

TE KOOP



KUENEN
MAKELAARDIJ



Eksterhof 43 Varsseveld

Aan een rustig woonhofje gelegen geschakelde woning met carport, berging en een lichte serre aan een vrij gelegen achtertuin.



Perceeloppervlak **319 m²**



Woonoppervlak **146 m²**



Vraagprijs **€ 425.000,- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waarmaakt?

Omschrijving

Aan een rustig en kindvriendelijk woonhofje ligt deze **keurig bewoonde, geschakelde woning** met carport, berging en een lichte serre aan de vrij gelegen achtertuin.

Begane grond:

De **overdekte entree** geeft toegang tot de hal met toilet, fonteintje, garderobenis, meterkast en trapopgang. Vanuit de hal komt u binnen in de sfeervolle leefruimte met een aangrenzende open keuken en een verlaagde zithoek aan de voorzijde van de woning, voorzien van een open gashaard en tevens verbinding biedt met de serre.

De **serre aan de achterzijde** is in 2012 aangebouwd, uitgerust met een airco-installatie en biedt dankzij de grote raampartijen heerlijk veel licht. Een comfortabele plek om het hele jaar door van te genieten.

De keuken is uitgevoerd in lichte kleurstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven/magnetroncombinatie, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar en deze biedt doorgang naar de berging en carport.

Vanuit de hal is een separate kamer bereikbaar die uitstekend geschikt is als **kantoorruimte**, maar ook als slaapkamer of speelkamer kan worden ingericht.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot een **royale ouderslaapkamer** aan de achterzijde, voorzien van een kastenwand en terrasdeur. Daarnaast zijn er twee aanvullende slaapkamers waarvan één met balkon aan de voorzijde. Badkamer met ligbad, toilet, wastafel en douche.

Zolder:

Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder.

Algemeen

De woning is netjes bewoond en **goed onderhouden**, waardoor deze direct betrokken kan worden. Dankzij de veelzijdige indeling met een extra kamer op de begane grond, de open keuken en de serre aan de achterkant is deze woning zeer geschikt voor gezinnen, werkenden en senioren.

Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein onder de carport; het hofje biedt aanvullende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Het perceel

Aan de voorzijde kijkt de woning uit op het rustige hofje. De **beschutte achtertuin** ligt op het oosten, waardoor u kunt genieten van de ochtendzon. De tuin is toegankelijk via zowel de serre als de berging.

De woning ligt gunstig ten opzichte van de N18 en A18 en op korte wandelafstand van het buitengebied. Sportvoorzieningen, zoals voetbalvelden en tennisbanen, bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen.

Kenmerken

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Soort woonhuis</i> | Eengezinswoning, geschakelde woning |
| <i>Bouwjaar</i> | 1978 |
| <i>Ligging</i> | Aan rustige weg, in woonwijk |
| <i>Aantal kamers</i> | 6 |
| <i>Aantal badkamers</i> | 1 |
| <i>Aantal woonlagen</i> | 2 |
| <i>Woonoppervlak</i> | 146 m ² |
| <i>Overige inpandige ruimte</i> | 20 m ² |
| <i>Gebouw gebonden buitenruimte</i> | 20 m ² |
| <i>Externe bergruimte</i> | 0 m ² |
| <i>Perceeloppervlak</i> | 319 m ² |
| <i>Inhoud</i> | 610 m ³ |
| <i>Energielabel</i> | C |
| <i>Isolatie</i> | Gedeeltelijk Isolerende beglazing |
| <i>Cv-ketel</i> | Nefit, installatiejaar 2021 |
| <i>Vloerverwarming</i> | Nee |
| <i>Zonnepanelen</i> | Nee |
| <i>Tuin</i> | Voor- en achtertuin |
| <i>Kwaliteit tuin</i> | Fraai aangelegd |
| <i>Schuur/berging</i> | Ja, intern |
| <i>Bestemming</i> | Wonen |
| <i>Aanvaarding</i> | In overleg |
| <i>Vraagprijs</i> | € 425.000, - 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



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 43?***

*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



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

Kadastrale kaart



| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Varsseveld Sectie I Perceel 1035</p> <p><small>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.</small></p> | |
|---|---|--|

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Varsseveld I 1035](#)

Kadastrale objectidentificatie: 087140103570000

Locatie Eksterhof 43

7051 WP Varsseveld

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [1509010000228962](#)

Kadastrale grootte 319 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 228665 - 440690

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

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

Begane grond



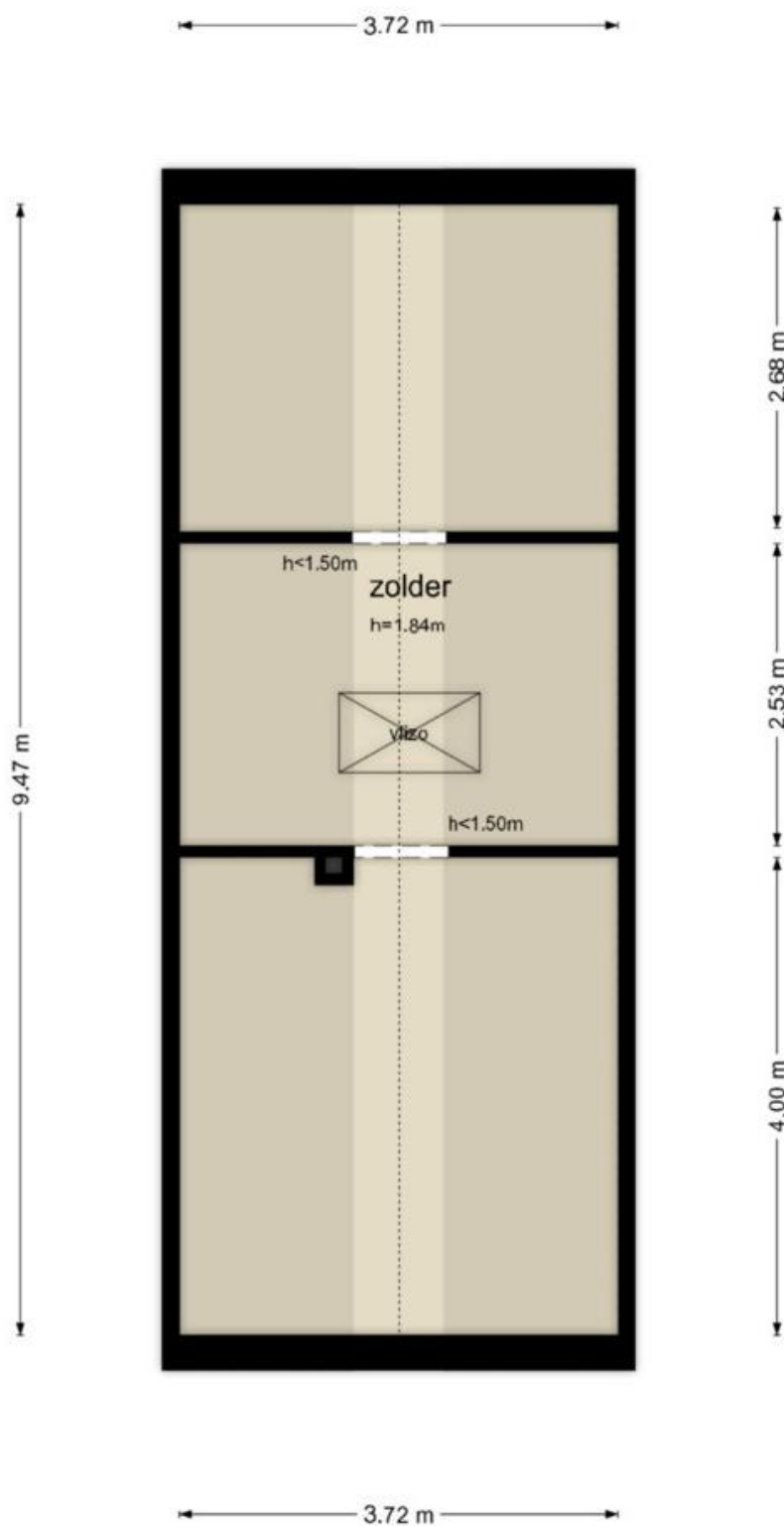
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattelingen 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

Lijst van zaken

Lijst van zaken

Woning: Eksterhof 43 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 | X | O | O | O |
| • vlaggenmast | O | O | O | X |
| • schotelantenne | O | O | O | X |
| • 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 | O | O | O | X |
| • tapijt | X | O | O | O |
| • linoleum | O | O | O | X |
| • parketvloer/ massief houten vloer / travertin | 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 |
| • open haard / gaskachel | X | O | O | O |
| • keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting | X | O | O | O |
| • keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| • vaatwasser | X | O | O | O |
| • inductiekookplaat | X | O | O | O |
| • oven/magnetron | X | O | O | O |
| • koel/vries combi | X | O | O | O |
| • inbouwverlichting/dimmers | X | O | O | O |
| • opbouwverlichting | O | O | O | X |
| • vaste kasten begane grond | O | O | O | X |
| • vaste kasten etage | X | O | O | O |
| • boeken-, legplanken | O | X | 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 |
| • - | O | O | O | 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-nonsens 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



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

