



4

HAVEN

**STAD AAN 'T
HARINGVLIET**



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1622

WOONOPPERVLAKTE:
69 m²

INHOUD:
180 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
37 m²



OMSCHRIJVING

Wonen in een stukje geschiedenis, pal aan de haven

Sommige huizen hebben karakter. Sommige hebben een verhaal. En heel soms kom je een woning tegen die al ruim vier eeuwen geschiedenis met zich meedraagt.

Welkom bij Haven 4 in Stad aan 't Haringvliet, beter bekend als de Polderskamer.

Een bijzonder pand op een minstens zo'n bijzondere plek, direct aan de haven. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het water en de boten, terwijl je binnen wordt verrast door hoge plafonds, klassieke wandafwerking, oude balken en details die herinneren aan een verleden dat teruggaat tot de Tachtigjarige Oorlog. Tegelijkertijd is het interieur licht, rustig en eigentijds.

Dit is geen standaard huis. Precies dat maakt het zo leuk.

Van gevechtstoren naar Polderskamer

We gaan even terug in de tijd.

In 1621, tijdens de Tachtigjarige Oorlog, werd hier bij de haven een vierkante redoute gebouwd: een kleine versterkte gevechtstoren met schietgaten, bedoeld om de strategisch gelegen haven en vaarroute te verdedigen. Volgens de beschikbare historische informatie is het zelfs het enige nog bestaande gebouw op Goeree-Overflakkee uit deze oorlogstijd. In de Franse tijd werden nog twee schietgaten toegevoegd en de benedenruimte heeft ooit dienstgedaan als gevangenis.

In 1901 kreeg het gebouw een verdieping en een heel andere functie. De besturen van de Oude Stadse Polder en Nieuwe Stadse Polder gingen hier vergaderen en zo ontstond de naam Polderskamer. Sinds 1973 wordt het pand als woonhuis gebruikt.

Van verdedigen naar vergaderen naar wonen. Een geschiedenis die je niet bij iedere bezichtiging kunt vertellen.

Historie buiten, eigentijds binnen

Wie binnenstapt, ontdekt hoe mooi oud en nieuw hier samenkomen. De historische basis is duidelijk voelbaar, maar de inrichting is juist licht en eigentijds. Rustige kleuren, hout en moderne elementen laten de bijzondere details van het gebouw alle ruimte.

Op de begane grond kom je binnen in de hal met de trap naar boven. Vanuit hier stap je de gezellige woonkeuken binnen. Een fijne ruimte waar koken en tafelen vanzelf samengaan. De moderne, lichte keukenopstelling is voorzien van inbouwapparatuur en vormt een mooi contrast met de dikke muren en kleine historische vensters. De houten vloer brengt warmte in het geheel.

Aansluitend is er praktische was- en bergruimte. Juist op deze verdieping zie je nog goed dat de Polderskamer zijn leven ooit heel anders begon dan als woonhuis.

En dan die woonkamer...

Via de trap bereik je de eerste verdieping en daar wacht ook een grote verrassing van het huis.

De woonkamer heeft een prachtige hoogte en een sfeer die eigenlijk alleen in een pand als dit kan ontstaan. De klassieke wandlijsten, houten vloer en hoge plafonds geven de ruimte uitstraling, terwijl de rustige inrichting ervoor zorgt dat het geheel juist heel prettig en ontspannen aanvoelt.

Dan hebben we het uitzicht nog niet eens gehad.

Vanuit de woonkamer kijk je rechtstreeks uit over de jachthaven. Water, boten en masten vormen

de jachthaven. Water, boten en masten vormen hier je dagelijkse decor. Het raam is daarmee bijna een levend schilderij dat met de seizoenen mee verandert.

Een bureau bij het raam? Wij zouden het wel weten.

Op deze verdieping bevindt zich ook de badkamer, praktisch ingericht met douche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er bergruimte aanwezig.

Slapen onder de kap

Nog een verdieping hoger verandert de sfeer opnieuw.

Hier bevindt zich de slaapkamer onder de karakteristieke kap. De zichtbare houten constructie, houten vloerdelen en schuine dakvlakken geven de ruimte precies de charme die bij dit huis past. Dankzij het grote dakraam valt er volop daglicht naar binnen.

Het is een heerlijke, sfeervolle verdieping met ruimte voor een tweepersoonsbed en opbergmogelijkheden. Een rustige plek boven in het huis, met de historie letterlijk om je heen.

Verrassend wonen over drie verdiepingen

De Polderskamer is sfeervol verdeeld over drie woonlagen, waarbij iedere verdieping een heel eigen karakter heeft. Beneden de gezellige woonkeuken, op de eerste verdieping de prachtige woonkamer met hoge plafonds en uitzicht over de haven en helemaal bovenin de karaktervolle slaapkamer onder de kap.

De bijzondere indeling, het vele daglicht en de historische details maken het huis verrassend en eigen. Daarbij is de combinatie bijzonder geslaagd: eeuwenoude elementen gaan moeiteloos samen met een lichte, eigentijdse

woonstijl en modern comfort.

Een huis met een uitgesproken karakter, op een plek die je niet iedere dag tegenkomt.

Wonen aan de haven van Stad aan 't Haringvliet

En dan de ligging, want die speelt bij Haven 4 één van de hoofdrollen.

De woning staat direct aan de haven van Stad aan 't Haringvliet. Een plek waar het water altijd aanwezig is en waar de boten, de oude bebouwing en het dorpse karakter samen voor een bijzondere sfeer zorgen.

In de zomer is er de levendigheid van de haven, terwijl het water buiten het vaarseizoen juist weer een heel ander gezicht laat zien. Vanuit huis beleef je het allemaal van dichtbij.

Stad aan 't Haringvliet ligt bovendien centraal op Goeree-Overflakkee. Via de omliggende wegen zijn onder andere Middelharnis en de verbindingen richting Rotterdam en Zeeland goed bereikbaar. Zo woon je op een plek met een heel eigen karakter, zonder het praktische gemak uit het oog te verliezen.

Dit maakt de Polderskamer bijzonder

- Historisch pand met een geschiedenis die teruggaat tot 1621;
- Oorspronkelijk gebouwd als verdedigingswerk tijdens de Tachtigjarige Oorlog;
- Later onder andere gebruikt als gevangenis en vergaderruimte voor het polderbestuur;
- Sinds 1973 in gebruik als woonhuis;
- Fantastische ligging direct aan de jachthaven;
- Prachtig uitzicht over het water en de boten;
- Drie woonlagen met ieder een eigen sfeer;
- Hoge plafonds en klassieke wanddetails in de woonkamer;
- Karakteristieke kapconstructie en zichtbare houten balken;
- Lichte en eigentijdse woonstijl;



Uniek
en
bijzonder

































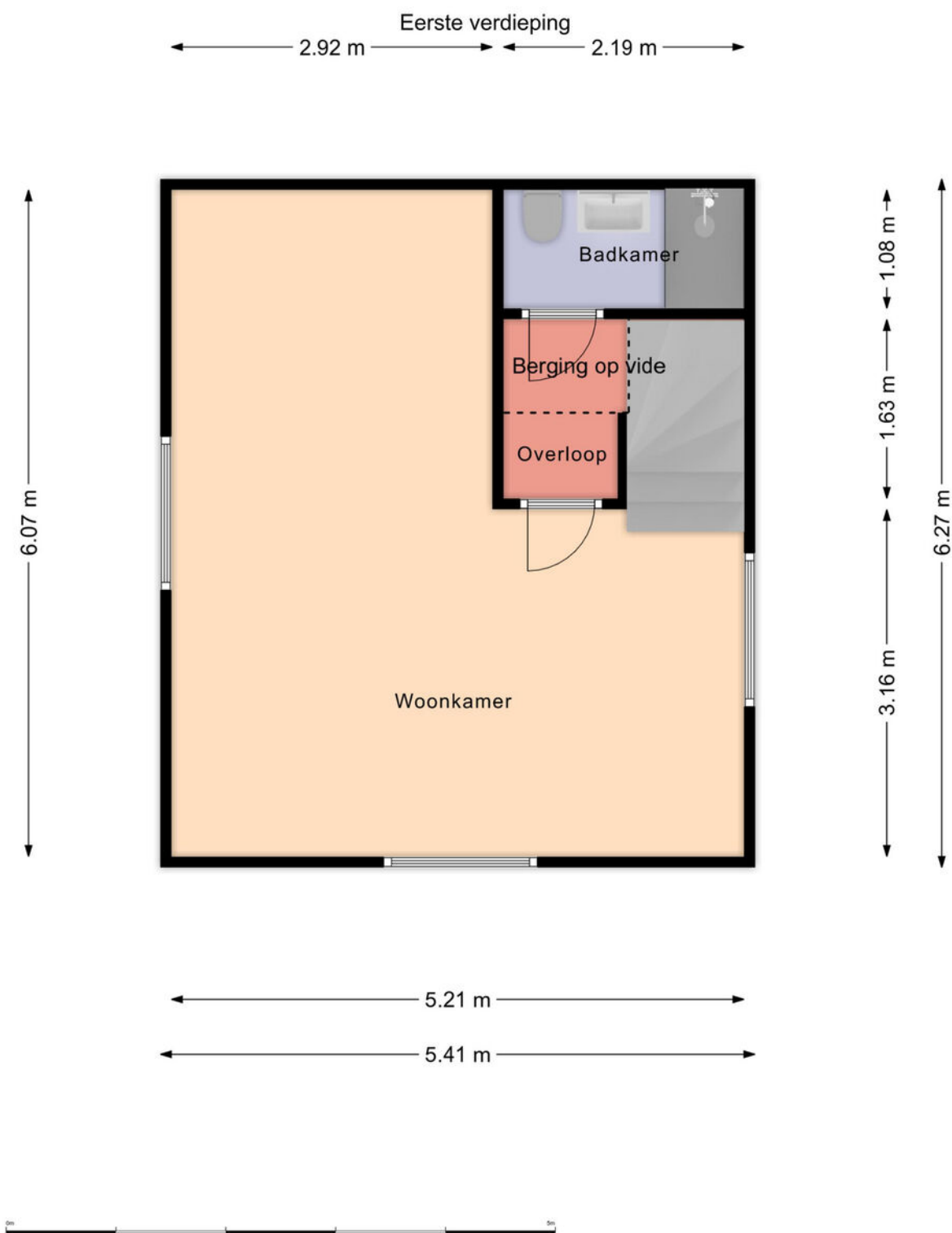








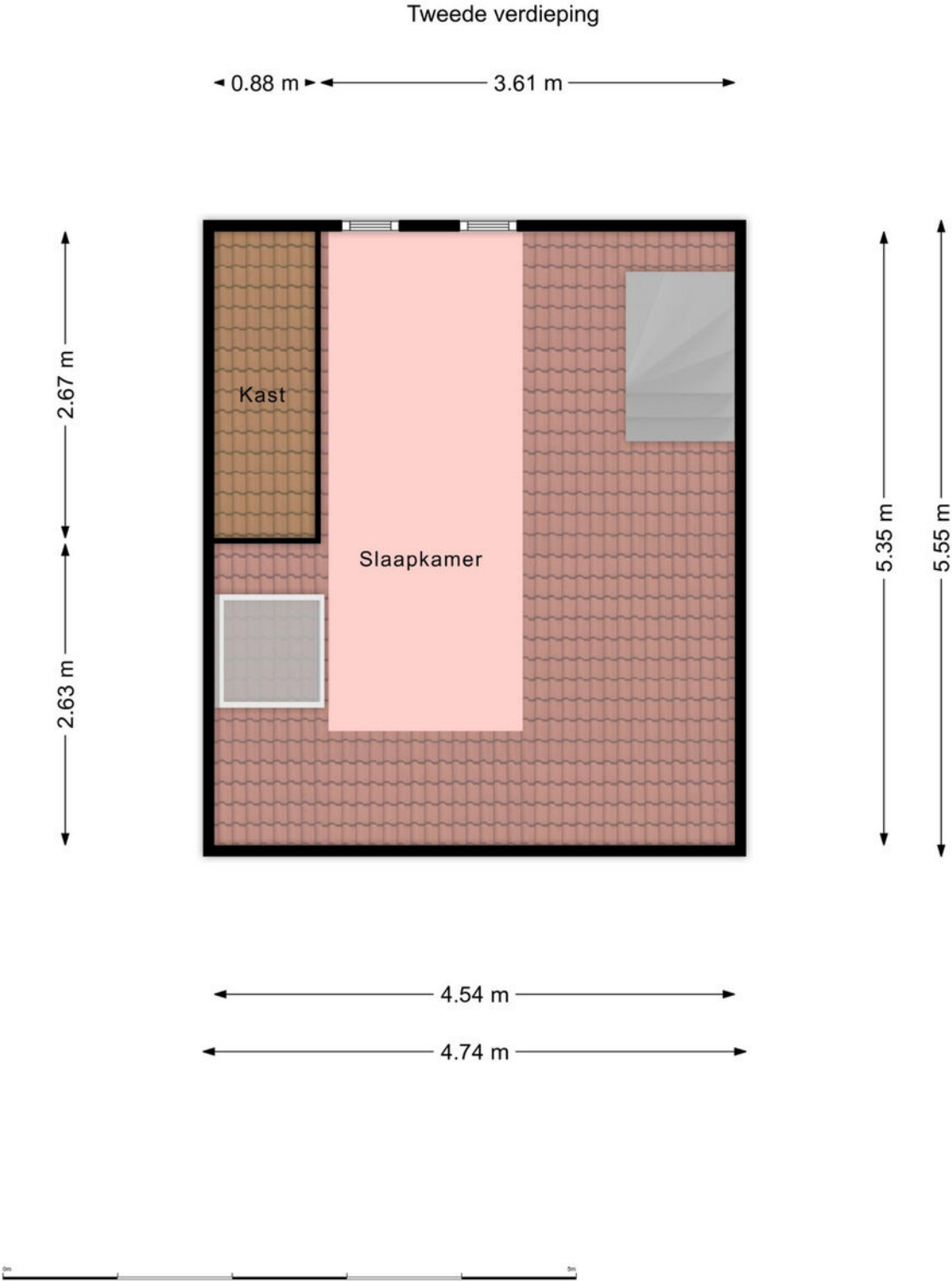
PLATTEGROND



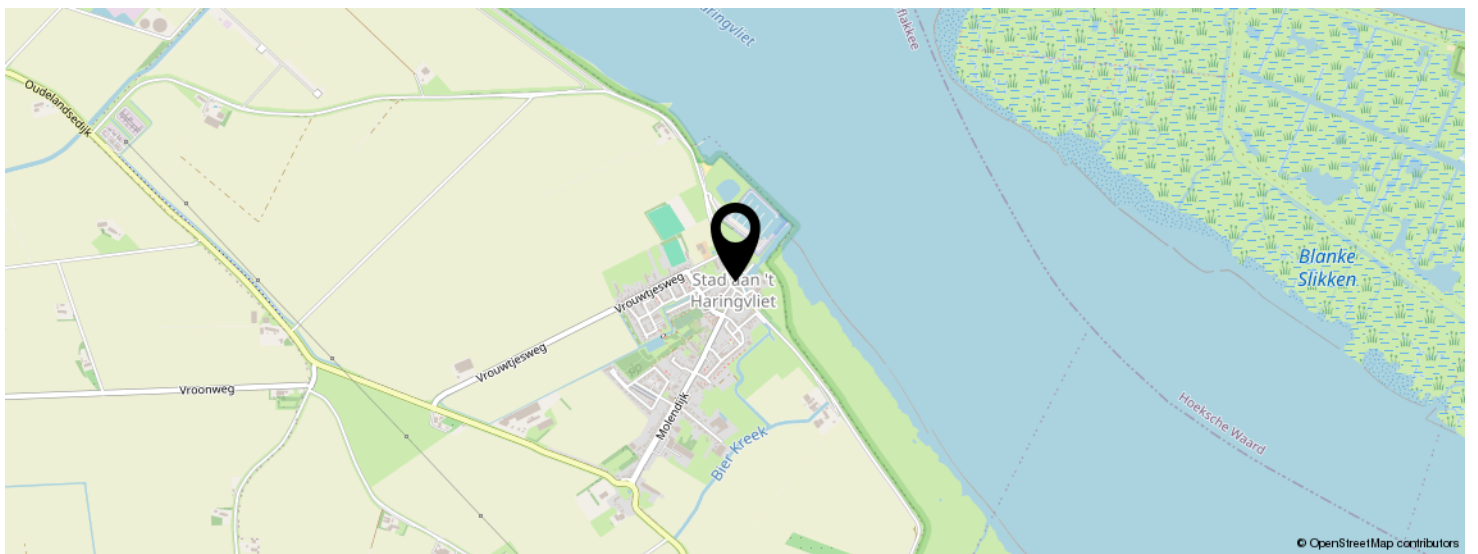
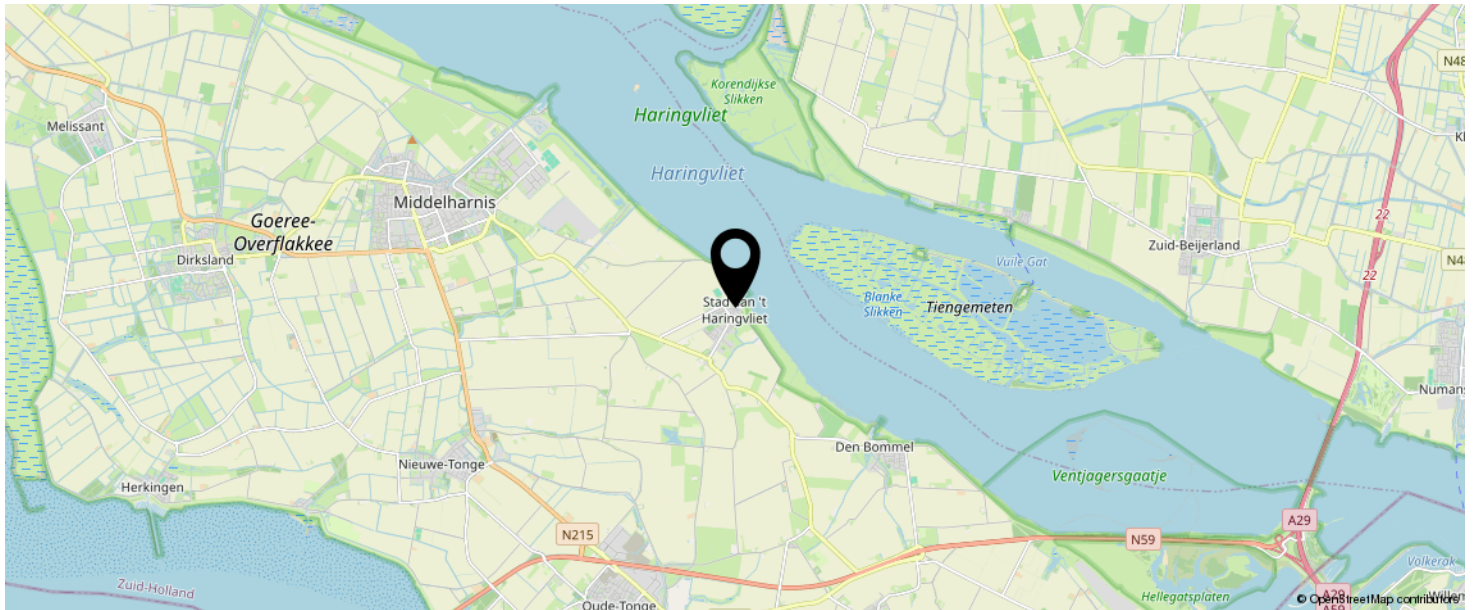
PLATTEGROND



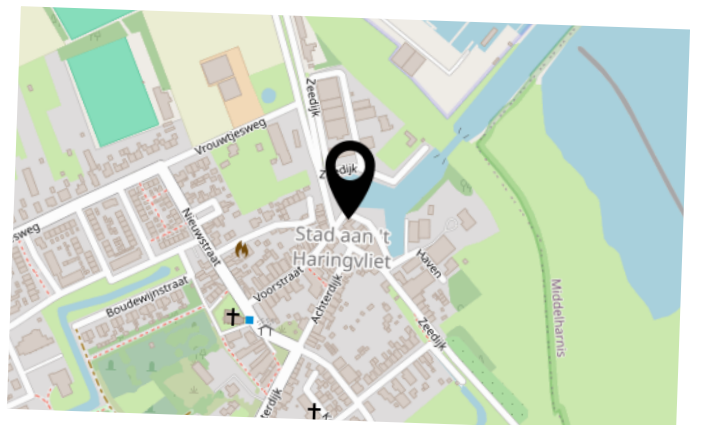
PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



Vaak Gestelde Vragen:

Vaak Gestelde Vragen: Het Aanschaffen of Verkopen van een Woning

Het proces van een huis kopen of verkopen is geen dagelijkse bezigheid. Het is dus begrijpelijk dat er veel vragen kunnen rijzen tijdens dit proces. Hier zijn de meest voorkomende vragen verzameld en beantwoord.

1. Wanneer ben ik officieel in onderhandeling?

Je bent formeel in onderhandeling met de verkopende partij wanneer er reactie is op je bod door: a) Een tegenbod te maken. b) Duidelijk te verklaren dat jullie in onderhandeling zijn.

Merk op dat je niet in onderhandeling bent als de verkoopmakelaar alleen zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Is het toegestaan voor een verkoopmakelaar procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om om door te gaan met bezichtigingen terwijl er al onderhandeld wordt over een bod?

Ja, dat is toegestaan. Een onderhandeling garandeert namelijk niet dat er een verkoop zal plaatsvinden. Daarnaast wil de verkoper vaak graag weten of er nog meer potentiële kopers zijn. Het is ook mogelijk om tegelijkertijd met meerdere potentiële kopers te onderhandelen. Het is echter belangrijk dat dit duidelijk aan alle betrokken partijen wordt gecommuniceerd. We geven vaak aan andere geïnteresseerden door dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen lopen, maar we geven geen informatie over de hoogte van de biedingen om overbieden te voorkomen.

3. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan het huis aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht om het huis aan jou te verkopen. Volgens de Hoge Raad moet de vraagprijs worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Zelfs als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij je bod accepteert, of dat hij (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning wijzigen tijdens de onderhandelingen?

de verkoper heeft de mogelijkheid om de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als mogelijke koper ook je bod verlagen tijdens de onderhandelingen. Wanneer de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt je eerdere bod.

5. Is het toegestaan voor de makelaar om het verkoopsysteem te wijzigen tijdens de onderhandelingen?

Ja, dat is toegestaan. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het lastig is om te bepalen wie de meest geschikte koper is. In dat geval kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten om de biedprocedure te veranderen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Bij deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Voordat de procedure wordt gewijzigd, moeten we natuurlijk wel eventuele eerdere toezeggingen of afspraken nakomen.

6. Is het toegestaan voor een makelaar om een buitensporig en onrealistisch hoge prijs voor een woning te vragen?

De verkoper bepaalt, in overleg met ons, voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper maakt de uiteindelijke beslissing.

7. Wat betekent het om een 'optie' te hebben? Het term 'optie' kan op twee verschillende manieren worden geïnterpreteerd: a) Juridisch gezien geeft een optie een partij (de koper in dit geval) de mogelijkheid om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) aan te gaan. Beide partijen zijn dan akkoord met de voorwaarden van de verkoop, maar de koper heeft bijvoorbeeld een week bedenktijd. Bij het kopen van een nieuwgebouwde woning is zo'n optie gangbaar. Bij bestaande woningen is dit echter niet het geval. b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt 'optie' vaak onjuist gebruikt. Hier betekent 'optie' bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een potentiële koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de belofte dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt om een bod uit te brengen. De koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of het gebruik van de woning. Gedurende deze periode geven wij aan andere geïnteresseerde partijen aan dat er een optie op de woning ligt. Een optie is niet afdwingbaar. De verkoper beslist samen met ons of dergelijke opties worden gegeven.

8. Ben ik de eerste met wie de makelaar gaat onderhandelen als ik de eerste ben die een bezichtiging aanvraagt of een bod doet? Nee, dit is niet noodzakelijk. De verkoper beslist samen met de makelaar met wie er wordt onderhandeld. Het is aan te raden om als koper van tevoren bij de makelaar na te gaan welke verkoopprocedure er wordt gehanteerd om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe wordt een koop gerealiseerd? Als de verkoper en de koper het eens zijn over de belangrijkste punten, zoals prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende goederen, worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst door de verkopend makelaar. De koop is pas

definitief als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Ontbindende voorwaarden zijn essentieel. Als je wilt dat deze in de koopovereenkomst worden opgenomen, moet je dit in de onderhandelingen aan de orde stellen. Je krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde als koper. Voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld, moeten de koper en verkoper het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Voorbehoud van financiering.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. No-Risk clause.

De koop is pas definitief als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals vastgelegd in de Wet Koop onroerende zaak (het schriftelijkheidsvereiste).

Een mondelinge afspraak of een afspraak bevestigd via e-mail is niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen, begint voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd.

Tijdens deze periode kan de koper nog afzien van de koop. Daarna is de koop definitief, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper in? De wettelijke bedenktijd van drie dagen houdt in dat je als koper de koop zonder opgave van redenen kunt ontbinden. Deze periode van drie dagen begint zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd.

De bedenktijd kan langer zijn dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of officiële feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven wanneer de bedenktijd eindigt.

11. Wat is een No-Risk clause?

Veel mensen aarzelen om een woning te kopen voordat hun eigen huis is verkocht, waardoor ze niet overstappen naar een andere woning. Met de No-Risk clause kan deze overstap vaak wel worden gemaakt. De No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper te maken krijgt met dubbele lasten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper moet uiteraard eerst akkoord gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Tijdens de looptijd van de No-Risk clause doet de koper er alles aan om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Als de verkoper een andere koper vindt die het huis wil kopen onder dezelfde voorwaarden, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken of af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper het huis aan de tweede koper.

12. Verplichting tot mededeling versus verplichting tot onderzoek

Als verkoper is het hun plicht om alle bekende gebreken, die relevant zijn voor de woningaankoop, te delen met de koper. Doorgaans gedaan via een (standaard)

vragenlijst. De verkopend makelaar baseert zich op de informatie die de verkoper verstrekt, aangezien de makelaar zelf niet in het huis heeft gewoond. Maar indien de makelaar twijfelt aan de verstrekte informatie, is het zijn verantwoordelijkheid om deze te onderzoeken. Aan de andere kant, heeft de koper een onderzoeksplicht om de bouwkundige staat van de woning grondig te onderzoeken en eventuele gebreken te identificeren. De makelaar kan hierbij helpen en kan in sommige gevallen adviseren om een bouwkundige inspectie uit te voeren.

13. Hoe te handelen bij ontdekking van verborgen gebreken na ondertekening van de koopovereenkomst In principe koop je een bestaand huis met alle zichtbare en verborgen gebreken. Er zijn echter uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of wanneer de mededelingsplicht is geschonden, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Als je echter nalaat grondig onderzoek te doen, heb je mogelijk minder kans om de verkoper aansprakelijk te stellen als later blijkt dat de woning gebreken vertoont.

Voor verborgen gebreken kun je proberen de verkoper aansprakelijk te stellen, waarvoor je juridische hulp nodig hebt. Je kunt hiervoor onder andere terecht bij de Vereniging Eigen Huis of je kunt je eigen rechtsbijstandsverzekering raadplegen. Op de pagina 'verborgen gebreken' vind je meer informatie en een informatieve video over dit onderwerp.

14. Kan ik als koper advies verwachten van de makelaar van de verkoper?

De makelaar van de verkoper behartigt de belangen van de verkoper en zal hem adviseren tijdens het verkoopproces. Deze makelaar mag en kan daarom niet tegelijkertijd jouw belangen vertegenwoordigen. Als je begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, is het raadzaam om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

15. Bouwkundige inspectie

De makelaar van de verkoper behartigt de belangen van de verkoper en zal hem adviseren tijdens het verkoopproces. Deze makelaar mag en kan daarom niet tegelijkertijd jouw belangen vertegenwoordigen. Als je begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, is het raadzaam om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Als koper heb je het recht om een bouwkundige inspectie uit te laten voeren. Dit geeft je een goed overzicht van de bouwkundige staat van de woning, helpt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning te voorkomen en geeft een beeld van de verwachte onderhoudskosten. Uiteraard moet de verkoper hiervoor wel toestemming geven.

16. Is een energielabel vereist voor mijn woning?

Sinds 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, met enkele uitzonderingen. Het energielabel geeft met behulp van klassen en kleuren een indicatie van de energiezuinigheid van een woning. Vanaf 1 januari 2015 wordt er gecontroleerd op de aanwezigheid van onder andere een energielabel bij de overdracht van het eigendom. Bij de overdracht van een woning zonder definitief energielabel kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie opleggen aan de verkoper. Dit kan een boete zijn tot maximaal € 405,- of een dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting kan niet worden uitgesloten in een koopovereenkomst. Meer informatie staat op de website van de

rijksoverheidrijks overheid www.rijksoverheid.nl

17. Ouderdomsclausule

Bij de verkoop van een wat oudere woning, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. In de ouderdomsclausule staat dat de koper bekend is met de ouderdom van de woning en dat de gevolgen van verborgen gebreken die het gevolg zijn door deze ouderdom, voor risico van de koper komen. Deze clausule legt de verantwoordelijkheid bij de koper en vermeldt dat de verkoper niet instaat voor de kwaliteit van een aantal onderdelen van de woning.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Makelaar de Dames

Westelijke Achterweg 37

3241 EH, Middelharnis

(+31) 187 70 02 38

info@makelaardedames.nl

www.makelaardedames.nl

