



**BRANDAX**  
MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

JULIANALAAN 34, HULST



## 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 is wat Brandax groot maakt.'



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 ASSISTENT MAKELAAR/  
BINNENDIENST/OFFICE BINNEN- EN  
MANAGER 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!



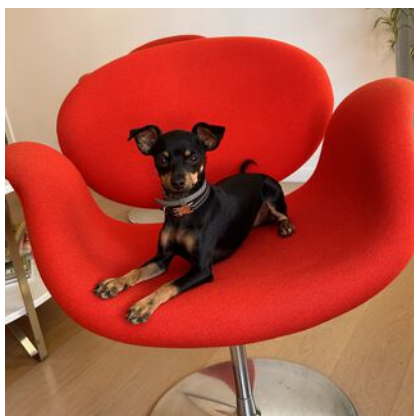
**CHRIS**  
**VAN DEN BRANDEN**  
REGISTER-MAKELAAR  
EN -TAXATEUR

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.



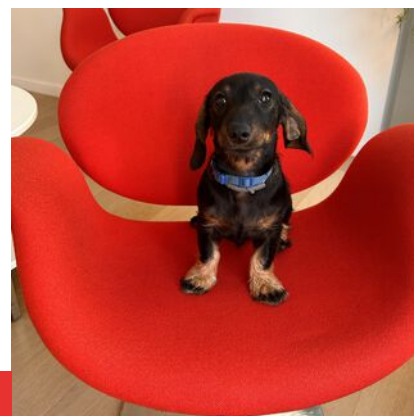
**NANCY**  
**VAN DER SMISSEN**  
ASSISTENT MAKELAAR

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




## JULIANALAAN 34, HULST

Instapklaar wonen in een moderne en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning, waar comfort en ruimte perfect samenkomen. Deze volledig gemoderniseerde woning is met zorg afgewerkt en biedt alles wat een jong gezin of koppel zich kan wensen.

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling op. De eigen oprit met carport en garage zorgen voor volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen word je verwelkomd in een nette entree die toegang geeft tot de lichte en royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet je hier van een prachtige lichtinval. De moderne vloer, strakke wandafwerking en de sfeervolle haardpartij creëren een warme, eigentijdse leefruimte waar je je direct thuis voelt.

Aan de achterzijde bevindt zich de open, moderne keuken in een stijlvolle houtlook met een donker werkblad. De keuken is compleet uitgevoerd met inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Vanuit de eetkamer geeft de schuifpui toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een fijne overkapping waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zit. Het gazon en de ruimte voor een trampoline maken dit een heerlijke plek voor kinderen om te spelen, terwijl je zelf geniet van lange zomeravonden aan de tuintafel.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is strak afgewerkt in lichte tinten en uitgerust met een comfortabel hoekbad, douche, toilet en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer en extra bergruimte, ideaal als tienerkamer, werkruimte of hobbykamer.

De woning is bovendien voorzien van maar liefst vier airco's, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen. Met vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, veel bergruimte en een praktische indeling is dit een huis waar je zonder klussen direct in kunt trekken.

Gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving met scholen, winkels en voorzieningen in de nabijheid, vormt dit de ideale thuisbasis voor een jong gezin dat comfortabel en zorgeloos wil wonen. Een woning waar ruimte, sfeer en modern wooncomfort perfect samenkomen.

#### Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: E
- Deze woning heeft overal kunststof kozijnen met dubbel glas en nagenoeg overal elektrisch bedienbare rolluiken
- De woning beschikt over 4 airco's (deels geschakeld)

# JULIANALAAN 34 HULST

1. Geheel gemoderniseerd
2. 4 Slaapkamers
3. Garag
4. Instapklaar
5. Kindvriendelijke omgeving
6. Nabij scholen en voorzieningen

## KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE  
118 m<sup>2</sup>

TUINLIGGING  
ZUID

INHOUD  
516 m<sup>3</sup>

ENERGIELABEL  
E

PERCEELOPPERVLAKE  
273 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR  
1962

KAMERS  
4

SLAAPKAMERS  
3

**VRAAGPRIJS**  
€ 375.000 K.K.







## INDELING

### Begane grond

Entree in de hal met meterkast, trapkast en trapopgang. Vanuit de hal kom je in de ruime, moderne open keuken met kookeiland en een rechte keukenopstelling. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat met interne afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en magnetron. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht en heeft een fraaie houthaard en airco. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

Overloop die toegang biedt tot 3 slaapkamers, allen voorzien van airco. De moderne badkamer heeft een hoekbad, douche, 2e toilet en wasmeubel met dubbele wastafel.

### Tweede verdieping

Middels een vaste trap is er toegang tot een grote zolderverdieping. Hier kunt je met gemak een 4e slaapkamer creëren of gebruiken als extra bergruimte. Hier vind u de c.v.-installatie (intergas '12).

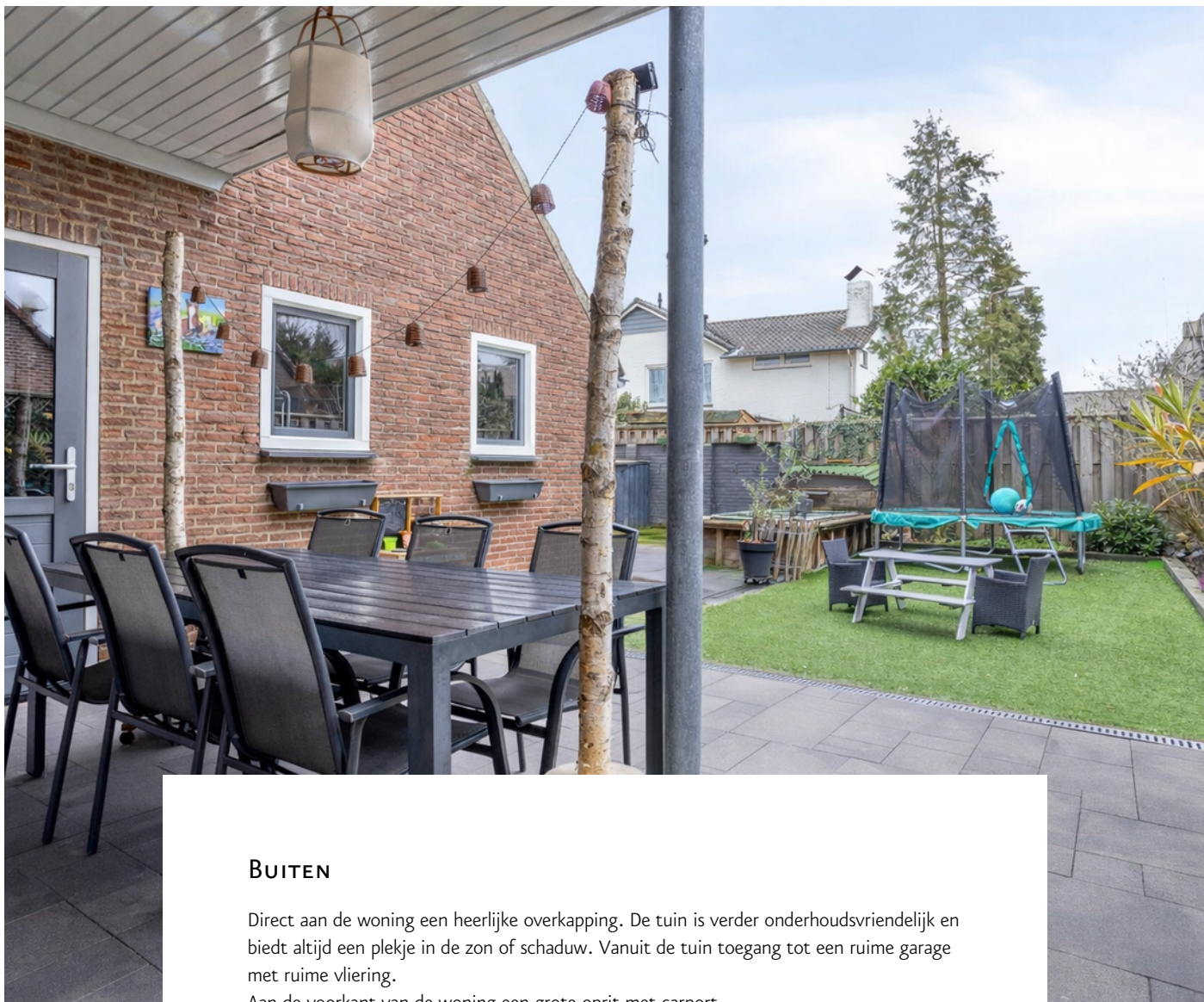










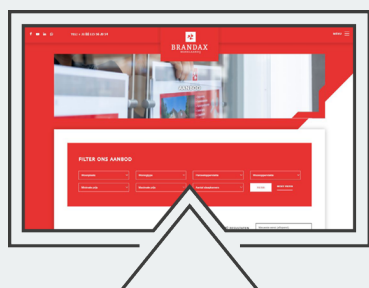


## BUITEN

Direct aan de woning een heerlijke overkapping. De tuin is verder onderhoudsvriendelijk en biedt altijd een plekje in de zon of schaduw. Vanuit de tuin toegang tot een ruime garage met ruime vloering.

Aan de voorkant van de woning een grote oprit met carport.





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

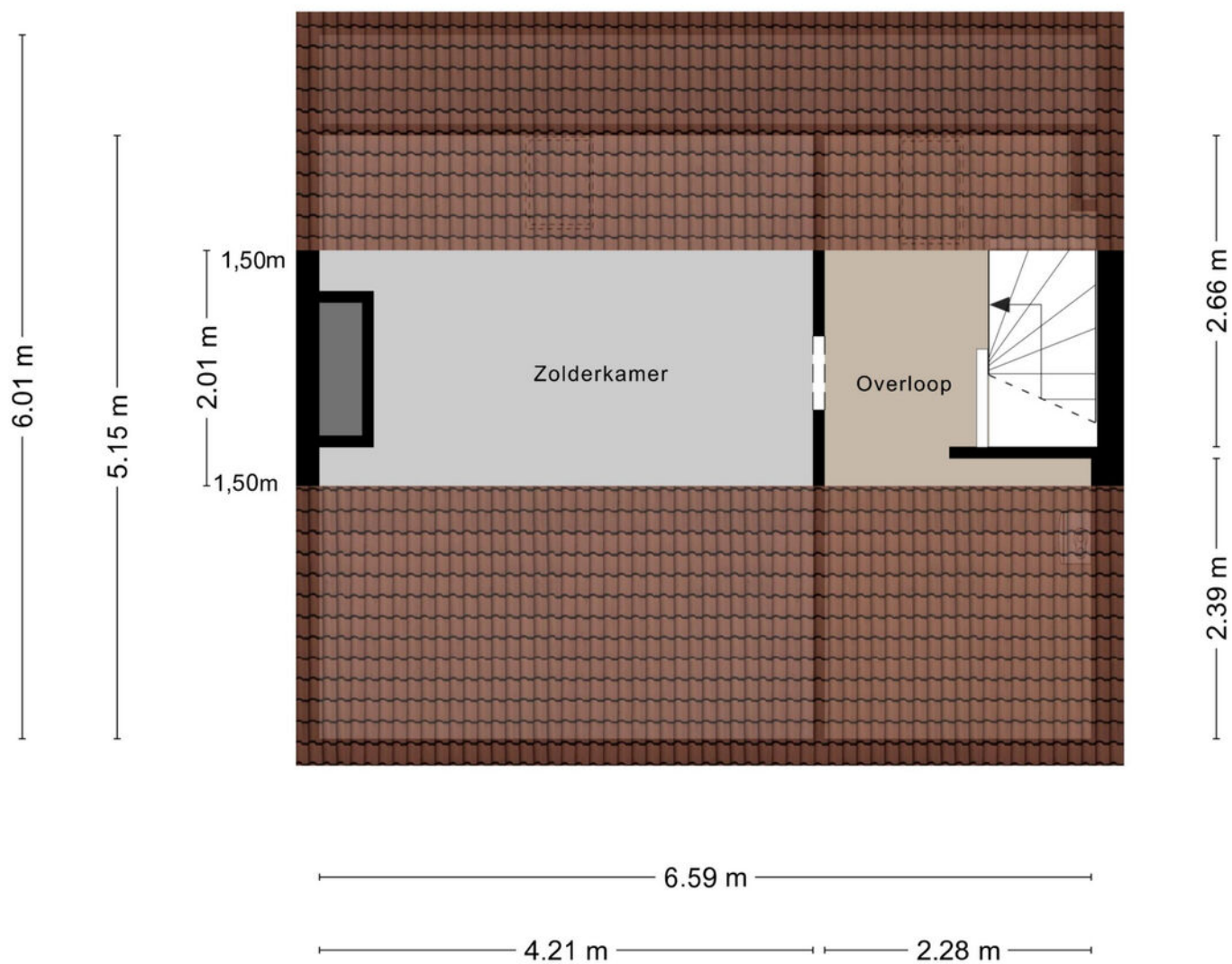
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jul 34



0 5 10 15 20 25m

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 B  
 Perceel 1607

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026  
 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 BEDENKIJD

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.

## SCHRIFTELIJKHEIDSVEREIESTE

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 onderzoeksplicht waarin hij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object.

## ONDERZOEKSP LICHT

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.

**„UW EIGEN WONING VERKOPEN, DAT KAN BIJ BRANDAX MAKELAARDIJ”**

# 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 gemaïld 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