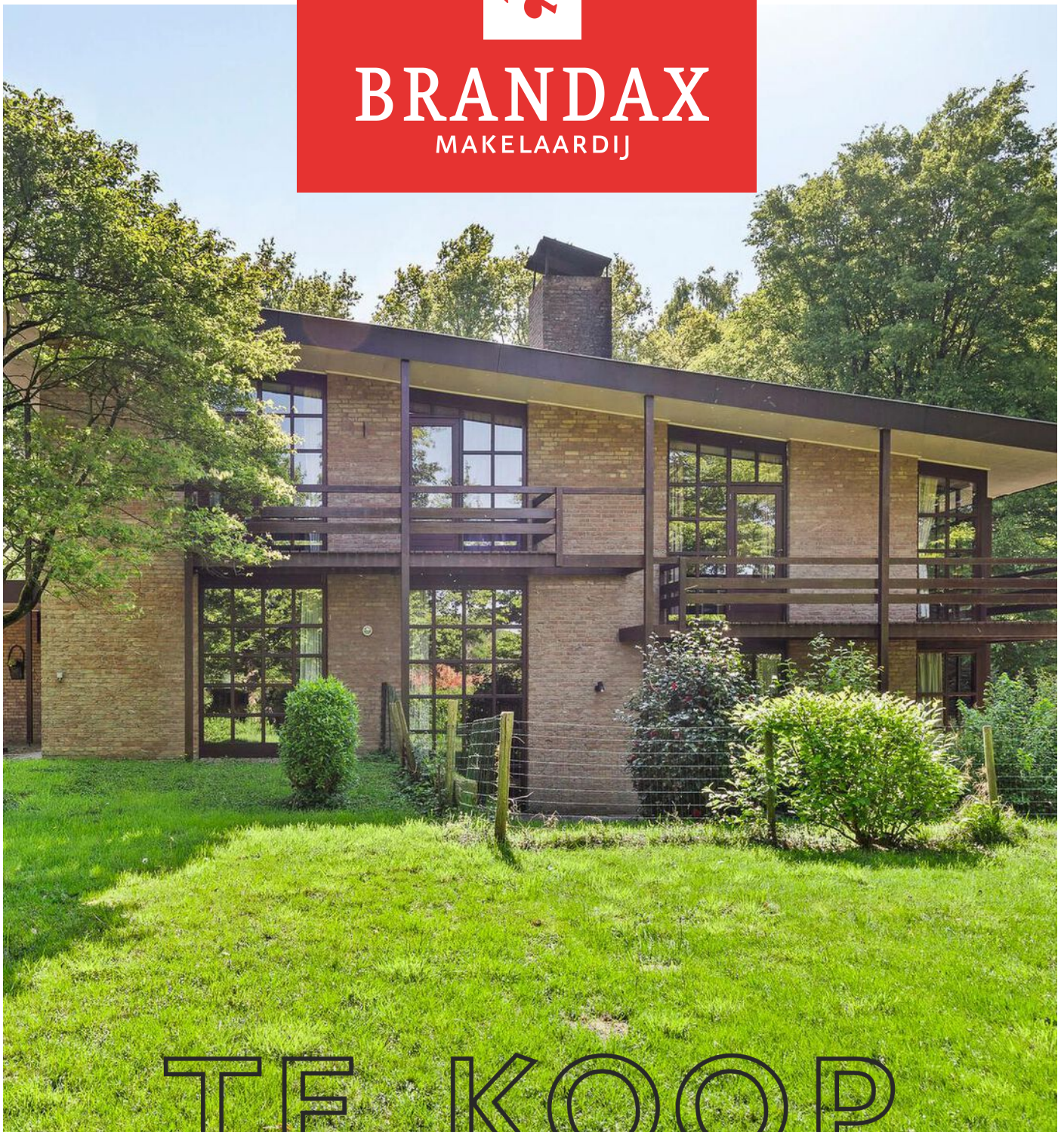




BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

EMMABAAN 12 A, KOEWACHT

Klanten aan het v

'Wanneer springt de bubbel?'

Dat vraagt Job van Drongelen zich nog wel eens af als hij 's ochtends wakker wordt. 'Het vinden van ons droomhuis voelt soms echt nog als een droom.' Tijdens de bezichtiging van een woning in Axel waren Job en zijn vriendin direct verliefd. Brandax verzorgde de koop en hielp het stel ook bij de verkoop van hun huidige woning. Job: 'Ze hadden wel een paar klanten in beeld die hier interesse in zouden kunnen hebben. Het was bij de eerste bezichtiging meteen raak.'

'Belangrijke meerwaarde'

'Ik denk dat dat een belangrijke meerwaarde van Brandax is. Ze zijn ook heel geïnteresseerd in onze klanten. Dat maakt dat de



Guy Vermeir had al ruim geprobeerd zijn huis te v



HISTORIE BRANDAX MAKELAARDIJ

Willy van den Branden richtte Brandax op in 1977. Zijn kantoor? De garage. In de loop der jaren groeide Brandax uit tot het makelaarskantoor van nu. Een bekende speler in de regio met, sinds 1997, een mooi kantoor aan de Markt in Axel. Sinds 2007 kwam zoon Chris in het bedrijf en drie jaar later nam hij Brandax van zijn vader over. "Ik was van kinds af aan al nieuwsgierig naar hoe anderen leefden en wat er achter iedere deur schuilging. Makelaardij heeft dus altijd wel in mijn aard gezeten. En nu, nu ben ik vooral trots op ons team. Op de bevlogen manier waarop we ons werk doen en het vertrouwen dat we daardoor van onze klanten krijgen. Dat is wat Brandax groot maakt."



MARTINE DE JONGE **JESSICA GOVAERT**

MEDEWERKER
BINNENDIENST/OFFICE
MANAGER

ASSISTENT MAKELAAR/
BINNEN- EN
BUITENDIENST

Telefoontjes aannemen, koopaktes opmaken, overdrachten inplannen, dossiers uitwerken. Laat dat maar aan mij over. Vooral als er complexe zaken spelen. Dan ga ik graag op zoek naar oplossingen. Mijn ultieme beloning? Dat u straks met een tevreden gevoel bij de notaris zit.



U heeft net uw droomhuis gezien en wilt er nú meer van weten! Ik beantwoord graag uw vragen, plan de bezichtiging in en begeleid deze. Ook verzorg ik de uitwerkingen en aanmeldingen van woningen. Lekker, die afwisseling. En fijn, dat persoonlijke contact. Ik hou ervan!



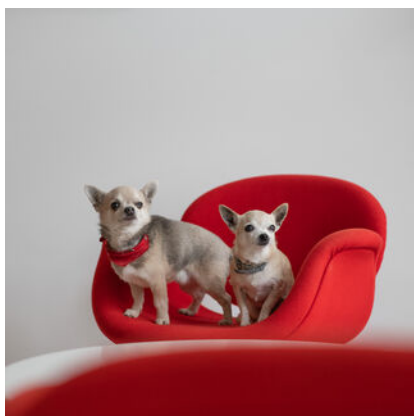
**CHRIS VAN DEN
BRANDEN**
REGISTER-MAKELAAR
EN -TAXATEUR

Rond zeven uur, half acht begin ik met administratie, want vanaf half negen lever ik me helemaal over aan onze klanten. Het leukst vind ik de persoonlijke gesprekken en de blijken van waardering. Ik probeer dan ook altijd net wat meer te doen, dan wat u van me verwacht.



**NANCY
VAN DER SMISSEN**
ASSISTENT MAKELAAR

Het leukste aan mijn werk vind ik de afwisseling. Geen dag is hetzelfde. Elke dag ontmoet ik andere mensen, ieder met hun eigen verhaal en andere woonwensen. Het is leuk om in een klein team te werken en samen met mijn man Chris dit werk te mogen doen.



**FRED & CHOU CHOU VAN
DEN BRANDEN**
KANTOORHONDJES

Ik heb een belangrijke taak bij Brandax, namelijk het overenthousiast ontvangen van onze bezoekers. Dat doe ik dan ook vol overgave. Ik kwispel extra hard en gooi mijn schattige hondenogjes in de strijd om mensen blij te maken. Dat lukt best vaak, al zeg ik het zelf.

MEER WETEN OVER BRANDAX MAKELAARDIJ?

BEZOEK ONZE WEBSITE OF VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!





BRANDAX
MAKELAARDIJ



EMMABAAN 12 A, KOEWACHT

Verscholen tussen het groen staat dit karakteristieke landhuis met bijzondere architectuur. Door de huidige bewoners geheel naar eigen ontwerp in Engelse stijl gebouwd en altijd meer veel zorg en aandacht onderhouden. Absoluut een woning die je vanbinnen gezien moet hebben om te ervaren wat voor mogelijkheden deze woning te bieden heeft. De woning is zeer ruim van opzet en biedt met zijn 5 slaapkamers en 2 badkamers ruimte voor een groot of samengesteld gezin. Ook werken aan huis is geen probleem. Er zijn diverse ruimtes in de woning geschikt als kantoor of werkruimte. Bijzonder aan de woning is de speelse indeling op de begane grond met hoogteverschillen en op de verdieping de grote doorlopende balkons aan de slaapkamers.

De tuin is werkelijk een oase van groen en heeft een parkachtige uitstraling met een groot gazon rondom de woning met bos. De hoge hagen bieden extra veel privacy en scheiden het gehele perceel af van de weg en de omliggende woningen waardoor je hier optimaal kunt genieten van alle rust.

Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: C
- De woning heeft overal hardhouten kozijnen met dubbel glas
- De woonkamer is voorzien van vloerverwarming. De rest van alle radiatoren zijn weggewerkt onder de vloer
- De woning is voorzien van een alarmsysteem

EMMABAAN 12A KOEWACHT

- | | | | |
|----|-------------------|----|-------------------------|
| 1. | Landhuis | 5. | Bijzondere architectuur |
| 2. | 5 Slaapkamers | 6. | Dubbele garage |
| 3. | 2 Badkamers | 7. | Groot perceel |
| 4. | Ruime leefruimtes | 8. | Rust & ruimte |

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
278 m²

TUINLIGGING
RONDON

INHOUD
1193 m³

ENERGIELABEL
C

PERCEELOPPERVLAKE
7150 m²

BOUWJAAR
1977

KAMERS
5

SLAAPKAMERS
4

VRAAGPRIJS
€ 849.000 K.K.





INDELING

Begane grond

Entree in de ruime hal met toilet en meterkast. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de vele ramen en heeft een fraaie open haard en een schuifpui naar de tuin. Via een trapje kom je op een verhoogde ruimte welke in gebruik is als werkruimte, met uitzicht op de tuin en de woonkamer.

Vanuit de woonkamer is er een ruime eetkamer met toegang tot de halfopen leefkeuken. De keuken is eenvoudig en heeft een hoekopstelling voorzien een 4-pits elektrisch fornuis met afzuigkap, vaatwasser en koelkast met vriezer. Vanuit de keuken een schuifpui naar de tuin en toegang tot een ruime bijkeuken/saunaruimte. Deze ruimte heeft een eigen doucheruimte, sauna en solarium met een deur naar de tuin. Via een halletje is er toegang tot de kelder, een wasruimte en een c.v.-ruimte. Aan het einde van de gang is er een deur naar de grote dubbele garage en grote berging.

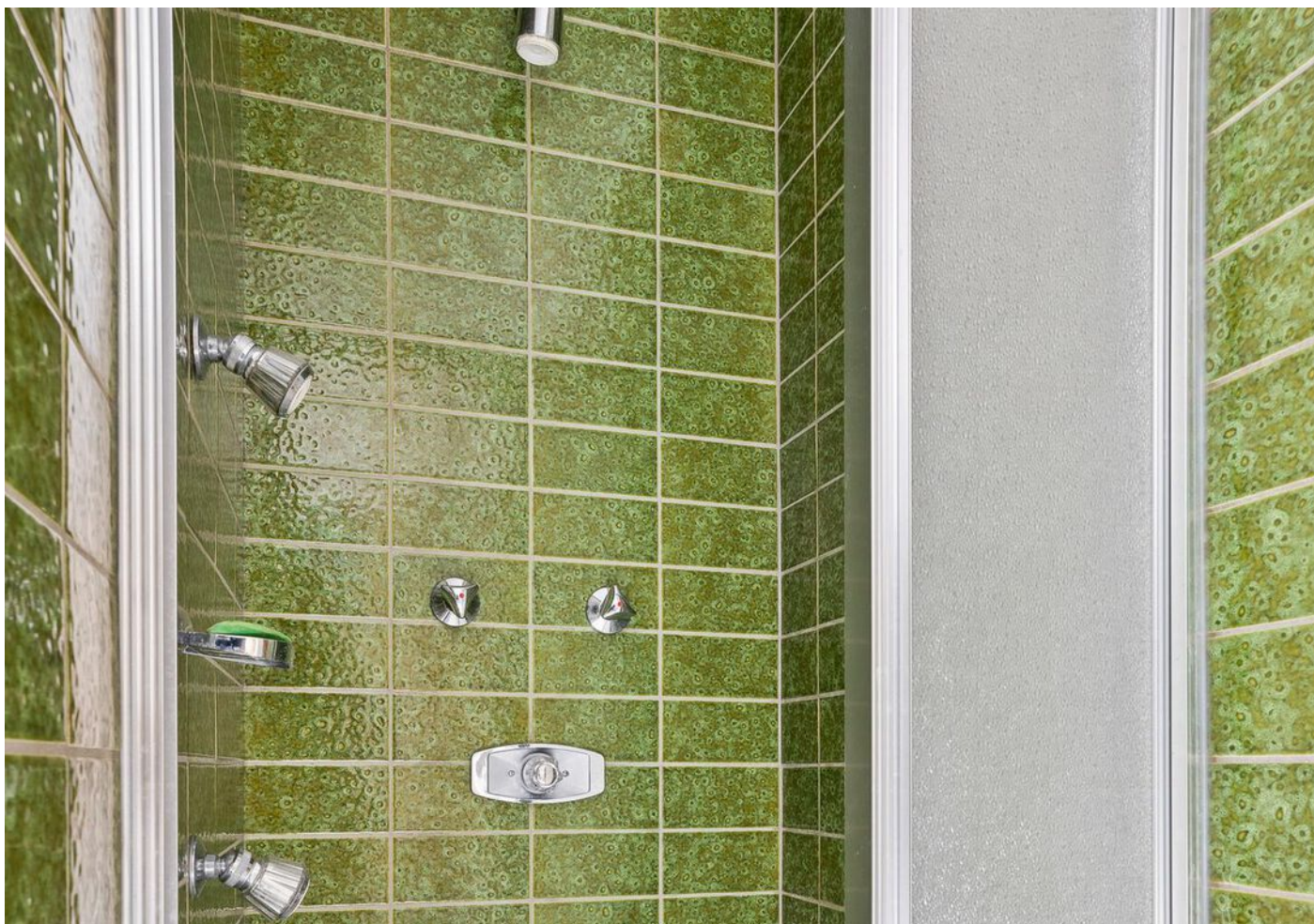
Eerste verdieping

Ruime overloop die toegang biedt tot 4 fraaie slaapkamers, allen met een groot doorlopend balkon, vanwaar je prachtig zicht hebt op de tuin. De master bedroom heeft een eigen badkamer ensuite. Deze is voorzien van een douche, bad, wasmeubel en bidet. De tweede badkamer heeft een douche, dubbele wastafel en toilet. Verder is er op deze verdieping een vide die ideaal is als tv-kamer, werkruimte of game-room.

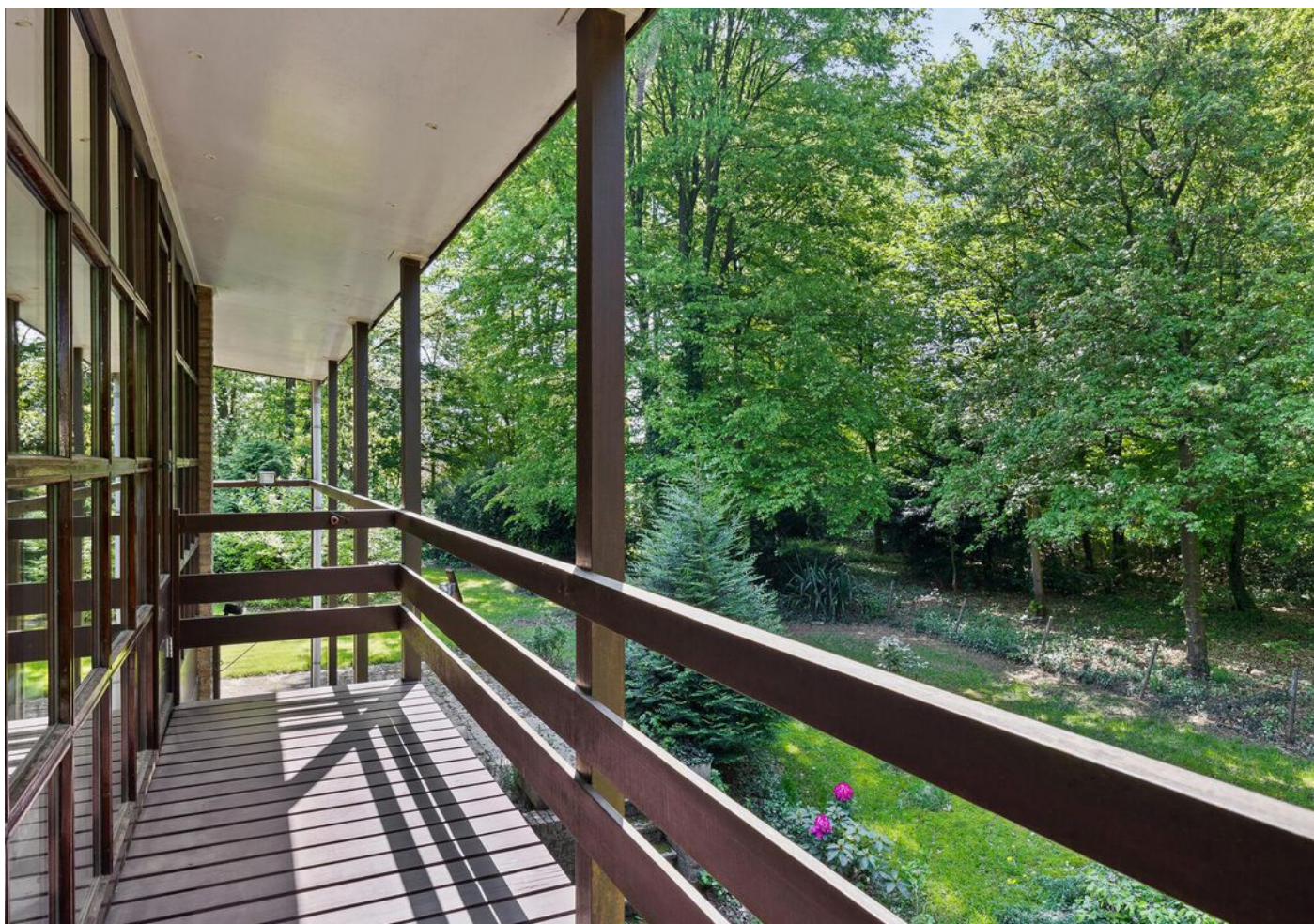








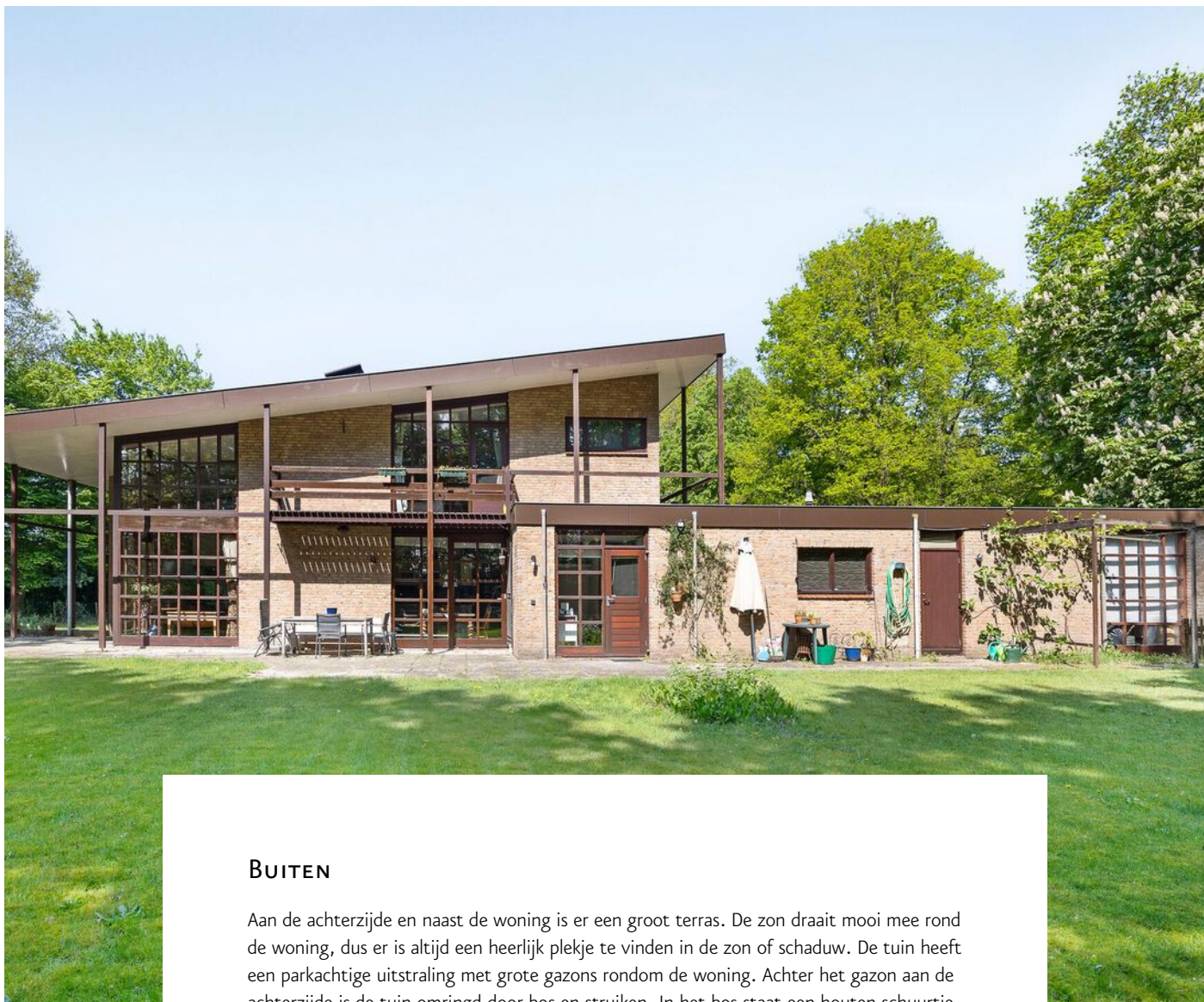








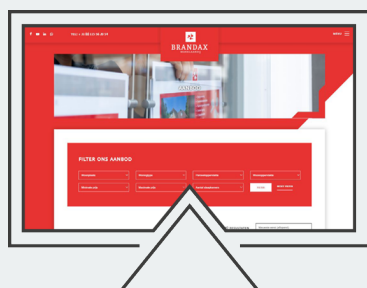
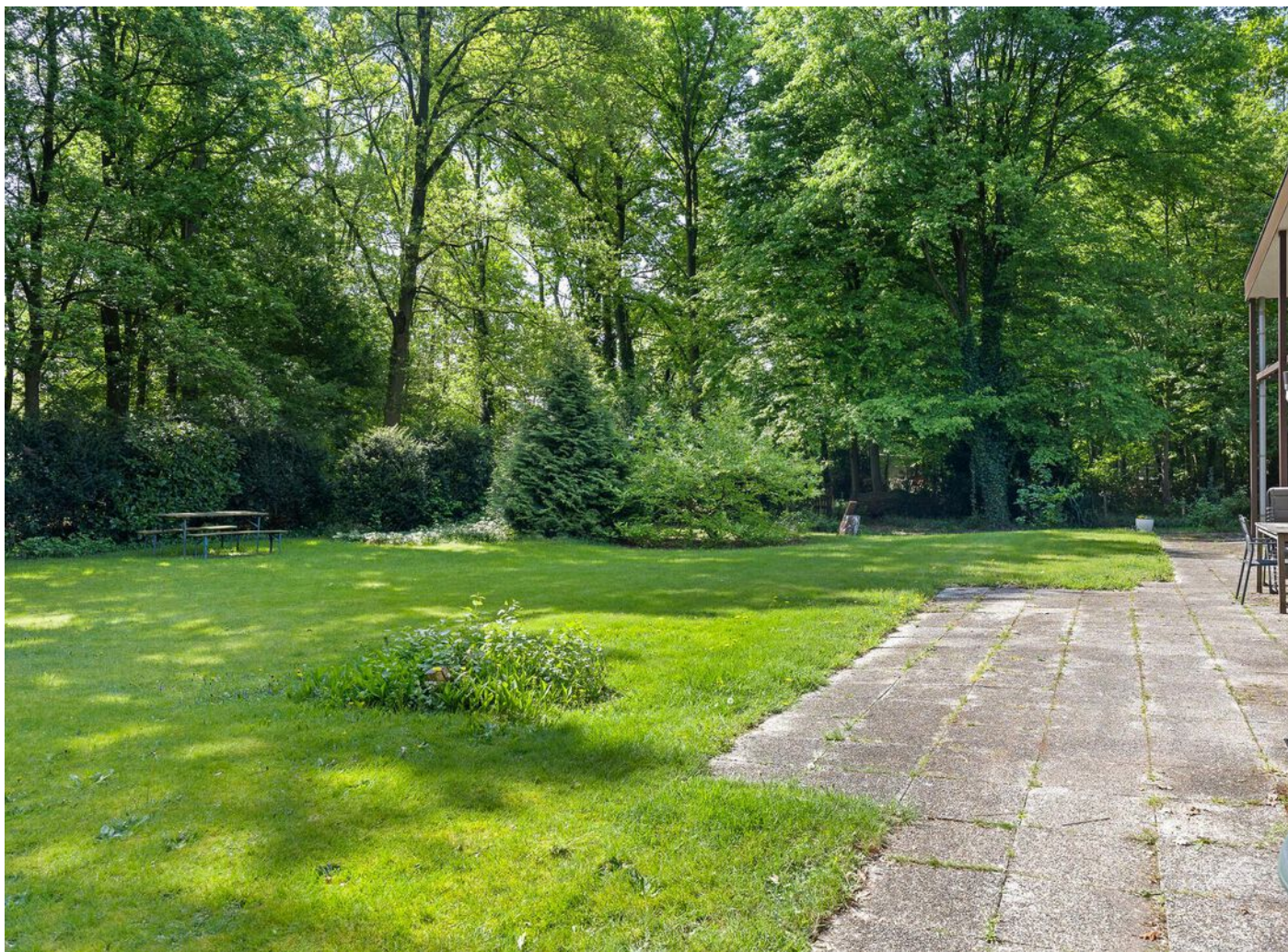




BUITEN

Aan de achterzijde en naast de woning is er een groot terras. De zon draait mooi mee rond de woning, dus er is altijd een heerlijk plekje te vinden in de zon of schaduw. De tuin heeft een parkachtige uitstraling met grote gazons rondom de woning. Achter het gazon aan de achterzijde is de tuin omringd door bos en struiken. In het bos staat een houten schuurtje en een houthok. Aan de voorzijde van de woning is er een grote oprit voor de dubbele garage. Aan de straatkant is het perceel afgescheiden door een grote haag en een toegangspoort.





**BEKIJK ALLE FOTO'S VAN DEZE
WONING OP ONZE WEBSITE.
VRAGEN? NEEM DAN CONTACT
MET ONS OP.**

PLATTEGROND



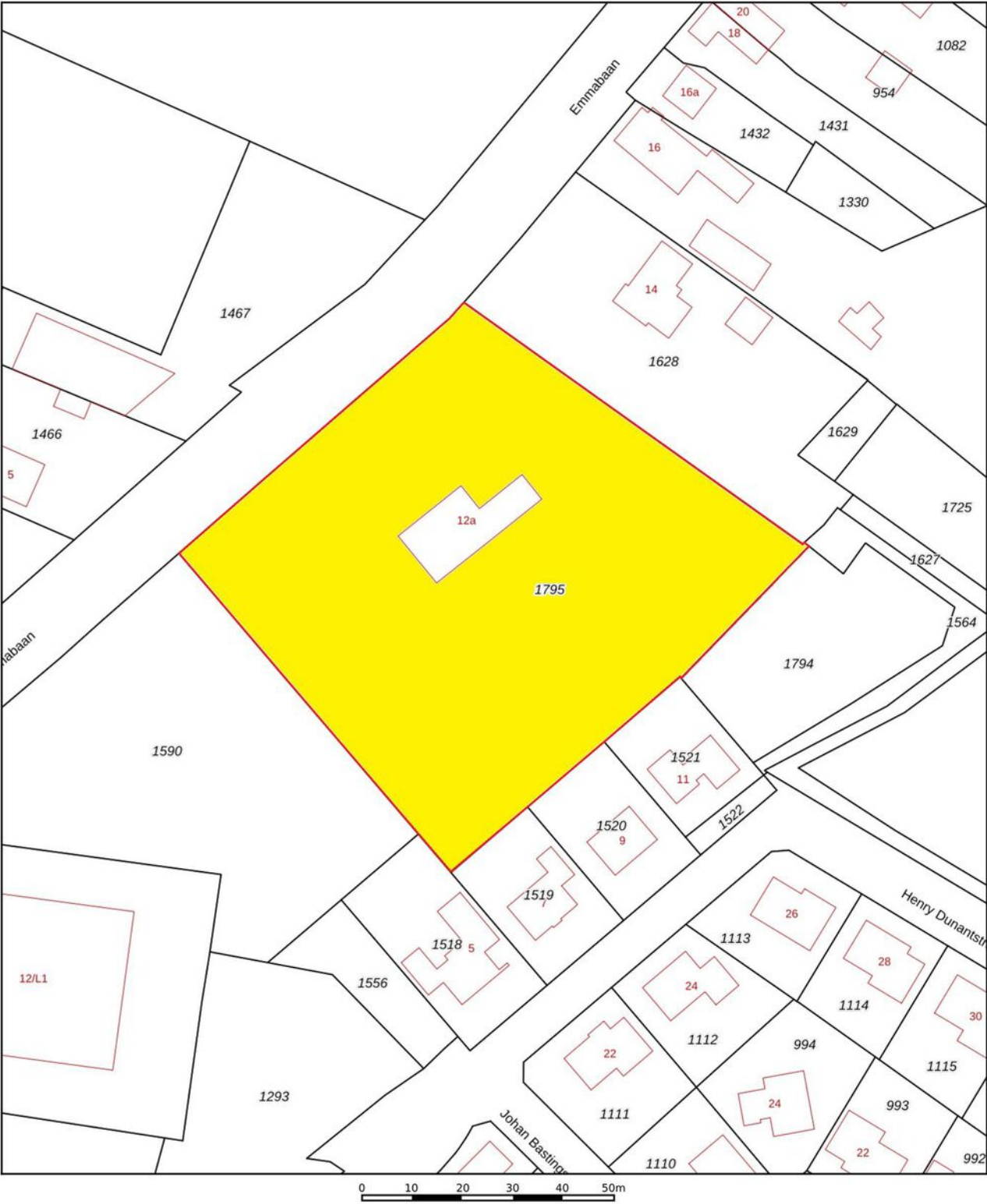
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmabaan 12a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Axel

Sectie N

Perceel 1795

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025

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.

VEEL GESTELDE VRAGEN

KOPEN

IK WIL EEN WONING KOPEN. WAT MOET IK DOEN?

Allereerst is het belangrijk om te weten hoeveel u kunt lenen. Hiervoor kan er een afspraak gemaakt worden met een erkende hypotheekadviseur. Wij kunnen u in contact brengen met erkende adviseurs.

Als u besluit een bod uit te brengen dan kunt u dit telefonisch ofwel per mail doen. Het is belangrijk om reeds vooraf over eventuele (ontbindende) voorwaarden na te denken.

Het uitbrengen van een bod geeft geen recht op exclusiviteit. Er mag met meerdere partijen tegelijkertijd onderhandeld worden. De makelaar doet geen uitspraken over de hoogte van biedingen. Eventueel kan er tijdens het verkoopproces besloten worden om het systeem van verkopen te wijzigen waardoor de biedprocedure verandert, uw makelaar zal u hiervan op de hoogte stellen.

FINANCIERING

WAT HEB IK NODIG VOOR HET AANVRAGEN VAN FINANCIERING?

Voor het aanvragen van een hypotheek moet u (nagenoeg) altijd een taxatierapport laten opstellen. Wij kunnen u hiervoor in contact brengen met een taxateur, wij mogen dit als verkopende makelaar van dit object niet voor u uitvoeren. Welke andere documenten u aan moet leveren, verneemt u via uw hypotheekadviseur.

VERKOPEN

WANNEER IS DE VERKOOP DEFINITIEF?

De verkoop is definitief als de wettelijke bedenktijd (drie dagen nadat koper de volledig getekende koopakte heeft ontvangen, de bedenktijd kan langer duren als deze valt in het weekend of op een algemeen erkende feestdag) en de eventuele ontbindende voorwaarden verlopen zijn.

WAARDE

WAT IS DE WAARDE VAN MIJN EIGEN WONING?

Om de puzzel compleet te maken zult u bij het hebben van een eigen woning ook geïnteresseerd zijn in de waarde van deze. Wij helpen u graag bij het inzichtelijk maken van deze waarde en de mogelijkheden van een verkoop. Wij komen hiervoor graag (geheel vrijblijvend en gratis) bij u langs.

Ter voorbereiding hierop verwijzen wij u graag naar onze website waar wij de handige tool "wat is mijn huis waard" hebben. Na het invullen van enkele vragen ontvangt u binnen 2 minuten een woning waarde indicatie. Deze indicatie biedt een basis voor het verdere gesprek.

KOSTEN

WIE BETAALT DE MAKELAAR?

De kosten van de makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Als koper krijgt u te maken met de overdrachtsbelasting die momenteel 2% bedraagt, de kosten van het notaris kantoor en eventuele kosten van een hypotheekadviseur en taxateur.

WETTELIJKE BEDENKTIJD

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag nadat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper is gegeven. De bedenktijd eindigt op de derde dag om middernacht. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Sinds 2003 is een koopovereenkomst tussen een verkoper en een particuliere koper, wanneer het gaat over een onroerende zaak met als bestemming bewoning, ongeldig als deze overeenkomst niet schriftelijk is.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden als bepaalde voorwaarden niet voldaan worden. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering of het uitvoeren van een bouwkundig onderzoek van de gekochte woning.

WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Bij alle woningen die door Brandax Makelaardij verkocht worden, wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd (10% van het aankoopbedrag), die door de koper van het onroerend goed voldaan moet te worden op een derdenrekening van de behandelend notaris.

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor oudere woningen kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. Vraag de verkopende makelaar altijd deze ouderdomsclausule goed uit te leggen als u zelf niet exact weet wat deze inhoud.

ASBESTCLAUSULE

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient hij dat te melden. Een kopende partij heeft onderzoekspllicht waarin hij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object.

ONDERZOEKSPlicht

De onderzoeksplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een woning moet onderzoeken. Onderzoek naar de juridische staat is bijvoorbeeld een check van het bestemmingsplan.

NOTARISKEUS

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris hij/zij de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden. Wanneer een koper kiest voor een notaris die verder dan (straal) 15 km van het gekochte object ligt, dient de koper dit tijdens de aankooponderhandeling duidelijk aan te geven. Wanneer dat niet wordt gedaan, hoeft de verkopende partij hiermee niet akkoord te gaan.



BRANDAX
MAKELAARDIJ

BRANDAX MAKELAARDIJ

MARKT 10

4571 BG AXEL

TEL: + 31 (0) 115 56 20 54

WHATSAPP: +31 (0) 6 13 34 41 32

MAKELAARDIJ@BRANDAX.NL