BRANDAX
MAKELAARDIJ

TE KOOP

Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat 15,

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

Medewerker binnendienst/office manager

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.

Jessica Govaert

assistent makelaar/ binnen- en buitendienst

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

Verrassend ruime en instapklare gezinswoning op een fijne, kindvriendelijke plek in Hoofdplaat.

Aan de Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat 15 staat deze nette twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een prachtige ruime, uitgebouwde woonkamer met open keuken en een heerlijke achtertuin. Een woning die van buiten misschien bescheiden oogt, maar eenmaal binnen verrassend veel ruimte biedt. In 2017/2018 is het huis nagenoeg geheel gerenoveerd en uitgebouwd aan de achterzijde over de volledige breedte. Het resultaat is een verzorgde, eigentijdse gezinswoning waar je zonder grote werkzaamheden je intrek kunt nemen.

De ligging is bijzonder prettig voor gezinnen. De woning staat in een rustige en zeer kindvriendelijke woonomgeving, waardoor kinderen hier fijn buiten kunnen spelen en je tegelijkertijd profiteert van de gemoedelijke sfeer die zo kenmerkend is voor een dorp als Hoofdplaat.

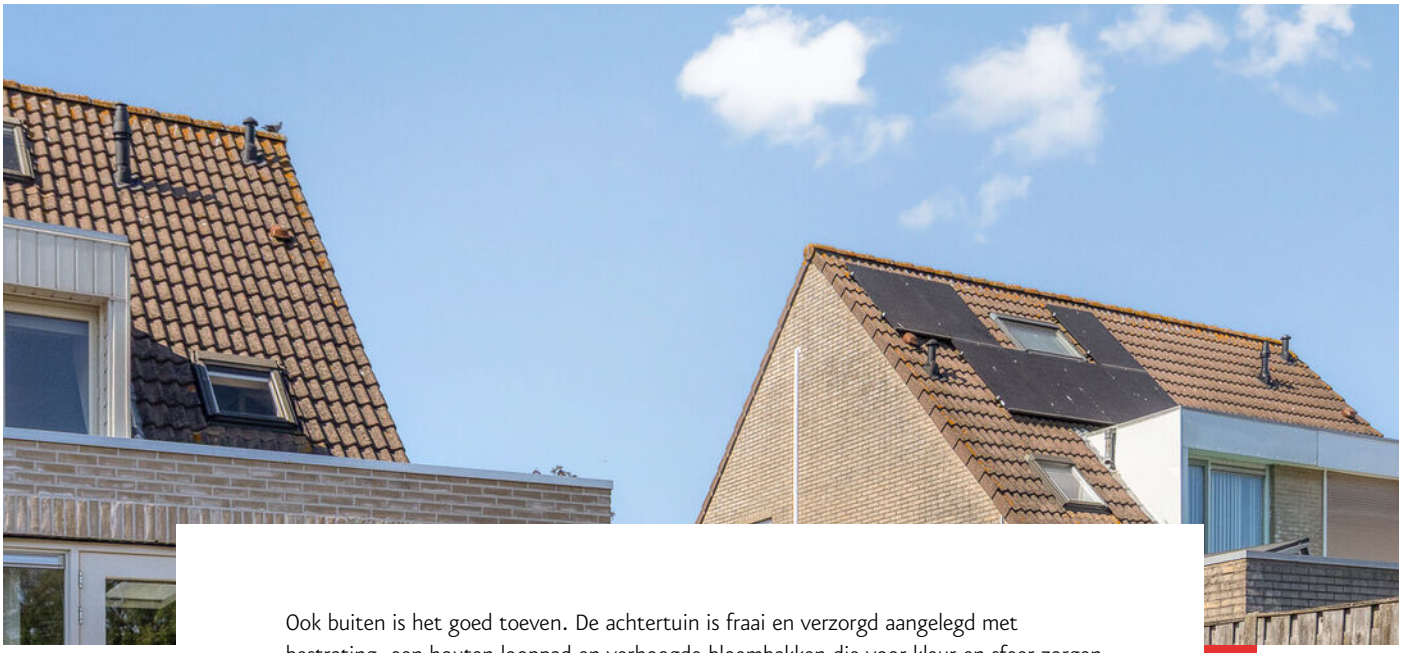
Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier stap je de ruime leefruimte binnen. De begane grond heeft een mooie open indeling en voelt dankzij de lichte afwerking en de grote raampartijen aangenaam ruim en licht aan. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een donkere kleurstelling en voorzien van een kookeiland met zitgedeelte. Een fijne plek om tijdens het koken gezellig aan te schuiven voor een kop koffie of om de dag samen door te nemen.

De keuken loopt naadloos over in het eetgedeelte en de woonkamer. Door de lengte van de woning is er volop plaats voor zowel een royale eettafel als een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor veel daglicht en een mooie verbinding met het terras en de tuin. Op zonnige dagen zet je de deuren heerlijk open en worden binnen en buiten als vanzelf één geheel.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een extra keukenblok en veel kastruimte. Vanuit de bijkeuken is de tuin rechtstreeks bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde berging, ideaal voor fietsen en opslag.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende mogelijkheden voor een gezin, maar natuurlijk ook voor wie graag een aparte werk-, hobby- of logeerkamer heeft. De badkamer is het enige gedeelte dat bij de grootschalige renovatie van 2017/2018 niet is vernieuwd. Deze is functioneel ingericht met een douche, wastafel en toilet en biedt een nieuwe eigenaar desgewenst de mogelijkheid om deze ruimte geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Een vaste trap brengt je naar de zolderverdieping en hier wacht nog een aangename verrassing. Onder de karakteristieke schuine daklijnen is een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Het grote dakraam zorgt voor volop daglicht en geeft deze verdieping een sfeervol karakter. Een heerlijke kamer voor een ouder kind, als logeerkamer of als rustige thuiswerkplek.



Ook buiten is het goed toeven. De achtertuin is fraai en verzorgd aangelegd met bestrating, een houten looppad en verhoogde bloembakken die voor kleur en sfeer zorgen. Direct aan de woning ligt een heerlijk terras waar voldoende ruimte is voor een grote tuintafel. Door de beschutte ligging geniet je hier bovendien van veel privacy. Een fijne plek voor lange zomeravonden, een barbecue met vrienden of gewoon een rustig moment in de zon.

Hoofdplaat is een kleinschalig Zeeuws-Vlaams dorp in de gemeente Sluis, gelegen in het karakteristieke polderlandschap nabij de Westerschelde. De omgeving wordt gekenmerkt door rust, ruimte, dijken en weidse vergezichten; ideaal voor wie graag wandelt of fietst. Voor uitgebreidere voorzieningen zijn onder andere IJzendijke, Breskens en Oostburg goed bereikbaar. Zo combineer je hier het rustige dorpsleven met de voorzieningen en kustplaatsen van West-Zeeuws-Vlaanderen binnen bereik.

Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat 15 is kortom een woning waar ruimte, comfort en een fijne gezinsomgeving mooi samenkomen. Met de royale leefruimte, moderne keuken, bijkeuken, vier slaapkamers en de privacyrijke tuin is dit een huis waar je met gemak jarenlang met plezier kunt wonen.

Bijzonderheden
- Deze woning beschikt over een energielabel: B
- De woning heeft overal houten kozijnen met dubbel glas en deels voorzien van rolluiken
- De woning is in 2017/2018 geheel gerenoveerd, met uitzondering van de badkamer

Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat 15

1. Jonge woning
2. Instapklaar
3. 4 Slaapkamers
4. Uitgebouwde gerenoveerde woning
5. Zonnige achtertuin
6. Kindvriendelijke woonomgeving

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
109 m²

INHOUD
416 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
244 m²

KAMERS
5

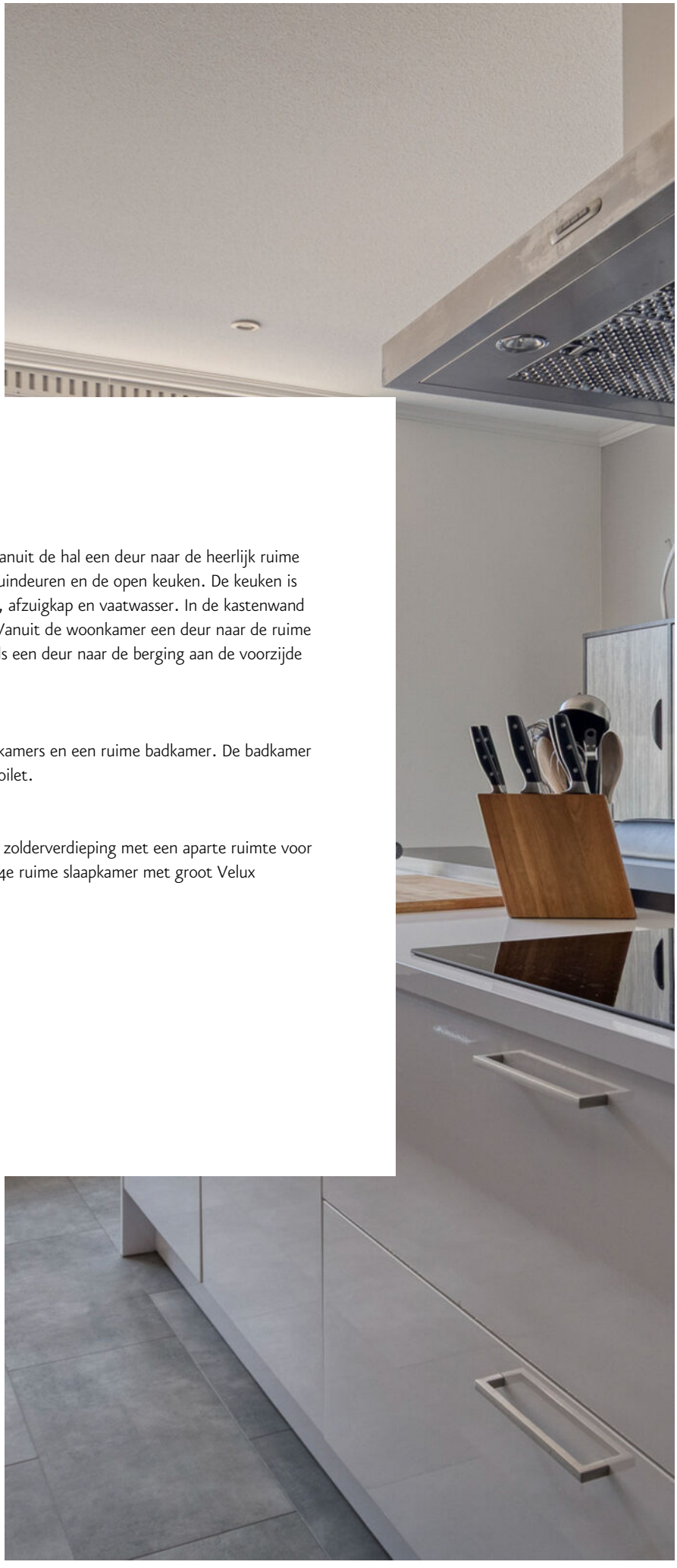
SLAAPKAMERS
4

TUINLIGGING
ZUID

ENERGIELABEL
B

BOUWJAAR
1995

VRAAGPRIJS
€ 349.000 K.K.

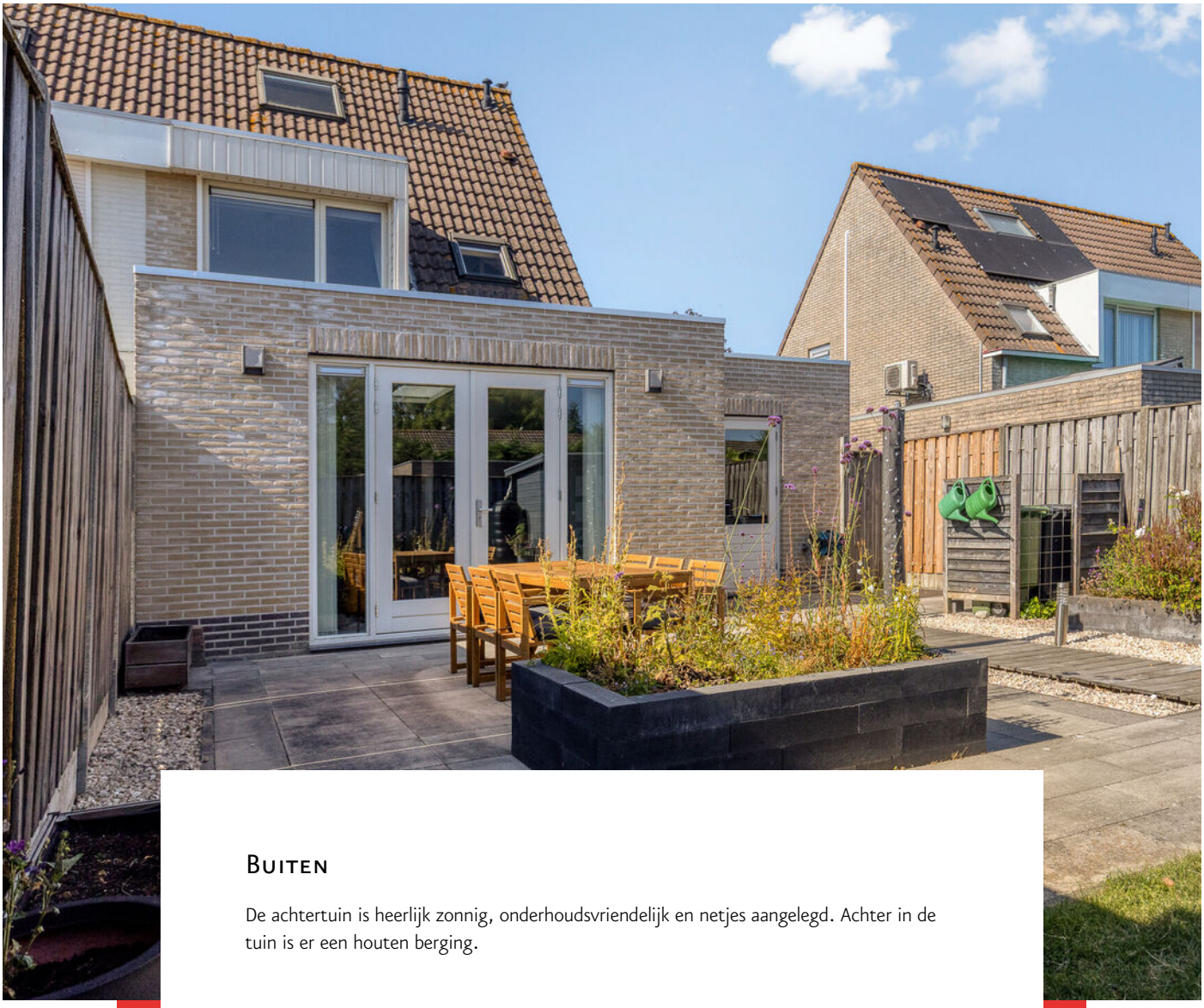


Indeling

Begane grond
Entree in de hal met toilet en trapopgang. Vanuit de hal een deur naar de heerlijk ruime uitgebouwde woonkamer met openslaande tuindeuren en de open keuken. De keuken is voorzien van een bar met inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. In de kastenwand een oven, combi/oven, koelkast en vriezer. Vanuit de woonkamer een deur naar de ruime bijkeuken met zowel een deur naar de tuin als een deur naar de berging aan de voorzijde van de woning.

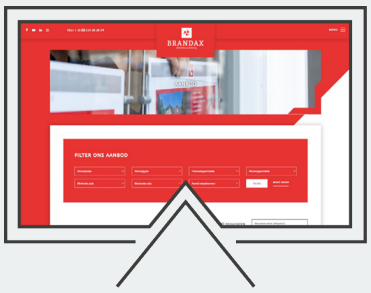
Eerste verdieping
Overloop die toegang biedt tot 3 nette slaapkamers en een ruime badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche en 2e toilet.

Tweede verdieping
Middels een vaste trap komt je op een ruime zolderverdieping met een aparte ruimte voor de c.v-ketel (Vaillant '18). Hier is tevens een 4e ruime slaapkamer met groot Velux dakraam.



Buiten

De achtertuin is heerlijk zonnig, onderhoudsvriendelijk en netjes aangelegd. Achter in de tuin is er een houten berging.



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

PLATTEGROND

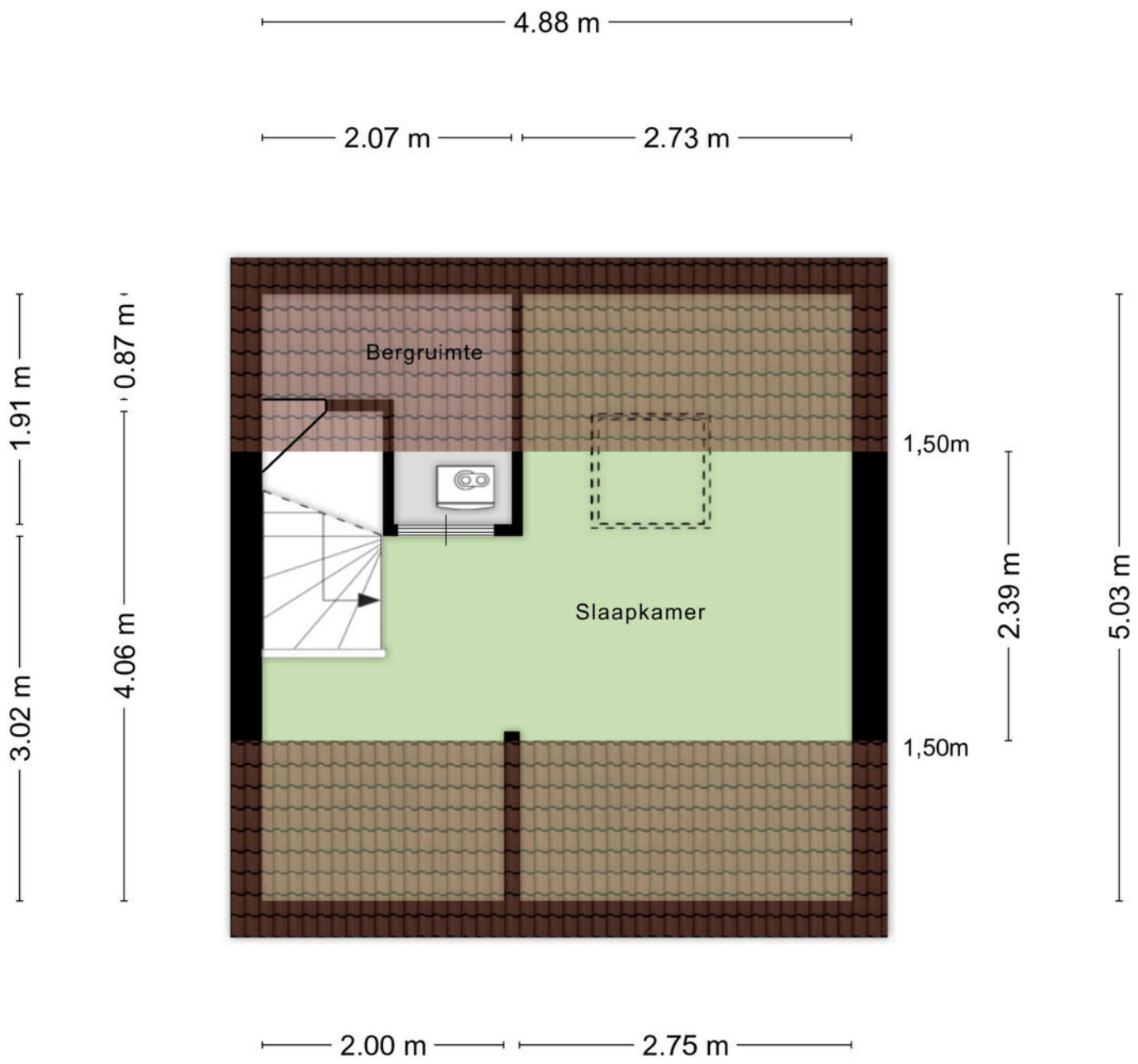
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pastoor 15

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oostburg
Sectie	EH
Perceel	494

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.

kadaster

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 notariskantoor en eventuele kosten van een hypotheekadviseur en taxateur.

VOOR BEIDE PARTIJEN GUNSTIG

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.

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 onderzoeksplicht 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.

''UW EIGEN WONING VERKOPEN, DAT KAN BIJ BRANDAX MAKELAARDIJ''

AL 45 JAAR

8,9

“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