



Vraagprijs
€ 275.000,- k.k.



Woonoppervlakte
64 m²



Perceeloppervlakte
3595 m²



Slaapkamers
2



Energie label
-



RIETMOLENSEWEG 2 A
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Rietmolenseweg 2 a 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

Job Kamp

☎ 0545-47 50 75

✉ makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: **64 m²**
Perceeloppervlakte: **3595 m²**
Inhoud: **251 m³**
Soort: **Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers: **2**

Cv-ketel: **Nefit 2022**
Verwarming: **C.v.-ketel**
Isolatie: **dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie en kunststof
kozijnen**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energietabel
-



Bouwjaar
1959



Kamers
3



Omschrijving

& bijzonderheden

Waar het Achterhoeks landschap zich opent en stilte de boventoon voert, staat deze stijlvolle recreatiewoning aan de Rietmolenseweg 2a in Eibergen

Aan de rand van Eibergen ligt deze eigentijdse recreatiewoning: een combinatie van landelijke charme en moderne afwerking. Zodra je het erf oprijdt, voel je de rust en vrijheid van het buitengebied. De woning heeft een frisse, eigentijdse uitstraling met donkere gevelbekleding, grote ramen en veel lichtinval.

BINNENRUIMTE

Bij binnenkomst via de hal tref je een garderobe, meterkast en de CV-installatie (Nefit, 2022). Vanuit hier stap je de lichte, open leefruimte binnen, waar houttinten en natuurlijke kleuren de toon zetten. De gehele woning (behalve de badkamer) is voorzien van een nette laminaatvloer, die zorgt voor een rustige, warme uitstraling.

De woonkamer aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht over het coulisselandschap – elk seizoen anders, altijd bijzonder. De zithoek loopt vloeiend over in het eetgedeelte, waar openslaande deuren toegang geven tot de overkapping. Binnen en buiten gaan hier moeiteloos in elkaar over.

De moderne keuken, vernieuwd in 2018, is uitgevoerd in matzwart met een houten blad en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een koelkast/vriezer, gasfornuis, vaatwasser en afzuigkap. Een stijlvolle, praktische ruimte die het hart vormt van de woning.

Via de tweede hal zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Beide kamers zijn sfeervol en licht, waarbij de hoofdslaapkamer beschikt over directe toegang tot de badkamer. Deze is strak afgewerkt met lichte tegels, zwarte accenten en een ruime inloopdouche. In dezelfde hal bevindt zich bovendien een separaat toilet/wasruimte, praktisch ingedeeld en netjes uitgevoerd.

De woning is degelijk gebouwd en voorzien van muurisolatie, dakisolatie, kunststof kozijnen en een vliering voor extra bergruimte. Alles is klaar voor zorgeloos gebruik en onderhoudsarm recreatief wonen.

BUITENRUIMTE

Het perceel van 3.595 m² biedt volop ruimte om te genieten van rust en natuur. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim gazon, grindoprit en meerdere terrassen.

Aan de achterzijde ligt de overkapping, een sfeervolle plek om buiten te eten of te ontspannen met uitzicht op het groene landschap. De grote eikenbomen zorgen voor natuurlijke beschutting en privacy, waardoor de tuin een intieme, rustige sfeer heeft. Verderop bevindt zich een tweede terras bij de vrijstaande stalen berging – een fijne plek om van de zon te genieten met uitzicht over het coulisselandschap.

De ruimte, het groen en de beschutting maken deze tuin tot een unieke buitenplek waar elk moment van de dag iets anders te bieden heeft.

LIGGING

De woning ligt net buiten Eibergen, in het rustige buitengebied richting Rietmolen. De omgeving kenmerkt zich door kronkelende landwegen, houtwallen en weidse uitzichten. Het echte Achterhoeks buitenleven.

Wandelaars en fietsers kunnen hier eindeloos genieten van de natuur. Toch zijn de voorzieningen van Eibergen binnen enkele minuten bereikbaar, en ook plaatsen als Haaksbergen, Neede en Groenlo liggen dichtbij. Een ideale locatie voor wie rust zoekt, maar de gezelligheid van dorp en stad binnen handbereik wil houden.

Omschrijving & bijzonderheden

KENMERKEN

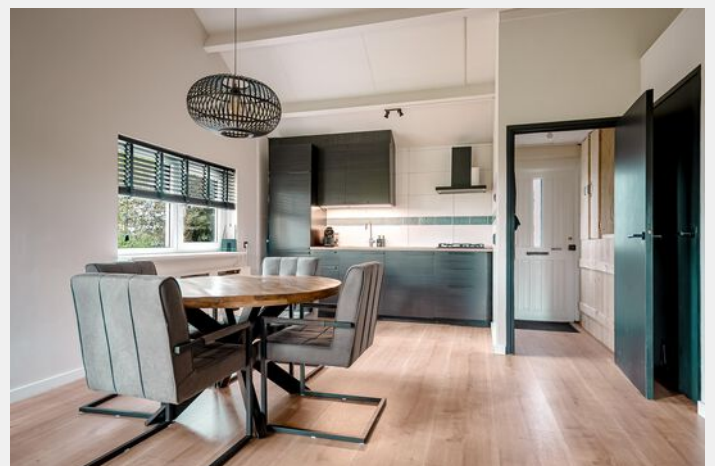
- Woonoppervlakte: ca. 64 m²
- Perceeloppervlakte: 3.595 m²
- Bouwjaar 1959, herbouwd in 1996 en uitgebouwd in 2022
- Moderne keuken (2018) met inbouwapparatuur en badkamer (2023)
- Muurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en kunststof kozijnen
- Achtertuin met grote eikenbomen en volledige privacy
- Ook geschikt voor gebruik als mantelzorgwoning

VRAAGPRIJS: €275.000,- K.K.

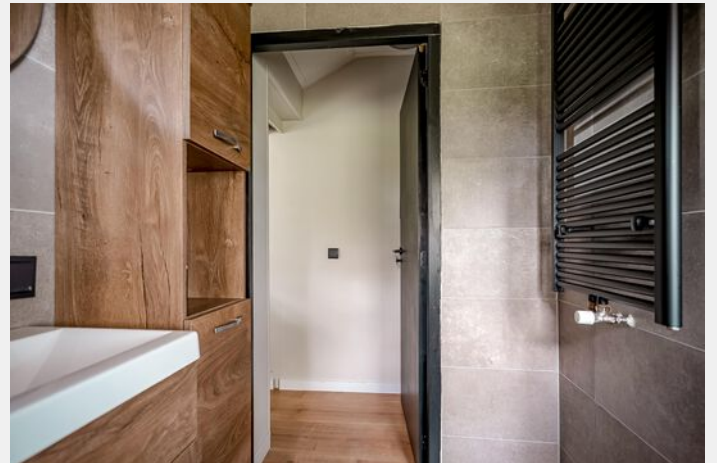
AANVAARDING: IN OVERLEG

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















Plattegrond

Begane grond



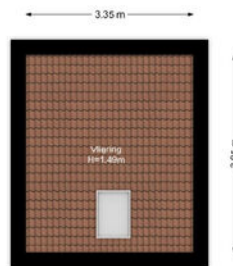
Deze plattegronden zijn afbuitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitair onderdelen worden
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen,
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematrizen
bij schuine daken zijn berekend tot de 100 cm-hoogtelijn.

© HUIS House Visuals 2025

Plattegrond

Vliering



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor dakramen, deuren, keukens en sanitair onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij bestelling geprojecteerd.

Alle (oppervlakte)maten zijn vermeerderd met 150 cm-hoogte;
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogte.

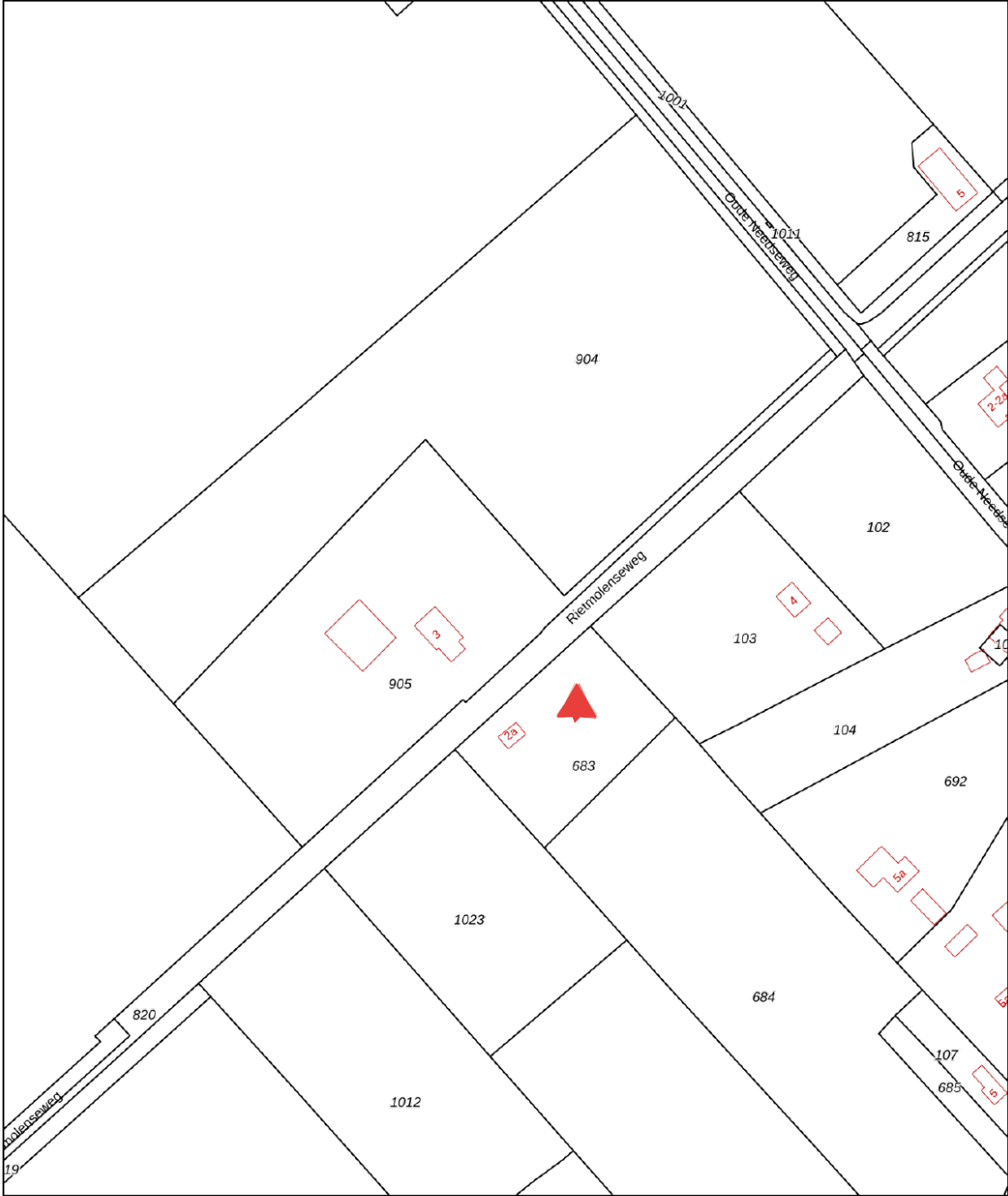
© HUIJER House Visuals 2025

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietmolenseweg 3



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Eibergen

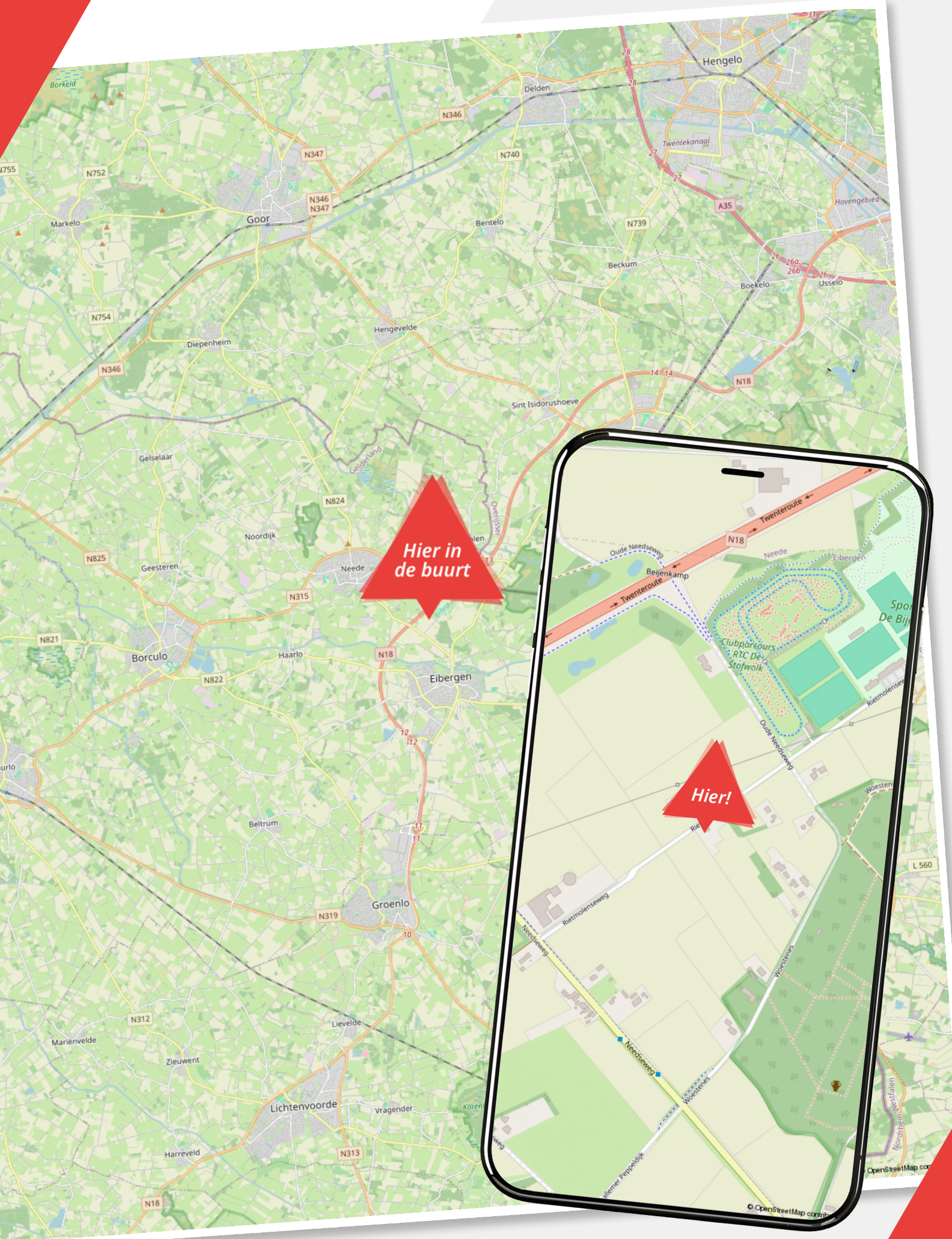
Sectie AA

Perceel 905

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Lijst van zaken

Rietmolenseweg 2 a

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- koelkast			
- vriezer			
- koffiezetapparaat			

Lijst van zaken

Rietmolenseweg 2 a

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafelmeubel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Japanse notenboom			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Rietmolenseweg 2 a

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

- (sier)hek			
-------------	---	--	--

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

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.

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net



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.



De route naar je nieuwe huis

Van bezichtiging tot aankoop

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee

We waarderen het als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij dit aan de verkoper doorgeven.

Zijn jouw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Wij kunnen jou in contact brengen met een erkende hypotheek-adviseur. Vraag ons gerust de mogelijkheden.

Breng je een bod uit?

Nee

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk bijvoorbeeld via Move) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc. Indien er sprake is van een inschrijvingsprocedure dan kun je één eindbod uitbrengen.

Is er overeenstemming met jou en de verkoper?

Nee

Wij stellen een koopovereenkomst op, dat na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris

De notaris zal enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen om de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt er een overbruggingskrediet geregeld.

Inspectie

Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals afgesproken. Tijdens de inspectie worden de meterstanden ook genoteerd.

De overdracht

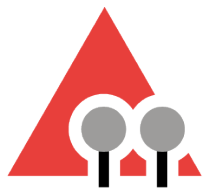
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering komen te ondertekenen. Voor die tijd krijg je de concept akten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Notities

Ben jij al verkocht?

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

WORMGOOR
LAND & PLAS



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

