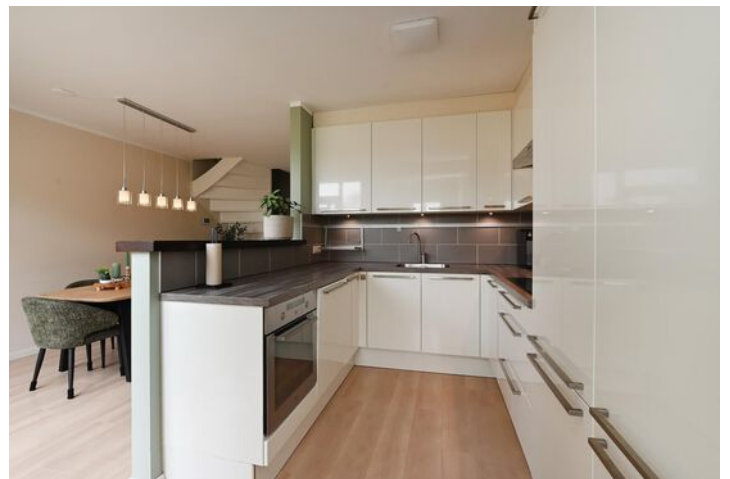




# Tiendweg 3

3417 VJ | Montfoort



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

132 m<sup>2</sup>

Inhoud

449 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

144 m<sup>2</sup>

Kamers

4

Slaapkamers

3



### Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

bestaande bouw

1972

in woonwijk, vrij  
uitzicht, open ligging

3

B

### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

noord

achtertuin, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2009

dubbelglas en dakisolatie



Vraagprijs

€ 500.000,- k.k.

Deze mooie, ruime, uitgebouwde woning is schitterend gelegen aan een rustige, niet doorgaande straat met een landelijk uitzicht over groen, sloten en knotwilgen. Het centrum, scholen, bushaltes en recreatiemogelijkheden zijn op loopafstand bereikbaar. De 4-(voorheen 6) kamerwoning is uitstekend onderhouden, geheel gemoderniseerd en voorzien van onder andere een moderne keuken met inbouwapparatuur, complete badkamer, dakkapellen en mogelijkheid voor het realiseren van 1 of 2 extra slaapkamers. De zonnige voortuin heeft vrij uitzicht en de achtertuin heeft een vrijstaande stenen berging en een achterom.

Montfoort is een klein stadje met een fijne dorpse gemoedelijkheid. Het is een geliefde woonplaats, onder andere vanwege de aantrekkelijke landelijke omgeving. De Hollandse IJssel stroomt dwars door het centrum en naast alle aanwezige sportverenigingen is er een prachtig openluchtwembad. Door de centrale ligging is het een ideale uitvalsbasis naar de A12 en A2.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Entree, hal met gemoderniseerde meterkast. Volledig betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang naar de royale woonkamer met half open keuken. Doordat de woning aan de voor- en achterzijde is uitgebouwd (2012) is een riant woonverblijf op de begane grond gecreëerd.

De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, open trapopgang naar de bovenverdieping en openslaande deuren naar de achtergelegen tuin. Een sfeervolle houtkachel wordt ter overname aangeboden.

De moderne, half open keuken beschikt over een U-vormige opstelling met onder- en bovenkasten, laden, spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven en vaatwasser.

Aangrenzend aan de keukenopstelling is de open bijkeuken. Deze is voorzien van een vaste kastenwand en een deur naar de achtertuin.

##### Eerste verdieping:

Overloop en toegang tot twee (voorheen drie) slaapkamers en een badkamer. Deze verdieping is in 2019 geheel verbouwd en heeft een moderne uitstraling met een fraaie laminaatvloer over de gehele verdieping. Door het samenvoegen van twee slaapkamers is er een riante hoofdslaapkamer gerealiseerd aan de achterzijde. De 2e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. De moderne en complete badkamer is volledig betegeld en voorzien van een 2e wandcloset, wastafelmeubel, design radiator, badmeubel en elektrische vloerverwarming. Opbergruimte in de ruime hal. Vanuit de overloop is er een vaste trap naar de volwaardige 2e verdieping.

##### Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is in 2019 geheel verbouwd en voorzien van dezelfde moderne laminaatvloer als op de 1e verdieping. Door de dakkapellen is er een volwaardige verdieping gerealiseerd. Aan de voorzijde is een ruime open werkplek/kantoorruimte met kunststof dakkapel (2019), pantry en een opstelling voor de wasmachine en droger. Mogelijkheid om hiervan een extra kamer te maken. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een dakkapel. Zowel aan de voorzijde als achterzijde is veel opbergruimte gecreëerd achter de knieschotten. Opstelling van de c.v. HR combiketel (2009).



#### Buiten:

De woning beschikt over een voortuin, grenzend aan een doodlopende straat met fietspad. De achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt over een vrijstaande stenen berging met een overkapping. Hier is altijd een zonnige plek of juist verkoeling te vinden. Een achterom is aanwezig via achtergelegen poort. Voldoende parkeergelegenheid aan voorzijde, zijkant en parkeerplein aan achterzijde van de woning beschikbaar.

#### Bijzonderheden:

- Royale 4 (voorheen 6) kamerwoning met zonnige voor- en achtertuin;
- Vrij en landelijk uitzicht over groen, sloten en knotwilgen;
- Energielabel B, geldig tot 2032; daarna zonnepanelen geplaatst
- 10 Zonnepanelen, 405 Wp, mei 2023 ( eigendom);
- Woning uitgebouwd aan voor- en achterzijde (2012);
- Semi open keuken met aangrenzende bijkeuken;
- 1e en 2e verdieping volledig gerenoveerd (2019);
- Buitenschilderwerk 2022;
- Geheel dubbel glas, hardhouten ramen met dubbel glas (2002) en kunststof kozijnen met HR++ glas (2019);
- Zuinige c.v. HR Combiketel, mechanische ventilatie (2019);
- Dakisolatie, 2e verdieping (2019);
- Domotica aanwezig: digitale verwarmingsknoppen, elke ruimte apart te bedienen middels app.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





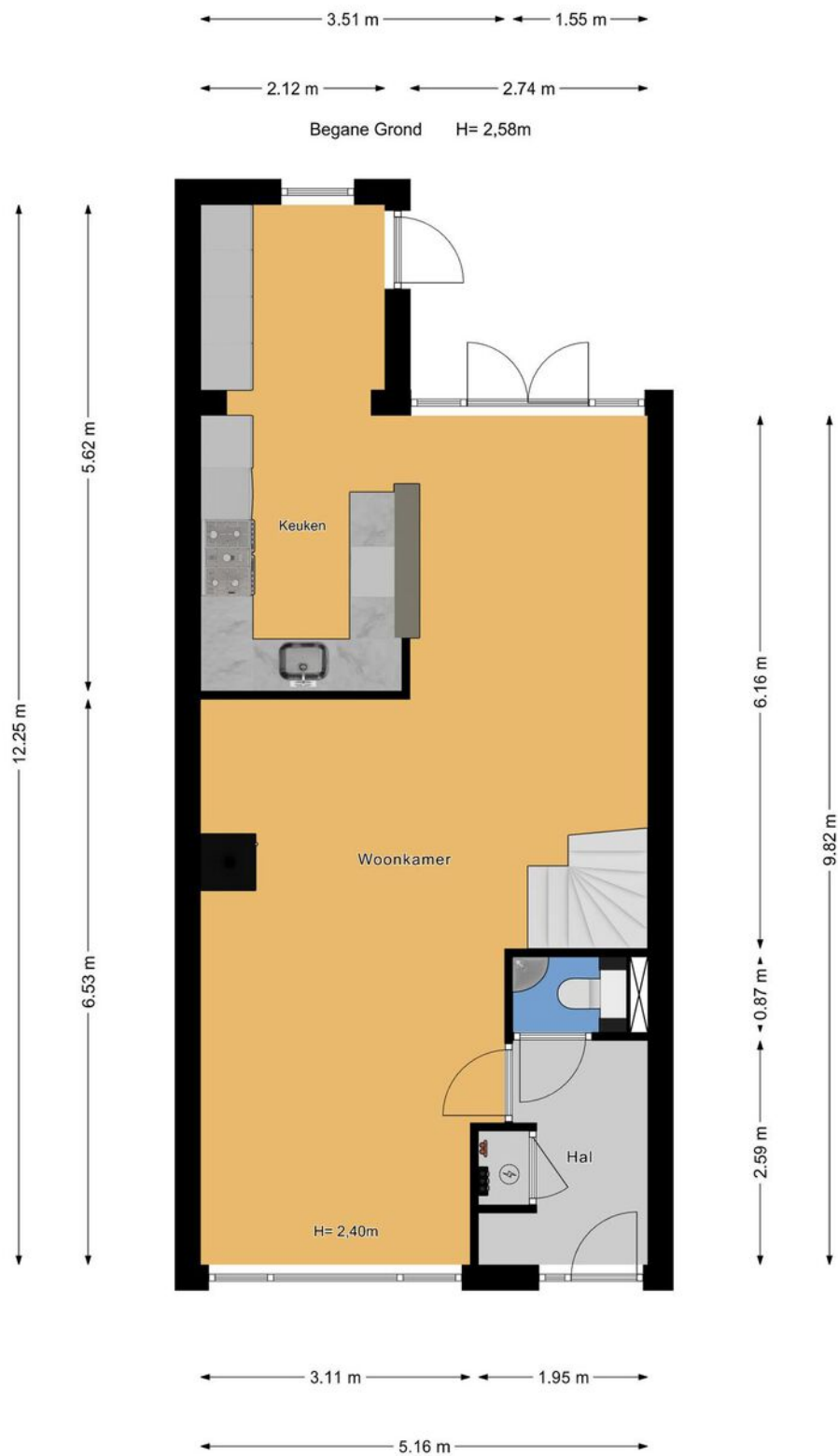






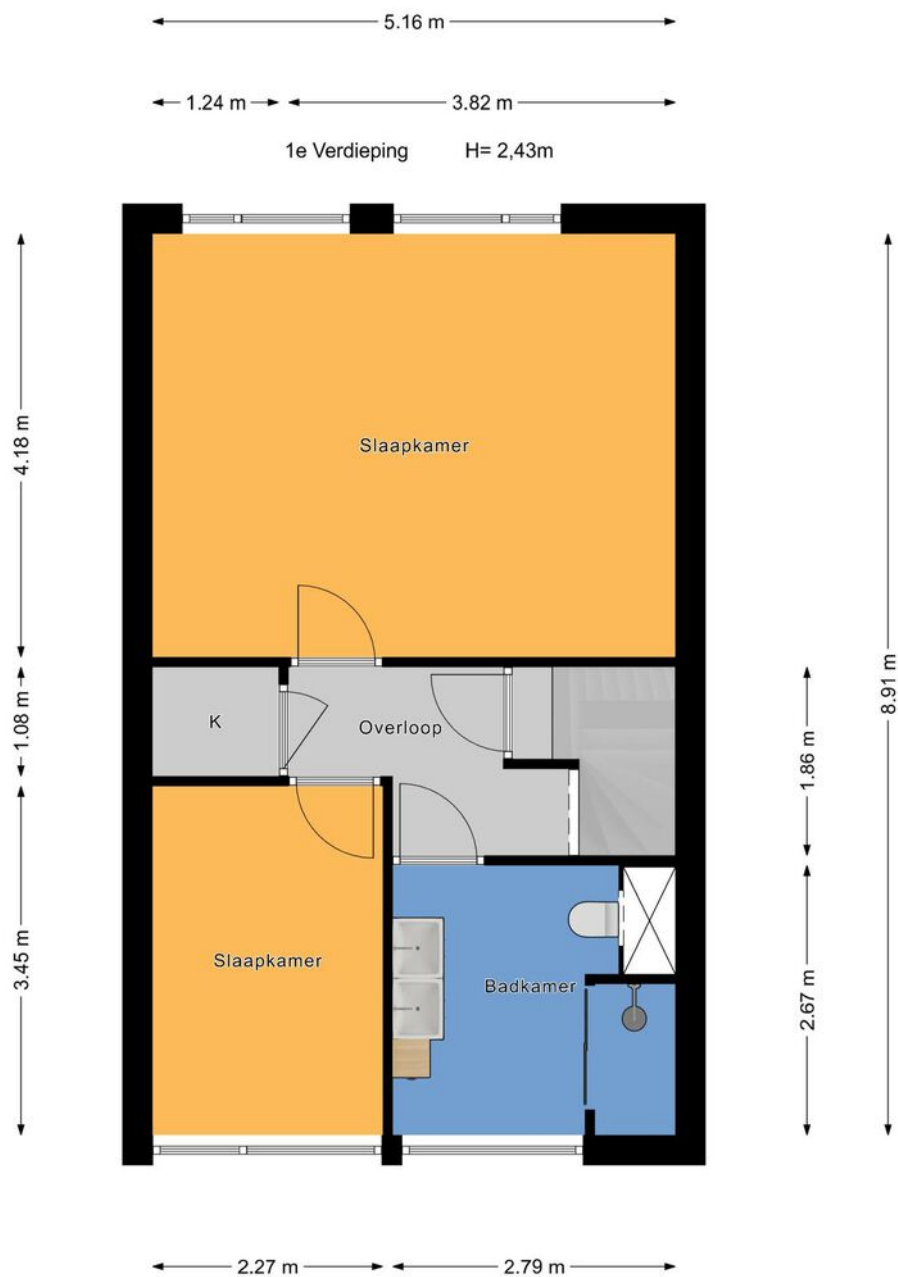


# Plattegrond



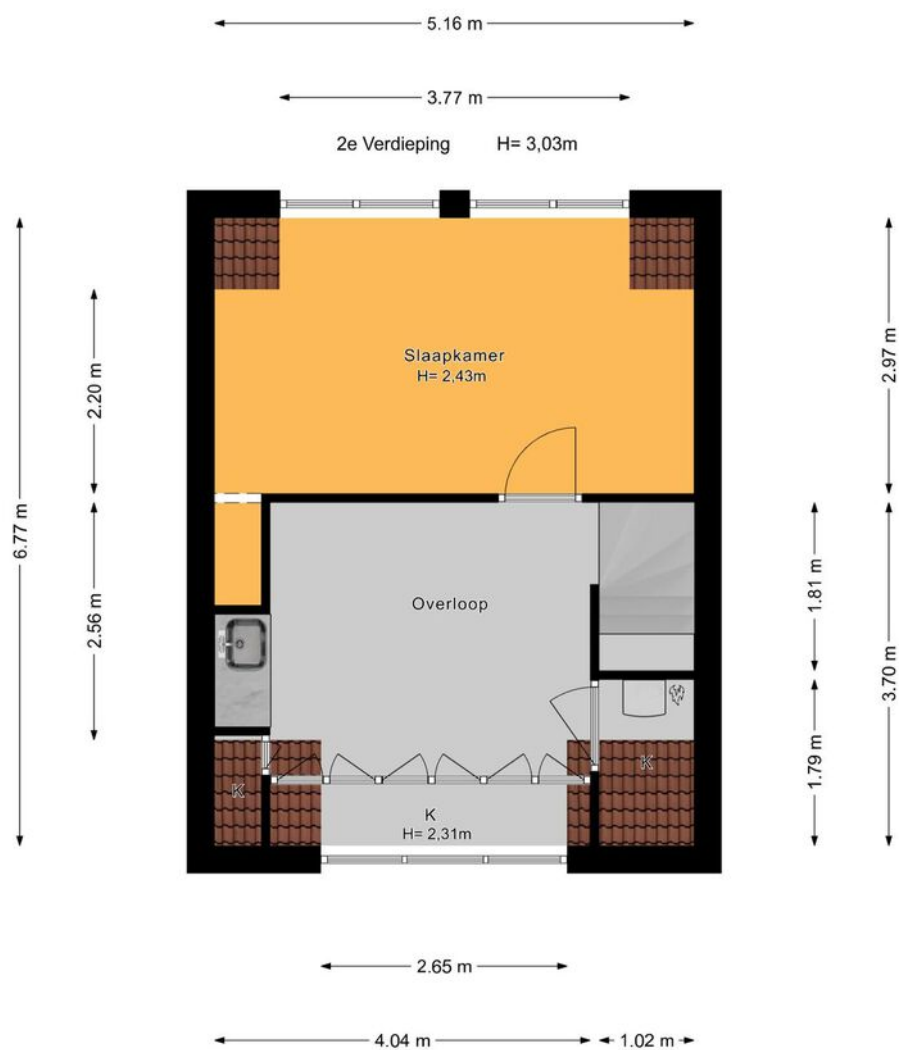


# Plattegrond





# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Montfoort

B

1598

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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Lamp boven trapgat naar zolder			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kleding kast zolder			X	
- Stellingkasten in de schuur gaan mee		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- rails en gordijnen woonkamer		X		
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Alle niet-ingebouwde apparatuur		X		
- Losse vriezer (in schuur)		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- Ophang systeem in de keuken	X			
- whiteboard bijkeuken		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- spiegel		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Badkamer meubelset	X			
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				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
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse planten gaan mee				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Houthok			X	
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Klokthermostaat is huur Eneco	Ja			



# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

## Taxaties



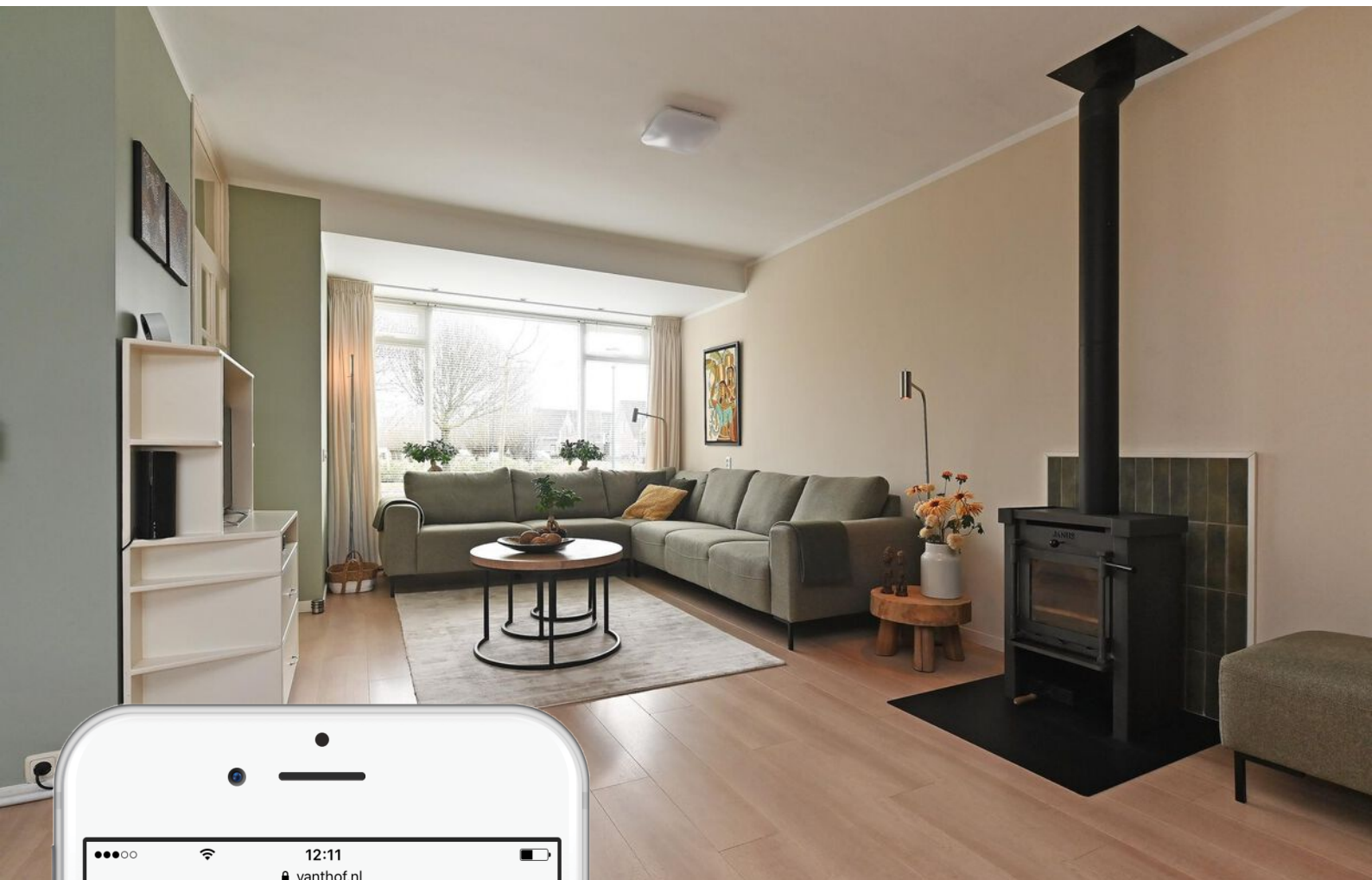
NWWI - Taxatie



"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)