

Groenendijk 99 4587CT Kloosterzande



Vraagprijs
€ 210.000,00 k.k.

Vrijstaand wonen in het gezellige Kloosterzande

Aan de rand van Kloosterzande vind je deze vrijstaande woning. Dit huis ligt aan de Groenendijk op nummer 99. Kloosterzande valt onder de gemeente Hulst en heeft veel voorzieningen. Zo vind je hier onder andere een supermarkt, diverse speciaalzaken, een basisschool en een groot openluchtwembad. Verder zijn hier heel wat verenigingen actief.

Uitwaaien doe je op de uitgestrekte zeedijk langs de Westerschelde en in de buurt vind je diverse horecagelegenheden waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje. Het leven is goed in Kloosterzande!

Hulst ligt op 10 kilometer en daar bevindt zich ook de middelbare school. De afstand tot de Belgische grens is 12,5 km en binnen 40 minuten sta je in Antwerpen of rijd je naar Gent.



kenmerken

Soort woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	286 m ²
Inhoud woning	403 m ³
Kadastraal nummer	HTN01 H 1295 220 m ² HTN01 H 2836 66 m ²
Bouwjaar	1950
Soort bouw	Bestaande bouw
Type dak	Zadeldak met pannen
Tuin	Achtertuintuin (zuiden)
Garage	Nee
Schuur / berging	Vrijstaand, steen met zadeldak
Verwarming	CV-installatie
Isolatie	Dubbel glas met uitzondering slaapkamers achterzijde
Energie label	Voorlopig -E-
parkeren	Gratis openbaar parkeren in de straat.



indeling begane grond



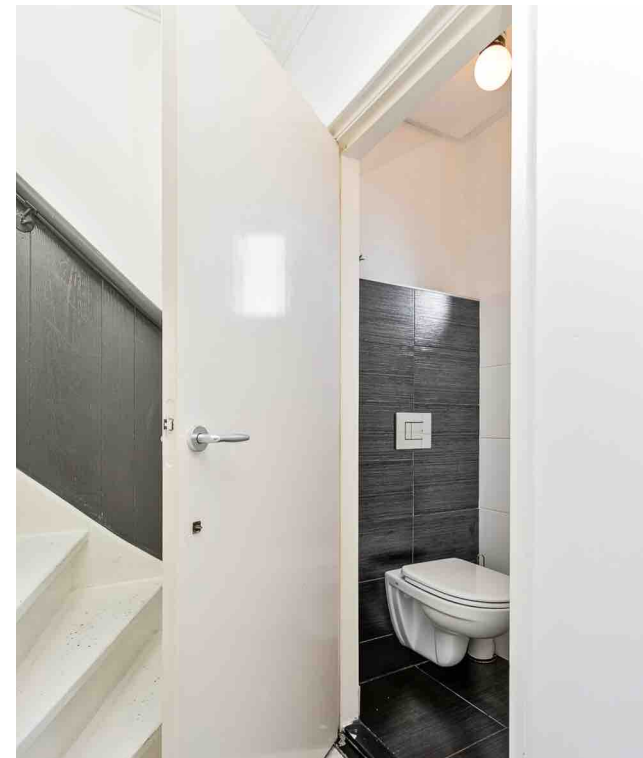
Bij binnenkomst sta je in de hal met toegang tot meterkast, toilet en de trap naar boven. Rechtdoor kom je in de ruimte die vroeger de keuken was. Deze ruimte is opengebrouwen aan de achterzijde en de keuken is naar de bijna vier meter diepe uitbouw verhuisd. De tussenruimte wordt nu benut als bijkeuken waar wasmachine, droger en cv-ketel netjes weggewerkt zijn achter praktische schuifdeuren.

De keuken dateert, evenals de uitbouw, van 2009 en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, ingebouwde koelkast, combi oven/magnetron en een vaatwasser. Het kookeiland is goed gekozen en zorgt ervoor dat je tijdens het koken met je gezicht naar de woonkamer staat en zicht hebt op de tuin.

Vanuit de eethoek, die zich ook in de aanbouw bevindt, loop je door naar de zithoek aan de voorzijde van de woning. Hier een sfeervolle open haard die naast gezelligheid uiteraard ook extra warmte biedt op koude avonden.

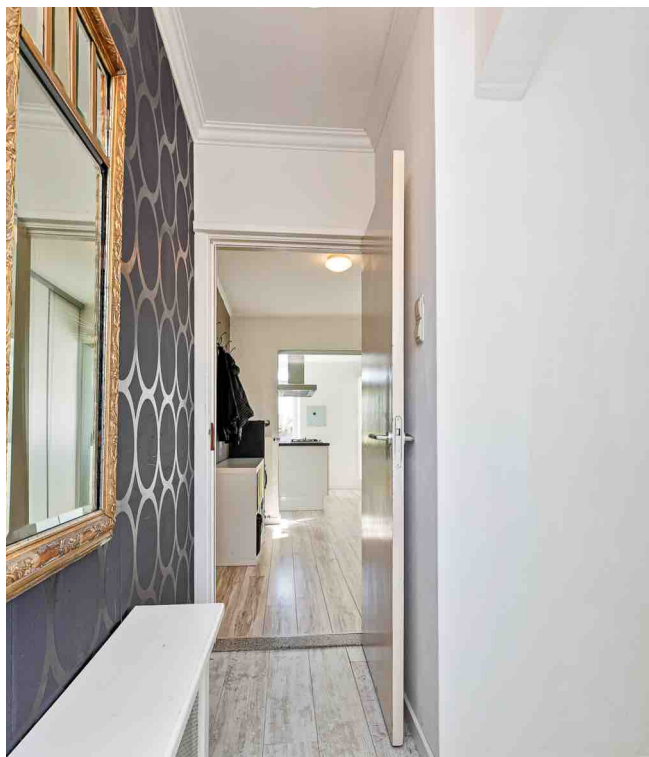
De tuin op het zuiden zorgt voor een lichte woning en er is zowel een achterom als een poort naast de woning. In de tuin een grote stenen berging met pannendak.













indeling verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. De verdiepingsvloer is van hout en ook het plafond (de zoldervloer) is van hout. Op de overloop zit een een luik met vlizotrap naar de bergzolder.

Aan de voorkant van de woning bevindt zich de badkamer met wastafel, ligbad en aparte douche. De twee ramen zijn allebei voorzien van dubbel glas. Naast de badkamer, ook aan de voorkant een ruime slaapkamer met een inbouwkast. Ook hier is het kozijn voorzien van dubbel glas.

Aan de achterkant twee slaapkamers. Hier bevatten de kozijnen nog enkel glas. Op de grootste slaapkamers ligt een nette laminaatvloer, de andere twee slaapkamers zijn bekleed met behaaglijk tapijt.







buitenruimte

Aan de voorkant ligt deze woning direct aan het voetpad naast de straat. Het trottoir is hier wel breder dan een stukje verderop, je hebt dus niet het gevoel dat je direct aan de straat zit.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en het is hier dus de hele dag genieten van de zon. Het elektrisch bedienbare zonnescherm doet hier dan ook zeker deugd op warme dagen. De tuin bevat naast een terras verder voornamelijk gras en achterin staan wat bomen en struiken. Achter in de tuin zit een dubbele poort die het mogelijk maakt een aanhanger, kar of ander voertuig te stallen.

De grote stenen berging met pannendak biedt voldoende ruimte om het nodige op te slaan en hier biedt de vloering extra opbergruimte. Achter de berging nog een afdakje dat dient als houtopslag.

Naast de dubbele poort achter in de tuin is er ook naast het huis een poort aanwezig waar men toegang heeft tot de de Groenendijk.







Begane grond



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



verdieping



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

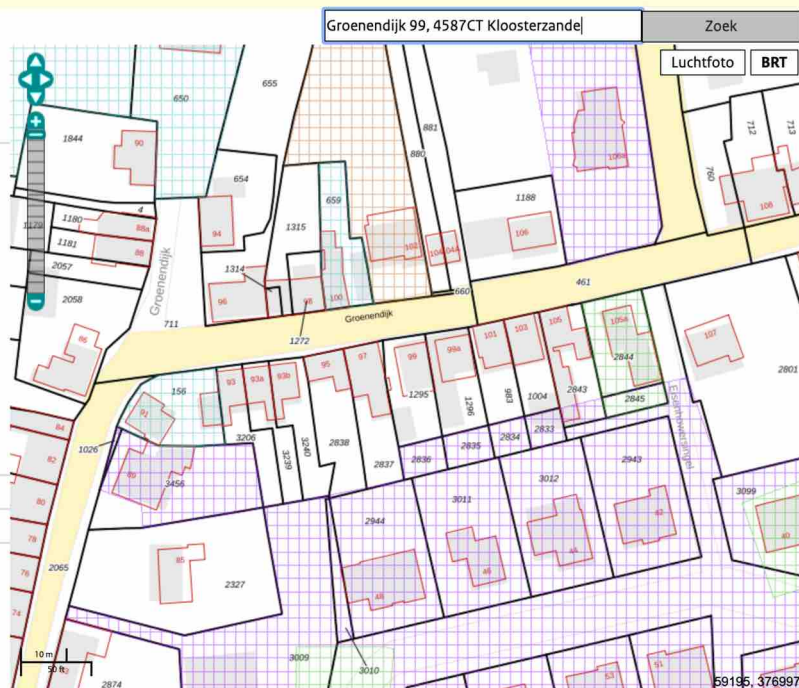
Eigen website beschikbaar
 Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

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

Bodemkwaliteitskaarten

Mijnteengebieden



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

Rechts op de kadastrale kaart is te zien dat het perceel uit twee kadastrale nummers bestaat. De totale oppervlakte van het perceel is 286 m².



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadasterdata



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hontenisse	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1296	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 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 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