



**BRANDAX**  
MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

ACHTEREINDSTRAAT 32, GRAAUW

## 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. Soms wordt 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!



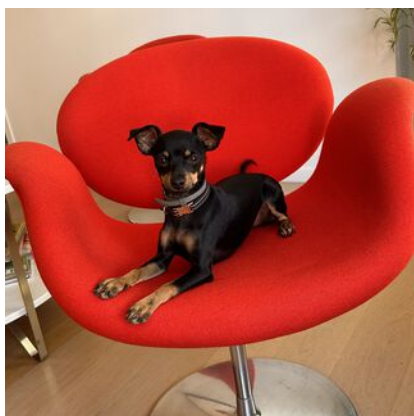
**CHRIS**  
**VAN DEN BRANDEN**  
REGISTER-MAKELAAR  
EN -TAXATEUR

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.



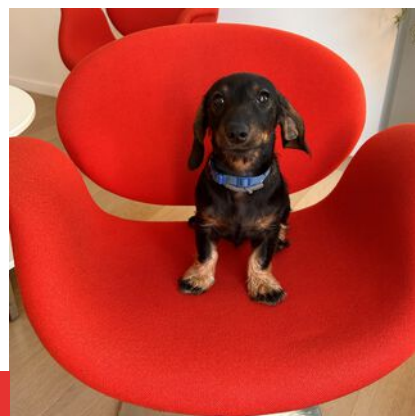
**NANCY**  
**VAN DER SMISSEN**  
ASSISTENT MAKELAAR

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.



**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

### ACHTEREINDSTRAAT 32, GRAAUW

Sfeervol wonen op een rustige locatie, met verrassend veel ruimte en een prachtig vrij uitzicht over de Zeeuws-Vlaamse polders. Aan de Achtereindstraat 32 in Graauw vindt u deze karaktervolle, instapklare, vrijstaande woning waar comfort, rust en veelzijdigheid op een bijzondere manier samenkomen.

Binnen valt direct de royale leefruimte op, met als absolute blikvanger de grote eetkeuken. Hier is met gemak plaats voor een 8 à 10-persoonseettafel, waardoor dit dé plek is om uitgebreid te koken, te dineren en samen te komen met familie en vrienden. De woning beschikt daarnaast over diverse kamers die flexibel ingericht kunnen worden als slaap-, werk- of hobbyruimte. Met drie slaapkamers en twee badkamers is er bovendien volop ruimte voor een gezin, thuiswerkers of gasten.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fraai aangelegde tuin is een groene oase met meerdere sfeervolle zitjes, zodat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Het geïsoleerde tuinhuis met veranda vormt een heerlijke extra leefruimte en is ideaal als hobbyruimte, atelier of een plek om in alle rust te ontspannen.

Een bijzonder pluspunt is het ruime dakterras. Hier geniet u van een uniek, weids uitzicht over de omliggende polders; een plek waar u iedere dag opnieuw kunt genieten van de rust en het veranderende landschap.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met verrassend veel leefruimte, volop mogelijkheden en een prachtige buitenbeleving op een rustige locatie? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard want hier ervaart u altijd een vakantiegevoel. Bel ons voor een bezichtiging.



#### Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: E
- De woning is voorzien van een airco '24 (deze kan zowel koelen als verwarmen)
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen
- Alles geschilderd in '24
- Deels houten kozijnen met dubbel glas en deels kunststof kozijnen met HR-glas

# ACHTEREINDSTRAAT 32 GRAAUW

1. Sfeervolle dijkwoning
2. 2 Badkamers
3. Infraroodsauna
4. Balkon met uitzicht op het polderlandschap
5. Dichtbij de oevers van de Westerschelde
6. Geïsoleerd tuinprieeel met veranda
7. 14 Zonnepanelen
8. Mooi fietsen

## KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE  
176 m<sup>2</sup>

TUINLIGGING  
ZUIDWEST

INHOUD  
654 m<sup>3</sup>

ENERGIELABEL  
E

PERCEELOPPERVLAKE  
296 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR  
1930

KAMERS  
7

SLAAPKAMERS  
3

**VRAAGPRIJS**  
€ 374.000 K.K.







## INDELING

### Begane grond

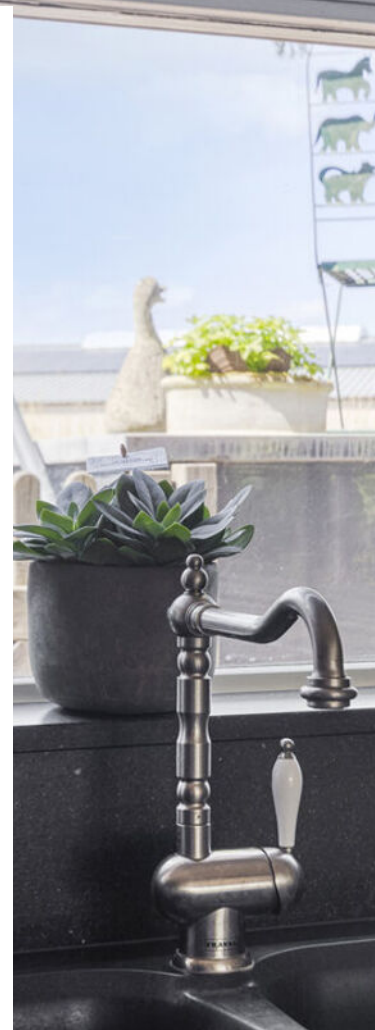
Middels een trap (voorzien van een stevige dubbele reling) stap je binnen in de hal met de trapopgang, toilet met fonteintje en de garderobe. Ruime keuken waar plaats is voor een grote eettafel en eventueel nog een zitje onder het raam. De keuken (Smeg '18) is voorzien van een heteluchtoven met pizzasteen, combi-oven, 5-pits inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en verder is er veel bergruimte door de diverse kasten en ruime schuiven.

De elektrische haard ('24) zorgt voor sfeervolle momenten.

Vanuit de keuken kom je in een open ruimte die gebruikt zou kunnen worden als tv-kamer of om lekker te zitten en toch contact te hebben met de mensen in de keuken. Hier hangt de airco die zowel kan koelen als verwarmen. Woonkamer met royale zithoek aan de voorzijde, doordat de woning wat hoger ligt is er een fijn open zicht op de straat.

Aansluitend een werkkamer en door het raam is er contact met de woonkamer, deur naar de achterzijde van de woning en een deur naar nog een werkruimte welke de volledige diepte beslaat. Deze ruimte heeft twee ramen en is ook verwarmd.

Aan de andere zijde van de woning kunt u vanuit de keuken naar de tuinkamer met deur naar de tuin en deur naar de badkamer, deze is voorzien van een infrarood cabine en van een 2-persoons douchecabine met jets, regenfunctie, radio en voetmassage. Daarnaast is er hier ruimte voor de wasmachine, droger en vriezer en ook hier is een deur naar de achterzijde van de woning.













## INDELING

### Eerste verdieping

Overloop met Veluxramen, geplaatst in '22. Op de overloop is genoeg ruimte voor een fijne werkplek. Grote slaapkamer met sfeervolle balken en een en-suite badkamer. De badkamer ('23) is voorzien van een wastafel, douchecabine, toilet en een infraroodpaneel zodat het in de winter snel behaaglijk is. Achter de losse kast zit nog een aansluiting voor een bad.

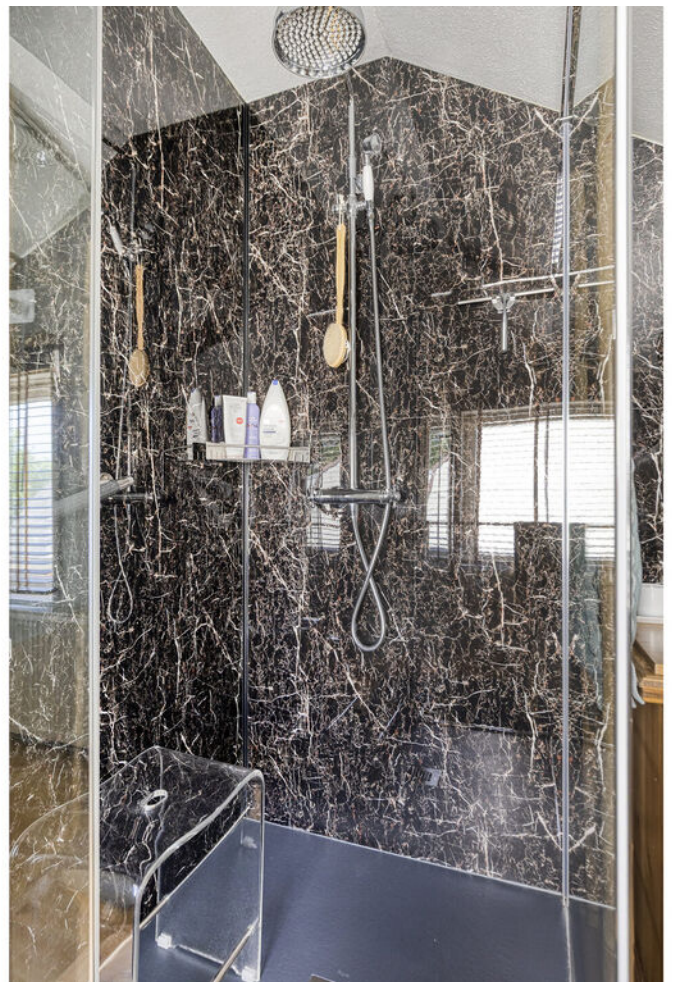
Tweede overloop met veel ruimte voor kasten en waar eventueel onder de schuine kanten bergingen gemaakt kunnen worden. Hier hangt tevens de c.v.-installatie (Nefit), en de omvormer voor de zonnepanelen.

Grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning, sfeervol met de houten afwerking.

Middelgrote slaapkamer aan de achterzijde met een inbouwkast.

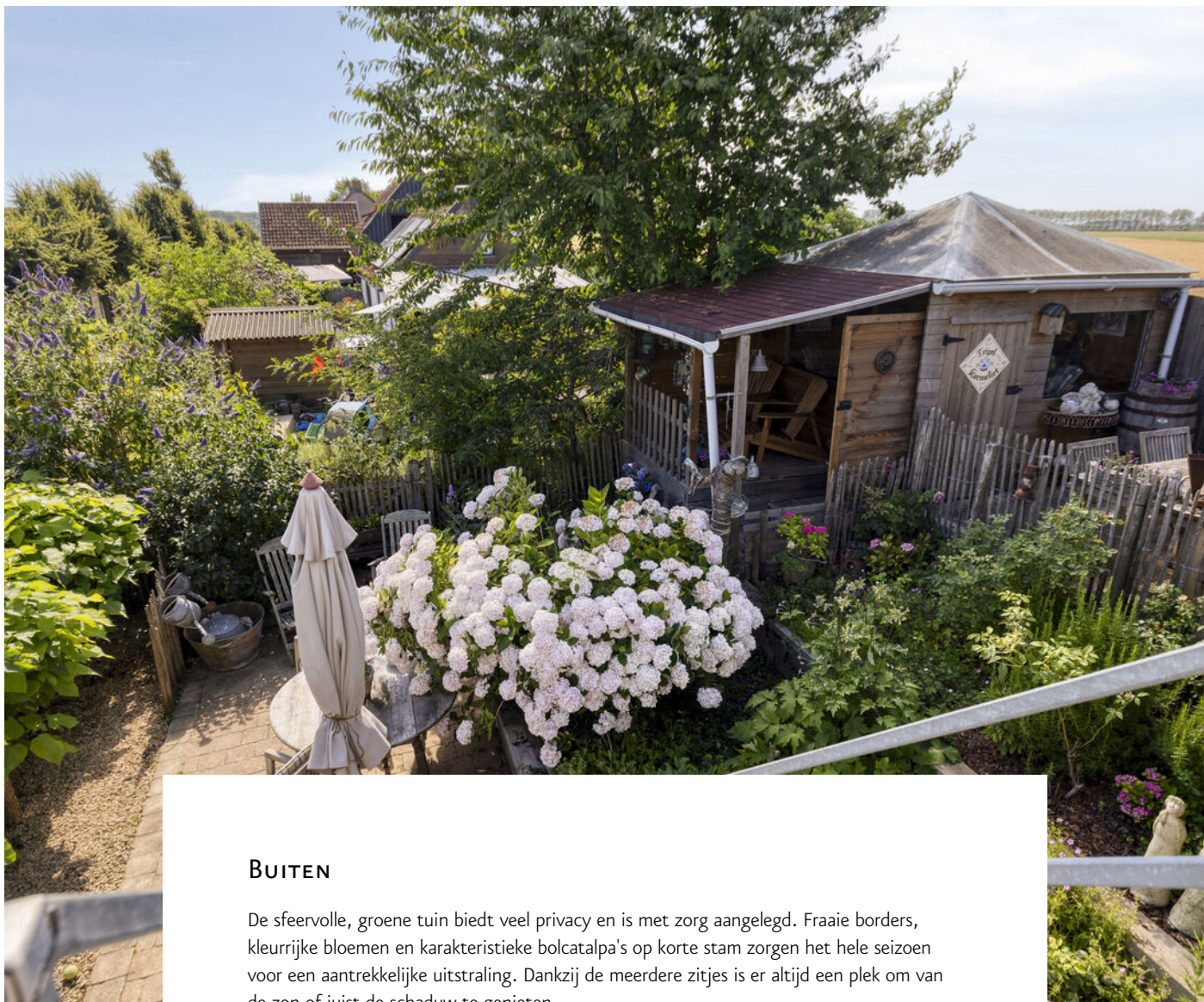












## BUITEN

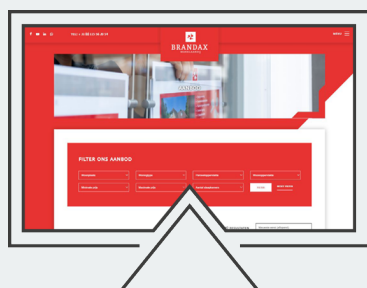
De sfeervolle, groene tuin biedt veel privacy en is met zorg aangelegd. Fraaie borders, kleurrijke bloemen en karakteristieke bolcatalpa's op korte stam zorgen het hele seizoen voor een aantrekkelijke uitstraling. Dankzij de meerdere zitjes is er altijd een plek om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een geïsoleerd tuinpriël met veranda, een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te verblijven. Daarnaast is er een praktische schuur met voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Via de stalen buitentrap bereikt u het royale dakterras, waar u wordt beloond met een uniek en weids uitzicht over de uitgestrekte polders. Bij helder weer zijn in de verte zelfs de voorbijvarende schepen op de Westerschelde te zien. Een uitzicht dat iedere dag weer verrast.







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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

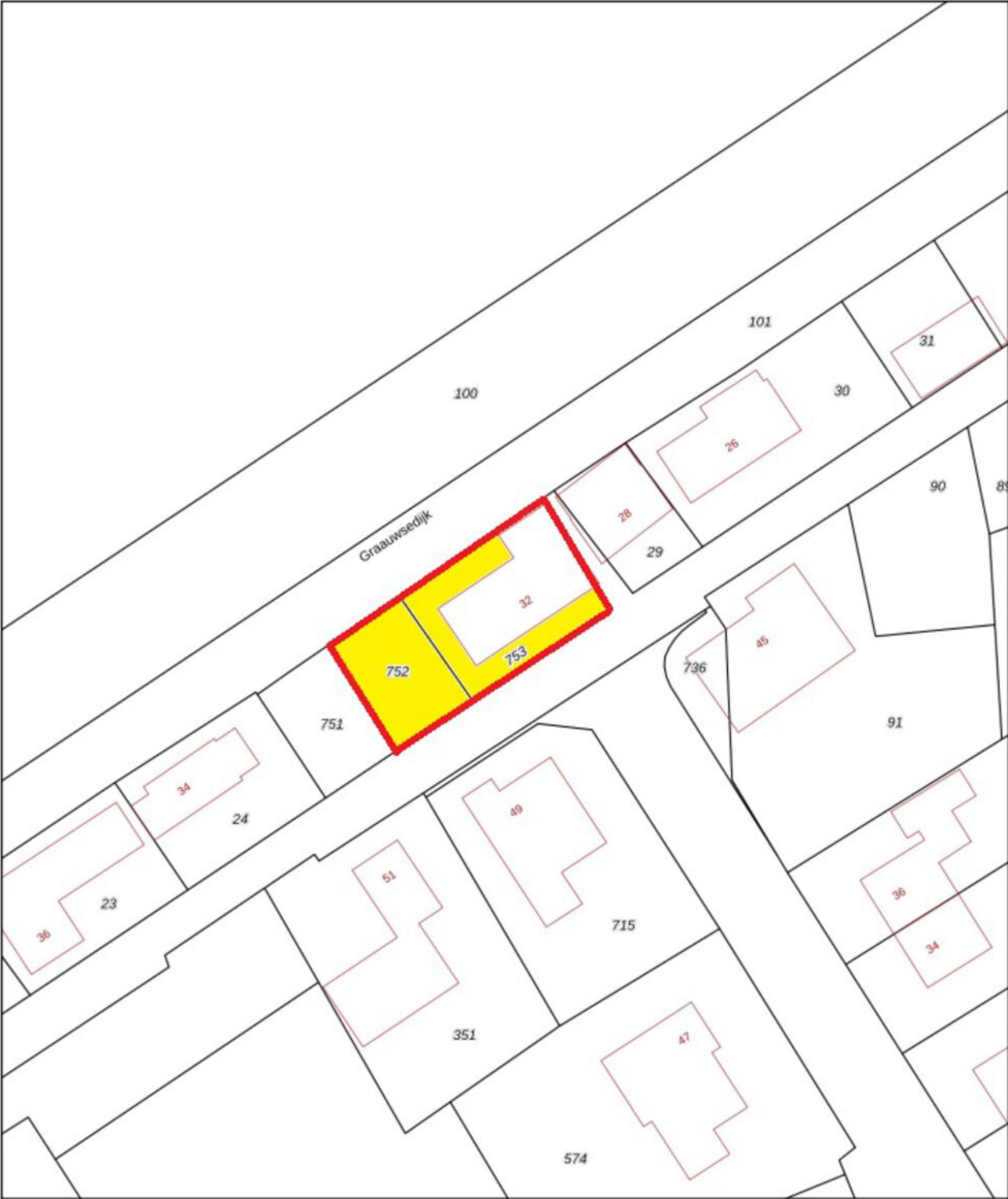


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Achter 32



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 H

Perceel 753

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 databankrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 17 juni 2026  
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.

### 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