

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



JULIANALAAN 23, MONTFOORT

€ 875.000 k.k.



# WELKOM BIJ JULIANALAAN 23



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Julianalaan 23** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ [martine.de.keizer@vanhuyse.nl](mailto:martine.de.keizer@vanhuyse.nl)

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

|                             |                                                 |                                                                                     |                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bouwjaar                    | 2008                                            |                                                                                     |                             |
| Soort woning                | Eengezinswoning                                 |  | Woonoppervlakte<br>163 m²   |
| Bouwvorm                    | Bestaande bouw                                  |                                                                                     |                             |
| Type woning                 | 2-onder-1-kapwoning                             |                                                                                     |                             |
| Inhoud                      | 693 m³                                          |  | Fietsenstalling/<br>berging |
| Overige inpandige ruimte    | 33 m²                                           |                                                                                     |                             |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 11 m²                                           |                                                                                     |                             |
| Energielabel                | A                                               |  | Kamers<br>6                 |
| Verwarming                  | cv-ketel (2019) vloerverwarming begane<br>grond |                                                                                     |                             |
| Isolatie                    | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie        |  | Slaapkamers<br>5            |
| Perceel                     | 619 m2                                          |                                                                                     |                             |
| Waterput                    | opvang/hergebruik regenwater                    |                                                                                     |                             |



# OMSCHRIJVING

Ontdek deze riante 2-onder-1-kap-woning met garage en energielabel A aan de prachtige Julianalaan op loopafstand van het historische centrum van de stad Montfoort en onder de rook van Utrecht! Deze sfeervolle woning is voorzien van een ruime woonkamer met open keuken, moderne badkamer, 2 separate toiletten, 5 slaapkamers een enorme tuin met veel privacy, eigen garage en niet te vergeten erg veel ruimte om te parkeren op eigen terrein! Hier geniet u van het beste van alle werelden: het gevoel van landelijk wonen met alle rust en ruimte, terwijl u op loopafstand woont van het gezellige, historische centrum van Montfoort met zijn sfeervolle winkeltjes, gezellige terrassen en rijke geschiedenis. Voor de dagelijkse boodschappen of een ontspannen wandeling door de pittoreske straatjes hoeft u slechts de deur uit te stappen. En wanneer u behoefte heeft aan de energie van een grotere stad? Dan bent u binnen no-time in het bruisende Utrecht met al zijn voorzieningen en cultuur.

De stad Montfoort ligt erg centraal, via de N228 en de A12 is Utrecht snel te bereiken maar ook Den Haag of Rotterdam, via de A2 Amsterdam of zuidwaarts Den Bosch en Eindhoven. Ook Gouda, Woerden en IJsselstein liggen op korte afstand. In de directe omgeving van de woning bevinden zich basisscholen, supermarkten, de sporthal, tennishal- en banen, de bibliotheek en het nieuwe cultuurhuis met voldoende groen en de aangrenzende polder.

## Indeling Woning:

De uitnodigende hal biedt toegang tot de lichte woonkamer met open keuken, de sfeervolle wijnkelder

(c.q. bergruimte), elegant gastentoilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een perfecte entree die functionaliteit en stijl combineert.

## Woonkamer:

Welkom in deze sfeervolle woonkamer! Dankzij de vele raampartijen aan de voor-, zijkant én de openslaande deuren naar de tuin, baadt deze ruimte in natuurlijk licht! De indeling is perfect doordacht: aan de ene zijde een royale zithoek voor ontspanning, aan de andere zijde de lichte, open keuken voor gezellig koken en dineren. En via de openslaande deuren stap je zo de riante tuin in, want binnen en buiten vloeien naadloos in elkaar over. De plavuizenvloer in warme houtlook straalt gezelligheid uit, terwijl de vloerverwarming zorgt voor optimaal comfort het hele jaar door. Deze woonkamer vormt het hart van het huis, waar comfort, licht en ruimte samenkomen tot één prachtig geheel.

## Keuken:

De lichte, open keuken is een waar paradijs voor culinaire liefhebbers. Het pronkstuk? Een fantastisch Falcon fornuis met afzuiginstallatie en maar liefst 4 gaspitten, 1 wokbrander, 2 elektrische pitten, een grill(-oven) en nog 2 ovens. Ideaal voor het bereiden van uitgebreide maaltijden en het ontvangen van gasten aangezien het eetgedeelte zich naast de open keuken bevindt. De keuken is tevens uitgerust met inbouwapparatuur: een ruime Bosch koelkast met praktische groenteladen voor al uw verse ingrediënten, en een moderne Siemens vaatwasser die het opruimen tot een fluitje van een cent maakt en een kraan met spoelbak.

# OMSCHRIJVING

## Bijkeuken/wasruimte:

Naast de keuken bevindt zich de handige bijkeuken, voorzien van een wastafel met waterkraan - perfect voor het opruimen of schoonmaken van tuinspullen. Deze multifunctionele ruimte biedt niet alleen extra opslag en plaats voor de wasmachine, maar geeft ook toegang tot de garage én heeft een tweede deur naar de tuin. Zo heeft u altijd een praktische route naar buiten, zonder door de woonkamer te hoeven lopen.

## Wijnkelder/bergruimte:

Stel u voor: na een lange dag nodigt u vrienden uit voor een intiem diner. Terwijl het hoofdgerecht in de oven staat, daalt u af naar uw eigen wijnkelder om de perfecte fles te selecteren. De koele, rustige atmosfeer beneden contrasteert prachtig met de levendige gezelligheid boven. Deze enorme ruimte is perfect voor het bewaren van uw wijncollectie en creëert bijzondere momenten, van het uitkiezen van de perfecte fles voor gasten tot momenten van rust in uw eigen ondergrondse toevluchtsoord.

## Tuin:

Deze enorme, royale tuin is een waar buitenparadijs waar elke dag voelt als vakantie. De authentieke wensput (waterput) vormt een prachtig middelpunt en zorgt niet alleen voor landelijke charme, maar ook voor duurzame watervoorziening, hoe bijzonder is dat? En dan die heerlijke zitjes en terrassen, strategisch geplaatst zodat u van zonsopgang tot zonsondergang kunt genieten van het perfecte plekje in zon of schaduw.

## Fietsenstalling/berging:

De overdekte fietsenstalling aan de achterzijde van de woning biedt uw fietsen bescherming tegen weer en wind, praktisch en altijd binnen handbereik voor een fietstocht door de omgeving. Tevens is er meer dan genoeg ruimte voor al uw tuinapparatuur.

## Hobbyschuur met werkbank:

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een ruime hobbyschuur, compleet met werkbank - de perfecte plek voor klussen, creatieve projecten of het uitoefenen van uw hobby's. Een eigen werkplek waar u alle ruimte heeft voor uw passies!

## 1e verdieping

Overloop: via de houten trap bereikt u de ruime overloop waar u toegang krijgt tot de 3 slaapkamers, ruime badkamer en een separaat toilet. De gehele verdieping is voorzien van laminaat en plinten.

## Slaapkamers:

Slaapkamer 1: De (master) slaapkamer aan de achterzijde van de woning is een waar droomvertrek waar u elke ochtend wakker wordt met uitzicht over uw prachtige tuin. En dan die walk-in closet, uw eigen privé-kleedkamer waar u in alle rust uw outfit voor de dag kunt samenstellen. Geen gerommel meer in overvolle kasten, maar een ruimte die speciaal voor u is ingericht. Het gevoel van luxe en organisatie dat dit geeft, is onbetaalbaar.

## Slaapkamer 2:

Deze prettige slaapkamer aan de voorzijde baadt in

# OMSCHRIJVING

natuurlijk licht dankzij de royale raampartij. Perfect als tweede slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek, de combinatie van licht, warmte en goede afmetingen maakt deze kamer veelzijdig inzetbaar.

## Slaapkamer 3:

Deze mooie slaapkamer is ideaal voor bijvoorbeeld uw kleintje. De prettige afmetingen bieden ruimte voor een wiegje, commode en alle babyspulletjes, terwijl de rustige ligging zorgt voor goede nachtrust.

## Badkamer:

Deze riante badkamer biedt pure luxe met een heerlijk ligbad met masseerfunctie voor ultieme ontspanning na een lange dag. De grote wastafel en moderne inloepdouche completeren deze spa-ervaring.

## Toilet:

Een separaat ruim geheel betegeld toilet op de overloop.

## 2e verdieping:

Via de houten trap bereikt u de ruime overloop van de 2e verdieping waar u toegang krijgt tot de 4e en 5e slaapkamer. Ook deze verdieping is voorzien van laminaat en plinten.

## Slaapkamers:

Slaapkamer 4: Deze slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel biedt ultieme rust en privacy. Perfect als slaapkamer of thuiswerkplek, de serene sfeer zorgt voor goede nachtrust én productieve werkdagen.

Slaapkamer 5: Deze charmante slaapkamer aan de

voorzijde van de woning baadt in licht dankzij de raampartij in de dakkapel, een bijzonder detail dat zorgt voor extra sfeer en ruimtelijkheid. Achter de schotten bevindt zich veel praktische bergruimte voor nette opslag.

## Stookruimte: Via een deur bereikt u de separate

stookruimte met cv opstelling en mechanische ventilatie.

## Oplevering: in overleg

# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Riante 2-onder-1-kap-woning niet ver van het historische centrum van Montfoort!
- Woning staat op een ruim perceel van 619m<sup>2</sup>!
- Enorme voor-, zij- en achtertuin, kindvriendelijk en met veel privacy!
- Gehele begane grond verdieping is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming!
- De wijnkelder onder de woning: de verborgen schat!
- De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en een Falcon gasfornuis met meerdere ovens!
- Energielabel A!
- Modern geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, grote wastafel, luxe 2-persoonsbad (met jetstream).
- Cv -installatie(vernieuwd in 2019)
- Waterput, om het hemelwater te verzamelen en tuin te voorzien van water.
- Hobbyschuur voorzien van een werkbank
- De achterzijde van de woning (eetkamerzijde) is voorzien van een elektrisch zonnescherf.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen.
- De woning heeft een houten achterdeur, openslaande deuren en voordeur.
- Enorm veel bergruimte achter de schotten.

Oplevering: in overleg









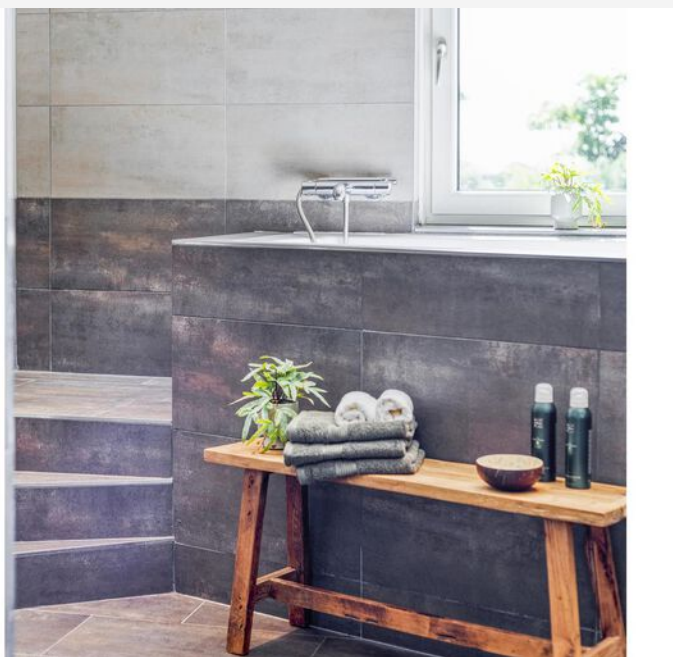
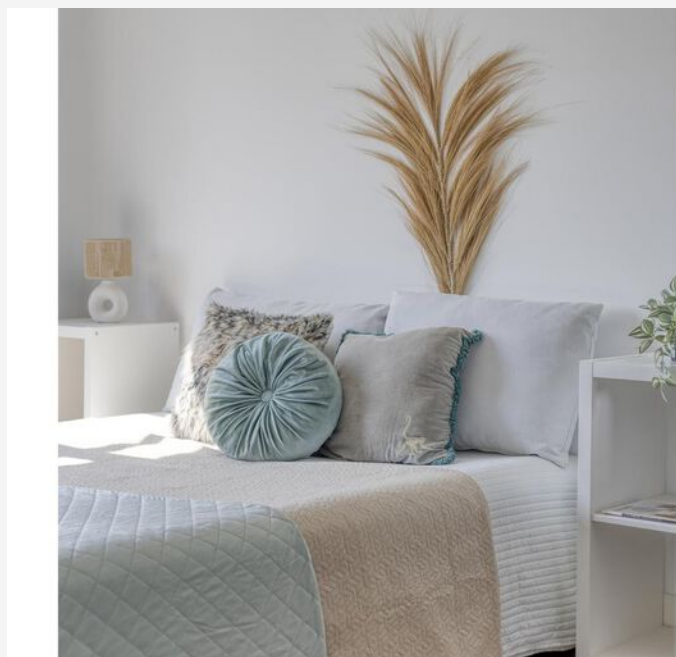




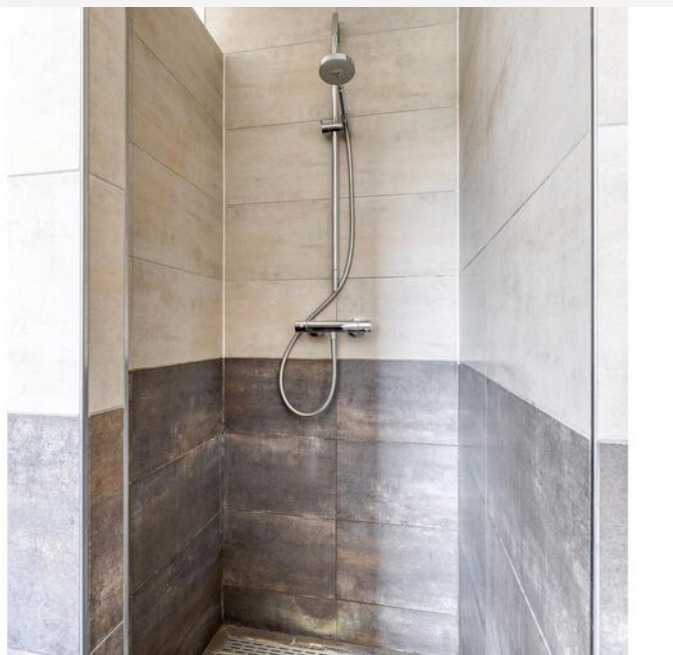
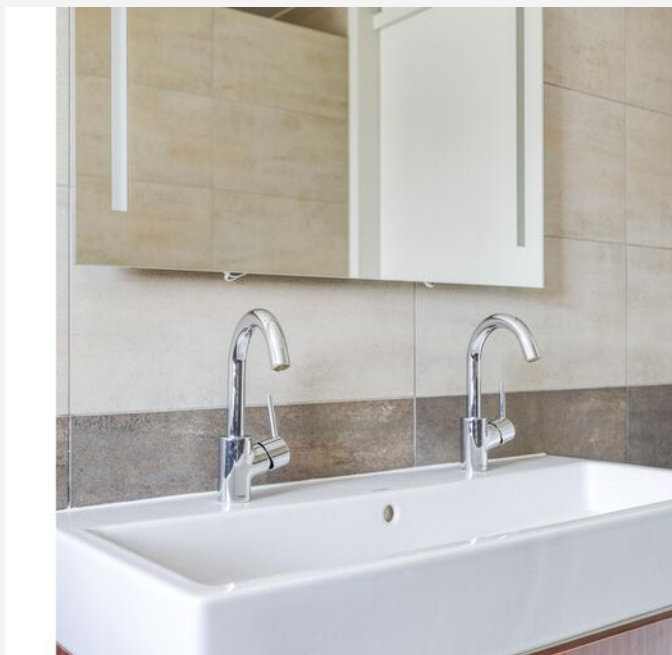






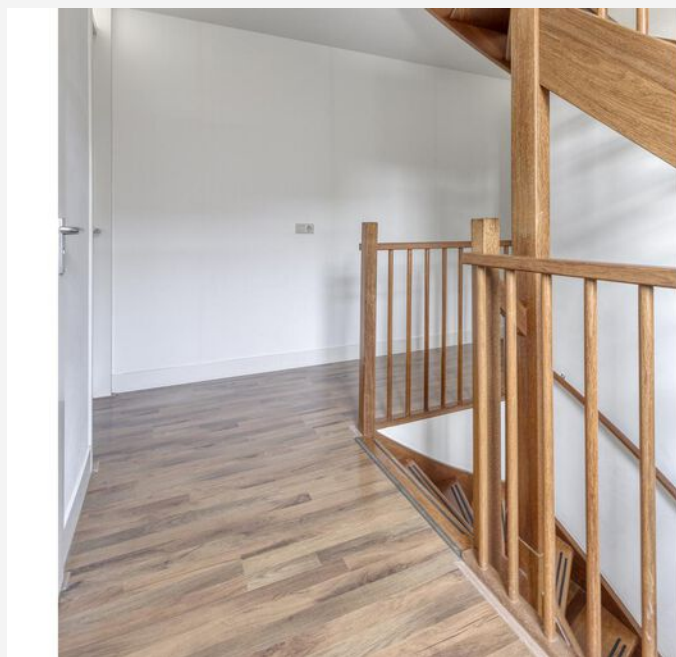










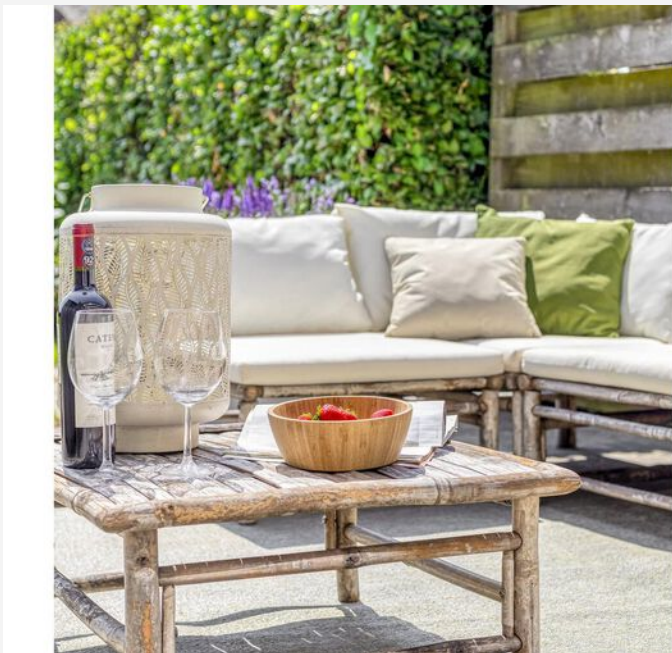


































# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

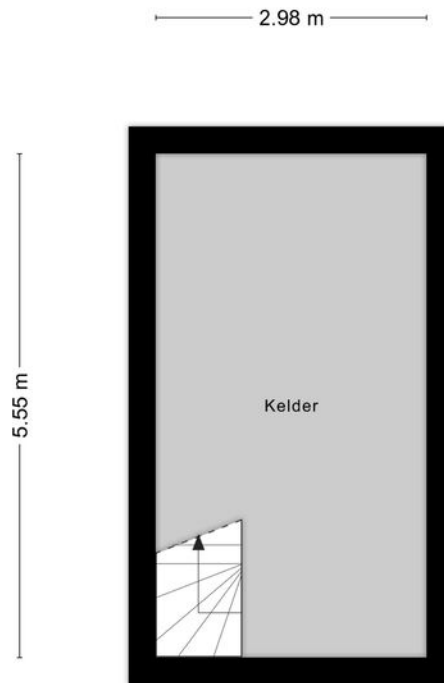


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -

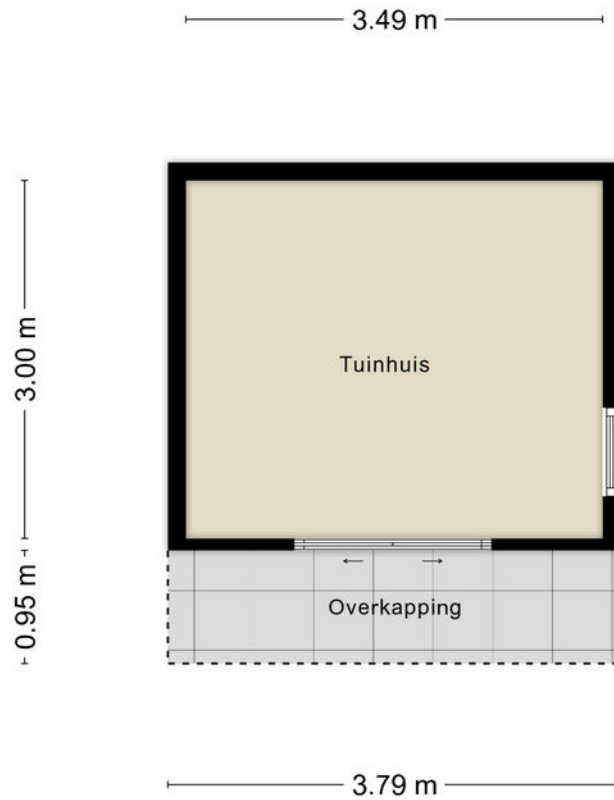


# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Montfoort, 625

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

5406

## KADASTRALE SECTIE

A

## GEMEENTE

Montfoort

## PERCEELOPPERVLAKTE

619 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Schaal 1: 500

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente Montfoort  
Sectie A  
Perceel 5406

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



# Montfoort een mooie stad om te wonen!

Montfoort: Een stad met een geschiedenis!

Er zijn plekken die je hart raken vanaf het eerste moment dat je er aankomt, en Montfoort is zo'n plek. Dit kleine stadje in het hart van Nederland heeft iets magisch - misschien is het de manier waarop het ochtendlicht over de historische gevels danst, of hoe de geur van verse koffie uit de lokale cafés zich vermengt met de frisse lucht van de nabijgelegen Hollandse IJssel.

Wandel je door de smalle straatjes van het centrum, dan voel je de eeuwen onder je voeten. Elke kassei lijkt een verhaal te vertellen van kooplieden die hier ooit hun waren verhandelden, van families die generaties lang hun thuis hebben gevonden tussen deze muren.

Achter de zuidwesthoek van het mooie kasteel van Montfoort ziet u de molen de Valk. Een belangrijk erfgoed van Montfoort en staat symbool voor de rijke molencultuur van Nederland. Deze bijzondere molen is vanuit de achtertuin van de woning te bewonderen.

Wat Montfoort zo bijzonder maakt, is niet alleen haar rijke verleden, maar vooral de warmte van haar mensen. In de bakkerij aan de Hoogstraat kent men nog elkaars naam, en in de kleine winkeltjes wordt tijd genomen voor een praatje. Het is een plek waar burens nog echt burens zijn, waar kinderen veilig kunnen spelen op straat en waar de seizoenen voelbaar zijn in het dagelijkse leven.

De huizen hier vertellen hun eigen verhalen - van monumentale panden die getuigen van welvaart uit vervlogen tijden, tot moderne woningen waar jonge

gezinnen hun dromen waarmaken. Elke woning heeft zijn eigen karakter, zijn eigen charme. Of het nu een knusse rijtjeswoning is met een zonnige achtertuin, of een ruime hoekwoning met uitzicht op het groen - in Montfoort voelt elk huis als een thuis.

Vanuit mijn ervaring als makelaar in de regio ken ik Montfoort goed - het is een gewilde woonplaats vanwege de combinatie van rust, historie en de goede ligging ten opzichte van grotere steden. Veel mensen waarderen de dorpse sfeer terwijl je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt.



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               | X        |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| - **behalve lamp boven eettafel          |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - kasten (excl losse kasten woonkamer)   | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vloerkleden                       |               | X        |              |
| Overig, te weten                    |               |          |              |
| - spiegelwand slaapkamer ouders     | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |
| - magnetron                         |               | X        |              |
| - oven                              | X             |          |              |
| - koelkast                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |
| - koel/vriescombinatie garage       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |
| - toilet                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |
| - fontein                           | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |
| - ligbad                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)            | X             |          |              |
| - wastafel                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                    | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| uitgezonderd 1 hortensia achtertuin!                               |               |          | X            |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
| - speel attributen in tuin                                         | X             |          |              |

# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



## AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)