



*"Unieke en recent
uitgebouwde
tussenwoning gelegen
op een zeer
kindvriendelijke en
geliefde plek!"*

Vraagprijs
€ 365.000,- k.k.



Woonoppervlakte
137 m²



Perceeloppervlakte
198 m²



Slaapkamers
4



Energielabel
A



HOGESTUKKE 3
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Hogestukke 3 in Eibergen

Het kopen van een woning is een spannende stap, vooral wanneer je hier nog geen ervaring mee hebt. Het is dan ook heel begrijpelijk dat je veel vragen hebt. Tijdens de bezichtiging neem ik ruim de tijd om al je vragen zorgvuldig te beantwoorden. Op deze manier zorg ik ervoor dat je goed geïnformeerd bent. Heb je interesse in de woning? Ik leg je graag uit hoe het biedingsproces werkt en wanneer je een bieding kunt uitbrengen, zodat je met vertrouwen de juiste stappen kunt zetten.

Jouw makelaar

Heb je vragen of opmerkingen?

Neem contact met ons op

Sjoerd Weernink

☎ 0545 475 075

✉ makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: **137 m²**
Perceeloppervlakte: **198 m²**
Inhoud: **486 m³**
Soort: **Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers: **4**

Cv-ketel: **Remeha avanta 28c 2006**
Verwarming: **C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk**
Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A



Bouwjaar
1994



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Wat een ruimte, wat een licht en wat een mogelijkheden! Aan een rustige, doodlopende straat aan de rand van Eibergen staat deze unieke en zeer royaal bemeten tussenwoning met maar liefst 137 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning is uitstekend onderhouden, beschikt over energielabel A en is door de royale bijkeuken, die eerder dienstdeed als salon, bovendien bijzonder geschikt voor werken of een praktijk aan huis.

De woning werd in 2020 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een riante open leefruimte is ontstaan. Tel daar de tijdloze keuken, vloerverwarming, vier volwaardige slaapkamers, elf zonnepanelen en de fraaie overkapping met berging bij op, en het plaatje is compleet. Een verrassend ruime gezinswoning op een prachtige plek, vlak bij de Berkel, speelvoorzieningen en mooie wandelroutes!

BINNEN

Binnenkomst in een entree die direct indruk maakt. De enorme raampartijen van de vloer tot het plafond zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de woning een opvallend en eigen karakter. Vanuit deze eerste hal zijn de naastgelegen gang en de royale multifunctionele ruimte aan de voorzijde bereikbaar.

In de tweede hal is ruimte voor de garderobe. Hier bevinden zich ook de trapopgang en de nette, volledig betegelde toiletruimte. Vanuit de hal betreed je de open leefruimte, die dankzij de uitbouw uit 2020 verrassend ruim is opgezet.

De woonkamer bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte aan de achterzijde. De brede kunststof achterpui bestaat uit een schuifpui en een afzonderlijke loopdeur naar de tuin. Hierdoor valt volop daglicht naar binnen en staat de woonkamer prettig in verbinding met het buitenleven. Er is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek.

Aan de voorzijde bevindt zich de in 2010 vernieuwde keuken in een lichte, tijdloze kleurstelling. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een natuurstenen werkblad, vijf pits gasfornuis, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en spotverlichting. Tussen de keuken en woonkamer is volop plaats voor een grote eettafel: een fijne centrale plek om samen te eten, te borrelen en de dag door te nemen.

De tweede hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief met comfortabele vloerverwarming.

Terug in de eerste hal is de zeer royale multifunctionele ruimte aan de voorzijde bereikbaar. Deze ruimte was voorheen in gebruik als salon en leent zich daardoor uitstekend voor een kantoor, praktijk of werkruimte aan huis. De ruimte beschikt over een nette plavuizenvloer met vloerverwarming, een sfeervolle gaskachel, een extra keukenblok met spoelbak en een vaste kastenwand. De openslaande deuren naar de straatzijde zorgen ook hier voor bijzonder veel daglicht en een eigen toegang.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich de ruime ouderslaapkamer en een fijne kinder- of werkkamer. Beide kamers beschikken over een kunststof dakraam met isolerende beglazing en een rolluik, een comfortabele toevoeging op deze zonnige zijde van de woning. Aan de voorzijde ligt de derde, eveneens ruim bemeten slaapkamer. De overloop en alle slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte houtlook vloer die mooi is doorgelegd en zo voor rust en eenheid zorgt.

De volledig betegelde badkamer werd in 2010 vernieuwd en heeft een tijdloze uitstraling. Met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel met spiegelwand ontbreekt het hier aan niets.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-opstelling, aansluitingen voor het witgoed en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar: een verzorgde kamer met veel daglicht dankzij het grote dakraam. Ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.

BUITEN

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en is bereikbaar via de schuifpui en loopdeur in de woonkamer én via de achterom onder de overkapping. Direct aan de woning ligt een ruim terras, gevolgd door een gazon en groene borders met gevarieerde beplanting.

Omschrijving & bijzonderheden

Achter in de tuin staat de in 2022 geplaatste overkapping met berging. Een fraaie en praktische toevoeging, waar je heerlijk beschut kunt zitten en tot in de late uurtjes van het buitenleven geniet. De combinatie van zon, groen, terrasruimte en beschutting maakt deze tuin tot een fijne plek voor het hele gezin.

BUURT

De woning ligt aan een doodlopende straat aan de rand van Eibergen, in een gewilde en zeer kindvriendelijke woonwijk. Door het ontbreken van doorgaand verkeer is het hier prettig en rustig wonen.

De Berkel, diverse speelvoorzieningen en prachtige wandelroutes bevinden zich op loopafstand. Zo woon je dicht bij de natuur, terwijl ook de voorzieningen van Eibergen gemakkelijk bereikbaar zijn. Een ideale woonomgeving voor gezinnen, rustzoekers en iedereen die graag buiten is.

BIJZONDERHEDEN

- Zeer royale en unieke tussenwoning met circa 137 m² woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte van 198 m² en een zonnige achtertuin op het zuiden;
- Uitgebouwd aan de achterzijde in 2020 en voorzien van een kunststof achterpui met schuifpui en loopdeur;
- Vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Royale multifunctionele bijkeuken, zeer geschikt voor werken of een praktijk aan huis;
- Elf zonnepanelen uit 2023 en energielabel A, geldig tot 30 juli 2036;
- Vanuit de bouw voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en verkeert in uitstekende staat.

VRAAGPRIJS: € 365.000,- K.K.

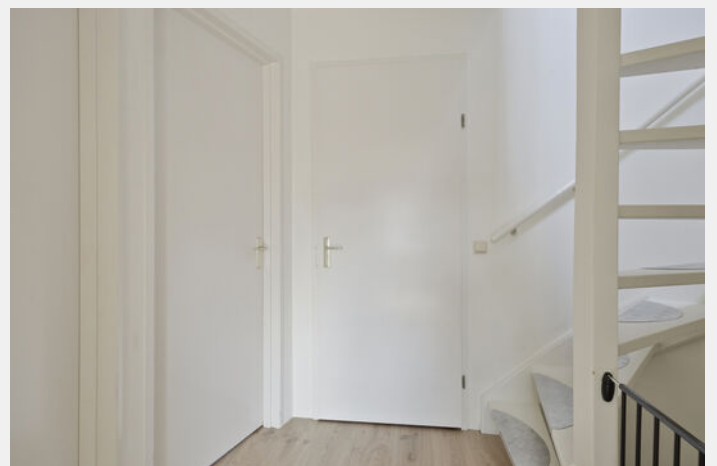
AANVAARDING: IN OVERLEG

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie te stellen ter hoogte van 10% van de koopsom.





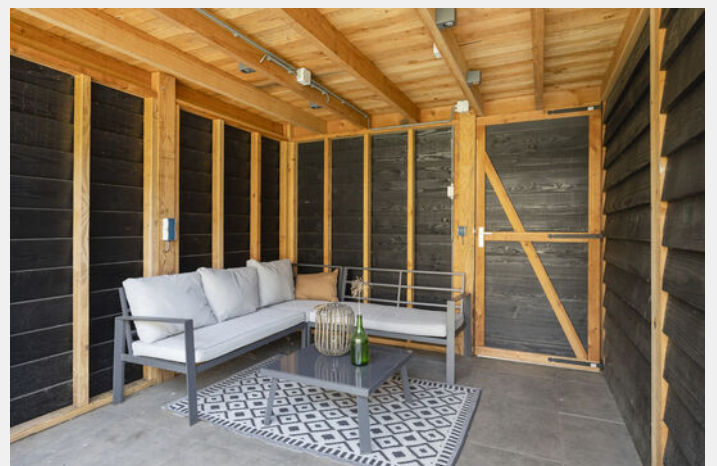










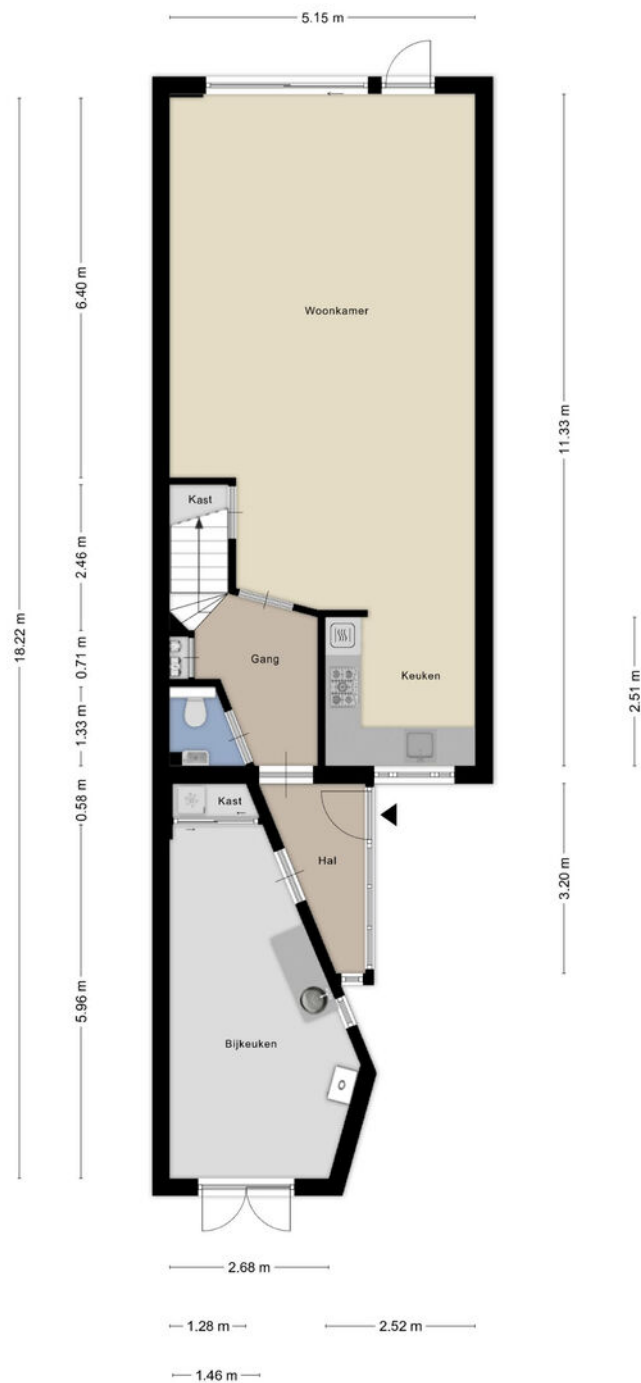






Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

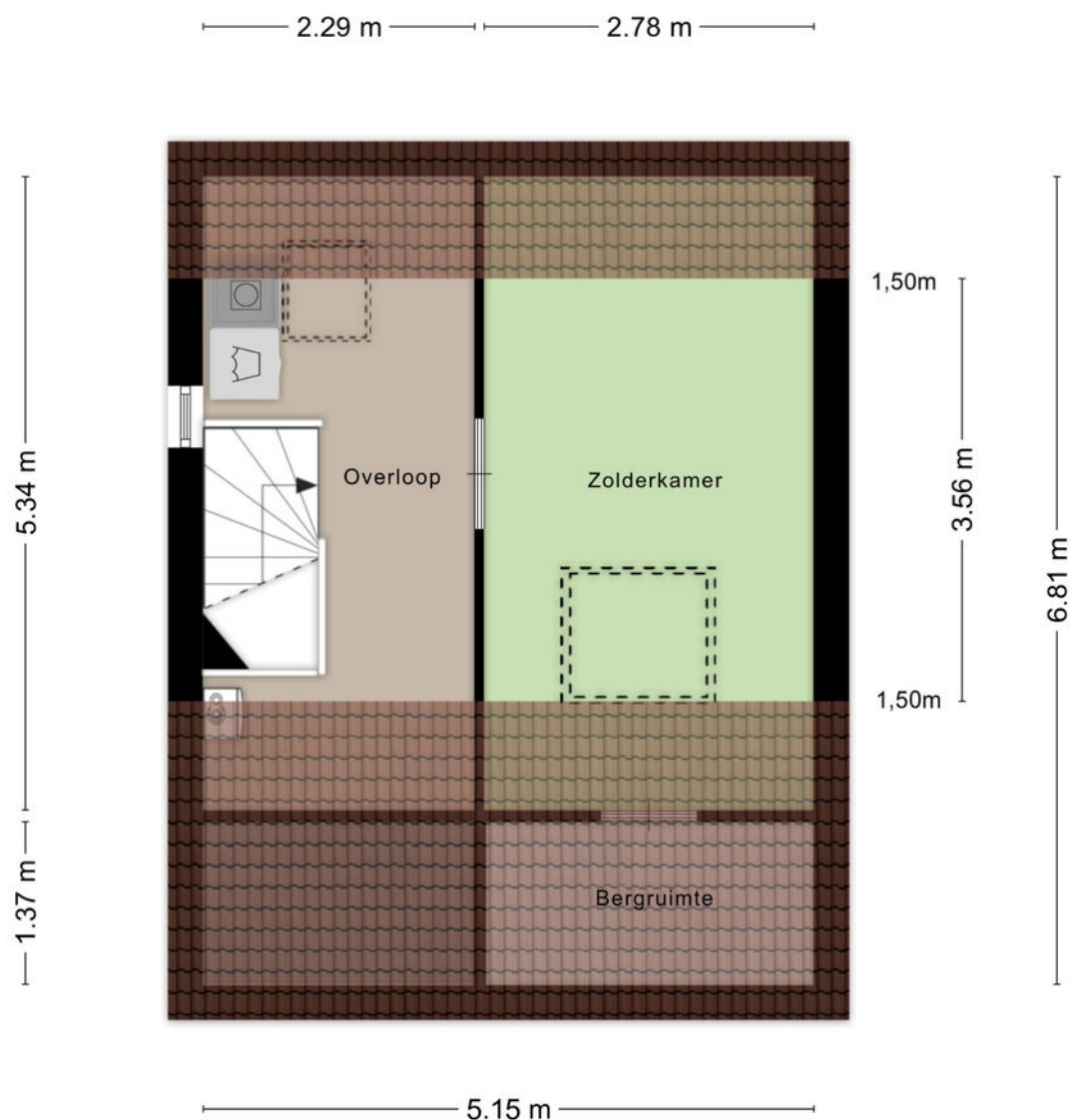
Eerste verdieping



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

Plattegrond

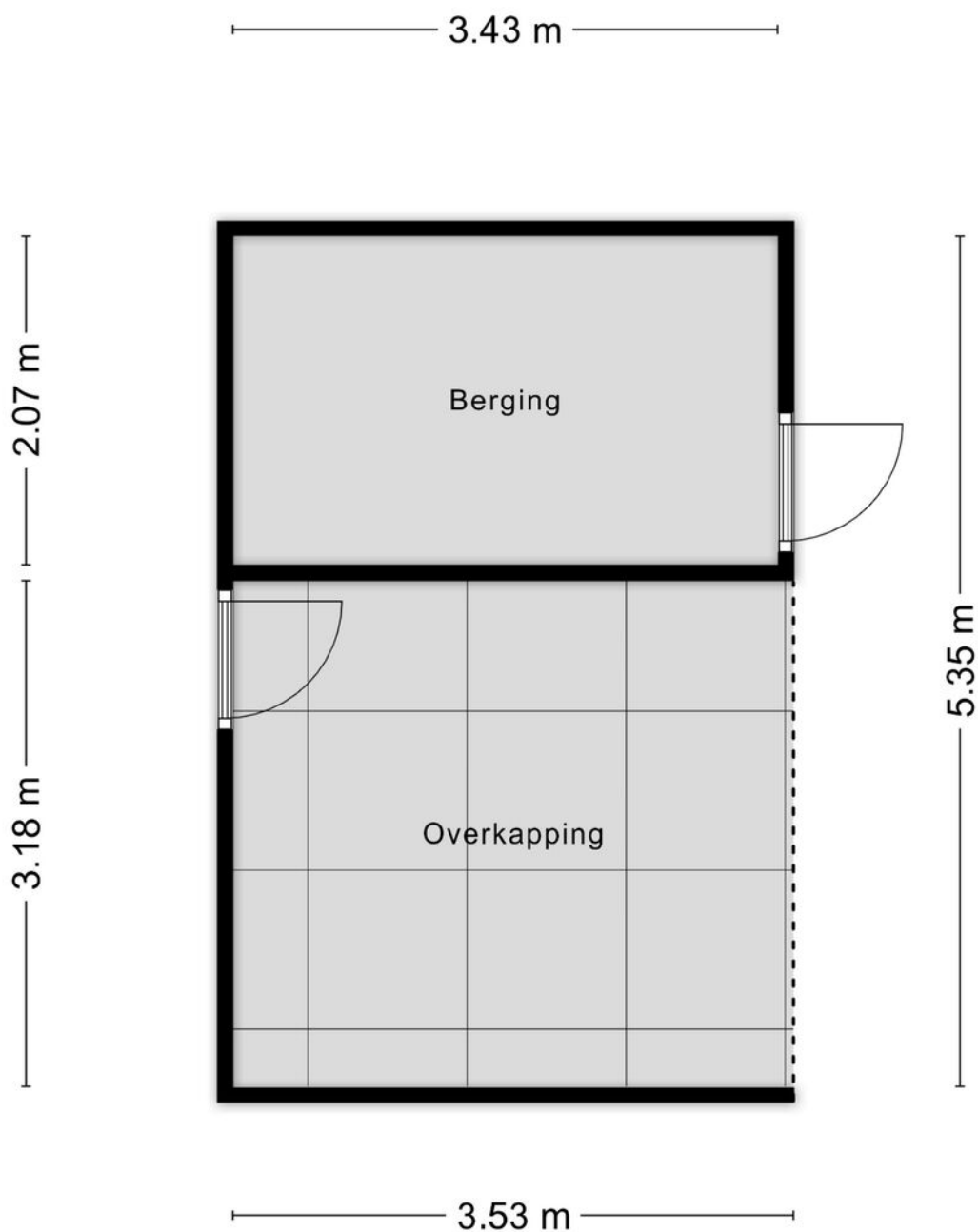
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Overkapping/Berging



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



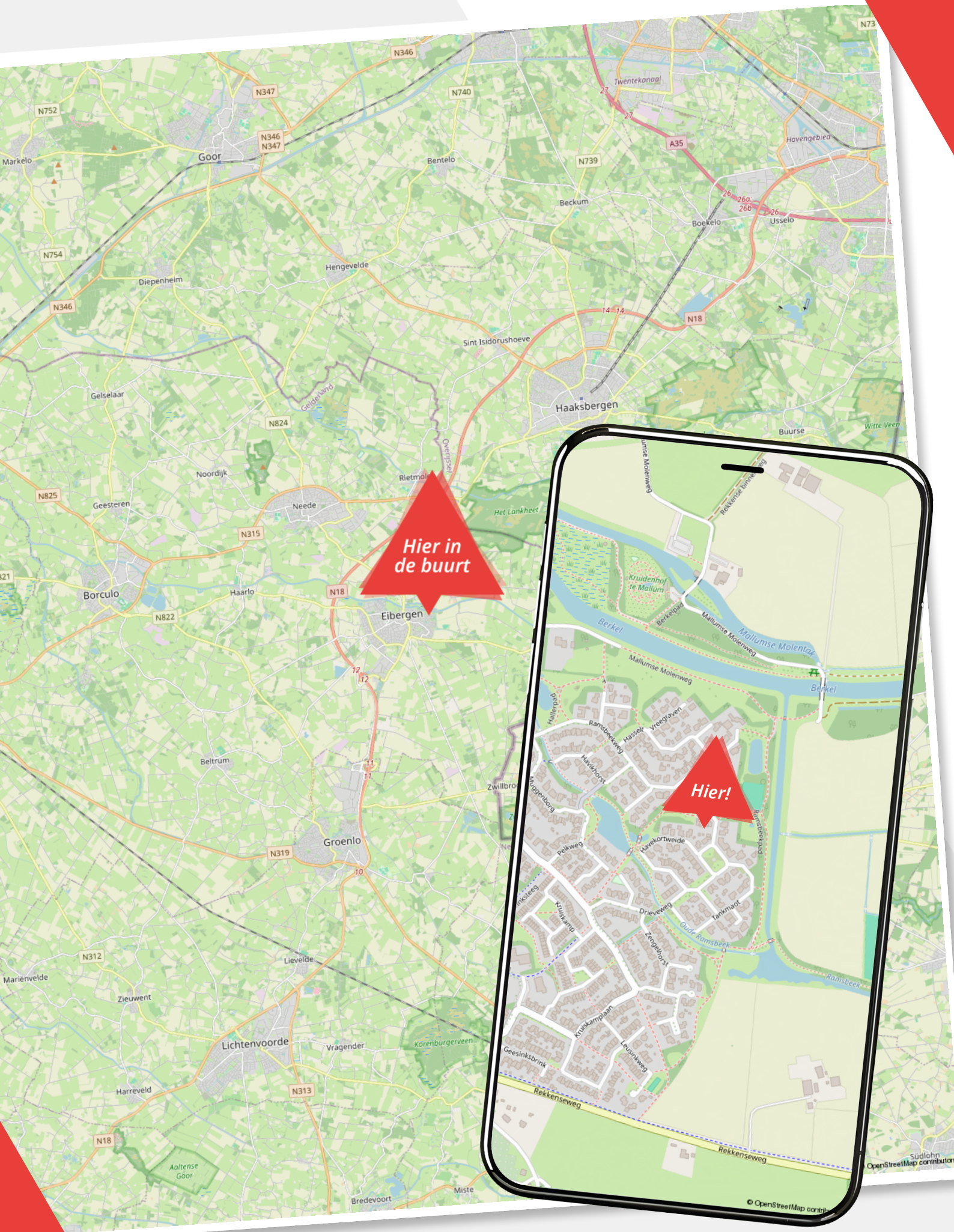
Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Uw referentie: ---



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.



Lijst van zaken

Hogestukke 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- PVC			
Overig, te weten			
- Schappen trapkast			
- Schappen met schuifdeur salon			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			

Lijst van zaken

Hogestukke 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

Hogestukke 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Lampen schutting + lamp naast deur schuurtje en voordeur			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Schappen in schuurtje			
Regenton			

Over ons

Wij zijn Wormgoor

EIBERGEN

Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131
7131 CZ Lichtenvoorde
0544-37 81 62

NEEDE

Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net

Wij zijn Wormgoor Makelaars. Een dynamisch makelaarskantoor met een werkgebied in de Achterhoek en Twente, met een focus op de gemeenten Berkelland, Oost-Gelre en Haaksbergen. Ons team combineert betrokkenheid met een no nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. Wij komen daarom graag met jou in contact middels een persoonlijk gesprek. Op deze manier leren wij jou en jouw woonwensen goed kennen. Persoonlijke aandacht staat daarin voorop. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM). Dit is een keurmerk voor makelaars. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen.



Onze diensten

De beste service voor jou



Woning verkopen

Als je besluit jouw huis te verkopen, begrijpen we dat dit een belangrijke beslissing is die gepaard gaat met veel vragen en overwegingen. Daarom werken we nauw met jou samen om ervoor te zorgen dat je volledig op de hoogte bent van alle stappen in het verkoopproces. Uiteraard ontzorgen we je volledig. Bij ons makelaarskantoor zorgen we ervoor dat jouw woning onder de best mogelijke voorwaarden verkocht wordt. Jij als opdrachtgever hebt daarin altijd het laatste woord.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is een spannende aangelegenheid, helemaal wanneer je er geen ervaring mee hebt. Laat je adviseren door de makelaars van Wormgoor; je betaalt een reële koopsom voor de woning, je wordt van A tot Z begeleid, komt niet voor onaangename verrassingen achteraf te staan en hoeft niet om te kijken naar de administratieve afwikkeling.



Taxatie

Als je andere woning hebt gekocht, je de eigen woning wilt verbouwen of de hypotheek wilt oversluiten vraagt de bank een onafhankelijk taxatierapport. Binnen ons kantoor bieden wij deze dienst aan. Bij verhuisplannen voor het bepalen van het budget volstaat een vrijblijvende waarde-bepaling. In beide gevallen maken wij graag tijd voor je vrij.



Hypotheekadvies

Je hebt een mooi huis gezien en wil weten of hiervoor een hypotheek mogelijk is. Of misschien is het huis fijn, maar is het tijd om te gaan verduurzamen en te verbouwen. Wij hebben ervaren hypotheekadviseurs om je te adviseren over de bestaande of nieuwe hypotheek. Wij bieden een transparant en onafhankelijk advies. Wij hebben ingangen bij meerdere geldverstrekkers en kunnen goed beoordelen welke hypotheek het beste bij je wensen past. Wij kijken niet alleen naar rente, maar ook naar voorwaarden en kosten. Kortom: wij bekijken het in zijn totaliteit. In het eerste gesprek inventariseren we je wensen, gezinssituatie, en je gewenste uitgavepatroon. Uiteraard doen we dit in begrijpelijke taal.



Verzekeringen

Het is belangrijk om goed verzekerd te zijn, zodat je bij onverwachte gebeurtenissen niet voor vervelende (financiële) verrassingen komt te staan. Je kunt bij ons kantoor terecht voor verzekeringen die zijn afgestemd op jouw persoonlijke situatie en wensen. Wij zijn op de hoogte van de laatste ontwikkelingen binnen de branche, zodat wij jou hét advies kunnen geven dat aansluit aan jouw situatie en behoeften. Samen met onze adviseurs kijken we met jou naar de verzekeringen die voor jou relevant zijn en welke dekking past bij je behoeften. Wij staan graag voor je klaar om je te adviseren en je vragen te beantwoorden. Hierdoor weet je precies waar je aan toe bent.

Wanneer je vragen hebt zijn wij te allen tijde bereid om deze te beantwoorden.

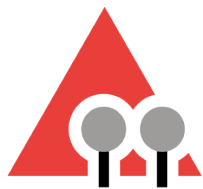


Notities

Ben jij al verkocht?

Noteer hier jouw vragen
en/of opmerkingen
over de woning.

WORMGOOR
LAND & PAAS



WORMGOOR

MAKELAARS

Vragen?

We zijn hier om ze
te beantwoorden

Scan de QR code
om ons aanbod te zien



INTERESSE?

Neem contact met ons op

EIBERGEN

📍 Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
☎ 0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

📍 Nieuwmarkt 131
7131 CZ Lichtenvoorde
☎ 0544-37 19 79

NEEDE

📍 Borculoseweg 1
7161 GP Neede
☎ 0545-82 09 98

✉ info@wormgoor.net
🌐 www.wormgoor.net

