

Van Ceulenplein 7 4561LB Hulst



Vraagprijs
€ 275.000,00 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 veel privacy en een beschutte achtertuin op het zuidwesten 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.

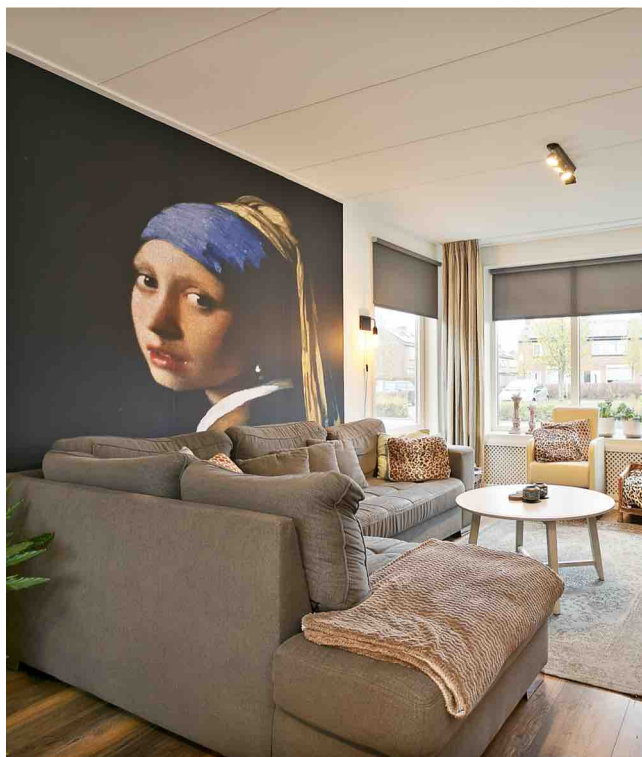
De gezellige binnenstad van Hulst vindt je op 5 fietsminuten en binnen 30 minuten sta je in het centrum van Antwerpen en Gent is binnen 40 minuten te bereiken. Kortom, een heerlijke plek om je kinderen groot te brengen en te genieten van al het leuks dat Hulst te bieden heeft.



kenmerken

Soort woning	Twee-onder-een-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Woonoppervlakte	112 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Inhoud woning	397 m ³
perceel	221 m ²
Kadastraal nummer	HUL00 F 3819
Bouwjaar	1970
Soort bouw	Bestaande bouw
Tuin	Heerlijke tuin met veel privacy
Garage	Ja, vrijstaand steen met kantelpoort
Schuur / berging	Ja, in het verlengde van de garage
Verwarming	CV-installatie 2013
Isolatie en duurzaamheid	Dubbel glas, dak geïsoleerd
Energie label	-C-
parkeren	Plaats voor twee auto's op eigen oprit. Gratis openbaar parkeren in de straat





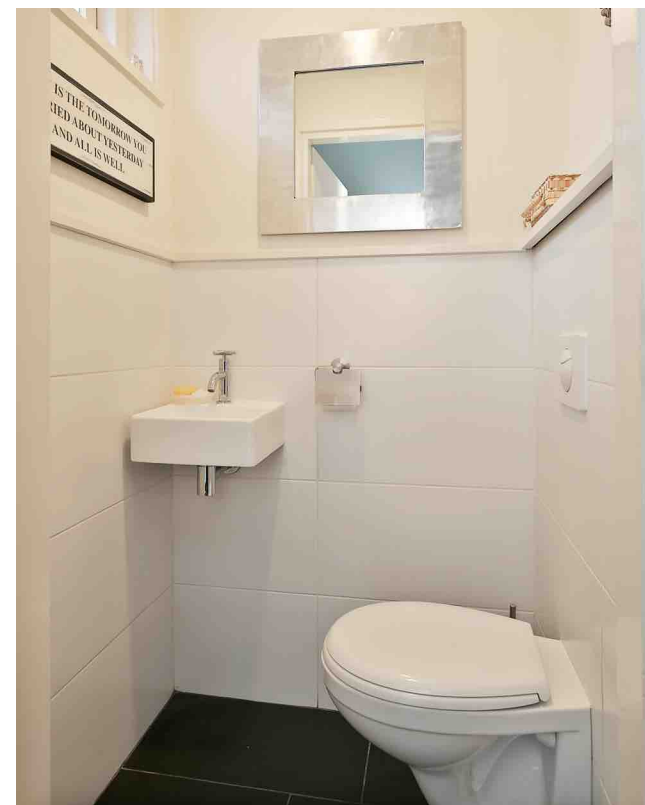
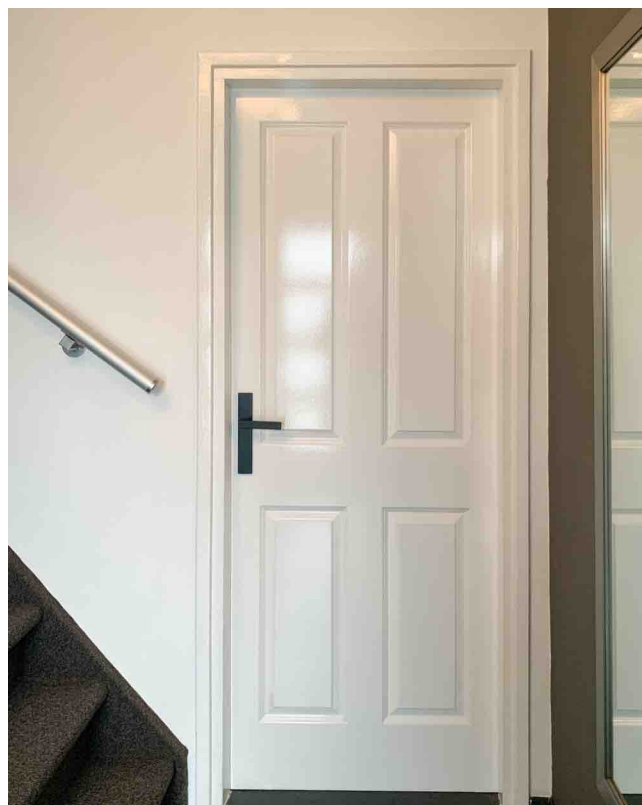
indeling begane grond

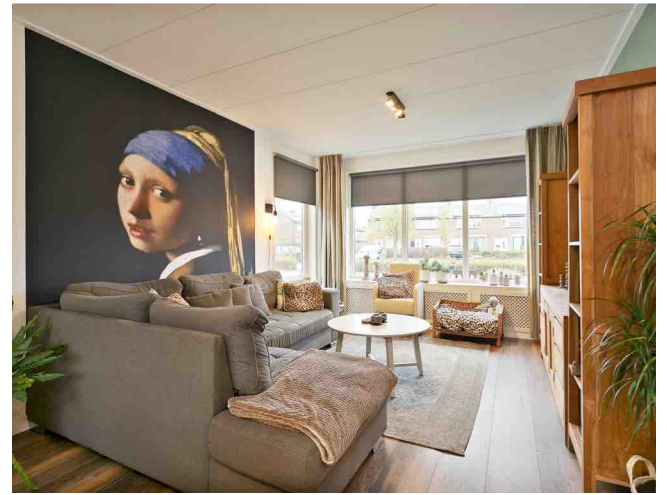
Je komt binnen in de hal. Hier vind je naast de vaste trap naar boven ook het toilet en de meterkast. De gemoderniseerde meterkast met voldoende groepen hangt in de hal. De houten dichte trap naar boven is recent voorzien van nieuw tapijt. Vanuit de hal loop je de open keuken in.

De keuken dateert van 2017 en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat met wokpit, afzuigkap, vrijstaande Amerikaanse rvs koelkast, ingebouwde combi oven/magnetron en een vaatwasser. Op de betonnen ondervloer ligt een mooie donkere tegelvloer die doorgelegd is in de hal.

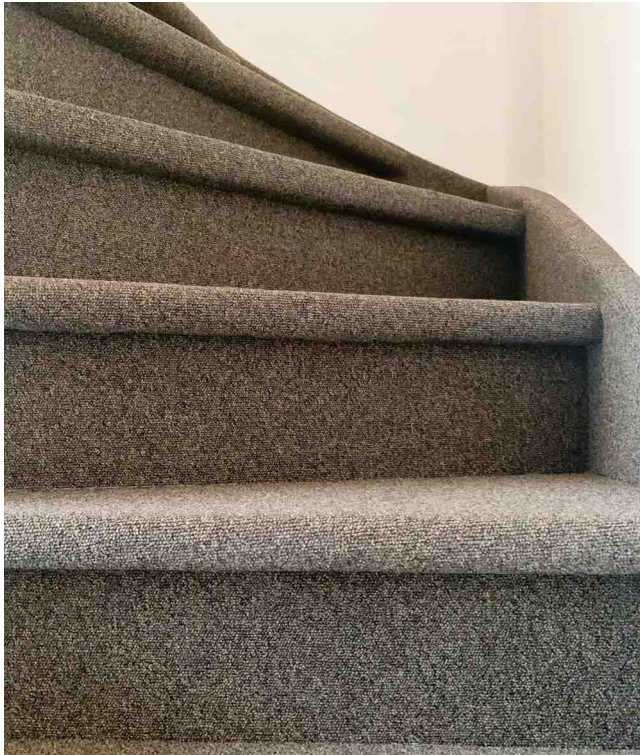
De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en de kunststof kozijnen bevatten dubbel glas. Aan de achterzijde is het raam vervangen door een kunststof schuifpui zodat je, naast de achterdeur in de keuken ook vanuit de woonkamer, directe toegang tot de achtertuin hebt. Over de oude parketvloer is een nette laminaatvloer gelegd.











indeling eerste verdieping

Met de vaste trap bereik je de overloop vanwaar je toegang hebt tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook op de slaapkamers zijn alle kozijnen vervaardigd van kunststof en voorzien van dubbel glas. Voor alle ramen in de slaapkamers zijn horren aanwezig.

In de kleinste slaapkamer aan de achterzijde is in de ingebouwde kast een wasmachine-aansluiting voorzien. Op zolder en in de schuur zit ook een wasmachine-aansluiting, je kunt dus kiezen waar je deze plaatst. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een nette laminaatvloer. Onder de vaste trap naar zolder zit een kast voor extra bergruimte.

De badkamer is in 2017 vernieuwd. Hier zit nog wel het originele houten kozijn met enkel glas, maar de rest van de badkamer is geheel gerenoveerd. De badkamer is voorzien van een heerlijke regendouche, een wastafelmeubel, een moderne radiator en een tweede toilet.







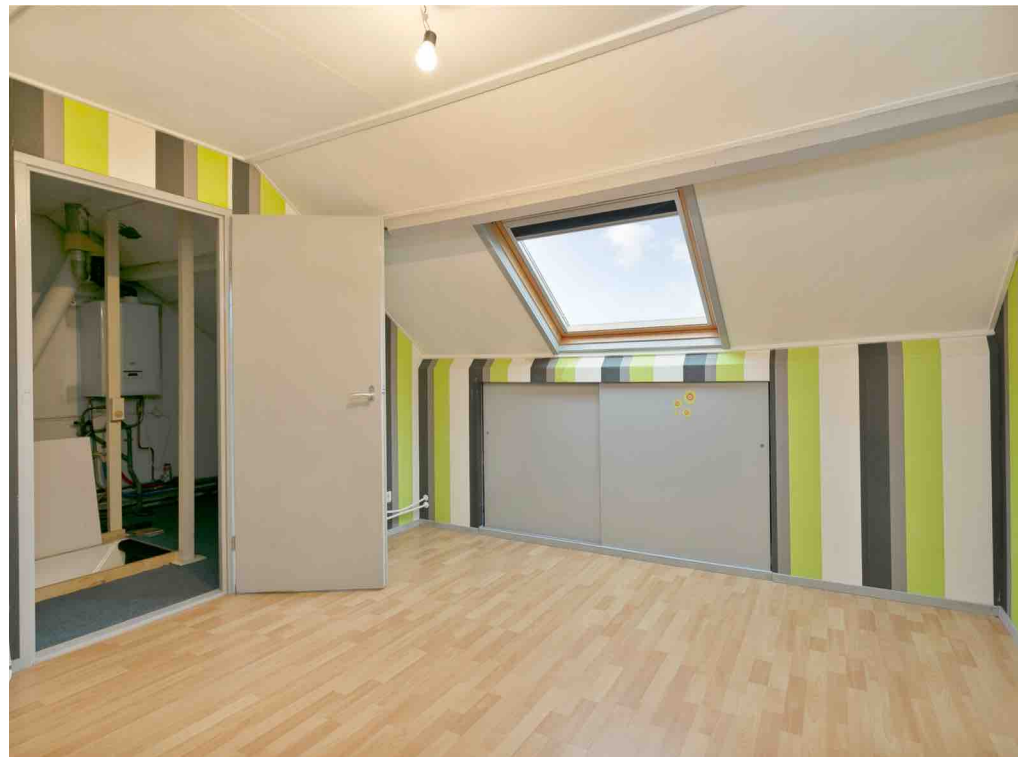
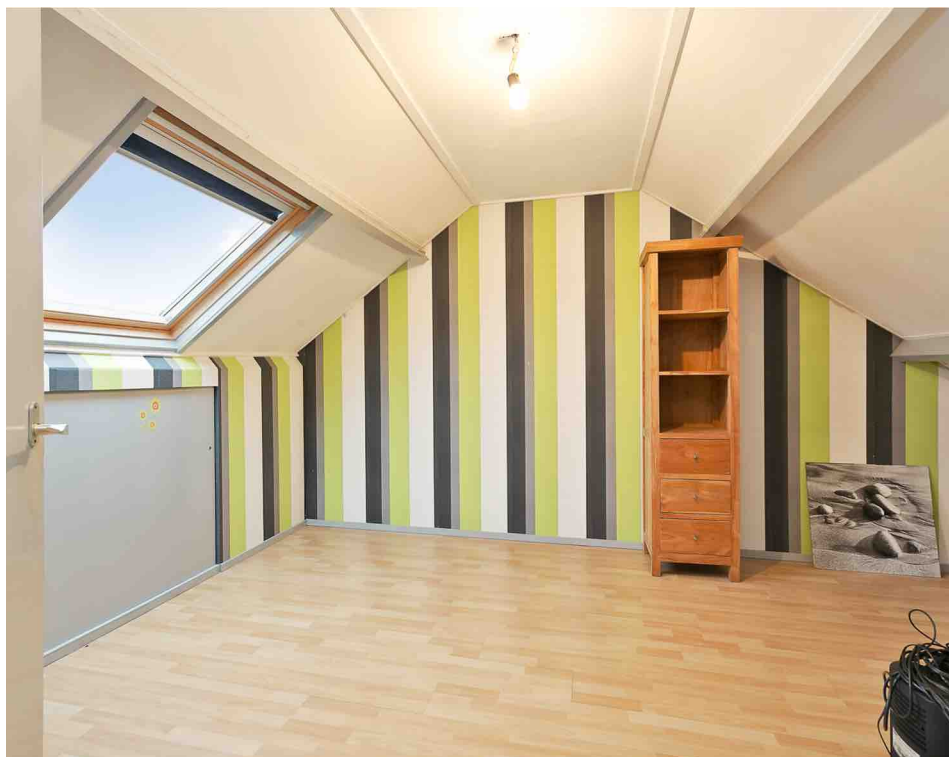


indeling zolder

Ook de vaste trap naar zolder is voorzien van tapijt. Op de voorzolder zit een aansluiting voor de wasmachine en hangt de AWB Thermo-elegance combiketel uit 2013.

De vierde slaapkamer is met een deur gescheiden van de voorzolder en voorzien van een groot dakraam. Het dak is geïsoleerd en er zijn knieschotten voorzien voor extra opbergruimte. Ook in deze ruime slaapkamer ligt een nette laminaatvloer.







buitenruimte en garage

Aan de voorkant van de woning een onderhoudsvriendelijke tuin met split en twee potten met siergras.

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en volledig ommuurd. Een houten poort geeft toegang tot de oprit en de garage heeft ook een toegangsdeur vanuit de tuin. In de tuin geniet je de hele dag van de zon en met een overkapping direct achter het huis én eentje achter in de tuin is het in deze beschutte tuin al heel vroeg in het seizoen heerlijk buiten zitten.

De overkapping achter in de tuin zorgt in de zomer dan weer voor een heerlijke schaduwplek. In de wijk vind je diverse speeltuintjes en trapveldjes. Direct achter het huis zit een speeltuintje dat je, zonder straten te moet oversteken, kunt bereiken.







Overzicht begane grond met garage en buitenruimte achter



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

begane grond

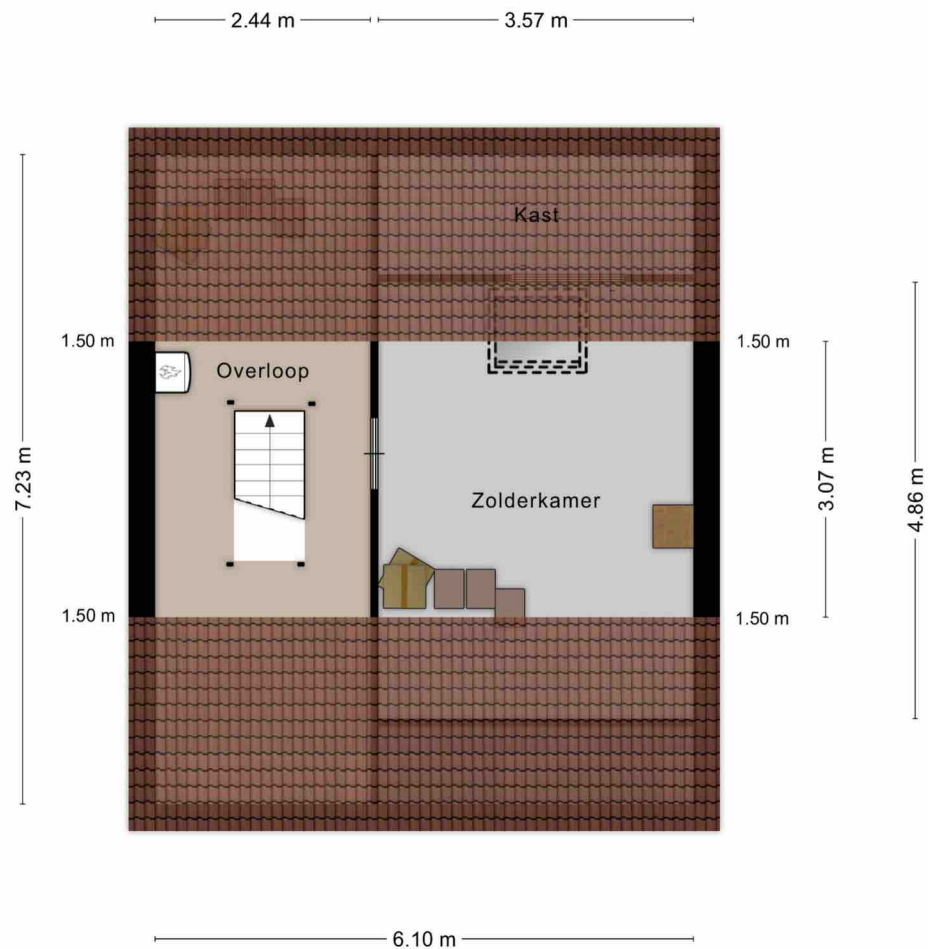


Eerste verdieping



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

Zolder



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



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

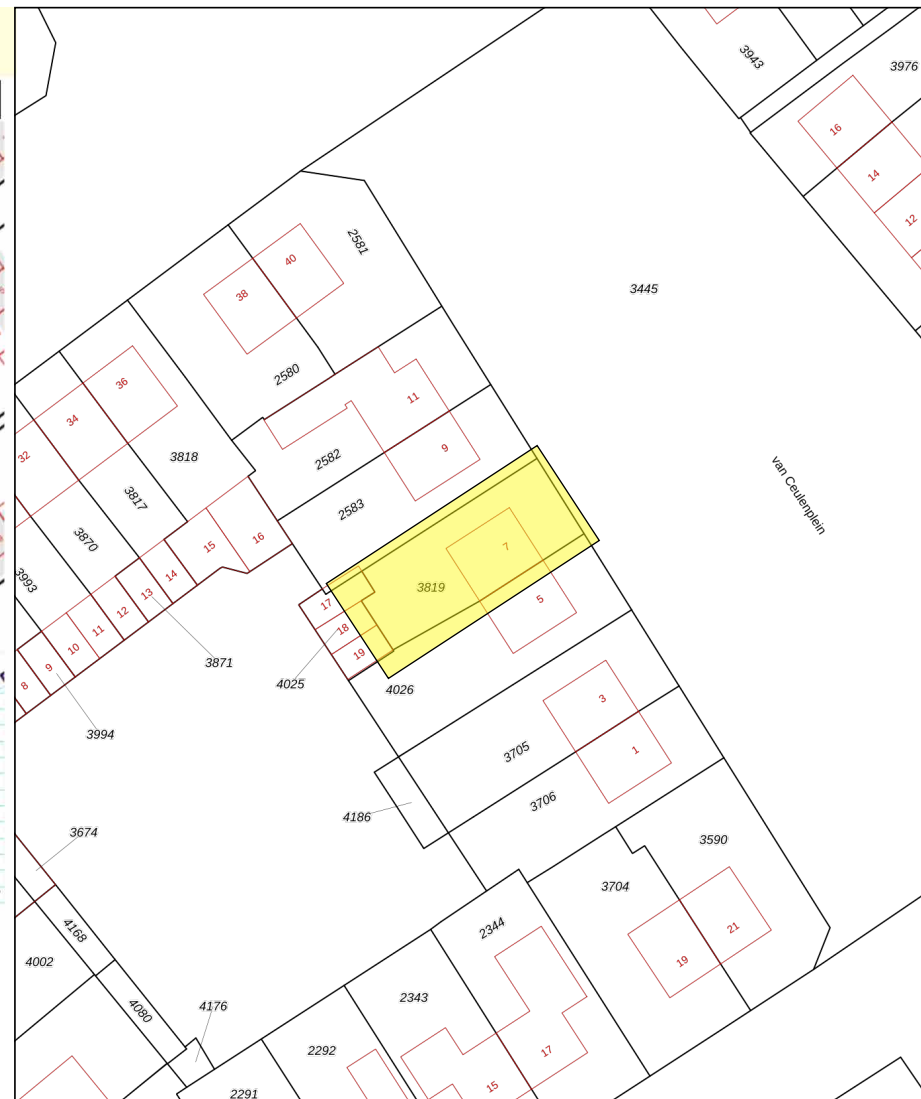
Bodemkwaliteitskaarten

Mijnteengebieden




Kadastrale kaart

Uw referentie: vanCeulenplein7



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.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulst Sectie F Perceel 3819</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 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 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