

Stationsweg 70

4561GB

Hulst



Vraagprijs  
€ 550.000,00 k.k.

# Luxe wonen in het centrum van Hulst met een onbetaalbaar uitzicht

Op misschien wel het mooiste plekje van Hulst, met zicht op de buitenvest en in het centrum van Hulst, vind je dit prachtige, luxe afgewerkte appartement in het Reynaertshof aan de stationsweg. Het appartement bevindt zich op de derde verdieping, aan de voorzijde van het gebouw, met een adembenemend uitzicht over de buitenvest. Hier appartement ademt de sfeer van een luxe hotelsuite en het balkon is een heerlijke plek om te genieten van de levendigheid van de stad en de prachtige natuur van Hulst.

Je wandelt zo de winkelstraat in met de gezellige winkeltjes en leuke horecagelegenheden en ook de supermarkten vind je vanaf het Reynaertshof op loopafstand. De centrale ligging en luxe afwerking maken dit appartement een droomobject.

Binnen 30 minuten sta je in het centrum van Antwerpen en ook Gent is binnen 40 minuten te bereiken.



# kenmerken

Soort woning	Appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	25 m <sup>2</sup>
Inhoud appartement	380 m <sup>3</sup> (inclusief garage en berging)
Kadastraal nummer	HUL00 D 1609
Bouwjaar	2014
Soort bouw	Bestaande bouw
Tuin	balkon aan voorzijde, oostgericht
Garage	Ja, inpandig en afgesloten met elektrische sectionaalpoort
Schuur / berging	In kelder, inpandig
Verwarming	CV-installatie
Energie label	Voorlopig A+, definitief energielabel volgt
servicekosten	€ 161,30 per maand
parkeren	Plaats voor één auto in eigen inpandige garage. Gratis openbaar parkeren achter het appartementencomplex op openbaar terrein.







## entree

Residentie Reynaertshof bestaat uit 43 luxe appartementen die verdeeld zijn over drie verschillende ingangen. Dit appartement bereik je via de stationsweg, de ingang naast restaurant Napoleon, aan de zijkant van het gebouw.

Bij binnenkomst vind je links het bellentableau met videofoon en de brievenbussen. Via de beveiligde deur kan de bewoner op afstand de deur bedienen en heb je toegang tot de ruime, moderne hal met het trappenhuis en de lift.

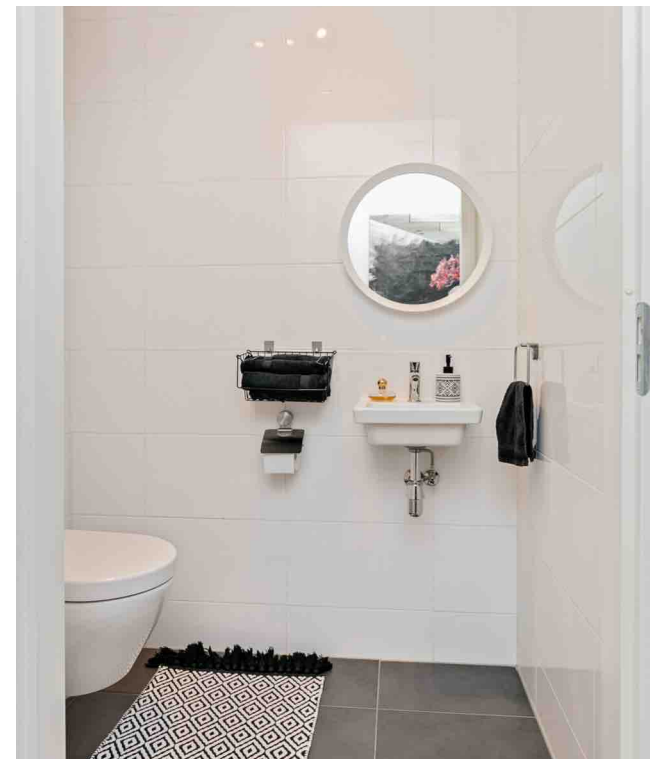
Het appartement bevindt zich op de derde etage en op de gezamenlijke hal komen in totaal vier voordeuren uit. De meterkasten van de vier appartementen bevinden zich ook in deze ruimte.

Bij binnenkomst in het appartement valt meteen de ruimtelijkheid en de stijlvolle afwerking op. De hal is L-vormig en geeft toegang tot alle ruimtes in de woning. Bij binnenkomst rechts bevindt zich een ruime kast en rechts vind je het toilet. Verder nog een bijkeuken waar de wasmachine en droger een plaatsje hebben, de cv-ketel en het ventilatiesysteem hangt en waar nog meer dan genoeg bergruimte is.











# woonkamer

Het hele appartement is voorzien van een prachtige blank eiken plankenvloer die drempelloos doorloopt in alle ruimtes met uitzondering van toilet en badkamer.

Bij binnenkomst in de ruime woonkamer valt meteen op hoe licht het hier is. De ramen bevinden zich over de hele breedte van het appartement en door de grote hoeveelheid daglicht die binnenvalt voelt het appartement nog ruimtelijker aan.

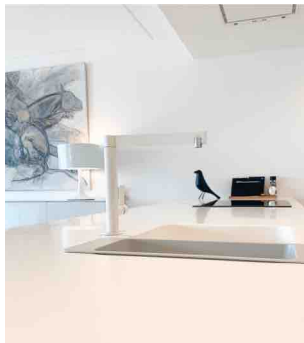
De prachtige matwitte keuken is volledig op maat gemaakt en voorzien van luxe apparatuur. Zo heb je naast de beschikking over twee ovens (een combi oven/magnetron en een combi oven/stoomoven) ook een vaatwasser, een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigkap in de koof boven het werkblad, en een extra ruime koelkast. De woonkamer is daarnaast voorzien van airco, zodat het hier ook op warme dagen heerlijk vertoeven is.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de eetkamer via de dubbele deuren. Deze staan vrijwel altijd open en de ruimte maakt nu deel uit van de woonkamer, maar deze kan eventueel ook ingericht worden als tweede slaapkamer of werkkamer. In deze kamer is één wand volledig voorzien van ingebouwde kasten. Heel praktisch en heel stijlvol.









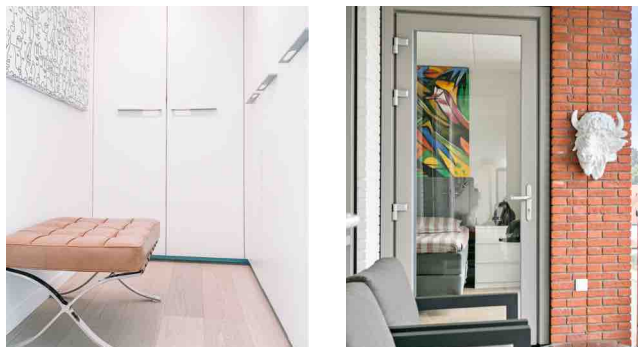
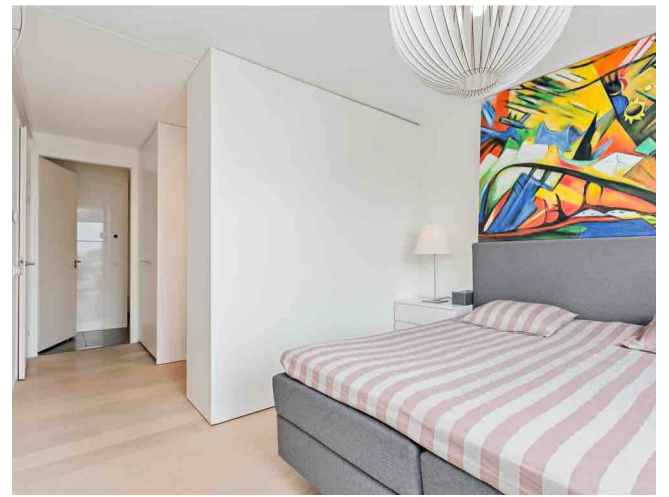
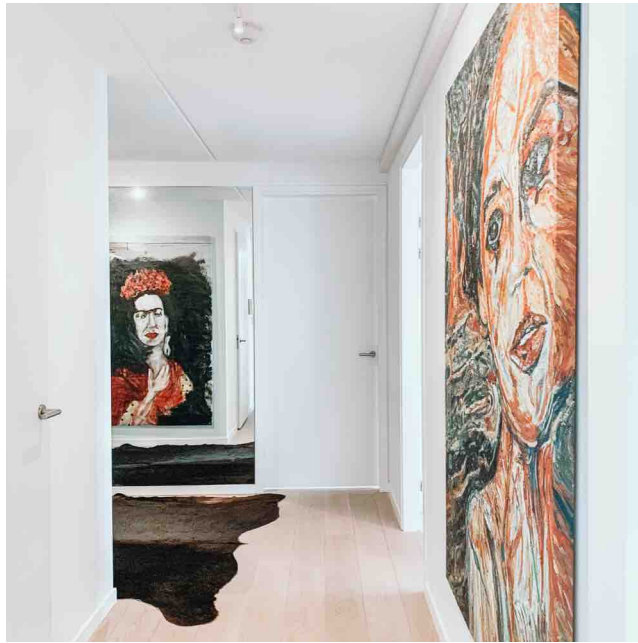


## slaapkamer en badkamer

Ook de slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en heeft dus hetzelfde adembenemende uitzicht over de buitenvest als de woonkamer en eetkamer. Met de stijlvolle ingebouwde kasten in een hoekopstelling is er een dressing gecreëerd. De slaapkamer is, net als de woonkamer, uitgerust met een airco-unit, zo houdt je de ruimte altijd op de gewenste temperatuur.

Vanuit de slaapkamer heb je verder toegang tot de ruime badkamer. Ook deze ruimte is van alle gemakken voorzien. Naast de ruime inloopdouche is de badkamer uitgerust met een ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.











## buitenruimte en garage

Het ruime balkon biedt genoeg ruimte om heerlijk te relaxen. In de ochtend geniet je hier van de opkomende zon en achter in de middag zit je hier heerlijk in de schaduw. Het balkon is zowel via de woonkamer als via de slaapkamer te bereiken.

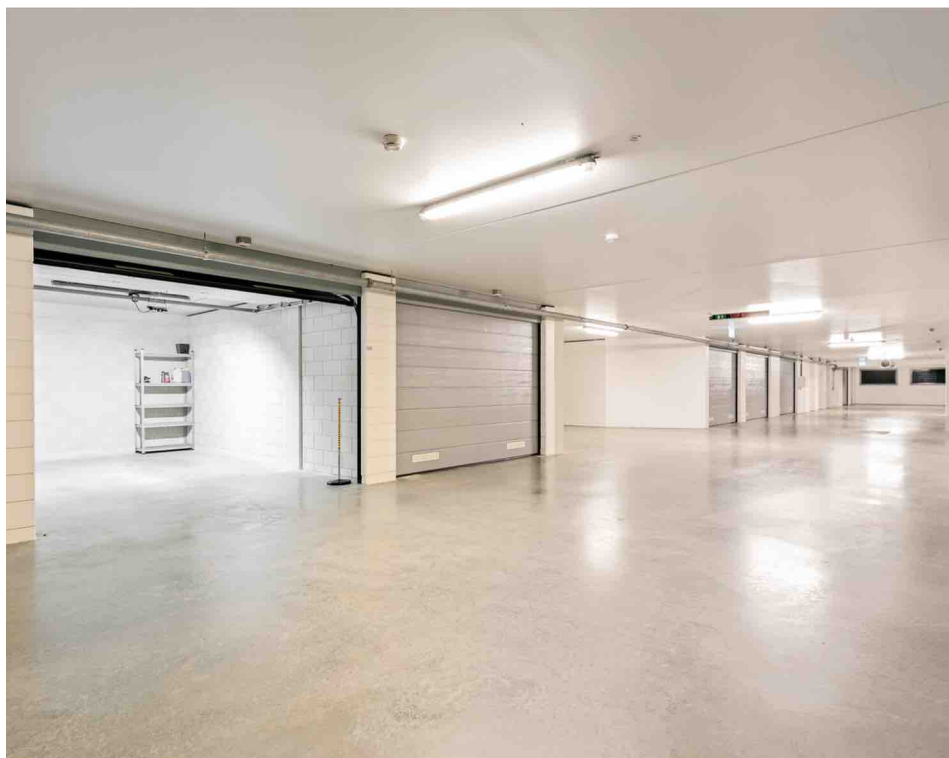
De aangelegde daktuin op de eerste etage, aan de achterzijde van residentie, is vrij toegankelijk voor alle bewoners van het Reynaertshof.

In de kelder bevinden zich de garages en ook nog een afgesloten berging. Bij dit appartement hoort een eigen garage en een berging. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en niemand anders heeft dus toegang tot deze garage, je kunt hier naast je auto dus ook nog andere spullen opbergen.

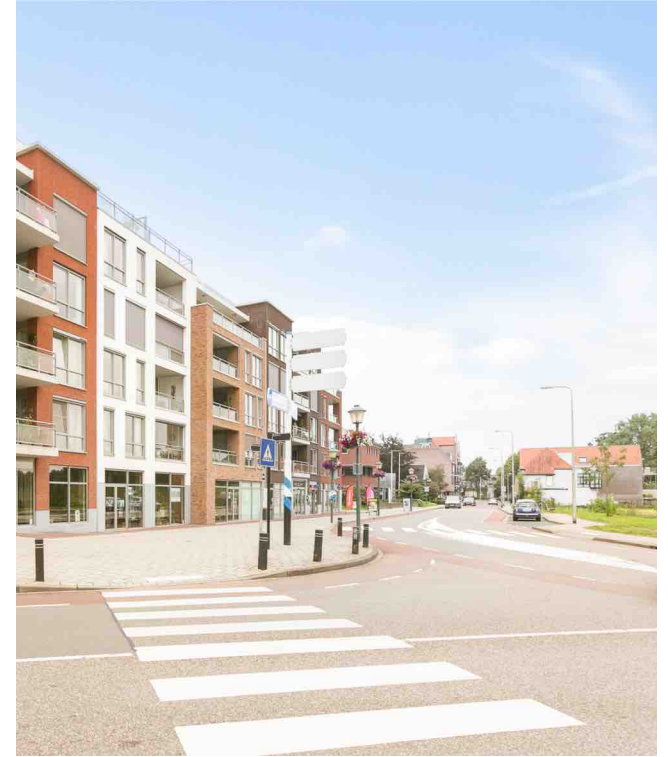
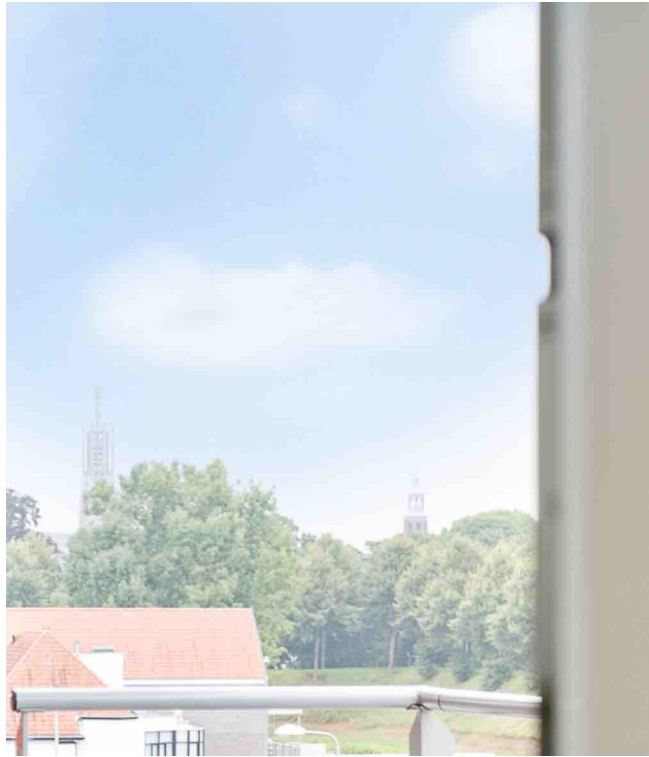
De berging is een prima plek om fietsen te stallen en andere voorwerpen die je niet regelmatig gebruikt. Aan de achterkant van dit appartementencomplex bevindt zich een ruime openbare parking waar gratis geparkeerd kan worden.









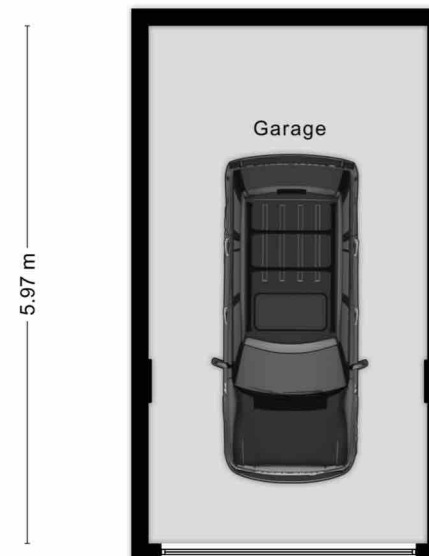




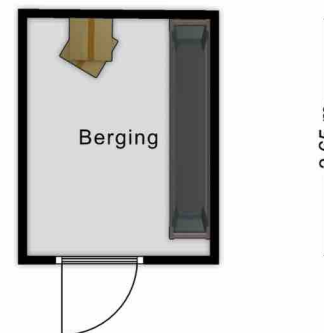
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



3.22 m



2.04 m





# 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 dit appartement 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