

GEUS

uw makelaar

met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen



Love my house

Veerstraat 2

Koewacht





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

Veerstraat 2, Koewacht

Type woning:	.....	vrijstaand
Bouwjaar:	.....	2001
Verdiepingen:	.....	2
Slaapkamers:	.....	4
Badkamers:	.....	2
Woonoppervlak:	.....	195 m ²
Perceeloppervlak:	.....	3.400 m ²
Inhoud:	.....	1.228 m ³
Energielabel:	.....	B
Tuin:	.....	rondom

B&B

woonkamer + keuken	.....	1
Slaapkamers:	.....	4
Badkamers:	.....	2





Koewacht

met een landschap van 'vlasblond haar'

Koewacht is een gedeeld grensdorp dat verspreid is over twee landen en drie gemeentes. Het grootste stuk maakt deel uit van de gemeente Terneuzen, in de Nederlandse provincie Zeeland (regio Zeeuws-Vlaanderen). Het overige gedeelte is verdeeld over de Belgische gemeenten Lokeren en Stekene.

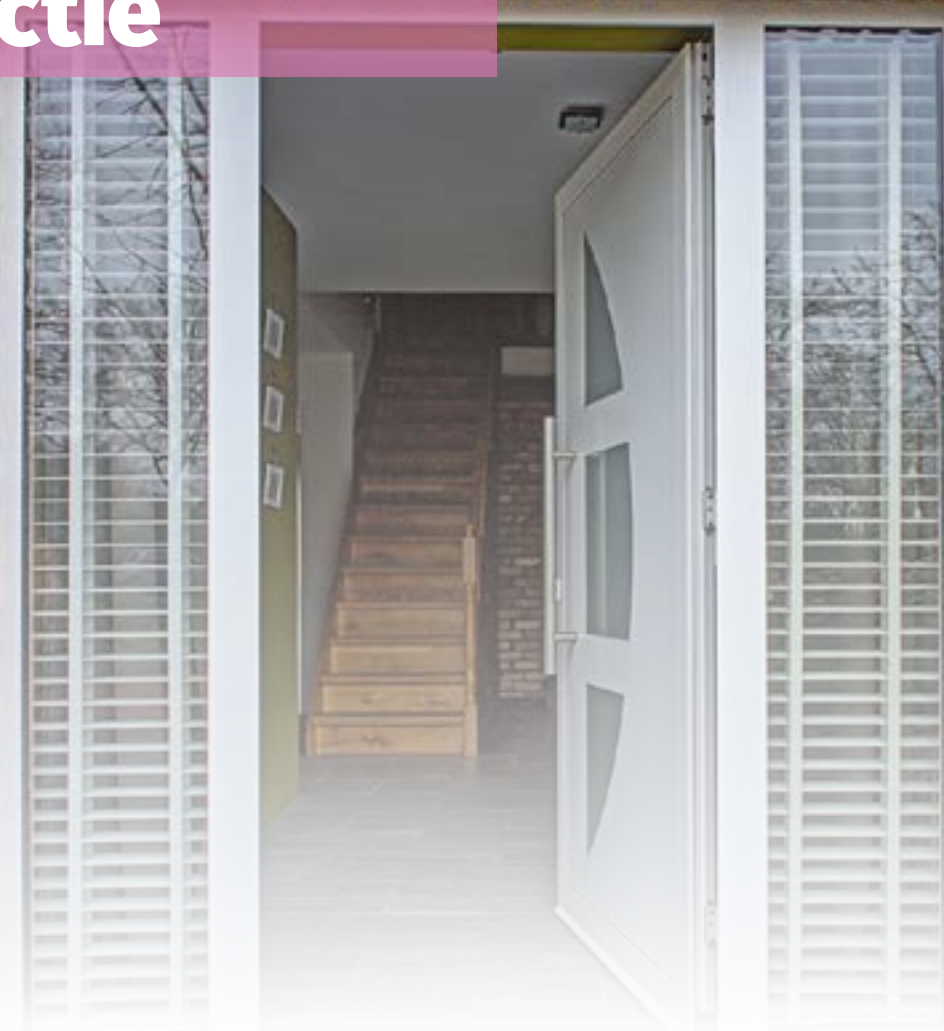
De geografische ligging over de landsgrens heeft te maken met het ontstaan van Koewacht tijdens de Tachtigjarige Oorlog. In 1586 behoorde het Belgisch gedeelte aan de katholieke Spanjaarden. Vanuit Axel werden regelmatig strooptochten georganiseerd tegen het Spaans gebied. Om de grens te beschermen werd een reeks forten gemaakt: de Linie van Communicatie tussen Hulst en Sas van Gent. Van sommige forten vindt men enkel sporen in het landschap terug, maar het Fort Masereels groeide uiteindelijk uit tot een woonkern die nu Koewacht genoemd wordt.

Koewacht ligt op de grens van het zeeleipoldergebied en het zandiger Waasland op een hoogte van ongeveer 1,5 meter. De Belgisch-Nederlandse grens wordt gedeeltelijk gevormd door het Pereboomsgat, een kreek.

Koewacht is tegenwoordig ook bekend van het sterrenrestaurant 't Vlasblommeken.

Welkom in Koewacht!

Introductie



PLUSPUNTEN



- uniek plekje, unieke woning
- met uitgebreide B&B
- middenin de Zeeuwse polders
- dichtbij de Belgische grens
- loop- en fietsafstand van de voorzieningen
- leefkeuken
- slaapkamer en badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping
- 2e badkamer op de 1e verdieping
- groot perceel
- bijgebouw met veel mogelijkheden
- grote loods

Welkom in de Veerstraat 2 in Koewacht.

Deze vrijstaande woning met aparte B&B, grote loods en ruime tuin is gelegen op 3400 m² eigen grond nabij de Belgische grens, middenin de Zeeuwse polders en op fietsafstand van voorzieningen zoals een brede basisschool, supermarkt, restaurants, sportaccommodaties en openlucht zwembad.

Hier geniet u iedere dag van de rust en het heerlijke leven buitenaf!

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

Axelsestraat 46
4537 Ak Terneuzen

Leeuwerik 8
4533 GE Terneuzen

LIVING



Via de hal met tegelvloer heeft u via openslaande deuren toegang tot de woonkamer en heeft u toegang tot de slaapkamer op de begane grond. In de hal bevinden zich het modern toilet, een garderobenis, de meterkast, trapkast en de trap naar de 1e verdieping.

De woonkamer is heerlijk ruim en voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming en een sfeervolle houtkachel welke op de cv is aangesloten. Via de openslaande tuindeuren heeft u toegang tot de achtertuin. Er is veel lichtinval door de grote raampartijen aan voorzijde, zijkant en achterzijde.

Vanuit de woonkamer heeft u zicht op de voortuin, achtertuin en het Zeeuwse landschap.

DIN ING

De grote leefkeuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en is bijzonder stijlvol vormgegeven. De balken en spanten in zicht geven de keuken een bijzonder ruimtelijk effect.

Vanuit de keuken heeft u zicht op de voortuin, achtertuin en het Zeeuwse landschap. De keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur: Keramische kookplaat met 2 extra pitten gas-op-glas, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken heeft u via de openslaande deuren toegang tot het terras aan de voorkant met tuin.

Via de keuken komt u in de bijkeuken met tegelvloer en wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de bijkeuken heeft u via een vlizotrap toegang tot het open zoldertje boven de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin.



SUI TE (b.g.)



Op de begane grond is een heerlijke “hotel chique” suite gecreëerd. Deze suite is voorzien van een laminaatvloer en is bijzonder ruim. De slaapkamer loopt over in de badkamer ensuite. Vanuit de suite heeft u zicht op de achtertuin en het Zeeuwse landschap.

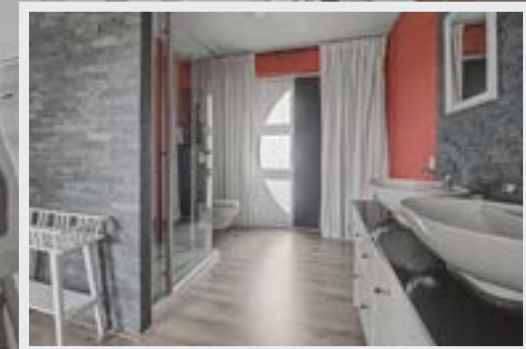
Badkamer ensuite:

De badkamer is het verlengde van de suite op de begane grond en is voorzien van een laminaatvloer, grote doucheruimte, 2e toilet en wastafelmeubel met dubbele waskom.



Bijzonderheden begane grond

- grotendeels laminaatvloer, deels tegelvloer
- grotendeels voorzien van vloerverwarming
- aluminium kozijnen
- draai / kiepramen
- dubbelglas
- grotendeels voorzien van ingebouwde (elektrische) rolluiken
- deels voorzien van vliegenhorren
- sfeervolle houtkachel
- houtkachel aangesloten op centrale verwarming
- stijlvolle leefkeuken
- openslaande tuindeuren
- slaapkamer met badkamer ensuite
- meterkast met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Heetwater buffervat cv (500 liter)
- vloerisolatie en muurisolatie
- prachtig uitzicht over het Zeeuwse landschap



1^e VERDIEPING



Via de trap komt u op de overloop met vide. De vide geeft een ruimtelijk effect. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer en de technische ruimte.

Er zijn 3 slaapkamers met een laminaatvloer en hoge plafonds met balken voor een extra ruimtelijk effect.

De hoofdslaapkamer op de 1e verdieping beschikt over een laminaatvloer, extra hoge kasten en bergruimte achter het knieschot.

De 3e slaapkamer is voorzien van een wastafel, een lang raam wat zorgt voor veel lichtinval en een extra verdieping die u kunt gebruiken als slaapruijme of studeerruimte. Vanuit deze slaapkamer heeft u een prachtig uitzicht over het Zeeuwse landschap.

De 4e slaapkamer is voorzien van een wastafel en bergruimte achter het knieschot.

De badkamer met tegelvloer is heerlijk ruim en beschikt over een hoekbad, een douche, een wastafel, 3e toilet en een handdoekradiator.

Bijzonderheden 1e verdieping

- grotendeels laminaatvloer, deels vloerbedekking
- badkamer voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming
- aluminium kozijnen met draai / kiepramen en dubbelglas (elektrische) rolluiken
- volledig voorzien van vliegenhorren
- cv AWB (2016)
- muurisolatie en 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!

U geniet hier ieder moment van de vrijheid van het buitenleven!

De woning heeft een bijzonder ruime tuin rondom, heerlijk vrij gelegen met gras, verschillende plantperken en volwassen bomen. Vanuit de tuin heeft u een prachtig uitzicht over het Zeeuwse landschap waar u o.a. de reetjes kunt bewonderen.

Het perceel beschikt over een grote oprijlaan van grind. In de tuin bevindt zich een groot bijgebouw (voormalige B&B) en een grote loods.

Loods:

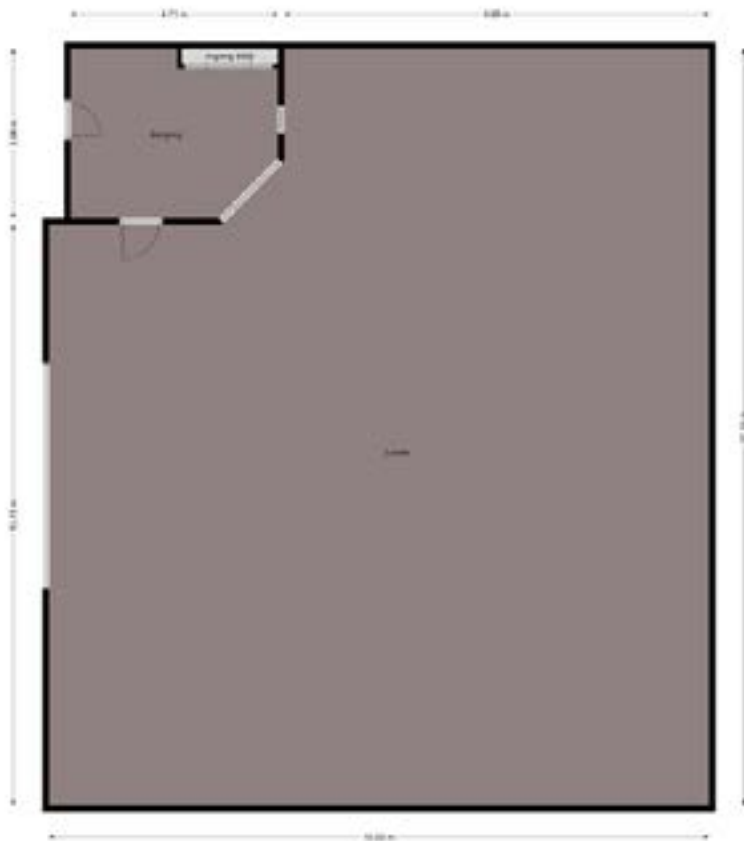
De stalen loods is bijzonder groot (253 m²) en gelegen op het erf van de woning. De loods biedt mogelijkheden als werkplaats of als extra opslag. De loods beschikt over licht, elektra en krachtstroom. De loods is deels voorzien van een verdieping. Vanuit de loods heeft u privétoegang tot de B&B

Bijzonderheden tuin

- bijzonder grote tuin
- veel vrijheid
- onbetaalbaar uitzicht
- grote loods
- bijgebouw met veel mogelijkheden
- oprijlaan
- mogelijkheid voor eigen B&B (of b.v. mantelzorg, opvang ouderen, jeugdzorg, atelier, kantoor, ...)

Bijzonderheden loods:

- enorm ruim
- voorzien van water en elektra
- keukenblokje met water
- verdiepingsvloer
- cv Intergas voor B&B (2021)



Kenmerken

Woonoppervlakte	195 m ²
Perceeloppervlakte:	3.400 m ²
Inhoud	1.228 m ³
Aantal slaapkamers	4 + 4
Aantal badkamers	2 + 2

Soort woning:	ééngesinswoning met B&B
Type woning	vrijstaand
Bouwjaar	2001
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Isolatie	dubbelglas
Tuin	rondom
Aanvaarding	in overleg

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een schitterend plekje, met een groot perceel en met eigen B&B faciliteiten of wat u wenst? Deze woning ligt in het buitengebied tussen Koewacht en Axel middenin de Zeeuwse polders en nabij de Belgische grens. De voorzieningen zoals een brede basisschool, supermarkt, restaurants, sportaccommodaties en openlucht zwembad liggen op fietsafstand. Ideaal als u een rustig plekje zoekt.

Met de auto bent u binnen 5 minuten in het centrum van Axel, tevens bent u snel in Middelburg, Goes, Antwerpen, Gent en Brugge.

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

B&B

In de tuin staat een groot bijgebouw met veel mogelijkheden voor B&B, opvang ouderen / jeugdzorg, atelier, kantoor, mantelzorg etc. U kunt met deze ruimtes uw eigen dromen waar maken.

Het bijgebouw is onderverdeeld in een studio met aparte slaapkamer en gedeelte met 2 slaapkamers en een 2e badkamer.





De Studio is voorzien van een slaapgedeelte met uitzicht op de tuin en polderlandschap, zitgedeelte met eethoek, houtkachel, keuken met vaatwasser en koelkast. Er is een aparte badkamer met toilet, wastafelmeubel en douche.

De bijbehorende slaapkamer biedt plaats voor 1 extra persoon en heeft een wastafel.

Gedeelte met 2 slaapkamers:

- kamer 1: grote 2 persoonskamer met wastafel en uitzicht op de tuin
- kamer 2: kleinere kamer met wastafel voor 1 of 2 eenpersoonsbedden en uitzicht op de achtertuin.
- tussen de twee kamers is een aparte badkamer met toilet, douche en wastafel.



Bijzonderheden B&B

- uitstekend rendement
- grotendeels voorzien van een laminaatvloer
- badkamers voorzien van een tegelvloer/ pvc-vloer
- volledig voorzien van kunststof kozijnen
- volledig voorzien van draai / kiepramen
- volledig voorzien van dubbelglas
- grotendeels voorzien van vliegenhorren
- meterkast voorzien van 5 groepen
- voorzien van muurisolatie
- voorzien van dakisolatie
- eigen terras
- prachtig uitzicht over het Zeeuwse landschap



Beste woningzoeker,

Is deze vrijstaande woning met B&B 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

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

Nog een prettige dag!

Karin