

# GEUS

uw makelaar

*met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen*



# Love my house



**Bossestraat 6a**

Vogelwaarde



*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 6a, Vogelwaard*

Type woning:	.....	2 <sup>^</sup> 1 kap
Bouwjaar:	.....	1952
Verdiepingen:	.....	3
Slaapkamers:	.....	2 (3 mogelijk)
Badkamers:	.....	1
Woonoppervlak:	.....	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlak:	.....	482 m <sup>2</sup>
Inhoud:	.....	456 m <sup>3</sup>
Energie label:	.....	E
Tuin:	.....	achter





# 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



*Love my house*



- *instapklaar*
- *veel ruimte*
- *moderne keuken*
- *mogelijkheid voor 3 slaapkamers*
- *badkamer op begane grond*
- *bijzonder grote garage*
- *overkapping*
- *centraal gelegen*

## **Welkom in de woning aan de Bossestraat 6a, Vogelwaarde**

Deze woning met een ruime woonkamer, badkamer op de begane grond, 2 slaapkamers, ruime achtertuin met 2 garages en overkapping, is gelegen op 482 m<sup>2</sup> eigen grond in de dorpskern van Vogelwaarde en heeft een woonoppervlakte van 113 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!*

## **GeuS uw makelaar**

Leeuwerik 8  
4533 GE Terneuzen

Axelsestraat 46  
4537 AK Terneuzen

# Begane grond

Living

Dining



In de hal met tegelvloer, glad gestucte wanden en plafond bevindt zich de meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de trap naar de 1e verdieping.

De heerlijk ruime woonkamer is voorzien van een tegelvloer, glad gestucte wanden en plafond en een praktische kelderkast. Door de Z-vorm van de woonkamer is het eetgedeelte afgescheiden van het leefgedeelte. Aan de achterzijde heeft u via de schuifpui toegang tot de achtertuin. Via de woonkamer komt u in de half-open keuken.

De heerlijk ruime keuken is modern en voorzien van een tegelvloer, glad gestucte wanden en plafond en inbouwapparatuur: Inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven (2025), koelkast en een vaatwasser.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de 1e garage.

## Bijzonderheden begane grond

- tegelvloer met vloerverwarming
- kunststof kozijnen met draai / kiepramen
- aanbouw voorzien van HR++ glas
- deels voorzien HR glas
- deels voorzien van (elektrische) rolluiken
- deels voorzien van vliegenhorren
- meterkast met 13 groepen inclusief krachtstroom garage, kookgroep en 4 aardlekschakelaars
- glasdraad KPN
- badkamer op de begane grond
- deels voorzien van vloerisolatie, muurisolatie
- platdak voorzien van dakisolatie



# sla pen



Via de trap komt u op de overloop van de 1e verdieping. Deze is voorzien van een laminaatvloer, glad gestucte wanden en dakkapel. De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers. U heeft de mogelijkheid om een 3e slaapkamer te realiseren.

Via de overloop heeft u toegang tot de bergzolder met veel ruimte voor het opslaan van spullen.

Op de 1e verdieping zijn 2 ruime slaapkamers met laminaatvloer en glad gestucte wanden. De hoofdslaapkamer beschikt over veel extra bergruimte. De dakkapellen zorgen voor extra vloerruimte.

## Bijzonderheden 1e verdieping

- volledig voorzien van een laminaatvloer
- volledig voorzien van kunststof kozijnen
- deels voorzien van HR++ glas
- deels voorzien van dubbel / HR glas
- volledig voorzien van draai / kiepramen
- deels voorzien van (elektrische) rolluiken
- volledig voorzien van vliegenhorren
- cv Remeha (2014)
- 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 is gelegen op de begane grond en is voorzien van een tegelvloer, ligbad, inloopdouche, toilet, handdoekradiator en een wastafelmeubel. U kunt hier heerlijk relaxen in bad of genieten van een douche. In de badkamer bevindt zich ook de opstelling voor wasmachine en droger.

# Outdoor

De tuin is onderhoudsvriendelijk en sfeervol aangelegd met klinkerbestrating, gras en borderranden. De tuin biedt veel privacy. In de tuin kunt u genieten van de heerlijke overkapping.

## Garage 1:

De 1e garage is verbonden met de woning en via de keuken te bereiken. Deze garage beschikt over een sektionaaldeur, openslaande deuren, elektriciteit, verlichting, water en verwarming. Via deze garage kunt u met uw auto door de achtertuin naar de 2e garage.

## Garage 2:

Achterin de tuin bevindt zich de 2e garage. Deze is bijzonder ruim en biedt veel ruimte voor auto('s) en andere opslag. De garage beschikt over een vaste trap naar de zolder (16 m<sup>2</sup>) voor extra opslagmogelijkheden. Deze garage is voorzien van krachtstroom, water, verlichting, sektionaal deur, kunststof deur, kunststof kozijnen en muur- en dakisolatie.

## Overkapping:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle overkapping. In de overkapping kunt u op ieder moment van het jaar heerlijk genieten van het buitenleven.

## Bijzonderheden tuin

- onderhoudsvriendelijk
- overkapping
- 2 garage's
- duurzame schutting
- veel privacy
- waterkraantje

## afmeting garage

- 5,99 m x 2,60 m + 2,55 m x 1,03 m
- oppervlakte: 18,20 m<sup>2</sup>

## afmeting garage 2

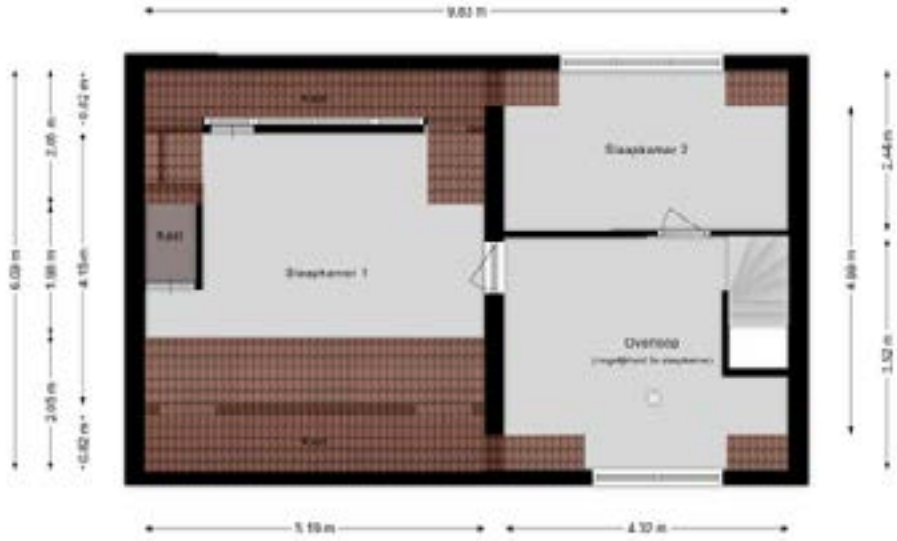
- 7,93 m x 7,04 m
- oppervlakte: 55,83 m<sup>2</sup>
- oppervlakte bergzolder: 16 m<sup>2</sup>

## afmeting overkapping

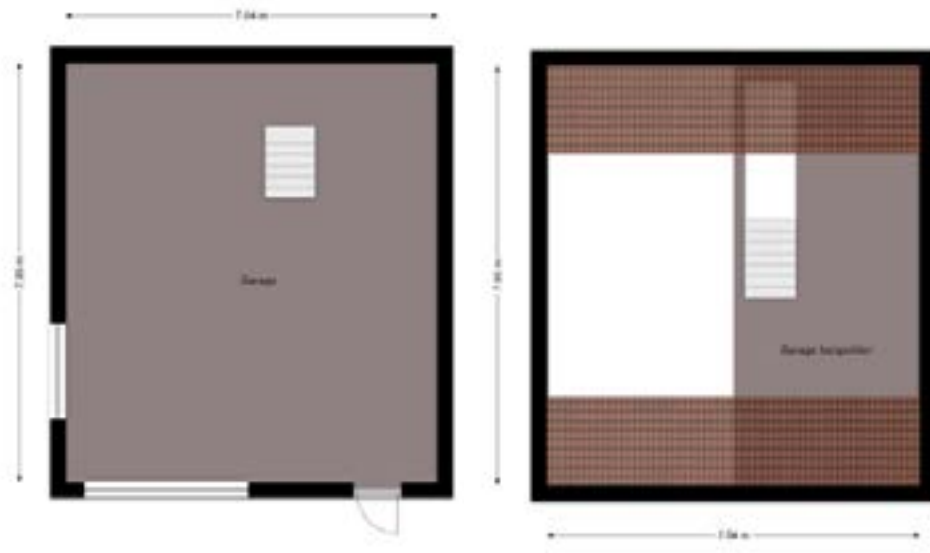
- afmeting overkapping: 5,94 m x 2,45 m
- oppervlakte overkapping: 14,60 m<sup>2</sup>

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

# Begane grond



# 1e verdieping



## Kenmerken

Woonoppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	482 m <sup>2</sup>
Inhoud	456 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	2 (mogelijkheid voor 3)

Soort woning:	ééngezinswoning
Type woning	geschakelde 2 <sup>^</sup> 1 kap
Bouwjaar	1952
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed
Isolatie	vloer-, muur-, dakisolatie dubbelglas, HR glas, HR++ glas
Tuin	achter
Aanvaarding	in overleg

Bent u op zoek naar een geschakelde 2<sup>^</sup>1 kapwoning met een bijzonder grote 2e garage? Dan is dit misschien wel uw droomhuis. Deze woning ligt in een de dorpskern van Vogelwaarde. De voorzieningen zoals een brede basisschool, supermarkt en sportaccommodaties liggen op loop- en fietsafstand.

Met de auto bent u binnen 15 minuten in het centrum van Terneuzen of 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 2<sup>^</sup>1 kapwoning 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!*

*Karin*