



Hiddinkdijk 31 Heelweg



Woonoppervlak 157 m²



Perceeloppervlakte ca. 1.850 m²



Vraagprijs € 595.000,-- k.k.

KUENEN
M A K E L A A R D I J



Fraai gelegen vrijstaande woonboerderij in het buitengebied van Heelweg

Omschrijving

Op een landelijke locatie aan de Hiddinkdijk in Heelweg staat deze vrijstaande woonboerderij met een nieuw te realiseren schuur en een erf rondom.

De nieuwe schuur is nog niet te bewonderen, maar wordt nog wel door de eigenaar gerealiseerd, een schets is bijgevoegd verderop in deze brochure.

De woonboerderij is gebouwd rond 1900 en gelegen in een rustige, groene omgeving, omringd door landerijen. Een aantal jaren geleden is het agrarisch bedrijf op deze locatie beëindigd en zijn er drie fraaie schuurwoningen gerealiseerd op de plek waar voorheen de stallen stonden.

Zo is een ruim opgezet mandelig erf ontstaan, waaraan zowel deze woonboerderij als de andere drie nieuwe schuurwoningen zijn gelegen.

Algemeen

Heelweg ligt nabij Varsseveld en biedt een landelijke woonomgeving met volop natuur. In de directe omgeving bevinden zich recreatieplas 't Hoge Venne en natuurgebied De Vennebulten, ook is er groot netwerk aan kerkepaden in de omgeving; ideaal voor wandelen en fietsen.

De woonboerderij heeft een woonoppervlakte van 157 m² en beschikt over energielabel G. De woning is deels geïsoleerd met gevel- en dakisolatie en gedeeltelijk isolerende beglazing.

In de woonkamer van het voorhuis is bovendien vloerisolatie aanwezig. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een ATAG cv-ketel uit 2012. Daarnaast is de woning voorzien van deels kunststof kozijnen in de slaapkamers en gedeeltelijk rolluiken.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van het voorhuis komt u binnen in de hal met separaat toilet. Vanuit de tussenhal bereikt u de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereikt u de gesloten keuken met eetgedeelte, gelegen aan de zijkant van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een terrasdeur.

Aansluitend bevindt zich de lichte woonkamer, ingedeeld in een eet- en zitgedeelte, waar u geniet van een vrij uitzicht. Naast de woonkamer ligt een extra kamer die uitstekend geschikt is als kantoorruimte of slaapkamer.

Via een tussenhal bereikt u de ruime badkamer, uitgerust met een wastafelmeubel, ligbad en inloopdouche.

Het achterhuis is grotendeels nog in oude staat met hoge zolders, gebinten en oude hildes. Mogelijkheden genoeg om deze deel te verbouwen tot grote woonkeuken of woonkamer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop met meerdere opbergkasten en drie ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en één slaapkamer beschikt over rolluiken.

Daarnaast is er een zolderruimte bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.





Buitenruimte

Bijgebouwen

Op het perceel wordt nog een houten kapschuur gerealiseerd, welke voor een deel toebehoort aan het verkochte.

Perceel & omgeving

De woning is gelegen op een perceel van circa 1.850 m², maar er kan aan de voorzijde ook nog circa 3.500 m² grasland worden bijgekocht. Prijs hiervoor is € 10,00 per m² k.k..

Heelweg is een gemoedelijke buurtschap nabij Varsseveld, omgeven door landerijen en natuur. In de omgeving liggen recreatieplas 't Hoge Venne en natuurgebied De Vennebulten.

Voorzieningen en uitvalswegen zijn dichtbij en het centrum van Varsseveld is binnen circa 5 autominuten bereikbaar.

Heelweg

Heelweg is een buurtschap ten noorden van Varsseveld met 2 kleine kernen (Oost- en West Heelweg) welk buurtschap ligt op de grens van Oude IJsselstreek en de gemeente Oost Gelre.

Heelweg heeft iets meer dan 1.000 inwoners en heeft een groot oppervlak met veel boerderijen en landerijen. De landerijen worden onderbroken door prachtige houtwallen en watergangen. Naast verharde wegen wordt het gebied ook doorkruist door fietspaden en zandpaden.

In Heelweg-West bevindt zich een grote waterplas 't Hoge Venne en in Heelweg-Oost een groot natuurgebied De Vennebulten.

De Heelwegse bevolking kenmerkt zich door gemoedelijkheid, gezelligheid en gemeenschapszin.

De Radstake is één van de oudste, zo niet de oudste, herbergen van Nederland. Het is ongeveer gevestigd op een pleisterplaats die al op middeleeuwse kaarten wordt aangeduid als de radstake. Tegenwoordig is De Radstake een restaurant, zalencentrum, dancing en hengstenstation.

Heelweg-West heeft een eigen basisschool. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar zoals o.a. scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen A18 en de Twenteroute. Het centrum van Varsseveld is binnen 10 autominuten te bereiken



Kenmerken

Bouwjaar	circa 1900
Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Woonoppervlak	157 m ²
Overig inpandig	195 m ²
GG buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	0 m ²
Perceeloppervlak	circa 1.850 m ² , of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken
Inhoud	1.326 m ³
Energielabel	G
Cv-ketel	ATAG, installatiejaar 2012
Isolatie	Gedeeltelijke gevel- en dakisolatie, alsmede deels isolerende beglazing.
Vloerverwarming	Niet aanwezig
Zonnepanelen	Niet aanwezig
Bestemming	Wonen
Vraagprijs	€ 595.000,-- k.k.



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





Ook uw woning verkopen?

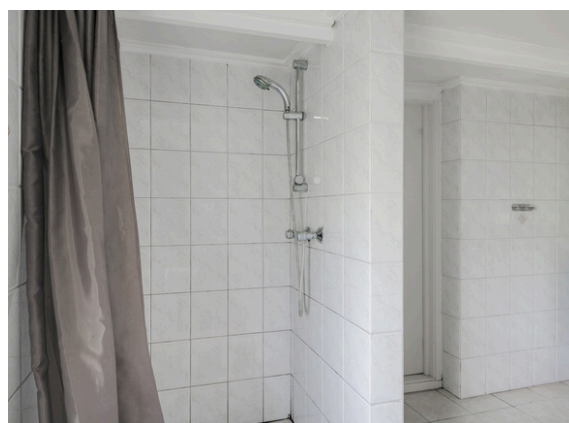
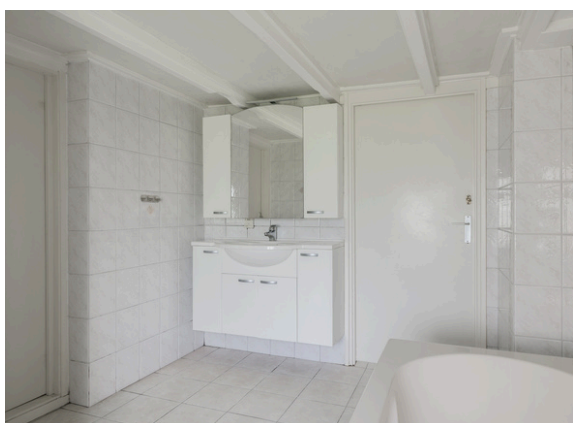
Neem contact met ons op en wij helpen u graag bij de verkoop van uw woning.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl





**Woont u binnenkort op
nummer 31?**

Neem contact op voor het plannen
van een bezichtiging!

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl





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





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

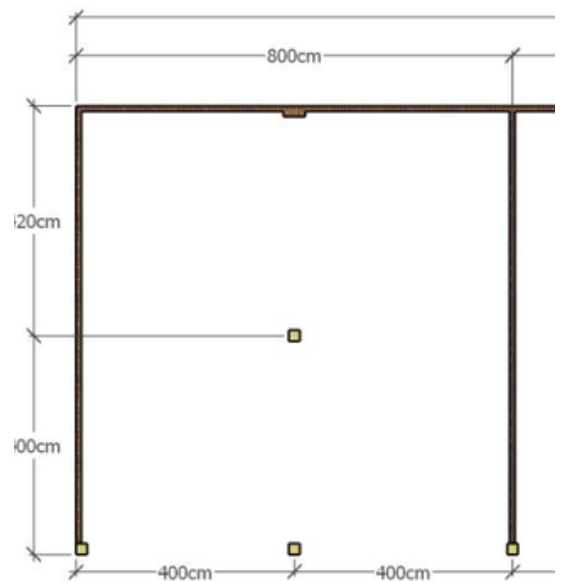
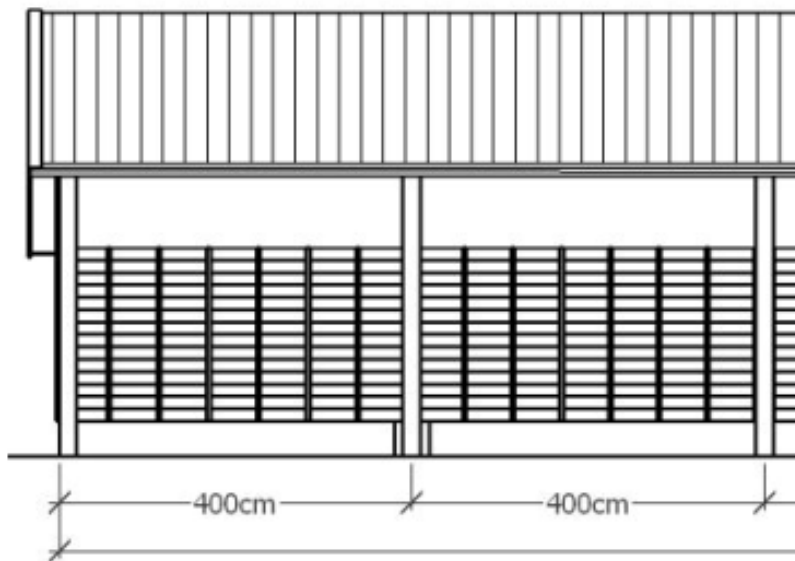
Schets van het perceel



Schets van het bij te kopen perceel grasland



Impressie van de nog te bouwen kapschuur



Plattegrond

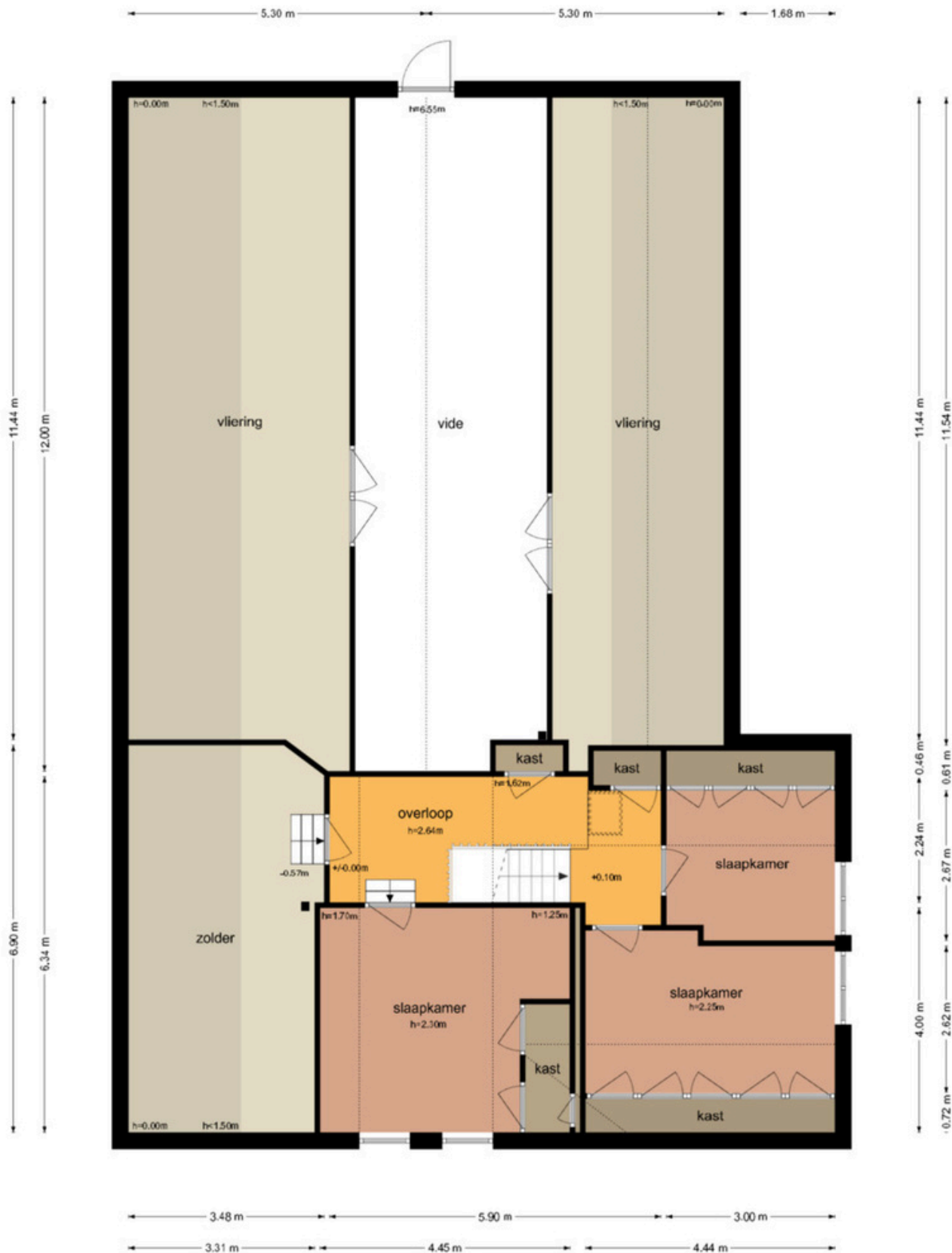
Begane grond



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

Plattegrond

Eerste etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Toilettolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Dinxperlo



Varsseveld



Anja ter Maat

Onze makelaars



Onze taxateurs



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**

