

# Mergelweg

Linne

Bouwkavels (met vrijstaande woning)



Uw droomhuis  
op deze  
prachtige plek



# Inhoudsopgave

- 2 Locatie, omgeving en voorzieningen
- 4 Verkaveling
- 6 Laten bouwen met Brummelhuis
- 8 Woningtype Zonnebloem
- 12 Woningtype Margriet
- 16 Woningtype Narcis
- 20 Zelf bouwen, stappenplan
- 22 Voorschriften voor de bouw
- 25 De voordelen van nieuwbouw

Ervaar de vrijheid.

U koopt niet alleen een kavel,  
u koopt de ruimte om uw  
droom te verwezenlijken.

Alle vrijheid en maximale invloed op het eindresultaat. Uw eigen creatie, een op maat gesneden woning in alle opzichten! Helemaal zelf bouwen of liever samen met Brummelhuis? Beide opties hebben zo hun voordelen. Zelf (laten) bouwen geeft maximale vrijheid. Samen bouwen met Brummelhuis geeft u ook veel keuzevrijheid en brengt u daarnaast gemak en vooraf duidelijkheid over de kosten. De keuze is aan u!





## Locatie, omgeving en voorzieningen



## Fantastisch wonen in Linne

Het landschap tussen het dorp Linne en de Maas, de Linnerweerd, kenmerkt zich door uitgestrekte weilanden en landbouwgronden. In deze omgeving kan men volop gebruik maken van de vele mountain-bike-, fiets- en wandelroutes. De bouwkvavels liggen in een ideale omgeving om uw droomhuis te bouwen en in alle rust te genieten van uw uitzicht en royale tuin. Linne is een dorp waar het fantastisch wonen is!



## Linne, een ideale ligging

Gelegen aan de oevers van de Maas en ten zuiden van Roermond ligt Linne, onderdeel van Gemeente Maasgouw. De ligging van Linne is ideaal. Mede door de nabijheid van de snelwegen A2 en A73 zijn Eindhoven, Venlo en Maastricht prima bereikbaar.

Het nabijgelegen natuurgebied Isabellegreend en de waterrecreatie van de Maas bieden veel mogelijkheden tot ontspanning in een prachtige omgeving voor jong en oud.







## Mergelweg

Aan de westelijke kant van Linne ligt de Mergelweg. Er zijn nog een aantal bouwkvavels te koop op deze locatie variërend in grootte. Ga jij hier jouw vrijstaande droomhuis op laten bouwen. Nieuwsgierig hoe makkelijk dit eigenlijk gaat?



### Legenda

- Bouwkvavels
- Toekomstige ontwikkeling
- Overige bebouwing

Alle afgebeelde maten zijn circa-maten





## Samen met Brummelhuis invulling geven aan uw droomhuis

Een unieke woning voor u! Helemaal op maat gemaakt naar uw eigen wensen? Het is mogelijk aan de Mergelweg. Stelt u zich het volgende eens voor: met een mooie kavel op het oog en een hoofd boordevol ideeën ontwerpt u samen met de woningadviseur van Brummelhuis uw eigen huis.

Alle wensen en ideeën krijgen vorm en ruimte. Zelf bepalen of u een moderne strakke uitstraling kiest of een meer traditionele architectuurstijl. Een prachtige erker, een

dakterras of een master bedroom annex badkamer op zolder? Of liever een ruime leefkeuken met open haard en openslaande deuren naar de tuin? U mag het zeggen! Brummelhuis geeft u advies over de optimale woning, doorloopt met u het ontwerpproces, zorgt voor zekerheden en verzorgt alle papieren rompslomp zoals het aanvragen van de vergunningen. Zij nemen u alle zorg uit handen en regelen alles voor u. Zodat u zich alleen maar hoeft te concentreren op uw droomhuis.

## Uw woonwensen centraal

Net als u, koesteren veel mensen de wens ooit hun eigen droomhuis te bouwen. Dan biedt het kopen van een vrije kavel oneindig veel mogelijkheden. Een vrije kavel is een uitgelezen kans om al uw woonwensen

werkelijkheid te laten worden. Wilt u uw woning samen met een ervaren woningadviseur ontwerpen en ontzorgd worden in het hele traject? Dan is Brummelhuis hiervoor een deskundige partij.

### Woningborg-garantie standaard

Brummelhuis werkt alleen samen met aannemers die voldoen aan de hoge standaarden van Woningborg. Risico's op financieel en technisch gebied worden voor u als koper met het Woningborgcertificaat afgedekt. Zo wordt met het Woningborg-certificaat de bouwkundige kwaliteit van uw droomhuis gewaarborgd tot 6 jaar (ernstige technische gebreken tot 10 jaar) na oplevering. Ook heeft u met een Woningborg-certificaat de zekerheid dat uw woning bij een eventueel faillissement van de aannemer zonder meerkosten wordt afgebouwd.



### Opleveringskeuring standaard

Wij willen er zeker van zijn dat uw huis goed en degelijk gebouwd is. Daarom kiezen wij onze aannemers zorgvuldig en op basis van onze jarenlange ervaring. Het bouwen van een huis is echter mensenwerk. Vandaar dat bij de oplevering van uw droomhuis een gedegen keuring plaats vindt door de Vereniging Eigen Huis. Het lidmaatschap en de opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis worden u door Brummelhuis kosteloos aangeboden.



### Nieuwsgierig geworden?

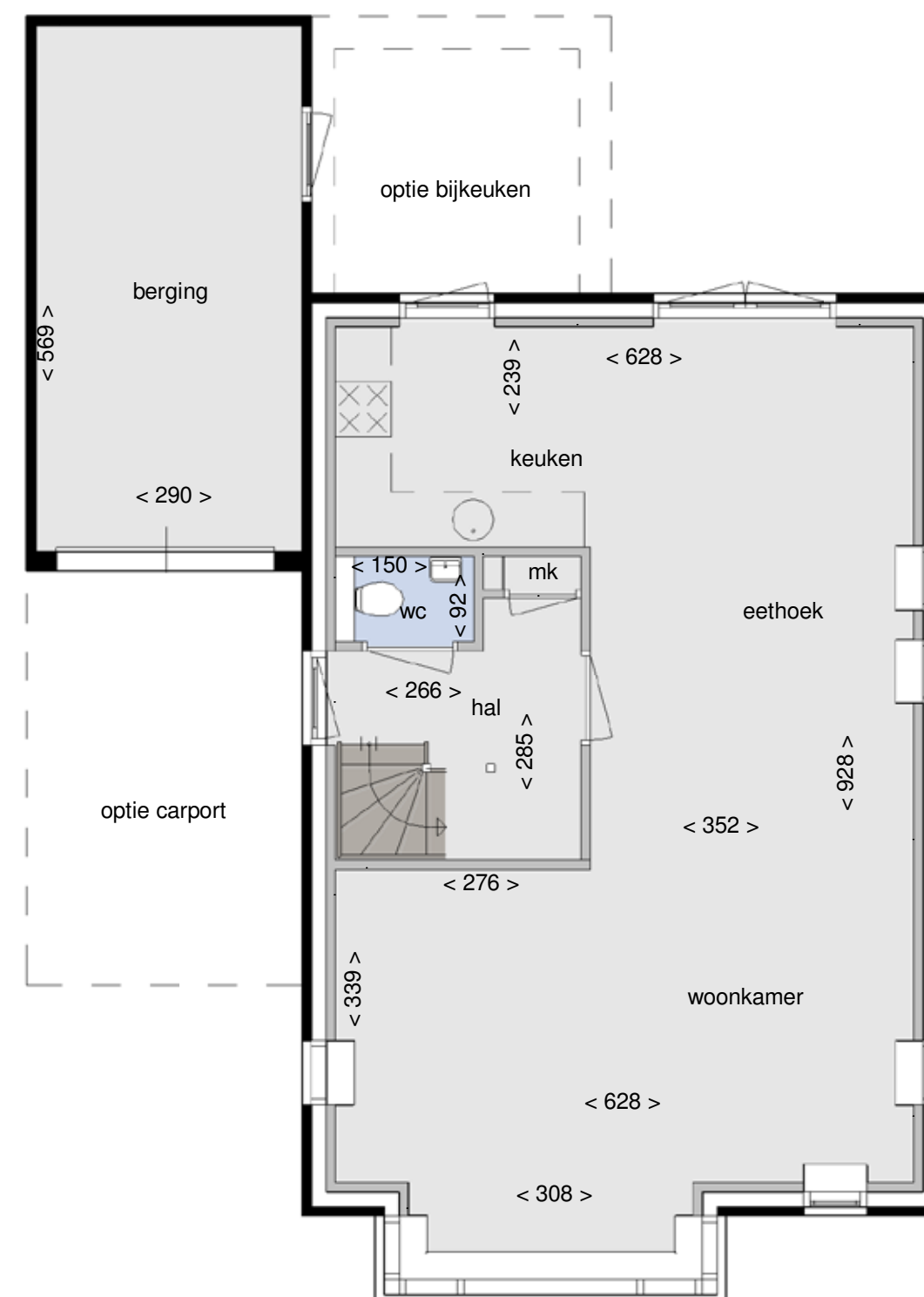
Indien u meer informatie over de bouwkavels aan de Mergelweg heeft gekregen bij de verkopende makelaar, zorgt de makelaar voor een afspraak met de woningadviseur van Brummelhuis. De woningadviseur gaat geheel vrijblijvend en kosteloos met u in gesprek om samen uw droomhuis te ontwerpen. Uw wensen en eisen worden op de speciaal voor uw woning gemaakte tekening aangegeven. Vervolgens ontvangt u binnen 2 weken een offerte waarin alles verwerkt is. Zodat u de woning krijgt zoals u dat wenst en u snel duidelijkheid heeft waar u financieel aan toe bent.

Na uw akkoord op het ontwerp en de offerte ontvangt u een overeenkomst voor de aankoop van uw kavel en de bouw van uw droomhuis. Wij hebben voor de bouwkavels aan de Mergelweg alvast een aantal vrijstaande woningen geselecteerd die passen bij het beeldkwaliteitsplan dat door de gemeente is opgesteld. Zo krijgt u een goed beeld van de mogelijkheden inclusief het kostenplaatje. Op de volgende pagina's zijn 3 woningen uitgewerkt. Maar wilt u het huis groter? Meer slaapkamers? Een andere indeling? Maak uw wensen kenbaar en samen met Brummelhuis wontwerpt en bouwt u uw droomhuis.

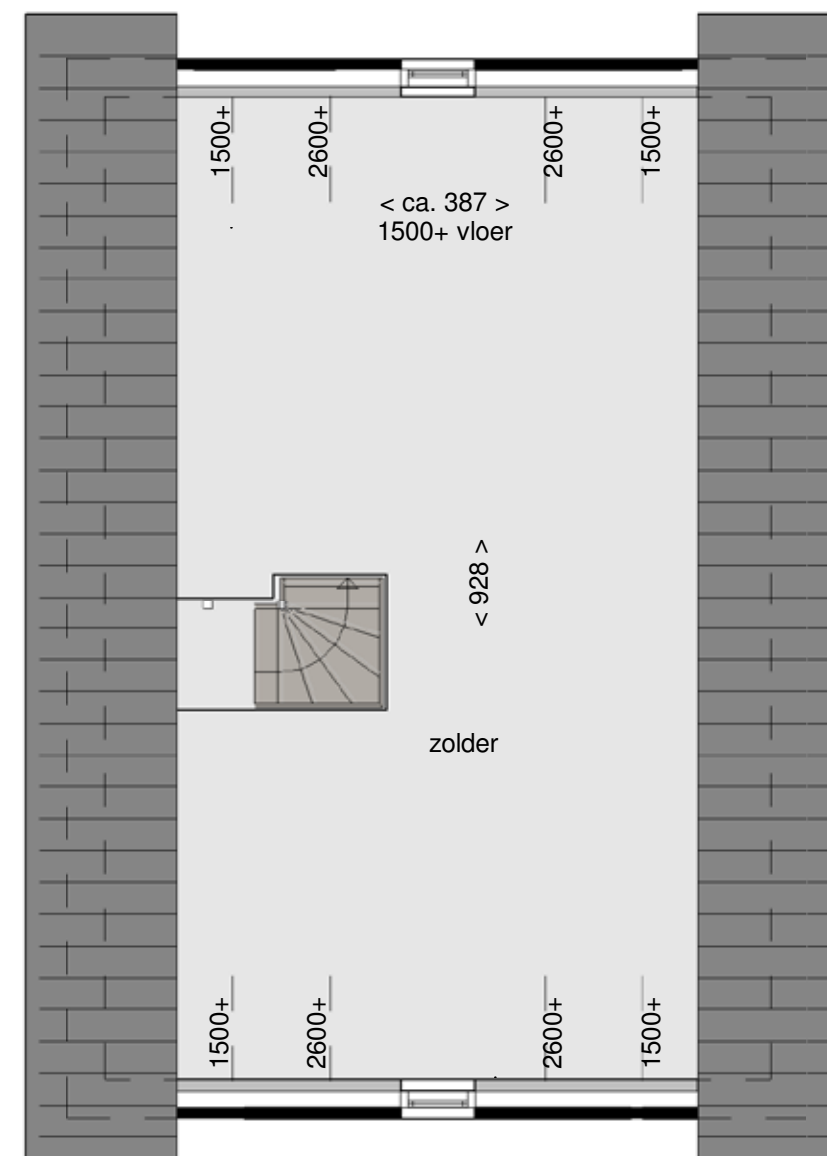
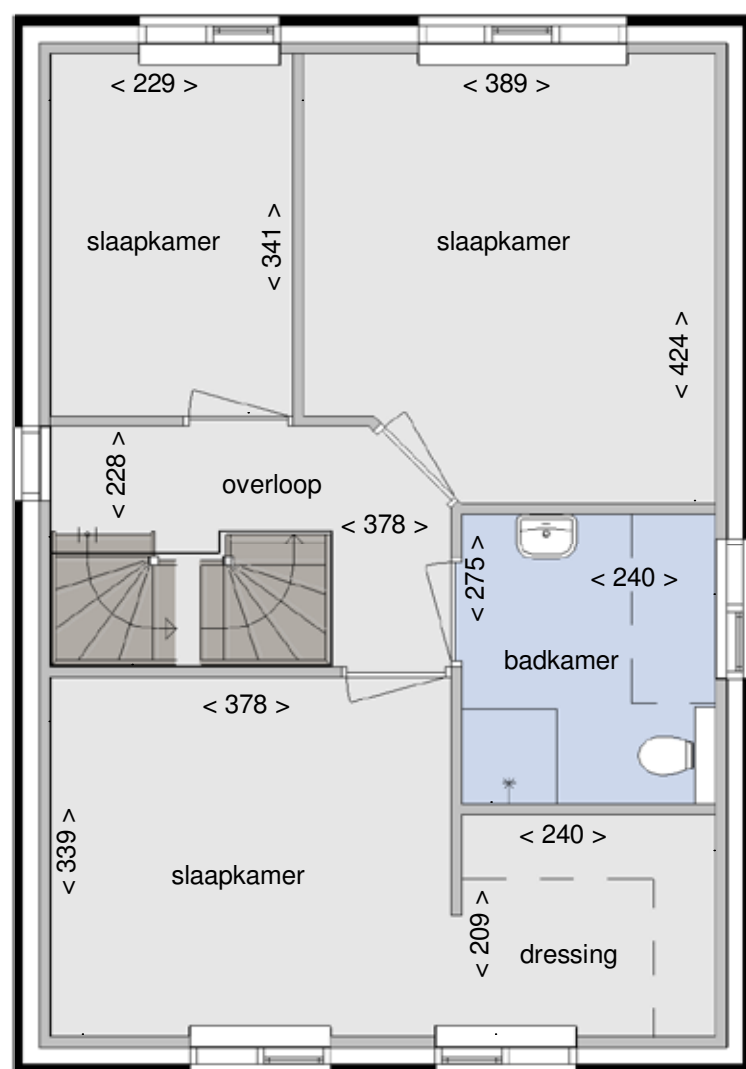


## Kenmerken

- Inhoud: ± 615 m<sup>3</sup>  
(inclusief berging/garage)
- Woonoppervlakte: ± 163 m<sup>2</sup>
- Woonkamer en keuken: ± 51 m<sup>2</sup>
- Berging/garage: ± 17 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer I: ± 18 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer II: ± 14 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer III: ± 8 m<sup>2</sup>
- Badkamer: ± 7 m<sup>2</sup>
- Zolder: ± 35 m<sup>2</sup> (hoogte ≥ 150 cm)



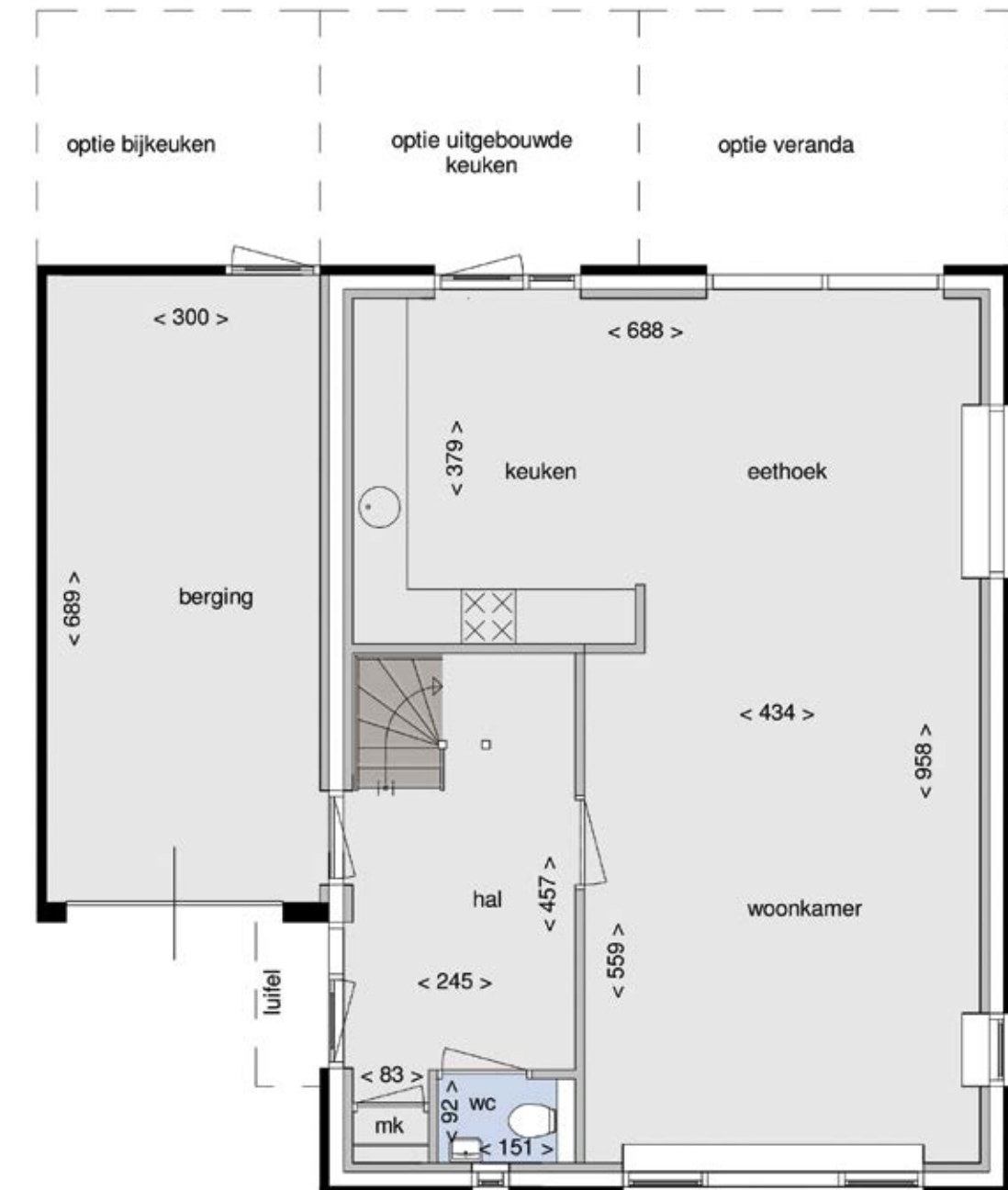




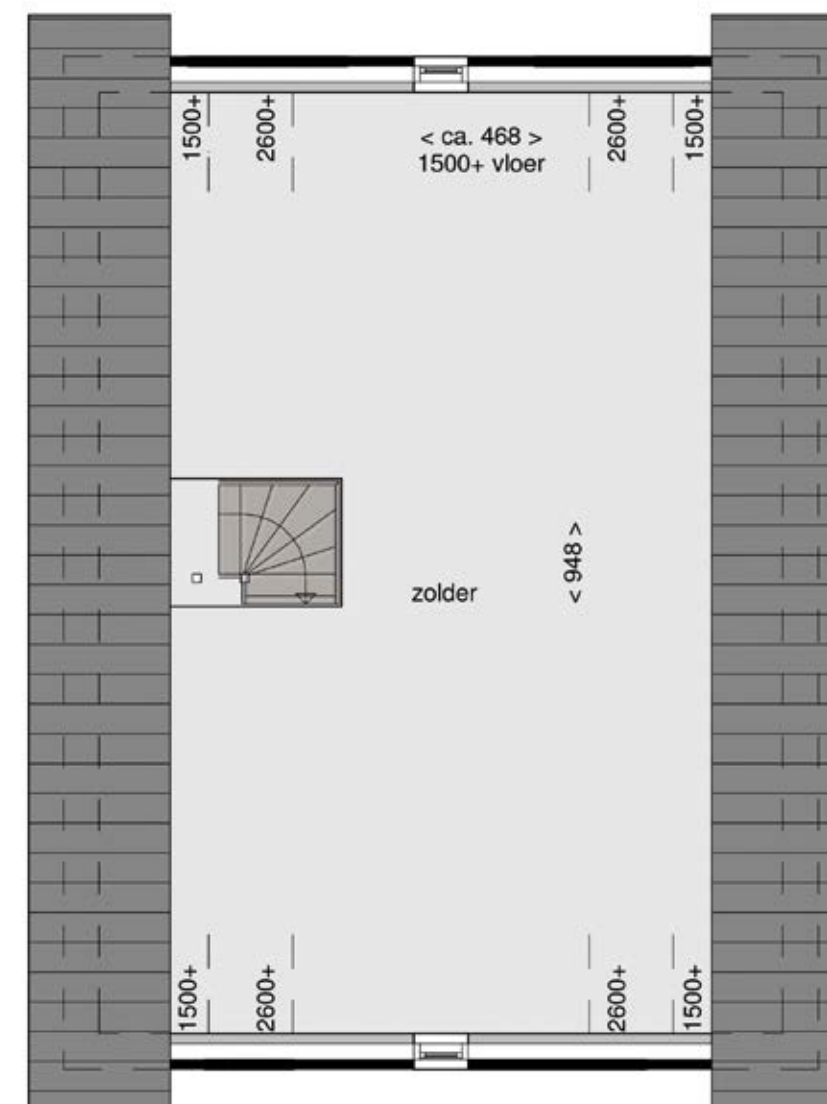
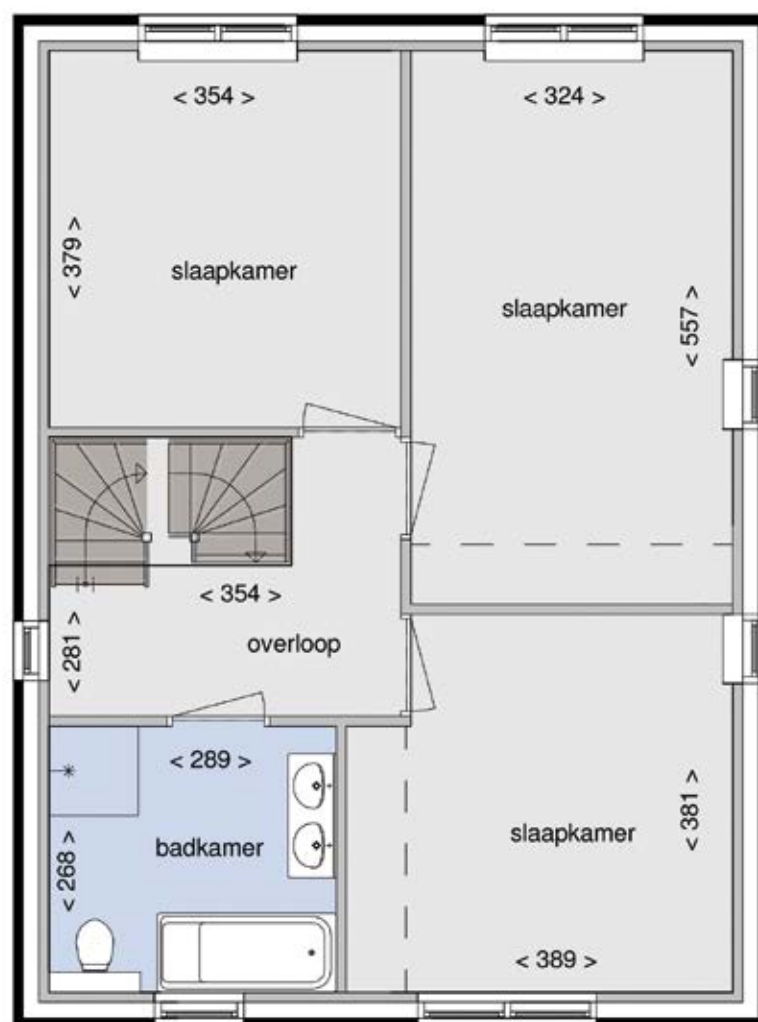


## Kenmerken

- Inhoud:  $\pm 740 \text{ m}^3$   
(inclusief berging/garage)
- Woonoppervlakte:  $\pm 176 \text{ m}^2$
- Woonkamer en keuken:  $\pm 51 \text{ m}^2$
- Berging/garage:  $\pm 20 \text{ m}^2$
- Slaapkamer I:  $\pm 18 \text{ m}^2$
- Slaapkamer II:  $\pm 14 \text{ m}^2$
- Slaapkamer III:  $\pm 13 \text{ m}^2$
- Badkamer:  $\pm 7 \text{ m}^2$
- Zolder:  $\pm 44 \text{ m}^2$  (hoogte  $\geq 150 \text{ cm}$ )



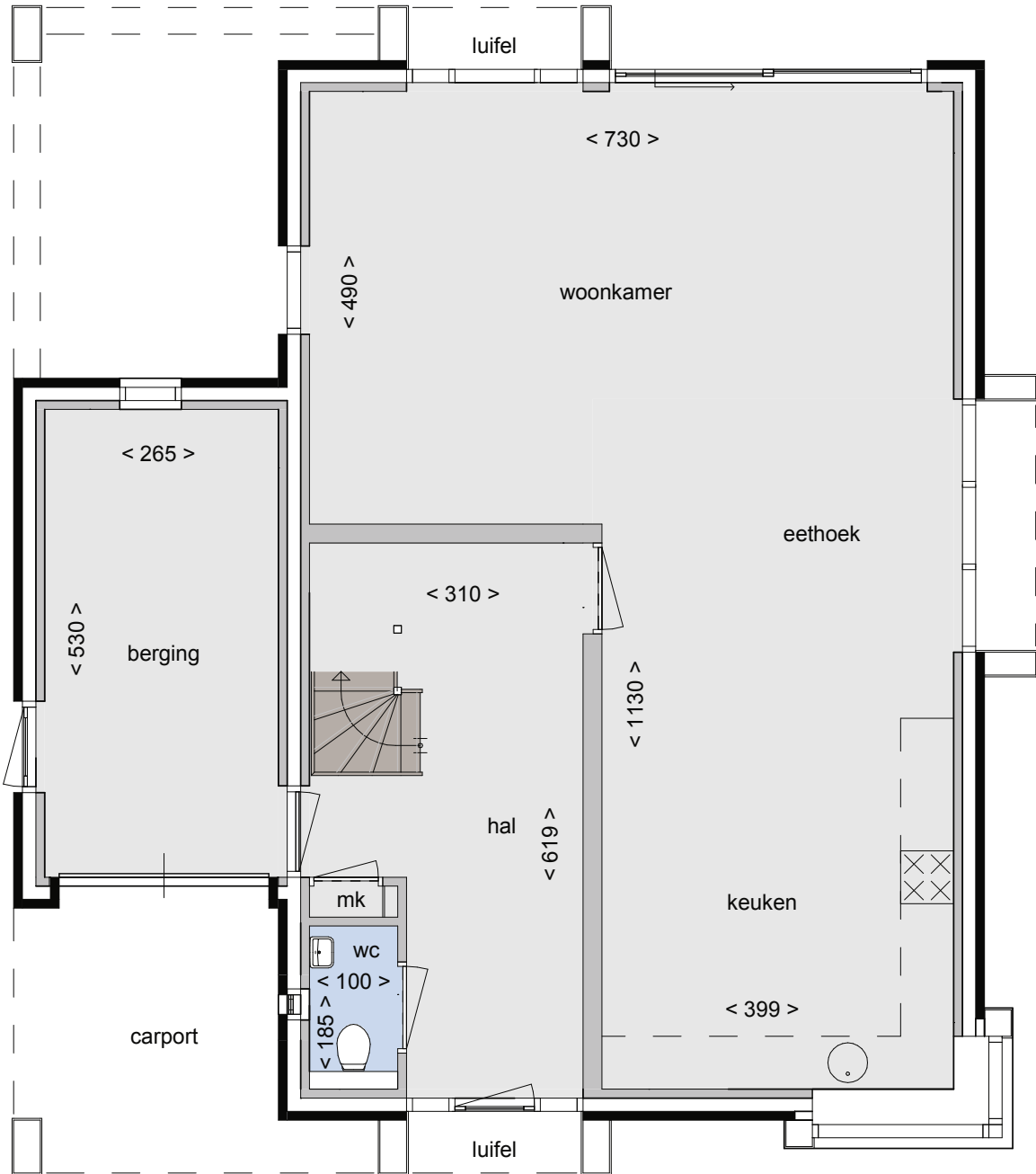






Kenmerken

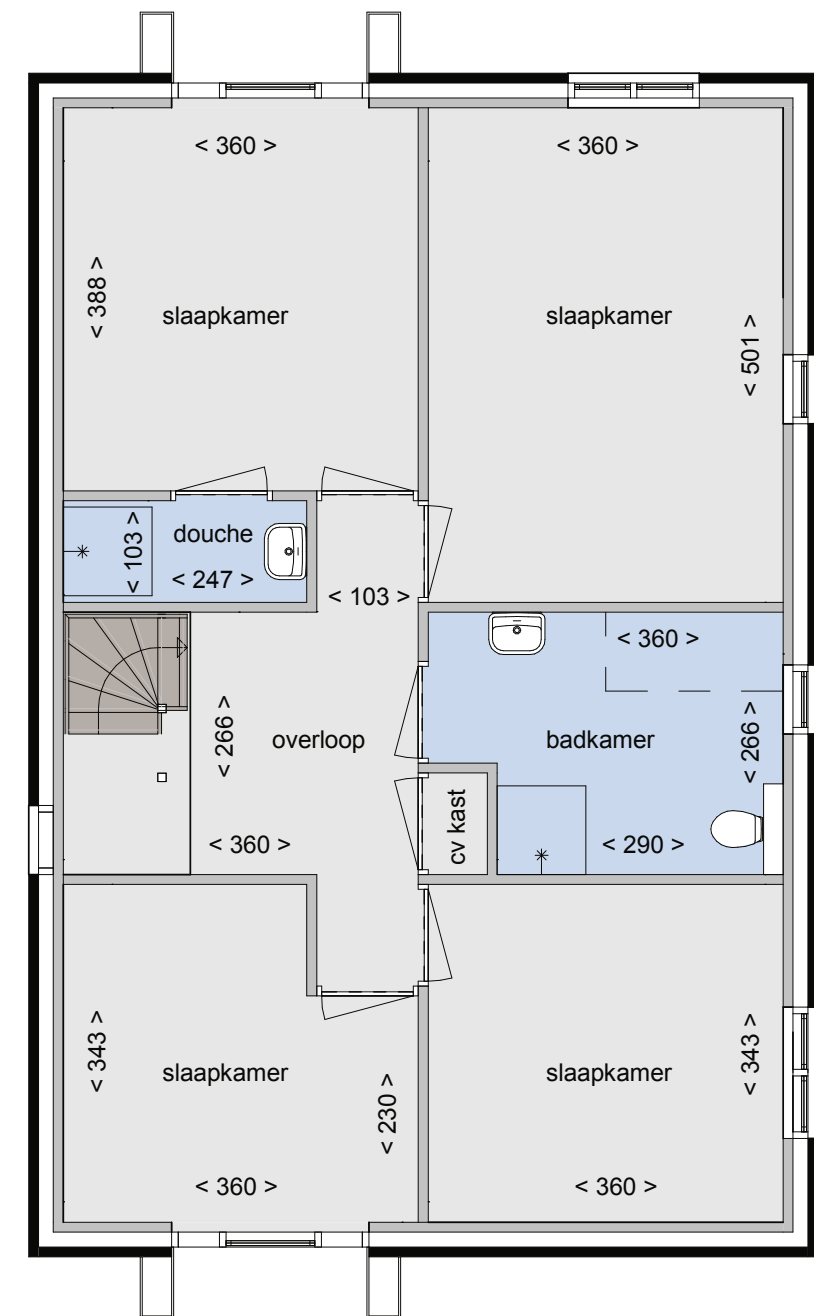
- Inhoud: ± 630 m³  
(inclusief berging/garage)
- Woonoppervlakte: 154 m²
- Woonkamer en keuken: ± 61 m²
- Berging/garage: ± 14 m²
- Slaapkamer I: ± 18 m²
- Slaapkamer II met  
doucheruimte: ± 17 m²
- Slaapkamer III: ± 12 m²
- Slaapkamer IV: ± 11 m²
- Badkamer: ± 9 m²







Woningtype Narcis, **verdieping**





## Dit stappenplan geeft u inzicht, van aankoop tot sleuteloverdracht



# Zelf bouwen stappenplan

Bij het kopen van een bouwka-  
vel koopt u niet alleen de  
grond, maar ook de ruimte om uw  
droom te verwezenlijken. En zelf  
bouwen is minder moeilijk dan u  
denkt. Belangrijk is te weten op  
welk moment u welke beslissing  
moet nemen. Dit stappenplan  
geeft u inzicht in het traject  
vanaf aankoop van de kavel tot  
aan de sleuteloverdracht van uw  
nieuwe woning.



### STAP 1 – Aankoop bouwka- vel

U heeft interesse in één van de  
bouwka-vels aan de Mergelweg.  
Maar welk deel van de kavel mag  
bebouwd worden, hoe hoog mag  
de woning worden? En wat is de  
gewenste stijl? Tijdens een per-  
soonlijk gesprek met de makelaar  
worden uw vragen beantwoord.  
Ook de 'Voorschriften voor de bouw'  
op de volgende pagina, helpen u  
deze vragen te beantwoorden.

### STAP 2 – Het voorlopig ontwerp

Als u heeft besloten om voor een  
bouwka-vel aan de Mergelweg te  
kiezen, kunt u naar een architect  
van uw eigen keuze stappen om uw  
woonwensen te vertalen naar een  
eerste ontwerp. Samen met de  
randvoorwaarden en bebouwingseisen  
vanuit de gemeente stelt de  
architect een programma van eisen  
op. Waar komt welke ruimte, hoe  
groot worden ze? In welke stijl  
wordt er gebouwd? Welke materiaal-  
en kleurkeuze? Uw eigen wensen  
in combinatie met de gemeentelijke  
voorwaarden resulteren uiteindelijk  
in uw op maat gemaakte woning.  
U kunt ook alvast een aannemer in  
de arm nemen om te toetsen of de  
woning binnen uw budget past.

Als het ontwerp in grote lijnen naar  
uw tevredenheid is, wordt het al snel  
aan de Welstandscommissie van de  
gemeente voorgelegd. Deze toetst  
uw plannen. Groen licht? Dan kunt  
u samen met uw architect de laatste  
details nog invullen.

### STAP 3 – Het definitief ontwerp en de bouwaanvraag

Langzaam wordt het grof ontwerp  
uitgewerkt tot een definitief ontwerp.  
Nu is het tijd voor de officiële  
bouw-  
aanvraag. De gemeente bekijkt en  
beoordeelt de bestek-tekeningen,  
met daarin alle details van uw  
woning. Tegelijkertijd kunt u bij  
verschillende aannemers op basis  
van de bestek-tekeningen offertes  
opvragen. U selecteert daarna een  
aannemer, zodat u bij het verkrijgen  
van de vergunning voor de woning  
ook zo snel mogelijk met de bouw  
van uw huis kunt beginnen. Dat  
voorkomt openthoud.

### STAP 4 – De bouw start

De vergunning is verleend, de  
hypotheek is rond en de aannemer  
is geselecteerd: met andere woorden,  
de bouw van uw droomwoning kan  
beginnen. Een spannende tijd. In  
dit stadium kunt u showrooms  
bezoeken om ook de binnenkant  
van de woning helemaal naar eigen  
wens te maken. Keuken, badkamer,  
tegels, vloeren en eventueel al een  
ontwerp voor de tuin. De contouren  
van uw nieuwe huis worden steeds  
beter zichtbaar, uw droom komt uit!

### STAP 5 – De oplevering!

De woning is gereed. De aannemer  
levert uw huis op en u krijgt de  
sleutels van uw nieuwe droomwoning.  
Gefeliciteerd! Na de verhuizing kan  
het genieten vanuit uw nieuwe  
thuis aan de Mergelweg beginnen.

Voor een uitgebreidere versie van  
dit stappenplan, kijk op de website  
[inlimburgwonen.nl](http://inlimburgwonen.nl).



# Voorschriften voor de bouw

De bebouwingsvoorschriften van de te realiseren woningen zijn vastgelegd in de planologische voorschriften welke terug te vinden zijn in het bestemmingsplan. Hieronder vindt u de belangrijkste voorschriften.

## Algemeen

- Op de RvR-kavels mogen uitsluitend vrijstaande grondgebonden woningen worden gerealiseerd in 2 bouwlagen.
- Onder voorwaarden mag de woning voor een aan huis gebonden beroep worden gebruikt.

## Woningen

- De voorgevel van de woning dient in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.
- De diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter.
- De breedte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4,50 meter of 6 meter, met dien verstande dat in ieder geval de goothoogte over een lengte van minimaal 30% van de voorgevel 4,5 meter bedraagt.
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.
- De dakconstructie heeft een dakhelling van maximaal 40°.

## Bijgebouwen

- Bijbehorende bouwwerken dienen evenwijdig of achter de voorgevel te worden gesitueerd.
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de achtergevel te worden gesitueerd.

Een moderne  
of liever  
een klassieke  
woning?



- De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,50 meter bedragen.
- De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,30 meter bedragen.
- Het oppervlak van een bijgebouw mag maximaal 70 m² bedragen.

Bovenstaande regels betreffen een selectie uit een groter geheel van regels, voor de volledige bestemmingsplanstukken incl. uitzonderingen en ontheffingen verwijzen wij u graag naar de gemeente en/of de verkopende makelaar waar de bestemmingsplanstukken ter inzage liggen. De actuele status van het bestemmingsplan is ook te bekijken op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleren te allen tijde de voorschriften/bepalingen zoals opgenomen in het betreffend bestemmingsplan.



# 10 voordelen van een nieuwbouwhuis

**Kies voor een nieuwbouwhuis. Je koopt toch ook geen derdehandsschoenen? Kun je deze op het oog gekke vergelijking maken? Wij vinden van wel. De meeste mensen die iets kopen, kopen namelijk het liefst iets wat nieuw is. Waarom zou dat principe dan niet gelden voor een huis? We zetten de belangrijkste voordelen voor je op een rij.**

## 1. Nieuw is onbeschreven

Nieuw is een gevoel van fris, puur, mooi. Nieuw is écht helemaal van jezelf. Onbeschreven en onaangetast. Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis. Het doet niet denken aan de smaak, keuzes of het leven van de vorige bewoners.

## 2. Nieuw is zorgelozer

Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar je geen omkijken naar hebt. Alles is nieuw, alles doet het. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heb je de eerste jaren vrijwel niet.

## 3. Nieuw is energiezuiniger

Auto's zijn de laatste 20 jaar veel zuiniger geworden, computers stukken sneller. Maar ook de bouwwereld heeft in de afgelopen jaren bepaald niet stilgezeten. Zo heeft een nieuwbouwhuis van nu energielabel A en is daarmee al gauw 30% zuiniger dan een woning die pakweg 25 jaar geleden is gebouwd.

## 4. Nieuw is voordeliger

Als koper van een nieuwbouwhuis heb je een aantal financiële meevallers. Bij de koop hoeft je bijvoorbeeld geen overdrachtsbelasting te betalen en qua energiekosten ben je met een nieuw, duurzaam huis al gauw € 800,- per jaar goedkoper uit.

## 5. Nieuw is stiller

Voor veel mensen is hun huis een plek om tot rust te komen. Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. Zeker in een nieuwbouwhuis kun je dat volop doen. Dankzij de modernste isolatie kun je in een nieuwbouwhuis iets horen wat in een druk land als Nederland zeer weldadig kan zijn. De stilte.

## 6. Nieuw is duurzamer

Voor een nieuw huis worden tegenwoordig alleen duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken gebruikt. En omdat een nieuwbouwhuis ook veel energiezuiniger is, komt het in aanmerking voor het predicaat 'groen'. En dat is goed voor het milieu én je portemonnee.

## 7. Nieuw is veiliger

Nieuwbouwhuizen zijn standaard uitgerust met een professioneel rookalarm. En met het modernste, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Je geniet van een veilige omgeving en houdt ongewenste bezoekers buiten.

## 8. Nieuw is aangenamer

'Oude huizen zijn sfeervolle huizen' hoor je weleens. Maar oude huizen kunnen ook koude huizen zijn. In de winter zijn ze niet warm te krijgen en in de zomer juist niet koel. Nieuwbouwhuizen daarentegen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar. Ze zijn voorzien van extra isolerend glas en zijn ook verder goed geïsoleerd. Zo heb je in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel.

## 9. Nieuw is bloemrijker

Een nieuwbouwwoning is een huis in een prettige omgeving. Een omgeving die ook zelf leeft. Waar bewoners en bezoekers zich welkom voelen. Want naast de ontwikkeling van huizen zijn we ook verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied waarin ze staan. Zo komen we tot buurten met altijd voldoende perkjes en parken, met vijvers en speelplaatsen, met scholen, winkels en een goede ontsluiting.

## 10. Nieuw is persoonlijker

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. Je kiest je eigen badkamer, je eigen keuken en als je een extra kamer wenst, kan dat meegenomen worden tijdens de bouw. Een oud huis wordt nooit helemaal van jezelf. Of in elk geval, duurt het jaren voor je dat bereikt. Je blijft breken en verbouwen om het precies op maat en smaak te krijgen.

**Daarom nieuwbouw!**





# Kijk ook op: [inlimburgwonen.nl](http://inlimburgwonen.nl)

## EEN ONTWIKKELING VAN



Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

T +31 (0)43 – 38 98 850

[secretariaat.rvr@prvlimburg.nl](mailto:secretariaat.rvr@prvlimburg.nl)

## NOTARIS TRANSPORT VAN DE GROND

Van Hecke Houben Notarissen

Steegstraat 1, Roermond

T +31 (0)475 – 35 19 19

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

## VERKOOPINFORMATIE

Jack Frenken Makelaars en adviseurs

Graaf Reinaldstraat 1, Roermond

T +31 (0)475 – 33 52 25

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

## MEER INFORMATIE OVER DE WONINGEN / LATEN BOUWEN



Brummelhuis Roermond

Roerkade 8, Roermond

T +31 (0)6 – 22 79 68 26

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

## Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

Juni 2019