

WELKOM



Vraagprijs
€ 545.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Hoogstraat 74
Montfoort

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Inhoud	460 m ³
Bouwjaar	1905
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2



OMSCHRIJVING

Wonen met karakter & Genieten met een hoofdletter G!

Deze karaktervolle woning uit 1905 combineert authentieke charme met modern wooncomfort. Midden in het gezellige centrum van Montfoort, aan één van de sfeervolle winkelstraten en nabij de Hollandsche IJssel, vind je deze verrassend complete woning met een heerlijk zonnig dakterras. Een ideale plek om comfortabel te kunnen wonen op een levendige locatie.

Achter de karakteristieke gevel schuilt een sfeervolle woning waarin authentieke details en modern wooncomfort mooi samenkomen. Diverse onderdelen zijn in 2024 vernieuwd, waaronder de keuken, de betonnen vloer met vloerverwarming, de leefruimte, de aanbouw met achter ingang/bijkeuken en toilet. Daarnaast is recent een fraaie PVC-vloer gelegd. Het resultaat is een comfortabel thuis dat met zorg is onderhouden en waar je direct kunt genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

De begane grond voelt uitnodigend en sfeervol. In 2020 is aan de achterzijde een praktische uitbouw gerealiseerd. Hier vind je de garderobe, een modern toilet en een handige vaste kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een slimme toevoeging die het dagelijkse leven nét even makkelijker maakt.

In 2024 is de meterkast vernieuwd en is tevens de elektrische bedrading op de begane grond en eerste verdieping aangepakt.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Of je nu kiest om voor of achter te slapen, de ruimte van beide kamers ontloopt elkaar niet heel veel en dan kan de tweede kamer goed dienst doen als een fijne werkkamer of kinder-/logeerkamer: de indeling biedt volop mogelijkheden. De badkamer is een onderdeel in de woning die je waarschijnlijk gaat moderniseren. Één voordeel: maak hem zoals je het zelf het prettigst vindt, maar er is in ieder geval nu een ligbad, een wastafel en een toilet aanwezig.

En dan is er nog de zolderverdieping. Momenteel ingericht als hobbyruimte, maar dankzij de aanwezige ruimte en het dakraam kun je hier ook heel goed een derde slaapkamer realiseren. De woning beschikt over een Nefit ProLine cv-ketel uit 2016 die netjes is weggewerkt in een vaste kast nabij de trap. De zonnepanelen (2014) op het dak zorgen bovendien voor een mooie, duurzame aanvulling op het wooncomfort.

Het beste bewaren we voor het laatst!

Al even aangehaald: het dakterras aan de Hollandsche IJssel! Het huidige dakterras, eveneens gerealiseerd in 2020, is zonder twijfel een van de grote verrassingen van deze woning. Een kop koffie in de ochtendzon, een goed glas wijn na een lange werkdag of gezellig tafelen met vrienden tot de avond valt: hier krijgt het alledaagse iets bijzonders.

Met uitzicht op de Hollandsche IJssel heb je een heerlijk eigen plekje boven de stad. Een plek waar je vanzelf wat langer blijft zitten. Waar een gewone dinsdagavond zomaar voelt als vakantie. En wat te denken van genieten van live muziek aan het water? Al vijf jaar wordt er in juni een driedaags evenement georganiseerd met waterpret en live muziek en dat op steenworp afstand, genieten van het IJsselweekend kan ook ideaal vanaf dit dakterras!

En dat allemaal midden in het centrum van Montfoort. De gezelligheid van winkels, terrassen, restaurants en voorzieningen ligt om de hoek, terwijl je thuis kunt genieten van je eigen fijne plek. Je woont hier centraal én sfeervol, met de Hollandsche IJssel dichtbij en alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Ben jij klaar voor de volgende STAP en op zoek naar een woning met karakter, comfort en een fijne woonbeleving? Dan is deze charmante woning absoluut een bezichtiging waard en laat onze makelaar die graag een STAP extra zet je de woning met veel plezier zien!

Al met al een fantastisch huis uit 1905 met een hedendaagse twist, een dakterras met uitzicht en in een centrum vol gezelligheid. Dus een plek waar het leven gevierd mag worden.

Kort samengevat:

- heerlijke stadswoning in het centrum en aan de Hollandsche IJssel
- hedendaagse afwerking van de leefruimte, keuken, bijkeuken
- een wOOnzinnig lekker dakterras
- twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping en de zolder kun je ook nog inrichten tot slaapkamer
- oplevering prognose half december 2026
- energielabel C

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.

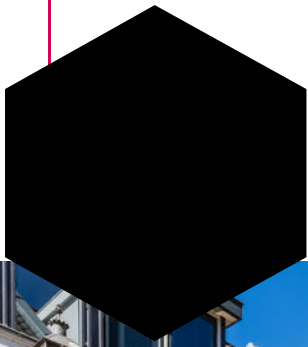
Wonen in Montfoort

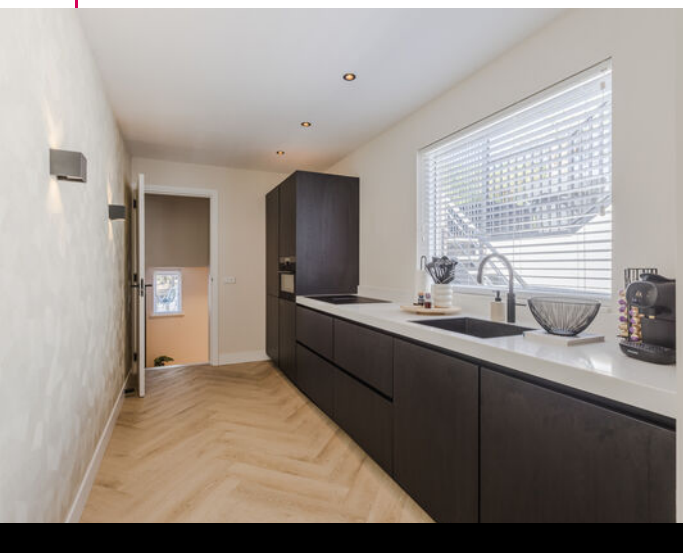
Montfoort staat bekend om zijn gezellige historische binnenstad, sfeervolle straatjes en goede voorzieningen. Je vindt er diverse winkels, restaurants, scholen en sportverenigingen. Het stadje heeft een gemoedelijk en dorps karakter, terwijl grotere steden zoals Utrecht, Woerden en Gouda goed bereikbaar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

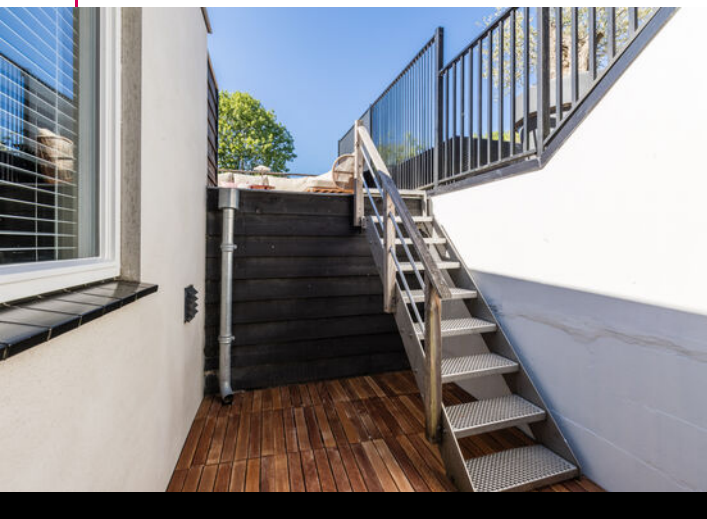
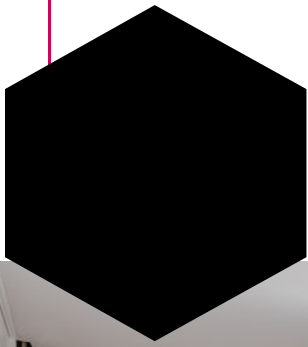
Is je interesse gewekt en wil je graag de woning daadwerkelijk te komen bezichtigen?

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.

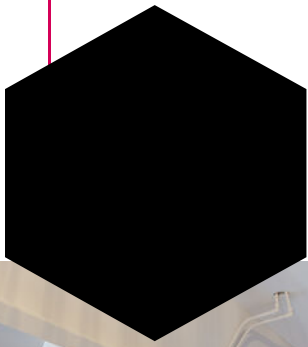
In de koopovereenkomst zullen de ouderdoms-, asbestclausule worden opgenomen.

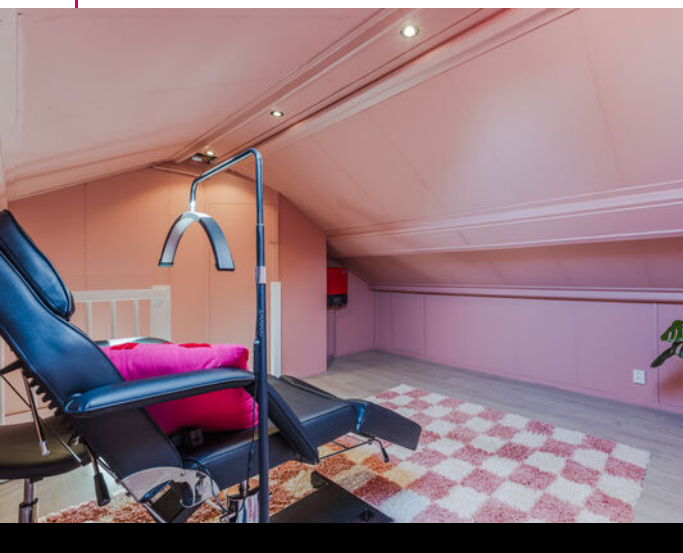


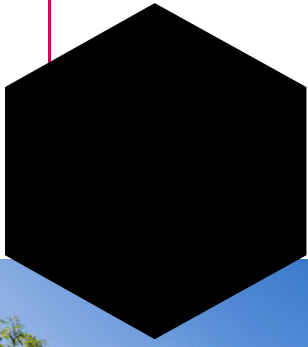


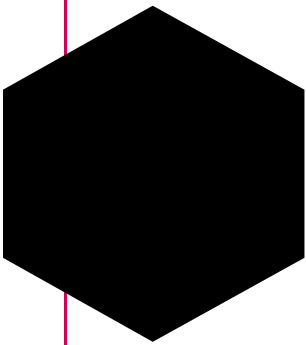




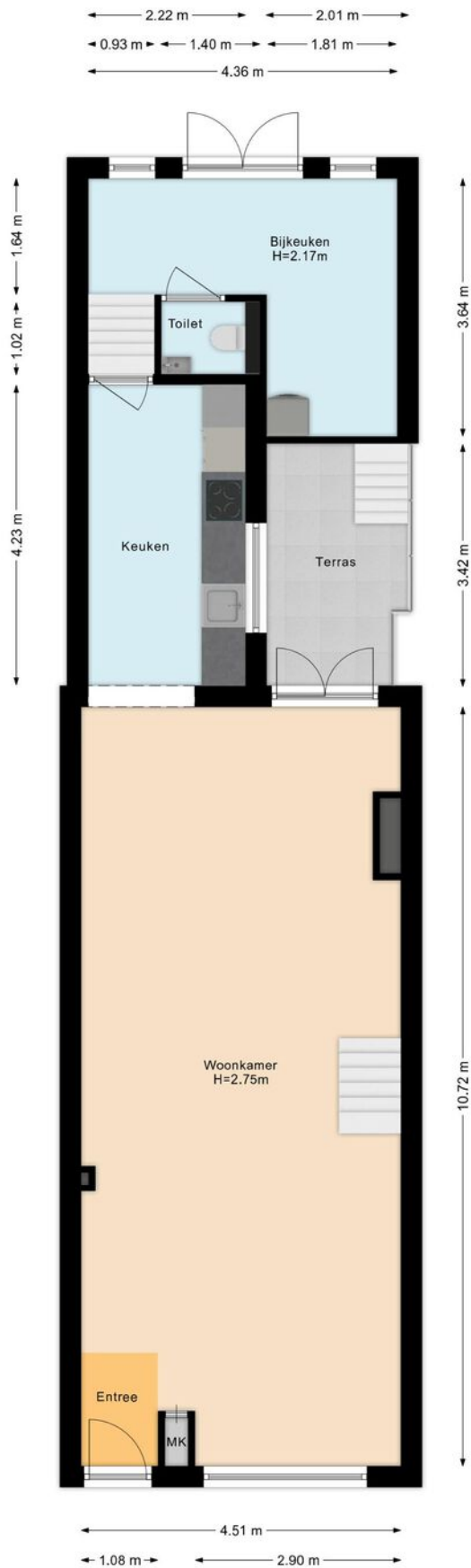


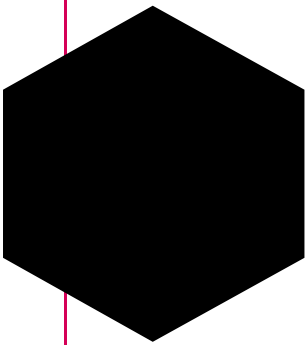




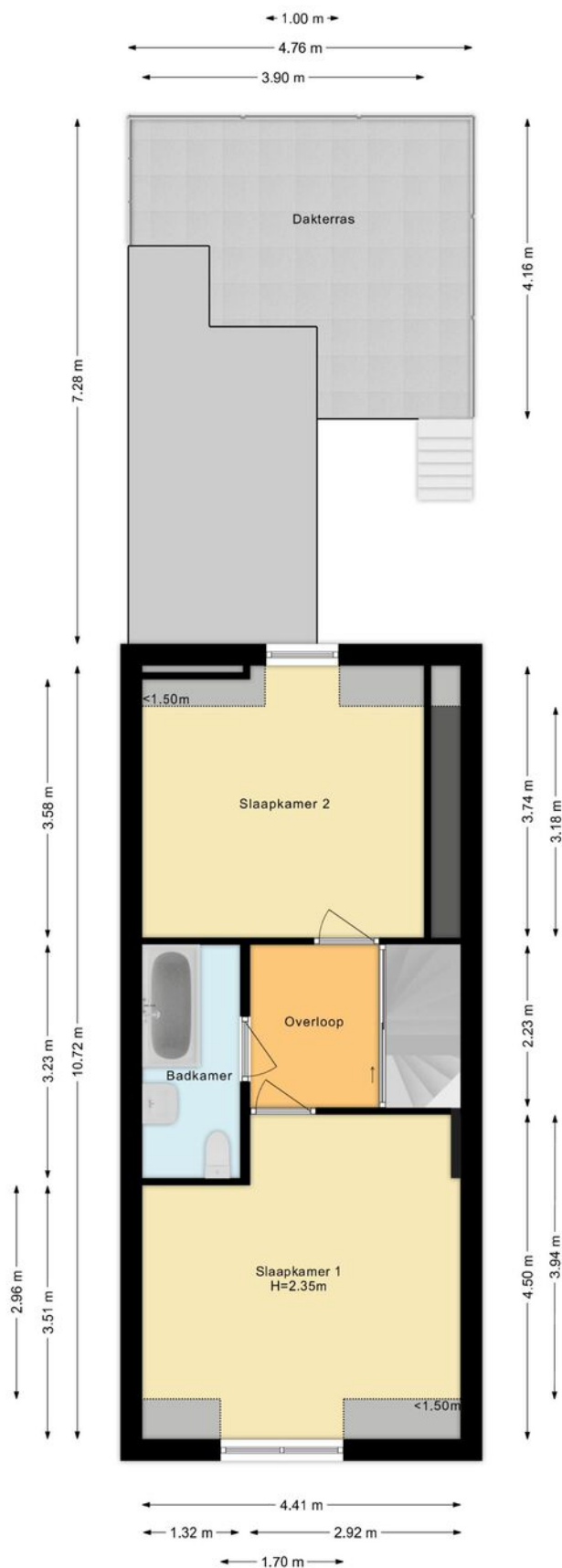


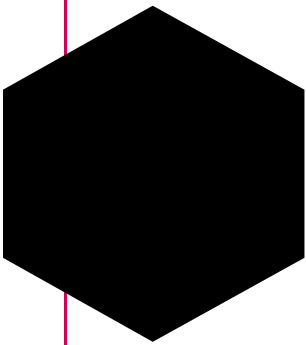
Plattegrond



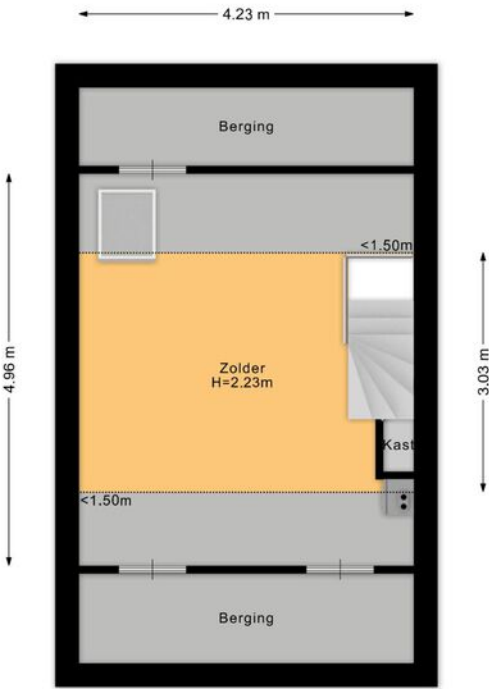


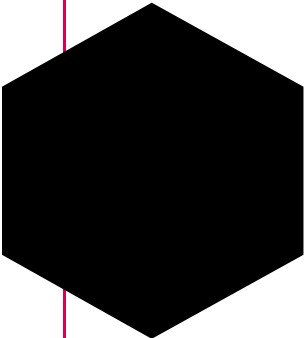
Plattegrond





Plattegrond

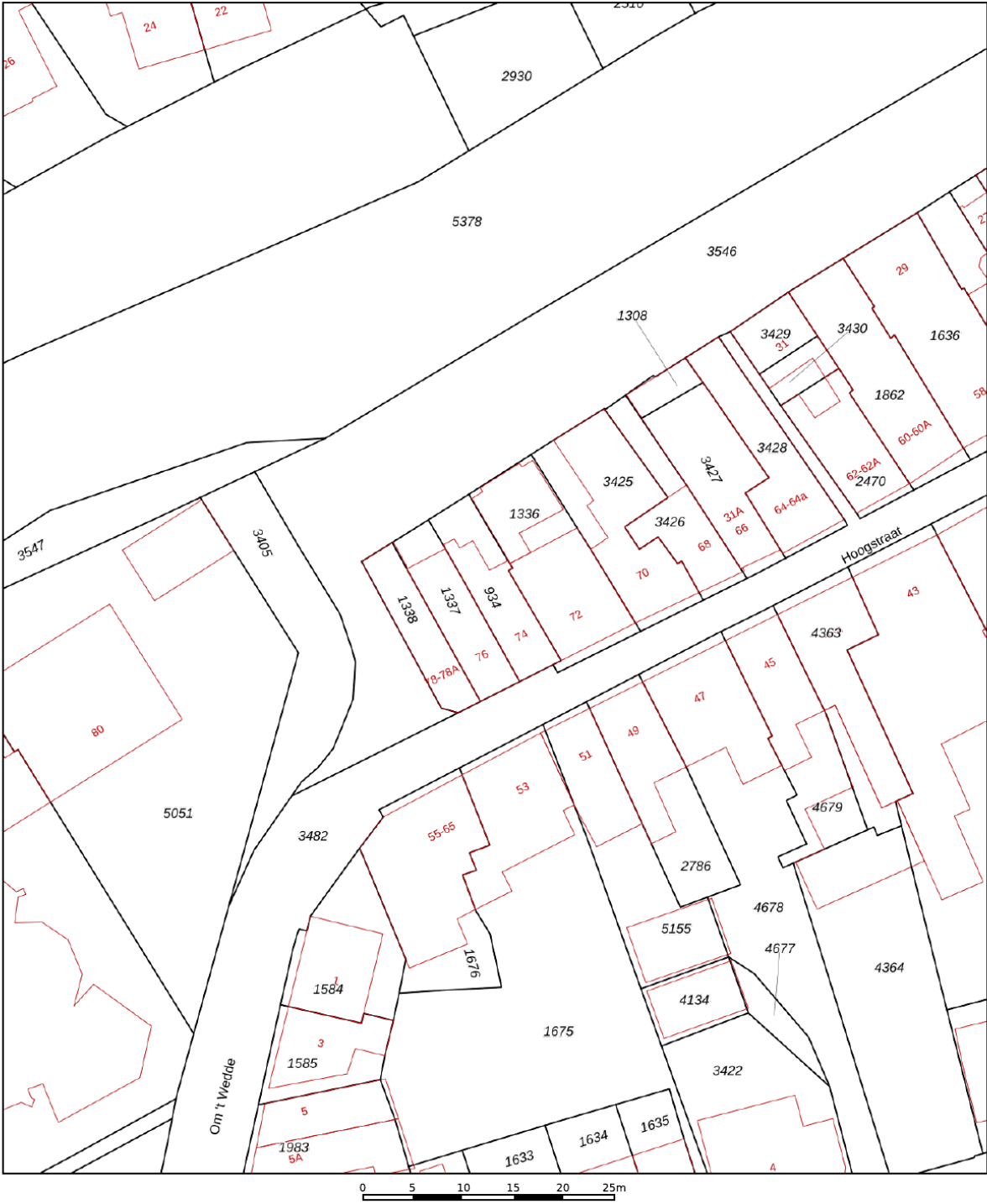




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Montfoort

A

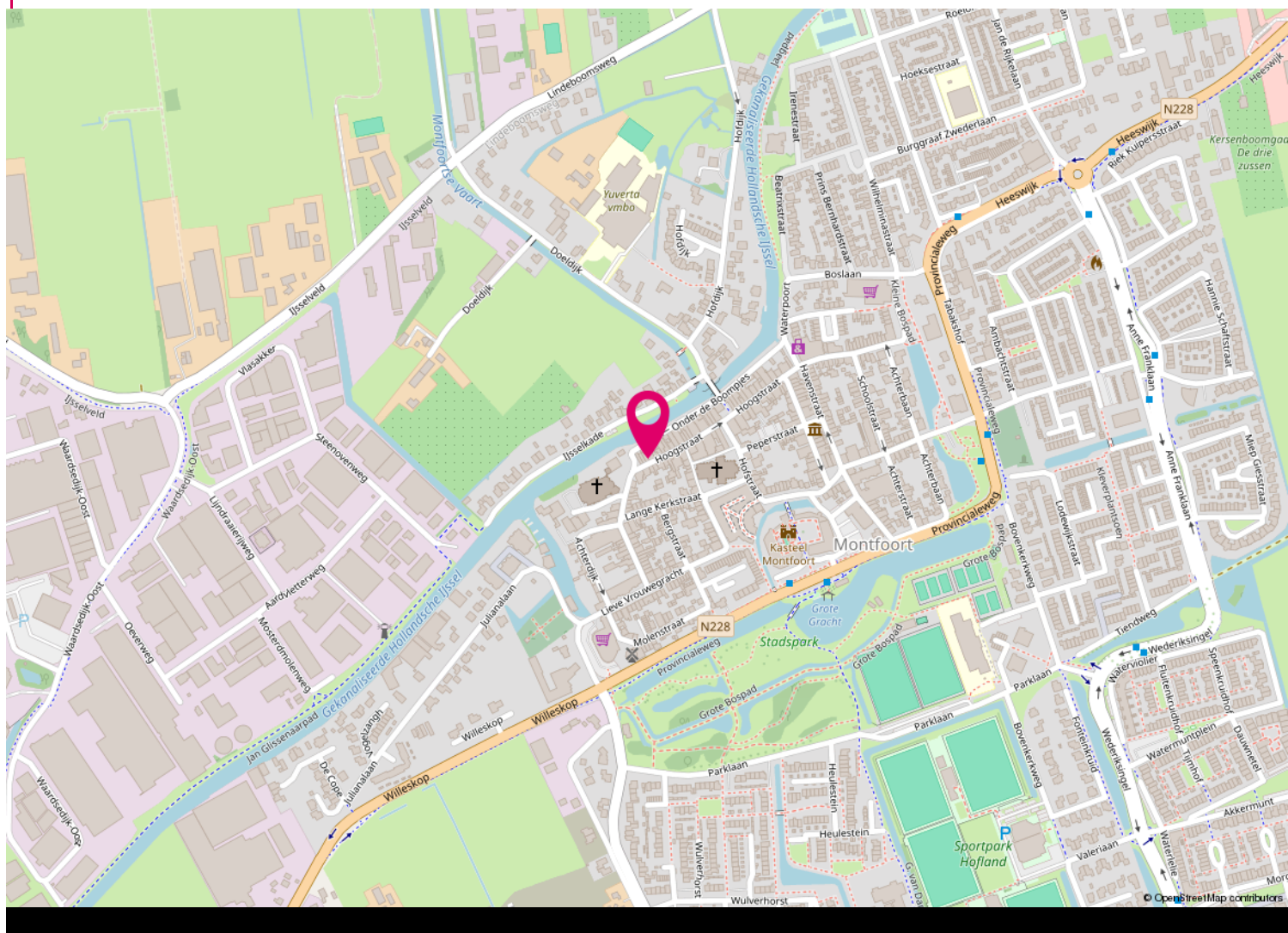
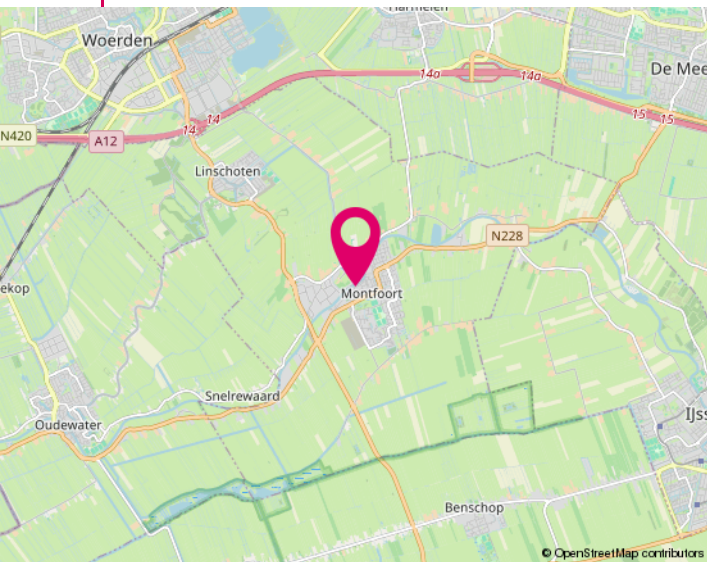
934

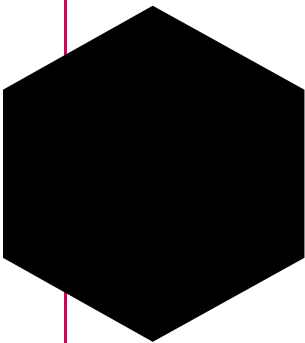
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster

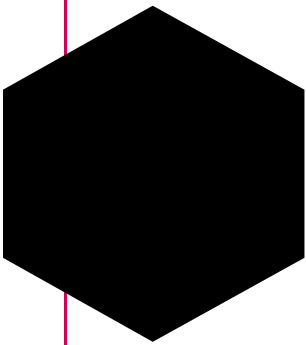
Locatie op de kaart





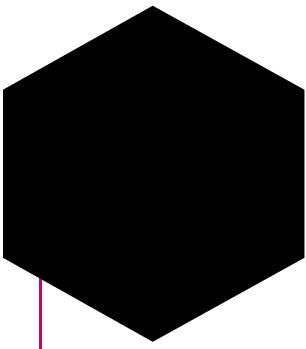
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tafel + stoelen + buffetkast			X
- TV-meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn + rails beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

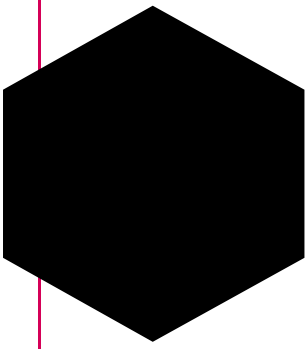


FUNDERING

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

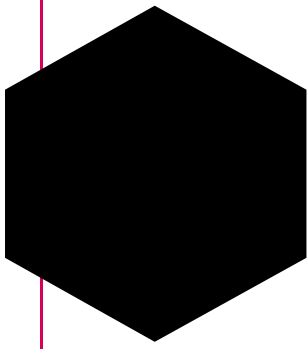
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk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