



BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

NIEUWSTRAAT 4, 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. 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!



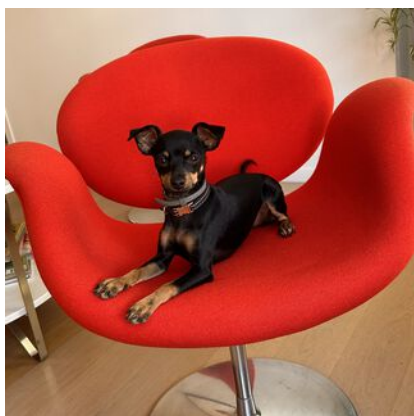
**CHRIS
VAN DEN BRANDEN**
REGISTER-MAKELAAR
EN -TAXATEUR

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.



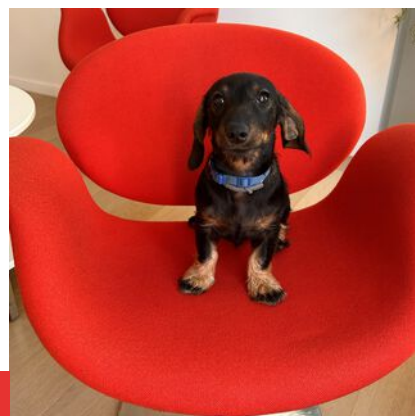
**NANCY
VAN DER SMISSEN**
ASSISTENT MAKELAAR

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



NIEUWSTRAAT 4, KOEWACHT

Karakter, ruimte en volop mogelijkheden aan de grens. Een woning met een gezicht, een verhaal én alle ruimte om er iets heel eigens van te maken.

Aan de Nieuwstraat 4 in Koewacht staat deze karakteristieke woning met opvallende Franse kap. Een huis dat je niet iedere dag tegenkomt. Achter de markante gevel gaat bovendien veel meer ruimte schuil dan je vanaf de straat zou verwachten.

Binnen vraagt de woning om een nieuwe eigenaar die mogelijkheden ziet. De basis en indeling bieden volop aanknopingspunten om hier, met een eigentijdse renovatie en een eigen woonstijl, weer een bijzonder thuis van te maken. Modern en strak, landelijk en warm of juist met respect voor de oorspronkelijke sfeer: hier krijg je de vrijheid om zelf de lijnen uit te zetten.

Verrassend ruim op de begane grond

Je komt binnen in een royale hal die meteen laat zien hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en leidt de karakteristieke houten trap naar boven. Aan de voorzijde bevindt zich een aparte eet- of werkkamer. Een fijne extra ruimte die bijvoorbeeld uitstekend kan functioneren als thuiswerkplek, speelkamer, bibliotheek of afzonderlijke eetkamer. Daarnaast is er een ruime woonkamer, terwijl de keuken aan de achterzijde aansluit op een bijzonder royale berging/bijkeuken.



Juist die achterzijde biedt interessante mogelijkheden. De berging/bijkeuken is fors van formaat en beschikt over een toilet en een eigen buitendeur. Wie de woning grondig wil aanpakken, kan hier nadenken over een andere indeling of een veel sterkere verbinding tussen keuken, wonen en tuin. Denk bijvoorbeeld aan een royale woonkeuken, een praktische bijkeuken of een combinatie daarvan. Uiteraard zijn dergelijke wijzigingen afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en, vanwege de monumentale status, waar nodig van toestemming.

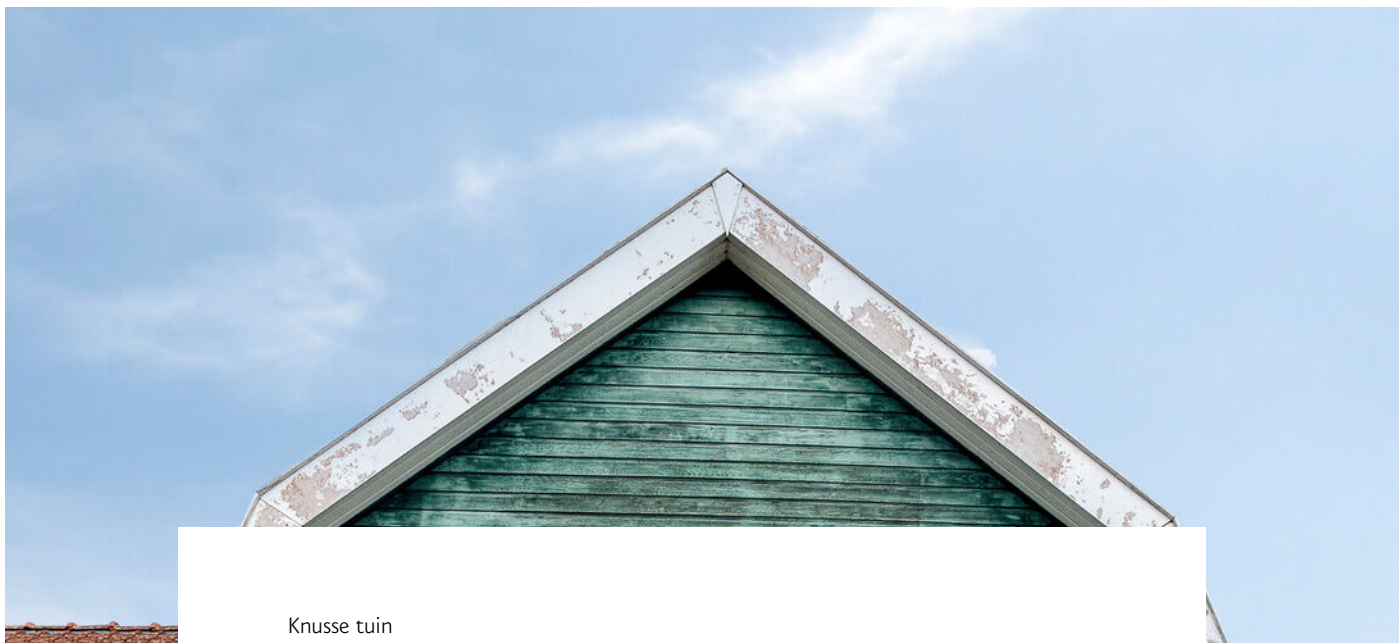
Daarnaast beschikt de woning over een ruime kelder. Een waardevolle extra bergruimte die bij een woning als deze bijzonder praktisch is.

Drie slaapkamers, badkamer én dakterras

Ook op de verdieping valt de ruimte op. Rond de centrale overloop liggen drie slaapkamers, waarvan met name de slaapkamer aan de achterzijde royaal van formaat is. De karakteristieke kapvorm geeft deze verdieping een geheel eigen uitstraling.

Verder bevindt zich hier de badkamer met douche, wastafel en toilet. Vanuit de verdieping is bovendien een dakterras bereikbaar. Vanuit de badkamer is er via een vlizotrap een ruime bergzolder aanwezig, zodat het huis ook buiten de reguliere woonvertrekken veel praktische bergruimte biedt.

De indeling maakt het huis geschikt voor uiteenlopende woonwensen: een gezin met drie slaapkamers, wonen en thuiswerken onder één dak of bijvoorbeeld een combinatie van slapen, hobby en werk.



Knusse tuin

Achter de woning ligt een beschutte, knusse tuin. Geen enorm perceel dat ieder weekend om onderhoud vraagt, maar juist een plek waar je met de juiste inrichting een sfeervolle stadstuin van kunt maken. Een terras, groen langs de erfafscheiding en een gezellige zitplek zouden hier al snel een heel andere uitstraling kunnen geven.

Verwarming en warm water

De woning wordt momenteel verwarmd met een pelletkachel, elektrische verwarming en een aanwezige, maar verouderde airco. Het warme water wordt verzorgd door een elektrische boiler. Ook op dit vlak ligt er voor een nieuwe eigenaar dus een mooie kans om bij de modernisering van de woning direct na te denken over een verwarmings- en energieconcept dat aansluit bij de eigen wensen.

Wonen pal op de Nederlands-Belgische grens

Koewacht heeft een bijzondere ligging: het dorp bevindt zich letterlijk op de grens van Nederland en België. Die grensligging hoort al generaties lang bij het karakter van de omgeving en maakt dat het dagelijks leven zich gemakkelijk aan beide kanten van de grens afspeelt.

Vanuit Koewacht zijn plaatsen als Hulst, Axel en Terneuzen aan Nederlandse zijde goed bereikbaar, terwijl je ook zo richting het Belgische achterland rijdt. Daarmee combineert deze locatie het dorps wonen met een centrale ligging in de grensregio.





Een huis voor iemand met ideeën

Nieuwstraat 4 is vooral een woning voor wie verder kijkt dan de huidige afwerking. Voor iemand die valt voor een karakteristieke gevel, veel binnenruimte en een huis dat nog niet voor je is ingevuld.

Drie slaapkamers, meerdere leefruimtes, een grote berging/bijkeuken, kelder, bergzolder, dakterras en een knusse tuin: de ingrediënten zijn er al. Nu is het aan de volgende eigenaar om ze samen te brengen tot een woning die weer helemaal bij deze tijd én bij zichzelf past.

Zie jij de mogelijkheden achter deze bijzondere gevel? Dan nodigen we je graag uit om Nieuwstraat 4 zelf te komen ontdekken.

Bijzonderheden

- Deze woning beschikt over een energielabel: G
- De volledige onroerende zaak heeft de status van gemeentelijk monument.
De redengevende omschrijving richt zich met name op de historische betekenis, hoofdvorm, gevels, kozijnen en dak. Inpandige onderdelen zonder monumentale waarde kunnen op grond van de gemeentelijke verordening onder voorwaarden worden gewijzigd. Voor voorgenomen renovatie of herindeling adviseren wij vooraf afstemming met de gemeente Terneuzen.



NIEUWSTRAAT 4 KOEWACHT

1. Karakteristieke woning
2. 3 Slaapkamers
3. Volop mogelijkheden
4. Veel ruimte
5. Kelder
6. Ideaal voor de handige klusser

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
110 m²

TUINLIGGING
NOORDOOST

INHOUD
537 m³

ENERGIELABEL
G

PERCEELOPPERVLAKE
133 m²

BOUWJAAR
1925

KAMERS
5

SLAAPKAMERS
3

VRAAGPRIJS
€ 189.500 K.K.









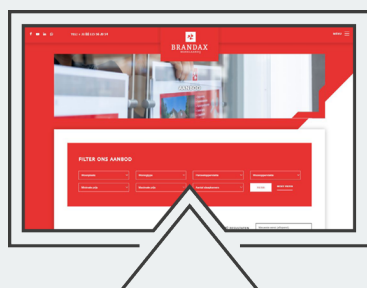












BEKIJK ALLE FOTO'S VAN DEZE
WONING OP ONZE WEBSITE.
VRAGEN? NEEM DAN CONTACT
MET ONS OP.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwstr 4 Koewacht



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 23 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Axel

H

83

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

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