

Absdaalseweg 42 4561GG Hulst



Vraagprijs
€ 415.000,00 k.k.

Levensloopbestendig wonen aan de rand van Hulst

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

Op een perceel van 650 m² met een heerlijke tuin staat deze ruime woning met maar liefst 5 slaapkamers en twee badkamers. Met de recente aanbouw aan de achterzijde is de woning voorzien van een ruime slaapkamer op de begane grond met een aangrenzende badkamer. Hierdoor is deze woning ook zeer geschikt als je graag gelijkvloers wilt wonen.

De supermarkten vind je twee straten verderop en zowel de basisschool als de middelbare school bereik je binnen 5 fietsminuten. Ook wandel je zo naar het gezellige stadscentrum van Hulst met diverse leuke winkels en horecagelegenheden. Op 2 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
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

Vrijstaande woning
6
5

Woonoppervlakte
perceeloppervlakte
Inhoud woning

186 m²
650 m²
782 m³

Kadastraal nummer

HUL00 D 141

Bouwjaar
Soort bouw
Tuin
Garage
Schuur / berging

1957
Bestaande bouw
Heerlijke tuin met veel privacy
Nee
Inpandig naast de woning en vrijstaande houten berging
achter in de tuin

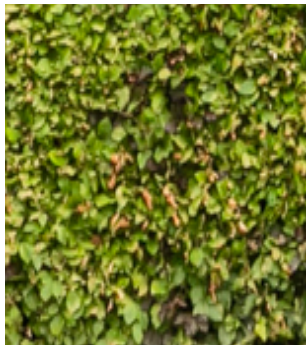
Verwarming
Isolatie en duurzaamheid

CV-installatie
Dubbel glas, spouwmuurisolatie, vloerisolatie aanbouw,
dak van binnenuit geïsoleerd, 8 zonnepanelen
-C-

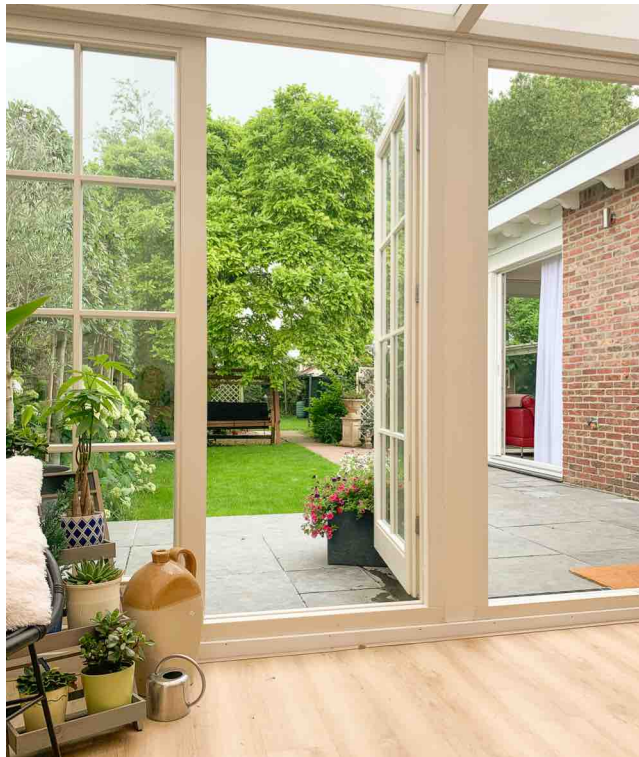
Energie label

parkeren

Plaats voor twee auto's op eigen oprit. Gratis openbaar
parkeren in de straat



indeling begane grond



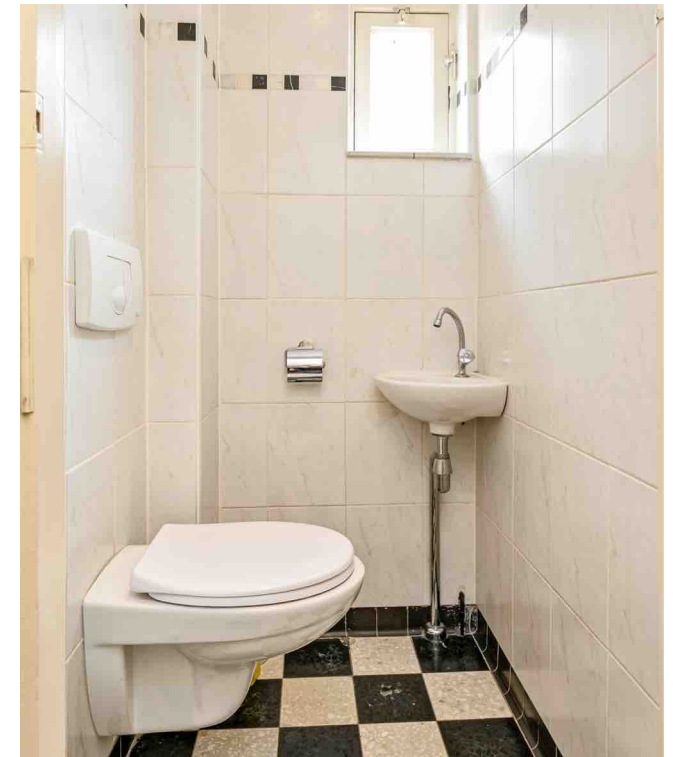
Bij binnenkomst in de ruime hal voel je meteen de gezellige sfeer van de woning. Een prachtige klassieke vloer, vaste trap naar boven met traploper en de toegangsdeuren naar toilet , woonkamer en tussenhalletje naar de keuken.

De woonkamer is L-vormig en met de grote ramen aan de voor- en zijkant is dit een heerlijke lichte kamer. De houthaard is in 2018 geplaatst en geeft de ruimte nog meer sfeer. Aan de achterzijde van de woonkamer is in 2020 een serre aangebouwd die de leefruimte nog extra vergroot en waar het heerlijk zitten is met zicht op de prachtige achtertuin.

In de tussenhal van woonkamer naar keuken zit een ruime inbouwkast en daarnaast de deur die toegang geeft tot de kelder. De keuken is goed van indeling en bevat naast een ingebouwde koelkast, combi oven/magnetron en vaatwasser ook een 5-pits gaskookplaat en afzuigkap met afzuiging naar buiten.

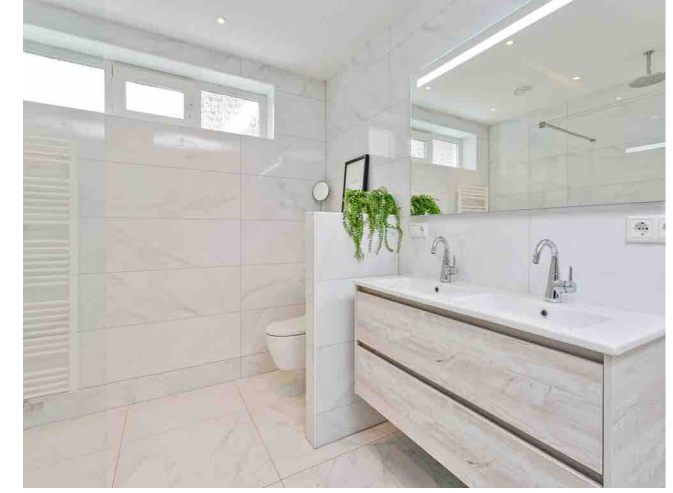
Achter de bijkeuken zit de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en de achterdeur naar de tuin. Via de bijkeuken heb je ook toegang tot de aanbouw die in 2020 geplaatst is en die een slaapkamer met badkamer bevat. De ruime slaapkamer is uitgerust met grote ramen en een schuifpui en de prachtige badkamer bevat een dubbel wastafelmeubel, een ruime inloopdouche en een toilet.



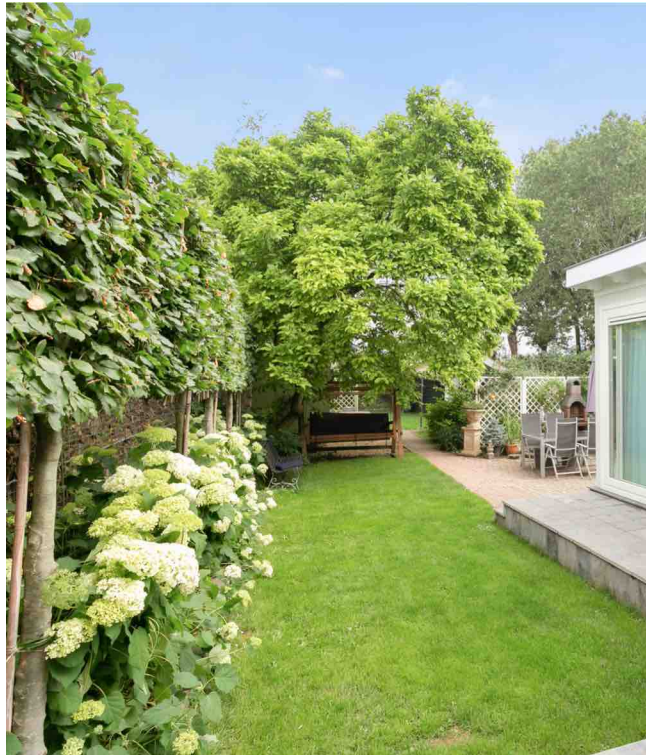








buitenruimte



Aan de voorkant van de woning een mooie haag, leiboompjes en wat vaste planten. Allemaal keurig onderhouden en een echt visitekaartje voor de woning. De ramen aan de voorzijde op de beganegrond zijn voorzien van kleurige markiezen en de ramen aan de voorzijde op de verdieping zijn voorzien van rolluiken. Alle kozijnen in de woning zijn van kunststof en voorzien van dubbel glas. De tuindeuren in de aangebouwde serre zijn van hardhout.

De achtertuin is gelegen op het noorden wat betekent dat de zon nooit direct op de achtergevel staat. Omdat de tuin zo diep en ruim is is dit een heerlijke zonnige plek en de verschillende hoekjes en borders maken van deze tuin een waar paradijsje. Je zit hier heerlijk vrij en rustig en hebt geen inkijk van achterburen.

Helemaal achter in de tuin staat nog een geheel geïsoleerd tuinhuis voorzien van Electra en er staat halverwege de tuin ook nog een sfeervolle pipowagen. Ruimte genoeg voor alle hobby's dus!

Links naast de woning bevindt zich nog een schuurtje voor fietsen, vanuit deze berging loop je de serre achter het huis in.









indeling verdieping

Via de vaste trap bereik je de lichte overloop. De buitendeur biedt toegang tot het platte dak van de aanbouw (2020). Op deze etage bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de tweede badkamer.

De tussenvloer van deze verdieping is van beton, en alle kozijnen op deze verdieping zijn van kunststof en voorzien van dubbel glas. De twee kamers aan de voorzijde van de woning zijn daarnaast ook uitgerust met rolluiken.

Op de grootste slaapkamer is voorzien van een grote wandkast en ook de twee kleinste slaapkamers hebben een ingebouwde kast.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en een toilet. Op de overloop zit een luik naar de zolder, deze is van binnenuit geïsoleerd.







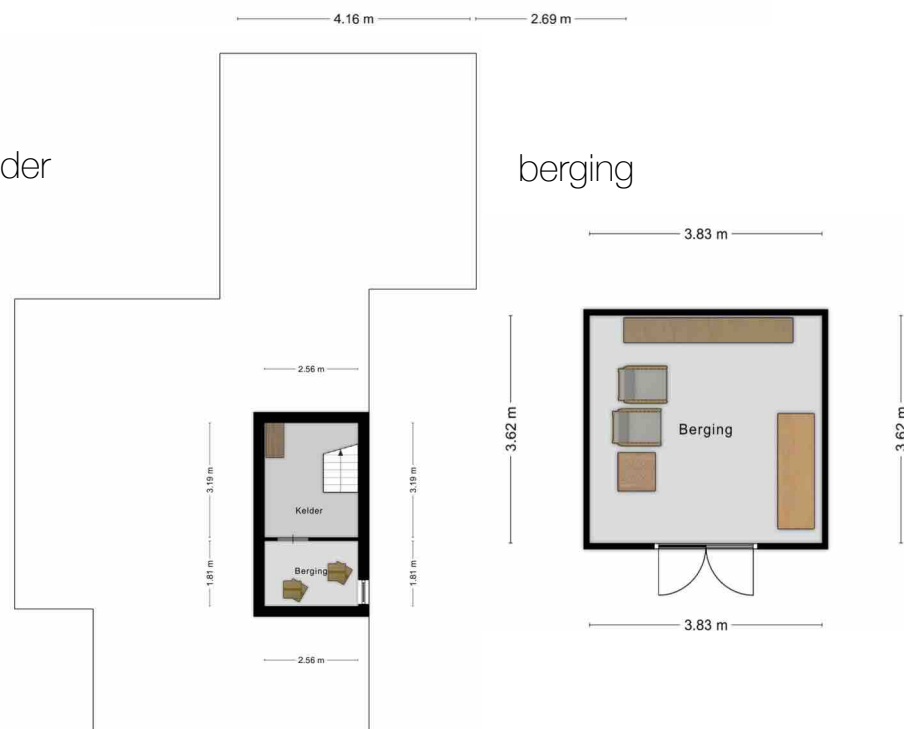
Begane grond



verdieping



kelder



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



Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar
 Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegevens aanwezig, status onbekend
 Saneringsactiviteit
 Voldoende onderzocht/gesaneerd
 Onderzoek uitvoeren
 Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijensteengebieden




Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat er voldoende bodemonderzoek gedaan is. Onder de oprit van de woning ligt een ondergrondse tank. Deze is in 1995 volledig gesaneerd en volgestort met zand door een professioneel bedrijf. Hierbij is een tanksaneringscertificaat van kiwa afgegeven.



Kadastrale kaart

Uw referentie: absdaalseweg42



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulst Sectie D Perceel 141</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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 eerste bieder 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 rechtscollege. 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