

Te koop



Allee 65

DINXPERLO

Vraagprijs € 265.000 k.k.



Seesink Makelaars BV

Verkoop | Aankoop | Taxaties

Kenmerken

TYPE WONING
2-onder-1-kapwoning

BOUWJAAR
1963

PERCEELOPPERVLAKTE
420 m²

WOONOPPERVLAKTE
106 m²

INHOUD
375 m³

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
-

EXTERNE BERGRUIMTE
6 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
23 m²

ISOLATIE
gedeeltelijk dubbel glas

ENERGIELABEL
E





Details

- Aanvaarding: in overleg
- Voorzieningen: buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel
- Woningverlenging ca. 2,5m1
- Berging: aangebouwd steen
- Ruime achtertuin met tuinhuis
- Ligging achtertuin: zuid-west
- Eigen oprit



Omschrijving

STARTERSWONING – WONINGVERLENGING – BERGING – RUIME ACHTERTUIN – NABIJ DORPSCENTRUM

Op korte afstand van het centrum gelegen uitgebouwde geschakelde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, inpandig bereikbare berging en fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten. Deze verrassend ruime gezinswoning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is extra leefruimte gecreëerd in zowel de woonkamer als de woonkeuken. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, een prettig lichtinval en een beschut gelegen achtertuin met een gunstige zonligging op het zuidwesten. De aangrenzende berging is inpandig bereikbaar en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een bijkeuken, hobbyruimte of als praktische achterentree.

Indeling

Begane grond: entree/hal met verdiepte trapkast, toilet, uitgebouwde woon-/eetkeuken, verlengde doorzonwoonkamer, berging annex bijkeuken. Verdieping: overloop, drie slaapkamers en een badkamer.

Nadere omschrijving van het woonhuis

Bij het betreden van de woning komt men in een ruime halpartij met toiletruimte en toegang naar de verdiepte kelderkast. Vervolgens is er een uitgebouwde woonkeuken met eenvoudig keukenblok en voldoende ruimte voor een eethoek. De lichte woonkamer is uitgevoerd als doorzonkamer waardoor deze zowel straat- als tuingericht is. Dankzij een woningverlenging van ca. 2,5m¹ is er een royaal vertrek ontstaan met ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. De buitendeur in de achtergevel zorgt daarbij voor een directe verbinding met de achtertuin. De aangebouwde berging is vanuit de woning bereikbaar en functioneert uitstekend als bijkeuken, achterom of hobbyruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers aanwezig. Dankzij de rechte wanden zijn deze praktisch in te delen en optimaal te benutten. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafel.

De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor u hier optimaal van de middag- en avondzon kunt genieten. Bovendien biedt deze tuin u veel privacy doordat deze grenst aan een besloten privéterrein van de achterbuur. Wel dient ter plaatse van nummer 67 nog een nadere invulling te worden gegeven aan een erfafscheiding. In de tuin bevindt zich tevens een vrijstaand houten tuinhuis van circa 6 m², ideaal voor extra opslag of het stallen van tuinspullen. Voor het woonhuis ligt nog een eigen oprit welke plaats biedt voor 1 tot 2 personenauto's.

Omschrijving

Locatie

Het woonhuis is op een fraaie locatie niet al te ver van het centrum gesitueerd. In de directe nabijheid bevinden zich voorzieningen als basisscholen, kinderopvang, sportvelden, supermarkten en meerdere speelveldjes voor jonge kinderen met diverse toestellen.

Bereikbaarheid

Dinxperlo is uitstekend bereikbaar via diverse uitvalswegen richting onder andere Aalten, Doetinchem en Winterswijk. Ook de Duitse snelweg A3 Arnhem-Oberhausen is met circa 10 minuten bereikbaar. Op korte afstand ligt ook het Duitse Bocholt. Daarnaast zijn er goede busverbindingen naar omliggende plaatsen en treinstations, waardoor ook het openbaar vervoer een alternatief is.

Bijzonderheden

- De woning heeft nog punten ter onderhoud en modernisering dus voor een handige koper ligt hier een leuke uitdaging. Er zijn voldoende mogelijkheden om deze bijzondere woning aan uw wensen en eisen te laten voldoen.
- In de koopovereenkomst zal door verkoper een aantal bekendheidsclausules worden opgenomen, o.a. een ouderdomsclausule en een nimmer zelf bewoond clausule. Tevens behoudt verkoper zich het recht van gunning.
- Starters kunnen in de gemeente Aalten ook gebruik maken van een Starterslening. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar www.aalten.nl/starterslening en www.svn.nl.

Interesse in dit huis? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op Funda.

















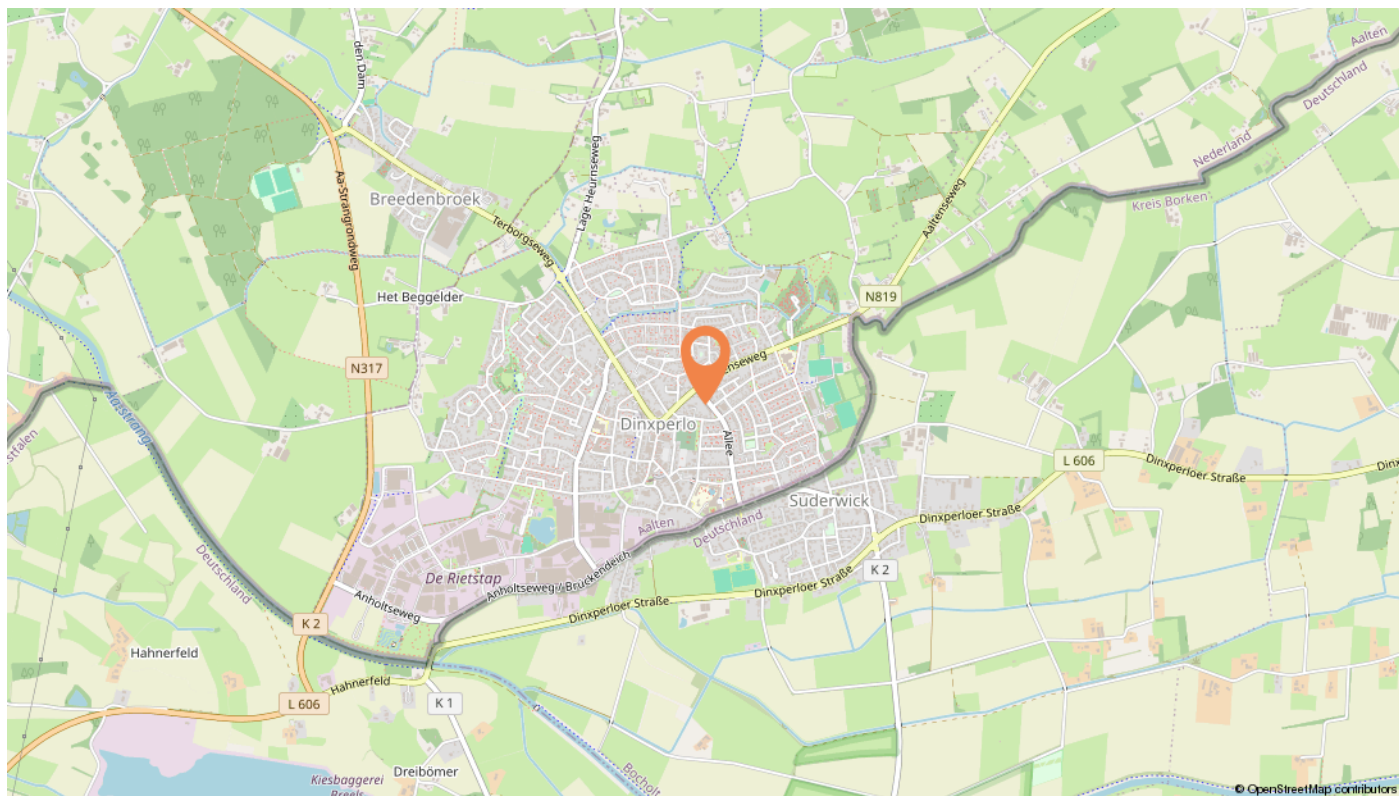








Locatie



Benieuwd naar
de waarde van
uw woning?

Bel voor een vrijblijvende
waarde-indicatie van uw
woning 0315-653119 of
mail naar info@seesink.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



BETREFT
Dinxperlo A 4645
UW REFERENTIE
Allee 65 Dinxperlo

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11245967194
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Dinxperlo A 4645

Kadastrale objectidentificatie: 078530464570000

Locatie Allee 65

7091 AK Dinxperlo

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie 0197010000029987

Kadastrale grootte 240 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 231030 - 431233

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dinxperlo

Sectie A

Perceel 4645

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op
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.

Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping

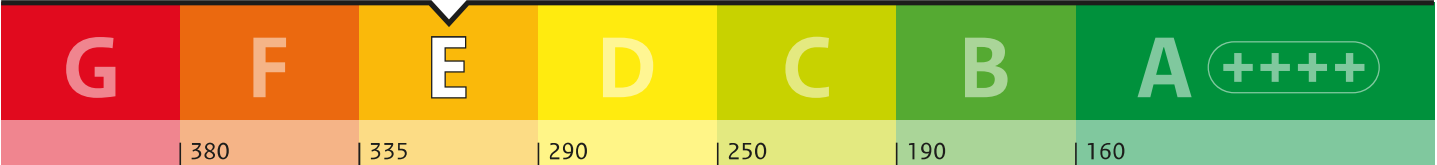


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze woning
heeft energielabel

E

302,42 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

Daken

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Gevelpanelen

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
214,03 kWh/m²

veel
warmte
verlies

86
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig
warmte
verlies

CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

65,71

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Allee 65
7091AK Dinxperlo

Bouwjaar

1961

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

103 m²

Energieadviseur

A.H. Rensen

Bijlage betreffende al dan niet tot de overeenkomst inzake koop en verkoop van het woonhuis gelegen aan **Allee 65, 7095 AK te Dinxperlo** behorende zaken

Vertrek	Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Hal	Vloerbedekking trap	X		
	Lamp(en)	X		
	Kapstok	X		
	Gordijn + rail	X		
Trapkast	Schappen	X		
	Lamp	X		
Toilet	Lamp(en)	X		
	Wandaccessoires	X		
Woonkamer	Laminaat	X		
	Plafonniere		X	
	Overige Lampen	X		
	Gordijnen	X		
	Gordijnrails	X		
	Gashaard	X		
Keuken	Vinylvloer	X		
	Lamp(en)	X		
	Gordijnen + rails	X		
	Koelkast	X		
	Oven + gaskookplaat	X		
	Afzuigkap	X		
	Schappen	X		
	Onbekend of de inbouwapparatuur na behoren werkt.			
Berging	Lamp(en)	X		
	Schappen	X		
	Gordijnen + rails	X		
Overloop	Vloerbedekking	X		
	Lamp(en)	X		
Slaapkamer 1	Aanwezige vloerbekleding	X		
(voorzijde)	Lamp(en)	X		
	Vitrage + rails	X		

Bijlage betreffende al dan niet tot de overeenkomst inzake koop en verkoop van het woonhuis gelegen aan **Allee 65, 7095 AK te Dinxperlo** behorende zaken

Vertrek	Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Slaapkamer 2	Vloerbedekking	X		
(ouders)	Lamp(en)	X		
	Vitrage + rails	X		
	Gordijnen + rails	X		
Slaapkamer 3	Vinylvloer	X		
(achter)	Lamp(en)	X		
	Gordijnen + rails	X		
	Schappen	X		
Badkamer	Lamp(en)	X		
	Spiegelkast	X		
	Wandaccessoires	X		
Woning alg.	Rookmelder	X		
	Rolluiken	X		
	Thermostaat	X		
	CV met toebehoren	X		
	Schappen	X		
	Zonwering buiten	X		
	Buitenverlichting	X		
Tuin	Beplanting	X		
	Tuinhuis	X		
	Sierfontein	X		
	Regentonnen	X		

Voor de bovenstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Onze diensten

Vrijblijvende waardebeoordeling

Oriënteert u op een andere woning, wilt u weten wat uw woning waard is? Seesink Makelaars verricht voor u geheel vrijblijvend en gratis een waardebeoordeling. Na een persoonlijke opname van uw woning spreken wij één op één met u de mogelijke opbrengst en de geschatte verkooptijd van uw woning door.

Verkoop

De eigen woning is veel al uw kostbaarste bezit en wanneer u overweegt om deze te gaan verkopen wilt u natuurlijk wel dat de verkoop in vertrouwde handen is. U verlangt van uw makelaar een deskundig advies, de juiste presentatie, 100% inzet en het beste resultaat. Zijn dat ook uw uitgangspunten, dan maken wij graag kennis met u. In een geheel vrijblijvend gesprek maken wij graag kenbaar waarom onze dienstverlening zo bijzonder is en hoe wij het meest optimale verkoopresultaat bereiken. Seesink Makelaars houdt van een persoonlijke aanpak en betrokkenheid. Deze persoonlijke betrokkenheid bestaat uit korte lijnen, regelmatige update's, tijd voor de klant, één aanspreekpersoon.

Taxaties

Ook voor het geval u een taxatierapport nodig heeft, kunt u bij Seesink Makelaars terecht. Onze rapporten worden erkend door alle geldverstrekkende instellingen in Nederland.

Gratis zoekopdracht

Als eerste op de hoogte zijn van ons woningaanbod? Schrijft u zich dan gratis in via onze website: www.seesink.nl, zie "zoekopdracht".

Aankoopbegeleiding

Voor de meeste mensen is het kopen van een eigen woning één van de grootste financiële beslissing die zij in hun leven nemen. Waarom zou u zich dan niet bij laten staan door een aankoopmakelaar? Seesink Makelaars kent als geen ander de lokale woningmarkt en is specialist op het gebied van wonen. Wij geven u een nuchter en eerlijk advies over de vraagprijs en de reële waarde. Daarnaast onderzoeken aspecten als de bouwkundige staat, omgevingsfactoren bestemmingsmogelijkheden, bodem. Seesink Makelaars beschikt over kennis en informatie die niet voor iedereen toegankelijk is, zoals: verkooptransacties, verkooptijden, marktcijfers en marktontwikkelingen. Belangrijke informatie om te weten, want zonder deskundig advies kunt u weleens een veel te hoge prijs betalen of tekortkomingen over het hoofd zien.

Branche organisaties

Seesink Makelaars is aangesloten bij de volgende branche-organisaties: NVM, NRVt, VastgoedCert en het NWWI

Interesse?



Bel ons voor een afspraak

0315-653119

Adres: Europastraat 19b, Dinxperlo



Seesink Makelaars BV

Verkoop | Aankoop | Taxaties