



LEEUWERIKSTRAAT 83
VARSEVELD

VRAAGPRIJS € 795.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1987



WOONOPPERVLAKTE
416 m²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
1513 m³



PERCELOPPERVLAKTE
906 m²



WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Wonen in een unieke woning met volop mogelijkheden? Ontdek deze multifunctionele vrijstaande woning.

Deze indrukwekkende woning beschikt over een royaal woonoppervlakte van maar liefst 416 m² en is gelegen op een ruim perceel van 906 m². De woning is flexibel in gebruik en biedt veel mogelijkheden, bijvoorbeeld voor wonen, werken, een bed & breakfast of een combinatie daarvan.

De woning is gelegen in Varsseveld, een dorp in de Achterhoek. Dankzij de gunstige ligging nabij de A18 en de Twenteroute is de bereikbaarheid per auto uitstekend. Daarnaast beschikt Varsseveld over een eigen treinstation. In de omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder basisscholen, supermarkten, winkels en sportfaciliteiten. Ook zijn er horecagelegenheden en zorgvoorzieningen.

Indeling

Het pand beschikt over twee entrees: een hoofdingang voor de woning en een tweede ingang voor het (vakantie)appartement op de eerste verdieping. Alle ruimtes staan intern met elkaar in verbinding, maar zijn praktisch te onderscheiden in een hoofdwoning, een appartement, twee multifunctionele ruimtes en een kelder souterrain werkplaats. Het geheel kan volledig naar eigen wens en behoefte worden gebruikt en ingericht.

Hoofdwoning

Begane grond

Direct na de hoofdingang van de woning kom je binnen in de hal, waar zich de toiletruimte en een kastenruimte bevindt. Vanuit de hal loop je de woonkamer en eetkamer in, die samen één fijne, open ruimte vormen. Op de vloer ligt een massieve eikenhouten vloer en de houtkachel zorgt voor extra sfeer.



AANTAL SLAAPKAMERS

5



EXTERNE BERGRUIMTE

18 m²



LEEUWERIKSTRAAT 83

Door de grote ramen en openslaande deuren is er veel lichtinval en sta je in direct contact met de tuin.

Via een schuifdeur kom je in de keuken. Deze is vernieuwd in 2021 en van alle gemakken voorzien. Denk aan een kookplaat met ingebouwde afzuiging, een kokend waterkraan, een combi-oven, een inbouw koffiemachine en een koelkast. Ook hier zorgen de raampartijen voor veel licht. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken te bereiken, de bijkeuken heeft een keukenblokje en ingebouwde kasten.

Multifunctionele ruimte

De woning beschikt over een gedeelte met twee multifunctionele ruimtes: het atelier en het kantoor. Deze ruimte is flexibel in te delen en leent zich voor allerlei doeleinden, zoals werken aan huis, een kantoor of een praktijkruimte. Vanuit de woning zijn deze ruimtes binnendoor te bereiken via de bijkeuken en de hal. Wat extra praktisch is: deze ruimtes zijn ook bereikbaar vanaf een aparte entree, zodat de bezoekers niet via de woning binnenkomen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal vier slaapkamers. Drie slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en twee daarvan hebben toegang tot het ruime balkon. Daarnaast is er een moderne badkamer aanwezig, uitgerust met vloerverwarming, een regendouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Appartement

Het appartement is bereikbaar via een aparte entree op de begane grond. Via een vaste trap kom je op de verdieping, waar je direct binnenstapt in de woonkamer met open keuken. Het betreft een studio-appartement, waarbij de slaapruijnte is geïntegreerd in dezelfde ruimte. Aangrenzend bevindt zich de badkamer, voorzien van een toilet, regendouche en wastafel. Ideaal om een inwonend kind een eigen plek te bieden.

Souterrain

De woning beschikt over een souterrain met normale verdiepingshoogte en natuurlijk lichtinval. Hier vind je een volwaardige werkplaats en zitruimte.

Buitenruimte

De tuin is zonnig en verzorgd aangelegd met een vijver, overkapping, verhoogd terras, borders en gazon. Aan de voor- en zijkant bevindt zich een ruime oprit met carport. Naast deze oprit zijn er op eigen terrein nog drie extra parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging met elektra, een puntstuk voor het oppompen van grondwater en een beregeningsinstallatie.

LEEUWERIKSTRAAT 83

Bestemming

Het pand heeft volledig een woonbestemming en biedt binnen deze bestemming verrassend veel mogelijkheden. Naast regulier wonen zijn onder andere bijzondere woonvormen, een bed & breakfast en een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan.

Duurzaamheid en overige voorzieningen

De woning is duurzaam en beschikt over energielabel A. Er zijn in totaal 41 zonnepanelen aanwezig. De cv-combiketel is vernieuwd in 2023 en daarnaast is de woning voorzien van een warmtepomp en een zonneboiler met heatpipes. Verder is er een waterontharder aanwezig en is de woning grotendeels voorzien van rolluiken.

Bijzonderheden:

- Ruime vrijstaande woning;
- Multifunctioneel in gebruik;
- Met appartement, ook geschikt als bed en breakfast;
- Woonoppervlakte: 416 m²
- Perceeloppervlakte: 906 m²
- Energielabel A;
- Zonnige tuin;
- Parkeren op eigen terrein;
- Vrijstaande houten berging;

Is uw interesse gewekt? Bel snel voor een bezichtiging !

Alvast een voorproefje op de bezichtiging? Bekijk dan de plattegronden en video op Funda!

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelingen overeenstemming per e-mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst".

Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



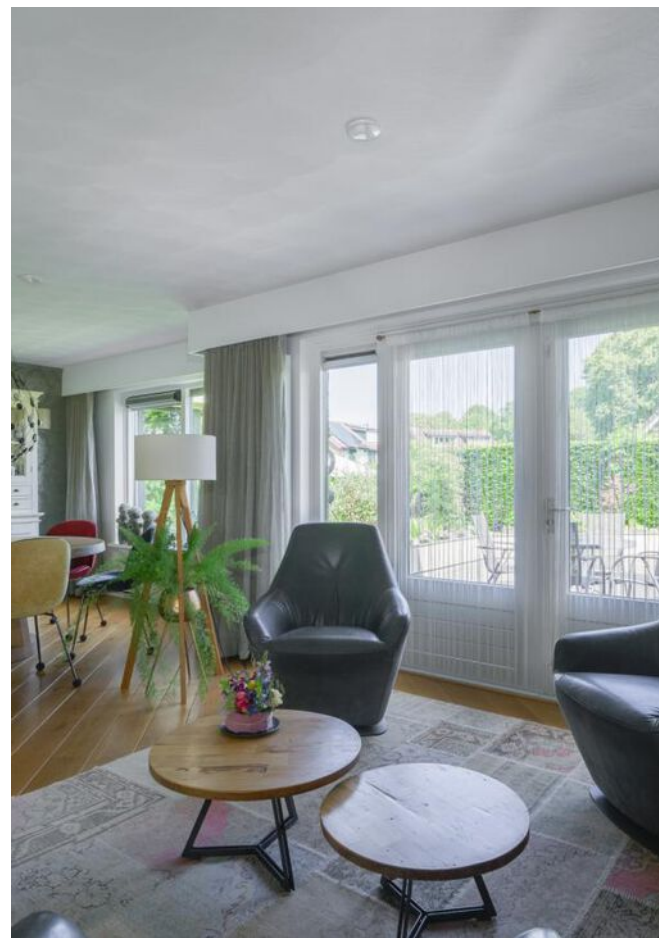








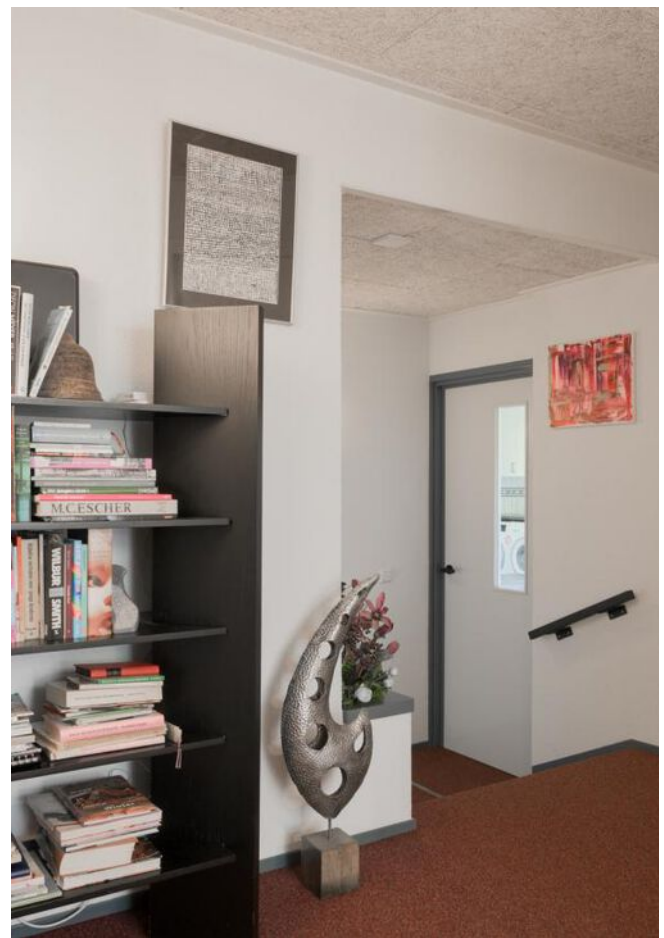




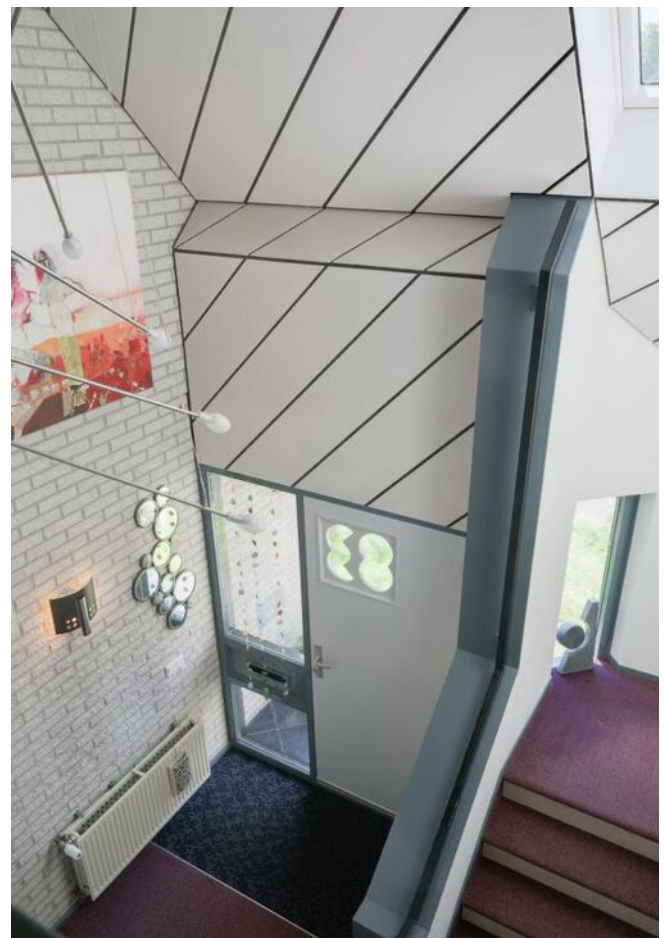














































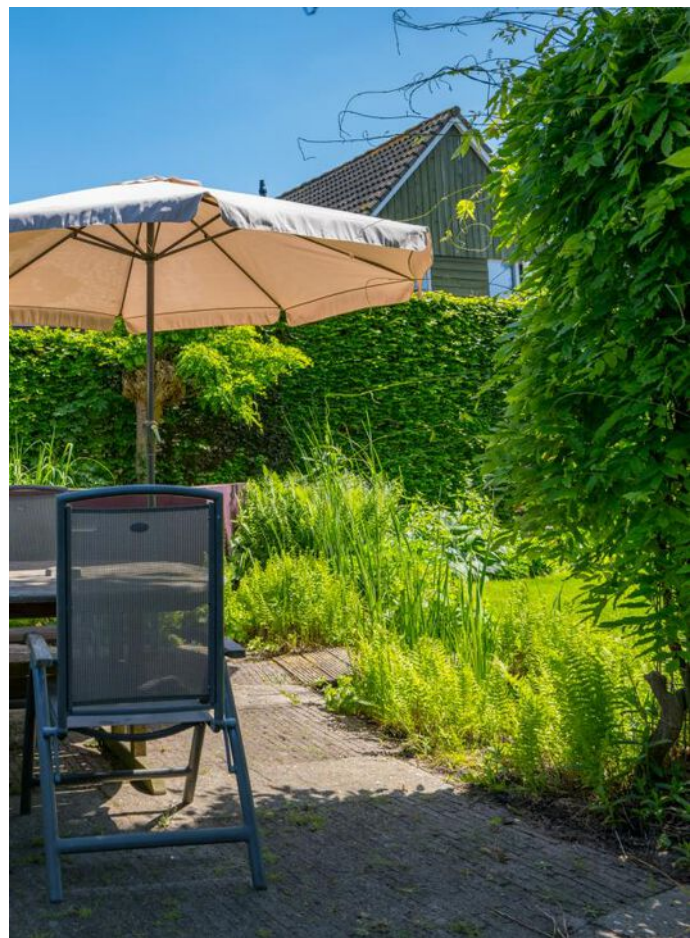








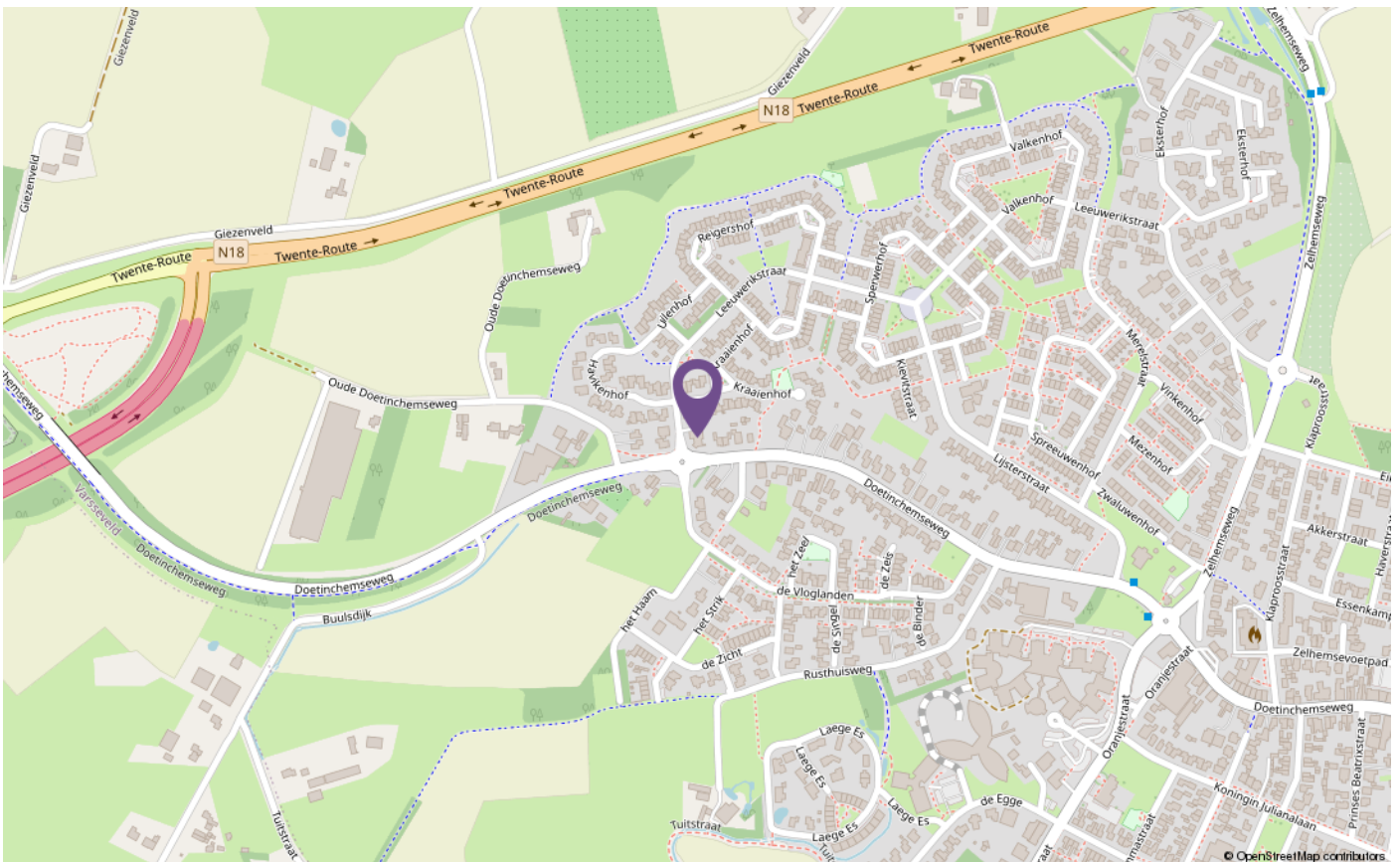
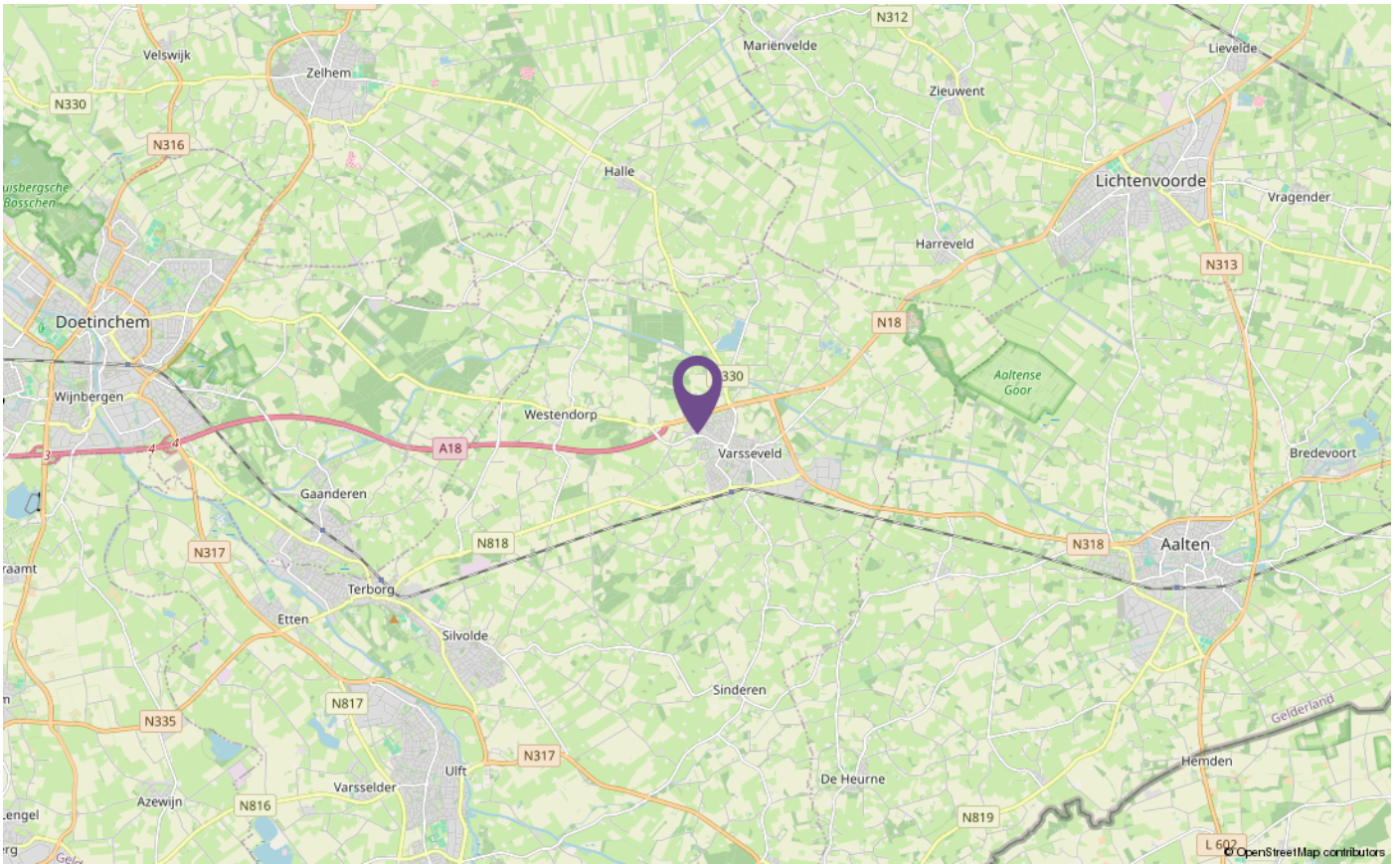




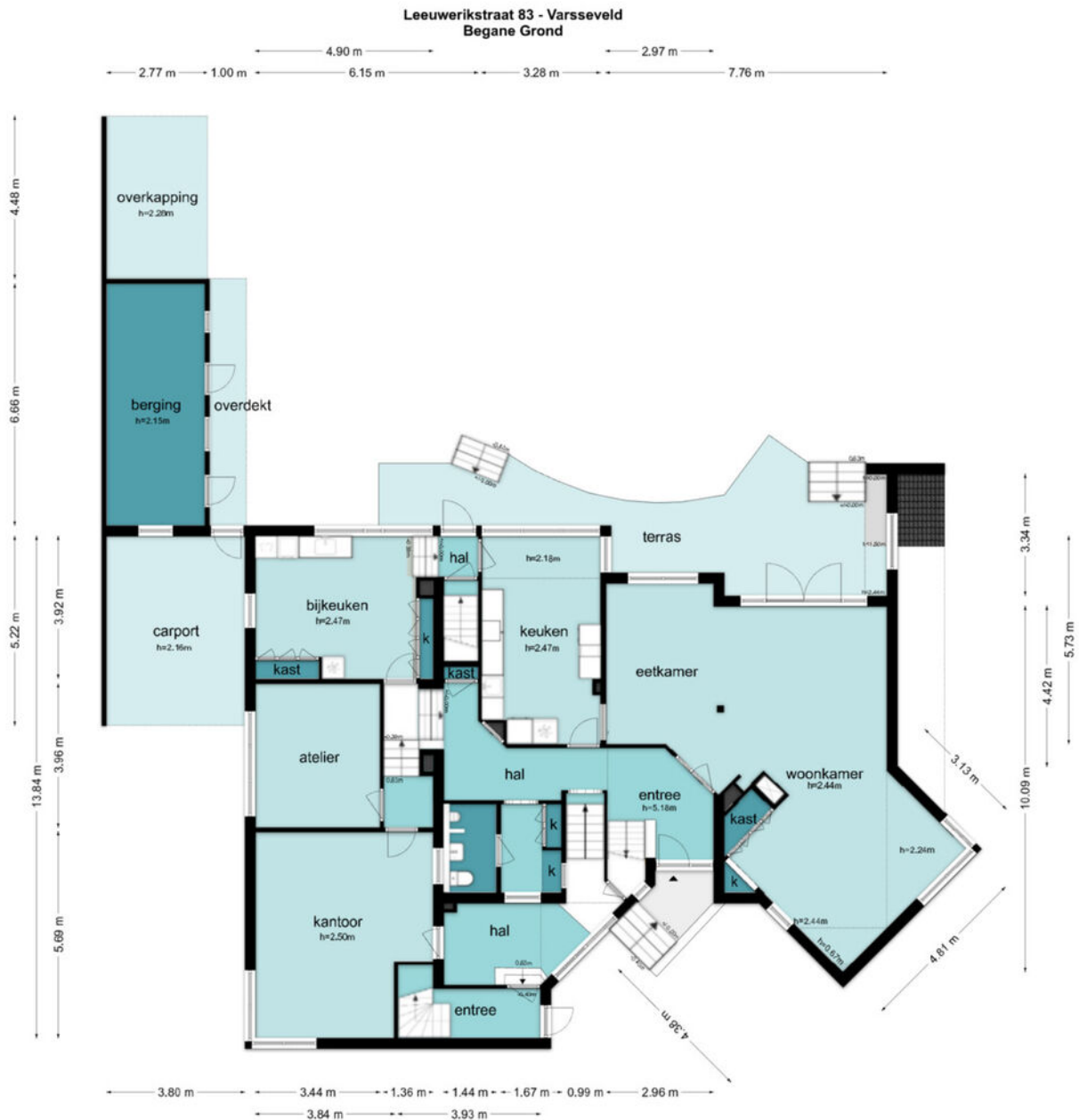




LOCATIE OP DE KAART

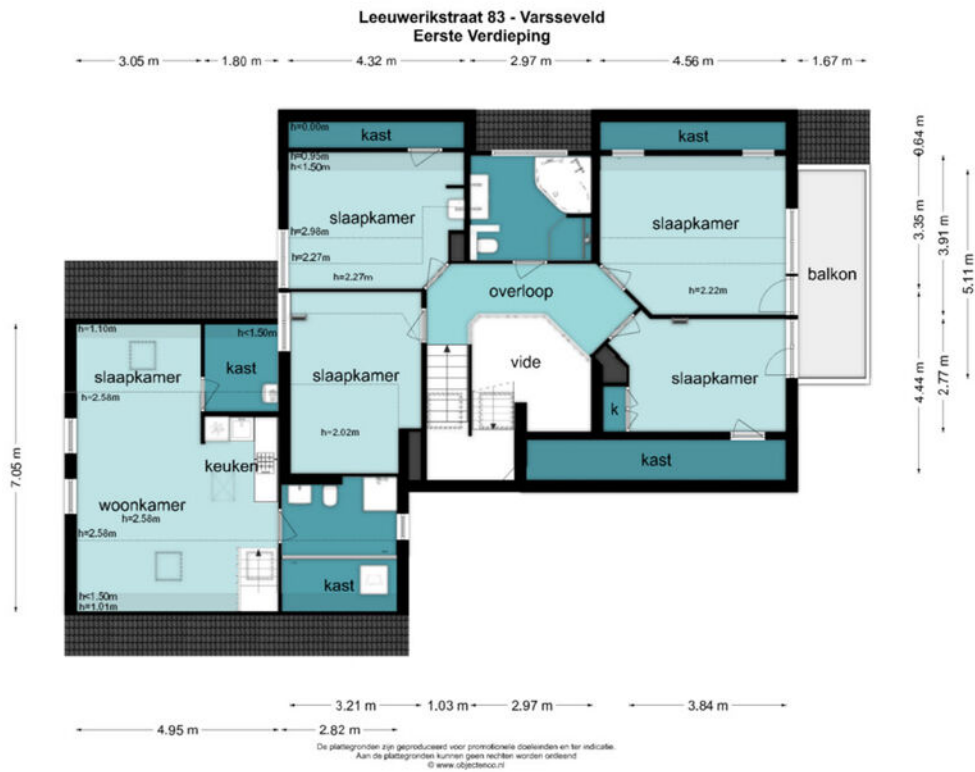


PLATTEGRONDEN

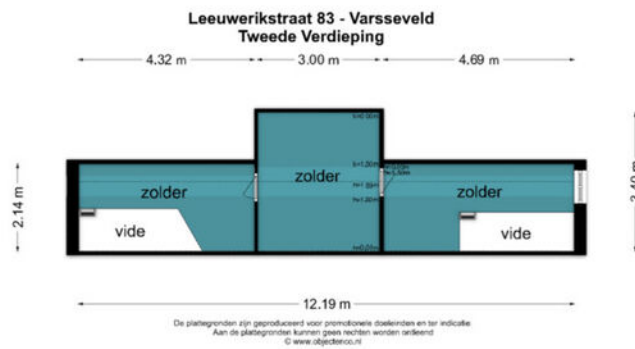


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

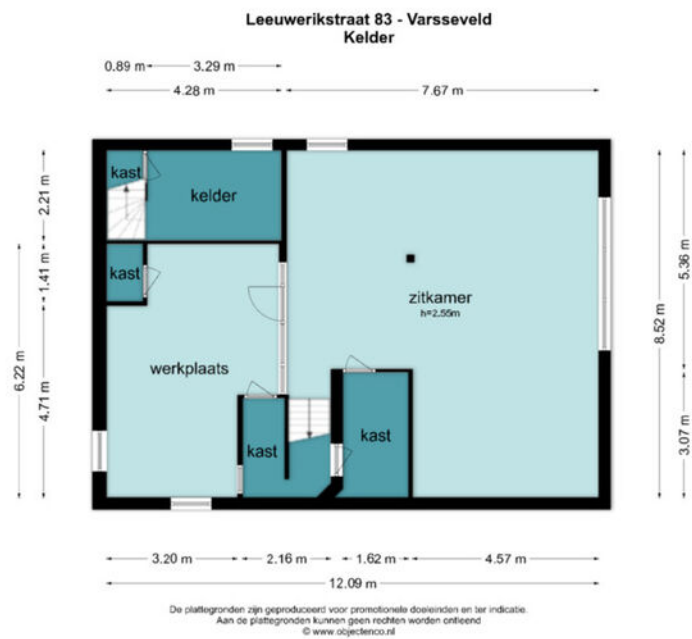
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LET OP:
duurzaamheid
was nog nooit
zo eenvoudig
en lonend!

Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap
naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op
www.tenhag.nl om meer te weten te komen over de
mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

Arjan Bakker

Hypotheekadviseur

Vrolijk, behulpzaam en betrouwbaar. Arjan staat vanuit kantoor Enschede, Deventer en Doetinchem klaar voor iedereen en helpt je met een lach op zijn gezicht. Met zijn positieve instelling en bereidheid om mee te denken, weet hij van elke uitdaging iets moois te maken en zorgt hij voor een fijne samenwerking.





Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

-  REGIONALE KENNIS
-  LANDELIJK NETWERK

Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

-  ONAFHANKELIJKE ADVISEURS
-  GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U



Neem contact op voor meer informatie met Arjan via:

HypotheekNet - ten Hag

053 850 6004

binnendienst@hypnet.nl of

a.bakker@tenhag.nl

HYPOTHEEKNET



Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem
0314 - 33 24 91 | doetinchem@tenhag.nl | tenhag.nl



Nadine Herwig
n.herwig@tenhag.nl
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

