

**TE KOOP**



**UITGELICHT**

**Th Elsenstraat 3, Montfoort**





# Jacobi Makelaardij

Beste klant,

Mede namens onze opdrachtgever danken wij u voor uw interesse in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan uw wensen en overweegt u de aankoop. Het kan zijn dat u nog meer over de woning wilt weten of wilt bezichtigen. Het is ook mogelijk dat de woning niet aan uw wensen voldoet. Wij horen graag van u. Wij brengen onze opdrachtgevers graag op de hoogte van uw reactie. Bovendien kunnen wij u dan van dienst zijn bij het zoeken naar een andere woning.

## Gratis zoekservice

Wij attenderen u graag op onze kosteloze zoekservice. Indien we weten wat u zoekt en u beschikt over een e-mail adres dan brengen wij u dagelijks op de hoogte van het bij uw zoekprofiel passende aanbod van alle NVM makelaars. Om u in te schrijven kunt u terecht op onze internetsite [www.jacobimakelaardij.nl](http://www.jacobimakelaardij.nl).

## Aankoopbegeleiding

Mocht u onverhoopt geen interesse hebben in deze woning en overweegt u een eigen makelaar in te schakelen om u bij de aankoop van een woning te begeleiden dan wijzen wij u graag op onze aankoopdiensten.

## Hypotheek afsluiten

Een hypotheek is over het algemeen een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij u passend advies is de basis voor uw keuze. Finn Adviseurs B.V. en Zelfstandig Adviseur RegioBank biedt de scherpste inkoop van hypotheek bij vrijwel alle gangbare geldverstrekkers. Onze adviseur van Finn is u graag van dienst.

## Onze diensten

- Woningen: verkoop/ aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw
  - Bedrijfsmatig: bedrijfshallen, kantoren, winkels
  - Landelijk en agrarisch onroerend goed
  - Rentmeesterschap en beheer
  - Taxaties van alle hierboven genoemde onroerende zaken
- Team Jacobi ERA Makelaardij



# KENMERKEN

**Vraagprijs € 325.000 k.k.**

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte	91
Perceeloppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Inhoud	304
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





# OMSCHRIJVING

Zoekt u een woning om zo in te trekken? Dat kan bij dit leuke huis gelegen aan een hofje met parkeergelegenheid in de kindvriendelijke wijk Hofland! Deze fraaie tussenwoning is in 2017 grotendeels gerenoveerd en heeft een heerlijke zonnige achtertuin gelegen op het zuiden. De woning is voorzien van een moderne inbouwkeuken, een lichte living door de schuifpui naar de achtertuin, 2 ruime slaapkamers op de eerste verdieping, keurige badkamer en een grote open zolderruimte dat ook kan dienen als een slaapkamer. Bij dit huis zijn er nog een tal aan uitbreidingsmogelijkheden bijvoorbeeld door de woonkamer uit te bouwen of het plaatsen van een dakkapel. De ligging biedt verschillende basisscholen in de wijk, sportvoorzieningen op loopafstand en mooie wandelroutes in de polder in de nabijheid.

Indeling:

Begane grond:

- Vernieuwde voortuin v.v. siergrind, borders en bestrating. Direct voor de woning ligt een parkeerplaats met voldoende parkeergelegenheid. Het is ook mogelijk de auto achter de woning te parkeren.
- In de hal is de toiletruimte v.v. een vrij hangend toilet en fontein en de meterkast gesitueerd. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.
- De moderne keuken is in 2017 vernieuwd en is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken met baropstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een combioven, 5-pits gasfornuis met wok brander, vaatwasser, koel-/vrieskast. Daarnaast is de Cv-ketel ook in de keuken gesitueerd en netjes weggewerkt in een van de kasten.
- De woonkamer is een fijne lichte ruimte door de schuifpui naar de achterzijde. De begane grond is in 2017 volledig gerenoveerd en voorzien van een nieuwe laminaat vloer, stak gestucte wanden en plafond. Verder is er een trapkast aanwezig voor het opbergen van de stofzuiger en uw voorraad.
- De achtertuin is eveneens volledig vernieuwd en is v.v. bestrating, borders, buitenverlichting en een vorstvrije buitenkraan. Daarnaast is er zonwering gevestigd aan de gevel en een stenen berging v.v. elektra aanwezig. Door de perfecte ligging op het zuiden kunt u de hele dag genieten van de zon!

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot alle vertrekken. De overloop en kamers zijn v.v. dezelfde laminaatvloer en strak gestucte wandafwerking.
- De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is gelegen over de gehele breedte en daardoor een riante slaapkamer. Deze kamer heeft 2 dakramen waardoor er middels een scheidingswand een kantooruimte gecreëerd kan worden.
- De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een speelse manier van lichtinval door het raam in de gevel en dak. Deze kamer is ca. 12 m<sup>2</sup> groot.
- Nette badkamer v.v. een douchecabine, wastafel met meubel, dakraam en een vrij hangend toilet.

Tweede verdieping:

- Middels de vaste trap bereikt u de tweede verdieping die op dit moment is ingedeeld als een open zolderruimte met wasmachine en drogeraansluiting. De mogelijkheid bestaat om hier een slaapkamer te creëren en eventueel uit te breiden met een dakkapel.

Bijzonderheden:

- Cv-ketel merk Nefit 2017
- Keuken vernieuwd in 2017
- Wanden/plafond gestuct in 2017 begane grond
- Wanden gestuct in 2017 eerste verdieping
- Grotendeels v.v. dubbel glas m.u.v. raam ouderslaapkamer en toilet
- Voor en achtertuin vernieuwd in 2019
- Schilderwerk buiten gedaan in 2017





















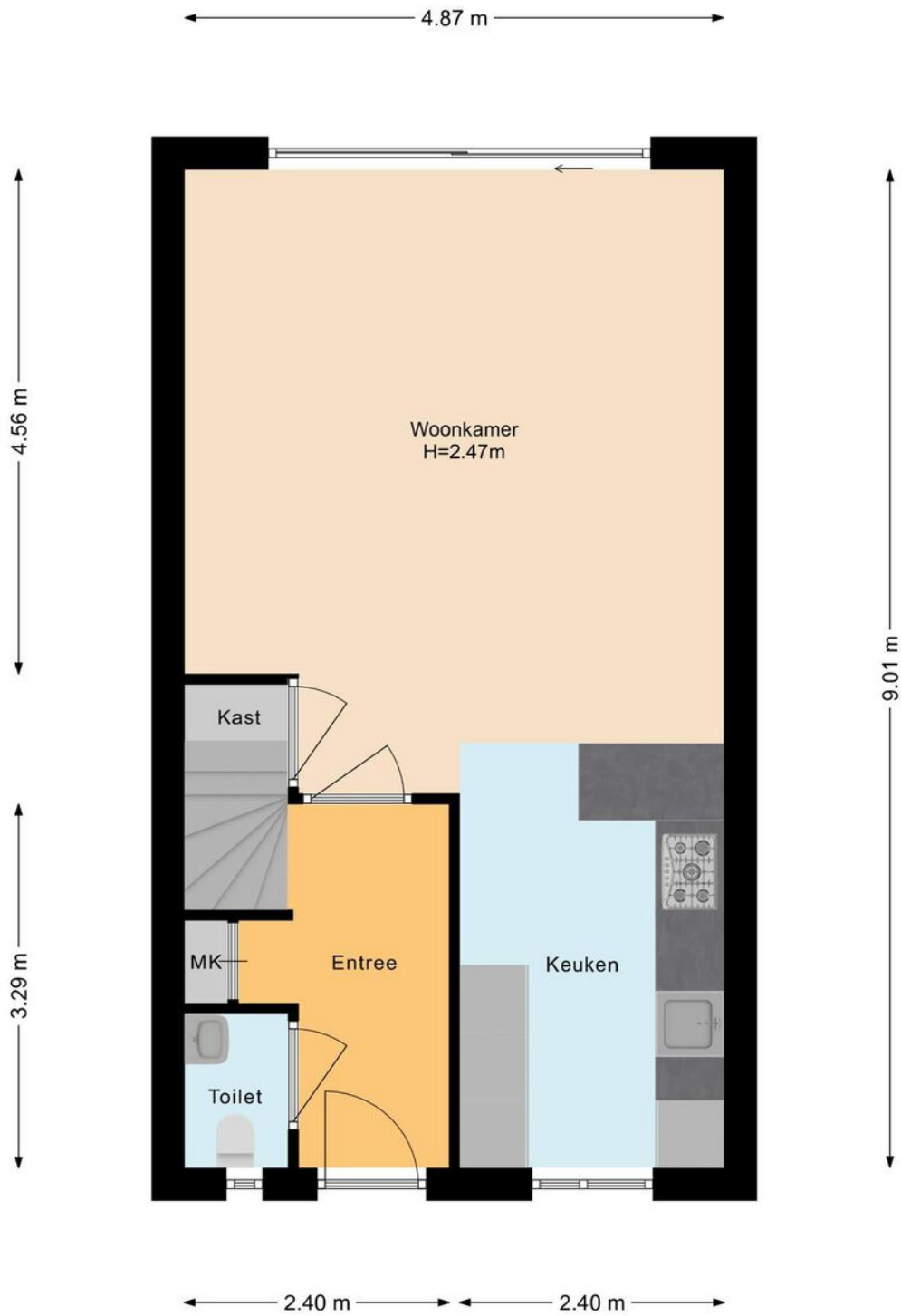








# PLATTEGROND



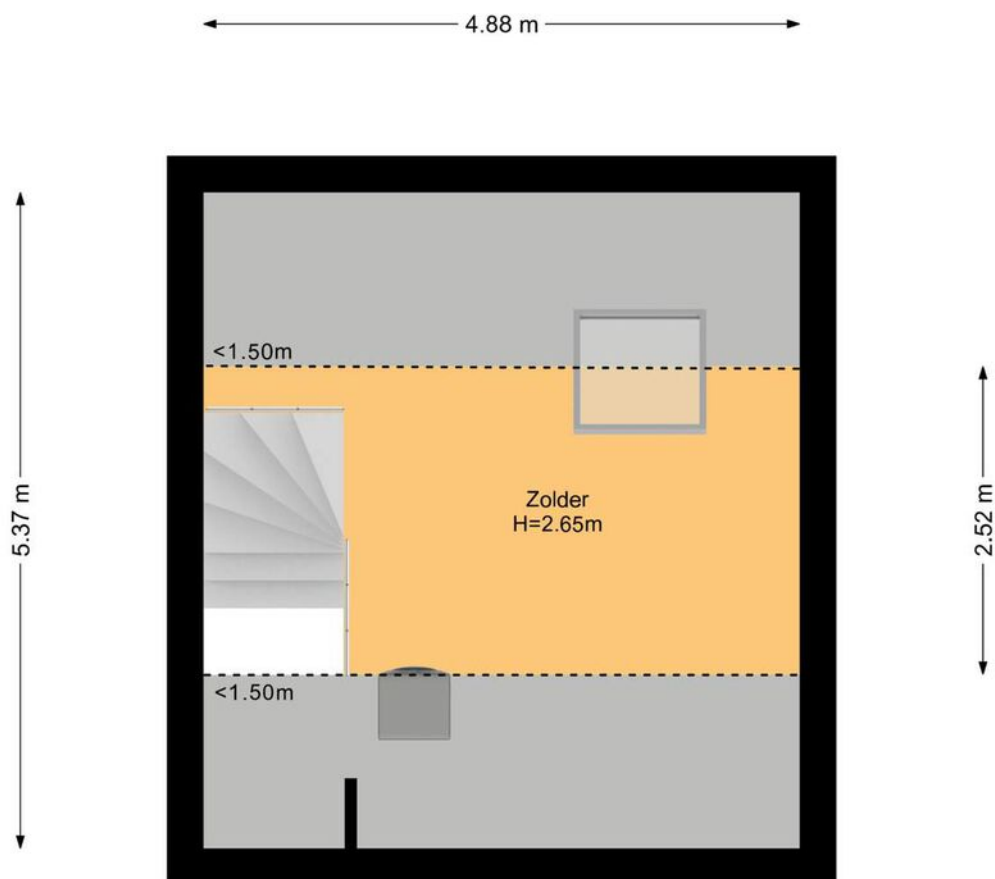


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Th Eisenstraat3



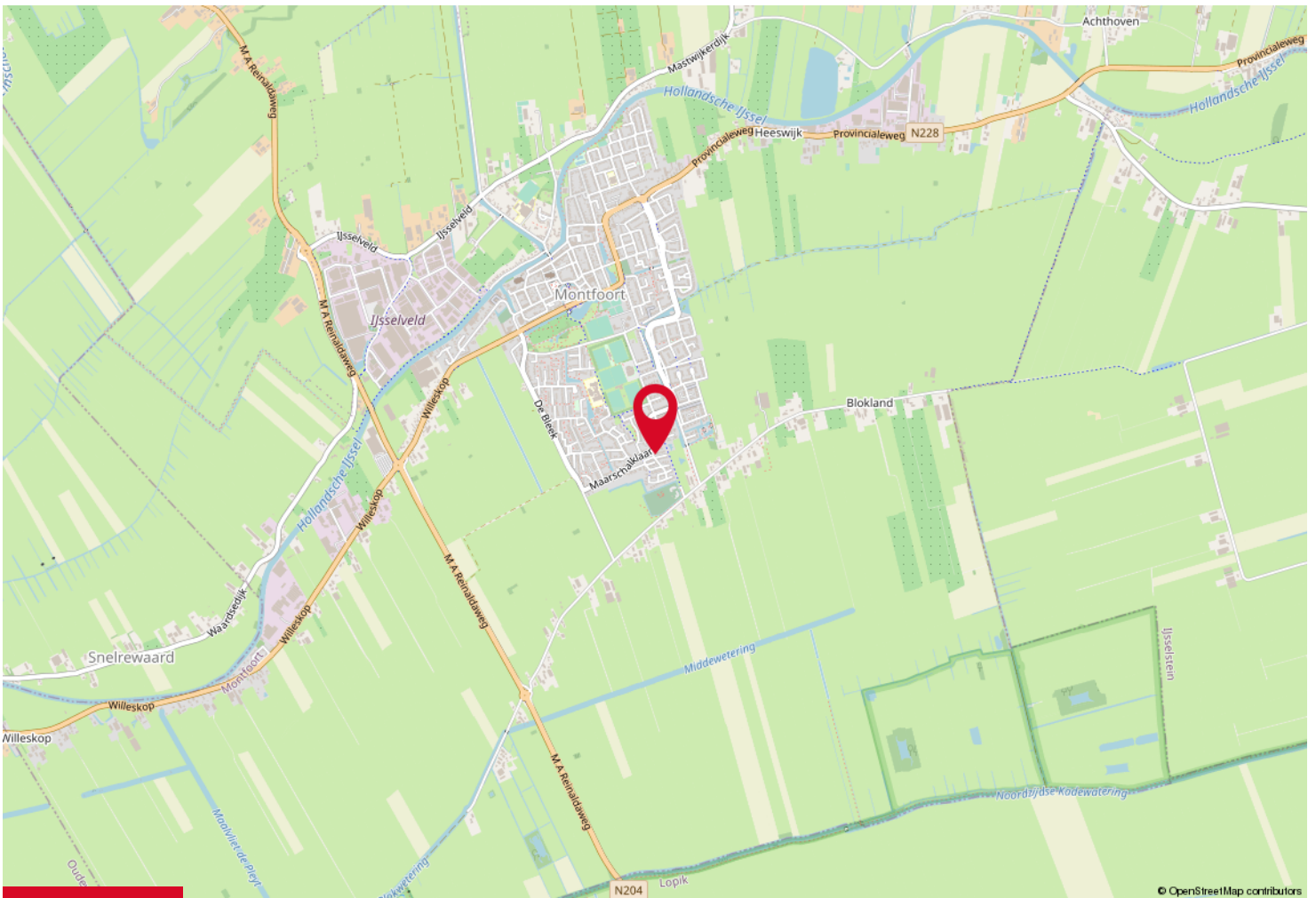
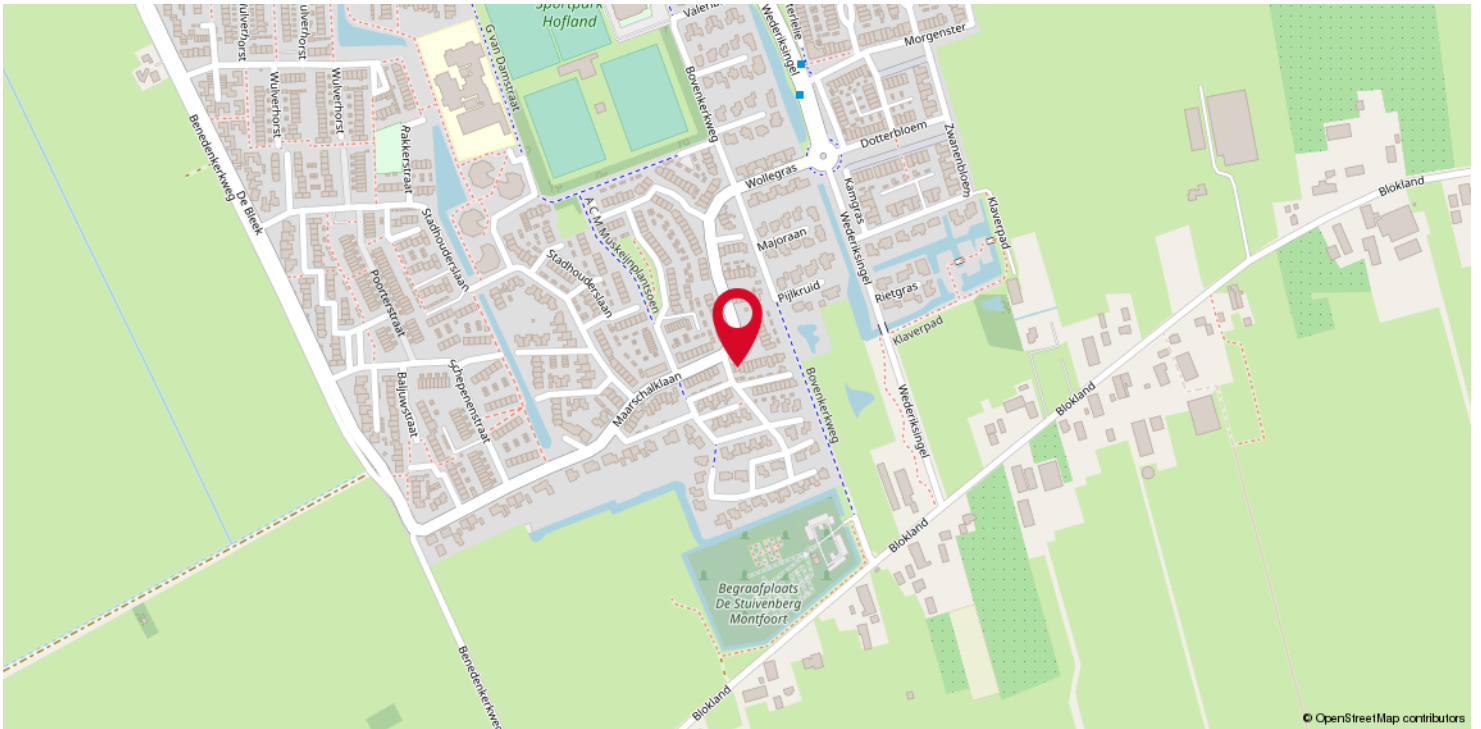
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Montfoort	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4022	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2021.  
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

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kast zolder	X		
- Kledingkast grote slaapkamer (grenzend achtertuin )	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



# Informatie voor kopers

Deze 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 heeft u een onderzoekplicht. U dient daarom de voor u van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kunt u een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste vinden wij - kunt u zich laten bijstaan door een 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.)

Dat 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 aankoopmakelaar.

**N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. U, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.**

## Ontbindende voorwaarden

Als koper zult u veelal een hypotheek willen afsluiten. U krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om uw financiering te regelen. Krijgt u geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kunt u de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. U dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) te melden aan ons, vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien u de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen.

## Clausules

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, de asbestclausule, de huisvestigingsvergunning en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven u hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.)

Afhankelijk van het object kunnen de volgende clausules van toepassing zijn:

- Ouderdomsclausule
- Algemene asbestclausule
- Geen bewoning verkocht

## Tenslotte:

- \* De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- \* Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de overeenkomst.
- \* 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.

# YOU +



Het huis dat je “thuis” noemde, wordt weer een huis. Jij bent klaar voor je volgende stap. Wij helpen je graag om degene te vinden, voor wie jouw huis een volgend thuis wordt. Wil je de makelaar inschakelen die jouw wensen als uitgangspunt neemt?

Dan zijn **JIJ + ERA** de ideale match!



**ERA Jacobi Makelaardij**

Hoogstraat 58  
3417 HD Montfoort  
T 0348 469171

E [info@jacobimakelaardij.nl](mailto:info@jacobimakelaardij.nl)

I [www.jacobimakelaardij.nl](http://www.jacobimakelaardij.nl)