



NIEUWPOORT, Nieuwpoortseweg 6 A

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



René van de Giessen

REGISTER MAKELAAR

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 1.150.000,- k.k.



BOUWJAAR

1991



GEBRUIKSOPPERVERLAKTE

178 m²



SLAAPKAMERS

6



INHOUD

671 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Herenhuis

PERCELOPPERVERLAKTE

1158 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

81 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

13 m²

TUINLIGGING

westen

BERGING / GARAGE

Aangebouw hout / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein: 2 auto's in garage; 2 op de oprit

LIGGING

Aan rustige weg, vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER

CV combi-ketel

ELEKTRA

6 groepen met aardlekschakelaar

ISOLATIE

Dubbel glas, volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 185,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 639,14
- Verontrein.heffing / Rioolrecht (per jaar) € 450,00
- Waterschapslasten (per jaar) € 435,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

NIEUWPOORT, Nieuwpoortseweg 6 A

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sfeervol herenhuis met authentieke stadsboerderij-uitstraling!

Geniet van comfort en karakter in dit **vrijstaande herenhuis** gelegen op een royaal perceel eigen grond nabij de historische vesting van Nieuwpoort. De woning, onderdeel van het beschermd stadsgezicht, combineert een authentieke uitstraling met moderne luxe. De gevel is stijlvol opgetrokken in ijsselsteentjes en voorzien van een klassieke voordeur met rooster, fraaie sierlijsten en een stijlvol afgewerkte overstek.

Bij binnenkomst treft u een **royale entree** die toegang biedt tot de ruime living, het moderne toilet, de praktische bijkeuken en de trap naar de eerste verdieping.

Via een moderne deur in staallook bereikt u de **riante woonkamer** aan de achterzijde van de woning. Hier stroomt daglicht rijkelijk binnen door de grote ramen en openslaande deuren naar de tuin. De begin 2024 geplaatste inzethaard voegt extra warmte en sfeer toe aan deze prachtige ruimte en het ingebouwde Sonos geluidssysteem maakt het geheel compleet.

De **sfeervolle woonkeuken** ligt aan de voorzijde en is een echte eyecatcher. De keuken is uitgevoerd in een moderne wandopstelling met kookplaat en inbouwapparatuur, gecombineerd met een centraal keukeneiland met spoelgedeelte en extra opbergruimte. Het werkblad loopt door in een geïntegreerde eettafel, waardoor koken en tafelen naadloos in elkaar overgaan – ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden.

De gehele begane grond is **stijlvol en praktisch afgewerkt** met grote, lichtgrijze plavuizen voorzien van comfortabele vloerverwarming. De strak gestuukte wanden en plafonds, in combinatie met sfeervolle sierlijsten, zorgen voor een stijlvolle afwerking. Halverwege de woning bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur, extra opbergruimte en een handige zijdeur naar de tuin.



Genieten in een heerlijk lichte living en de gezellige woonkeuken!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping: vijf slaapkamers en complete badkamer.

De fraaie houten trap met smeedijzeren spijlen leidt naar de eerste verdieping, waar maar liefst vijf ruime slaapkamers te vinden zijn. Vanuit één van de slaapkamers aan de voorzijde heeft u toegang tot een zolderkamer – ideaal als extra slaap- of hobbykamer. Alle kamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer, behang en een gelakt houten schrotenplafond.

De luxe badkamer biedt alles wat u nodig heeft: een ligbad, aparte douchehoek, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en toilet. De combinatie van lichtgrijze wandtegels en een donkere plavuizenvloer geeft de ruimte een moderne uitstraling. De dakkapel met roedeverdeelde ramen zorgt voor extra licht en een sfeervolle touch. Ook hier is vloerverwarming aanwezig voor optimaal comfort.

Op de overloop bevindt zich een vlizotrap die toegang biedt tot de bergzolder op de tweede verdieping.

Dubbele garage en ruime parkeergelegenheid:

de woning beschikt over een stijlvolle oprit met een elektrisch bedienbaar hek en biedt parkeergelegenheid voor minimaal drie auto's. De dubbele garage is volledig geïsoleerd, uitgerust met elektrische deuren en beschikt zelfs over een extra verdieping. De garage, uitgevoerd in gepotdekseld, donker red cedarhout, sluit perfect aan bij de modern-landelijke stijl van de woning. Aan de achterzijde is een extra loopdeur en een in stijl gebouwde houten berging geplaatst.

Genieten in de achtertuin!

De diepe achtertuin van ruim 60 meter grenst aan het water en is een waar paradijs. Direct aan de woning ligt een royaal terras, waar het woningbrede zonnenscherm desgewenst voor verkoelende schaduw zorgt. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, diverse plantvakken en volwassen bomen, zoals een notenboom en een treurwilg. Hier kunt u in alle rust genieten van de natuurlijke schaduw of juist een zonnig plekje opzoeken.

De woning ligt op een steenworp afstand van alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basisscholen, kinderopvang en medische voorzieningen. Via de nabijgelegen N216 zijn de snelwegen A15 en A27 snel te bereiken en binnen 15 minuten rijdt u naar Gorinchem. Ook de zilverstad Schoonhoven is dankzij de pont eenvoudig bereikbaar.























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels/stucwerk	stucwerk	Sanitair: - wandcloset - fonteintje
- Bijkeuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	aansluiting wasapparatuur
- Woonkamer	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- vloerverwarming - open haard - ingebouwd Sonos geluidssysteem
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	Keukenapparatuur: - keramische kookplaat - combimagnetron - afzuigkap - vaatwasser - koel-vriescombinatie - Quooker - Sonos geluidsinstallatie boven keukeneiland
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	gelakte houten schroten	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	gelakte houten schroten	- wastafel - telefoon- en internetaansluiting
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	gelakte houten schroten	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	gelakte houten schroten	trap naar zolderkamer
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	gelakte houten schroten	- aansluiting/afvoer wasapparatuur - internetaansluiting
- Slaapkamer 5	laminaat	behang/ spachtelputz	gelakte houten schroten	Velux dakraam
- Badkamer	plavuizen	tegels	gips - stucwerk	dakkapel sanitair: - ligbad met handdouche - douchehoek - badmeubel met wastafel - toilet - designradiator - instelbaar luchtverversingssysteem
Tweede verdieping				
- Slaapkamer	tapijt	stucwerk	plafondplaten	Velux dakraam

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers			◆	
losse (hang)lampen			◆	
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				◆
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails				◆
gordijnen				◆
overgordijnen				◆
vitrages				◆
rolgordijnen	◆			
lamellen				◆
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren	◆			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	◆			
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat	◆			
plavuizen	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel	◆			
(Gas)kachels				
Designradiator(en) badkamer	◆			
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden	◆			
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- keramische kookplaat	◆			
- combimagnetron	◆			
- afzuigkap	◆			
- vaatwasser	◆			
- koel-vriescombinatie	◆			
- Quooker	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
geluidsinstallatie in plafond boven keukeneiland	◆			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires				
Badkameraccessoires				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat overname Tado	◆			
Airconditioning	◆			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler				
Geiser				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	◆			
Waterslot wasautomaat	◆			
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin									
Inrichting					CV				
Tuinaanleg/bestrating	◆				Boiler				
Beplanting	◆				Zonnepanelen				
					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆								
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	◆								
Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	◆								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◆								
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	◆								
vlaggenmast(houder)	◆								

Eerste verdieping

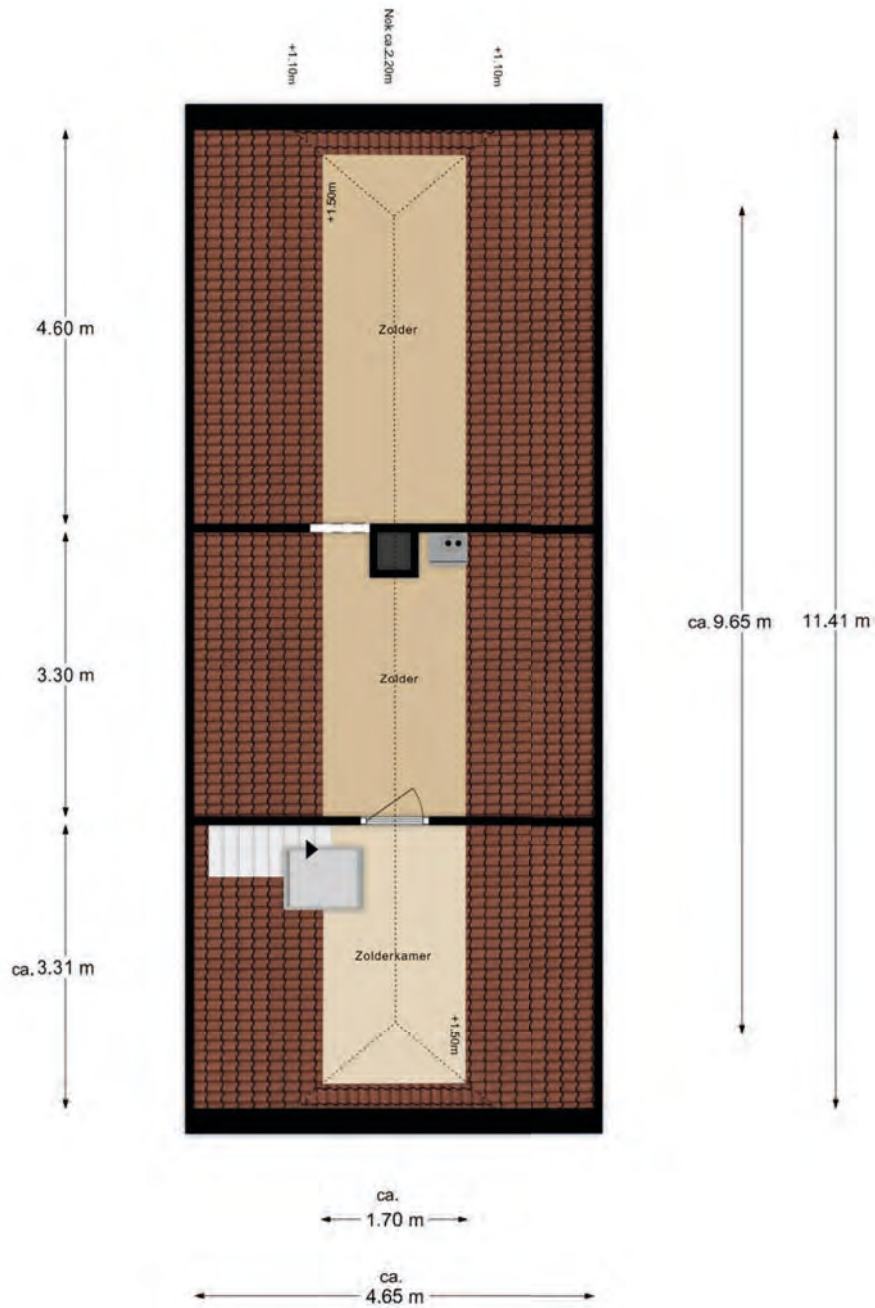


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.



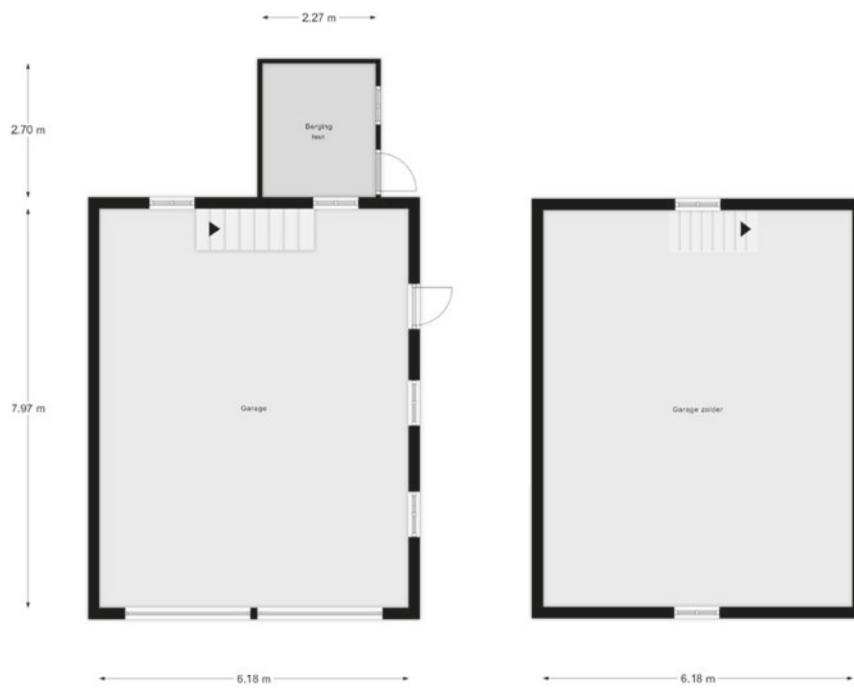


Zolder



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Garage




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ...



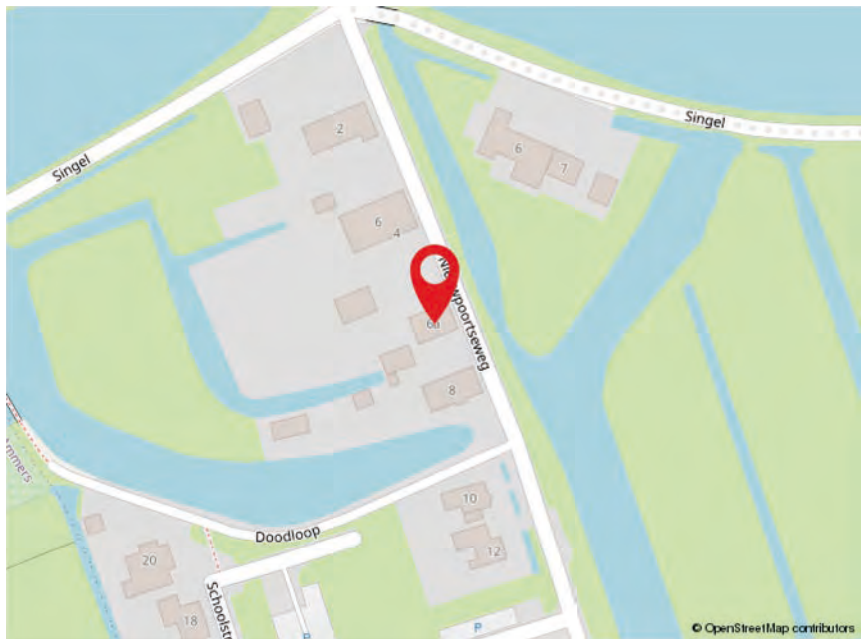
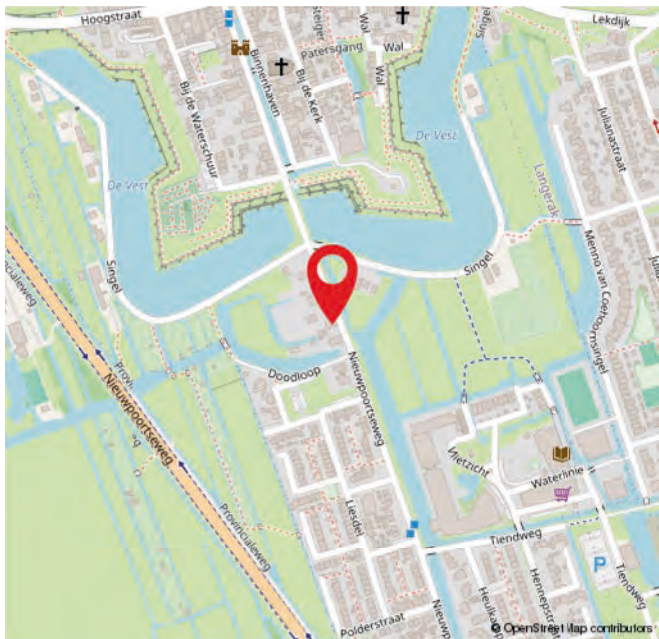
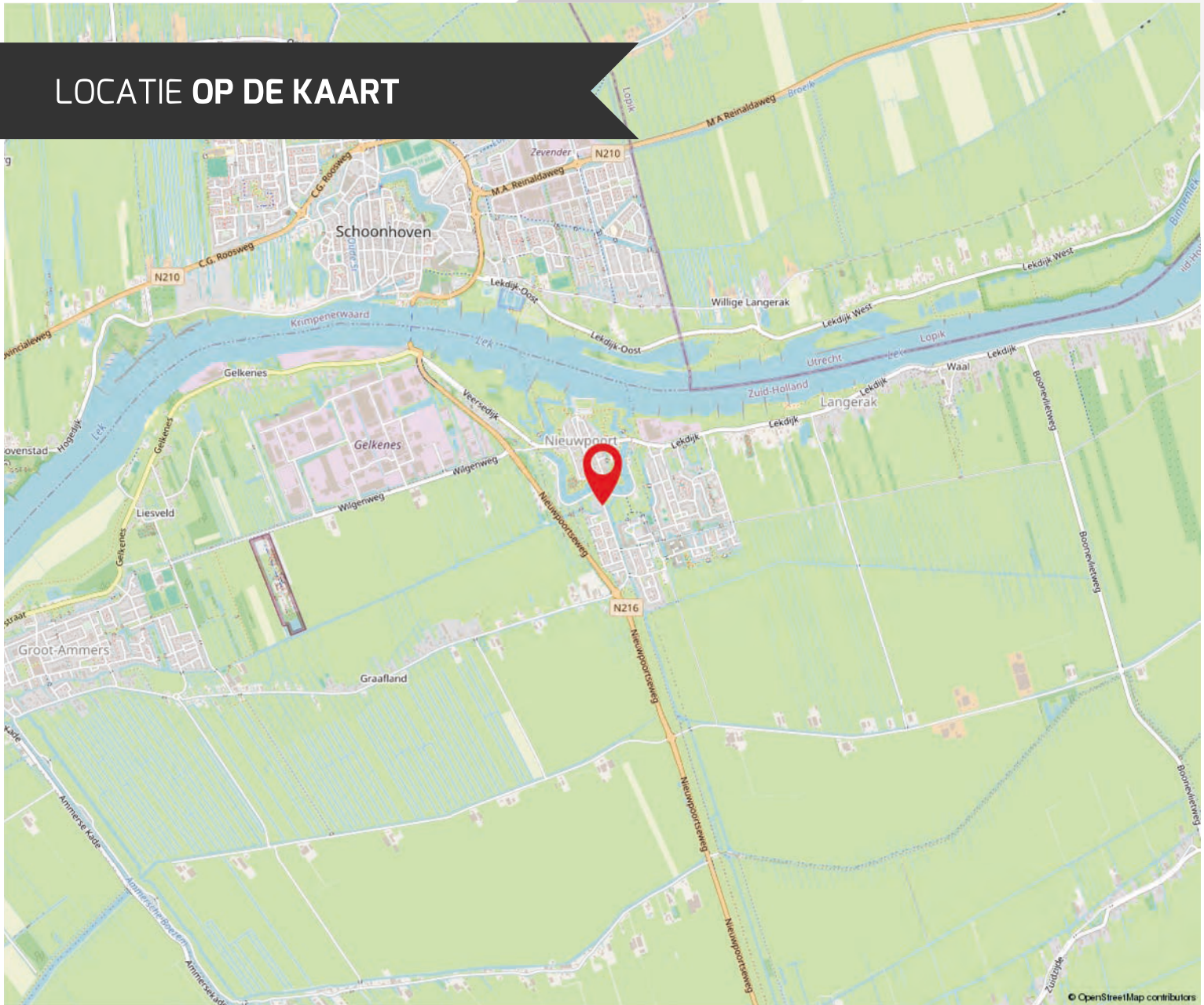
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwpoort	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 238	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2024
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 databankrecht.



LOCATIE OP DE KAART





AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, showing a shadow underneath.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwqualiteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

15%
korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**



AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

Leuke woning gezien?

Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl





Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

