

Brouwerijstraat 39

4564EE

Sint Jansteen



Vraagprijs
€ 675.000,00 k.k.

Levensloopbestendig wonen in het gemoedelijke Sint Jansteen

Op loopafstand van de voorzieningen in Sint Jansteen ligt deze goed afgewerkte, vrijstaande woning uit 2007. De woning is met veel aandacht voor detail gebouwd en volledig instapklaar. Naast een slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond, is er ook nog een ruime werkkamer voorzien. Met 215 m² woonoppervlakte is deze woning heerlijk ruim en goed ingedeeld. Daarnaast beschikt de woning over een prachtig aangelegde tuin op een perceel van 821m². Hier geniet je van privacy en rust.

Deze woning ligt heerlijk rustig, maar toch midden in het centrum van Sint Jansteen. Je wandelt in een paar minuten naar het Martje van Wardje voor de dagelijkse boodschappen of naar de plaatselijke horeca voor een drankje en een hapje.

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

kenmerken



Soort woning
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

Vrijstaande woning
5
3, mogelijkheid voor 4e slaapkamer

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Externe bergruimte
Inhoud woning
perceel

215 m²
30 m²
12 m²
913 m³
821 m²

Kadastraal nummer

HUL00 L 115 en HUL00 L 1108

Bouwjaar
Soort bouw
Tuin
Garage
Schoor / berging

2007
Bestaande bouw
Rondom, met veel privacy
Inpandig naast de woning
Vrijstaand, steen met pannendak

Verwarming
Isolatie en duurzaamheid

CV-installatie Nefit Ecomline Excellent 2014
Dubbel glas HR++, spouwmuurisolatie, vloerisolatie,
dakisolatie, 14 zonnepanelen (6x zuid, 8x west), WTW-
mechanische ventilatie.

Energie label

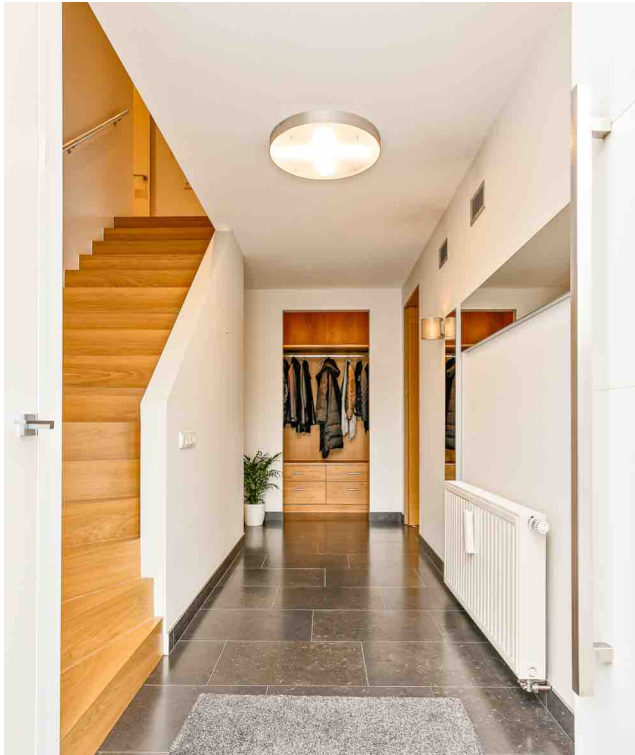
Voorlopig -A-, definitief label volgt

parkeren

Inpandige garage, plaats voor twee auto's op eigen oprit.
Gratis openbaar parkeren in de straat



indeling begane grond



Bij binnenkomst in de ruime moderne hal met een massief eiken trap naar boven valt meteen op hoe fraai de woning is afgewerkt. De garderobe is ingebouwd en uitgevoerd in dezelfde stijl als de trap. De vloer is voorzien van een mooie donkere vloertegel die doorloopt over de hele verdieping.

De woonkamer is ruim en licht en voorzien van een erker aan de zijkant waardoor er langs drie kanten licht binnenvalt. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken en in de achtergevel geeft de schuifpui toegang tot de tuin. De woonkamer is uitgerust met een ingebouwde gashaard en achterin de woonkamer is de toegangsdeur naar de keuken. In de erker en de keuken zijn inbouwspots geplaatst.

De keuken moderne complete keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met wokbrander op gas, een 90cm brede afzuigkap, een ingebouwde koelkast, ingebouwde combi oven/magnetron, een stoomoven en een vaatwasser. De keuken is, net als de rest van de woning, vervaardigd uit hoogwaardige materialen. Ook hier een schuifpui met directe toegang tot de tuin.

Direct naast de keuken vind je de bijkeuken met een nette kastenwand waarin een tweede ingebouwde koelkast en een ingebouwde vriezer verwerkt zit. Ook wasmachine- en drogeraansluiting zitten hier, net als de achterdeur.



indeling begane grond



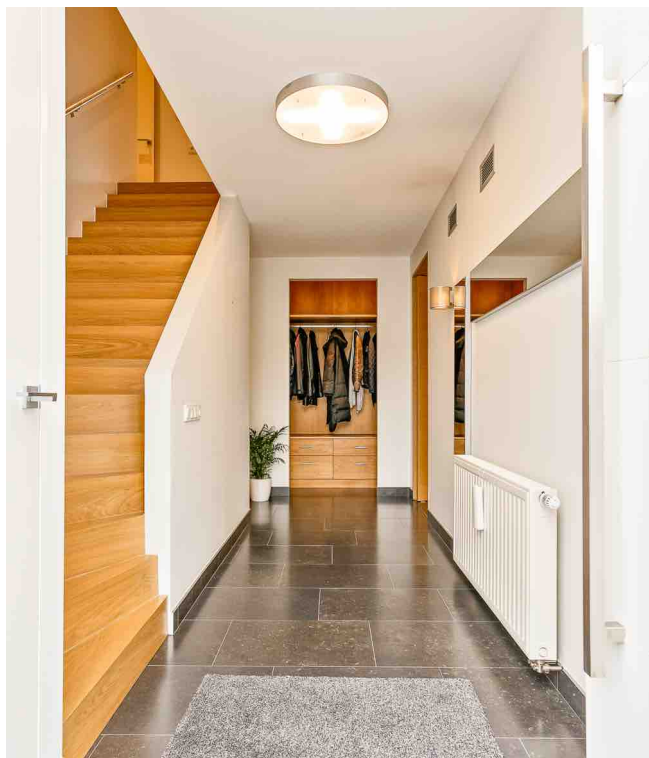
Via de hal kun je naar de slaapkamer met badkamer, de werkkamer en heb je toegang tot de inpandige garage. In de hal bevindt zich ook het toilet en een aparte ingebouwde kastruimte onder de trap. De meterkast is zeer uitgebreid en voldoet aan alle wensen. Ook is de woning uitgerust met een inbraak en brandalarm en een videofoon laat zien wie er voor de deur staat. De hele woning is voorzien van vloerverwarming in combinatie met radiatoren.

De slaapkamer ligt aan de achterkant van de woning en is voorzien van een grote ingebouwde kledingkast. Vanuit de slaapkamer heb je directe toegang tot de badkamer met ruime inloopdouche, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel en twee hoge wandkasten.

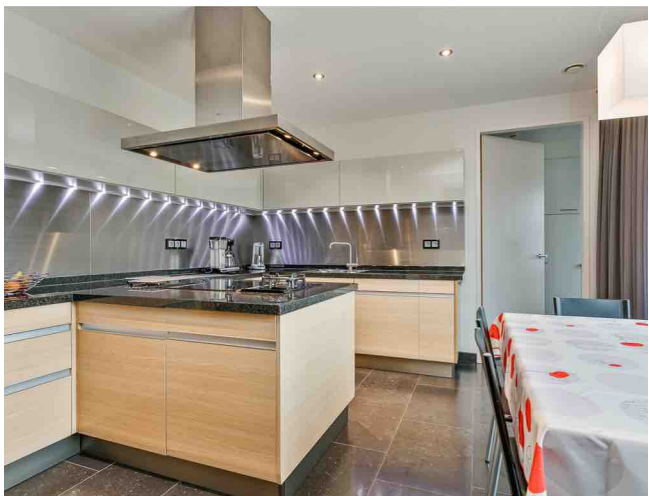
Aan de voorzijde van de woning zit de werkkamer. Deze ruimte is voorzien van een ingebouwde kastenwand en een grote werktafel. Heerlijke ruimte voor thuiswerkers of te gebruiken als kantoor of praktijkruimte aan huis. Deze ruimte zou ook prima dienst kunnen doen als tweede slaapkamer op de begane grond.

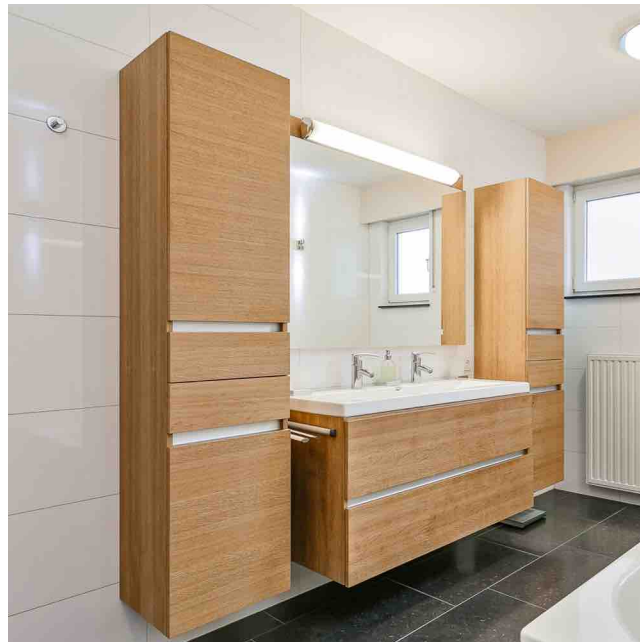
De garage is afgewerkt zoals de rest van de woning, voorzien van een nette tegelvloer, warm- en koudwatervoorziening en de cv-ketel weggewerkt in een nette kast. De elektrische, extra brede, sectionaalpoort is van het merk Crawford, topkwaliteit dus. Hier vind je ook de tweede achterdeur aan de zijkant van de woning zodat je er makkelijk met de fiets in en uit kunt.

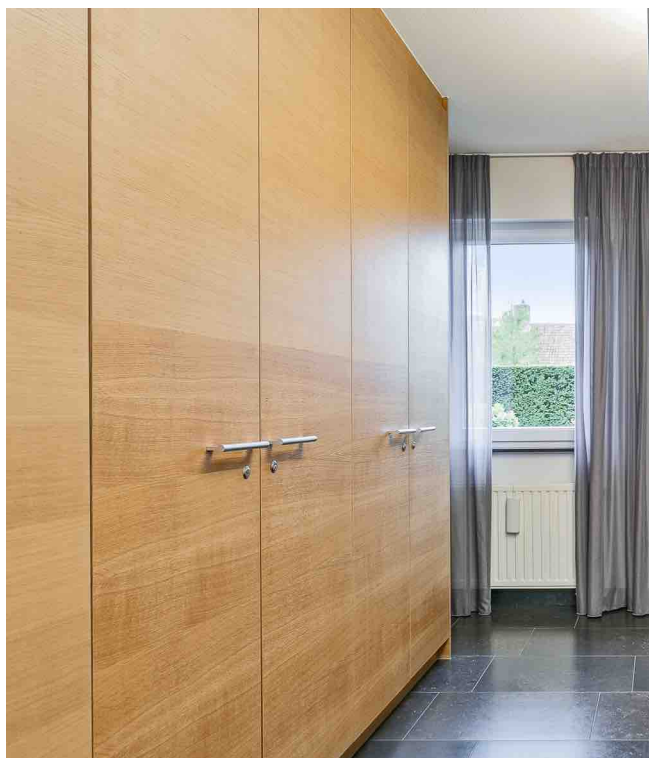














verdieping

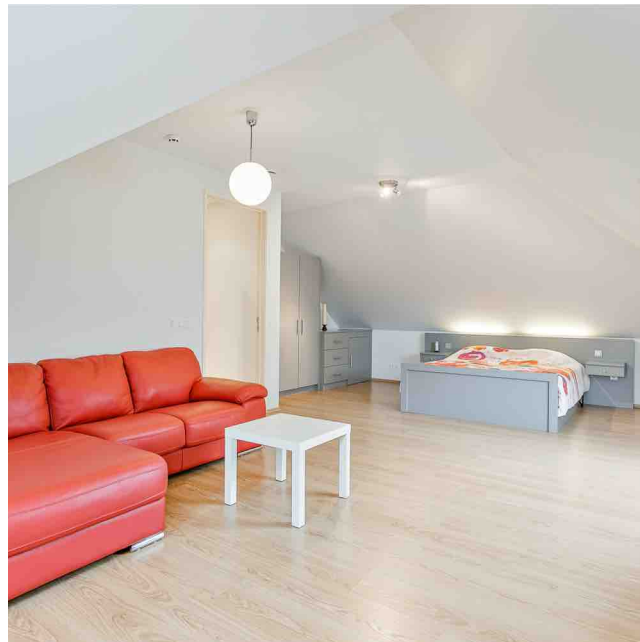
Boven heb je via de overloop toegang de slaapkamer, de tweede badkamer en een grote dressing. Ook is er een aparte ruimte waar de omvormer van de zonnepanelen en het mechanische wtw-ventilatiesysteem hangt.

De hele grote slaapkamer met twee grote dakramen kan eenvoudig, als dit gewenst is, omgevormd worden naar twee aparte slaapkamers. Achter de netjes afgewerkte knieschotten is extra bergruimte voorzien. De dakramen op de verdieping zijn allen voorzien van screens aan de binnenzijde en rolluiken aan de buitenkant. Ook is deze verdieping geheel voorzien van vloerverwarming met daarop een nette laminaatvloer.

De tweede badkamer is uitgerust met een ruime douche, 3e toilet en een wastafelmeubel. Hier is de vloer voorzien van een tegelvloer in houtnerfstructuur.

Verder nog een grote ruimte die dienst doet als dressing. Door deze ruimte te voorzien van een dakraam kun je nog hier een extra slaapkamer realiseren.







tuin

Aan de voorkant ligt de woning beschut achter de nette hagen. Pas als je het pad naar de voordeur oploopt zie je de hoe groot en mooi afgewerkt de woning is.

De achtertuin is een plaatje. Ontworpen door een tuinarchitect en met zorg onderhouden door de bewoners. Een heerlijk terras, een smetteloos gazon en verzorgde hagen en buxusbollen. Hier is het heerlijk vertoeven en daarnaast geniet je hier van optimale rust en privacy! De stenen berging achter in de tuin is volledig geïsoleerd en voorzien van water en elektra.

Via de zijkant van de woning, naast de garage, is er een directe achterom via de poort. Aan de andere zijkant van de woning ligt nog een stuk siertuin waardoor je ook vanuit de erker een prachtig uitzicht hebt op de tuin.







begane grond



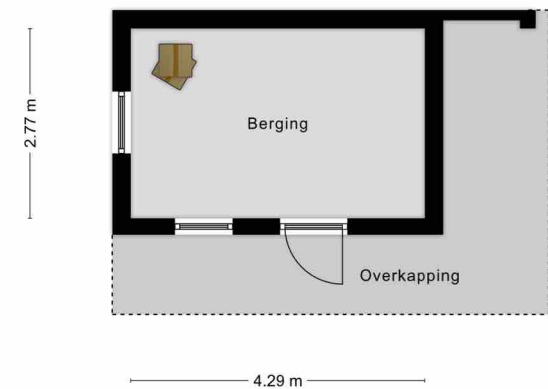
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



verdieping



berging



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

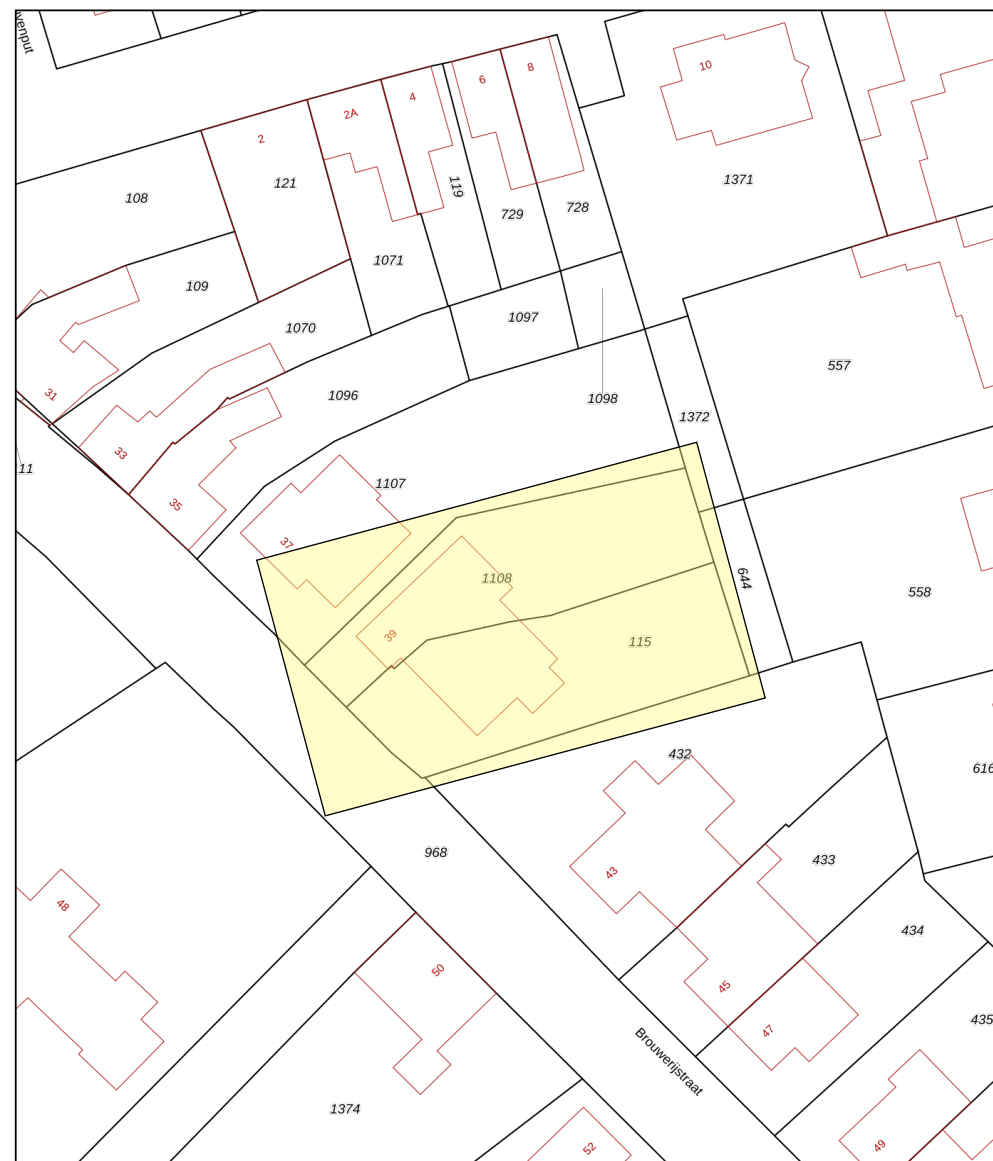


Bovenstaande kaart komt uit het bodemloket. Hierop is te zien dat er geen bodemactiviteit gaande is en er ook geen vermoeden van bodemvervuiling is. Deze wijk is gebouwd rond 1975.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Brouwerijstr.39



12345
25

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hulst
Sectie L
Perceel 1108

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 beeindigd 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