



# Polstraat 15 Dinxperlo



Woonoppervlak 94 m<sup>2</sup>



Richtprijs €350.000,- v.o.n.

**KUENEN**  
MAKELAARDIJ





## *Nieuw ge-/verbouwd appartement in Dinxperlo*

### ***Omschrijving***

Op de kruising van de Aaltenseweg en de Polstraat in Dinxperlo zijn in 2025 vier appartementen gerealiseerd. In het voormalige apothekerspand waren reeds drie appartementen aanwezig, waarna het complex recent is uitgebreid met vier nieuw gerealiseerde appartementen.

Op dit moment is nog één appartement beschikbaar, gelegen op de begane grond aan de Polstraat.

Het appartement is voorzien van een moderne, nieuwe badkamer.

De keuken, vloerafwerking en wandafwerking kunnen door de koper naar eigen inzicht en smaak worden ingevuld, wat volop mogelijkheden biedt om het appartement persoonlijk en passend af te werken. De verdere afbouw, waaronder bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, is in overleg met de ontwikkelaar bespreekbaar.

### ***Algemeen***

- De bouw is begonnen in medio 2025;
- Het appartement beschikt over energielabel A;
- Een eigen parkeerplaats voor uw auto is aanwezig;
- Voorzien van een moderne badkamer;
- De koopsom is exclusief keuken.



# Indeling

## Begane grond

Dit nieuwbouwappartement beschikt over een eigen entree aan de Polstraat. Bij binnenkomst komt u in de hal met meterkast en een apart gastentoilet.

De lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement. Deze ruimte wordt opgeleverd met alle benodigde aansluitingen, zodat u deze volledig naar eigen smaak kunt inrichten.

De woonkamer biedt toegang tot de loggia en de slaapkamer met een aansluitende badkamer, voorzien van douche, toilet en wastafel.

Via de keuken bereikt u tevens de bijkeuken en een praktische, inpandige berging, ideaal voor extra opslag.

# Buitenruimte

## Bijgebouwen & omgeving

Het appartement beschikt over een praktische berging, een fijne plek voor bijvoorbeeld uw fiets. Die te bereiken is via zowel de bijkeuken als vanuit buiten.

Gelegen op korte afstand van het gezellige centrum van Dinxperlo, is dit een ideale plek voor senioren die graag alles binnen handbereik hebben.

Een rustige woonomgeving met volop gemak en sfeer.





## Dinxperlo

Dinxperlo, een charmant dorp in de Achterhoek op de grens met Duitsland, voorziet in diverse basisfaciliteiten. Het centrum herbergt supermarkten en lokale winkels, waardoor bewoners eenvoudig kunnen voorzien in hun dagelijkse behoeften. Daarnaast zijn er enkele eetgelegenheden en horecavoorzieningen voor een gezellig samenzijn.

Wat betreft bereikbaarheid is Dinxperlo goed verbonden met het openbaar vervoer, waardoor inwoners toegang hebben tot nabijgelegen steden. De ligging nabij uitvalswegen, zoals de N317, vergemakkelijkt het autoverkeer en biedt goede verbindingen.

Dinxperlo deelt haar grens met het Duitse plaatsje Suderwick, waarmee het een bijzondere verbondenheid heeft. Omliggende dorpen, zoals Breedenbroek en De Heurne, dragen bij aan de lokale gemeenschap.

De omgeving van Dinxperlo wordt gekenmerkt door een landelijke sfeer en biedt mogelijkheden voor ontspannende wandelingen en fietstochten, waardoor het dorp aantrekkelijk is voor natuurliefhebbers.





# Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	2025
<b>Soort appartement</b>	Begane grond
<b>Woonoppervlak</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Overig inpandig</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>GG buitenruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	212 m <sup>3</sup>
<b>Energielabel</b>	A
<b>Cv-ketel</b>	Bouwjaar 2025
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Vloerverwarming</b>	Gehele appartement
<b>Zonnepanelen</b>	Niet aanwezig
<b>Bestemming</b>	Wonen
<b>Koopsom</b>	€ 350.000,-- v.o.n.





### *Uw droomwoning gevonden?*

*Neem contact met ons op en wij laten u de woning graag zien en vertellen u er alles over.*

**0315-330816**

***info@kuenenmakelaardij.nl***

***www.kuenenmakelaardij.nl***



# Artist impression







**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***



# Een blik op de toekomst

*Artist impressie*



# Van visie naar werkelijkheid

*Artist impressie*







## Ook uw woning verkopen?

*Neem contact met ons op en wij helpen u graag bij de verkoop van uw woning.*

**0315-330816**

***info@kuenenmakelaardij.nl***  
***www.kuenenmakelaardij.nl***





# Eigendomsinformatie

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Dinxperlo A 7369 A2  
Kadastrale objectidentificatie: 078530736910002  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

**Locatie** Polstraat 15  
7091 AH Dinxperlo  
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0197010000503073](#)

**Vereniging van eigenaren** Vereniging van Eigenaars Aaltenseweg 1 tot en met 1111/Polstraat 15 tot en met 15B te Dinxperlo

**Ontstaan uit** Dinxperlo A 5431

**Splitsingsakte** Hyp4 92173/25  
Splitsing in appartementsrechten  
Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 30-09-2025 om 14:01

### AANTEKENINGEN


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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kuenen Makelaardij



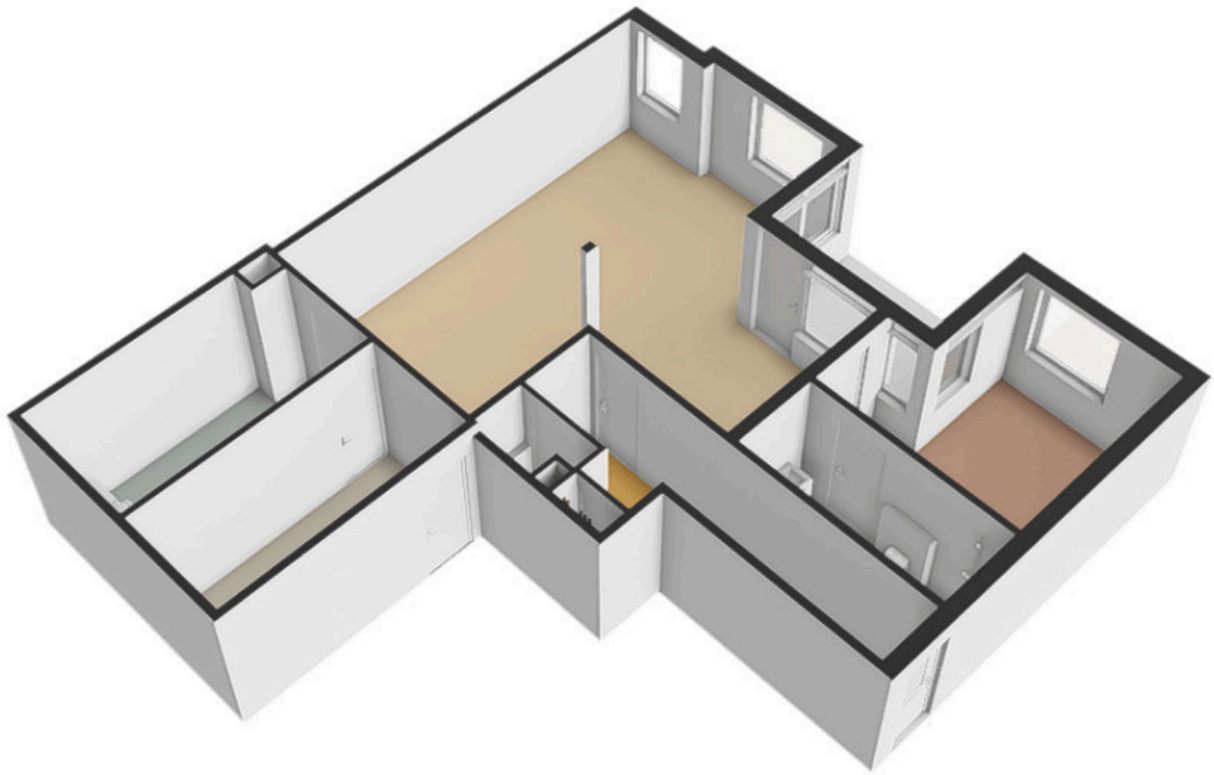
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Dinxperlo
—	Huisnummer	Sectie		A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5431	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een compleet uittreksel, geltevend op 17 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
—	Beleuning			



# Plattegrond



# 3D Foto's





**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



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Dinxperlo



Varsseveld



Anja ter Maat

**Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en indelingsschetsen geen rechten worden ontleend.**



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

