

Achtereindstraat 26 4569 AZ Graauw



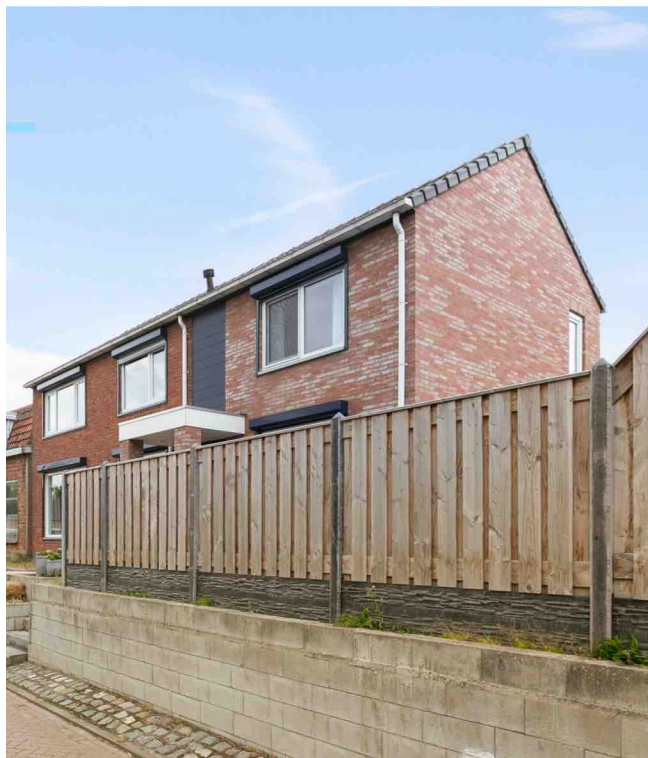
Vraagprijs
€ 260.000,00 k.k.

Heerlijk vrij wonen in het gemoedelijke Graauw

Aan de rand van Graauw staat deze volledig gerenoveerde en uitgebouwde vrijstaande dijkwoning uit 1960. Aan de voorkant ligt de woning in de sfeervolle Achtereindstraat en via de achterkant van de woning loop je zo de Graauwsedijk op met een weids uitzicht over de polders tot aan de zeedijk. Via de dijk rijd je je eigen parkeerdek op, maar er zijn ook voldoende openbare parkeerplaatsen voorzien aan de dijk.

Graauw kent een actief verenigingsleven en staat ook wel bekend als kunstenaarsdorp. Zo organiseert men hier ieder jaar de kunstroute waar veel mensen op af komen. Verder worden er in Graauw diverse streek- en biologische producten aangeboden door onder andere De Voedselbron, De Ketchupfabriek en Zoete Bredero.

Vestingstad Hulst ligt op 7,5 km en daar vind je de voorzieningen zoals supermarkt, bibliotheek en ook de middelbare school. Op 10 km bevindt zich de grens met België en binnen ruim een half uur sta je in Antwerpen en ook Gent is binnen drie kwartier te rijden.



kenmerken

Soort woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	298 m ²
Inhoud woning	515 m ³
Kadastraal nummer	HUL00 H 30
Bouwjaar	1960
Soort bouw	Bestaande bouw
Type dak	Zadeldak met pannen
Tuin	Voortuin en tuin aan de zijkant (oosten)
Garage	Nee, wel mogelijkheid voor carport op parkeerdek
Schuur / berging	Vrijstaand steen 25 m ²
Verwarming	CV-installatie 2014
Isolatie	Dubbel glas, vloerisolatie, geïnjecteerde spouwmuren dakisolatie
Energie label	-B-
parkeren	Plaats voor auto op eigen oprit. Gratis openbaar parkeren in de straat.



indeling begane grond



Bij binnenkomst via de hal loop je de ruime woonkamer in met rechts de uitbouw die in 2014 gerealiseerd is. Hier bevindt zich de ruime keuken met plavuizen vloer en de eetkamer.

De keuken uit 2015 is uitgerust met een een 5-pits kookplaat op gas, afzuigkap, ingebouwde oven, vaatwasser en koelkast. De ruime opzet en de openslaande deuren naar het terras maken dit een heerlijke lichte ruimte.

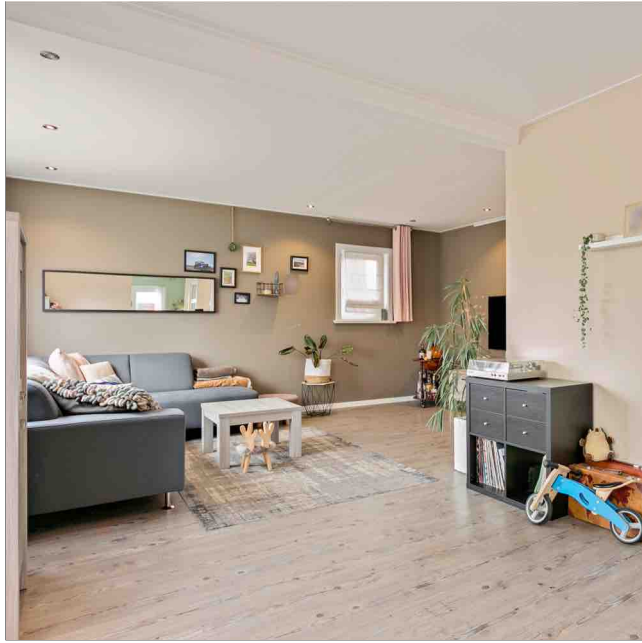
Aan de linkerkant van de hal vind je de L-vormige zitkamer. De twee grote ramen aan de voorzijde zorgen voor heerlijk veel licht en ook hier geven de ruime opzet en goede indeling een goed gevoel. De vloer is voorzien van een nette laminaatvloer en overal zijn dimbare inbouwspots voorzien.

Via de woonkamer heb je toegang tot de tussenhal met toegang tot de kelder en de trap naar boven, maar je kunt vanuit de woonkamer ook een tweede hal in met toegang tot bijkeuken, toilet en de achterdeur. Alle ruimtes zijn prachtig afgewerkt en ingericht.

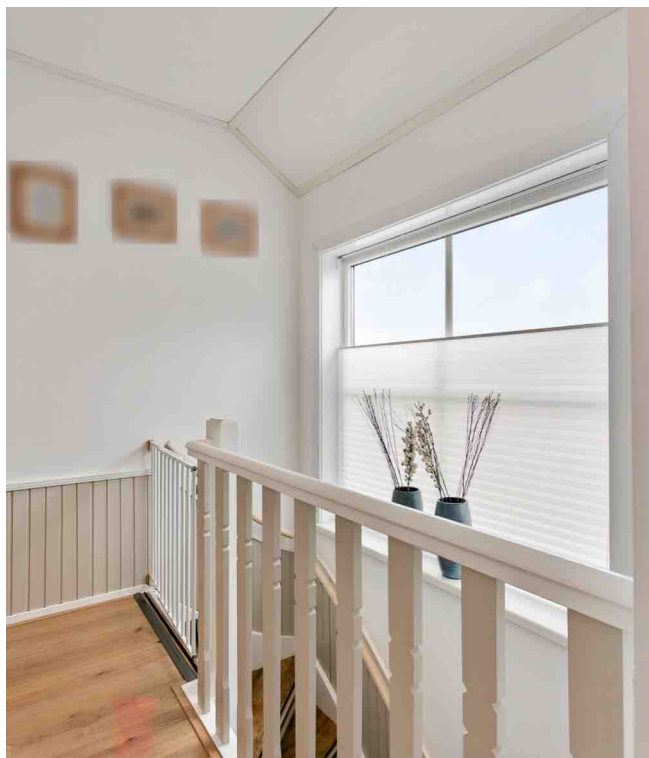
Behalve de twee grote kozijnen in de woonkamer zijn alle kozijnen vervaardigd uit kunststof en voorzien van HR-glas. De twee grote houten kozijnen in de woonkamer zijn voorzien van dubbel glas. Alle ramen in de woning zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.











indeling verdieping

Via de vaste trap in de tussenhal kom je op de overloop. De verdiepingsvloer is van hout en afgewerkt met een nette laminaatvloer. Een groot raam aan de achterzijde van de woning zorgt voor lekker veel licht op de overloop. Op de overloop zit een luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Je vindt hier drie ruime slaapkamers, een apart toilet, een aparte cv-ruimte en een droom van een badkamer. Ook op deze verdieping is alles weer tot in de puntjes afgewerkt. Op de overloop hangt een airconditioning die de hele verdieping koel houdt op warme dagen.

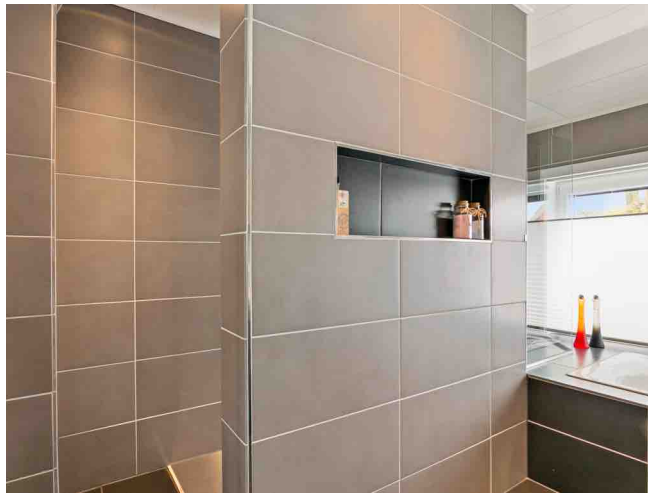
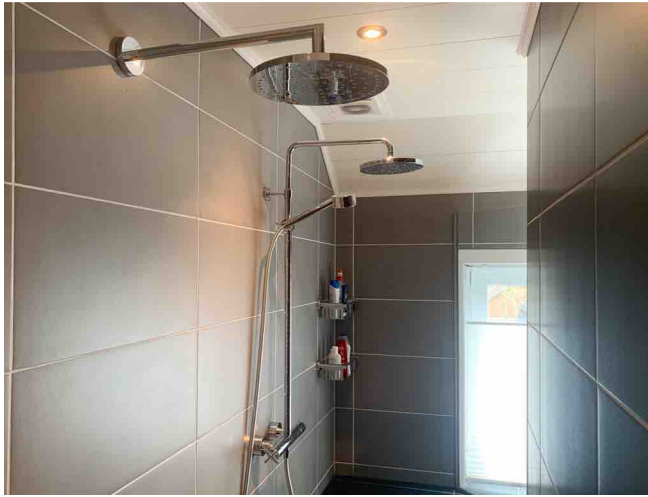
De badkamer is uitgerust met een dubbele inloopdouche, een ligbad en een dubbel wastafelmeubel. De goede indeling en mooie afwerking van de badkamer zorgen ervoor dat iedereen hier volledig tot rust zal komen.

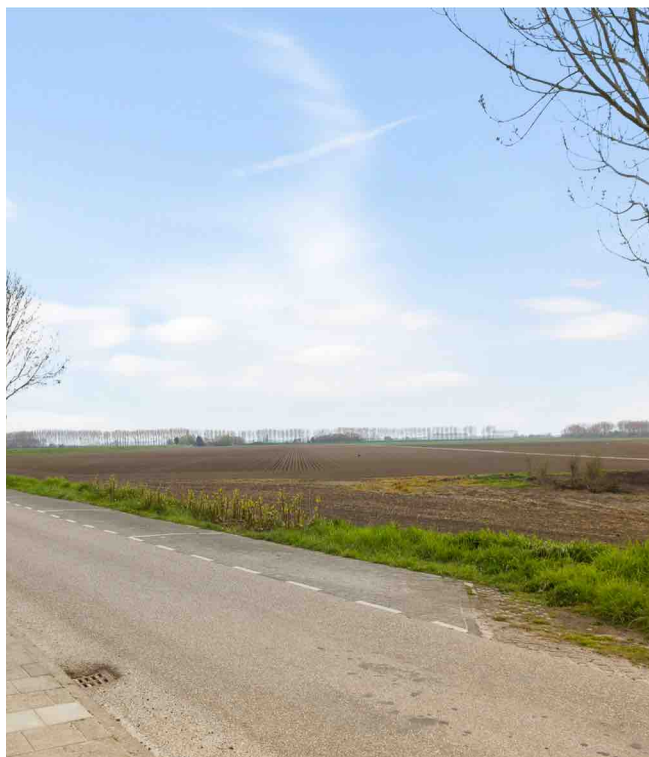
De grootste slaapkamer is met recht een master bedroom met ramen aan voor- en achterzijde van woning. In de grote inloopkast heb je meer dan genoeg ruimte voor het opbergen van kleding en ook in deze kamer zit een luik met vlizotrap naar de bergzolder.











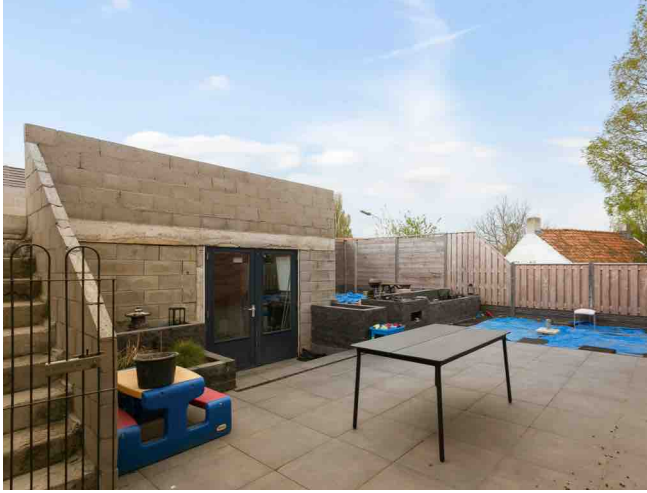
buitenruimte

De tuin bij deze woning is nog niet helemaal afgewerkt. De basis is er; er is een nieuwe schutting geplaatst rondom in 2020 en er ligt een mooi terras tussen keuken en schuur. Ook is er een vijver gemetseld ter hoogte van de schuur. De verdere aankleding van de tuin kan dus volledig naar eigen inzicht gedaan worden.

De bedoeling was om de schuur te voorzien van stukwerk, maar ook hierin is de koper van de woning volledig vrij. De ruime schuur met dubbele tuindeuren is zo gebouwd dat je met je auto vanaf de Graauwsedijk zo het dak op rijdt om te parkeren. Het is toegestaan om hierop een carport te plaatsen met een goothoogte van 3 meter (gemeten vanaf de Graauwsedijk).

De schuur is voorzien van elektra en er zit een krachtstroom aansluiting.



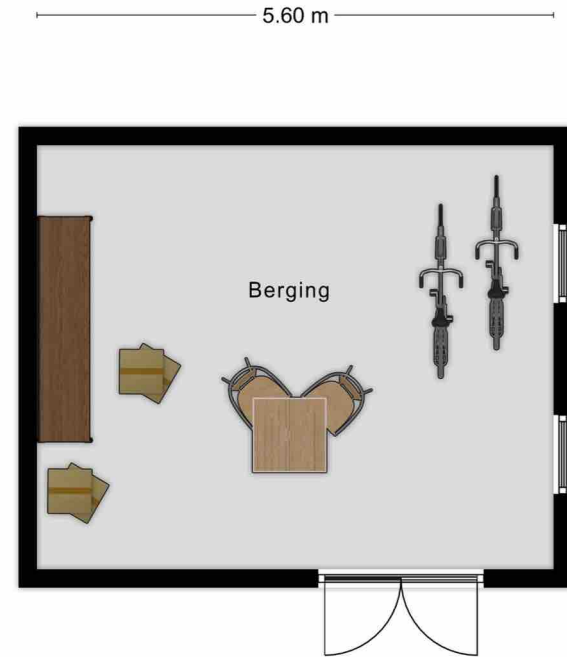




begane grond



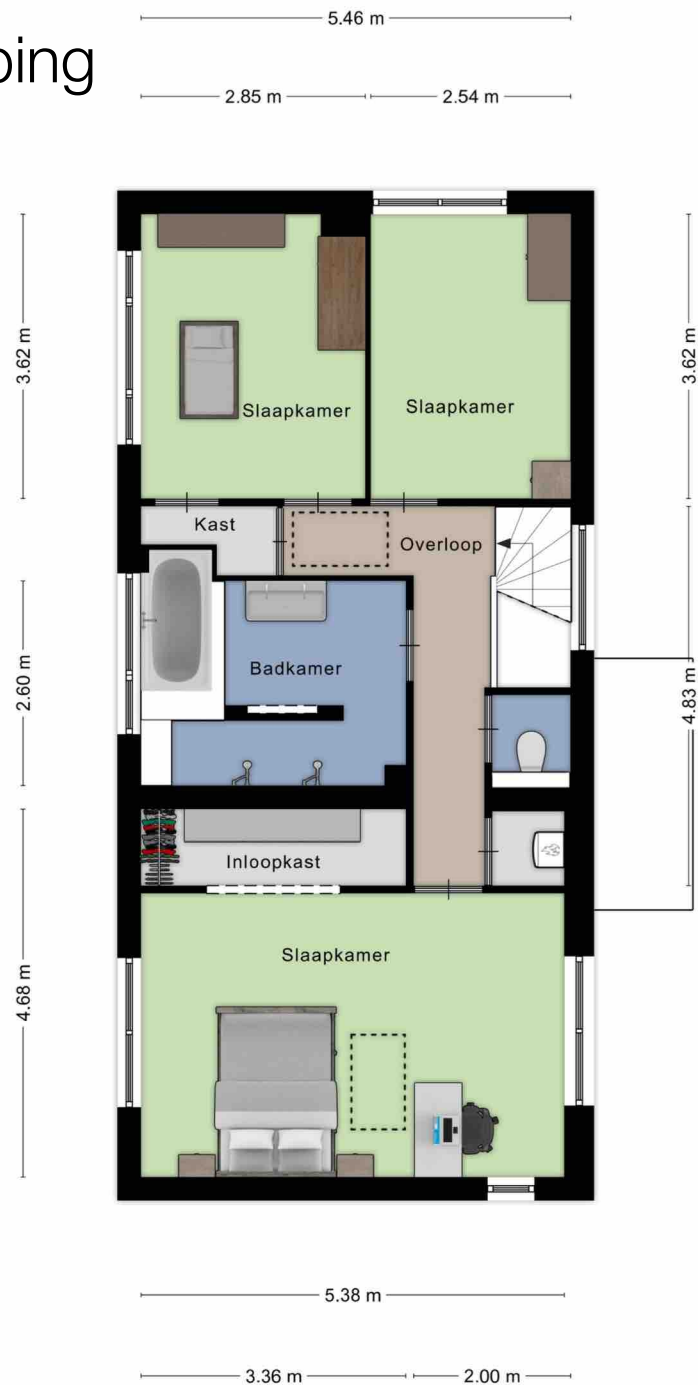
schuur met parkeerdak



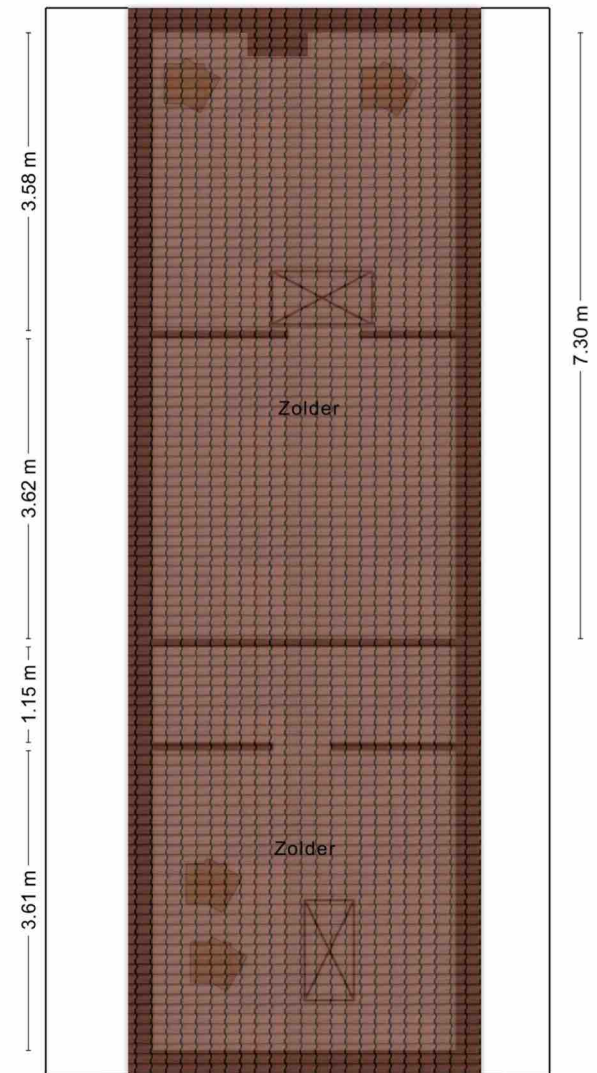
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



verdieping



bergzolder



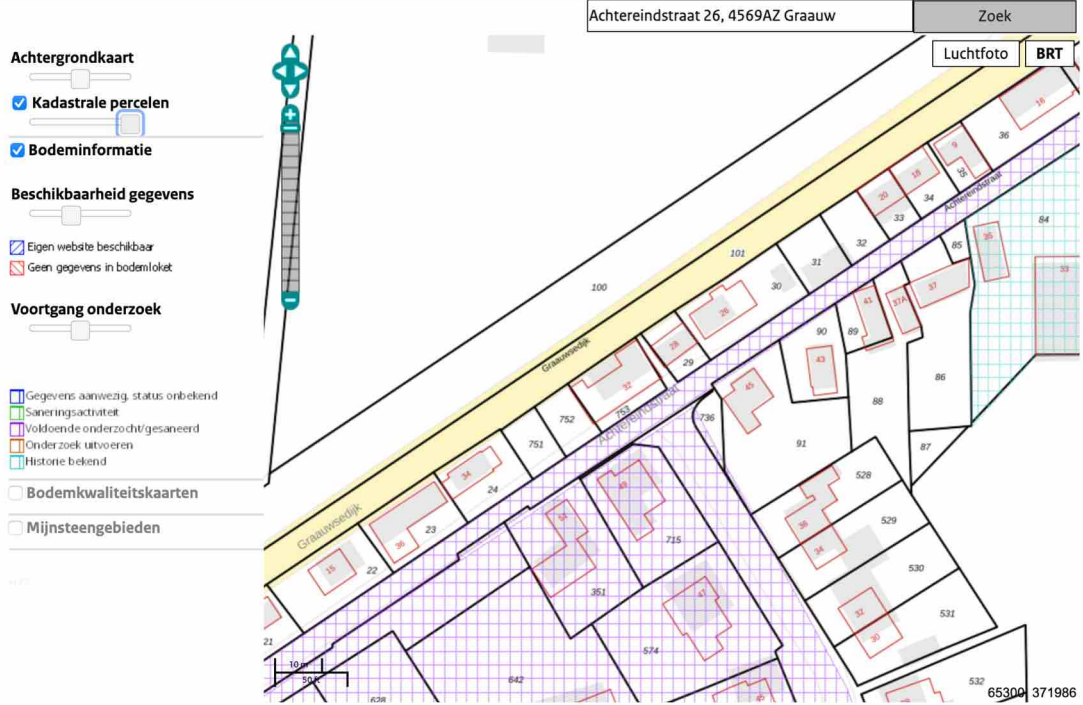
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

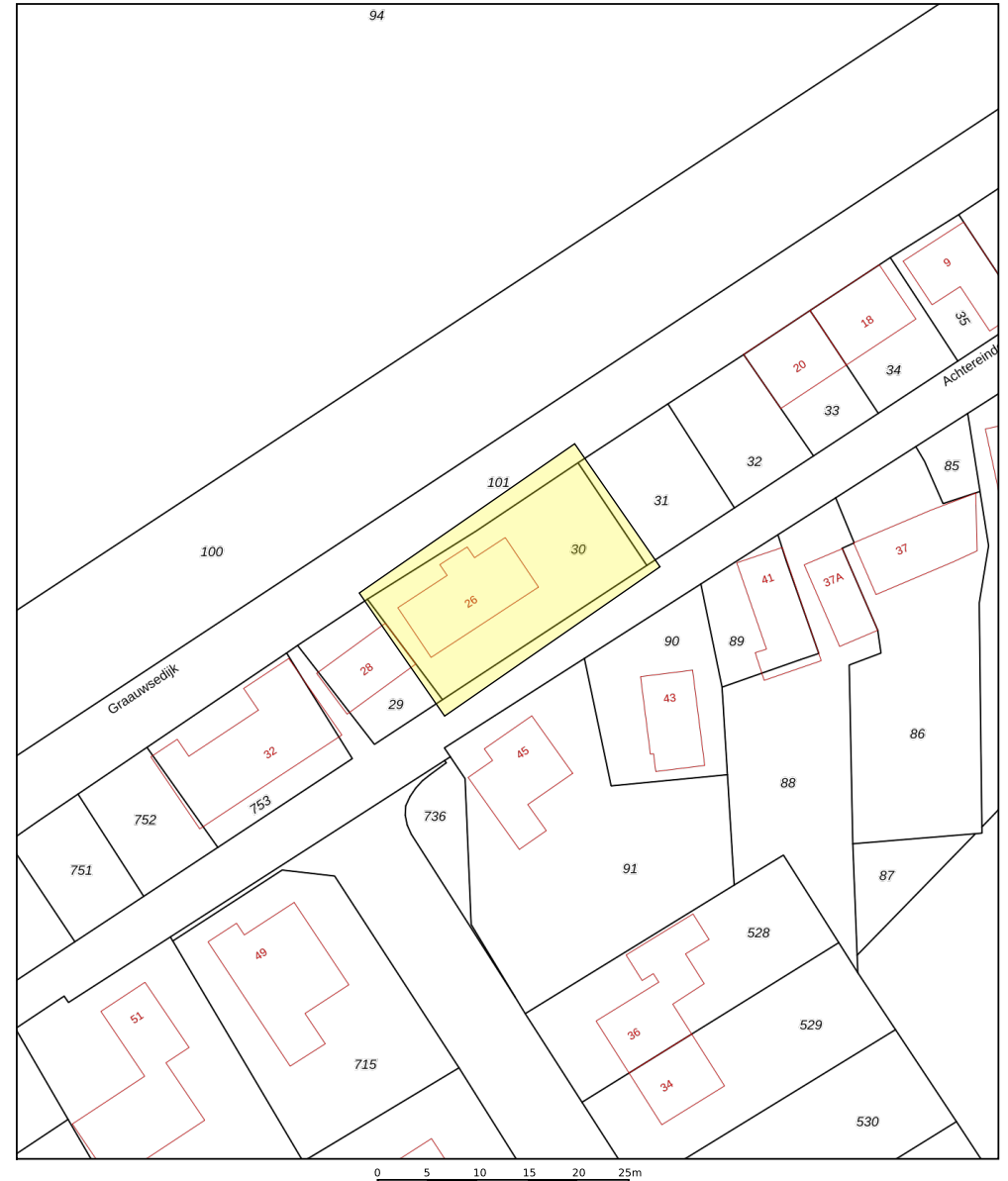
Home Naar de kaart Veel gestelde vragen

Home > Kaart

Kaart



Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat er geen bodemactiviteit gaande is en er ook geen vermoeden van bodemvervuiling is. Deze dijkwoning is gebouwd rond 1960.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hulst

Sectie H

Perceel 30

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2021. 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 databankenrecht.

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 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