

TE KOOP

Doeldijk 5

Montfoort



Vraagprijs

€ 1.100.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Doeldijk 5, Montfoort

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op de mooiste plek in Montfoort staat dit prachtige grote herenhuis in art-deco stijl. Onderdeel van een ensemble van bijzondere bebouwing en hoog gewaardeerd (CHW) heeft dit huis, gebouwd in 1933, met het originele art-deco glas-in-lood aanwezig, geen structurele aanpassingen ondergaan sinds 1976. Met een woonoppervlakte van ruim 252m² én een grote garage/werkplaats en twee ruime balkons aan de zuidzijde van het huis, geeft dat volop ruimte en mogelijkheden.

De woning heeft zowel aan de buitenzijde (kozijnen, beglazing, isolatie) als aan de binnenzijde een forse opknapbeurt nodig.

Via het loopbruggetje en een stenen trap bereik je de voordeur. Bij binnenkomst kom je in een verrassend ruime en hoge hal. Aan de rechterkant kom je in de woonkeuken (14,5 m²) met uitzicht op het weiland en toegang naar het balkon. De royale woonkamer (40m²) met open haard geeft eveneens toegang naar het grote balkon dat over de gehele breedte van het huis



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

loopt. De balkons zijn in 2017 vernieuwd. In de woonkamer bevindt zich een glasvezel aansluiting (2020).

De kamer (14,4 m²) aan de voorzijde kan gebruikt worden als kantoor, werkkamer of studeer- of speelkamer en is eveneens bereikbaar vanuit de hal.

De slaapetage heeft 5 slaapkamers met inbouwkasten, een badkamer en een apart toilet. De overloop is zelfs op het smalste deel nog ruim (1.55 m). De grote slaapkamer (19m²) geeft toegang naar het grote balkon. De andere slaapkamer aan de zuidzijde is 9 m², en aan de voorzijde zijn 3 slaapkamers te vinden van respectievelijk 10m², 8m² en 8m². De dakkapellen zijn in 2019 vernieuwd.

Via een vaste trap vanuit de hal/overloop van de slaapetage is er toegang tot de grote zolderetage. Het dak is niet geïsoleerd en ongeveer 15 jaar geleden is een niet-werkende schoorsteen verwijderd.

Beneden in het souterrain zijn 3 ruimtes aanwezig. In de kamer (17m²) aan de achterzijde waar in 1933 de oorspronkelijk keuken gesitueerd was, bevinden zich de wasmachine aansluiting en de meters voor elektra en gas.

Aan de voorzijde (dijkzijde) is een kamer (14m²) die dienst deed als wijnkelder.

De garage of werkplaats (36m²) strekt zich uit over de gehele diepte van het huis. Achterin bevindt zich de hoog rendementsketel (2018) welke naar een warmtepomp kan worden omgebouwd.

In de hal van het souterrain is een WC aanwezig.

De locatie aan de Montfoortse Vaart is uniek. Aan de dijkzijde is er toegang via het loopbruggetje en het huis is ook bereikbaar via het pad aan de achterzijde.

De plek is idyllisch met de grote tuin en het uitzicht op het weiland.

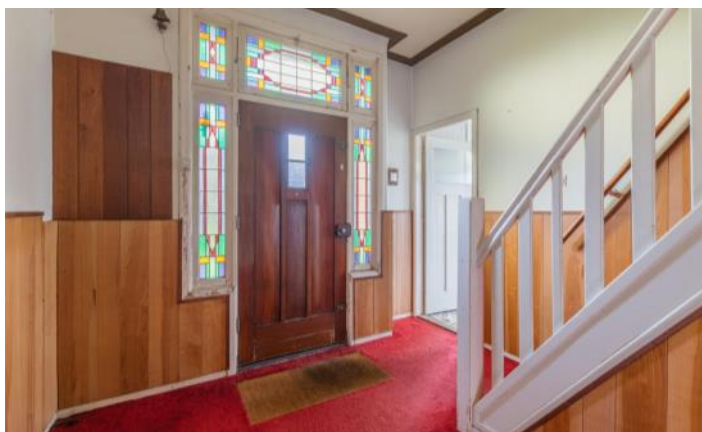
Montfoort is een kleine vestingstad met een historisch stadscentrum. De stadsrechten stammen uit 1329. Het Oude Stadhuis, het Kasteel van Montfoort (uit 1170), de Commanderie, molen 'de Valk', de diverse kerken en 'het Sluisje' dichtbij Doeldijk 5, maken dit stadje aan

de Hollandse IJssel een authentieke plek om te wonen, met de sfeer van een rustige plattelandsgemeente. Montfoort is uitstekend bereikbaar met de auto. Het stadje ligt centraal in Nederland en is goed verbonden met belangrijke snelwegen. Ook is er een OV busverbinding naar Utrecht en Woerden en Gouda.

Dit huis is een bijzonder pand, op een prachtige plek, heerlijk groot, dat qua constructie goed in elkaar zit en nu na zoveel jaar een waardige verduurzaming en renovatie behoeft. Er is een bouwkundig rapport aanwezig. We zijn op zoek naar liefhebbers die het huis in al zijn schoonheid weer nieuw leven in willen blazen, op deze prachtige en unieke locatie.



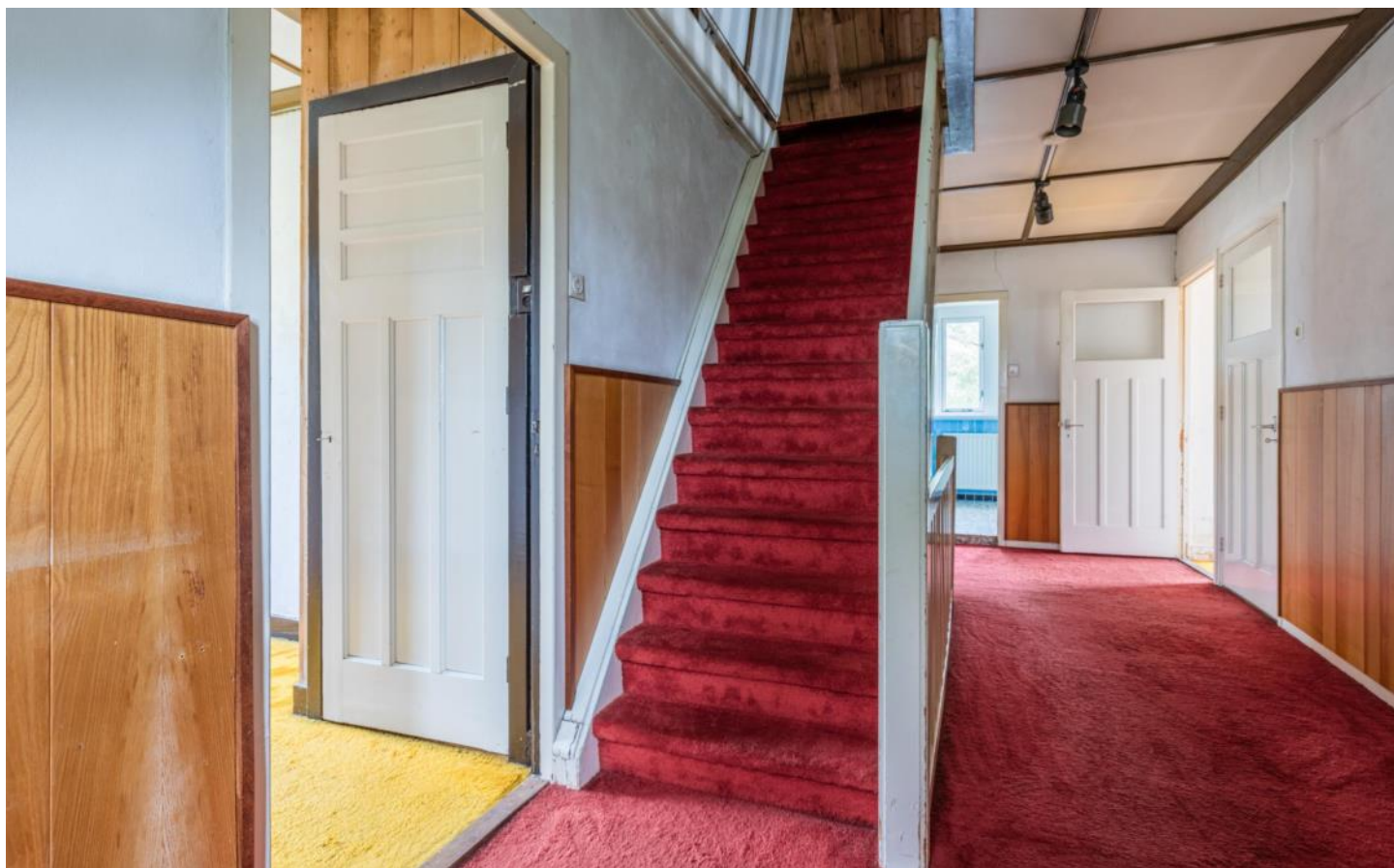
















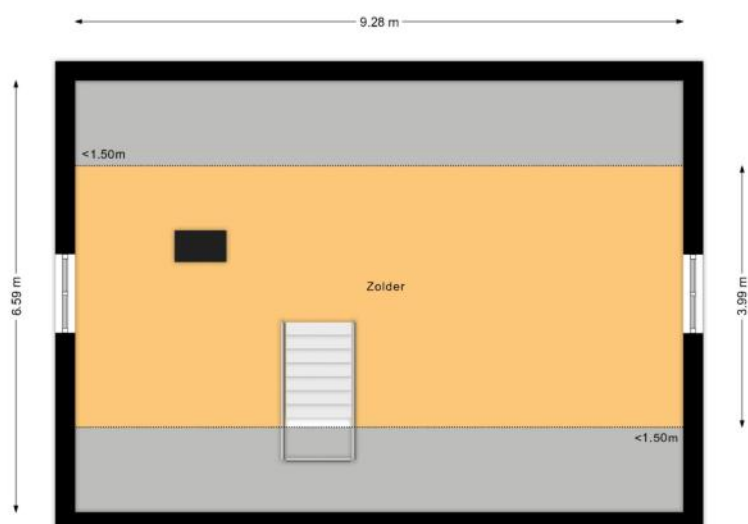
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Specifiek	Kluswoning
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	690 m ²
Inhoud	993 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	253 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	10 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	F
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit HR 9000 W-HR 25
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Montfoort A 2143

Oppervlakte	690 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Oven doet het niet / verouderde keuken apparatuur.

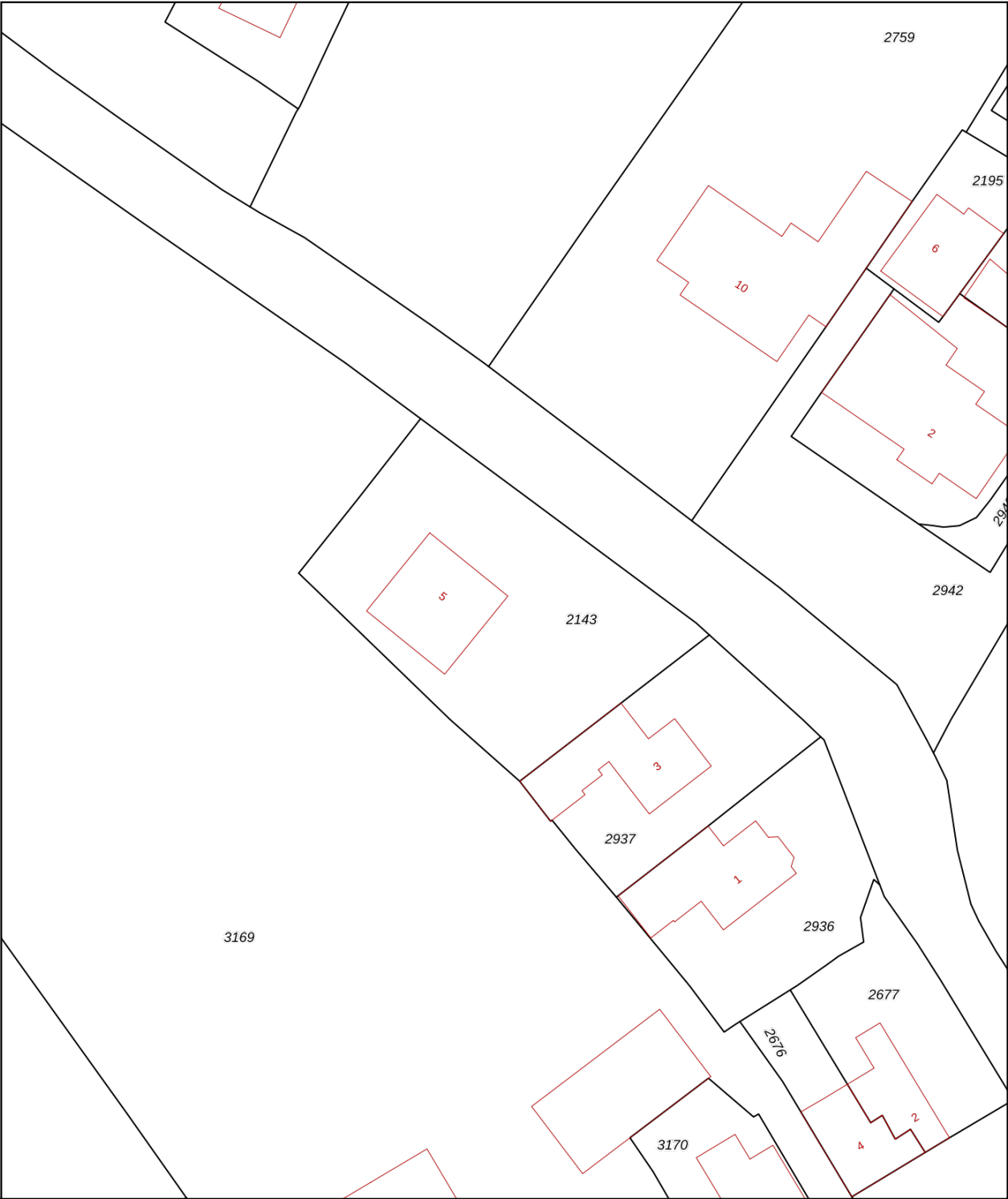


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Montfoort

A

2143

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



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.