

WELKOM



Vraagprijs  
€ 500.000 k.k.

Jacobi  
makelaars



IJsselplein 1  
Montfoort

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





# KENMERKEN

Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Inhoud	473 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1960
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



# OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een plek die je niet vaak tegenkomt – midden in het bruisende Montfoort en aan de Hollandsche IJssel met zicht op zowel het oude, recent gerenoveerde, brugwachtershuisje als wel de sluis en de Montfoortse Vaart.

Uniek in zijn locatie, zijn soort én een mooie periode om te bezichtigen, want vind je hem nu al leuk dan kan het alleen maar fantastisch worden met de lente, zomer en het naseizoen van de pleziervaart!

Altijd al willen wonen op een plek waar historie, gezelligheid en water elkaar ontmoeten? Dan is dit jouw kans. Deze unieke vrijstaande woning ligt direct bij de brug over de Hollandsche IJssel en kijkt uit op de poort van Het Oude Stadhuis. Een uitzicht dat je elke dag weer doet glimlachen.

## Drie woonlagen vol mogelijkheden

In de koele kelder vind je een royale berging voor bijvoorbeeld je fietsen, een werkbank en de spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Verder is hier de hybride warmtepomp, de CV-ketel en de omvormer van de zonnepanelen gesitueerd. Een praktische waskamer met aansluiting voor wasmachine en droger, een wastafel en toilet (sanibroyeur) én een slaapkamer. Fijn als je een werkplek, logeerkamer of hobbyruimte zoekt — of gewoon houdt van een koele eigen slaapkamer.

De leefverdieping ligt net wat hoger dan je verwacht en precies daardoor is het uitzicht hier zó leuk. Je woont letterlijk boven het water, met in het vaarseizoen de leukste taferelen bij de brug en ook het altijd levendige Montfoort op de achtergrond. De Hollandsche IJssel is dé plek waar Sinterklaas jaarlijks aanmeert, maar waar ook al jaren in juni het driedaagse IJsselweekend volop muzikale tonen en watervertier geeft! De lichte woon-/eetkamer, de separate keuken met vaste kast en de toiletruimte maken dit een heel prettig woonniveau. De zithoek is van de eethoek gescheiden middels de elektrische kachel (kan evt. houtkachel worden) en in de zithoek veel lichtval door én hoge ramen én een erker met volop glas zodat je heerlijk over het water kunt turen en de taferelen op de brug kunt volgen.

Boven ligt de slaapverdieping met drie slaapkamers, een ruime overloop en een doucheruimte met wastafel. Een heerlijk rustige verdieping waar geslapen en gewerkt kan worden en je je lekker kunt opfrissen om te gaan deelnemen aan de Montfoortse evenementen als de grootste Carnavalsoptocht boven de rivieren, de jaarlijkse 24-uurs/jaarmarkt of gewoon erop uit kunt om je dagelijkse boodschappen in huis te halen. Een knusse verdieping met diverse vaste kasten en helemaal voor jezelf.

## Duurzaam & buiten genieten

De woning is uitgerust met twaalf zonnepanelen — goed voor het energielabel én je portemonnee. In de woonkamer is een airconditioning geplaatst zodat de warme dagen verkoeld kunnen worden.

En dan de tuin... die is gewoon lekker en ligt grotendeels aan de waterzijde. Een plek om buiten te eten, een boek te lezen of de dag te starten met een kop koffie.

Waarom je hier wilt wonen:

- unieke ligging aan de Hollandsche IJssel
- vrijstaand
- uitzicht op het water én het Oude Stadhuis
- drie woonlagen met verrassend veel ruimte
- koele kelder met berging, stookruimte, waskamer en slaapkamer
- lichte woonverdieping met leuke doorkijkjes en genieten van het brandende vuurtje in de houtkachel

- boven nog drie slaapkamers
- 12 zonnepanelen van 2012
- hybride warmtepomp van 2024 en CV-ketel van 2020
- heerlijke tuin direct aan de Hollandsche IJssel
- altijd de klok van de twee kerktorens in de buurt, te laat komen is geen excuus meer...

Hier woon je op een plek die je niet vaak tegenkomt — en waar je je meteen thuis voelt.

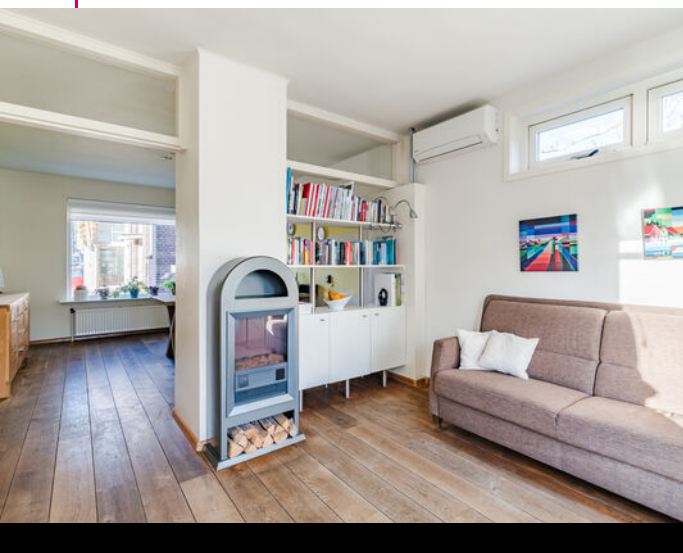
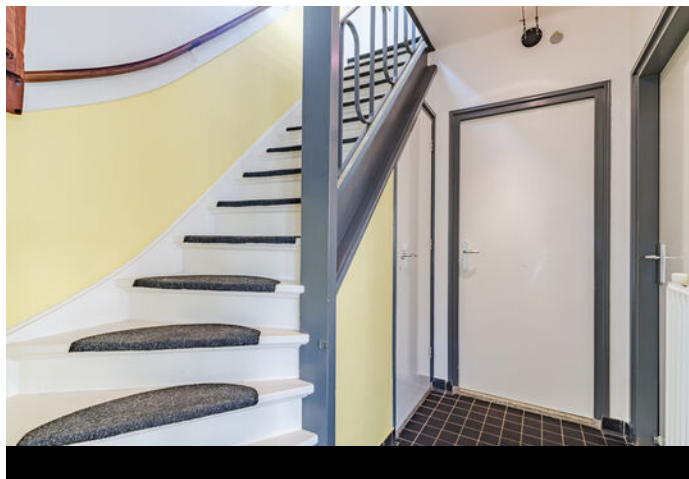
Is je interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak en schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

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.

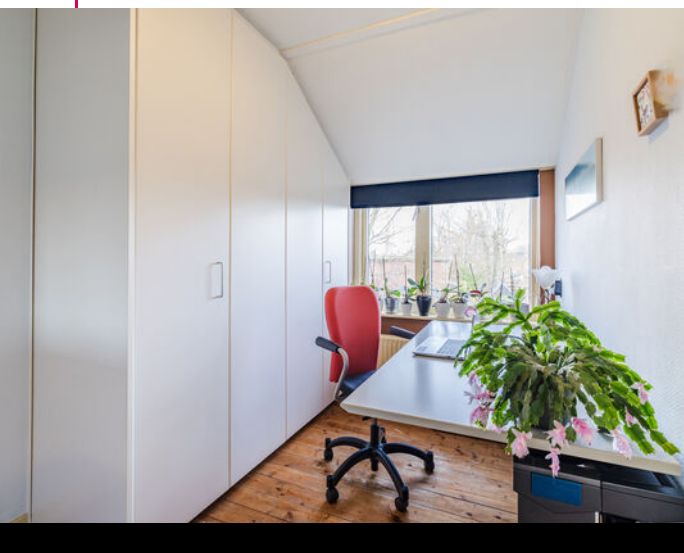
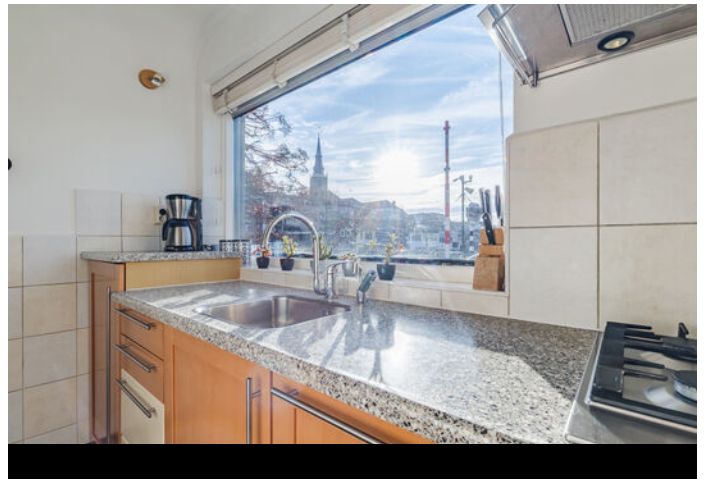
De koopovereenkomst wordt onder meer opgesteld met de ouderdoms- en asbestclausule.



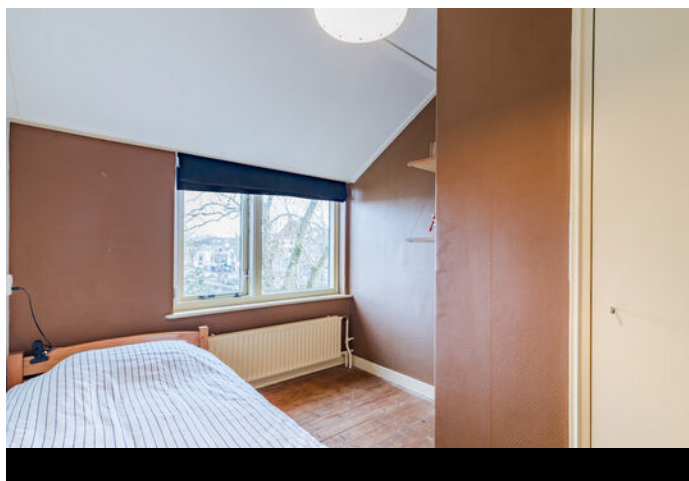




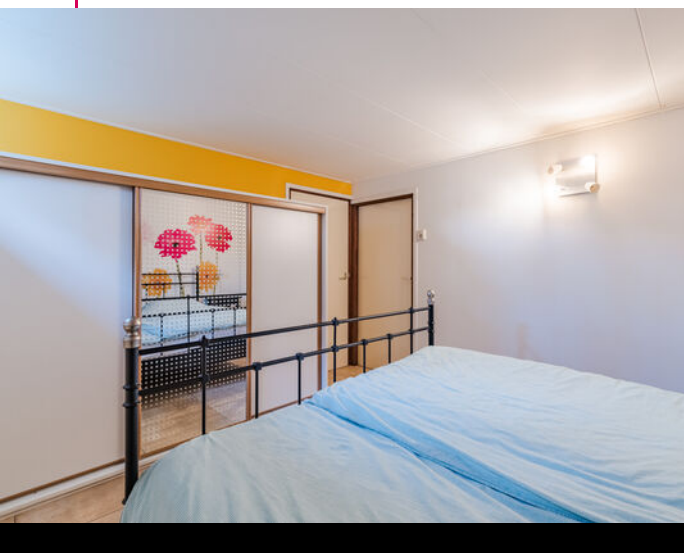




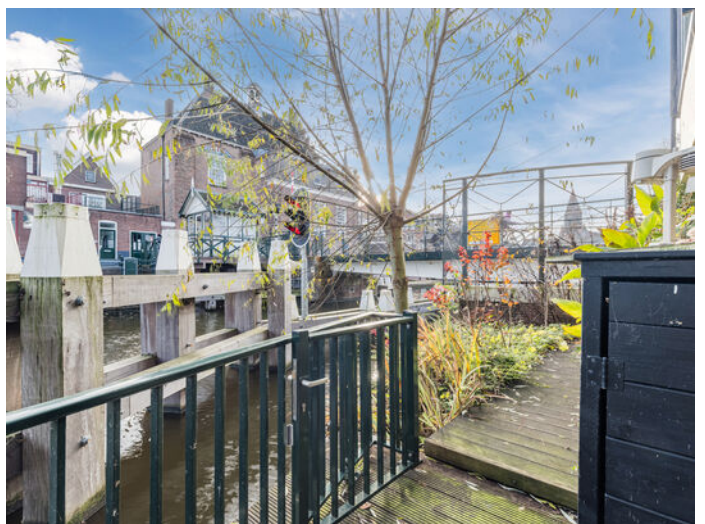
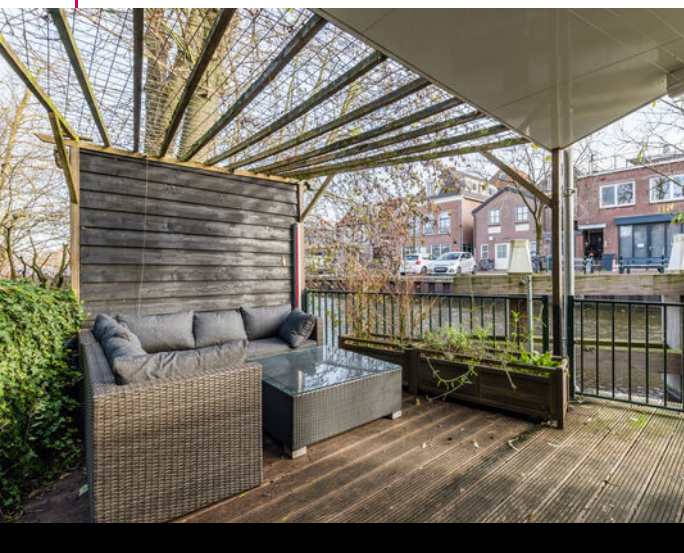
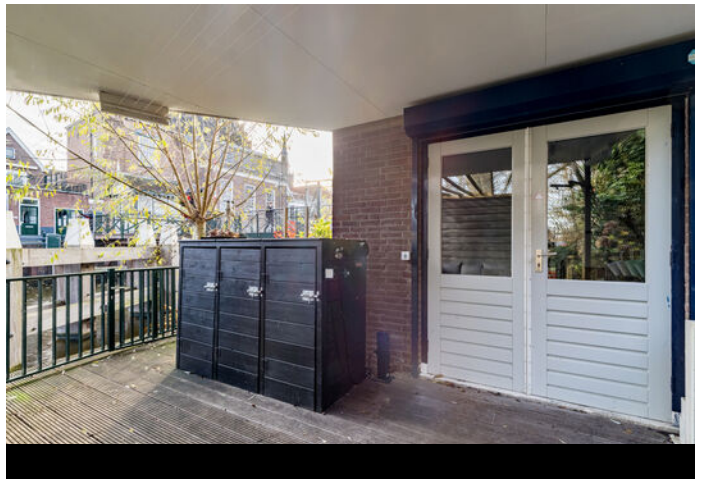


















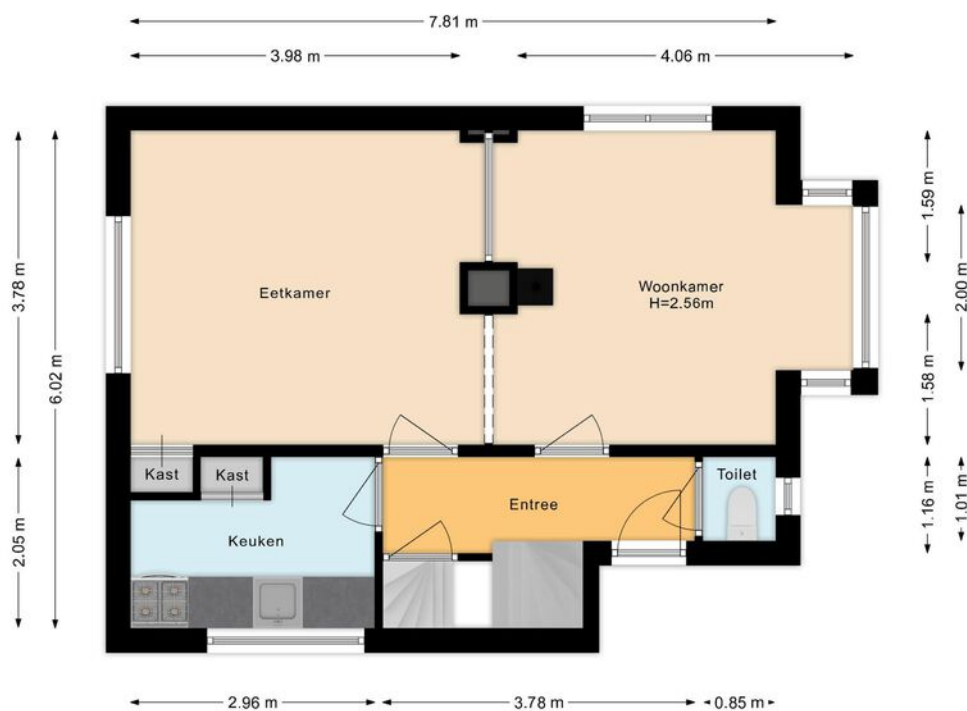


# Plattegrond





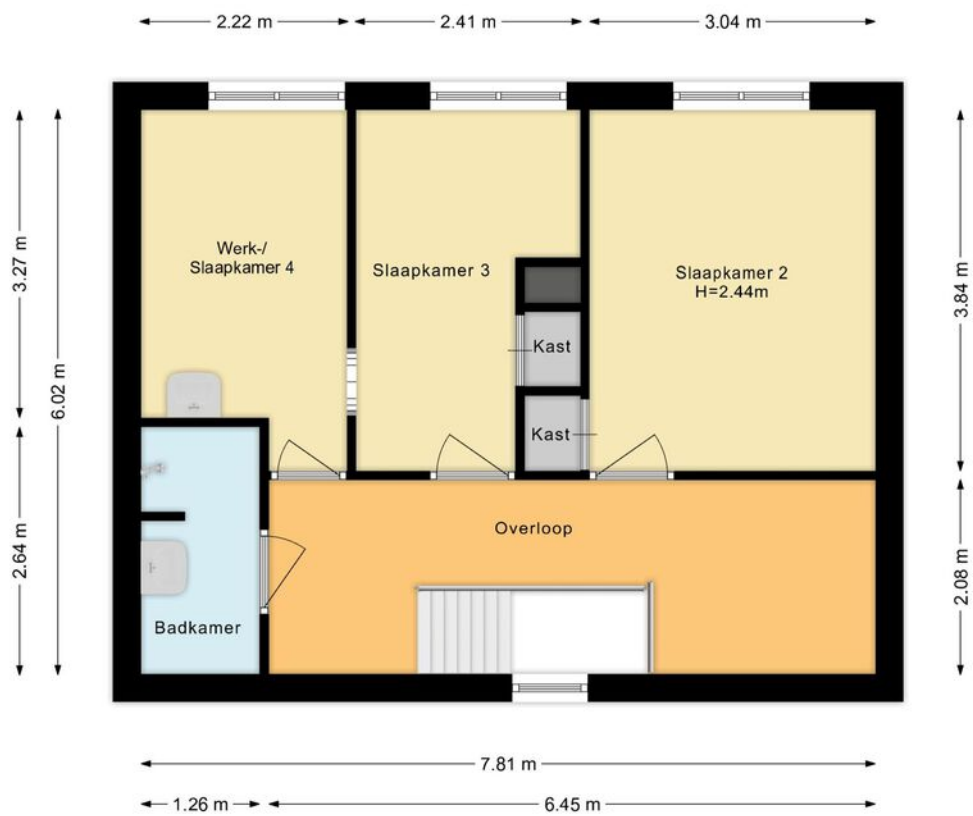
# Plattegrond





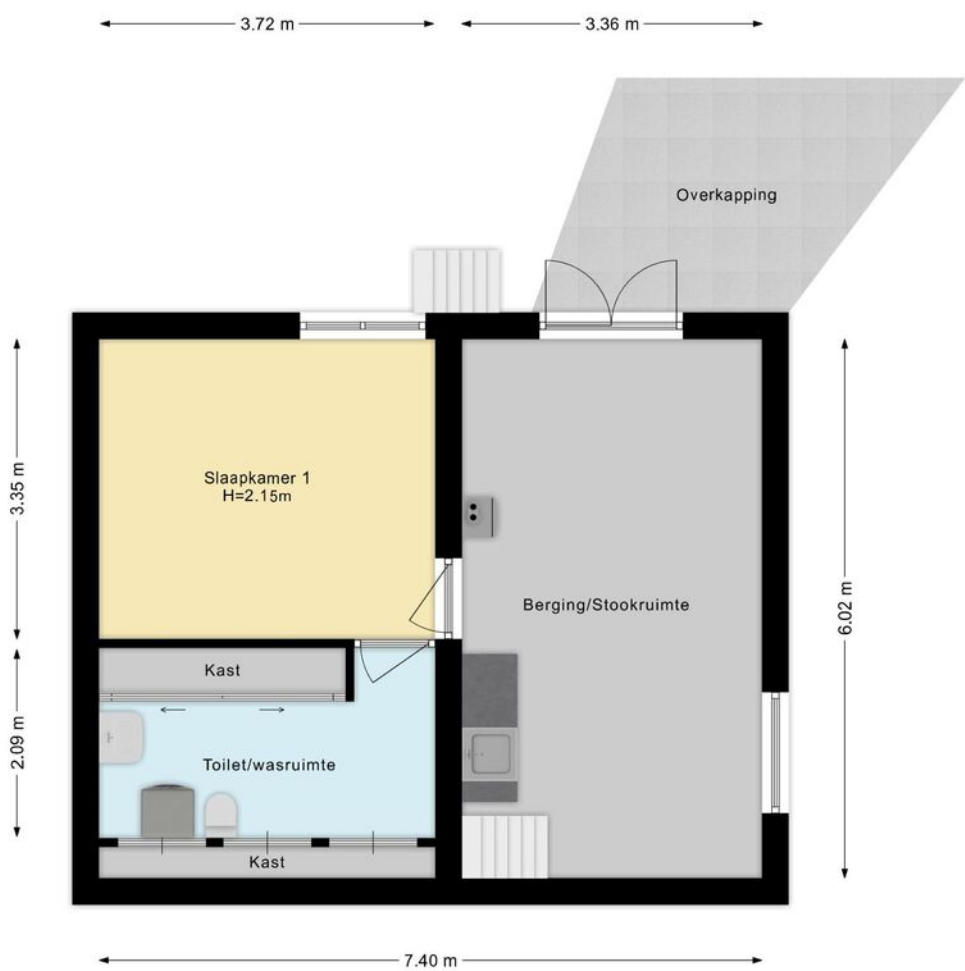


# Plattegrond





# Plattegrond





Uw referentie: ---



kadaster



# Lijst van zaken

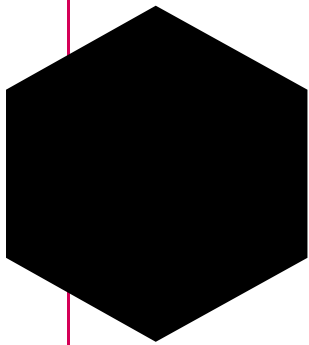
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3x op maat gemaakte kasten(slpkmr, toiletruimte, werk-/slpkmr)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisseegordijnen erker	X		
- Vouw gordijnen slaapkamers boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Eikenhouten vloer woonkamer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterpomp met tuinslang en haspel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

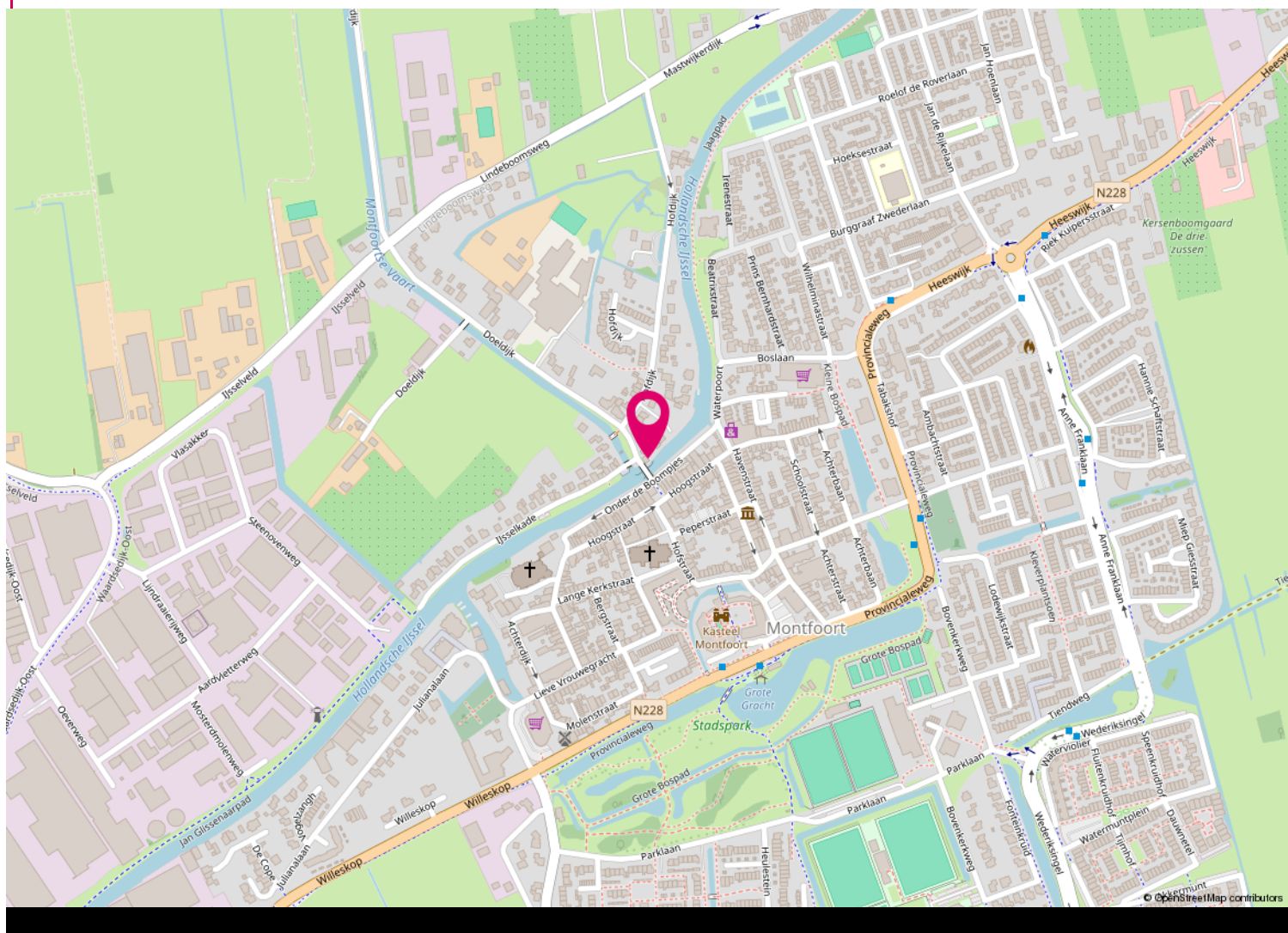
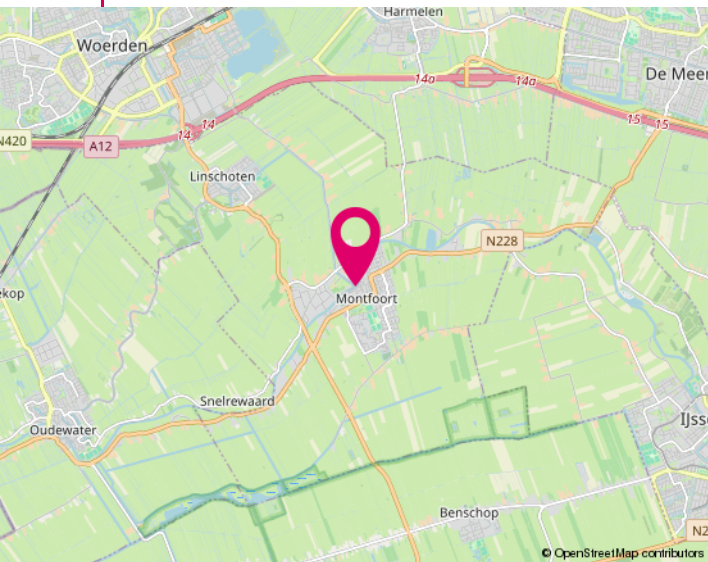


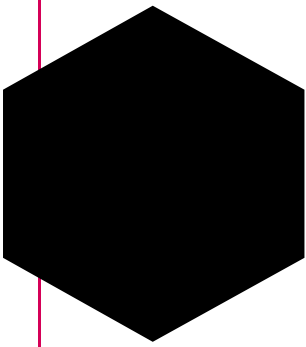
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Ombouw van de containers op terras	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

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