



De Koning & Witzier  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



**Mastwijkerdijk 54, Montfoort**

## De Koning & Witzier Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Witzier, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Witzier.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

*Graag tot ziens!*

Het team van De Koning & Witzier



### Vrijstaande woning op een unieke locatie aan de IJssel

Wat als u direct vanaf uw eigen aanlegsteiger uw boot kunt instappen voor een heerlijke vaartocht over de Hollandse IJssel... hier kan het!

Deze vrijstaande woning met garage bevindt zich op een unieke locatie, namelijk aan de rand van het fraaie stadje Montfoort, direct aan de rivier de Hollandse IJssel, in het prachtige Groene Hart én niet ver van de grote steden in de Randstad.

Het geheel wordt omgeven door een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met terras, bloementuin en tuinkas. Met een kaveloppervlakte van ca. 851 m<sup>2</sup> heeft u rond de woning veel ruimte en privacy, met daarnaast ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Met een woonoppervlakte van ca. 142 m<sup>2</sup> en 4 slaapkamers biedt deze goed onderhouden woning een comfortabele leefomgeving.





**Montfoort**  
Woonplaats



**ca. 142 m<sup>2</sup>**  
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaand**  
Type woning



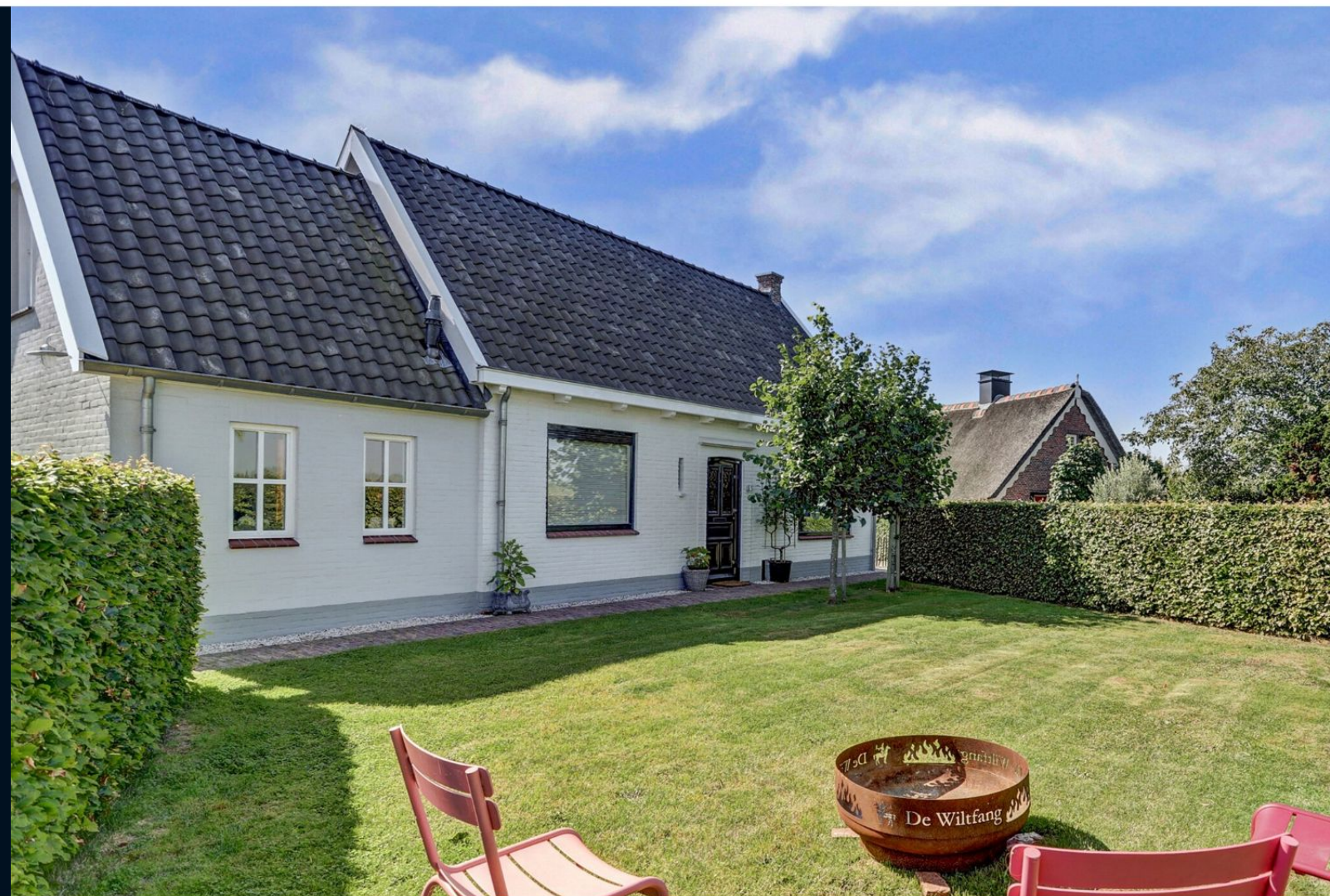
**5**  
Aantal kamers



**1955**  
Bouwjaar



**ca. 851 m<sup>2</sup>**  
Perceeloppervlakte



## SITUERING

De vrijstaande woning is gelegen aan de rand van het authentieke vestingstadje Montfoort, midden in het Groene Hart. Montfoort is landelijk en ook centraal gelegen in de Randstad en kenmerkt zich door zijn pittoreske en gezellige centrum met horeca en een goede winkelstand. Er zijn ook meer dan voldoende overige voorzieningen aanwezig zoals scholen, actieve verenigingen en goede openbaar vervoerverbindingen naar Gouda, Woerden en Utrecht.

Montfoort ligt zoals gezegd midden in Het Groene Hart en de omgeving leent zich bij uitstek voor mooie fiets- en wandeltochten. De steden Utrecht en Woerden zijn vlot bereikbaar, zowel per auto als met het aanwezige openbaar vervoer (busverbinding) vanuit het centrum van Montfoort. In Woerden treft u o.a. een NS-station, vele winkels, diverse middelbare scholen etc. Verder ligt de woning op korte afstand van de uitvalswegen naar de A12 en de A2.



## ALGEMEEN

Het betreft hier een erg leuke van steen met spouwmuur gebouwde woning met pannen dak (welke in 2022 is vernieuwd). Het oorspronkelijke bouwjaar van het huis is 1955. De kozijnen zijn van hout en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De woning is voorzien van dakisolatie en vloerisolatie in de verdiepingsvloer. Op de benedenverdieping is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken en badkamer. De woning is voorzien van energielabel D.

De inhoud van de woning is ca. 550 m<sup>3</sup> en de woonoppervlakte ca. 142 m<sup>2</sup>.

Het geheel wordt omgeven door een fraai aangelegde, landelijke tuin met veel privacy waar u 's zomers heerlijk kunt vertoeven en een steiger aan het water. Het perceel is bereikbaar via twee inritten en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.





## INDELING

**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal waar zich het toilet, de trap naar de praktische kelder van ca. 6,8 m<sup>2</sup> en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u direct door naar de royale woonkamer – een lichte en gezellige ruimte met sfeervolle gashaard welke volop ruimte biedt voor een comfortabele zithoek en ruime eethoek.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de riante woonkeuken, ingericht met een hoekopstelling in landelijke stijl. De keuken is voorzien van een 5 pits gasfornuis, oven, vaatwasser, 1,5 spoelbak, vriezer en losse koel-vries combinatie van SMEG.

Vanuit de hal is tevens de riante master bedroom te bereiken met aansluitend de wasruimte met witgoedaansluiting, meterkast en CV-opstelling. Ook bereikt u via de hal de volledig betegelde badkamer voorzien van een inloofdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en design radiator.



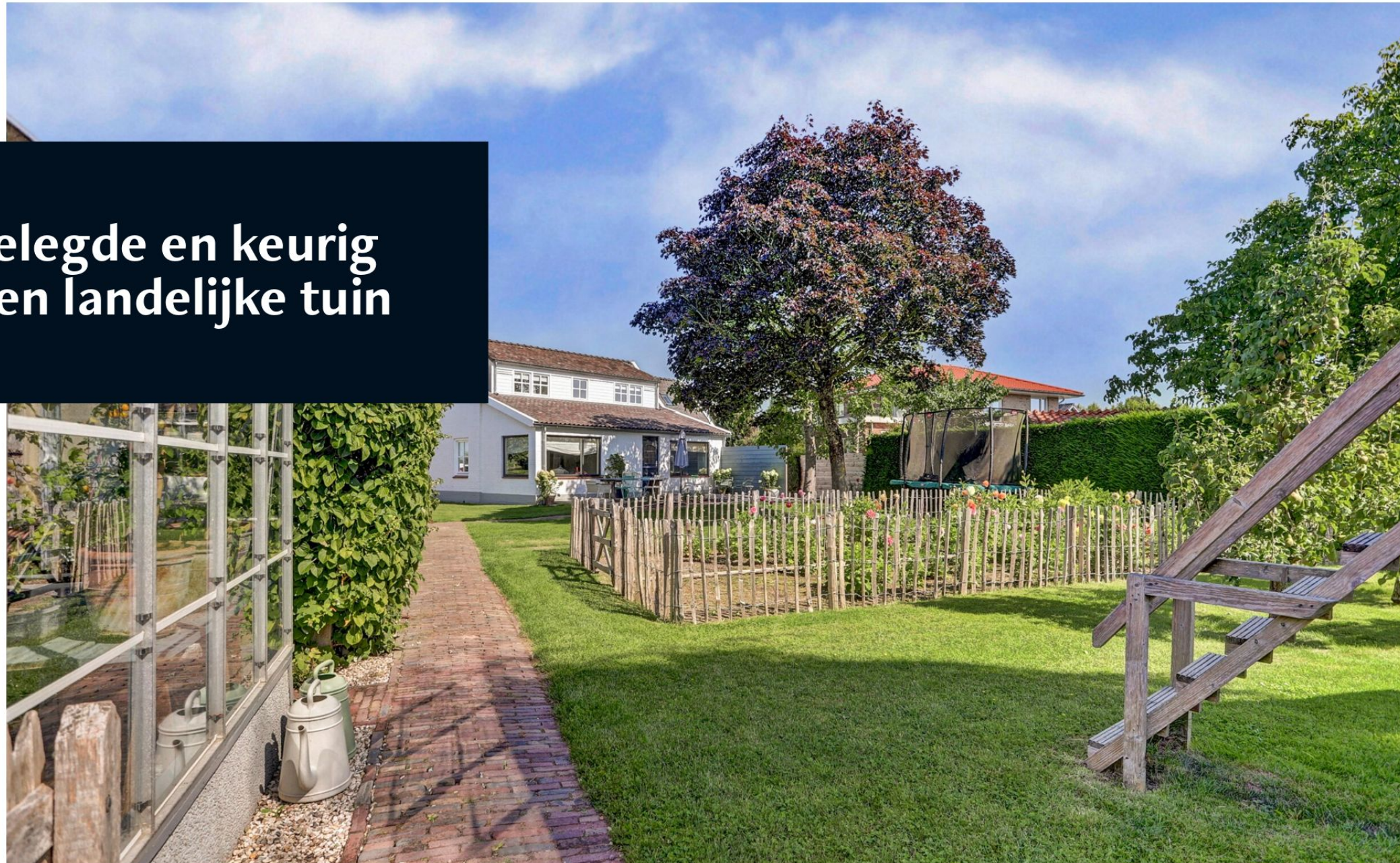


INDELING

**Verdieping:** Op de verdieping vindt u een ruime overloop met vaste kasten en drie lichte slaapkamers. Twee van deze kamers zijn voorzien van sfeervolle binnenluiken.



## Fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin



**Tuin:** Het perceel is toegankelijk via twee opritten, waarvan er één leidt naar de garage. De woning beschikt over een net aangelegde voortuin met een gazon, leibomen en een sierhaag, die veel privacy biedt. De achtertuin, biedt volop rust, privacy en groen. Daarnaast beschikt de achtertuin over een terras, bloementuin, gazon, tuinkas, boomhut, perenbomen en garage. Tevens is er aan de achterzijde een eigen aanlegsteiger (nieuw gerealiseerd zomer 2025), zodat u zo uw boot kunt instappen voor een heerlijke vaartocht over de Hollandse IJssel. Een ideale plek dus voor gezinnen met kinderen of voor buitenliefhebbers.



**Garage**

Vrijstaande stenen garage van ca. 6,2 x 3,2 meter met betonnen vloer en pannendak. Voorzien van elektra. In de garage is ruimte voor een auto, maar de garage leent zich ook uitstekend als opslagplaats voor een boot. De aanwezige vliering biedt extra opslagruimte.

Vanuit de garage loopt u door naar een aangebouwd (verouderd) schuurtje van ca. 4,8 x 2,9 meter, dat zich uitstekend leent als werkplaats of klusruimte.



**Kas**

Glazen kas van ca. 9 m² met antieke motief tegeltjes - ideaal voor moestuinliefhebbers.



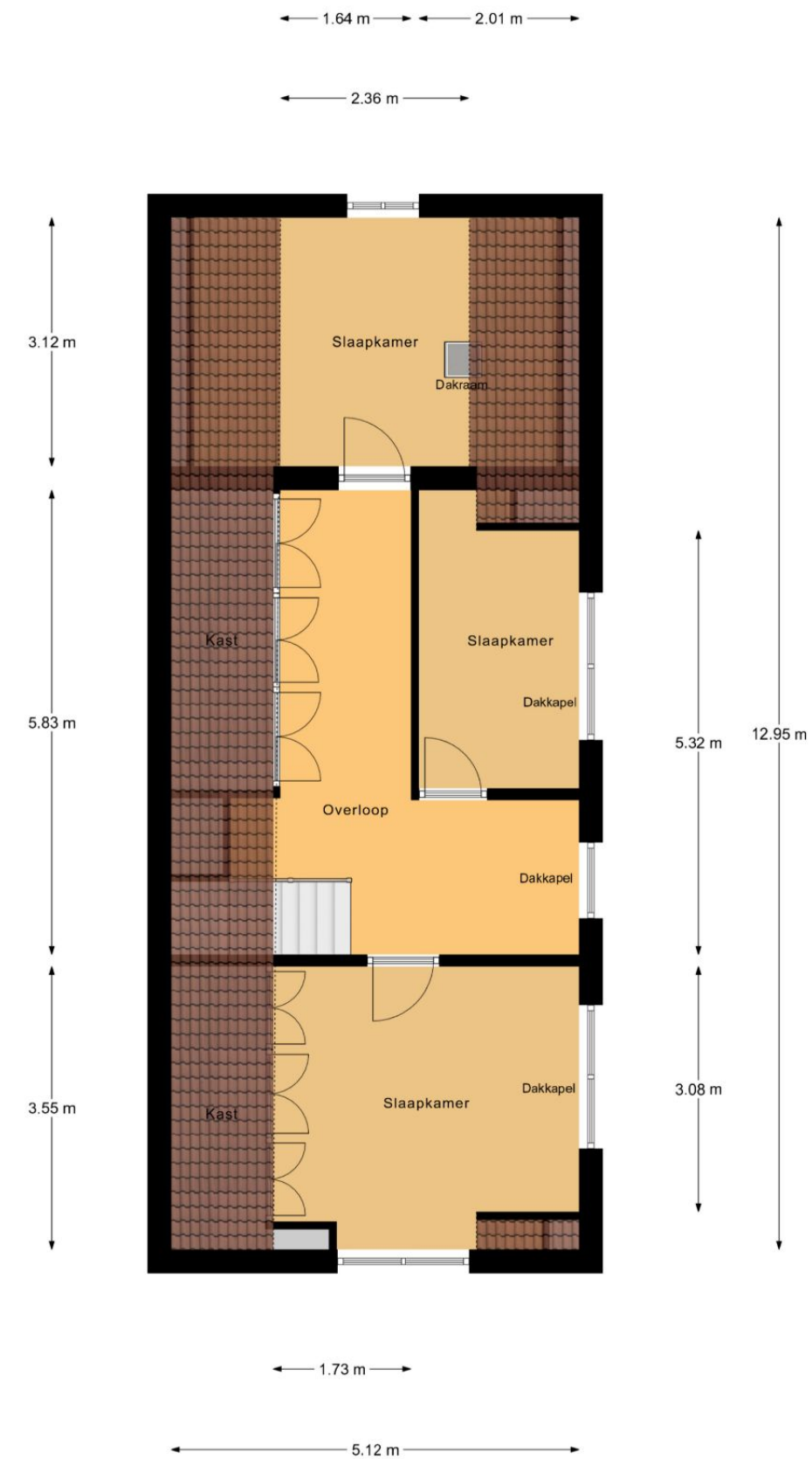
PLATTEGROND



Begane Grond



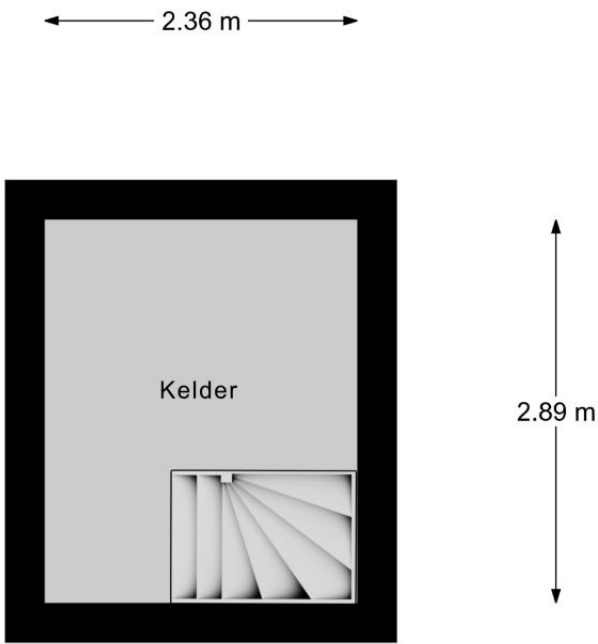
PLATTEGROND



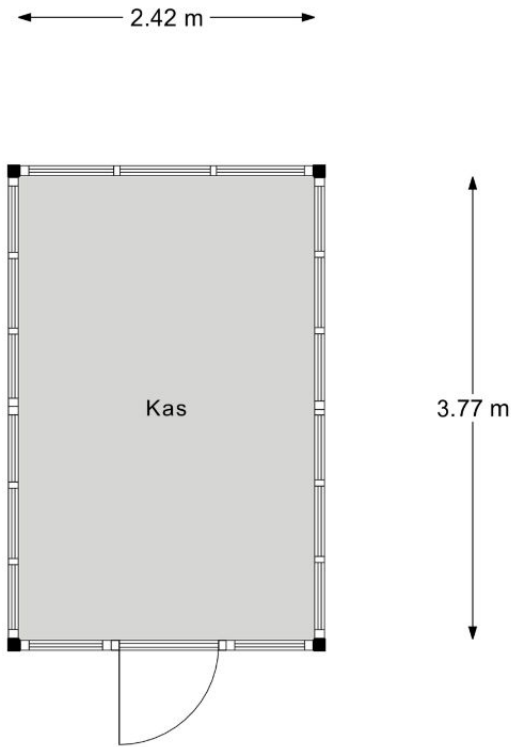
1e Verdieping



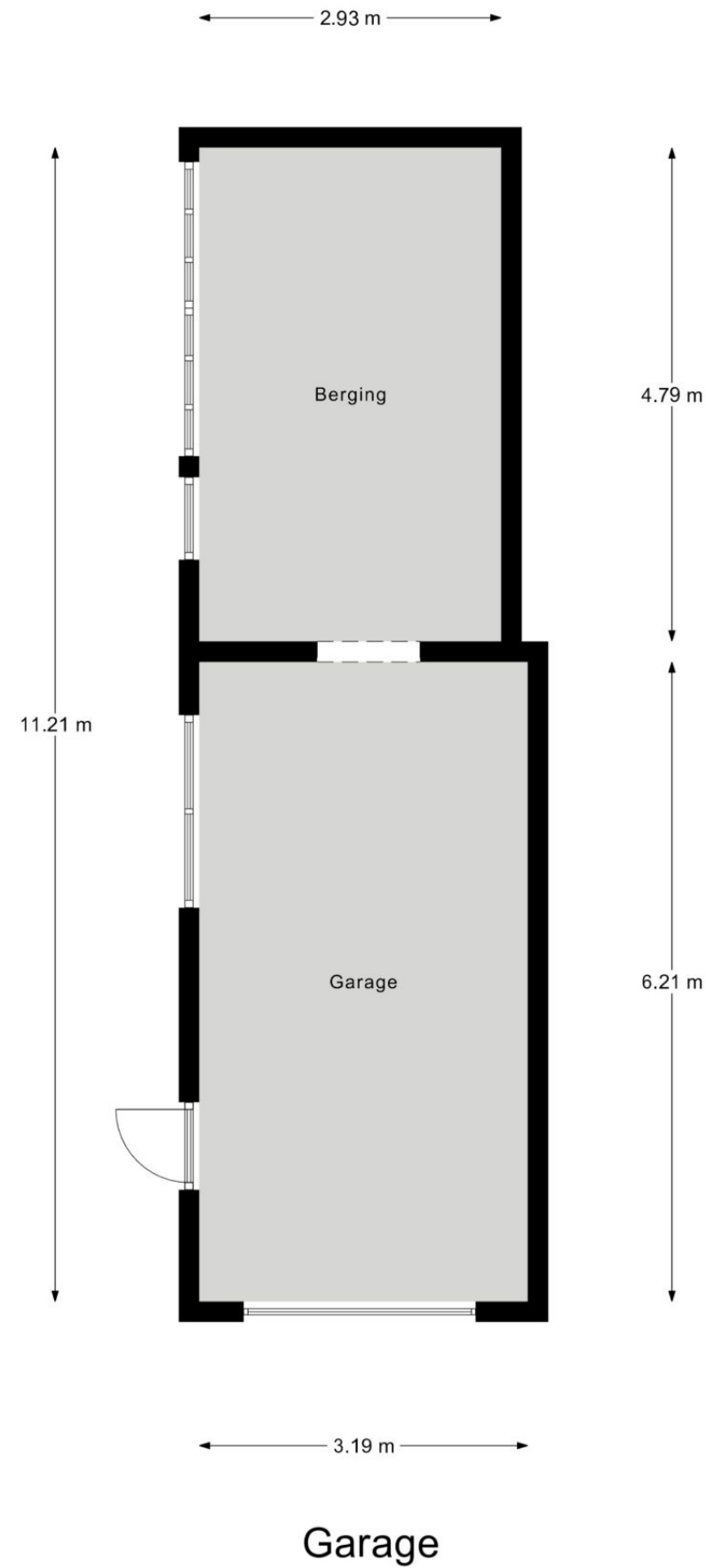
PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND KAS



PLATTEGROND GARAGE



## Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
5. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
6. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
7. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud).

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Witzier, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.

- Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouder-domsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
  10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
  11. Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koopovereenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

**Peter van Rossem**  
**Telefoon:** 0653 327 382  
**E-mail:** p.vanrossem@koningwitzier.nl



Vrijblijvende aanbieding:  
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





# De Koning & Witzier

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Witzier  
Oosteinde 32  
3466 LB Waarder

Telefoon:  
E-mail:  
Website:

0348 – 502 224  
[info@koningwitzier.nl](mailto:info@koningwitzier.nl)  
[www.koningwitzier.nl](http://www.koningwitzier.nl)

