

WELKOM



Vraagprijs  
€ 485.000 k.k.

**Jacobi**  
makelaars



Margrietstraat 6  
Montfoort

0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)



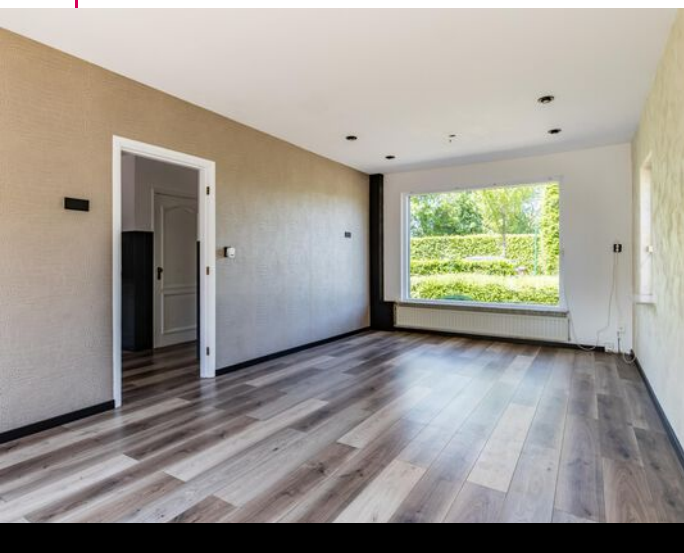


## KENMERKEN

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	226 m <sup>2</sup>
Inhoud	326 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1960
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4







# OMSCHRIJVING

De Hollandsche IJssel op steenworp afstand, zomers zwemmen in het openluchtbad op 100 stappen afstand, het centrum van Montfoort met horeca, supermarkt, winkels en diverse evenementen door het jaar heen en de basisschool op loopafstand, uitvalswegen op een paar autominuten én een heerlijke tuin direct bij het naar buiten stappen van je keuken en/of woonkamer! Welke woonwensen zijn er nog meer? Natuurlijk hoort daar ook een heerlijke woning met wonen/leven op de begane grond, slapen en badderen op de verdieping en een zolder als werk/slaap/bergruimte bij om het af te maken. Maar we maken het hier nog fraaier...

Want... dit adres heeft naast het genoemde ook nog een fantastische ruime garage met vliering die bijvoorbeeld geschikt is om voorraden voor je werk (bijvoorbeeld als schilder, stucadoor, loodgieter, etc.) in op te slaan. Of beschik je over een motor of oldtimer? Dan kun je die hier ook met gemak parkeren. Nog meer hobby? Denk bijvoorbeeld aan schilderen, treinbaan, elektronische muziek maken etc.) dan is de vliering van de garage hier mogelijk ook zeer geschikt voor? De fietsen kunnen in de separate stenen berging worden gezet. Al met al volop ruimte in de bijgebouwen.

En ook de ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. De voortuin zorgt voor wat afstand tussen het trottoir en je zitkamer. De achtertuin is heerlijk zonnig en heeft meerdere hoekjes waar je terrassen, borders of gazon kunt maken. Kinderen kunnen hier ook naar hartenlust spelen zonder dat ze direct de straat op rennen.

Is de interesse al gewekt of wil je nog een beknopte indeling van de woning lezen voordat je de afspraak voor bezichtiging in gaat plannen?

Begane grond:

Voortuin, entree woning, hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Keuken met trap/bergkast en tweede vaste kast, recht opgestelde keuken en buitendeur. Woonkamer met eet- en zitgedeelte over de gehele diepte van de woning. Het zijraam geeft een leuk doorkijkje en extra lichtval. Bij de schuifpui is een convectorput aanwezig.

1e verdieping:

Overloop, badkamer aan de voorzijde van de woning voorzien van wastafelmeubel, handdoekradiator, raam, 2e wandtoilet en douche, één ruime slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers (grotere en kleinere) aan de achterzijde.

2e verdieping:

Middels een vaste trap is de overloop van deze verdieping te bereiken, er is diverse bergruimte achter de knieschotten en de kleinere kamer heeft de opstelplaats van de CV-ketel en een gedeelte van de dakkapel. De grotere kamer heeft eveneens de dakkapel en veel bergruimte achter het knieschot.

Fijn om ook te weten:

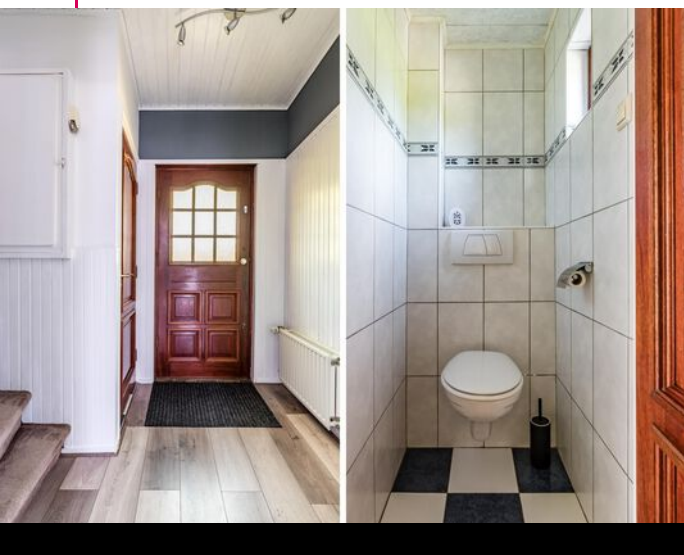
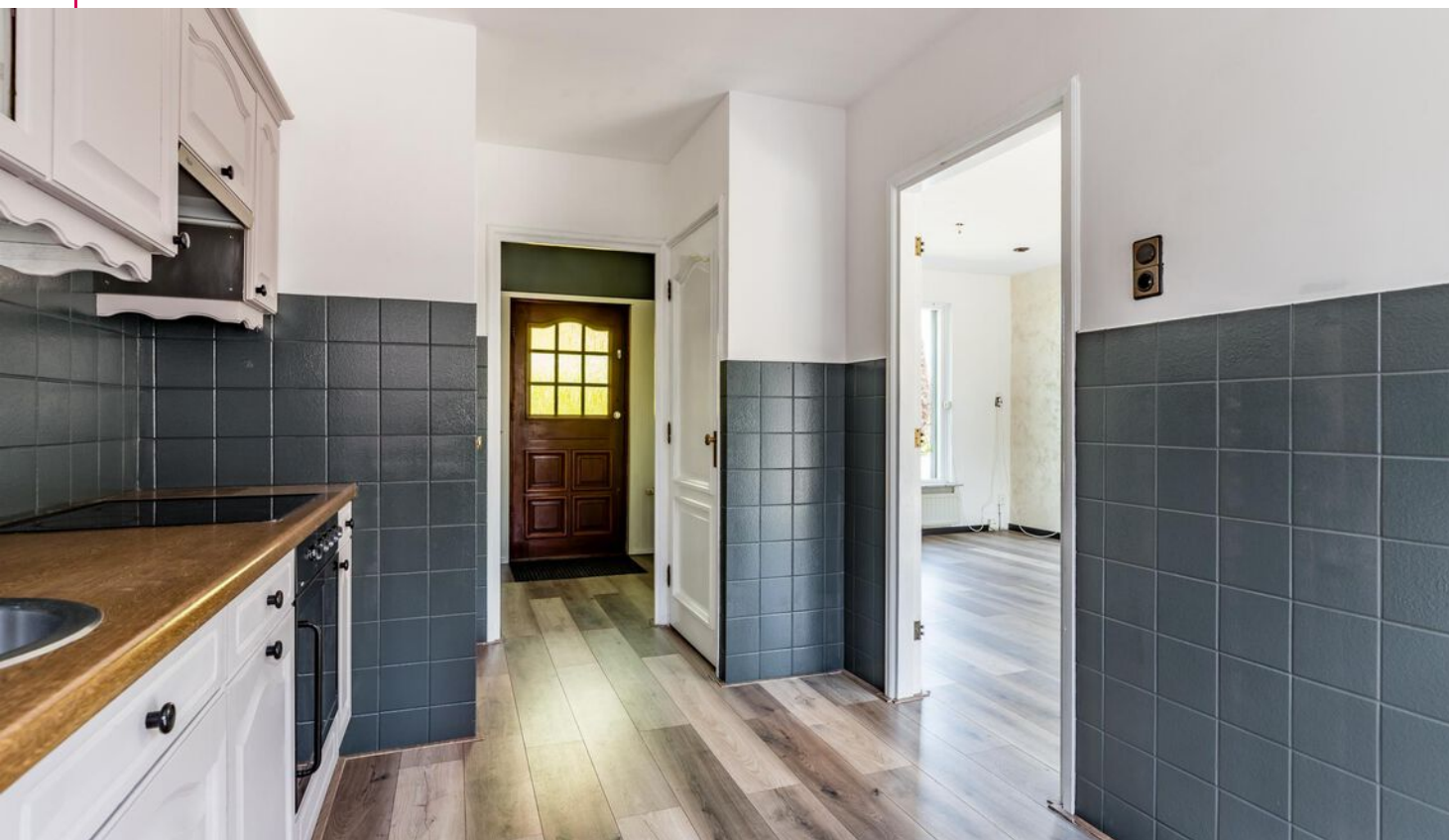
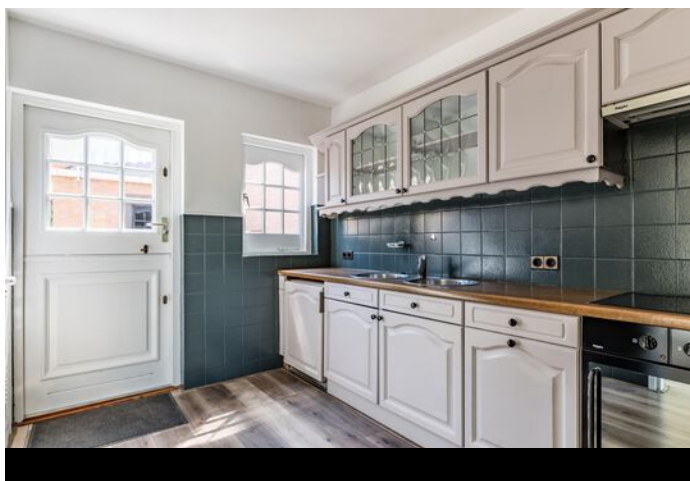
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- cv-ketel Intergas HRE, 2023
- zonnige achtertuin, zijtuin met parkeergelegenheid en voortuin waardoor afstand tot het trottoir en de groenstrook tot de openbare weg
- separate stenen berging met verwarming en aansluiting wasmachine
- vanuit de keuken kun je droog overlopen naar de berging
- ruime garage met vliering en veel lichtval door de diverse ramen
- nabij de voorzieningen gelegen
- oplevering kan snel (circa 2 maanden)

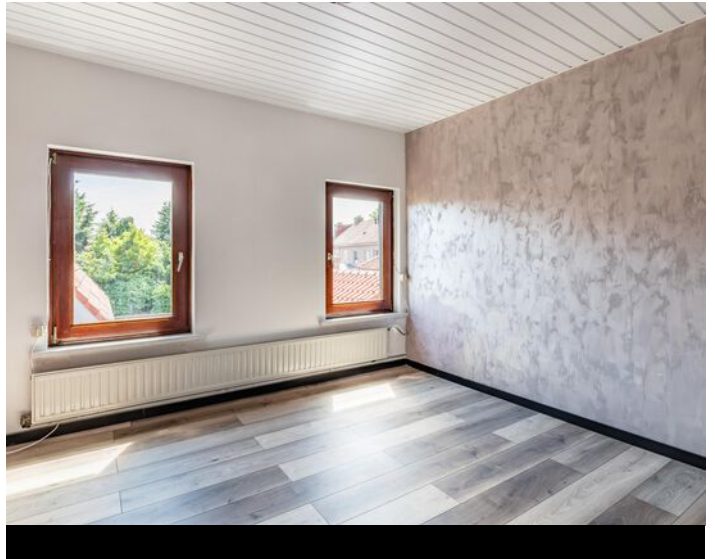
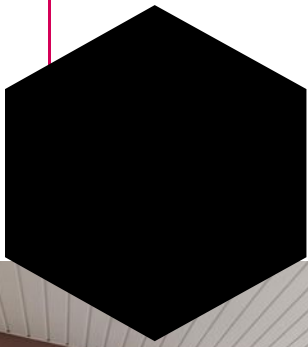
Alles gelezen en nog steeds enthousiast? Dan ben je dus op zoek naar een ruim centraal gelegen perceel met én een vrijstaande stenen berging én een ruime garage met vliering en uiteraard de eengezinswoning? En dit alles ligt in het leuke stadje Montfoort waar gedurende het gehele jaar diverse festiviteiten zijn, maar heb je daar geen interesse in ook niet erg, want je kunt je heerlijk terugtrekken in de woning of je tuin. Plan dan nu een bezichtiging in. En neem gerust je eigen NVM-aankoopmakelaar mee bij de bezichtiging!

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.

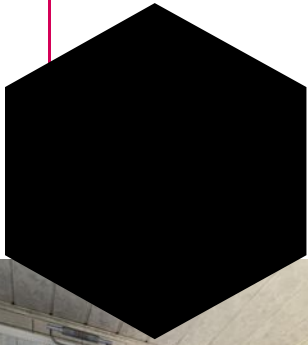
De koopovereenkomst wordt onder meer opgesteld met de ouderdoms- en asbestclausule en het niet-bewoningsbeding.



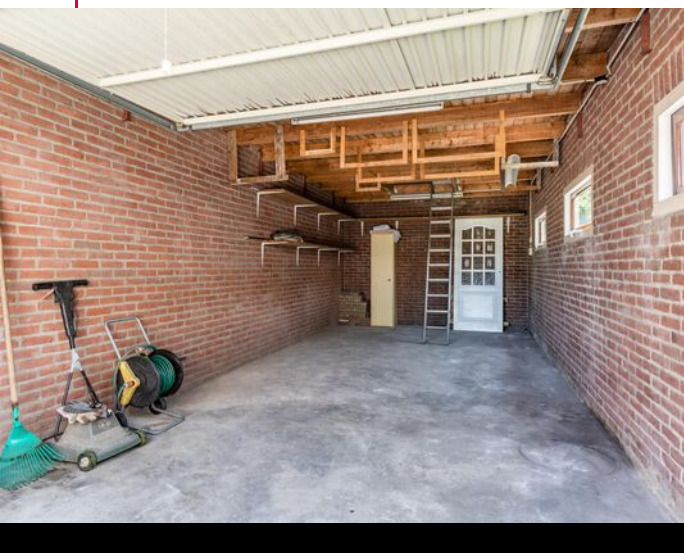




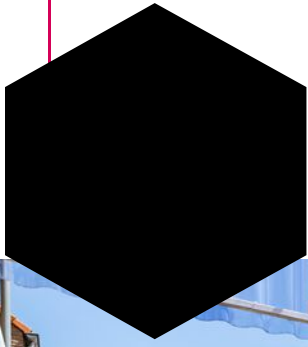




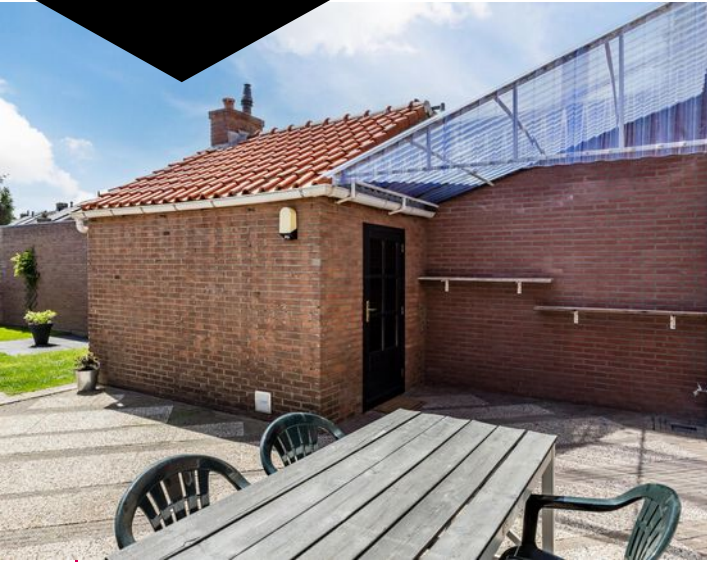
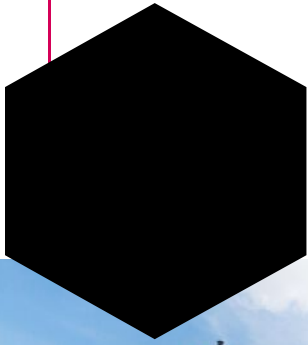




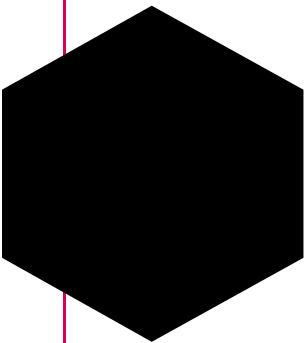




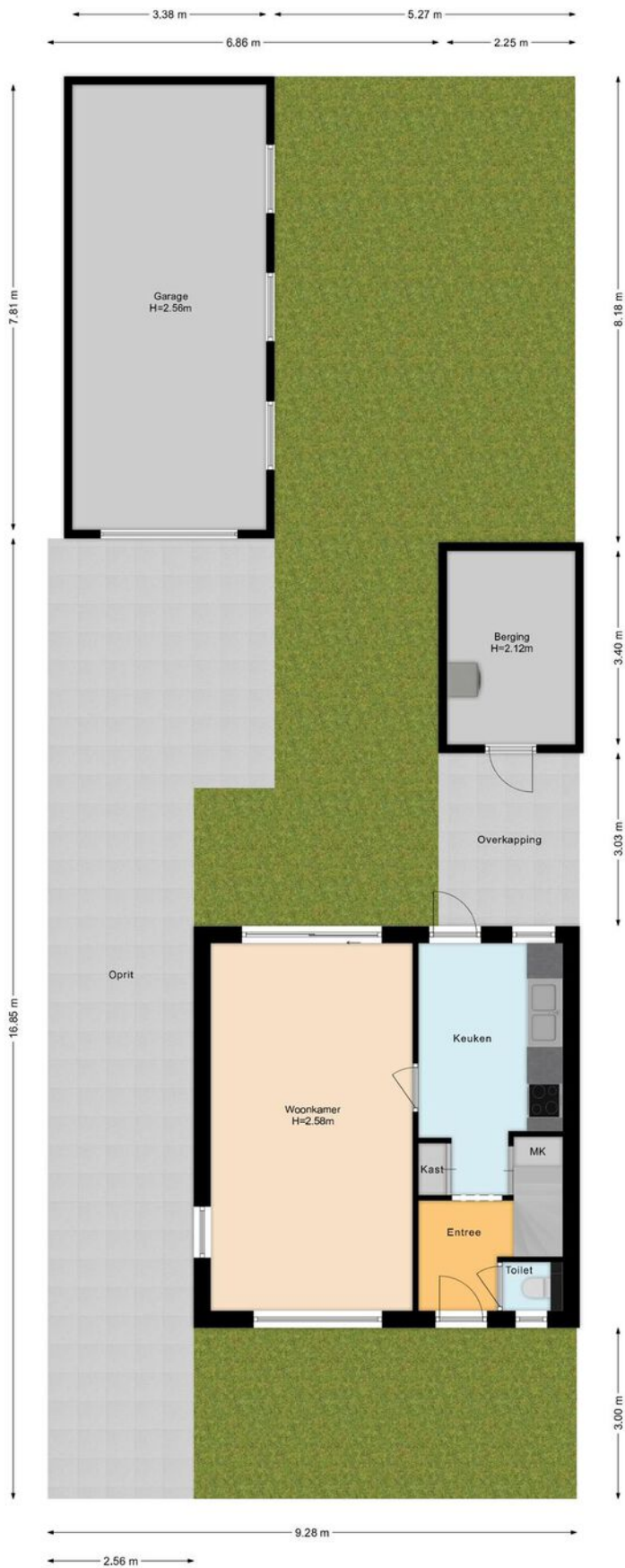








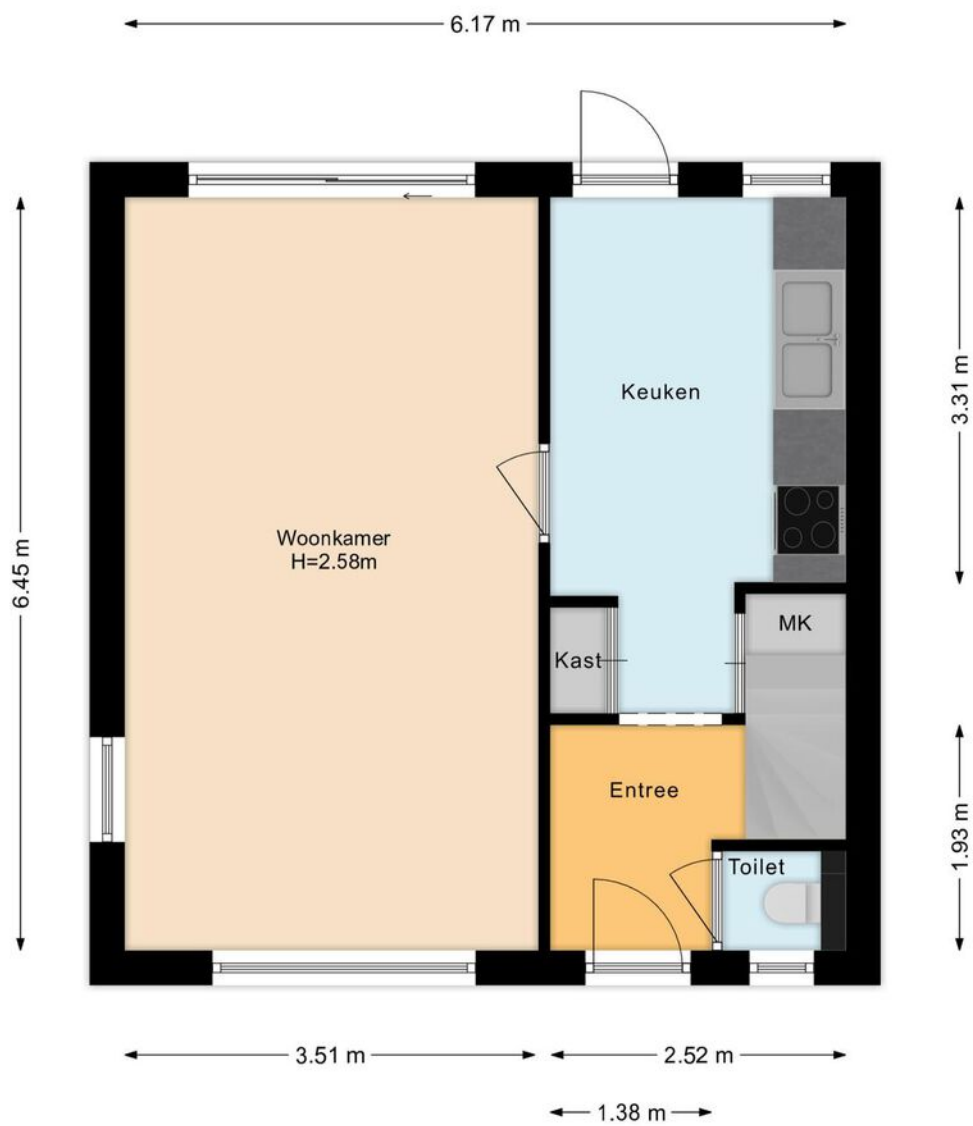
# Plattegrond







# Plattegrond





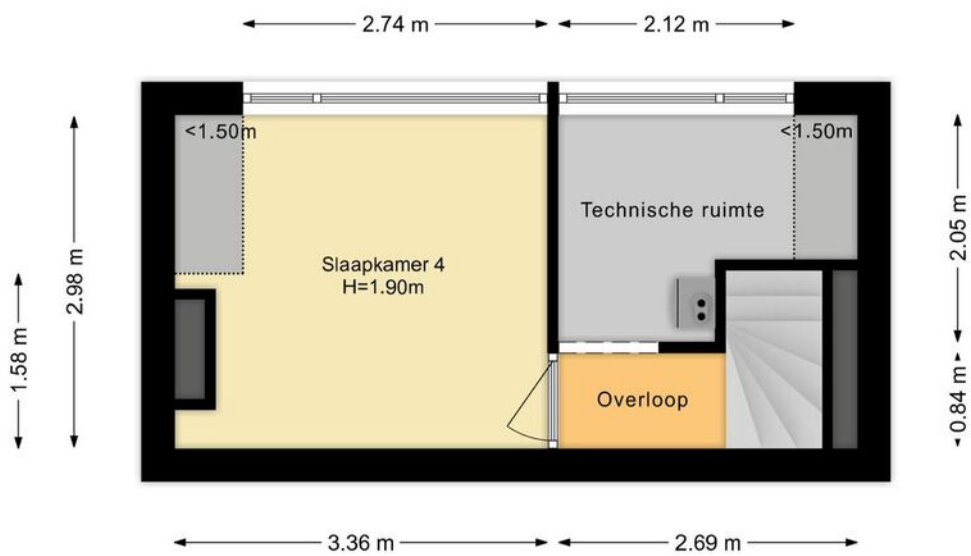
# Plattegrond

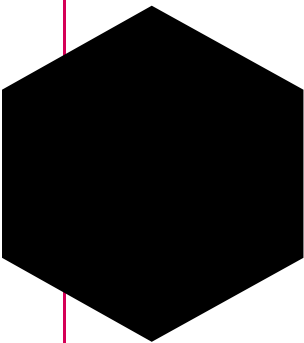




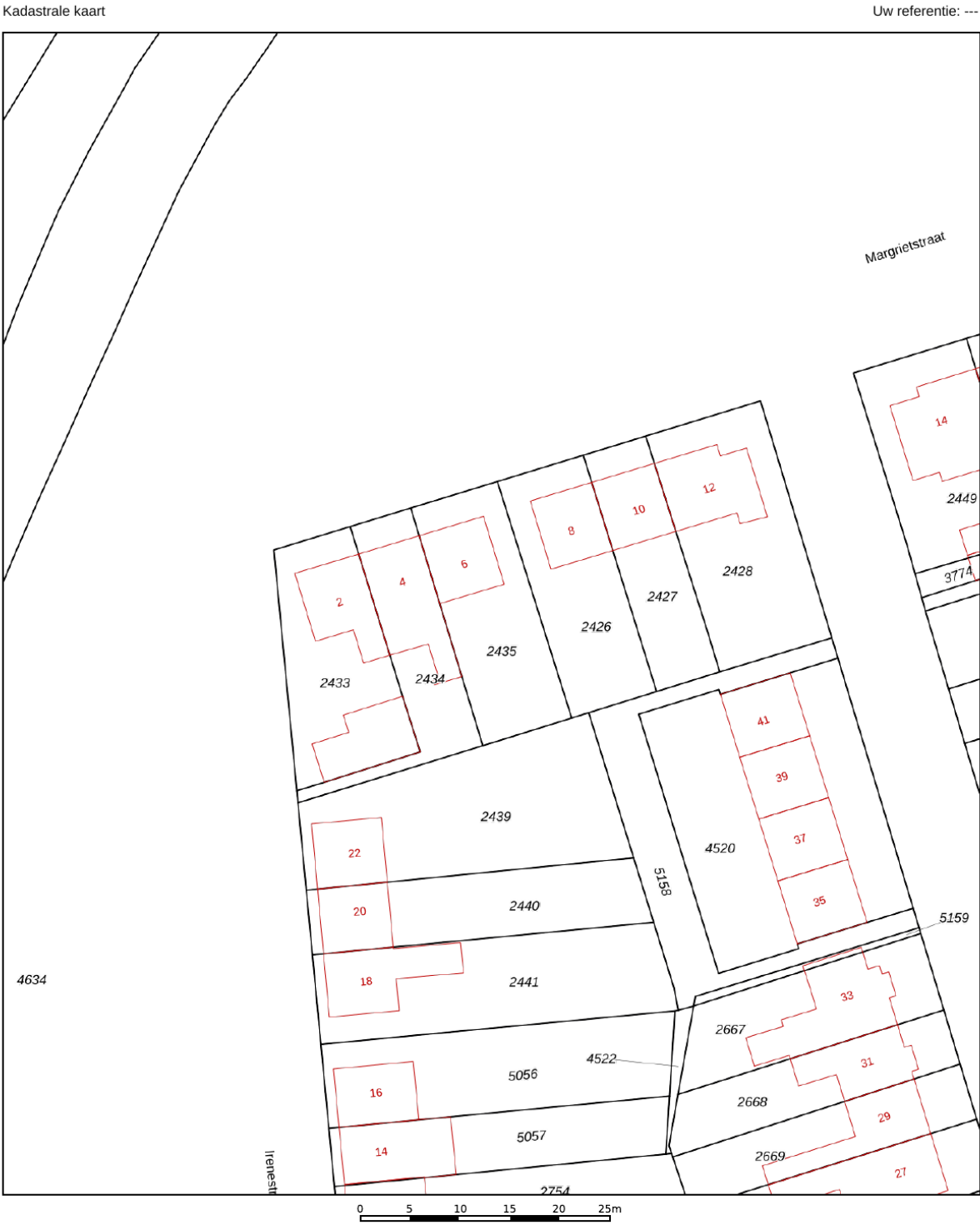


# Plattegrond





# Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Montfoort

Sectie A

Perceel 2435

kadaster

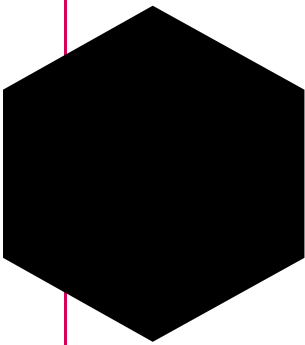
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

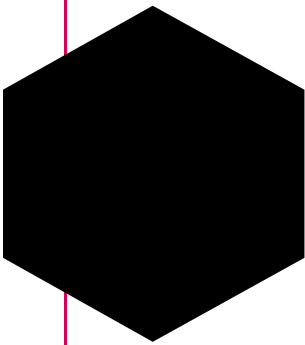
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Lijst van zaken

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

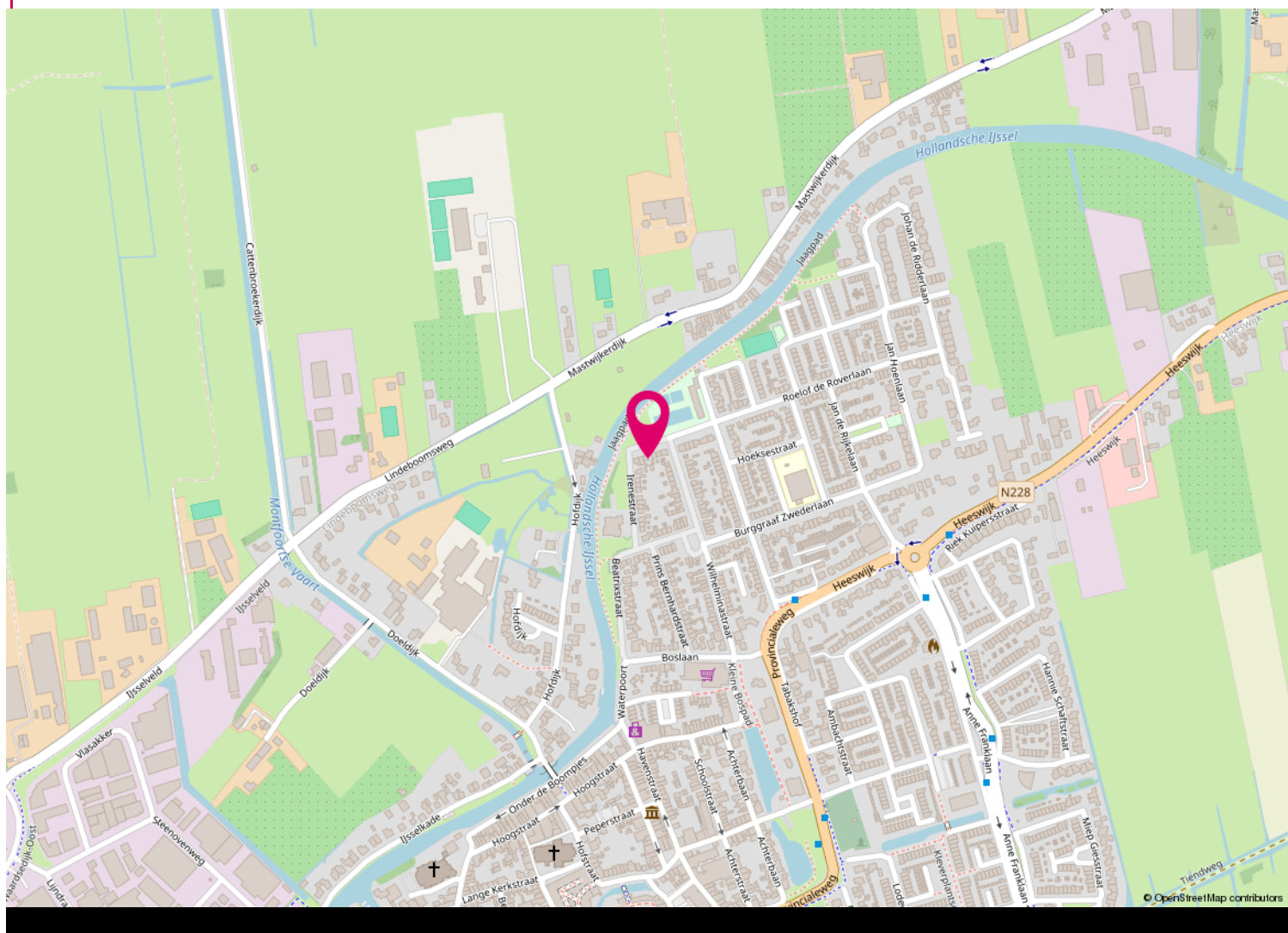
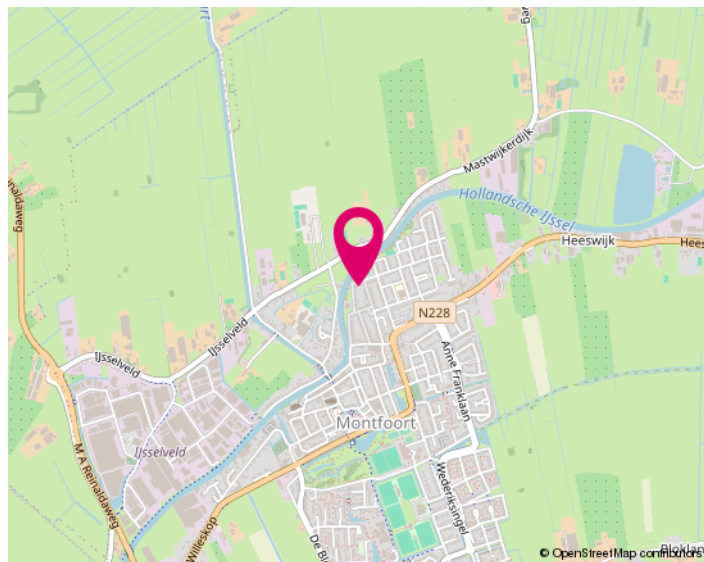
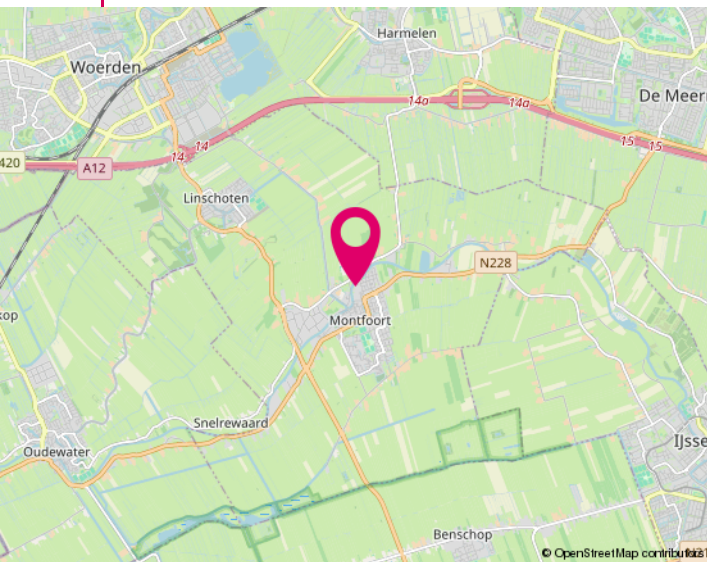


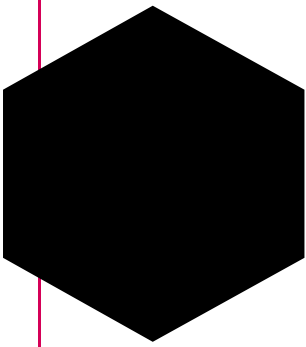
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# Locatie op de kaart





# 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](http://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.

Hoogstraat 58  
3417 HD Montfoort  
0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)