

TE KOOP



KUENEN
MAKELAARDIJ



Gentiaan 6 Gendringen

Gelegen in een groene, rustige woonwijk aan een verkeersluw hofje, bieden wij deze verrassende vrijstaande woning aan.



Perceeloppervlak circa **563 m²**



Woonoppervlak **117 m²**



Vraagprijs **€ 525.000,- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waar maakt?

Omschrijving

Gelegen in een groene, **rustige woonwijk** aan een verkeersluw hofje, bieden wij deze verrassende vrijstaande woning aan. De woning beschikt over een **prachtige tuin**, een ruime garage, een carport en een eigen oprit.

Indeling

Begane grond:

Via de carport bereikt u de entree, waar zich een gastentoilet met fontein, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de **royale woonkamer**, die voorzien is van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen met uitzicht en toegang tot de **prachtig aangelegde tuin**. In de woonkamer bevindt zich een sfeervolle houtkachel met een hoog rendement die is gekoppeld aan de CV-installatie. De eetkamer is **open verbonden** met de woonkamer. De gesloten keuken is voorzien van een inbouwkeuken met inbouwapparatuur die voldoende ruimte biedt voor een royale eettafel. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken, waar de CV-installatie en de aansluiting voor de wasmachine zich bevinden. De bijkeuken biedt tevens toegang tot **de ruime garage** met carport, ideaal voor het stallen van fietsen of motoren, of als handige werkruimte voor een hobbyist.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u **drie royale slaapkamers**, waarvan één slaapkamer is uitgerust met praktische vaste kasten. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Zolder:

De zolder is via een vlizotrap bereikbaar en biedt **extra opbergruimte**.

Algemeen

Deze goed onderhouden woning biedt alles wat u nodig heeft voor een comfortabel en stijlvol leven. Zowel de woning als de tuin zijn **onder architectuur** ontworpen, wat zorgt voor een harmonieuze en doordachte uitstraling.

Een opvallend kenmerk is de **royale overstek**. Met een bijzonder laag energieverbruik – circa 400 m³ gas en 0 kWh stroom – is deze woning zeer duurzaam te noemen.

Het perceel is volledig omheind en biedt volop ruimte voor ontspanning, privacy en veiligheid. Parkeren doet u eenvoudig op eigen terrein; **de oprit** biedt plaats aan twee auto's.

Het perceel

De **prachtig aangelegde tuin** is een ware oase van rust en privacy. Met drie terrassen, gazon, vijver en een sfeervol tuinhuis, is dit de ideale plek om van de zomeravonden te genieten. De tuin is verder voorzien van bomen, borders en vaste planten, die het geheel een **weelderige en verzorgde** uitstraling geven. Dankzij de automatische beregeningsinstallatie met eigen pomp en puntstuk blijft het groen ook in droge periodes in optimale conditie.

Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Eengezinswoning, vrijstaande woning
<i>Bouwjaar</i>	1989
<i>Ligging</i>	Aan een verkeersluw hofje, in woonwijk
<i>Aantal kamers</i>	4
<i>Aantal badkamers</i>	1
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	117 m ²
<i>Overige inpandige ruimte</i>	25 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	17 m ²
<i>Externe bergruimte circa</i>	24 m ² (serre + houtopslag)
<i>Perceeloppervlak circa</i>	563 m ²
<i>Inhoud</i>	528 m ³
<i>Energielabel</i>	B
<i>Isolatie</i>	Gevel-, dak-, isolerende beglazing, vloerisolatie.
<i>Cv-ketel</i>	Atag bouwjaar 2009
<i>Vloerverwarming</i>	Ja, gehele begane grond (m.u.v. garage)
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 17 stuks, geplaatst in 2007
<i>Tuin</i>	Voor-, zij- en achtertuin
<i>Kwaliteit tuin</i>	Ontworpen door een tuinarchitect, fraai aangelegd en onderhouden
<i>Schuur/berging</i>	Ja, garage
<i>Bestemming</i>	Wonen
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 525.000,- k.k.

Gendringen

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. Daarnaast beschikt Gendringen over meerdere sportaccommodaties, waaronder een sportschool, atletiekbaan, voetbalvereniging en manege. 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 stad Bocholt.

Gendringen wordt omringd door mooie natuur, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Het gebied Engbergen, net buiten het dorp, biedt rustige wandelpaden en uitgestrekte natuurgebieden. Ook het nabijgelegen Voorst is een populaire plek voor natuurliefhebbers. De landelijke omgeving biedt de perfecte gelegenheid voor rust en ontspanning, maar de nabijheid van grotere steden zorgt ervoor dat stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

Gendringen deelt haar omgeving met naburige dorpen zoals Silvolde en Etten, wat bijdraagt aan de sterke gemeenschapsbanden in de regio. Dit maakt het dorp niet alleen een fijne, maar ook een veilige plek om te wonen. Al met al biedt Gendringen een goede balans tussen natuur, rust en bereikbaarheid.





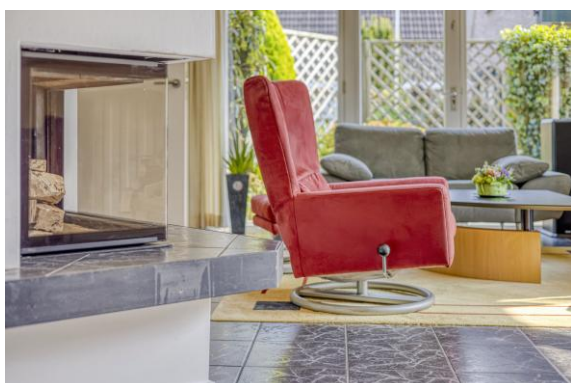
Uw droomwoning gevonden?

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 6?***

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

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



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

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gendringen Sectie K Perceel 2043 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.	kadaster 
--	--	--

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Gendringen K 2043](#)

Kadastrale objectidentificatie: 080310204370000

Locatie Gentiaan 6

7081 GJ Gendringen

BAG identificatie: [1509010000227952](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 483 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 222649 - 432238

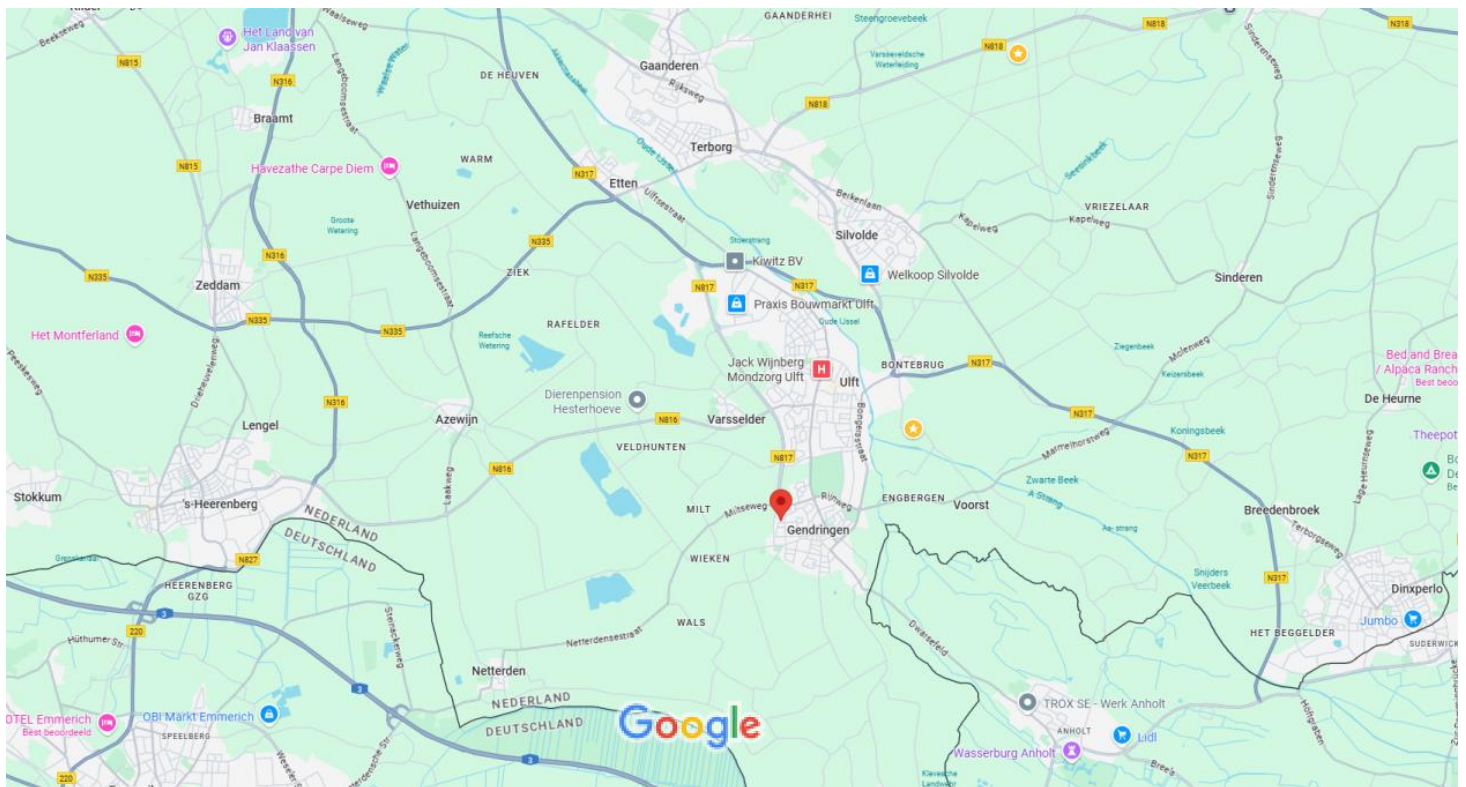
Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Gendringen K 1752](#)

AANTEKENINGEN

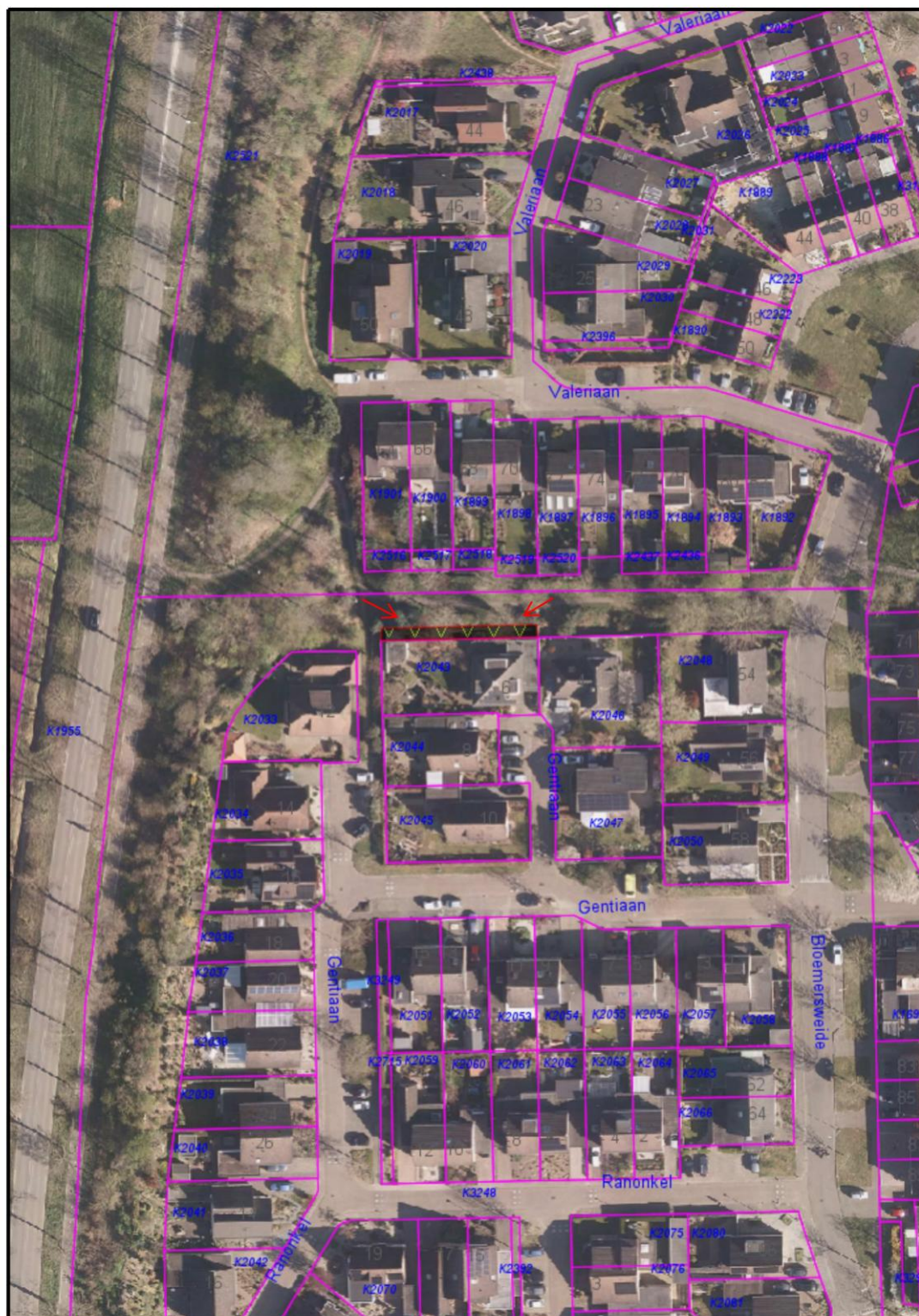
Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

Locatie



Perceel + 80 m² bijgekochte grond

Verkopers hebben circa 80 m² extra grond aangekocht van de Gemeente Oude IJsselstreek conform onderstaande schets.



Begane grond



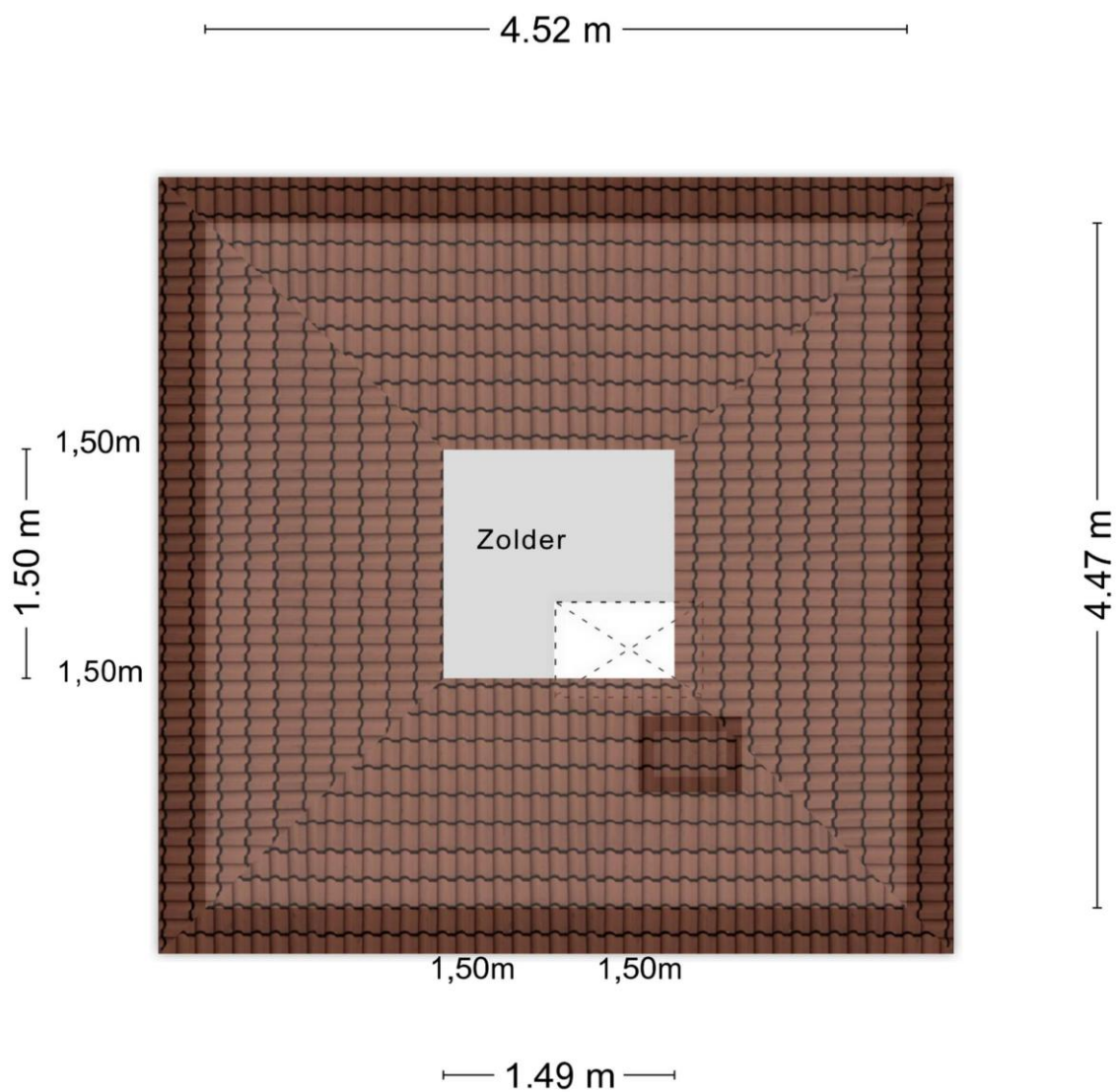
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



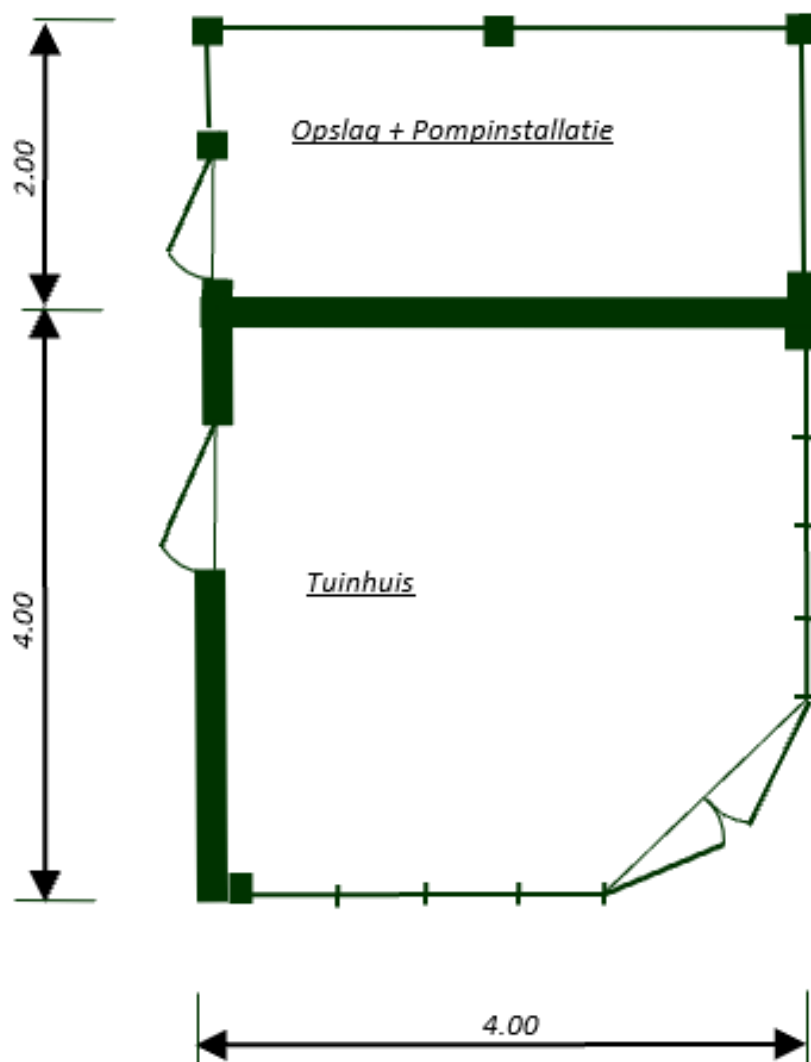
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Serre



Lijst van zaken

Lijst van zaken

Woning: Gentiaan 6 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	0	0	0
• waterpartij/ fontein buiten	X	0	0	0
• buitenverlichting	0	0	X	0
• tuinhuisje/ buitenberging	X	0	0	0
• vlaggenmast	0	0	0	X
• schotelantenne	X	0	0	0
• brievenbus	X	0	0	0
• rolluiken/ zonwering buiten	X	0	0	0
• gordijnrails	X	0	0	0
• gordijnen	X	0	0	0
• vitrages	X	0	0	0
• losse horren/ rolhorren	X	0	0	0
• rolgordijnen	0	0	0	X
• tapijt	X	0	0	0
• linoleum	0	0	0	X
• parketvloer/ massief houten vloer	0	0	0	X
• laminaat	0	0	0	X
• CV-ketel	X	0	0	0
• zonnepanelen, aantal: 17	X	0	0	0
• laadpaal	0	0	0	X
• (close-in) boiler/ geiser	X	0	0	0
• houtkachel/ gaskachel	X	0	0	0
• keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	0	0	0
• keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
• oven/magnetron	X	0	0	0
• afwasmachine	X	0	0	0
• koelvriescombinatie	X	0	0	0
• gasfornuis	X	0	0	0
• inbouwverlichting/dimmers	X	0	0	0
• opbouwverlichting	0	X	X	0
• vaste kasten begane grond	X	0	0	X
• vaste kasten etage	X	0	0	X
• boeken-, legplanken	0	0	0	X
• toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel)	X	0	0	0
• badkameraccessoires (planchet, spiegel)	X	0	0	0
• airco	0	0	0	X
• pomp voor eigen water	0	0	X	0

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:

☎ **0315-330816**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

