

WELKOM



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Godfried van Rhenenlaan 39
Montfoort

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	191 m ²
Inhoud	387 m ³
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



OMSCHRIJVING

EEN HOEKWONING MET LEKKER VEEL BUITENRUIMTE, EEN ZONNIGE TUIN, EIGEN OPRIT ÉN GARAGE. EN HET LEUKE? JIJ MAG ER HELEMAAL JOUW EIGEN PLEK VAN MAKEN!

Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zie je vooral kansen waar een ander nog wat werk ziet? Mooi! Want deze hoekwoning uit 1963 heeft precies die fijne basis waar je alle kanten mee op kunt. Een lichte doorzonwoonkamer, drie kamers op de verdiepingen, een serre, een royale voor- én achtertuin, parkeren op eigen terrein én een aangebouwde stenen garage. Ruimte genoeg dus!

En dan de achtertuin... Die ligt heerlijk op het zuidwesten. Een fijne plek voor lange zomermiddagen, gezellige etentjes buiten en nog nét dat laatste zonnetje aan het einde van de dag. De vernieuwde schutting zorgt meteen voor een nette erfafscheiding.

KOM BINNEN!

Via de hal met toiletruimte, de meterkast, de trapopgang een praktische verdiepte trapkast stap je de woning binnen. De doorzon woon-/eetkamer is lekker licht dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Er is plek voor een gezellige zithoek én een eettafel.

De keuken is als een dichte keuken met een nette maar gedateerde keuken uitgevoerd. Houd je dat zo? Of pak je het straks helemaal anders aan? Dat is nu juist het leuke van deze woning: je kunt hem helemaal naar je eigen smaak en woonwensen gaan maken.

Aan de achterzijde vind je de serre, een fijne extra ruimte om bijvoorbeeld een leesplek of werkplek van te maken en het is direct de interne verbinding met de aangebouwde stenen garage. Je loopt dus gewoon binnendoor naar de garage. Wel zo praktisch!

NAAR BOVEN

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers. Daarnaast is er in de voormalige doucheruimte aan de voorzijde een aparte wasruimte met wastafel – fijn, want zo hoeft de wasmachine niet in de badkamer te staan.

De separate badkamer (voorheen een derde slaapkamer) is compleet met een douchecabine, ligbad, toilet en wastafel. Even snel douchen of uitgebreid in bad? Het kan allebei. En de raampartij maakt hem heerlijk licht en ventileren kan hier dan ook goed.

En we gaan nóg een verdieping hoger. Via een vaste trap bereik je de zolderkamer. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is hier extra ruimte gecreëerd. Slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer... zeg het maar!

EN DAN DE GARAGE...

De aangebouwde stenen garage is bereikbaar via de serre en beschikt over elektra, de CV-ketel en daarmee ook water. Fietsen, gereedschap en tuinspullen kwijt? Geen probleem. Een fijne hobbyruimte nodig? Kan ook. En heb je een mooie oldtimer die een droog plekje verdient, dan zou dit zomaar zijn nieuwe onderkomen kunnen worden. De garage is voorzien van openslaande deuren naar de oprit.

De auto parkeer je op je eigen terrein. Altijd prettig om niet te hoeven slepen met de boodschappentassen.

NOG NIET AF. WEL VOL MOGELIJKHEDEN.

We gaan er geen mooier verhaal van maken dan het is: deze woning kan een frisse update gebruiken. Maar precies dát geeft jou de vrijheid om er iets heel eigens van te maken. Een nieuwe keuken, andere afwerking, verduurzamen en misschien nog wat woonideeën waar wij niet eens aan gedacht hebben – hier kun je je eigen touch aan geven!

Met energielabel F is er op het gebied van verduurzaming nog volop winst te behalen. De cv-ketel is met bouwjaar 2022 alvast een stuk jonger.

Kortom: een echte jaren '60-hoekwoning met ruimte binnen én buiten, een zonnige achtertuin op het zuidwesten, serre, eigen oprit, aangebouwde stenen garage en vooral heel veel mogelijkheden.

Zie jij jezelf hier al klussen, stylen en uiteindelijk heerlijk wonen? Kom kijken, laat je fantasie de vrije loop en ontdek wat jij van deze woning kunt maken! Neem gerust je eigen NVM-aankoopmakelaar mee om je te laten begeleiden in het intensieve traject van het kopen van een woning.

WONEN IN MONTFOORT

Montfoort staat bekend om zijn gezellige historische binnenstad, winkelstraatjes en goede dagelijkse voorzieningen. Je vindt er diverse winkels, restaurants, (basis)scholen en Yuverta-college en een ruime sortering aan sportverenigingen. Het stadje heeft een gemoedelijk en dorps karakter, terwijl grotere steden zoals Utrecht, Woerden en Gouda goed bereikbaar zijn. Dankzij de combinatie van historie, levendigheid met veel georganiseerde activiteiten en een mooie groene en waterrijke omgeving is Montfoort een zeer geliefde plek om te wonen.

Ben je sporter? Op loop- en fietsafstand zijn het openlucht zwembad, de voetbalvelden, hockeyvelden, de sporthal, tennis- en padelbanen en de manege aanwezig. Verder kun je rennend of lopend de natuur van Blokland, Linschoten e.o. gemakkelijk vanuit de woning bereiken.

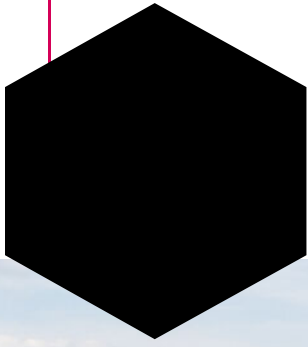
Ga je liever op een terrasje zitten? Het centrum heeft diverse horeca is op loop-/fietsafstand, maar ook het aangrenzende Linschoten en nabije Oudewater en IJsselstein hebben een aantal goede restaurants.

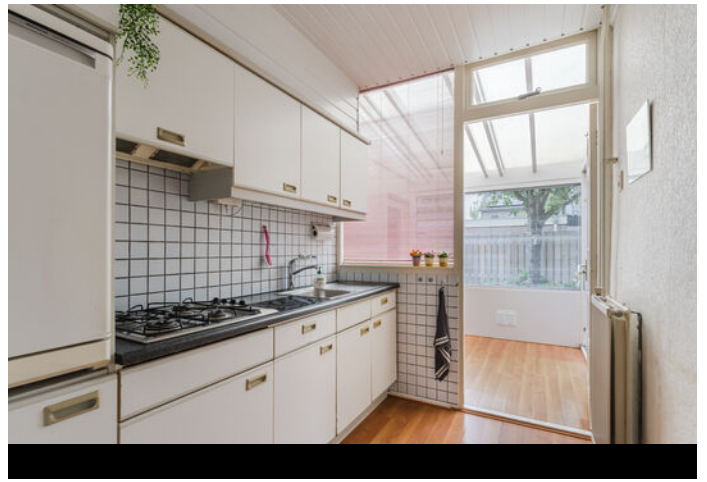
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn zuiver indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten) opmeten. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

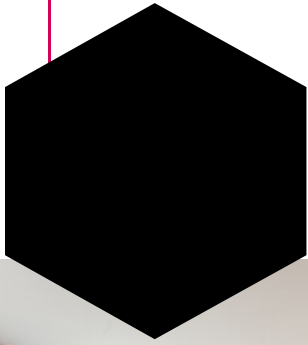
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Verder nemen we de ouderdoms- en asbestclausule op in onze koopovereenkomst en zal ook het niet-bewoningsbeding erin komen te staan.





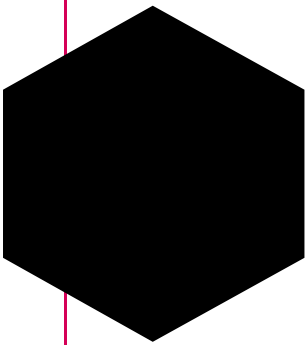






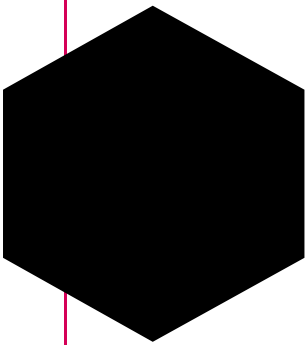






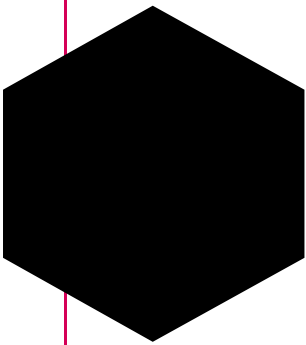
Plattegrond



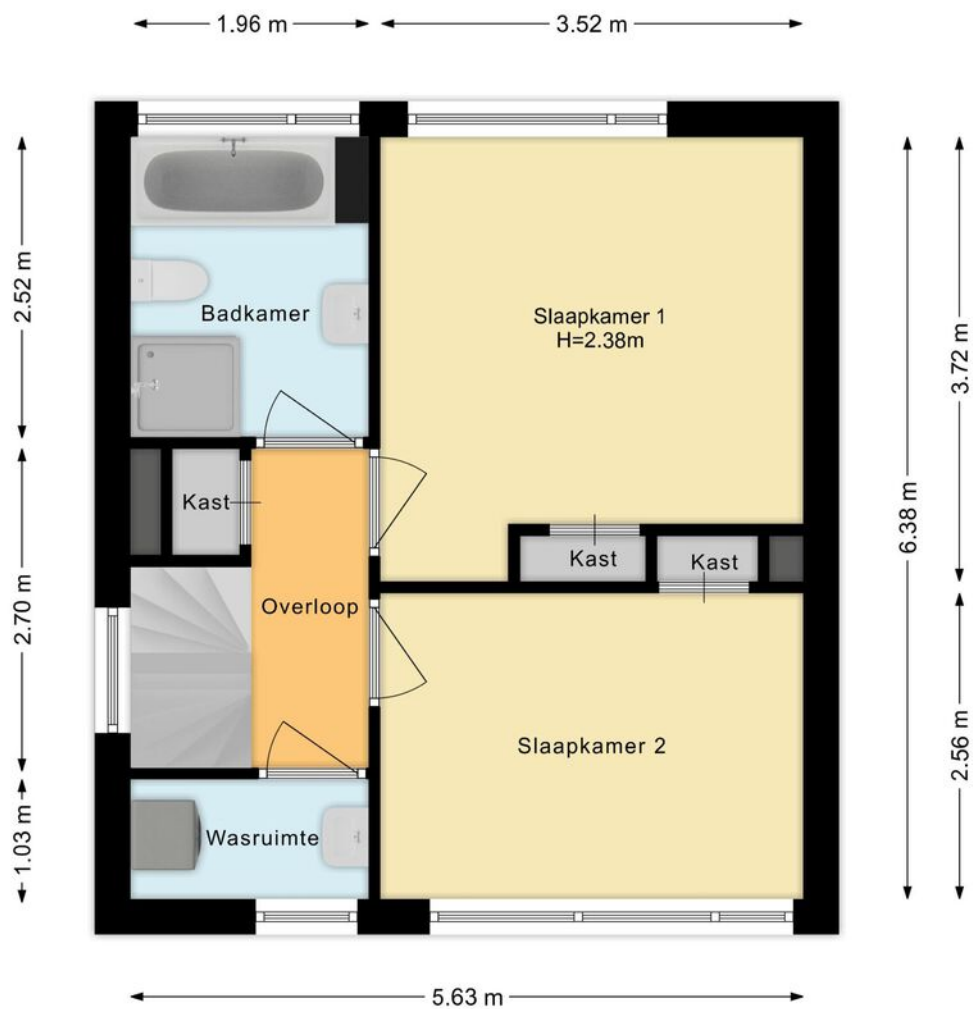


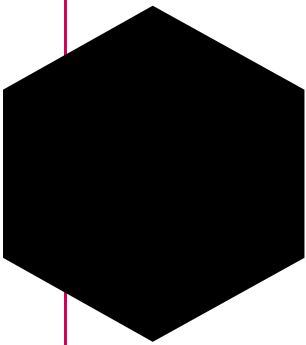
Plattegrond



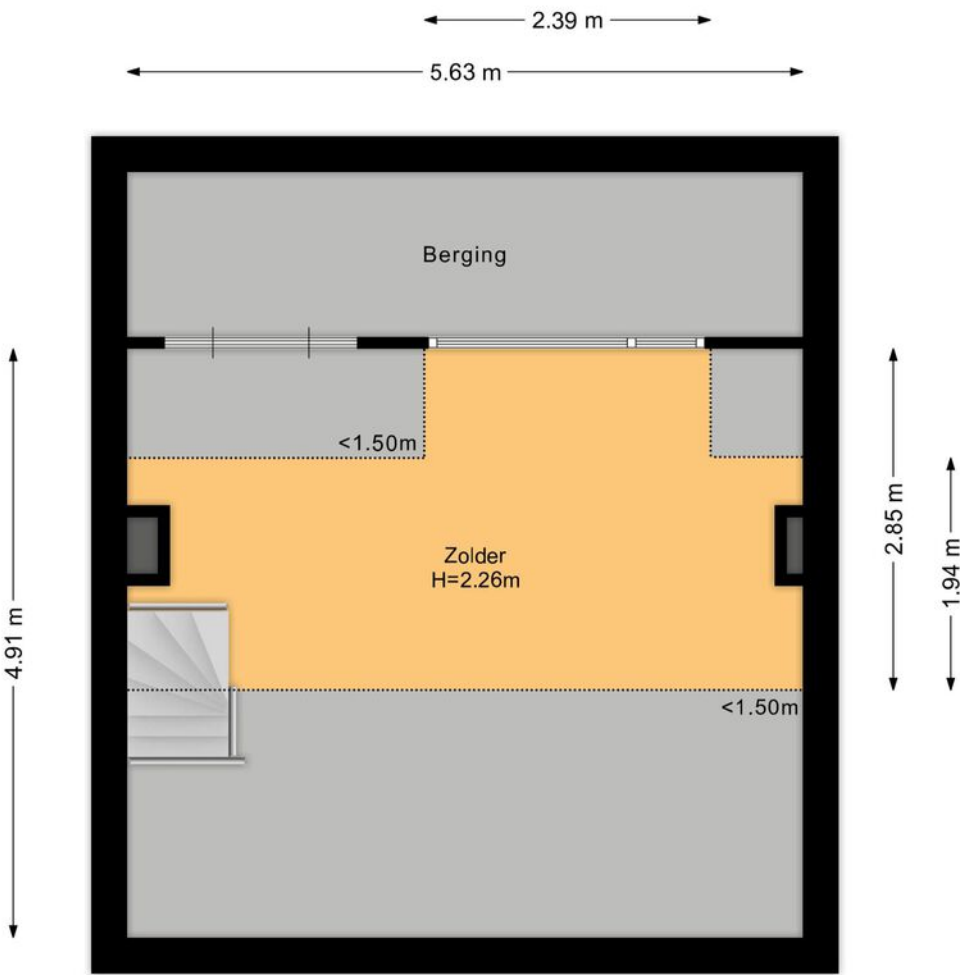


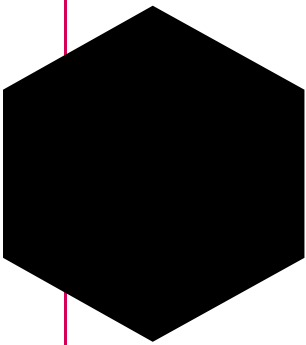
Plattegrond





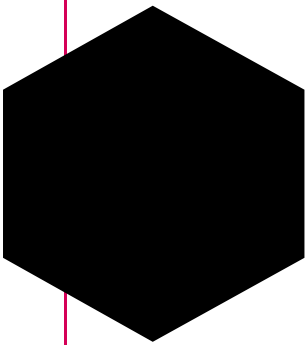
Plattegrond





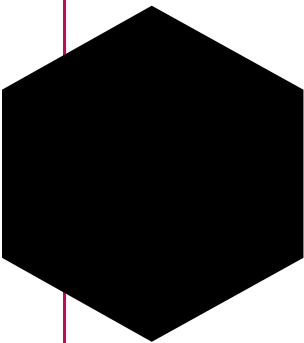
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Montfoort

Sectie B

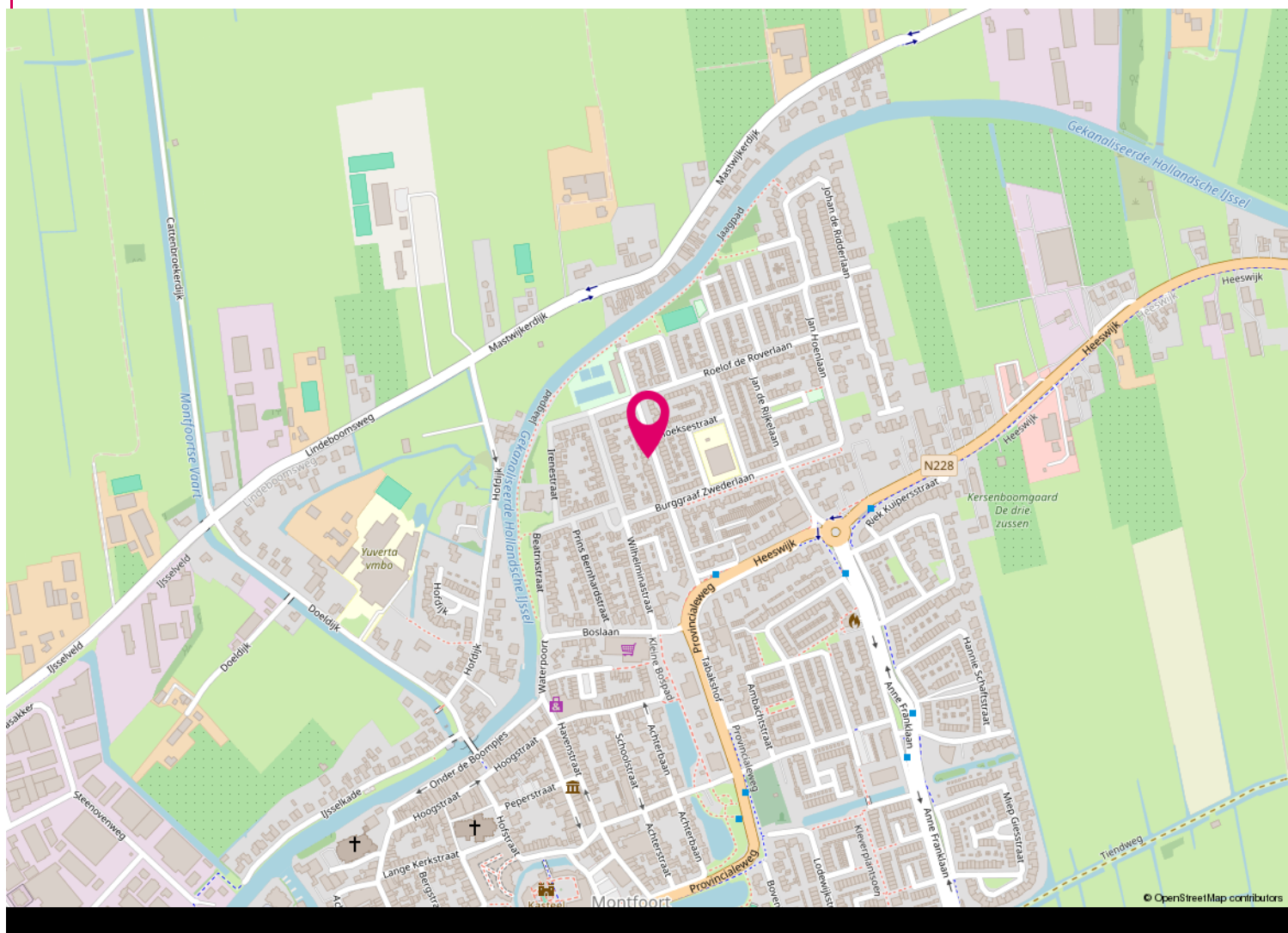
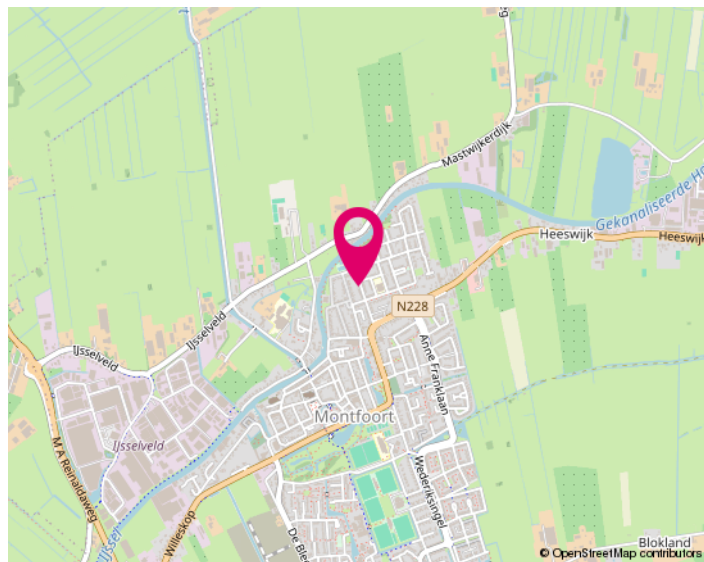
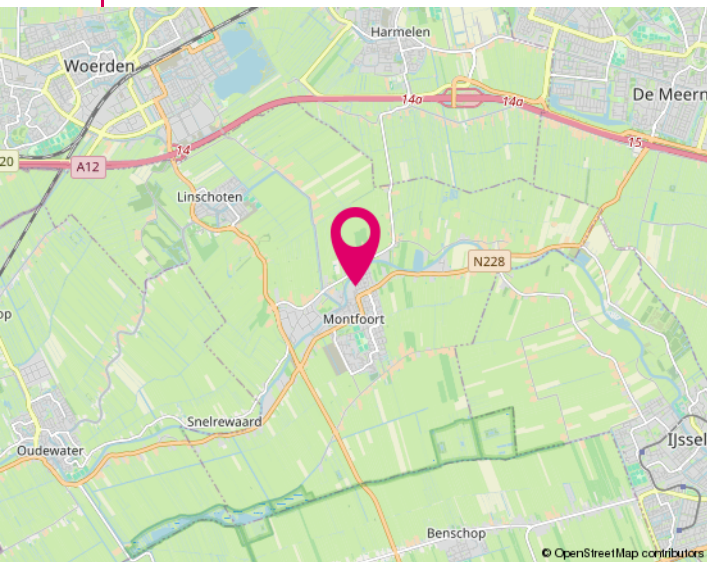
Perceel 812

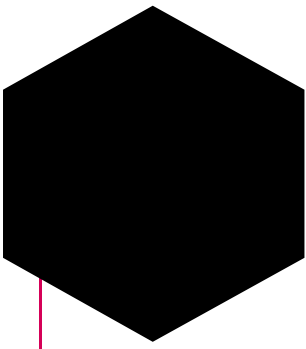
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



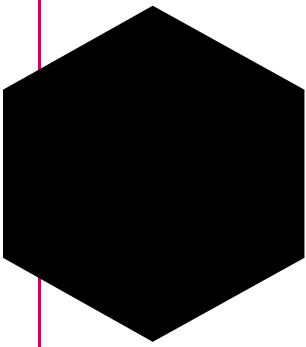


FUNDERING

Disclaimer

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.





Informatie voor kopers

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

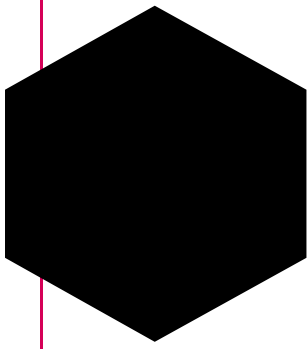
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl