

Te koop



Vuurkruidstraat 18

Nieuwpoort

Vraagprijs: € 819.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Impressie

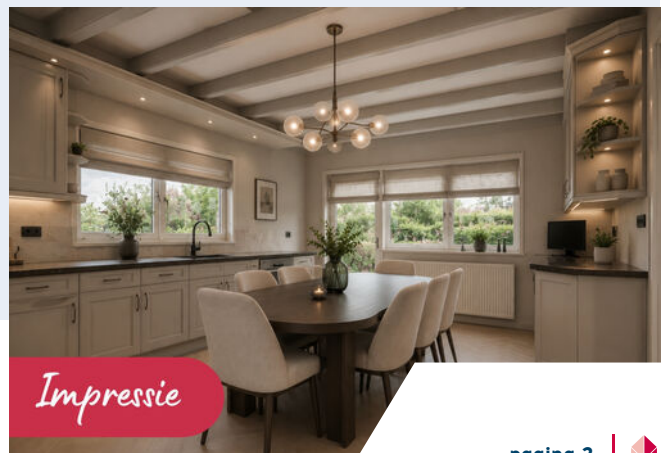
Omschrijving

Gelijkvloers wonen en vrijstaand wonen met een weids polderuitzicht dat nooit verveelt.

Aan de rand van het vestingstadje Nieuwpoort ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel van 964 m². Hier geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de uitgestrekte polders, volop privacy en de rust van het landelijke wonen. Dankzij het volledige gelijkvloerse woonprogramma is de woning bovendien comfortabel en levensloopbestendig.

De woning is gedateerd en verdient een modernisering, maar biedt daarvoor een uitstekende basis. De royale leefruimte, de vrije ligging en het blijvende uitzicht maken dit een woning met bijzonder veel potentie. Een kans om geheel naar eigen smaak te wonen op een locatie die maar zelden beschikbaar komt.

Door de jaren heen zijn al diverse verbeteringen uitgevoerd, waaronder dak- en vloerisolatie, deels vloerverwarming en dubbele beglazing. Zo is een goede basis gelegd voor verdere verdere verduurzaming en modernisering.



Impressie

Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Perceeloppervlakte	964 m ²
Woonoppervlakte	164 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1972
Ligging	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Voorzieningen	buitenzonwering, alarminstallatie, rookkanaal, openslaande deuren
Energie label	E

Indeling

Begane grond:

Ontvangsthal:

U stapt binnen in de hal aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal is er toegang tot het slaapgedeelte aan de linkerkant en het woongedeelte aan de rechterkant. In de hal bevinden zich de toiletruimte en de waterontharder.

Linkervleugel (Slaap- en sanitairgedeelte):

Aan de linkerkant bevindt zich een lange gang, die toegang biedt tot de twee slaapkamers en de twee badkamers.

Zowel de gang als de slaapkamers zijn afgewerkt met een spanplafond en voorzien van vloerbedekking.

De ruime masterbedroom is aan de achterzijde van de woning gelegen en vanuit hier heeft u een prachtig uitzicht over de tuin, die tevens bereikbaar is via openslaande deuren. Deze slaapkamer beschikt over een badkamer, met ligbad, wastafelmeubel en een toilet.

De tweede slaapkamer is bereikbaar vanuit de gang, evenals de tweede badkamer. Deze badkamer verkeert in een keurige staat van onderhoud en is voorzien van elektrische vloerverwarming, een inloofdouche en een wastafelmeubel.

Vanuit de gang, is de tweede slaapkamer bereikbaar en de tweede badkamer. Deze laatstgenoemde is in keurige staat, beschikt over elektrische vloerverwarming, inloofdouche en wastafelmeubel.

Rechtereuleug (Woongedeelte):

Aan de rechterzijde van de woning bevinden zich de woonkamer, de keuken, de bijkeuken en technische ruimte (de voormalige garage). Deze vleugel is, grotendeels, voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. De woonkamer heeft op het hoogste punt een hoogte van maar liefst 3,86 meter. In combinatie met het strakke spanplafond zorgt dit voor een gevoel van ruimte en licht. De gezellige haard, waarvan het rookkanaal ook in de overkapping te stoken is, geeft de ruimte een gezellige sfeer. Via openslaande deuren is het terras aan de achterzijde bereikbaar.



De woonkeuken is aan de voorzijde gelegen. Vanuit hier is, middels een openslaande deur, de zij-/ en voortuin bereikbaar. De keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad en uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De afzuigkap, koelkast en keramische kookplaat zijn circa 3 jaar geleden vernieuwd.

De voormalige garage is opgedeeld in een inpandige berging en een praktische bijkeuken. De ruimte is afgewerkt met diverse inbouwkasten en een laminaatvloer. Aan de voorzijde is er een dubbele deur naar de voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich de separate wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine- en droger, evenals een praktische spoelbak met wateraansluiting. In de schuifwandkast is de cv-opstelling (2012) geplaatst en de meterkast is in een vaste kast geplaatst. De bijkeuken is aan de achterzijde uitgerust met een screen.









Impressie

















De tuin rondom de woning is met zorg onderhouden. Prachtige grasperken, afgewisseld met kleurrijke bloemenborders en strakke hagen, maken de tuin tot een heerlijke plek om te verblijven. De achtertuin is perfect gelegen op het zonnige zuiden en grenst direct aan het water, waardoor u geniet van een schitterend en vrij uitzicht over de achterliggende weilanden.

Het gazon is voorzien van een besproeiingssysteem vanuit de sloot met 10 pop-up sproeiers, die worden aangestuurd via een pompinstallatie in de glazen tuinkas. Een robotmaaier zorgt ervoor dat het gras er altijd netjes bijstaat. Op het perceel bevinden zich tevens twee praktische, vrijstaande houten schuren voor extra bergruimte en is er een buitenkraan aanwezig. Aan de voorzijde van de woning kunt u parkeren op uw eigen oprit.











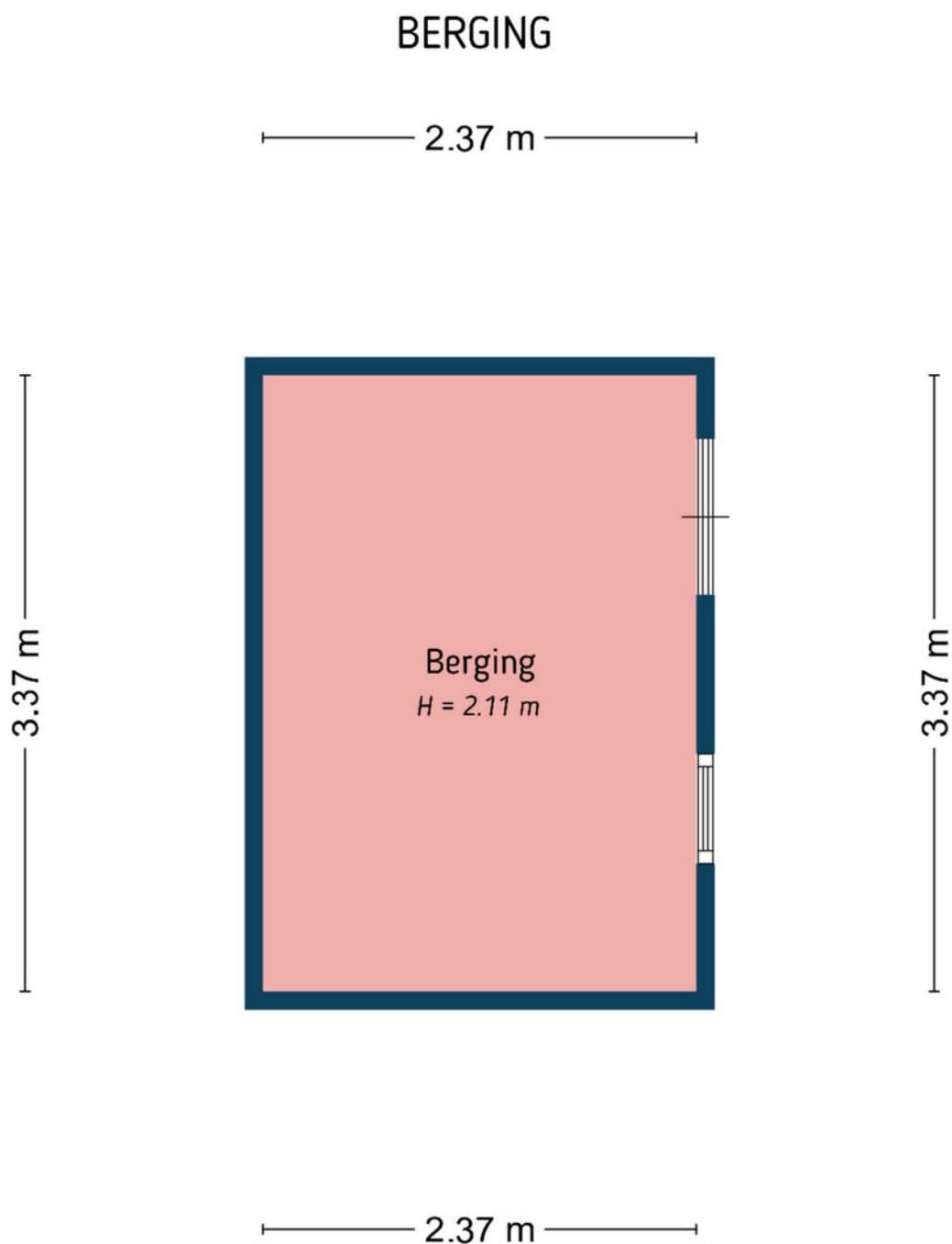


Indeling



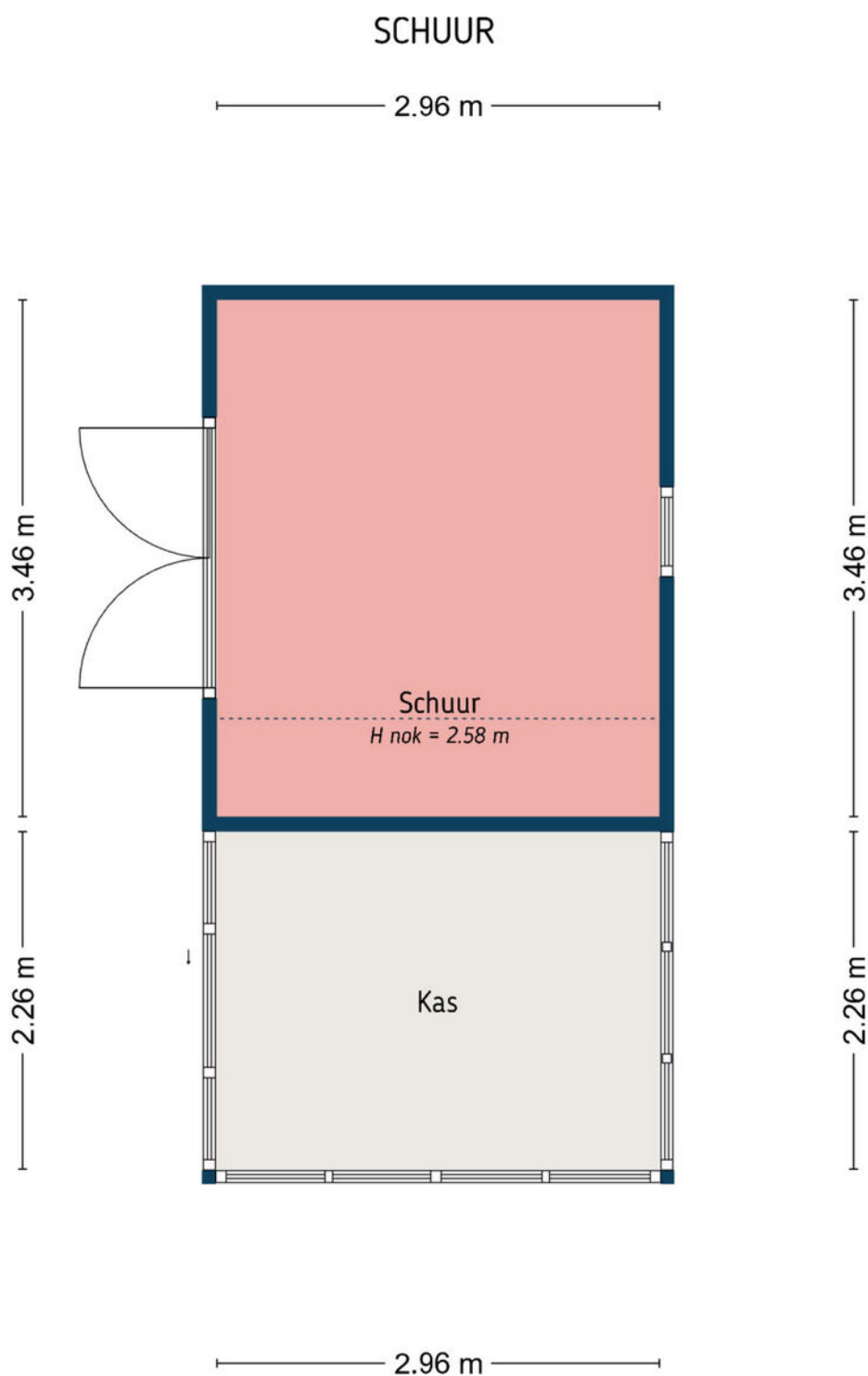
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

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

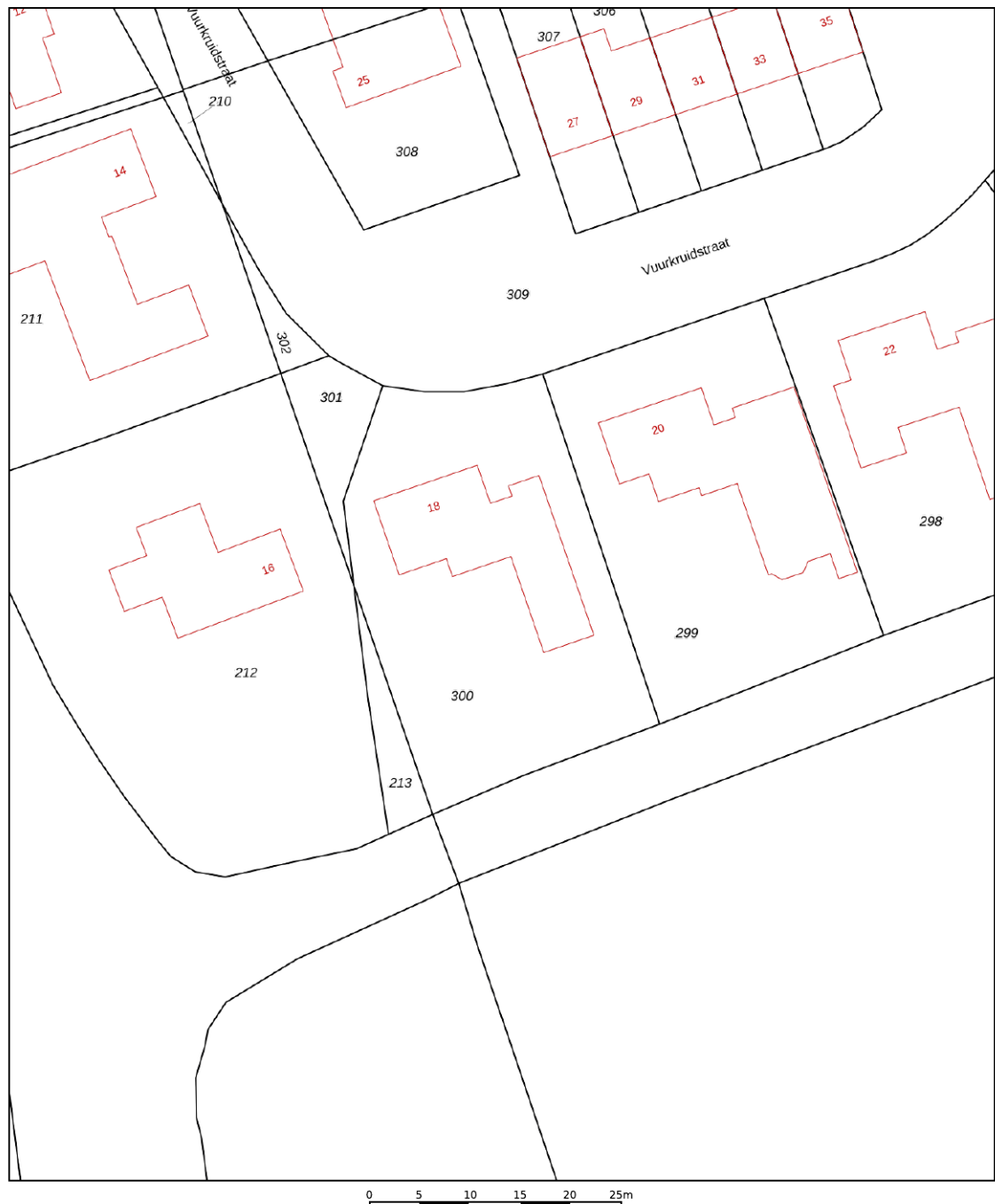


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Langerak	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 300	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle (inbouw)kasten garage/berging/woon-/slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- interieur slaapkamers, incl. tv	X		
- interieur woonkamer en keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- robotmaaier	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clausules in de koopakte zullen worden opgenomen:

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 54 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom (waaronder begrepen maar niet beperkt tot gebreken aan funderingen, vloeren, daken, installaties, leidingen, elektriciteit, water en gas, de riolering, vochtproblemen en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) voor rekening en risico van koper. 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.

Niet zelf-bewoningsclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen 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.

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 opgesteld 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 bouw kwaliteit 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.



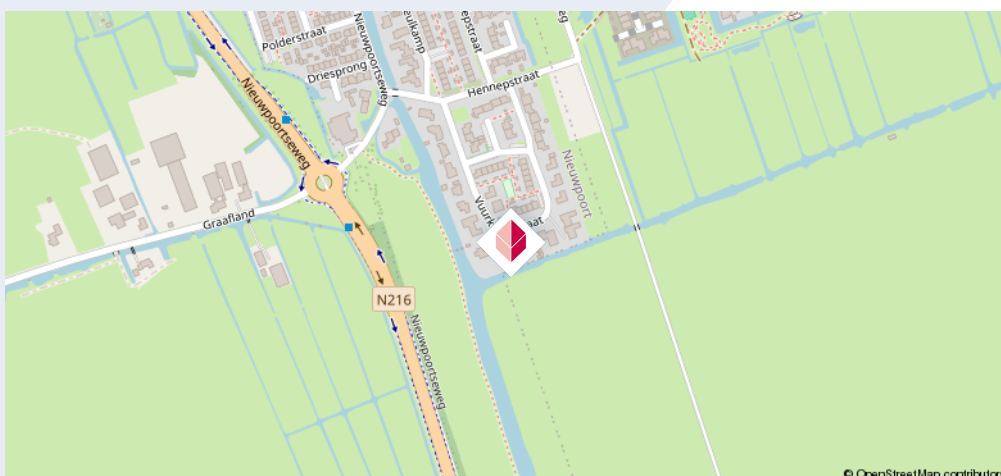


Wonen in Nieuwpoort

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

hofstedemakelaardij.nl