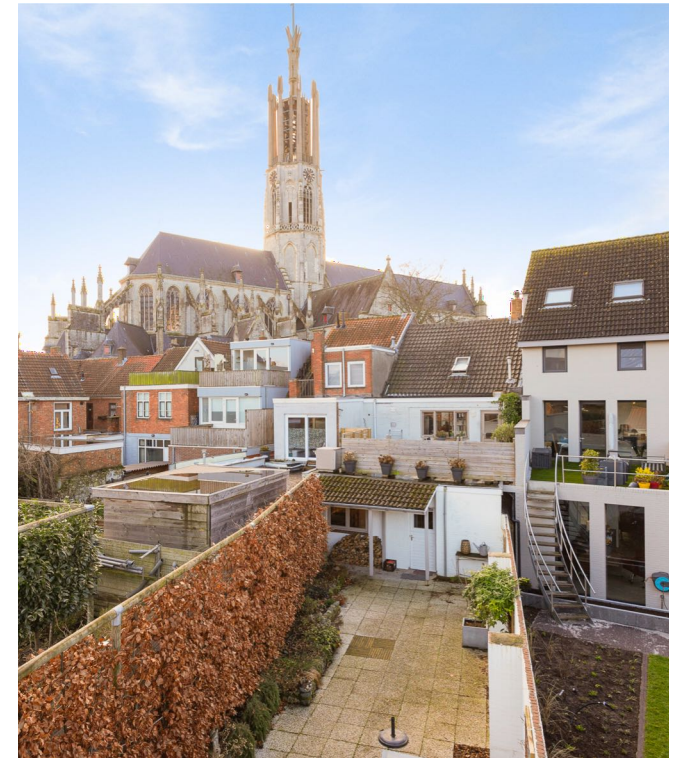


# Lange Nieuwstraat 28 4561CD Hulst



Vraagprijs  
€ 375.000,00 k.k.

# Stads wonen

## In het bourgondische Hulst

Wat een prachtlocatie! Midden in het historische centrum van vestingstad Hulst ligt deze woning met uitzicht op een van de mooiste basilieken van Nederland. In dit voormalig restaurant zijn de mogelijkheden eindeloos.

Zoek jij een pand waarin je een praktijk aan huis kunt beginnen, of werk je van huis uit en wil je graag een aparte kantoorruimte? Of ben je juist op zoek naar een ruimte waar je je ambacht kan uitoefenen en klanten kan ontvangen? En wil je dat dan het liefst met adembenemend uitzicht? Dat kan dus!

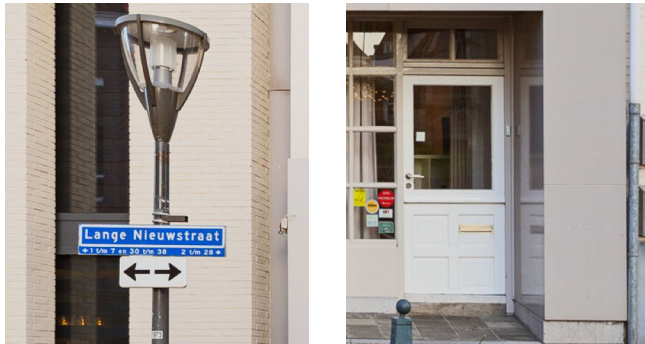
Kangoeroewoning, mantelzorgwoning, kinderen die zelfstandig willen maar nog wel onder hetzelfde dak willen blijven. Ook dat is hier perfect te realiseren. De voorzieningen zijn aanwezig om zowel op de begane grond als op de verdieping met zolder een zelfstandige woonruimte te realiseren. Achter dezelfde voordeur is dit zonder vergunning mogelijk.

Met een heerlijke stadstuin met berging en garage achter de woning en een riant dakterras op de eerste verdieping is het hier heerlijk vertoeven; midden in de stad, op loopafstand van de voorzieningen.

# kenmerken



Soort woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Woonoppervlakte	177 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	30 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	610 m <sup>3</sup>
perceel	267 m <sup>2</sup>
Kadastraal nummer	HUL 00 A 3211
Bouwjaar	1910
Soort bouw	Bestaande bouw
Tuin	Stadstuin en dakterras
Garage/schuur	Ja, vrijstaand steen met pannendak
Energie label	-G-
parkeren	Plaats voor eigen auto op de oprit voor garage Betaald openbaar parkeren of met vergunning





## indeling begane grond

Aan de voorzijde kom je direct in het voormalig restaurant. Een fijne open ruimte met veel licht waar centraal in de ruimte de grote bar staat. Rechtsachter bevindt zich de ruimte waar voorheen de keuken gevestigd was en waar alle voorzieningen nog aanwezig zijn. Hier vind je ook een aparte groepenkast voor het achterste gedeelte van de begane grond en een aparte geiser voor de warmwatervoorziening.

Naast het voormalig keukengedeelte zit de gang met de achterdeur naar de tuin. In deze gang vindt je ook twee toiletgroepen waarvan er één ook al de voorzieningen heeft om er een douche te kunnen realiseren.

De stadstuin eindigt achterin met een stenen berging die overloopt in de garage met oprit. Deze komt uit aan de straat links van de woning; de Zomerstraat.









## indeling verdieping

Via de vaste houten trap kom je in het huidige woongedeelte. Een open ruimte woonkamer met veel licht door de grote raampartij aan de voorzijde maken dit een fijne verblijfsruimte. De open haard zorgt voor extra sfeer en het prachtige zicht op de basiliek met het diepe zicht door de Korte Nieuwstraat naar de Steenstraat zal nooit gaan vervelen.

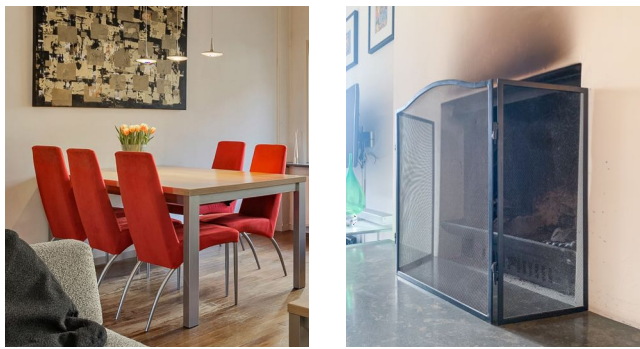
Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de keuken die aan het dakterras grenst. Een deel van de keukenruimte is ingericht als werkkamer.

Het dakterras is een heerlijke plek om te genieten van de ochtendzon en is ruim genoeg voor zowel een loungeset als een grote tafel met stoelen. De schutting zorgt hier voor extra privacy.

De open houten trap in de woonkamer leidt naar de twee slaapkamers op zolder. Hier zit ook een aparte afgetimmerde ruimte met de cv-ketel.













## buitenruimte

De diepe stadstuin is voorzien van een smalle border en is verder grotendeels betegeld. Door de diepte is er altijd wel een zonnig stukje te vinden. Achter in de tuin vind je de stenen berging die overloopt in de garage met oprit. Hier heb je dus altijd plaats voor twee auto's op eigen terrein. Als inwoner van de binnenstad Hulst kun je ook maximaal twee jaarvergunningen aanschaffen voor € 40,00 euro per auto en hiermee kun je dan overal in de binnenstad parkeren.

Naast de tuin is er op de eerste verdieping het heerlijk beschutte dakterras. Door de schutting rondom zit je hier heerlijk privé en geniet je hier van het ochtendzonnetje.



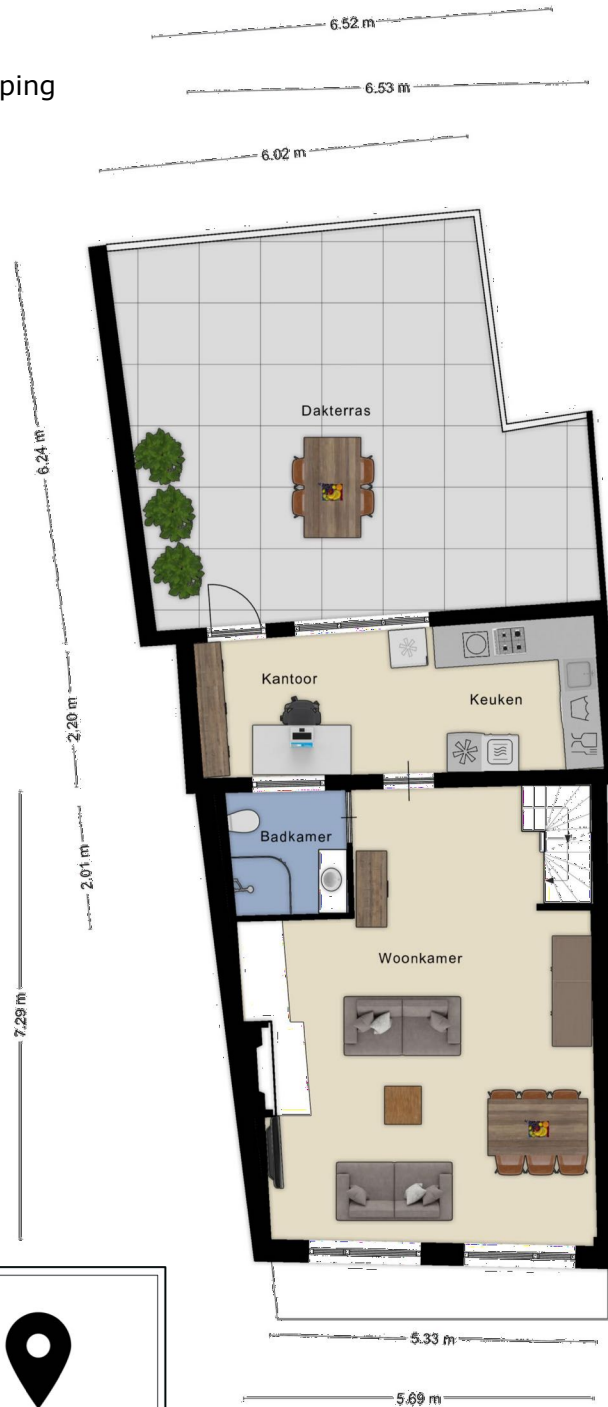




# begane grond



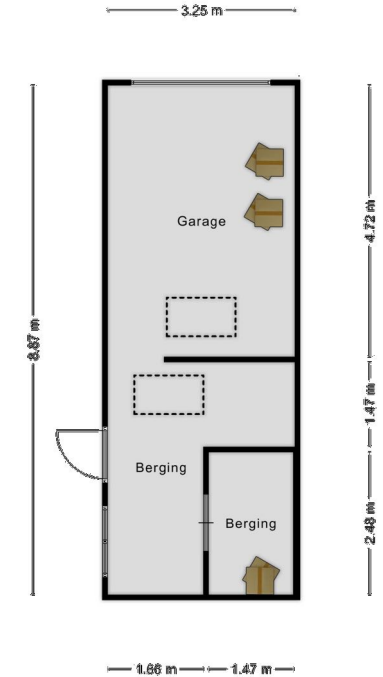
# verdieping

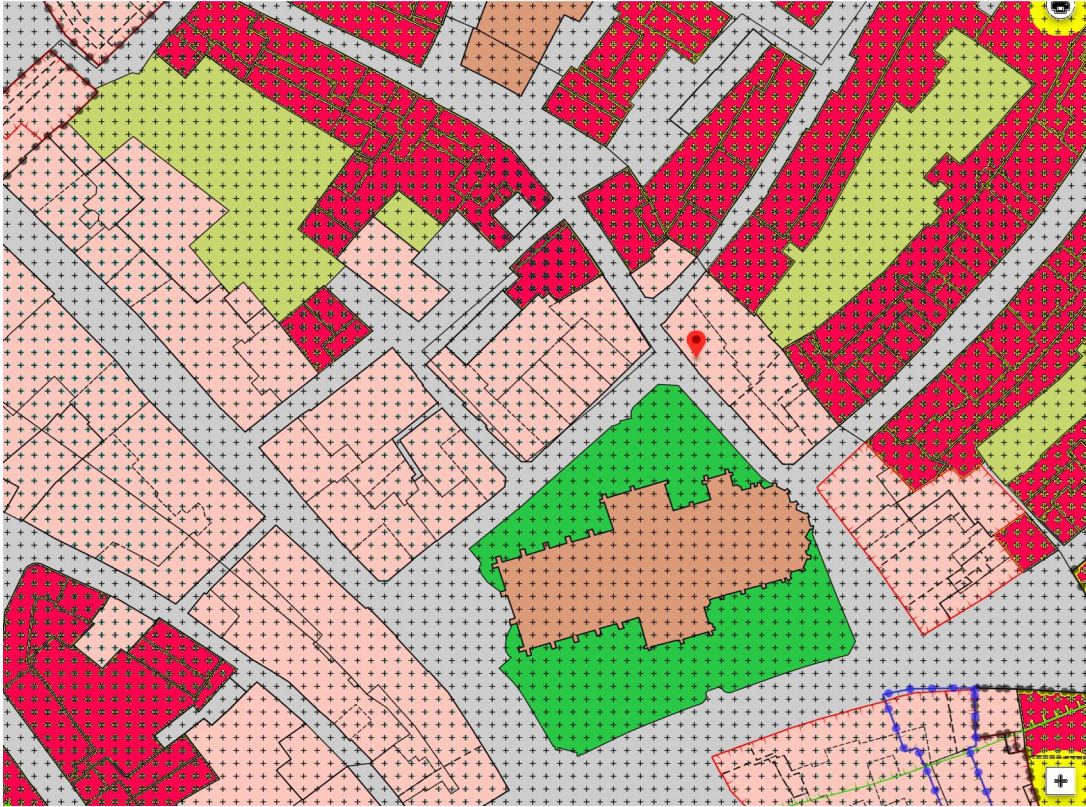


# zolder



# garage






Op bovenstaande tekening is te zien dat het adres Lange Nieuwstraat 28 in het Roze gebied valt. Hier geldt als bestemming 'centrumdoeleinden'. Dat betekent dat het toegestaan is om het pand te gebruiken voor de volgende doeleinden:

- a cultuur en ontspanning;
- b detailhandel;
- c dienstverlening;
- d horeca;
- e kantoor;
- f maatschappelijke voorzieningen;
- g sport;
- h het wonen in woningen, uitsluitend in bestaande woningen, met dien verstande dat:

er maximaal 9 woningen per bouwperceel zijn toegestaan, het toevoegen van woningen uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen en ten minste 1 gevel van de woning rechtstreeks met de straatzijde verbonden dient te zijn.



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hulst	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3211	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



# 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 rechtcollege. 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