



Hoofdstraat 22
7076 AJ VARSSELDER



Terborgseweg 8 | 7064 AD | Silvolde
0315 68 55 46 | info@klombergmakelaars.nl
www.klombergmakelaars.nl

Omschrijving

Hoofdstraat 22 Varsselder
Vanafprijs € 450.000,- k.k.

Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte en mogelijkheden!

Aan de Hoofdstraat 22 in Varsselder staat deze ruime vrijstaande woning met een veelzijdige indeling, een royale garage, eigen oprit en veel buitenruimte rondom.

Een woning die zich onderscheidt door de hoeveelheid ruimte, de bijzondere indeling én de vele mogelijkheden die het geheel te bieden heeft.

Wie graag zijn eigen woonwensen realiseert, krijgt hier bovendien volop de kans om de woning te moderniseren en helemaal naar eigen smaak en stijl in te richten.

Met onder andere een slaapkamer, werkkamer en maar liefst twee badkamers op de begane grond is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Ook werken aan huis behoort dankzij de extra kamer tot de mogelijkheden. De verdieping beschikt bovendien over twee slaapkamers en een eigen open keuken met woonkamer.

En dan is er nog de zeer ruime garage met gas, water en elektra, die mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld hobby, opslag, werken aan huis of – na de benodigde aanpassingen en afhankelijk van de geldende regelgeving – gebruik als mantelzorgwoning.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

De woonkamer en eetkamer lopen op een prettige manier in elkaar over en vormen samen een royale leefruimte. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen.

De ruime eetkamer beschikt daarnaast over een gaskachel. De royale leefruimte biedt een mooie basis om geheel naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt een fijne plek om dagelijks te koken. Daarnaast beschikt de woning over een aparte wasruimte met witgoed aansluiting en wastafel, een bijkeuken en een separaat toilet.

In de woning is tevens een geiser aanwezig.

Een groot pluspunt van deze woning is de uitgebreide indeling op de begane grond. Hier bevinden zich namelijk een slaapkamer én een aparte werkkamer.

Hierdoor is gelijkvloers wonen goed mogelijk, terwijl de werkkamer zich uitstekend leent voor een thuishoor, hobbyruimte of andere invulling.

Op de begane grond zijn bovendien twee badkamers aanwezig. De eerste badkamer is voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafel.

De tweede badkamer beschikt over een douche, toilet, wastafel en witgoed aansluiting.

Deze combinatie van voorzieningen maakt de woning bijzonder geschikt voor wie nu of in de toekomst graag comfortabel en levensloopbestendig wil wonen.

Daarnaast beschikt de woning over een kelder, ideaal voor extra provisie- en bergruimte.

Eerste verdieping

Ook de eerste verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een open keuken met aansluitend een woonkamer.

Door deze indeling ontstaat er een extra woonlaag met een hoge mate van zelfstandigheid. Dit maakt de woning interessant voor verschillende woonwensen en gezinssituaties.

Garage

De royale garage is een absolute meerwaarde van het geheel. De garage beschikt over gas, water en elektra en heeft daarnaast een eigen vliering, waardoor er veel extra bergruimte aanwezig is.

Dankzij de afmetingen en aanwezige voorzieningen zijn er verschillende gebruiksmogelijkheden denkbaar. Zo kan de ruimte uitstekend worden gebruikt als garage, werkplaats, hobbyruimte of opslag.

Ook het realiseren van een mantelzorgwoning behoort mogelijk tot de opties, uiteraard afhankelijk van de benodigde aanpassingen en geldende gemeentelijke regels en vergunningen.

Buitenruimte

Rondom de woning is volop buitenruimte aanwezig, verdeeld over een voortuin, zijtuin en achtertuin.

Hierdoor beschikt de woning aan meerdere zijden over een fijne hoeveelheid tuin en zijn er verschillende mogelijkheden om zitplekken te creëren.

De ruime achtertuin biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Ook de zijtuin zorgt voor extra ruimte rondom de woning en draagt bij aan het vrijstaande karakter van het geheel.

Aan beide zijden van de woning is een eigen oprit aanwezig, met in totaal parkeergelegenheid voor circa vijf auto's. In combinatie met de garage is er daarmee voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ligging

De woning is gelegen in Varsselder, een gemoedelijk dorp in de Achterhoek, omgeven door het karakteristieke landschap van deze regio.

Hier woon je in een dorpse omgeving met het buitengebied dichtbij, terwijl de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, supermarkten, scholen en andere voorzieningen kun je terecht in de omliggende plaatsen Gendringen en Ulft.

Ook Doetinchem is goed bereikbaar. De landelijke omgeving rondom Varsselder biedt daarnaast volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Een fijne combinatie voor wie graag dorps woont en tegelijkertijd de voorzieningen van omliggende plaatsen binnen handbereik wil hebben.

Hoofdstraat 22 biedt veel meer dan je op het eerste gezicht zou verwachten. De woning vormt een mooie basis voor kopers die op zoek zijn naar ruimte en graag hun eigen woonwensen willen realiseren.

Moderniseer de woning naar eigen smaak, benut de verschillende ruimtes op de manier die bij jouw situatie past en maak van deze vrijstaande woning helemaal je eigen thuis.

Nieuwsgierig naar de ruimte en mogelijkheden van deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek Hoofdstraat 22 zelf.

Bij de gemeente Oude IJsselstreek is een verzoek ingediend voor de bestemming 'Wonen'. Op dit moment is de huidige bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vanafprijs € 450.000,- k.k.

Bouw

Type object vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwperiode 1927
Isolatievormen gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 870 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 157 m²
Inhoud 632 m³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 0

Indeling

Aantal bouwlagen 4
Aantal kamers 5
Aantal badkamers 2

Locatie

Ligging aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Type achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin achtertuin
Oriëntering zuidoost
Staat normaal

Energieverbruik

Energietabel G

CV ketel

CV ketel -
Bouwjaar -
Combiketel nee
Eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

5

Warm water

geiser eigendom, elektrische boiler eigendom

Verwarmingssysteem

gaskachels

Parkeergelegenheid

openbaar parkeren, op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Eigendom

Volle eigendom









































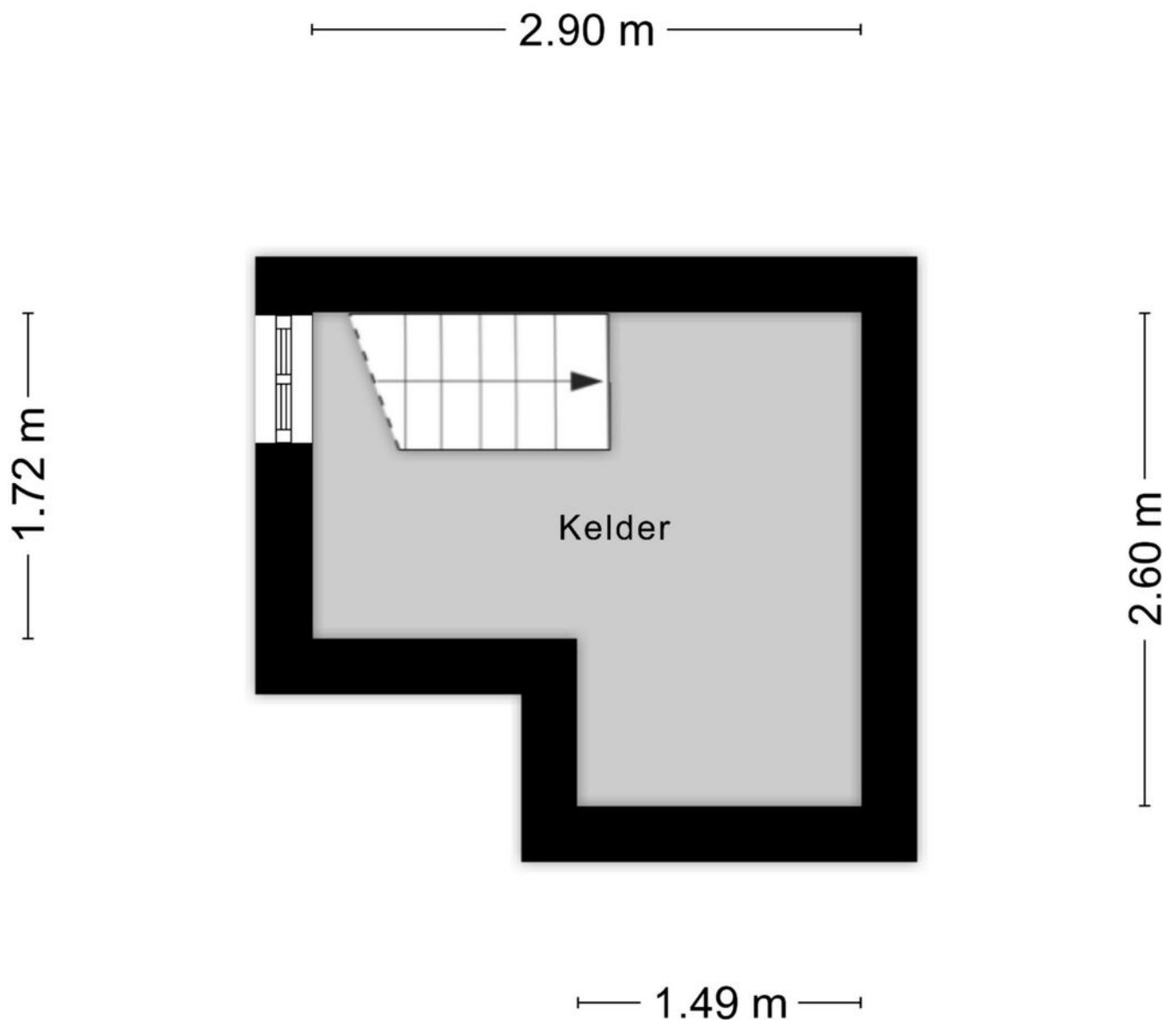




Plattegrond

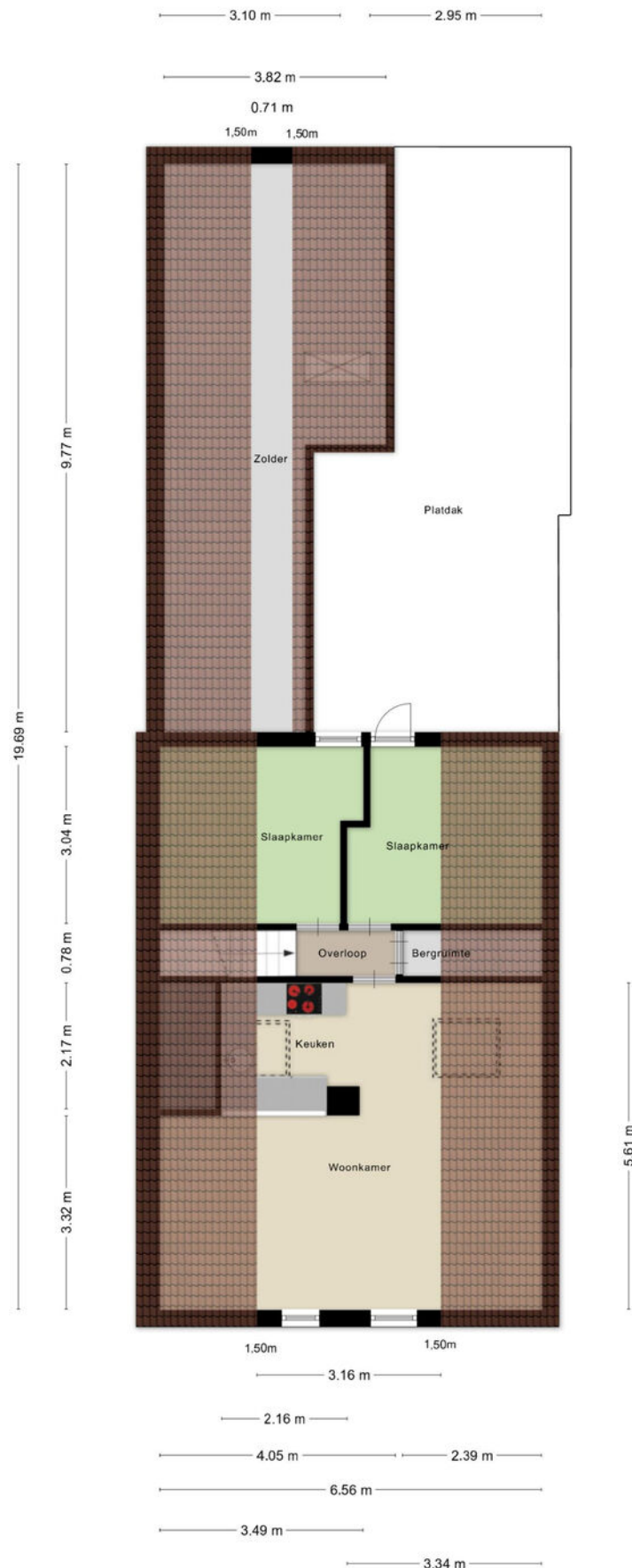


Plattegrond

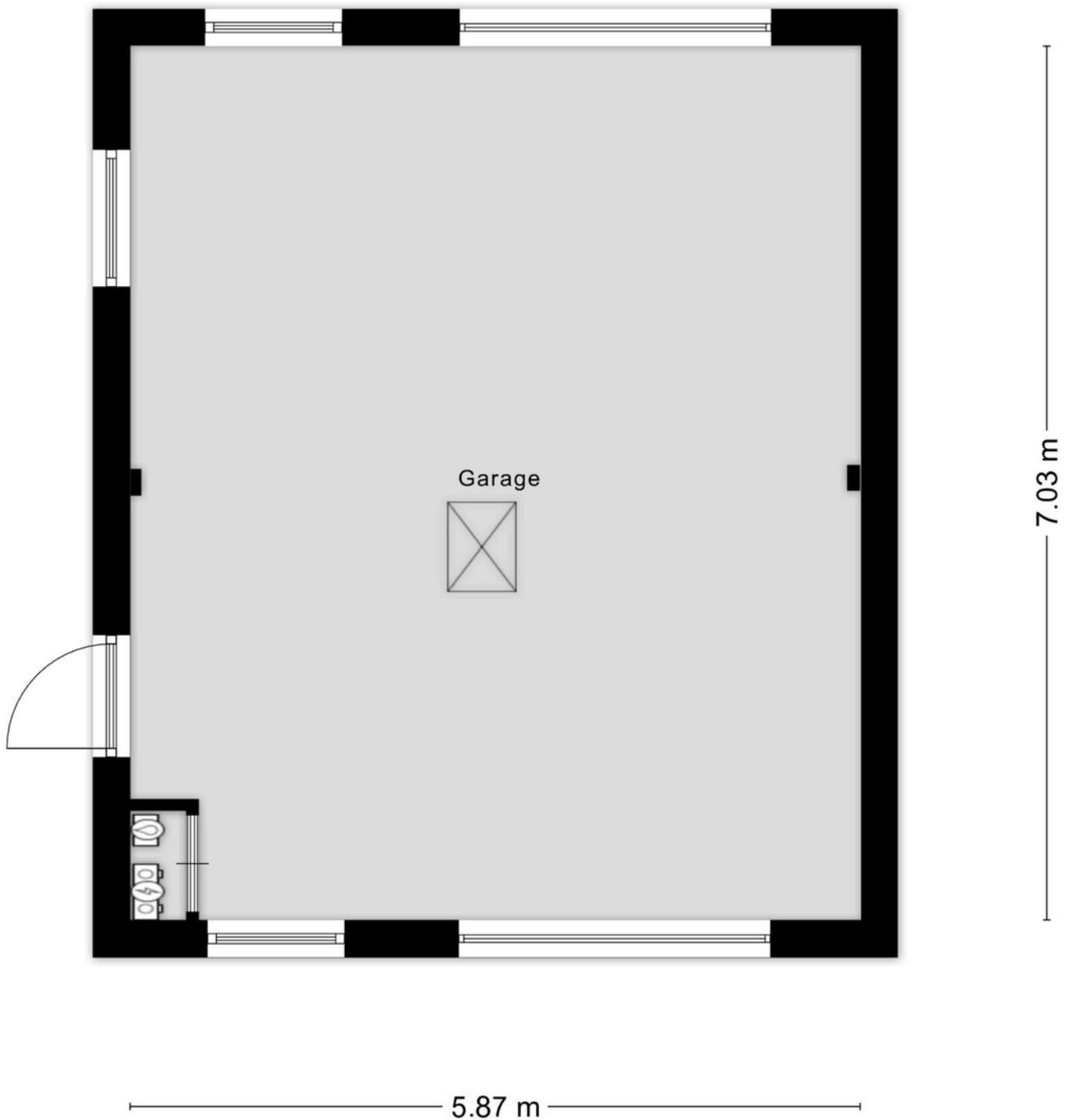


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

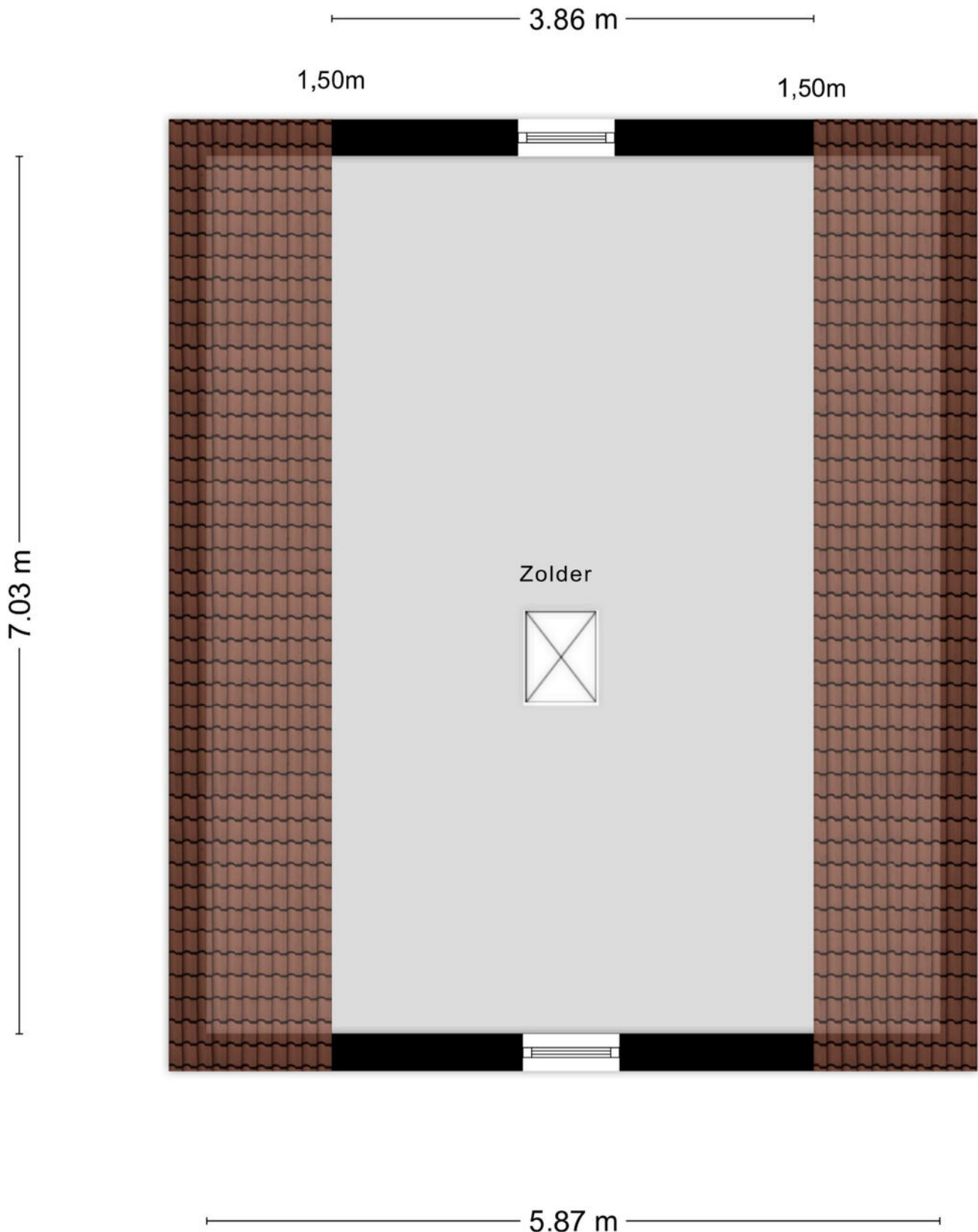


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klomberg Makelaars



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Gendringen

Sectie

L

Perceel

208

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026

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.

kadaster

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: _____

Adres te verkopen woning: Hoofdstraat 22, 7076 AJ Varsselder

Datum: 05-08-2026

Voor de onderstaande 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.

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- legplanken helder	☒	☐	☐	☐
- voorraadkast	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- <u>Inoelkast</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>vaatwasser</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>kookplaat</u>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
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 Wordt overgenomen door koper

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:



Esther Schwartz

Makelaar



Luca Bergervoet

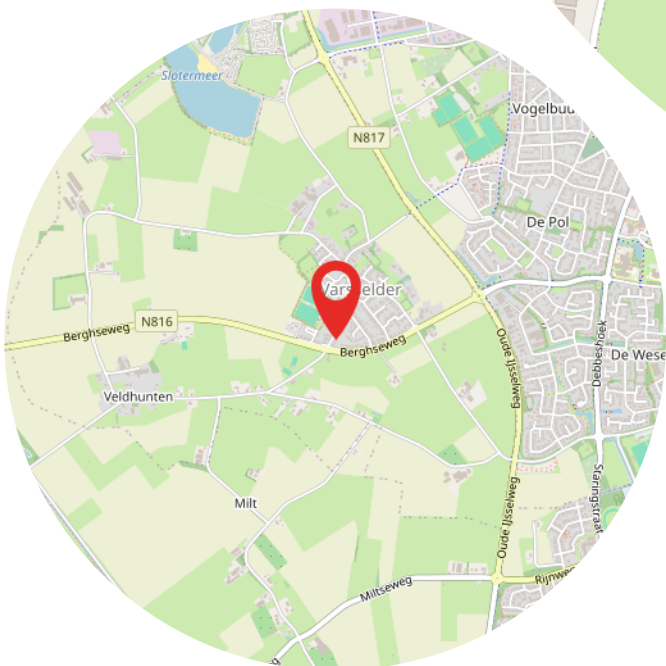
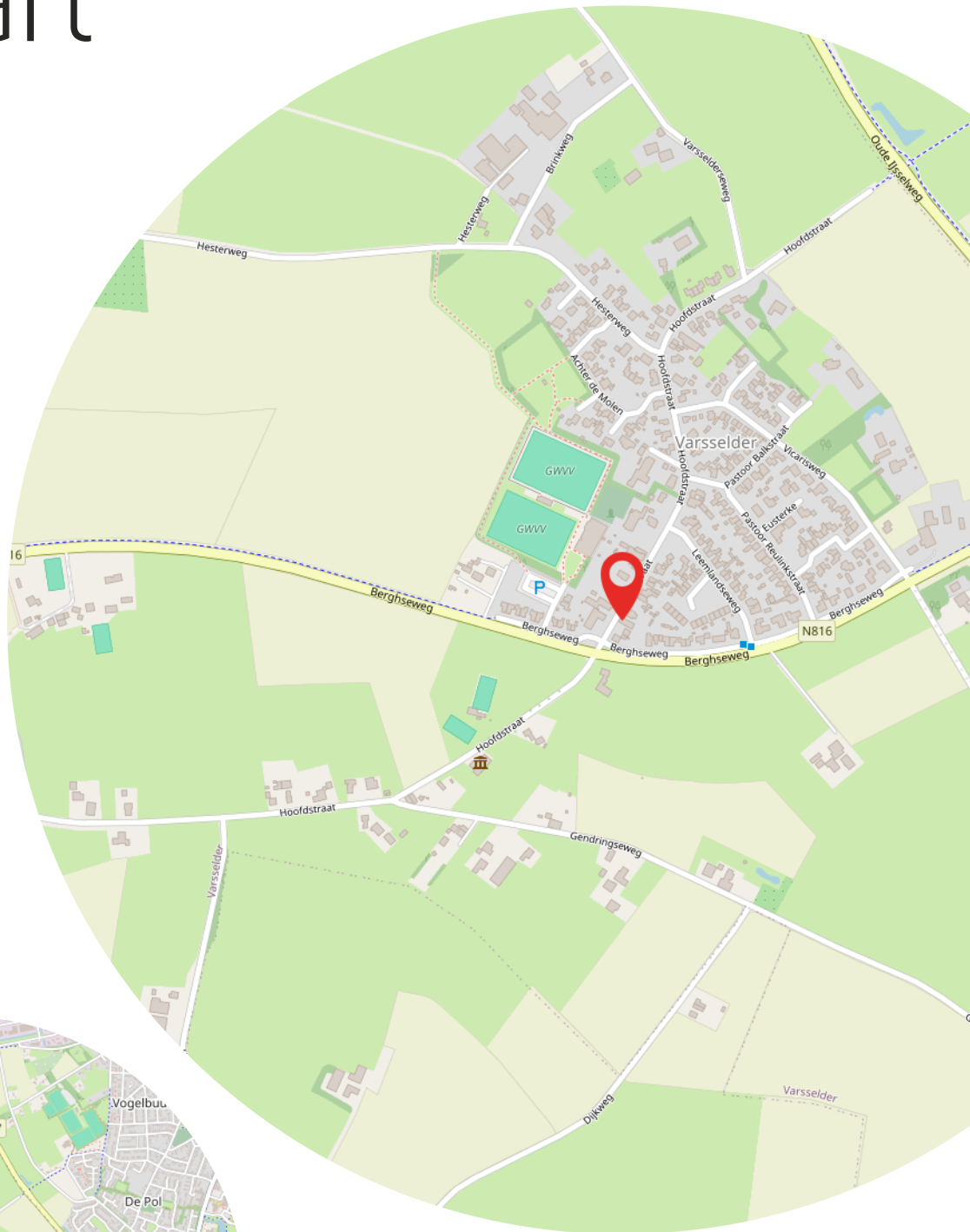
Makelaar

“Wij zijn u graag van dienst”

Ons team bestaat uit gedreven professionals die al jaren werkzaam zijn in de vastgoedbranche. Uw woning met succes verkopen? Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Locatie op de kaart





Heeft u interesse?



Terborgseweg 8
7064 AD Silvolde

0315 68 55 46
info@klomborgmakelaars.nl
www.klomborgmakelaars.nl