



**BRANDAX**  
MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

WOUTERIJ 10, 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 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  
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!



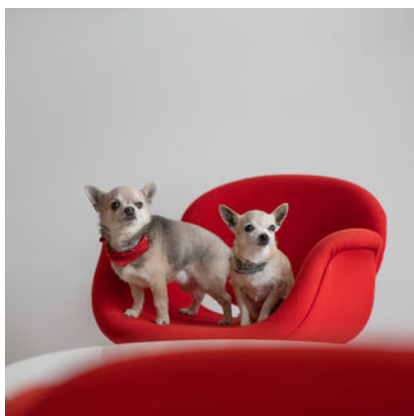
CHRIS VAN DEN  
BRANDEN  
REGISTER-MAKELAAR  
EN -TAXATEUR

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 hondenoogjes 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



Vrijstaand wonen met eindeloze mogelijkheden. Dit is allemaal mogelijk met deze woning op een ruim perceel van bijna 2000 m<sup>2</sup>. Bent u op zoek naar ruimte, vrijheid en potentie? Dan is deze woning in het landelijke Koewacht precies wat u zoekt! Op een royaal perceel bevindt zich deze karakteristieke woning met grote garage, dubbel berging én een grote loods – ideaal voor hobbyisten, ondernemers of wie gewoon veel ruimte nodig heeft. De woning is deels gerenoveerd, met op de eerste verdieping al een frisse, nette afwerking. Daarnaast zijn alle elektra en de riolering buiten recent vernieuwd en is de woning voorzien van spouwisolatie en zonnepanelen; een solide basis voor de toekomst!

De woning zelf biedt genoeg ruimte voor een groot of samengesteld gezin. Op de verdieping zijn er 4 slaapkamers met nieuwe kunststof kozijnen,, een groot dakterras en een ruime bergzolder. Op de begane grond is er voldoende ruimte om nog een grote slaapkamer met badkamer en suite te creëren.

Deze woning biedt de perfecte mix van ruimte, rust en ontwikkelkansen. Of u nu wilt wonen, werken of beide combineren. Met een beetje liefde en afwerking maakt u hier uw droomplek van!

#### Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: E (dit is een oud label. De woning is nadien voorzien van o.a spouwmuurisolatie en dakisolatie)
- De woning heeft op de verdieping kunststof kozijnen met dubbel glas. Op de begane grond heeft de woning houten kozijnen met nagenoeg overal dubbel glas
- De riolering buiten is overal vernieuwd
- Het elektra is grotendeels vernieuwd met nieuwe meterkast
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen (eigendom) en 19 huur-zonnepanelen (niet geïnstalleerd en ter overname)

# WOUTERIJ 10 KOEWACHT

1. Ruime gezinswoning
2. Woning met mogelijkheden
3. Deel gerenoveerd
4. Grote loods
5. Veel bergruimte
6. Gelijkvloers wonen mogelijk

## KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE  
166 m<sup>2</sup>

TUINLIGGING  
RONDON

INHOUD  
617 m<sup>3</sup>

ENERGIELABEL  
E

PERCEELOPPERVLAKE  
1995 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR  
1920

KAMERS  
5

SLAAPKAMERS  
4

**VRAAGPRIJS**  
€ 389.000 K.K.







## INDELING

### Begane grond

Entree in de hal met meterkast, trapopgang en trapkast. De ruime L-vormige woonkamer heeft een houten vloer met schuifpui naar een gezellig terras en een sierhaard. De ruime keuken is eenvoudig en heeft een hoekopstelling. De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap en oven. Vanuit de keuken een ruime bijkeuken met het toilet, de wasmachineaansluiting en een deur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken kom je in een ruime berging die mogelijkheden biedt voor het creëren van een slaapkamer. Tevens vindt u hier de c.v.-installatie (Nefit '11) en is er een wasruimte.

De ruime badkamer is eenvoudig en is voorzien van een wasmeubel, ligbad, douche en bidet.

### Eerste verdieping

Overloop met toiletruimte. Op deze verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers en 1 middelgrote slaapkamer. Alle kamers hebben kunststof kozijnen met dubbel glas. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft toegang tot een groot dakterras.

### Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is er toegang tot de ruime bergzolder.





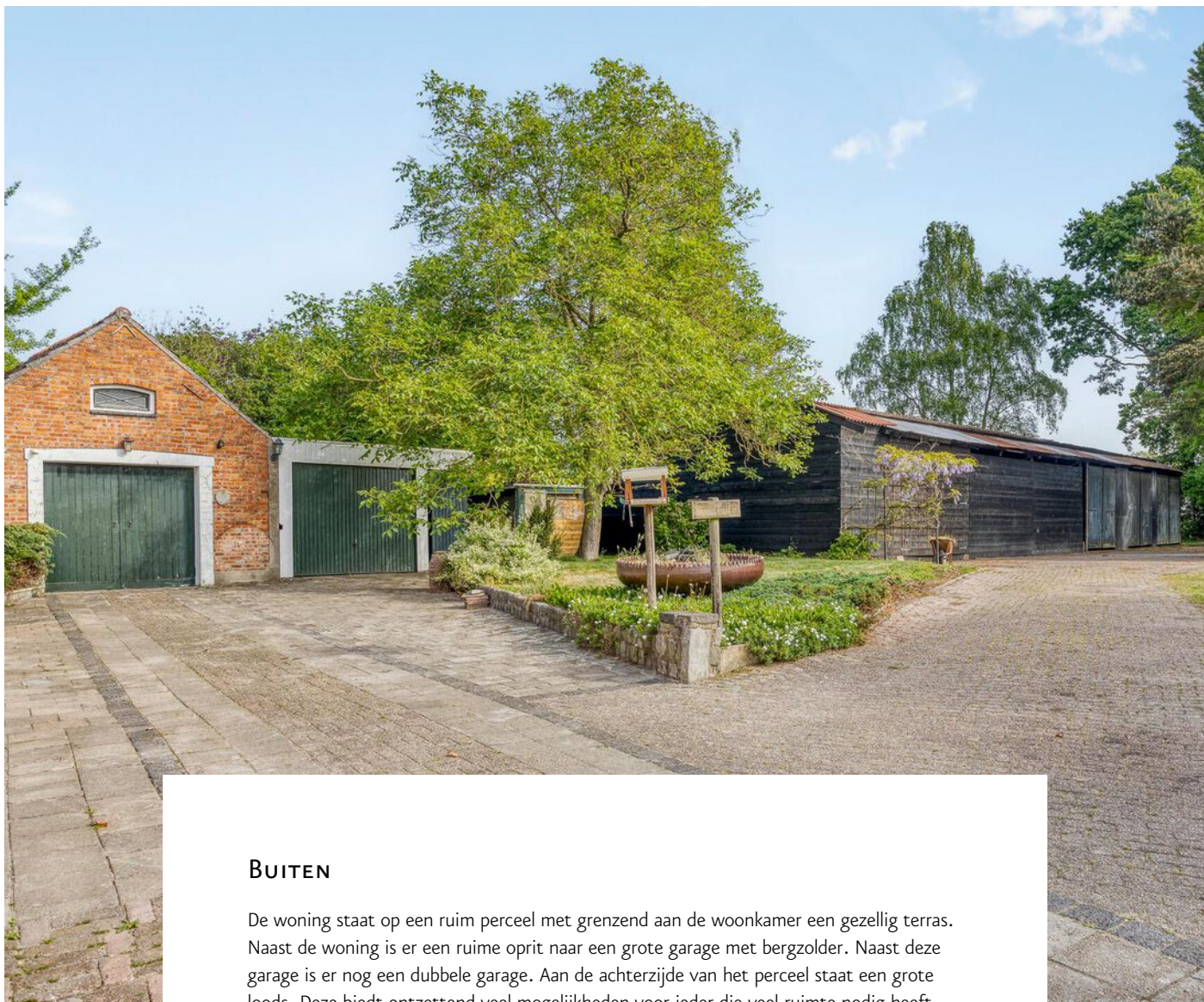








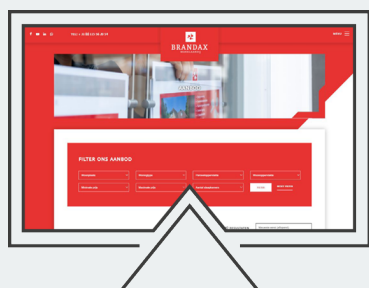




## BUITEN

De woning staat op een ruim perceel met grenzend aan de woonkamer een gezellig terras. Naast de woning is er een ruime oprit naar een grote garage met bergzolder. Naast deze garage is er nog een dubbele garage. Aan de achterzijde van het perceel staat een grote loods. Deze biedt ontzettend veel mogelijkheden voor ieder die veel ruimte nodig heeft voor hobby of werk. Verder is er aan de andere kant van de woning een groot gazon met terras en houten tuinhuis.





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

# PLATTEGROND



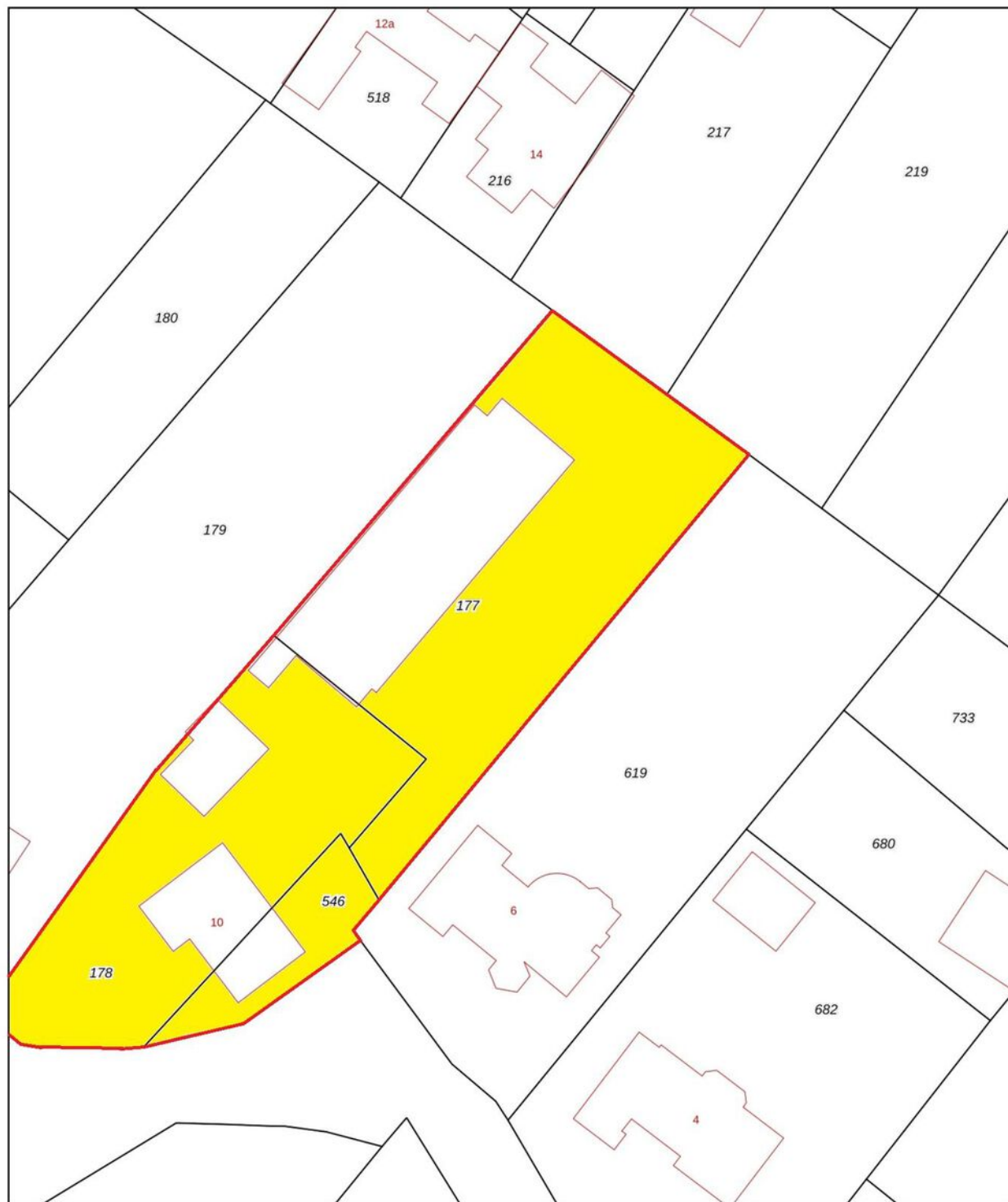
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wouterij 10 H177



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Axel

Sectie H

Perceel 177

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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 weekeind 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