

# Te koop



## Binnenhaven 42 Nieuwpoort

Vraagprijs: € 399.000,- k.k.



Hof  stede  
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



## Omschrijving

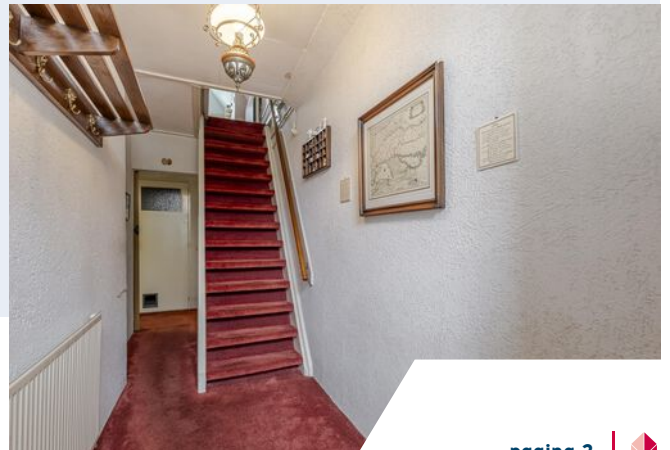
Wonen op een unieke locatie in de sfeervolle vesting van Nieuwpoort!

Deze tussenwoning uit circa 1890 valt direct op door de oude gevel en de bijzondere ligging direct aan de gracht. Hier woon je midden in de historische vesting, omringd door pittoreske straatjes, water en monumentale bebouwing.

Achter de charmante gevel schuilt een woning met veel potentie, maar ook een grote klus: de woning is toe aan een flinke modernisatie. Daarmee biedt het een mooie kans om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Op dit moment staat het pand nog op de gemeentelijke monumentenlijst, maar de gemeente Molenlanden heeft een brief gestuurd waarbij ze aankondigen dat het pand wordt doorgehaald op de lijst.

De woning beschikt bovendien over een tuin op het westen, waardoor je in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Een bijzonder pluspunt is de garage met inrit vanaf de Binnenhaven, wat in de vesting een zeldzame én zeer praktische voorziening is!

Kortom: een unieke kans voor wie op zoek is naar een woning met karakter en mogelijkheden, op een prachtige plek aan de gracht in het historische Nieuwpoort.



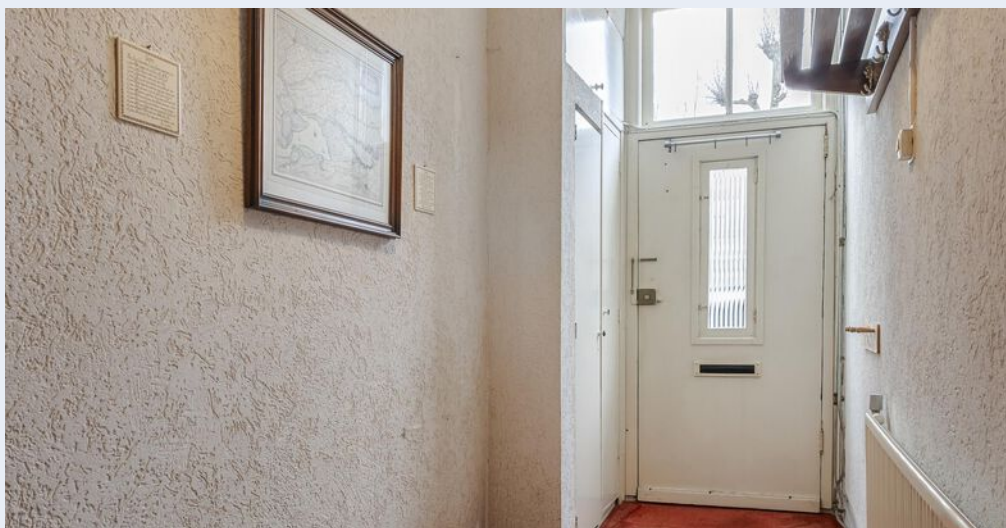
## Kenmerken

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Perceeloppervlakte	210 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1890
Ligging	in centrum
Voorzieningen	rookkanaal

## Indeling

**Begane grond:** via de entree kom je in de hal met meterkast en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is een sfeervolle ruimte met een schouw en staat via dubbele deuren in verbinding met de keuken. De dichte keuken is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling en biedt toegang tot de achtertuin. Op de begane grond bevindt zich tevens de badkamer, uitgerust met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een aparte kastruimte met de aansluiting voor de wasmachine.

**Eerste verdieping:** de overloop geeft toegang tot het dakterras, gelegen op het dak van de garage. Op de overloop is bovendien een extra wastafel aanwezig. Verder bevinden zich op deze verdieping drie slaapkamers. De verdiepingsvloer loopt scheef.











Aan de achterzijde (westzijde) van de woning ligt een riante stadstuin. Deze is bereikbaar via de keuken. De tuin is aangelegd met klinkers, een gazon en een border met diverse groene (klim)planten.

Direct achter de woning is een aangebouwde stenen garage (circa 25 m<sup>2</sup>) aanwezig. De garage is voorzien van een stalen kanteldeur, een gootsteen en elektra. Via een overpad kun je vanaf de Binnenhaven met de auto achterom rijden.

De Binnenhaven is één van de mooiste straten van Nieuwpoort. Het uitzicht vanuit de woning direct op de historische gracht en gezellige straatjes met prachtige monumentale panden maken het tot een unieke plek. De woning ligt ook op steenworp afstand van de stadswallen, waar nog altijd met een kudde schapen het talud wordt begraasd.

De dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikbaar, net buiten de vesting is een klein winkelcentrum met onder andere een supermarkt. Voor het stadse aanbod, zoals winkels, theater en bioscoop, zijn vestingstad Gorinchem en zilverstad Schoonhoven (via pont) goed bereikbaar. Nieuwpoort ligt tot slot zeer centraal in Nederland: binnen drie kwartier sta je in Utrecht of Rotterdam.













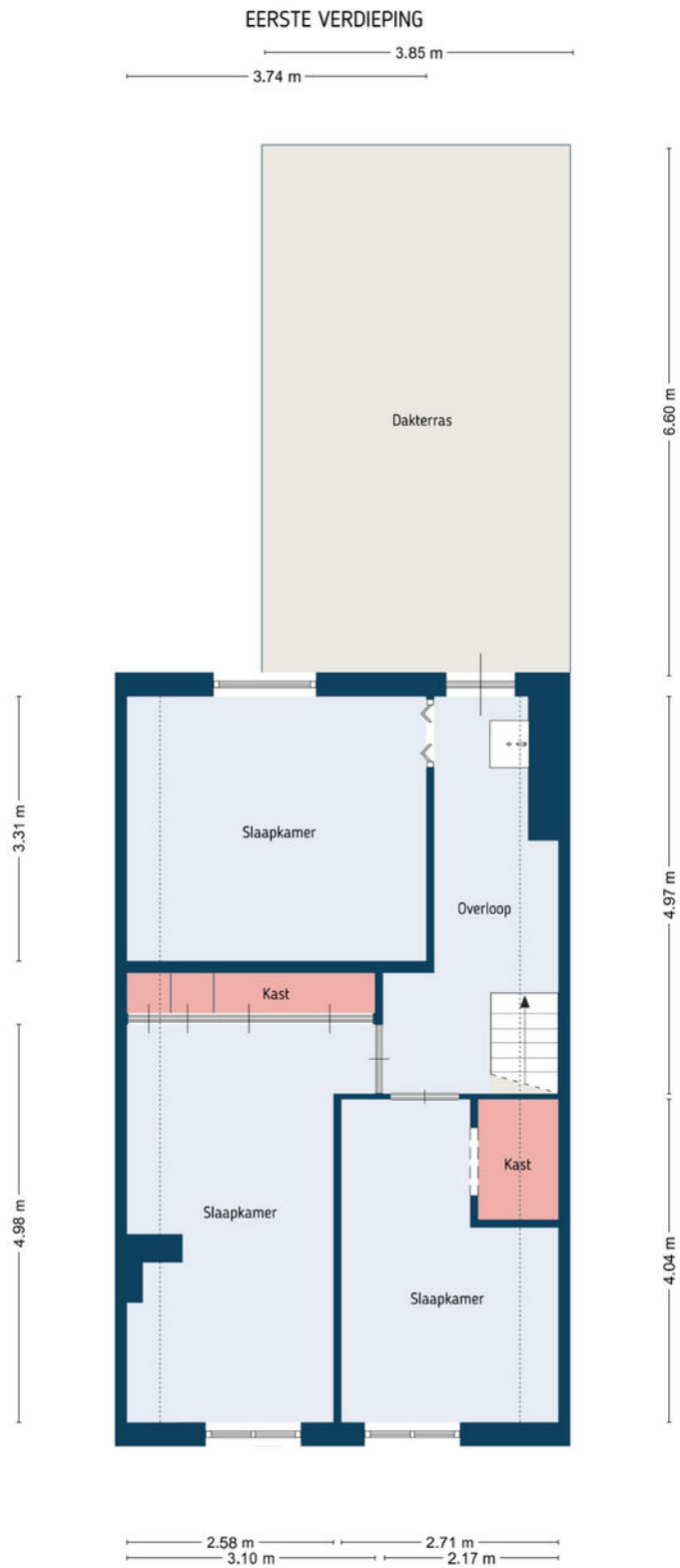


## Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwpoort	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1183	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026  
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.

\*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	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	
- vriezer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clausule in de koopakte zal worden opgenomen:

“As is, where is”

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (circa) 130 jaar oud is, dat de (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

## Voor alle duidelijkheid

### Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

### Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

### Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

### Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

### Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Optie:**

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Ouderdomsclausule:**

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

**Overeenkomst:**

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

**Reactie:**

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

**Tekeningen:**

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

**Vraagprijs:**

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

**Waarborgsom:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



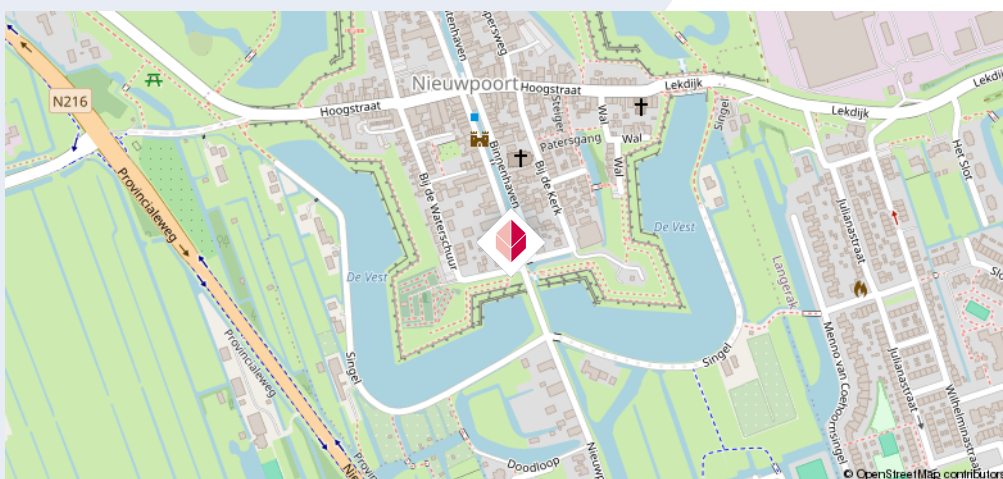


## Wonen in Nieuwpoort

Vestingstad Nieuwpoort heeft een zeer fraaie historische binnenstad met wallen, grachten en een vesting met zes bastions. De vestingstad telt ruim 50 rijksmonumenten en circa 70 gemeentelijke monumenten! Eén van de bekendste monumenten is het oude stadhuis dat parmantig prijkt midden op de Hoogstraat. Door de ligging aan rivier de Lek, de recreatiestrandjes en de jachthaven zijn er veel mogelijkheden voor recreatie langs het water.

De dagelijkse voorzieningen worden gedeeld met het naastgelegen dorp Langerak. Zo zijn er onder andere een supermarkt, een medische centrum, twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang.

Zilverstad Schoonhoven met alle stadse voorzieningen is op korte afstand gelegen (via pont).





## Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

### Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ [meerkerk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:meerkerk@hofstedemakelaardij.nl)

[hofstedemakelaardij.nl](https://hofstedemakelaardij.nl)