

GEUS

uw makelaar

met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen



Love my house



Graafjansdijk B 196

Westdorpe

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

Graafjansdijk B 196, Westdorpe



Type woning:		halfvrijstaand
Bouwjaar:		1925
Verdiepingen:		2
Slaapkamers:		2 (3 mogelijk)
Badkamers:		1
Woonoppervlak:		126 m ²
Perceeloppervlak:		272 m ²
Inhoud:		538 m ³
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

Love my house



- *moderne keuken*
- *mogelijkheid voor 3 slaapkamers*
- *uitzicht op het Zeeuwse landschap*
- *garage*
- *volledig herbouwd in 1986*

Welkom in de woning aan de Graafjansdijk B 196 in Westdorpe.

Deze instapklare halfvrijstaande woning met garage en tuin met vrij uitzicht is gelegen op 272 m² eigen grond.

Hier geniet u iedere dag van het wonen in het Zeeuwse landschap!

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 in de ruime woning met veel mogelijkheden. Via de hal met tegelvloer komt u in de woonkamer. In de hal bevindt zich de meterkast, toilet, trapkast en de trap naar de 1e verdieping.

De gezellige woonkamer met vloerbedekking is lekker ruim en beschikt veel lichtinval waardoor u een schitterend zicht heeft over de tuin en het Zeeuwse landschap.



De heerlijke moderne keuken met tegelvloer en vloerverwarming, beschikt over inbouwapparatuur: 5 pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuinkamer.

Vanuit de keuken komt u in de ruime tuinkamer met tegelvloer en 2 schuifpuien. Vanuit de tuinkamer heeft u een prachtig uitzicht over de tuin en het Zeeuwse landschap. Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot de garage.



Bijzonderheden begane grond

- grotendeels voorzien van een tegelvloer
- deels voorzien van een vloerbedekking
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen
- deels voorzien van hardhouten kozijnen
- volledig voorzien van dubbel glas
- meterkast met 6 groepen en 1 aardlekschakelaar
- glasvezel internet KPN
- voorzien van muurisolatie

Sla pen



Via de vaste trap komt u op de overloop met laminaatvloer.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot de slaapkamers, badkamer en wasruimte.

Er zijn 2 slaapkamers voorzien van vloerbedekking en veel lichtinval door de raamkozijnen. Via de slaapkamers heeft u toegang tot een grote bergruimte. U kunt deze ruimte grotendeels bij de slaapkamers toevoegen, waardoor u de slaapkamers vergroot. Één slaapkamer is voorzien van en airconditioning (koelen).

Er is een praktisch ruimte met laminaatvloer, cv installatie en wasmachine aansluiting.



Bijzonderheden 1e verdieping

- deels voorzien van een laminaatvloer
- deels voorzien van vloerbedekking
- badkamer voorzien van een tegelvloer
- deels voorzien van kunststof kozijnen
- voorzien van (hard)houten dakvensters
- volledig voorzien van dubbel glas
- cv Intergas (2023)
- airconditioning (koelen)
- voorzien van muurisolatie
- voorzien van 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 badkamer is voorzien van een tegelvloer, bad, douche, wastafel en 2e toilet.
Achter de badkamer is ook bergruimte, u kunt deze ruimte bij de badkamer toevoegen, waardoor u de badkamer vergroot.

Outdoor

De heerlijke onderhoudsvriendelijke achtertuin heeft een geweldig uitzicht over het Zeeuwse landschap. De tuin is voorzien van bestrating, kiezels, gras en borders. De tuin is gelegen op het westen, waar u kunt genieten van de ondergaande zon.

Bijzonderheden tuin

- uitzicht op het Zeeuwse landschap
- voorzien van buitenstopcontacten
- voorzien van een waterkraantje
- onderhoudsvriendelijk
- garage
- vrij achterom

Afmeting garage

- 3,30 m x 7,46 m
- oppervlakte: 24,60 m²

U kunt hier zeker van de zon en van de schaduw genieten met een heerlijk uitzicht over het Zeeuwse landschap!

Begane grond



1e verdieping

Kenmerken

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte:	272 m ²
Inhoud	538 m ³
Aantal slaapkamers	2 (3 mogelijk)

Soort woning:	ééngezinswoning
Type woning	halfvrijstaand
Bouwjaar	1925
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Isolatie	muur-, dakisolatie dubbelglas
Tuin	achter
Aanvaarding	in overleg

Deze halfvrijstaande woning ligt aan de rand van Westdorpe met een onbetaalbaar uitzicht op de Zeeuwse polders en op fietsafstand van Westdorpe, Axel, Sas van Gent en Terneuzen.

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

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



Beste woningzoeker,

Is deze halfvrijstaande 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: Axelsestraat 46, 4537 AK Terneuzen
Leeuwerik 8, 4533 GE 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