



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



## Gestraatje 5 | Montfort

Vraagprijs € 389.000,- k.k.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Omschrijving

Deze verrassend ruime vrijstaande woning met kelder, inpandige garage en berging is gelegen op een prachtig perceel van 957m<sup>2</sup> en rustige locatie nabij de dorpskern van Montfort. Absoluut een fraai geheel met veel mogelijkheden!

De woning mag met een woonoppervlakte van 135m<sup>2</sup>, nog eens 65m<sup>2</sup> aan overige inpandige ruimte en inhoud van ca. 690m<sup>3</sup> absoluut 'riant' genoemd. Het pand is in 1957 met hoogwaardige materialen gebouwd, uitgebreid met een fijne woonkeuken en betreft een goed onderhouden pand. Het energielabel is "G". De woning biedt diverse mogelijkheden tot uitbreiding.

### Globale indeling

De woning met handige provisiekelder beschikt op de parterre o.a. over een royale en sfeervolle woonkamer (40m<sup>2</sup>) v.v. schouwpartij met kachel, kantoorruimte/ slaapkamer (8m<sup>2</sup>), separate woonkeuken (15m<sup>2</sup>) en portaal met toegang tot het gastentoilet, de ruime bijkeuken de inpandige garage (24m<sup>2</sup>) met achtergelegen berging (15m<sup>2</sup>). De verdieping telt 3 ruime slaapkamers en een comfortabele badkamer. De 2e verdieping is middels een vaste trap bereikbaar. Het betreft een grote zolder, welke de mogelijkheid biedt voor het realiseren van een extra slaapkamer en aanvullende berging.

### Perceel & Tuin

De woning is gelegen op een hele prettige en rustige locatie in Montfort en prachtig perceel van maar liefst 957m<sup>2</sup>! De keurig verzorgde tuin is gelegen rondom de woning en de achtertuin is ca. 35.00m. diep, 20.00m. breed en biedt door de gunstige ligging en situering een goede bezonning en optimale privacy. Meer dan voldoende ruimte dus om heerlijk buiten te kunnen genieten!

### Locatie

Het betreft hele fijne en prettige locatie nabij de dorpskern van Montfort. Montfort heeft een uitstekende centrale ligging in de regio en verbindingswegen als N276 en autosnelwegen A2 en A73 zijn zeer snel bereikbaar. Montfort beschikt over diverse voorzieningen en winkels, een basisschool, huisartsenpraktijk, tandarts, sporthal en een openbaar buitenzwembad. Een gezellig dorp met een aantal leuke restaurantjes, welk is omgeven door fraaie landerijen en mooi bosgebieden, zoals o.a. Natuurgebied "Landgoed Rozendaal" en 't Sweeltje'. Het Smalste stukje Nederland op zijn best. Breed genoeg om volop te genieten!

Een charmante en verrassend ruime woning gelegen op een hele prettige locatie. Absoluut het bezichtigen waard!



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Indeling

### **Kelder**

Provisiekelder voorzien van een tegelvloer (6m<sup>2</sup>).

### **Parterre**

Hal/ entree met garderobe, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en kantoor/ slaapkamer. De sfeervolle 'L-vorm' woonkamer is 40m<sup>2</sup> groot en voorzien van een schouwpartij met kachel en deels een authentieke eiken parketvloer. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval en een optimaal contact met de tuin. De separate woonkeuken (15m<sup>2</sup>) is gesitueerd aan de achterzijde van de woning, biedt een fijn uitzicht op de tuin en is uitgerust met een eenvoudige, doch keurig verzorgde keukeninstallatie in hoekopstelling en de navolgende apparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap en koelkast.

Een portaal geeft toegang tot een bijkeuken/ berging, het gastentoilet en de inpandige garage (24m<sup>2</sup>) met achtergelegen berging (15m<sup>2</sup>). De bijkeuken/ berging is uiteraard voorzien van de aansluitpunten voor het witgoed. De garage beschikt over verwarming, een keukenblok met wateraansluiting en afvoer en een elektrische toegangspoort. De garage geeft direct toegang tot een extra bergruimte. Meer dan voldoende ruimte dus voor uw hobby's!

### Gelijkvloers wonen

Mocht u gelijkvloers willen wonen dan behoort dat ook tot de mogelijkheden. Bijvoorbeeld door het huidige kantoor als slaapkamer te gaan gebruiken en de berging/ bijkeuken tot badkamer te verbouwen.

### **Eerste Verdieping**

Ruime overloop, welke toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 4.32 x 3.85m., 4.32 x 2.49m. met muurkast en 4.00 x 3.13m. groot. De badkamer is mooi afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en vaste wastafel.

### **Tweede Verdieping**

De 2e verdieping is middels een vaste trap bereikbaar. Het betreft een grote zolder, welke de mogelijkheid biedt voor het realiseren van een extra slaapkamer en aanvullende berging. De nokhoogte is ca. 245cm. en er kan ca. 20m<sup>2</sup> aan extra woonoppervlakte gecreëerd worden. Tevens bestaat de mogelijkheid voor het plaatsen van een dakkapel (dakbeschot is hout).

### **Perceel & Tuin**

De woning is gelegen op een hele prettige en rustige locatie in Montfort en prachtig perceel van maar liefst 957m<sup>2</sup>! De brede oprit aan de linkerkant van de woning geeft toegang tot de garage. De keurig verzorgde tuin is gelegen rondom de woning en de achtertuin is ca. 35.00m. diep, 20.00m. breed en biedt door de gunstige ligging en situering een goede bezonning en optimale privacy. Meer dan voldoende ruimte dus om heerlijk buiten te kunnen genieten!



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

### **Algemeen**

Het pand is in 1957 met hoogwaardige materialen gebouwd, uitgebreid met een fijne woonkeuken en betreft een goed onderhouden pand. Het energielabel is "G". De woning biedt diverse mogelijkheden tot uitbreiding. De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en op de parterre en verdieping zijn ook rolluiken aanwezig.

### **Locatie**

Montfort heeft een uitstekende centrale ligging in de regio en verbindingswegen als N276 en autosnelwegen A2 en A73 zijn zeer snel bereikbaar. Montfort beschikt over diverse voorzieningen en winkels, een basisschool, huisartsenpraktijk, tandarts, sporthal en een openbaar buitenzwembad.

Een gezellig dorp met een aantal leuke restaurantjes, welk is omgeven door fraaie landerijen en mooi bosgebieden, zoals o.a. Natuurgebied 't Sweetsje'.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd.  
Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 389.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 690 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 957 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1957
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 700 m <sup>2</sup>
Garage	: Inpandig 24 m <sup>2</sup> (714 bij 340 cm)
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam
C.V.-ketel	: Nefit Excellent HR Combi (Gasgestookt combiketel eigendom)

## Locatie

Gestraatje 5  
6065 AB MONTFORT



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



# MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

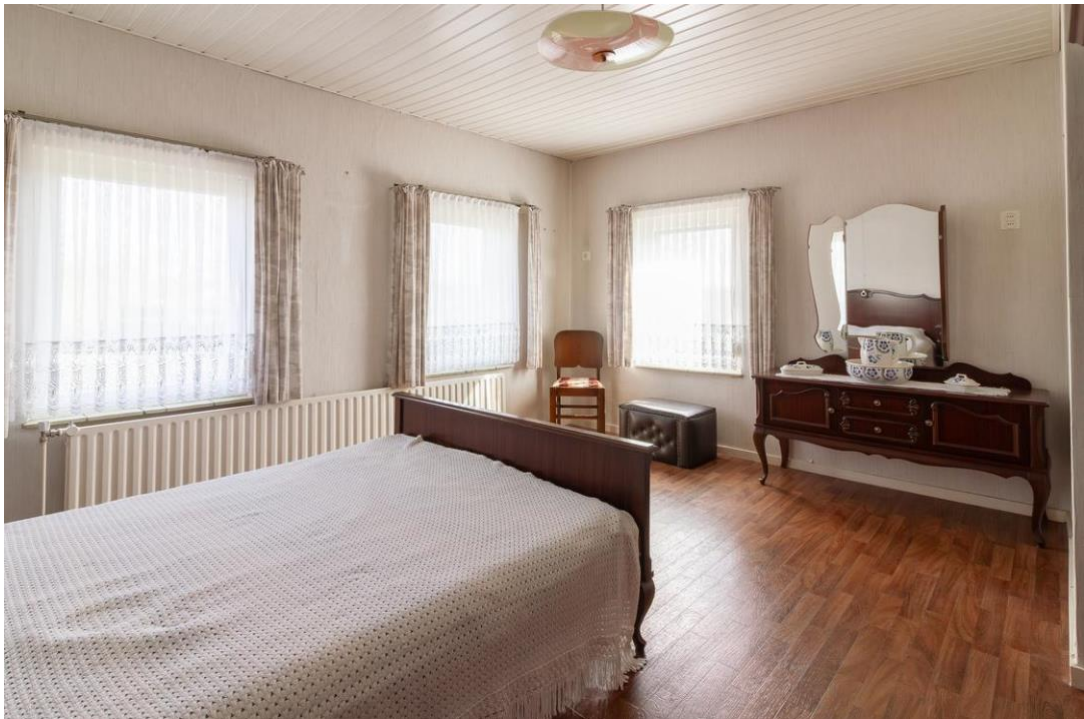


Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



# MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



# MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



## Begane Grond





MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## 1e Verdieping

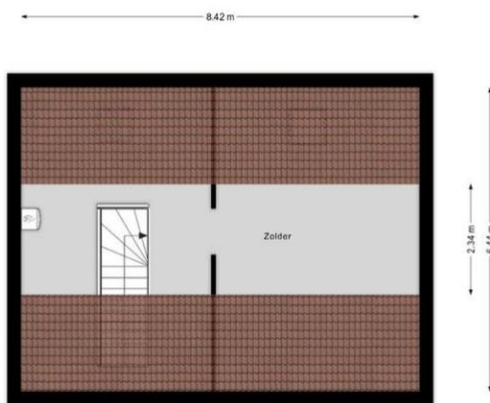


Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY  
MAKELAARDIJ

## 2e Verdieping

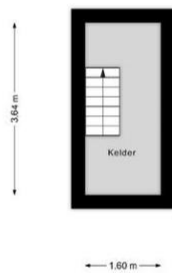


Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY  
MAKELAARDIJ

## Kelder



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





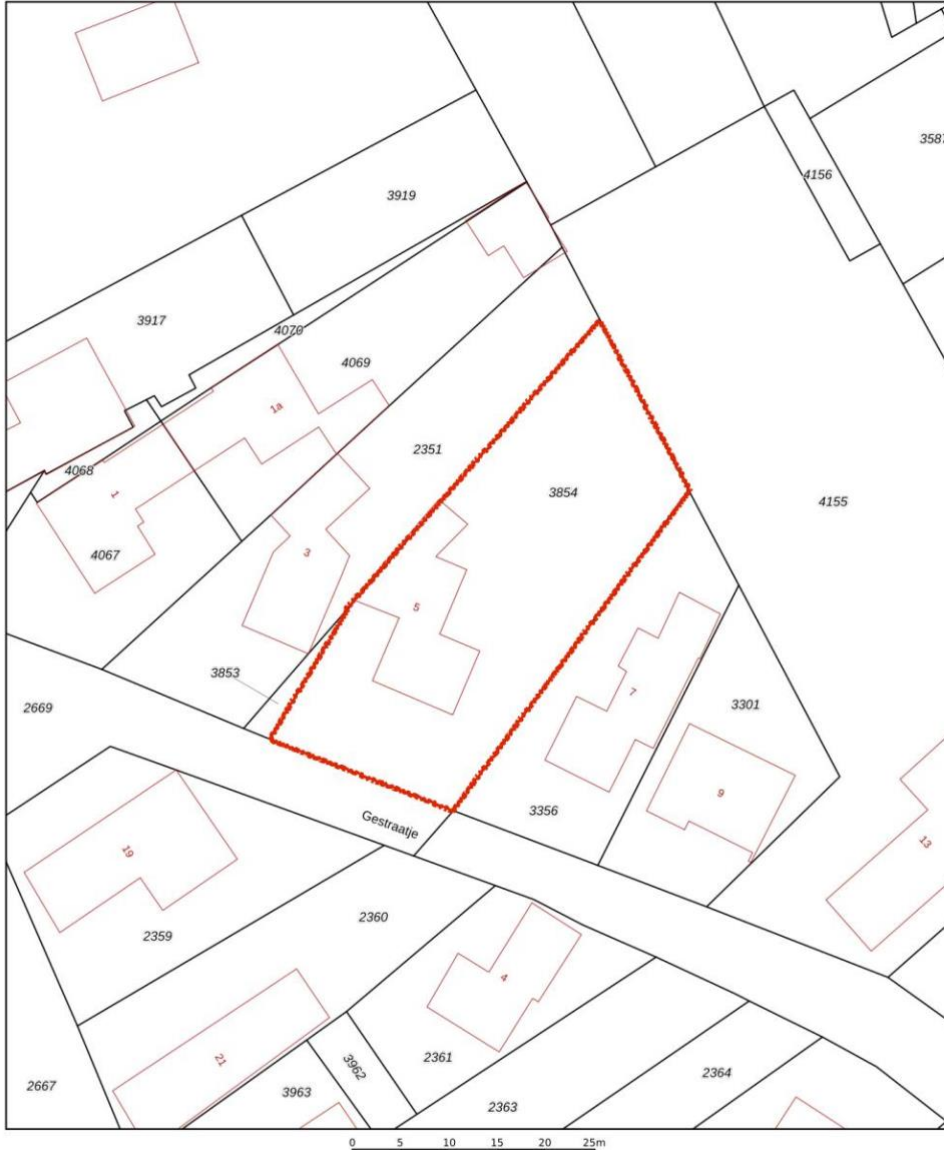
MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Montfort	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3854	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2024  
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.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)

## Aanvullende informatie bij de koop van een woning

### Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

### Het tot stand komen van een koop

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

### Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom.

Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld.

Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

### Bedenktijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



### **Onderzoekplicht koper**

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

### **Optie**

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

### **C.V. ketel**

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

