







Aaltenseweg 1B
Dinxperlo

Woonoppervlak 107 m²

Perceeloppervlakte 463 m²

Vraagprijs € 459.000-- k.k.

KUENEN MAKELAARDIJ



Sfeervol vrijstaand wonen in het hart van Dinxperlo, met een verrassend diepe tuin en volop ruimte!

Midden in het gezellige centrum van Dinxperlo staat deze charmante vrijstaande woning uit de jaren vijftig. Een huis met karakter, een warme uitstraling en verrassend veel mogelijkheden! De woning kenmerkt zich door sfeervolle details, een prettige lichtinval, fraaie houten vloeren en een bijzonder diepe achtertuin met meerdere terrassen en een prachtig vernieuwd bijgebouw.

Met een woonoppervlakte van circa 107 m^2 en een royaal perceel van maar liefst 463 m^2 is dit een heerlijke plek voor wie centraal wil wonen, maar tegelijkertijd wil genieten van ruimte, rust en privacy.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een centrale locatie in het centrum van Dinxperlo;
- Bouwjaar: 1960;
- Woonoppervlakte: circa 107 m^2;
- Inhoud woning: circa 455 m^3;
- Perceeloppervlakte: maar liefst 463 m^2;
- Sfeervolle woonkamer met inbouwhaard, massief houten parketvloer en strak gestuukte wanden en plafonds;
- Charmante matzwarte keuken met granieten aanrechtblad en uitzicht op de tuin;
- Extra werk- of studeerkamer op de begane grond;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, alle voorzien van inbouwkasten;
- Royaal balkon aan de achterzijde;
- Geïsoleerde en keurig afgewerkte zolder met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Verrassend diepe achtertuin met meerdere terrassen en zitgelegenheden;
- Recent volledig vernieuwd, multifunctioneel bijgebouw met veranda, werkruimte en royale bergzolder;
- Centrale ligging met de voorzieningen van Dinxperlo binnen handbereik;
- De zolder is voorzien van airconditioning.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning komt u binnen in de gezellige hal met een praktische garderobekast. Vanuit de hal heeft u toegang tot een kantoorruimte, keuken en trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer beschikt over een aangename hoeveelheid daglicht en is voorzien van een fraai massief houten parketvloer. De strak gestuukte wanden en plafonds geven de ruimte een verzorgde uitstraling, terwijl de inbouwhouthaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.

Aan de tuinzijde bevindt zich de charmante l vormige keuken. Hoewel compact van formaat, is deze keuken met zorg ingericht en voorzien van matzwarte keukenkasten en een stijlvol granieten aanrechtblad. De massief houten parketvloer loopt vanuit de woonkamer naadloos door in de keuken en zorgt voor een mooi geheel. Vanuit de keuken heeft u bovendien een prachtig uitzicht over de volledige diepte van de achtertuin. Een fijne plek om tijdens het koken van het groene uitzicht te genieten. De karakteristieke paneeldeuren dragen bij aan de authentieke sfeer van de woning.

Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar, ideaal voor het bewaren van voorraad en andere spullen.

Via een fraaie glazen paneeldeur met gekleurd glas bereikt u de praktische bijkeuken. Hier bevindt zich een extra keukenblok met watervoorziening en zijn aansluitmogelijkheden voor de wasmachine en droger aanwezig. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra koelkast of vriezer. Ook de cv-installatie is in deze ruimte ondergebracht. Vanuit de bijkeuken is tevens het gastentoilet bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als werkkamer, studeerkamer of kantoor aan huis. Uiteraard is deze ruimte ook voor andere doeleinden te gebruiken, afhankelijk van uw persoonlijke woonwensen.

Eerste verdieping

Via de karakteristieke houten trap, voorzien van een stijlvolle traploper met roedes, bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Alle drie de slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot een royaal balkon, een heerlijke plek om even buiten te zitten en van het uitzicht over de achtertuin te genieten.

De badkamer is voorzien van een karakteristieke Zuid-Europese vloertegel, gecombineerd met een overwegend witte afwerking. De ruimte beschikt over een inloopdouche, een wastafel met bijpassend onderkastje en een wandcloset.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de verrassend ruime zolderverdieping. Deze is keurig afgewerkt en geïsoleerd, waardoor de ruimte verschillende gebruiksmogelijkheden biedt. Denk bijvoorbeeld aan een speelkamer, hobbyruimte of een extra slaapruimte.





Een verrassend diepe achtertuin met volop sfeer, privacy en mogelijkheden!

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij het royale perceel van maar liefst 463 m² is er volop ruimte om van het buitenleven te genieten.
De tuin is op sfeervolle wijze ingedeeld in verschillende gedeelten, waardoor er meerdere gezellige zitplekken en terrassen zijn ontstaan. Of u nu rustig wilt genieten van een kop koffie, een boek wilt lezen of uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden: er is altijd wel een fijne plek te vinden. Op één van de terrassen is zelfs voldoende ruimte voor een royale eettafel waaraan gemakkelijk acht personen kunnen plaatsnemen.

Helemaal achter in de tuin staat een bijzonder fraai en recent volledig vernieuwd bijgebouw. Dit royale bijgebouw is multifunctioneel ingericht, waarbij meer dan de helft is voorzien van een glazen wand en dienstdoet als sfeervolle veranda. Een heerlijke beschutte plek om ook op minder warme dagen van de tuin te genieten.

Het overige gedeelte is ingericht als werk- en klusruimte en biedt volop mogelijkheden voor de handige doe-het-zelver of hobbyist. Het bijgebouw is voorzien van een karakteristiek zadeldak met Muldenpannen en beschikt bovendien over een bijzonder royale bergzolder. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen, gereedschap en andere benodigdheden.

De combinatie van de diepe tuin, de verschillende terrassen en dit fraaie bijgebouw maakt het een mooi geheel.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, verrassend veel ruimte en een heerlijke diepe tuin, midden in het centrum van Dinxperlo? Dan is deze charmante woning absoluut een bezichtiging waard!

Kom de sfeer, de ruimte en de vele mogelijkheden zelf ervaren.
U bent van harte welkom voor een bezichtiging!

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	1960
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Woonoppervlak	107 m²
Overig inpandig	20 m²
GG buitenruimte	3 m²
Externe bergruimte	52 m²
Perceeloppervlak	463 m²
Inhoud	456 m³
Energielabel	C
CV-ketel	Nefit, installatiejaar 2010
Isolatie	Dak- en gevelisolatie, alsmede dubbel glas
Vloerverwarming	Niet aanwezig
Zonnepanelen	14 stuks
Bestemming	Wonen
Vraagprijs	€459.000,-- 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




WOLKENSTEIN









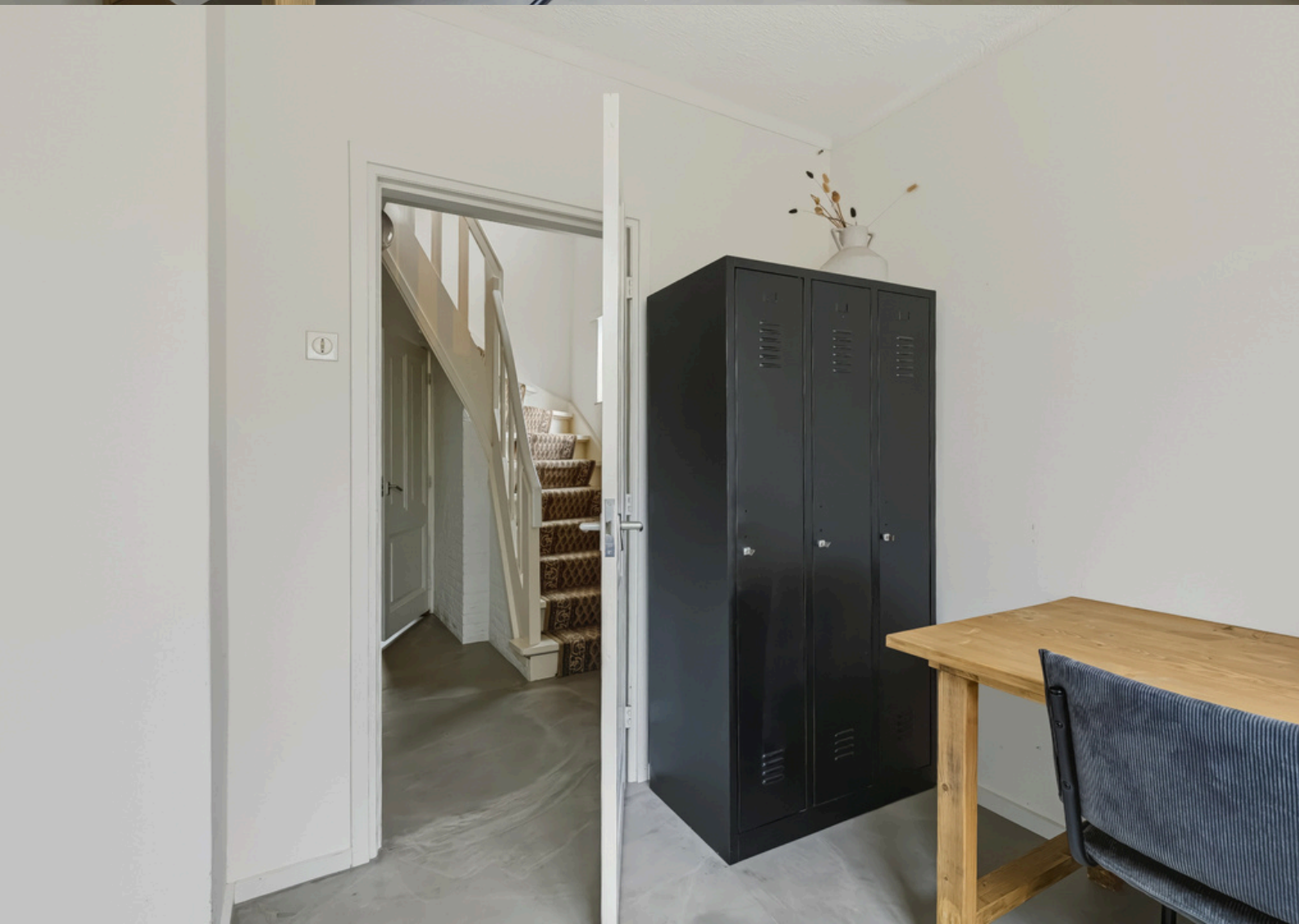
Woont u binnenkort op nummer 1B?

Neem contact op voor het plannen van een bezichtiging!

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

KUENEN MAKELAARDIJ















KUENEN
MAKELAARDIJ













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













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


TAP-
VERGUNNING
PAULANER


Makita

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

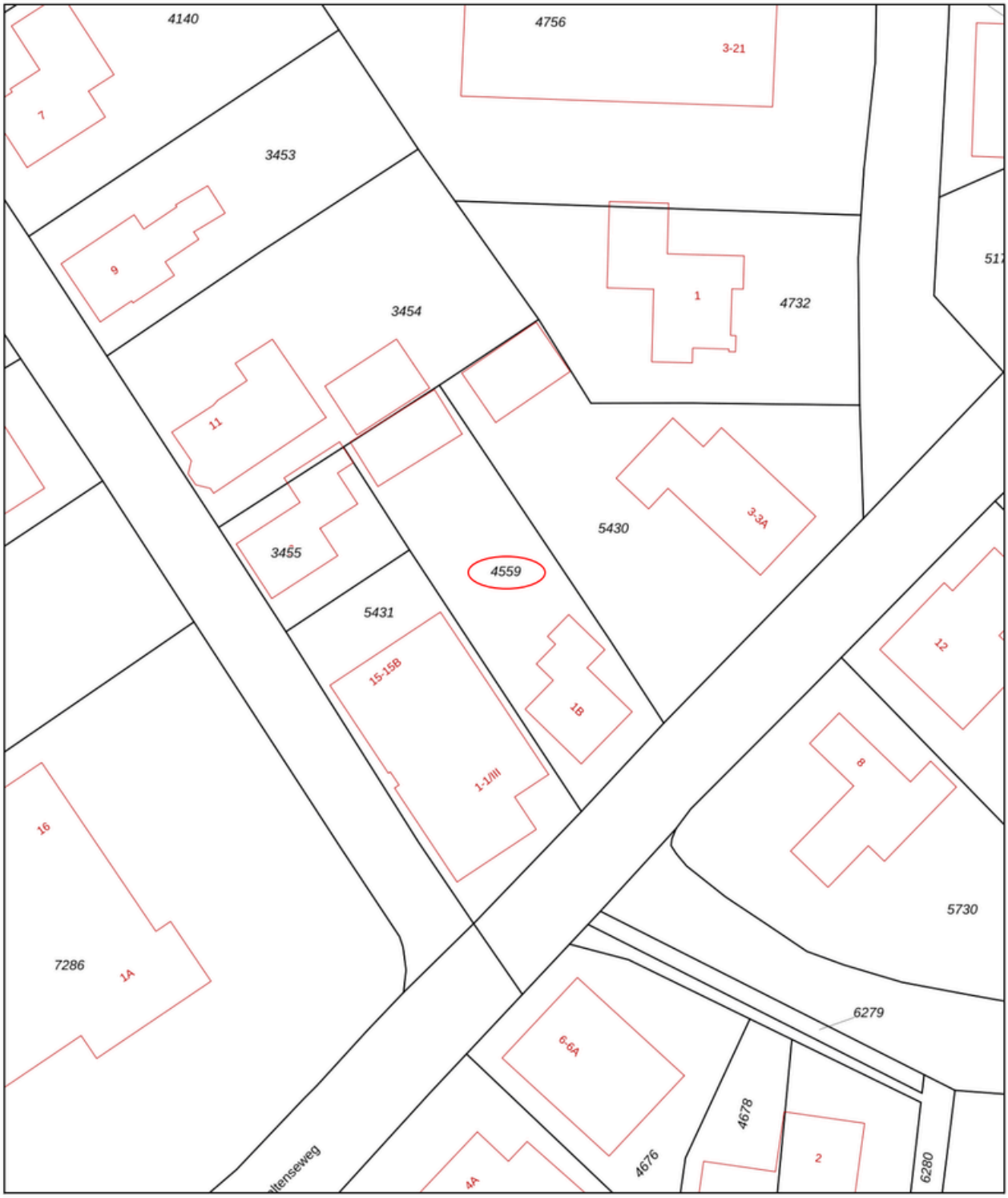
Kadastrale aanduiding	Dinxperlo A 4559 Kadastrale objectidentificatie: 078530455970000
Locatie	Aaltenseweg 1 B 7091 AB Dinxperlo Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0197010000029843
Kadastrale grootte	463 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	230870 - 431233
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	4559

kadaster

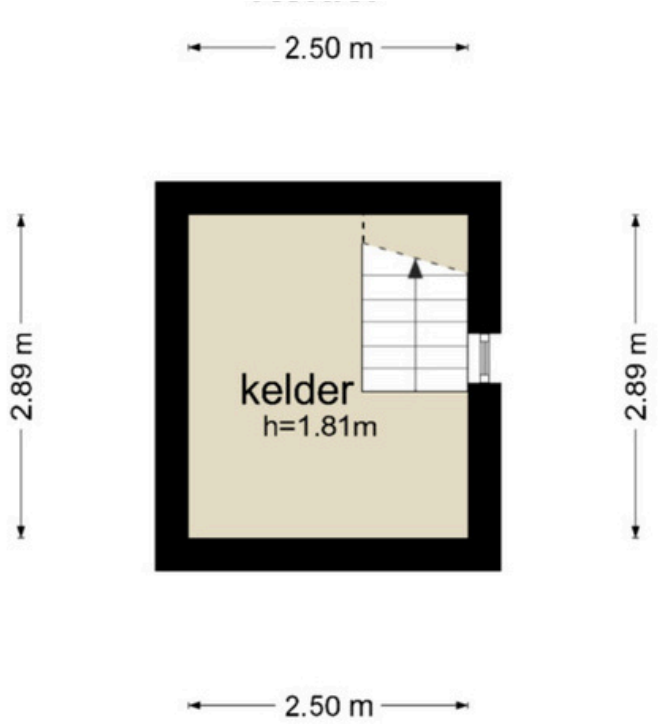
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Kelder



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

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Begane grond

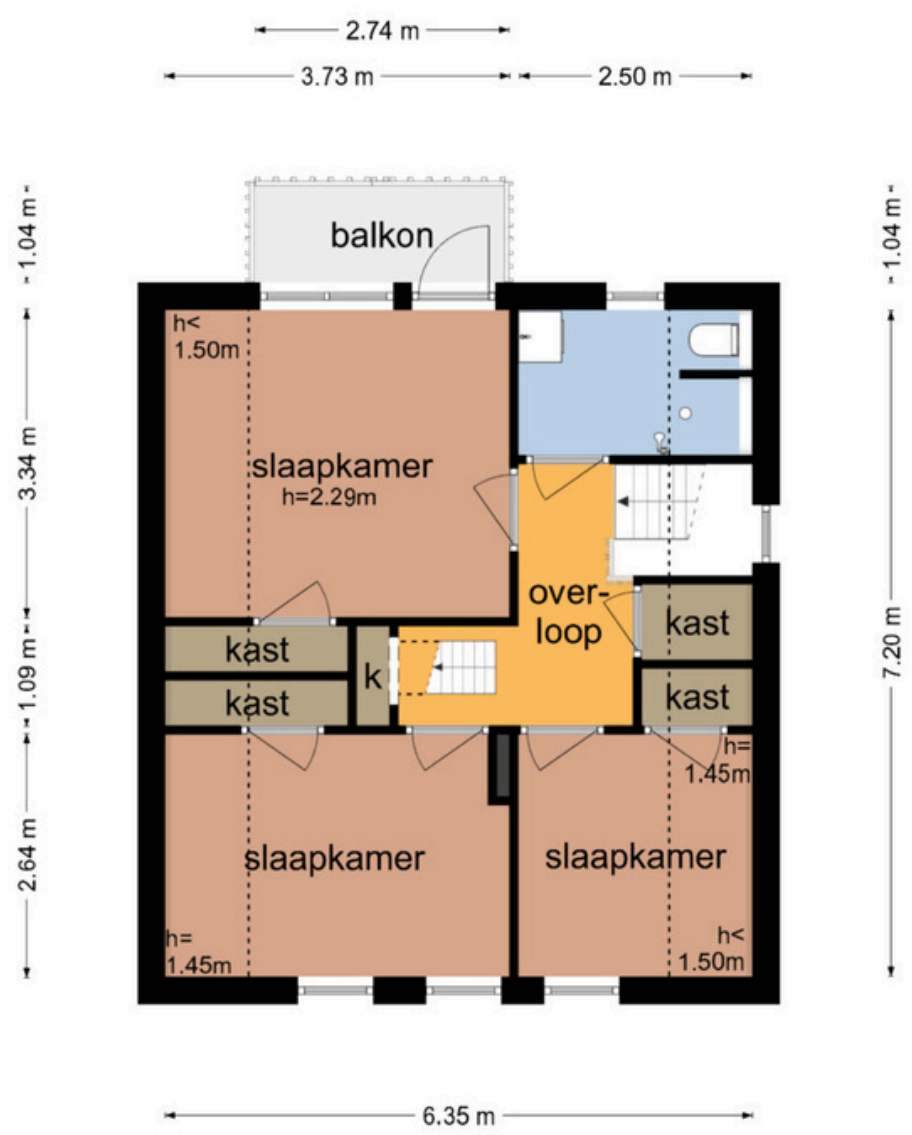


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Eerste etage

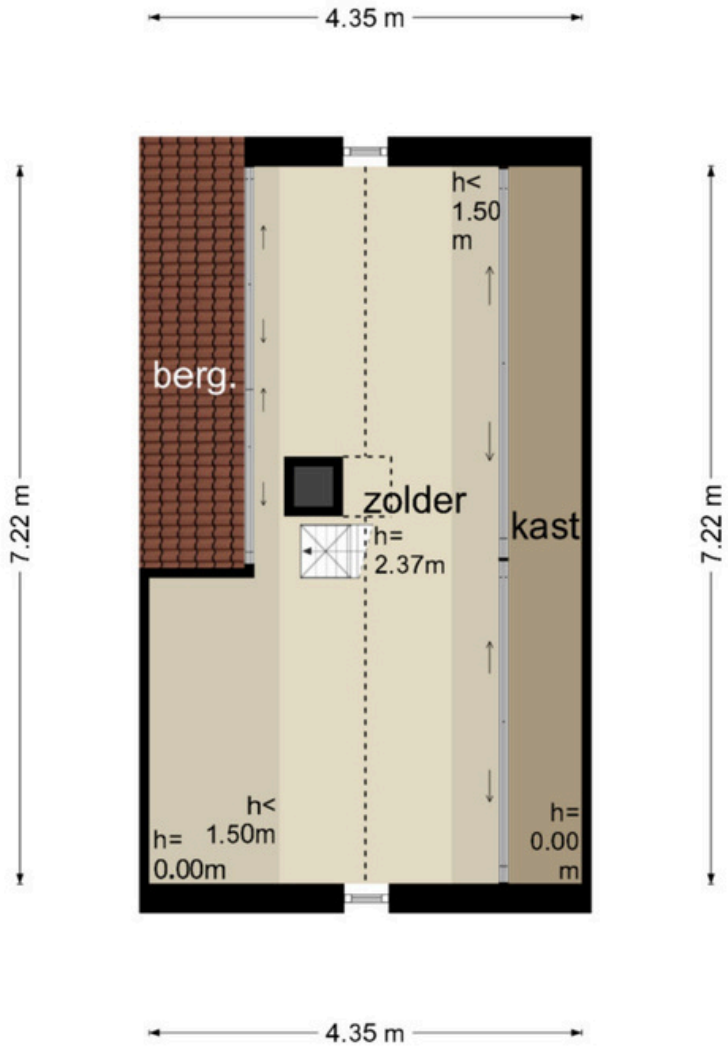


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Tweede etage

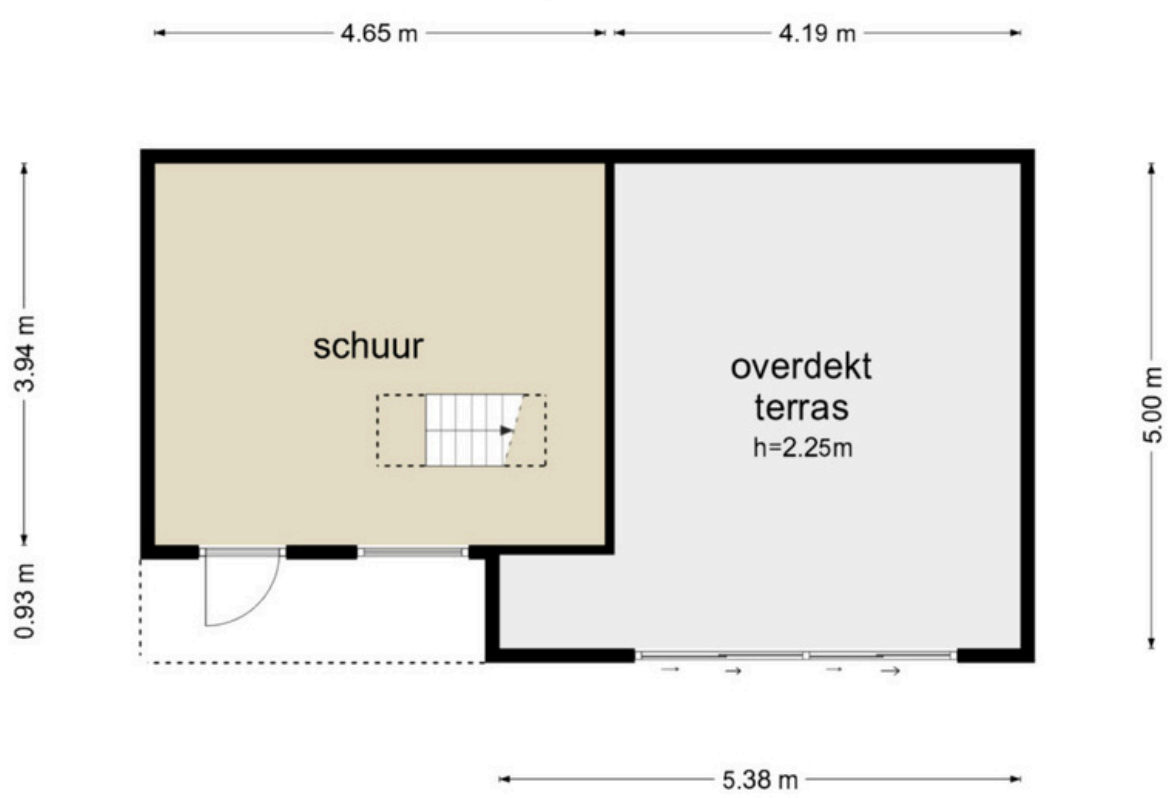


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Schuur

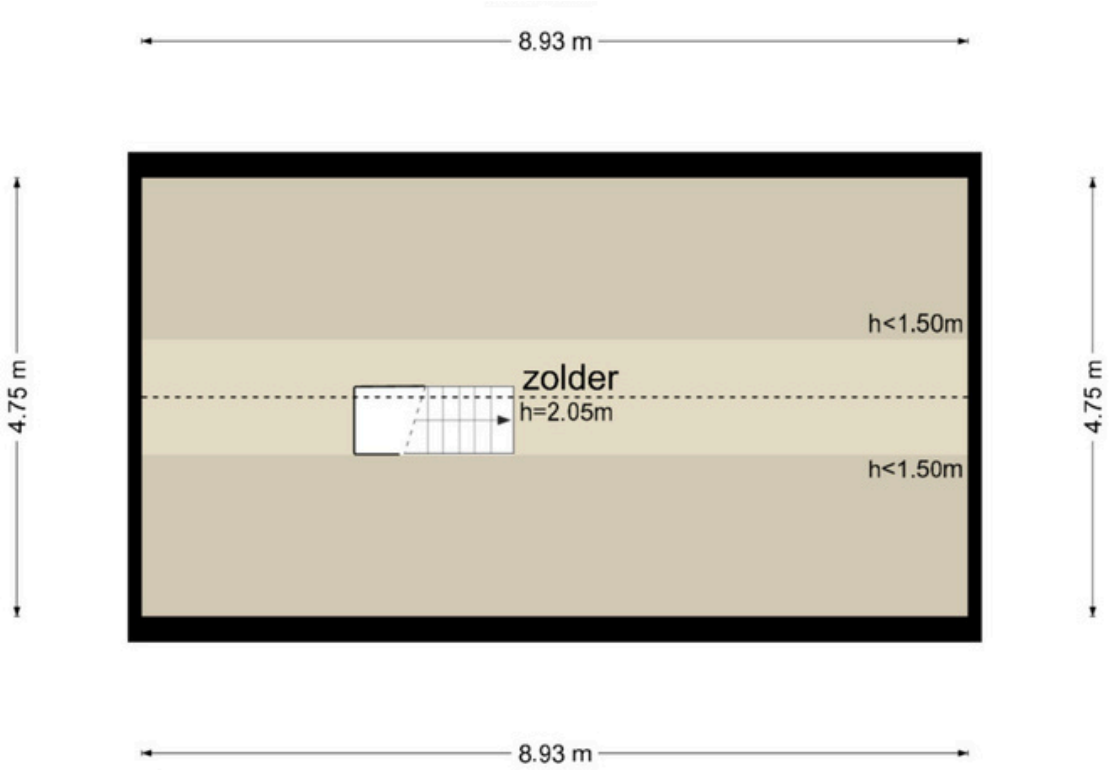


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Zolder - schuur



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:				
– Houten legplank onder de tv	☐	☐	☒	☐
– Kledingschap met hangbuizen (in kledingkamer)	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒

KUENEN MAKELAARDIJ

	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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– 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	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Magnoliastruik + hortensia	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Wandlamp bij voordeur en zwarte lamp aan de schuur	☐	☐	☐	☒

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;
✔️ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:
0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl

