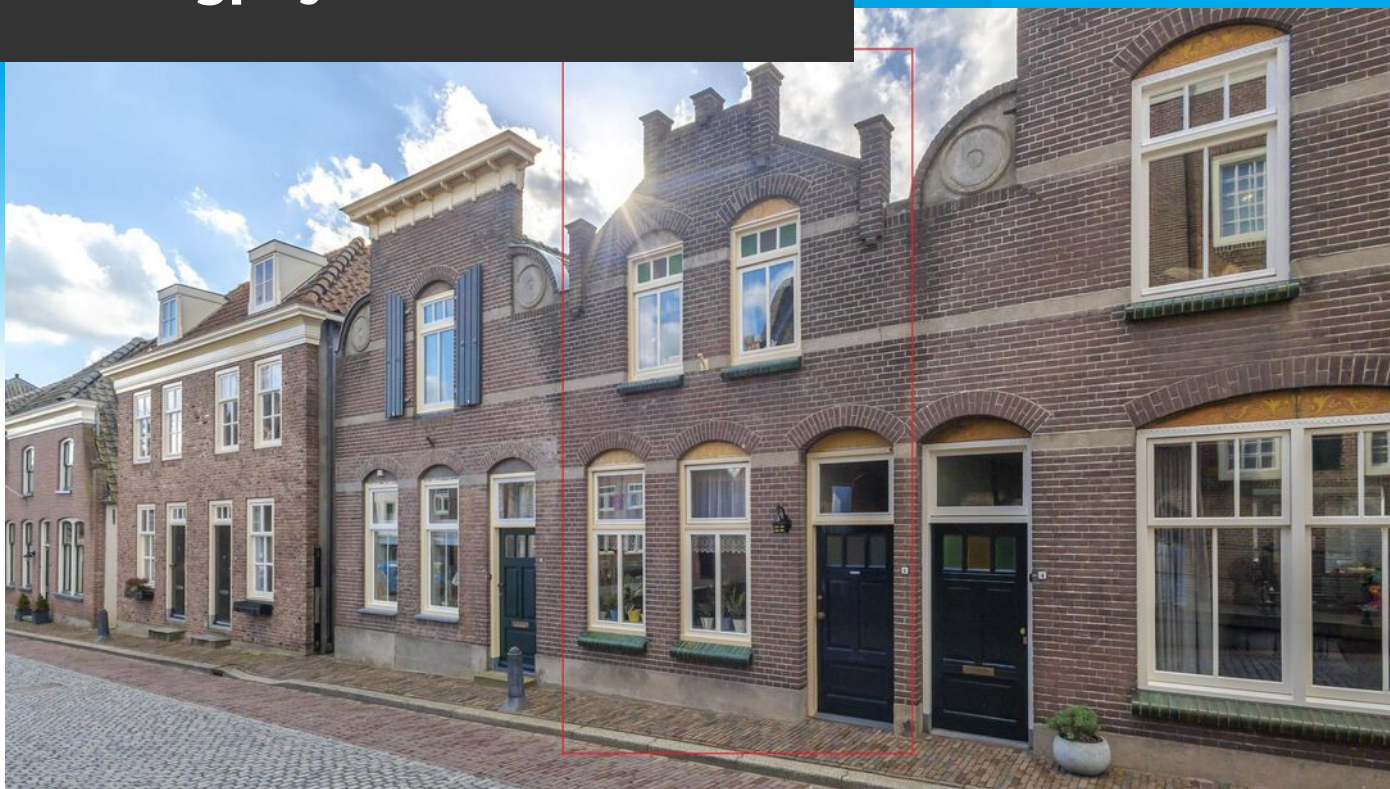
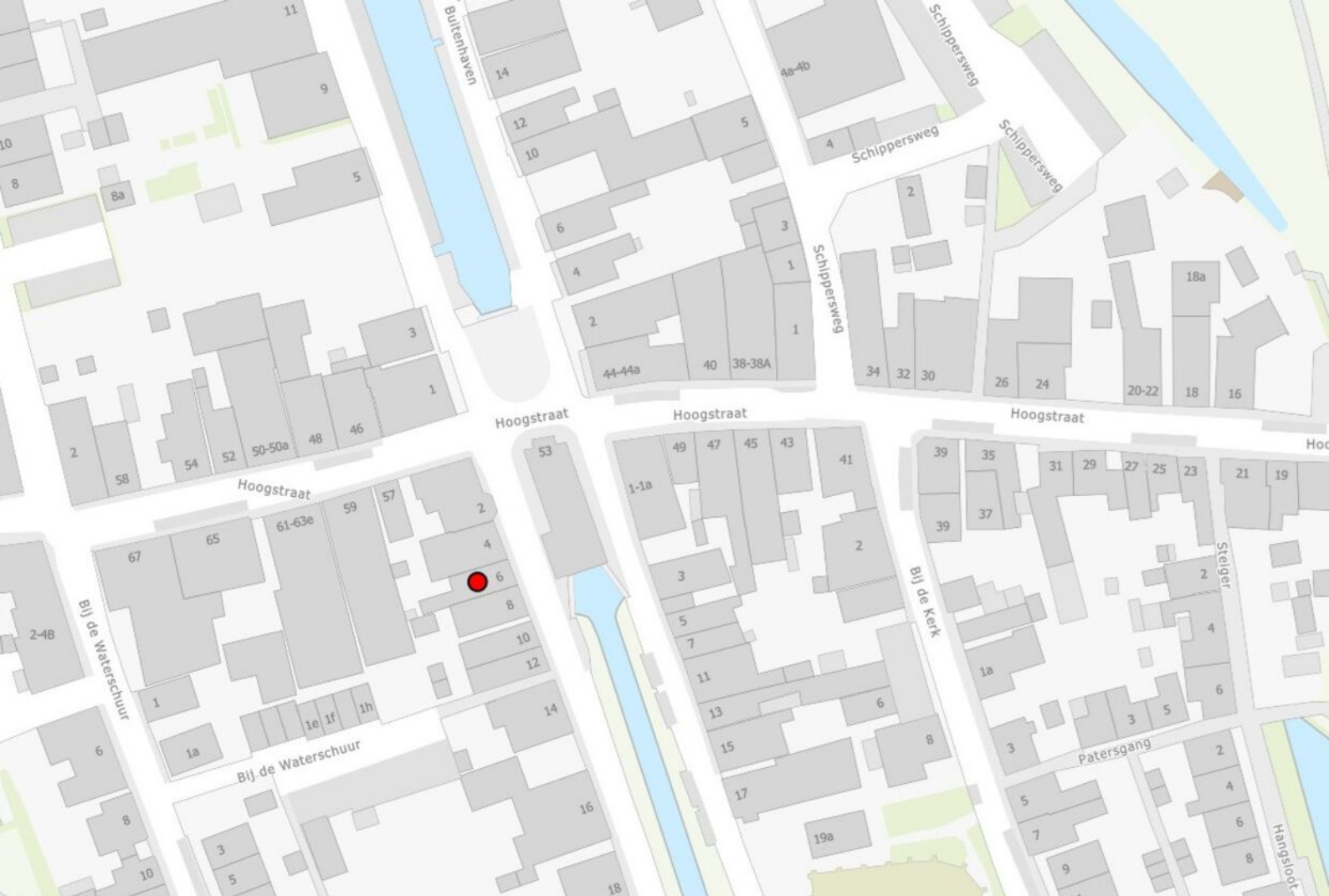


Binnenhaven 6

2965 AC Nieuwpoort

Vraagprijs € 344.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	87 m²
Perceeloppervlakte	90 m²
Inhoud	350 m³
Bouwjaar	1911
Tuin	Stadstuin op het zuidwesten, circa 32 m2, 10 x 5 meter
Berging	Aangebouwde stenen berging, vrijstaande houten berging
Verwarming	CV-combiketel Nefit HR 2018
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, deels voorzetwanden
	Energielabel E

Gelegen binnen de oude vesting van vestingstadje Nieuwpoort aan de prachtige en sfeervolle gracht van de Binnenhaven, karakteristieke woning met vele authentieke details, met unieke elementen ingericht en afgewerkt uit de jaren '60 (alsof je in een museum woont en terug in de tijd gaat...) goed onderhouden en volledig gerenoveerde woning, met woonkamer aan de voorzijde, eetkeuken aan de achterzijde, praktische bijkeuken, trapkast met kelder, 3 slaapkamers en compleet uitgevoerde badkamer, gelegen op een kavel van 90 m² met keurig aangelegde stadstuin, voorzien van achterom door middel van een recht van overpad met uitgang aan de Hoogstraat

- Wonen aan de karakteristieke gracht van de Binnenhaven
- Gelegen tegenover het statige stadhuis van Nieuwpoort
- Wonen binnen de oude vesting van Nieuwpoort
- Sfeervol wonen op een schitterende locatie
- In 1995 / 1996 is de woning door de vorige eigenaar gerenoveerd
- Ingericht in jaren '60 stijl
- Terrazzo granito vloeren en aanrechtblad
- Diverse authentieke elementen, paneeldeuren, balkenplafond, glas in lood
- Gevel met authentieke knipvoeg, gerenoveerd in 2015, alsmede de schoorsteen
- Woonoppervlakte van 87 m²
- 3 slaapkamers
- Bouwjaar 1911
- Energie label E
- Dakisolatie en grotendeels dubbel glas
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Beschermd stadsgezicht (géén monument)
- Gezellige stadstuin op het zuidwesten, met achterom via recht van overpad

BEGANE GROND

Entree / hal

- Entree
- Meterkast
- Natuurstenen vloer
- Trapopgang met marmoleum bekleed

Woonkamer – circa 20 m²

- Gelegen aan de voorzijde, met zicht op de Binnenhaven
- Balkenplafond
- Inbouwspots in plafond
- Parketvloer
- Sfeerhaard met schouw, blijft achter (kanaal van schoorsteen nog aanwezig)
- Radiatorombouw

BEGANE GROND

Keuken – circa 17 m²

- Ruime hoekkeuken
- Terrazzo / granito aanrechtblad
- Oven, elektrisch
- 4-pitsgaskookplaat met afzuiger
- Wasmachine (is dus géén vaatwasser) in keukenkastje (wasmachine blijft achter!)
- Losse koelkast (neemt verkoper mee)
- Ruim plaats voor grote eetkamertafel
- Openslaande tuindeuren naar achtertuin
- Tegelvloer in de keuken
- Balkenplafond
- Toegang tot praktische bijkeuken

Trapkast

- Bergruimte
- Luik met toegang tot de kelder, kelder loopt door onder een gedeelte van de keuken

Bijkeuken – circa 5 m²

- Bijkeuken in aanbouw gesitueerd
- Vaste kast
- Spoelbak etc. gaat mee
- Luik naar bergzolder (nokhoogte 0,94 m¹), vlizotrap
- Tegelvloer granito, circa 1,5 jaar terug
- Deur naar achtertuin

Toilet

- Circa 1,5 jaar terug aangelegd in jaren '60 stijl, met stortbak, granito vloeren en lambrisering
- Fonteyntje
- Raam

Berging – circa 4 m²

- Aangebouwde berging
- Dubbele deuren

1E VERDIEPING

Overloop

- Dakraam boven trapgat
- Vaste kast met daarin de CV-ketel
- Bergzolder (0,89 m¹ nokhoogte) boven slaapkamer II en III, te bereiken via overloop

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Vaste kastenwand, 4 x (2 x leg, 2 x hang)
- Gelegen aan de achterzijde

Slaapkamer II – circa 6 m²

- Gelegen aan de voorzijde

Slaapkamer III – circa 4 m²

- Gelegen aan de voorzijde

1E VERDIEPING

Badkamer – circa 5 m²

- Riante en compleet uitgevoerde badkamer
- Ligbad
- Douchecabine met thermostaatkraan
- Wastafel
- Toilet
- Dakraam
- Radiator

TUIN

- Kavel van 90 m² / kadaster B 870
- Achtertuin afmeting circa 10 x 5 meter
- Leuke stadstuin met een oppervlakte van circa 32 m²
- Keurig aangelegd en in zijn geheel bestraat met Oude Waalformaat klinkers
- Achtertuin op het zuidwesten
- Achterom via recht van overpad met uitgang aan de Hoogstraat
- Afsluitbaar met poort voorzien van slot
- Houten berging van circa 1,43 x 2,02 m
- Wonen aan de karakteristieke gracht van de Binnenhaven
- Gelegen tegenover het statige stadhuis van Nieuwpoort
- Wonen binnen de oude vesting van Nieuwpoort
- Sfeervol wonen op een schitterende locatie

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1911
- Gerenoveerd door vorige eigenaar in 1995 / 1996
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond beton (géén kruipruimte), verdiepingsvloer houten balklaag. Kelder in trapkast
- Gevels: originele hoofdgebouw steensmuren, deels met voorzetwanden. Aanbouw achterzijde in spouw gebouwd. Gevel met authentieke knipvoeg, gerenoveerd in 2015, alsmede de schoorsteen
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: houten kozijnen, deels dubbel glas, deels glas in lood. Begane grond hal, woonkamer en keuken alles dubbel glas, met uitzondering van het gekleurde glas. Aanbouw enkel glas, met uitzondering van de deur, bovenlicht en openslaande deuren schuur / berging. Op de 1e verdieping is alles dubbel glas, met uitzondering van de gekleurde bovenlichten.
- Elektra: bedrading vernieuwd omstreeks 1995 / 1996
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit HR 2018
- Isolatie: deels dubbel glas, dakisolatie (door vorige eigenaar), deels voorzetwanden
- Energie label E
- Zinken hemelwaterafvoeren
- Ingericht in jaren '60 stijl
- Unieke elementen, afwerkingen en details in de stijl van de jaren '60
- Er wordt door de bewoners van Binnenhaven 8 gebruikt gemaakt van de waterleiding vanuit de schuur. Dit water wordt gebruikt voor hun vaatwasser, circa 5 m³ per jaar. Dit mag jaarlijks verrekend worden onderling.
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Beschermd stadsgezicht (géén monument)
- Woonoppervlakte circa 87 m²
- Overige inpandige ruimte circa 11 m² (aangebouwde berging en kelder)
- Inhoud circa 350 m³



*"Sfeervolle jaren '60
inrichting, woonkamer
aan de voorzijde, keuken
aan de achterzijde, met
openslaande tuindeuren"*









*"Ruime leefkeuken met
diverse apparatuur,
trapkast met kelder,
aansluitend de praktische
bijkeuken"*











*"Dakraam boven trapgat,
vaste kast met CV-ketel,
bergzolder, totaal 3
slaapkamers en complete
badkamer"*







"Badkamer met dakraam, ligbad, toilet, wastafel en douche, stadstuin van circa 32 m2, voorzien van achterom via overpad"

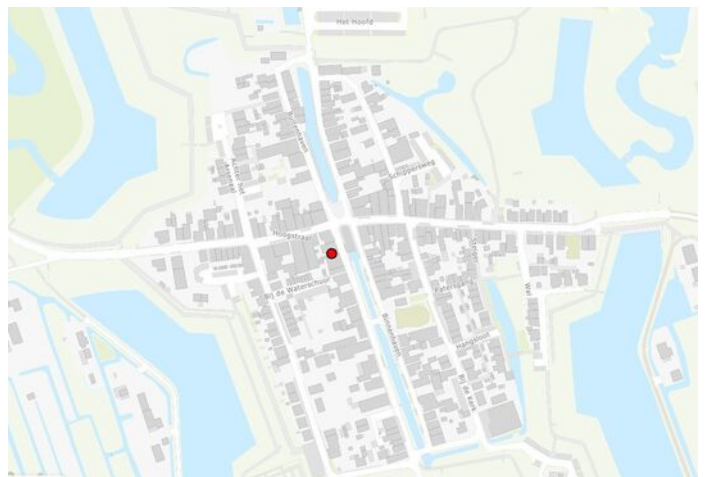








"Wonen aan de prachtige Binnenhaven, tegenover het stijlvolle stadhuis, binnen de oude vesting van Nieuwpoort"











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binnenhaven 6



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 870

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 26 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Plattegrond

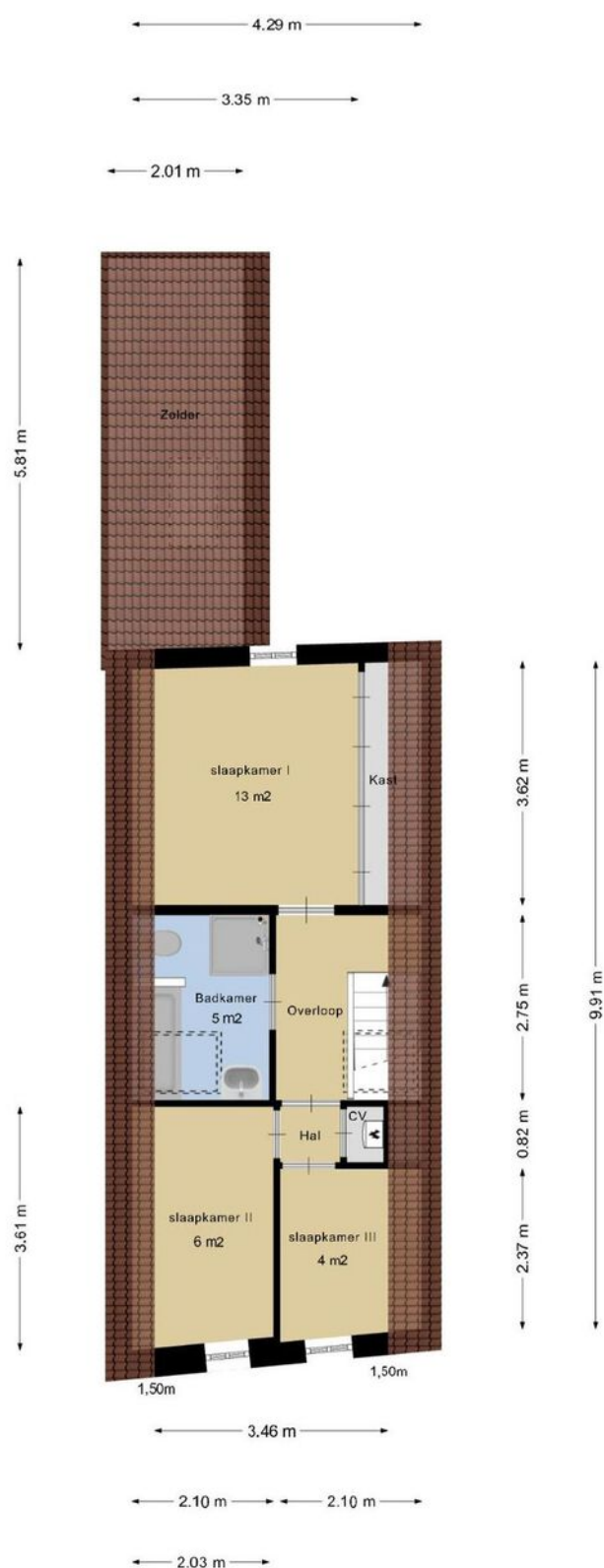
Begane grond



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

Tuin



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