

Groenendijk 43 4587CS Kloosterzande



Vraagprijs
€ 249.000,00 k.k.

Gelijkvloers wonen in het hart van Groenendijk

Groenendijk ontstond in 1692 en de Groenendijk was oorspronkelijk de scheidingsdijk tussen de Zandpolder en de Mariapolder. Groenendijk is het buurtschap dat geleidelijk is vastgebouwd aan de kern Kloosterzande. Tegenover de in 1870 gebouwde neogotische basiliek en de naastgelegen pastorie ligt deze karakteristieke tussenwoning uit 1920.

De woning is volledig gerenoveerd en uitgebreid aan de achterzijde. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond kun je hier heerlijk gelijkvloers wonen. Boven vind je nog twee slaapkamers en een tweede badkamer. De houten kozijnen staan strak in de lak en de ramen op de begane grond aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken. Verder is de woning uitgerust met 10 zonnepanelen.

De tuin is ook een echte pareltje, hier geniet je de hele dag van de zon en je privacy. Recent hebben de eigenaars nog een stukje tuin bijgekocht aan de achterkant zodat er nu directe toegang tot het plein aan de Rozenstraat is aan de achterzijde, over eigen grond.



kenmerken

| | |
|--------------------------|--|
| Soort woning | tussenwoning |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Woonoppervlakte | 127 m ² |
| Externe bergruimte | 21 m ² |
| Perceel | 427 m ² |
| Inhoud woning | 490 m ³ |
| Kadastraal nummer | HTN 01 H 2349 HTN 01 H 3638 |
| Bouwjaar | 1920 |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Tuin | Heerlijke diepe tuin met veel privacy |
| Garage | Nee |
| Schuur / berging | Vrijstaande houten berging in de tuin |
| Verwarming | CV-installatie 2016 |
| Isolatie en duurzaamheid | Dubbel glas, binnenmuren geïsoleerd, 10 zonnepanelen |
| Energie label | -G- |
| parkeren | Gratis openbaar parkeren in de straat |



indeling begane grond

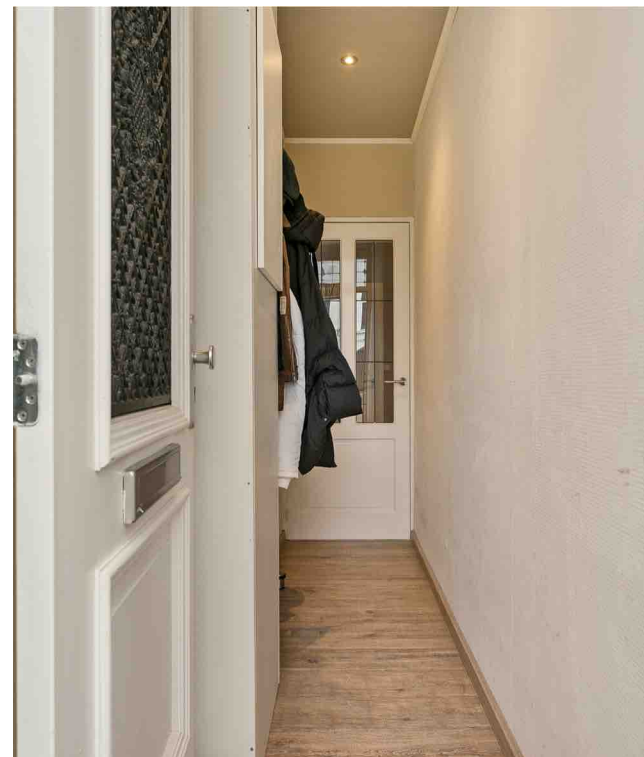


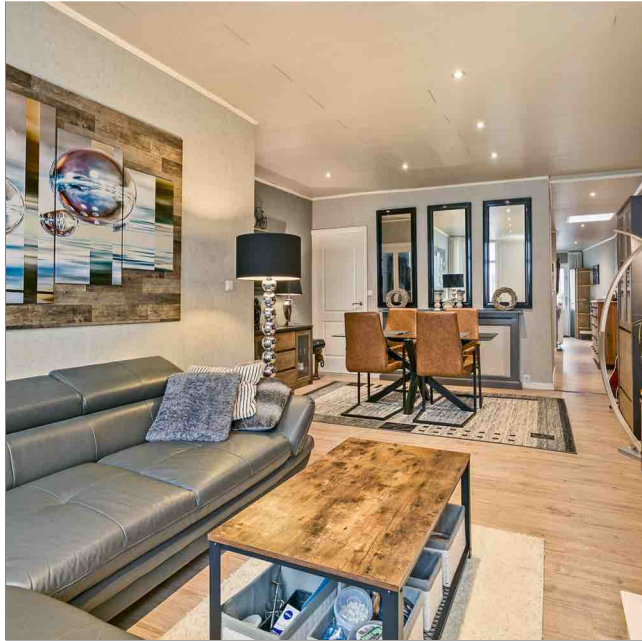
Via de stijlvolle voordeur kom je binnen in de hal die toegang geeft tot de woonkamer. De woning is op de begane grond van binnenuit volledig vernieuwd en uitgebouwd aan de achterzijde. De woonkamer is fijn van indeling en sfeervol ingericht met een elektrische haard. De woonkamer heeft een open verbinding met de keuken die achter de woonkamer ligt.

Door het daklicht is ook de keuken voorzien van daglicht. De keuken is ruim van opzet en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, een Miele vaatwasser, een oven, een brede spoelbak met flexibele kraan en een afzuigkap. Daarnaast staat er een grote vrijstaande koel-vriescombinatie in de keuken. Het werkblad is vervaardigd uit composiet en de combinatie met de zwarte kasten maakt van deze keuken een echte blikvanger.

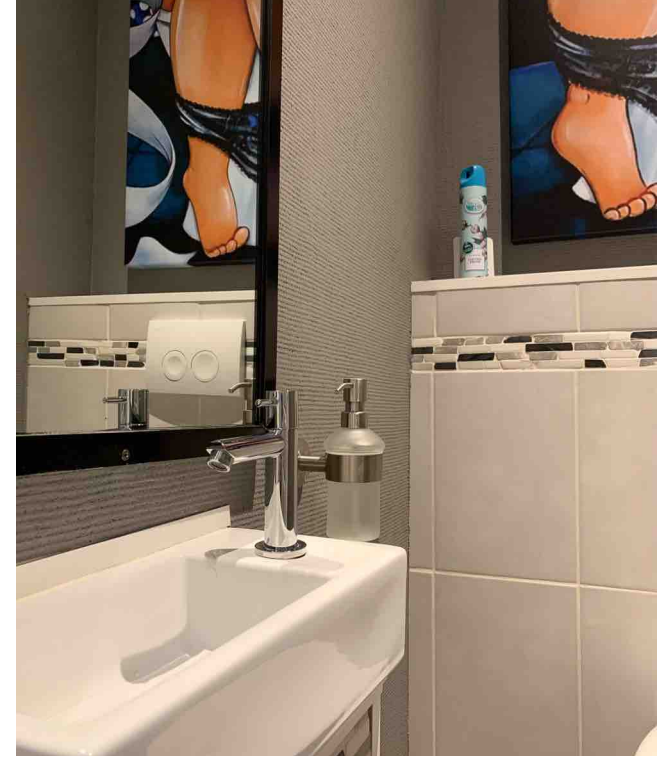
Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder en de bijkeuken waar naast de cv-ketel uit 2016 ook plaats is voor wasmachine en droger. Achter de keuken, in de gang naar de achterdeur, passeer je het toilet en daarnaast vind je de slaapkamer met badkamer. De slaapkamer is voorzien van een ruime kledingkast en de aansluitende badkamer is luxe ingericht met inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en ligbad.

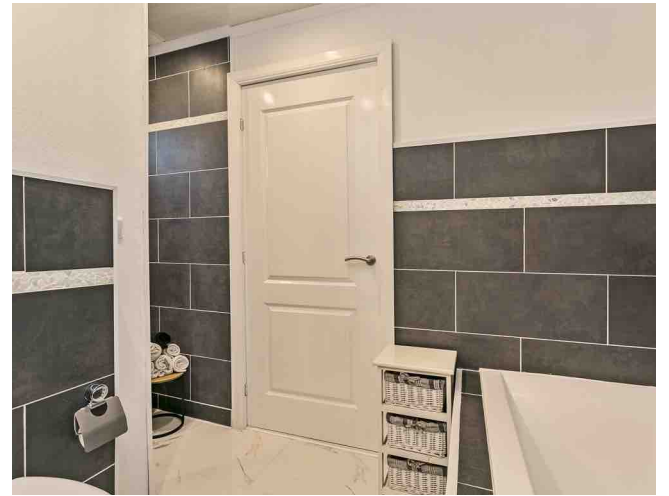
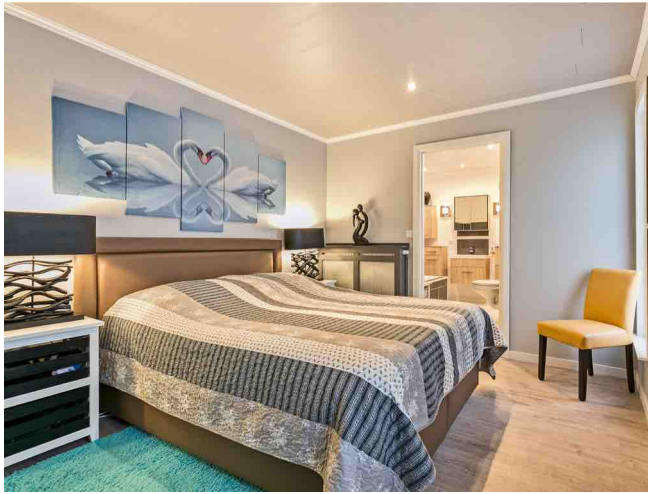














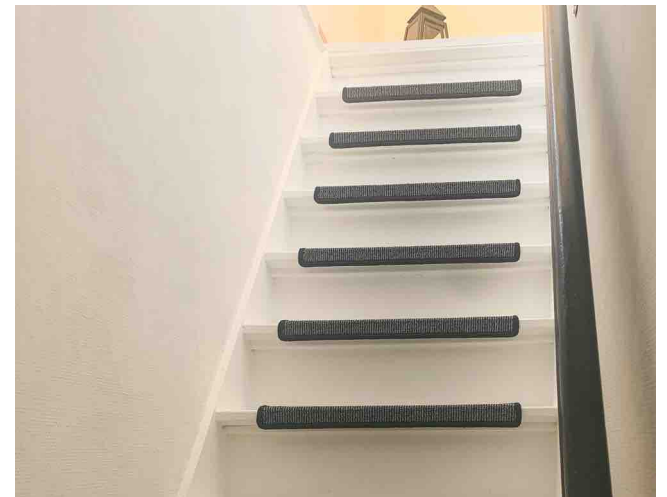
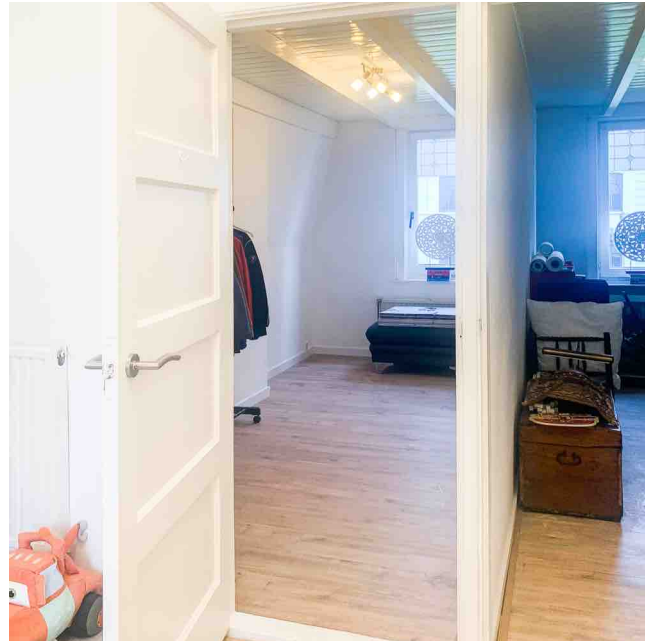
indeling verdieping

De toegangsdeur naar het tweede halletje met de trap naar boven vindt je achterin de woonkamer. De overloop is heel ruim en licht en de ruimte is hier open tot in de nok. Vanuit hier heb je toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer. De wanden zijn voorzien van voorzetwanden van ozb-plaat en geïsoleerd met tempexplaten van 5cm.

De houten tussenvloer is voorzien van een nette laminaatvloer en de twee slaapkamers zijn voorzien van een plafond. De tweede badkamer is uitgerust met een douchecabine, derde toilet en een wastafelmeubel.

Op het platte dak van keuken en slaapkamer liggen de 10 zonnepanelen met een vermogen van 325WP per stuk.







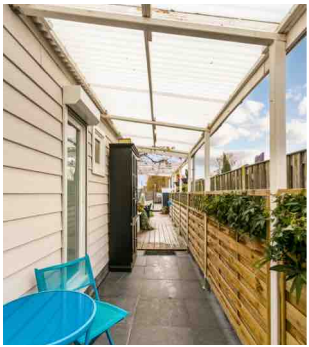
buitenruimte

De diepe achtertuin is gelegen op het oosten en het is hier de hele dag heerlijk zonnig. Direct achter de woning is een overdekte loungeplek gecreëerd voorzien met twee vaste wanden. De overkapping is voorzien van elektra en de twee open zijden zijn af te sluiten met elektrisch bedienbare screens.

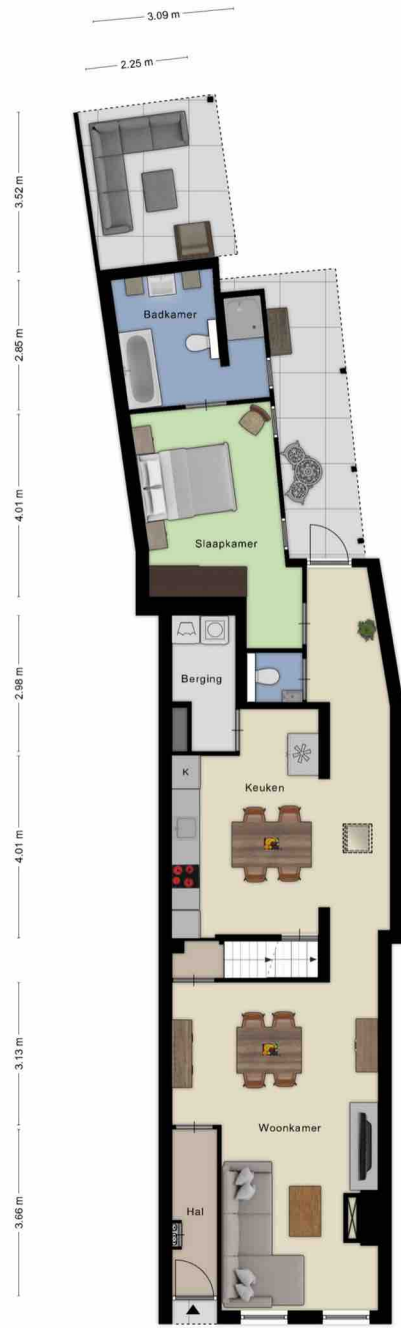
Achter de overkapping ligt een fijn terras met een boom als natuurlijke parasol. De tuin is netjes aangelegd en de erfafscheiding is recent vervangen door een nette houten schutting. Halverwege de tuin staat een tuinhuis van 2.30x 310 m en achterin de tuin een grote houten berging van 4.78x 2.84 m.

Kort geleden hebben de eigenaars de strook grond grenzend aan de achtertuin aangekocht. Hier hebben ze een houten hekwerk rondom geplaatst, maar dit kan bij de achtertuin getrokken worden door de huidige schutting te verplaatsen. Wellicht is hier een mogelijkheid voor het plaatsen van een carport of garage als men dit wenst.

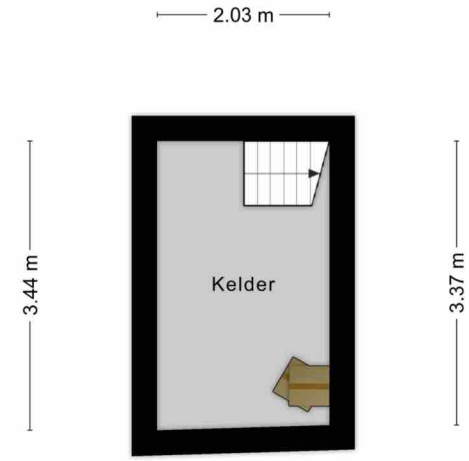
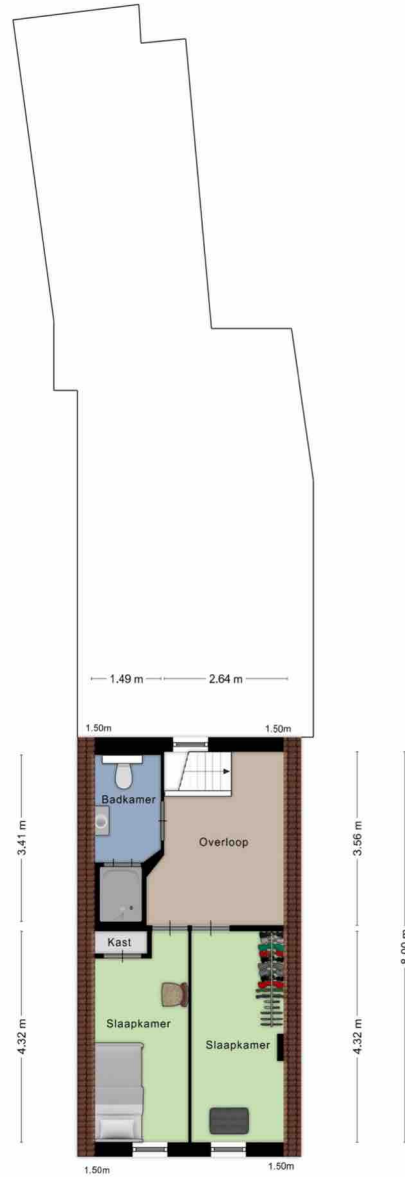




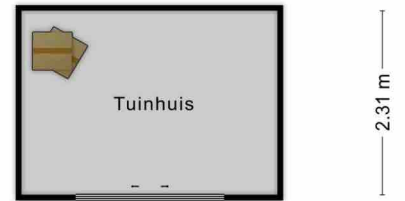
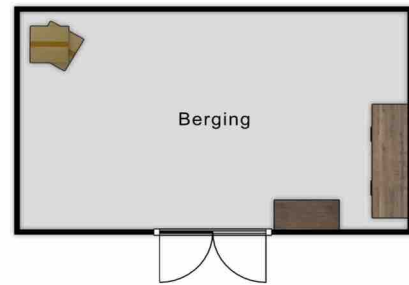




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



4.78 m



Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home **Naar de kaart** Veel gestelde vragen Contactgegevens wijzigen

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar

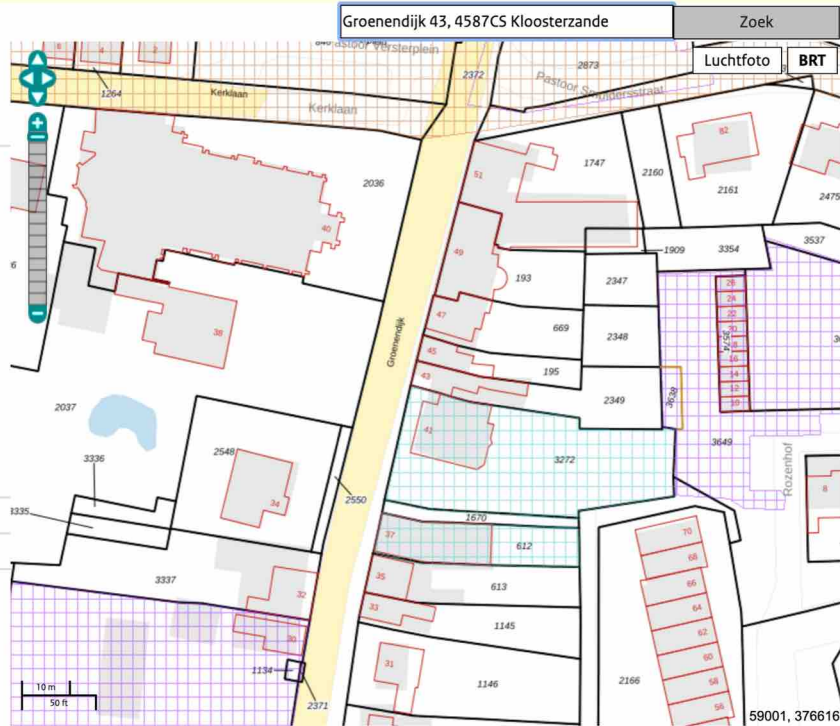
Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek dht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijnsteengebieden

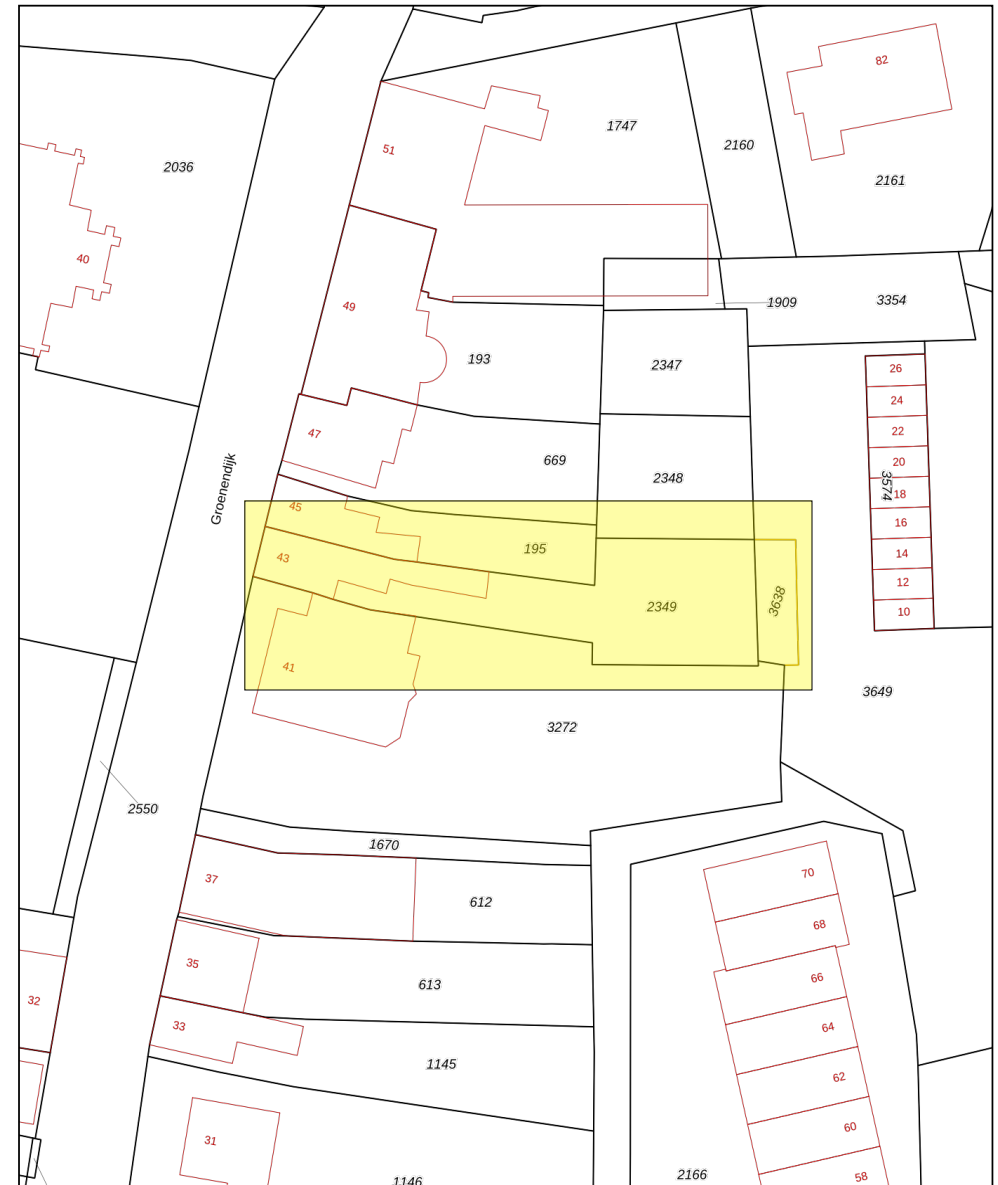


Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat er geen bodemactiviteit gaande is en er ook geen vermoeden van bodemvervuiling is.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenendijk 43



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|--|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Hontenisse</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2349</p> <p>Schaal 1: 500</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 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