

# GEUS

uw makelaar

*met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen*



**# Love** my house

**Bossestraat 126 a**

Vogelwaarde



Bezoekadres: Axelsestraat 46, 4537 AK Terneuzen | tel: 0115-691758  
[www.geus-makelaar.nl](http://www.geus-makelaar.nl) | [info@geus-makelaar.nl](mailto:info@geus-makelaar.nl)



*Ik ben Karin Geus ... uw makelaar*

*uw makelaar met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen*

*Deze bewoners hebben voor onze dienstverlening gekozen omdat wij hen begeleiden van A tot Z:*

### **Voor de verkoop**

- Professionele waardebeoordeling
- Doelgroepbeoordeling en verkoopplan op maat

### **Plaatsing van de woning**

- Wij zorgen ervoor dat jouw woning bovenaan staat door gebruik te maken van een compleet pakket als: video, 360° beelden, en plattegronden
- Volledige internetplaatsing: Geus-makelaar.nl, Funda.nl, Huislijn.nl
- Op Funda wordt de woning volledig geplaatst
- Een opvallend verkoopbord wordt geplaatst
- Actief gebruik van internet en social media om de woning de aandacht te geven die het verdient
- Er komt een preview, een vlog en de woning krijgt de eerste maand meerdere plaatsingen via Facebook

### **Verkoop van de woning**

- Bezichtigingen altijd in overleg, ook in de avond of in het weekend.
- Na bezichtiging worden potentiële kopers altijd teruggebeld
- Onderhandelingsgesprekken altijd in overleg

### **Na de verkoop**

- Wij helpen met verhuizen door onze verhuiskar gratis ter beschikking te stellen
- Als extra service helpen wij graag, en zonder extra kosten, bij de aankoop van de nieuwe woning

*Wij wensen je veel plezier met het bezichtigen van deze woning!*

# INHOUD

*Bossestraat 126 a, Vogelwaard*

Type woning:	.....	vrijstaand
Bouwjaar:	.....	1990
Verdiepingen:	.....	2
Slaapkamers:	.....	3
Badkamers:	.....	1
Woonoppervlak:	.....	147 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlak:	.....	1.759 m <sup>2</sup>
Inhoud:	.....	607 m <sup>3</sup>
Energie label:	.....	B
Tuin:	.....	voor + achter + zij





# Vogelwaarde

in verbinding met rust en natuur

De naam Vogelwaarde komt voort uit de vroegere gemeente Vogelwaarde. De plaatsen Boschkapelle en Stoppeldijk (Rapenburg) werden uit deze gemeente samengevoegd tot het dorp Vogelwaarde zoals we dat nu kennen.

Boschkapelle is in de 17e eeuw gesticht. De kerk van Boschkapelle stamt uit 1695. Stoppeldijk werd in 1814 het centrum van de gemeente Stoppeldijk en had een eigen kerk. Vanaf 1970 groeiden beide kernen geleidelijk aan elkaar vast.

Tegenwoordig is Vogelwaarde een rustig dorp dat zijn landelijke karakter heeft weten te behouden. De natuurrijke omgeving leent zich uitstekend voor wandel- en fietstochten.

Het jaarlijkse Carnaval is in Vogelwaarde nog een groot evenement met een mooie optocht en verschillende feesten.

“Wonen in Vogelwaarde betekent genieten van een vredige en landelijke omgeving, omringd door natuur en een hechte gemeenschap. Ontdek de charme van Vogelwaarde.

*Welkom in Vogelwaarde!*

# Introductie



## Welkom in de woning aan de Bossestraat 126 a, Vogelwaarde

Deze woning met ruime woonkamer, leefkeuken, 3 slaapkamers, bijkeuken en garage is gelegen op 1759 m<sup>2</sup> eigen grond aan de rand van Vogelwaarde en heeft een woonoppervlakte van 147 m<sup>2</sup>.

*Hier geniet u van de heerlijke ruimte en het buitenleven!*

Heeft u nog vragen of wilt u de woning (nog) een keer bezichtigen? Bel, app, mail of kom gewoon langs.

*Nog een prettige dag!*

## PLUSPUNTEN



- veel ruimte
- leefkeuken
- bijkeuken
- 3 slaapkamers
- inpandige garage
- kelderkast
- ruime hal met schitterende vide
- heerlijk gelegen

## GeuS uw makelaar

Leeuwerik 8  
4533 GE Terneuzen

Axelsestraat 46  
4537 AK Terneuzen

# Begane grond

Living

Dining



Via de voordeur komt u in de ruime woning met veel mogelijkheden. In de hal met tegelvloer bevindt zich de meterkast en het toilet. De hal kenmerkt zich door een schitterende vide met een mooie lichtinval door het hooggeplaatste raam. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

De heerlijk ruime woonkamer is voorzien van vloerbedekking en een sfeervolle houtkachel. Via de woonkamer heeft u toegang tot de leefkeuken en via de schuifpui toegang tot terras en de achtertuin. Vanuit de woonkamer heeft u aan de voor- en achterzijde een heerlijk vrij zicht.

Er is een ruime leefkeuken voorzien van vloerbedekking. De keuken beschikt over een close in boiler en inbouwapparatuur: 4 pits gaskookplaat, afzuigchouw, oven en een koelkast. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer en een stortbak met koud water. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv installatie.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de ruime kelderkast. Hier kunt u uw drank en eten lekker koel houden.



## Bijzonderheden begane grond

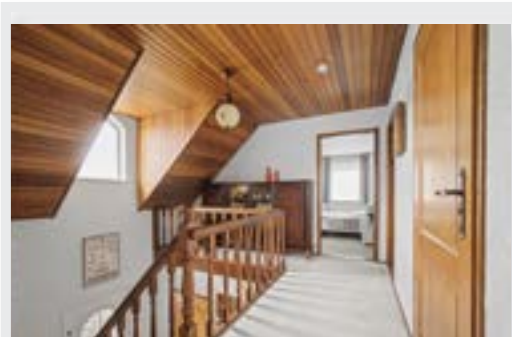
- grotendeels tegelvloer, Woonkamer en keuken voorzien van vloerbedekking
- Hardhouten kozijnen met dubbelglas
- zonnescrims, deels voorzien van vliegenhorren
- meterkast met 7 groepen en 1 aardlekschakelaar
- cv Remeha Hybride voorbereid (2023)
- bijkeuken
- inpandige garage
- muurisolatie

# sla pen



Via de trap komt u op de overloop van de 1e verdieping met een heerlijk ruime vide. De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Op de 1e verdieping zijn 3 ruime slaapkamers met vloerbedekking. De slaapkamers beschikken over extra bergruimte achter de knieschotten.



## Bijzonderheden 1e verdieping

- grotendeels voorzien van vloerbedekking
- badkamer voorzien van een tegelvloer
- volledig voorzien van hardhouten kozijnen
- grotendeels voorzien van dubbelglas
- grotendeels voorzien van vliegenhorren
- schitterende vide
- voorzien van muurisolatie
- voorzien van dakisolatie

# Karin Geus

oprichter GeuS uw makelaar

*Zeeuws-Vlaanderen is the place to be!*

*Karin Geus is in maart 2018 haar eigen makelaarskantoor gestart. Karin hoort regelmatig de opmerking dat ze het toch wel anders doet: “Dat kan kloppen,” zegt Karin. “Wat er ook moet gebeuren, ik doe het allemaal zelf. Hierdoor borg ik de kwaliteit die ik klanten wil bieden.” Sinds januari 2020 beschikt GeuS uw makelaar over een kantoor in Philippine.*

## Waarom ben je voor jezelf gestart?

Na enkele jaren ervaring te hebben opgedaan bij verschillende kantoren, was ik van mening dat ik alleen echt iets kon betekenen voor mijn klanten als ik voor mezelf zou starten. Ik heb er moeite mee hoe sommige makelaars, echt niet allemaal hoor, met hun klanten omgaan. Er is weinig interesse achter de persoon of het gezin dat wil gaan verhuizen. Ik ben ervan overtuigd dat er veel mensen zijn die onzeker zijn over het traject van verhuizen. Alle facetten van het verhuisproces nemen een bepaalde vorm van druk of stress met zich mee. Het is mijn doel om klanten op een prettige manier te helpen door het gehele verhuisproces te begeleiden. Altijd met de belangen van de klant voorop!

## Je gaf aan dat je dingen anders wilt doen. Waar merkt de klant dat aan?

Wat ik de afgelopen jaren heb gemerkt bij de traditionele makelaars is dat men veelal transactie gedreven werkt. Alles voor een snelle verkoop en door naar de volgende. Misschien wat plat gezegd maar ik merkte dat dit gevoel bij mensen heerste waardoor ook een stuk wantrouwen naar een makelaar ontstaat. Ik vind het belangrijk om mensen vertrouwen te geven en daadwerkelijk te helpen in hun specifieke situatie en deze daarin centraal te stellen. Ook het gevoel van geen transparantie in de werkwijze en tarieven is een veelgehoorde klacht. Ik wil daarom geen ingewikkelde courtagestructuren met daarbovenop allerlei extra kosten voor dienstverlening hanteren. Ik spreek met mijn klanten één courtagebedrag af waarin de gehele dienstverlening is afgedekt. Dus geen extra kosten voor fotografie, facebookposts of iets dergelijks. Daarnaast kunnen mijn klanten gebruik maken van extra gratis diensten zoals een aankoopbegeleiding of het gebruik maken van de verhuiskar.

## Wat bedoel je met “Uw makelaar met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen?”

Ik ben een Zeeuws-Vlaamse makelaar en ik vind dat we in een geweldige regio wonen. Waar vind je zoveel diversiteit als hier in Zeeuws-Vlaanderen? Zeeuws-Vlaanderen wordt vaak onderschat maar uiteindelijk ben je hier nog altijd in staat om in een mooi huis voor een redelijke prijs te wonen terwijl je juist in Zeeuws-Vlaanderen heel centraal woont tussen grote steden als Gent, Antwerpen, Breda en Rotterdam maar dan zonder de hectiek dat het wonen in een grote stad met zich meeneemt. Het is mijn droom dat ik samen met lokale ondernemers, eraan kan bijdragen dat Zeeuws-Vlaanderen “the place to be” is... Want dat is Zeeuws-Vlaanderen ook echt!



# *Wellness*

De badkamer met tegelvloer is heerlijk ruim en voorzien van een douche, ligbad, toilet en een wastafelmeubel.

# Outdoor

De achtertuin is bijzonder diep en bestaat uit een mooie combinatie van bestrating en groen. Er is een moestuin, tuinhuis, voillere en een buitenkraantje. U heeft de mogelijkheid om een grote schuur in de achtertuin te realiseren.

## **Garage:**

De inbandige garage met elektrische sektionaaldeur biedt een heerlijke berg-ruimte, is een ideale parkeerplaats en/of biedt de mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.

## **Bijzonderheden tuin**

- bijzonder diepe achtertuin
- voillere
- tuinhuis
- garage
- vrij achterom
- mogelijkheid voor een grote schuur

## **afmeting garage**

- 3,50 m x 7,39 m
- oppervlakte: 26 m

## **afmeting tuinhuis**

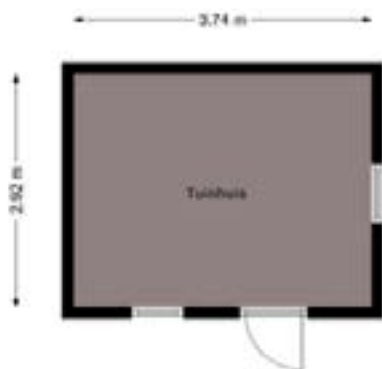
- 2,92 m x 3,74 m
- oppervlakte : 10,92 m<sup>2</sup>

*Hier kunt u heerlijk genieten van de heerlijke ruimte!*

# Begane grond



# 1e verdieping



## Kenmerken

Woonoppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1.759 m <sup>2</sup>
Inhoud	607 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	3

Soort woning:	ééngesinswoning
Type woning	vrijstaand
Bouwjaar	1990
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie dubbelglas
Tuin	voor + achter + zij
Aanvaarding	in overleg

Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning met een bijzonder diepe achtertuin? Dan is dit misschien wel uw droomhuis. Deze woning ligt aan de rand van Vogelwaarde dichtbij natuurgebied het Ruischende Gat. De voorzieningen zoals een brede basisschool, supermarkt en sportaccommodaties liggen op loop- en fietsafstand.

Vogelwaarde kent een gezellig dorpskarakter met diverse sociale activiteiten.

Met de auto bent u binnen 15 minuten bij het strand aan Perkpolder, in het centrum van Terneuzen of in de Vestingstad Hulst. Tevens bent u met de auto snel in Antwerpen, Gent, Brugge, Middelburg, Goes of bij het Noordzeestrand.

De Westerscheldetunnel is tolvrij sinds 1-1-2025



## **Beste woningzoeker,**

Is deze vrijstaande woning echt iets voor u? Of zoekt u toch nét iets anders? Wij helpen u graag bij het vinden van het huis waarin u zich thuis voelt!

Heeft u nog vragen? Wilt u extra informatie? Of wilt u een bezichtiging? Bel, app, mail of kom gewoon langs!

### **Bezoekadres:**

Leeuwerik 8, 4533 GE Terneuzen  
Axelsestraat 46, 4537 AK Terneuzen

### **Telefoon:**

0031 (0)115 691758

### **Email:**

[info@geus-makelaar.nl](mailto:info@geus-makelaar.nl)

### **Altijd bereikbaar:**

Maandag t/m vrijdag van 9:00 uur - 20:00 uur  
Kantoor Axelsestraat 46: van 09:00 - 16:00 uur  
Zaterdag op afspraak

*Nog een prettige dag!*

A handwritten signature in purple ink that reads "Karin".