







Dr van de Meerstraat 4
Dinxperlo

Woonoppervlak 136 m²

Perceeloppervlakte 444 m²

Vraagprijs € 285.000-- k.k.

KUENEN MAKELAARDIJ



Karakteristieke halfvrijstaande woning met voormalige smederij, ruime tuin en volop mogelijkheden in het dorpshart van Dinxperlo!

Ben jij handig en op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt verbouwen? Dan is deze halfvrijstaande woning aan de Dokter Van der Meerstraat 4 in Dinxperlo wellicht precies wat je zoekt! Met een bouwjaar van circa 1940, een rijke historie als voormalige smederij en een royaal perceel van maar liefst 444 m² biedt deze woning volop kansen voor wie de handen uit de mouwen wil steken.

De woning dient volledig te worden gerenoveerd, maar biedt daarmee de mogelijkheid om jouw woonwensen werkelijkheid te maken. De centrale ligging in het dorpshart van Dinxperlo en de ruime tuin maken dit een interessante kans voor de handige starter of de koper die op zoek is naar een woning met potentie.

Bijzonderheden:

- Halfvrijstaande woning uit circa 1940
- Gelegen in het dorpshart van Dinxperlo
- Voormalige smederij met karakter en historie
- Ruim perceel van 444 m²
- Badkamer op de eerste verdieping

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer en de keuken. Verder bevinden zich op de begane grond een bijkeuken en een werkplaats, passend bij het voormalige gebruik van de woning als smederij.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

Installaties

De woning beschikt over een gasgestookte ATAG-cv-installatie uit 2018. Daarnaast is er een driefasenaansluiting aanwezig.

Buitenruimte

Op het ruime perceel van 444 m^2 bevindt zich een royale tuin met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen inzicht in te richten. Houd er rekening mee dat de buurman een recht van overpad heeft over het perceel om zijn eigen perceel te bereiken.

Ben jij klaar om de handen uit de mouwen te steken en deze woning om te toveren tot jouw droomhuis? Ontdek de mogelijkheden van deze karakteristieke woning op een mooie centrale locatie in Dinxperlo!



Dinxperlo

Dinxperlo, een charmant dorp in de Achterhoek op de grens met Duitsland, voorziet in diverse basisfaciliteiten. Het centrum herbergt supermarkten en lokale winkels, waardoor bewoners eenvoudig kunnen voorzien in hun dagelijkse behoeften. Daarnaast zijn er enkele eetgelegenheden en horecavoorzieningen voor een gezellig samenzijn.

Wat betreft bereikbaarheid is Dinxperlo goed verbonden met het openbaar vervoer, waardoor inwoners toegang hebben tot nabijgelegen steden. De ligging nabij uitvalswegen, zoals de N317, vergemakkelijkt het autoverkeer en biedt goede verbindingen.

Dinxperlo deelt haar grens met het Duitse plaatsje Suderwick, waarmee het een bijzondere verbondenheid heeft. Omliggende dorpen, zoals Breedenbroek en De Heurne, dragen bij aan de lokale gemeenschap.

De omgeving van Dinxperlo wordt gekenmerkt door een landelijke sfeer en biedt mogelijkheden voor ontspannende wandelingen en fietstochten, waardoor het dorp aantrekkelijk is voor natuurliefhebbers.







KUENEN MAKELAARDIJ

Kenmerken

Bouwjaar	1940
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Woonoppervlak	136 m²
Overig inpandig	9 m²
GG buitenruimte	0 m²
Externe bergruimte	18 m²
Perceeloppervlak	444 m²
Inhoud	551 m³
Energielabel	E
CV-ketel	ATAG, installatiejaar 2018
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
Vloerverwarming	Niet aanwezig
Zonnepanelen	Niet aanwezig
Bestemming	Centrum-aanloopgebied, wonen toegestaan
Richtprijs	€285.000,-- 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

KUENEN MAKELAARDIJ













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

KUENEN
MAKELAARDIJ













Woont u binnenkort op nummer 4?

Neem contact op voor het plannen van een bezichtiging!

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ















KUENEN
MAKELAARDIJ





Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Dinxperlo A 4521 Kadastrale objectidentificatie: 078530452170000
Locatie	Dr van der Meerstraat 4 7091 CS Dinxperlo Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0197010000030697
Kadastrale grootte	444 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	230764 - 431003
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

KUENEN MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dinxperlo
Sectie	A
Perceel	4521

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 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.

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Begane grond

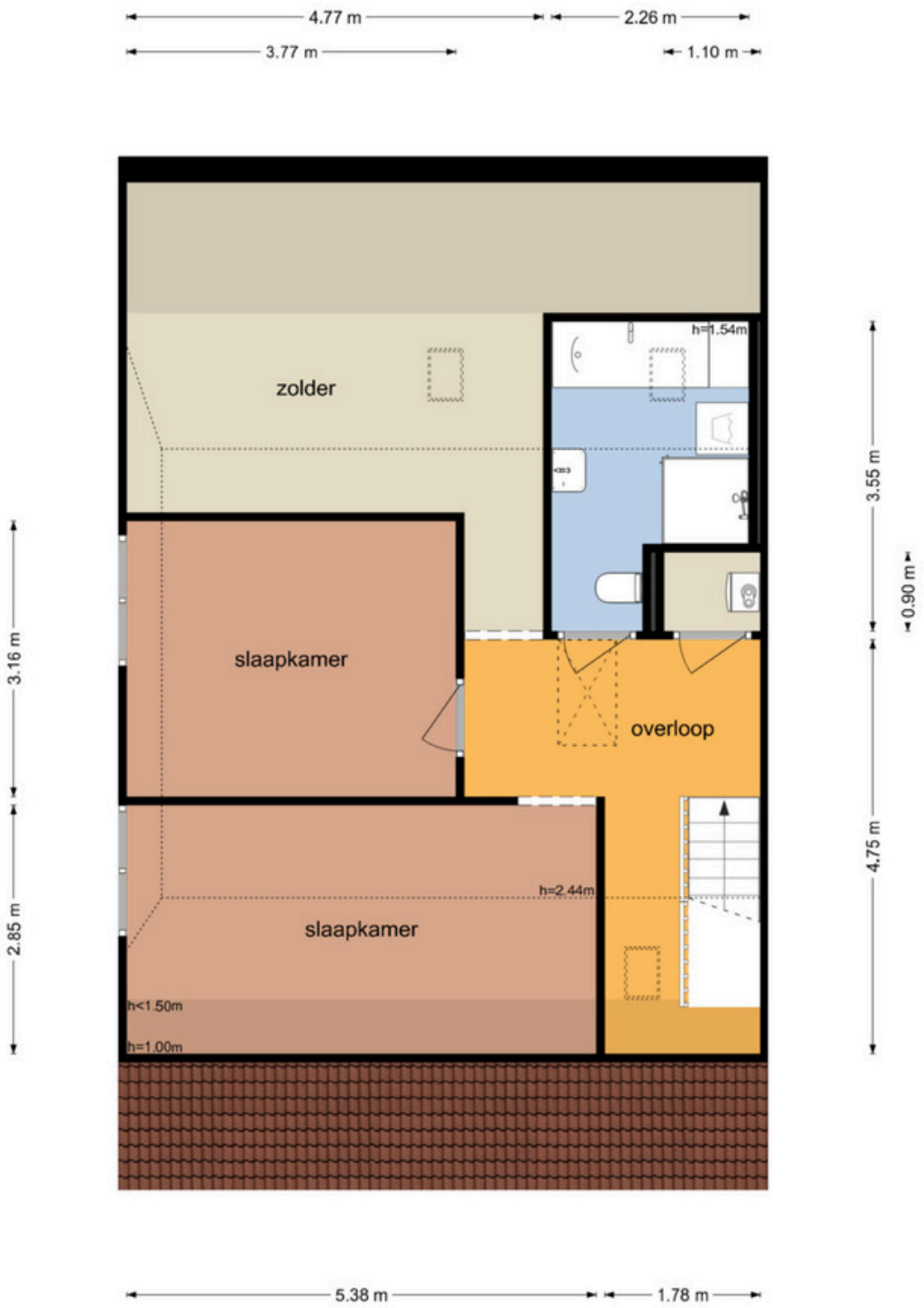


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Eerste etage

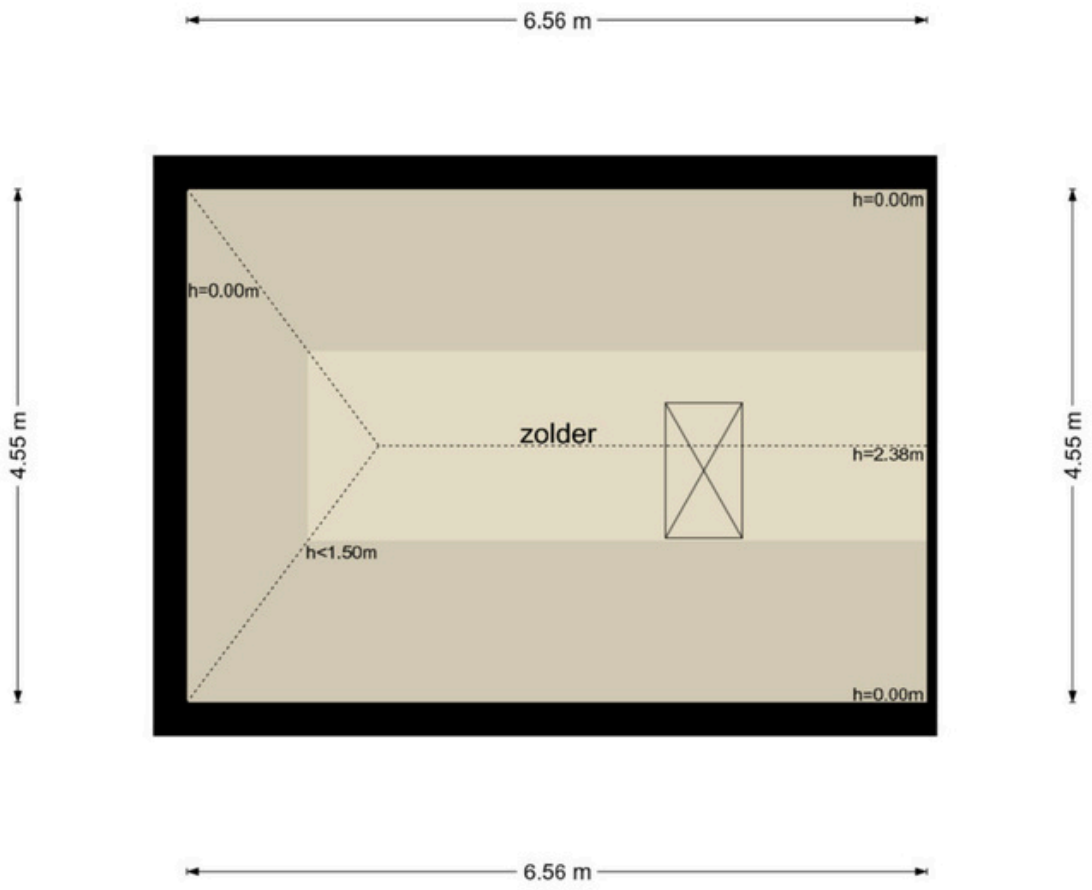


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Tweede etage

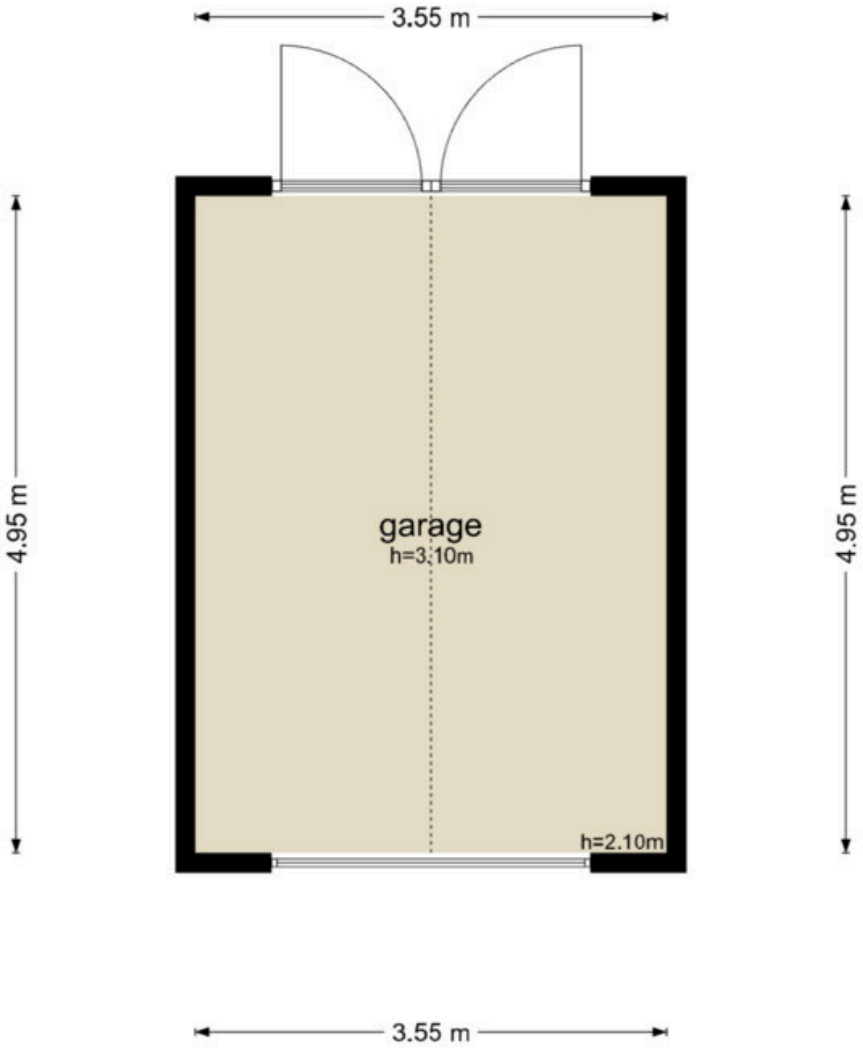


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Garage



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

KUENEN MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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 ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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**	**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-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.

KUENEN MAKELAARDIJ

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

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en indelingsschetsen geen rechten worden ontleend.



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;
✔️ Adviesswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl

