



BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

WOUTERIJ 33, 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 we



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!



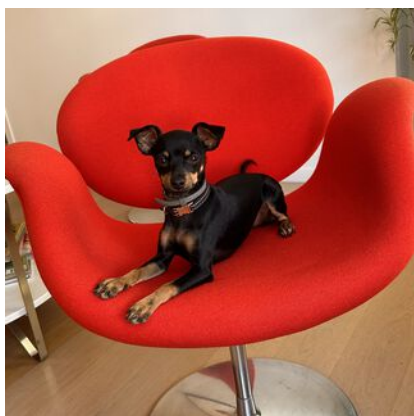
**CHRIS
VAN DEN BRANDEN**
REGISTER-MAKELAAR
EN -TAXATEUR

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.



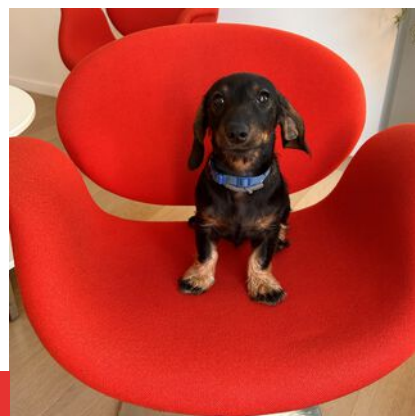
**NANCY
VAN DER SMISSEN**
ASSISTENT MAKELAAR

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.



**MUIS
VAN DEN BRANDEN**

IWij mogen elke maandag mee naar kantoor en soms ook op andere dagen. We vinden het super leuk om met iedereen te spelen die langs komt op kantoor.



**LOEKI
VAN DEN BRANDEN**

MEER WETEN OVER BRANDAX MAKELAARDIJ?

BEZOEK ONZE WEBSITE OF VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!





BRANDAX
MAKELAARDIJ



WOUTERIJ 33, KOEWACHT

Welkom in de Wouterij 33; een woning met veel potentie en voor wie kansen ziet!

Ben jij iemand die graag de handen uit de mouwen steekt en op zoek is naar een woning waar je écht iets moois van kunt maken? Dan biedt deze 2/1-kapwoning aan de Wouterij 33 in Koewacht een fantastische kans. De basis is degelijk, met kunststof kozijnen en dubbel glas, maar de woning vraagt om modernisering; ideaal voor wie het leuk vindt om een huis stap voor stap naar eigen smaak te transformeren.

De begane grond biedt volop mogelijkheden. De huidige indeling is eenvoudig, maar biedt een optimale kans om uit te bouwen en er zo een royale leefruimte van te maken. Denk aan een ruime woonkamer met open keuken of een grote leefkeuken met zicht op de diepe tuin. Of misschien een slaapkamer op de begane grond.

De woning beschikt bovendien over een bijkeuken/berging; handig voor opslag of als werkruimte tijdens de verbouwing.

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte. Ook hier is ruimte voor verbetering én creativiteit. De wasruimte kan bijvoorbeeld eenvoudig worden omgebouwd tot een extra toilet, wat zorgt voor meer comfort en praktisch gebruik van de verdieping.

De diepe tuin biedt veel privacy en mogelijkheden. Met wat liefde en aandacht kun je hier een prachtige buitenruimte creëren, van een zonnig terras tot een speelplek of moestuin.

Wouterij 33, Koewacht

1. Rustige ligging
2. Uitgebouwde woning
3. 2 Slaapkamers
4. Diepe tuin
5. Nabij alle voorzieningen
6. Woning met potentie

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
77 m²

TUINLIGGING
ZUID

INHOUD
273 m³

ENERGIELABEL
F

PERCEELOPPERVLAKE
280 m²

BOUWJAAR
1963

KAMERS
3

SLAAPKAMERS
2

VRAAGPRIJS
€ 215.000 K.K.







INDELING

Begane grond

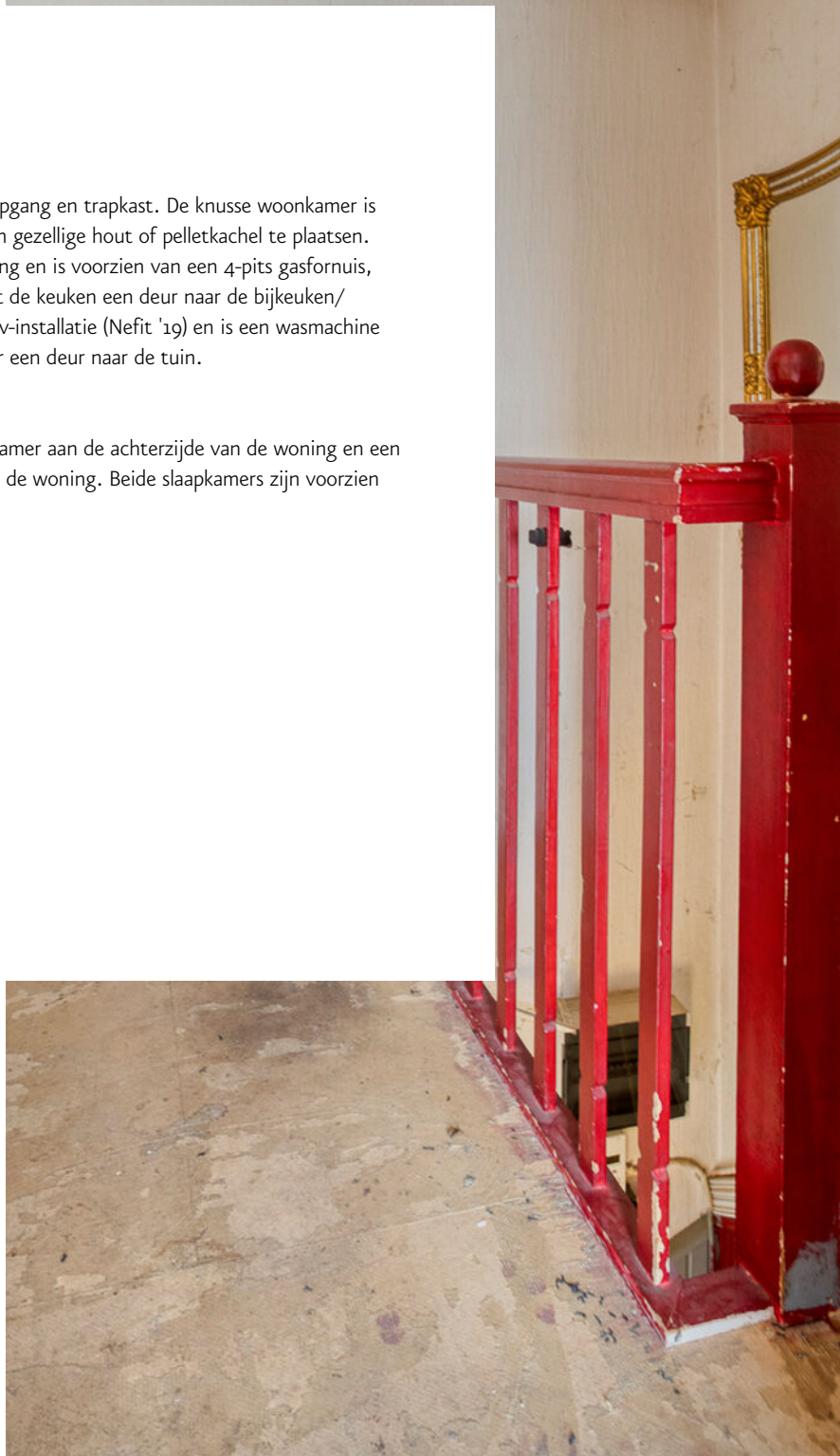
Entree in de hal met toilet, meterkast, trapopgang en trapkast. De knusse woonkamer is heerlijk licht en biedt de mogelijkheid om een gezellige hout of pelletkachel te plaatsen. De ruime keuken heeft 2x een rechte opstelling en is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. Vanuit de keuken een deur naar de bijkeuken/berging. Hier treft u de aansluiting van de c.v-installatie (Nefit '19) en is een wasmachine aansluiting mogelijk. Vanuit deze ruimte is er een deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang naar een ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning en een middelgrote slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping

Er is een luik naar de bergzolder.





Koewacht is een karakteristiek grensdorp in de gemeente Terneuzen, midden in een groene en landelijke omgeving. Het dorp staat bekend om zijn vriendelijke gemeenschap, gemoedelijke sfeer en het gevoel van ruimte dat je overal ervaart. Hier woon je rustig, zonder drukte, maar toch met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. Koewacht beschikt over een basisschool, sportverenigingen, een supermarkt en enkele horeca- en speciaalzaken. Voor de dagelijkse boodschappen en sociale activiteiten hoeft je het dorp niet uit. Het is een plek waar buren elkaar nog kennen en waar nieuwe bewoners warm worden ontvangen.

De omgeving is rijk aan weidse velden, wandelroutes en fietsverbindingen. Je zit direct in het Zeeuws-Vlaamse buitengebied, ideaal voor iedereen die houdt van rust, natuur en buiten zijn. De vele landweggetjes en groene dijken maken het gebied geliefd bij wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Hoewel Koewacht heerlijk rustig ligt, is de bereikbaarheid verrassend goed. De steden Terneuzen, Hulst en zelfs Gent of Antwerpen zijn snel te bereiken, waardoor je kunt profiteren van stedelijke voorzieningen, winkels en uitgaansmogelijkheden terwijl je thuiskomt in een rustige woonomgeving.

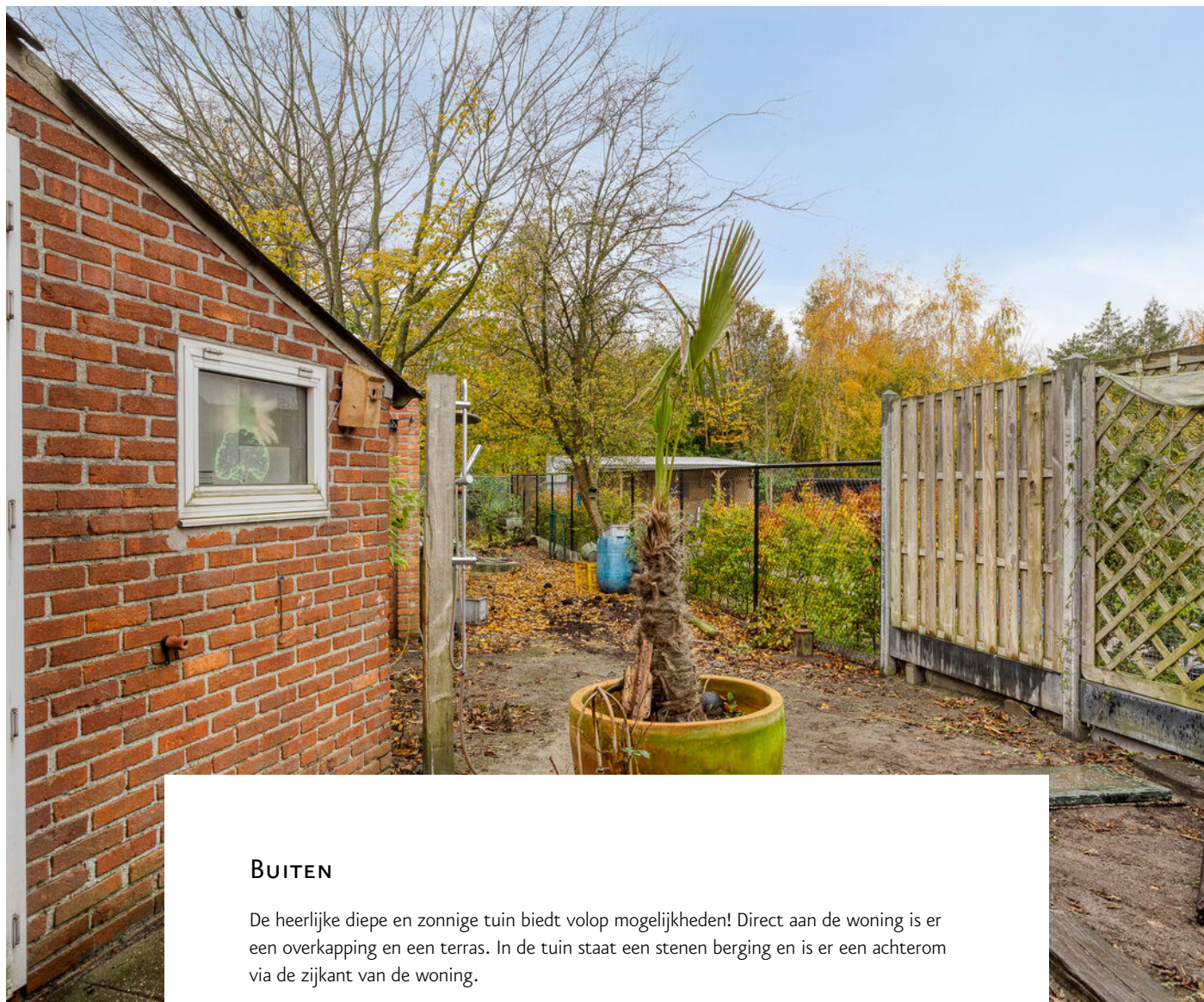
Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: F
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en deels rolluiken



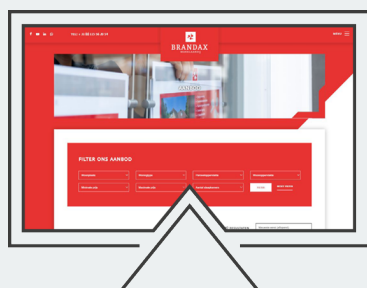






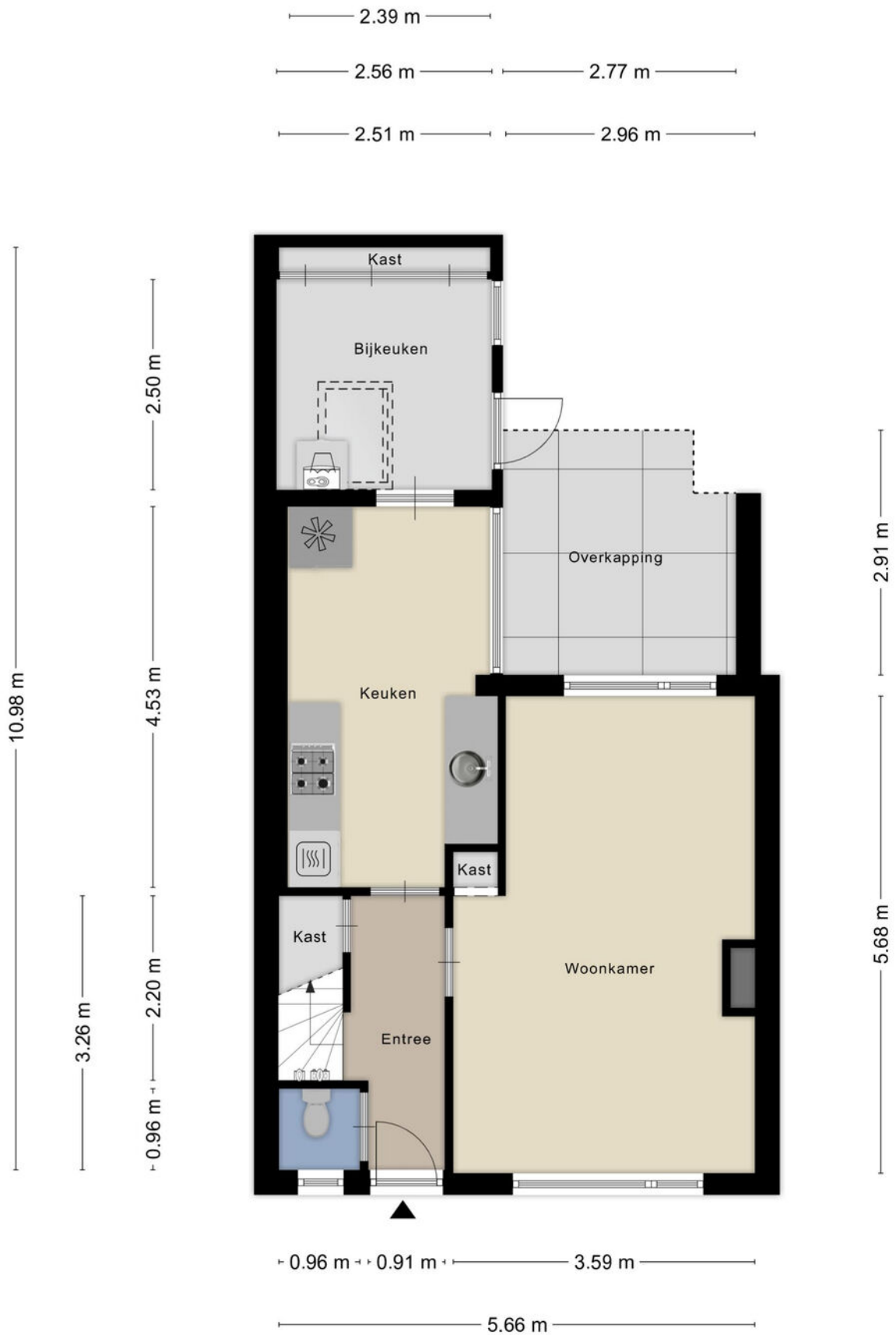
BUITEN

De heerlijke diepe en zonnige tuin biedt volop mogelijkheden! Direct aan de woning is er een overkapping en een terras. In de tuin staat een stenen berging en is er een achterom via de zijkant van de woning.



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

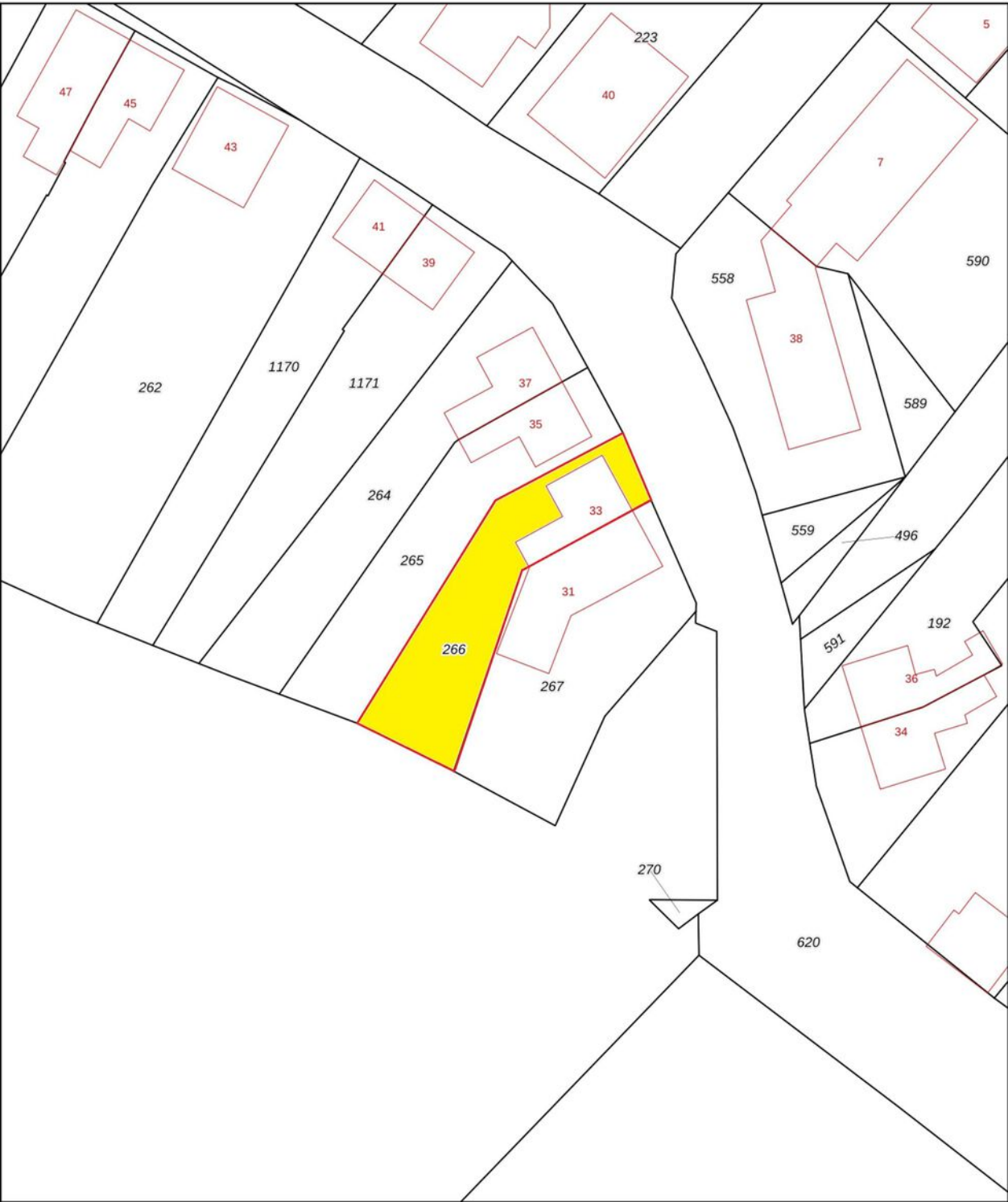


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wouter 33



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Axel

H

266

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

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



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