



**BRANDAX**  
MAKELAARDIJ



TE KOOP

POLENLAAN 11, 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 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!



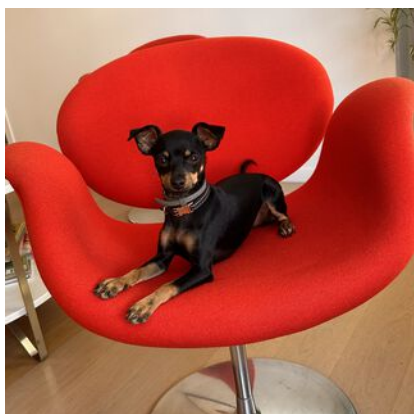
**CHRIS  
VAN DEN BRANDEN**  
REGISTER-MAKELAAR  
EN -TAXATEUR

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.



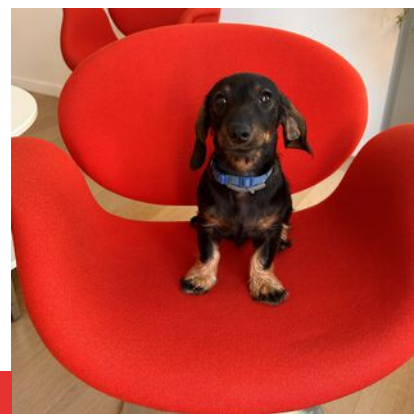
**NANCY  
VAN DER SMISSEN**  
ASSISTENT MAKELAAR

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.



**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



## POLENLAAN 11, HEIKANT

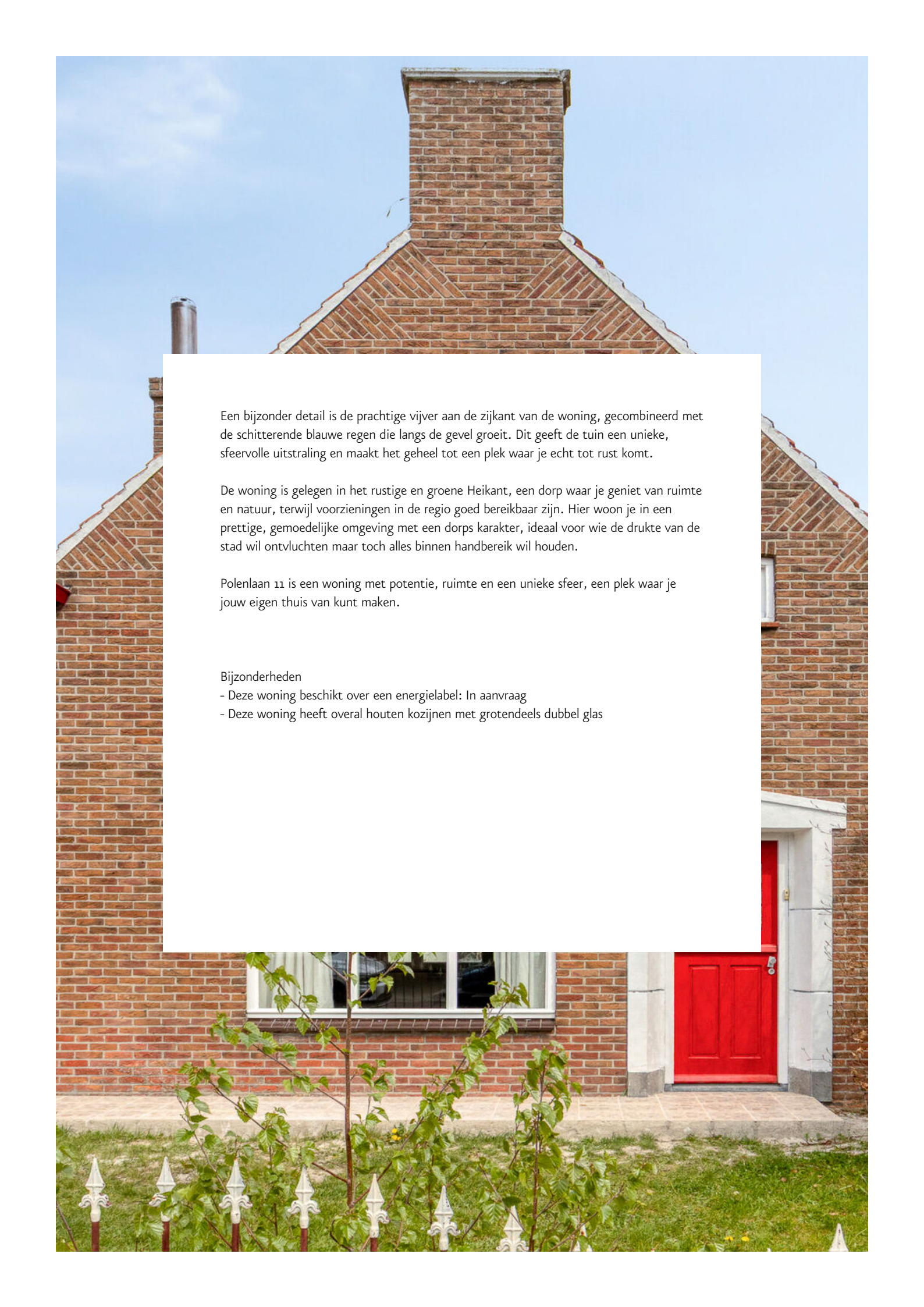
Vrijstaand wonen met ruimte, karakter én volop mogelijkheden; welkom aan de Polenlaan 11 in Heikant.

Deze charmante woning ligt op een fijne rustige plek en biedt alles wat je zoekt als je nét wat meer ruimte wilt, zowel binnen als buiten. Hier krijg je de kans om een huis helemaal naar je eigen smaak te maken, zonder concessies te doen aan ruimte en ligging.

De woonkamer is royaal opgezet en heerlijk licht, met grote ramen die zorgen voor een prettige sfeer gedurende de dag. Het is een fijne leefruimte waar je eenvoudig een gezellige zithoek en eethoek combineert. De keuken sluit hierop aan en biedt een goede basis, maar vooral ook de mogelijkheid om er jouw droomkeuken van te maken.

Boven vind je drie slaapkamers, stuk voor stuk ruim en praktisch in te delen. De master bedroom springt eruit met een grote kastenwand; ideaal voor wie houdt van overzicht en opbergruimte. Daarnaast is er een ruime bergzolder, perfect voor het opslaan van seizoensspullen of als extra hobbyruimte. Boven de badkamer bevindt zich nog een extra bergzolder, wat zorgt voor verrassend veel bergruimte in huis.

Ook buiten biedt de woning veel kansen. De ruime tuin biedt volop privacy en is onderhoudsvriendelijk. Tal van mogelijkheden om deze naar eigen wens aan te passen; of je nu juist meer wilt gaan tuinieren, spelen met de kinderen of ontspannen in de zon; hier kan het allemaal. De garage/berging is ideaal voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen en gereedschap. De oprit aan de zijkant van de woning zorgt bovendien voor extra gemak met parkeren op eigen terrein.



Een bijzonder detail is de prachtige vijver aan de zijkant van de woning, gecombineerd met de schitterende blauwe regen die langs de gevel groeit. Dit geeft de tuin een unieke, sfeervolle uitstraling en maakt het geheel tot een plek waar je echt tot rust komt.

De woning is gelegen in het rustige en groene Heikant, een dorp waar je geniet van ruimte en natuur, terwijl voorzieningen in de regio goed bereikbaar zijn. Hier woon je in een prettige, gemoedelijke omgeving met een dorps karakter, ideaal voor wie de drukte van de stad wil ontvluchten maar toch alles binnen handbereik wil houden.

Polenlaan 11 is een woning met potentie, ruimte en een unieke sfeer, een plek waar je jouw eigen thuis van kunt maken.

#### Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: In aanvraag
- Deze woning heeft overal houten kozijnen met grotendeels dubbel glas

# POLENLAAN 11 HEIKANT

1. Vrijstaand wonen
2. Veel leefruimte
3. 3 Slaapkamers
4. Ruime tuin rondom
5. Fraaie vijver
6. Rustige ligging

## KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE  
103 m<sup>2</sup>

TUINLIGGING  
RONDON

INHOUD  
437 m<sup>3</sup>

ENERGIELABEL  
IN AANVRAAG

PERCEELOPPERVLAKE  
570 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR  
1955

KAMERS  
4

SLAAPKAMERS  
3

**VRAAGPRIJS**  
€ 319.000 K.K.





## INDELING

### Begane grond

Entree in de hal met meterkast, trapopgang en kelderkast. De ruime woonkamer is heerlijk licht en ruim en heeft een gezellige houtkachel. De dichte eetkeuken heeft een U-opstelling en is voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koel/vries combinatie. Via de keuken een tussenportaal met een deur naar het toilet en een deur naar de tuin. Vervolgens kom je in de nette badkamer welke voorzien is van een ligbad, douche en wasmeubel. Hier treft u ook een aparte ruimte met de aansluiting voor de wasapparatuur. Verder is er hier een luik met vlizotrap naar een bergzolder. Hier zit de aansluiting van de c.v.-installatie (Vaillant '19).

### Eerste verdieping

Overloop met toiletruimte. Ruime master bedroom met grote kastenwand aan de voorzijde van de woning. Verder is er nog een 2e ruime slaapkamer met inloopkast en een middelgrote/kleinere slaapkamer.

### Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is er toegang tot een ruime bergzolder.



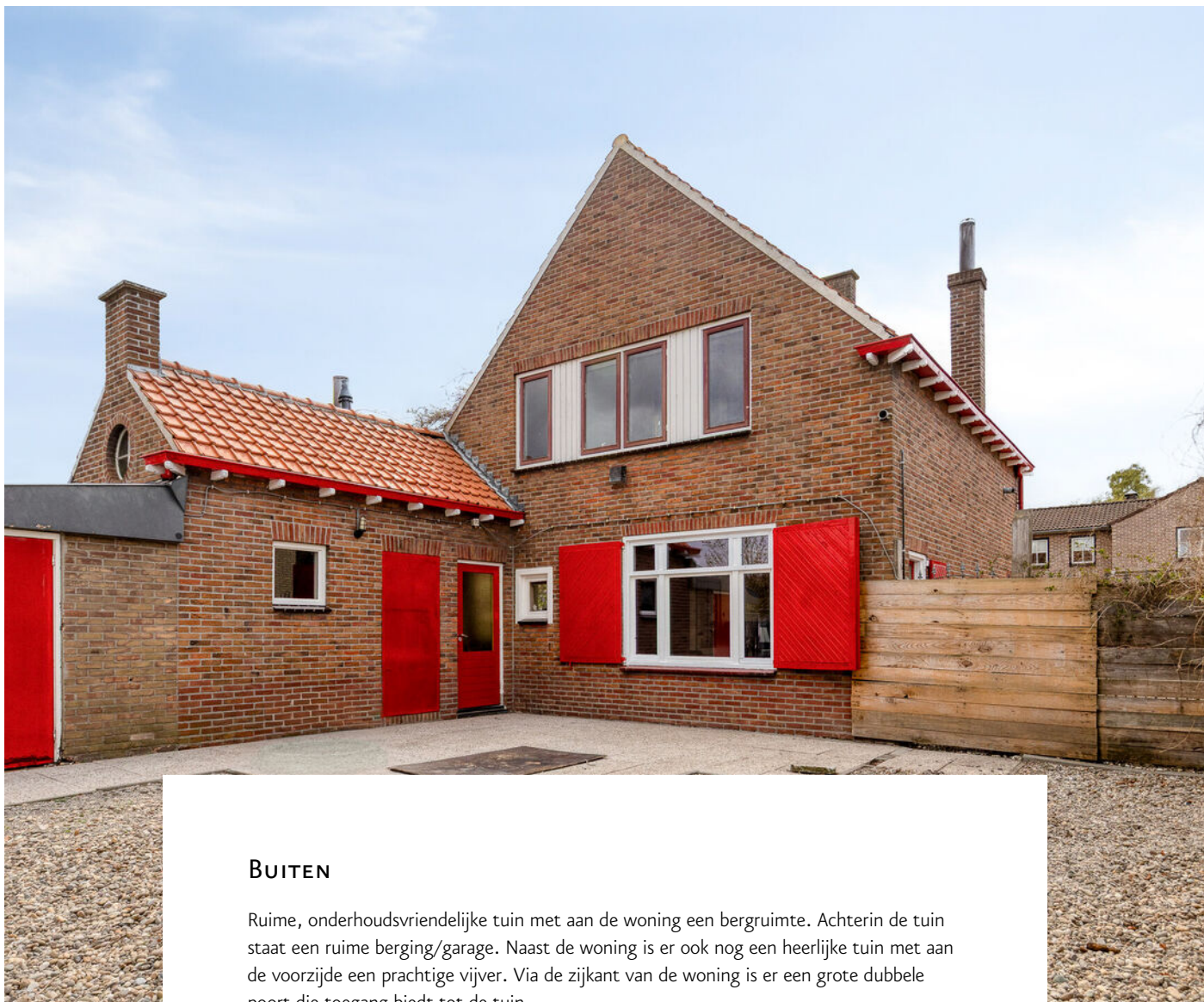








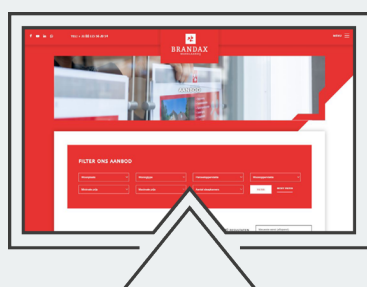




## BUITEN

Ruime, onderhoudsvriendelijke tuin met aan de woning een bergruimte. Achterin de tuin staat een ruime berging/garage. Naast de woning is er ook nog een heerlijke tuin met aan de voorzijde een prachtige vijver. Via de zijkant van de woning is er een grote dubbele poort die toegang biedt tot de tuin.





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

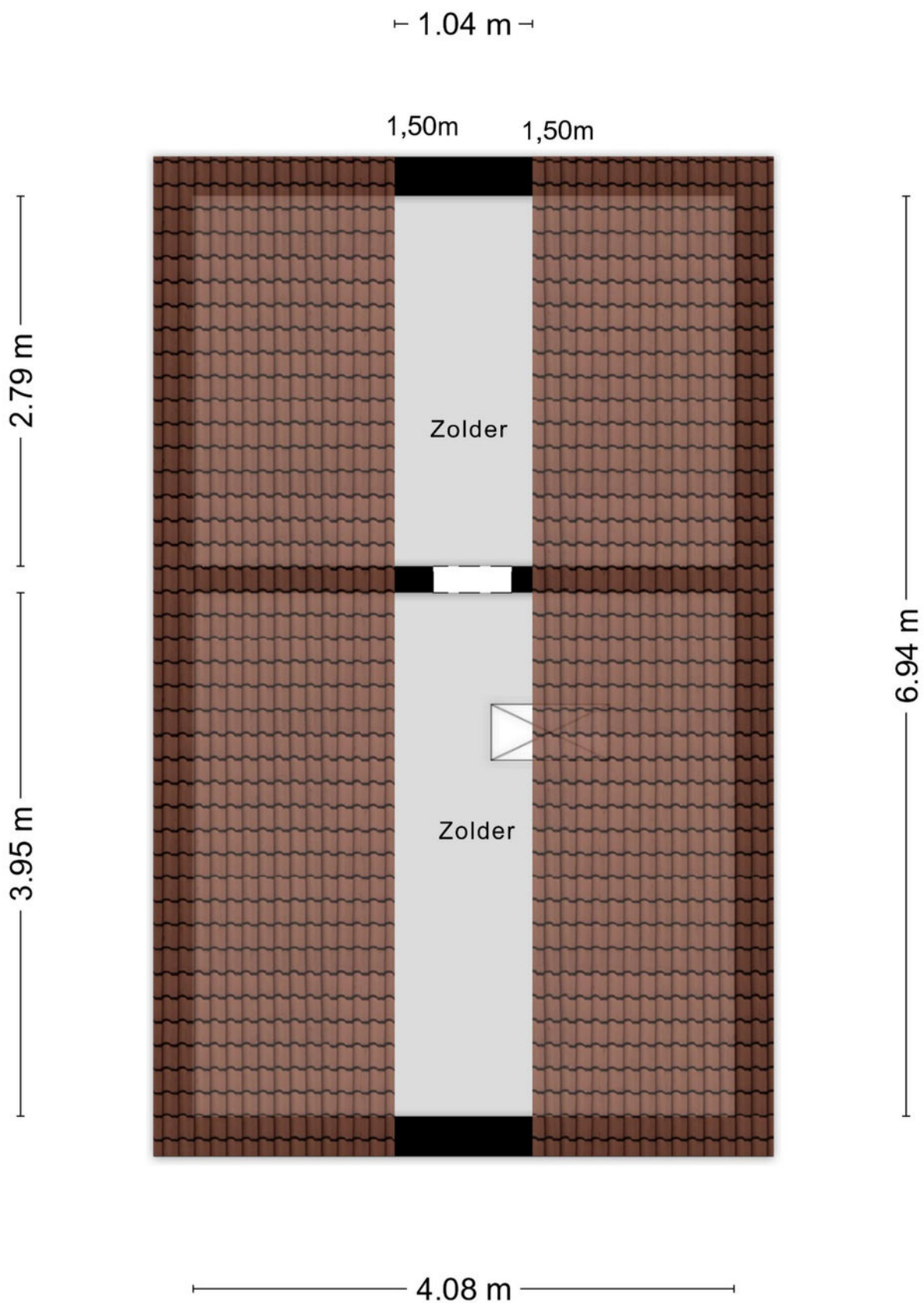
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

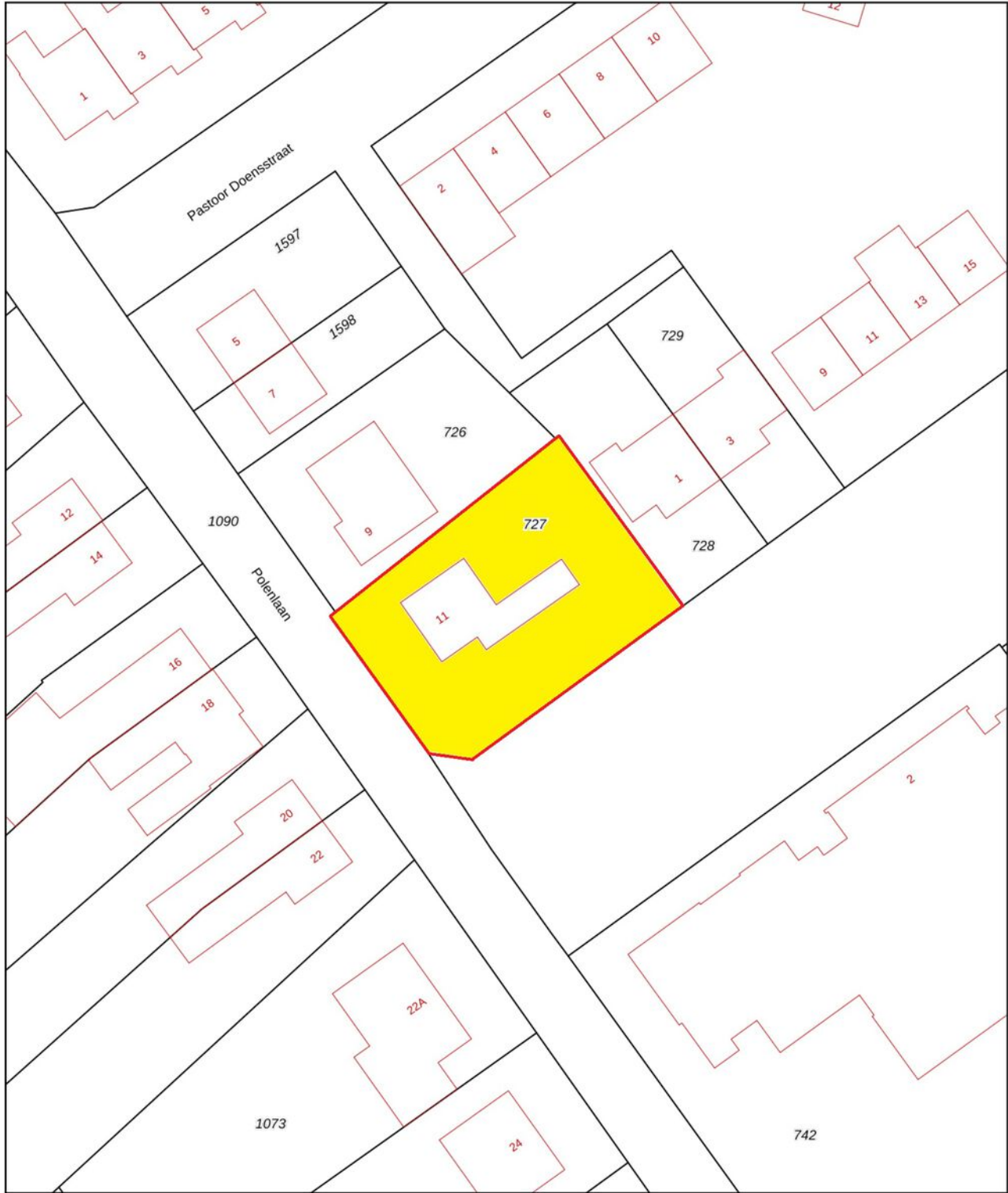



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Polenlaan 11 Heikant



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hulst	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie S	
— Bebouwing		Perceel 727	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 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 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 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