

WORMGOOR
MAKELAARS



*Nette twee-onder-een-
kapwoning met
strakke afwerking
gelegen op een royaal
perceel van 383 m².*

Vraagprijs
€ 350.000,- k.k.



Woonoppervlakte
90 m²



Perceeloppervlakte
383 m²



Slaapkamers
3



Energie label
D



KONINGIN JULIANA STRAAT 23

EIBERGEN

WELKOM BIJ

Koningin Julianastraat 23 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:	90 m ²
Perceeloppervlakte:	383 m ²
Inhoud:	356 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Overig inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	31 m ²
Externe bergruimte:	33 m ²
Cv-ketel:	Nefit topline 2008
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, HR-glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energielevel
D



Bouwjaar
1952



Kamers
4



Omschrijving

& bijzonderheden

Aan de Koningin Julianastraat 23 staat deze nette twee-onder-een-kapwoning met eigen ruime oprit, carport en een praktische indeling. Hier woon je rustig in een prettige woonstraat, terwijl het centrum van Eibergen op korte afstand ligt.

De woning is verzorgd afgewerkt, heeft drie volwaardige slaapkamers en een ruime zolderverdieping met mogelijkheden. Binnen ervaar je een lichte leefruimte met zicht op zowel de straat als de tuin, terwijl buiten een royale achtertuin met overkapping en garage zorgt voor volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.

BINNEN

Je komt de woning binnen aan de voorzijde onder een charmant luifeltje met dakpannen. In de entreehal vind je direct de garderoberuimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische kelderkast voor provisie en de nette toiletruimte die volledig wit is betegeld. Vanuit de hal stap je de open leefruimte binnen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer met uitzicht over de straat. Hier is een fijne plek voor een zithoek waar je comfortabel kunt ontspannen. In het verlengde van de woonkamer ligt het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier kijk je uit over de tuin en via de openslaande tuindeuren loop je zo naar buiten.

De keuken bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte van de woning. Het betreft een nette keuken in lengteopstelling met een aparte keukenkast in lichte houtlook kleur. In de keuken is tevens ruimte voor een extra eethoek. De keuken is uitgerust met een 4 pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast, ingebouwd koffiezetapparaat en een combi-oven magnetron. De wand is deels betegeld en het geheel oogt verzorgd en praktisch.

Vanuit de keuken bereik je de achtergelegen bijkeuken. Dit is een handige ruimte met plek voor de witgoedopstelling, de cv-ketel (Nefit, 2008) en een achterdeur naar de tuin.

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning ligt de grootste slaapkamer, met voldoende ruimte voor een ruim tweepersoonsbed en kastruimte. Ook aan de achterzijde bevindt zich een

tweede kamer die uitstekend geschikt is als kind- of werkkamer. Aan de voorzijde van de woning ligt nog een derde kamer die eveneens ruimte biedt voor een tweepersoonsbed. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt, voorzien van kunststof kozijnen en worden verwarmd middels radiatoren.

De badkamer op deze verdieping is volledig betegeld in een witte kleurstelling en heeft een tijdloze uitstraling. Je vindt hier een toilet, een wastafel en een royale inloopdouche. Daarnaast is de badkamer voorzien van een designradiator en spotverlichting.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze zolderkamer is strak afgewerkt en biedt veel bergruimte achter de knieschotten. Het overige deel heeft stahoogte en kan volledig naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer.

BUITEN

Aan de voorzijde van de woning ligt een royale oprit met grind waar je gemakkelijk twee tot drie auto's kunt parkeren. De voortuin is netjes en onderhoudsvriendelijk ingericht. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde carport.

Vanuit de carport is er via een deur een doorgang naar de achtergelegen overkapping. Ook via de bijkeuken en de tuindeuren bij het eetgedeelte bereik je de achtertuin.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct achter de woning is de tuin volledig bestraat, waardoor je hier eenvoudig een terras kunt creëren. Aan de linkerzijde van het perceel staat een ruime overkapping met plek voor een overdekte zithoek met loungeset of tuintafel.

Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaande houten garage voorzien van elektra. In combinatie met de diepe tuin en de verschillende zitplekken biedt dit perceel veel mogelijkheden om het buitenleven helemaal naar eigen smaak in te richten.

Omschrijving & bijzonderheden

BUURT

De woning ligt aan de Koningin Julianastraat in een rustige en geliefde woonwijk in Eibergen. Hier woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving met veel voorzieningen dichtbij.

Basisschool Het Sterrenpalet ligt letterlijk om de hoek, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen. Ook winkels, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Eibergen liggen op korte afstand. In de omgeving vind je daarnaast volop groen, wandelroutes en fietspaden langs de Berkel en door het Achterhoekse landschap.

Je woont hier rustig, maar met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

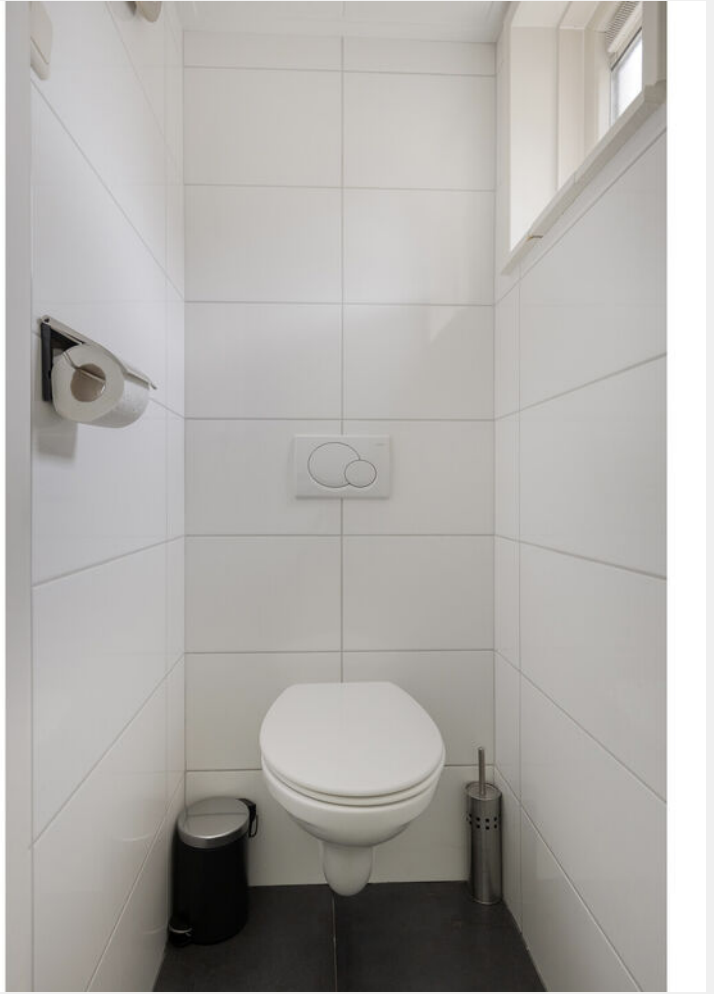
BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 90 m²
- Perceeloppervlakte 388 m²
- Energielabel D (geldig tot 25-10-2027)
- Basisschool Het Sterrenpalet letterlijk om de hoek
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vier
- Royale achtertuin met vele mogelijkheden

VRAAGPRIJS: € 350.000,- 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

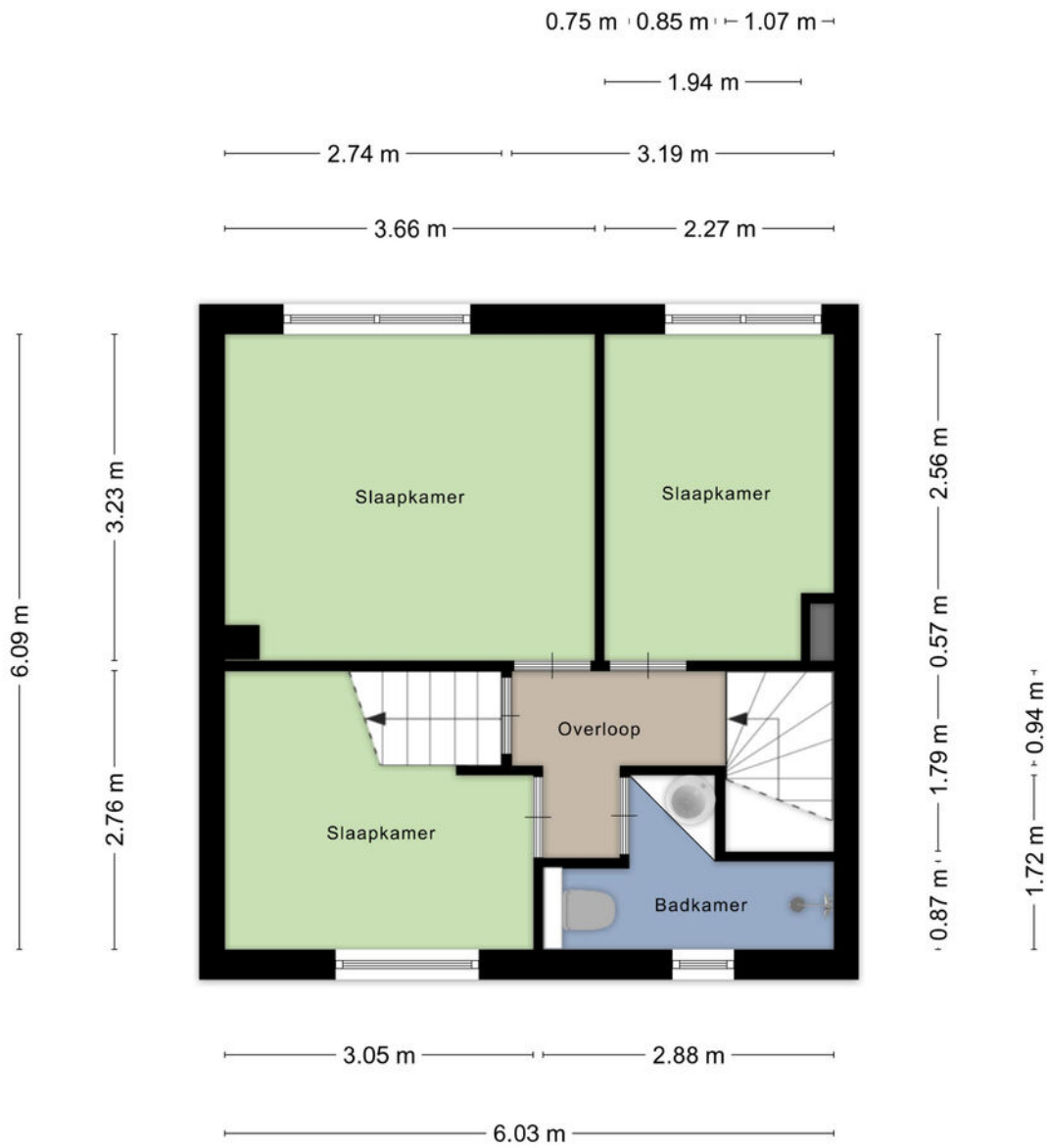


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



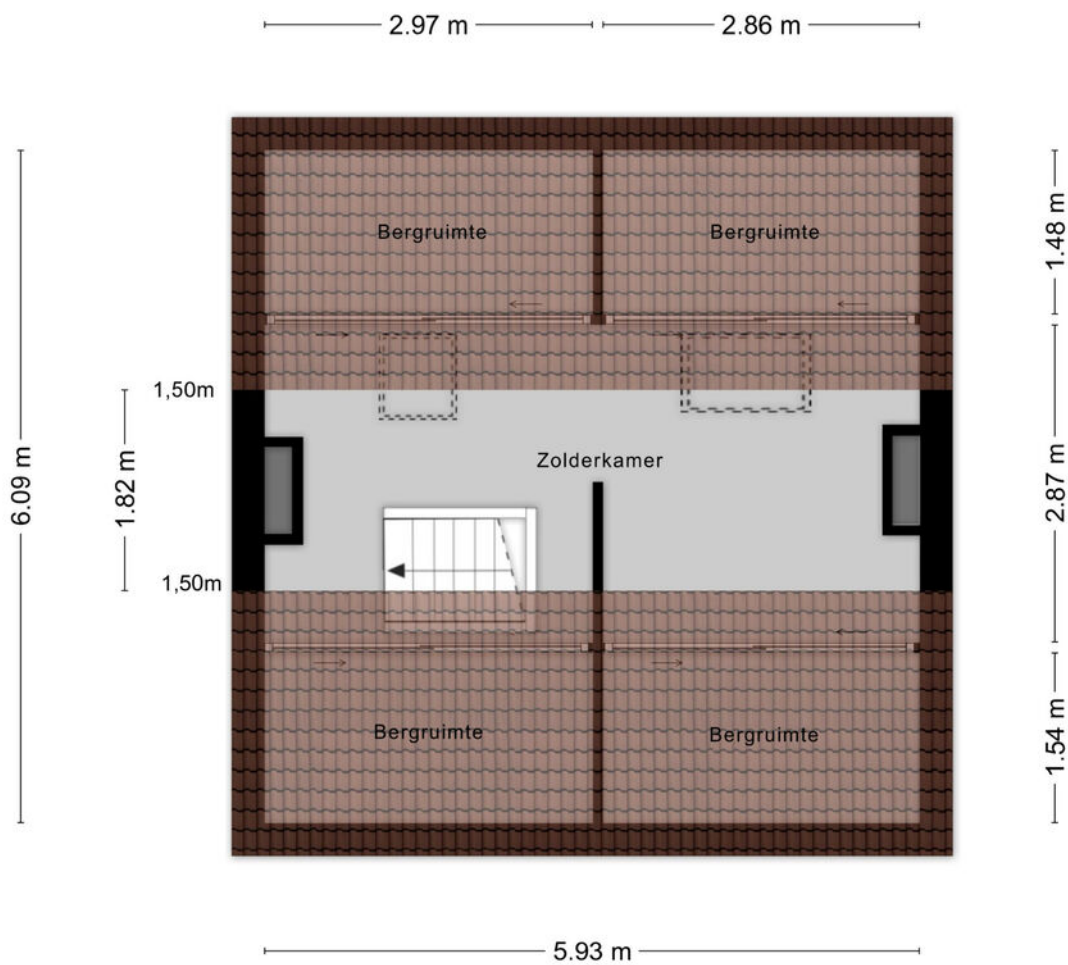
Plattegrond

Eerste verdieping



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

Plattegrond Zolder



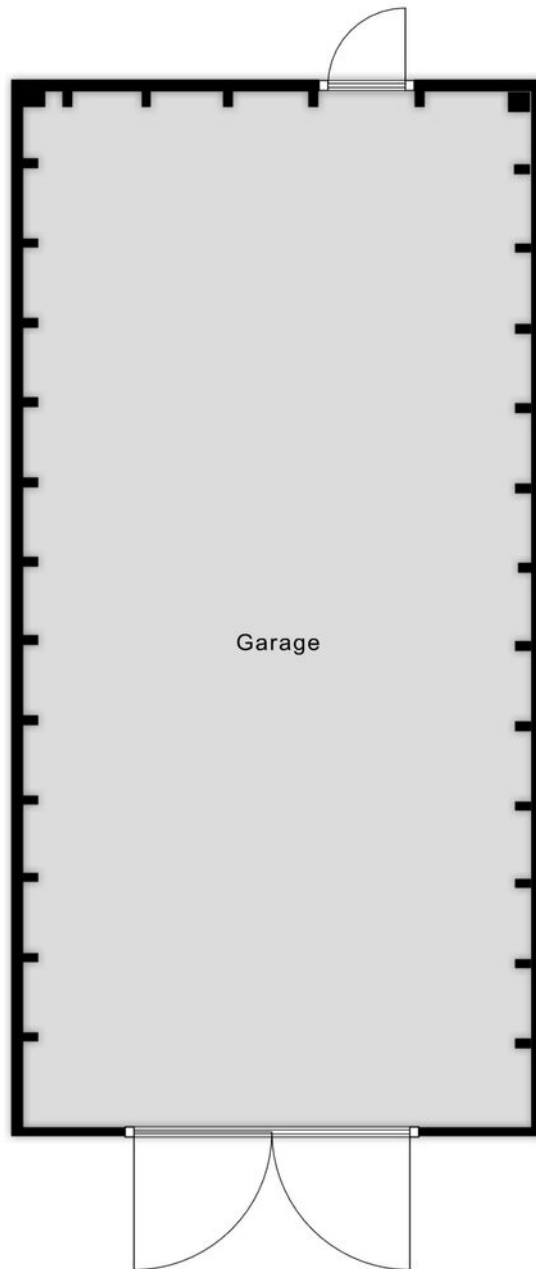
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond Garage



4.03 m

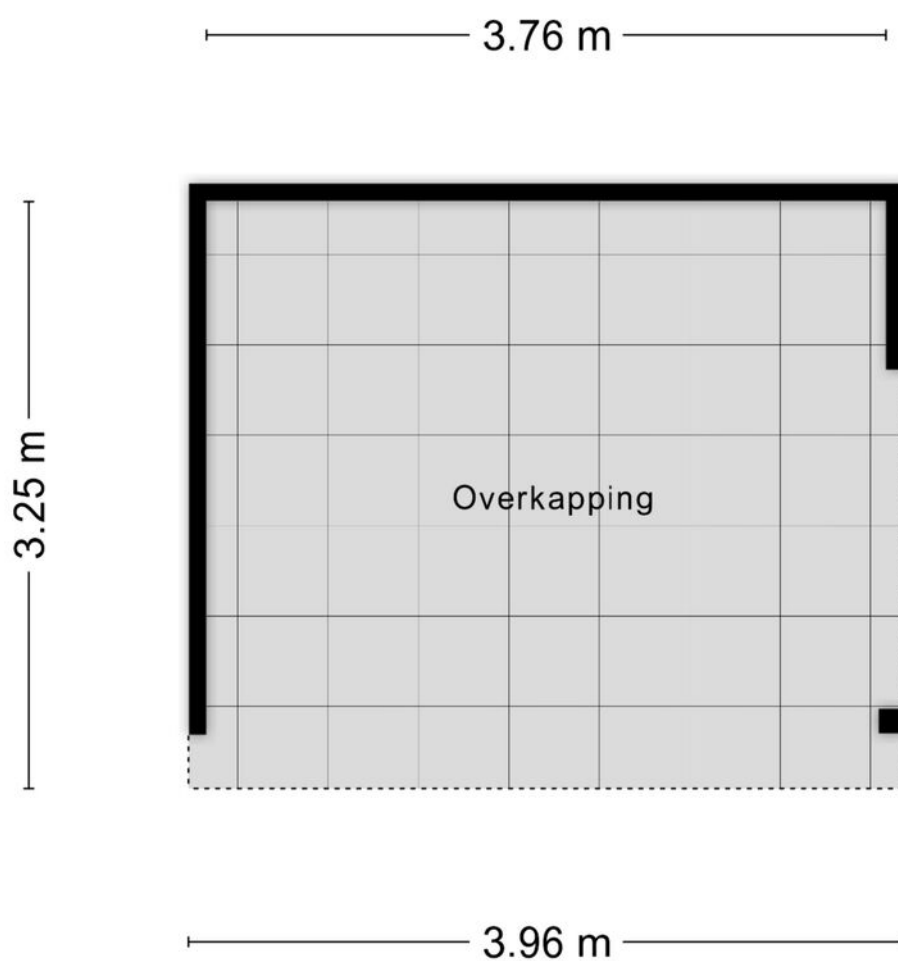


8.24 m

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

Plattegrond

Overkapping



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



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen, Eibergen

Kadastrale kaart

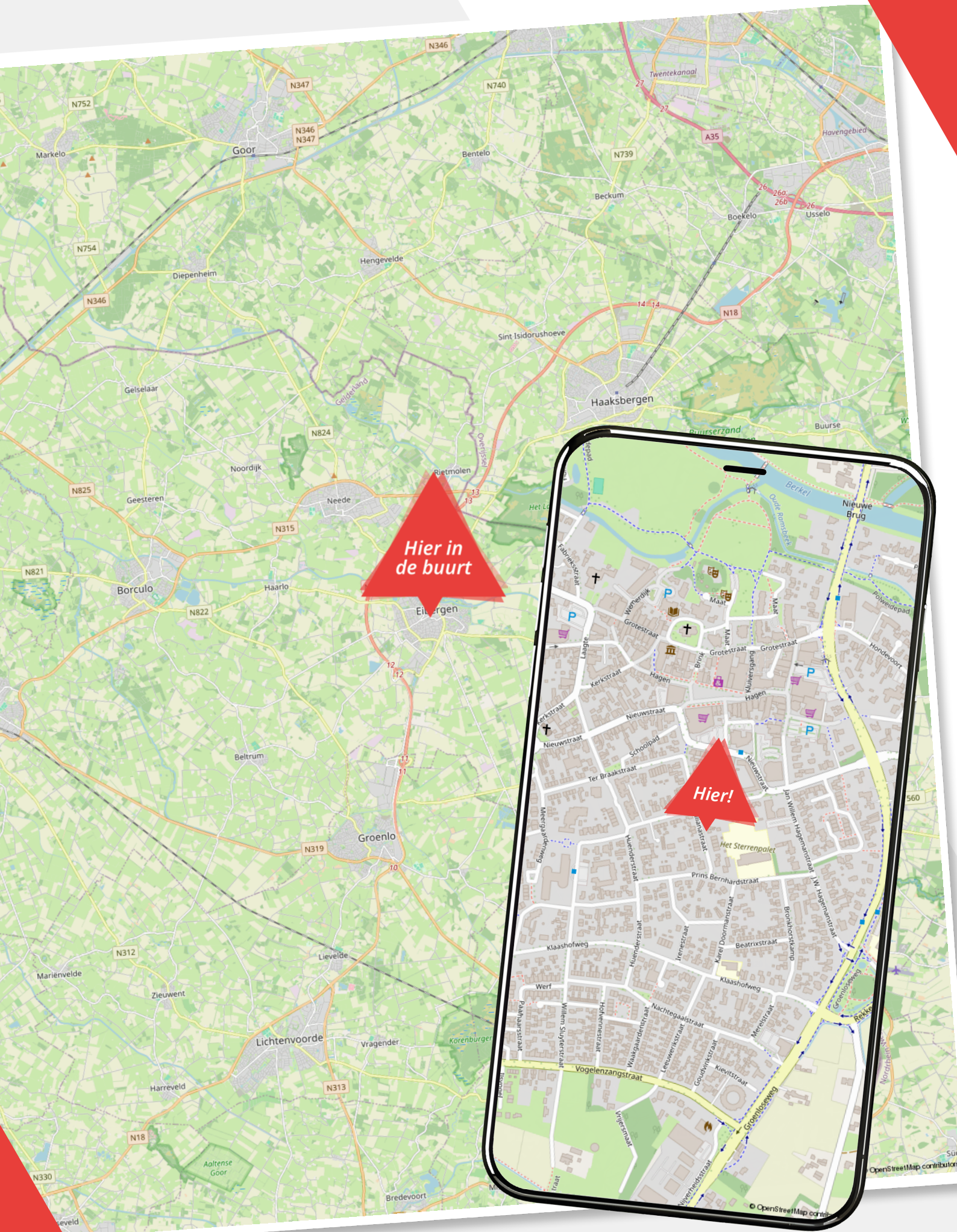
Uw referentie: ---



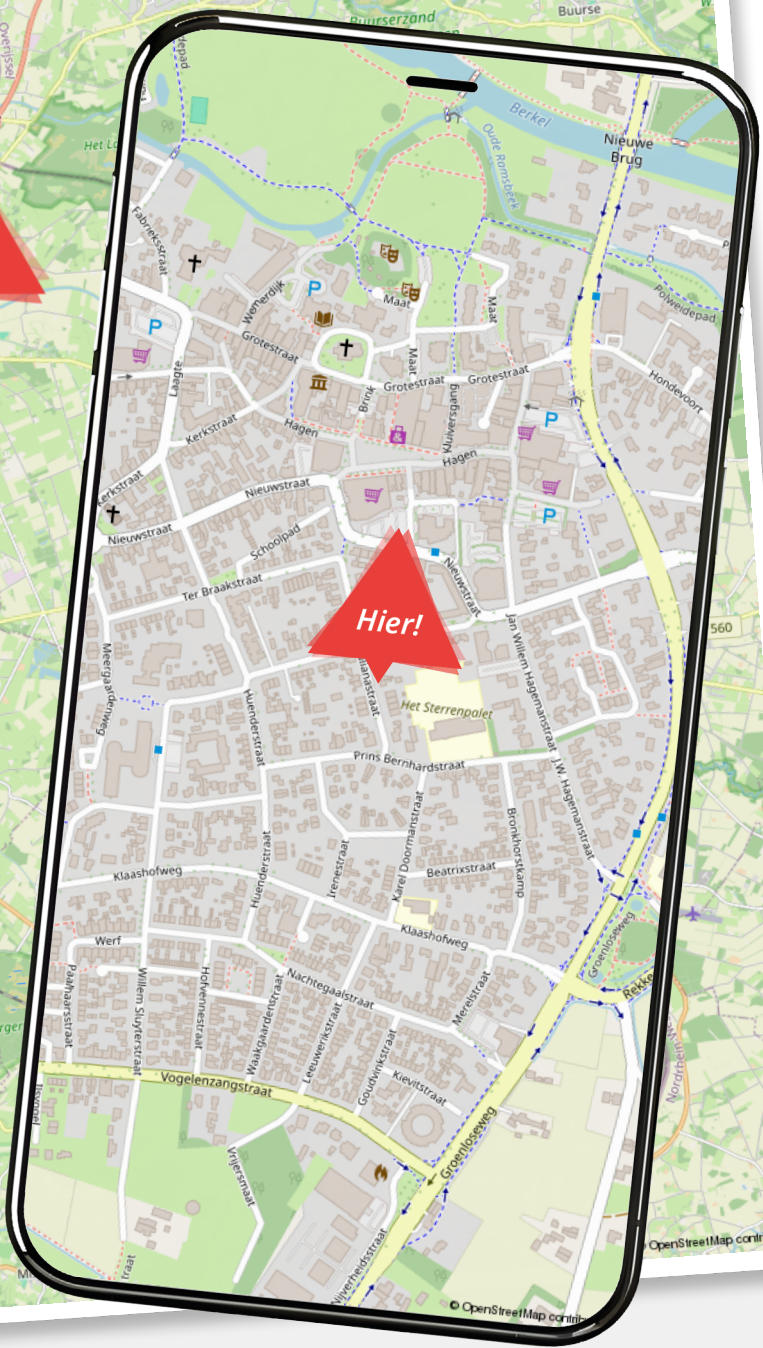
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Eibergen	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3135	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 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.



Hier in de buurt



Hier!

Lijst van zaken

Koningin Julianastraat 23

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Koningin Julianastraat 23

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- toilet			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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

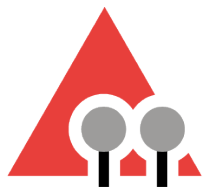
Je hebt een mooi huis gezien en wil weten of hiervoor een hypotheek mogelijk is. Of misschien is het huis fijn, maar is het tijd om te gaan verduurzamen en te verbouwen. Wij hebben ervaren hypotheekadviseurs om je te adviseren over de bestaande of nieuwe hypotheek. Wij bieden een transparant en onafhankelijk 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.





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

