

de Butstraat 36 4561LV Hulst



Vraagprijs
€ 189.000,00 k.k.

fijn wonen

in de Dullaertwijk in Hulst

De Butstraat is een rustige woonstraat in de Dullaertwijk in Hulst. In deze wijk uit de jaren 70 is het heerlijk wonen. Het centrum van Hulst ligt op een paar minuten fietsen en op 2,5 km bevindt zich de grens met België. Binnen een half uur sta je in Antwerpen en ook het centrum van Gent bereik je binnen een kleine drie kwartier.

De wijk is lekker ruim opgezet met diverse groenstroken en speeltuintjes tussen de huizenblokken. Basisschool de Nobelhorst ligt op loopafstand en ook diverse sportaccommodaties vind je in deze buurt. Met het busstation op een steenworp afstand kun je hier ook met het openbaar vervoer alle kanten op.



kenmerken

Soort woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	85 m ²
Perceeloppervlakte	163 m ²
Inhoud woning	320 m ³
Kadastraal nummer	HUL 00 F 3766
Bouwjaar	1970
Soort bouw	Bestaande bouw
Type dak	Zadeldak met pannen
Tuin	Voortuin en achtertuin
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Verwarming	CV-installatie 2008
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	-C-
parkeren	Gratis openbaar parkeren in de straat.





indeling begane grond

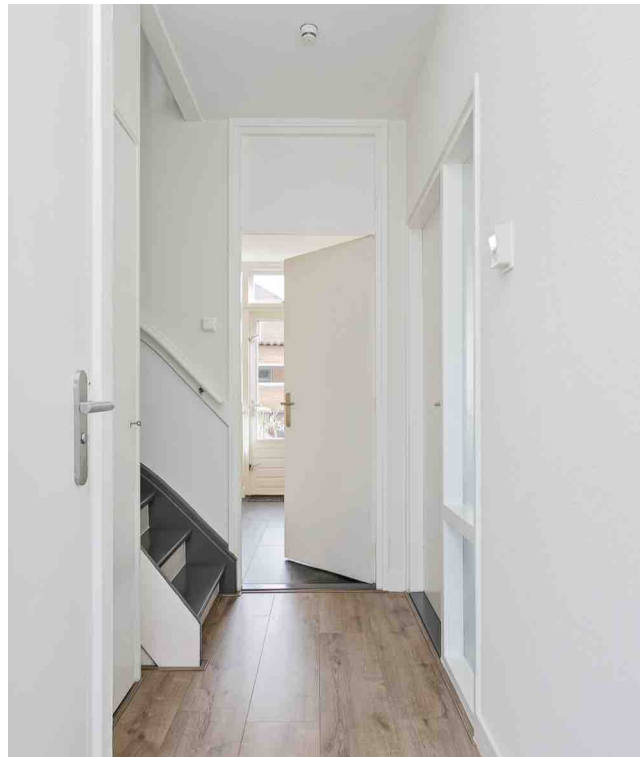
Bij binnenkomst sta je in de lichte hal met meteen links de meterkast met 8 groepen. Verder vind je hier het toilet en de houten vaste trap naar de verdieping. Je kunt rechtdoor direct de keuken in, maar er is ook een toegangsdeur naar de woonkamer.

De lichte doorzonkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer. Aan de achterzijde in de woonkamer zit, evenals in die keuken, een toegangsdeur naar de achtertuin.

De nette keuken is uitgerust met een 4-pits kookplaat op gas, afzuigkap, ingebouwde koelkast, ingebouwde combi oven/magnetron en een vaatwasser.

De houten kozijnen zijn, buiten de klepraampjes boven de twee achterdeuren, allen voorzien van dubbel glas. De kozijnen zijn goed onderhouden en staan strak in de lak. Kortom een leuke, instapklare woning!











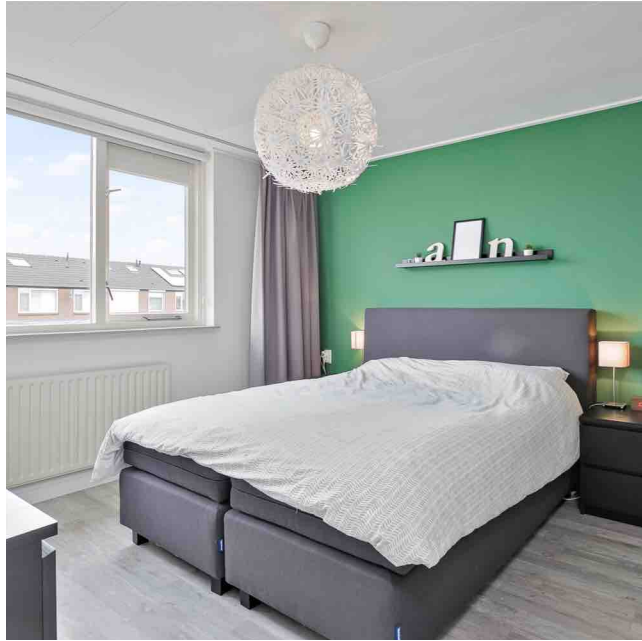
indeling verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. De verdiepingsvloer is van beton en deze is bekleed met een nette laminaatvloer. Op de overloop een Luik met vlizotrap naar de bergzolder, hier bevindt zich de c.v.-ketel uit 2008.

Rechts zit de badkamer en naast een wastafelmeubel is deze uitgerust met een hoekbad en daarin een vast glazen scherm met douche. Ook de wasmachine is hier geplaatst.

Verder op deze verdieping drie slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer voorzien is van een inbouwkast. Ook hier overal grote ramen met dubbel glas waardoor ook deze verdieping lekker licht is.







buitenruimte

Aan de voorkant van de woning een onderhoudsvriendelijke tuin met mooie donkere tegels en een prachtige olijfbom.

De achtertuin is gelegen op het noorden, dit houdt in dat de zon, in de ochtend, via de zijkant de tuin inkomt en dat rond de middag de achterkant van de tuin lekker zonnig is. De achtertuin is zeker onderhoudsvriendelijk en naast het maaien van het stukje gras kun je hier vooral genieten!

Met diverse mogelijkheden voor het creëren van zitjes in de tuin heb je altijd de mogelijkheid om een zonnig plekje of juist een plaatsje in de schaduw te kiezen.

In de wijk vind je diverse speeltuintjes. Via de brandgang achter het huis kom je uit bij een speelveld met diverse speeltoestellen.





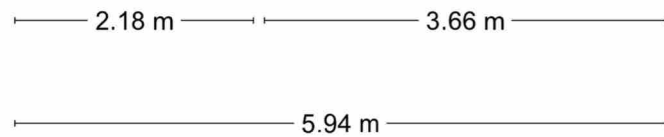
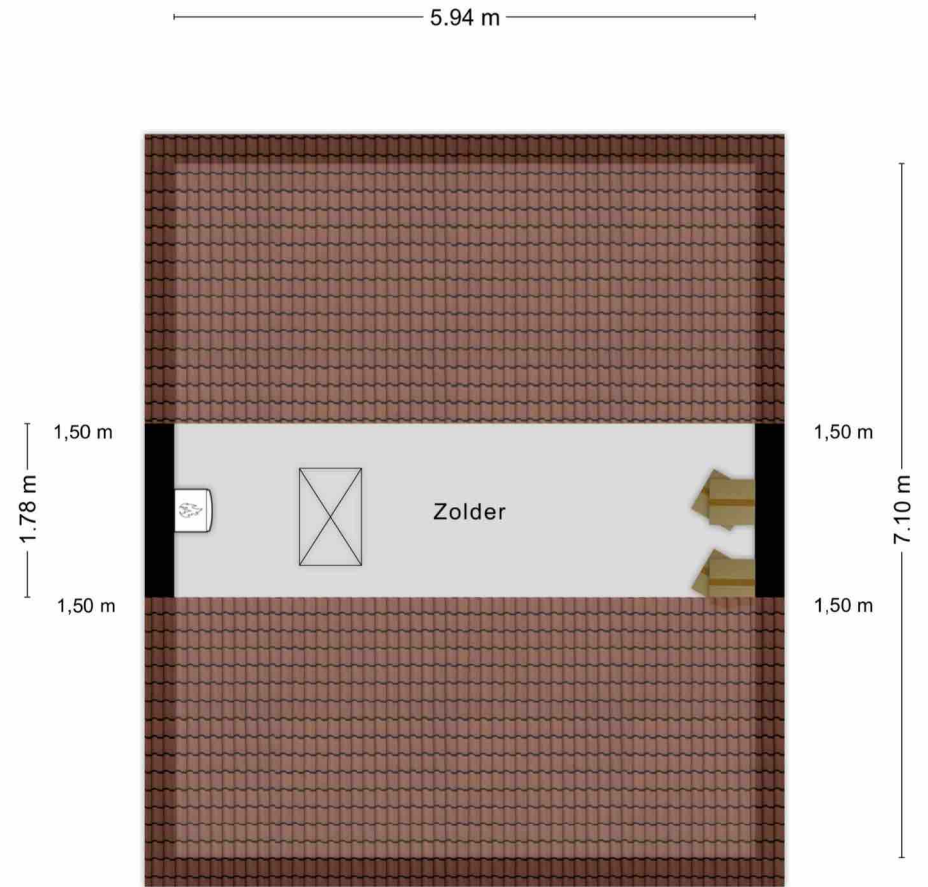
Begane grond



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



verdieping en zolder



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

Home > Kaart

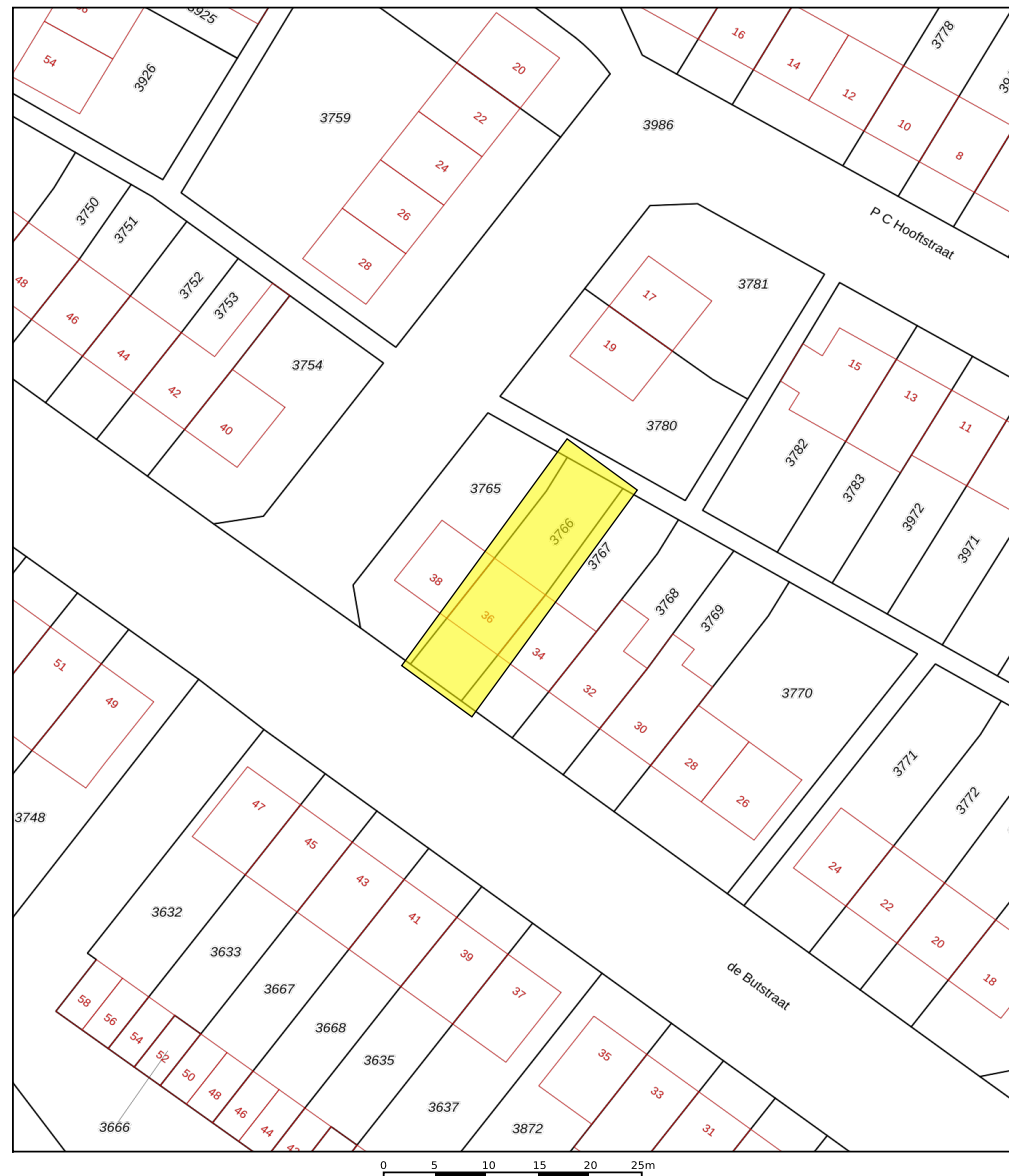
Kaart



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: deButstraat36



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hulst

Sectie F

Perceel 3766

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 eersteieder 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