

# Kleine Bagijnestraat 4 4561 CP Hulst



Vraagprijs  
€ 369.000,00 k.k.

# Stads wonen

## in het centrum van Hulst

Midden in de binnenstad van Hulst, aan de rand van het gezellige centrum, vind je deze geweldige woning met stadstuin in de Kleine Bagijnestraat. Als je voor de woning staat vermoed je niet direct dat er zoveel ruimte schuilgaat achter deze gevel. Veel authentieke jaren 30 elementen zijn bewaard gebleven terwijl de woning volledig gerenoveerd is. De woning is op de begane grond uitgebouwd en hierdoor is er een grote, lichte leefruimte met open keuken ontstaan waar het heerlijk wonen is.

Je wandelt zo het centrum van Hulst in als je buiten stapt met zijn gezellige winkeltjes en terrasjes. Aan het einde van de straat loop je de stadswallen op en bevind je je midden in de natuur. Alles vind je hier dus binnen handbereik!

De grens met België ligt op 2,5 km, Antwerpen bereik je binnen een half uur en ook Gent is binnen 40 minuten te rijden.



# kenmerken

Soort woning	Jaren-30 tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Woonoppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	605 m <sup>3</sup>
Kadastraal nummer	HUL00 A 2413
Bouwjaar	1935
Soort bouw	Bestaande bouw
Type dak	Zadeldak met pannen
Tuin	Stadstuin met achterom (zuidoost)
Garage	Nee
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Verwarming	CV-installatie 2000
Energie label	
parkeren	Betaald openbaar parkeren in de binnenstad. Als bewoner betaal je €40,00 euro per jaar per auto voor een parkeervergunning. (Maximaal twee per adres).







## indeling begane grond

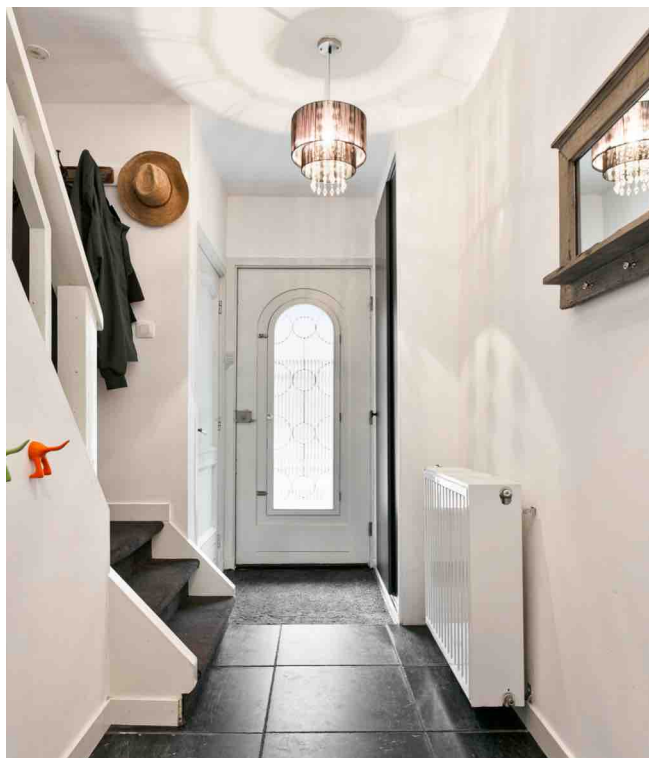
Bij binnenkomst sta je in de sfeervolle hal met de jaren-30 trap naar de eerste verdieping. Meteen rechts het toilet en links de meterkast met 12 groepen.

Via de glazen deur loop je de woonkamer in met aan de voorzijde de ruime zithoek en aan de achterkant de imposante keuken. Het kookeiland en de hoge kastenwand zijn in 2010 geplaatst in de nieuwe aanbouw met openslaande deuren naar de tuin. De twee lichtkoepels in het aangebouwde keukengedeelte zorgen voor veel extra daglicht.

De keuken is zeer compleet uitgerust met vaatwasser, koelkast, oven, stoomoven, koffiemachine en elektrische kookplaat van 90cm breed. Het grote werkblad in de keuken is van composiet. Vanuit het keukengedeelte heb je toegang tot de kelder waar je extra bergruimte tot je beschikking hebt.

De hele begane grond is voorzien van vloerverwarming met daarop een donkere plavuizenvloer.

















## indeling verdieping

Via de vaste trap in de hal bereik je op de overloop. De trap is bekleed met antracietkleurig tapijt dat ook op de slaapkamers en overloop is doorgelegd. De verdiepingsvloer is van hout en de mooie jaren-30 paneelplafonds in de slaapkamers zijn behouden gebleven. Tussen de twee grootste slaapkamers op deze verdieping hebben, naast de toegangsdeur vanaf de overloop, ook een verbindingsdeur.

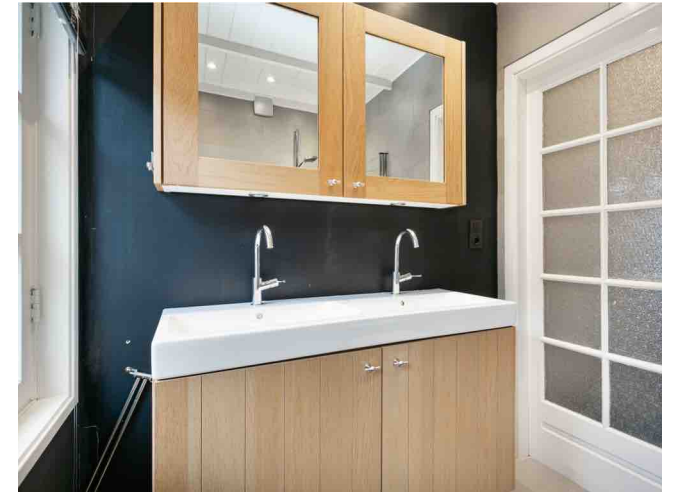
Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers waarvan de grote slaapkamer aan de achterzijde voorzien is van een dubbele inbouwkast. De badkamer is uitgerust met bad, dubbele wastafel en een tweede toilet en voorzien van vloerverwarming.

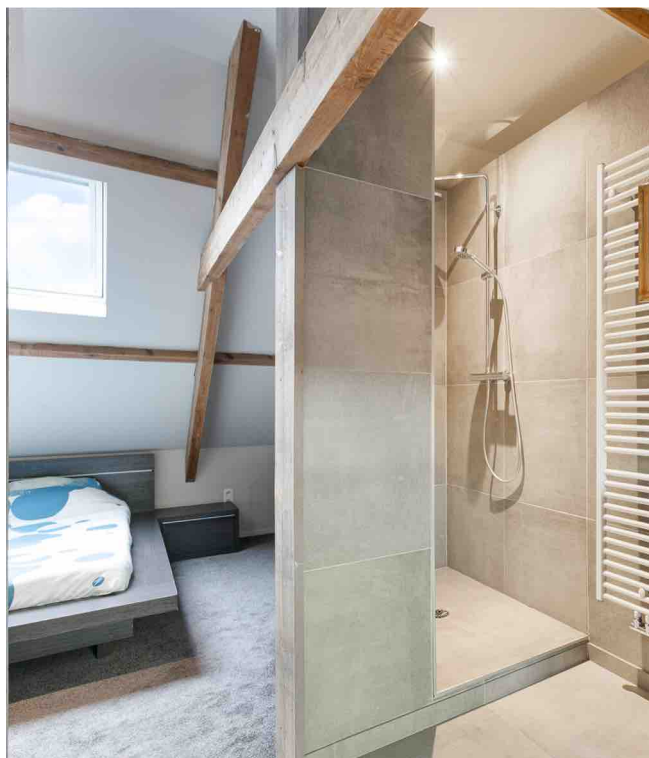
Alle kozijnen zijn vervaardigd van hout en aan de voorzijde voorzien van dubbel glas. De grootste slaapkamer aan de achterzijde heeft nog een kozijn met enkel glas, maar dit raam is uitgerust met een elektrisch bedienbaar rolluik. Op de overloop bevindt zich de vaste trap naar de zolderverdieping.











## indeling zolder

Via de vaste trap op de overloop, bekleed met dezelfde vloerbedekking als de eerste veerdieping, kom je op de zolderverdieping. Hier is de open ruimte onder het schuin dak onderverdeeld in verschillende ruimtes.

Zo bevindt zich hier de vierde slaapkamer met ingebouwde schuifdeurkast, maar ook een tweede badkamer met inloopdouche en wastafel. Verder nog een afgescheiden ruimte waar wasmachine, droger en cv-ketel een plaatsje hebben gekregen.

Een heerlijke verdieping met aan de voorzijde een dakkapelletje en aan de achterzijde een groot dakraam. Het dak is van binnenuit geïsoleerd.









# buitenruimte

Aan de voorkant grenst de woning meteen aan het trottoir met laad- en loshaven voor de deur. Aan de achterkant van de woning loop je via de tuindeuren in de keuken de sfeervolle stadstuin in. De achtertuin is gericht op het zuidoosten en dus lekker zonnig.

De tuin is afgezet met een betonnen schutting en via een brandgang aan de zijkant die eigendom is van de buurman (recht van overpad) heb je toegang tot de tuin vanaf de straat. De gemetselde schuur met houten voorkant is groot genoeg om de fietsen te stallen en spullen op te bergen.

Behoeftte aan wat meer natuur? Aan het einde van de straat loop je de stadswallen op met diverse speeltuintjes en trapveldjes of wandel je gezellig een rondje om de binnenstad.







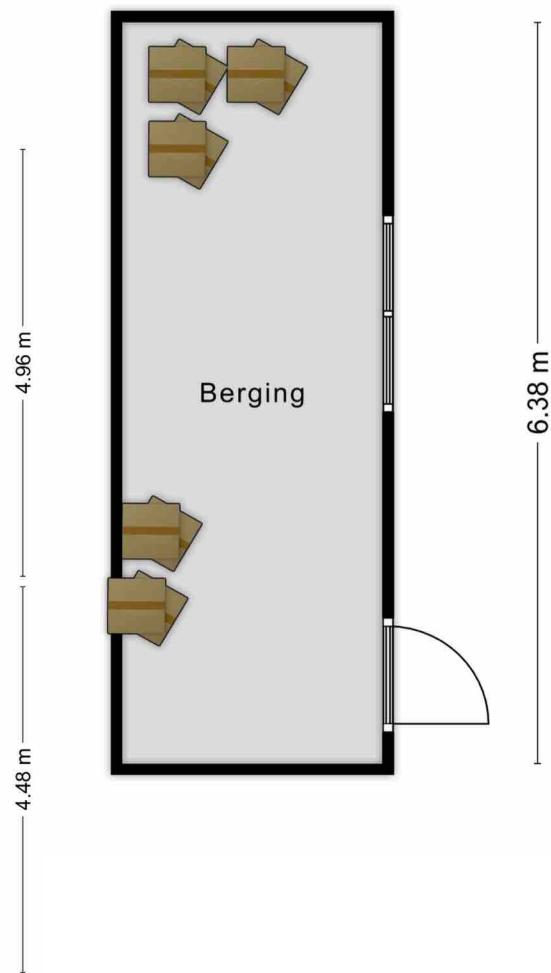




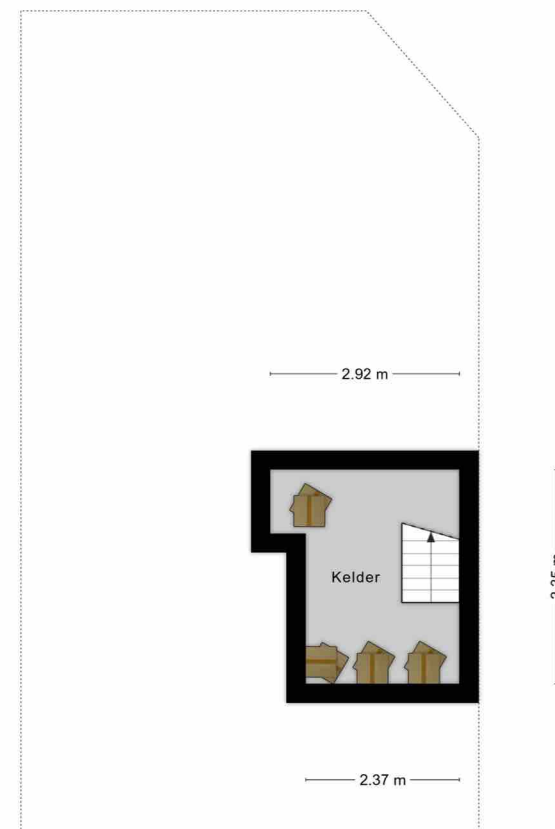
# begane grond



# schuur



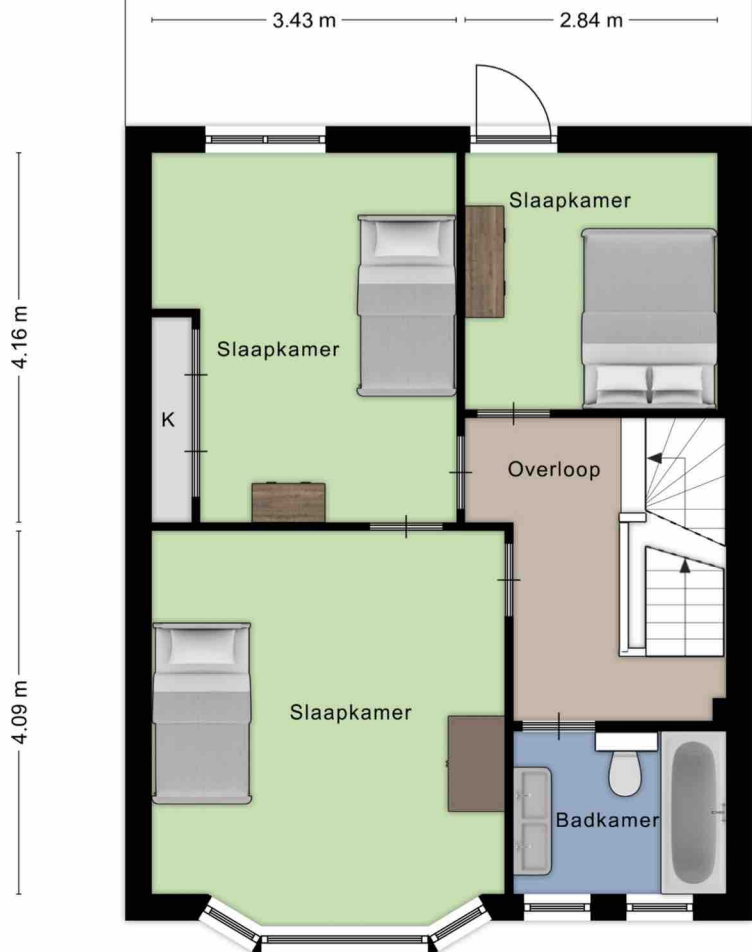
# kelder



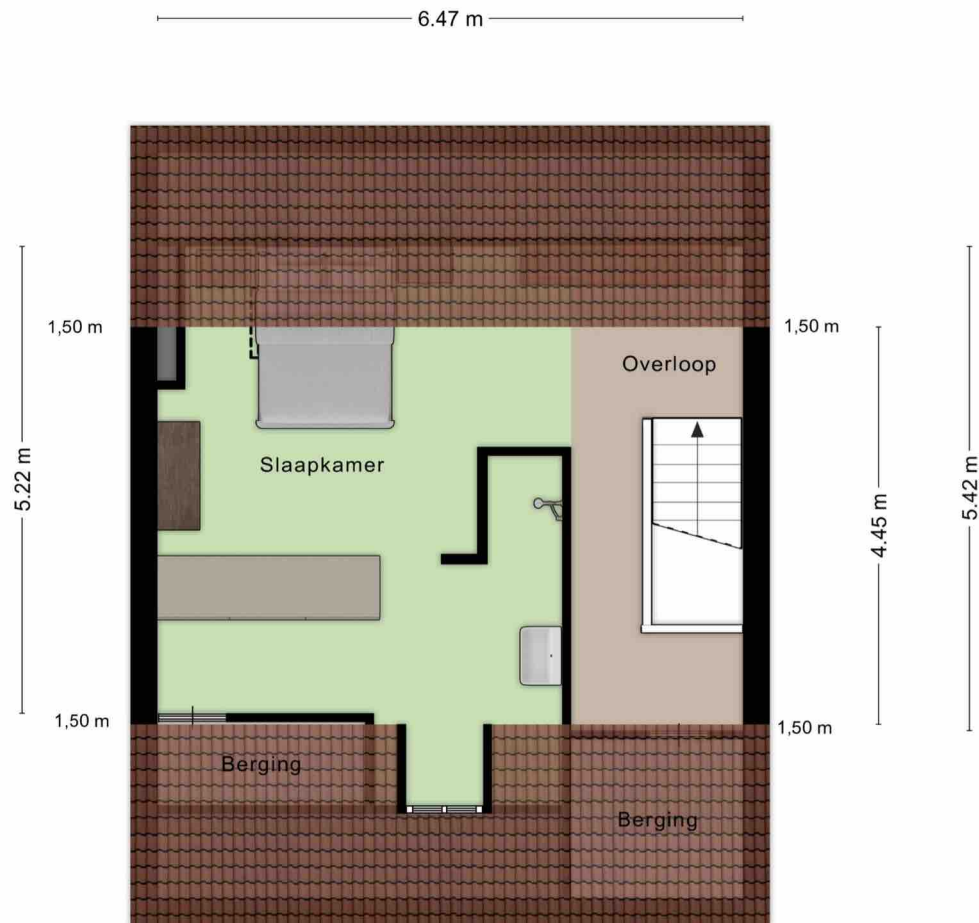
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# eerste verdieping



# zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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

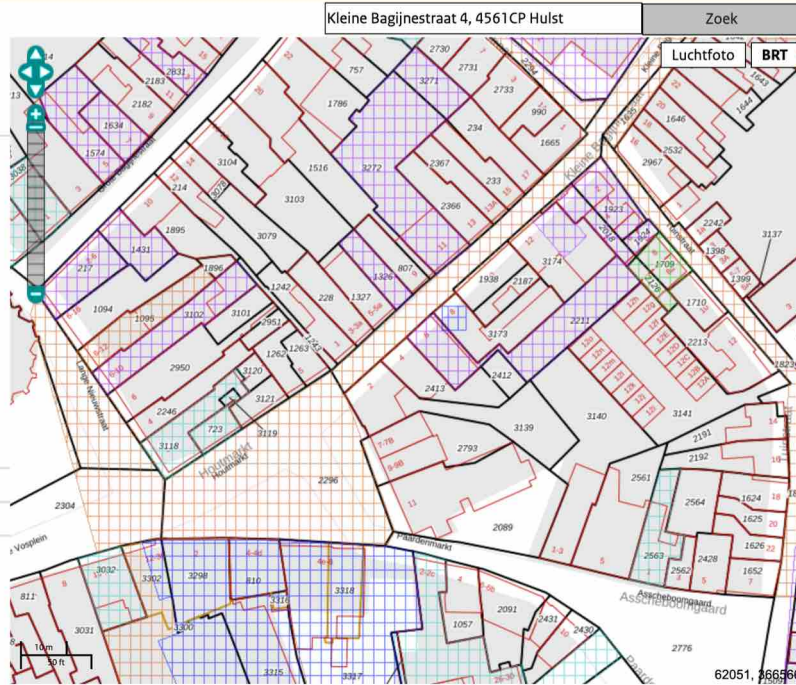
Geen gegevens in bodemloket

**Voortgang onderzoek**

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

Bodemkwaliteitskaarten

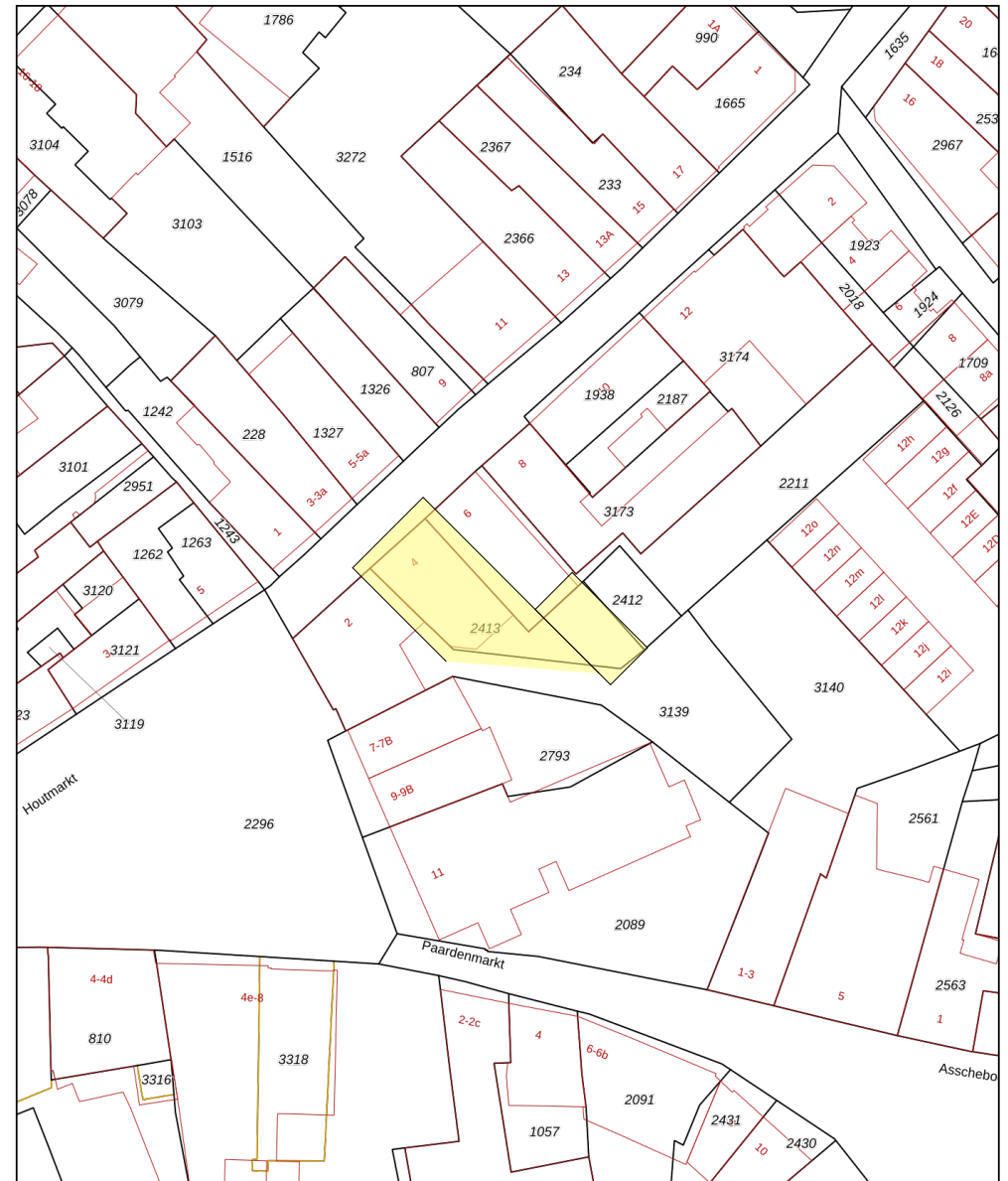
Mijnteengebieden



Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat er geen bodemactiviteit gaande is en er ook geen vermoeden van bodemvervuiling is. Deze woning is gebouwd rond 1935. Eind 2021 staat bij de Gemeente Hulst op de planning om de riolering en bestrating te vernieuwen in de Kleine Bagijnestraat.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kl.Bagijnestr4



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Hulst  
Sectie A  
Perceel 2413

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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 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