



# Tombac 30

## Montfort

€ 350.000,- k.k

Volledig gemoderniseerde half-vrijstaande hoekwoning met aanbouw, lift, garage, met fraai uitzicht over de weides en velden.



funda

**ME**  
MAKELAARS  
& TAXATEURS  
0475-330051

## Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**113 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**322 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**445 m<sup>3</sup>**

AANTAL KAMERS

**4 (2 slaapkamers)**

BOUWJAAR

**1970**

VRAAGPRIJS

**€ 350.000 k.k.**



## Bijzonderheden

- Hoekwoning, vanaf 2018 volledig gemoderniseerd
- Mooie ligging met groene uitzichten over landerijen
- Lift installatie aanwezig (levensloopbestendig)
- Vloeroppervlakte bedraagt ca 113 m<sup>2</sup> en ca 13m<sup>2</sup> overige inpandigie ruimte
- Vrijstaande garage met overkapping
- Vernieuwde kozijnen met HR++ beglazing, incl glas-in-lood delen
- Zonnepanelen
- Airconditioning



# Omschrijving

Volledig gemoderniseerde half-vrijstaande hoekwoning met aanbouw, lift, garage, gelegen in woonwijk met fraai uitzicht over de weides en velden in rustige en groene woonomgeving. Deze woning dateert uit oorspronkelijk uit 1970 is vanaf 2018 gerenoveerd en gemoderniseerd met o.a. een lift-installatie naar de 1e verdieping en diverse cosmetische modernisering en energetische maatregelen. Zo beschikt de woning over een vernieuwde HR CV combi-installatie (huur) en zonnepanelen.

Ingedeeld met een royale woonkamer incl. erker en aanbouw met uitzicht over het landelijk gebied, open moderne woonkeuken met kookeiland, overkapping, garage en 2 ruime slaapkamers (3 eventueel mogelijk) en moderne badkamer. Gelegen op een perceel van 322 m<sup>2</sup> in kerkdorp Montfort in Midden-Limburg nabij snelwegen A2, A73.

Vanwege de ingebouwde lift naar de 1e verdieping is levensloopbestendig wonen (ook) mogelijk. Dit huis is dus voor diverse doelgroepen geschikt!

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree. Ruime ontvangsthal/gang met vernieuwde meterkast inbouwkasten trap naar 1e verdieping. Er is een lift naar de eerste verdieping gemaakt, waardoor levensloopbestendig wonen goed mogelijk is.

De begane grond is door de erker en de aanbouw ruim van opzet en geeft vanuit meerder hoeken goed uitzicht op de velden en landerijen. Het geheel heeft een "classy Engelse look" en vernieuwde ramen met isolatieglas inclusief gedeeltelijk glas-in-lood elementen. Elektrisch bediende gordijnen en elektrisch bediende markiezen. Modern toilet met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is ruim en praktische en staat in open verbinding met de woonkeuken, die in de aanbouw is gesitueerd. Deze gemoderniseerde keuken is strak en wit van kleur en heeft een kookeiland met 5 pits gasfornuis en RVS-afzuigschouw. Verder inclusief apparatuur, te weten koelkast, vaatwasser, oven en 2e combi-oven. Via de achterdeur is het overdekt terras bereikbaar en de oprit, achter-/zijtuin en garage. De origineel gemetselde garage is vrijstaand en heeft een vernieuwd mos-sedum dak. Het mos-sedum dak ligt ook op de aanbouw en de terrasoverkapping. De woning is geschikt voor rolstoelbewoning.

# Omschrijving

## EERSTE VERDIEPING

Via houten trap naar de 1e verdieping die zeer ruimtelijk is, vanwege de ruime overloop. Deze overloop kan eventueel als home-office of extra kamer gebruikt worden.

De overloop geeft tevens toegang tot de liftinstallatie. De 2 ruime slaapkamers hebben de volgende afmetingen: Slaapkamer 1 is 3.89 x 3.19 m en Slaapkamer 2 is 3.31 x 2.93 m.

De badkamer is gemoderniseerd, ruim van opzet en luxe ingericht met (mogelijkheid tot) een dubbele vaste wastafel met meubel, spiegel en designradiator, een grote inloopdouche en een 2e wandcloset plus bidet.

De verdieping heeft eveneens vernieuwde kozijnen met isolatieglas en rolluiken en er is airconditioning.

## TWEEDE VERDIEPING

Vlizo trap naar de zolder, die als berging dient. Tevens is hier de opstelling CV ruimte (merk Vaillant HR combi uit 2019 en gehuurd).

## TUIN

Vanwege de hoekligging is de tuin rondom gesitueerde n zijn diverse indelingen mogelijk. De tuin is ingericht met voornamelijk rozen en planten en een brede oprit aan de achterzijde.

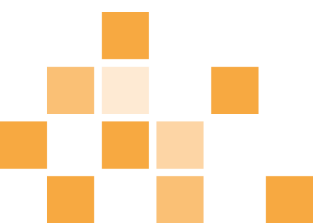
Terras met gedeeltelijke overkapping (ook mos-sedum dak).

Bewateringssysteem voor de hele tuin inclusief plantenbakken, volledig tijdgestuurd.

Er kan om het hele huis ook met de rolstoel worden gereden.

## BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning, vanaf 2018 volledig gemoderniseerd
- Mooie ligging met groene uitzichten over landerijen
- Grote oprit met plaats voor 2 tot 3 auto's en plaats voor een auto in de garage
- Lift installatie aanwezig (levensloopbestendig)
- Vloeroppervlakte bedraagt ca 113 m<sup>2</sup> en ca 13m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte
- Vrijstaande garage met overkapping
- Vernieuwde kozijnen met HR++ beglazing, incl glas-in-lood delen
- Zonnepanelen
- Airconditioning



# Omschrijving

- Energielabel C
- Luxe keuken en badkamer
- Sfeervolle en typisch Engelse "classy look"
- Goede voorzieningen en nabij uitvalswegen.

## **ALGEMEEN:**

Montfort is centraal gelegen in Midden-Limburg, in een landelijke en groene omgeving. Het is een sfeervol dorp met een grote rijkdom aan historie, cultuur, een goed verenigingsleven en het beschikt over prima dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, bakker, slager, huisartsenpraktijk, tandarts, fysiotherapeut, sportschool, basisschool en peuterspeelzaal, diverse sportvoorzieningen, buitenzwembad, kinderopvang en diverse horecagelegenheden.

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor

















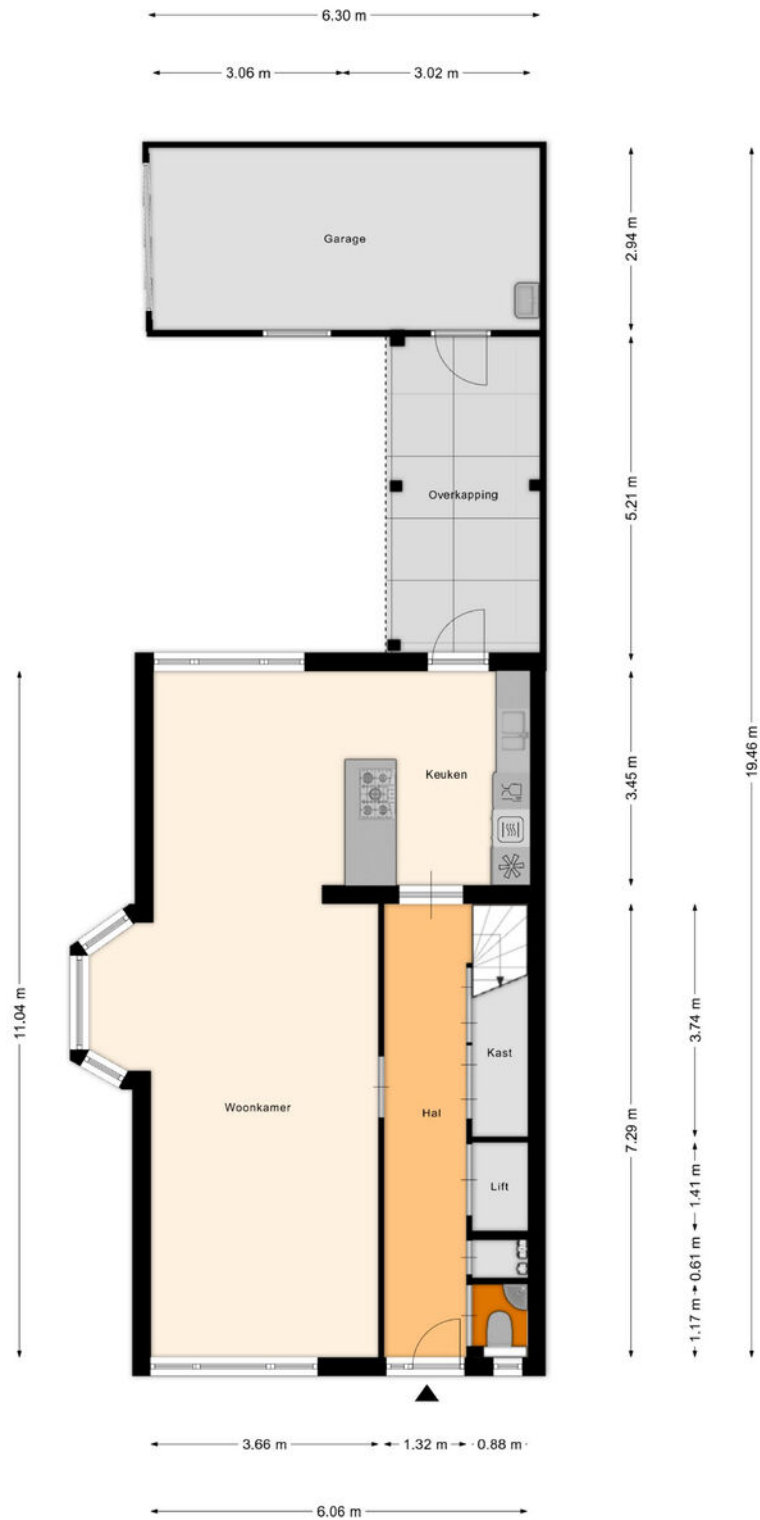






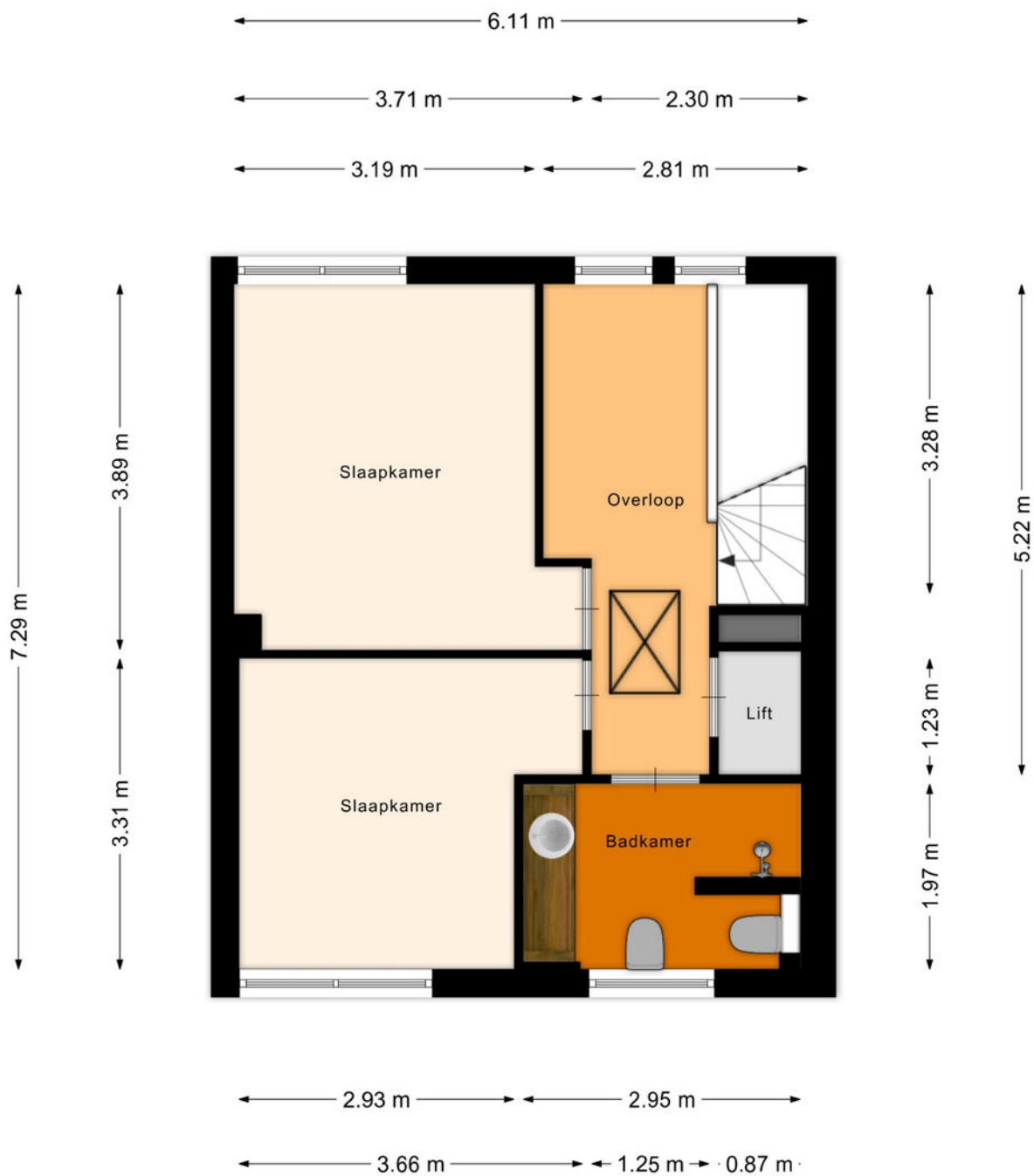


# Plattegrond Begane grond



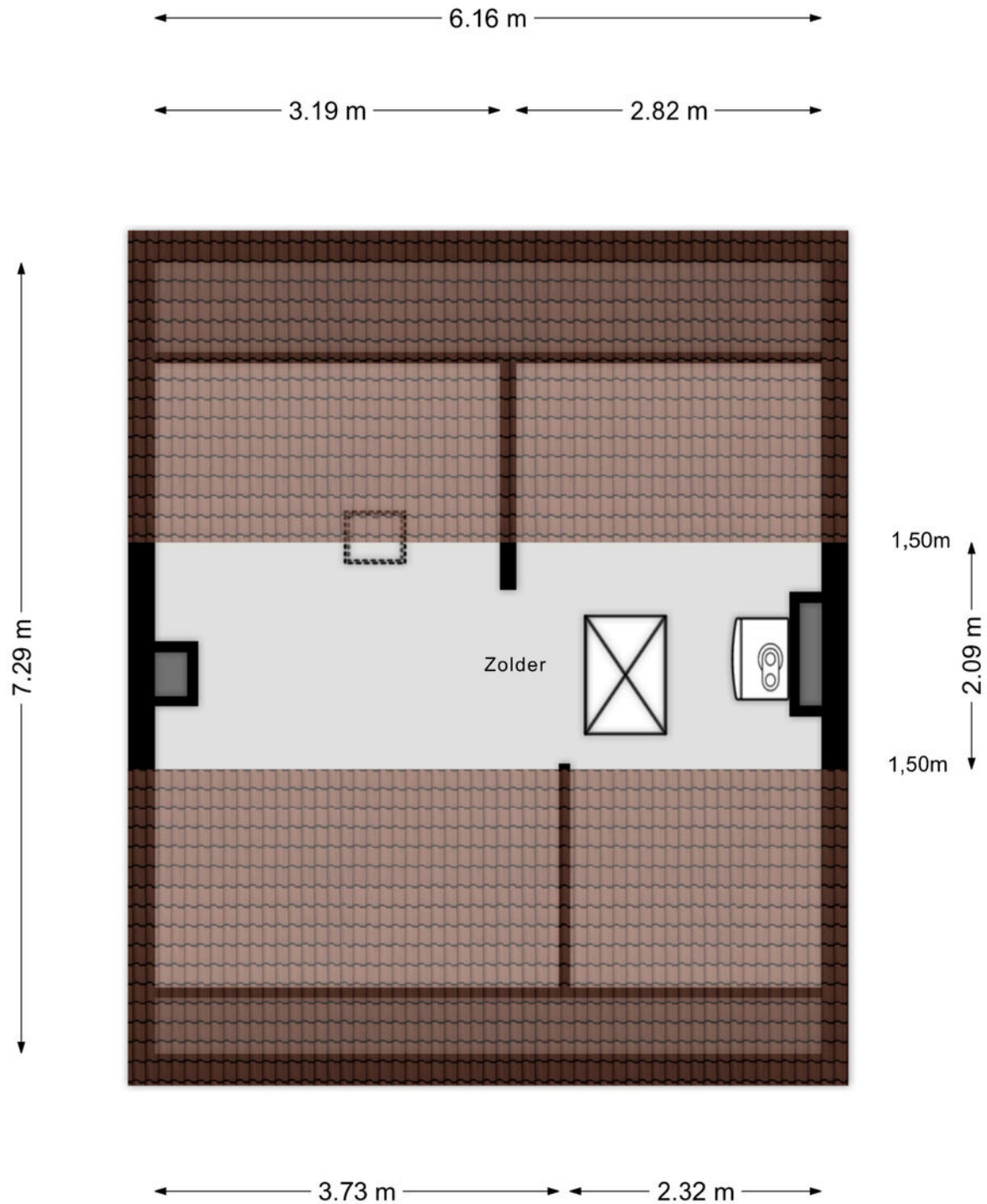
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Zolder








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

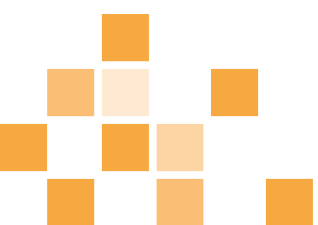
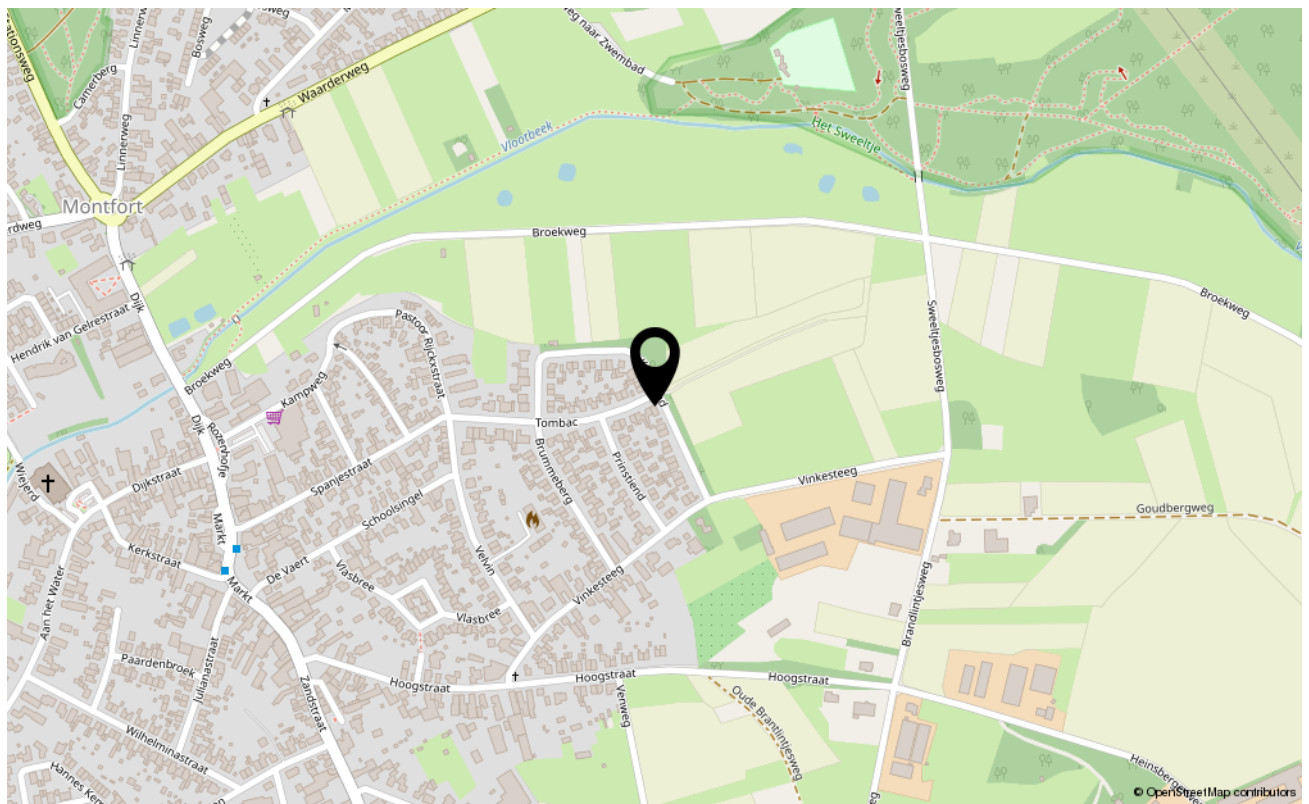
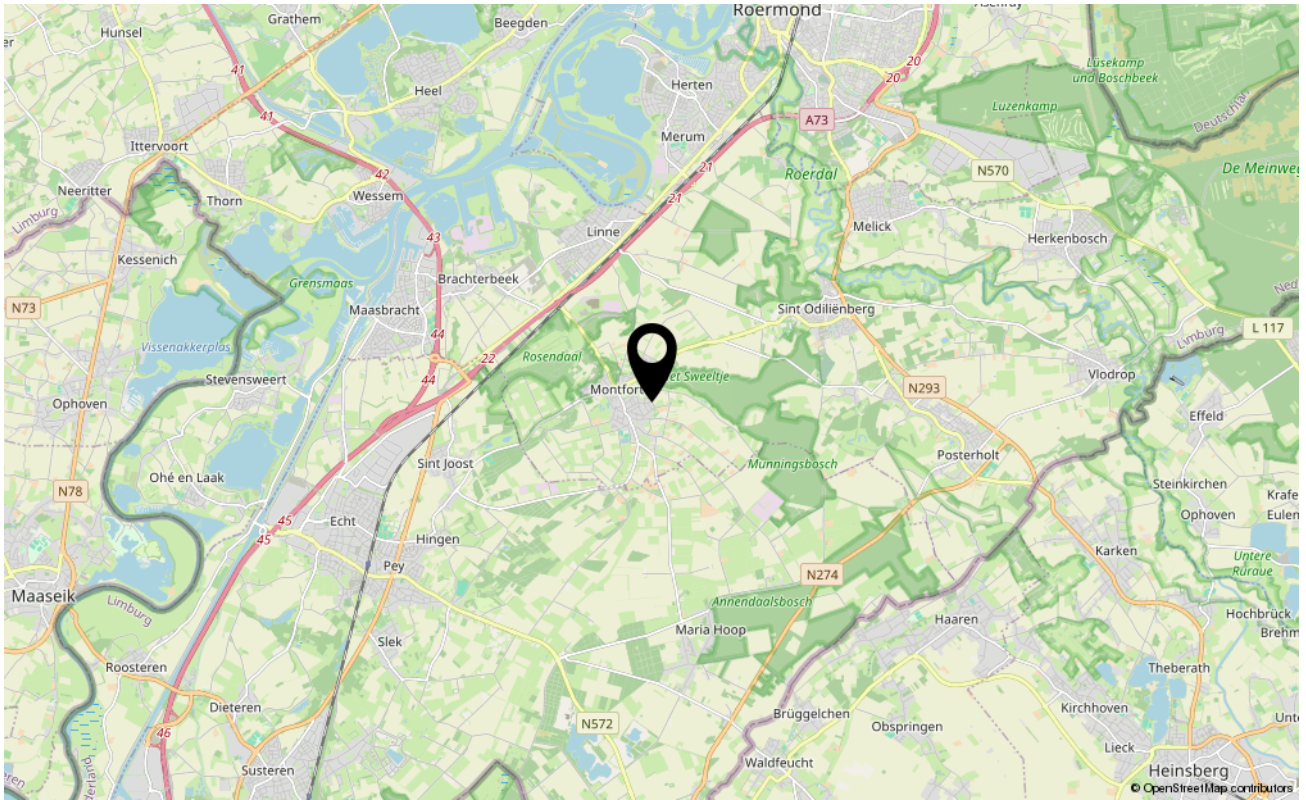
Kadastrale kaart

Uw referentie: m3m



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Montfort	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3396	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

# Locatie op de kaart



# Wonen in de regio Midden Limburg



Lekker over de markt struinen, verborgen schatten ontdekken of gewoon opzoek naar bijzondere cadeautjes of smakelijke streekproducten? In Roermond zijn er 2 weekmarkten op de woensdag en zaterdag. Verder is de binnenstad van Roermond gelegen op loopafstand van het bekende Designer Outlet Roermond met ruim 200 winkels en 25 horecagelegenheden. Midden Limburg heeft met de

Maas en de Maasplassen een juweel van een waterrecreatiegebied in huis met diverse pittoreske Maasdorpen als Kessel, Thorn en Stevensweert. Midden Limburg kent ook grenzeloos groen met verschillende natuurgebieden. Van kleine strookjes tot 6 grote natuurgebieden, waarvan Nationaal Park de Meinweg centraal is gelegen. In natuurgebied het Leudal zijn tal van wandel en fietsroutes.



# Ons team

**M3 MAKELAARS & TAXATEURS** Al 20 jaar een gedreven team van enthousiaste mensen met hart voor het makelaarsvak. Onze visie is "kwaliteit leven": Mensen laten wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar ze zich thuis voelen, zodat ze optimaal kunnen genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Dat doen we door persoonlijke aandacht te bieden voor uw woon- en leefwensen. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij verzorgen de verkoop- en aankoopbegeleiding, taxaties en hypotheek van bestaande woningen en nieuwbouw. Wij zijn aangesloten bij de NVM, daardoor kunnen we nog meer expertise bieden en hebben we meer overzicht en verkoopkracht op de lokale woningmarkt, zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn. Wij geven inhoud aan woonwensen!

## ■ ONDERSCHIEDEND

Altijd fris en vernieuwend. Onze naam M3 staat voor, inhoud geven aan woonwensen. Onze kleur oranje en onze tuinborden zijn opvallende bakens in de straat. Door dingen net wat anders te doen, een fris accentje te geven en de puntjes op de "i" te zetten willen wij onderscheidend zijn.

## ■ THUIS IN DE REGIO

Wij weten als geen ander wat speelt in de regio, zijn betrokken en actief in lokale netwerken. M3 is al sinds 2005 een bekend en vertrouwd merk voor al uw woonwensen.

## ■ PERSOONLIJKE AANDACHT

Wij adviseren en begeleiden onze klanten met zorg, hart en ziel. Een persoonlijke en mensgerichte aanpak staat voorop.

## ■ KWALITEIT & PROFESSIONALITEIT

Door onze mensgerichte aanpak te verbinden met deskundigheid bieden we een hoog kwaliteitsniveau van dienstverlening. Ons hoge opleidingsniveau, onze jarenlange ervaring en ons kwaliteitslabel NVM zijn hierbij ook onderscheidend. Eind 2024 vierden Roger en Nick hun 25-jarig jubileum als beëdigd NVM makelaar en taxateur.

## ■ DUIDELIJKE TAAL

■ Wij zijn toegankelijk, informeel en makkelijk bereikbaar. We houden van een no-nonsense werkwijze en omgang met onze klanten. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



# M3 Makelaars & Taxateurs

## Visie M3 Makelaars & Taxateurs

Onze visie is "kwaliteit leven": wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar mensen zich thuis voelen. Naast de dagelijkse hectiek op zijn tijd genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Daarom investeren wij in persoonlijke aandacht voor uw wensen om lekker te wonen en te leven. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn.

De markt waarin wij opereren is zeer divers. Wij verzorgen de verkoop -en aankoopbegeleiding van bestaande woningen en nieuwbouw, taxaties en hypotheek.

## Huis verkopen

M3 Makelaars & Taxateurs begeleidt u graag bij de verkoop van uw huidige woning. U maakt een vrijblijvende afspraak met ons voor advies en een waardebepaling van uw eigen woning. Wij onderscheiden ons door een klantgerichte, actieve en enthousiaste benadering en persoonlijke aandacht. We hebben een duidelijke aanpak van de verkoop van uw woning via diverse kanalen; waaronder ons uitgebreid woningzoekendenbestand voor de gehele regio Midden Limburg, alsmede uitgebreide advertenties op alle gerenommeerde huizensites (waaronder Funda en M3 Makelaardij), woonkrant en verkoopbord. Al onze makelaars zijn professioneel opgeleid en beëdigd alsmede gecertificeerd volgens de laatste normen van het NVM, Vastgoedcert en NRVV.

## Hypotheek en financiering

Weet u al wat u kunt lenen en welke mogelijkheden er zijn? U kunt altijd geheel vrijblijvend een financiële berekening laten maken door een van onze adviseurs.

Neem vrij-blijvend contact op voor een adviesgesprek bij u thuis of op kantoor.

## M3 inschrijfservice

M3 Makelaars & Taxateurs houdt u graag gratis en vrijblijvend op de hoogte van ons actuele aanbod. U kunt zich eenvoudig en makkelijk inschrijven via onze website en download onze gratis M3-app in de appstore.

## M3 aankoopmakelaar

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar heel wat wikken en wegen aan vooraf gaat. Welke woning moet het worden, een appartement of eengezinswoning? Bestaande bouw of nieuwbouw? Wat zijn de wensen ten aanzien van ligging en omgeving? Staat de vraagprijs in verhouding tot de locatie en de staat van onderhoud van het pand? Hoeveel reikt het budget en wat worden de maandlasten?

Met de M3 aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd op alle vragen een deskundig antwoord te krijgen en een persoonlijke professionele begeleiding.

Staat uw droomhuis bij M3 Makelaars & Taxateurs in de verkoop en wilt u zich laten begeleiden door een erkend NVM-aankoopmakelaar? Neem dan contact met ons op zodat wij u in contact kunnen brengen met een erkend NVM- aankoopmakelaar.

Bezoek ons kantoor aan de Godswaerdersingel 33 te Roermond. Loop gerust eens binnen en maak kennis met Roger Nelissen, Nick Schmitz, Joyce Wiertz, Simone Gubbels en Emmy Slabbers. Wij zijn altijd in de buurt.



# Aanvullende informatie bij de koop van een woning

U heeft besloten een woning te gaan bekijken en kopen. Welke stappen neemt u vervolgens voordat u eindelijk de sleutel van uw nieuwe woning krijgt? Onderstaand een toelichting op een aantal belangrijke aandachtspunten.

## Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Bezichtiging

U maakt vrijblijvend een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is geheel vrijblijvend en vindt plaats na afspraak met ons kantoor.

## Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u de partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

## Overeenkomst

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

## Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## Waarborgsom/Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen uiterlijk 1 week na aflopen voorbehoud financiering tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

## Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie op een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan niet bekend.



### **C.V.-ketel**

Een woning beschikt normaliter over een C.V.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de C.V.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de C.V.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta, Nuon, Feenstra). De C.V.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen inclusief de betaling van de huur van de verkoper over. Indien u de C.V.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt, dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

### **Notaris**

Bij de notaris ondertekend u de transportakte (= akte van levering) en de hypotheekakte. Als u een notaris heeft gekozen, komt alles in een stroomversnelling. De originele NVM-koopovereenkomst en kopieën van uw paspoort of identiteitskaart gaan vervolgens naar deze notaris met het verzoek de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

### **Oplevering**

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken. Bij deze laatste inspectie zult u tezamen met de verkoper en makelaar de woning bezichtigen, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen. Tevens zullen gezamenlijk de meterstanden worden genoteerd voor de nutsbedrijven.

### **Tenslotte**

De verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs. Indien de woning niet aan uw wensen voldoet, kunt u vrijblijvend gebruik maken van onze gratis inschrijfservice; U kunt uw woonwensen aan ons doorgeven en houden we u geheel vrijblijvend per mail op de hoogte van ons aanbod. Ook aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.



**M3 Makelaars & Taxateurs  
geeft inhoud aan woonwensen.**

# Inhoud geven aan woonwensen.

**M3 Makelaars & Taxateurs**

Godsweetersingel 33  
6041 GK Roermond

0475-330051

info@m3makelaardij.nl  
m3makelaardij.nl

