

TE KOOP



Krommestraat 4 Westendorp

Authentieke woonboerderij op een royaal perceel met volop mogelijkheden voor wonen, hobby's en dieren.



Perceeloppervlak **2165 m²**



Woonoppervlak **170 m²**



Vraagprijs **€ 650.000,- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waar maakt?

Liefhebbers van het buitengebied opgelet!

Karakteristieke woonboerderij aan de Krommestraat 4 te Westendorp, geschikt voor wonen, werken en hobby's. Deze vrijstaande woning beschikt over een **royaal perceel**, ideaal voor paardenliefhebbers, een **externe schuur** en combineert authentieke details met praktische voorzieningen in een rustige, landelijke omgeving.

Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast, toegang tot de **woonkamer** aan de voorzijde van de woning. Vanuit deze ruimte bereikt u de hal, die centraal in de woning is gelegen en toegang biedt tot de slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De woonkamer beschikt over een **houtkachel**, veel daglicht en een prettige indeling en biedt toegang tot de keuken aan de opritzijde, voorzien van **inbouwapparatuur**. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en een achterdeur. Op de begane grond zijn **drie slaapkamers** aanwezig. De **badkamer** is ingericht met een **ligbad, douche** en **dubbele wastafel**. Het **toilet** is separaat en bereikbaar via de hal.

Eerste verdieping:

Vanaf de trap komt u direct uit op de zolderruimte. Vanuit deze open ruimte zijn **twee slaapkamers** bereikbaar. Er kunnen meerdere slaapkamers of een extra badkamer worden gerealiseerd.

Tweede verdieping:

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap

Algemeen

Deze vrijstaande woonboerderij heeft een **woonoppervlakte** van **circa 170 m²**, een **verzorgde tuin rondom** en een grote **schuur/garage**, waardoor de woning tal van mogelijkheden biedt voor gezinnen, hobbyisten of thuiswerkers. Met **knipvoeg** en **rollaag** heeft de woning een authentieke uitstraling.

De woning is in de loop der jaren netjes onderhouden, maar behoeft modernisering. Zo is er **gevel-, vloer- en muurisolatie** aanwezig, gedeeltelijk **dubbele beglazing, 12 zonnepanelen**, gedeeltelijk **vloerverwarming** op de begane grond en een goed functionerende **cv-installatie** van **Bosch**. Het dak bevat asbesthoudend dakbeschot. Dankzij de indeling met meerdere slaap- en werkkamers en een badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen eveneens mogelijk.

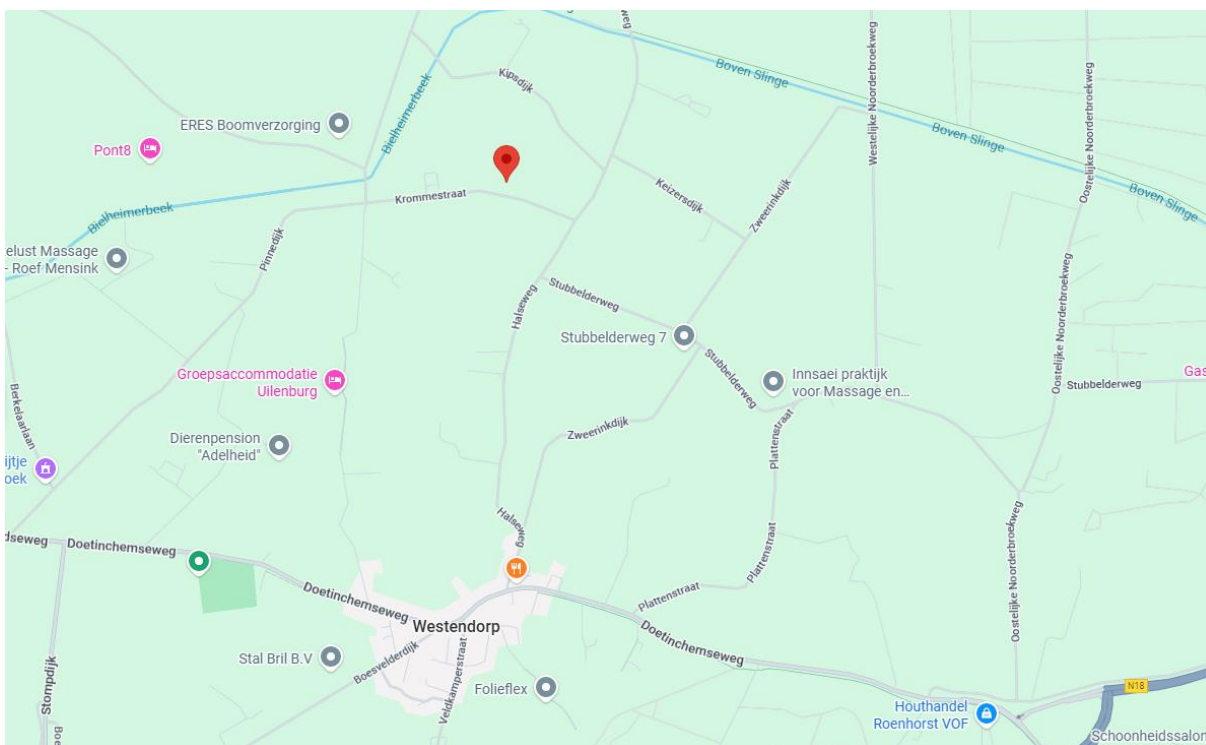
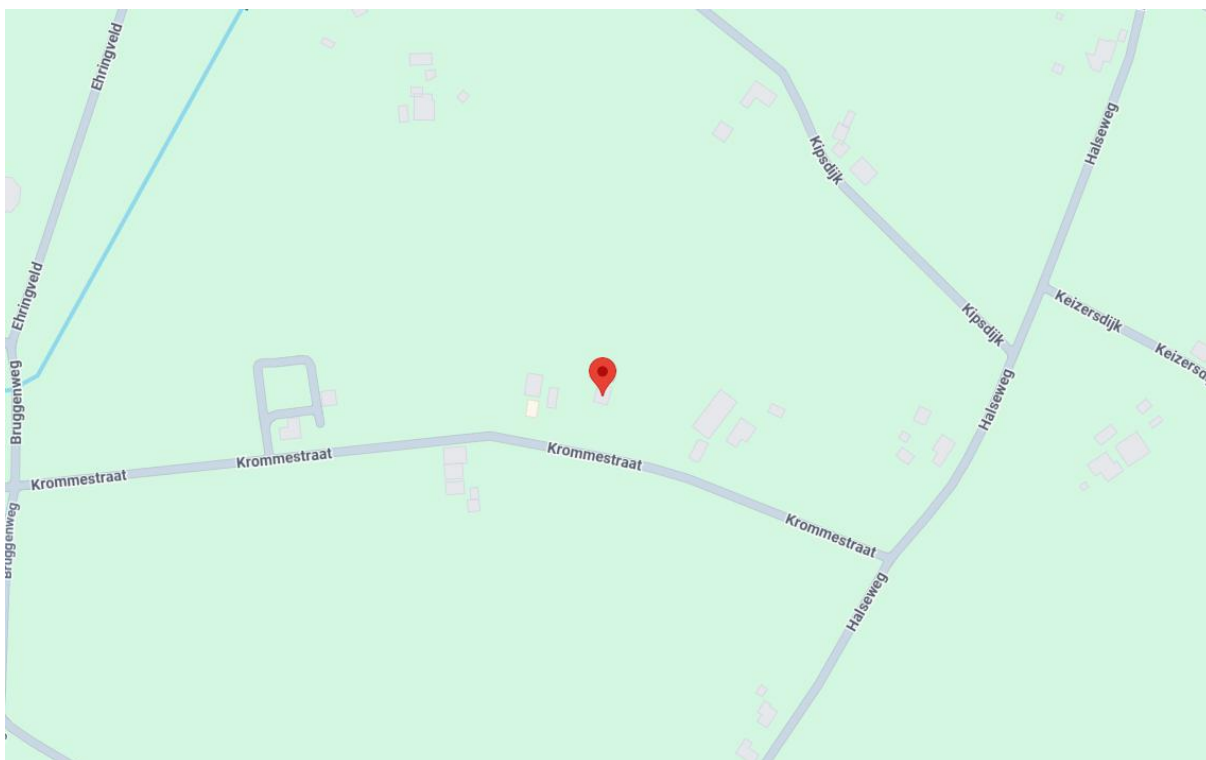
De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule.

De ligging is werkelijk fantastisch!

Het **perceel** van **circa 2.165 m²** biedt volop mogelijkheden voor tuin, dieren of hobby's en garandeert optimale privacy. De verzorgde tuin beschikt over meerdere zitplekken met vrij uitzicht over het omliggende landschap. Tegelijkertijd zijn voorzieningen in Westendorp, Varsseveld en Doetinchem op korte afstand bereikbaar.

Optioneel kunnen de naastgelegen percelen met de nummers 3109, 3853 en 4047 bijgekocht worden tot wel 13.310 m² waardoor extra ruimte en mogelijkheden ontstaan. Vraagprijs voor deze extra grond is € 9,00 per m².

Ligging



Bestemming

Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Woonboerderij, vrijstaande woning
<i>Bouwjaar</i>	1928
<i>Ligging</i>	In het buitengebied
<i>Aantal kamers</i>	6
<i>Aantal badkamers</i>	1
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	170 m ²
<i>Overige inpandige ruimte</i>	0 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	0 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	73 m ²
<i>Perceeloppervlak</i>	2165 m ²
<i>Inhoud</i>	653 m ³
<i>Energielabel</i>	C
<i>Isolatie</i>	Gevel-, vloer- en muurisolatie, alsmede gedeeltelijk dubbele beglazing
<i>Cv-ketel</i>	Bosch, installatiejaar 2013
<i>Vloerverwarming</i>	Ja
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 12 stuks, geplaatst in 2019
<i>Tuin</i>	Rondom
<i>Kwaliteit tuin</i>	Verzorgd
<i>Schuur/berging</i>	Ja, extern
<i>Bestemming</i>	Wonen
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 650.000, - k.k.

Westendorp

Westendorp is een rustig dorp gelegen in de Gelderse Achterhoek. Het biedt een ontspannen leefomgeving met basisvoorzieningen zoals enkele eetgelegenheden.

De gemeenschap kenmerkt zich door een vriendelijke sfeer en een hechte band tussen de bewoners.

Het dorp heeft beperkte voorzieningen, maar is dankzij de nabijheid van de A18 en de uitvalswegen N317 en N18 uitstekend bereikbaar. Vanuit Westendorp zijn omliggende plaatsen en voorzieningen snel te bereiken. Bovendien wordt het dorp omringd door fraaie landelijke landschappen, die uitnodigen tot heerlijke wandel- en fietstochten.

Cultuur en traditie zijn aanwezig in het lokale leven, zij het op een bescheiden schaal. Het tempo van het dagelijks leven is hier over het algemeen rustig.

Westendorp is geschikt voor diegenen die op zoek zijn naar een vredige woonomgeving, weg van de drukte, met de basisvoorzieningen binnen handbereik en goede verbindingen naar nabijgelegen plaatsen via de beschikbare uitvalswegen.





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



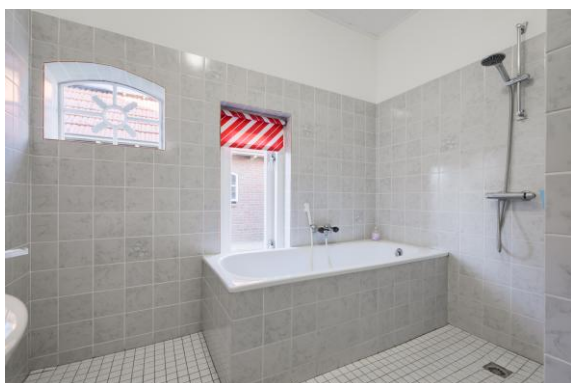
Kuenen Makelaardij

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

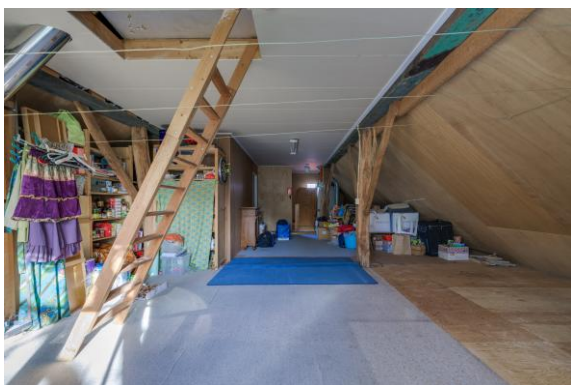
www.kuenenmakelaardij.nl



***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 4?***

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

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



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Varsseveld

Sectie F

Perceel 3561

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 [Varsseveld F 3561](#)

Kadastrale objectidentificatie: 087110356170000

Locatie Krommestraat 4

7054 BN Westendorp

BAG identificatie: [1509010000240272](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 2.165 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 225661 - 442024

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

AANTEKENINGEN

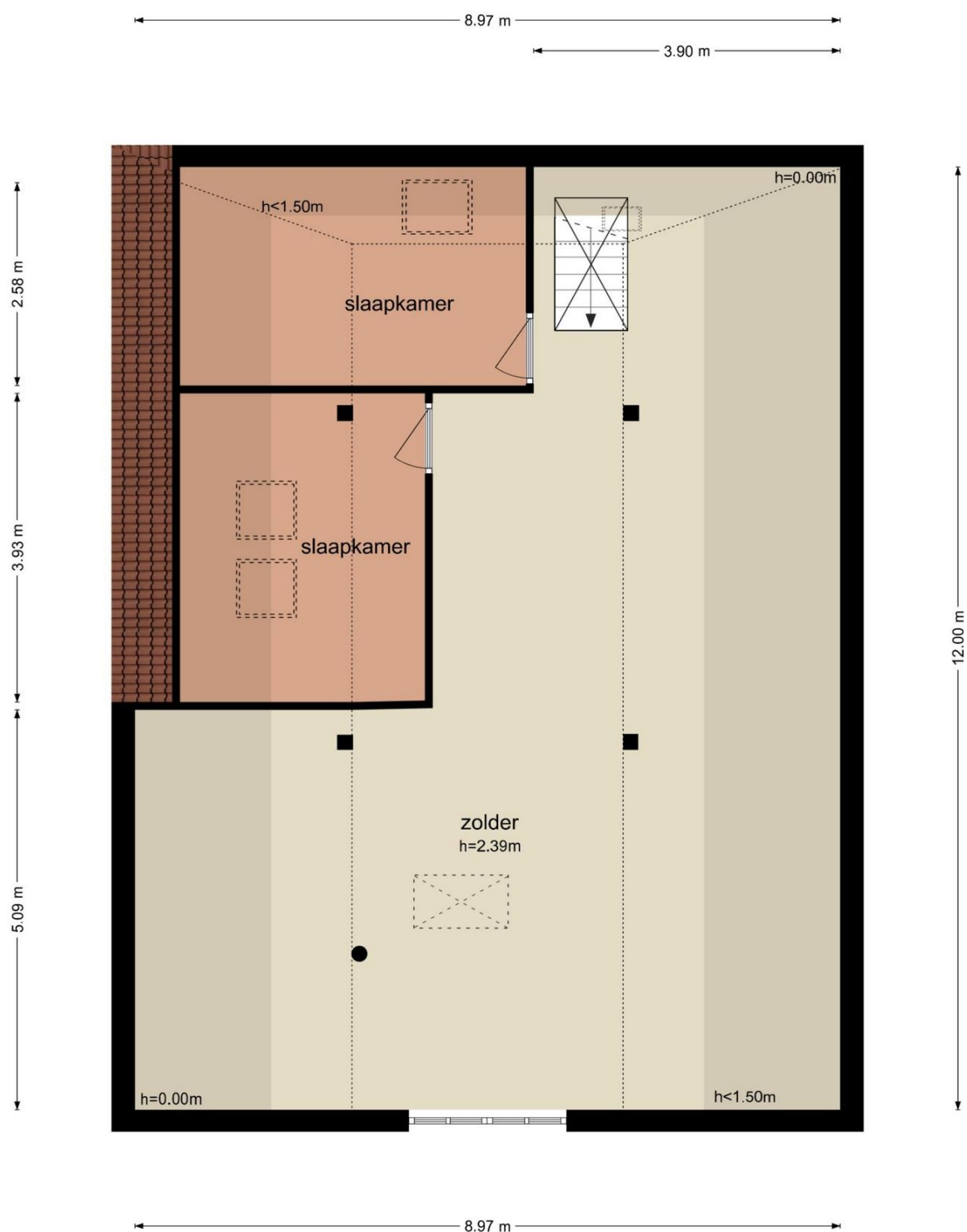
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Begane grond



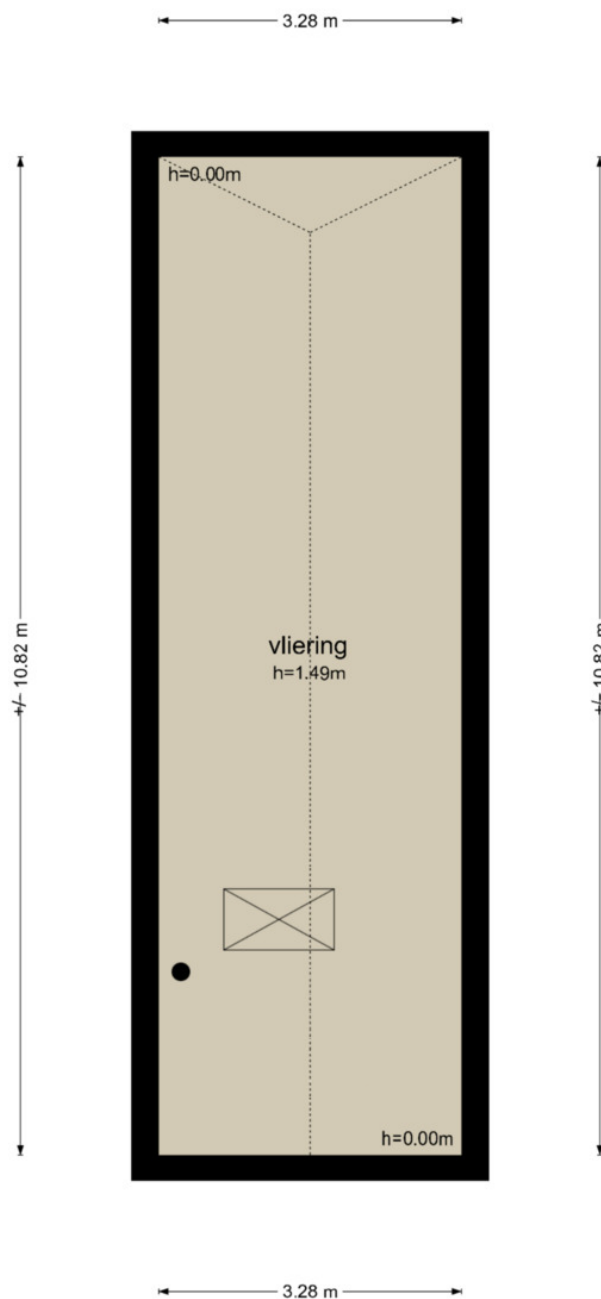
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



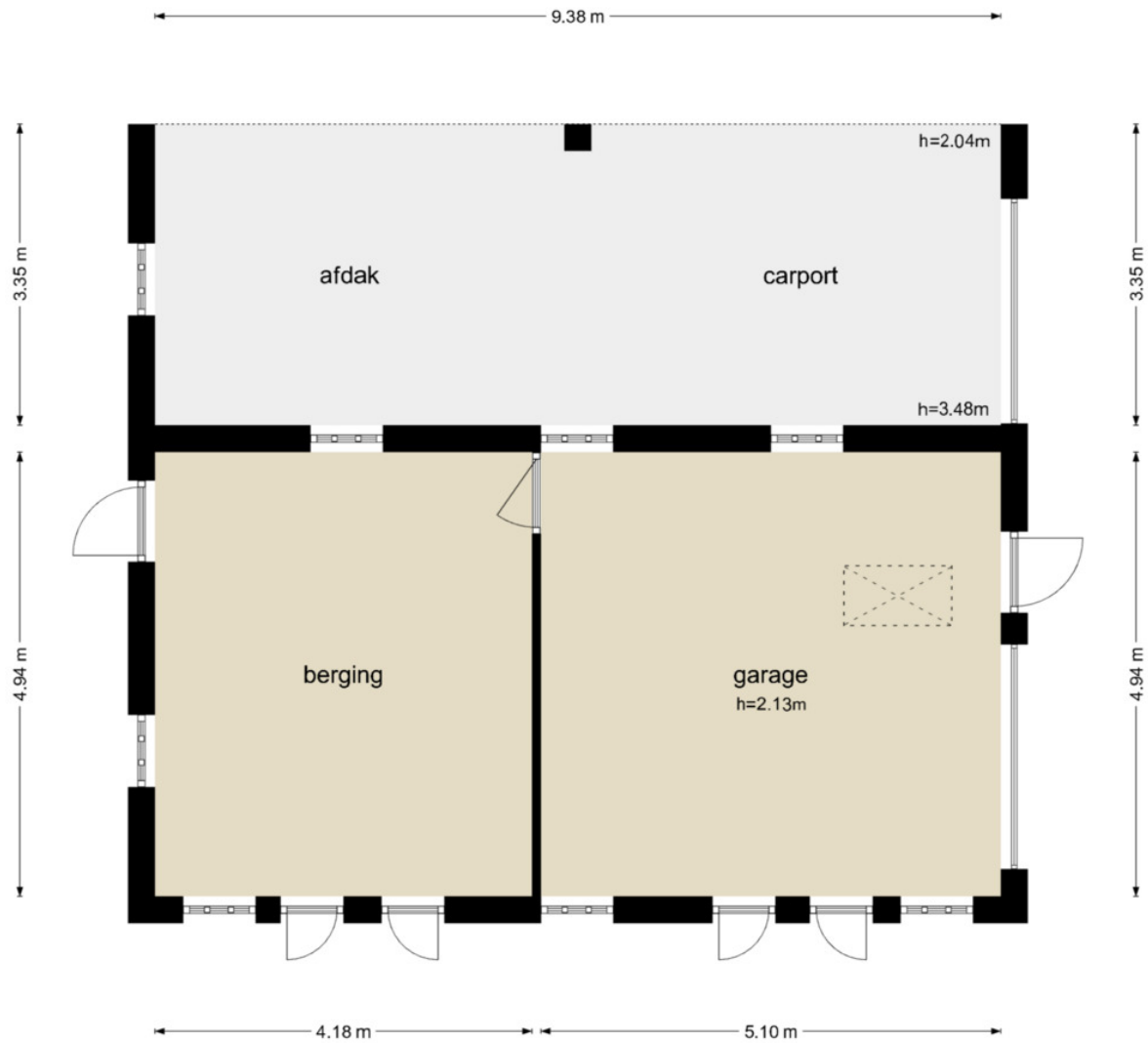
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tweede verdieping



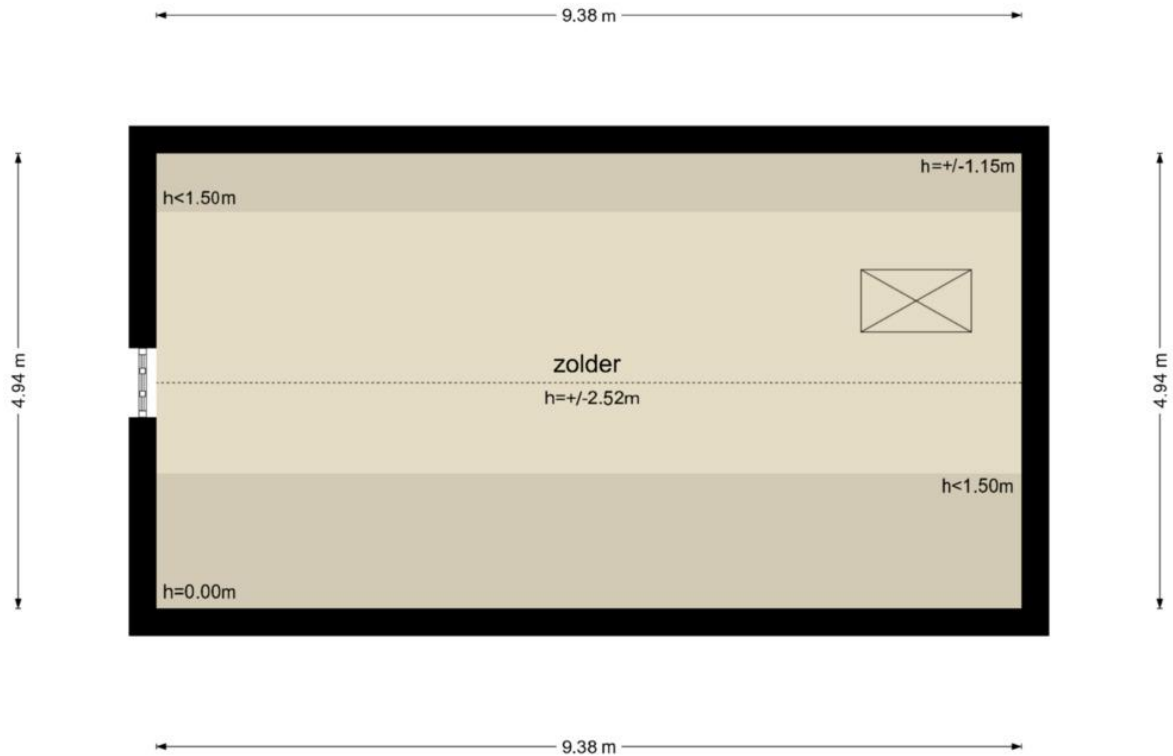
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Garage – Begane grond



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

Garage – Eerste verdieping



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Buitenlampen 2	☒	☐	☐	☐
- Verlichting in de schuur	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- legkast slaapkamer en zolder (Stellingkast zolder kan overgenomen worden)	☒	☐	☐	☐
- schuifdeurkast en 2x hang/legkast Ikea	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- gehaakte valletjes 5x	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- tandenborstelhouder en zeephouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bedrading voor verlichting langs oprijlaan	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
motor t.b.v. waterput en een houtsnipperaar	☐	☐	☒	☐
Div. zaken in de schuur, bijv. latjes, tuingaas, hout etc. in overleg	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Zitmaaier en benzinemaaiër	☐	☐	☒	☐
- klinkers en tegels 30x30	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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



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 waardebeoordeling 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

