

# GEUS

uw makelaar

*met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen*



**# Love** my house

**Molenstraat 34**

Westdorpe



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 waardebepaling
- Doelgroepbepaling 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

*Molenstraat 34, Westdorpe*



Type woning:	.....	vrijstaand
Bouwjaar:	.....	1939
Verdiepingen:	.....	3
Slaapkamers:	.....	5
Badkamers:	.....	1
Woonoppervlak:	.....	155 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlak:	.....	397 m <sup>2</sup>
Inhoud:	.....	599 m <sup>3</sup>
Tuin:	.....	achter



# Westdorpe

het warmste dorp van Nederland

Westdorpe is een klein dorp in de provincie Zeeland, gelegen in de gemeente Terneuzen. Het dorp heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de vroege middeleeuwen.

De naam Westdorpe betekent waarschijnlijk 'dorp aan de westkant', wat verwijst naar de ligging ten westen van Axel. Westdorpe is ontstaan als een agrarisch nederzetting langs de Graaf Jansdijk wat deel uitmaakte van de landdijk tussen Terneuzen en het Belgische Boekhoute.

Wat betreft natuur is Westdorpe omringd door het typisch Zeeuwse polderlandschap, met uitgestrekte akkers, weiden en watergangen. Het gebied is ideaal voor wandel- en fietstochten. Westdorpe ligt in een zeekleipoldergebied.

Ten westen van Westdorpe ligt het Kanaal Gent-Terneuzen en ten zuiden van het dorp vindt men de Molenkreek. Ook is er de Canisvlietse Kreek met het natuurgebied Canisvliet, ten zuidwesten van het dorp.

Het dorp organiseert diverse evenementen, waaronder de jaarlijkse kermis en de jaarlijkse dijkfeesten.

Westdorpe: letterlijk en figuurlijk Het warmste dorp van Nederland.

*Welkom in Westdorpe!*

# Introductie

## PLUSPUNTEN



- bijzonder ruim
- ruime woonkamer
- moderne keuken
- 10 zonnepanelen
- vloer-, muur- en dakisolatie
- berging
- garage (38 m<sup>2</sup>)
- sfeervolle tuinkamer
- mooi aangelegde achtertuin

### Welkom in de woning aan de Molenstraat 34 in Westdorpe.

Deze instapklare, sfeervolle woning met een moderne keuken en moderne badkamer, 5 slaapkamers en een bijzonder sfeervolle tuin met berging, garage en een schitterende tuinkamer is gelegen op 397 m<sup>2</sup> eigen grond.

*Hier geniet u iedere dag van de leefruimte en het heerlijke 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



Via de voordeur komt u in de sfeervolle woning. In de hal met tegellook pvc-vloer bevindt zich de meterkast (2024). Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de keuken.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een tegellook pvc-vloer en een spanplafond met inbouwspots. De woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard en veel lichtinval door de raampartijen. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de gang die leidt tot de overige vertrekken op de begane grond.



De moderne leefkeuken (2022) is heerlijk ruim, voorzien van een schuifpui naar de achtertuin en voorzien van veel inbouwapparatuur: Inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser, warmhoudlade, grote koelkast met vriesvak, koffiemachine en een Quooker heetwaterkraan.

De bijkeuken met tegelvloer en lichtkoepel is praktisch en hier bevindt zich ruimte voor een extra koelkast, de aansluiting voor de wasmachine en droger en een spoelbak met koud water.

## Bijzonderheden begane grond

- grotendeels voorzien van een tegellook pvc-vloer, deels tegelvloer,
- deels vloerverwarming
- volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas en draai / kiep ramen
- moderne leefkeuken (2022)
- praktische berging
- gashaard
- nieuwe voordeur (2025)
- meterkast (2024) met 16 groepen inclusief kookgroep en 4 aardlekschakelaars.
- cv Nefit (2007)
- vloerisolatie, muurisolatie



# Verdieping

## 1<sup>e</sup> verdieping



## 2<sup>e</sup> verdieping



Via de trap in de centrale gang komt u op de overloop van de 1e verdieping met een laminaatvloer en een inbouwkast.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met laminaatvloer en veel lichtinval door de raampartijen. 2 slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten.

Via een vaste trap komt u op de overloop van de 2e verdieping.

Op de 2e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers voorzien van een laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten.

Één slaapkamer is voorzien van een Velux kunststof dakraam.



### Bijzonderheden

#### 1e verdieping

- grotendeels voorzien van een laminaatvloer
- badkamer voorzien van een tegelvloer
- kunststof kozijnen met dubbelglas draai / kiepramen
- rolluiken
- 3 slaapkamers
- moderne badkamer
- originele deuren
- muurisolatie, dakisolatie

#### 2e verdieping

- grotendeels laminaatvloer
- kunststof kozijnen met dubbelglas draai / kiepramen
- voorzien van kunststof dakvenster
- 2 slaapkamers
- omvormer zonnepanelen
- 10 zonnepanelen
- 375 Wp per zonnepaneel
- dakisolatie

# Karin Geus

oprichter GeuS uw makelaar

*Zeeuws-Vlaanderen is the place to be!*

**K**arin 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 modern en bijzonder stijlvol vormgegeven. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en een wastafelmeubel met verwarmde spiegel.

# Outdoor

Er is een schitterend aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten. Deze tuin is voorzien van een mix van bestrating, (kunst)gras en plantenborders. In de achtertuin bevinden zich een grote garage en een gezellige tuinkamer. De tuin biedt veel privacy en een vrij achterom.

## Garage

De garage is relatief jong (2017), is behoorlijk ruim en beschikt over elektra. De garage is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, dakisolatie en een elektrische sektionaaldeur.

## Tuinkamer

In de tuin bevindt zich een heerlijke tuinkamer waar u meerdere seizoenen kunt genieten. De tuinkamer is voorzien van glazen schuifdeuren, elektriciteit, verlichting, 2 heaters (apart verzekerd), internetaansluiting en tv-aansluiting. De tuinkamer heeft een EPDM dakbedekking, muurisolatie en dakisolatie.

## Bijzonderheden tuin

- sfeervol
- veel privacy
- vrij achterom
- waterkraantje
- duurzame schutting (2024 / 2025)
- garage
- tuinkamer

## Bijzonderheden garage

- veel bergruimte
- elektra
- elektrische sektionaaldeur
- dakisolatie
- afmeting garage: 2,96 m x 12,91 m
- oppervlakte garage: 38,00 m<sup>2</sup>

## Afmeting tuin

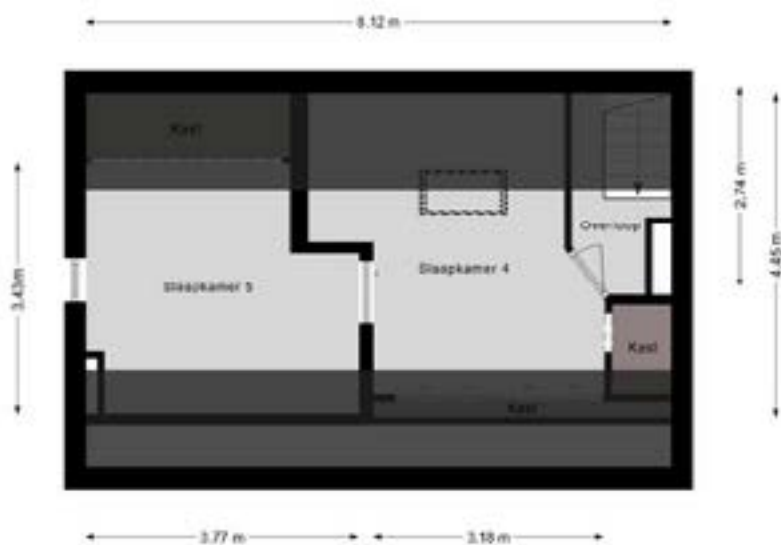
- afmeting tuinkamer: 2,81 m x 5,78 m
- oppervlakte tuinkamer: 16,20 m<sup>2</sup>

*Hier kunt u alle seizoenen heerlijk genieten van het buitenleven!*

# Begane grond



# 1e verdieping



## Kenmerken

Woonoppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	397 m <sup>2</sup>
Inhoud	599 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	5

Soort woning:	ééngezinswoning
Type woning	vrijstaand
Bouwjaar	1939
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Isolatie	vloer-, muur-, dakisolatie
Tuin	Dubbel glas achter
Aanvaarding	in overleg

Deze schitterende vrijstaande woning staat midden in het gezellige Westdorpe. De voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, restaurant en sportaccommodaties liggen op loopafstand. De woning ligt op fietsafstand van de Zeeuwse polders en het kanaal van Gent naar Terneuzen.

Met de auto bent u snel in Gent, Brugge, Antwerpen, Terneuzen, Middelburg, Goes of bij het Noordzeestrand.

De Westerscheldetunnel is sinds 1-1-2025 tolvrij (m.u.v. vrachtverkeer)



## **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!*

*Karin*