

TE KOOP

Binnenhaven 2

Nieuwpoort



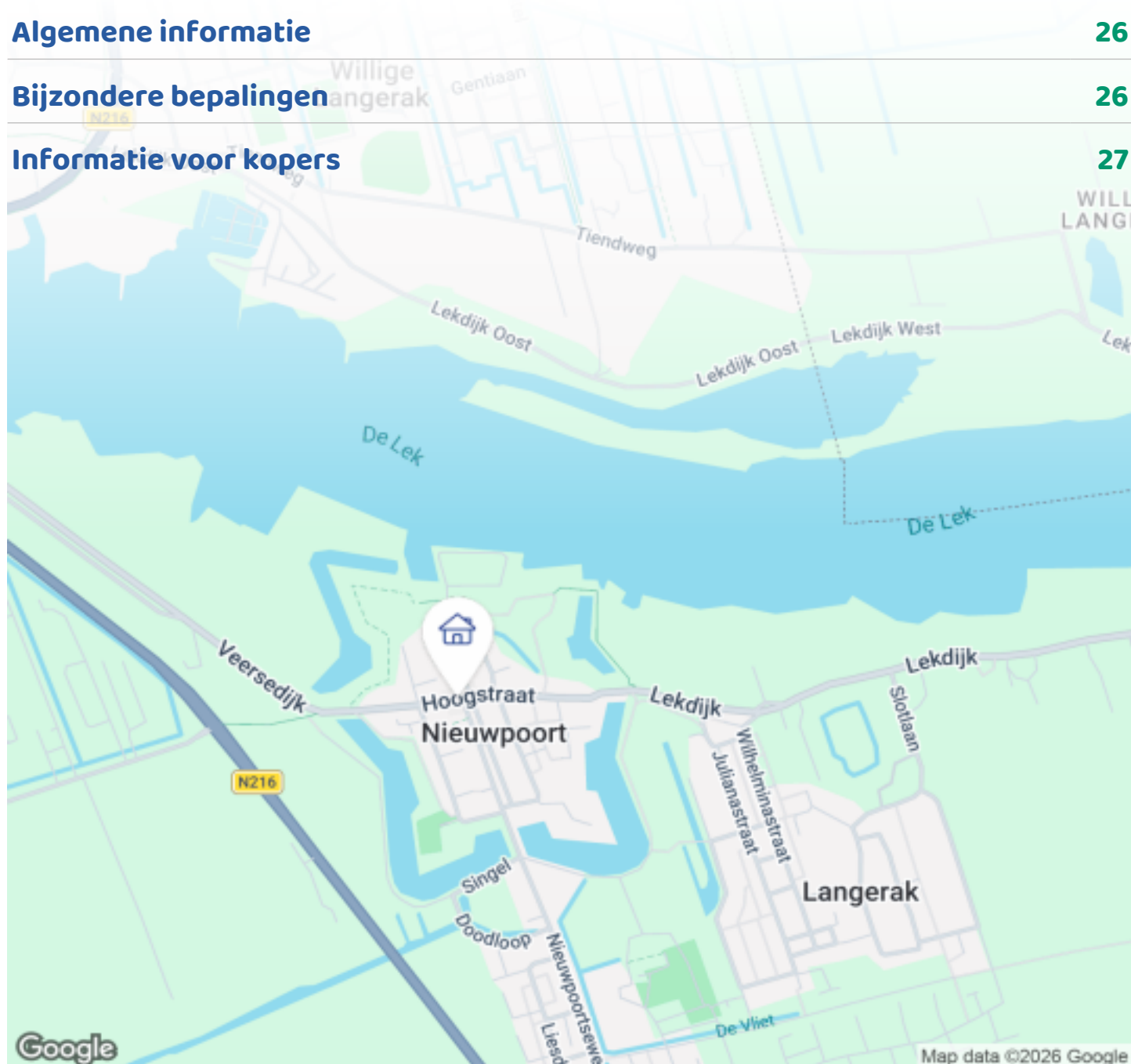
Vraagprijs

€ 635.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Binnenhaven 2, Nieuwpoort

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristiek jaren '30 herenhuis met uitzicht in historisch centrum vestingstad Nieuwpoort – wonen én werken op unieke locatie

Soms komt er een huis voorbij waar sfeer, ruimte en ligging vanzelf samenkomen. Dit beeldbepalende jaren '30 herenhuis ligt op een unieke plek in het historische centrum van vestingstad Nieuwpoort, met vrij uitzicht over zowel de Binnenhaven als de Buitenhaven en zicht op het monumentale stadhuis. Een bijzonder decor dat dagelijks verandert, en altijd indrukwekkend blijft.

Zoals zoveel huizen in Nieuwpoort heeft ook dit huis een bijzondere geschiedenis. Het is ooit gebouwd door een aannemer om zelf te bewonen (dus heel degelijk gebouwd!) en deels te gebruiken als "bedrijfsverzamelgebouw". Het gedeelte waar nu de grote woonkeuken is was vroeger het postkantoor van Nieuwpoort en boven was de tandarts gevestigd. Met 206 m² woonruimte, meerdere buitenruimtes, duurzame voorzieningen en een woon-/bedrijfsbestemming biedt deze woning een zeldzame



Woningbrochure: Binnenhaven 2, Nieuwpoort

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

combinatie van karakter, comfort en flexibiliteit.

Statige entree en hal

De woning heeft een representatieve, statige entree met origineel terrazzo bordes, passend bij de bouwperiode en uitstraling van het huis. In de hal komt het karakter van de woning direct tot uiting met de originele trap, paneeldeuren en de royale maatvoering die zo kenmerkend is voor jaren '30 herenhuisen. Aan het eind van de hal bevindt zich een royaal toilet en toegangsdeur tot de kelder.

Woonkamer 43m²

De verhoogd gelegen royale woonkamer met erker biedt prachtig uitzicht over de haven en het historische centrum, terwijl de iets hogere ligging juist zorgt voor veel privacy. De moderne doorkijk-openhaard vormt een sfeervol middelpunt en geeft aangename warmte in zowel het zit- als woongedeelte. Langs de muren is een schilderij ophangstelsysteem met verlichting. Via dubbele openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de stadstuin op het westen.

Keuken / leefruimte 25m²

De ruime leefkeuken bevindt zich in de voormalige postkantoorruimte en vormt echt het hart van het huis. Dankzij het hoge plafond, de grote ramen en het royale oppervlakte voelt deze ruimte licht en open. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder: Combi-oven en separate oven, warmhoudlade, vaatwasser, kokend water kraan, inductiekookplaat en afzuigkap, koelkast. De marmoleumvloer geeft een moderne uitstraling.

Bijkeuken 21m²

Praktisch ingedeelde bijkeuken met achterom via de Hoogstraat, was-opstelling op hoogte en een extra keukenblok met spoelbak.

Eerste verdieping

De ruime overloop vormt een centraal en karaktervol onderdeel van de verdieping en geeft toegang tot alle vertrekken via originele paneeldeuren.

Slaapkamers

Doordat de woning rechte wanden heeft, zijn de

kamers praktisch in te delen en optimaal te benutten. In combinatie met de plafondhoogte van circa 2,85 meter zorgt dit voor een ruimtelijk en comfortabel gevoel.

- Royale master bedroom 23m² met inloopkast en balkon boven de erker
- Slaapkamer 16m² met uitzicht over het historische centrum
- Slaapkamer 7m² met charmante bedstee
- Slaapkamer 10m² (lager plafond) met uitklapbed en directe toegang tot twee dakterrassen

Badkamer 8m²

Modern uitgevoerde badkamer met klassieke zwart-witte uitstraling, voorzien van: ligbad, dubbele natuurstenen wastafel, separaat toilet, vloerverwarming en handdoekradiator.

Kelder / wellness 31m²

De kelder biedt verrassend veel ruimte en multifunctionele mogelijkheden. Momenteel ingericht als sportruimte, maar ook geschikt als hobbyruimte, werkruimte of opslag. Daarnaast bevindt zich hier een vierpersoons sauna met relaxruimte, douche en een historische waterput (buiten gebruik).

Buitenruimte

Ondanks de centrale ligging beschikt de woning over meerdere aantrekkelijke buitenruimtes:

- Beschutte stadstuin op het westen 19m²
 - Groot dakterras met zon tot zonsondergang 10m²
 - Tweede dakterras mogelijk voor extra flexibiliteit
- Hier ervaart u rust en privacy midden in de vesting.

Duurzaamheid en comfort

Voor een karakteristiek pand binnen beschermd stadsgezicht is het duurzaamheidsniveau bijzonder hoog:

- Energielabel B
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- 17 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Twee airco-units (verwarmen en koelen)
- Degelijk gebouwd met gemetselde binnenmuren

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en relatief lage energielasten.

Woon-/bedrijfsbestemming

De woning beschikt over een woon-/bedrijfsbestemming, waardoor wonen en werken uitstekend gecombineerd kunnen worden. Denk aan een praktijk, kantoor, atelier of studio aan huis.

Extra optie: riante tuin buiten de vesting

Bij de woning kan optioneel een bijzondere extra tuin net buiten de vesting gekocht worden, op korte loopafstand. Historisch gezien wilden bewoners vroeger juist binnen de veilige stadsmuren wonen. De ruimte daar was schaars, waardoor tuinen binnen de vesting vaak compact bleven. Welgestelde inwoners die het zich konden permitteren kozen daarom voor een extra tuin buiten de wallen soms zelfs met een klein theehuisje om in alle rust te genieten van groen, ruimte en buitenlucht.

Ook deze tuin ademt nog iets van die traditie. Met circa 1.000 m² grond, fruitbomen, een kas en een karakteristiek stenen theehuisje (vruchtgebruik) biedt het een heerlijke plek om te ontspannen, tuinieren of gewoon even weg te zijn uit de dynamiek van het centrum, terwijl u toch op loopafstand van huis bent.

Wonen in Nieuwpoort

Nieuwpoort is een charmant vestingstadje aan de Lek waar historie, rust en levendigheid op een bijzondere manier samenkomen. De volledig intact gebleven vestingwallen (eigenlijk is Nieuwpoort het mooist vanuit de lucht), de monumentale panden, de jachthaven en zelfs de nog werkende historische kanonnen geven het stadje karakter.

Nieuwpoort ligt in gemeente Molenlanden, een unieke plattelandsgemeente met 19 dorpen en slechts één stad, je raadt het al: Nieuwpoort! Dat landelijke voel je ook: de sfeer is gemoedelijk en persoonlijk, terwijl je toch echt midden in een historisch stadje woont. De ligging aan de Lek zorgt voor prachtige natuur en recreatiemogelijkheden. Maak een wandeling over de vestingwallen, misschien kom je wel de schaapskudde tegen die het talud begraast, of loop op een zomerse dag naar een strandje aan de rivier voor een frisse

duik. Met een paar stappen buiten het centrum sta je al midden in het Groene Hart.

De gemeenschap is betrokken en actief, met regelmatig evenementen en activiteiten, maar tegelijkertijd biedt Nieuwpoort volop ruimte voor privacy en rust. Voorzieningen zoals supermarkt, basisscholen, kinderopvang en horeca zijn in Nieuwpoort. Middelbare scholen bevinden zich onder andere in Schoonhoven. In Schoonhoven, de Zilverstad, waar je een ruim aanbod horeca en winkels vindt, ben je snel op fiets, even overvaren met de pont. Grotere steden zoals Gorinchem, Rotterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met de stad altijd binnen handbereik.

Persoonlijk slot – een huis vol leven

Na ruim dertig jaar met liefde in dit huis te hebben gewoond, is voor ons het moment gekomen om een nieuwe stap te zetten. Het voelt bijzonder om een plek los te laten waar zoveel leven heeft plaatsgevonden. Hier is gelachen, gewerkt, gevierd, geleefd en ja, ook soms gehuild.

Onze drie kinderen zijn hier geboren en opgegroeid. Dit huis heeft alle fases van ons gezinsleven meegemaakt: van de eerste jaren tot volwassen worden. De ruimte, de veilige omgeving en het wonen midden in het historische hart van Nieuwpoort hebben altijd als vanzelf goed gevoeld en een unieke plek om op te groeien.

Nieuwpoort heeft stadsrechten, en dat maakt het wonen hier uniek. Je woont echt in de stad, midden in het centrum, omringd door monumentale panden. Toch ervaar je de voordelen van een dorp: de gemoedelijkheid, de betrokkenheid wanneer je dat wilt, en tegelijkertijd de vrijheid om gewoon je eigen leven te leiden.

We hopen oprecht dat de nieuwe bewoners hier net zo gelukkig zullen worden als wij al die jaren zijn geweest. Dit is een huis dat niet alleen ruimte biedt, maar ook een plek waar herinneringen ontstaan.

Bijzonderheden

- Jaren '30 herenhuis (ca. 1930)
- Hoekwoning met uitzicht over Binnen- én

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Buitenhaven

- Zicht op historisch stadhuis
- Ca. 207 m² woonoppervlakte (exacte maatvoering volgt)
- Woon-/bedrijfsbestemming
- Statige entree met origineel terrazzo bordes
- Authentieke details en hoge plafonds (ca. 2,85 m)
- Vier slaapkamers
- Stadstuin + twee dakterrassen op het westen
- Luxe badkamer met vloerverwarming
- Kelder met sauna en sportruimte
- Energie label B
- Volledig dubbel glas
- Warmtepomp, 17 zonnepanelen en airco-units
- Optioneel extra tuin ca. 1.000 m² buiten de vesting
- Parkeren in straat of binnen de vesting



FOTO'S



Woningbrochure: Binnenhaven 2, Nieuwpoort

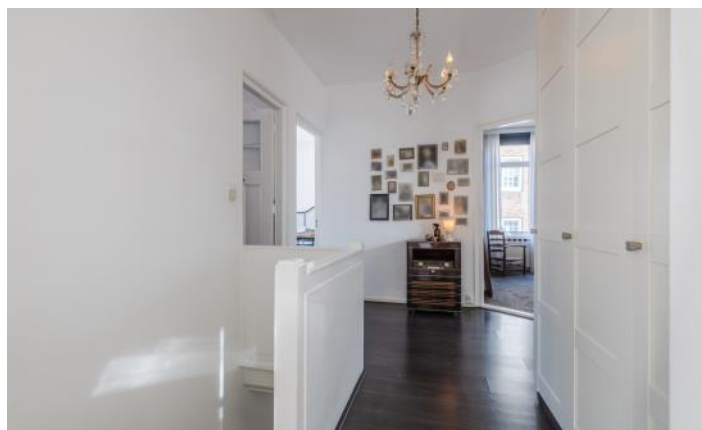
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



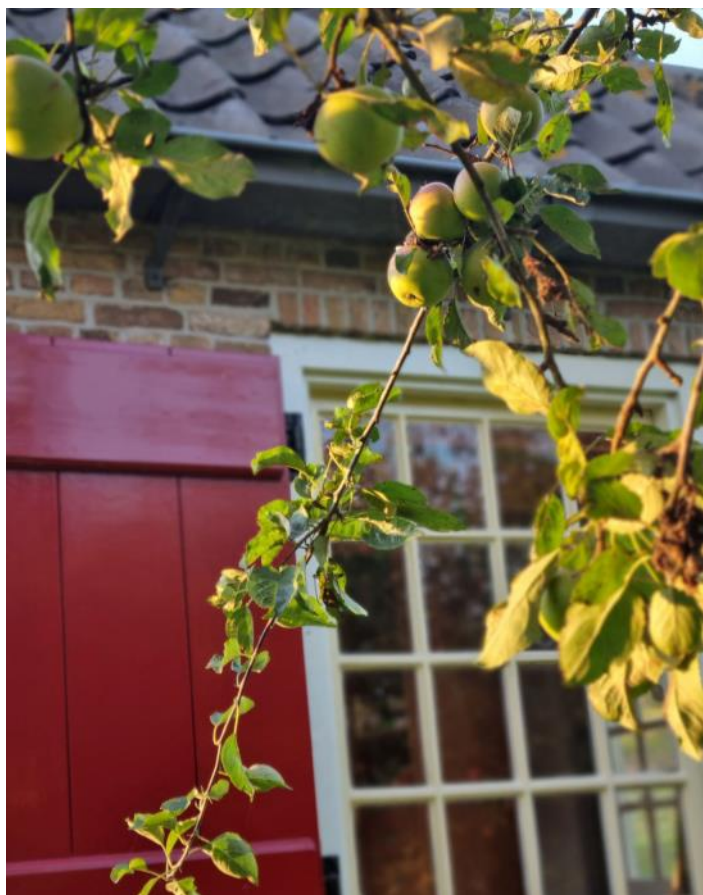
FOTO'S



Woningbrochure: Binnenhaven 2, Nieuwpoort

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



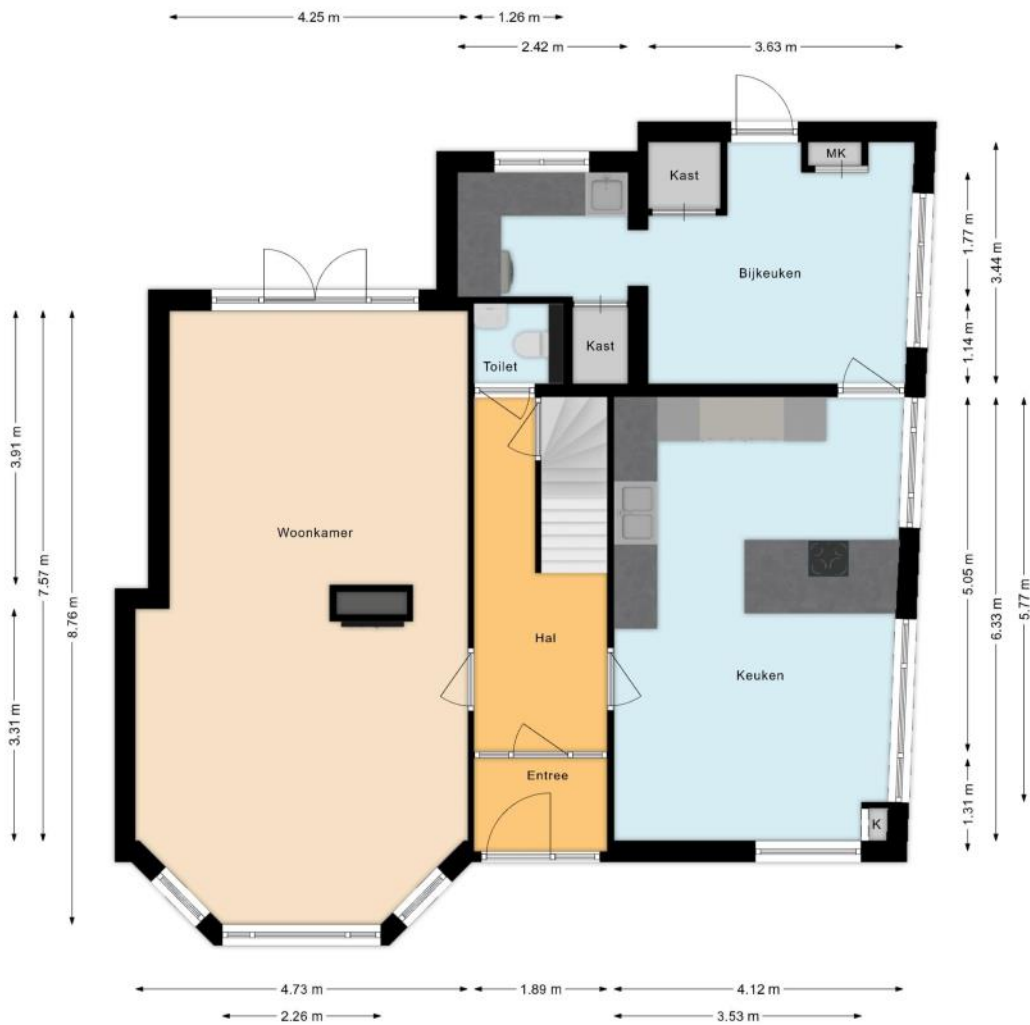
FOTO'S



PLATTEGROND



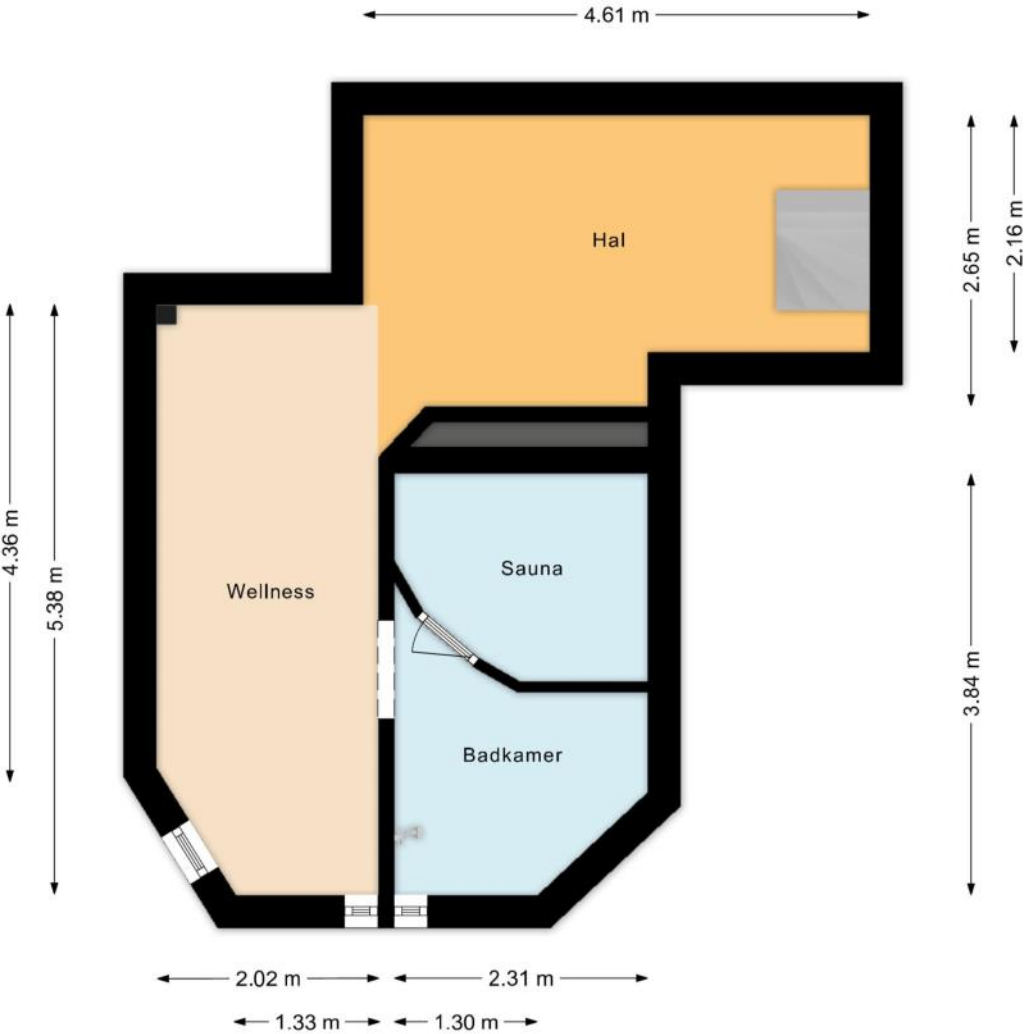
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Hoekwoning
Kenmerk woonhuis	Dijkwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	726 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	207 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 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	7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	INTERGAS
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, Vrij uitzicht, Open ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	16 m ² (4m diep en 4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Nieuwpoort B 1185

Oppervlakte	146 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast			●
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Sauna met toebehoren	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



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

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](https://www.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](https://www.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 erfdiensbaarheden, 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.