

WELKOM



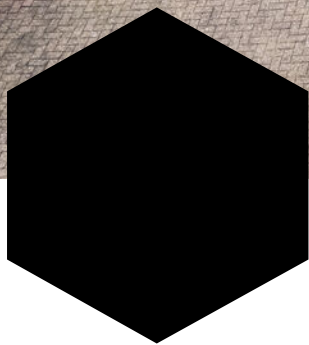
Vraagprijs  
€ 1.250.000 k.k.

**Jacobi**  
makelaars



IJsselveld 10 B  
Montfoort

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



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	169 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1120 m <sup>2</sup>
Inhoud	626 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1994
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





# OMSCHRIJVING

Wie op zoek is naar een goed onderhouden en vrijstaand woonhuis met separate garage, veel leefruimte, voor nu of voor de toekomst levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond én een rustige ligging, voelt zich hier direct thuis.

Aan een rustig en kleinschalig woonhofje met slechts drie woningen staat deze royaal uitgebouwde vrijstaande woning met vrijstaande stenen garage. Hier woon je heerlijk rustig met volop privacy, terwijl het gezellige centrum van Montfoort op slechts vijf minuten fietsen ligt en de bushalte op loopafstand te bereiken is. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, ruimte en een fijne ligging.

De woning heeft een moderne uitstraling dankzij de wit gekeimde gevel en staat op een ruim perceel met een royale voortuin die zorgt voor veel privacy in de leefruimtes. Op de oprit is ruimte voor meerdere auto's en daarnaast zijn er twee gastenparkeerplaatsen aanwezig. De huidige eigenaren hebben de woning in 2008-2009 flink uitgebouwd en gemoderniseerd.

De vrijstaande stenen garage met kap is voorzien van een elektrische garagedeur en een uitstortgootsteen, ideaal voor hobby, het stallen van de auto en fietsen of als opslag. Achter op het perceel is tevens nog een tuinhuis aanwezig, deze verdient wel wat liefde...

## Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met hardhouten trap naar de verdieping, garderobe, meterkast, een praktische vaste kast voor schoonmaakspullen en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje zijn hier aanwezig voordat je de living betreedt.

De U-vormige leefruimte is royaal en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met gashaard, een fijne plek om te ontspannen. In het middengedeelte staat een vaste boekenkast, die de ruimte op een natuurlijke manier verdeelt. Aan de tuinzijde is volop ruimte voor een royale eettafel, direct grenzend aan de L-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur.

In 2008 is de woning uitgebouwd, waardoor een comfortabel levensloopbestendig woonprogramma op de begane grond is gerealiseerd. Aan de tuinzijde bevindt zich een royale slaapkamer met airconditioning en openslaande deuren naar het terras/de tuin. De slaapkamer is direct grenzend aan de leefruimte zodat de loopafstanden in huis ideaal zijn. De slaapkamer beschikt over een walk-in-closet en een eigen badkamer met inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.

## Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een praktische was-/stookruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger naast elkaar, een dakraam, de mechanische ventilatie-unit en de CV-ketel. De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad voorzien van douchescherm, wastafelmeubel, dakkapel en toilet. Achter de royale knieschotten is bovendien verrassend veel bergruimte aanwezig.

## Tuin

De achtertuin is royaal van formaat en fraai aangelegd met diverse terrassen, borders en een gazon. Hierdoor is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden en biedt de tuin volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te eten.

## Feiten en weetjes

Oorspronkelijke bouwjaar 1994

Aanbouw levensloopbestendig wonen 2008-2009

Gevels wit gekeimd in 2008 en de antraciet grijze luiken breken de gevel

Zadeldak met wolfseind, dakramen en dakkapel (badkamer boven)

Elektrisch zonnescherm over breedte terras

Elektrische deur garage en teven een uitstortgootsteen en een loopdeur naar de achtertuin

Zes zonnepanelen op het dak van de garage geplaatst in 2023

Glad stucwerk wanden en plafonds

Walk-in-closet met schuifwandsysteem; strakke en moderne afwerking

Badkamer begane grond; ruime inloopdouche, wandtoilet, dubbel wastafelmeubel met grote verlichte spiegel en raampartij voor daglichttoetreding

Airconditioning slaapkamer begane grond 2009

Keuken 2009; moderne witte keuken met granieten zwart aanrechtblad. Inbouwapparatuur van Siemens: koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven, vijfspots kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en Quooker

In de keuken en het eetgedeelte ligt een marmerenvloertegel, bij de boekenkast en de zithoek een parketvloer van eiken

Gashaard in strakke vormgeving

Airconditioning woonkamer circa vijf jaar jong

Naast de boekenkast is momenteel een heerlijke lichte leesplek ingericht en vanuit hier een deur naar het terras aan de voorzijde van de aanbouw

Praktische voorraad/schoonmaakkast met daarbij de meterkast

Toiletruimte gasten in de hal; wandcloset, modern fonteintje, marmeren tegels

CV-ketel Nefit bouwjaar 2022

Badkamer boven 1994

Hemelwater en uitstortgootsteen van de garage worden afgevoerd middels een zakput met grind

Tijdens de bezichtiging krijg je uitleg aangaande de wat afwijkende kadastrale grenzen t.o.v. de feitelijke

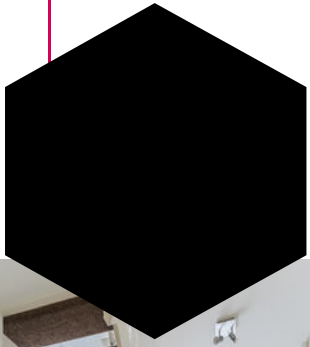
## Wonen in Montfoort

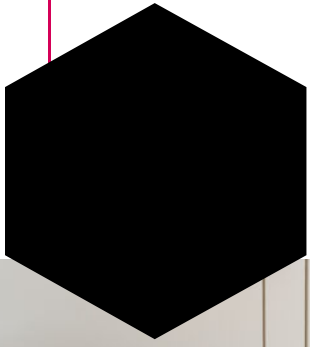
Montfoort staat bekend om zijn gezellige historische binnenstad, sfeervolle straatjes en goede voorzieningen. Je vindt er diverse winkels, restaurants, scholen en sportverenigingen. Het stadje heeft een gemoedelijk en dorps karakter, terwijl grotere steden zoals Utrecht en Woerden goed bereikbaar zijn. Dankzij de combinatie van historie, levendigheid en een mooie groene omgeving is Montfoort een zeer geliefde plek om te wonen.

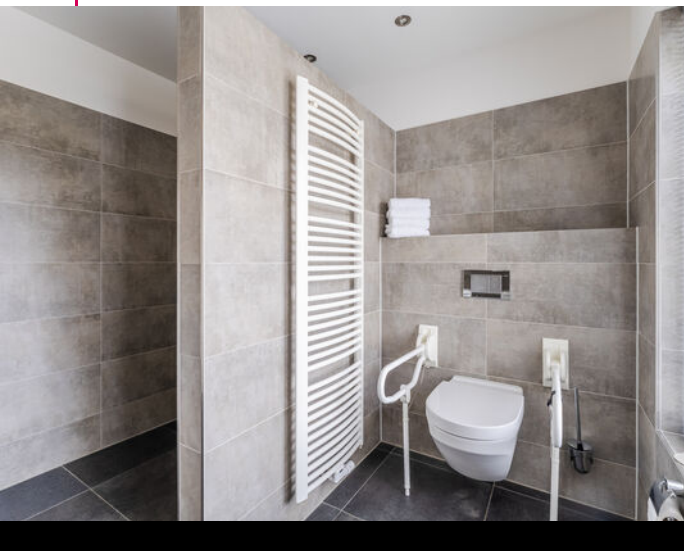
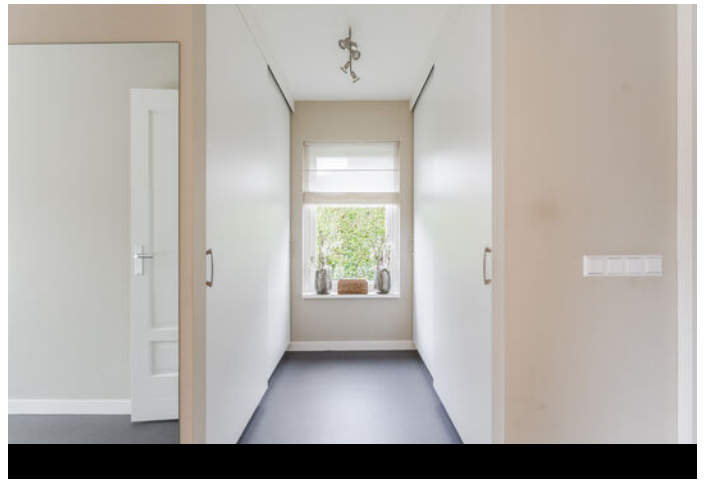
Is je interesse gewekt en heb je zin om de woning daadwerkelijk te komen bezichtigen?

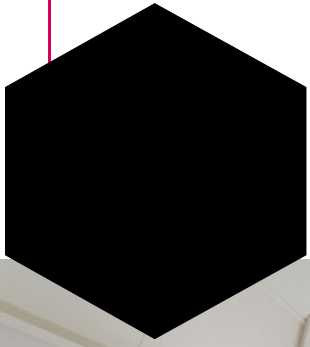
Maak dan snel een afspraak en onze makelaar leidt je graag uitgebreid rond. Je mag ook gelijk je eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen zodat hij/zij daarna gelijk gericht advies kan uitbrengen. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

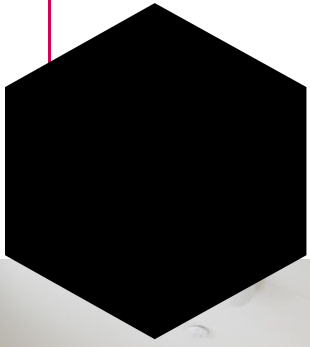
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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 der 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.

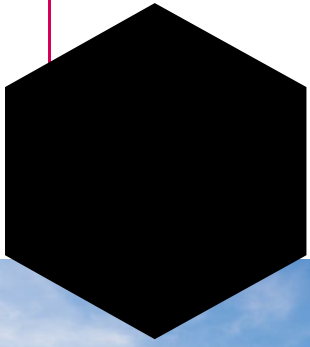


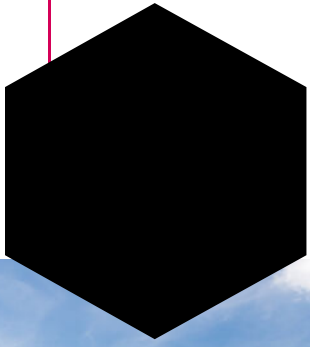


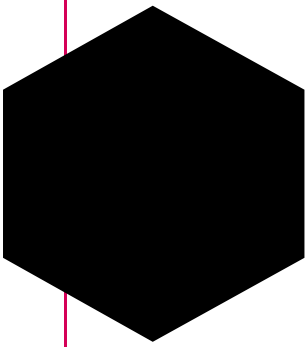






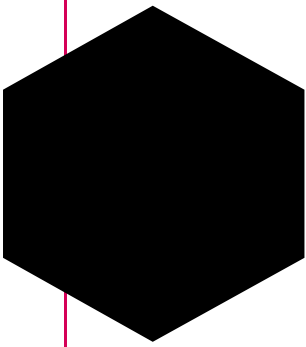






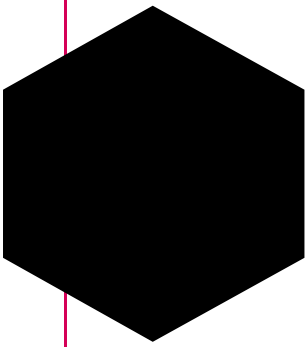
# Plattegrond





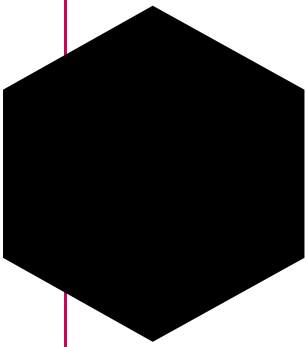
# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



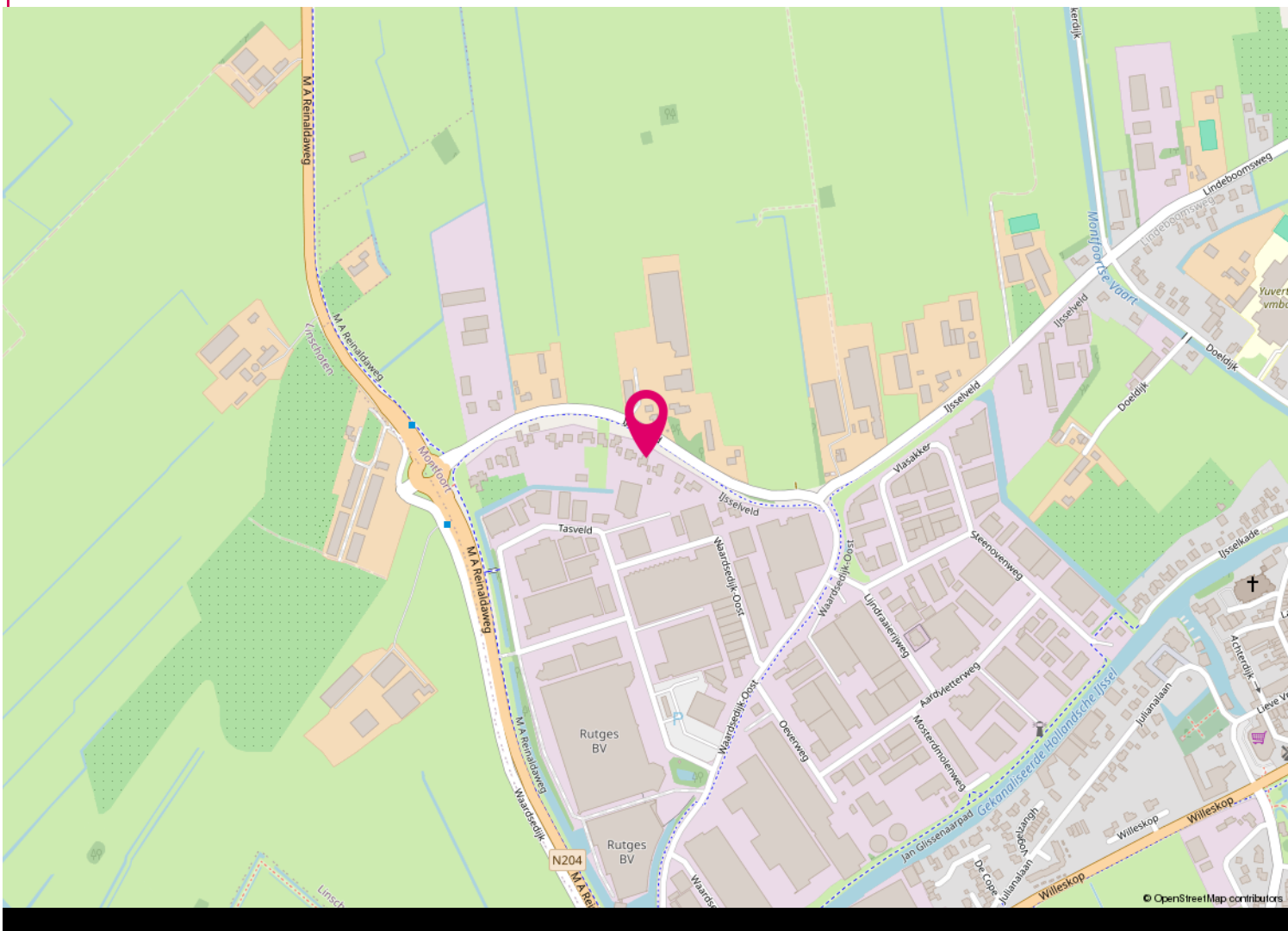
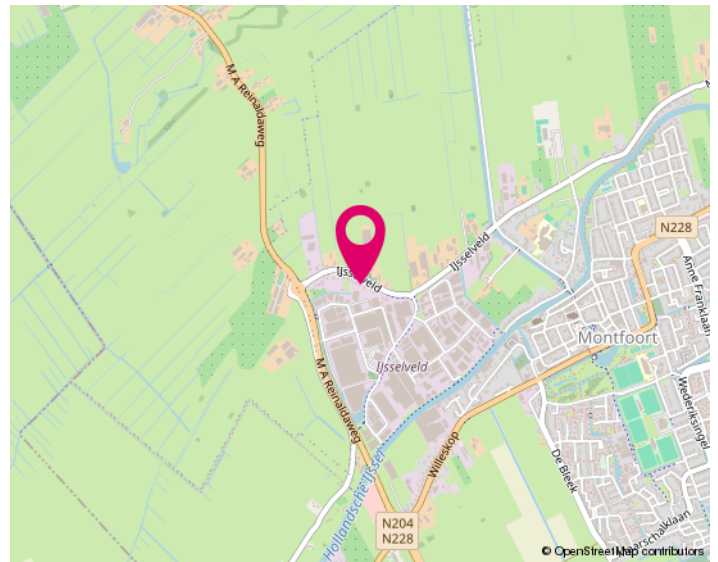
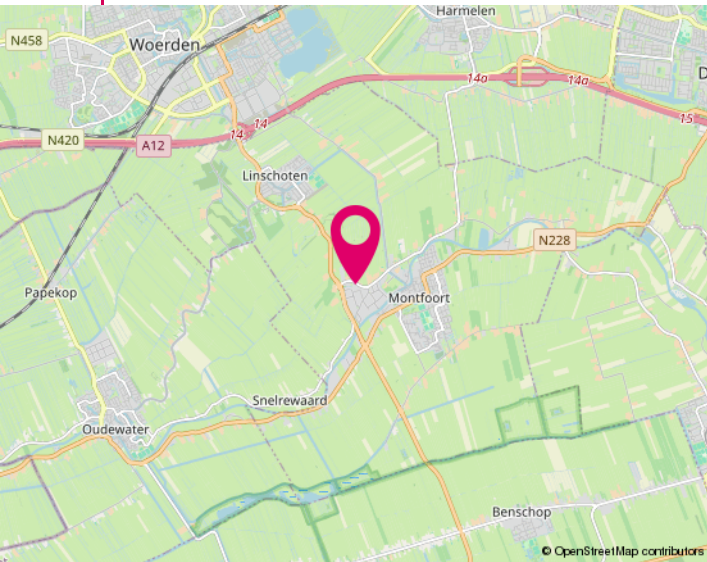
0 5 10 15 20 25m

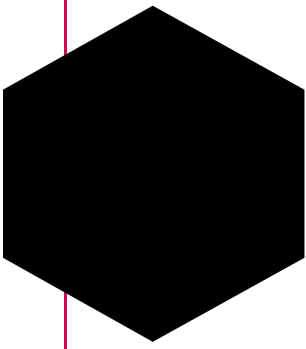
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Linschoten	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1558	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025  
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.

# Locatie op de kaart





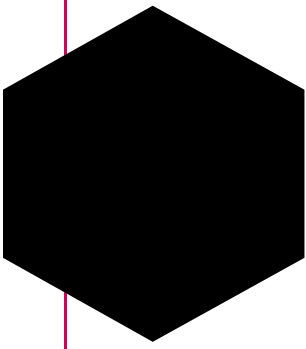
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Warmtelamp	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Koelkast in schuur	X		
- Planken en kasten in schuur	X		



# 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

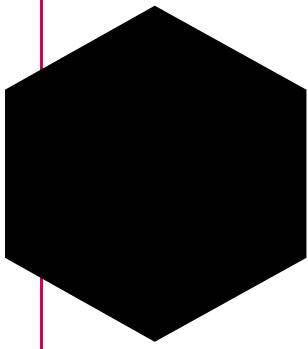
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (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.

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