



WARMSEWEG 2

ETTEN

VRAAGPRIJS € 985.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1906



WOONOPPERVLAKTE
316 m²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
2047 m³



PERCELOPPERVLAKE
3.074 m²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Vrijheid, ruimte en karakter, een prachtige gerenoveerde woonboerderij met een royaal woonoppervlak van maar liefst 316 m², voorzien van maar liefst 40 zonnepanelen, vloerverwarming, houtkachels, sauna en grote werkplaats, gelegen op een rustige en landelijke locatie, in het buitengebied van Etten. Warmseweg 2 in Etten is een plek die je moet voelen: stoer, stijlvol, ruim en vol karakter.

Deze vrijstaande woonboerderij is volledig gerenoveerd met behoud van het oorspronkelijke boerenkarakter. De robuuste houten spanten, diepe kozijnen en karakteristieke kenmerken herinneren aan het verleden, terwijl het wooncomfort van nu op alle fronten aanwezig is. Hier geniet je van rust, ruimte en privacy, omringd door groen en water, met alle voorzieningen van Etten, Terborg en Doetinchem op korte afstand.

Begane grond:

Achter de fraaie gemoderniseerde gevel ontvouwt zich een indrukwekkende leefruimte, de voormalige deel, nu een multifunctionele ruimte met vloerverwarming, houtkachel, pantry, een imposante aluminium pui en prachtig zicht op het erf. Perfect als tweede woonkamer, voor familiefeesten, ateliers of kantoor aan huis. Vanuit deze deel heb je toegang tot een sauna met douche, een ruime bijkeuken, een trap naar de eerste verdieping én naar de werkplaats. De hal van de deel wordt gebruikt als een technische ruimte met warmtepomp, cv-ketel, verdelers voor de vloerverwarming, waterontharder, boilers en de meterkast.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



WERKPLAATS

155 m²



WARMSEWEG 2

In de bijkeuken is de aansluiting voor de wasapparatuur. Via de bijkeuken kom je in de oorspronkelijke entree van de woning, met toegang tot het toilet, keuken, woonkamer en trap naar de eerste verdieping. De keuken ligt in het oorspronkelijke woongedeelte en is voorzien van inbouwapparatuur en een 5-pits gasfornuis. Aansluitend bevindt zich de gezellige woonkamer (opgeknapt in 2023) met houtkachel, originele balken, vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping

Ruime overloop, aan de rechterzijde vind je de royale masterbedroom met airconditioning en inloopkast. Daarnaast zijn er nog drie slaapkamers, waarvan één zeer royaal met directe toegang tot de deel. De luxe badkamer is volledig vernieuwd in 2023 en voorzien van vloerverwarming, een dakkapel, dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en een infraroodpaneel.

Werkplaats:

De grote vrijstaande werkplaats is ideaal voor ondernemers, hobbyisten of opslag. Voorzien van aluminium kozijnen, krachtstroom, grondwaterpomp, omvormer voor zonnepanelen, verwarming via blazer, elektrische roldeur en dubbele openslaande deuren.

Overige bijgebouwen:

Er is een ruime vrijstaande houten berging, welke deels in gebruik is als schuur en deels als kleine stal (voor geiten of kippen). Er is een kleine kas en een grote veranda/tuinkamer, welke is voorzien van screens.

Buitenleven:

De woning ligt in het buitengebied van Etten aan een doodlopende weg, omringd door weidse uitzichten en rustgevende natuur. Het is de ideale locatie voor wie houdt van het buitenleven, ruimte en privacy. Of u nu droomt van een grote moestuin, ruimte voor dieren, of gewoon rust en ruimte: deze plek biedt het allemaal.

Pluspunten op een rij:

- Vrijstaande woning op landelijke locatie;
- 316 m² woonoppervlakte;
- Vloerverwarming (deel, woonkamer en badkamer);
- Grotendeels gerenoveerd;
- Grote werkplaats van ca. 155 m² met krachtstroom en verwarming;
- 40 zonnepanelen, verdeeld over schuur en woning;
- Volop privacy, rust én mogelijkheden voor wonen en werken aan huis.

WARMSEWEG 2

Warmseweg 2 in Etten biedt een unieke combinatie van karakter, comfort en duurzaamheid. Een plek met geschiedenis en toekomst, klaar voor wie vrij wil wonen met alle luxe van nu. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst".

Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

Er wordt een ouderdomsclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.

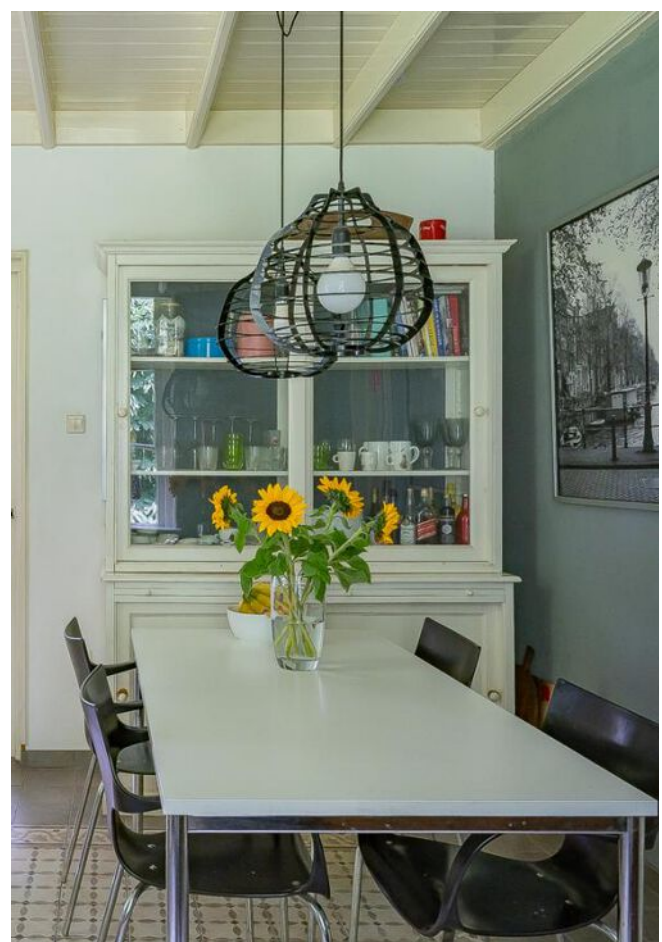
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.













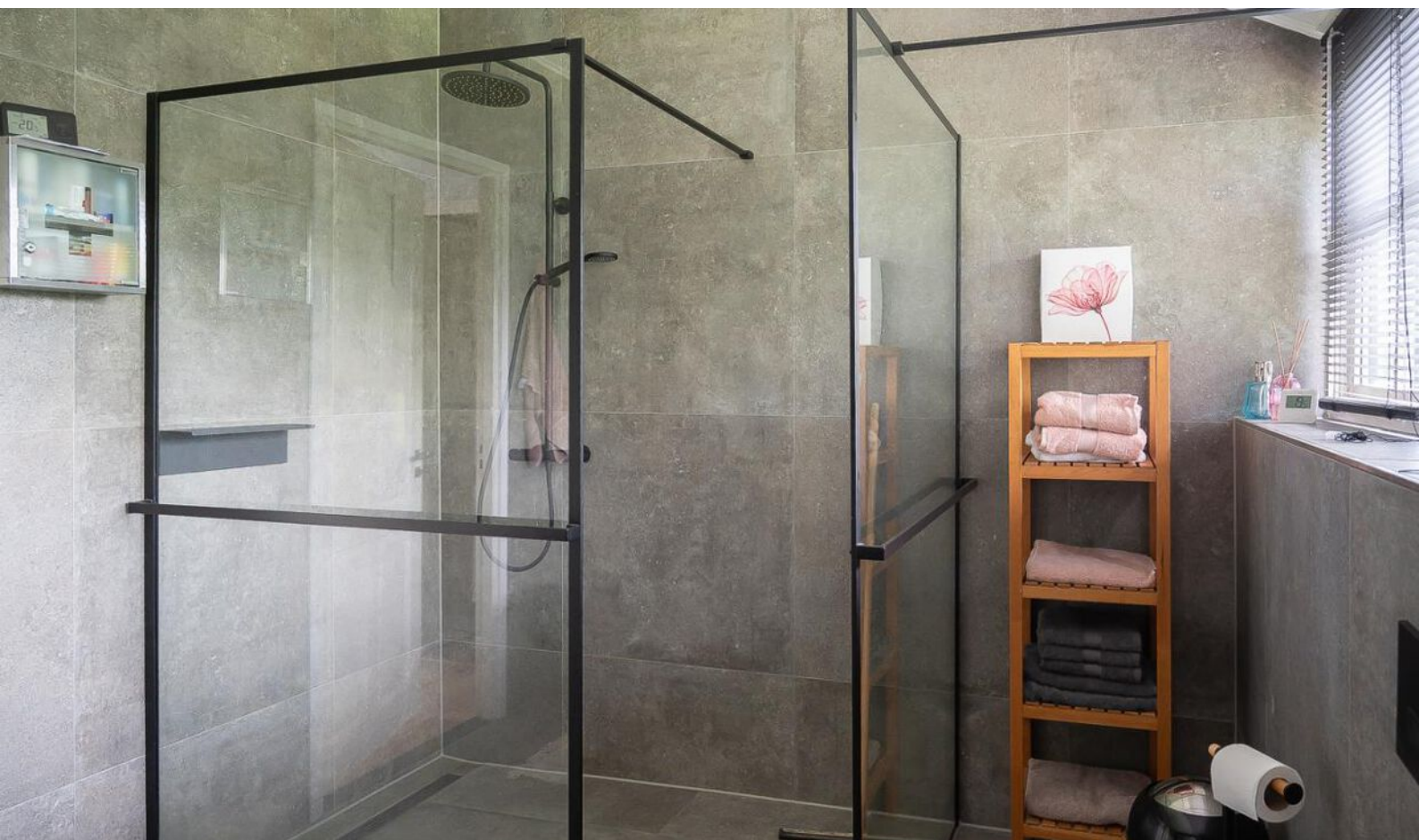


































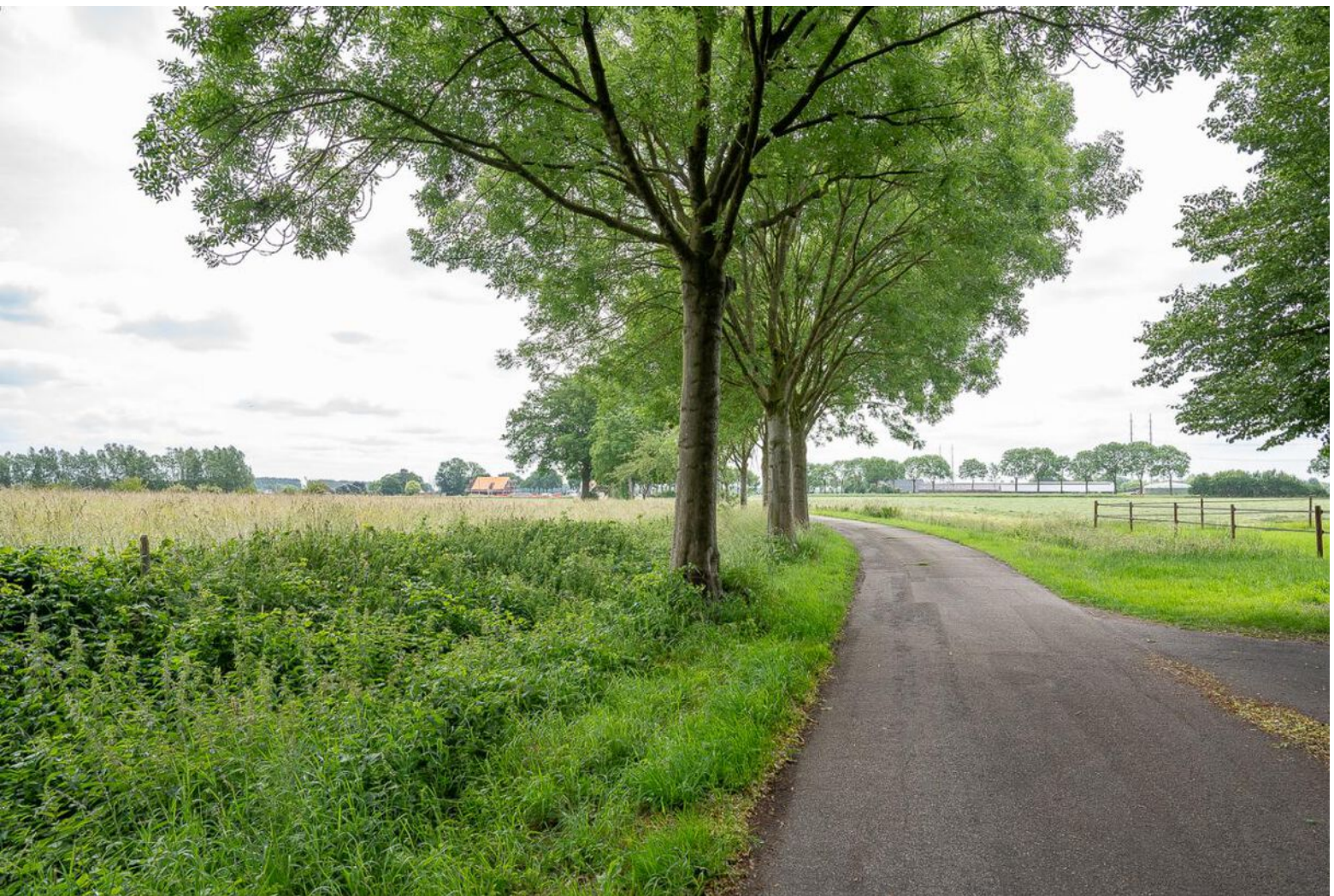




























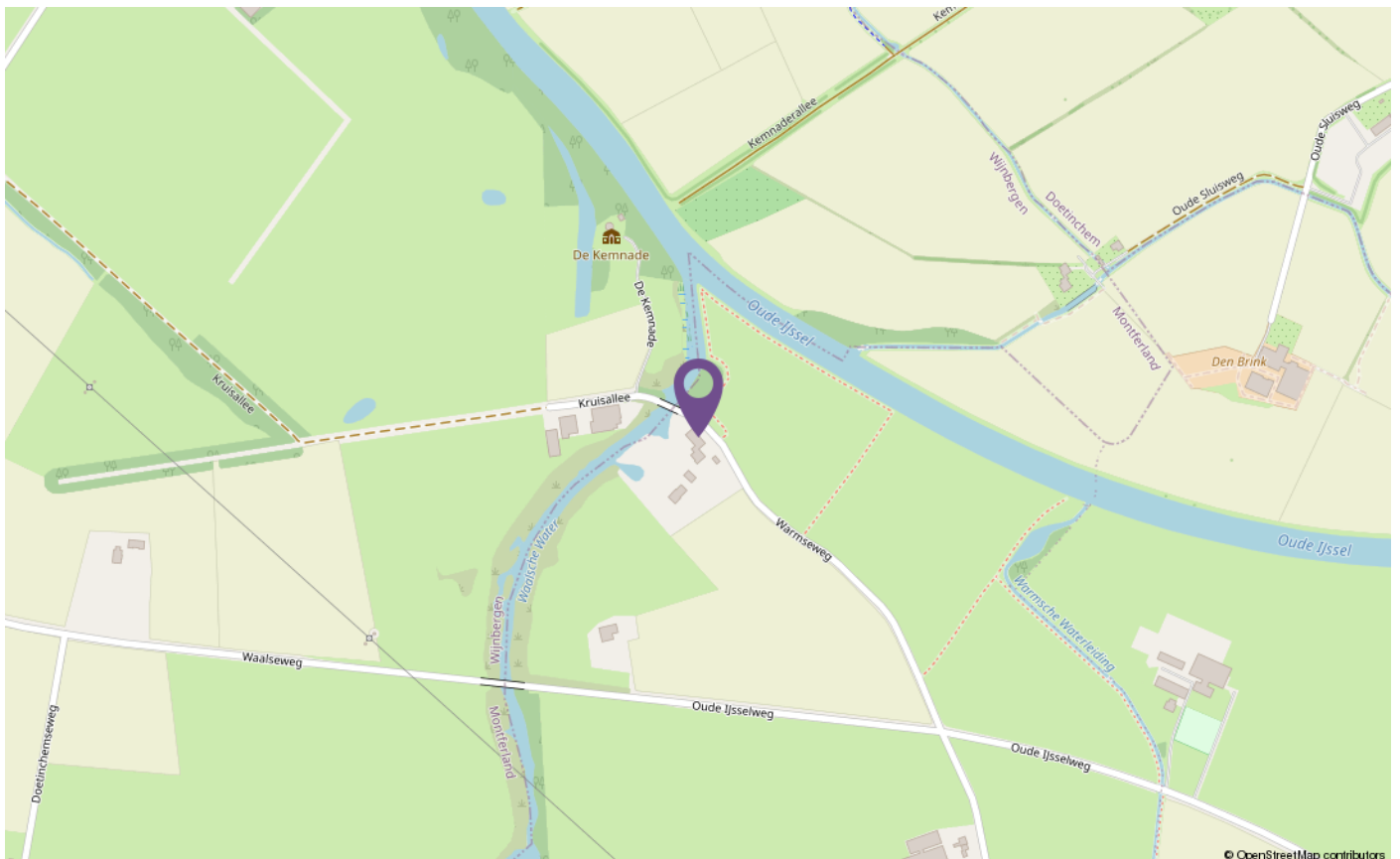
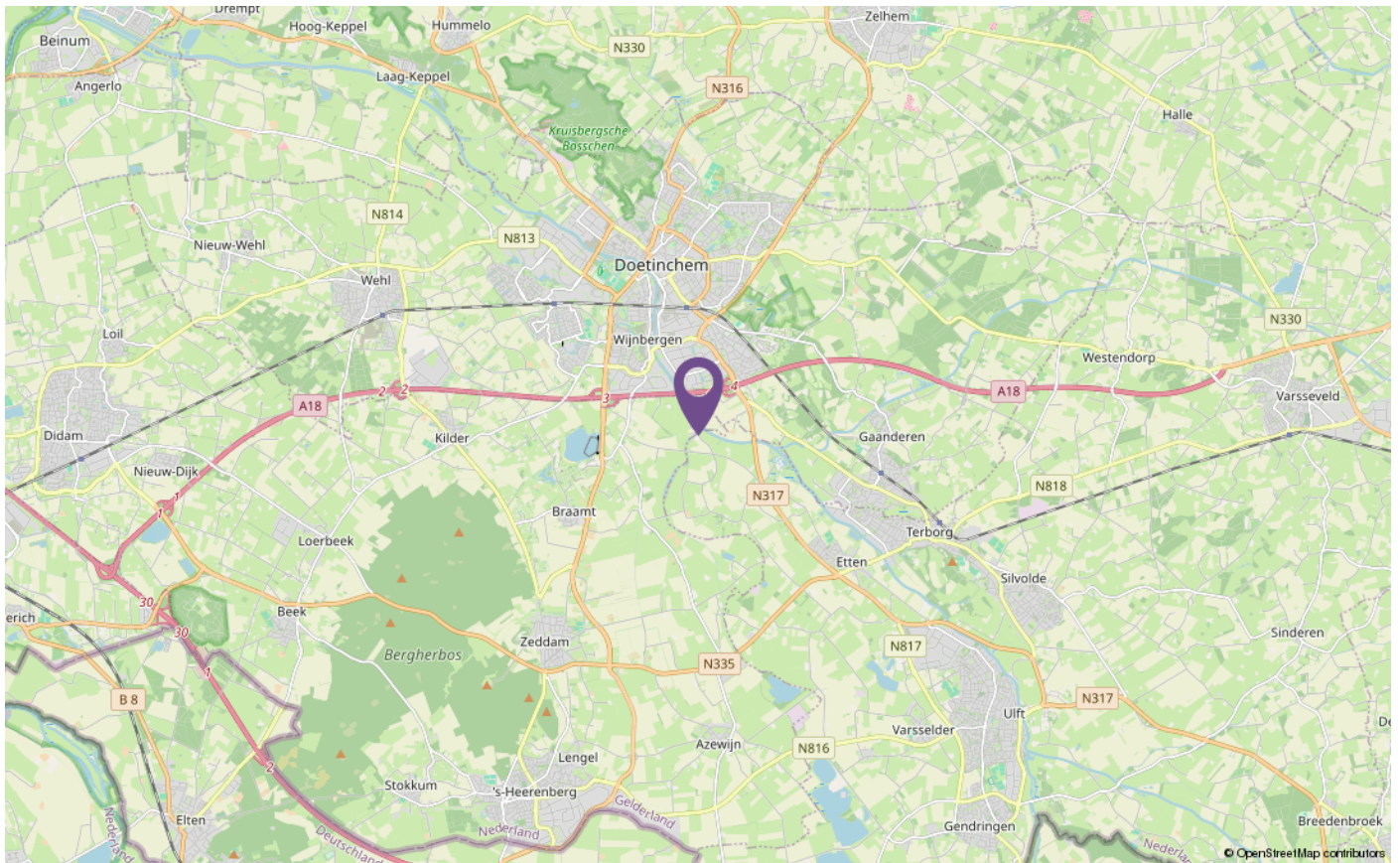




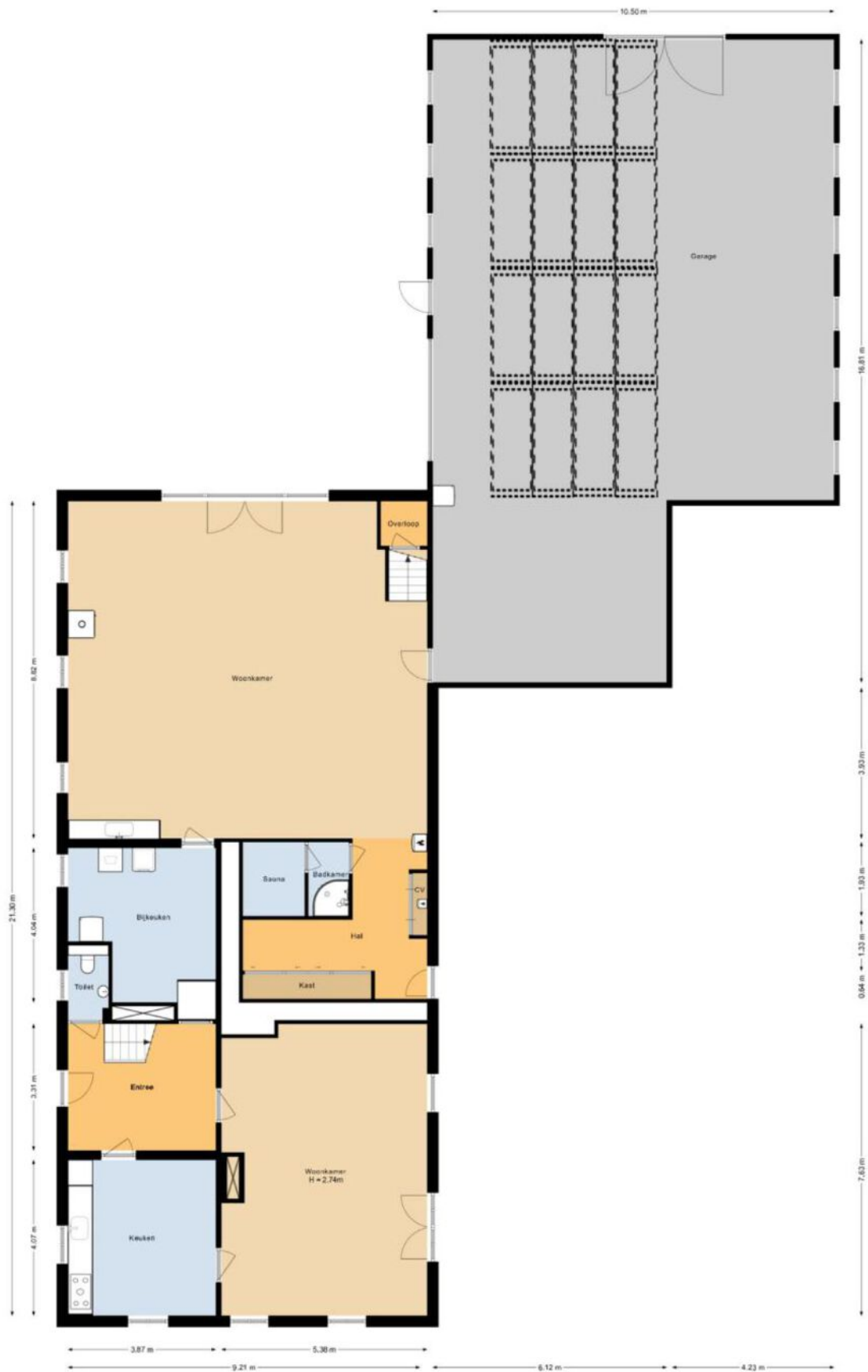




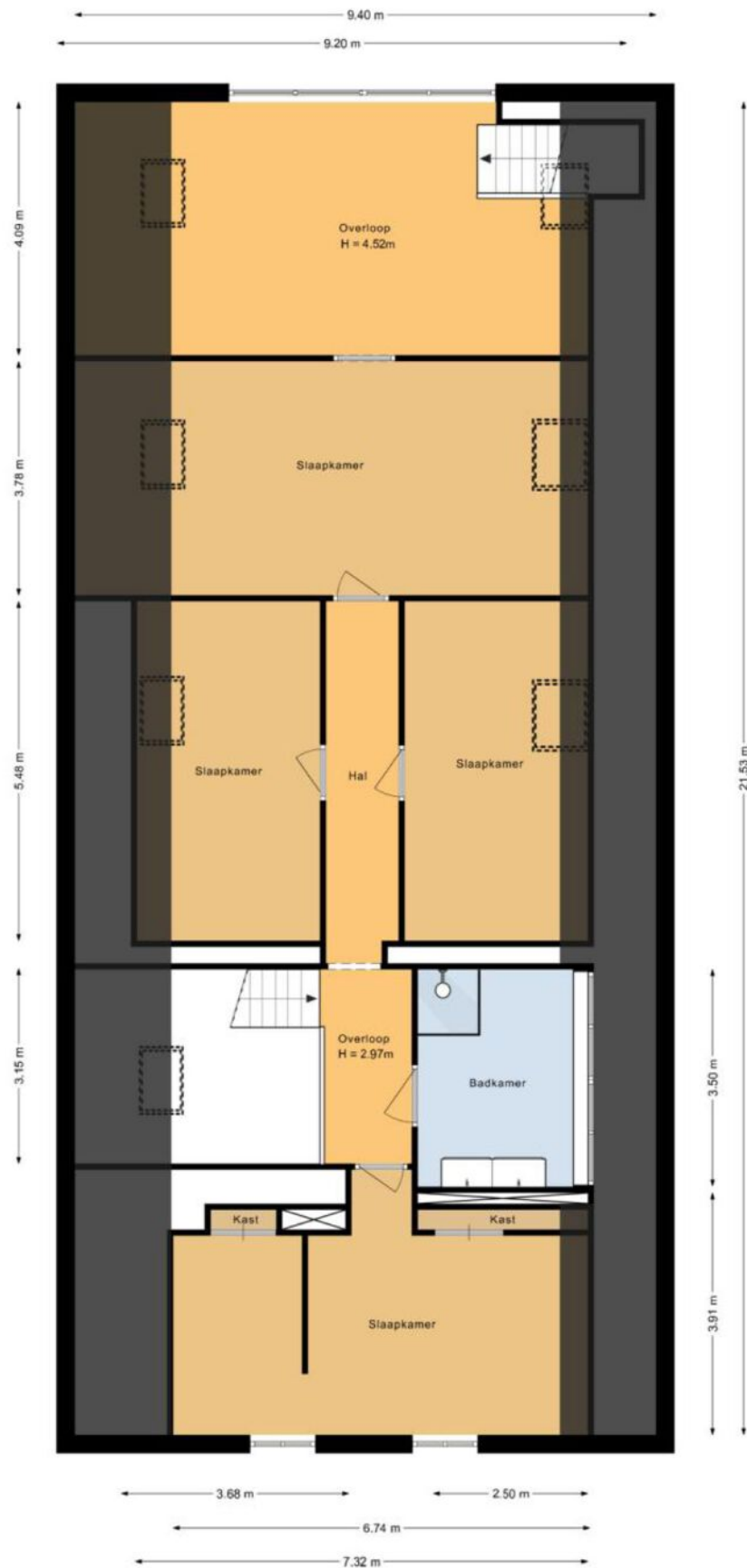
LOCATIE OP DE KAART



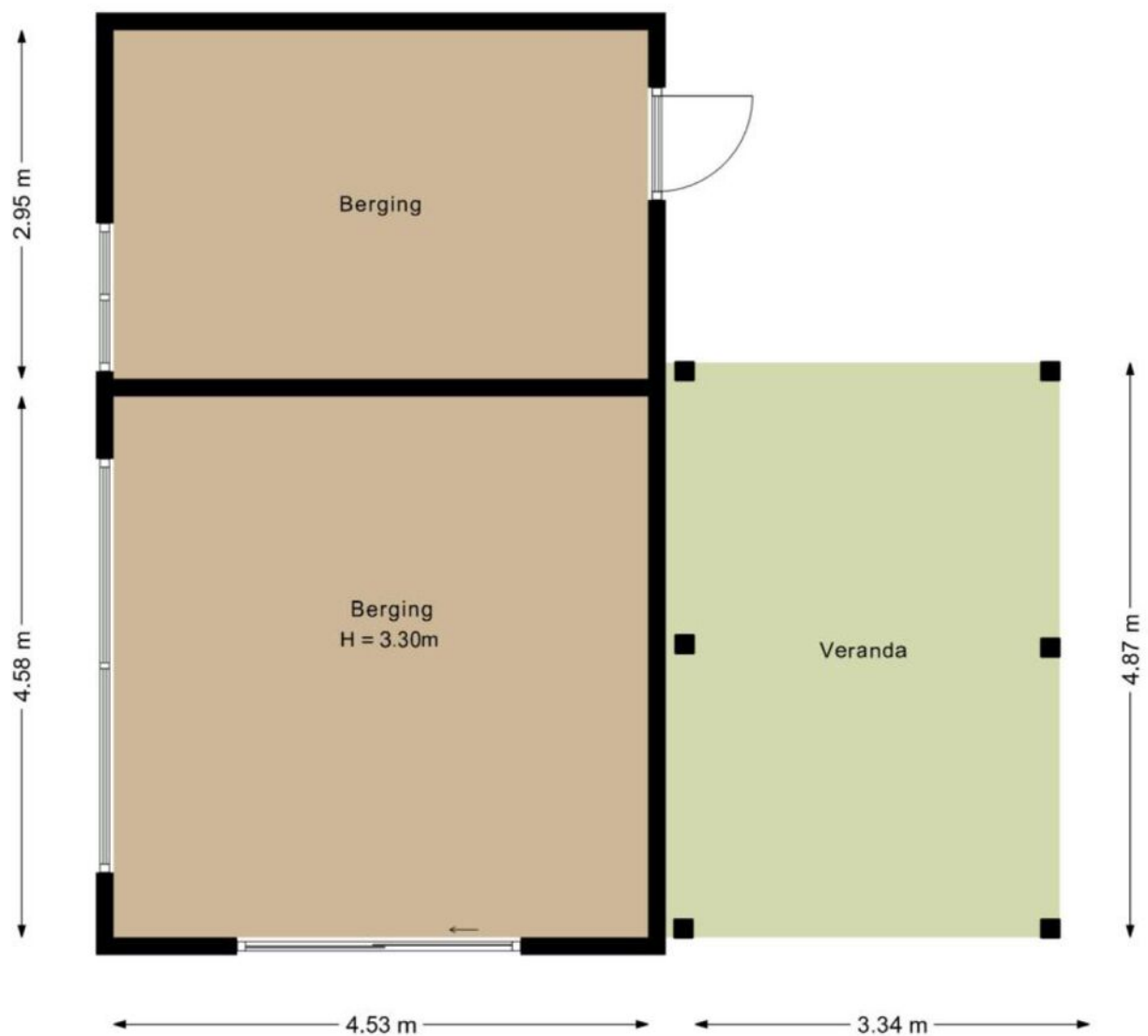
PLATTEGRONDEN



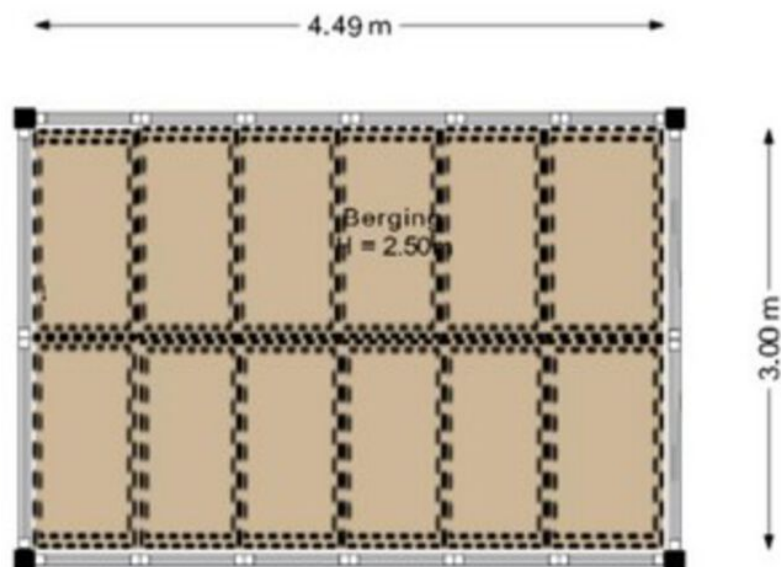
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KADASTER

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Gendringen Sectie N Perceel 263	kadaster 
--	--	---

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
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.

LET OP:
duurzaamheid
was nog nooit
zo eenvoudig
en lonend!

Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap
naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op
www.tenhag.nl om meer te weten te komen over de
mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

OVER ONS



55 jaar ervaring

Als we je vertellen dat we ruim 55 jaar ervaring hebben en dat ten Hag inmiddels negen vestigingen heeft, dan is het bijna overbodig om te zeggen dat we een begrip in de regio zijn. Toch doen we het.

We zijn er namelijk supertrots op dat we in de regio Oost-Nederland bekend staan als dé dienstverlener in makelaardij en financiële dienstverlening. We hebben inmiddels 100 enthousiaste en gemotiveerde medewerkers. Met plezier blijven groeien, zowel fysiek als in de expertise van onze medewerkers.

Wat ten Hag onderscheidt is het totaalpakket aan diensten en het feit dat we net zo veel waarde hechten aan persoonlijke aandacht als aan vakinhoudelijke kennis. Die twee zaken combineren we in alles wat we doen, zodat je langdurig op ons kunt bouwen. Met een nuchtere kijk op zaken en een proactieve houding zetten we ons altijd voor de volle 100 procent in. Zo werken we aan duurzame relaties. Door de jaren heen hebben we dan ook een uitgebreid professioneel netwerk en klantenkring opgebouwd en dat koesteren we.

Neem contact met ons op!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem
0314 - 33 24 91 | doetinchem@tenhag.nl | tenhag.nl

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor uw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

HYPOTHEEKNET

Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past !

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet !

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Wilt u weten hoeveel een woning u per maand kost?

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004.

Of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>



Neem contact met ons op!

053-8506004 | binnendienst@hypnet.nl
financieel.tenhag.nl

 **HypotheekNet**
Dé onafhankelijke specialisten



HypotheekNet

Dé onafhankelijke specialisten

HOEVEEL KAN IK LENEN?

**BEKIJK IN ENKELE STAPPEN
HOEVEEL JE KUNT LENEN**



scan de QR code met de camera



vul de gegevens in en maak een afspraak

VRAGEN?

Kom je er niet uit of werkt
de QR code niet?

Neem contact met ons op
of kom binnen voor een
kop koffie

CONTACT

 : 053 850 6004
 : binnendienst@hypnet.nl
 : www.hypotheeknet.nl

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen.

De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals.

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad,
- Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/ verzekeringen.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.

Wilt u meer weten over ons aanbod?

Neem dan contact met ons op. Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden.

(053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem
0314 - 33 24 91 | doetinchem@tenhag.nl | tenhag.nl



Nadine Herwig
n.herwig@tenhag.nl
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

