

# Nicolaas Beetsstraat 24 4561ND Hulst



Vraagprijs  
€ 269.000,00 k.k.

# Heerlijk wonen

## In de kindvriendelijke Dullaertwijk in Hulst

Centraal gelegen in de gezellige Dullaertwijk staat deze leuke twee-onder-een-kapwoning in Hulst. Met een lekkere achtertuin, een garage en een carport is het hier heerlijk wonen. Deze wijk is zeer gewild bij jonge gezinnen door de ruime opzet met veel speelmogelijkheden in de buurt. Basisschool de Nobelhorst en basisschool de Wereldboom liggen op loopafstand en ook cultureel centrum Den Dullaert en de voetbalvelden van HWV liggen letterlijk om de hoek.

De gezellige binnenstad van Hulst vindt je op 5 fietsminuten en binnen 30 minuten sta je in het centrum van Antwerpen en Gent is binnen 40 minuten te bereiken. Kortom, een heerlijke plek om je kinderen groot te brengen en te genieten van al het leuks dat Hulst te bieden heeft.



# kenmerken

Soort woning	Twee-onder-een-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	91 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	19 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	382 m <sup>3</sup>
Kadastraal nummer	HUL00 F 2646
Bouwjaar	1973
Soort bouw	Bestaande bouw
Tuin	Voor- en achter
Garage	Ja, en carport vóór de garage
Schuur / berging	Verlengde van garage
Verwarming	CV-installatie 2013
Isolatie en duurzaamheid	Dubbel glas
Energie label	-D-
parkeren	Plaats voor twee auto's op eigen oprit. Gratis openbaar parkeren in de straat



# indeling begane grond



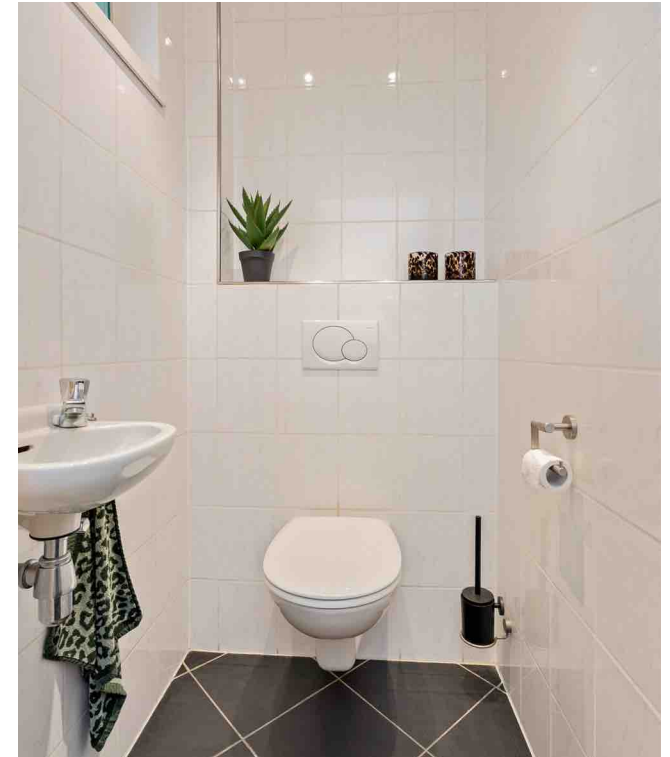
Bij binnenkomst sta je in de hal die toegang geeft tot de meterkast, het toilet en de vaste trap naar boven en de ruime bergkast onder de trap. Daarnaast zit er een directe toegangsdeur tot de keuken en een deur naar de woonkamer. Vanuit de woonkamer kun je ook rechtstreeks naar de keuken.

De woonkamer is heerlijk licht met de twee grote ramen voor en achter en een kleiner raam in de zijgevel. De houten vloer is opnieuw geschuurd en behandeld en ligt er mooi in.

De keuken is ruim en hier zijn de kozijnen en deur vervangen door kunststof exemplaren. De keuken is al wat ouder, maar functioneert prima en is uitgerust met een 4-pits kookplaat op gas, afzuigkap, ingebouwde combi oven/magnetron, ingebouwde koelkast en vaatwasser.

Aan de achterkant van de woning ligt de heerlijke tuin met garage en berging. Via de houten poort aan de zijkant van de tuin kom je uit onder de carport. De carport is voorzien van een plat dak met een bitumen dakbedekking, de garage is nog voorzien van asbesthoudende golfplaten. In de berging vind je ook de aansluiting en afvoer voor de wasmachine.













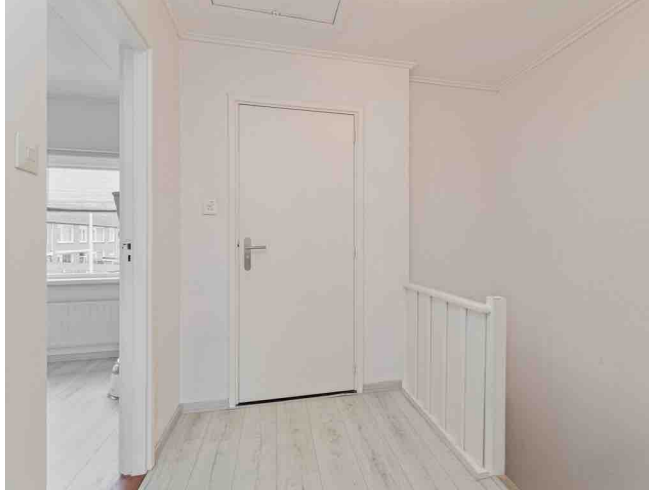
# indeling verdieping

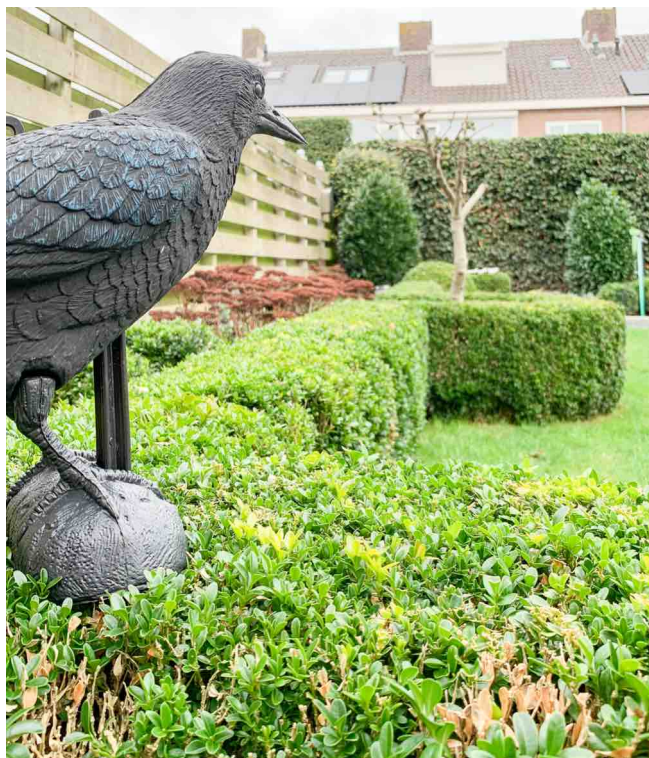
Via de geschilderde vaste houten trap kom je op de overloop. Vanuit hier heb je toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Ook vind je hier het luik in het plafond met de vlizotrap naar de bergzolder waar de cv-ketel uit 2013 hangt.

De houten tussenvloer is voorzien van een nette laminaatvloer. De twee grote slaapkamers zijn ruim en licht en voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. De kleinste slaapkamer heeft nog een houten kozijn dat is voorzien van enkel glas. De woning is op de verdieping verder rondom voorzien van rolluiken.

De badkamer is praktisch ingedeeld met een ruime douche, een designradiator en een wastafelmeubel met opbergruimte.







# buitenruimte

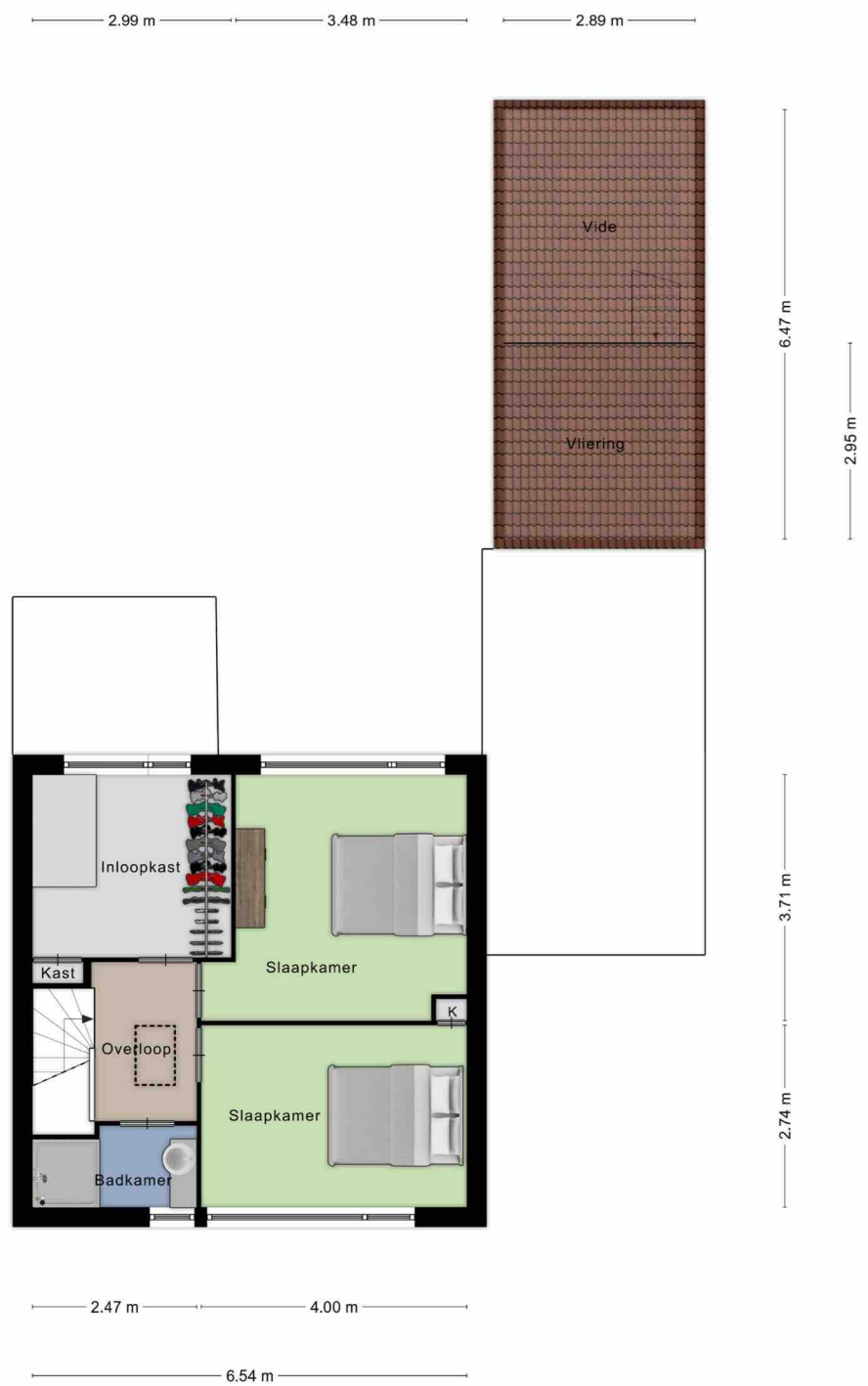
Aan de voorkant van de woning een nette tuin met een buxushaag, een stukje gazon en wat vaste planten. Onder de carport naast de woning zit de poort met directe toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en met een terras aan de achterdeur en een terras achterin de tuin, is er altijd een plaatsje in de zon te vinden. Ook hier een mooie buxushaag met daarachter wat vaste planten en een boompje. Er staat een houten schutting als erfafscheiding met de burens en het hekwerk aan de achterkant is volledig begroeid met klimop.

In de wijk vind je diverse speeltuintjes en trapveldjes. Zo vind je op 50 meter een speelveld met schommel, glijbaan en klimtoestel.







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 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 onderzocht/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. Deze wijk is gebouwd rond 1970.

Kadastrale kaart

Uw referentie: NicBeetstraat 24



12345  
25

- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hulst  
Sectie F  
Perceel 2646

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