



Keurhorsterweg 4B Sinderen



Woonoppervlak circa 177 m²



Perceeloppervlakte circa 2.525 m²



Vraagprijs € 869.000,-- v.o.n.

KUENEN
M A K E L A A R D I J



Exclusief geschakeld landhuis op royale locatie in het buitengebied van Varsseveld

Droomt u van een **nieuwbouwwoning**, zonder de lange weg van vergunningen, keuzes en bouwstress? Dan is deze woning dé perfecte kans voor u. Aan de rand van Varsseveld, omringd door **rust, ruimte en prachtige natuur**, staat dit nieuwgebouwde rietgedekte landhuis op u te wachten. Een stijlvolle woning, waar luxe en comfort samenkomen in een landelijke setting. Instapklaar op het gebied van constructie en afwerking — met de vrijheid om keuken, vloeren en tuin geheel naar uw **eigen smaak te vervolmaken**. Wilt u nóg meer buitenruimte? Dan kunt u tot circa 2 hectare extra grond aankopen.

Architectuur & kwaliteit

Sinds eind 2024 is **onder architectuur** van Bekhuis & Kleinjan Architecten een unieke moderne schuurwoning gerealiseerd, volledig met authentieke detailleringen die passen bij deze stijlvolle half vrijstaande woning. Het **ruime perceel** van circa 2.525 m² (met de mogelijkheid tot extra grond in overleg) ligt aan de rand van het bos, op een locatie waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was. De schuren hebben plaatsgemaakt voor drie woningen **midden in de natuur**. De woning is inmiddels nagenoeg gereed voor bewoning: enkel het plaatsen van een keuken, vloerafwerking en het sausen van enkele wanden resteert. Zowel op de begane grond als op de verdieping zijn badkamers aanwezig. Door de **levensloopbestendige opzet** met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, maakt het huis zowel toekomstgericht, als direct verrassend praktisch.





Indeling

Begane grond

De ruime entree zorgt voor een **lichte en open indruk** van deze bijzondere woning. Er is goed nagedacht over de vele raampartijen en het creëren van zichtlijnen door de gehele woning. De begane grond is ruim voorzien van vloerverwarming. In de hal bevinden zich de meterkast, een garderobenis en het toilet. De **royale living** van circa 60 m² biedt ruimte voor meerdere zithoeken en een fantastisch uitzicht richting de bosrand en over het perceel met aangrenzend natuurgebied.

De woning wordt opgeleverd met de **reeds gerealiseerde badkamers**; enkel de keuken kunt u nog geheel naar eigen smaak kiezen. Via de schuifdeuren bereikt u direct groot opgezette terras en het omliggende landschap. De **kantoor-/slaapkamer op de begane grond** beschikt over grote raampartijen met zicht over de landerijen. Een heerlijke plek om te werken, maar ook uitstekend te gebruiken als atelier, bibliotheek of slaapkamer.

Veranda

Aan de zuidzijde van de woning is een ruime veranda gerealiseerd. De constructie is luxe uitgevoerd met een massief eiken gebint en een geïsoleerd plafond. De bovenkant is voorzien van **zonwerende lichtkoepels**, die zorgen voor optimaal daglicht. Het geheel is zorgvuldig afgewerkt volgens de authentieke detaillering van Bekhuis & Kleinjan Architecten.

De veranda biedt een ideale plek om te ontspannen en van de omgeving te genieten, **met zicht op de omliggende natuur** en het aanwezige wild, zoals eekhoorns, konijnen, roofvogels en reeën.

Eerste etage

Via de houten trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich **drie zeer ruime slaapkamers** en een badkamer bevinden. Dankzij de dakkapellen beschikken de slaapkamers over extra ruimte en veel daglicht.

De gehele bovenverdieping beschikt over een schitterend uitzicht over het uitgestrekte landschap. Ook hier zorgen de **royale raampartijen** voor een fenomenale beleving van ruimte en natuur.

De luxe badkamer is hoogwaardig afgewerkt met grote keramische tegels op vloer en wanden. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en beschikt over twee wastafels en een **stijlvol vrijstaand bad** met uitzicht op de bosrand – ideaal voor ultieme ontspanning. De toegepaste kranen zijn van het hoogwaardige designmerk Grohe.

Tweede etage

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Deze zolder biedt veel **praktische opbergruimte** en is ideaal voor het bewaren van seizoensspullen.

Unieke buitenruimte met talloze mogelijkheden

Het perceel van circa 2.525 m² biedt een uitzonderlijk gevoel van vrijheid, met **weids uitzicht** en optimale privacy. Ideaal voor wie houdt van buitenleven, ruimte en ontspanning.

Heeft u grotere plannen?

Zoals dieren houden, een prachtige landschapstuin of hobbyruimte – dan is **aangrenzend grasland** tot maar liefst circa 20.000 m² bij te kopen. Er is een mogelijkheid tot het realiseren van een **bijgebouw van maar liefst 150 m²**.





Eigendom en voorzieningen

De woning is uitgerust met een **warmtepomp** (water/water) en beschikt over een glasvezelaansluiting. In overleg met de andere bewoners wordt in het voorjaar invulling gegeven aan het verharden of halfverharden van het mandelige terrein. De toerit naar de woning, **circa 400 meter vanaf de openbare weg**, is het afgelopen jaar opnieuw geasfalteerd. De woning maakt onderdeel uit van een verzorgd gezamenlijk toegangsterrein, waarvan u 1/5e deel eigenaar wordt. Openbare parkeerplaatsen zijn hier al aangelegd en vanzelfsprekend zijn alle **nutsvoorzieningen volledig aangesloten** en operationeel.

Ligging

De woning ligt middenin de natuur, met rust en ruimte als kernkwaliteiten. U heeft vrij uitzicht over de weilanden en bevindt zich aan een fietsroute van de Kerkepaden in Sinderen. **Autoverkeer passeert de woning niet**, alleen de aanwonenden bereiken de voorzijde. Aan de zij- en achterzijde grenst circa 2 hectare agrarische grond, die eventueel mee verkocht kan worden. Momenteel wordt deze als grasland door derden gebruikt. (zie bijgevoegd kadastraal perceel)

Wij heten u van harte welkom in dit rietgedekte landhuis met ruime veranda, op een perceel waar oud en nieuw op natuurlijke wijze samenkomen.

Tijdens een bezichtiging vertellen wij u alles over de mogelijkheden en voelt u zelf hoe **bijzonder wonen** op deze plek is.

Leven in het hart van de Achterhoek

De woning ligt officieel in Sinderen, een rustig dorp in de gemeente Oude IJsselstreek. Het dorp wordt omringd door open landschap en landelijk uitzicht, ideaal voor wie van rust en ruimte houdt. Het is een plek waar de dorpsgemeenschap betrokken is en waar het leven rustig en overzichtelijk verloopt.

Tegelijkertijd grenst de woning dichtbij Varsseveld, waar voorzieningen als winkels, supermarkten en restaurants aanwezig zijn. Het dorp is goed bereikbaar via de N18 en A18, en het treinstation biedt verbinding met steden als Doetinchem en Arnhem.

Het omliggende landschap van Varsseveld is groen en rustig, met ruimte om te wandelen, fietsen of gewoon van de natuur te genieten. Deze locatie combineert het rustige

wonen in het buitengebied van Sinderen met de praktische voorzieningen en bereikbaarheid van Varsseveld. Een plek waar ruimte, natuur en gemak samenkomen.



Kenmerken

Bouwjaar	2025
Soort woonhuis	Half vrijstaande woning
Ligging	Vrij gelegen
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	2
Energielabel	Volgt
Warmtevoorziening	Warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Vraagprijs	€ 869.000,-- v.o.n.





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

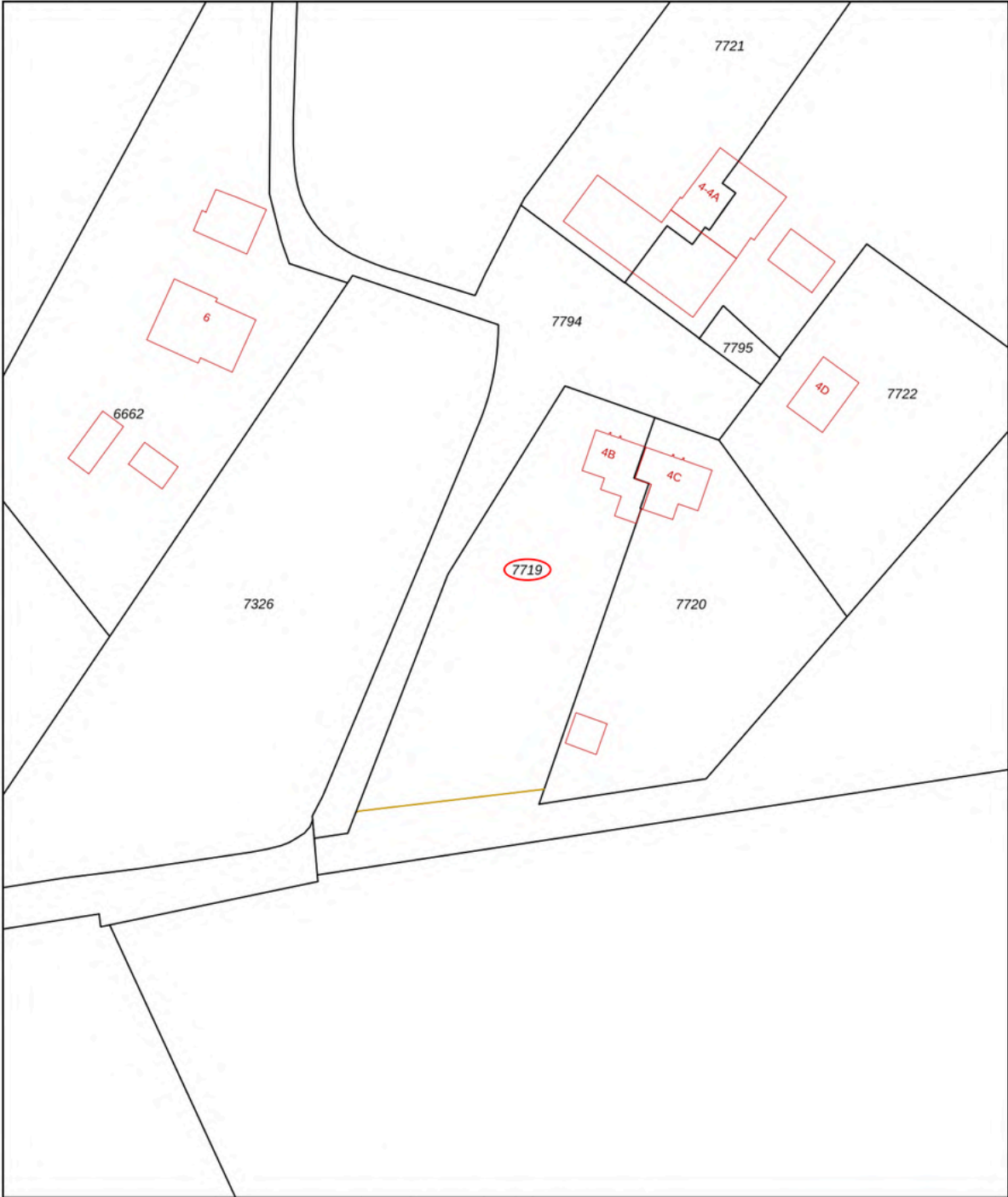


Erfinpassingsplan



Kadaster

Woonperceel



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Varsseveld

B

7719

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025

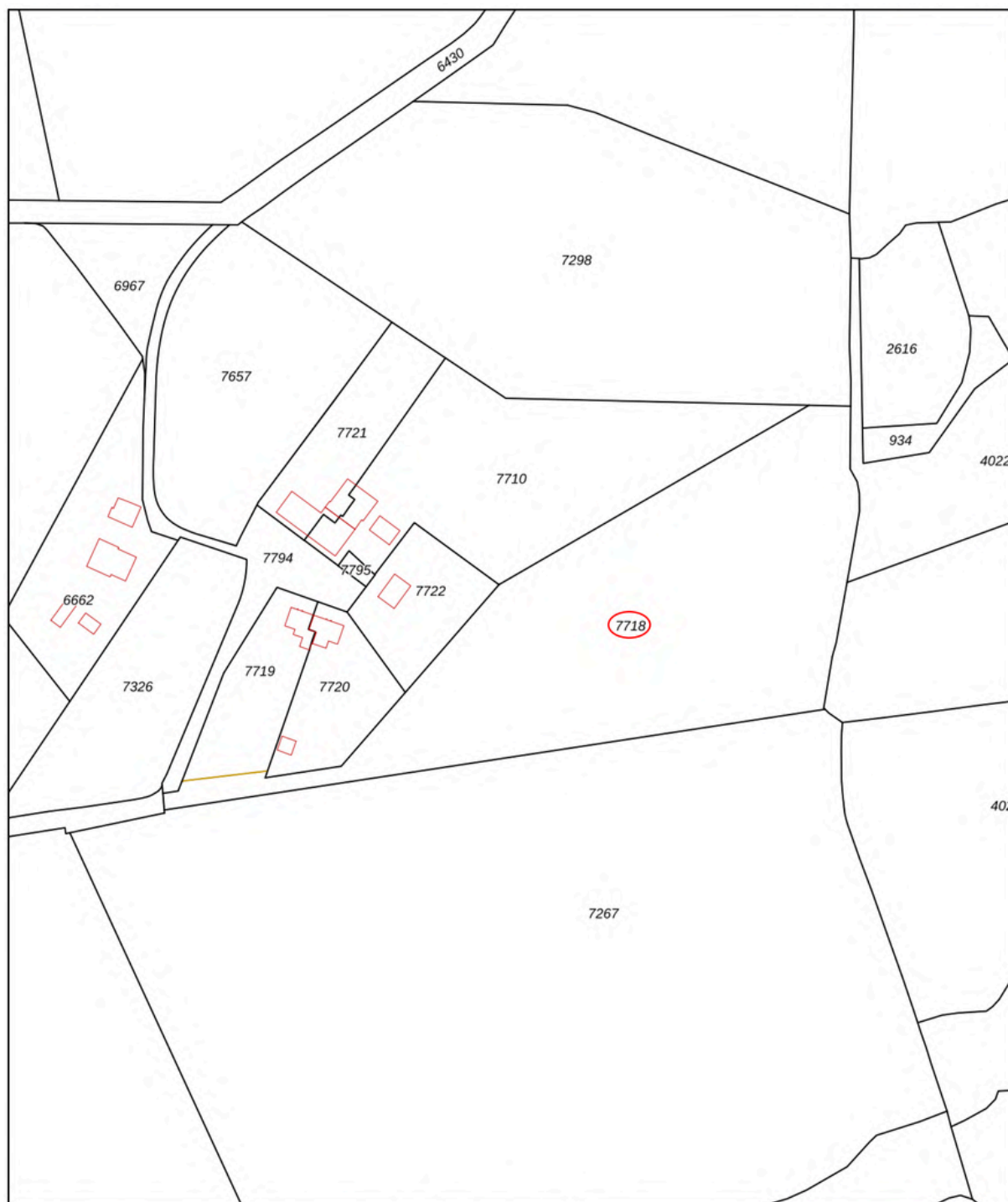
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadaster

Eventuele extra grond van 19.192 m²



0 20 40 60 80 100m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2200

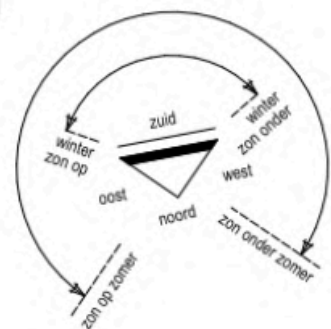
Kadastrale gemeente Varsseveld
Sectie B
Perceel 7718

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.

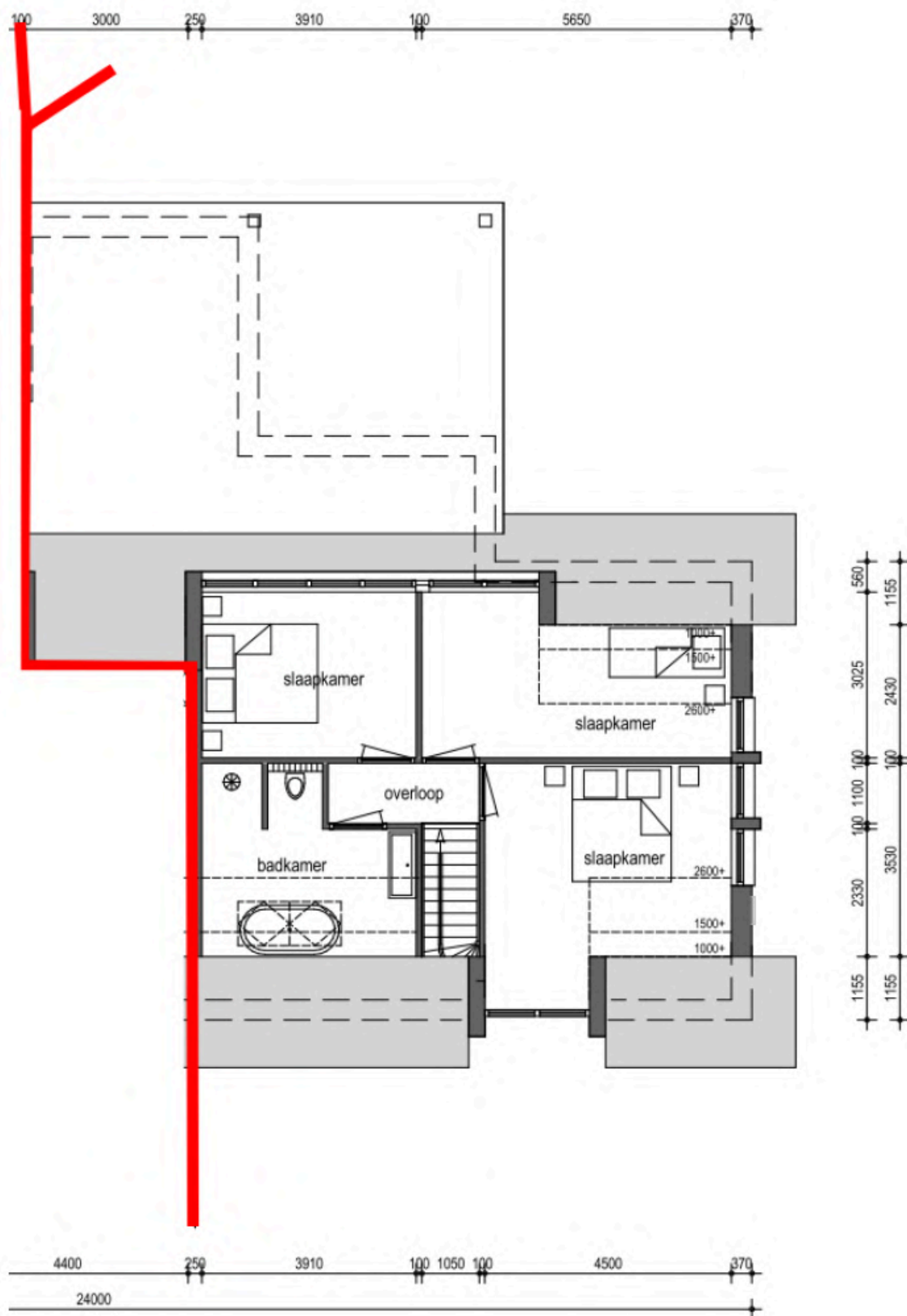
kadaster



Plattegrond



Plattegrond



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



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Dinxperlo



Varsseveld



Anja ter Maat

Onze makelaars



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**

Onze taxateurs

