




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Hulst 96**  
**5662 TK Geldrop**  
**€ 695.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Helmond**

Brugstraat 81  
5731 HG Mierlo

helmond@dehuizenbemiddelaar.nl  
0492743012

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Hulst 96



Woonoppervlakte: 273 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 6



Perceeloppervlakte: 687 m<sup>2</sup>



Soort woning: landhuis



Inhoud: 1111 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1925



Vraagprijs: € 695.000 k.k.



## Omschrijving Hulst 96

Zoekt u gezelligheid, ruimte en rust dan biedt dit sfeervolle landhuis met rieten kap u een ideale woonlocatie. Naast de praktische gemakken van een uitgebreide keuken en de mogelijkheid voor het voeren van een beroep aan huis, geeft de aanwezigheid van een nostalgische 'opkamer' en een gezellige woonkamer en tuinkamer een warme en huiselijke sfeer.

### INDELING

Begane grond:

Vanaf de straat bereikt men via een zeer sfeervol aangelegde voortuin met een smeedijzer hekwerk de carport alsmede de entree van dit fraaie landhuis.

De hal is zeer ruim van opzet en afgewerkt met een geschilderd houten plafond, gestukadoorde muren en een tegelvloer en biedt ruimte aan een riante garderobe. Vanuit de hal bereikt men de keuken welke toegang geeft tot de voorkamer, de opkamer en de serre.

Verder bevindt er zich de meterkast met vernieuwde groepenkast en slimme meter.

Keuken:

De keuken is uitgevoerd met een inrichting uit grootmoeders tijd met een granieten aanrechtblad, bar en dubbele spoelbak. Verder is de keuken uitgerust met diverse apparatuur waaronder een 5-pits kooktoestel, afzuigkap, oven en koelkast. Het bijpassende tegelwerk en een schouw met gaskachel, maken deze keuken tot het gezellige centrum van de woning.

Voorkamer:

De voorkamer is een kleine werkkamer met eigen entree, deur met glas-in-lood inzet die de doorgang naar de voortuin geeft en eveneens een schouw met gaskachel. Deze kamer is afgewerkt met een parketvloer.

Opkamer:

De opkamer brengt u geheel terug in de tijd en vormt een riante multifunctionele kamer. De houten vloer en plafond alsmede de fraai behangen wanden maken deze ruimte tot een zeer knusse kamer. Onder de trap van de opkamer bevindt zich de ruime (wijn)kelder.



## Omschrijving Hulst 96

### Serre:

Vanuit de keuken heeft men toegang tot de serre die tevens dienst doet als verkeersruimte. Door deze serre met zijn grote raampartijen en Velux dakramen geniet de woning veel lichtinval. Vanuit de serre komt men in de badkamer, het toilet, de woonkamer en de tuinkamer. De serre is afgewerkt met deels gestukadoorde en deels schoon metselwerk wanden, een houten geschilderd plafond en een bijzonder fraaie massief eiken kasteelvloer.

### Badkamer:

De riante badkamer heeft een afwerking van vloertegels en gedeeltelijk betegelde wanden gecombineerd met glad pleisterwerk. De badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

### Gastentoilet:

Naast de badkamer bevindt zich het gastentoilet met vrijhangend closet en fonteintje.

### Woonkamer:

De woonkamer is door middel van twee dubbele openslaande kloosterdeuren met facetgeslepen glas gescheiden van de serre. Deze woonkamer heeft een natuurstenen vloer en een robuuste haardpartij met gasblok. De woonkamer is verder afgewerkt met gestukadoorde wanden en een geschilderd houten plafond. De raampartijen aan 3 zijden zorgen voor een evenwichtige lichtinval.

### Tuinkamer:

De zijvleugel van de woning wordt via een sfeervolle tuinkamer verbonden met de woning. De tuinkamer (een voormalig garage) geeft via de een openslaande deur aan de voorzijde toegang tot de voortuin en middels fraaie openslaande tuindeuren is het terras bereikbaar.

### Slaapkamer:

Vanuit de tuinkamer is de voormalige slaapkamer bereikbaar. Deze kamer is afgewerkt met een massief eiken vloer, verwarming en uitstortgootsteen en kan voor diverse doeleinden gebruikt worden.

### Hobby/ontspanningsruimte:

De slaapkamer vormt de verbinding met de prachtige hobby- en ontspanningsruimte die is voorzien van een gaskachel en afgewerkt is met een tegelvloer en gestukadoorde wanden. Deze kamer heeft door middel van dubbele openslaande tuindeuren een directe verbinding met de achtertuin. Deze vleugel zou een ideale ruimte bieden voor het voeren van een beroep aan huis en is uitermate geschikt als kantoor/atelier/praktijkruimte.



## Omschrijving Hulst 96

### 1E VERDIEPING

Via een trap vanuit de keuken is de eerste verdieping bereikbaar. Deze verdieping bevindt zich volledig in de kap en is voorzien van twee ruime dakkapellen. De verdieping is verdeeld in drie ruimten en is volledig afgewerkt en uitgevoerd met een massief eiken vloer die is doorgelegd tot in de kleinste ruimten waaronder de knieschotkasten.

#### Werkkamer:

De eerste ruimte kan dienst doen als werkkamer en heeft een bordes boven de trapopgang. De scheidingswand met de volgende kamer is geplaatst in het midden van de eerste dakkapel.

#### Kleedkamer:

De tweede ruimte vormt de kleedkamer en is voorzien van knieschotkasten. Deze kamer vormt de verbinding met de master bedroom.

#### Master bedroom:

Deze kamer is ruim van opzet en heeft naast een dakkapel een zijraam wat zorgt voor prettige lichtinval. Een wastafelaansluiting maakt deze kamer compleet.

#### Achtertuint:

De achtertuin biedt veel ruimte en is bijzonder sfeervol aangelegd met authentieke bestrating met vooral kinderkopjes, diverse terrassen en een vijverpartij. Het sfeerbeeld wordt compleet gemaakt door fraaie raamluiken aan de achtergevel en de rieten kap. De tuin is op het oosten gelegen en biedt veel privacy. De achtertuin beschikt tevens over diverse stenen tuinbergingen.

#### Locatie:

De straat Hulst is een oude gezellige straat waar zich een diversiteit aan bouwstijlen bevindt. Een paar minuten lopen brengt u midden in de natuur, het centrum, NS-station etc, terwijl in 10 minuten fietsen de binnenstad van Eindhoven is bereikt. Kortom zeer centraal gelegen aan de rand van Geldrop. De gemeente Geldrop-Mierlo biedt zeer veel voorzieningen op gebied van sport, scholen, een streekziekenhuis en heeft een goede winkelstand. Geldrop grenst tevens aan de A67.



## Omschrijving Hulst 96

### ALGEMEEN

- \* Sfeervolle en nostalgische woning
- \* Riant landhuis op ruim perceel op centrale locatie nabij diverse voorzieningen
- \* De zuidvleugel is ideaal geschikt voor het voeren van een beroep aan huis
- \* Privacy biedende achtertuin
- \* Grotendeels dubbel glas
- \* Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten

REAGEER NU VOOR EEN VRIJBLIJVENDE BEZICHTIGING VAN DIT  
HEERLIJKE LANDHUIS EN LAAT U VERRASSEN DOOR DEZE BIJZONDERE EN  
UNIEKE WOONPLEK IN GELDROP



# Hulst 96 in beeld

























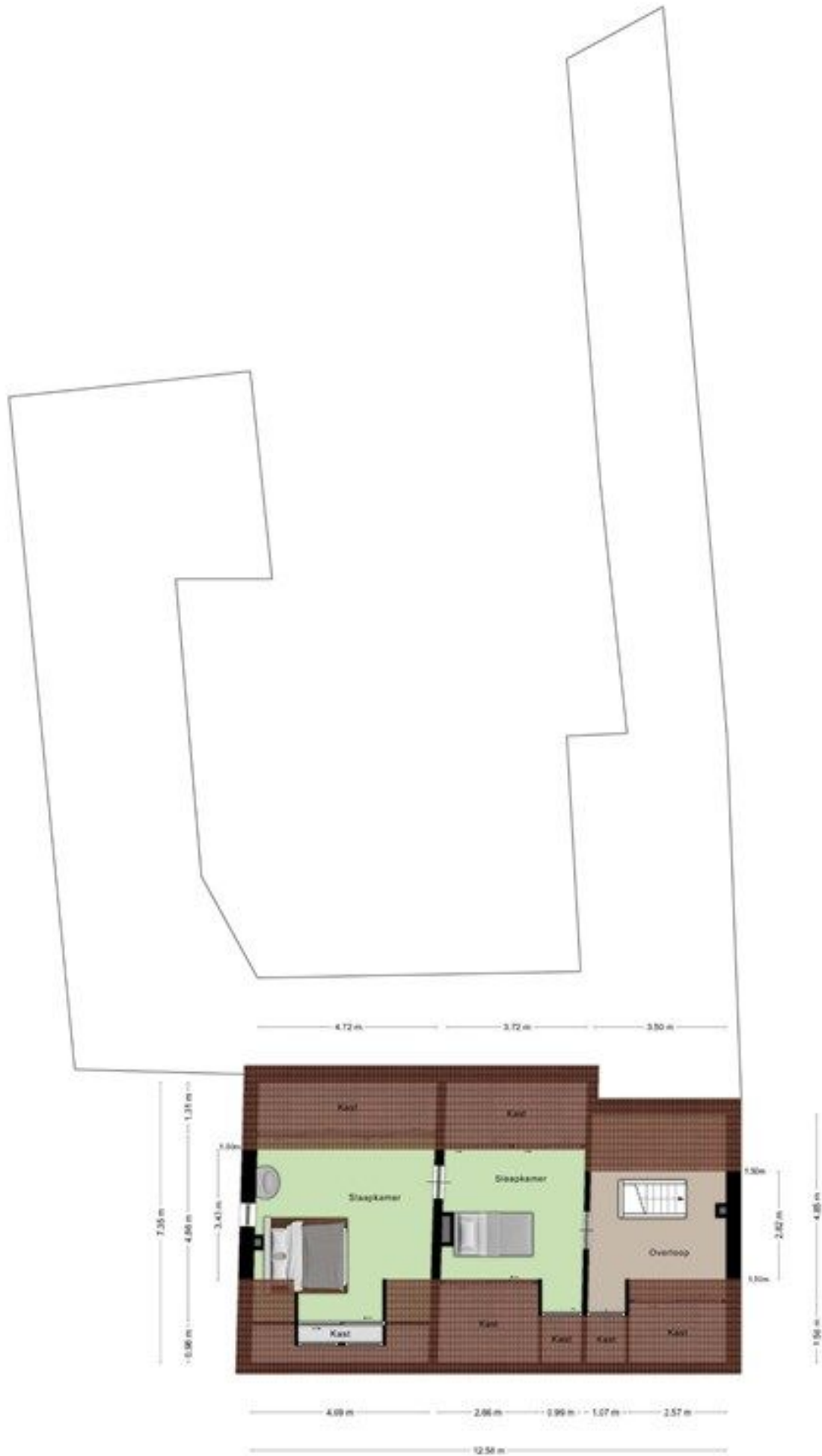






Alle tekeningmaten kunnen geen rechten verliezen  
 © 2018 van der Valk

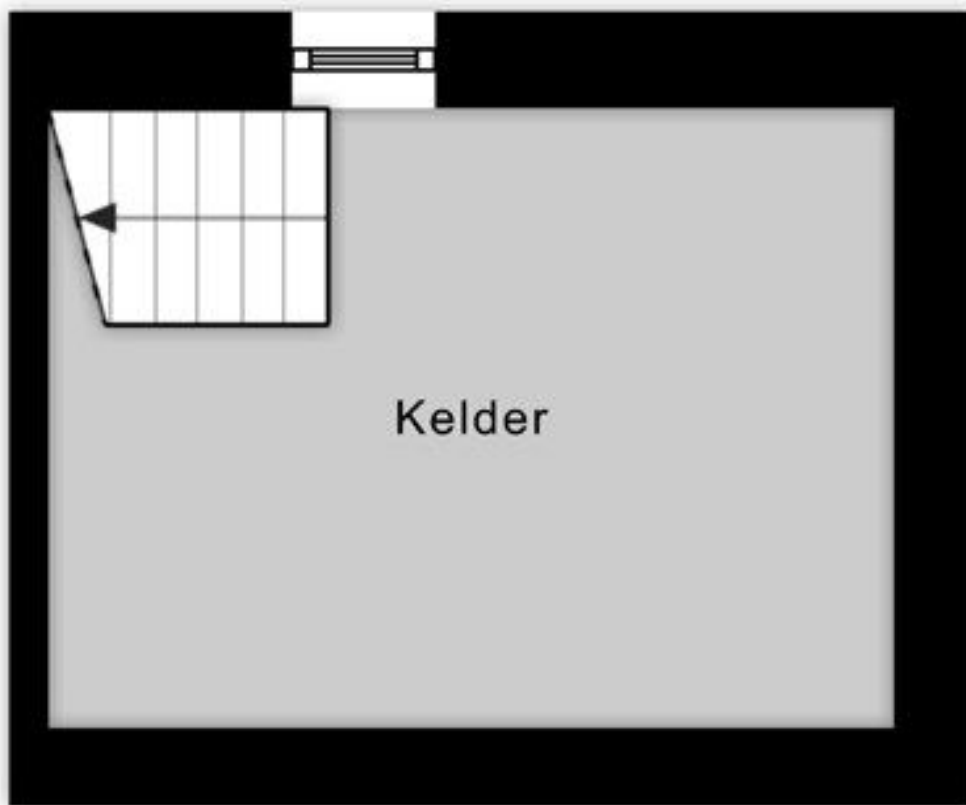




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © 2008 www.400er.nl

3.25 m

2.36 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Hulst 96
Postcode	5662 TK
Plaats	Geldrop
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	landhuis
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	273
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	687
Inhoud (m <sup>3</sup> )	1111
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
Energie label	F, vervaldatum: 3 sep 2034



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

