

Mariadijk 8

4588 KJ

Walsoorden



Vraagprijs
€ 575.000,00 k.k.

Hier kom je tot rust aan de polder, dichtbij de Westerschelde

Deze woning is een echte parel! Volledig gerenoveerd en uitgebouwd aan de achterzijde maakt deze woning tot een echte droom! Gelegen aan de rand van havendorp Walsoorden, met uitzicht op de polder en op loopafstand van de Zeedijk waar je na een werkdag heerlijk je hoofd leegmaakt aan de Westerschelde.

Aan de oude aanlegsteiger van de voormalige veerverbinding tussen Walsoorden en Hansweert wordt in de zomer veelvuldig gezwommen of pootje gebaad. Walsoorden is lange tijd vertrekpunt van een veerpont over de Westerschelde geweest. Al in 1521 werd melding gemaakt van een veer Hansweert-Walsoorden. Bij Walsoorden horen de buurtschappen Kreverhille, Noordstraat en Perkpolder.

Met 335 inwoners in het dorp Walsoorden is het hier heerlijk rustig en gemoedelijk wonen.

kenmerken



Soort woning
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

Vrijstaande woning
4
3

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Inhoud woning
perceel

216 m²
Vergunning voor bijgebouw 68 m²
858 m³
1196 m²

Kadastraal nummer

HTN 01 B 1443 (1152m²)
HTN 01 L 296 (44m²)

Bouwjaar
Soort bouw
Tuin
Garage/schuur

1870
Bestaande bouw
Heerlijke tuin met vrij uitzicht
Nee, wel vergunning voor bijgebouw

Verwarming
Isolatie en duurzaamheid

Hybride Remeha Calente Ace cv-ketel
Dubbel glas, , vloerisolatie begane grond, Volledig nieuw dak van buitenaf geïsoleerd.

Energie label

Voorlopig -G- nieuw energie label volgt.

parkeren

Plaats voor twee auto's voor de deur. Gratis openbaar parkeren in de straat.



indeling begane grond



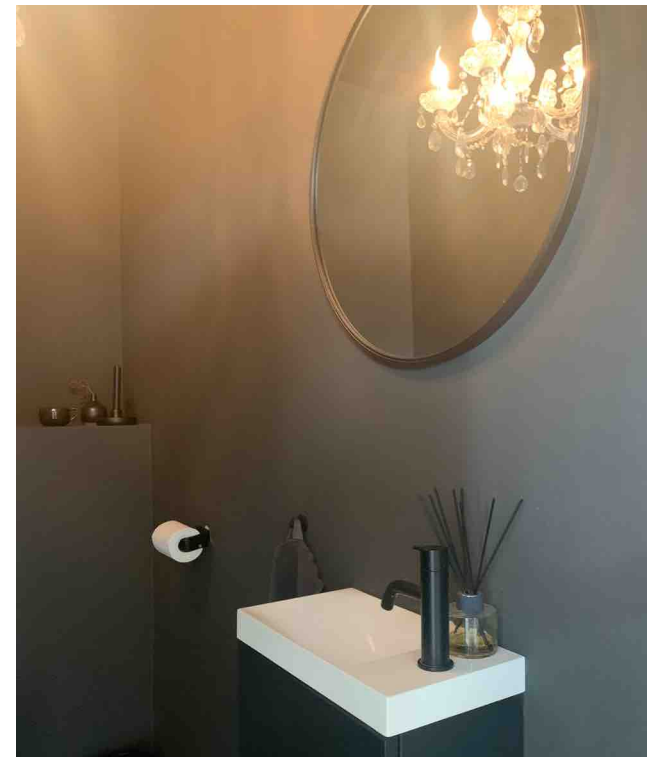
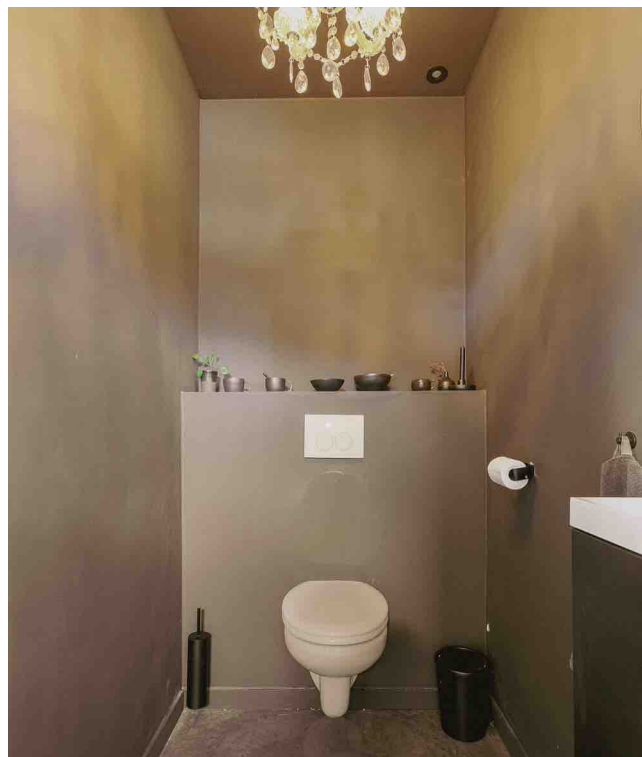
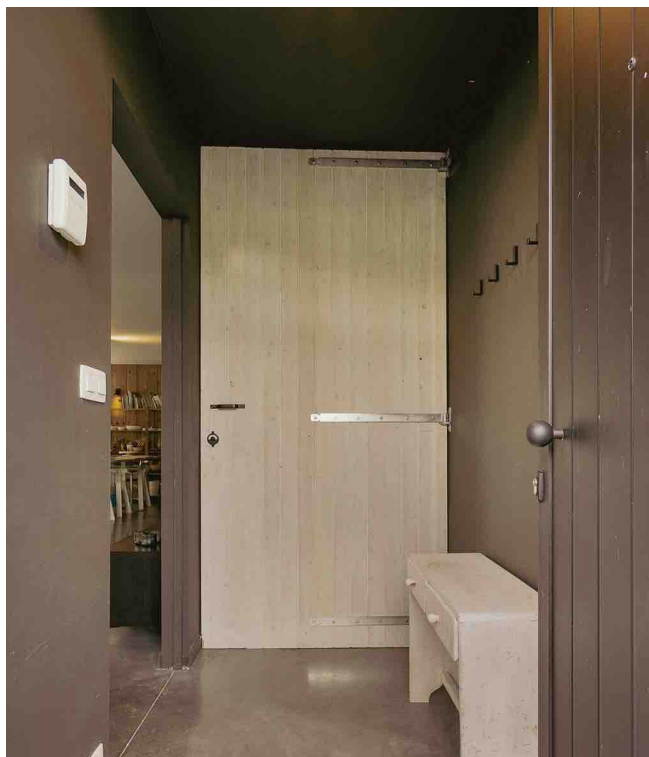
Door de verbouwing is een hele fijne nieuwe indeling ontstaan. Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot het ruime toilet en ga je linksaf de woonruimte in.

De grote woonruimte is opgedeeld in twee gebieden die in open verbinding staan met elkaar. Het eerste deel is nu zitkamer met daarnaast een atelier en in het midden van de ruimte zit de open doorgang naar de keuken en eetkamer. De sfeervolle leefruimte voelt als een warme deken en de open inrichting biedt verschillende mogelijkheden. Je kunt de beschikbare ruimte indelen naar eigen inzicht en voorkeur.

De afwerking is hoogwaardig en helemaal van deze tijd. De basis is modern, maar ook klassieke elementen komen hier prachtig tot hun recht. De sfeervolle keuken nodigt uit tot koken met familie en vrienden en tafelen. Urenlang tafelen en borrelen met uitzicht op de polders behoort hier gewoon tot de mogelijkheden.

De keuken is uitgerust met een vrijstaand 7-pits kooktoestel op gas van Smeg met daaronder twee ovens en bordenwarmer en daarboven een afzuigkap. Verder een vrijstaande zwarte Smeg koelkast, een vaatwasser en een dubbele porseleinen spoelbak. Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder, hier vind je ook een krachtstroomaansluiting.

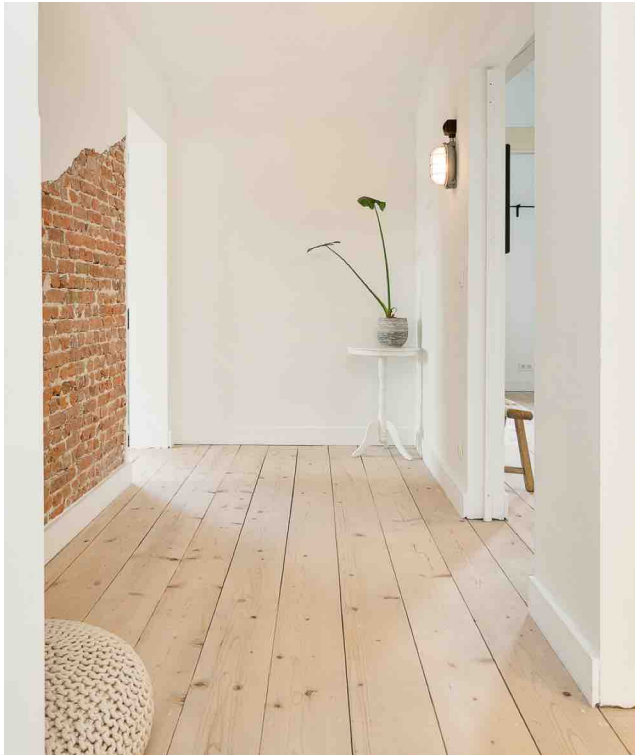








indeling verdieping



Via de vaste houten trap achter in de woning kom je op de ruime overloop. Vanuit hier heb je toegang tot de drie hele ruime slaapkamers en de prachtige badkamer. Alles is tot in de puntjes afgewerkt en uitgedacht. De verdiepingsvloer is opnieuw gelegd en bekleed met oude steigerhouten planken. Op de overloop is een stukje oude muur zichtbaar gelaten.

Het dak is in 2018 Volledig vervangen en vanaf de buitenzijde geïsoleerd zodat de oude balken in het zicht konden blijven. De eenheid en kwaliteit in de afwerking maken, samen met de smaakvolle inrichting, een prachtige eenheid van deze woning. Tot in detail is nagedacht over functionaliteit en sfeer. In een van de slaapkamers, die nu dienst doet als dressing, is de wasmachine-aansluiting voorzien, ook de hybride cv-ketel hangt hier in een ingebouwde kast.

De moderne badkamer is luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche en een vrijstaand bad. Daarnaast is er een dubbel wastafelmeubel voorzien en vind je hier een tweede toilet.









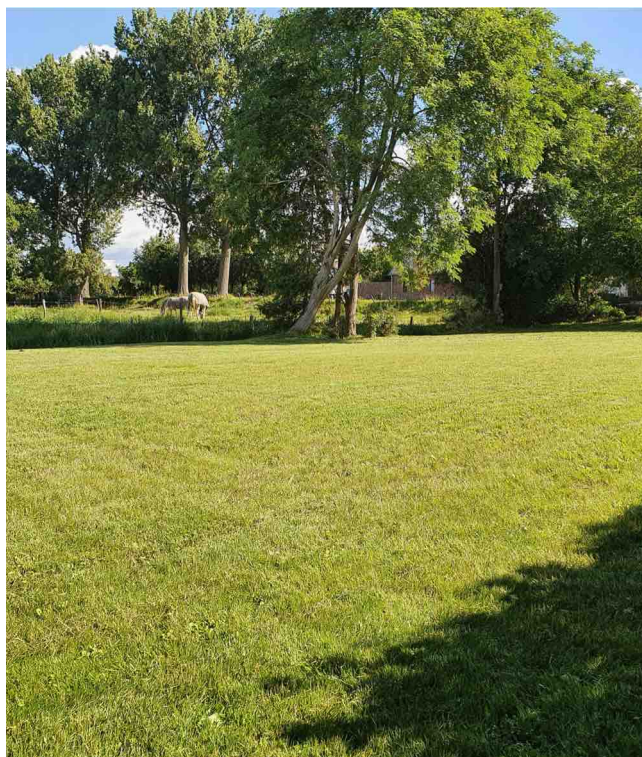
buitenruimte

De buitenkant van de woning is recentelijk helemaal opnieuw gestuukt waarbij de molures op de gevel aan de straatzijde intact zijn gelaten. De schuur die naast het huis stond bevatte asbest en is afgebroken en afgevoerd. Naast de instapklare woning is er een vergunning voor een aanbouw van 68m² bij de woning. Wil je graag een garage en een kantoor aan huis? Alles is hier mogelijk!

Genieten van je rust doe je zeker in deze heerlijke tuin. Je zit hier helemaal vrij met aan een zijde zicht op de polder. En als je geluk hebt komen de kippen van de buurman gezellig even langs. De tuin is nog volledig naar eigen inzicht in te delen of aan te leggen, maar voor het ultieme landelijke gevoel is hier helemaal niks extra's nodig.

En ben je toe aan een wandelingetje? Binnen een paar minuten sta je op de zeedijk, kun je een praatje maken bij het 'klapkot' en zie je de schepen voorbij varen die op weg zijn van en naar de Antwerpse haven.





begane grond

5.74 m 3.90 m



Woonkamer

Keuken

Hal

10.38 m

4.95 m 1.29 m 5.05 m

11.59 m

verdieping

4.44 m 2.39 m



Kleedkamer

Badkamer

Slaapkamer

Slaapkamer

Overloop

4.70 m

5.48 m

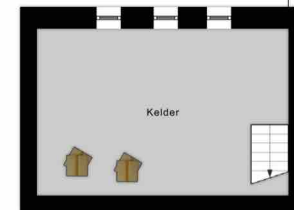
4.83 m

5.65 m

6.24 m 4.43 m

kelder

5.79 m



3.81 m

3.81 m

5.79 m

4.90 m

6.41 m



Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Mariadijk 8 Walsorden
 PLANNAMM OF: NUMMER: Mariadijk 8 Walsorden

GEMEENTE (7): Provincie (18): RIJK (29):

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHELP](#)

- Kernen Hulst 1H** bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-04-15)
- Kernen Hulst bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-07)
- Bestemmingsplan Archeologische aardkundige waarden bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-08)
- Parapluperziening Huisvesting Arbeidsmigranten bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-23)
- Kom Walsorden gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 onherroepelijk (2019-07-09)

STRUCTUURVISIES

- Retailstructuurvisie Hulst 2025 structuurvisie vastgesteld (2017-12-14)
- Structuurvisie Hulst structuurvisie vastgesteld (2012-09-13)

Verberg plannen

20 m

Kernen Hulst 1H
 Gemeente Hulst
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2021-04-15)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

60309, 377867

- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
- Bouwvlak
- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 8 m
 - maximum goothoogte: 4 m
- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar

Mariadijk 8, 4588KJ Walsorden

Zoek

Luchtfoto BRT

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

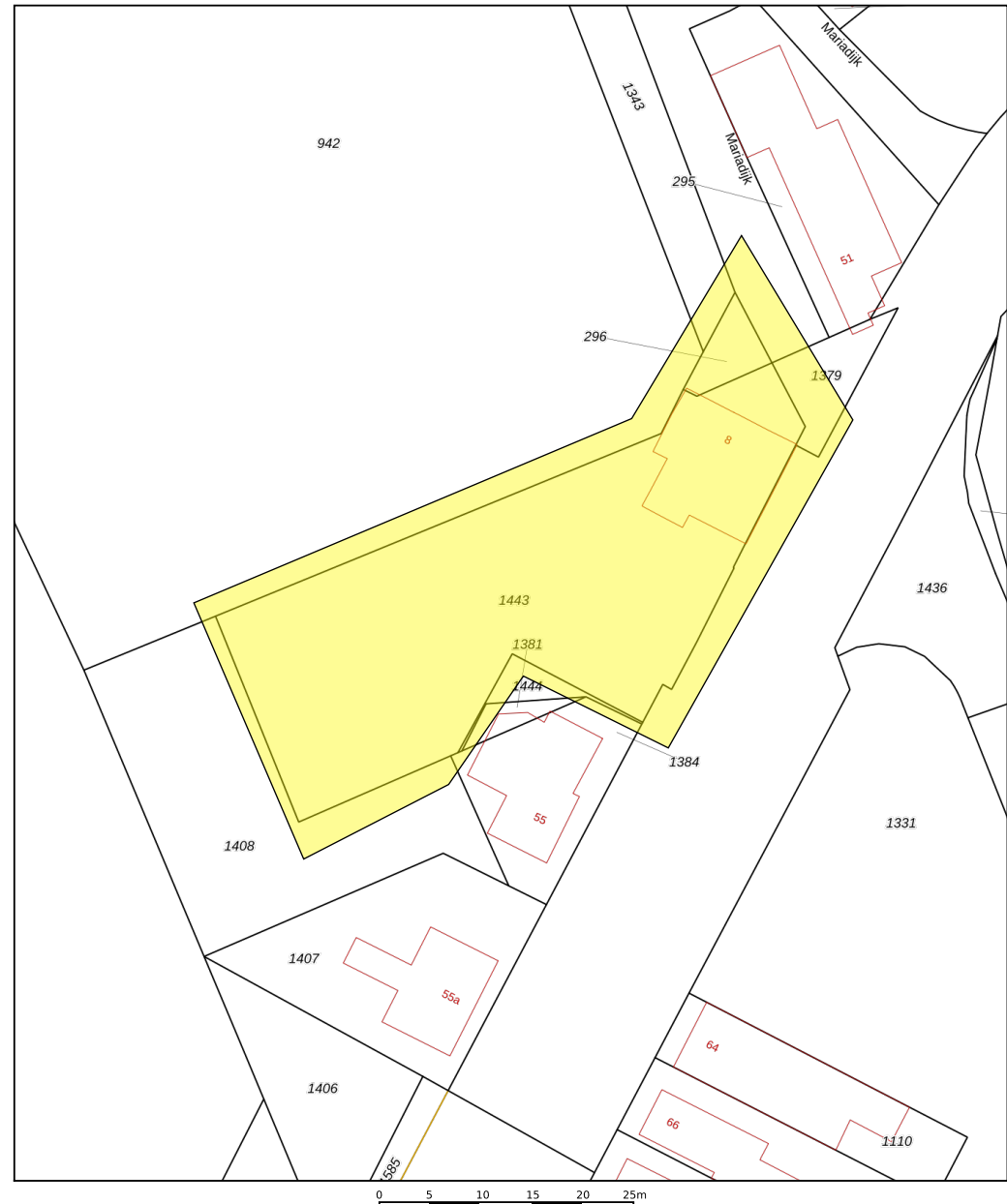
Bodemkwaliteitskaarten

Mijensteengebieden

4588

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mariadijk8



Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat de bodemkwaliteit op dit adres voldoende onderzocht/gesaneerd is.



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Hontenisse

Sectie B

Perceel 1443

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 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