



*met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen*

# GEUS

uw makelaar

**Rapenburg 50**  
VOGELWAARDE



*Wij wensen je veel plezier met het bezichtigen van deze woning!*

**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, Jaap.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 2 á 3 gesponsorde plaatsingen via Facebook

**Verkoop van de woning**

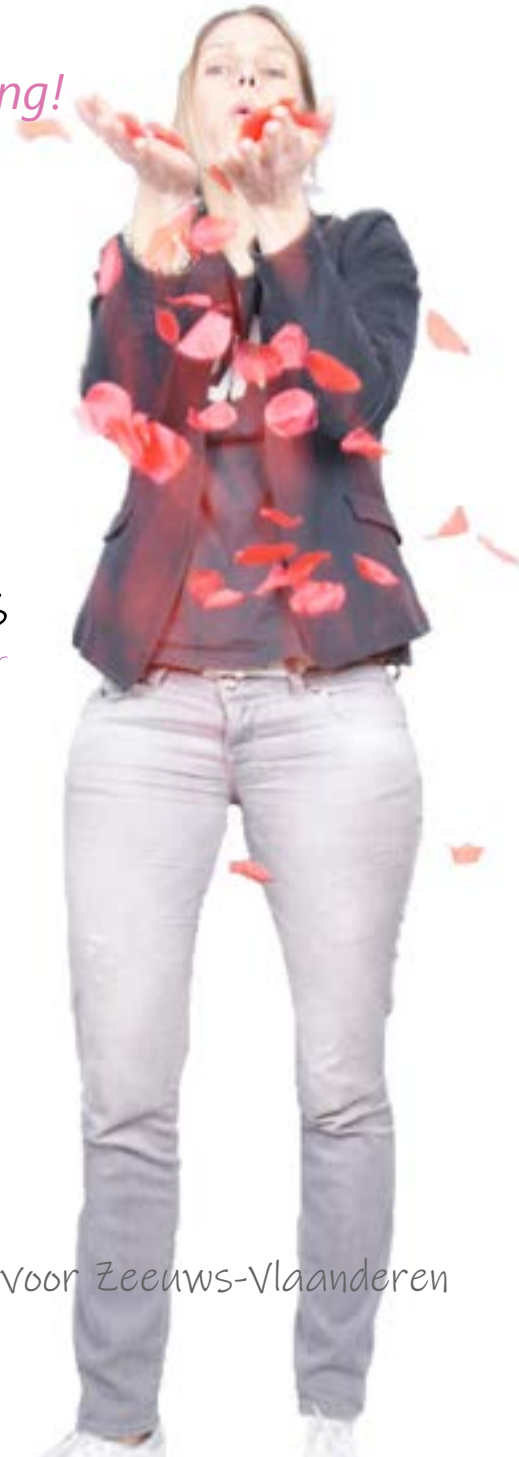
- Bezichtigingen altijd in overleg, ook in de avond of in het weekend.
- Na bezichtiging worden potentiële kopers altijd teruggebeld
- Onderhandelingsgesprekken altijd in overleg

**Na de verkoop**

- Wij helpen 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

Ik ben Karin Geus  
... uw makelaar

*uw makelaar met een hart voor Zeeuws-Vlaanderen*



# INHOUD

Rapenburg 50 | Vogelwaard



**WELKOM**



Type  
**vrijstaande  
woning**

**4**  
**172 m<sup>2</sup>**  
**275 m<sup>2</sup>**  
**663 m<sup>3</sup>**  
**1942**  
**ACHTER**

Slaapkamers  
Woonoppervlak  
Perceel  
Inhoud  
Bouwjaar  
Tuin

# 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 jaarlijks 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.



# Introductie



**D**eze sfeervolle woning met een zeer grote berging en een zonnige tuin is gelegen op 275 m<sup>2</sup> eigen grond in de dorpskern van Vogelwaarde.

vanaf medio 2024 zal de straat aan de voorzijde van de woning autoluw zijn door de aanleg van een rondweg

**D**e 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.

**H**eeft u nog vragen? Of wilt u een bezichtiging? Bel, app, mail of kom gewoon langs.

Nog een prettige dag!

## GeuS uw makelaar

Strandgaper 9b  
4553 CA Philippine

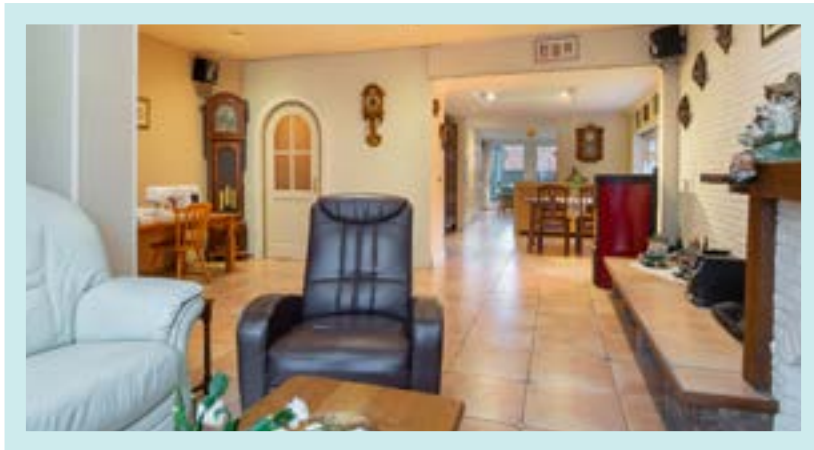
Leeuwerik 8  
4533 GE Terneuzen

## PLUSPUNTEN



- mogelijkheid voor een kangoeroewoning
- levensloop bestendig
- 10 zonnepanelen (2019)
- berging van 28 m<sup>2</sup>
- rondweg klaar (medio 2024)
- Autoluwe straat (medio 2024)

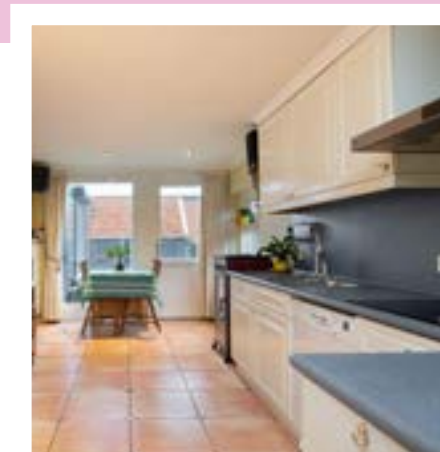
# LIVING



Via de gang met trap naar 1e verdieping kunt u naar de woonkamer.

Deze woning heeft een ruime woonkamer met een een tegelvloer, gezellige openhaard, sfeervolle pelletkachel, vloerverwarming, trapkast, bergkast en veel lichtinval door de grote raampartijen.

# DINING



## KEUKEN

Er is een heerlijke leefkeuken met een tegelvloer, vloerverwarming, close-in boiler en (inbouw)apparatuur: inductie kookplaat (6 zones), combi-oven en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u zicht op de achtertuin.

### Bijkeuken:

Via de leefkeuken komt u in de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, wasmachine aansluiting, stortbak met warm en koud water en ruimte voor andere witgoedapparatuur.



# SLEEP

## Bedrooms



### Begane grond

Via de bijkeuken komt u in de slaapkamer. De slaapkamer is in 2020 aangebouwd en voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. Vanuit de slaapkamer heeft u zicht op de achtertuin. Deze ruimte kunt u naar eigen wens gebruiken. Slaapkamer, speelkamer, werkkamer of wat u wenst.



### 1e verdieping

Op de 1e verdieping heeft u de mogelijkheid om drie slaapkamers te realiseren. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Eén slaapkamer heeft een dakraam en toegang tot het balkon met uitzicht op de achtertuin. Eén slaapkamer is voorzien van een bergkast.



# BIJZONDER- HEDEN



## Begane grond

- grotendeels voorzien van een tegelvloer
- deels voorzien van een laminaatvloer (2020)
- woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming
- grotendeels voorzien van (hard)houten kozijnen
- deels voorzien van kunststof kozijnen (2020)
- grotendeels voorzien van dubbelglas
- deels voorzien van HR++ glas (2020)
- volledig voorzien van rolluiken m.u.v. badkamer
- meterkast vernieuwd met 8 groepen inclusief kookgroep met aardlekschakelaar
- aanbouw (2020)
- aanbouw voorzien van vloerisolatie (2020)
- aanbouw voorzien van muurisolatie (2020)
- aanbouw voorzien van dakisolatie (2020)
- cv Intergas (2022)

## 1e verdieping:

- grotendeels voorzien van laminaatvloer
- deels voorzien van een tegelvloer
- deels voorzien van hardhouten Velux dakramen (2002)
- volledig voorzien van kunststof kozijnen (2002)
- deels voorzien van dubbelglas (2002)
- deels voorzien van HR++ glas (2002)
- grotendeels voorzien van rolluiken (2017)
- volledig nieuw dak ((2002)
- voorzien van dakisolatie (2002)
- trespa boeiboorden (2002)
- roestvrijstalen dakgoten (2002)

## Bergzolder

- omvormer 2019
- 10 zonnepanelen (2019)
- volledig nieuw dak (2002)
- dakisolatie (2002)



# 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!

# WELNESS

## **Badkamer 1: begane grond**

Via de hal komt u bij het toilet en een ruime badkamer. De badkamer is voorzien van een tegelvloer, ruime douche, wastafelmeubel en mogelijkheid voor een ligbad. De badkamer kunt u naar eigen wens moderniseren. Er is een apart toilet met fonteintje.

## **Badkamer 2: 1e verdieping**

Op de 1e verdieping is een 2e badkamer aanwezig met een douche, wastafel en zicht op de achtertuin. Tevens is er een 2e toilet aanwezig.



*Hier kunt u heerlijk genieten van de  
vrijheid en privacy in uw achtertuin.*

# OUTDOOR

Er is een sfeervolle tuin gelegen op het zuidoosten met een grote berging van 28 m<sup>2</sup>, kippenren en vrij achterom.

Hier kunt u heerlijk genieten van de zon en van de vogeltjes!

## **Berging:**

Via de tuin komt u in de grote berging van 28 m<sup>2</sup>. De berging is voorzien van een pannendak, elektriciteit en een bergzolder. De berging bestaat uit twee ruimtes.

- afmeting berging: 4,00 m x 7,00 m
- oppervlakte berging 28 m<sup>2</sup>

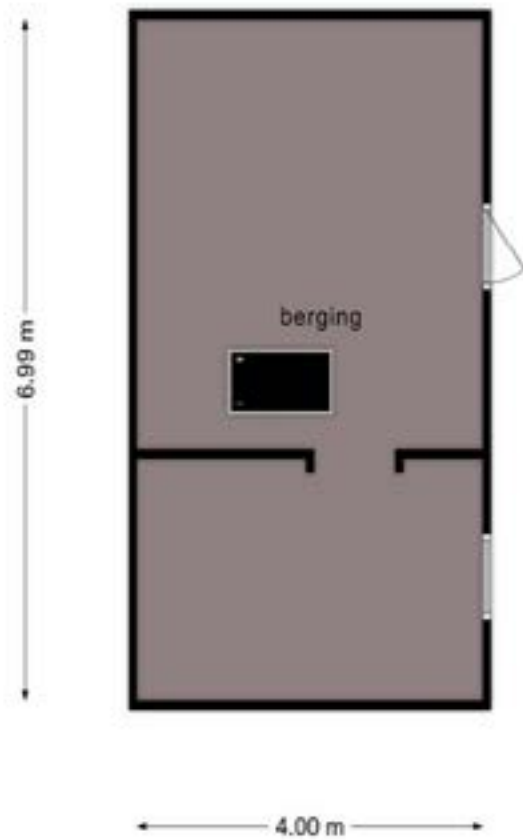


# BEGANE GROND

# 1e VERDIEPING



# BERGING



# LIJST VAN ZAKEN

# KENMERKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting / tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder / zonnepanelen (10)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>			
Brievenbus / (voor deur)bel / rookmelders / vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie / rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails / rolgordijnen / vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren / close-in boiler / thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Open haard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pelletkachel ( 1 )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven / inductie / afzuigkap / vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en) / boeken / legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau / spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires / wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Woonoppervlakte  
Perceeloppervlakte:  
Inhoud  
Aantal slaapkamers

172 m<sup>2</sup>  
275 m<sup>2</sup>  
663 m<sup>3</sup>  
4

Soort woning:  
Type woning  
Bouwjaar  
Onderhoud binnen  
Onderhoud buiten  
Isolatie

ééngezinswoning  
vrijstaand  
1942  
redelijk tot goed  
goed  
dubbelglas, HR++ glas  
dakisolatie  
achter  
in overleg

Tuin  
Aanvaarding

Deze woning ligt in een de dorpskern van Vogelwaarde. De voorzieningen zoals een brede basisschool, supermarkt en sportaccommodaties liggen op loop- en fietsafstand.



Beste woningzoeker,

Is deze vrijstaande woning echt iets voor u? Of zoekt u toch n t 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:** Strandgaper 9b, 4553 CA Philippine  
Leeuwerik 8, 4533 GE Terneuzen  
**Telefoon:** 0031 (0)115 691758 | 0031 (0)6 17574729  
**Email:** [info@geus-makelaar.nl](mailto:info@geus-makelaar.nl)

**Altijd bereikbaar:**  
Maandag t/m vrijdag van 9:00 uur - 20:00 uur  
Zaterdag op afspraak  
Kantoor Philippine op afspraak

*Nog een prettige dag!*

*Karin*

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend