

GEUS

uw makelaar

met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen



Love my house

Irisstraat 63

Hoek



Bezoekadres: Axelsestraat 46, 4537 AK Terneuzen | tel: 0115-691758
www.geus-makelaar.nl | info@geus-makelaar.nl



Wij zijn 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: "taxatie light"
- 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: fotografie, video, 360° beelden, en plattegronden
- Volledige internetplaatsing: Geus-makelaar.nl, Funda.nl, Huislijn.nl
- Volledige Fundaplaatsing
- Een opvallend verkoopbord wordt geplaatst
- Actief gebruik van internet en social media om de woning de aandacht te geven die het verdient: een preview, en de woning krijgt de eerste maand social media uitingen zoveel als nodig

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 ook 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

Irisstraat 63, Hoek



Type woning:	.....	tussenwoning
Bouwjaar:	.....	1971
Verdiepingen:	.....	3
Slaapkamers:	.....	4
Badkamers:	.....	1
Woonoppervlak:	.....	104 m ²
Perceeloppervlak:	.....	205 m ²
Inhoud:	.....	417 m ³
Energie label:	.....	C
Tuin:	.....	voor + achter

Hoek

aan de rand van de Braakman



Hoek onderscheidt zich door zijn strategische ligging aan de Westerschelde en de nabijheid van belangrijke verkeersroutes.

Hoek staat bekend om zijn landelijke karakter en de rustige, vriendelijke sfeer.

Hoek heeft een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen en is ontstaan door inpoldering.

Hoek behoorde vanouds tot het Land van Axel, en is als zodanig overwegend protestants geworden.

Hoek ligt in het zeekleipoldergebied op een hoogte van ruim 1 meter.

Ten noorden van de kom ligt het natuurgebied Voorste Kreek en het Toerenbos en oostelijk daarvan de Achterste Kreek.

Welkom in Hoek!

Introductie

Love my house



- instapklaar
- heerlijke zonnige tuin
- serre
- 4 slaapkamers
- garage
- 6 zonnepanelen (375 wp)
- dichtbij alle voorzieningen

Welkom in de woning aan de Irisstraat 63 in Hoek.

Deze woning met 4 slaapkamers, serre, berging, garage en ruime achtertuin is gelegen op 205 m² eigen grond.

Hier geniet u iedere dag van de ruimte!

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

Begane grond

Living

Dining



Via de voordeur komt u binnen in de keurige woning. De hal beschikt over tegelvloer en een sfeervolle lambrisering. In de hal treft u de meterkast, (open)trapkast, toilet en de trap naar de 1e verdieping. Vanuit de hal komt u in de woonkamer

De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en er is veel lichtinval door de grote raampartijen.



De halfopen keuken is voorzien van een tegelvloer en beschikt over inbouw-apparatuur: 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en een vriezer. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de serre.

De heerlijke serre is te bereiken via de achterdeur van de keuken. De serre is voorzien van een tegelvloer, een heerlijke schuifpui naar de achtertuin, verwarming en elektrische zonwering. De serre is voorzien van een inbouwkast met wasmachine- en droger aansluiting. In deze serre kunt u altijd genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden begane grond

- deels voorzien van een tegelvloer, deels laminaatvloer
- deels voorzien van (hard)houten kozijnen, deels hardhouten kozijnen
- serre voorzien van aluminiumkozijnen
- volledig voorzien van dubbelglas
- serre voorzien van elektrische zonwering
- meterkast met 7groepen (3 fasen) en 2 aardlekschakelaars
- glasvezel internet KPN
- serre met schuifpui



SLA PEN

1^e verdieping



Via de trap komt u op de overloop met laminaatvloer. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Er zijn 3 ruime slaapkamers met een laminaatvloer en veel lichtinval door de raampartijen.



2^e verdieping



Via de vaste trap op de 1e verdieping komt u op de overloop van de 2e verdieping. De overloop is voorzien van een vinylvloer. Hier bevinden zich 2 bergkasten. In 1 bergkast bevindt zich de cv-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen.

Op de 2e verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer met laminaatvloer. Er is een dakraam en er is veel bergruimte onder de knieschotten.

Bijzonderheden 1e verdieping

- volledig voorzien van een laminaatvloer (m.u.v. de badkamer)
- badkamer voorzien van tegelvloer
- volledig voorzien van kunststof kozijnen
- volledig voorzien van draai/kiép ramen
- volledig voorzien van dubbelglas
- deels voorzien van (elektrische) rolluiken
- deels nieuwe radiatoren
- moderne badkamer

Bijzonderheden 2e verdieping

- niet meegerekend tot de woonoppervlakte
- grotendeels voorzien van een laminaatvloer
- deels voorzien van een vinylvloer
- hardhouten dakraam met dubbelglas
- verduisteringsgordijn (Velux)
- 6 zonnepanelen (2023) - 375 wp per paneel
- omvormer zonnepanelen (2023)
- cv Nefit (2018)
- dakisolatie



Zeeuws-Vlaanderen is the place to be!

Karin Geus is in 2018 haar eigen makelaarskantoor gestart. Inmiddels is GeuS uw makelaar uitgegroeid tot een gewaardeerd makelaarskantoor in Zeeuws-Vlaanderen, met een duidelijke visie: eerst de mens, dan de transactie. Vanuit het kantoor aan de Axelsestraat 46 in Terneuzen werkt zij samen met haar team dagelijks aan het beste resultaat voor haar klanten.

Waarom ben je voor jezelf gestart?

“Na enkele jaren ervaring bij verschillende kantoren merkte ik dat ik het vak anders wilde invullen. Voor mij draait makelaardij niet om transacties, maar om mensen. Verhuizen is vaak een ingrijpende stap, waarbij veel onzekerheid en emotie komt kijken.

Ik had het gevoel dat daar binnen de traditionele makelaardij niet altijd voldoende aandacht voor was. Daarom ben ik gestart met een duidelijke overtuiging: ik wil klanten niet alleen helpen bij het verkopen van hun woning, maar hen begeleiden in het hele proces op een manier die rust, duidelijkheid en vertrouwen geeft.

Die gedachte is nog steeds de basis van ons kantoor.”

Je zegt dat je het anders doet. Waar merken klanten dat vandaag de dag aan?

“Wat klanten vooral merken, is dat wij bewust kiezen voor kwaliteit boven kwantiteit. Wij willen niet zoveel mogelijk woningen verkopen, maar iedere woning en ieder persoon die betrokken is, alle mogelijke aandacht geven.

Dat begint bij persoonlijke begeleiding, maar zie je ook terug in onze werkwijze. Zo verzorgen wij onze presentatie volledig in eigen beheer, met onder andere een eigen vastgoedfotograaf. Hierdoor kunnen wij een constante, hoge kwaliteit leveren en zorgen we ervoor dat woningen zich echt onderscheiden.

Daarnaast werken wij met een duidelijke en transparante aanpak. Geen ingewikkelde constructies of extra kosten achteraf, maar één helder totaalpakket waarin alles is opgenomen.

Ook in onze marketing maken wij bewuste keuzes. Wij starten bijvoorbeeld al met de verkoop vóórdat een woning op Funda verschijnt, door middel van previewvideo's op social media. Hierdoor creëren we vroegtijdig interesse en zorgen we voor een sterke start bij livegang.

Alles wat wij doen is erop gericht om het maximale resultaat te behalen, zonder concessies te doen aan kwaliteit of persoonlijke aandacht.”

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

“Zeeuws-Vlaanderen is een prachtige regio en wordt wat mij betreft nog te vaak onderschat. Je woont hier ruim, betaalbaar en centraal ten opzichte van steden als Gent, Antwerpen, Breda en Rotterdam, maar zonder de drukte van de stad.

Wij voelen ons sterk verbonden met deze regio en willen daar ook een bijdrage aan leveren. Niet alleen door woningen te verkopen, maar ook door betrokken te blijven wat er in onze regio gebeurt en hoe onze regio ontwikkelt.

Ons kantoor is hier geworteld. We kennen de markt, de dorpen en de mensen. Dat maakt dat we niet alleen een woning verkopen, maar ook echt begrijpen wat er speelt.”
Zeeuws-Vlaanderen is “the place to be!”



Wellness

De moderne badkamer is voorzien van een tegelvloer, douche, sanybroeur toilet, ventilatiesysteem en een wastafel met meubel.



Outdoor

De heerlijke tuin met vrij achterom is gelegen op het zuiden. De tuin is voorzien van een duurzame schutting en beschikt over bestrating, borders, buitenkraantje, ruime garage, overkapping en een berging.

Garage:

Via de achtertuin heeft u toegang tot de garage. De garage is voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas, kanteldeur en elektriciteit. De garage is ideaal om een auto en / of motor te parkeren. U kunt de garage natuurlijk ook gebruiken als grote berging.

Berging:

In de achtertuin bevindt zich een praktische gepotdekselde berging. De berging is voorzien van elektriciteit, kunststof deur en bitumen dakbedekking. Ideaal voor het opslaan van uw (tuin)gereedschap en / of fietsen.

Overkapping:

Tussen de garage en berging is een heerlijke overkapping. U kunt hier heerlijk genieten van uw tuin en het mooie weer.

Bijzonderheden tuin

- garage
- duurzame schutting
- berging
- overkapping
- vrij achterom

Afmeting garage

- 3,20 m x 5,77 m
- oppervlakte: 18,40 m²

Afmeting berging

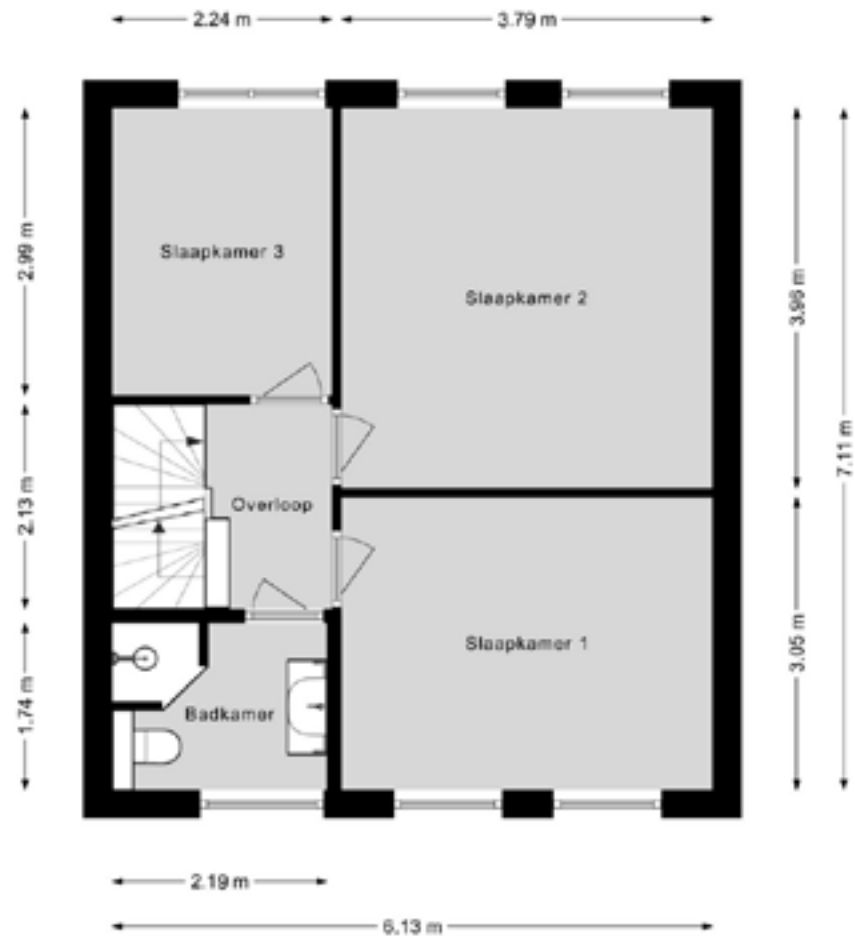
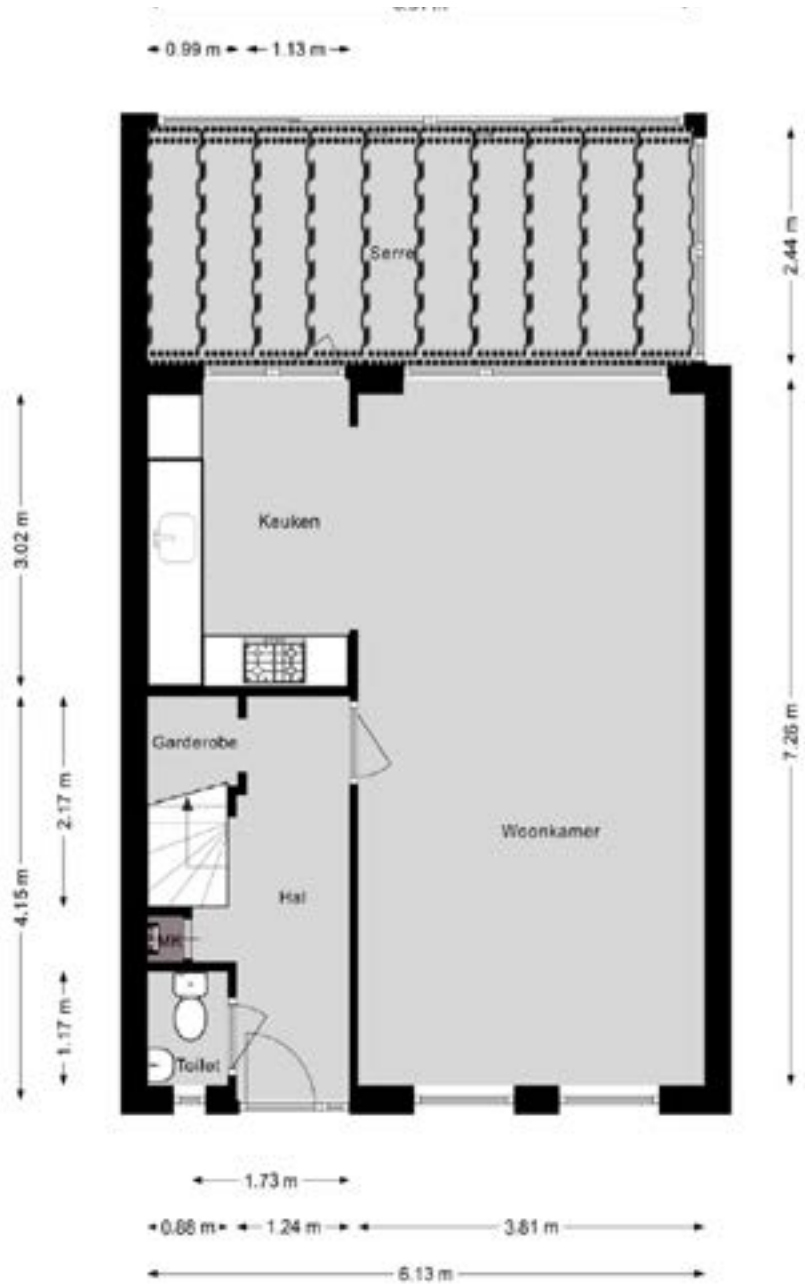
- 2,94 m x 2,64 m
- oppervlakte: 7,75 m²

Afmeting overkapping

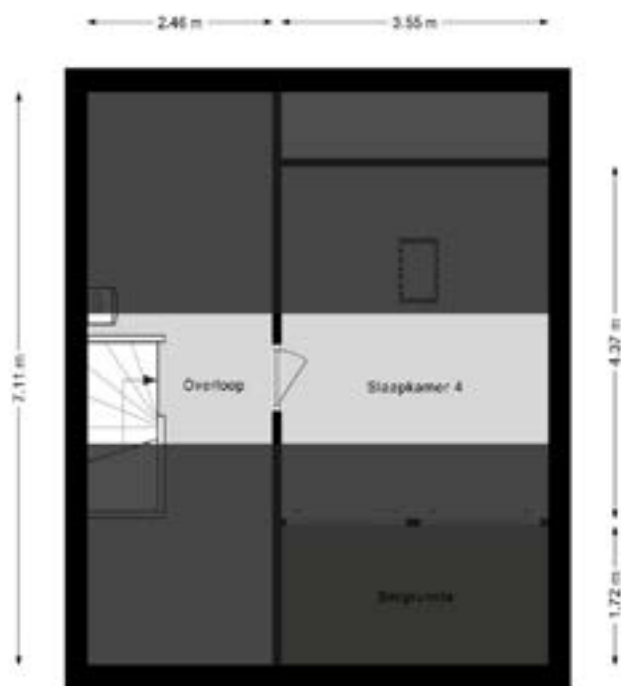
- afmeting: 3,03 m x 2,64 m
- oppervlakte: 8,00 m²

*U kunt heerlijk genieten
van de zon of van de
schaduw!*

Begane grond



1e verdieping



Kenmerken

Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte:	205 m ²
Inhoud	417 m ³
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Soort woning:	ééngezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1971
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Isolatie	dakisolatie dubbelglas
Tuin	voor + achtertuin
Aanvaarding	in overleg

Deze instapklare tussenwoning ligt aan de rand van het gezellige dorp Hoek. De voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, bakker, slager en sportaccommodaties liggen op loopafstand.

Met de auto bent u binnen 10 minuten in het centrum van Terneuzen. Tevens bent u met de auto snel in Gent, Brugge, Antwerpen, Middelburg, Goes of bij het Noordzeestrand.

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



Beste woningzoeker,

Is deze tussenwoning 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 09:00 - 16:00 uur
Zaterdag op afspraak

Nog een prettige dag!

Karin