

TE KOOP

KUENEN
MAKELAARDIJ



Miltseweg 3 Gendringen

Ervaar het landelijke wonen in deze karakteristieke woonboerderij met tuinkamer, atelier en royale tuin in Gendringen.



Perceeloppervlak **1.420 m²**



Woonoppervlak **193 m²**



Vraagprijs **€ 745.000,- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waar maakt?

Omschrijving

Ontdek het landelijke wonen in deze **karakteristieke vrijstaande woonboerderij** uit 1900, gelegen aan de Miltseweg in Gendringen. De woning is door de jaren heen stijlvol gemoderniseerd en in 2025 uitgebreid met een prachtige, lichte tuinkamer. Met een **vernieuwde badkamer, acht zonnepanelen** en **diverse bijgebouwen** biedt dit huis een comfortabele woonplek met veel ruimte en mogelijkheden.

Indeling

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met trapopgang en meterkast. De woning beschikt over een **royale en lichte woonkamer** die zich uitstrekt over de volledige diepte van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prettige open sfeer, terwijl de **houtkachel** extra warmte en gezelligheid brengt. **Authentieke elementen**, zoals het karakteristieke toograam, geven de ruimte een charmant en uniek karakter. Praktisch detail is de aanwezige trapkast.

De riante keuken is separaat gelegen en uitgerust met diverse **hoogwaardige inbouwapparatuur** en veel werk- en kastruimte. Een absolute blikvanger is hier de Richmond Stove, die de keuken een bijzondere uitstraling geeft. Dubbele deuren bieden **directe toegang tot de tuin**. Verder bevindt zich op de begane grond een moderne badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De extra slaapkamer maakt het mogelijk om geheel **gelijkvloers** te wonen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop bereikt u **drie volwaardige slaapkamers**, ieder met een eigen karakter en veel daglicht. Op de overloop bevinden zich daarnaast een separate toiletruimte en een ingebouwde kast, ideaal voor linnengoed of extra opbergruimte.

Zolder:

Via een vlizotrap bereikt u **de royale zolderruimte**, die volop mogelijkheden biedt voor extra opslag.

Atelier en bijgebouwen:

Op het perceel staat een groot **vrijstaand atelier** met prachtige tuinkamer en een eigen vliering. Een inspirerende plek, ideaal voor creatieve doeleinden, werken aan huis of een hobbyruimte. Daarnaast zijn er meerdere bergingen aanwezig, die uitstekend geschikt zijn voor opslag, tuinmateriaal of een werkplaats.

Algemeen

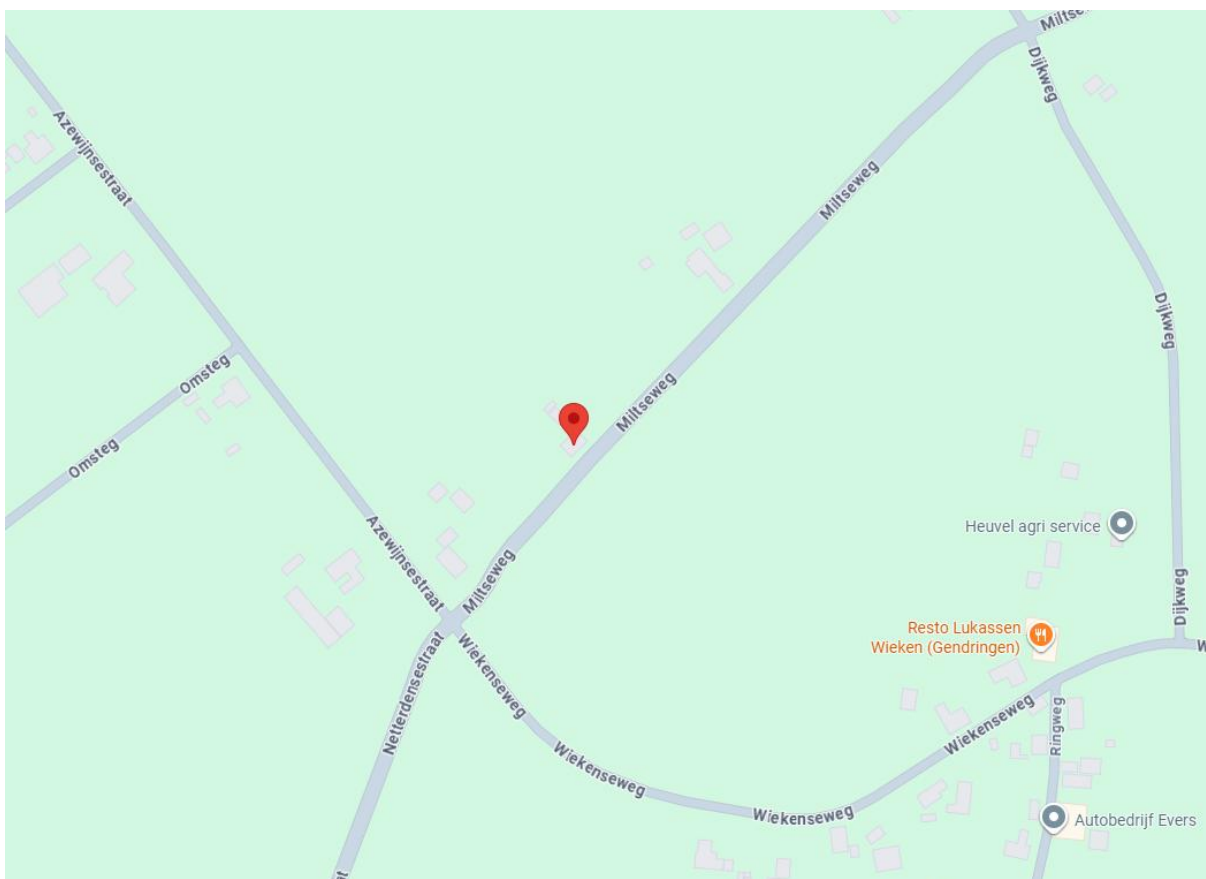
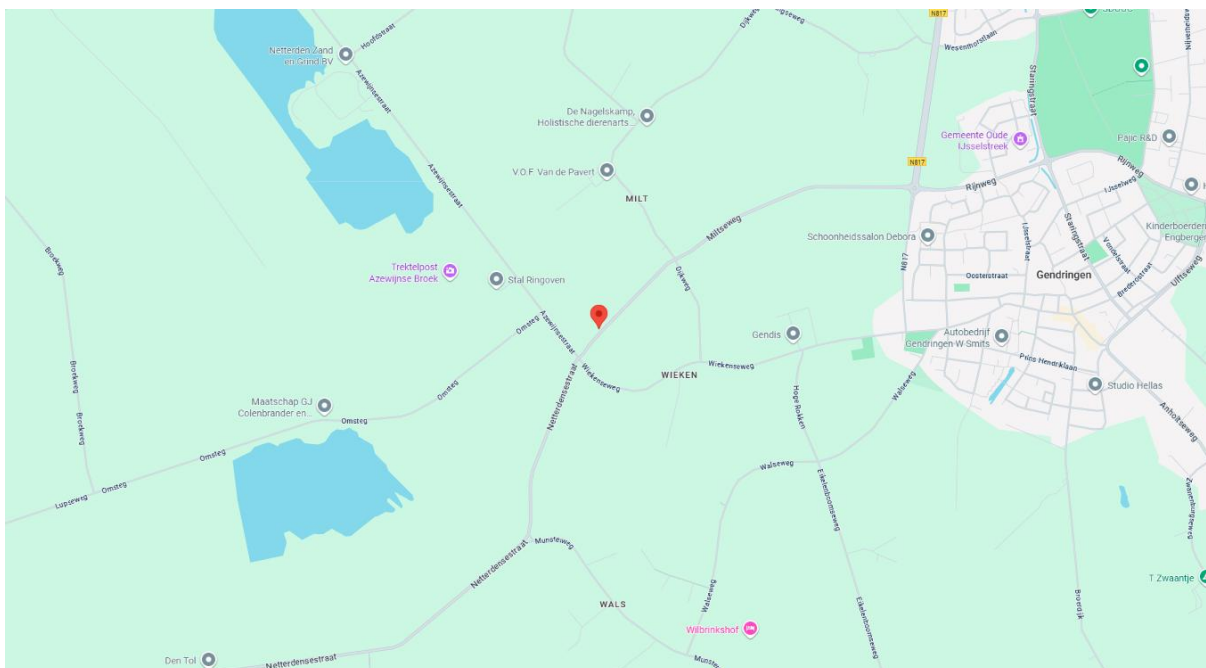
De woning is door de jaren heen op diverse punten **gemoderniseerd**, waaronder de badkamer en de plaatsing van zonnepanelen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is **gelijkvloers wonen** mogelijk, terwijl de drie slaapkamers op de verdieping de woning ook zeer geschikt maken voor gezinnen. Het ruime atelier en de bijgebouwen bieden extra woon- en werkmogelijkheden. Authentieke details, zoals **glas-in-loodramen** en bijzondere raampartijen, maken deze woning uniek en geven het geheel een eigen karakter.

Het perceel

Het geheel staat op een perceel van circa 1.420 m² met **een verzorgde tuin** rondom. Er zijn **meerdere terrassen**, een **vijverpartij** en beplanting die zorgen voor een **groene en rustige omgeving**. Vanuit de tuin kijkt u uit over de omliggende landerijen, waardoor u optimaal geniet van de landelijke ligging. De combinatie van ruimte, privacy en natuur maakt dit een unieke plek om te wonen, met de voorzieningen van Gendringen en omliggende dorpen op korte afstand.



Ligging



Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Woonboerderij, vrijstaande woning
<i>Bouwjaar</i>	1900
<i>Ligging</i>	In het buitengebied
<i>Aantal kamers</i>	5
<i>Aantal badkamers</i>	1
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	193 m ²
<i>Overige inpandige ruimte</i>	0 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	0 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	92 m ²
<i>Perceeloppervlak</i>	1.420 m ²
<i>Inhoud</i>	731 m ³
<i>Energielabel</i>	C
<i>Isolatie</i>	Gevel-, dak- en muurisolatie, alsmede dubbele beglazing
<i>Cv-ketel</i>	Nefit, installatiejaar 2010
<i>Vloerverwarming</i>	Nee
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 8 stuks, geplaatst in 2021
<i>Tuin</i>	Random
<i>Kwaliteit tuin</i>	Verzorgd
<i>Schuur/berging</i>	Ja, extern
<i>Bestemming</i>	Wonen
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 745.000,- k.k.

Gendringen / buurtschap Wieken

Gendringen is een gezellig dorp in de Gelderse Achterhoek, dat haar inwoners voorziet van alle basisvoorzieningen. Het dorp heeft een aantal lokale winkels, zoals een supermarkt, bakker en drogist, evenals een paar eetgelegenheden die bijdragen aan de sfeer. Voor jonge gezinnen zijn er een basisschool en kinderopvang beschikbaar, wat Gendringen tot een aantrekkelijke woonplek maakt voor ouders die rust en goede voorzieningen zoeken.

Het dorp is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto, dankzij de ligging nabij de N317. Dit maakt het gemakkelijk om omliggende steden zoals Doetinchem en Arnhem te bereiken, evenals de Duitse steden Emmerich en Bocholt. Gendringen wordt omringd door mooie natuur, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.

De woning is specifiek gelegen in buurtschap Wieken in de voormalige gemeente Gendringen. Nabij gelegen is de zand- en grindwinning locatie van Netterden Zand en Grind BV. Op deze locatie wordt naast de winning ook onder andere ingezet op natuurontwikkeling zo is er een prachtig wandelpark gecreëerd rondom het ontstane meer waar het heerlijk wandelen is. Bodemvondsten zoals fossielen en mammoetbotten worden tentoongesteld in museum Min40Celsius in het nabij gelegen Varsselder.





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



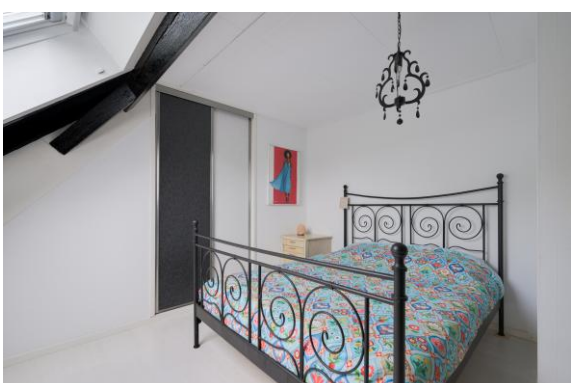
Kuenen Makelaardij

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



***Droomwoning nog niet
gevonden?***

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

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



***Woont u binnenkort op
nummer 3?***

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

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Een kiekje vanuit de lucht

Op deze prachtige plek

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Een paar sfeerimpressies

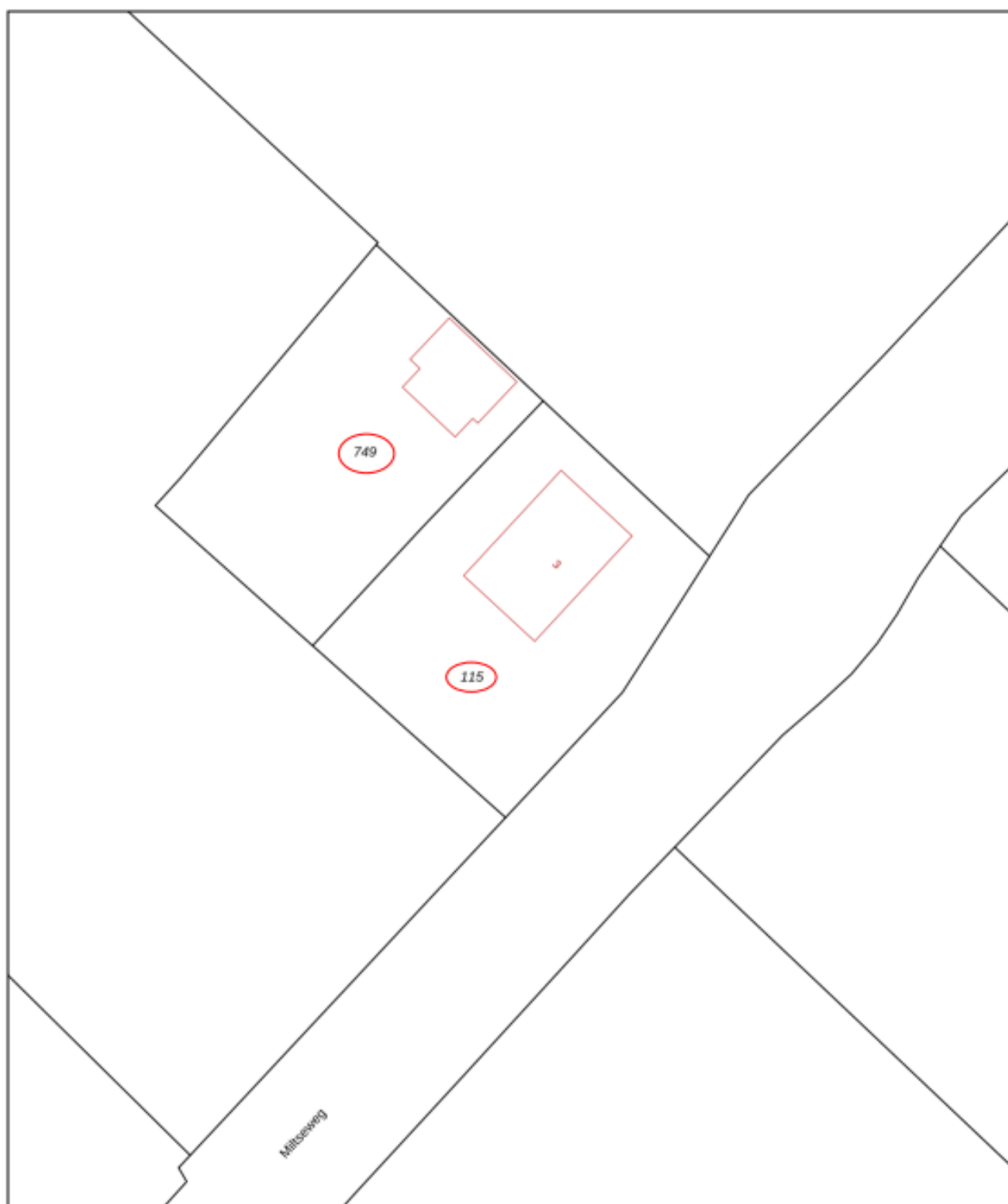
*Van de woning aan de Miltseweg 3 te
Gendringen*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gendringen

Sectie H

Perceel 115

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 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.

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Gendringen H 115](#)

Kadastrale objectidentificatie: 080290011570000

Locatie Miltseweg 3

7081 HM Gendringen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [1509010000216864](#)

Kadastrale grootte 760 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 221399 - 431864

Omschrijving Wonen (agrarisch)

AANTEKENINGEN

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

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Gendringen H 749](#)

Kadastrale objectidentificatie: 080290074970000

Kadastrale grootte 670 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 221388 - 431886

Omschrijving Erf - tuin

AANTEKENINGEN

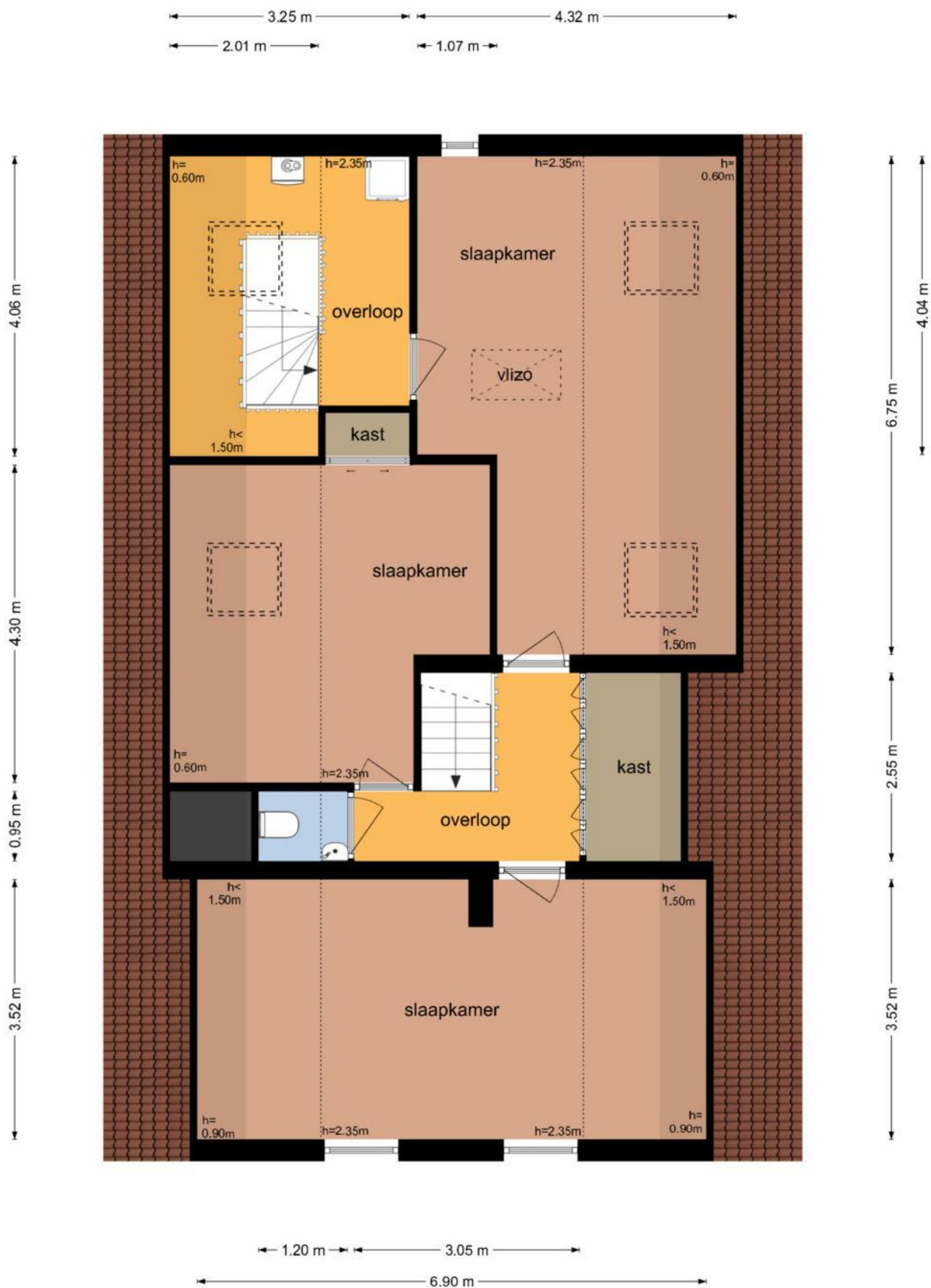
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Begane grond



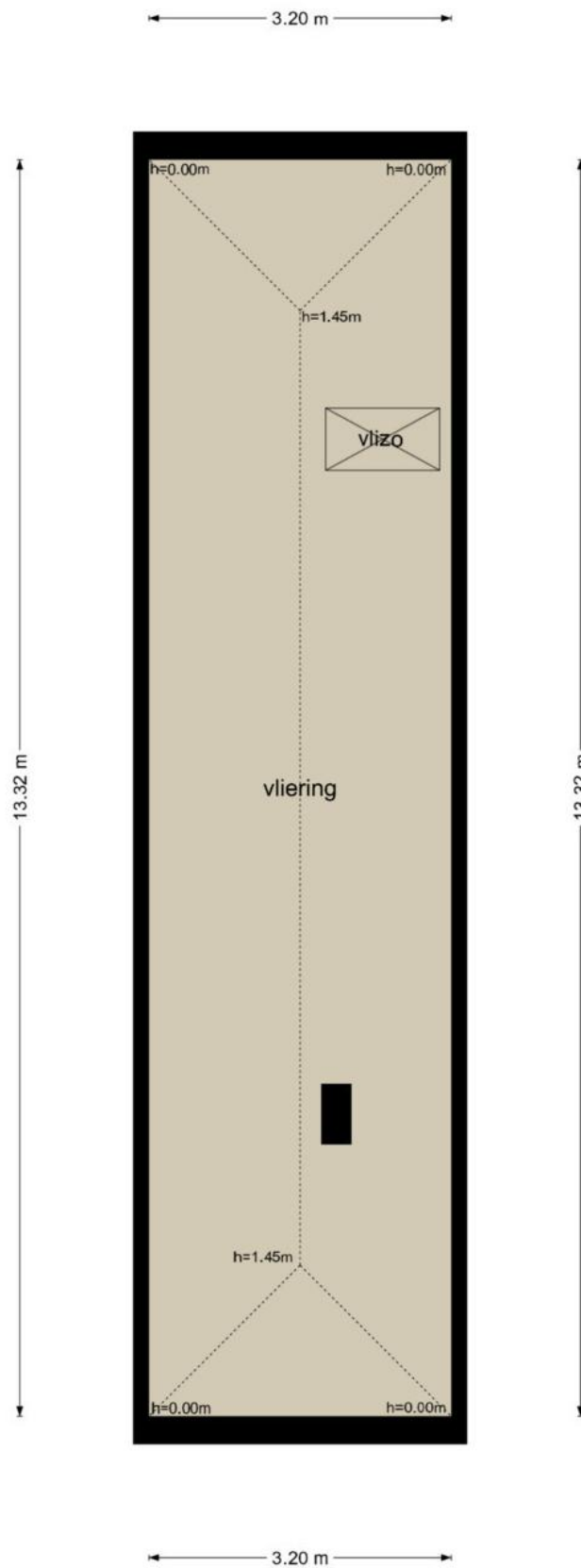
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



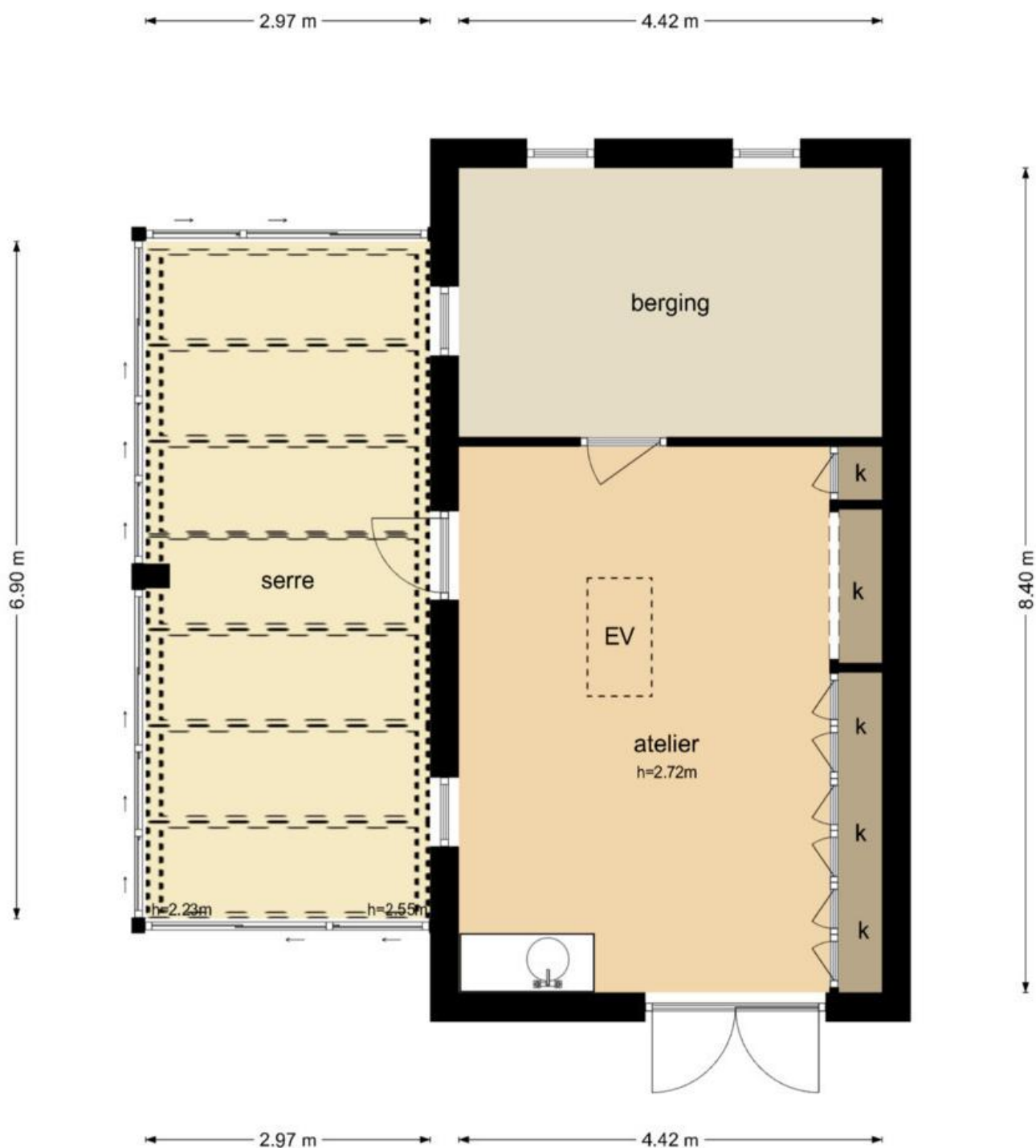
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tweede verdieping



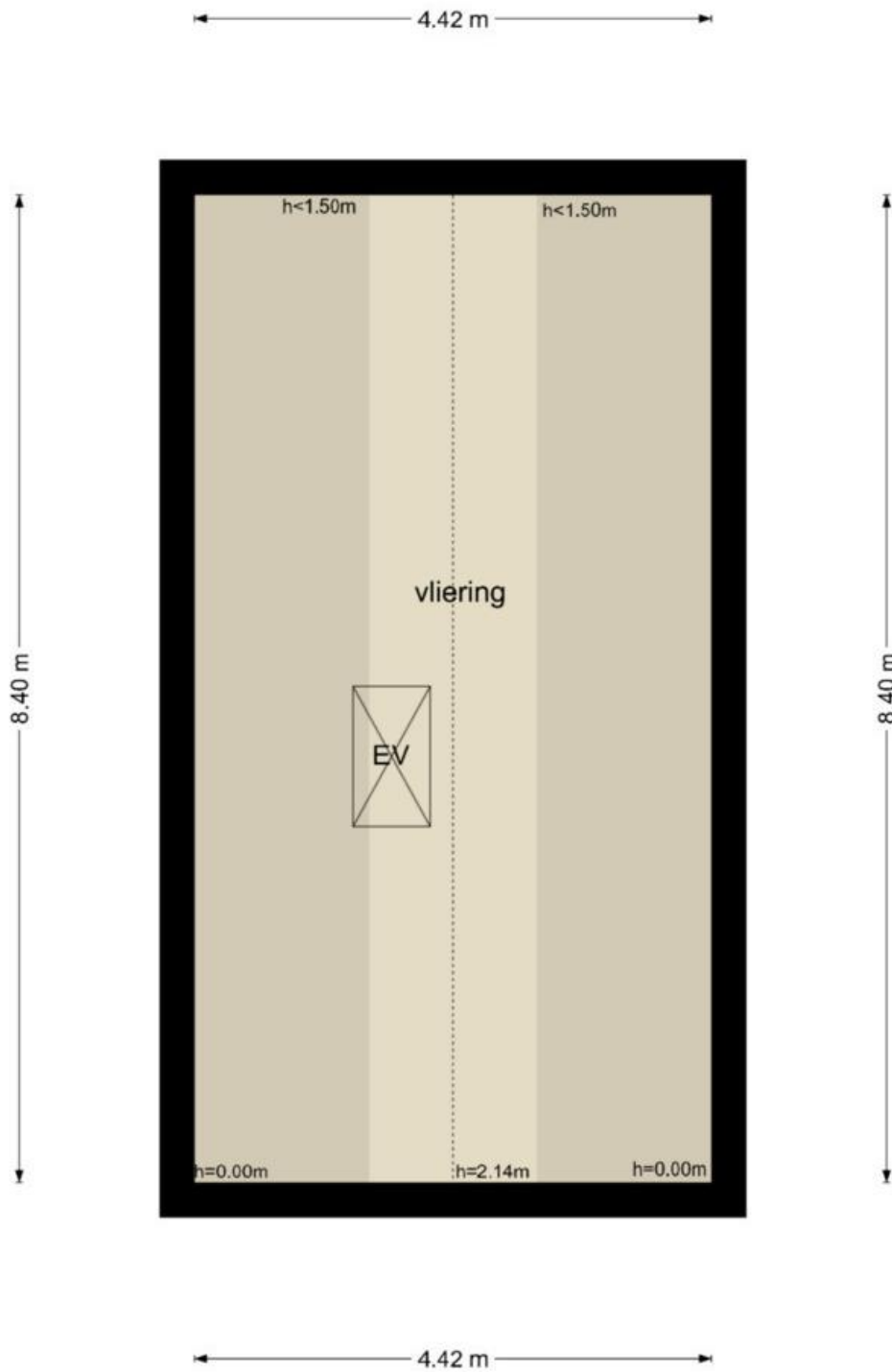
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Atelier



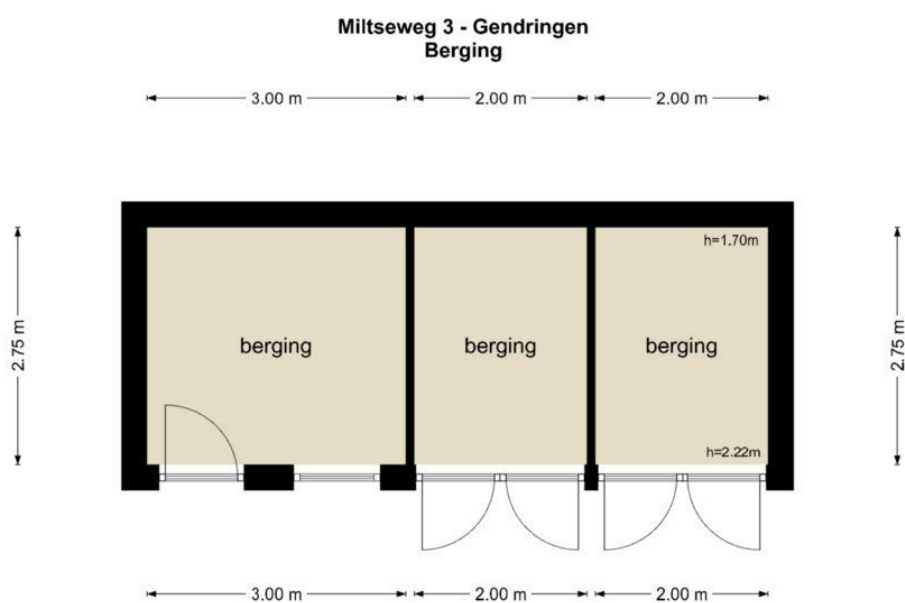
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Atelier eerste verdieping



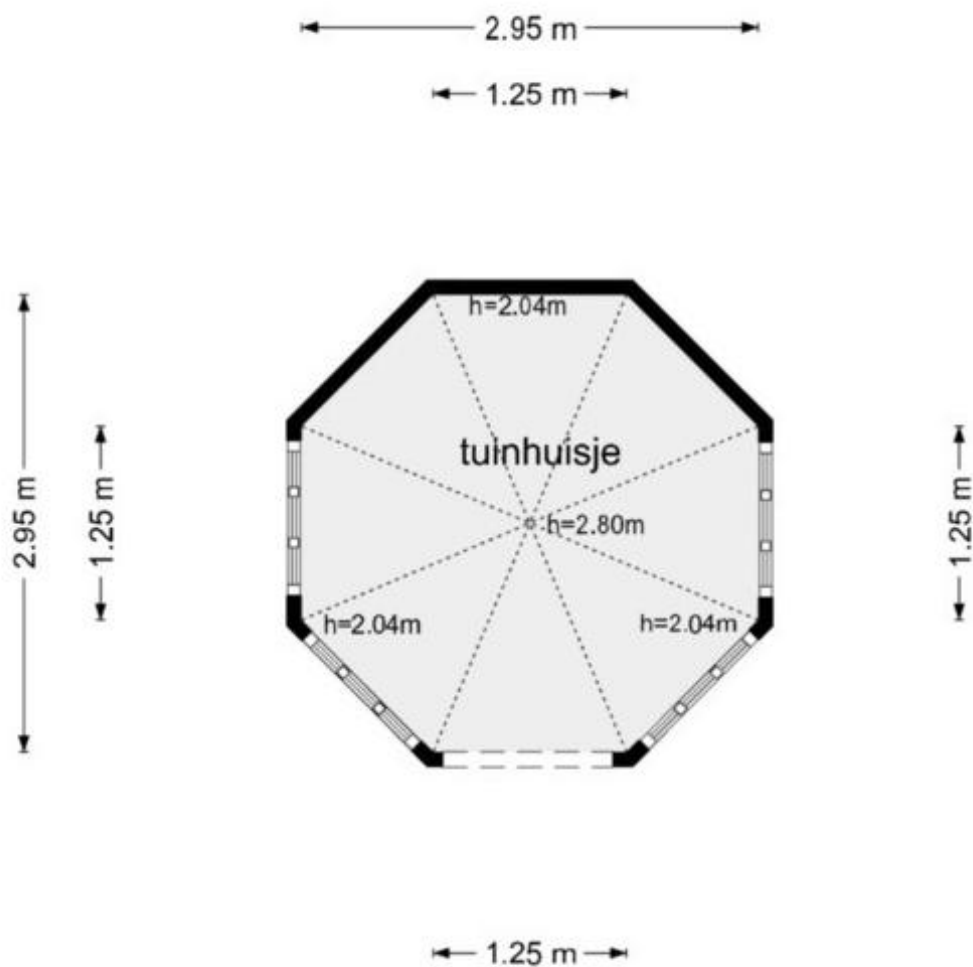
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tuinhuisje



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

Woning: Miltseweg 3 Gendringen

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	X	O	O	O
• buitenverlichting	X	O	O	O
• tuinhuisje/ buitenberging	X	O	O	O
• vlaggenmast	X	O	O	O
• schotelantenne	X	O	O	O
• brievenbus	X	O	O	O
• rolluiken/ zonwering buiten	X	O	O	O
• 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: 8	X	O	O	O
• laadpaal	O	O	O	X
• (close-in) boiler/ geiser	O	O	O	X
• houtkachel/ gaskachel	X	O	O	O
• keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	O	O	O
• keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
• -	X	O	O	O
• -	O	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	O	O	O	X
• pomp voor eigen water	X	O	O	O
• overige zaken:				
• Tuin gereedschap	O	O	X	O
• Zitmaaier "John Deer"	O	O	X	O
• -	O	O	O	O

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

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.

Met **twintig jaar** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij **elke vorm van vastgoedtransactie**. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met **(woon-)boerderijen** in het buitengebied, **rood-voor-rood plannen**, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, **no-nonsense mentaliteit** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

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



Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

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



Dinxperlo



Varsseveld



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Anja ter Maat

Onze makelaars



Onze taxateurs



Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de **juiste beslissing begint met de juiste informatie**. Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebepaling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse **de waarde bepalen**. Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een **realistische indicatie** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de **verkoopkansen** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich **gratis en vrijblijvend** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!

Schrijf u in via onze website:

<https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht>

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de **aankoop of voor een NWWI-taxatie** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

- ✓ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
- ✓ Aankoopbegeleiding;
- ✓ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
- ✓ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
- ✓ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
- ✓ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

☎ **0315-33016**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

