



Duivenhoeksestraat 37, Graauw



€ 390.000

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

GEËN ADVERTENTIEKOSTEN - 'S AVONDS EN IN HET WEEKEND BEREIKBAAR - OPTIMALE WONINGPRESENTATIE

Algemeen

Semi-Bungalow op een unieke locatie bij de Paal!

Op zoek naar een semi-bungalow waar rust en natuur samenkomen? Dan is Duivenhoeksestraat 37 in Graauw precies wat je zoekt. Deze vrijstaande woning beschikt over alle leefruimten op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen direct mogelijk is. Er nog een verdieping met twee extra slaapkamers en een royale garage met bergzolder. Zo geniet je vandaag van alle gemakken en ben je voorbereid op de toekomst.

De woning ligt in de buurtschap De Paal, een unieke en geliefde locatie waar rust en natuur de boventoon voeren. Op korte afstand wandel je langs de Westerschelde, bezoek je de jachthaven of ontdek je het indrukwekkende natuurgebied Het Verdronken Land van Saeftinghe. Ook een sfeervol restaurant 't Schor aan het water ligt binnen handbereik. Hier woon je midden in het Zeeuws-Vlaamse landschap, terwijl voorzieningen in Hulst eenvoudig bereikbaar zijn.

De royale tuin op het zuiden vormt een heerlijke plek om in alle privacy van het buitenleven te genieten. Met de ruime overkapping, het tuinhuis, de garage met bergzolder en de eigen oprit biedt deze woning alles voor wie op zoek is naar veelzijdig wonen op een prachtige locatie.

Een semi-bungalow op zo'n unieke plek kom je niet vaak tegen. Kom kijken! Wanneer het jou uitkomt, staan wij voor je klaar. Ook 's avonds en in het weekend. Dit is jouw moment, wij regelen de rest.

Begane grond

Via de entreehal met meterkast bereik je de ruime en lichte woonkamer met vaste trap naar de eerste verdieping. Aansluitend bevindt zich de open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, koelkast en afzuigkap. Tijdens het koken geniet je van een prachtig uitzicht over de royale achtertuin. De schuifpui zorgt voor veel lichtinval en biedt toegang tot de overkapping.

Op de begane grond bevinden zich bovendien een ruime slaapkamer en een complete badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De praktische bijkeuken is voorzien van witgoed aansluitingen en de opstelplaats van de Nefit HR-combiketel (2020). Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje. Via de achterdeur in de keuken bereik je de overkapping en de ruime garage met elektrische garagedeur, uitstortgootsteen en vaste trap naar de bergzolder.

Eerste verdieping

De overloop met dakraam geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een praktische inbouwkast en een dakraam, waardoor ze beschikken over prettig

daglicht en volop bergruimte.

Bijzonderheden

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin op het zuiden met overkapping, tuinhuis en een achterom. Daarnaast is er een royale garage met elektrische garagedeur en bergzolder. De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over HR++-, dubbele en enkele beglazing. De HR-combiketel van Nefit is geplaatst in 2020. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, terwijl de extra slaapkamers boven volop ruimte bieden voor een gezin of logés.

Afmetingen

Algemeen

Perceeloppervlakte	642 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104 m ²
Inhoud	549 m ³

We hebben de woning zorgvuldig opgemeten volgens de meetinstructie juli 2019. De meetinstructie is een door de waarderingskamer en door de verschillende vastgoedbranches gehanteerde meetmethode. Hierbij wordt het gebruiksoppervlakte wonen (en inpandige ruimte) van woningen gedefinieerd. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte wordt verwezen naar NEN 2580, de basis voor de meetinstructie.

Opgemerkt dient te worden dat het gaat om afgeronde maten. Er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend.

Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2019 www.vg.nl

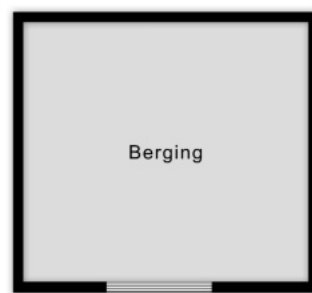
Foto's



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

2.66 m

2.41 m



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

Buurtinformatie

Bevolking

Aantal inwoners	898
Man / vrouw	53,1% / 46,9%

Huishoudens

Aantal huishoudens	455
Gemiddelde gezinsgrootte	2,3
Alleenstaanden	29 %
Paar zonder kinderen	37 %
Gezin met kinderen	33 %

Leeftijd

0 - 15 jaar oud	18 %
15 - 25 jaar oud	6 %
25 - 45 jaar oud	25 %
45 - 65 jaar oud	32 %
65 jaar en ouder	17 %
Percentage niet-westerse allochtoon	< 1 %

Oppervlakte

Oppervlakte totaal	23,30 km ²
Land / water	98,9 % / 1,1 %

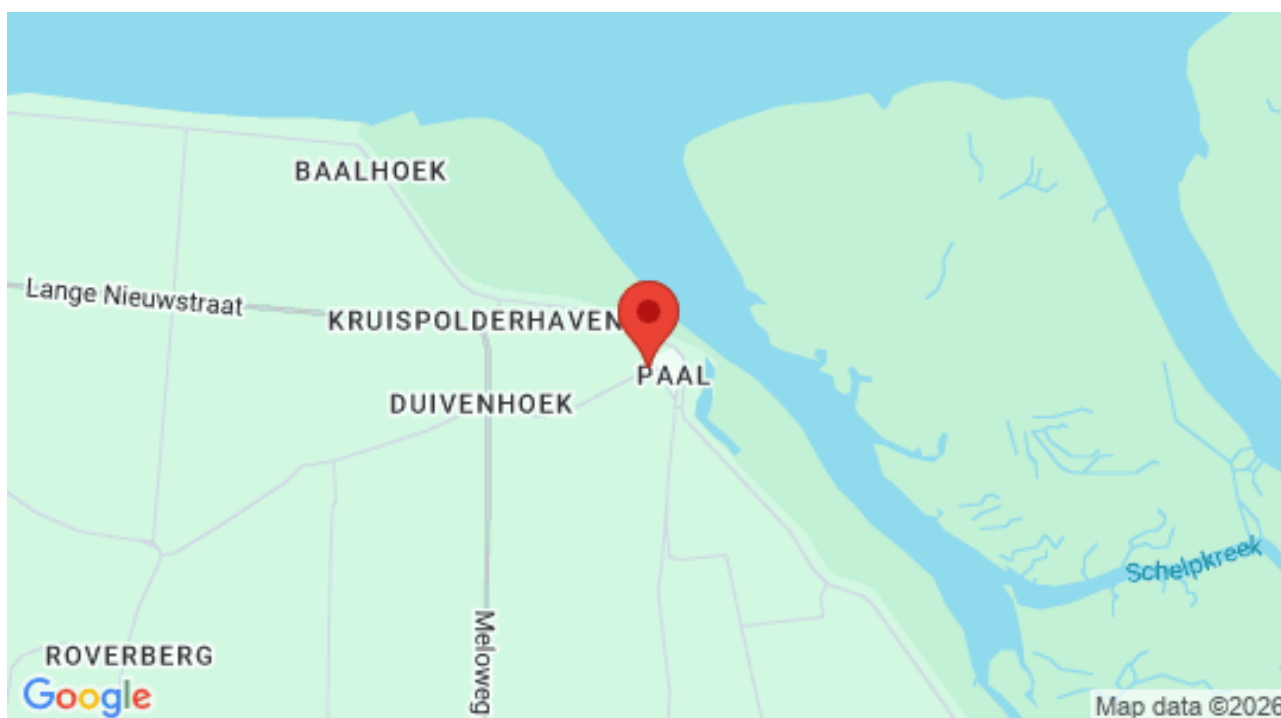
Woningvoorraad

Aantal woningen	527
Gem. woningwaarde (WOZ)	€ 281.000

Bron: CBS

Duivenhoeksestraat 37, 4569TH Graauw

Locatie



Graauw

Graauw is een rustig dorp in de gemeente Hulst in de Nederlandse provincie Zeeland, gelegen in Zeeuws-Vlaanderen. Het dorp heeft ongeveer 1.000 inwoners.

Het dorp had lange tijd een haven die via een kreek naar het Verdrongen Land van Saeftinghe liep. Nabij Graauw ligt nog de kleine getijhaven Paal; in de 19e eeuw werd van hieruit enige tijd een veerdienst onderhouden met Zuid-Beveland. Voordat Graauw opging in de gemeente Hulst (1970) vormde het een zelfstandige gemeente met de naam Graauw en Langendam.

Graauw bevindt zich dus vlakbij de Westerschelde waar u heerlijk kunt uitwaaien en genieten van de langsvarende boten. Op slechts enkele kilometers ligt het Verdrongen Land van Saeftinghe. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in de stad Hulst of op de uitvalswegen naar grote Belgische steden.

Gemeente Hulst

De gemeente Hulst ligt in het meest zuidoostelijke deel van Zeeland, nabij de Belgische grens. Ze beslaat, met haar oppervlakte van ruim 25.000 ha, het overgrote deel van Oost Zeeuws-Vlaanderen. Centraal hierin ligt de vestingstad Hulst. In het uitgestrekt poldergebied er omheen liggen 14 dorpskernen.

U treft er de fraaie vestingstad Hulst, met haar Vlaamse sfeer. Verdeeld over het uitgestrekt landelijke gebied rondom de stad vindt u talrijke karakteristieke dorpen, waar gezelligheid en wooncomfort hand in hand gaan. De gemeente Hulst zal u ongetwijfeld aanspreken. Uw keuze is wellicht snel gemaakt.

De voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs en cultuur zijn binnen de gemeente vooral geconcentreerd in de kern Hulst. Naast een polikliniek beschikken de circa 28.000 inwoners over specifieke medische voorzieningen en instellingen voor maatschappelijke en sociale dienstverlening. Alle vormen van basis- en middelbaar onderwijs zijn in de gemeente present. Ook op het gebied van ontspanning en recreatie is er voor ieder wat wils: van het cultureel centrum tot de talrijke sportaccommodaties.

De landelijke omgeving met haar slingerende dijken, welen en plassen vormt een uitnodigend decor voor een wandeling of fietstocht. Vanaf de zeedijk kunt u schepen op een steenworp afstand zien passeren. Daarnaast liggen enkele grote Belgische steden vlakbij, zoals Antwerpen, Gent en Brussel en ook de Nederlands steden Breda en Rotterdam zijn niet ver.

Bijzonderheden

Bezichtiging:

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om de woonomgeving te bekijken en de woning te bezichtigen. Voor een bezichtiging ter plaatse maken wij graag een afspraak. Hiervoor kunt u (telefonisch) contact met ons opnemen.

Onderzoeksplicht koper:

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bedenktijd:

In het kader van de "Wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat mondelinge overeenstemming is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten ondertekenen.

Ontbindende voorwaarden:

In een koopovereenkomst kunt u enkele ontbindende voorwaarden laten opnemen. Staan er in het voorlopige koopcontract ontbindende voorwaarden, dan is het mogelijk om zonder boete af te zien van de koop. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- U krijgt de financiering niet rond;
- U krijgt geen Nationale Hypotheek Garantie;
- U krijgt geen woonvergunning van de gemeente;
- De bouwkundige keuring geeft aanleiding om van de koop af te zien.

Verantwoording:

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.

**Wenst u een
bezichtiging of
meer informatie?
Bel: 0114 686377**

**Wij zijn 7 dagen per week bereikbaar van 9.00 uur tot 21.00 uur
U kunt ook 's avonds en in het weekend bezichtigen**

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

Van Gassen Vastgoed • Hooglandsedijk 12 • 4589 RW Ossenisse • Tel. 0114 686377 • info@vangassenvastgoed.nl