



BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

CLOOSTERSTRAAT 46, KLOOSTERZANDE

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!



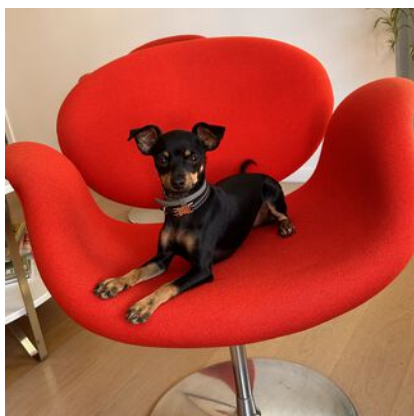
CHRIS
VAN DEN BRANDEN
REGISTER-MAKELAAR
EN -TAXATEUR

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.



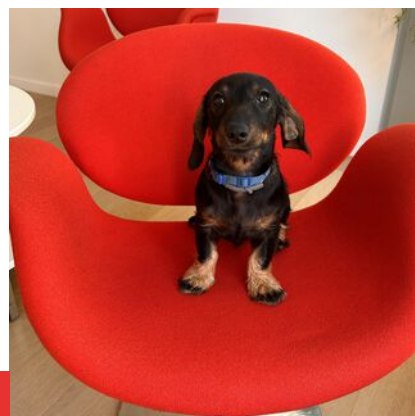
NANCY
VAN DER SMISSEN
ASSISTENT MAKELAAR

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



CLOOSTERSTRAAT 46, KLOOSTERZANDE

Geen dertien-in-een-dozijn woning, maar een woning met een verrassende indeling en een heerlijke diepe tuin! Aan de Cloosterstraat 46 in Kloosterzande wacht een woning die je meer biedt dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Dankzij de royale aanbouw is er een fijne, lichte leefruimte ontstaan met een ruime woonkamer waar je volop kunt genieten van comfort en gezelligheid. De woning heeft een speelse indeling en een karaktervolle uitstraling, waardoor het allesbehalve een standaard huis is. En de fraai gepotdekselde achtergevel (keralit) geeft de woning daarbij een eigentijdse en verzorgde uitstraling.

Ook buiten valt er veel te genieten. De zeer diepe achtertuin biedt volop privacy en ruimte voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of lange zomeravonden met familie en vrienden. Via de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Achterin de tuin vind je de nieuwe houten schuur met sfeervolle veranda ('25), een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te zitten.

Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: F
- Kunststof kozijnen met dubbel en tripple glas (woonkamer)
- Grotendeels voorzien van horren

CLOOSTERSTRAAT 46 KLOOSTERZANDE

1. Diepe tuin
2. Tuinhuis met veranda
3. Alle voorzieningen op loopafstand
4. Uitgebouwd eind '24
5. Ruime woonkamer
6. Vrij uitzicht op parkje

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
88 m²

TUINLIGGING
ZUID

INHOUD
366 m³

ENERGIELABEL
F

PERCEELOPPERVLAKE
365 m²

BOUWJAAR
1900

KAMERS
4

SLAAPKAMERS
2

VRAAGPRIJS
€ 274.000 K.K.







Begane grond

Entree in de hal met garderobe. Rechte woonkamer welke in 2024 is uitgebouwd waardoor een fijne ruimte is ontstaan die ook nog eens sfeervol is met de schouw en elektrische haard. Deur naar de kelder en deur naar het portaal met de trapopgang en de toegang tot het toilet.

De woonkamer heeft aan de voorzijde uitzicht op een groenstrook en aan de achterzijde stap je door de dubbele tuindeuren zo de diepe tuin in. De woonkamer is verder strak gestukt en er ligt een mooie lichte laminaatvloer. De keuken is halfopen en kijkt uit op de tuin en is voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, koel-/vriescombi, een vaste kast voor de voorraad en er is ruimte voor de wasmachine.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en 2 bergingen. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kastenwand onder de schuine kant. Kleinere slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en op beide slaapkamers zullen de op maat gemaakte gordijnen achterblijven.

Badkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van hoek-/ligbad, wastafel, toilet en douche. In 2024 is de douchecabine vernieuwd en hierbij hebben ze ook de leidingen vernieuwd. Eventueel zou de vaste kast op de overloop bij de badkamer getrokken kunnen worden zodat er ruimte ontstaat voor de wasmachine en droger.

Vanaf de overloop toegang tot de bergingen, hier hangt ook de c.v.-installatie (Intergas '24) en een kunststof deur naar het dak van de aanbouw.

Bergzolder

Vanaf de overloop toegang tot de bergzolder.

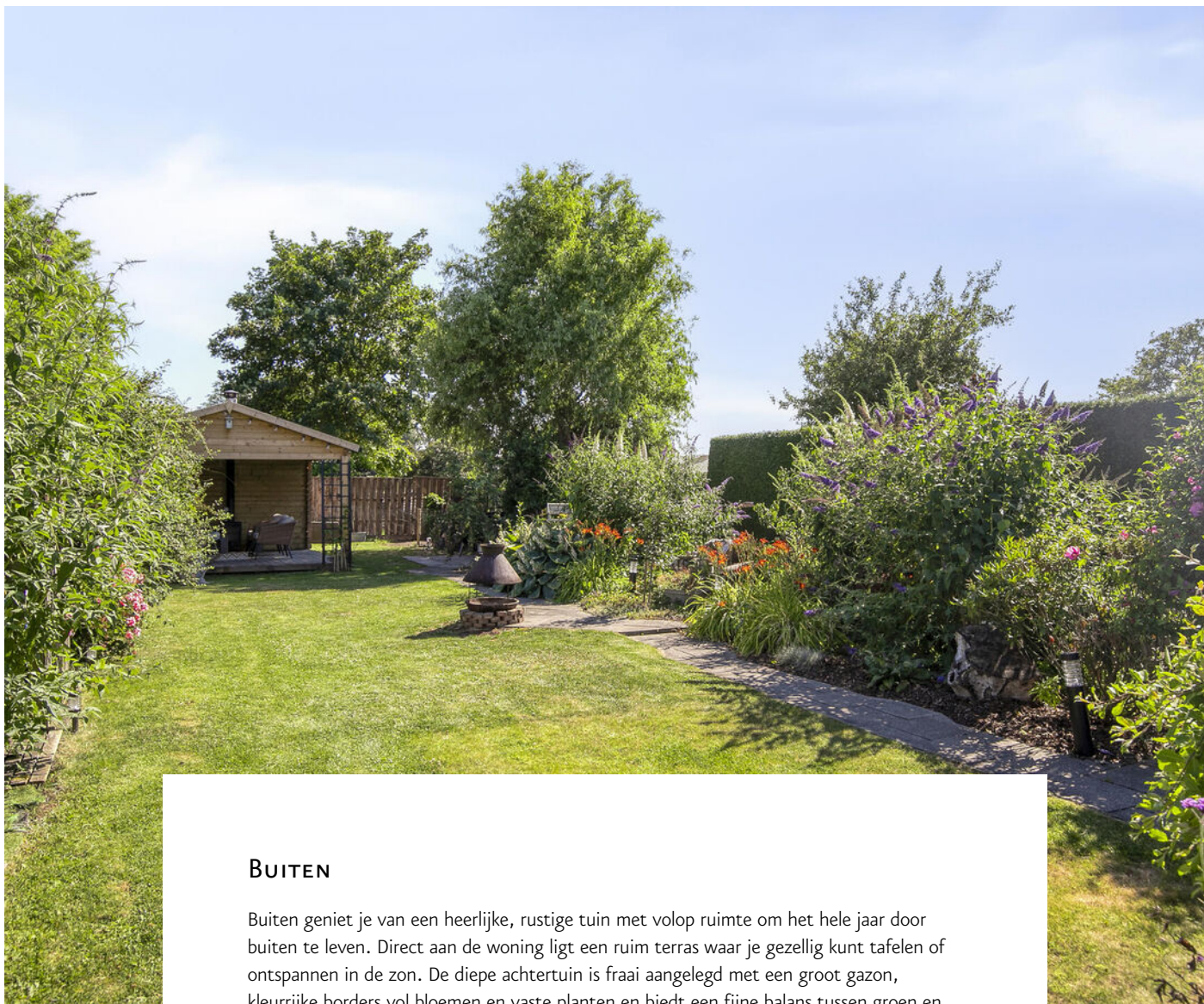










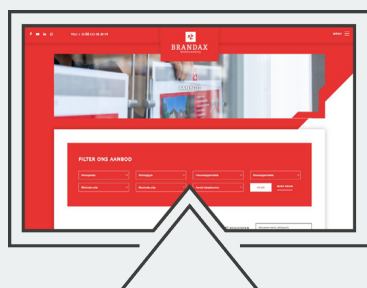


BUITEN

Buiten geniet je van een heerlijke, rustige tuin met volop ruimte om het hele jaar door buiten te leven. Direct aan de woning ligt een ruim terras waar je gezellig kunt tafelen of ontspannen in de zon. De diepe achtertuin is fraai aangelegd met een groot gazon, kleurrijke borders vol bloemen en vaste planten en biedt een fijne balans tussen groen en open ruimte.

Achter in de tuin is volop plek voor een moestuin, speelruimte of zelfs het houden van een paar kipjes, zodat je 's morgens kunt genieten van een vers eitje uit eigen tuin. De sfeervolle, groene omgeving zorgt voor veel privacy en een heerlijk rustige uitstraling. Een absolute meerwaarde is de nieuwe schuur met veranda ('25). Deze stijlvolle buitenruimte is ingericht als comfortabele lounge en vormt een heerlijke plek om van het vroege voorjaar tot ver in het najaar te genieten. Of je nu een barbecue organiseert, een goed boek leest of een gezellige avond met vrienden doorbrengt, hier ervaar je het ultieme buitenleven. En in de berging is voldoende ruimte voor de tuinspullen.

Naast de woning is een overdekte gang waardoor de fietsen en kiko's gemakkelijk naar achter kunnen en hier hangt ook de meterkast.



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

PLATTEGROND



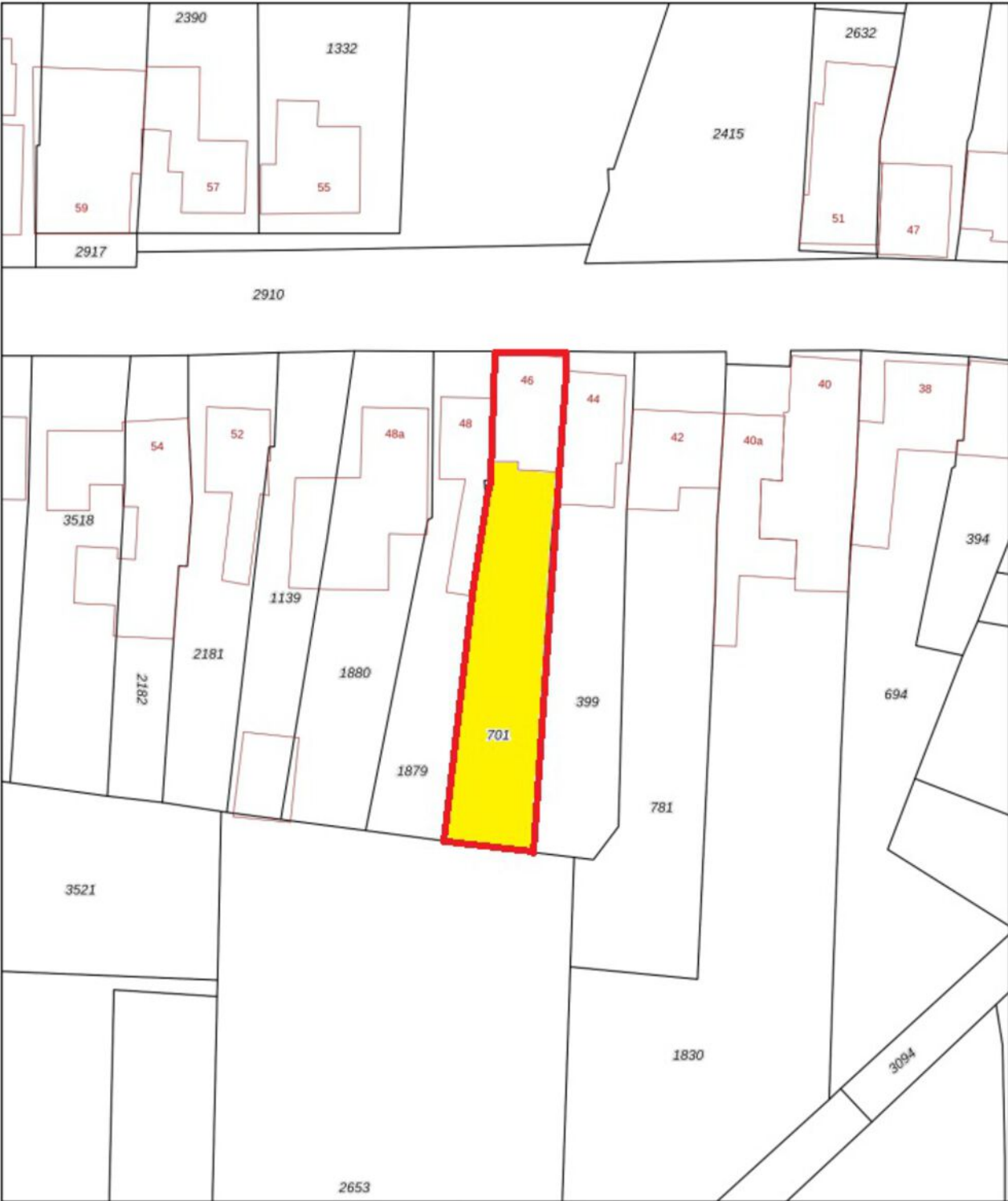
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Clooster 46



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

Sectie

Perceel

Hontenisse

H

701

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, geleverd op 3 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.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

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 onderzoekspllicht 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.

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