

NIEUWPOORT, Nieuwpoortseweg 6 A

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

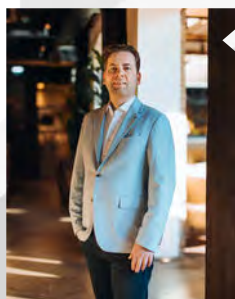
Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



André Boon

REGISTER MAKELAAR/
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 1.150.000,- k.k.



BOUWJAAR

1991



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

178 m²



SLAAPKAMERS

6



INHOUD

671 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Herenhuis

PERCEELOPPERVLAKTE

1158 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

81 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

13 m²

TUINLIGGING

westen

VRIJSTAANDE GARAGE

Dubbele garage met verdieping
Parkeergelegenheid op eigen terrein

LIGGING

Prachtige ligging aan een singel
Vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
Historische, karakteristieke straat

VERWARMING EN WARM WATER

CV combi-ketel, deels vloerverwarming
Open haard

ELEKTRA

6 groepen met aardlekschakelaar

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 185,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 639,14
- Verontrein.heffing / Rioolrecht (per jaar) € 450,00
- Waterschapslasten (per jaar) € 435,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

NIEUWPOORT, Nieuwpoortseweg 6 A



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Achter de charmante gevel met authentieke stadsboerderij-uitstraling schuilt een opvallend ruime, vrijstaande woning die direct indruk maakt. Gelegen op een groot perceel eigen grond, nabij de historische vesting van Nieuwpoort, biedt deze woning een harmonieuze mix van historie en modern wooncomfort. De gevel, opgetrokken in ijsselsteentjes met verfijnde details zoals sierlijsten en een klassieke voordeur, geeft het geheel een statige en warme uitstraling die perfect past binnen het beschermde stadsgezicht. Het geheel ademt niet alleen karakter, maar ook een gevoel van ruimte en vrijheid, zowel binnen als buiten.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale entree die direct de toon zet voor de rest van de woning. De woonkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en aangenaam licht dankzij de grote ramen en openslaande deuren naar de tuin.

Hier ervaart u een prettige balans tussen openheid en geborgenheid, versterkt door de begin 2024 geplaatste inzethaard die zorgt voor extra sfeer en warmte. Het ingebouwde Sonos geluidssysteem maakt het wooncomfort compleet en sluit naadloos aan bij de moderne afwerking.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkeuken, een ruime en uitnodigende plek waar koken en samenzijn centraal staan. De keuken is modern uitgevoerd met een wandopstelling voorzien van inbouwapparatuur en een royaal kookeiland met spoelgedeelte en praktische bergruimte. Het werkblad loopt elegant door in een geïntegreerde eettafel, waardoor een natuurlijke verbinding ontstaat tussen koken en tafelen – ideaal voor lange avonden met familie en vrienden.

De begane grond is afgewerkt met grote, lichtgrijze plavuizen voorzien van comfortabele vloerverwarming. Strak gestuukte wanden en plafonds in combinatie met subtiele sierlijsten zorgen voor een verzorgde en stijlvolle basis.

Halverwege de woning bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, veel bergruimte en een directe toegang tot de tuin.



Genieten in een heerlijk lichte living en de gezellige woonkeuken!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de fraaie houten trap met smeedijzeren spijlen bereikt u de eerste verdieping. Hier vindt u maar liefst vijf goed bemeten en volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een nette afwerking met laminaatvloeren en een karakteristiek schrotenplafond. Vanuit één van de kamers aan de voorzijde is een extra zolderkamer bereikbaar, die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De royale badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en een tweede toilet. De combinatie van lichte wandtegels en een donkere vloer, inclusief vloerverwarming, geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. De dakkapel zorgt voor extra licht en sfeer.

Op de overloop bevindt zich een vlizotrap die toegang biedt tot de bergzolder op de tweede verdieping – ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en meer.

De buitenruimte sluit naadloos aan bij het karakter van de woning. De brede oprit, afgesloten met een elektrisch bedienbaar hek, biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De dubbele garage is niet alleen ruim, maar ook volledig geïsoleerd en voorzien van elektrische deuren en een extra verdieping, wat deze ruimte bijzonder veelzijdig maakt. De afwerking in gepotdekseld red cedarhout geeft het geheel een stijlvolle, landelijk-moderne uitstraling. Aan de achterzijde is bovendien een praktische berging gerealiseerd.

De diepe achtertuin vormt een groene oase en strekt zich uit tot aan het water. Met een indrukwekkende diepte van ruim zestig meter biedt deze tuin volop ruimte om te genieten van rust, natuur en privacy.

Direct achter de woning ligt een royaal terras met een woningbreed zonnesherm, ideaal voor zowel zonnige als warme dagen. Verder in de tuin zorgen sierbestrating, diverse beplanting en volwassen bomen zoals een notenboom en een treurwilg voor een natuurlijke, rustige sfeer. Hier vindt u altijd een fijne plek om te ontspannen, in de zon of juist in de schaduw.

De ligging is bijzonder gunstig, met alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basisscholen, kinderopvang en medische faciliteiten op korte afstand. Dankzij de nabijgelegen N216 zijn de A15 en A27 eenvoudig bereikbaar en bent u binnen circa 15 minuten in Gorinchem. Ook Schoonhoven is via de pont snel en gemakkelijk te bereiken.

























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels/stucwerk	stucwerk	Sanitair: - wandcloset - fonteintje
- Bijkeuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	aansluiting wasapparatuur
- Woonkamer	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- vloerverwarming - open haard - ingebouwd Sonos geluidssysteem
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	Keukenapparatuur: - keramische kookplaat - combimagnetron - afzuigkap - vaatwasser - koel-vriescombinatie - Quooker - Sonos geluidsinstallatie boven keukeneiland
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	gelakte houten schroten	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	gelakte houten schroten	- wastafel - telefoon- en internetaansluiting
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	gelakte houten schroten	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	gelakte houten schroten	trap naar zolderkamer
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	gelakte houten schroten	- aansluiting/afvoer wasapparatuur - internetaansluiting
- Slaapkamer 5	laminaat	behang/ spachtelputz	gelakte houten schroten	Velux dakraam
- Badkamer	plavuizen	tegels	gips - stucwerk	dakkapel sanitair: - ligbad met handdouche - douchehoek - badmeubel met wastafel - toilet - designradiator - instelbaar luchtverversingssysteem
Tweede verdieping				
- Slaapkamer	tapijt	stucwerk	plafondplaten	Velux dakraam

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers			◆	
losse (hang)lampen			◆	
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				◆
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails				◆
gordijnen				◆
overgordijnen				◆
vitrages				◆
rolgordijnen	◆			
lamellen				◆
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren	◆			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	◆			
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat	◆			
plavuizen	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel	◆			
(Gas)kachels				
Designradiator(en) badkamer	◆			
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden	◆			
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- keramische kookplaat	◆			
- combimagnetron	◆			
- afzuigkap	◆			
- vaatwasser	◆			
- koel-vriescombinatie	◆			
- Quooker	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
geluidsinstallatie in plafond boven keukeneiland	◆			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires				
Badkameraccessoires				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat overname Tado	◆			
Airconditioning	◆			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler				
Geiser				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten	◆			

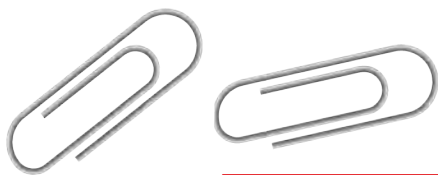
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	◆			
Waterslot wasautomaat	◆			
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

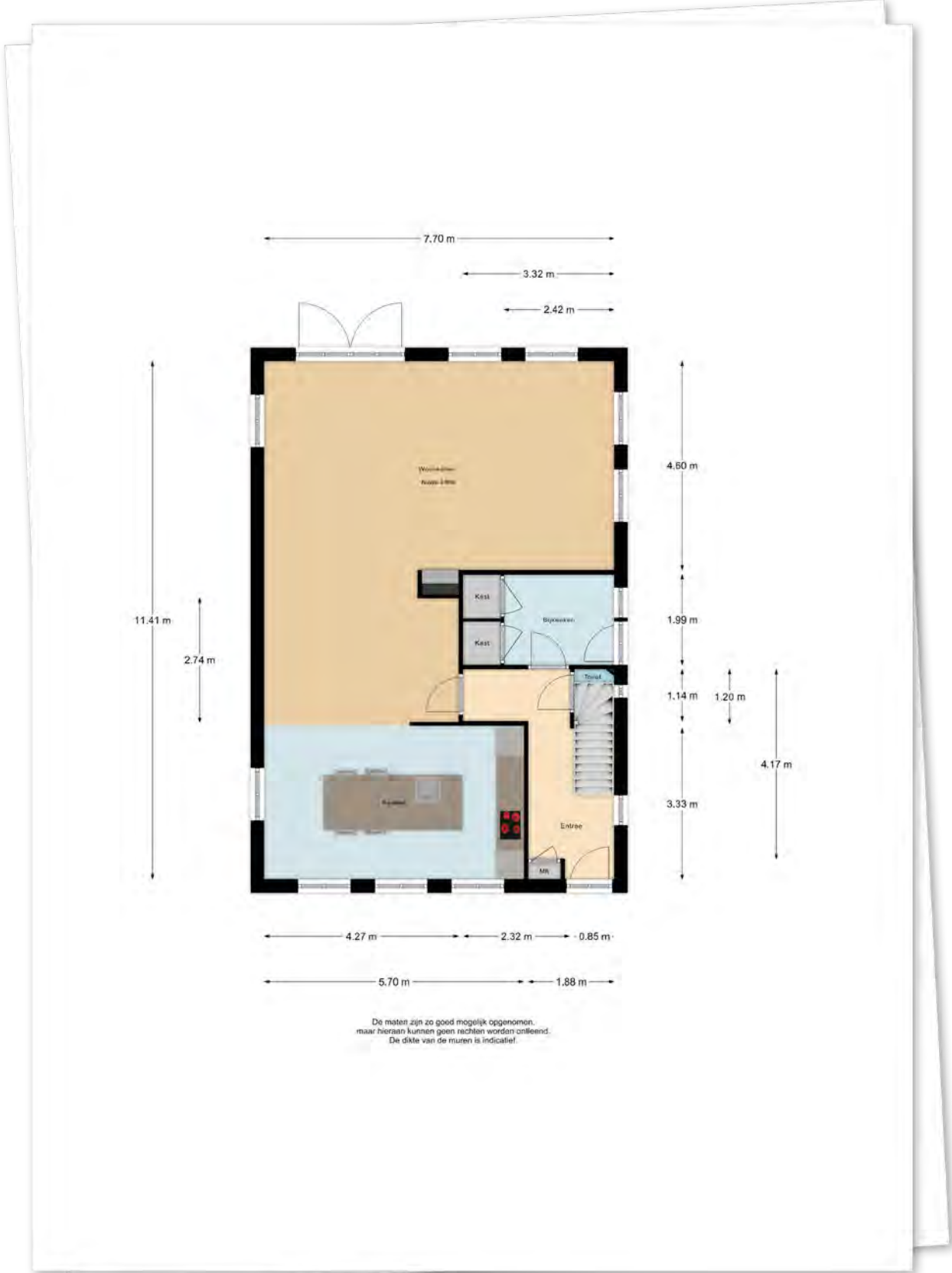
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin									
Inrichting					CV				
Tuinaanleg/bestrating	◆				Boiler				
Beplanting	◆				Zonnepanelen				
					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆								
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	◆								
Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	◆								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◆								
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	◆								
vlaggenmast(houder)	◆								

AANTEKENINGEN





Begane grond



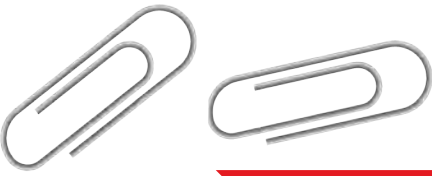
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.

Eerste verdieping

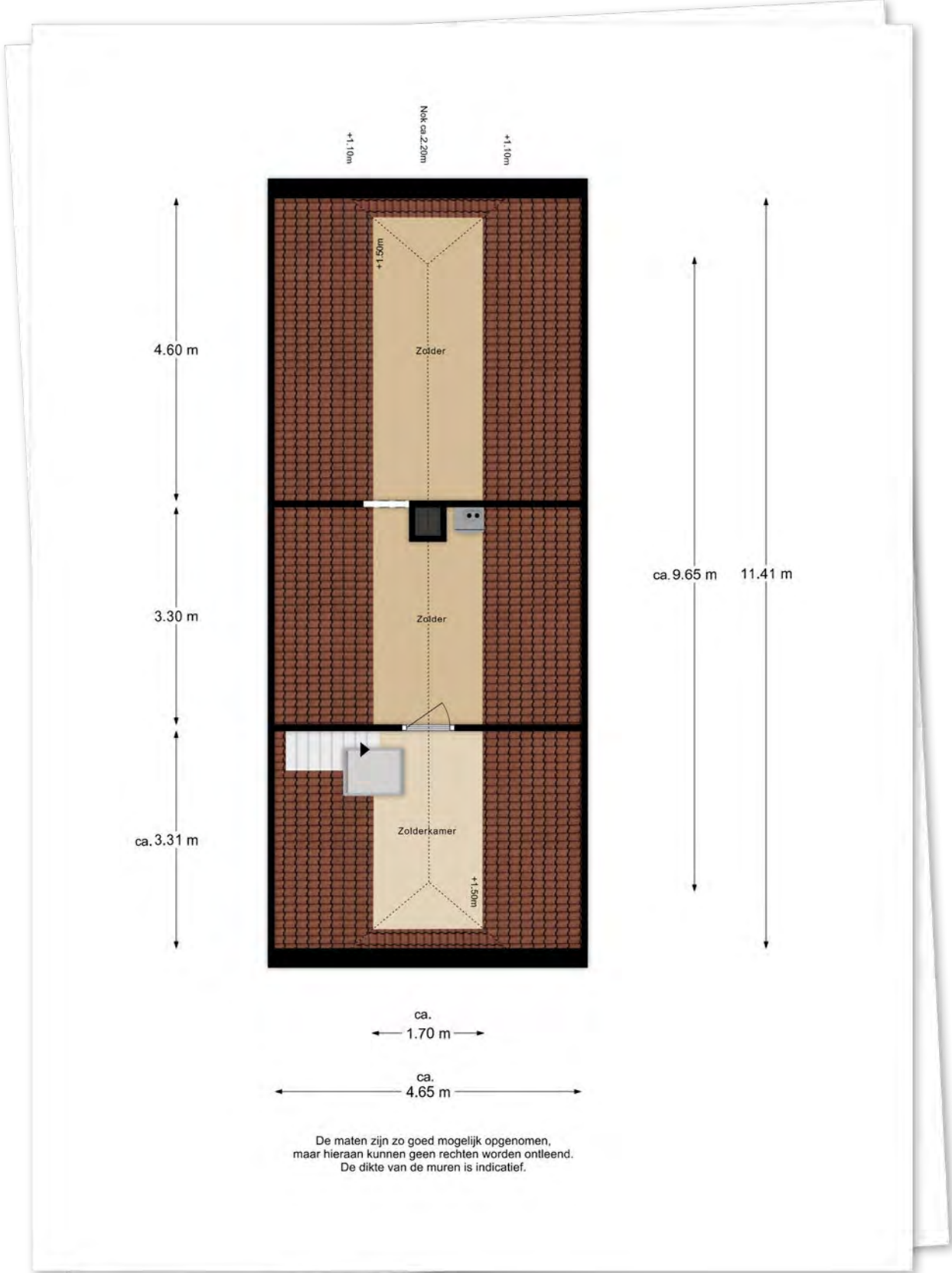


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.





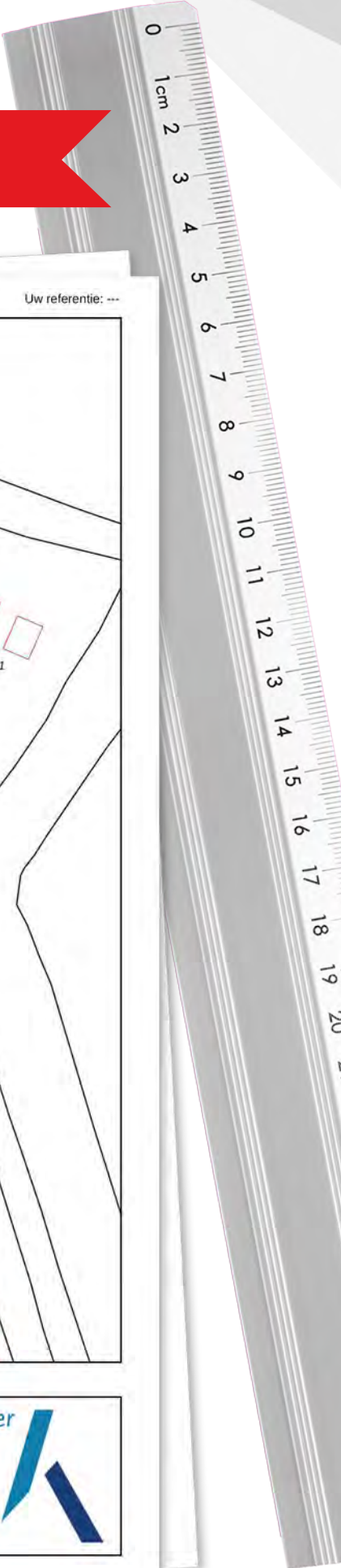
Zolder



Garage




KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



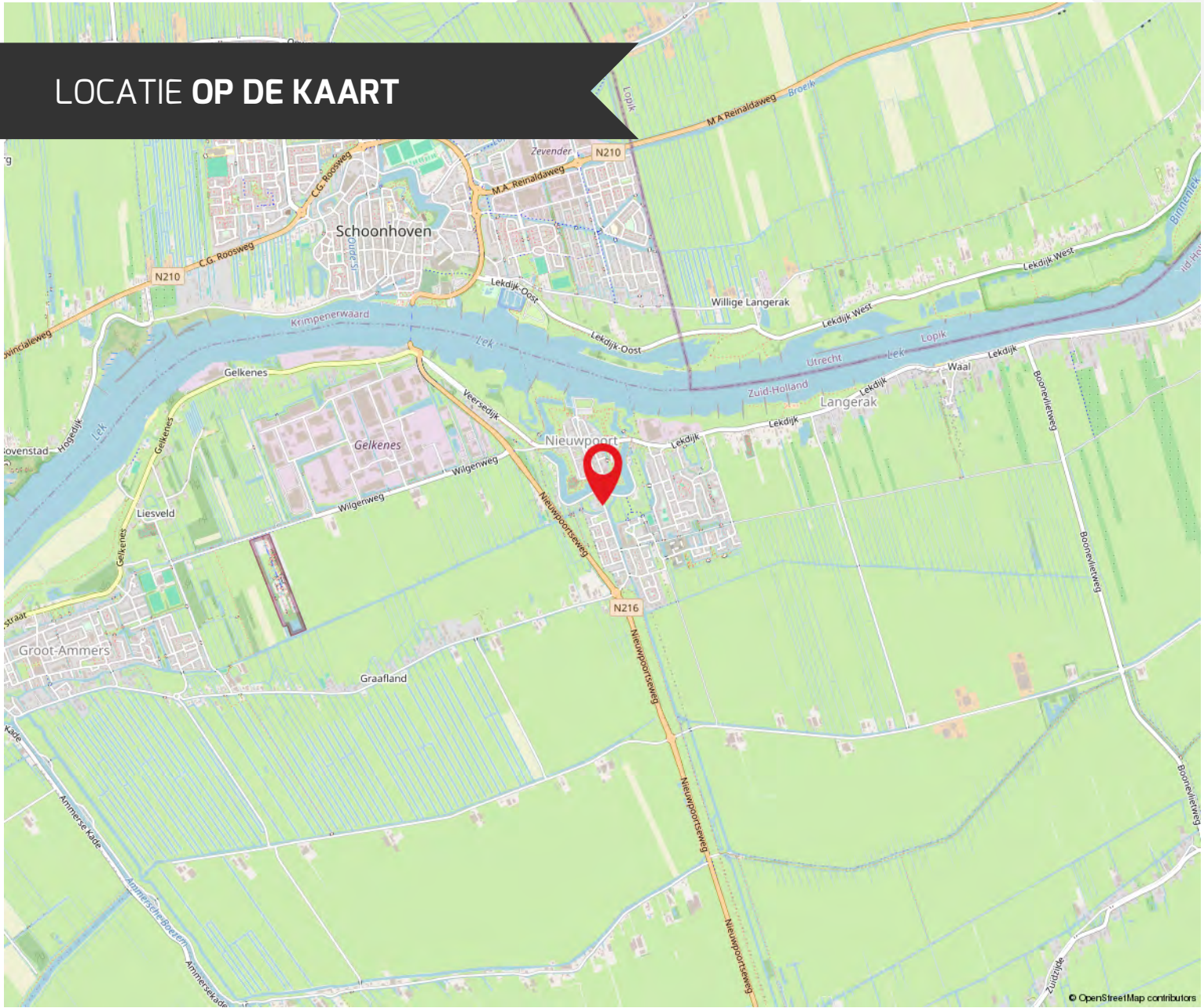
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwpoort	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 238	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

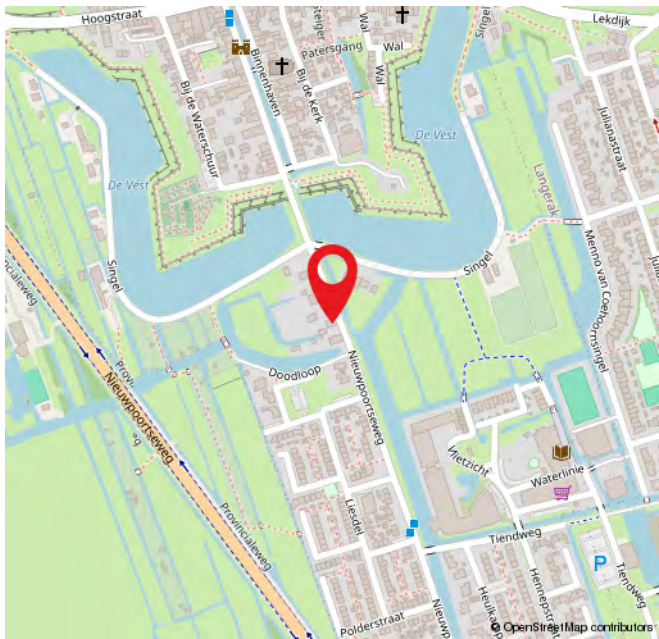
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



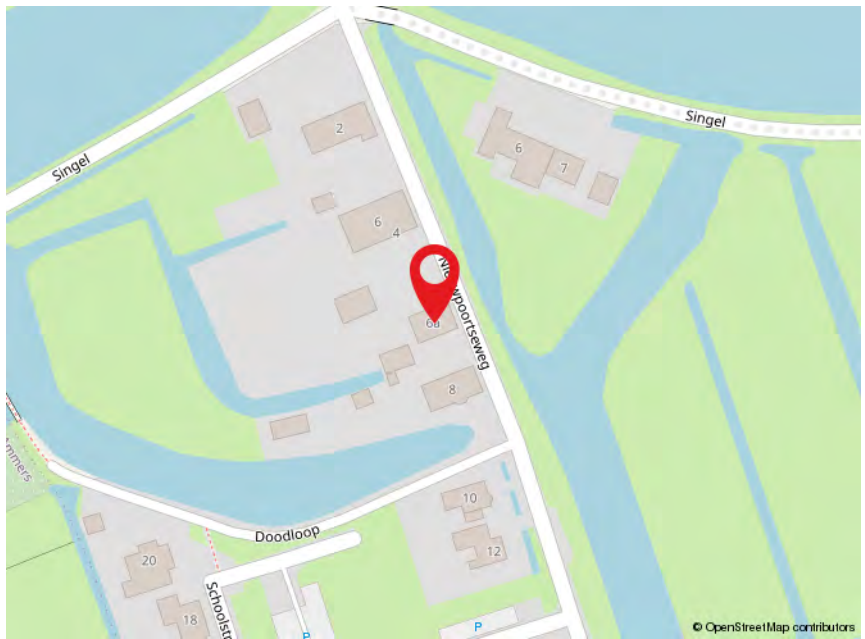
LOCATIE OP DE KAART



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouw kwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

15%
korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**



AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

Leuke woning gezien?

Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Cypressenlaan 49, Papendrecht

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Kooyman houd je goed op de hoogte kent de markt goed, heeft een goed netwerk en verkoopt snel, een echte aanrader."



Verkopers Nieuwe veer 114, Streefkerk

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Contact verliep goed. Bezichtigingen goed ingepland. Altijd op tijd en zonder problemen verlopen. Kantoor is een aanrader."



Reigerlaan 13, Sliedrecht

Verkoopperiode: 3 maanden | Gegeven Funda score: 9,5

"Prettig en open contact met adviseur, zeer goede opvolging en constant updates. Juiste plan van aanpak met correcte opvolging."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



9,3

Gemiddelde
beoordeling.

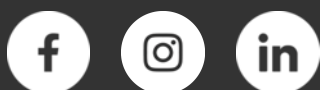
95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl



Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

