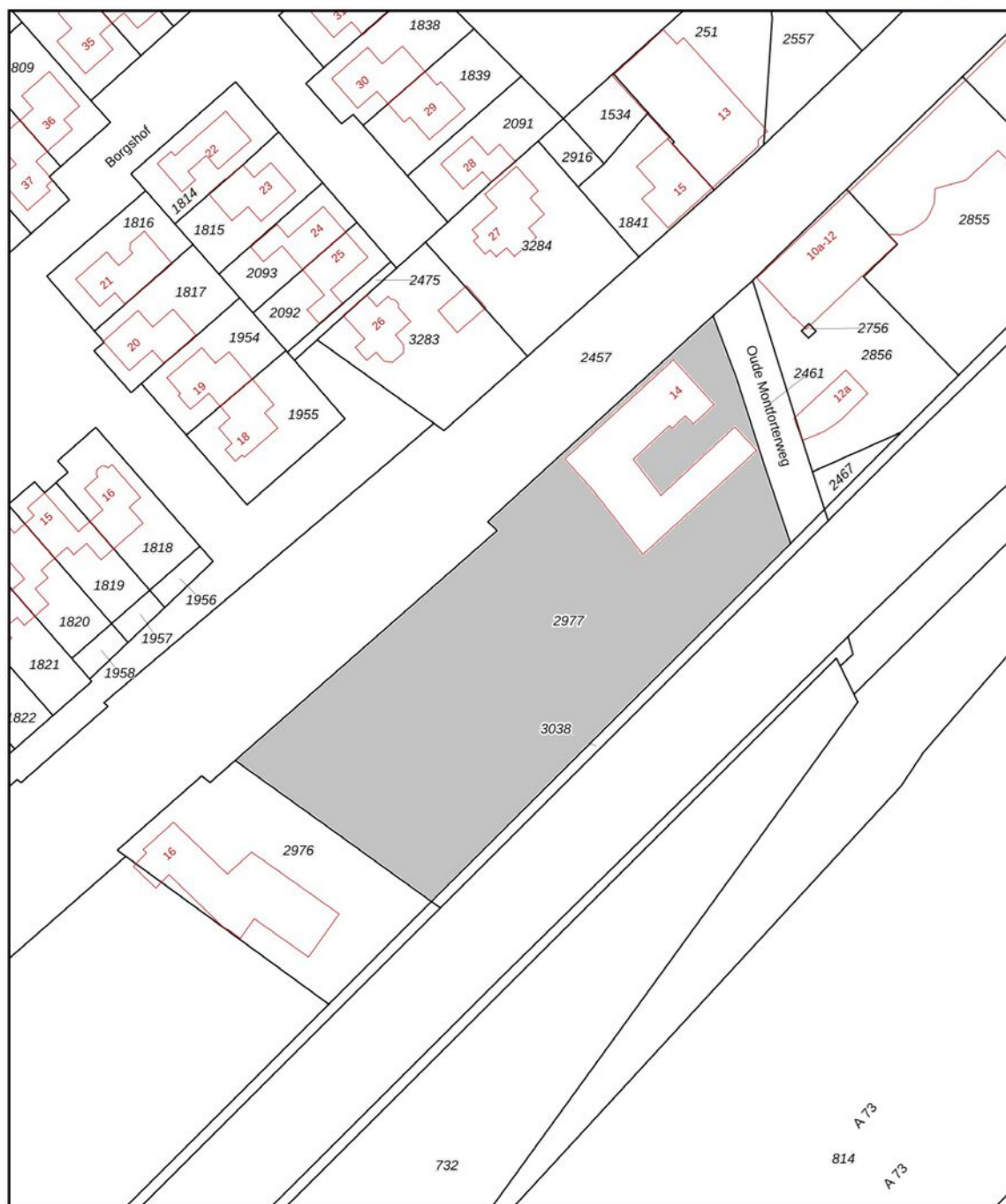
Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Linne Sectie E Perceel 2977	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving 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.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

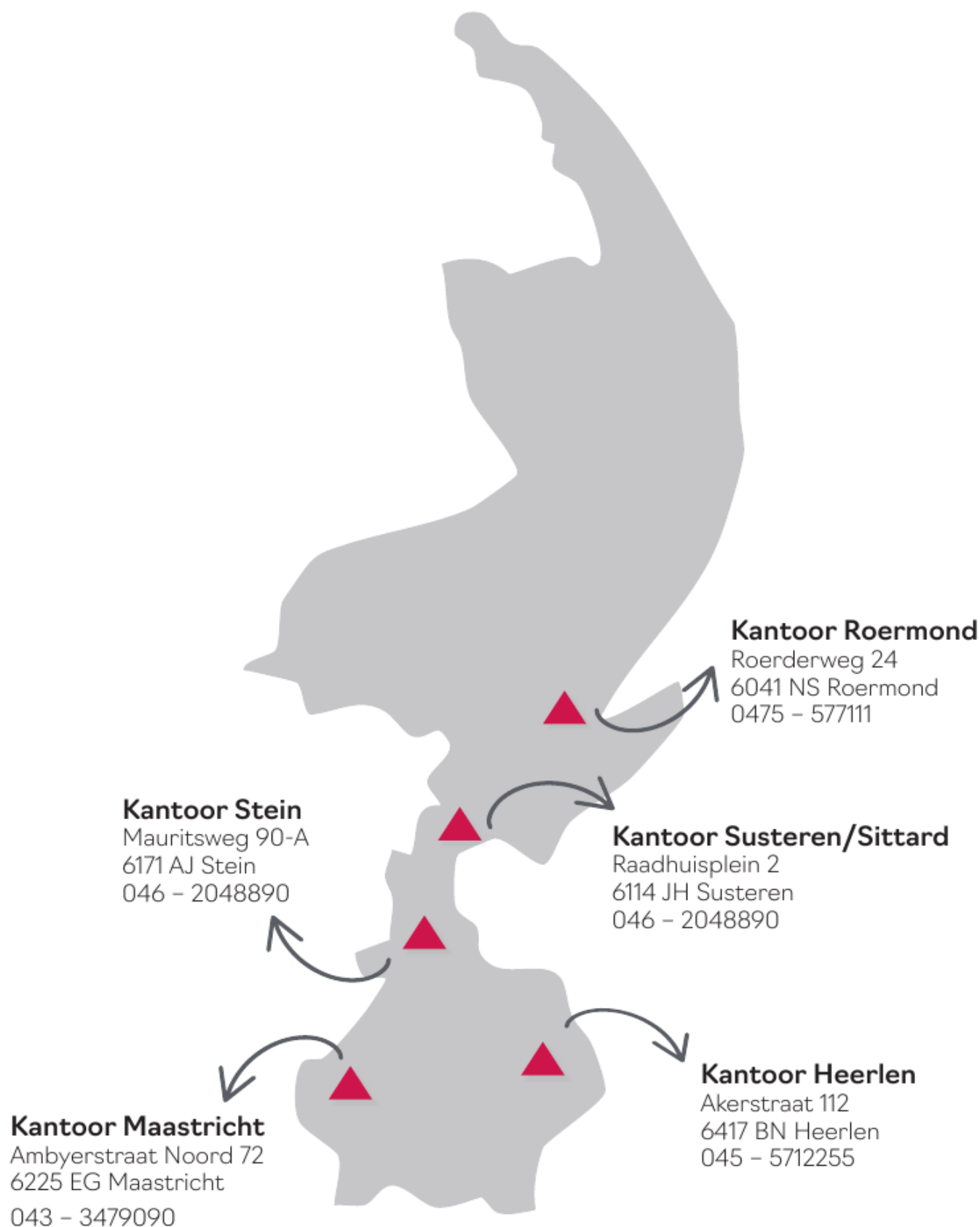
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111