



BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

HET ZAND 12, 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. Soms wordt 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!



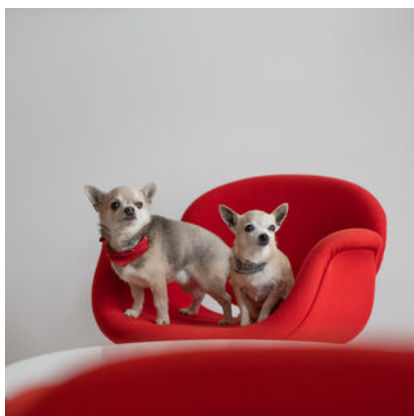
**CHRIS VAN DEN
BRANDEN**
REGISTER-MAKELAAR
EN -TAXATEUR

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.

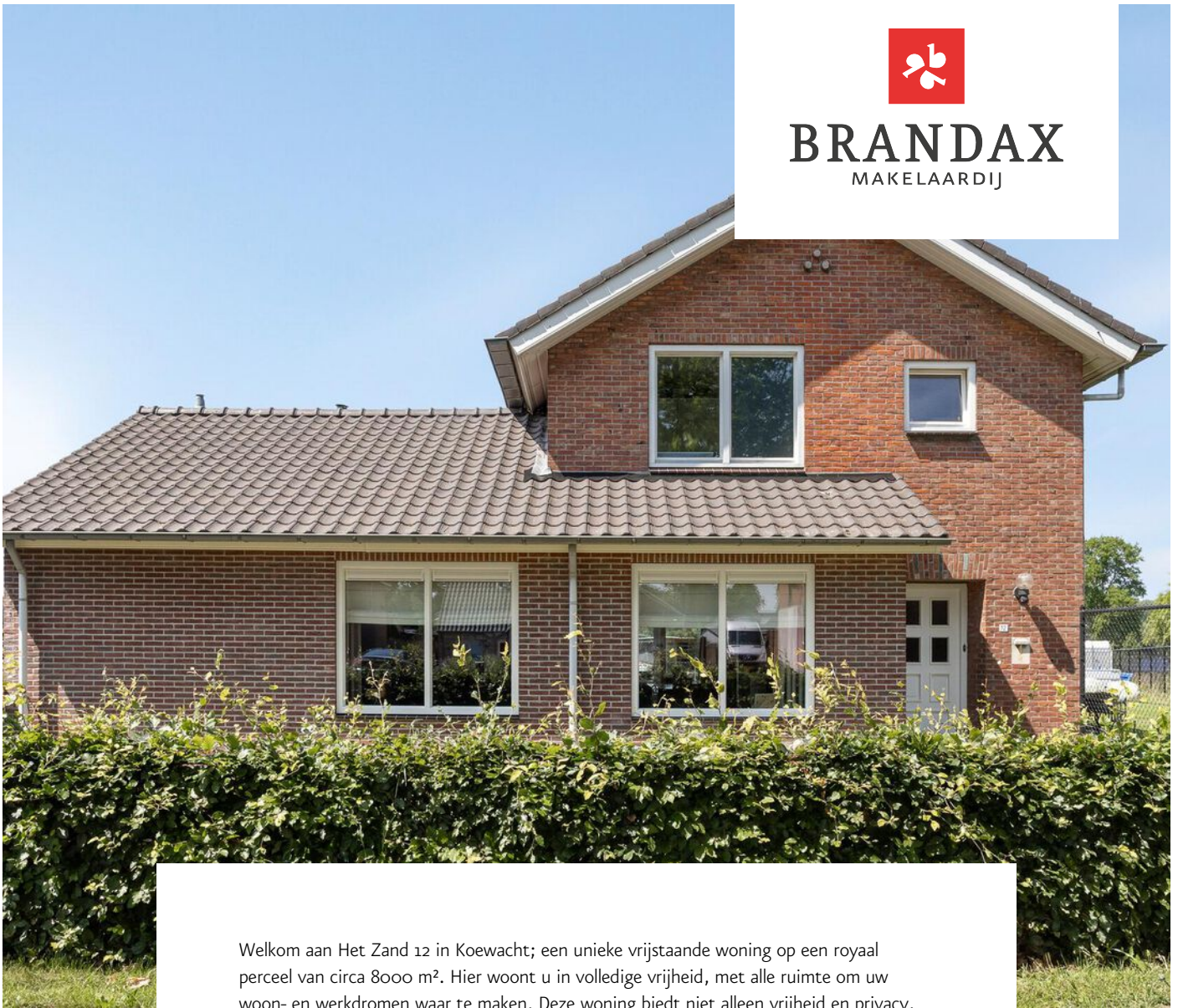
MEER WETEN OVER BRANDAX MAKELAARDIJ?

BEZOEK ONZE WEBSITE OF VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!





BRANDAX
MAKELAARDIJ



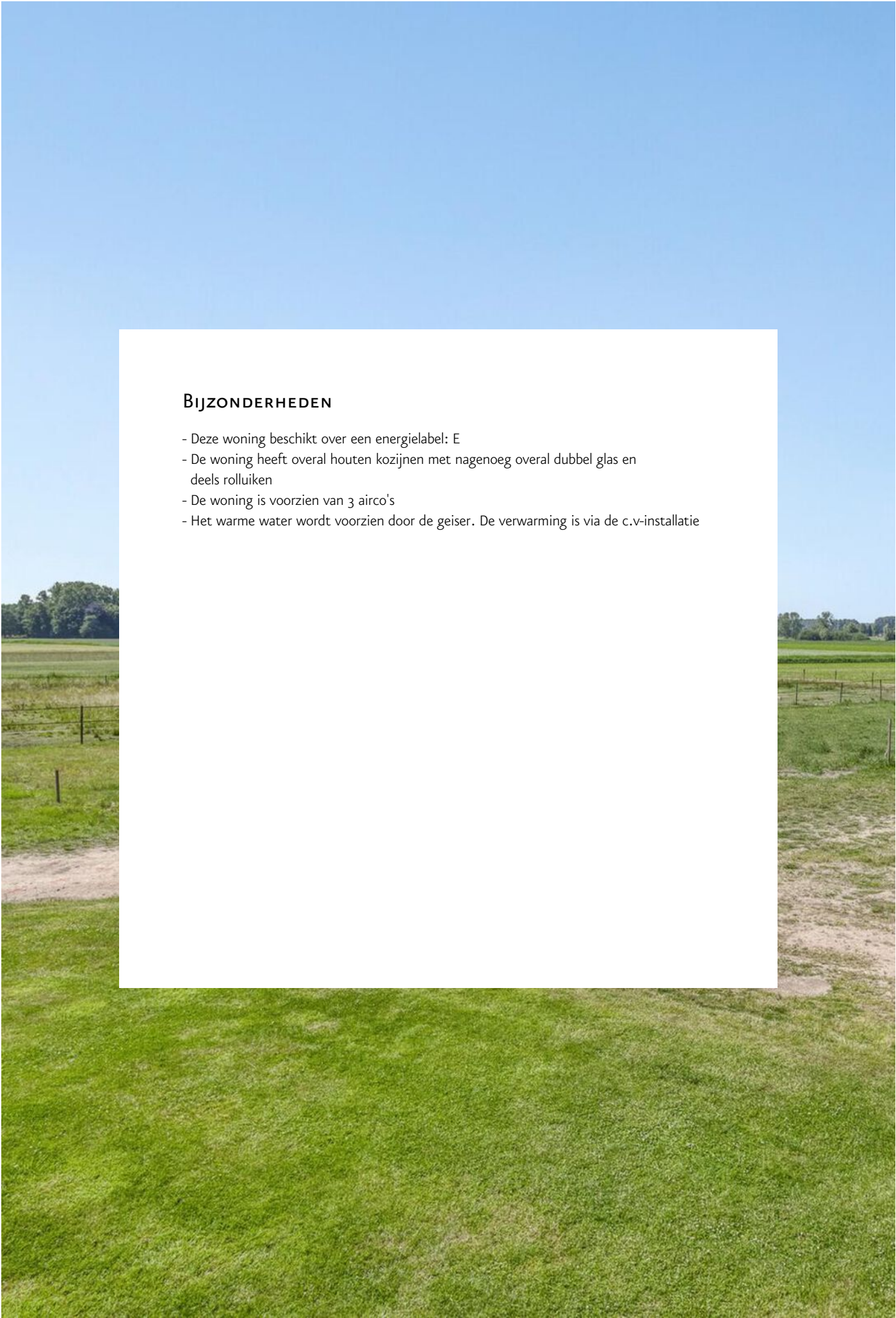
Welkom aan Het Zand 12 in Koewacht; een unieke vrijstaande woning op een royaal perceel van circa 8000 m². Hier woont u in volledige vrijheid, met alle ruimte om uw woon- en werkdromen waar te maken. Deze woning biedt niet alleen vrijheid en privacy, maar ook ongekende mogelijkheden voor het houden van paarden, het starten van een praktijk aan huis en/of het creëren van levensloopbestendig wonen. Daarbovenop heeft de woning fantastisch vrij uitzicht over de Zeeuwse polders. Alleen dit uitzicht is al onbetaalbaar!

De woning heeft een heerlijke ruime woonkamer met parketvloer en airco, een ruime eetkeuken en praktische bijkeuken. Vanuit de woonkamer kom je via een tussenportaal in een ruime kamer die momenteel in gebruik is als berging/opslag. Deze ruimte is perfect voor het maken van een kantoor, praktijkruimte of het creëren van een slaapkamer met aansluitend een badkamer. Je kunt zelfs het geheel bij de woning betrekken voor nog meer leefruimte en optimaal tuincontact. Op de verdieping zijn er 3 slaapkamers.

Achter de woning ligt een gezellig terras met rondom een strak gazon. De rest van het perceel is grotendeels opgedeeld in diverse paardenweides. Wilt u nog een schuur en/of garage bouwen? Dan behoort dit zeker tot de mogelijkheden.

De woning ligt aan de rand van het gezellige grensdorp Koewacht met alle voorzieningen, zoals een supermarkt, slager en bakker, op loop/fiets afstand. Ook kent het dorp een actief verenigingsleven en diverse sportverenigingen, waaronder de voetbal- en tennisclub en het dorp heeft een groot buitenzwembad.

Deze woning combineert het landelijke buitenleven met comfort en functionaliteit. Of u nu droomt van het houden van paarden aan huis, een atelier of kantoor aan huis, of u wilt gewoon heerlijk vrij wonen met veel buitenruimte; dit object biedt het allemaal.



BIJZONDERHEDEN

- Deze woning beschikt over een energielabel: E
- De woning heeft overal houten kozijnen met nagenoeg overal dubbel glas en deels rolluiken
- De woning is voorzien van 3 airco's
- Het warme water wordt voorzien door de geiser. De verwarming is via de c.v-installatie

HET ZAND 12 KOEWACHT

1. Riant perceel
2. Veel mogelijkheden
3. Naar eigen inzicht in te richten
4. Rust & privacy
5. Prachtig vrij uitzicht
6. Ideaal voor uiteenlopende hobby's

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
139 m²

TUINLIGGING
RONDON

INHOUD
517 m³

ENERGIELABEL
E

PERCEELOPPERVLAKE
8000 m²

BOUWJAAR
1960

KAMERS
5

SLAAPKAMERS
3

VRAAGPRIJS
€ 619.000 K.K.







INDELING

Begane grond

Entree in de hal met tegelvloer, trapopgang en meterkast. De ruime L-vormige woonkamer is heerlijk licht, heeft een fraaie houten vloer en is voorzien van airco. De dichte eetkeuken is eenvoudig en heeft een hoekopstelling, voorzien van een gasfornuis, afzuigkap en close-in boiler voor het warme water. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder. De ruime bijkeuken biedt alle ruimte voor extra apparatuur en hier bevindt zich de wasmachineaansluiting. Verder treft u hier het toilet en de geiser aan voor het warme water. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de tuin.

Vanuit de woonkamer is er een deur naar een tussenportaal. In het tussenportaal is een deur naar de tuin en een luik naar een grote bergzolder. Op de bergzolder treft u de c.v.-installatie (Bosch, circa '08). Aansluitend is er een ruime kamer met een aparte bergruimte. Deze kamer heeft fraai uitzicht op de tuin en is momenteel in gebruik als opslagruimte, maar deze kan geheel naar eigen smaak en inzicht ingericht worden als werkruimte/kantoor of slaapkamer met badkamer en suite. Wilt u liever uw leefruimte vergroten, dan kan het zelfs geheel bij de woning getrokken worden.

Eerste verdieping

Overloop die toegang biedt tot een ruime- en een middelgrote slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van airco en rolluiken. De 3e slaapkamer is middelgroot en ligt aan de voorzijde van de woning. De eenvoudige badkamer is voorzien van een ligbad/douche combi, wastafel en 2e toilet.

Tweede verdieping

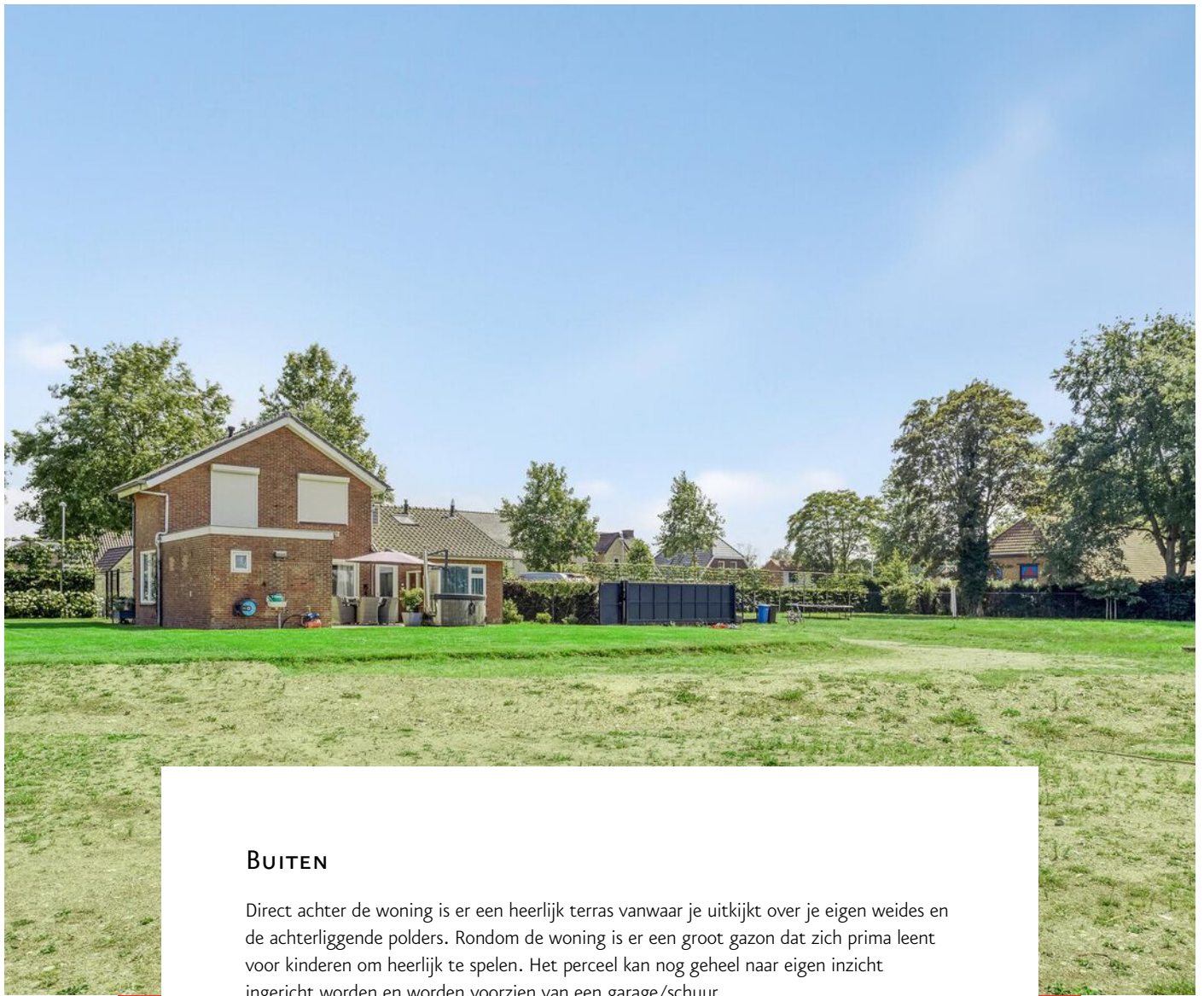










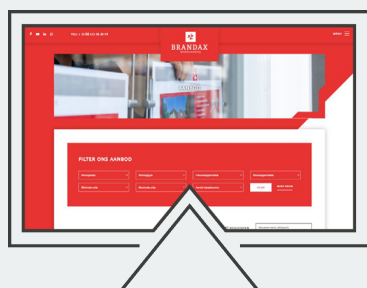


BUITEN

Direct achter de woning is er een heerlijk terras vanwaar je uitkijkt over je eigen weides en de achterliggende polders. Rondom de woning is er een groot gazon dat zich prima leent voor kinderen om heerlijk te spelen. Het perceel kan nog geheel naar eigen inzicht ingericht worden en worden voorzien van een garage/schuur.







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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

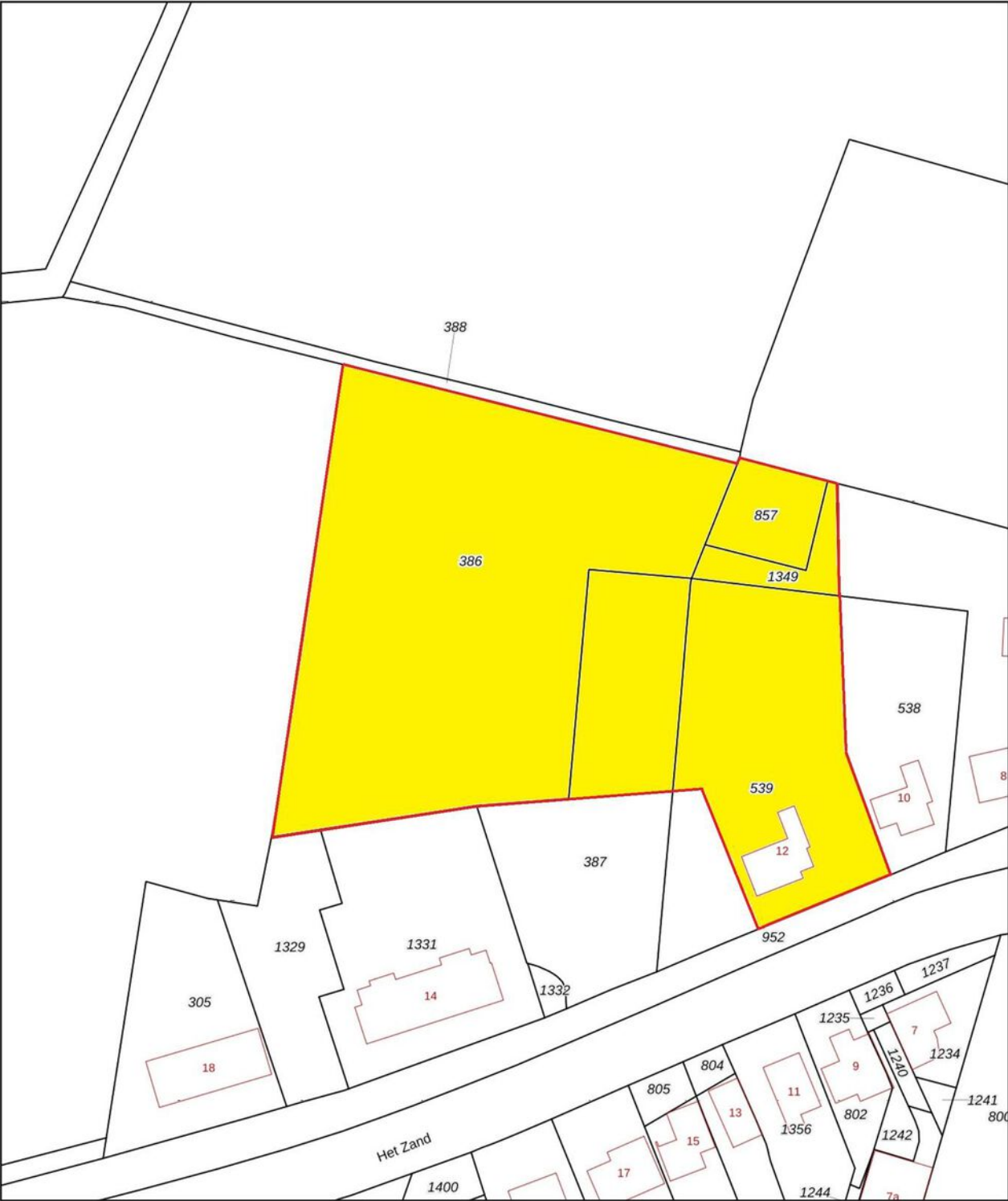


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Zand 12



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 386

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

SCHRIFTELIJKEIDSVEREISTE

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.

WAARBORGsom/ 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.

AL 45 JAAR



„Zeer tevreden over de geleverde service van Brandax. Het eerste contact met Chris was meteen goed, hij was enthousiast over onze woning en kon goed onderbouwen waar hij zijn prijsstelling op baseerde. Hij gaf ons de boven- en ondergrens aan waar hij dacht ons huis voor te kunnen verkopen en gaf ruimte om mee te beslissen, We werden prima begeleid. Kernpunten voor mij waren dat er altijd direct gemaild of gebeld werd.

Een zorgeloze verkoop van A tot Z ”

Verkoper
Oudepolderseweg 9

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

De informatie in deze brochure hebben we met zorgvuldigheid samengesteld. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Aan de informatie in deze brochure of op onze website kan geen rechten worden ontleend. De informatie kan op elk willekeurig moment worden aangepast, zonder voorafgaande waarschuwing.

De metingen zijn gebaseerd op de NEN2580. De NEN2580 is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie NEN2580 sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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