

WELKOM



Vraagprijs  
€ 900.000 k.k.

**Jacobi**  
makelaars



Heeswijk 12  
Montfoort

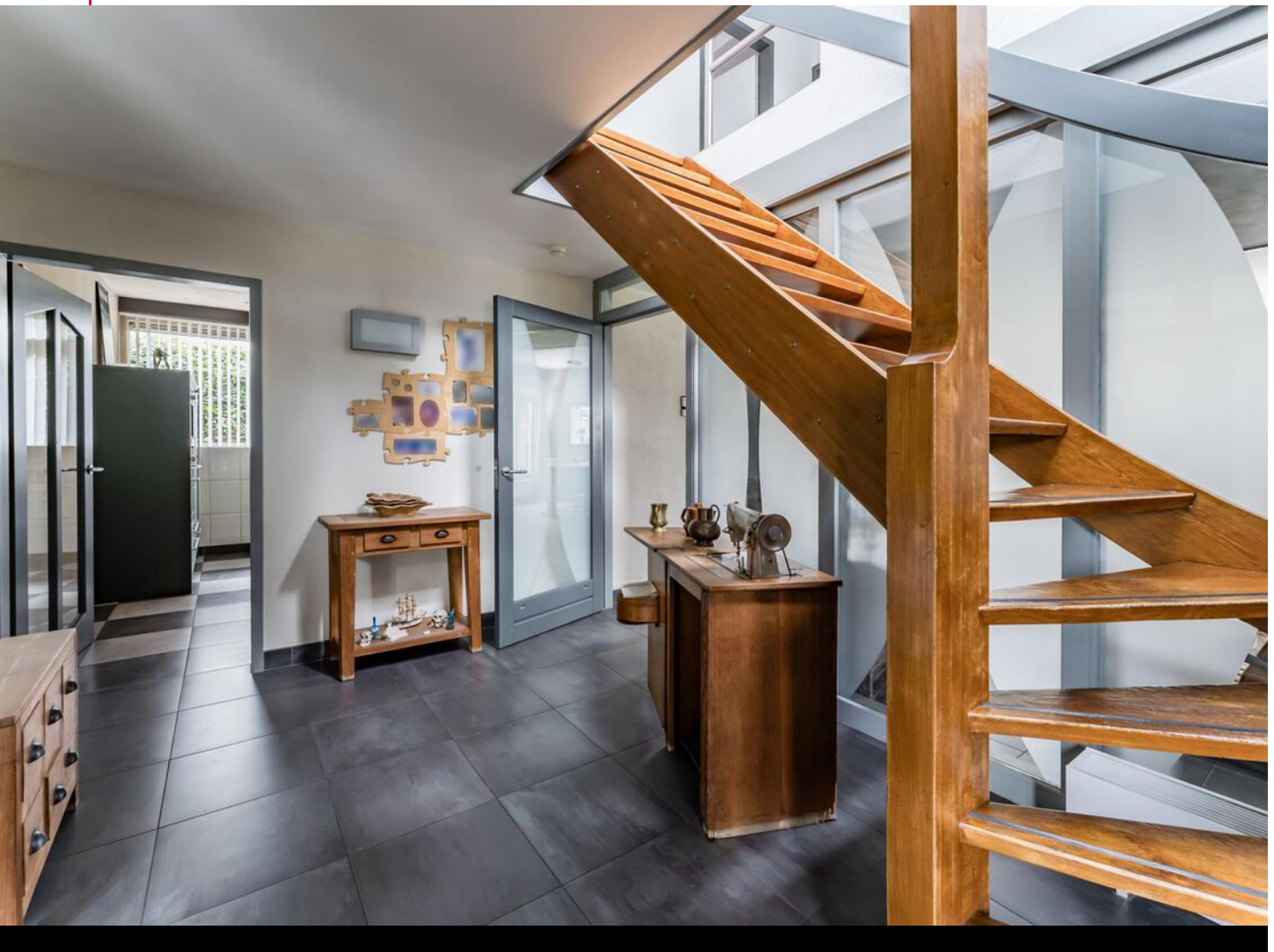
0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	560 m <sup>2</sup>
Inhoud	667 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





# OMSCHRIJVING

ABC  
Anders dan nu  
Bijzonder ruim  
Centrale ligging  
EFG  
Eerst één  
Fantastisch parkeren op eigen terrein  
Grote tuin en kamers  
HIJ  
Heeswijk 12  
In zeer korte tijd vrijstaand  
Ja één wordt twee  
etc.

We kunnen natuurlijk het hele alfabet afgaan, maar het blijft dan vast wat cryptisch en wellicht lees je liever in tekstvorm meer over deze fantastische woning! We hebben voor de kenners een gedeelte van de oorspronkelijke woon-/praktijkwoning Heeswijk 12 in verkoop. Het hoge gedeelte van de de in 1971-1972 gerealiseerde bebouwing wordt vrijstaand en als heerlijke ruime (gezins)woning aangeboden.

Betreed jouw nieuwe droomwoning in het prachtige en levendige Montfoort, het stadje kenmerkt zich door zijn historie, grote open ruimtes en levendige gemeenschap. De woning staat dicht bij alle dagelijkse voorzieningen als supermarkt, het centrum van Montfoort, de bushalte, (basis)scholen, speeltuinen en de sportschool en -velden. Al met al dus een ideale leefomgeving! Met een totale oppervlakte van circa 525 m<sup>2</sup> perceel is er genoeg ruimte voor jouw hele gezin om te kunnen parkeren, te kunnen spelen en genieten in de tuin en rondom de woning te kunnen lopen, ja rondom, want deze woning is binnenkort vrijstaand. De huidige werkkamer gelegen tussen het hoge gedeelte en de voormalige praktijkruimte gaat verdwijnen en maakt zo van één bouwwerk twee bouwwerken zijnde twee woningen! De woning bevindt zich aan de ventweg van het gedeelte Heeswijk dat grenst aan het centrale gedeelte van Montfoort en vormt de perfecte basis voor jouw nieuwe thuis.

Loopt u vast tekstueel mee door de woning?

Begane grond

Het ruime voorterrein biedt naast ruimte om twee tot drie auto's te parkeren de gelegenheid om zowel links- als rechtsom de woning te lopen en zo de achtergelegen tuin te bereiken.

De voordeur van de woning betreden we en komen direct in een ruim voorportaal met garderobe. De hal van de woning is het centrale gedeelte en geeft toegang tot de meterkast, de verdieping, de toiletruimte, de keuken en de woonkamer. Via de keuken komen we in de bijkeuken die functioneel is ingericht met vaste kasten (met onder meer de verdeelkast van de elektra), de opstelplaats van wasapparatuur en toegang tot de poort links van de woning en dus buiten. De keuken is heerlijk ruim en voorzien van een spoeleiland. Diverse rechte opstellingen langs drie wanden bieden veel kast-, werk- en kookruimte. De keuken heeft naast een deur naar de hal ook een deur naar de woonkamer. Deze leefruimte heeft een L-vorm en heeft bij het zitgedeelte een leuke gashaard. Veel lichtval is hier aanwezig van zowel de achtergevel als de zijgevel.

## Verdiepingen

Via de hardhouten trap bereiken we de eerste verdieping.

Een royale overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, een separate toiletruimte en de tweede badkamer. Alle slaapkamers zijn royaal van formaat en de slaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een Frans balkon. De twee zijkamers hebben naast toegang tot het balkon ook een vaste trap naar een vide en één van de kamers heeft vervolgens toegang tot de berg/stookzolder. In deze kamers zijn tevens vaste kasten aanwezig en één van de twee heeft ook een eigen wastafel. De ouderslaapkamer is aan de achtergevel gesitueerd en geeft toegang tot de grote badkamer voorzien van ligbad, douche en twee wastafels.

## Bijzonderheden:

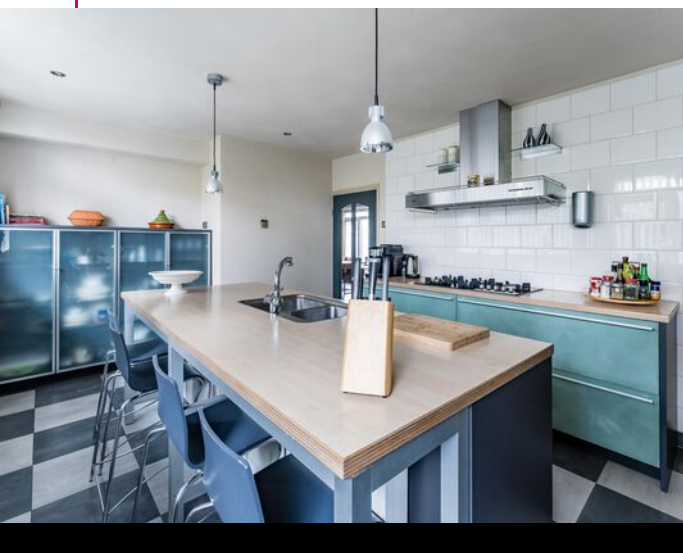
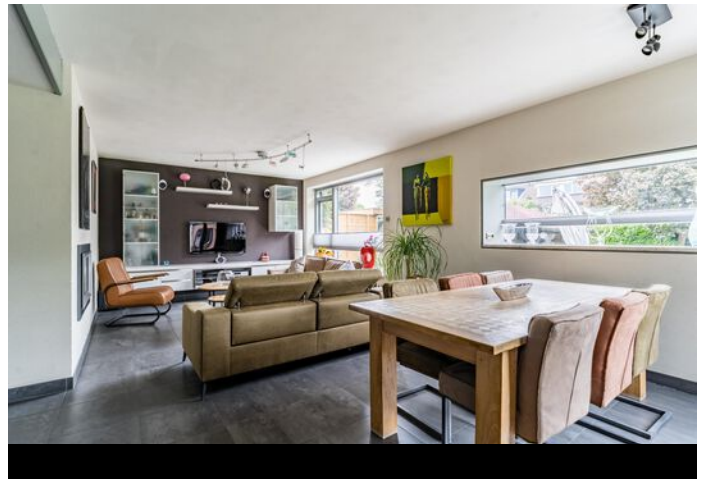
- de tuin: zoals al beschreven is de achtertuin aan beide zijden van de woning te bereiken en is naast heerlijk zonnig ook lekker diep zodat er privacy is t.o.v. van de achtergelegen woningen. De grenzen van het nieuwe kadastrale perceel zijn gedeeltelijk al zichtbaar gemaakt met een nieuwe schutting en markeringspunten en zodoende is goed te zien wat er bij de woning gaat behoren
- de huidige werkkamer wordt nog verwijderd en een nieuwe erfafscheiding wordt nog gerealiseerd
- er is (op dit moment) nog overleg mogelijk over de gewenste gevelafwerking van het gedeelte zijgevel bij de huidige werkkamer
- oplevering in overleg; circa drie maanden

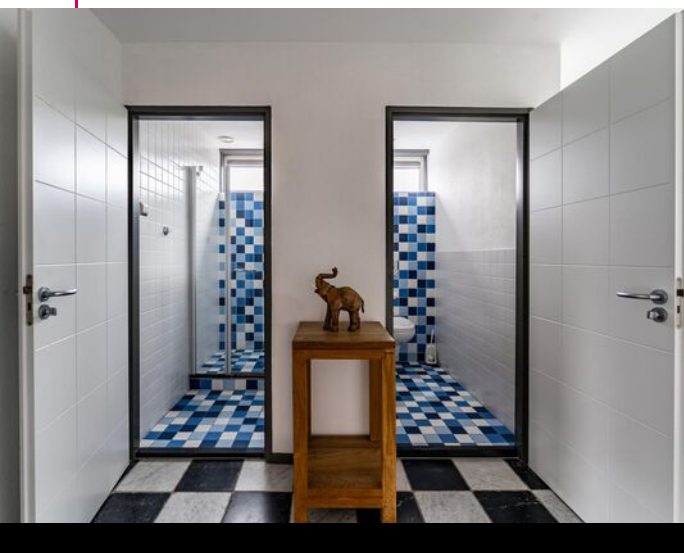
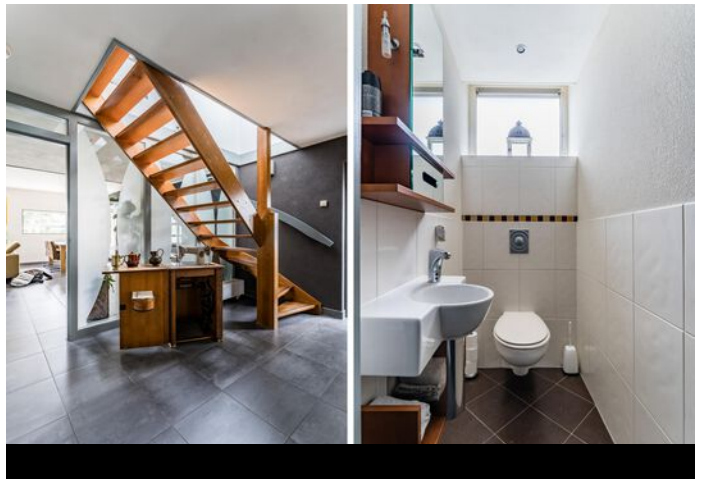
Bent u op zoek naar een ruime, centraal gelegen woning in Montfoort? Dan is deze prachtige vrijstaande villa precies wat u zoekt. Plan nu een bezichtiging en neem het plezier van wonen in deze prachtige woning in eigen hand. Neem nu contact op, want deze woning is de perfecte keuze voor jou en je gezin. En neem gerust uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee bij de bezichtiging!

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.

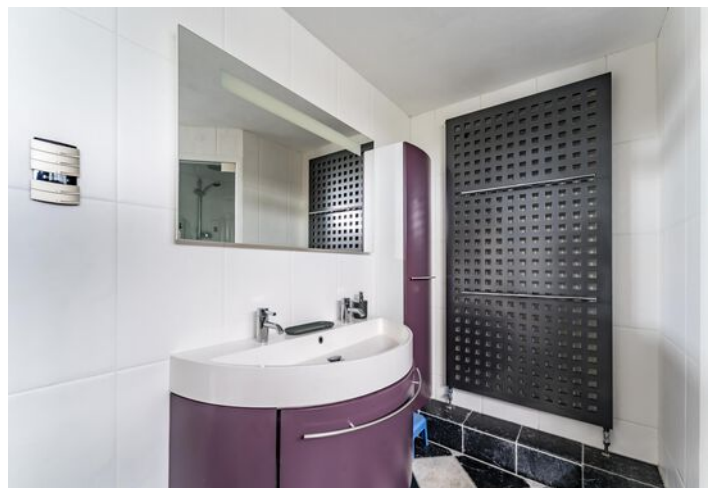
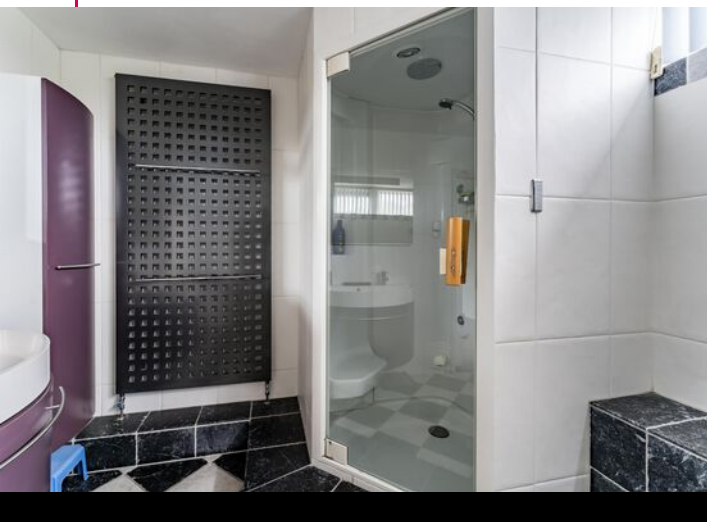
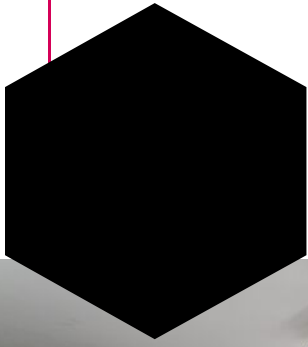
De koopovereenkomst wordt onder meer opgesteld met de ouderdoms- en asbestclausule.



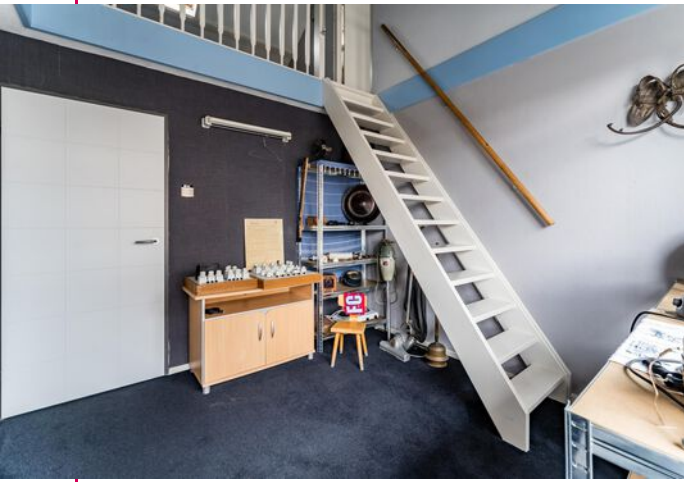


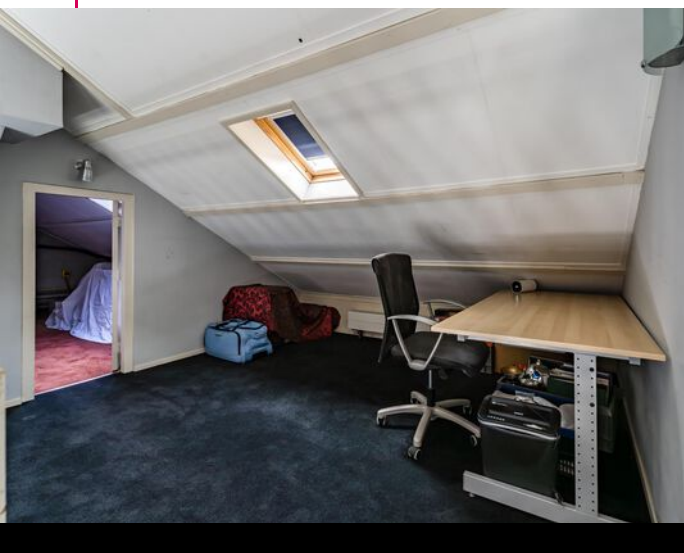
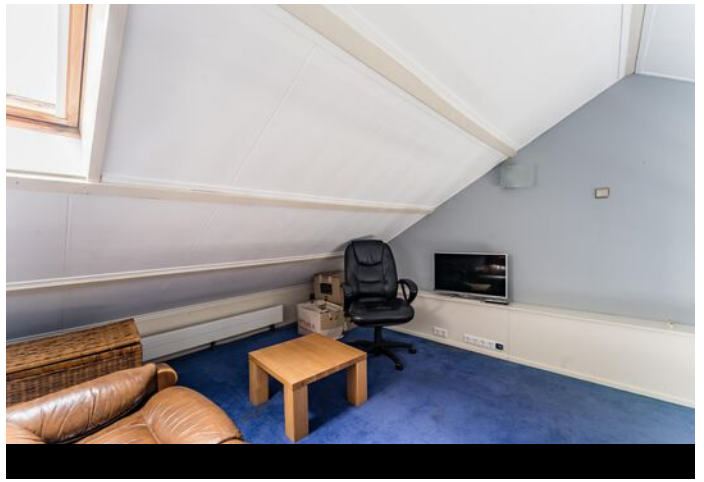






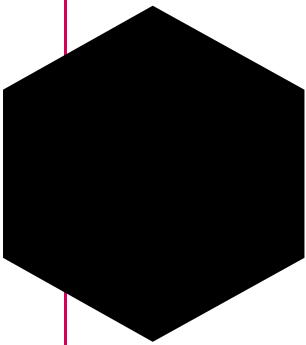




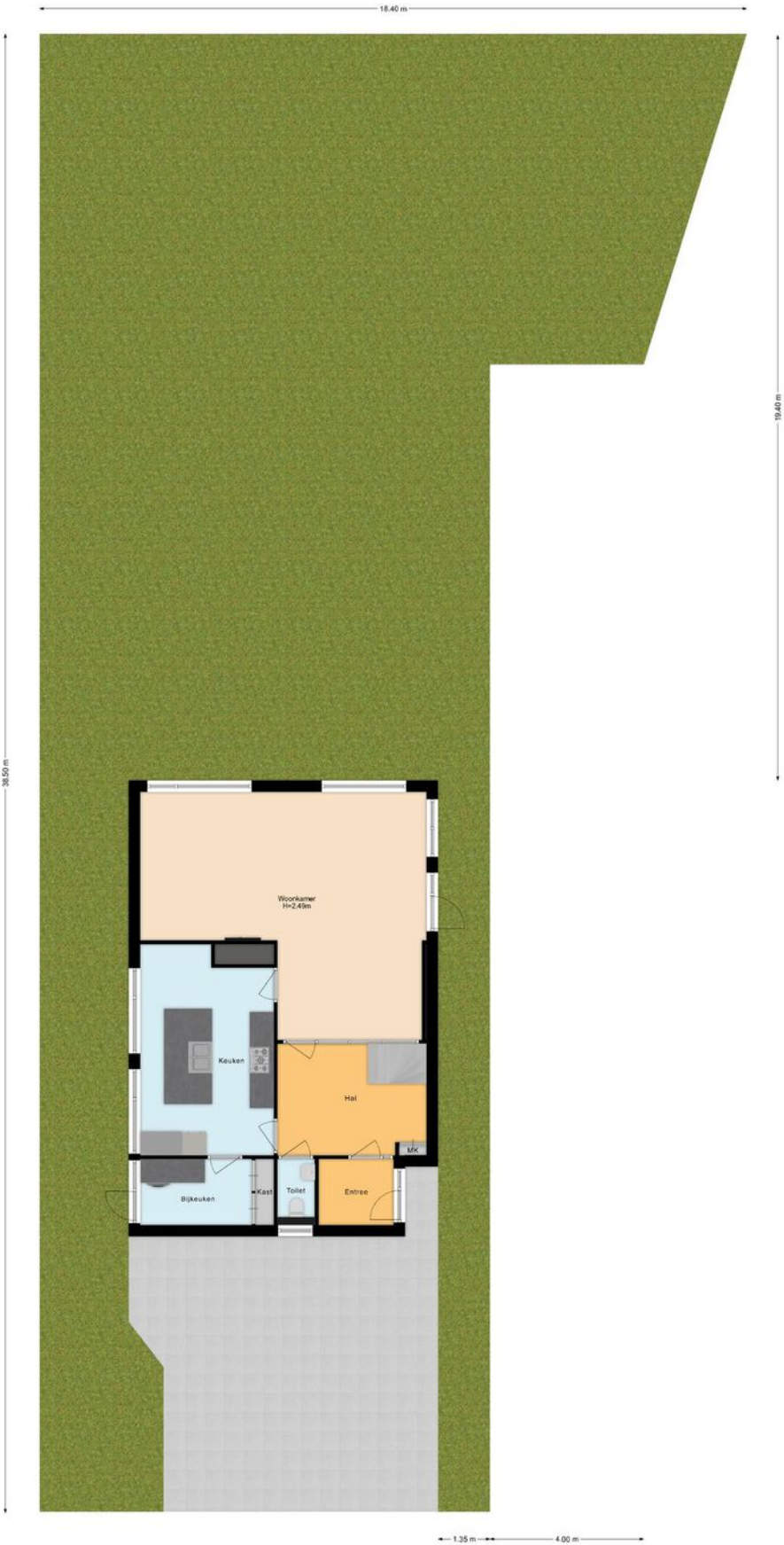






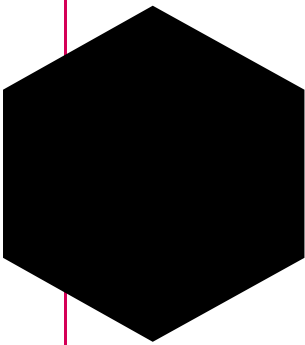


# Plattegrond



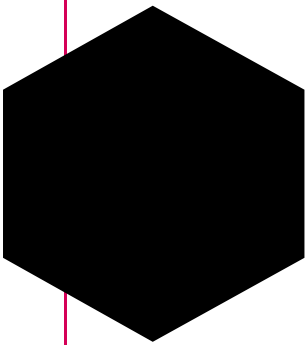
## Plattegrond





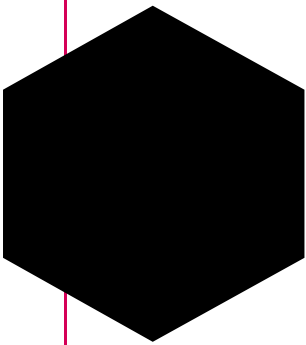
# Plattegrond





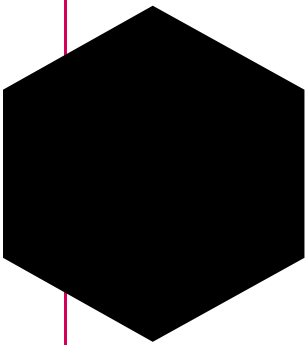
# Plattegrond





# Lijst van zaken

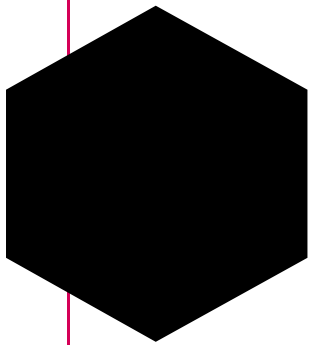
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Intelligent schakelsysteem (woning GBS)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

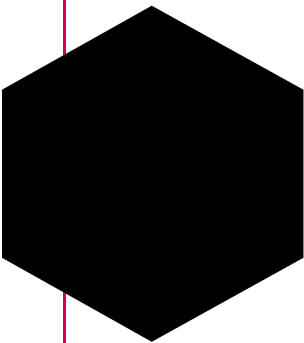
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- warmte boiler panelen buiten	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			X



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Kadaster



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

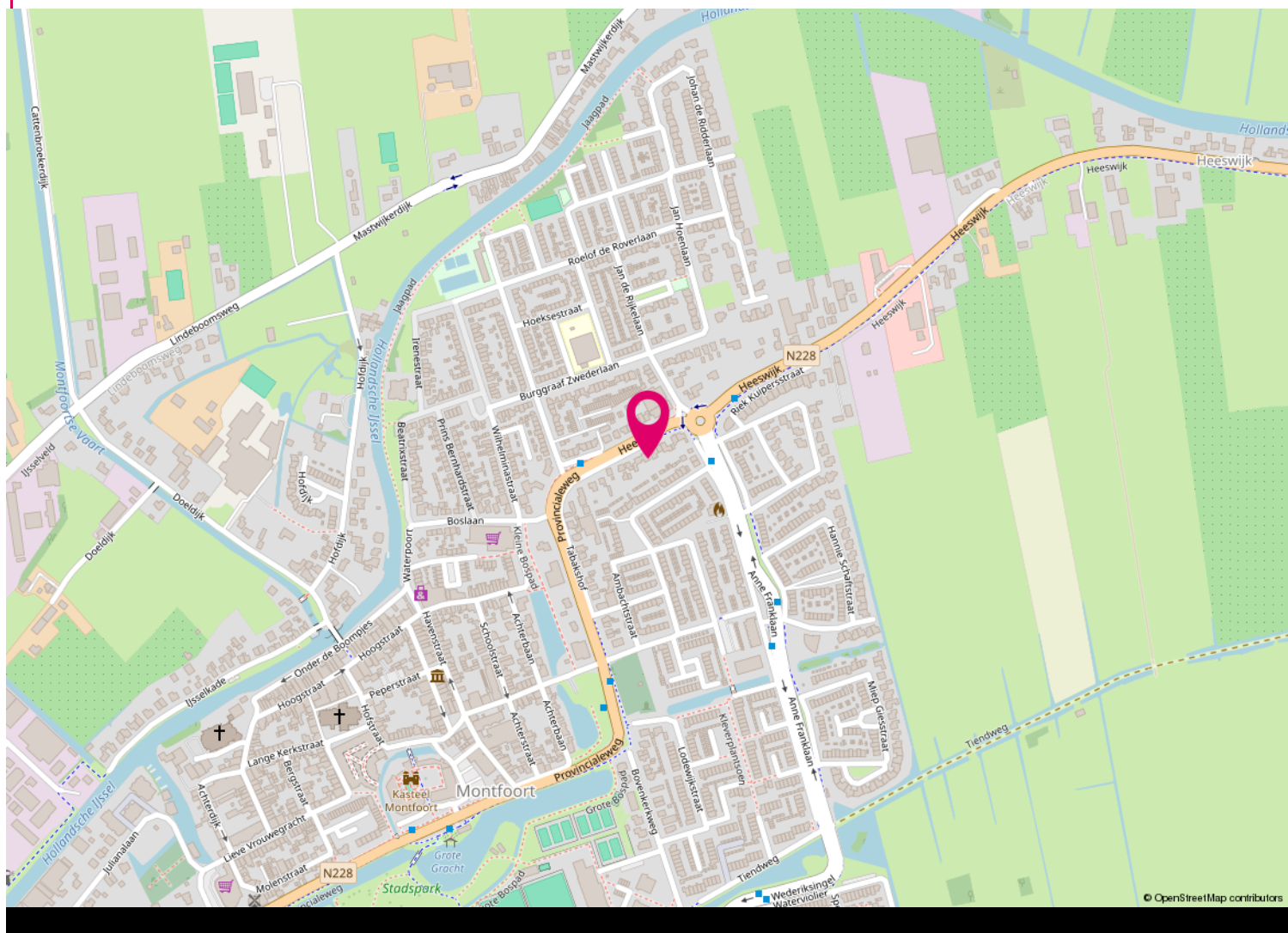
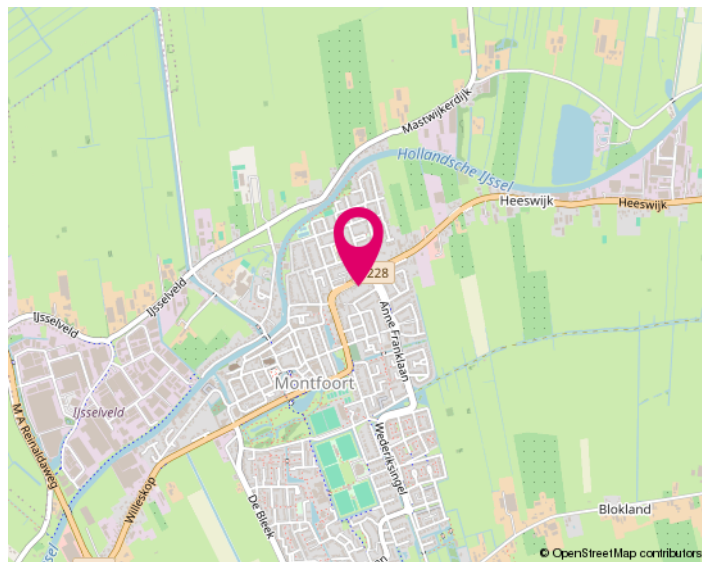
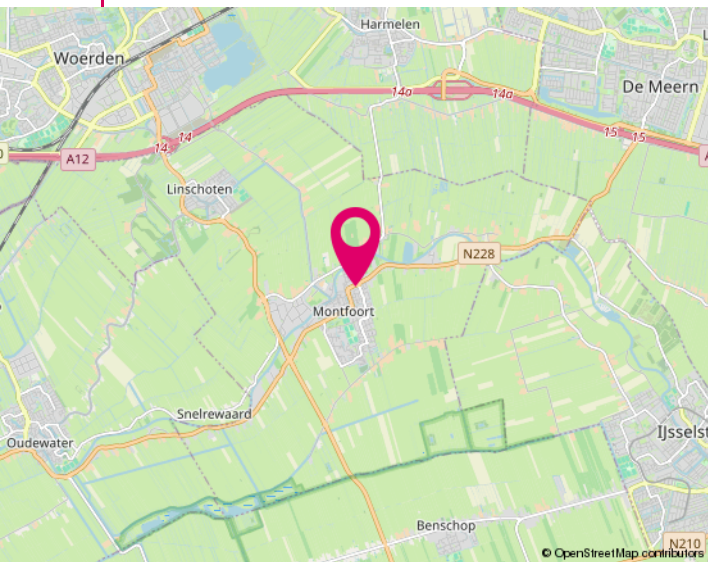
Kadastrale gemeente Montfoort  
Sectie B  
Perceel 2250

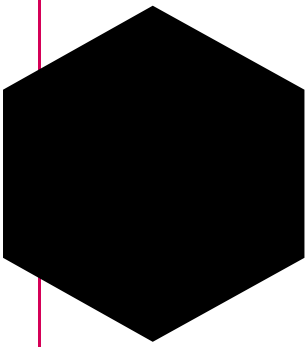
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

# 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

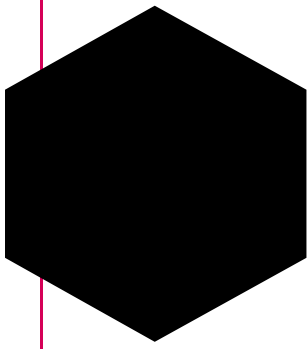
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk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

Hoogstraat 58  
3417 HD Montfoort  
0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)