

WELKOM



Vraagprijs
€ 600.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Tijmhof 10
Montfoort

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Inhoud	405 m ³
Bouwjaar	2002
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



OMSCHRIJVING

Heerlijk ruim wonen met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een uitgebouwde begane grond én een zonnige tuin op het westen!

Welkom op Tijmhof 10, een in de geliefde woonwijk Hofland Oost rustig gelegen tussenwoning uit 2002 die in de loop der jaren op een mooie manier is uit- en opgebouwd en daarmee verrassend veel ruimte biedt. De woning is gelegen in een rustig hofje met groen en speelvoorzieningen voor de deur en volop parkeer gelegenheid in de directe omgeving.

De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en in 2014 is de tweede verdieping voorzien van een gevelopbouw aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde. Tevens is er een tweede badkamer aangelegd. Hierdoor is er niet alleen beneden veel extra leefruimte ontstaan, maar beschikt de woning inmiddels over vijf slaap/werkkamers en de twee badkamers.

Indeling:

Begane grond

Entree/hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer en keuken. Het toilet is standaard uitgevoerd met een wandtoilet en fonteintje. De hedendaagse taatsdeur geeft toegang tot de leefruimte.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte op. Dankzij de uitbouw over de volle breedte is hier een heerlijke leefruimte ontstaan. De tuingerichte woonkamer heeft een prettige lichtinval en staat via de grote schuifpui in directe verbinding met de fraai aangelegde achtertuin met moderne bestrating en groene border. De schuifpui is voorzien van een insectenhor. De begane grond is afgewerkt met een fraaie leistenen tegelvloer waaronder comfortabele vloerverwarming aanwezig is.

Aan de voorzijde bevindt zich de open moderne keuken in een praktische L-vormige opstelling. De keuken beschikt over ruime kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en combimagnetron. Vanuit de keuken heb je bovendien een fijne verbinding met de rest van de leefruimte. De trapkast heeft met een kast in een kast veel extra praktische bergruimte en de aanwezige vloerverwarming is verdeeld over twee groepen.

Eerste verdieping

Op de overloop zijn drie slaapkamers en de eerste badkamer bereikbaar. De drie slaapkamers zijn allemaal prettig van formaat en bieden dankzij de aanwezige raampartijen een goede lichtinval. De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wandtoilet en wastafelmeubel. Dankzij het raam is er bovendien naast de mechanische ook natuurlijke ventilatie én daglicht aanwezig.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de vergrote tweede verdieping, die in 2014 is opgetrokken en voorzien van dakkapel en is zoals nu ingericht een verrassend lichte en ruime verdieping. De kamer voor is nu ingericht als de ruime ouderslaapkamer met een hoog plafond en voorzien van een vaste schuifkastenwand. De tweede kamer is een ideale werk/waskamer of kan als walk-in closet kamer ingericht gaan worden. Er is een vaste kast met een opstelplaats van wasmachine en daarop de droger. Op deze verdieping is de tweede badkamer aanwezig. Deze is voorzien van een inlopdouche en wastafelmeubel. Een fijne extra voorziening voor bijvoorbeeld een gezin met kinderen, maar natuurlijk ook ideaal wanneer je de verdieping als comfortabele ouder- of logeerverdieping gebruikt. De verdieping kan worden gekoeld middels een airconditioningunit zodat het hier ook tijdens warme dagen prettig verblijven is.

Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het westen en heeft een moderne uitstraling, je kunt hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon. De tuin is hedendaags aangelegd en biedt verschillende mogelijkheden om te zitten, te spelen en van het buitenleven te genieten, een slimme goot in het straatwerk zorgt ervoor dat bij regenval of reiniging het water goed wordt afgevoerd.

Een mooie royale overkapping met twee dakkoepels voor goede lichtval zorgt voor een beschutte plek om ook op minder zonnige dagen buiten te zitten. De overkapping heeft praktische opbergruimte die keurig is weggewerkt achter een rolluikstelsel. Verder ook een steigerhouten buitenkeuken met afzuigkap en de tuin beschikt uiteraard ook over een stenen berging, een buitenkraan, buitenverlichting (ook onder de overkapping) en elektra. Via de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. Aan de achtergevel is een zonnedoek bevestigd zodat je ook daar heerlijk in de schaduw kunt zitten.

De voortuin is ook modern bestraat en voorzien van twee borders. De kliks staan keurig in een overkapping zodat het rustig oogt.

Comfort en extra's

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over onder andere draai-/kiepramen, ventilatieroosters en rolluiken. De cv-installatie is van Vaillant uit 2013 en daarnaast is er een airconditioningunit aanwezig en liggen er tien zonnepanelen op het dak.

Kort samengevat

- tussenwoning uit 2002;
- gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje in Hofland Oost;
- circa 119 m² woonoppervlakte;
- perceel van 134 m²;
- 6 kamers, waarvan 5 slaapkamers;
- begane grond over de volle breedte uitgebouwd;
- tweede verdieping, dakopbouw en dakkapel gerealiseerd in 2014;
- twee badkamers;
- moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- hedendaagse taatsdeur tussen hal en leefruimte;
- vloerverwarming op de begane grond;
- zonnige achtertuin op het westen;
- tuin met overkapping en zonnedoek;
- stenen berging en achterom;
- in de voortuin een keurige ombouw voor de twee kliks;
- tien zonnepanelen;
- de sanitaire ruimten en keuken zijn voorzien van mechanische ventilatie;
- airconditioningunit op de tweede verdieping;
- rolluik aanwezig;
- volledig geïsoleerd;
- ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- aanvaarding in overleg (circa november 2026).

Wonen in Montfoort

Montfoort is een geliefde woonplaats met een gezellig centrum met diverse soorten winkels en horeca, diverse voorzieningen (vijf basisscholen, veel verschillende sportverenigingen op zeer korte afstand van de woning, openlucht zwembad, veel georganiseerde evenementen het jaar rond en een mooie landelijke omgeving op loop/fietsafstand. Vanuit de woning fiets je er zo naartoe en bevind je je in de polder met de dijkwegen en ook de Hollandsche IJssel, die door het centrum van Montfoort, IJsselstein, Oudewater en verder stroomt, ligt dichtbij. Dankzij de centrale ligging zijn onder andere Utrecht, Gouda, Woerden, Amsterdam en Rotterdam goed bereikbaar.

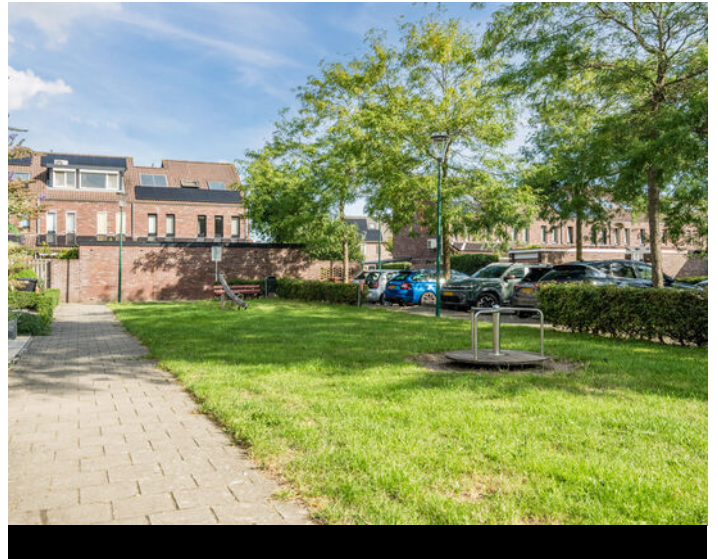
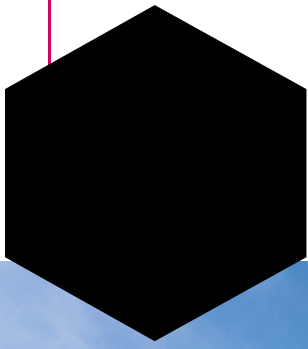
Kortom: Gaan de vlinders in de buik na het zien van de uitnodigende foto's al vrolijk te keer? Maak dan snel een afspraak en onze makelaar leidt je graag uitgebreid rond. Je mag ook gelijk je eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen zodat hij/zij daarna gelijk gericht advies kan uitbrengen. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

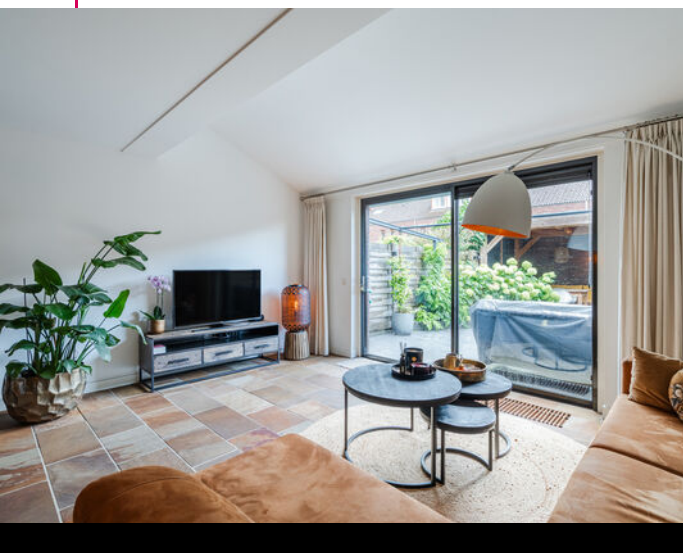
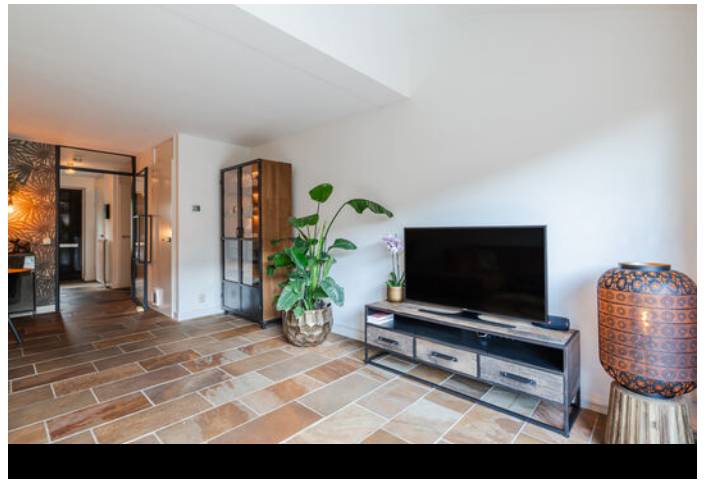
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

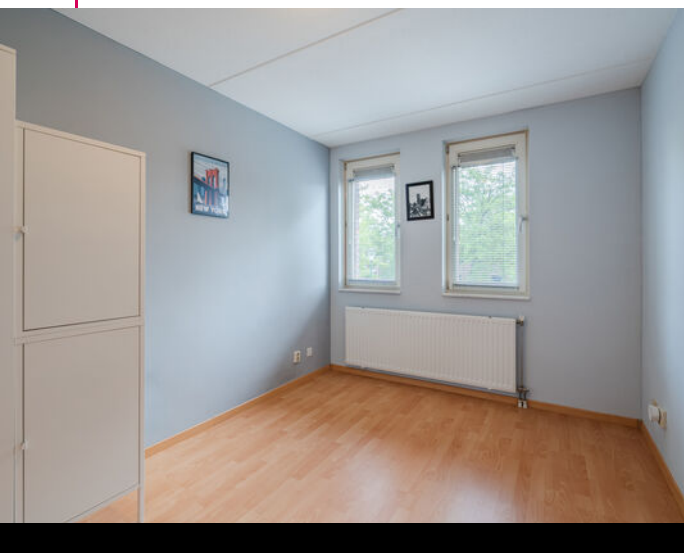
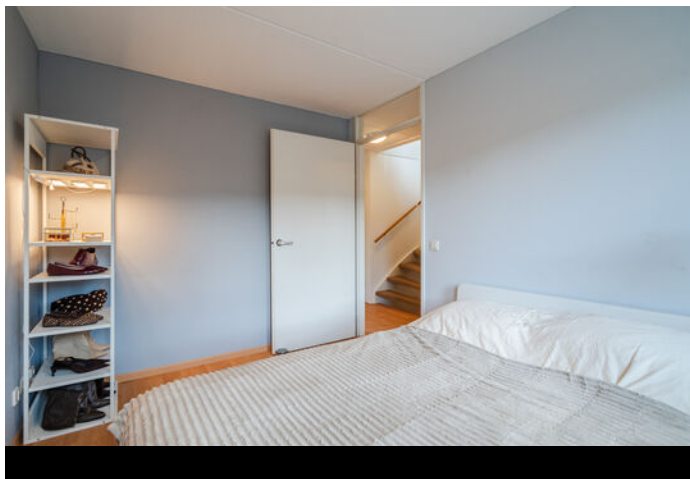
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B, C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

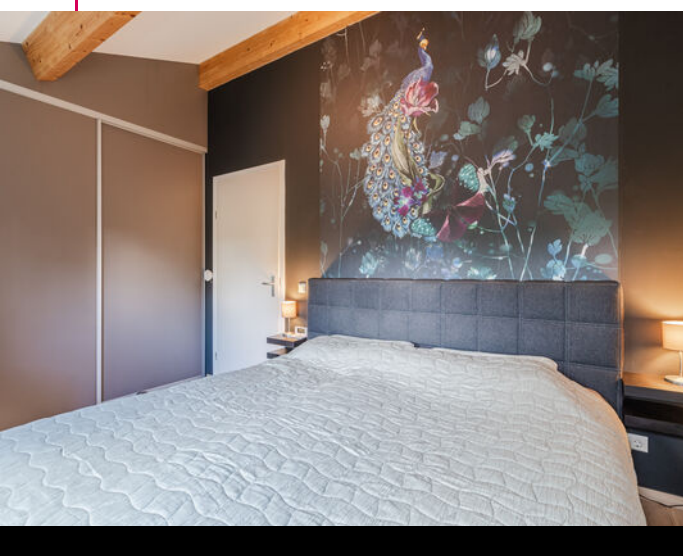
We nemen in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule op en 'as is, where is'. Wil je de woning bouwkundig laten keuren of een aannemer een rondje laten lopen? Dat kan uiteraard.

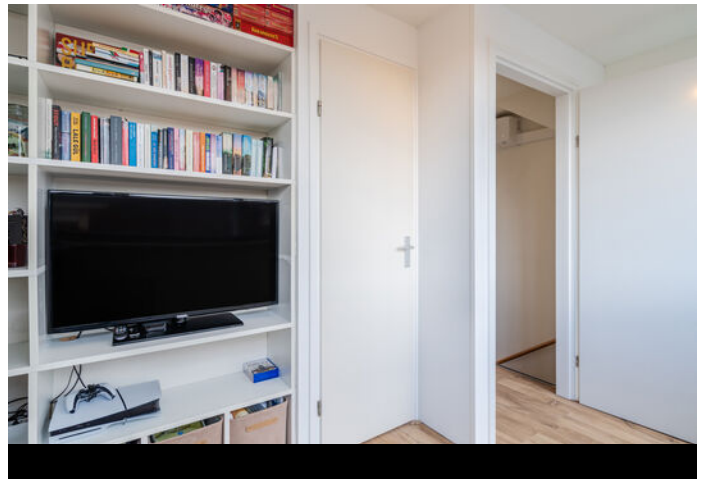


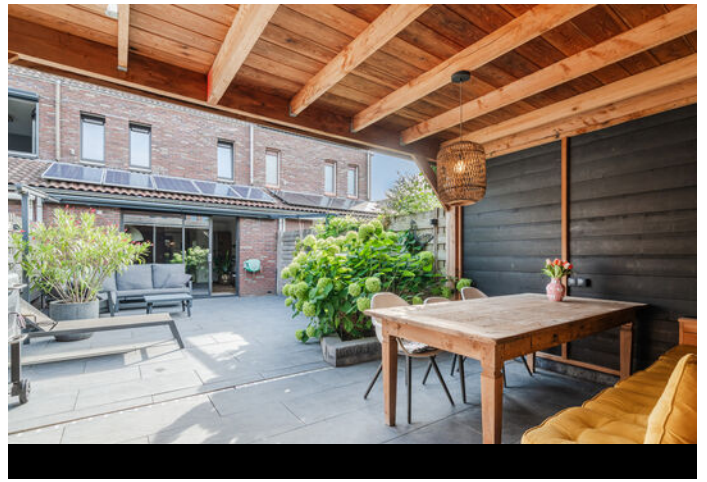




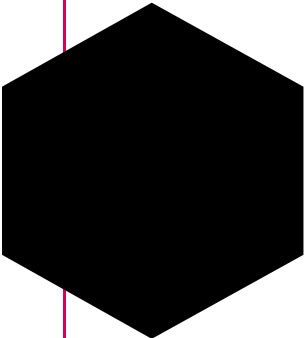




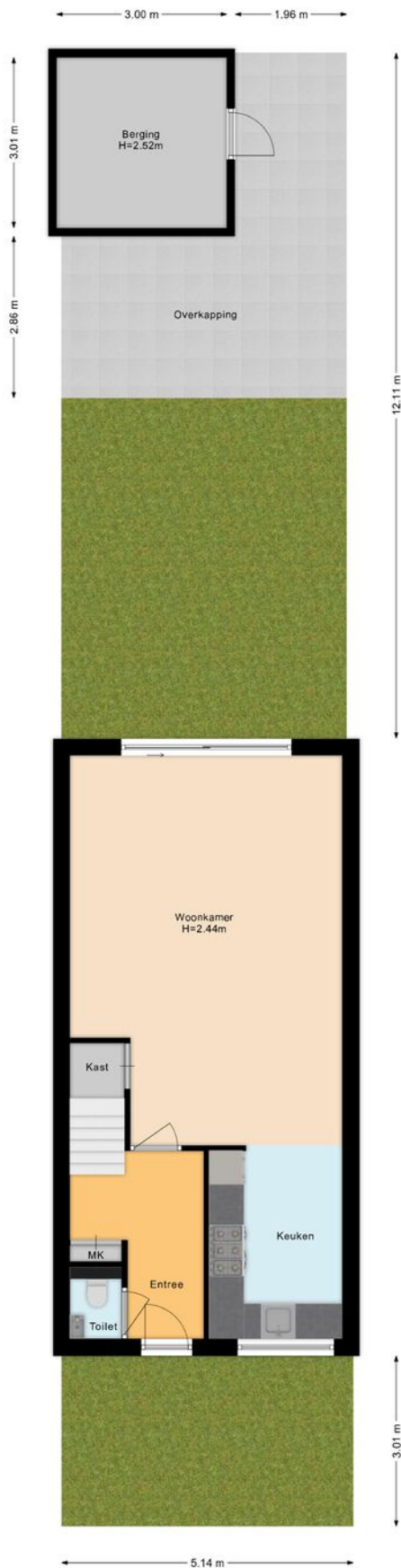


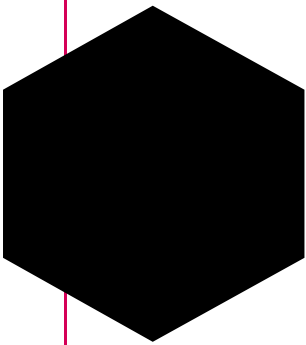




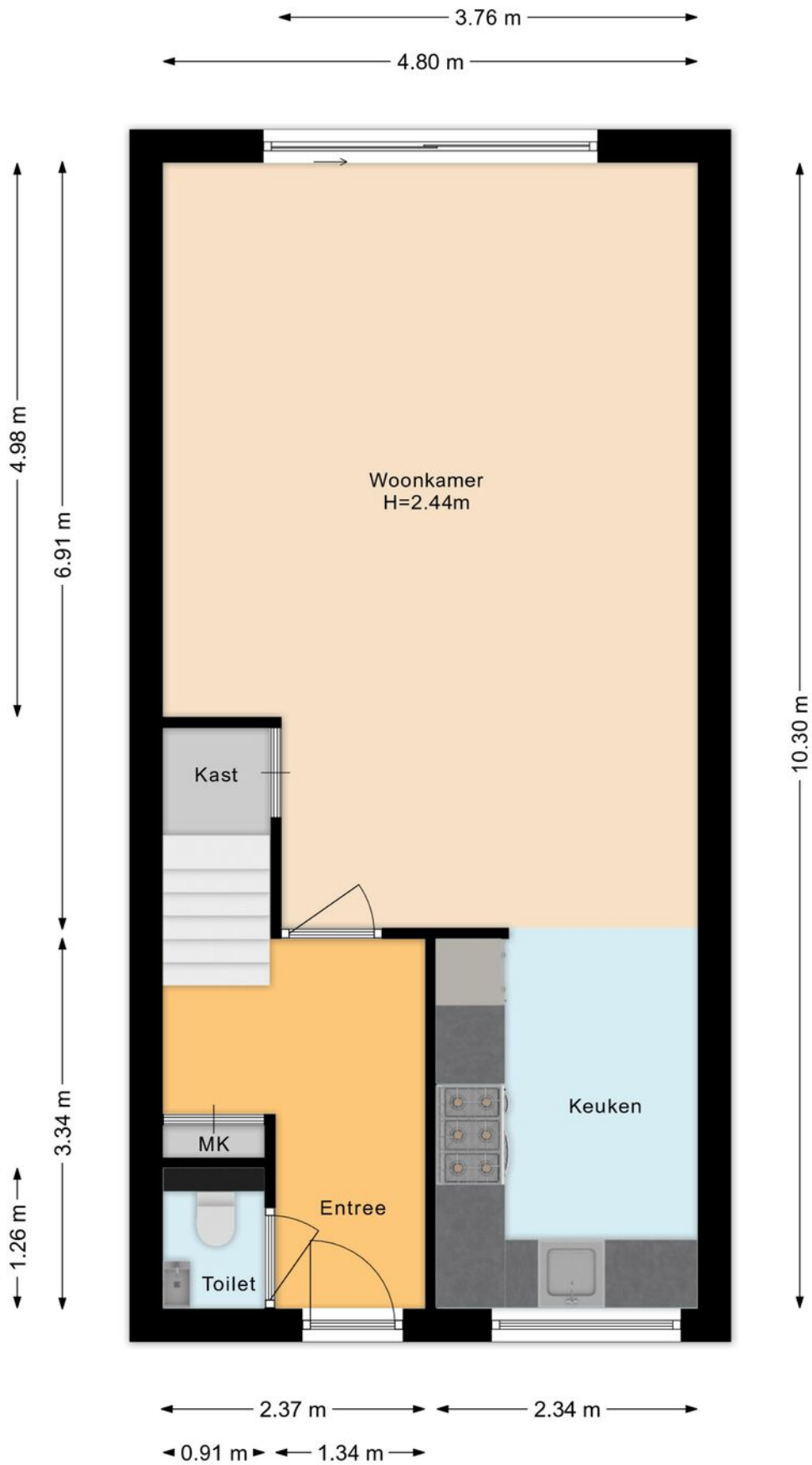


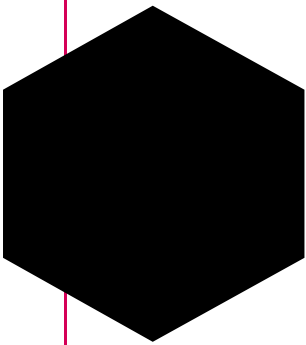
Plattegrond



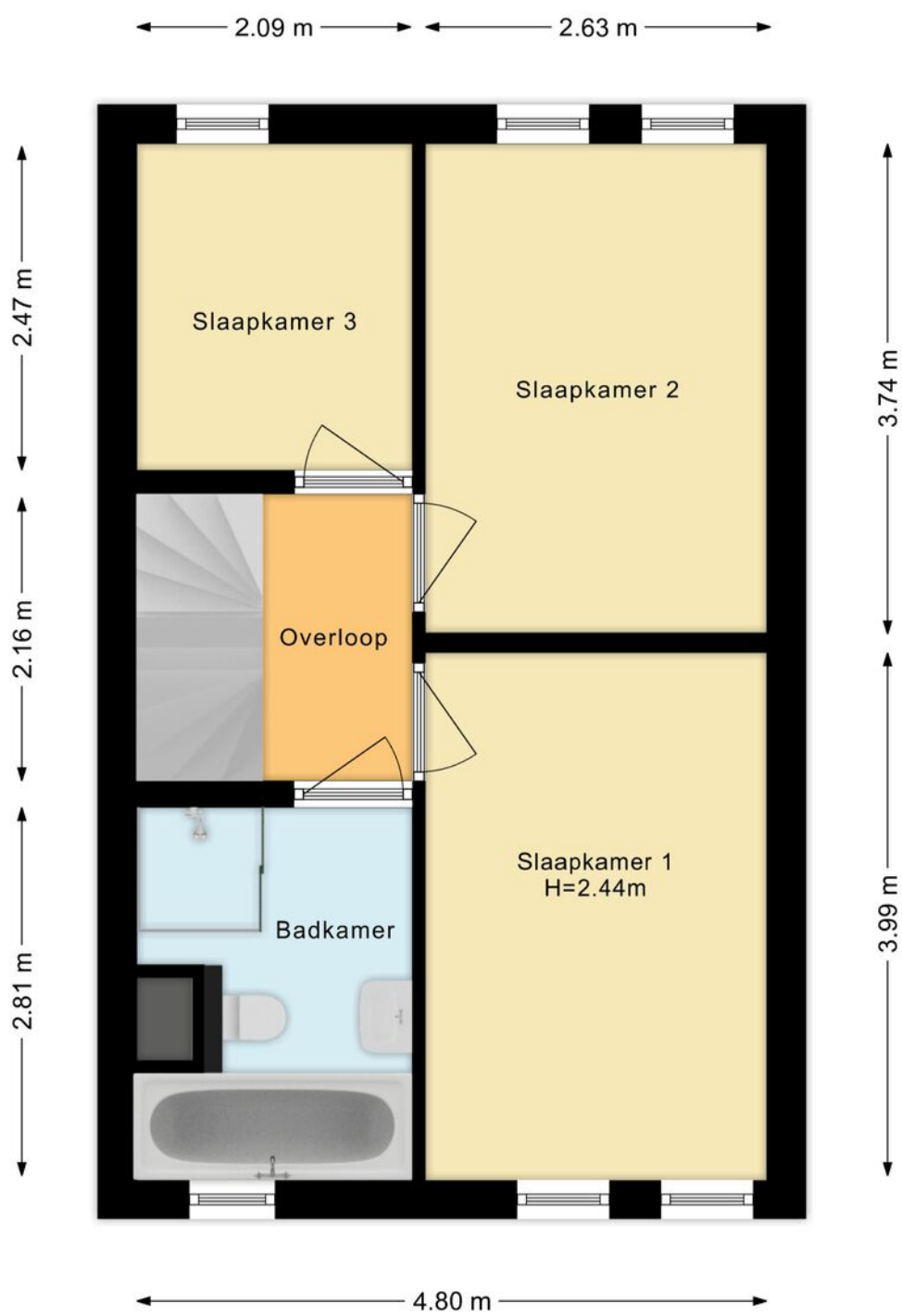


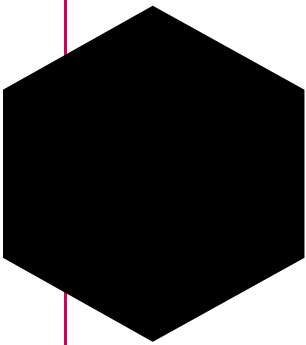
Plattegrond



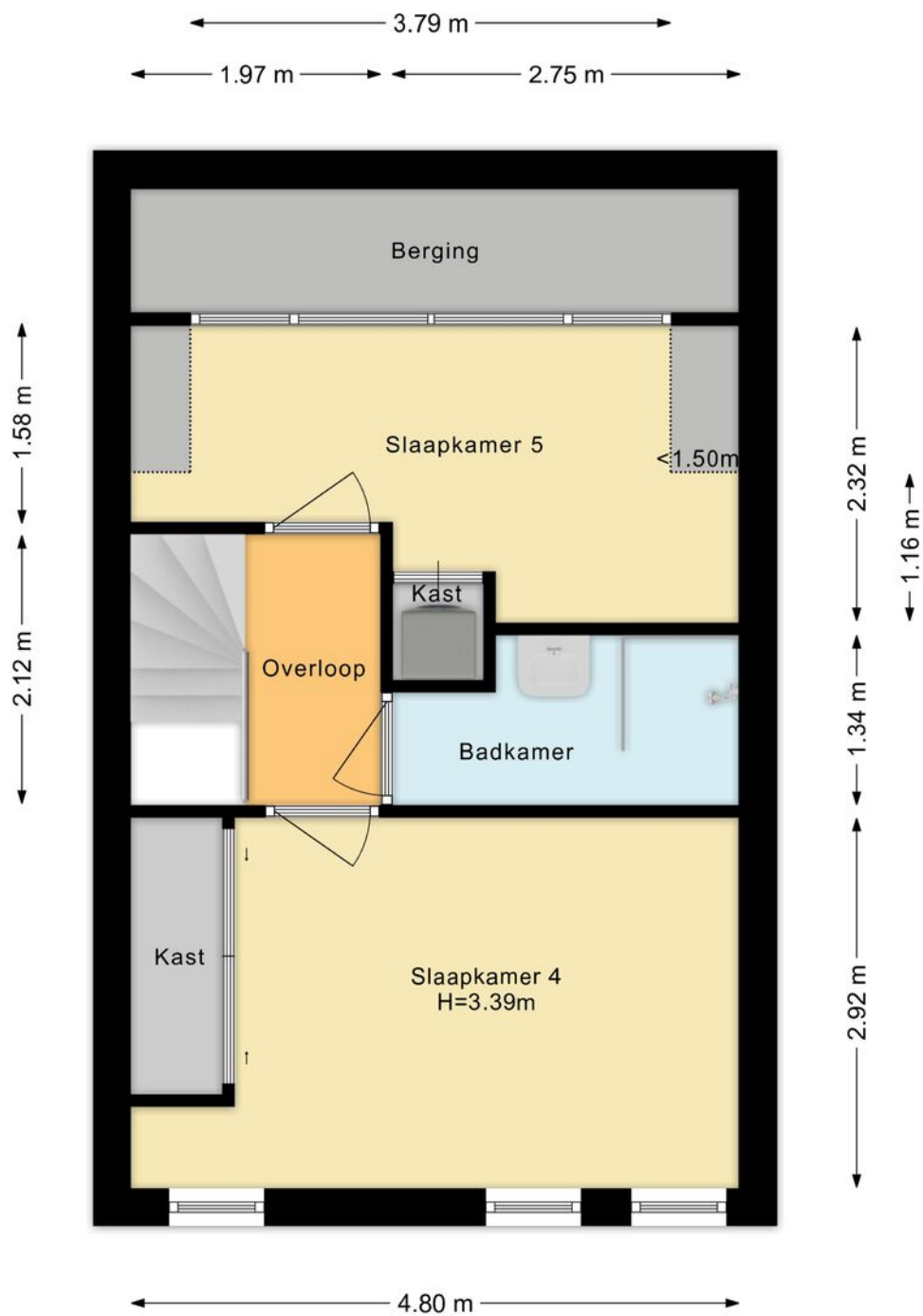


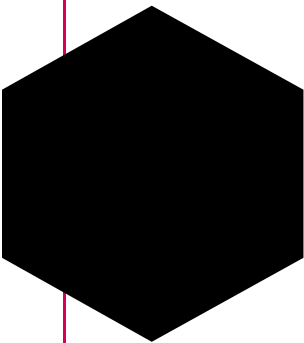
Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— 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 Linschoten

Sectie G

Perceel 2093

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

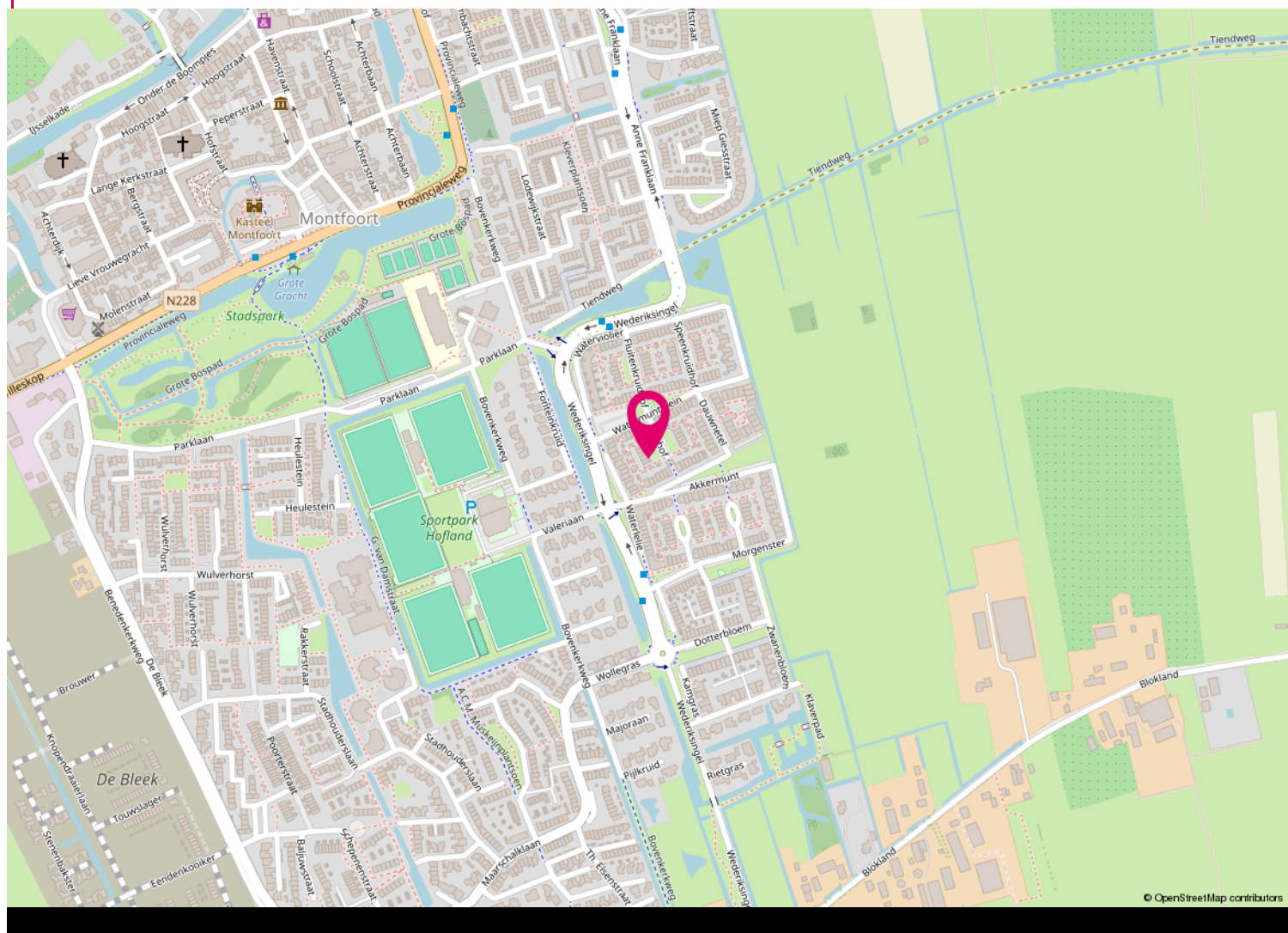
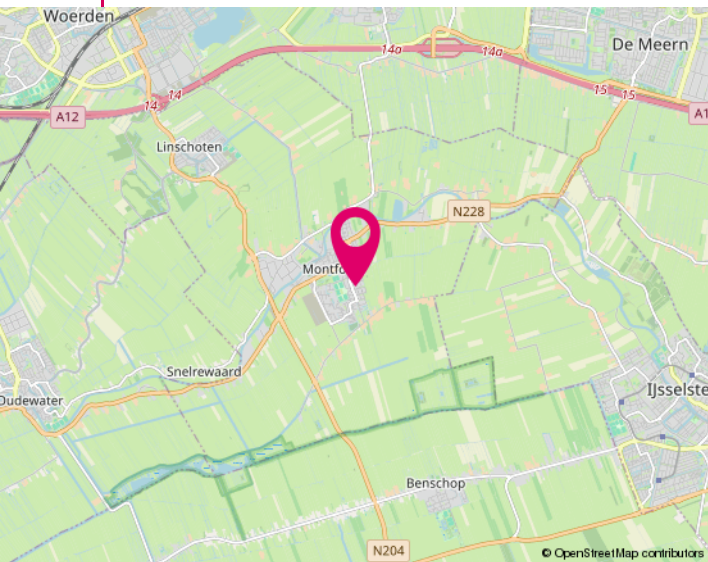
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

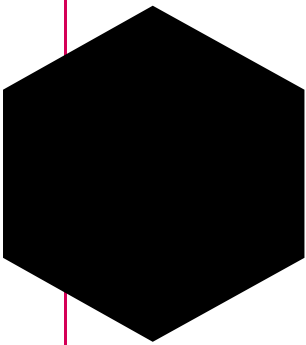
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

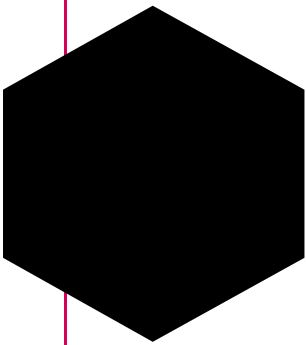
Locatie op de kaart





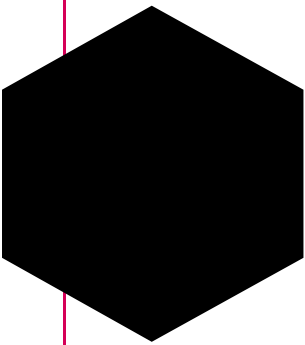
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Muurlamp (leeuw).		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kasten kleine slaapkamer achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



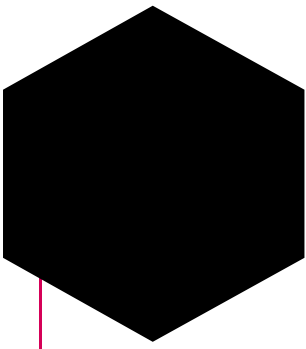
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Klikoombouw	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuintafel onder overkapping	X		

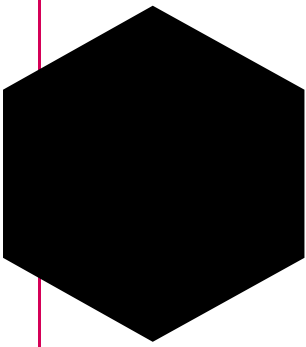


FUNDERING

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

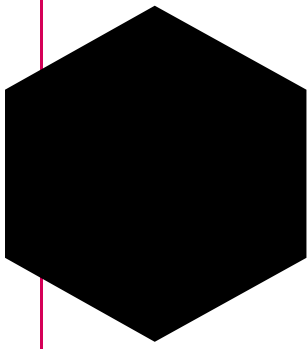
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk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