

TE KOOP



KUENEN
MAKELAARDIJ



Doetinchemseweg 44 Varsseveld

Karakteristieke, vrijstaande jaren '20 woning nabij het centrum van Varsseveld en voorzien van een royale garage/schuur van circa 55m²



Perceeloppervlak **558 m²**



Woonoppervlak **155 m²**



Vraagprijs **€ 495.000,- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waar maakt?

Omschrijving

Nabij het centrum van Varsseveld gelegen karakteristieke vrijstaande jaren '20 woning met royale garage/schuur van circa 55 m². Het geheel ligt op een perceel van maar liefst 558 m².

Indeling

Kelder:

Praktische **provisiekelder**.

Begane grond:

Middels de zijgevel bereikbare overdekte entree/hal met toegang tot de kelder, via trapopgang is de royale **L-vormige woonkamer** bereikbaar met toegang tot de woonkeuken voorzien van net keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Via de keuken is de achterdeur bereikbaar alsmede het toilet met fonteintje. Vanuit de hal is de **badkamer** bereikbaar, deze is uitgevoerd in lichte kleurstelling en voorzien van douche, toilet, wastafel met meubel en ligbad. Vanuit de gang is een inpandige berging bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met vide en toegang tot de **drie ruime slaapkamers**. Deze verdieping is voorzien van een tweede keukenruimte met eenvoudig keukenblok. Er is veel vaste **kastruimte** aanwezig en de cv-ketel bevindt zich ook op deze verdieping.

Algemeen

Rondom is de woning voorzien van **kunststof kozijnen** met isolerende beglazing. Ook de gevelpanelen zijn van kunststof. Op het dak zijn **12 zonnepanelen** aanwezig die geïnstalleerd zijn in 2021.

De royale, in steen opgetrokken, **garage/schuur** met een afmeting van **circa 11 x 5 meter** is uitgerust met elektra, garagedeur en een ruime zolder.

Deze vrijstaande woning is thans in gebruik als kantoor maar kan met een paar kleine wijzigingen weer gebruikt worden als volwaardige woning (bestemming is wonen).

Het perceel

De woning heeft een **tuin** met gazon, plantenborders, bomen en een terras aan de achterzijde, de achtertuin is volledig omzoomd door schuttingen. De voortuin is aangelegd met grind en vaste plantenbakken.

Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Eengezinswoning, vrijstaande woning
<i>Bouwjaar</i>	1920
<i>Ligging</i>	Nabij het centrum gelegen
<i>Aantal kamers</i>	4
<i>Aantal badkamers</i>	1
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	155 m ²
<i>Overige inpandige ruimte</i>	7 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	4 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	57 m ²
<i>Perceeloppervlak</i>	558 m ²
<i>Inhoud</i>	603 m ³
<i>Energielabel</i>	G
<i>Isolatie</i>	Isolerende beglazing
<i>Cv-ketel</i>	Merk Bosch, installatiejaar 2010
<i>Vloerverwarming</i>	Nee
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 12 stuks, installatiejaar 2021
<i>Tuin</i>	Random
<i>Kwaliteit tuin</i>	Verzorgd
<i>Schuur/berging</i>	Ja
<i>Bestemming</i>	Wonen
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 495.000,- k.k.

Varsseveld

Varsseveld is een dorp in de Achterhoek waar natuur en rust nooit ver te zoeken is.

Varsseveld is gunstig gelegen als het gaat om bereikbaarheid. Het dorp heeft een eigen treinstation, dat de inwoners verbindt met steden zoals Doetinchem, Arnhem en verder. Ook ligt Varsseveld gunstig ten opzichte van snelwegen. Het is te bereiken via de N18, die aansluit op de A18-snelweg, waardoor steden zoals Enschede, Doetinchem en Arnhem gemakkelijk te bereiken zijn met de auto.

Het buitengebied rondom Varsseveld is werkelijk adembenemend. Gelegen in de weelderige regio van de Achterhoek, biedt het dorp een schitterende omgeving voor natuurliefhebbers. Met uitgestrekte bossen, groene weilanden en de rivier de Oude IJssel, is Varsseveld een paradijs voor wandelaars, fietsers en iedereen die van de natuur houdt.

De rust en schoonheid van het landschap maken het gebied uitermate geschikt voor ontspannende wandelingen en fietstochten.

Naast de natuur en de goede bereikbaarheid biedt Varsseveld ook een scala aan voorzieningen voor haar inwoners en bezoekers. Er zijn winkels, supermarkten, restaurants en andere lokale bedrijven die zorgen voor de dagelijkse behoeften. De combinatie van een prachtig landschap, uitstekende bereikbaarheid en diverse voorzieningen maakt Varsseveld tot een aantrekkelijke en leefbare plek in de Achterhoek.





Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten je de woning graag zien en vertellen je er alles over.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



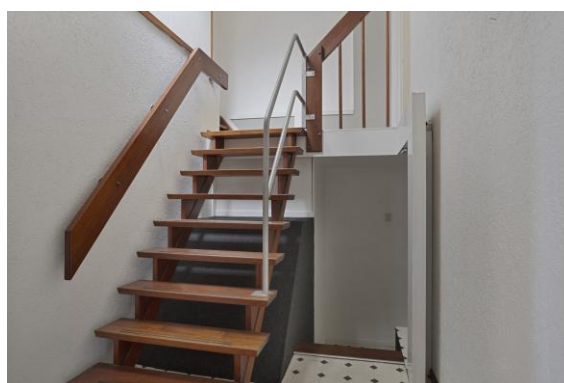
Ook uw woning verkopen?

Neem contact met ons op en wij helpen je graag bij de verkoop van uw woning.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



***Ergens anders een mooie
woning gevonden?***

*Dan helpen wij u graag met de aankoop of
NWWI-taxatie voor de financiering.*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



***Droomwoning nog niet
gevonden?***

*U kunt ons ook inschakelen voor een gratis
zoekopdracht.*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Kuenen Makelaardij

Met jarenlange ervaring in de makelaarswereld en diepe kennis van de Achterhoek zijn wij een vakkundig, efficiënt en enthousiast team. Bezoek onze kantoren in Varsseveld en Dinxperlo.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



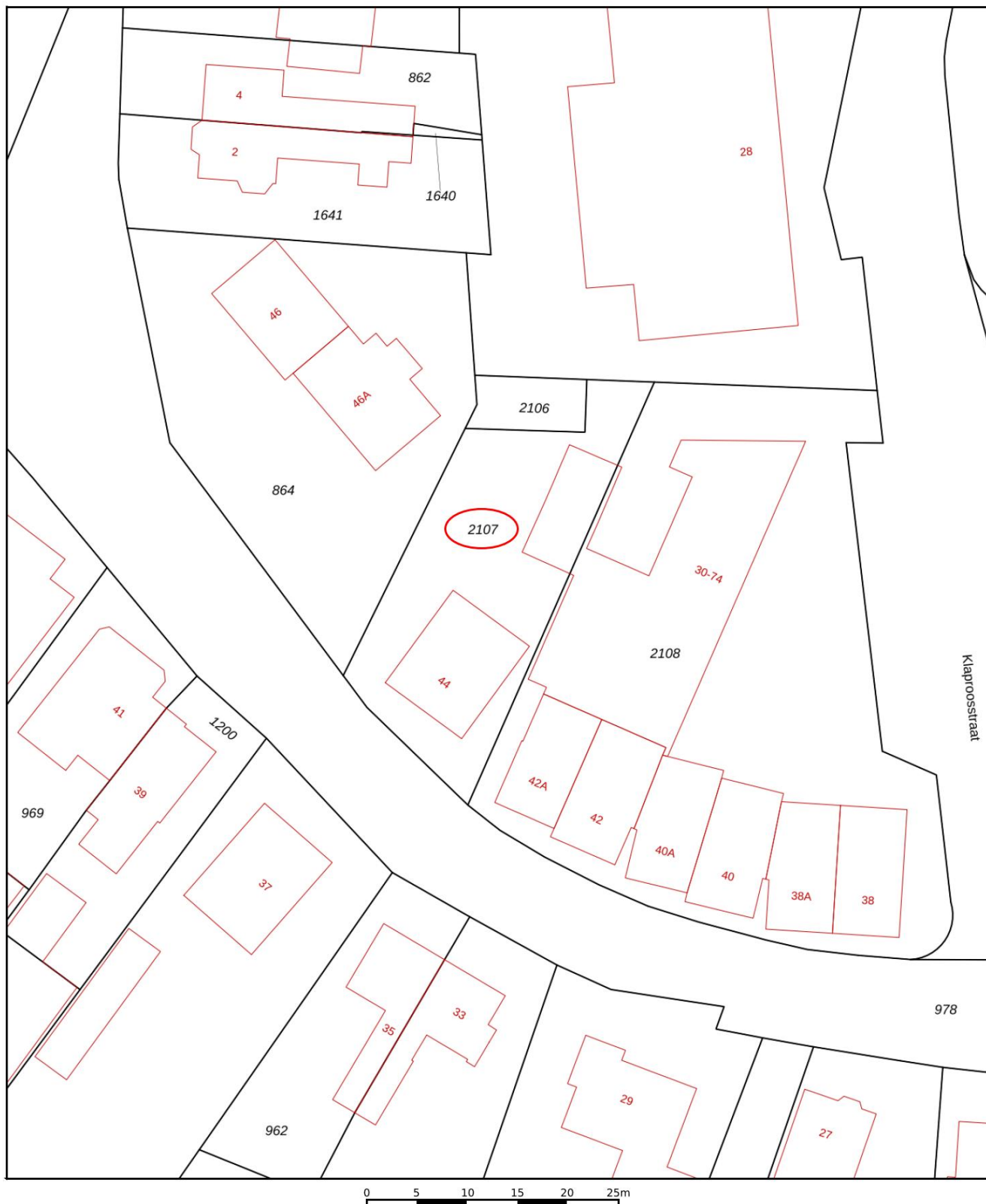
***Woont u binnenkort op
nummer 44?***

*Neem contact op voor het plannen van een
bezichtiging!*

0315-330816

***info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl***

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Varsseveld
Sectie I
Perceel 2107

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2024
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.

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Varsseveld I 2107](#)

Kadastrale objectidentificatie: 087140210770000

Locatie Doetinchemseweg 44
7051 AC Varsseveld

BAG identificatie: [1509010000244760](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 558 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 228636 - 440094

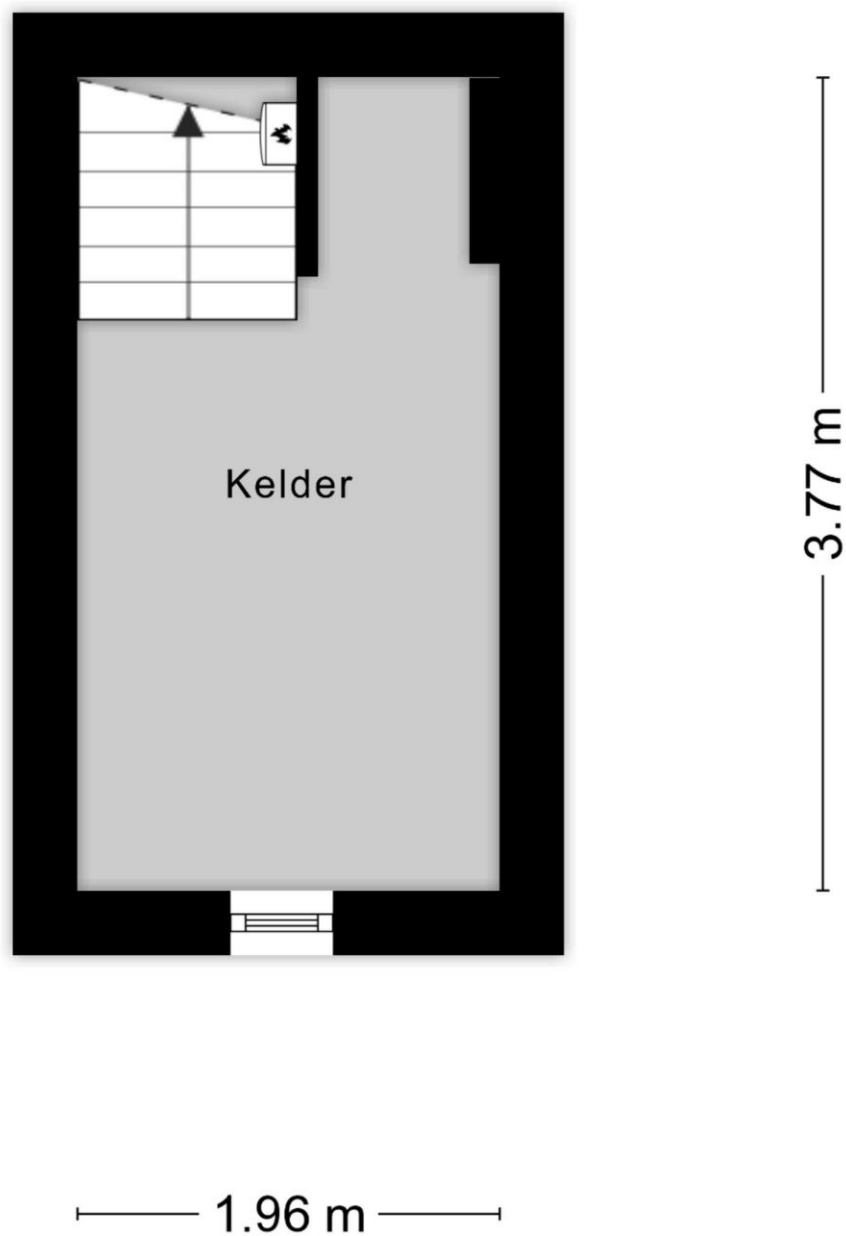
Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Varsseveld I 1283](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Kelder



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

Begane grond



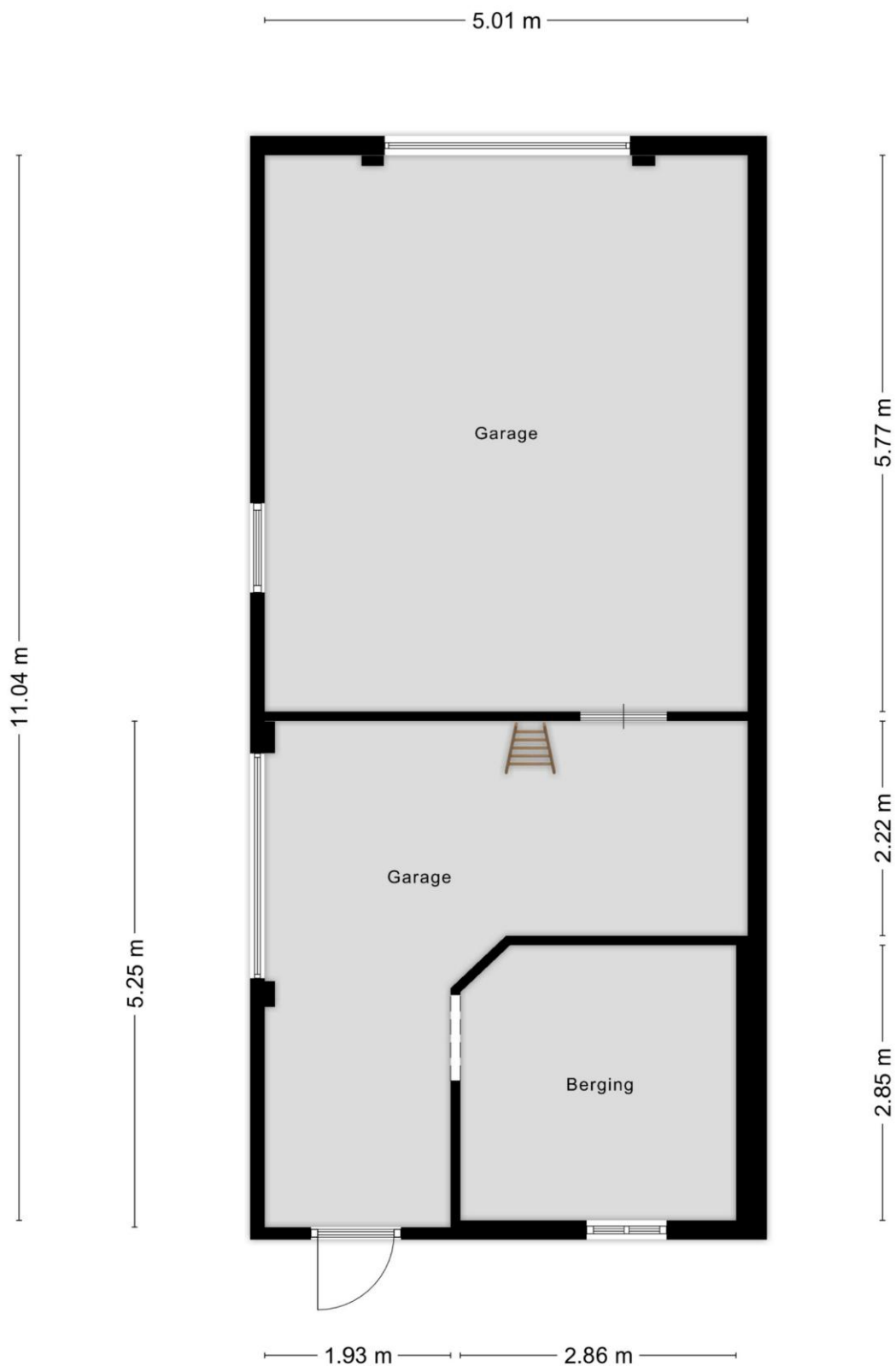
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



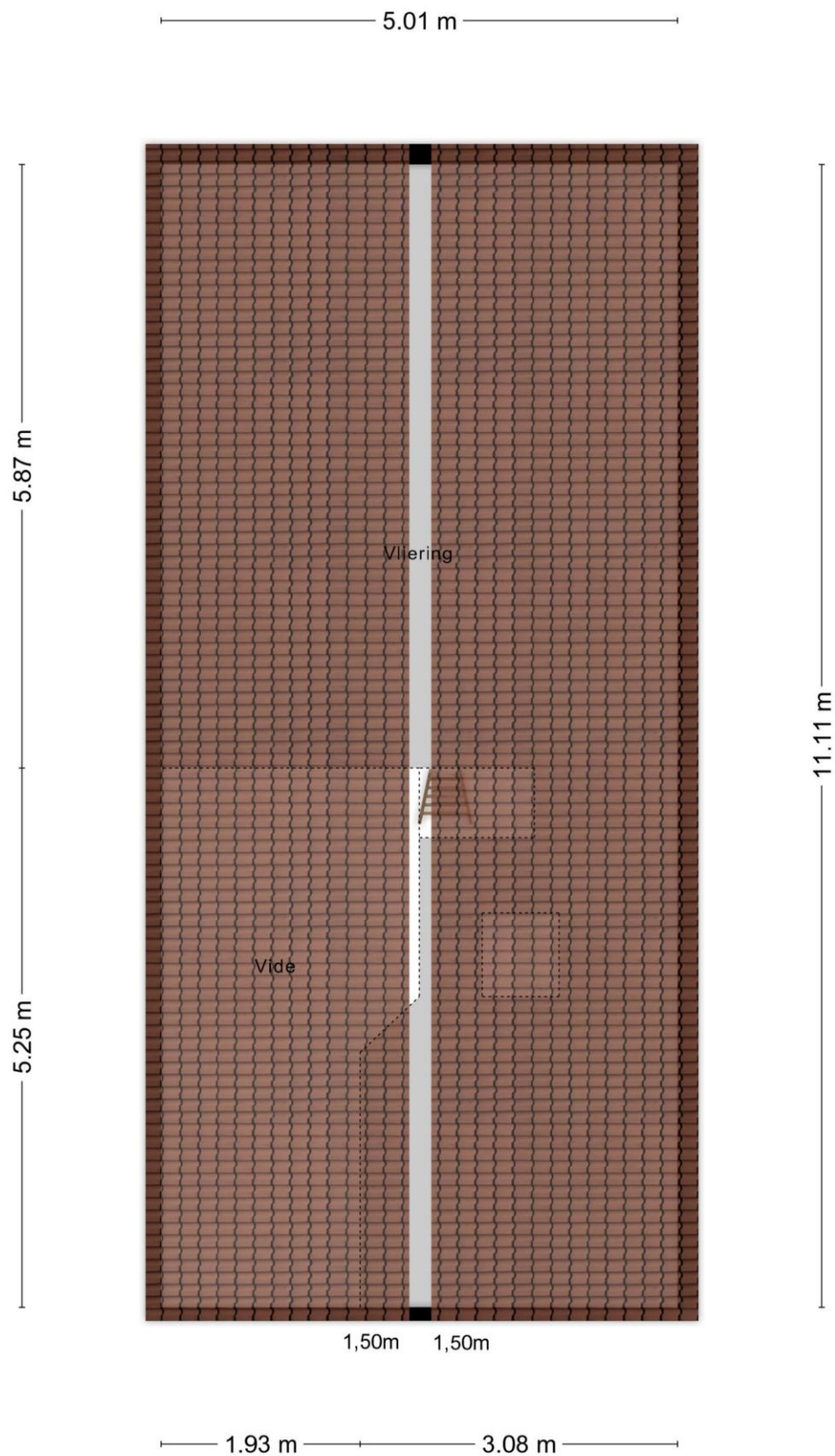
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Zolder garage



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

Lijst van zaken

Lijst van zaken

Woning: Doetinchemseweg 44 Varsseveld

Onderstaande zaken blijven soms wel en soms niet in de woning achter. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	blijft achter	gaat mee	kan worden/is overgenomen	n.v.t.
• tuinaanleg/bestrating/beplanting/	X	O	O	O
• waterpartij/ fontein buiten	O	O	O	X
• buitenverlichting	X	O	O	O
• tuinhuisje/ buitenberging	O	O	O	X
• vlaggenmast	O	O	O	X
• schotelantenne	O	O	O	X
• brievenbus	X	O	O	O
• rolluiken/ zonwering buiten	O	O	O	X
• gordijnrails	X	O	O	O
• gordijnen	X	O	O	O
• vitrages	X	O	O	O
• losse horren/ rolhorren	X	O	O	O
• rolgordijnen	X	O	O	O
• tapijt	X	O	O	O
• linoleum	X	O	O	O
• parketvloer/ massief houten vloer	X	O	O	O
• laminaat	X	O	O	O
• CV-ketel	X	O	O	O
• zonnepanelen, aantal:	O	O	O	X
• laadpaal	O	O	O	X
• (close-in) boiler/ geiser	X	O	O	O
• houtkachel/ gaskachel	O	O	O	X
• keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	O	O	O
• keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
• vaatwasser is defect	X	O	O	O
• alle inbouwapparatuur blijft achter	X	O	O	O
• -	O	O	O	O
• -	O	O	O	O
• inbouwverlichting/dimmers	X	O	O	O
• opbouwverlichting	X	O	O	O
• vaste kasten begane grond	X	O	O	O
• vaste kasten etage	X	O	O	O
• boeken-, legplanken	X	O	O	O
• toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel)	X	O	O	O
• badkameraccessoires (planchet, spiegel)	X	O	O	O
• airco	X	O	O	O
• pomp voor eigen water	O	O	O	X
• overige zaken:				
• -	O	O	O	O



John Kuenen

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging. Dit kan tijdens kantooruren of eventueel 's avonds!

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.



Sandra Kuenen

Dinxperlo

maandag – vrijdag 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een enthousiast team gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.



Bas Arentsen

Voor begeleiding bij de verkoop en verhuur van woningen en bedrijfsonroerend goed kunt u onze hulp inschakelen. Bent u van plan het huis of bedrijfspand van uw dromen te bemachtigen en heeft u hierbij gedegen hulp nodig? We begeleiden u graag bij de aankoop hiervan. Door de bouwkundig achtergrond van al onze makelaars kunnen wij zeer goed uit de voeten met (woon-)boerderijen in het buitengebied, rood-voor-rood plannen, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen.

Neem vrijblijvend contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een vrijblijvende waardebeoordeling. Onze bemiddeling bij de verkoop of aankoop verdient zich zeker terug.



Hanneke Tiemessen

Voor inlichtingen of een afspraak kunt u zich wenden tot:

Kuenen Makelaardij

Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Rosa Raben



Anja ter Maat



Varsseveld



Dinxperlo

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en indelingsschetsen geen rechten worden ontleend.