

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

TE KOOP

Varsseveldsestraatweg 88 en
88A te Aalten



blekkink
makelaardij bv



**Je voelt je thuis
bij blekkink**

WONEN & BUSINESS

•

TAXATIES

•

NIEUWBOUW

Varsseveldsestraatweg 88 en 88A Aalten

UNIEKE LIGGING IN HET BUITENGEBIED

TWEE WOONHUIZEN MET BEDRIJFSRUIMTE OP RUIM PERCEEL VAN 3155 m².

Aan doorgaande weg (N318) gelegen

TWEE HALFVRIJSTAANDE BEDRIJFSWONINGEN

met groot magazijn/kantoor, achtergelegen opslag, houten berging en achterliggende agrarische grond.

De beide bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan de doorgaande weg (N318) in het buitengebied tussen Winterswijk en Varsseveld.

Hierdoor ontstaat een prima aansluiting op de A18 richting Doetinchem/ Arnhem. Je bent zo in Aalten nabij winkels en voorzieningen, de centrale markt in Aalten is binnen 5 autominuten bereikbaar.

Indeling Varsseveldsestraatweg 88

Begane grond

hal met toilet en trapopgang, keuken, 2 lichte woonkamers, ruime slaapkamer, compleet gemoderniseerde badkamer met douche, toilet en wastafel, bijkeuken, kantoor, entree/ gang, bedrijfsruimte en opslagruimte.

Eerste verdieping

overloop, 3 slaapkamers, douche en zolderruimte (meerdere slaapkamers mogelijk).

Tweede verdieping

Vliering.

Indeling Varsseveldsestraatweg 88 A

Begane grond

Hal/ gang met trapopgang, ruime gemoderniseerde keuken met inductie kookplaten, afzuigkap en schouw, diepe kelder, nette woonkamer, slaapkamer, 2^e entree opzij met douche met wastafel en toilet.

Eerste verdieping

overloop, 2 slaapkamers en bergruimte.

Varsseveldsestraatweg 88 en 88A

Aalten

Kern gegevens

Varsseveldsestraatweg 88

- Bouwjaar: 1920, verbouwd in 1966, 2003 en 2008.
- Woonopp.: ca. 202 m².
- Magazijn kantoor/opslag: ca. 241 m².
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing.
- Verwarming/ warmwater via cv-ketel / boiler en heather.

Kern gegevens

Varsseveldsestraatweg 88A

- Woonopp.: ca. 88 m².
- Externe bergruimte: ca. 4 m².
- Verwarming via HR-ketel.
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing.

Algemene gegevens

- Diepe vrije tuin aan de achterzijde.
- Voldoende parkeermogelijkheden op eigen perceel.
- De bestemming van het object is bedrijf en agrarisch met waarden. De gemeente Aalten is bereid de bestemming te wijzigen naar wonen i.p.v. bedrijf.

Varsseveldsestraatweg 88 en 88A Aalten

Overige info

- Ideaal object voor een kandidaat die wonen en werken wil combineren.
- Zeer geschikt voor dubbele bewoning door ouders/kinderen.
- Het voorzieningen niveau in Aalten is goed te noemen, basis en voortgezet onderwijs, een treinstation met verbindingen naar Arnhem en Winterswijk-Zutphen, grote detailhandel en een gezellig centrum waar je fijn kunt winkelen en eten.
- De achtergelegen agrarische grond is handig voor het houden van dieren.
- Varsseveldsestraatweg 88A is verhuurd tot 01 mei 2026.

Kortom een woning met veel mogelijkheden.

- Aanvaarding in overleg.
- Vraagprijs v.a.: € 625.000,-- k.k..







Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



Varsseveldsestraatweg 88



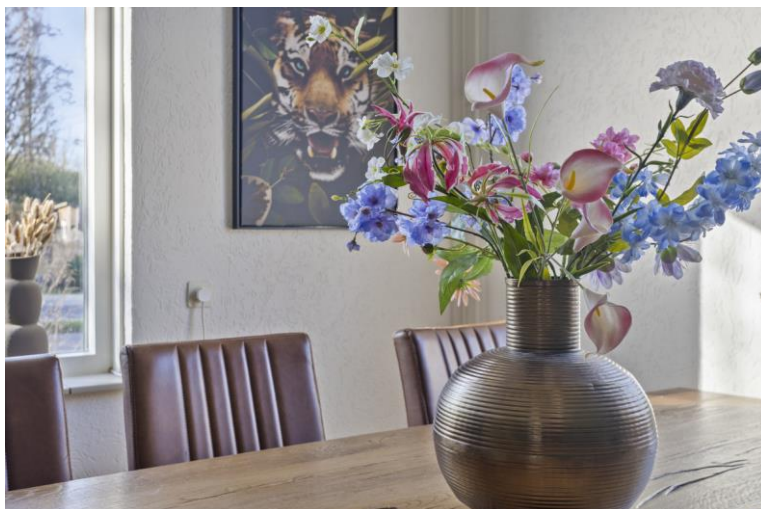
Varsseveldsestraatweg 88 A



Varsseveldsestraatweg 88 A



Varsseveldsestraatweg 88 A



Varsseveldsestraatweg 88 A



Varsseveldsestraatweg 88 A



Varsseveldsestraatweg 88 A



Varsseveldsestraatweg 88 A



tuinberging Varsseveldsestraatweg 88 A



tuinberging Varsseveldsestraatweg 88



Aangebouwd kantoor



Aangebouwde opslagruimte



buitenruimte



buitenruimte



buitenruimte



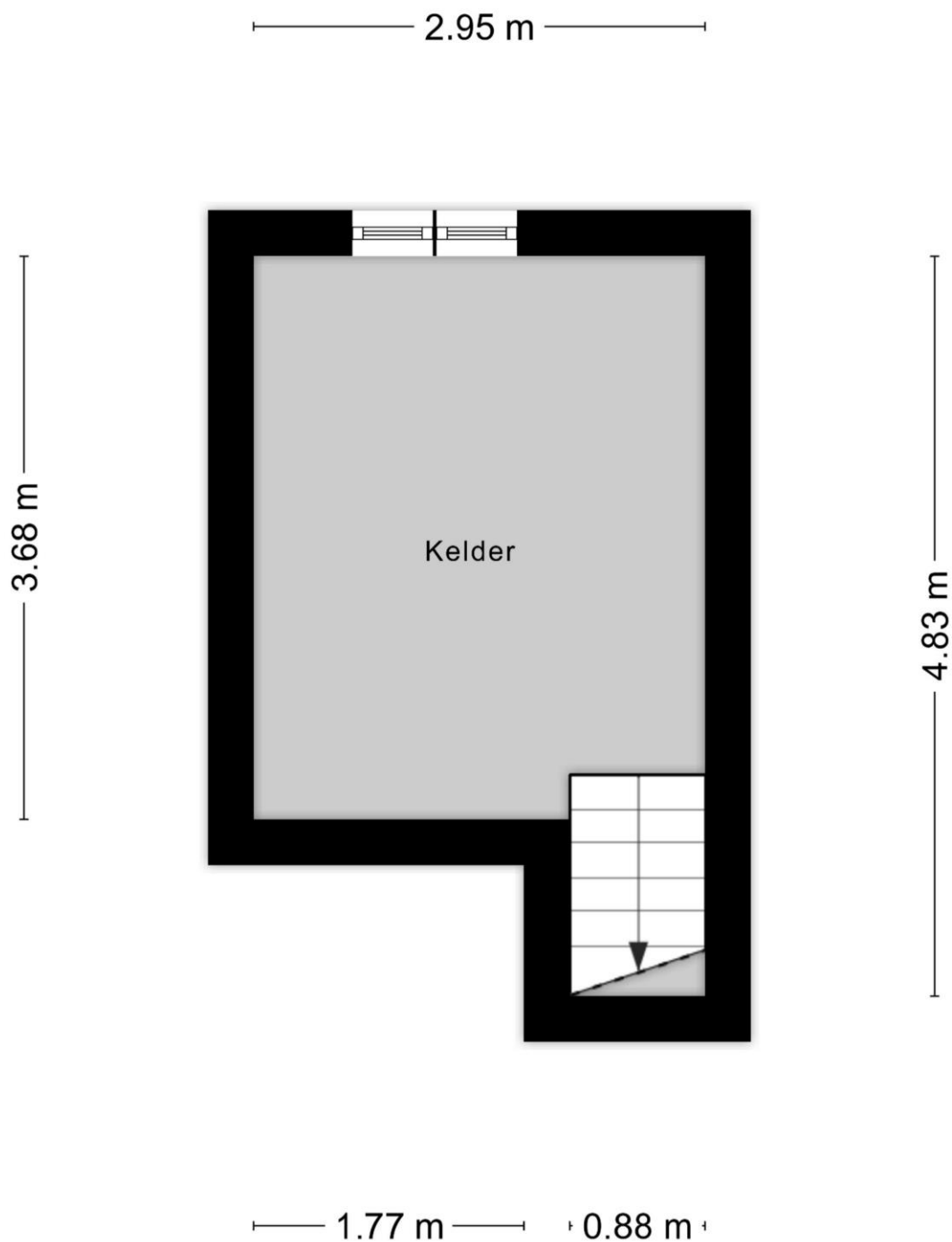
Plattegrond

begane grond Varsseveldsestraatweg 88 88A



Plattegrond

kelder Varsseveldsestraatweg 88A



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

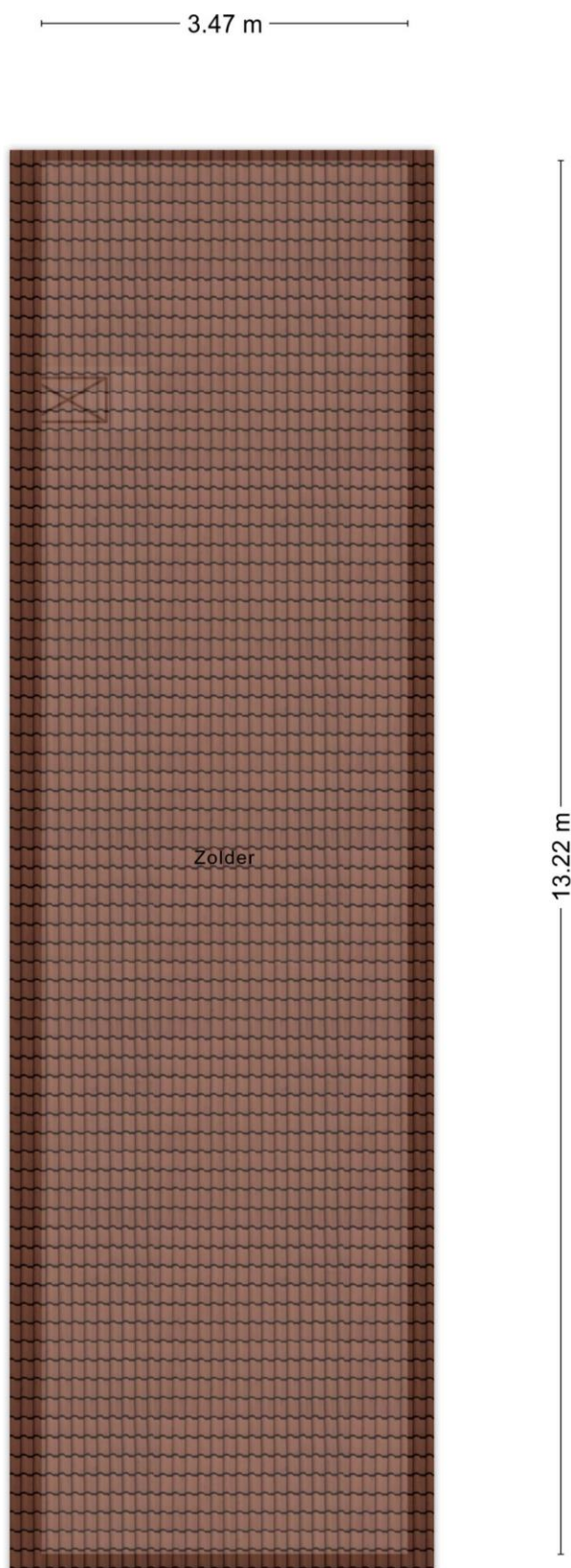
Plattegrond

eerste verdieping Varsseveldsestraatweg 88/ 88A



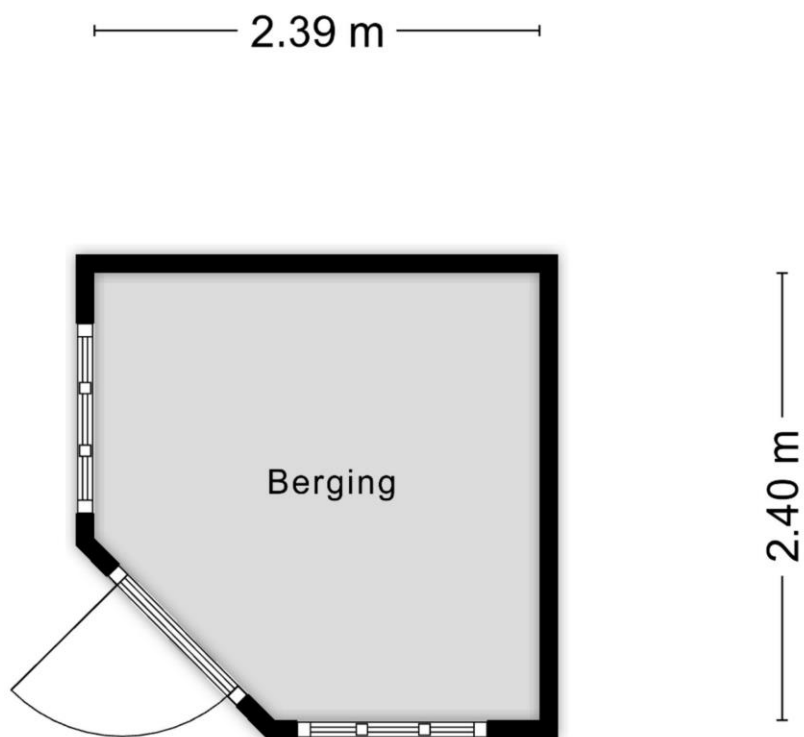
Plattegrond

tweede verdieping Varsseveldsestraatweg 88



Plattegrond

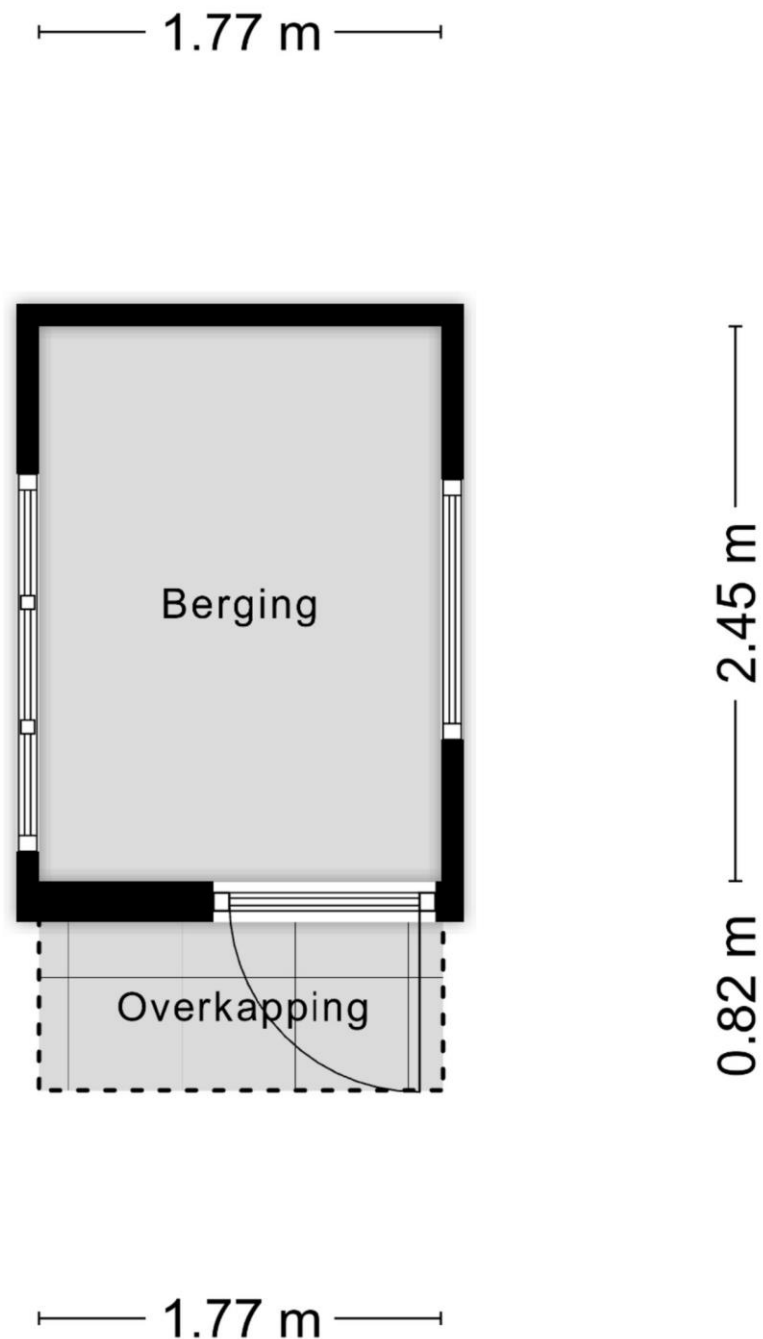
berging Varsseveldsestraatweg 88



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

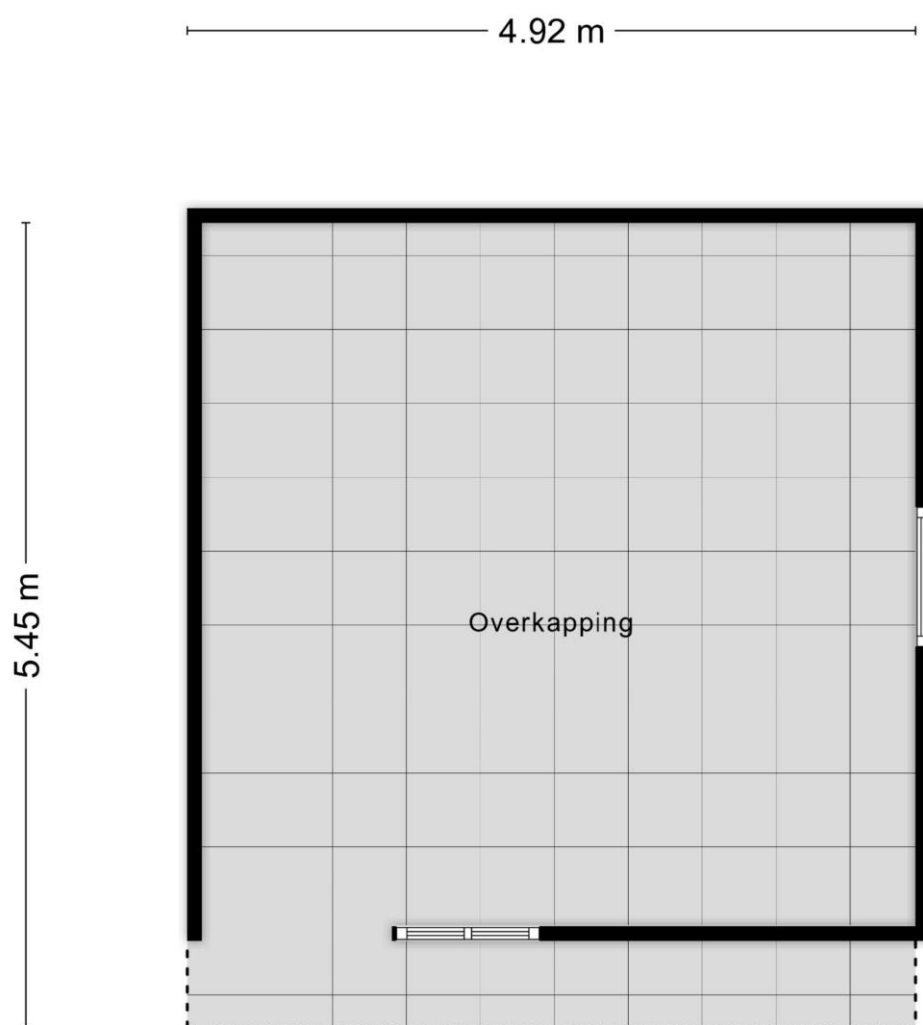
berging Varsseveldsestraatweg 88A



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

berging Varsseveldsestraatweg 88



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastraal bericht

Kadastrale aanduiding [Aalten L 902](#)

Kadastrale objectidentificatie: 076640090270000

Locaties Varsseveldsestraatweg 88

7122 NM Aalten

BAG identificatie: [0197010000034344](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Varsseveldsestraatweg 88 A

7122 NM Aalten

BAG identificatie: [0197010000034345](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 3.155 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 236093 - 438547

Omschrijving Wonen

Terrein (akkerbouw)

Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Aalten

Sectie L

Perceel 902

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Varsseveldsestraatweg 88 en 88A Aalten

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of zo roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Interieur	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting				
Inbouwspots / Dimmers	■			
Opbouwspots / Armaturen / Lampen / Dimmers	■			
Losse (hang)lampen		■		
(Losse)kasten, legplanken				
			■	
Raamdecoratie / zonwering binnen				
Gordijnrails	■			
Gordijnen			■	
Overgordijnen			■	
Vitrages			■	
Rolgordijnen			■	
Lamellen	■			
Jaloezieën				■
(losse) horren / rolhorren				■
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	■			
Parketvloer				■
Houten vloer(delen)	■			
Laminaat	■			
Plavuizen	■			
Laminaat nr. 88A			■	

Verwarming

(voorzet)openhaard met toebehoren		☐
Allesbrander		☐
Houtkachel		☐
(Gas)kachels	☐	
Designradiator(en)	☐	
Radiatorafwerking		☐

Overige

Spiegelwanden		☐
Schilderij ophangstelsysteem		☐

Keuken

blijft achter

gaat mee

ter overname

n.v.t.

Keukenblok (met bovenkasten)

**Keuken (inbouw)apparatuur**

Kookplaat	☐		
(Gas)fornuis	☐		
Afzuigkap	☐		
Magnetron		☐	
Oven	☐		
Combi-oven / combimagnetron			☐
Koelkast			☐
Vriezer		☐	
Koel-vriescombinatie			☐
Vaatwasser			☐
Quooker			☐
Koffiezetapparaat		☐	

Keukenaccessoires

--	--	--

Sanitair / Sauna	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Toilet met toebehoren				
Toilet	■			
Toiletrolhouder	■			
Toiletborstel(houder)	■			
Fontein	■			
Badkamer met toebehoren				
Ligbad				■
Jacuzzi / whirlpool				■
Douche (cabine/scherf)	■			
Stoomdouche (cabine)				■
Wastafel	■			
Wastafelmeubel		■		
Planchet				■
Toiletkast				■
Toilet	■			
Toiletrolhouder		■		
Toiletborstel (houder)		■		
Sauna met toebehoren				
				■

Exterieur / installaties / veiligheid/energiebesparing	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Schotel / antenne	■			
Brievenbus	■			
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■			
Rookmelders	■			
Screens / rolluiken	■			
CV met toebehoren	■			
Klokthermostaat	■			
Warmtevoorziening				
Via CV-installatie	■			
Boiler	■			
Close-in boiler				■
Geiser				■

Mechanische ventilatie	☒		
Luchtbehandeling			☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatoren)			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting 88A	☒		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			☒
Waterslot wasautomaat			☒
Zonnepanelen			☒
Oplaadpunt elektrische auto			☒

Tuin	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg / bestrating	☒			
Bepanting	☒			
Verlichting / Installaties				
Buiten verlichting	☒			
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒			
Bebouwing				
Tuinhuis / buitenberging	☒			
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒			
Broeikas				☒
Overige tuin				
(Sier)hek				☒
Vlaggenmast(houder)				☒

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	ja	nee	gaat mee	moet worden overgenomen
CV / geiser / boiler		☒		
Keuken / tuin / kozijnen		☒		
Intelligente thermostaten e.d.		☒		
Stadsverwarming		☒		
Zonnepanelen		☒		

Bijlage(n) over te nemen contracten:

Aanvullende informatie

Na de bezichtiging

Een verkoper wacht na een bezichtiging vaak in spanning uw reactie op de woning af. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk uw mening over de woning op zo kort mogelijke termijn aan ons kenbaar te maken, ook als u besluit af te zien van verdere belangstelling.

Onderzoeksplicht koper

Deze woningpresentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het aangeboden. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en waar van toepassing van een bouwkundig rapport en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Blekkink makelaardij een koopovereenkomst conform het NVM-model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van een getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Verkoop eigen woning

Wij bepalen gratis de waarde van uw woning! U kunt ons bellen (0543-476781) of mailen (info@blekkinkmakelaardij.nl) voor het maken van een vrijblijvende afspraak bij u thuis.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de informatie aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Elders geslaagd?

Taxatierapport

Mocht u elders geslaagd zijn, dan kunt u bij ons terecht voor een NVM-taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe huis. Deze uitgebreide rapporten worden door iedere geldverstrekker geaccepteerd en kunnen wij u aanbieden tegen een scherp tarief!

Advies en begeleiding bij aankoop

Wij begeleiden u graag bij de aankoop van een woning. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt op ons duimpje, inspecteren wij de woning uitgebreid, voeren we de onderhandelingen en zorgen we voor een correcte (juridische) afhandeling na aankoop. Vraag gerust naar de mogelijkheden!