



BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

JULIANAstraat 78, HEIKANT

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 echt klantinteresseerd 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!



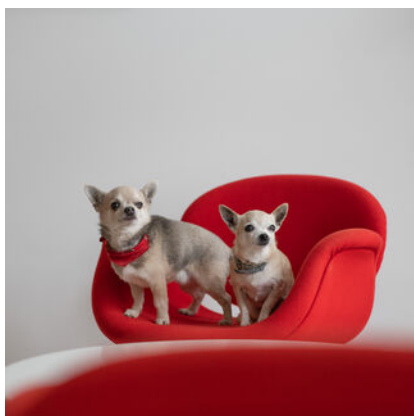
**CHRIS VAN DEN
BRANDEN**
REGISTER-MAKELAAR
EN -TAXATEUR

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



JULIANAstraat 78, HEIKANT

OPEN HUIZEN DAG: ZATERDAG 4 OKTOBER 2025 VAN 11.00 TOT 15.00 UUR

Ruim, charmant en vol mogelijkheden; deze woning heeft het allemaal!

Stelt u zich eens voor: wonen in een karaktervolle vrijstaande woning met een uitstraling die meteen een warm welkom geeft. Achter de fraaie gevel schuilt een huis boordevol ruimte, sfeer en mogelijkheden.

Op de begane grond geniet u van een royale woonkamer met veel lichtinval en een gezellige houthaard. De ruime keuken nodigt uit tot lange ontbijtsessies of diners met familie en vrienden.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een grote schuifpui, waardoor u op warme dagen, fijne doorloop hebt naar het heerlijke terras met overkapping.

Extra praktisch: de bijkeuken én de slaapkamer met badkamer op de begane grond maken dit huis niet alleen comfortabel, maar ook levensloopbestendig. Boven wacht nóg meer ruimte: vier volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer bieden plaats aan een groot gezin, logés of misschien wel een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Uniek aan deze woning zijn de zeer diepe inpandige garage en de dubbele vrijstaande garage; perfect voor autoliefhebbers, klussers of wie simpelweg extra opslagruimte kan gebruiken. Zoekt u mogelijkheden voor een praktijk aan huis of voor een kangoeroewoning? Het kan hier allemaal met deze ruimte!



Achter de woning vindt u een royale overkapping: dé plek om het hele jaar door buiten te genieten, met uitzicht op de riante tuin waar kinderen, huisdieren en tuinliefhebbers hun hart kunnen ophalen.

De woning heeft een charmante uitstraling en is deels gemoderniseerd met nieuwe kunststof kozijnen aan de voorzijde. Sommige ruimtes vragen nog om een frisse update; een mooie kans om het huis helemaal naar uw eigen smaak te maken.

Kortom: dit is een gezinswoning met karakter, ruimte en eindeloos veel mogelijkheden, op een ruim perceel van bijna 1500 m². Een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: C
- De woning heeft deels kunststof, deels hardhouten kozijnen met nagenoeg overal dubbel glas
- De woning heeft een volledige kruipruimte in het beton

JULIANAstraat 78 HEIKANT

1. Veel leefruimte
2. 5 Slaapkamers
3. 2 badkamers
4. Diepe inpandige garage
5. Ruim perceel
6. Diepe tuin
7. Veel mogelijkheden
8. Vrijstaande dubbele garage

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
199 m²

TUINLIGGING
NOORDWEST

INHOUD
960 m³

ENERGIELABEL
C

PERCEELOPPERVLAKE
1455 m²

BOUWJAAR
1980

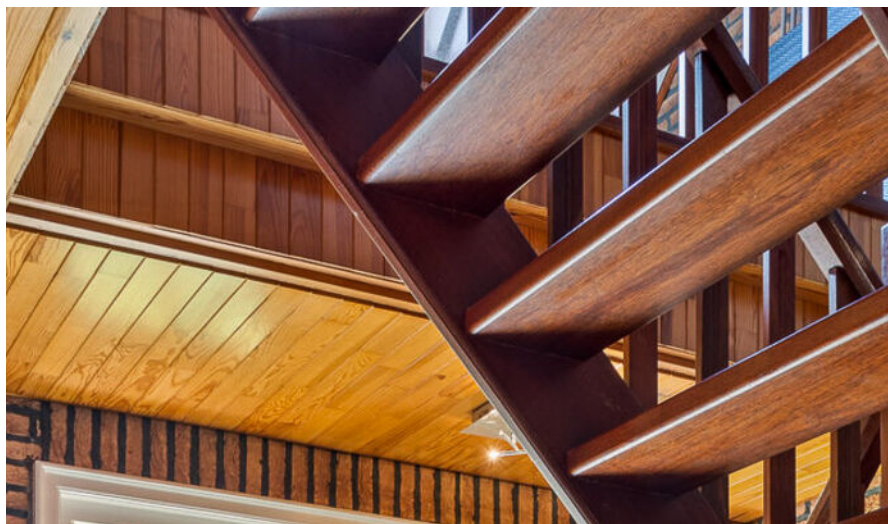
KAMERS
6

SLAAPKAMERS
5

VRAAGPRIJS
€ 619.000 K.K.







INDELING

Begane grond

Via de entree met hal, meterkast, toilet en trapopgang bereikt u de royale woonkamer met veel lichtinval en een sfeervolle haardpartij. De ruime woonkeuken heeft een hoekopstelling en is voorzien van veel kastruimte, gasfornuis, oven, koelkast ('25) en biedt plaats voor een grote eettafel. Tevens is er een grote schuifpui naar het terras. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra bergruimte en witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de tuin en een deur naar de inpandige garage. Deze is opvallend diep en heeft aan de voorzijde een elektrische roldeur. Aan de achterzijde is deze ruimte voorzien van grote dubbele deuren. Tevens heeft de garage krachtstroom.

Verder is er op de begane grond een nette slaapkamer aan de voorzijde van de woning en een badkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen of als logeer-/werkkamer. De badkamer is voorzien van bad/douche combinatie, wasmeubel, toilet en bidet.

Eerste verdieping

De ruime overloop met veel bergruimte en dakkapel geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers. De ruime master bedroom heeft toegang tot een gezellig balkon aan de zijkant van de woning. In een van de slaapkamers is er een luik met vlizotrap welke toegang biedt tot de handige bergzolder. De ruime badkamer is voorzien van een bad, douche, wasmeubel en toilet.



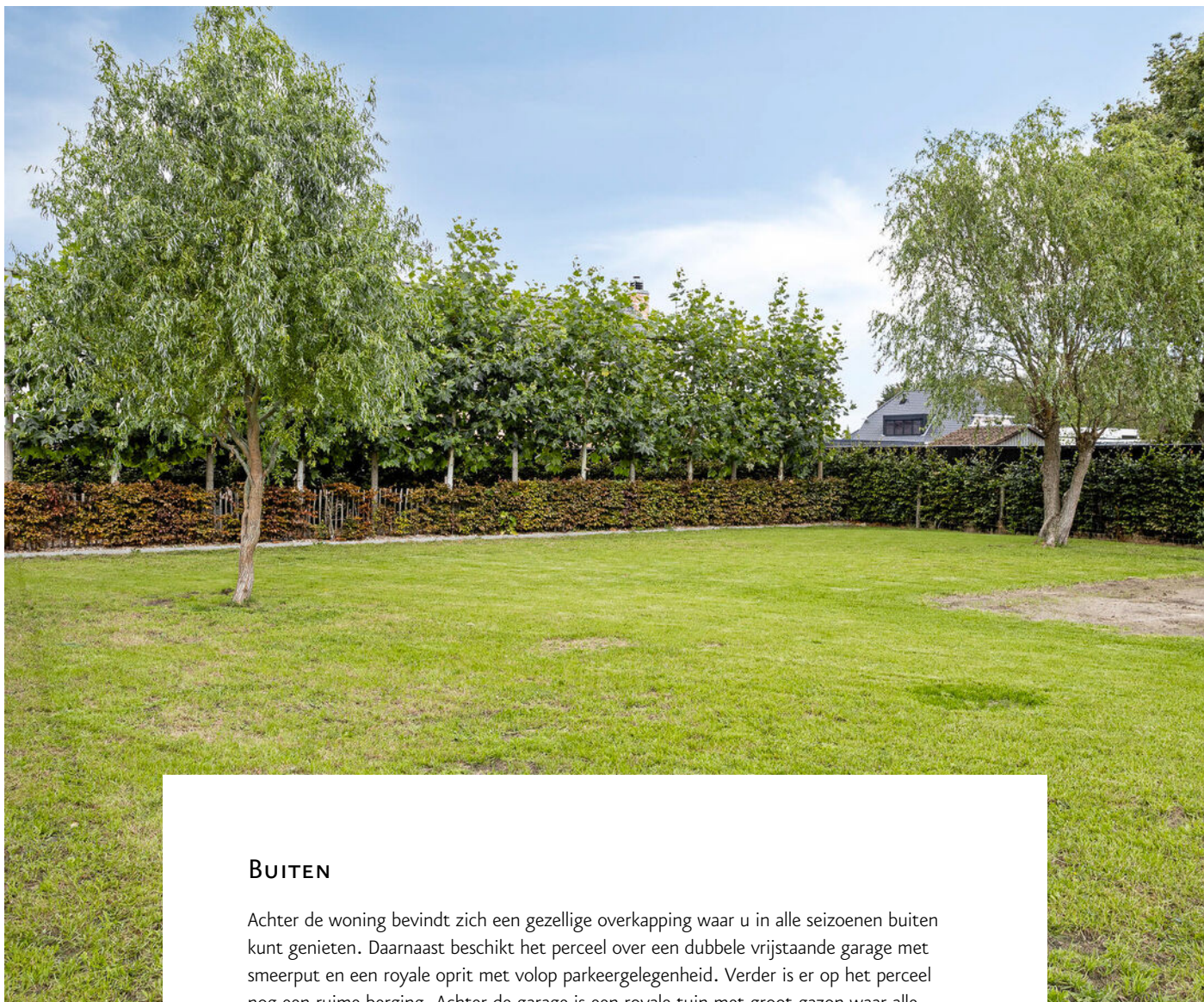










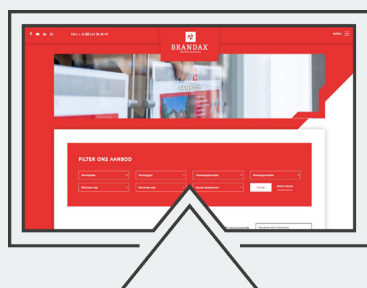


BUITEN

Achter de woning bevindt zich een gezellige overkapping waar u in alle seizoenen buiten kunt genieten. Daarnaast beschikt het perceel over een dubbele vrijstaande garage met smeerpuit en een royale oprit met volop parkeergelegenheid. Verder is er op het perceel nog een ruime berging. Achter de garage is een royale tuin met groot gazon waar alle ruimte is voor ontspanning of speelplezier.





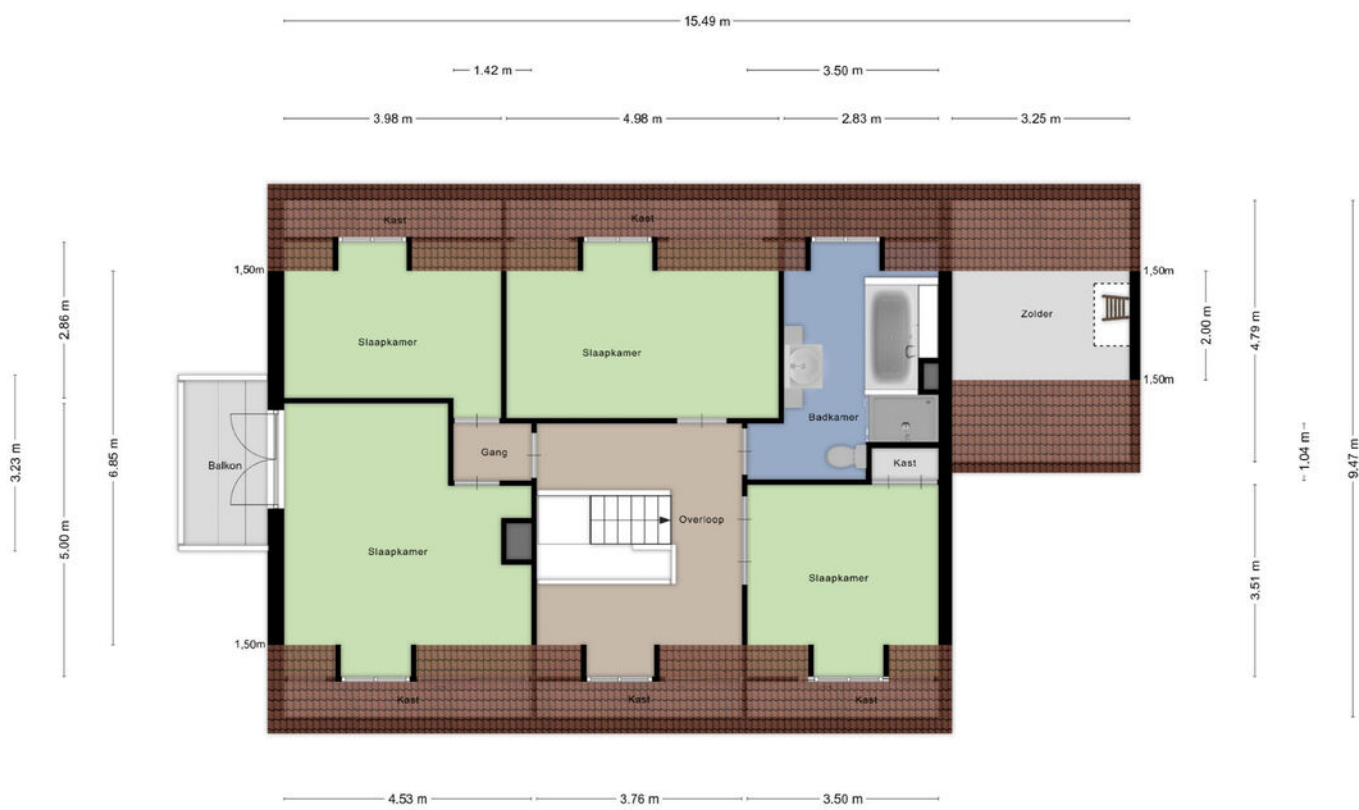


BEKIJK ALLE FOTO'S VAN DEZE
WONING OP ONZE WEBSITE.
VRAGEN? NEEM DAN CONTACT
MET ONS OP.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

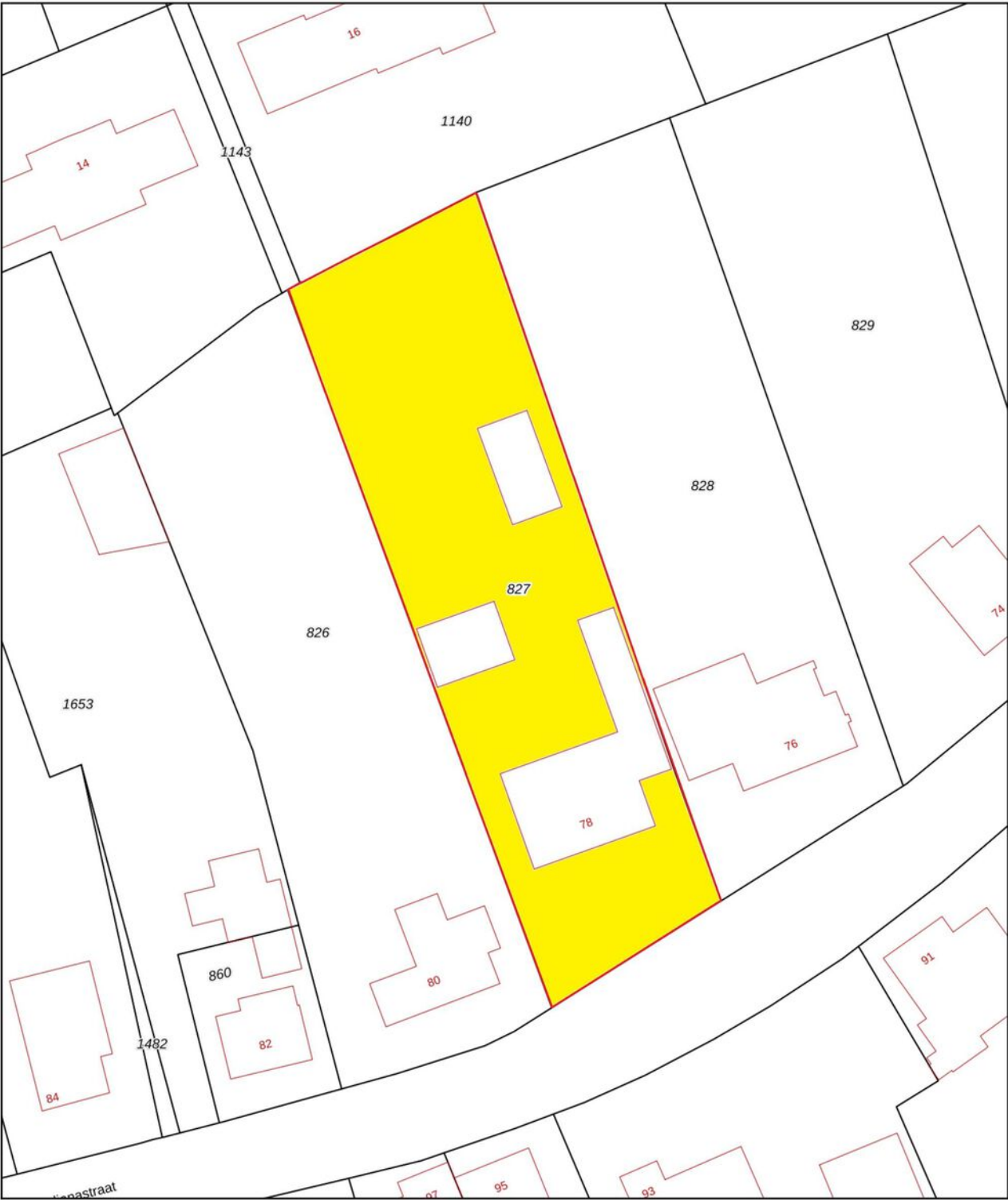


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julia 78



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hulst

Sectie S

Perceel 827

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 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.

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.

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



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