

TE KOOP



KUENEN
MAKELAARDIJ



Vriezelaar 6 Sinderen

Landelijke wonen in deze 2-onder-1-kap woonboerderij met groot bijgebouw en vrij uitzicht in het buitengebied van Sinderen.



Perceeloppervlak **4.458 m²**



Woonoppervlak **203 m²**



Vraagprijs € **675.000, -- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waarmaakt?

Sfeervol wonen in het buitengebied van Sinderen!

Aan de Vriezelaar 6 staat deze fraai verbouwde helft van een **dubbele woonboerderij met riant woonoppervlak, riant achterhuis** (deel) en **mooie karakteristieke veldschuur/schoppe** op het achtererf. Het erf en de tuin passend perfect bij een boerenerf; veel gras, fraai terras om over de Sinderenseweg weilanden weg te kijken en een paar prachtige bomen en talloze heesters. Volop leefruimte, comfort en een **prachtig vrij uitzicht** over de omliggende landerijen.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast, vervolgens door naar de centrale hal met gastentoilet, badkamer met douche en wastafel en een werkkast voor proviand. De woonkamer is aan de originele voorzijde van de statige boerderij gelegen en heeft nog een **prachtige ouderwets schouw**.

Centraal in de woning bevindt zich de **moderne woonkeuken** met ruimte voor een grote eettafel om uitgebreid te tafelen, uitkijkend over de weilanden waar de reeën zich regelmatig laten zien. Vanaf de woonkeuken is er een directe toegang tot de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken bereikt u de slaapkamer op de begane grond met eigen toilet.

Naast de woonkeuken bevindt zich een tweede hal met achterdeur, een tweede slaapkamer en de trapopgang naar de eerste etage.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping treft u een ruime overloop met toegang tot **vier slaapkamers**. Waarvan twee zijn voorzien van vaste kastruimte.

Aan de achterzijde van de woning ligt een **zeer ruime deel**, ideaal als werkplaats, atelier, studio of fietsenberging. Via de grote enddeuren loopt u het fraaie boerenerf op en kunt u de bijzonder **goed onderhouden veldschuur** van ca. 166 m² al zien staan. Ook hier kan de hobbyist zijn hart ophalen; geschikt als garage, werkplaats, tractorstalling of stalling van paard of schaap.

Algemeen

Deze **goed onderhouden** woning, gebouwd rond 1900, is grotendeels voorzien van **gevelisolatie, grotendeels dubbel glas, gedeeltelijke vloerisolatie** en beschikt over **zestien zonnepanelen**. De gasgestookte Atag-cv-ketel zorgt voor de centrale verwarming van de woning. Met een woonoppervlak van 203 m² biedt de 2-onder-1-kap woonboerderij veel mogelijkheden.

Het perceel

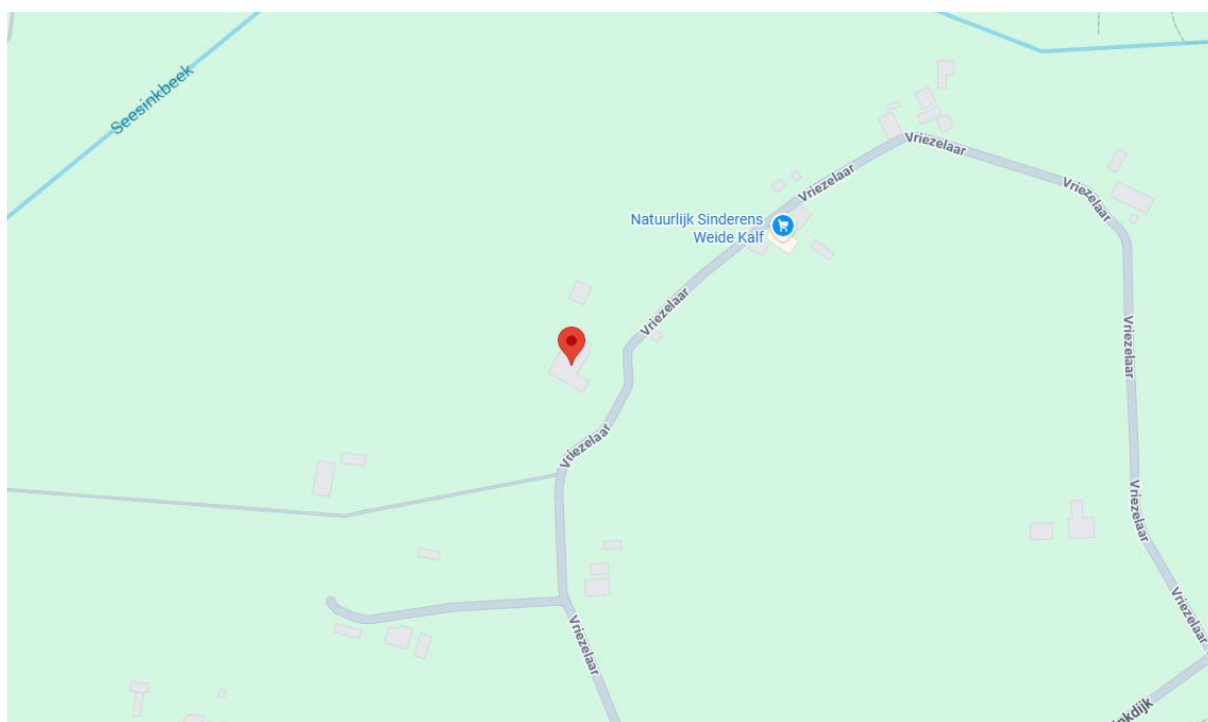
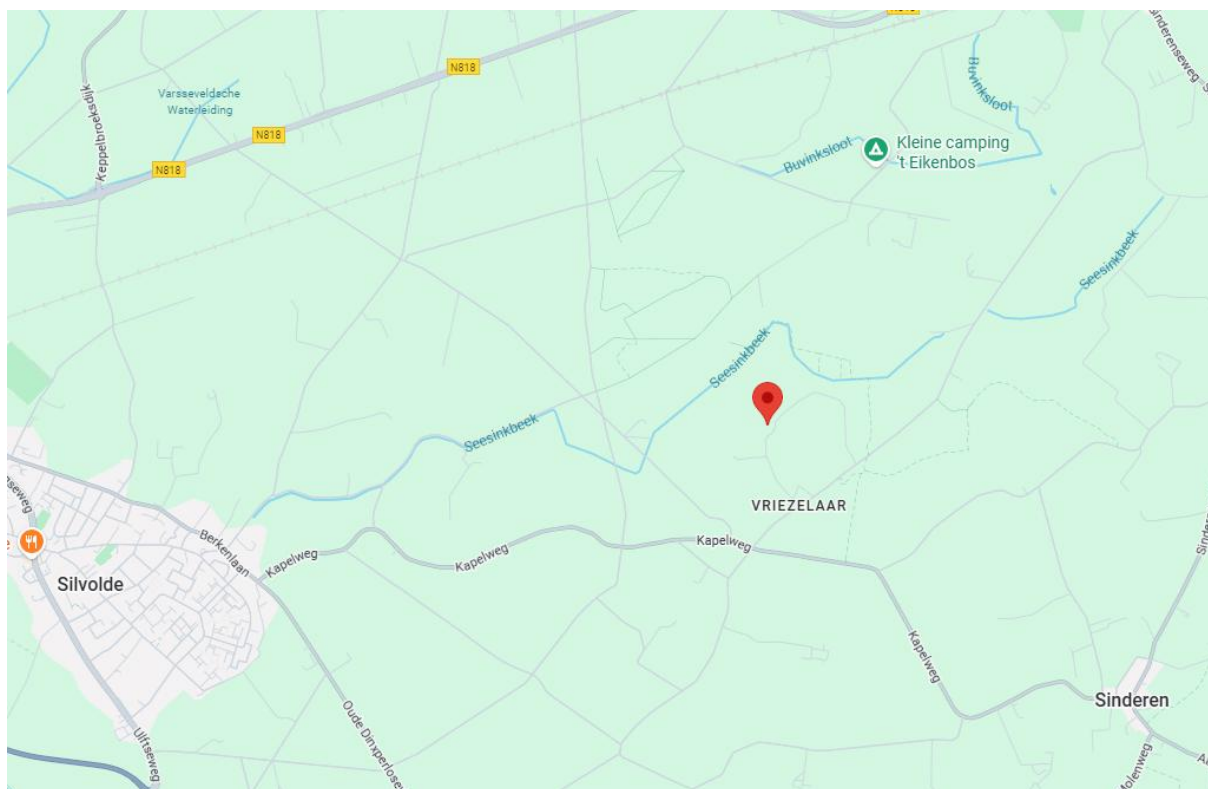
Het geheel ligt op een **royaal perceel van circa 4.458 m², omringd door groen** en met **vrij uitzicht**. De keurige tuin bevindt zich aan de voor-, zij- en achterzijde van de woning, waardoor u op ieder moment van de dag een prettige plek in de zon of schaduw kunt vinden.

De Vriezelaar is een zeer autoluwe straat met alleen bestemmingsverkeer in het buitengebied van Sinderen tegen bosgebied Het Idink aan. Veel vogels, hazen en reeën laten zich zien in dit buitengebied.

De ligging in het buitengebied van Sinderen biedt **rust, privacy en ruimte**, met tegelijkertijd de voorzieningen van Varsseveld, Dinxperlo en Doetinchem op korte afstand. Natuurgebieden, wandelroutes en landerijen liggen direct voor de deur, een ideale omgeving voor wie landelijk wil wonen met alle gemakken nabij.



Ligging



Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Woonboerderij, 2-onder-1-kapwoning
<i>Bouwjaar</i>	1900
<i>Ligging</i>	In het buitengebied
<i>Aantal kamers</i>	8
<i>Aantal badkamers</i>	1
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	203 m ²
<i>Overige inpandige ruimte</i>	115 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	0 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	166 m ²
<i>Perceeloppervlak</i>	4.458 m ²
<i>Inhoud</i>	1564 m ³
<i>Energielabel</i>	B
<i>Isolatie</i>	Gevelisolatie, gedeeltelijke vloerisolatie en grotendeels dubbel glas.
<i>Cv-ketel</i>	Atag, installatiejaar 2013
<i>Vloerverwarming</i>	Nee
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 16 stuks, geplaatst in 2022
<i>Tuin</i>	Voor-, zij- en achtertuin
<i>Kwaliteit tuin</i>	Verzorgd
<i>Schuur/berging</i>	Ja, extern
<i>Bestemming</i>	Wonen
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 675.000, -- k.k.

Sinderen

Sinderen is een idyllisch dorp in de Achterhoek, gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek, Gelderland. Met zijn landelijke uitstraling en historische karakter vormt Sinderen een charmante omgeving. Het dorp heeft een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen, en enkele historische gebouwen, zoals de Keurhorsterkerk, dragen bij aan de authentieke sfeer. De lokale gemeenschap van Sinderen kenmerkt zich door betrokkenheid en saamhorigheid.

De omgeving van Sinderen biedt prachtige natuurlijke vergezichten, met landelijke wegen die uitnodigen tot wandel- en fietstochten. Het omliggende landschap van de Achterhoek staat bekend om zijn coulisselandschap met afwisselende velden, bossen en boerderijen.

Sinderen is een oase van rust, waar de lokale gemeenschap zich verbonden voelt met het platteland en het rijke agrarische erfgoed van de streek. Het dorp weerspiegelt een harmonieuze samensmelting van geschiedenis, natuur en gemeenschapsleven, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor diegenen die de rust en charme van de Achterhoek willen ervaren.





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



***Woont u binnenkort op
nummer 6?***

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

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 6?***

*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



Een kiekje vanuit de lucht

Op deze prachtige plek

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Een paar sfeerimpressies

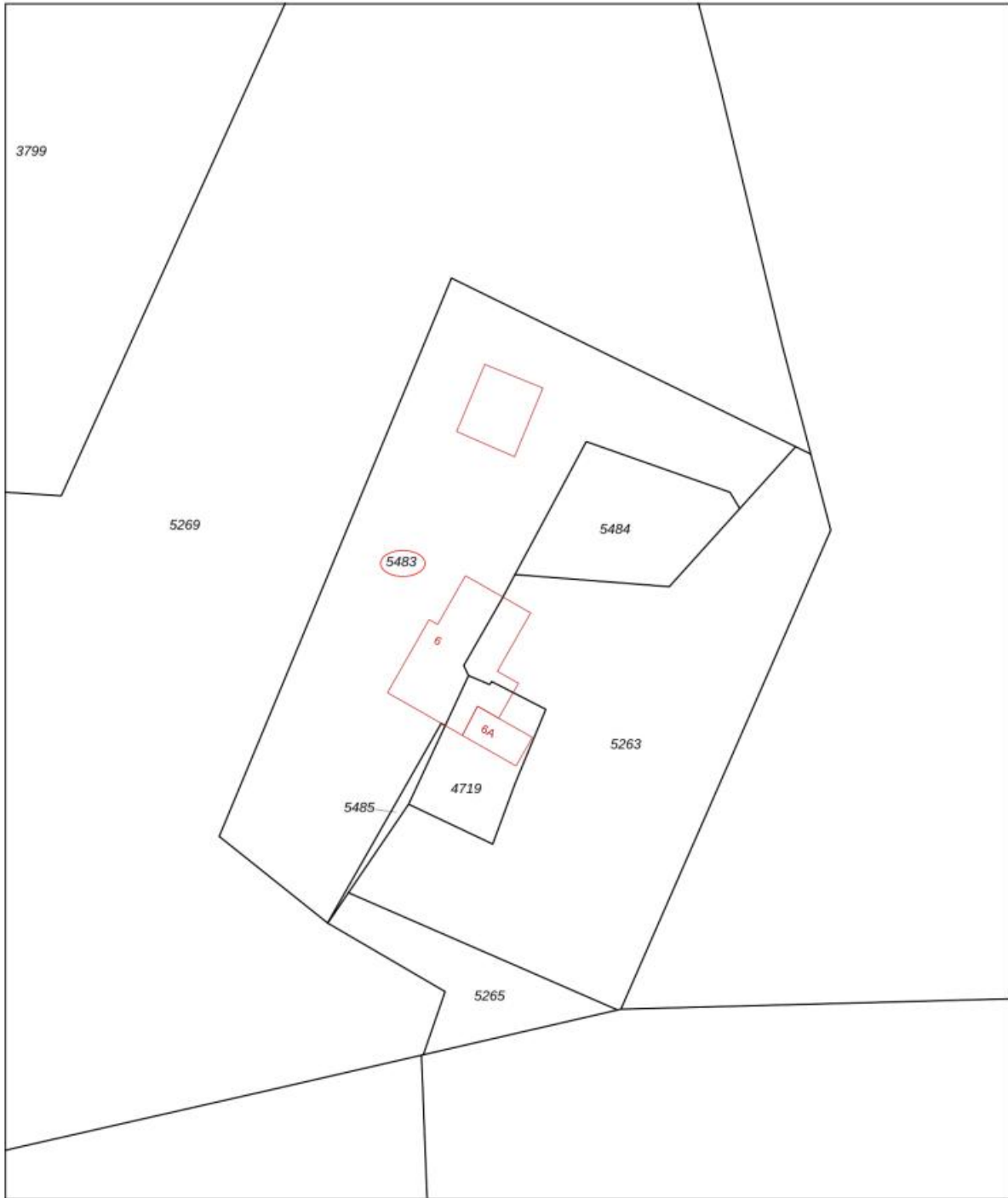
Van de woning aan de Vriezelaar 6 te
Sinderen

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl

Kadastrale kaart



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
ZS	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Varsseveld	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5483	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 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.

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Varsseveld D 5483
Kadastrale objectidentificatie: 087090548370000

Kadastrale grootte 4.458 m²

Grens en grootte Vastgesteld

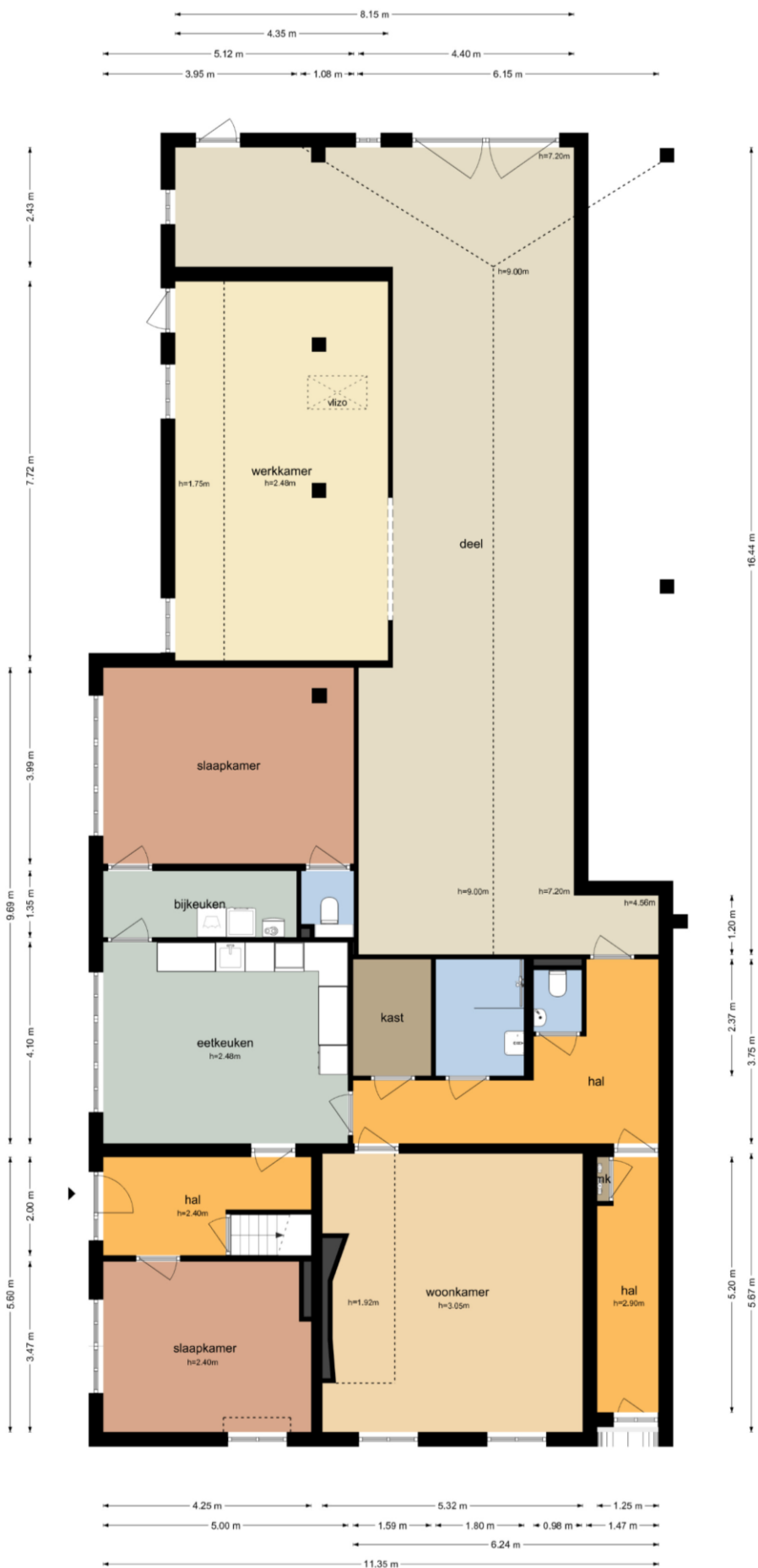
Coördinaten 227019 - 437003

Ontstaan uit Varsseveld D 5482

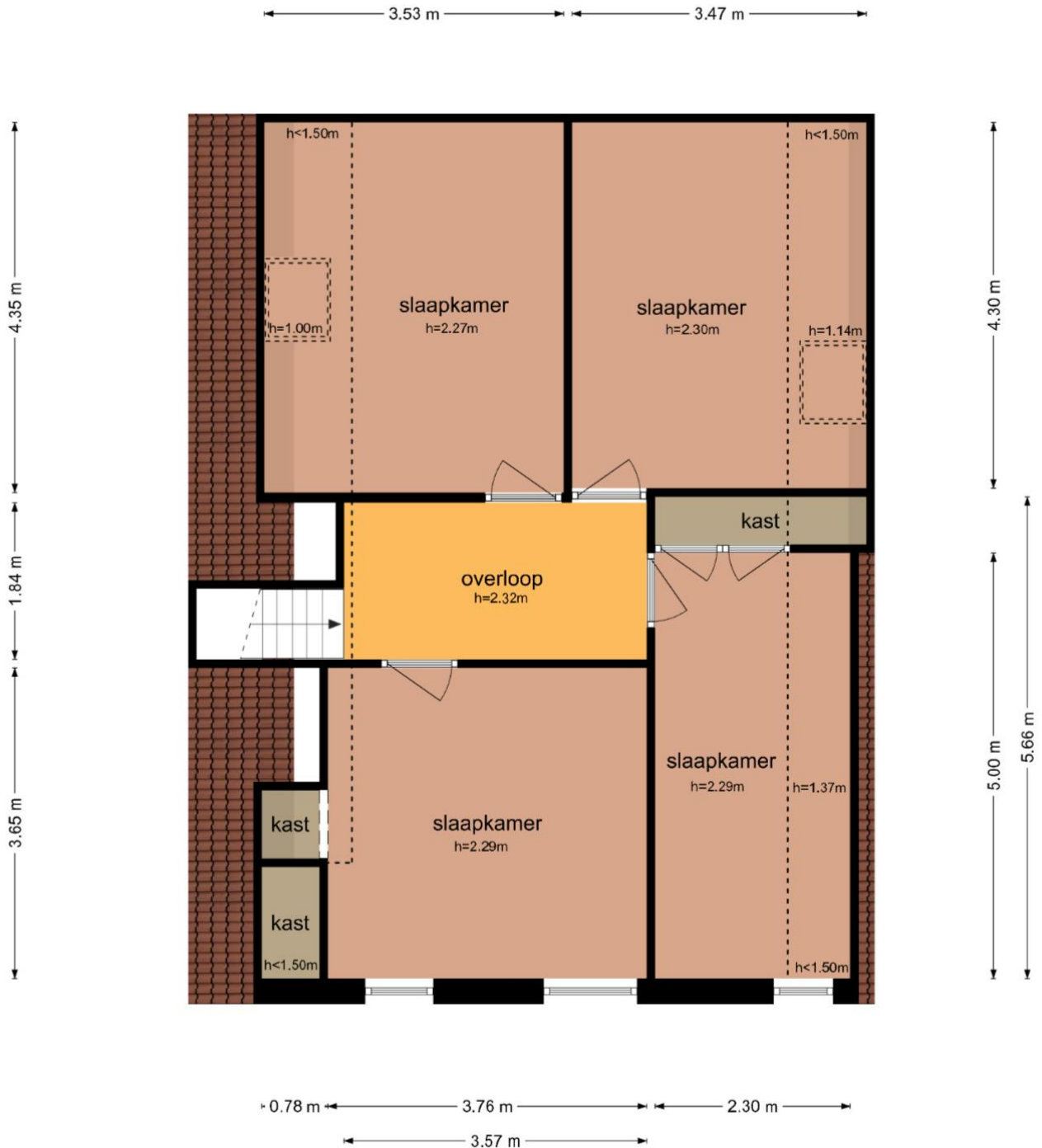
AANTEKENINGEN

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

Begane grond

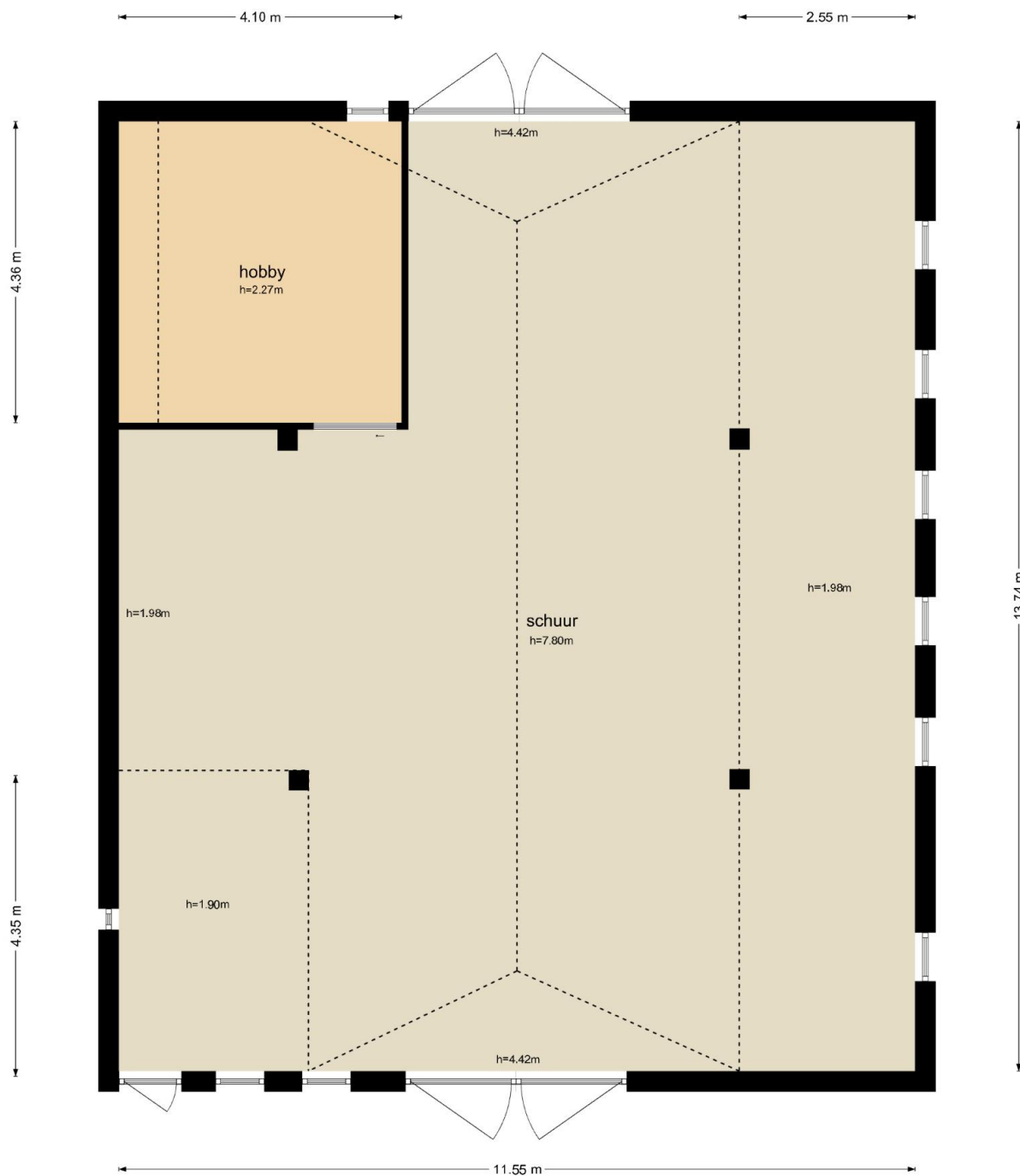


Eerste verdieping



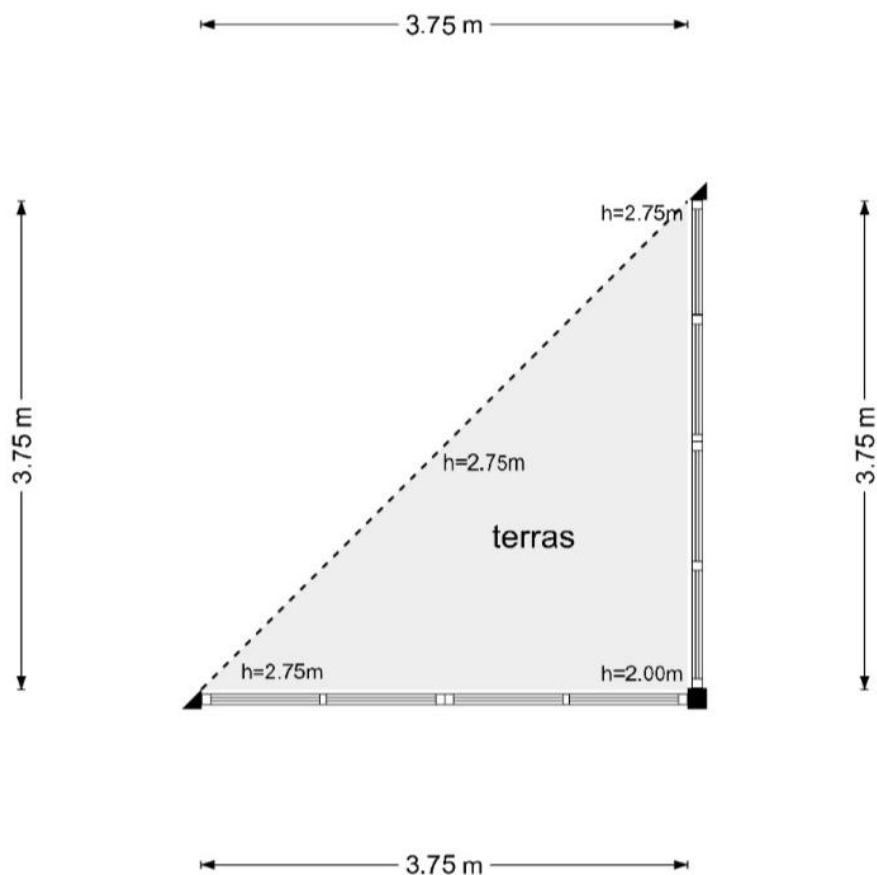
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Schuur



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

Overdekt terras



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: **Vriezelaar 6 Sinderen**

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/bepanting/	X	0	0	0
• waterpartij/ fontein buiten	0	0	0	X
• buitenverlichting	X	0	0	0
• tuinhuisje/ buitenberging	X	0	0	0
• vlaggenmast	X	0	0	0
• schotelantenne	0	0	0	X
• brievenbus	X	0	0	0
• rolluiken/ zonwering buiten	0	0	0	X
• gordijnrails	X	0	0	0
• gordijnen	X	0	0	0
• vitrages	X	0	0	0
• losse horren/ rolhorren	0	0	X	0
• rolgordijnen	X	0	0	0
• tapijt	X	0	0	0
• linoleum/ zeil	X	0	0	X
• parketvloer/ massief houten vloer	0	0	0	X
• laminaat	X	0	0	0
• CV-ketel	X	0	0	0
• zonnepanelen, aantal: 16	X	0	0	0
• laadpaal	0	0	0	X
• (close-in) boiler/ geiser	X	0	0	0
• houtkachel/ gaskachel	0	0	X	0
• keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	0	0	0
• keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
• Vaatwasser	X	0	0	0
• Inductieplaat	X	0	0	0
• Afzuigkap	X	0	0	0
• Koelkast	X	0	0	0
• Combi oven	X	0	0	0
• inbouwverlichting/dimmers	X	0	0	0
• opbouwverlichting	0	0	0	X
• vaste kasten begane grond	X	0	0	X
• vaste kasten etage	0	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-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

