



Graafjansdijk B 130, Westdorpe



€ 275.000

**WWW.VANGASSENVASTGOED.NL**

**GÉÉN ADVERTENTIEKOSTEN - 'S AVONDS EN IN HET WEEKEND BEREIKBAAR - OPTIMALE WONINGPRESENTATIE**

### Algemeen

Wakker worden met uitzicht over de Zeeuwse polders!

Ben je op zoek naar een woning waar rust, ruimte en een landelijke omgeving samenkomen?

Dan is de woning absoluut een bezichtiging waard. Deze karakteristieke dijkwoning biedt een ruime indeling, een diepe achtertuin, een vrijstaande garage en een prachtig vrij uitzicht over de uitgestrekte Zeeuwse polders. Circa 15 meter extra tuingrond wordt gehuurd van de gemeente voor slechts € 50,- per jaar, waardoor je beschikt over een uitzonderlijk diepe achtertuin.

De woning is de afgelopen jaren op een aantal punten vernieuwd. Zo zijn het pannendak en de gevelbekleding vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over drie zonnepanelen, grotendeels rolluiken en veel praktische bergruimte. Binnen zorgen de sfeervolle woonkamer met houtkachel en de royale woonkeuken voor een heerlijke leefomgeving.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Westdorpe is een rustig en gemoedelijk dorp met een uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten bereik je Sas van Gent, Axel en Terneuzen, terwijl je ook snel in Zelzate, Gent, Antwerpen of aan de Zeeuwse kust bent. Hier woon je landelijk, maar met alle voorzieningen en uitvalswegen om de hoek. Laat je verrassen door de ligging en het prachtige uitzicht over de Zeeuwse polders. Wij leiden je graag rond, ook in de avond of het weekend.

### Begane grond

Via de entreehal heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer, de trapopgang en de woonkeuken. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale loungehoek en een grote eettafel. Tijdens de koudere maanden zorgt de houtkachel voor extra sfeer en aangename warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vijf pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische kelder, ideaal voor extra provisieruimte.

Aansluitend bevindt zich de nette badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, handdoekradiator en toilet. De ruime bijkeuken beschikt over witgoedaansluitingen, extra opbergruimte en de opstelplaats van de Vaillant HR-combiketel (2013). Vanuit de bijkeuken bereik je de aangebouwde berging, ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbypullen.

### Eerste verdieping

Via de trap bereik je de ruime overloop, die toegang geeft tot twee ruime slaapkamers. De overloop is opvallend royaal en biedt mogelijkheden om, indien gewenst, een derde

## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe



slaapkamer of werkruimte te realiseren. Dankzij de praktische bergkast is ook hier voldoende opbergruimte aanwezig.

### Bijzonderheden .....

Deze dijkwoning beschikt over een diepe achtertuin, een vrijstaande garage en een prachtig vrij uitzicht over de Zeeuwse polders. De woning is voorzien van grotendeels rolluiken en kunststof en houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. Daarnaast zorgen de kelder, schuur en garage voor uitzonderlijk veel bergruimte. Een sfeervolle woning op een landelijke locatie!

### Afmetingen

#### Algemeen

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte        | 380 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 107 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                    | 464 m <sup>3</sup> |

*We hebben de woning zorgvuldig opgemeten volgens de meetinstructie juli 2019. De meetinstructie is een door de waarderingskamer en door de verschillende vastgoedbranches gehanteerde meetmethode. Hierbij wordt het gebruiksoppervlakte wonen (en inpandige ruimte) van woningen gedefinieerd. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte wordt verwezen naar NEN 2580, de basis voor de meetinstructie.*

*Opgemerkt dient te worden dat het gaat om afgeronde maten. Er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend.*



## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

### Foto's



## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

### Foto's





Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

Foto's .....



## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

### Foto's





## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

### Foto's



## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

### Foto's .....





## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

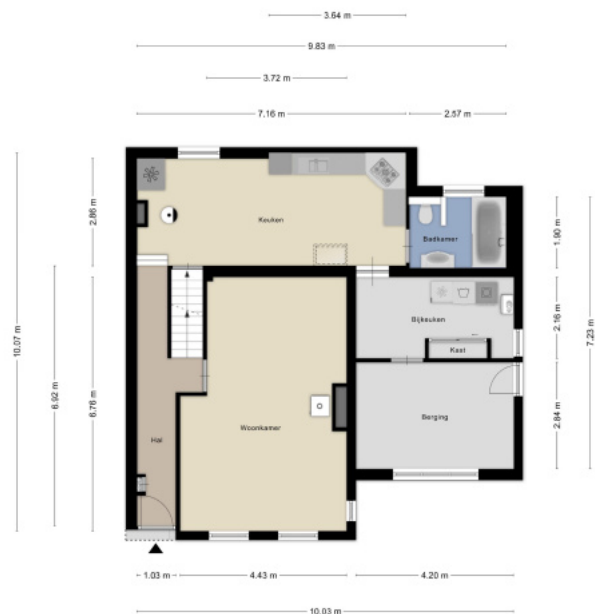
### Foto's .....





## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

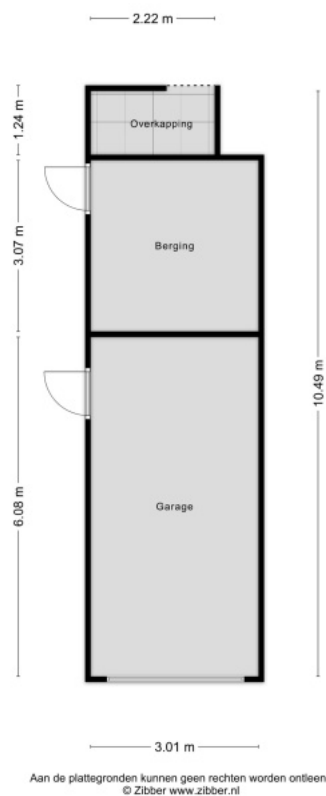
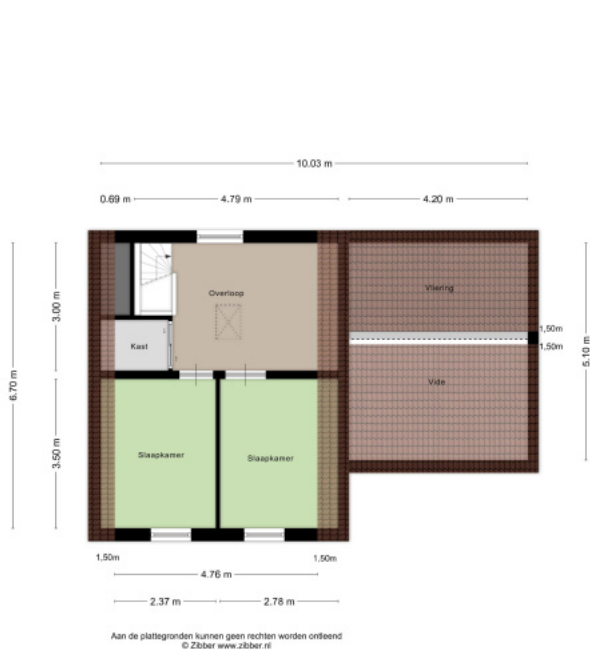
### Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbet www.zibbet.nl

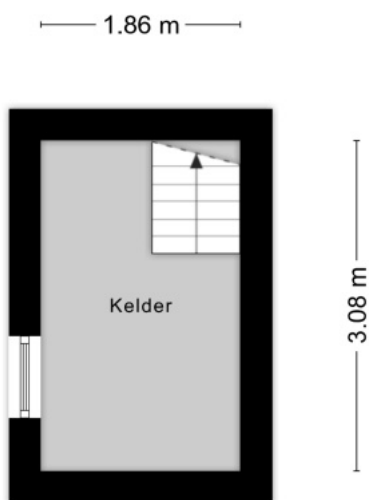
## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

### Foto's





Foto's .....



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Buurtinformatie

### Bevolking

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Aantal inwoners     | 1.941               |
| Man / vrouw         | 49 % / 51 %         |
| Bevolkingsdichtheid | 85 inwoners per km2 |

### Huishoudens

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Aantal huishoudens       | 935  |
| Gemiddelde gezinsgrootte | 2,2  |
| Alleenstaanden           | 26 % |
| Paar zonder kinderen     | 37 % |
| Gezin met kinderen       | 35 % |

### Leeftijd

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 0 - 15 jaar oud                     | 15 % |
| 15 - 25 jaar oud                    | 7 %  |
| 25 - 45 jaar oud                    | 24 % |
| 45 - 65 jaar oud                    | 32 % |
| 65 jaar en ouder                    | 18 % |
| Percentage niet-westerse allochtoon | <1 % |

### Inkomen

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Aantal inkomenontvangers            | 1.500    |
| Gem. besteedbaar ink. per ontvanger | € 37.608 |
| Gem. besteedbaar ink. algemeen      | € 31.046 |

### Oppervlakte

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Oppervlakte totaal | 2.406 ha       |
| Land / water       | 95,5 % / 4,5 % |

### Woningvoorraad

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Aantal woningen         | 957       |
| Gem. woningwaarde (WOZ) | € 247.260 |
| Bron: CBS               |           |

## Graafjansdijk B 130, 4554LC Westdorpe

Locatie .....





### Westdorpe .....

Westdorpe is een dorp nabij Axel en Sas van Gent, in de gemeente Terneuzen, in de provincie Zeeland. Westdorpe ligt langs de Graafjansdijk en is een mooi voorbeeld van een dijkdorp met lintbebouwing. Westdorpe is het op één na langste dorp van Nederland.

Om bepaalde plant- en diersoorten te beschermen zijn de gronden rondom de Canisvlietskreek aangewezen tot natuurreservaat en natuurontwikkelingsgebied. Op het nabijgelegen Finland Circuit vinden regelmatig motorcross-evenementen plaats. Tevens zijn er tijdens het eerste weekend van juni de jaarlijkse Graaf Jansfeesten, een gratis toegankelijk festival met rock, pop, animatie en kunst.

Westdorpe ligt nabij de Belgische grens en u bent daarom binnen enkele minuten in Gent, Antwerpen en Brussel.

### Gemeente Terneuzen .....

De gemeente Terneuzen bevindt zich in Midden Zeeuws-Vlaanderen in de provincie Zeeland. Dit is nabij België en de Westerschelde. Het inwoneraantal per 1 april 2011 bedroeg ongeveer 55.000; daarmee is Terneuzen de grootste Zeeuwse gemeente naar inwoneraantal. Het gemeentehuis staat in de stad Terneuzen, de grootste en meest centrale plaats van Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente ontstond in haar huidige vorm op 1 januari 2003, toen de voormalige gemeenten Axel en Sas van Gent bij Terneuzen gevoegd werden.

De gemeente wordt doorsneden door het Kanaal Gent-Terneuzen, dat de stad Gent in België verbindt met de Westerschelde. In maart 2003 is de vaste oeververbinding met de Walcheren en Zuid-Beveland gereedgekomen: de Westerscheldetunnel. De toegang tot deze tunnel ligt vlak naast het kanaal.

De gemeente Terneuzen bestaat uit 14 prachtige kernen, elk met een eigen karakter en geschiedenis. Veel toeristen, recreanten en eigen inwoners gaan erop uit in Terneuzen en omgeving. Er is van alles te zien en te beleven. Ieder jaar vinden er diverse (culturele) evenementen plaats, zoals het Jazzfestival, Folklore festival, de Gildefeesten, de Havenfeesten en de Mossel feesten. Terneuzen heeft een ook groot aanbod aan voorzieningen. Zo zijn er goede restaurants en is er in Terneuzen een theater (Het Scheldetheater), een skihal (Snowbase) en een bioscoop. Voor iedereen is er wel wat!

### Bijzonderheden .....

#### Bezichtiging:

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om de woonomgeving te bekijken en de woning te bezichtigen. Voor een bezichtiging ter plaatse maken wij graag een afspraak. Hiervoor kunt u (telefonisch) contact met ons opnemen.

#### Onderzoeksplicht koper:

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

#### Bedenktijd:

In het kader van de "Wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat mondelinge overeenstemming is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten ondertekenen.

#### Ontbindende voorwaarden:

In een koopovereenkomst kunt u enkele ontbindende voorwaarden laten opnemen. Staan er in het voorlopige koopcontract ontbindende voorwaarden, dan is het mogelijk om zonder boete af te zien van de koop. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- U krijgt de financiering niet rond;
- U krijgt geen Nationale Hypotheek Garantie;
- U krijgt geen woonvergunning van de gemeente;
- De bouwkundige keuring geeft aanleiding om van de koop af te zien.

#### Verantwoording:

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.

**Wenst u een  
bezichtiging of  
meer informatie?  
Bel: 0114 686377**

**Wij zijn 7 dagen per week bereikbaar van 9.00 uur tot 21.00 uur  
U kunt ook 's avonds en in het weekend bezichtigen**

**[WWW.VANGASSENVASTGOED.NL](http://WWW.VANGASSENVASTGOED.NL)**

**Van Gassen Vastgoed • Hooglandsedijk 12 • 4589 RW Ossenis • Tel. 0114 686377 • [info@vangassenvastgoed.nl](mailto:info@vangassenvastgoed.nl)**