



met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen

GEUS

uw makelaar

Spoorwaterstraat 22

HULST

#LOVEMYHOUSE



Wij wensen je veel plezier met het bezichtigen van deze woning!

Deze bewoners hebben voor onze dienstverlening gekozen omdat wij hen begeleiden van A tot Z:

Voor de verkoop

- Professionele waardebeoordeling
- Doelgroepbeoordeling en verkoopplan op maat

Plaatsing van de woning

- Wij zorgen ervoor dat jouw woning bovenaan staat door gebruik te maken van een compleet pakket als: video, 360° beelden, en plattegronden
- Volledige internetplaatsing: Geus-makelaar.nl, Funda.nl, Jaap.nl, Huislijn.nl
- Op Funda wordt de woning volledig geplaatst
- Een opvallend verkoopbord wordt geplaatst
- Actief gebruik van internet en social media om de woning de aandacht te geven die het verdient
- Er komt een preview, een vlog en de woning krijgt de eerste maand 2 á 3 gesponsorde plaatsingen via Facebook

Verkoop van de woning

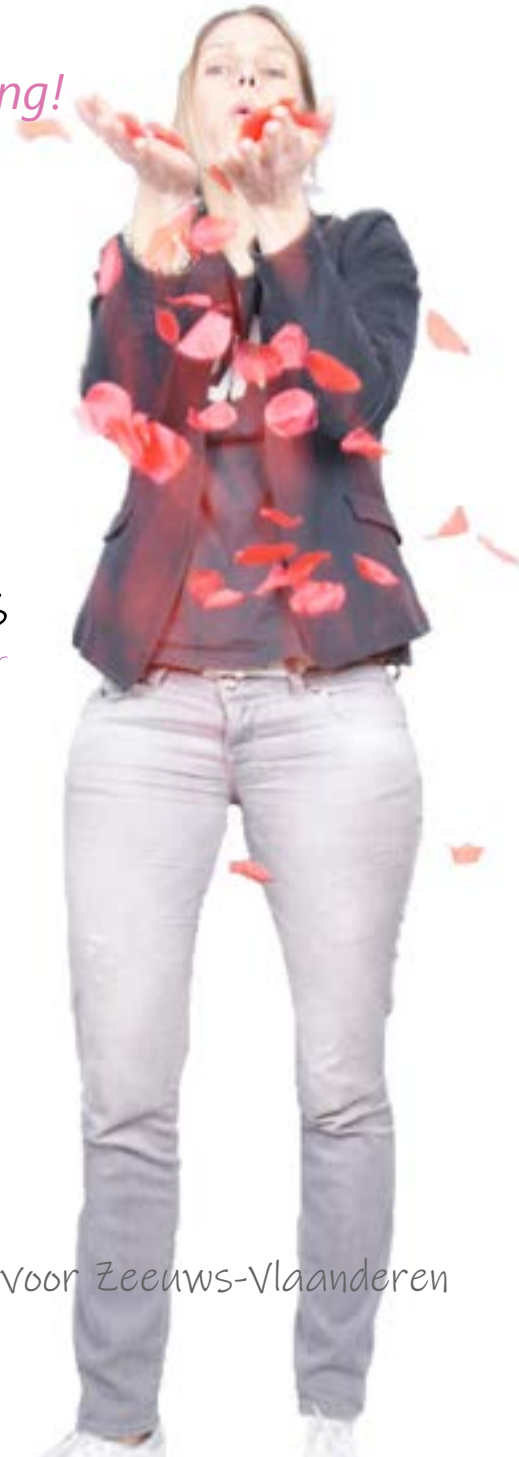
- Bezichtigingen altijd in overleg, ook in de avond of in het weekend.
- Na bezichting worden potentiële kopers altijd teruggebeld
- Onderhandelingsgesprekken altijd in overleg

Na de verkoop

- Wij helpen ook met verhuizen door onze verhuiskar gratis ter beschikking te stellen
- Als extra service helpen wij graag en zonder extra kosten bij de aankoop van de nieuwe woning

Ik ben Karin Geus
... uw makelaar

uw makelaar met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen



INHOUD

Spoorwaterstraat 22 | Hulst



WELKOM



Type
2[^]1 kapwoning

4
127m²
230 m²
452 m³
1976
VOOR+ACHTER

Slaapkamers
Woonoppervlak
Perceel
Inhoud
Bouwjaar
Tuin

HULST

bourgondisch wonen, altijd wat te doen



Als één van de best bewaarde vestingsteden van Nederland, biedt Hulst een unieke sfeer met zijn historische straten, stadspoorten en bolwerken.

De stad staat bekend om zijn culturele erfgoed, gezellige ambiance en niet in de laatste plaats om de karakteristieke Sint-Wilibrordusbasiliek. Ooit benoemd tot de mooiste kerk van Nederland!

Hulst heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen. Het was oorspronkelijk een versterkte handelsnederzetting en groeide later uit tot een welvarende vestingstad.

De stadsmuren, stadspoorten zoals de Gentse Poort en historische gebouwen getuigen van het verleden van Hulst als strategisch centrum

“Wonen in Hulst is wonen in een stad met een rijke geschiedenis en veel levendigheid.

Van de goed bewaarde vestingwerken tot de charmante straatjes in het historische centrum, Hulst ademt een unieke sfeer.

Ontdek de charme van Hulst, waar elke straat een ander verhaal vertelt.”



Introductie



Welkom bij de woning gelegen in de Spoorwaterstraat 22 in Hulst.

Deze woning met 4 slaapkamers, garage, heerlijke overkapping met bar en achtertuin is gelegen op 230 m² eigen grond. Dit huis ligt aan de rand van Hulst in een populaire woonwijk op loopafstand van de Zeeuwse polders.

Hier geniet u iedere dag van de heerlijke ruimte!

Heeft u nog vragen? Of wilt u een bezichtiging? Bel, app, mail of kom gewoon langs.

Nog een prettige dag!

GeuS uw makelaar

Strandgaper 9b
4553 CA Philippine

Leeuwerik 8
4533 GE Terneuzen

PLUSPUNTEN



- energielabel B
- instapklaar
- 4 slaapkamers
- garage
- overkapping met bar
- rustige woonwijk

LIVING



De hal is voorzien van een tegelvloer, meterkast en toilet.

Deze woning heeft een ruime woonkamer met balkenplafond, visgraad parketvloer, sfeervolle schouw met gashaard, heerlijke schuifpui en veel lichtinval door de grote raampartijen.

DINING



KEUKEN

Er is een heerlijke leefkeuken met laminaatvloer, natuurstenenblad en inbouwapparatuur; keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven (2024), koelkast en vaatwasser (2022). Vanuit de keuken heeft u zicht op de achtertuin. Via de keuken komt u in de bijkeuken.

Bijkeuken:

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, wasmachine aansluiting, stortbak met koud water en een deur naar de achtertuin.



SLEEP

Bedrooms



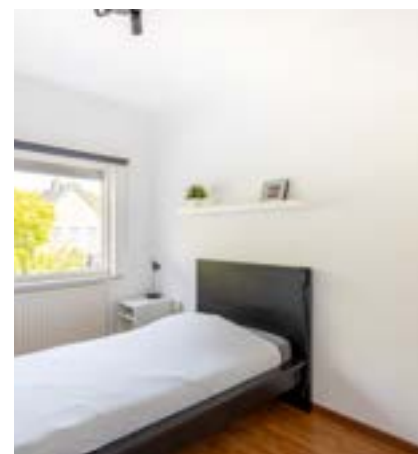
1e verdieping

Overloop:

De overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot de drie slaapkamers en badkamer.

Slaapkamers:

Er zijn drie ruime slaapkamers met een laminaatvloer waarvan één slaapkamer met een airconditioning, één slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en één slaapkamer is voorzien van een bureau met kast.



2e verdieping

Via een vaste trap komt u op de 2de verdieping. De overloop is voorzien van een praktische bergkast, veel bergruimte achter de knieschotten, technische ruimte met cv installatie en omvormer van de 6 zonnepanelen.

Slaapkamer:

Op de 2e verdieping is een ruime vierde slaapkamer met laminaatvloer, mobiele airconditioning en veel bergruimte achter de knieschotten.

BIJZONDER- HEDEN

Begane grond

- deels voorzien van een tegelvloer
- deels voorzien van een visgraad parketvloer
- deels voorzien van een laminaatvloer
- volledig voorzien van hardhouten kozijnen
- volledig voorzien van dubbelglas
- grotendeels voorzien van (elektrische) rolluiken
- meterkast 7 groepen incl. kookgroep en 3 fase aansluiting
- voorzien van muurisolatie
- buiten schilderwerk (2022)

1e verdieping:

- volledig voorzien van een laminaatvloer m.u.v. badkamer
- badkamer voorzien van een tegelvloer
- volledig voorzien van hardhouten kozijnen
- volledig voorzien van dubbelglas
- grotendeels voorzien van vliegenhorren
- deels voorzien van een zonnescreeen
- voorzien van muurisolatie
- airconditioning (koelen)
- buiten schilderwerk (2022)

2e verdieping:

- volledig voorzien van een laminaatvloer
- grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen
- volledig voorzien van dakramen
- grotendeels voorzien van dubbelglas
- cv Nefit (2023)
- 6 zonnepanelen
- volledig voorzien van muurisolatie
- volledig voorzien van dakisolatie
- buiten schilderwerk (2022)

Karin Geus

oprichter GeuS uw makelaar

Zeeuws-Vlaanderen is the place to be!

Karin Geus is in maart 2018 haar eigen makelaarskantoor gestart. Karin hoort regelmatig de opmerking dat ze het toch wel anders doet: “Dat kan kloppen,” zegt Karin. “Wat er ook moet gebeuren, ik doe het allemaal zelf. Hierdoor borg ik de kwaliteit die ik klanten wil bieden.” Sinds januari 2020 beschikt GeuS uw makelaar over een kantoor in Philippine.

Waarom ben je voor jezelf gestart?

Na enkele jaren ervaring te hebben opgedaan bij verschillende kantoren, was ik van mening dat ik alleen echt iets kon betekenen voor mijn klanten als ik voor mezelf zou starten. Ik heb er moeite mee hoe sommige makelaars, echt niet allemaal hoor, met hun klanten omgaan. Er is weinig interesse achter de persoon of het gezin dat wil gaan verhuizen. Ik ben ervan overtuigd dat er veel mensen zijn die onzeker zijn over het traject van verhuizen. Alle facetten van het verhuisproces nemen een bepaalde vorm van druk of stress met zich mee. Het is mijn doel om klanten op een prettige manier te helpen door het gehele verhuisproces te begeleiden. Altijd met de belangen van de klant voorop!

Je gaf aan dat je dingen anders wilt doen. Waar merkt de klant dat aan?

Wat ik de afgelopen jaren heb gemerkt bij de traditionele makelaars is dat men veelal transactie gedreven werkt. Alles voor een snelle verkoop en door naar de volgende. Misschien wat plat gezegd maar ik merkte dat dit gevoel bij mensen heerste waardoor ook een stuk wantrouwen naar een makelaar ontstaat. Ik vind het belangrijk om mensen vertrouwen te geven en daadwerkelijk te helpen in hun specifieke situatie en deze daarin centraal te stellen. Ook het gevoel van geen transparantie in de werkwijze en tarieven is een veelgehoorde klacht. Ik wil daarom geen ingewikkelde courtagestructuren met daarbovenop allerlei extra kosten voor dienstverlening hanteren. Ik spreek met mijn klanten één courtagebedrag af waarin de gehele dienstverlening is afgedekt. Dus geen extra kosten voor fotografie, facebookposts of iets dergelijks. Daarnaast kunnen mijn klanten gebruik maken van extra gratis diensten zoals een aankoopbegeleiding of het gebruik maken van de verhuiskar.

Wat bedoel je met “Uw makelaar met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen?”

Ik ben een Zeeuws-Vlaamse makelaar en ik vind dat we in een geweldige regio wonen. Waar vind je zoveel diversiteit als hier in Zeeuws-Vlaanderen? Zeeuws-Vlaanderen wordt vaak onderschat maar uiteindelijk ben je hier nog altijd in staat om in een mooi huis voor een redelijke prijs te wonen terwijl je juist in Zeeuws-Vlaanderen heel centraal woont tussen grote steden als Gent, Antwerpen, Breda en Rotterdam maar dan zonder de hectiek dat het wonen in een grote stad met zich meeneemt. Het is mijn droom dat ik samen met lokale ondernemers, eraan kan bijdragen dat Zeeuws-Vlaanderen “the place to be” is...Want dat is Zeeuws-Vlaanderen ook echt!



*W*ELNESS

De badkamer is voorzien van een tegelvloer, ruime douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

optimaal genieten van het buitenleven!

OUTDOOR

Er is een sfeervolle tuin met meerdere terrassen, garage met nieuw dak, overkapping met gezellige bar, vijver en een vrij achterom aan de voorzijde en achterzijde van de woning. De tuin ligt op deels op het noordoosten en deels op het zuidwesten. In de achtertuin is een waterkraantje aanwezig.

Garage:

Via de achtertuin komt u in de garage. De garage is voorzien van een nieuw dak, elektriciteit, kanteldeur en een eigen oprit.

* afmeting: 2,90 m x 5,70 m

Overkapping (2021):

* afmeting: 3,30 m x 4,80 m

Bijzonderheden overkapping:

* elektriciteit

* bar



BEGANE GROND

1e VERDIEPING



2E VERDIEPING



LIJST VAN ZAKEN

KENMERKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORD OVERGENO
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting Losse potten en bloembakken gaan mee)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting / bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen (6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning			
Brievenbus / (voor deur)bel (ring gaat mee) . rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screen / rolluiken / vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Rol)gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren / thermostaat / airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventilatiesysteem badkamer en toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel			
Gashaard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inductie kookplaat / afzuigkap / (combi) magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser / koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vriezer (bijkeuken) / wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en) (kledingkasten slaapkamers blijven achter)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau en legplanken (slaapkamer voorzijde)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires / wastafel(s) / toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:			
barkrukken / koelkast (bar) / buffetkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte:	230m ²
Inhoud	452 m ³
Aantal slaapkamers	4

Soort woning:	ééngesinswoning
Type woning	2^1 kap
Bouwjaar	1976
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Isolatie	dak-, muurisolatie volledig dubbelglas
Tuin	voor + achter
Aanvaarding	in overleg

Deze woning ligt in een rustige woonwijk aan de rand van de bourgondische vestingstad Hulst. De voorzieningen zoals het centrum, basisscholen, middelbare school en sportaccommodaties liggen op loop- en fietsafstand. Tevens ligt het op wandelafstand van de Zeeuwse polders waar u de rust kunt vinden.

Met de auto bent u snel in Antwerpen, Gent en Brugge.



Beste woningzoeker,

Is deze 2^e kapwoning echt iets voor u? Of zoekt u toch nêt iets anders? Wij helpen u graag bij het vinden van het huis waarin u zich thuis voelt!

Heeft u nog vragen? Wilt u extra informatie? Of wilt u een bezichtiging? Bel, app, mail of kom gewoon langs!

Bezoekadres: Strandgaper 9b, 4553 CA Philippine
Leeuwerik 8, 4533 GE Terneuzen
Telefoon: 0031 (0)115 691758 | 0031 (0)6 17574729
Email: info@geus-makelaar.nl

Altijd bereikbaar:
Maandag t/m vrijdag van 9:00 uur - 20:00 uur
Zaterdag op afspraak
Kantoor Philippine op afspraak

Nog een prettige dag!

Karin

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend