

# Absdaalseweg 27    4561GD    Hulst



Vraagprijs  
€ 429.000,00 k.k.

# Heerlijk vrij wonen aan de rand van de historische vesting

Aan de rand van Hulst, op steenworp afstand van de historische binnenstad van Hulst, ligt deze prachtige woning met heerlijke tuin en veel privacy. De Absdaalseweg was vroeger een drukke toegangsweg naar de binnenstad, maar tegenwoordig is het een rustige straat waar het heerlijk wonen is.

Op een perceel van 745m<sup>2</sup> met een heerlijke tuin op het zuiden staat deze ruime woning met maar liefst 5 slaapkamers. Van de totale rust van deze woning en achtertuin wandel je zo het levendige en altijd gezellige centrum van Hulst in met de leuke winkels en terrassen.

De supermarkten vind je twee straten verderop en zowel de basisschool als de middelbare school bereik je binnen 5 fietsminuten. Op 2,5 km bevindt zich de grens met België en binnen een half uur sta je in Antwerpen en ook Gent is binnen een half uur te rijden.



# kenmerken

Soort woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Woonoppervlakte	162 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	745 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	631 m <sup>3</sup>
Kadastraal nummer	HUL00 D 68
Bouwjaar	1939
Soort bouw	Bestaande bouw
Type dak	Zadeldak met pannen
Tuin	Voortuin en achtertuin (zuiden)
Garage	Ja
Verwarming	CV-installatie 2002
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	-B-
parkeren	Plaats voor 2 auto's op eigen oprit. Gratis openbaar parkeren in de straat.





## indeling begane grond

Bij binnenkomst sta je in de ruime, lichte hal met rechts het toilet en daarnaast de deur naar de bijkeuken. Recht vooruit de trap naar boven en daarnaast de toegang naar de woonkamer.

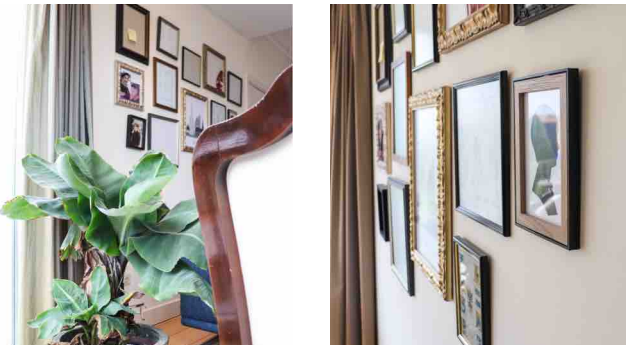
De ruime woonkamer staat in open verbinding met de keuken en de hele achterzijde van de woning is uitgebouwd. In de woonkamer heeft dit geresulteerd in een prachtige halfronde uitbouw met ramen en tuindeuren. Deze zijn voorzien van warmtewerend glas zodat het hier ook op zonnige dagen heerlijk zitten is.

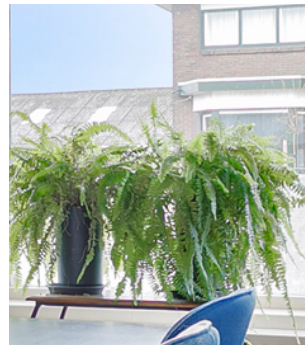
De massief houten vloer, de sfeervolle open haard, de klassieke deuren, de prachtige lichtinval en de mooie afwerking maken dat deze woonkamer voelt als een warme deken.

De woonkeuken is door de uitbouw ook heerlijk ruim en sfeerol. Ook hier een dubbele tuindeur naar het terras achter de woning. In de naastgelegen bijkeuken staan wasmachine en droger en ook de vaatwasser heeft hier een plaatsje. In de bijkeuken bevindt zich ook de toegangsdeur naar de kelder.















## indeling eerste verdieping

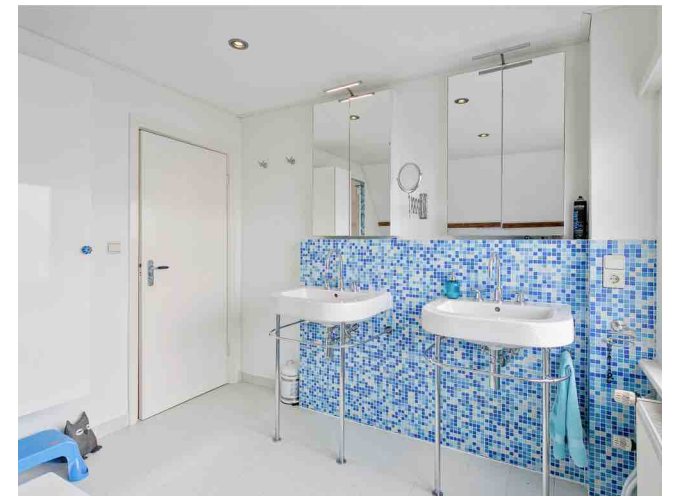
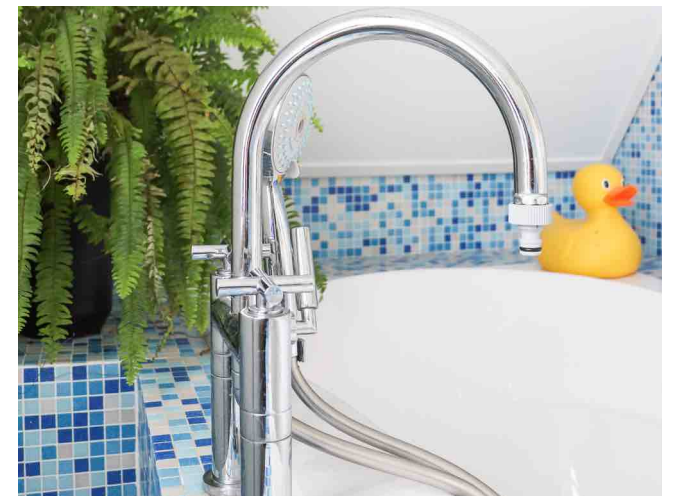
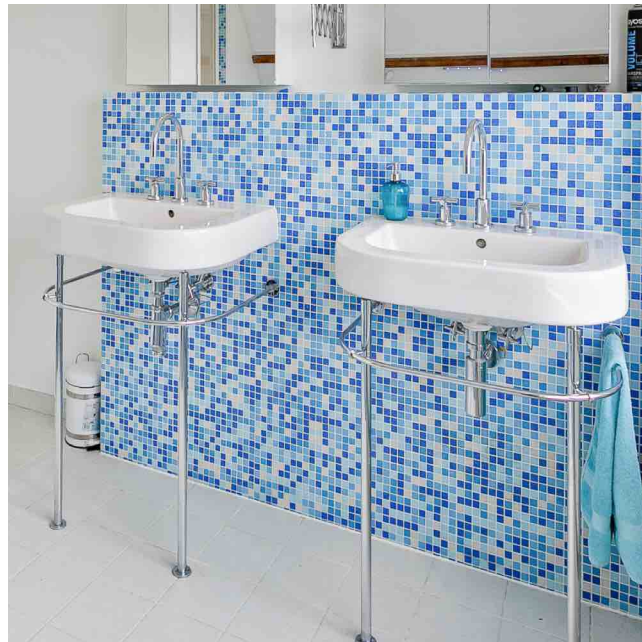
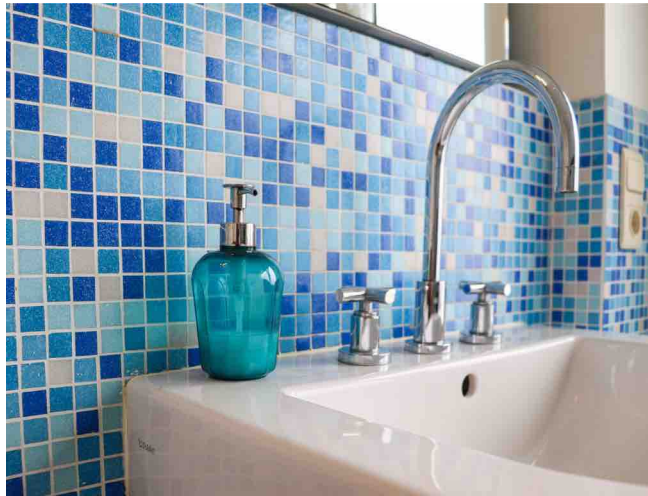
Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. De houten verdiepingsvloer is evenals de trap bekleed met tapijt. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de ruime badkamer. Ook kun je hier via de vaste trap naar de zolderetage waar zich ook nog twee slaapkamers bevinden.

De ruime badkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met twee wastafels, een ligbad, een aparte douche en een tweede toilet. Het grote raam zorgt voor lekker veel lichtinval. Alle hardhouten kozijnen op deze etage zijn voorzien van dubbel glas.

De grootste slaapkamer ligt ook aan de achterkant en heeft een doorgang naar de tweede slaapkamer die nu ingericht is als kleedkamer met een grote ingebouwde kastenwand. De derde slaapkamer aan de voorzijde is nu in gebruik als werkkamer. Deze kamer beschikt over een eigen wastafel.









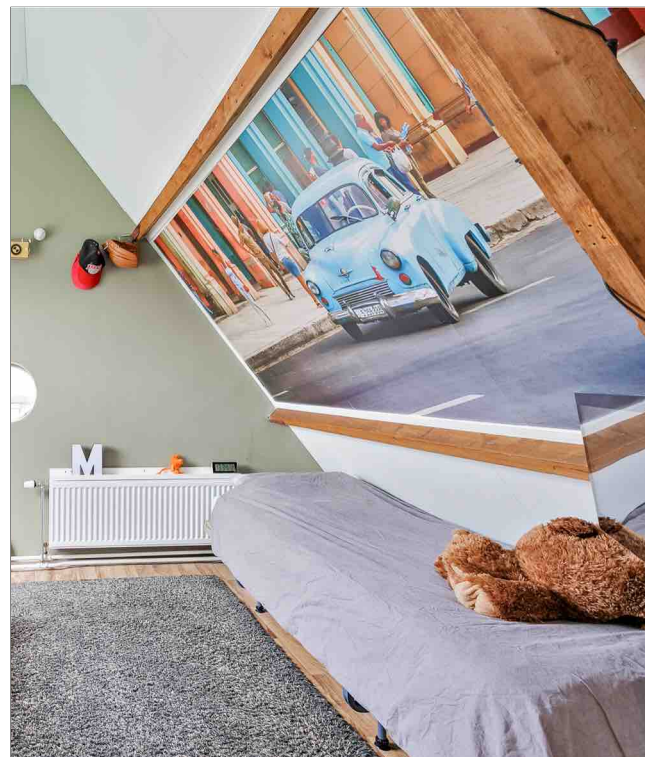
## indeling tweede verdieping

De trap naar zolder is bekleed met hetzelfde tapijt als de overloop. Je komt uit op een overloop waar ook de cv-ketel hangt. Hier is ook nog wat bergruimte voorzien. Aan beide kanten onder het schuine dak bevindt zich dan nog een slaapkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is het grootst. Via het leuke ronde raam dat in de gevel zit verwerkt heb je zicht op de basiliek van Hulst. Het grote dakraam zorgt ervoor dat de kamer voorzien wordt van lekker veel daglicht. Ook deze kamer heeft een eigen wastafel.

De vijfde slaapkamer doet momenteel dienst als opslagruimte en is iets kleiner dan de voorste zolderkamer. Maar ook deze ruimte is een prima slaapkamer. Achter de knieschotten zijn er voldoende extra opbergmogelijkheden. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en zowel het dakraam als het vaste raam in de achtergevel zorgen ervoor dat dit deze kamer heerlijke licht is.







# buitenruimte

Aan de voorkant van de woning een prachtig aangelegde tuin met een waterpartij, vaste planten en een grote oprit.

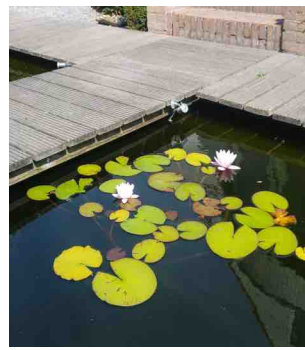
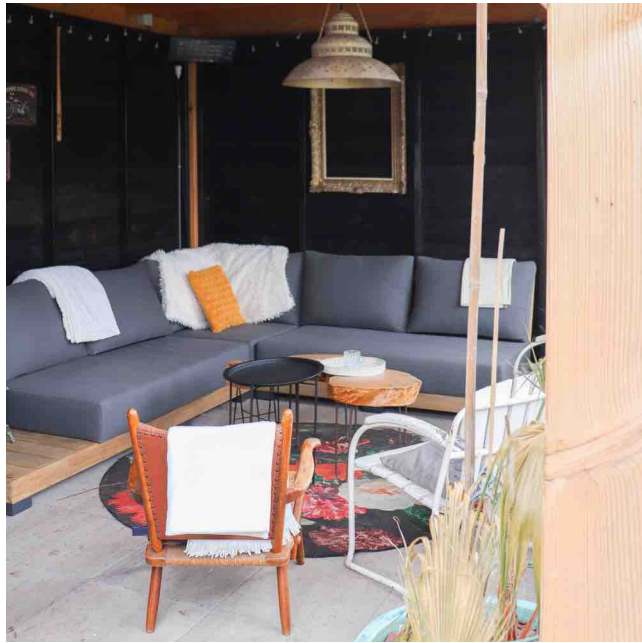
De achtertuin is gelegen op het zuiden en het is hier heerlijk genieten van de rust en privacy. Ook deze tuin is prachtig aangelegd met vijver, terrassen en een prachtige overdekte loungehoek achter in de tuin. Hier is het in elk seizoen genieten van het buitenleven.

Aan de zijkant van de woning is nu een ruime kippenren voorzien en de vrijstaande garage doet dienst als schuur. Achter de stenen schuur met pannendak vind je verder nog een houthok. Ben je helemaal tot rust gekomen in deze heerlijke tuin? Dan wandel je zo naar een van de vele terrassen in de binnenstad van het altijd gezellige Hulst.









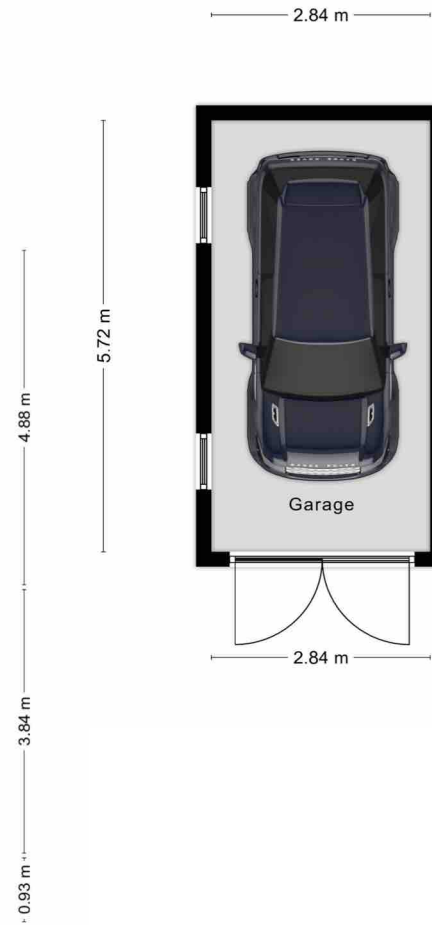


# begane grond

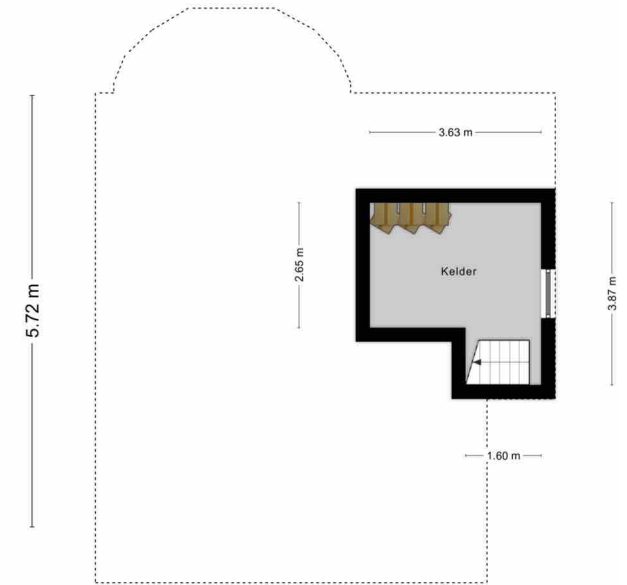


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

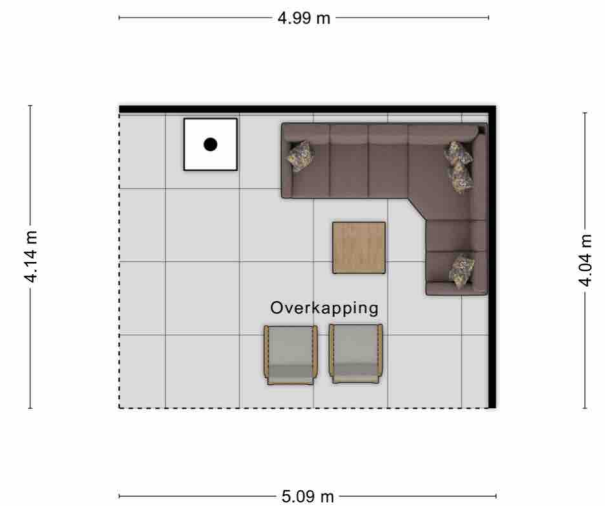
# garage



# kelder



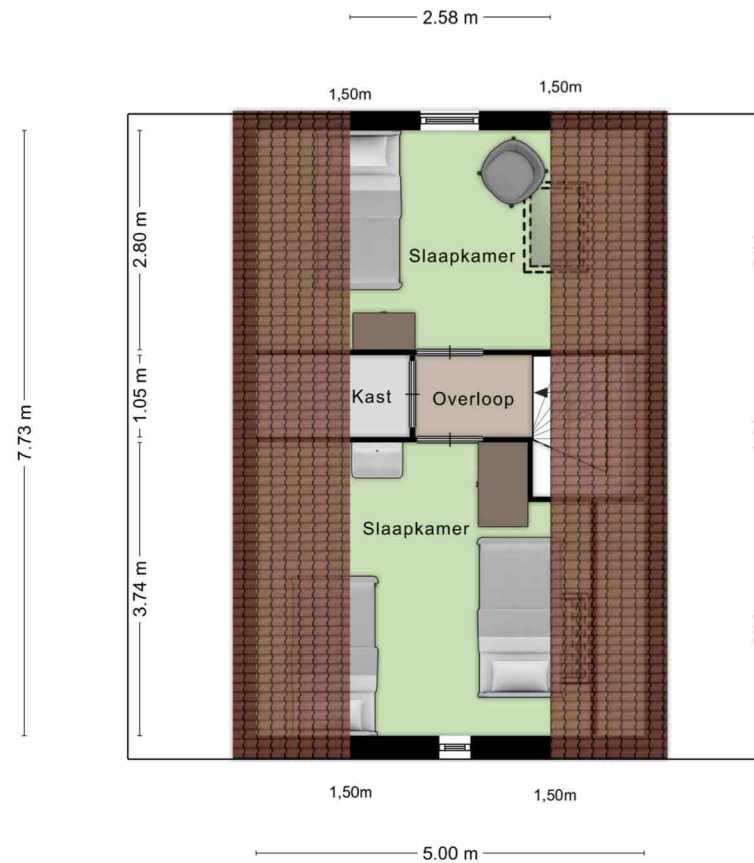
# overkapping tuin



# eerste etage



# zolder



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



# Nuttig om te weten

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de koper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellende vertellen dat hij zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar nog geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieding kunnen uitlokken.

## 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik de koper als ik de vraagprijs biedt?'), dan kan de verkoper ook besluiten om de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en de koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopovereenkomst. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hier bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij je bod moet je melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege. De Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs uit een advertentie of woningbrochure biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan dan nog beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van de verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het lastig te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de bierprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Een dergelijke toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal dan in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen: de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dit zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. De makelaars courtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Geïnteresseerd in deze woning en een afspraak maken voor een bezichtiging?  
Bel, mail of app me en we plannen een afspraak in. Kan je ik je ergens anders  
mee van dienst zijn dan hoor ik dat uiteraard ook graag!



Yvonne Barendswaard  
Steenstraat 33  
4561 AR Hulst

yvonne@zeeuwz.com  
www.zeeuwz.com  
Tel: 06 53 91 20 63