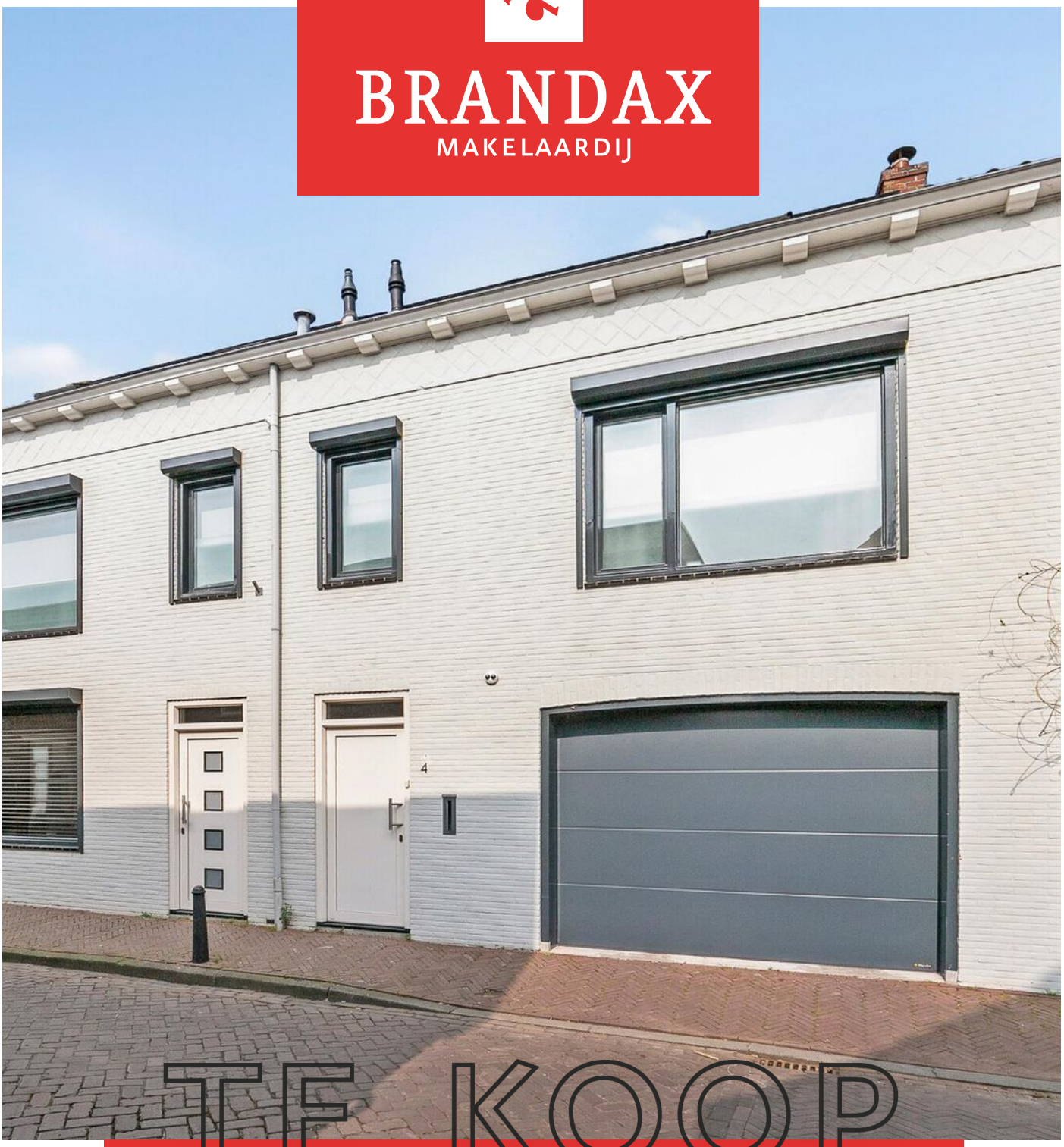
BRANDAX
MAKELAARDIJ



TE KOOP

Nieuweweg 4, HULST







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

Riant wonen aan de rand van de binnenstad van Hulst, met aan de achterzijde prachtig uitzicht op de groene stadswallen. Dat klínkt niet alleen bijzonder en uniek, het wonen ís hier ook bijzonder en uniek. Voor een mooie wandeling hoeft u dus alleen maar de tuin uit te lopen. Deze woning moet u eigenlijk écht beleven in plaats van online bekijken, maar we willen toch alvast een tipje van de sluier oplichten; de woning is een aantal jaren geleden compleet gerenoveerd en omgetoverd tot een modern en luxe woning. Het woonhuis is sfeervol en bijzonder ruim, wat het maakt tot een ideale woning voor een groot of samengesteld gezin. De woning heeft op de begane grond een ruim kantoor aan de voorzijde en een heerlijke woonkamer met open keuken. Aan de achterzijde van de woning een 2e kantoor, wat ook gebruikt kan worden als extra slaapkamer. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot een ruime berging en garage.
Wilt u na een dag hard werken even heerlijk relaxen en genieten van je eigen wellness? De master bedroom is uitgerust met een sauna in de badkamer en een jacuzzi op het dakterras! Daarnaast telt de woning nog 4 ruime slaapkamers verdeeld over de 2 verdiepingen en nog 2 badkamers. Achterin de tuin is er een verwarmd zwembad met verhoogd terras.

- Deze woning beschikt over een energielabel: B
- Deze woning beschikt over 14 zonnepanelen
- Houten een kunststof kozijnen met dubbel glas en deels HR++ glas en rolluiken op de verdiepingen.
- Per woning zijn er 2 parkeervergunningen te verkrijgen bij de gemeente (ca. €40/jaar per stuk)
- De woning wordt verkocht inclusief zwembad, sauna, jacuzzi en alle toebehoren
- De woning is voorzien van houten (begane grond) en PVC vloeren op de verdiepingen en in de bijkeuken en kantoor aan de achterzijde

Nieuweweg 4 Hulst

1. Riant wonen
2. 5 Slaapkamers
3. 3 Badkamers
4. 2 Kantoorruimtes
5. Eigen wellness
6. Grote tuin met zwembad
7. Uitzicht op de stadswallen
8. Inpandige garage

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
268 m²

INHOUD
1060 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
438 m²

KAMERS
8

SLAAPKAMERS
5

TUINLIGGING
NOORD

ENERGIELABEL
B

BOUWJAAR
1958

VRAAGPRIJS
€ 649.000 K.K.

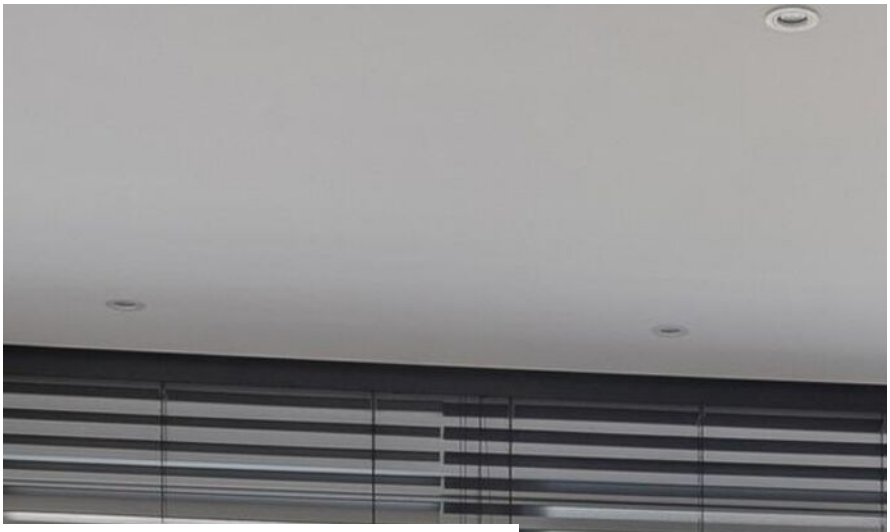


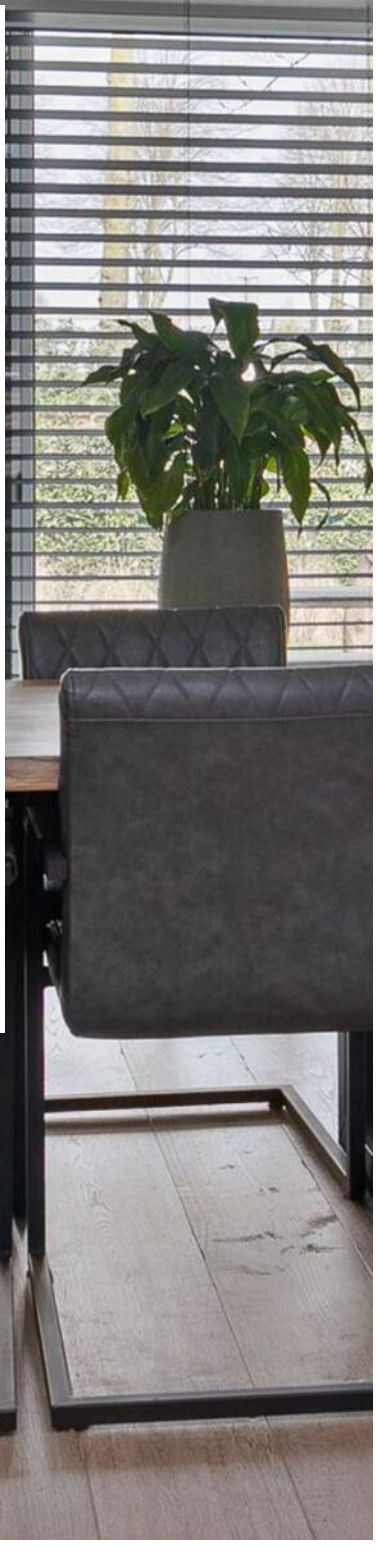












Indeling

Begane grond
Entree in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit de hal is er een deur naar een ruim kantoor. Vanuit dit kantoor is de heerlijk ruime woonkamer middels schuifdeuren bereikbaar. De mooie woonkamer met open keuken heeft een houten vloer en is aan de achterzijde flink uitgebouwd met een gezellige eetkamer en schuifpui naar de tuin. De keuken heeft een hoekopstelling en is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en grote wijnkoelkast. De grote lichtkoepel zorgt voor extra veel lichtinval. Vanuit de woonkamer een deur naar de kelder en een deur naar een ruime bijkeuken met de aansluiting voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar het toilet, een deur naar de tuin en toegang tot een ruime 2e kantoorruimte met schuifpui. Verder komt u vanuit de bijkeuken in een grote berging met deur naar de inpandige garage, welke voorzien is van elektrische roldeur. Vanuit de garage is er een deur naar de berging aan de voorzijde van de woning. Deze berging is ook toegankelijk vanaf de straatzijde

Eerste verdieping
Overloop met PVC vloer en toegang tot 2 ruime slaapkamers en een nette badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wasmeubel en toilet. Via een tussenportaal kom je in de master bedroom met eerst een dressing en daarna de riante slaapkamer met klein keukenblok voorzien van koelkast en de mogelijkheid een wasbak met koud water aan te sluiten. Vanuit de slaapkamer loop je zo de luxe badkamer met grote inloopdouche, wasmeubel, toilet en sauna in. Wil je na de sauna even afkoelen? Dat kan op het knusse dakterras. Hier staat ook de jacuzzi om heerlijk te kunnen ontspannen.

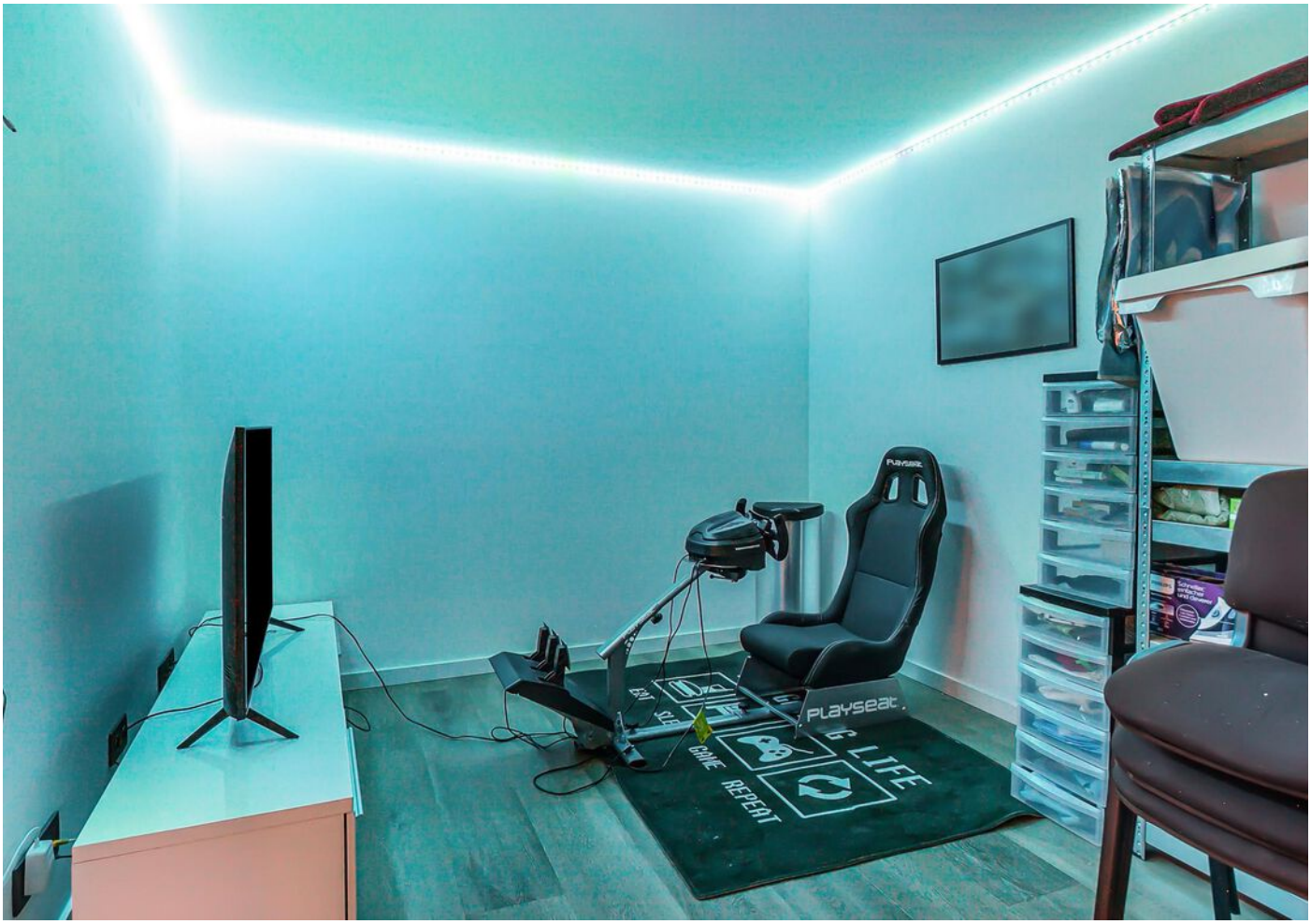




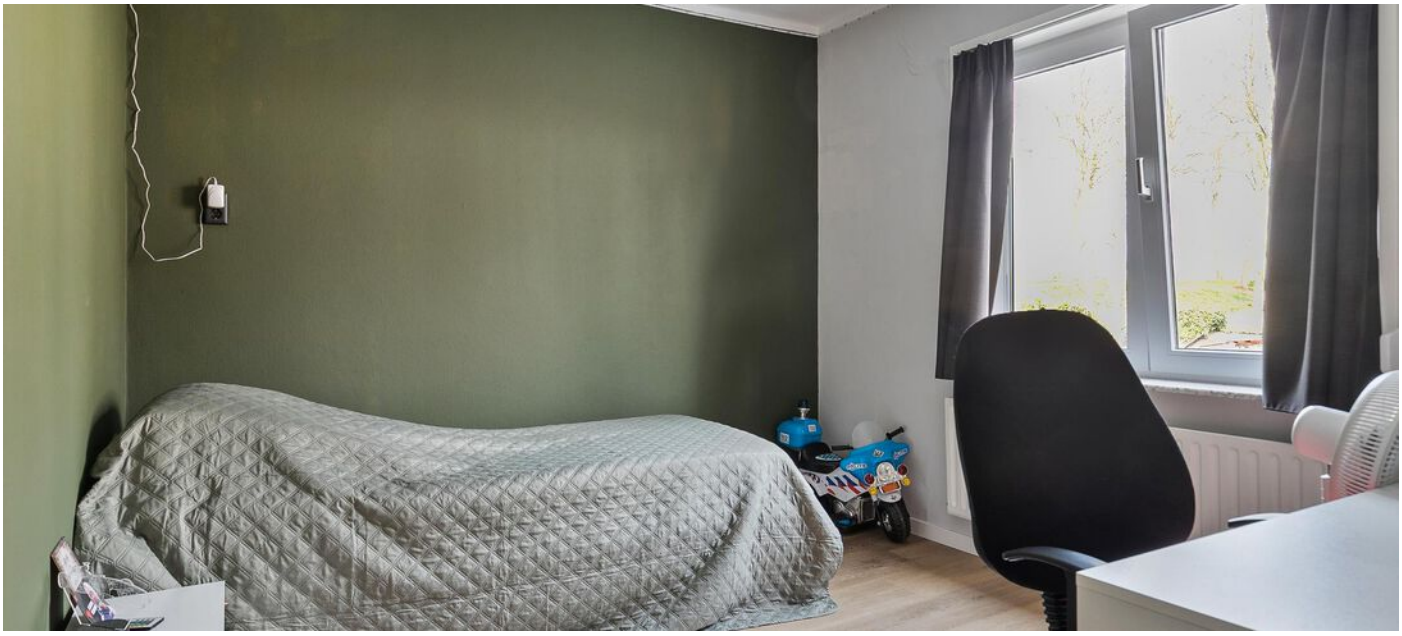





acer


playseat
LIFE
GAME
REPEAT





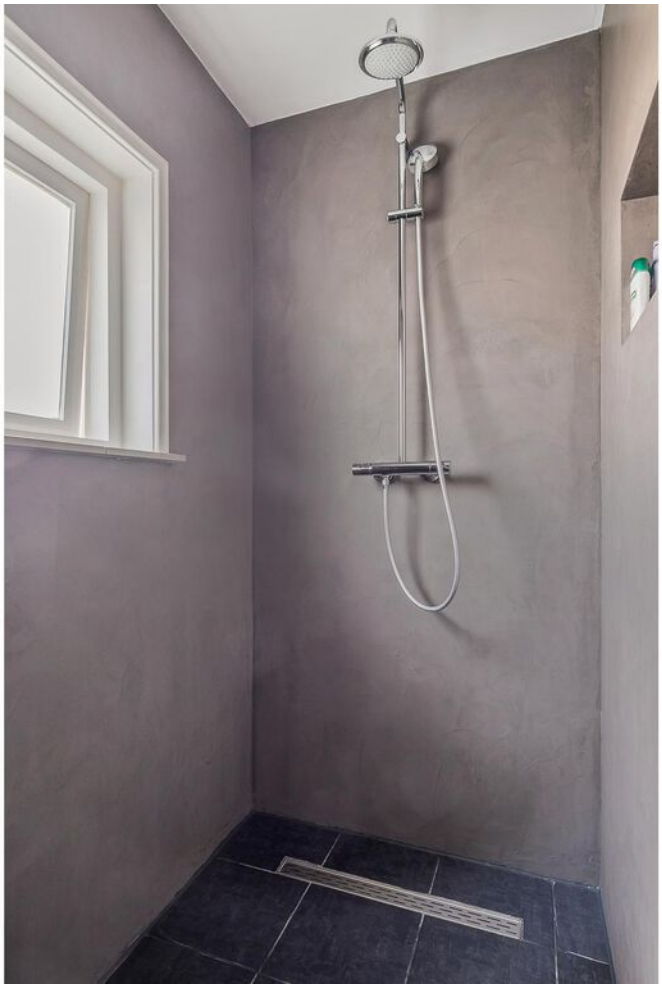






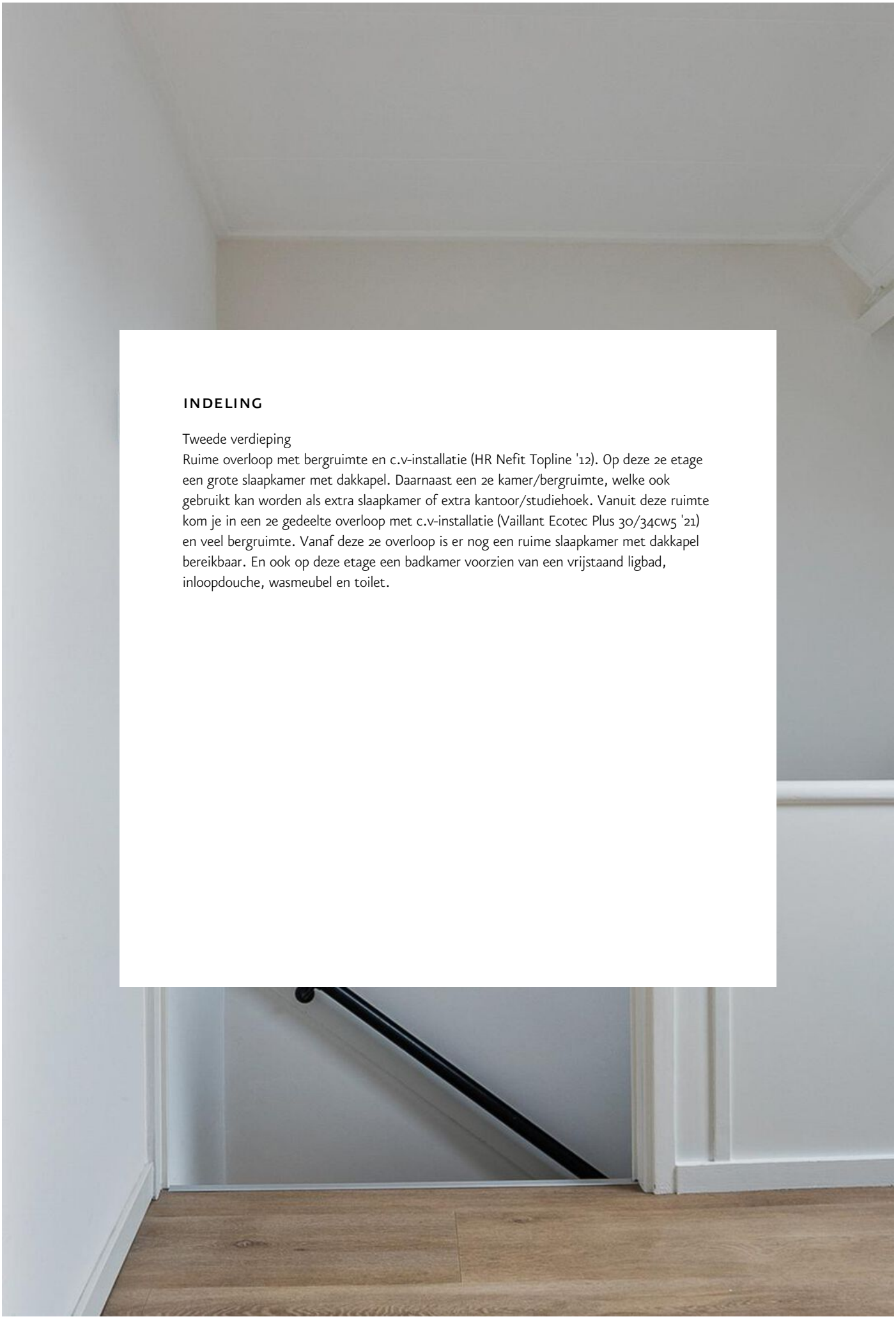












INDELING

Tweede verdieping
Ruime overloop met bergruimte en c.v-installatie (HR Nefit Topline '12). Op deze 2e etage een grote slaapkamer met dakkapel. Daarnaast een 2e kamer/bergruimte, welke ook gebruikt kan worden als extra slaapkamer of extra kantoor/studiehoek. Vanuit deze ruimte kom je in een 2e gedeelte overloop met c.v-installatie (Vaillant Ecotec Plus 30/34cw5 '21) en veel bergruimte. Vanaf deze 2e overloop is er nog een ruime slaapkamer met dakkapel bereikbaar. En ook op deze etage een badkamer voorzien van een vrijstaand ligbad, inloopdouche, wasmeubel en toilet.






FDX











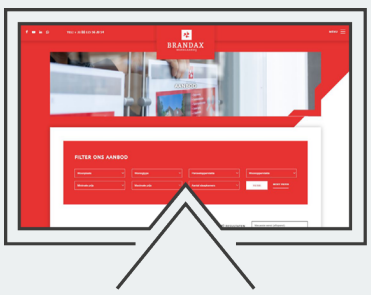
Buiten

Heerlijk diepe en fraai aangelegde tuin met aan direct aan de woning een heerlijk groot terras, groot gazon en bloemborders. Achterin de tuin is er een zwembad aangelegd met verhoogd terras. Het zwembad wordt verwarmd middels een warmtepomp. De tuin biedt veel privacy door de fraaie leibomen rondom de tuin. Verder is de tuin voorzien van een buitenkraan en stroompunten tot achterin de tuin. Vanuit de tuin een achterom naar de (betaalde) parkeerplaats en directe toegang tot de stadswallen.









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

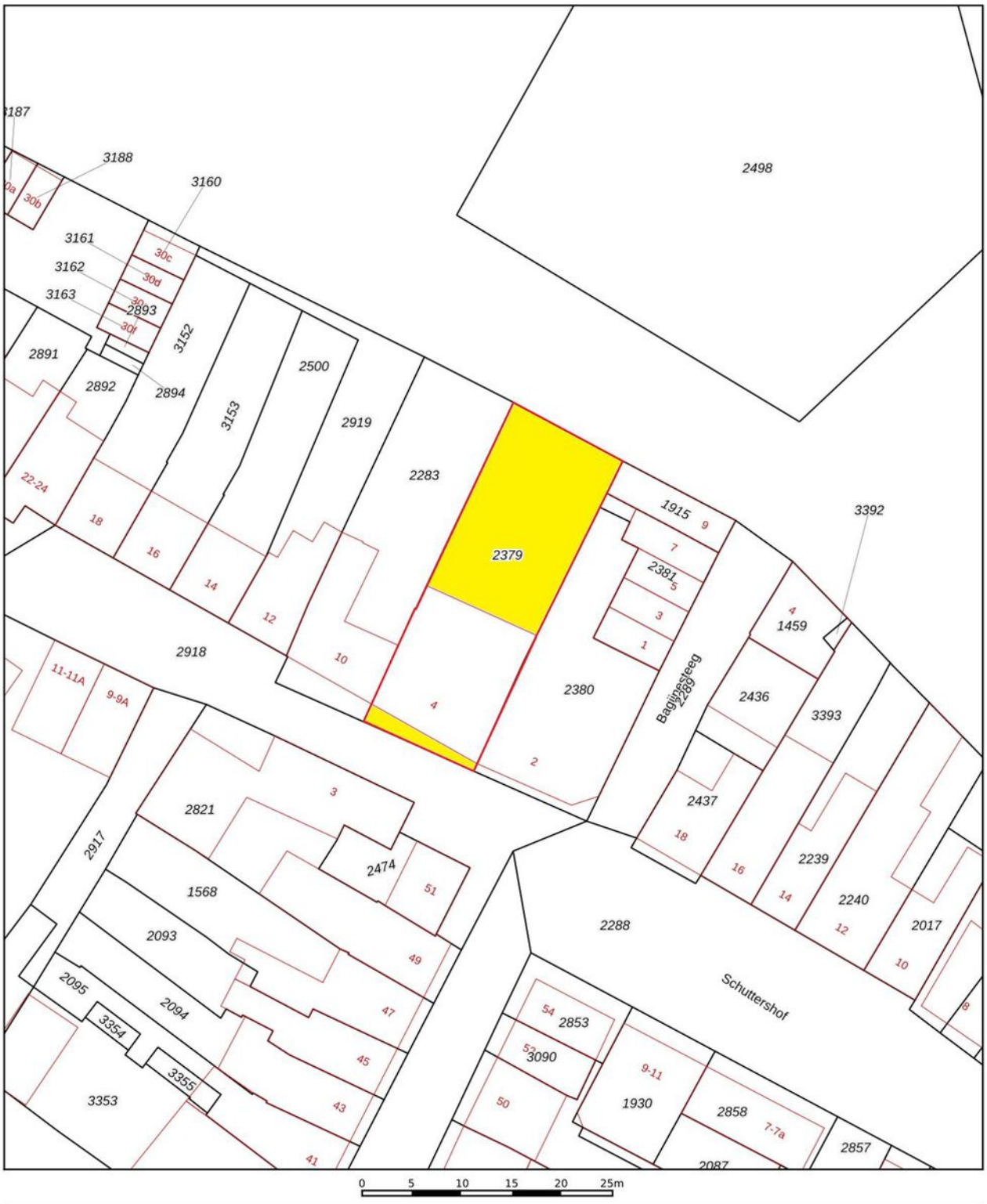


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuweweg 4



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 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hulst
Sectie	A
Perceel	2379

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