

Buithaven 4

2965 AE Nieuwpoort

Vraagprijs € 425.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Herenhuis
Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	102 m²
Perceeloppervlakte	288 m²
Inhoud	375 m³
Bouwjaar	1923
Tuin	Achtertuint op het oosten, ontsluiting / achterom via Schippersweg
Garage	Houten garage / berging van totaal 25 m2
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2011
Isolatie	Géén isolatie

Buitenhaven 4 in Nieuwpoort

- Wonen aan de karakteristieke gracht van de Buitenhaven
- Wonen in de oude vesting van Nieuwpoort
- Fraaie en karakteristieke voorgevel
- Bouwjaar omstreeks 1923
- Schitterende en sfeervolle locatie
- Op loopafstand van rivier De Lek
- Ontsluiting / achterom via de garage aan de achterzijde bij de Schippersweg
- Zijpad direct naast de woning aan de voorzijde
- Aanbouw achterzijde
- Woning dient in zijn geheel gerenoveerd en gemoderniseerd te worden
- Beschermd stadsgezicht (géén monument)
- Karakteristieke details zoals kamer en suite deuren
- Perceel van 288 m²
- Woonoppervlakte circa 102 m²
- Schuur / garage van circa 25 m²

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Trap/kelderkast

Woonkamer – circa 29 m²

- Ruime woonkamer, met zithoek en eetkamer
- Kamer en suite deuren met aan beide zijden vaste kasten (4x)
- Gashaard
- Zicht op de Buitenhaven aan de voorzijde
- Zicht op de achtertuin
- Toegang werk/slaapkamer en keuken

Slaapkamer – circa 6 m²

- Werk/slaapkamer begane grond

Keuken – circa 8 m²

- Eenvoudige keuken
- Granieten aanrechtblad
- Deur naar achtertuin

Toilet

- Toilet met stortbak

Werkkamer – circa 3 m²

- Werkkamer aan de achterzijde

Aangebouwde houten berging – circa 3 m²

- Bergruimte
- CV-ketel

1E VERDIEPING

Overloop

- Luik naar bergzolder
- Vaste kast
- Dakraam

Slaapkamer I – circa 7,5 m²

Achterzijde

Slaapkamer II – circa 7 m²

-Voorzijde

Slaapkamer III – circa 5 m²

-Voorzijde

Badkamer – circa 6 m²

- Eenvoudige badkamer
- Wastafel
- Douchecabine
- Dakraam

ZOLDER

Zolder

- Bergzolder via luik op overloop
- Nokhoogte 0,94 m¹
- Dakbeschot

TUIN

- Perceel van 288 m² / kadaster B 1363
- Wonen aan de karakteristieke gracht van de Buitenhaven
- Wonen in de oude vesting van Nieuwpoort
- Schitterende en sfeervolle locatie
- Op loopafstand van de rivier De Lek
- Ruime parkeergelegenheid aan het Hoofd of bij de parkeerplaats aan de Schippersweg
- Ontsluiting / achterom via de garage aan de achterzijde bij de Schippersweg
- Mogelijkheid om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren aan de achterzijde
- Houten berging / garage van circa 25 m² (15 m² en 10 m²)
- Zijpad direct naast de woning aan de voorzijde
- Achtertuin op het oosten
- Afmeting circa 26 m diep x circa 8 meter breed (circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart)
- Gasmeter in de tuin tegen de houten berging
- Kolenhok

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar omstreeks 1923
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond beton en hout. Verdiepingsvloer hout
- Gevels: metselwerk / pleisterwerk
- Kozijnen: houten kozijnen met enkel glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw plat dak met bitumen dakbedekking
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2011, gashaard woonkamer
- Isolatie: géén
- Meterkast: slimme meters
- Elektra: oude elektrische installatie (bedrading, schakelmateriaal en groepenkast)
- Zachtboard plafonds aanwezig
- Op diverse plaatsen zijn lekkagesporen te zien bij de plafonds
- Energietabel: nog op te maken (voor overdracht)
- Beschermd stadsgezicht
- Woonoppervlakte circa 102 m²
- Externe bergruimte circa 25 m²
- Inhoud circa 375 m³

VERKOOPPROCEDURE: VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

CLAUSULES

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

As is, where is clause

De huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed zal in alle opzichten door koper worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven. De clause gaat gepaard met uitsluiting van het wettelijke conformiteitsvereiste (artikel 7:17 BW). Koper ziet hierdoor in beginsel af van mogelijkheden om de verkoper aan te spreken in de situatie dat het vastgoed niet de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik nodig zijn en verwacht mochten worden.

Niet zelf-bewoningsclause (nalatenschap, woning verkocht door notaris)

Koper is ermee bekend dat executeur / 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 en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Ouderdomsclause

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat het verkochte gebouwd is omstreeks 1923. Bij oudere woningen dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover twijfels bestaan dient u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt ook indien u voornemens bent te gaan verbouwen. De verkoper staat niet in voor o.a. de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopovereenkomst omschreven woongebouw. In oudere woningen kan tevens op (niet) zichtbare plaatsen asbest en / of lood zijn verwerkt.

CLAUSULES

Asbestclausule

Verkoper en koper verklaren er mee bekend te zijn dat er mogelijk, gezien de periode waarin de onroerende zaak is gebouwd, asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.



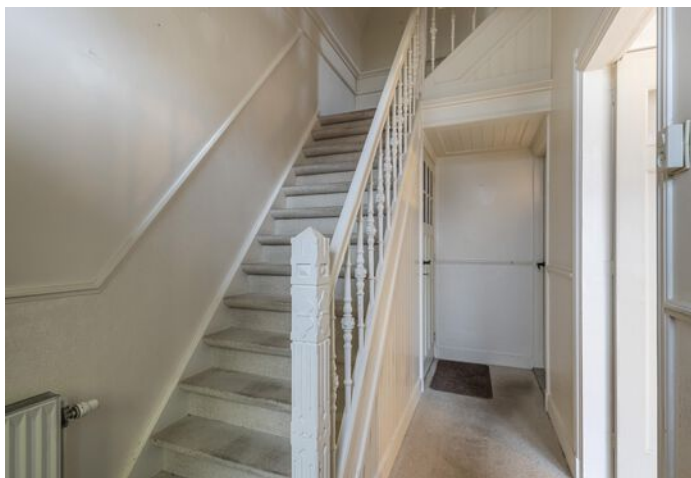
"Woonkamer van 29 m2,
met kamer en suite
deuren, uitzicht op de
Buitenhaven en
achtertuin







*"Slaap/werkkamer
begane grond, toilet,
entree, hal en grote
overloop met vaste kast
en luik bergzolder"*







"3 slaapkamers op de 1e verdieping, eenvoudige badkamer met dakraam, CV-ketel in de berging, overzicht achterzijde"





*"Overzicht van de
achtertuin en de fraaie
ligging aan de voorzijde"*







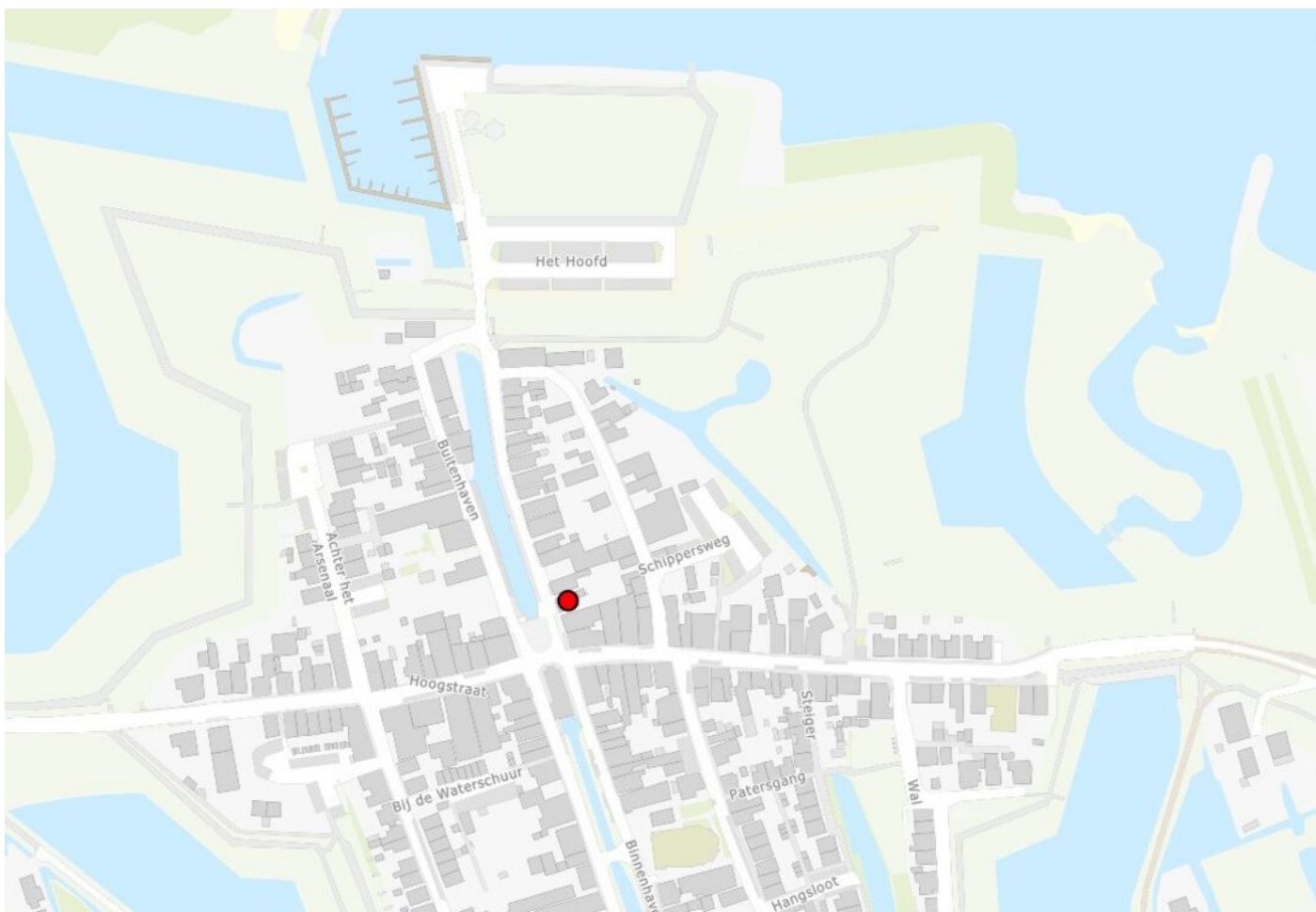
*"Schitterende
woonomgeving, wonen in
de oude vesting van
Nieuwpoort, nabij rivier
De Lek"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Buitenhaven 4



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwpoort

Sectie B

Perceel 1363

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

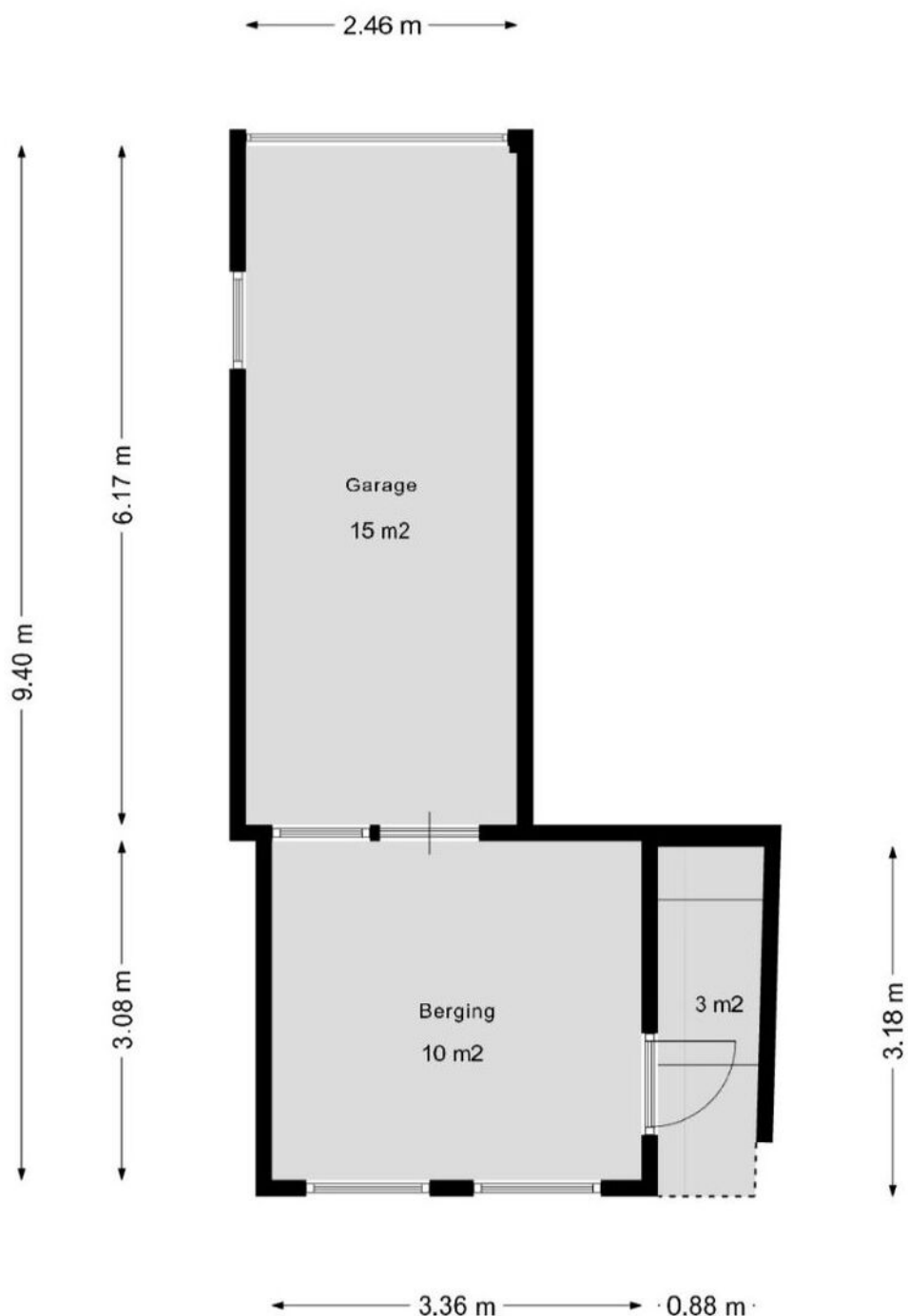
1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Garage / berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ