



## OULDSTE POORTSTRAAT 4 'S-HEERENBERG

VRAAGPRIJS € 399.000,-- k.k.

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





artist impression

## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1910



WOONOPPERVLAKTE  
165 m<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
E



INHOUD  
654 m<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
62 m<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Karakteristiek en ruim wonen in het hart van 's-Heerenberg

Welkom in deze unieke en verrassend ruime woning van ca. 165 m<sup>2</sup>, gelegen in een karakteristiek en historisch pand midden in het centrum van 's-Heerenberg. Een woning met sfeer, uitstraling én volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten. Hier woon je met de charme van vroeger en het comfort van nu, op een plek waar stad en natuur naadloos samenkomen.

Wat deze woning bijzonder maakt, is de flexibiliteit in gebruik. De begane grond is momenteel ingericht als atelier, maar biedt alle ruimte om te transformeren tot een royale leefruimte met keuken. Hierdoor ontstaat één volwaardige, ruime gezinswoning verdeeld over drie woonlagen. In combinatie met de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras, creëer je hier een uniek thuis met uitzicht op het groene Montferland.

De ligging is ideaal: midden in het centrum met winkels, horeca en voorzieningen op loopafstand, terwijl je binnen enkele minuten in het uitgestrekte natuurgebied Montferland staat. Bovendien ligt de Duitse grens op korte afstand, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt.



AANTAL SLAAPKAMERS

2



OVERIGE RUIMTE

18 m<sup>2</sup>



# OUDSTE POORTSTRAAT 4

## **Indeling:**

### **Begane grond:**

Via de entree betreed je de ruime en lichte leefruimte (thans in gebruik als atelier). Deze verdieping leent zich uitstekend om te worden ingericht als royale woonkamer met open keuken. Aansluitend bevindt zich een ruime hal met een kitchenette, toiletruimte en meterkast. Vanuit hier is er toegang tot de kelder en een tweede hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

### **Eerste verdieping:**

De eerste verdieping vormt momenteel het hart van de woning met een lichte en ruime woonkamer en een open keuken. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel daglicht. De keuken is praktisch ingericht en staat via een brede opening in verbinding met de woonkamer.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een separaat toilet, een kast met cv-installatie en een complete badkamer met ligbad, aparte douche en dubbel wastafelmeubel.

Indien de keuken naar de begane grond wordt verplaatst, ontstaat hier de mogelijkheid om extra (slaap)kamers te realiseren.

### **Tweede verdieping:**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een overloop en veel bergruimte. Hier bevinden zich twee slaapkamers, beide met praktische inbouwkasten. Eén van de kamers beschikt over een dakkapel, de andere over een wastafel en toegang tot een luik met mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras.

### **Kelder:**

De ruime kelder biedt volop praktische bergruimte.

### **Bijzonderheden:**

- Woonoppervlakte ca. 165 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1910;
- Karakteristiek en sfeervol pand;
- Mogelijkheid om één ruime gezinswoning te creëren;
- Optie tot het realiseren van een dakterras;
- Natuurgebied Montferland op loopafstand
- Centrale ligging in het hart van 's-Heerenberg.



# OUDSTE POORTSTRAAT 4

Wonen met karakter, ruimte en mogelijkheden

Deze woning biedt een zeldzame combinatie van historie, ruimte en flexibiliteit. Een ideale kans voor wie op zoek is naar een bijzondere woning die volledig naar eigen wens te maken is, op een centrale én groene locatie.

Is jouw interesse gewekt? Bel snel voor een bezichtiging met ten Hag Makelaarsgroep! We laten deze woning graag aan je zien!

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.































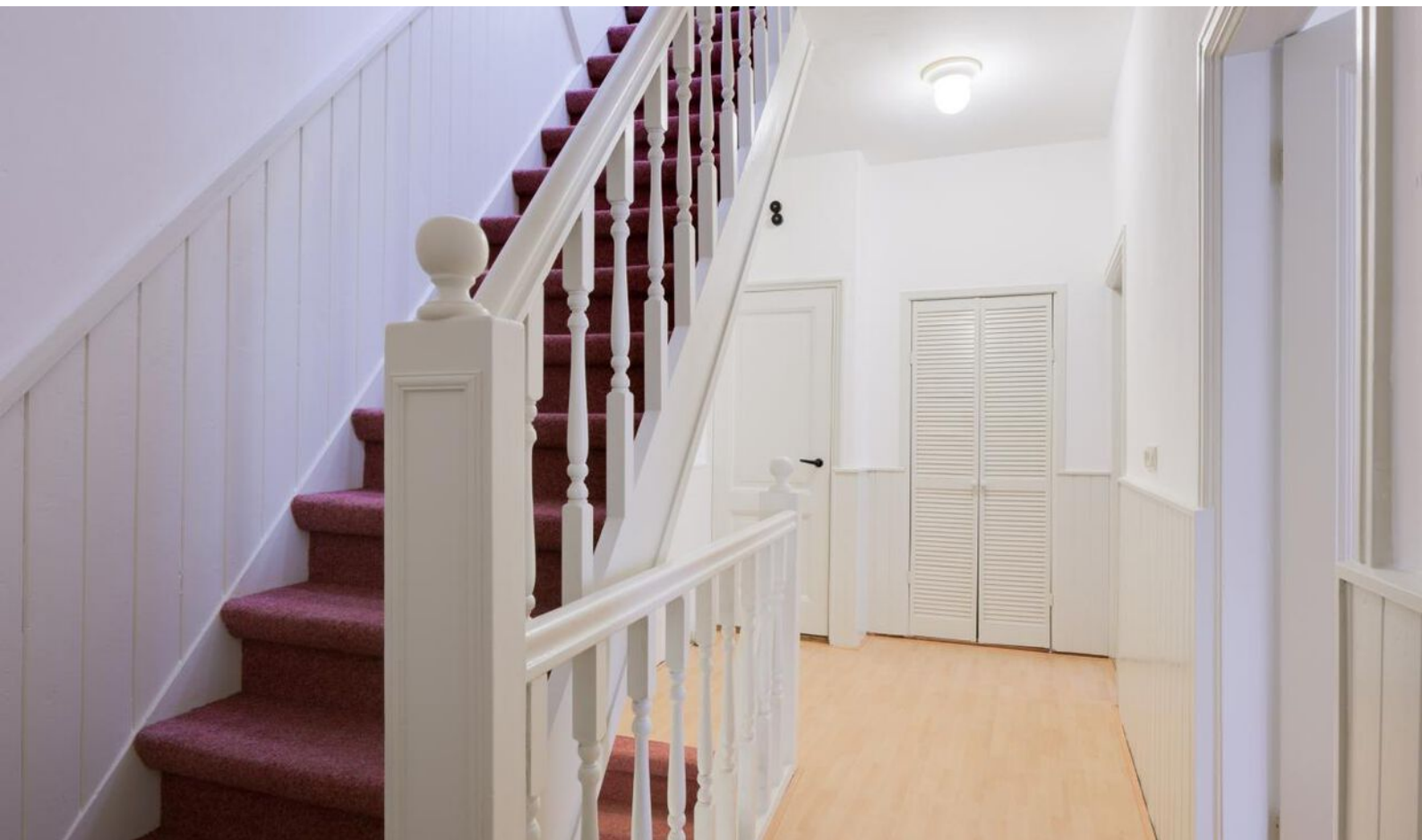




















































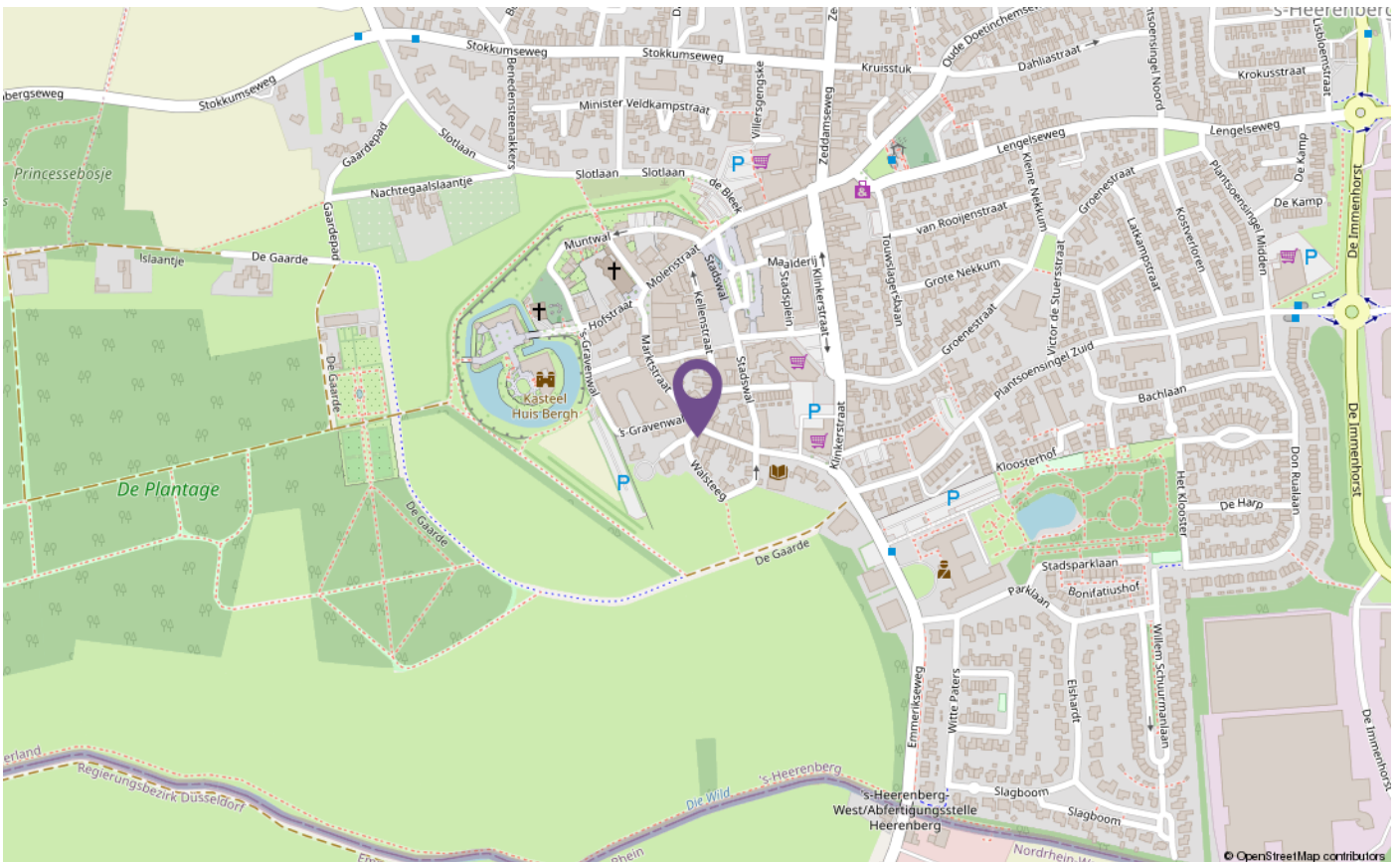
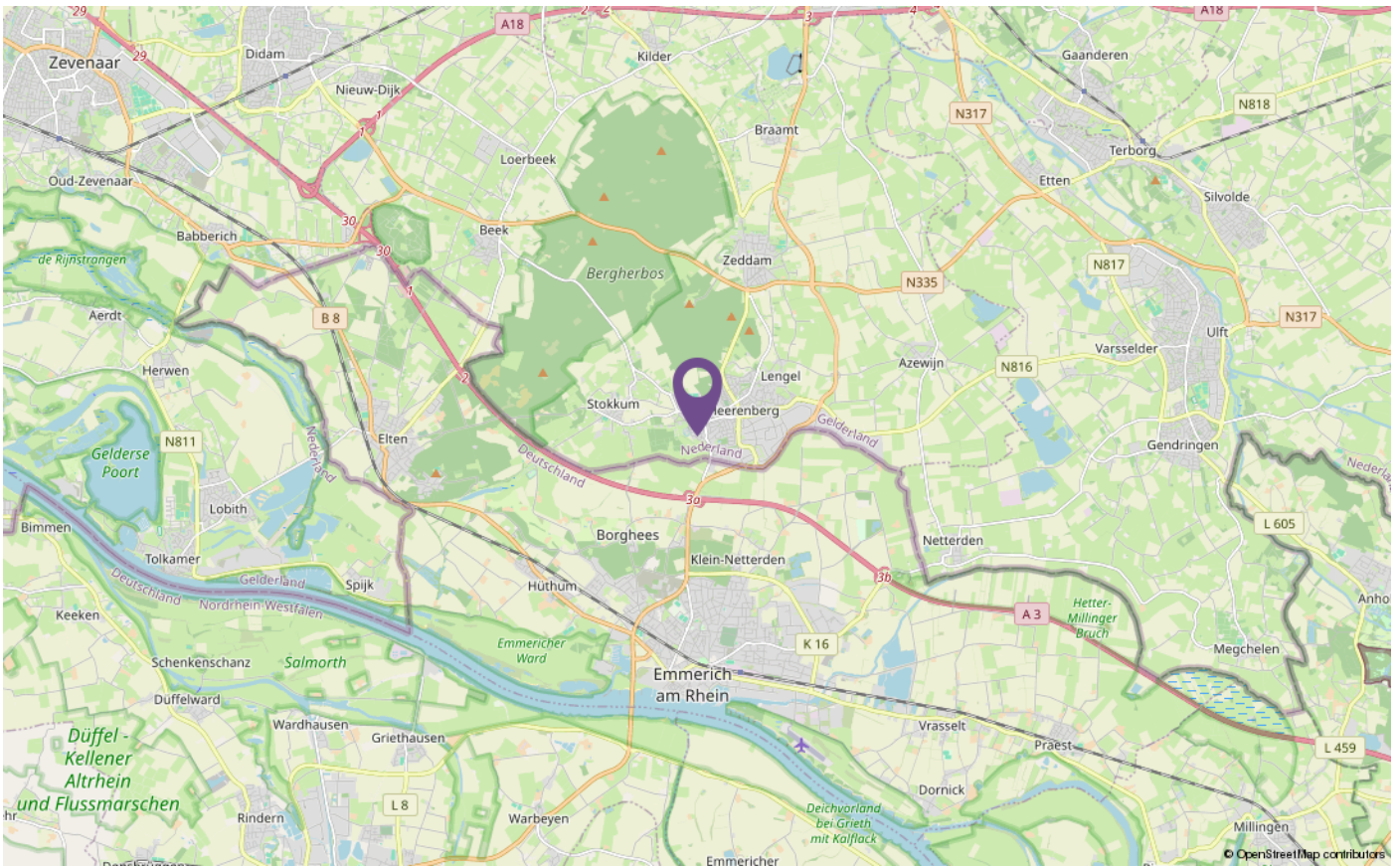






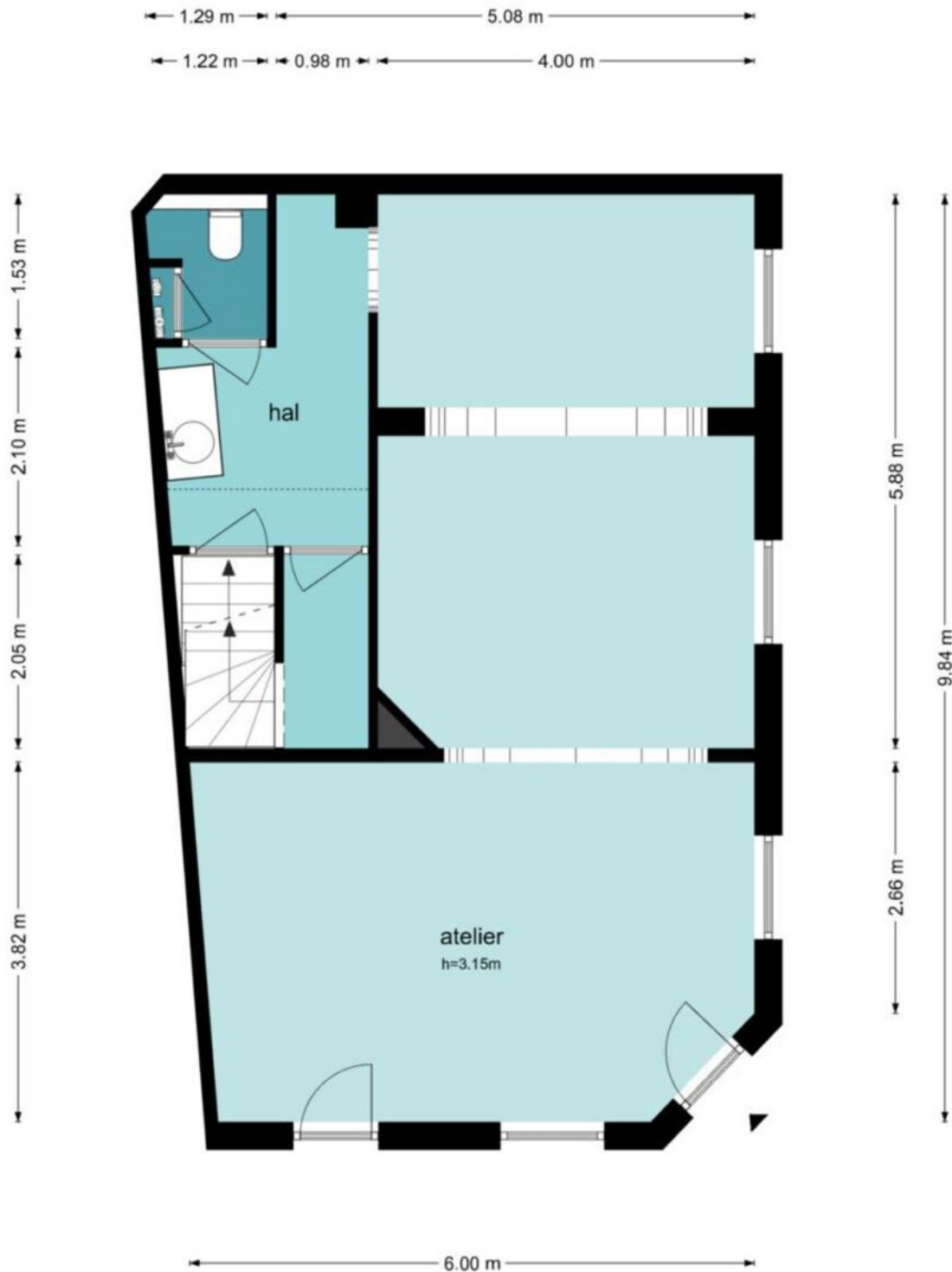


# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGRONDEN

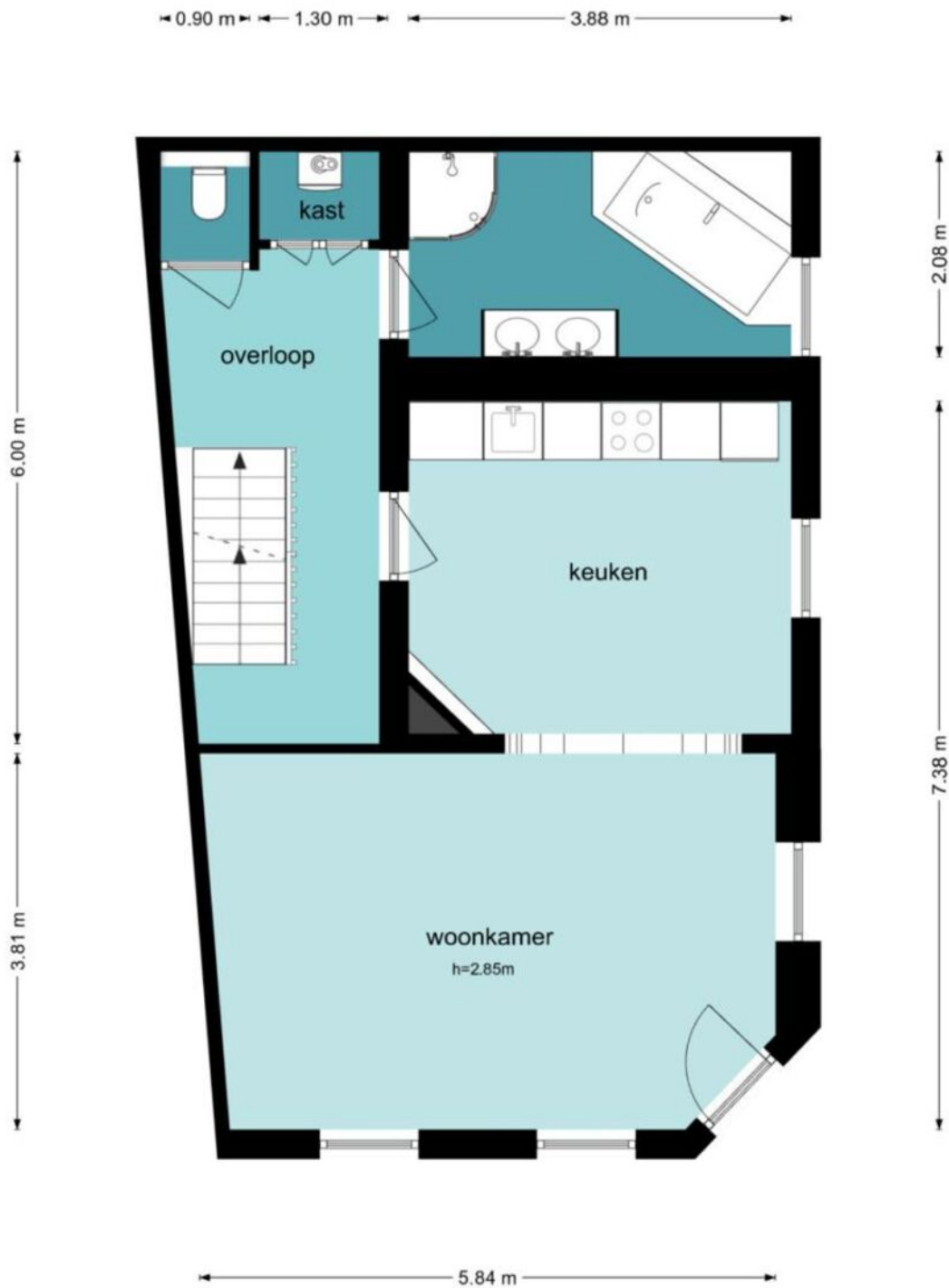
## Oudste Poortstraat 4 - 's Heerenberg Begane Grond





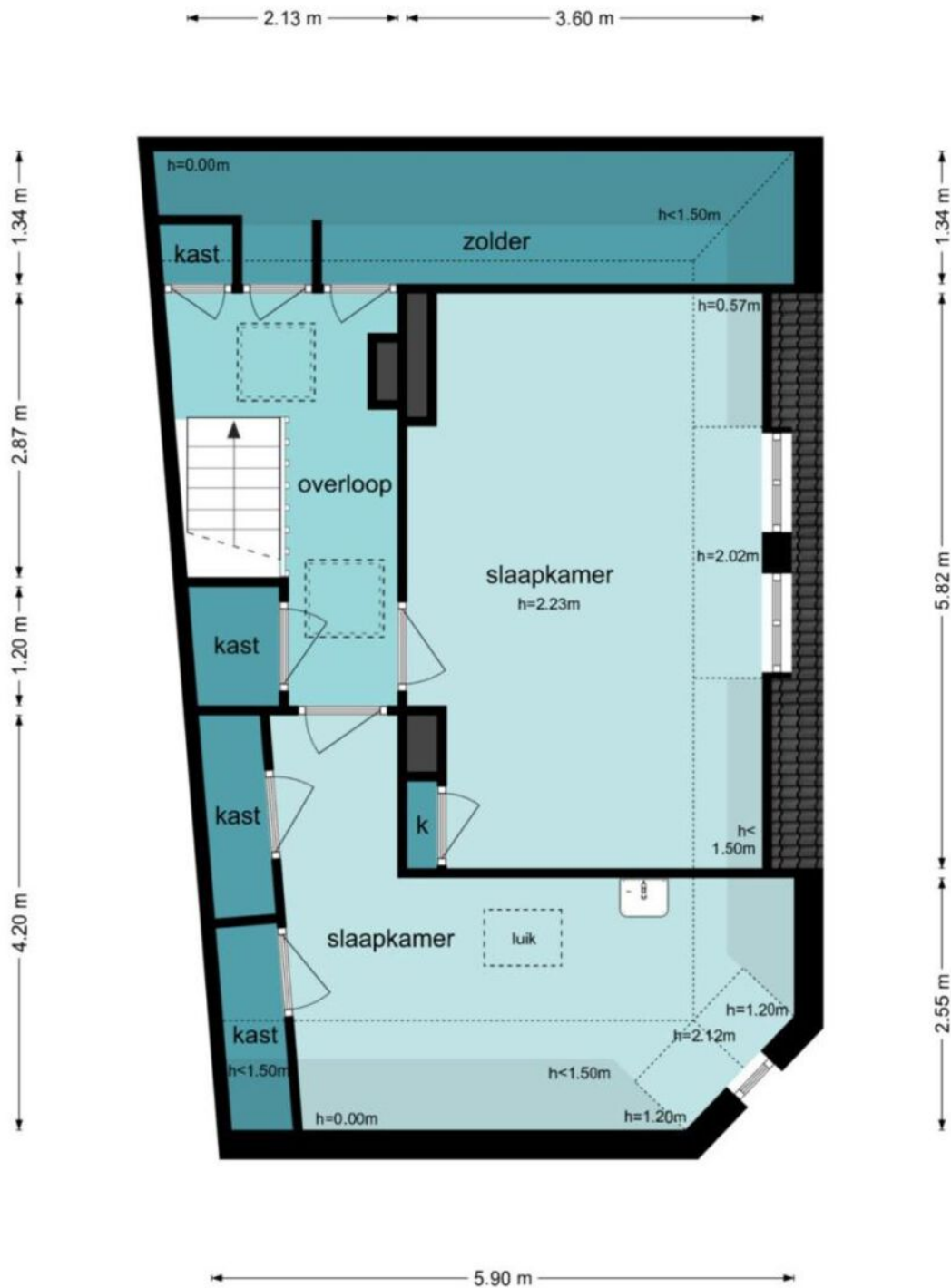
# PLATTEGRONDEN

## Oudste Poortstraat 4 - 's Heerenberg Eerste Verdieping



# PLATTEGRONDEN

Oudste Poortstraat 4 - 's Heerenberg  
Tweede Verdieping

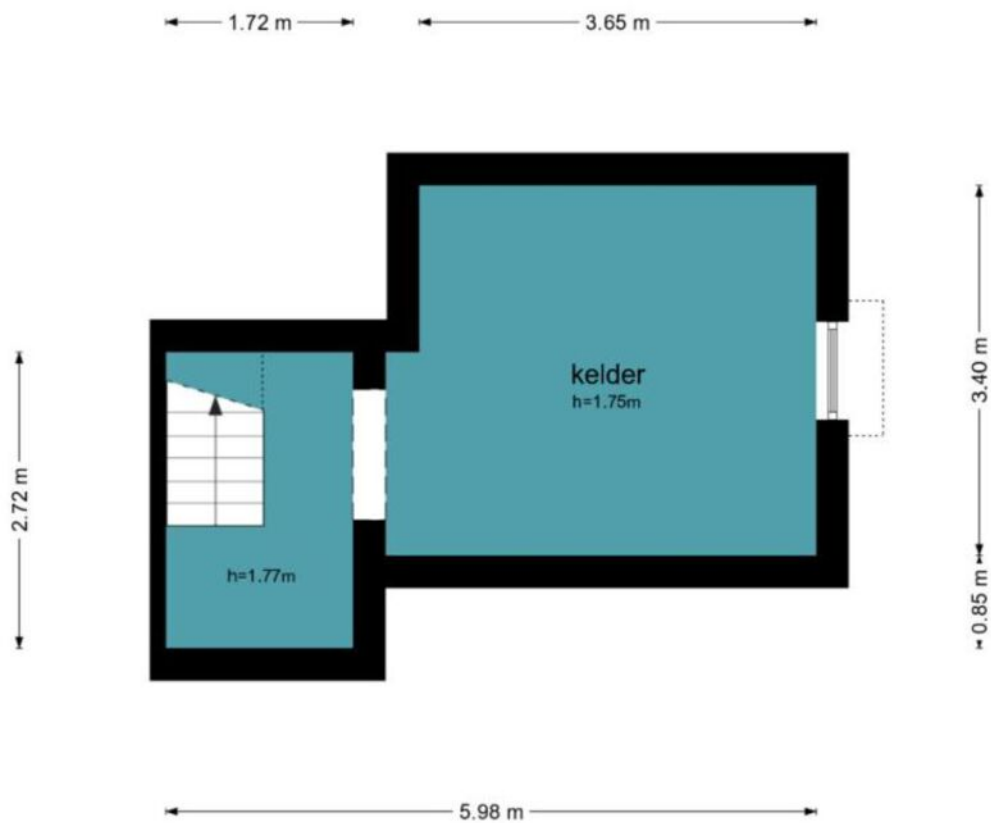


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGRONDEN

Oudste Poortstraat 4 - 's Heerenberg  
Kelder

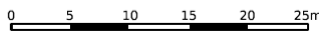



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# KADASTER



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Heerenberg</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1016</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 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.

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](http://www.tenhag.nl) om meer te weten te komen over de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.



# 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 aankoopprijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

## Bert Bekkernens

### Hypotheekadviseur

Enthousiast, energiek en altijd vol ideeën. Bert werkt vanuit het ten Hag kantoor in Zutphen en weet klanten direct op hun gemak te stellen. Met zijn aanstekelijke enthousiasme en actieve aanpak zorgt hij ervoor dat iedereen zich gehoord voelt en dat samen stappen worden gezet.





### Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

-  **REGIONALE KENNIS**
-  **LANDELIJK NETWERK**

### Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

-  **ONAFHANKELIJKE ADVISEURS**
-  **GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U**



Neem contact op voor meer informatie met Bert via:

**HypotheekNet - ten Hag**

053 850 6004

[binnendienst@hypnet.nl](mailto:binnendienst@hypnet.nl) of

[b.bekkernens@tenhag.nl](mailto:b.bekkernens@tenhag.nl)



# 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.

## **Neem gerust contact met ons op!**

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>



# 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/](http://www.financieel.tenhag.nl/)
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



**Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?**

Neem dan gerust 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](mailto:doetinchem@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Nadine Herwig**  
[n.herwig@tenhag.nl](mailto:n.herwig@tenhag.nl)  
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

