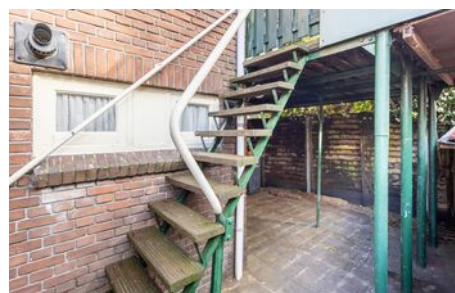


Hoogstraat 19

2965 AJ Nieuwpoort

Vraagprijs € 285.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	109 m ² (is exclusief 7 m ² zolder)
Perceeloppervlakte	67 m ²
Inhoud	410 m ³
Bouwjaar	1930
Tuin	Achtertuint, balkon en dakterras op het zonnige zuiden
Verwarming	CV-combiketel Remeha 2015
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
	Energie label E

Gelegen in het sfeervolle en karakteristieke vestingstadje Nieuwpoort, aan de doorgaande Hoogstraat, 'kluswoning' verdeeld over 4 woonlagen inclusief groot souterrain en diverse buitenruimtes gelegen op het zonnige zuiden

Starterswoning! De Hoogstraat 19 in Nieuwpoort is een hele mooie kans voor diegene die een woning zoeken in een betaalbare prijsklasse. De woning dient volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Hierdoor kun je de woning geheel naar je eigen stijl verbouwen en wordt het echt jouw woning.

Aan de voorzijde heb je de levendigheid van de Hoogstraat en aan de achterzijde woon je heerlijk rustig met een doorkijk tussen de straten Steiger en Wal, aan het vele groen.

- Bouwjaar omstreeks 1930
- Kluswoning
- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Kavel van 67 m²
- Diverse buitenruimtes op het zonnige zuiden
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Mogelijkheid om achterom te komen via achtertuin Hoogstraat 21
- Woonkamer met fraaie erker
- 2 slaapkamers op de 1e verdieping
- Souterrain met legio gebruiksmogelijkheden
- Bergzolder bereikbaar met vlizotrap
- Energie label E
- Wonen in het sfeervolle en karakteristieke vestingstadje Nieuwpoort

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Trapopgang naar 1e verdieping
- Trapkast met daarin meterkast en trap naar ondergelegen souterrain

Toilet

- Toilet
- Fontein

Woonkamer – circa 30 m²

- Licht doorzon woonkamer
- Erker aan de voorzijde
- Schouw met gashaard
- Vaste kast
- Screen raam zuidzijde

Keuken – circa 4 m²

- Keuken aan de achterzijde
- Hoekkeuken met diverse apparatuur
- Koelkast met vriesvak
- Keramische kookplaat
- Spoelbak
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Deur naar balkon op het zuiden
- Raam met vrij uitzicht

BEGANE GROND

Balkon – circa 10 m²

- Balkon op het zonnige zuiden
- Toegankelijk vanuit de keuken en bereikbaar met een trap vanuit de achtertuin
- Kast op balkon

1E VERDIEPING

Overloop

- Vlizotrap naar bergzolder

Slaapkamer I – circa 14 m²

- Achterzijde
- Wastafel
- Deur naar dakterras van circa 7 m² (op het dak van de keuken)

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Voorzijde

Badkamer – circa 4 m²

- Ligbad met douchemogelijkheid
- Toilet
- Wastafel
- Elektrische kachel

ZOLDER

Bergzolder – circa 7 m²

- Bereikbaar met vlizotrap
- Dakbeschot in het zicht
- Nokhoogte circa 1,90 m¹

SOUTERRAIN

Souterrain I – circa 17 m²

- Bereikbaar met vaste trap vanuit de begane grond
- Hoogte tot plafond circa 2,03 m¹
- Betonnen constructie / muur ter plaatse van de Hoogstraat, met daarboven de gasmeter en glasvezelaansluiting (afgeschermd met gordijn)
- Radiatoren aanwezig
- Multifunctionele ruimte

Souterrain II – circa 11 m²

- Radiator aanwezig
- Toegang wasruimte

Wasruimte – circa 4 m²

- CV-ketel Remeha
- Opstelplaats wasmachine
- Deur naar achtertuin
- Ramen achtergevel

TUIN

- Kavel van 67 m² / kadaster Nieuwpoort B 905
- Achtertuin afmeting circa 4,00 x 2,39 m (diepte x breedte), is exclusief m² trap en pad
- Toegankelijk via achtertuin buren Hoogstraat 21
- Vervolgens ontsluiting via de straat Steiger
- Buitenkraan voorzijde
- Achtertuin zijn de klike's opgesteld
- Berging voor bijvoorbeeld fietsen is inpandig in het souterrain

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar omstreeks 1930
- Beschermd stadsgezicht
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: betonnen vloer in het souterrain. Overige vloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde gevels
- Kozijnen: houten kozijnen met enkel en dubbel glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Elektra: vernieuwde groepenkast met aardlekschakelaar. Slimme meters gas en elektra. Glasvezel aanwezig
- Isolatie: deels dubbel glas
- Energie label E
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha circa 2015
- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Overige inpandige ruimte circa 7 m² (bergzolder)
- Balkon van circa 10 m² (begane grond) en dakterras van circa 7 m² (1e verdieping)
- Inhoud circa 410 m³
- De woning verkeert in een slechte staat van onderhoud en dient volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden

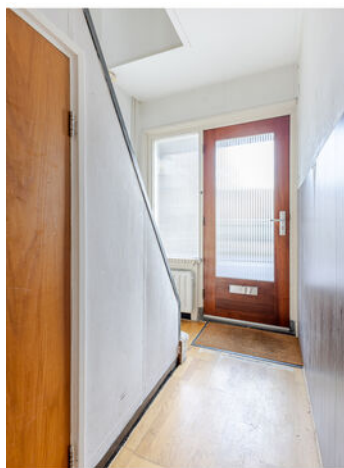
Clausules: in de koopovereenkomst zal een 'ouderdomsclausule', 'asbestclausule' en 'niet-zelfbewoningsclausule verkoper' opgenomen worden (Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt).



*"Ruime, lichte
woonkamer met erker
aan de voorzijde, schouw
met gashaard, keuken
aan de achterzijde"*







*"In de trapkast zit de trap
naar het souterrain, 2
slaapkamers op de 1e
verdieping, deur vanuit de
keuken naar balkon"*





*"Badkamer met ligbad,
toilet en wastafel,
souterrain met legio
gebruiksmogelijkheden,
aansluitend wasruimte"*











"Bergzolder, overzicht van de achtertuin, balkon en dakterras, gunstig gelegen op het zonnige zuiden"











"De levendige ligging aan de voorzijde en de rustige ligging aan de achterzijde met veel groen"



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat 19



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwpoort
Sectie B
Perceel 905

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.

kadaster

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

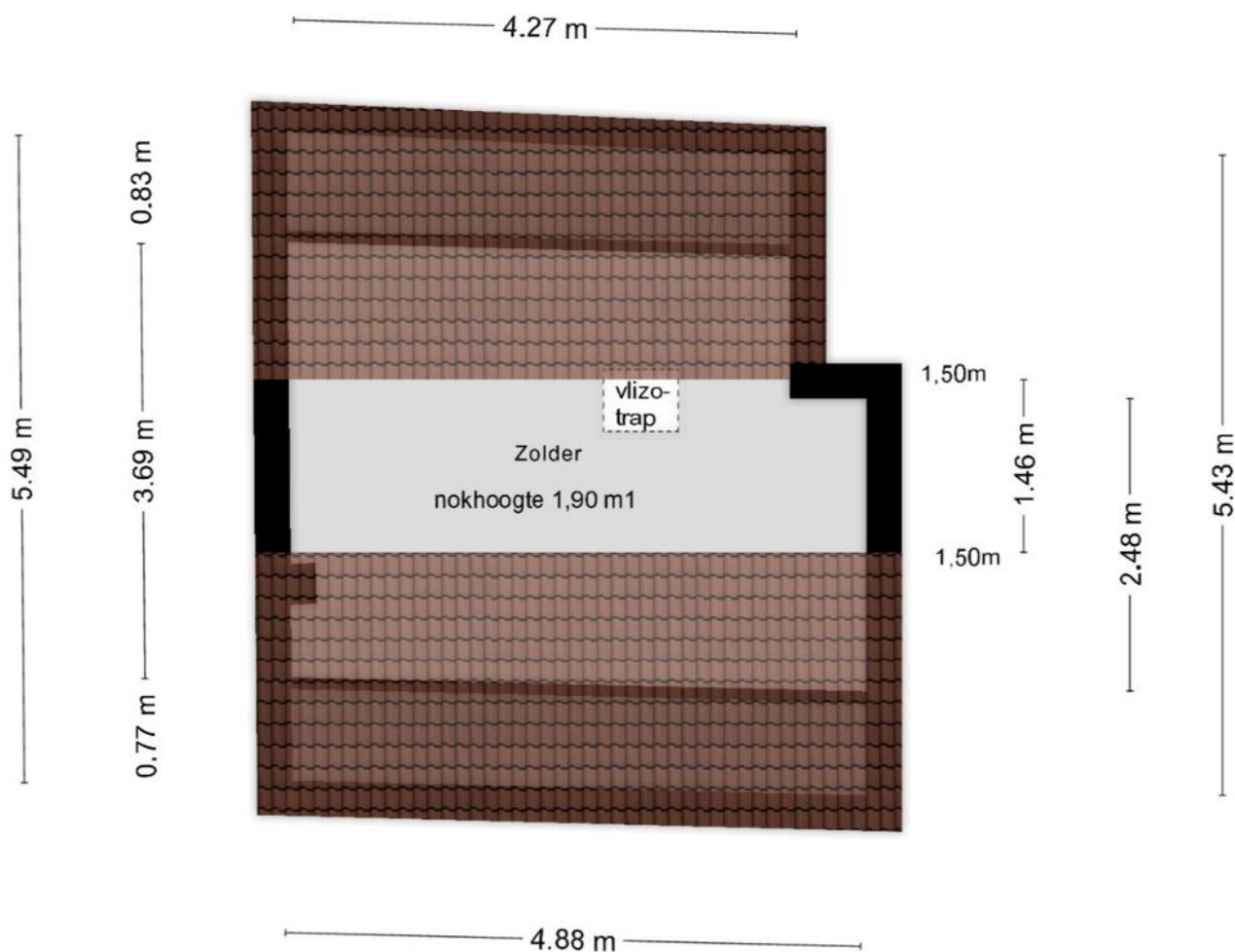
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

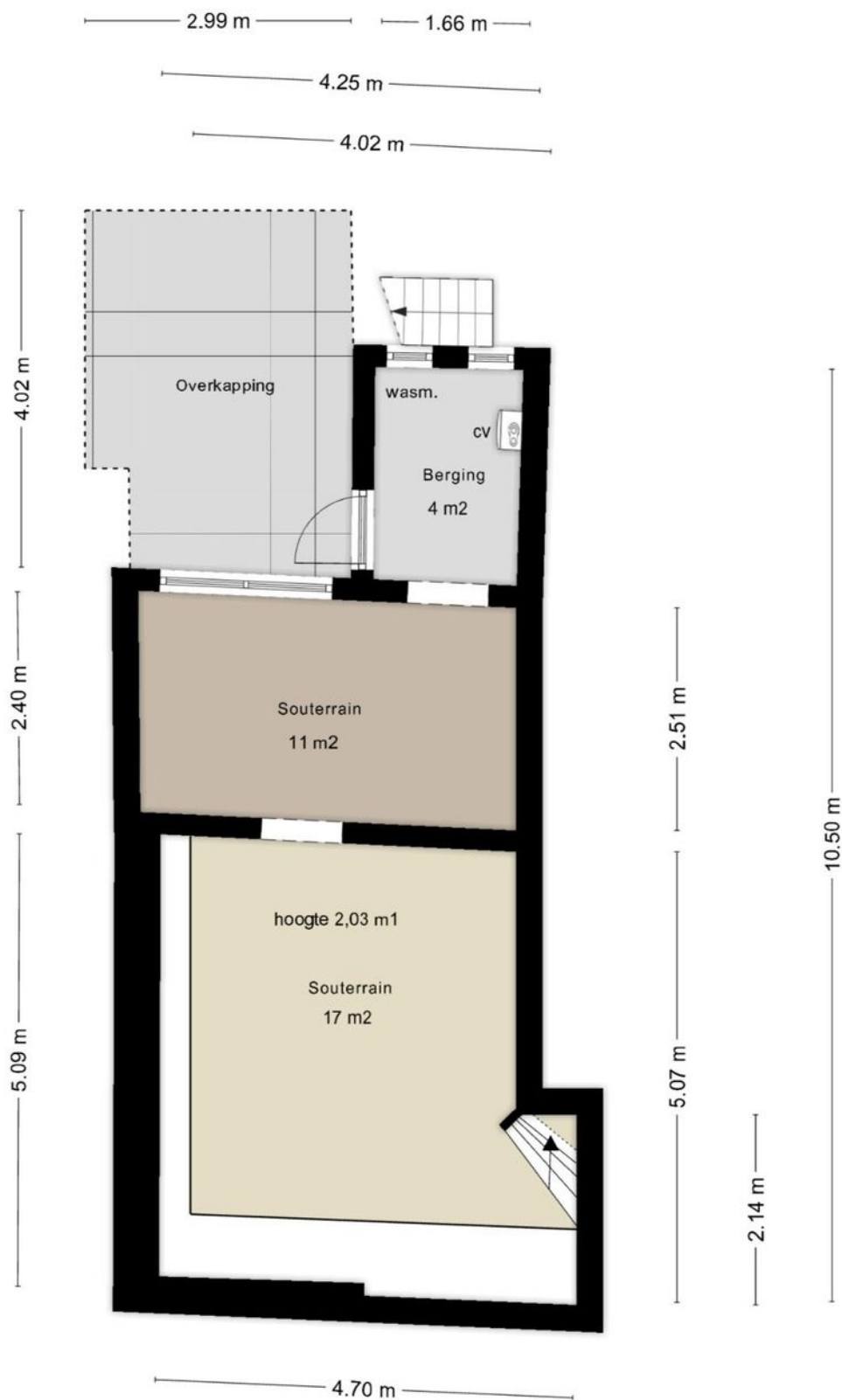
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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