



**WORMGOOR**  
MAKELAARS



*"Wonen, recreëren én  
ondernemen op een  
prachtige locatie in de  
Achterhoek"*

Vraagprijs  
€ 1.125.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
353 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
14315 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
5



Energielabel  
E



**KIEFTENDIJK 9-11**

NEEDE

## WELKOM BIJ

### Kieftendijk 9-11 in Neede

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:             | 353 m <sup>2</sup>                                     |
| Perceeloppervlakte:          | 14315 m <sup>2</sup>                                   |
| Inhoud:                      | 1421 m <sup>3</sup>                                    |
| Soort:                       | Woonboerderij                                          |
| Aantal slaapkamers           | 5                                                      |
| Overig inpandige ruimte:     | 20 m <sup>2</sup>                                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | -                                                      |
| Externe bergruimte:          | 300 m <sup>2</sup>                                     |
| Cv-ketel:                    | Nefit topline 2016                                     |
| Verwarming:                  | C.v.-ketel                                             |
| Isolatie:                    | Dakisolatie, muurisolatie,<br>gedeeltelijk dubbel glas |

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
E



Bouwjaar  
1855



Kamers  
8



## Omschrijving & bijzonderheden

Een unieke kans: wonen, recreëren én ondernemen op een prachtige locatie in de Achterhoek.

In het schitterende buitengebied van Rietmolen, nabij Neede, staat deze karakteristieke woonboerderij "Daniëlle's Country House", compleet met meerdere vergunde recreatiewoningen. De oorspronkelijke boerderij dateert uit 1855 en is verdeeld in twee zelfstandige wooneenheden, die zowel afzonderlijk als gezamenlijk worden aangeboden. Dubbele bewoning, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken behoort hier dan ook tot de mogelijkheden.

Het geheel is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 14.315 m<sup>2</sup>, waar rust, ruimte en privacy centraal staan. Ondanks de landelijke ligging bevindt het centrum van Neede zich op korte afstand. Via de nabijgelegen N18 zijn steden als Enschede, Hengelo, Winterswijk en Doetinchem uitstekend bereikbaar.

### Daniëlle's Country House

Het succesvolle concept is speciaal ontwikkeld voor dierenliefhebbers die in alle vrijheid willen genieten van de Achterhoekse natuur. De recreatiewoningen liggen in een groene, rustige omgeving en worden omringd door een zonnige tuin van circa 3.000 m<sup>2</sup>, met daaromheen ruim een hectare weiland. Achter de verblijven bevindt zich een royale zwembad, wat het vakantiegevoel compleet maakt.

De recreatiewoningen kennen een goede bezettingsgraad. Huisdieren zijn van harte welkom: elke accommodatie beschikt over een eigen omheinde tuin, zodat dieren veilig en vrij kunnen rondlopen.

### Kieftendijk 9

Deze wooneenheid is recentelijk verbouwd en beschikt over volledig gescheiden voorzieningen.

Via de centrale hal bereik je de keuken, badkamer, het separate toilet, de wasruimte en de achterdeur. De woonkamer en opkamer bevinden zich aan de voorzijde en kenmerken zich door lambrisering, strak afgewerkte wanden en authentieke wienersprossen in de ramen.

De landelijke keuken is voorzien van een kunststof werkblad, een 4-pits gaskookplaat en volop bergruimte, met plaats voor een gezellige ontbijttafel. De badkamer op de begane grond beschikt over een inloopdouche, wastafel en betegelde vloer.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een ruime overloop met veel kastruimte. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en worden verwarmd middels radiatoren.

### Bijgebouwen Kieftendijk 9

#### Dream Cottage

De grootste van de drie recreatiewoningen is uitstekend geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en wordt het hele jaar door succesvol verhuurd. De woning beschikt over een royale badkamer, apart toilet, eigen cv-ketel en een woonkamer met open keuken. Via een vaste trap zijn twee extra slaapkamers op de verdieping bereikbaar.

Recreatiewoning met paardenverblijf (in aanbouw)  
Daarnaast is een derde recreatiewoning in aanbouw, inclusief paardenverblijf. De voorbereidingen voor een bovenwoning met daaronder paardenstallen zijn reeds getroffen. Voor de bouw is een vergunning verleend. Let op: voor exploitatie van deze recreatiewoning is nog geen aparte vergunning afgegeven.

### Kieftendijk 11

Via een royale hal met tochtportaal bereik je de dichte keuken, voorzien van een granieten werkblad, inbouwapparatuur en een landelijke tegelvloer.

De sfeervolle woonkamer met opkamer beschikt over een grote erker en een eiken parketvloer in visgraatmotief, die doorloopt in de opkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime studio waar momenteel workshops, cursussen en kinderfeestjes worden georganiseerd — een multifunctionele ruimte met tal van mogelijkheden.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers gerealiseerd, afgewerkt met laminaatvloeren, gladde plafonds en behangen wanden. Eén van de slaapkamers is voorzien van een royale dakkapel.

## Omschrijving & bijzonderheden

### Bijgebouwen Kieftendijk 11

#### Trekkershut

De kleinste, maar wellicht meest sfeervolle recreatiewoning. De sprookjesachtige uitstraling, goede isolatie en vloerverwarming maken dit een comfortabel verblijf. De bedstee is zelfs voorzien van een hondenmand onder de slaapplek, waardoor ook deze accommodatie uitermate geschikt is voor vakantie met huisdieren.

### Royale vrijstaande werkplaats

De multifunctionele werkplaats wordt momenteel gebruikt als schuur en opslagruimte. Voorzien van een autobrug, krachtstroom en gedeeltelijke isolatie biedt deze ruimte talloze gebruiksmogelijkheden.

### Buitenruimte

Het totale perceel van 14.315 m<sup>2</sup> biedt een unieke combinatie van weiland (onder andere voor een pony), een boomgaard, twee tuinkassen en een royale zwembad voor verkoeling op warme dagen. De perceelsgrens loopt over het hart van de oprit. Hier woon je in volledige rust en vrijheid, terwijl alle dagelijkse voorzieningen van Neede binnen handbereik zijn.

### Bijzonderheden

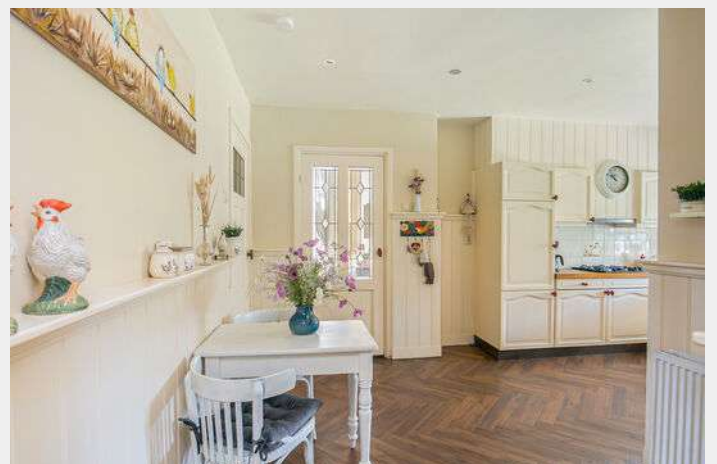
- Gelegen aan de rand van Neede met optimale rust, ruimte en vrijheid
- Authentieke woonboerderij met originele geveldetails
- Meerdere recreatiewoningen ten behoeve van exploitatie
- Uniek en succesvol concept met uitbreidingsmogelijkheden
- Royaal perceel van 14.315 m<sup>2</sup> eigen grond
- Geschikt voor dubbele bewoning
- Totale woonoppervlakte circa 353 m<sup>2</sup>
- Totale inhoud circa 1.421 m<sup>3</sup>
- 8 kamers en 5 slaapkamers
- Royale vrijstaande schuur met krachtstroom

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 1.125.000,- k.k.

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











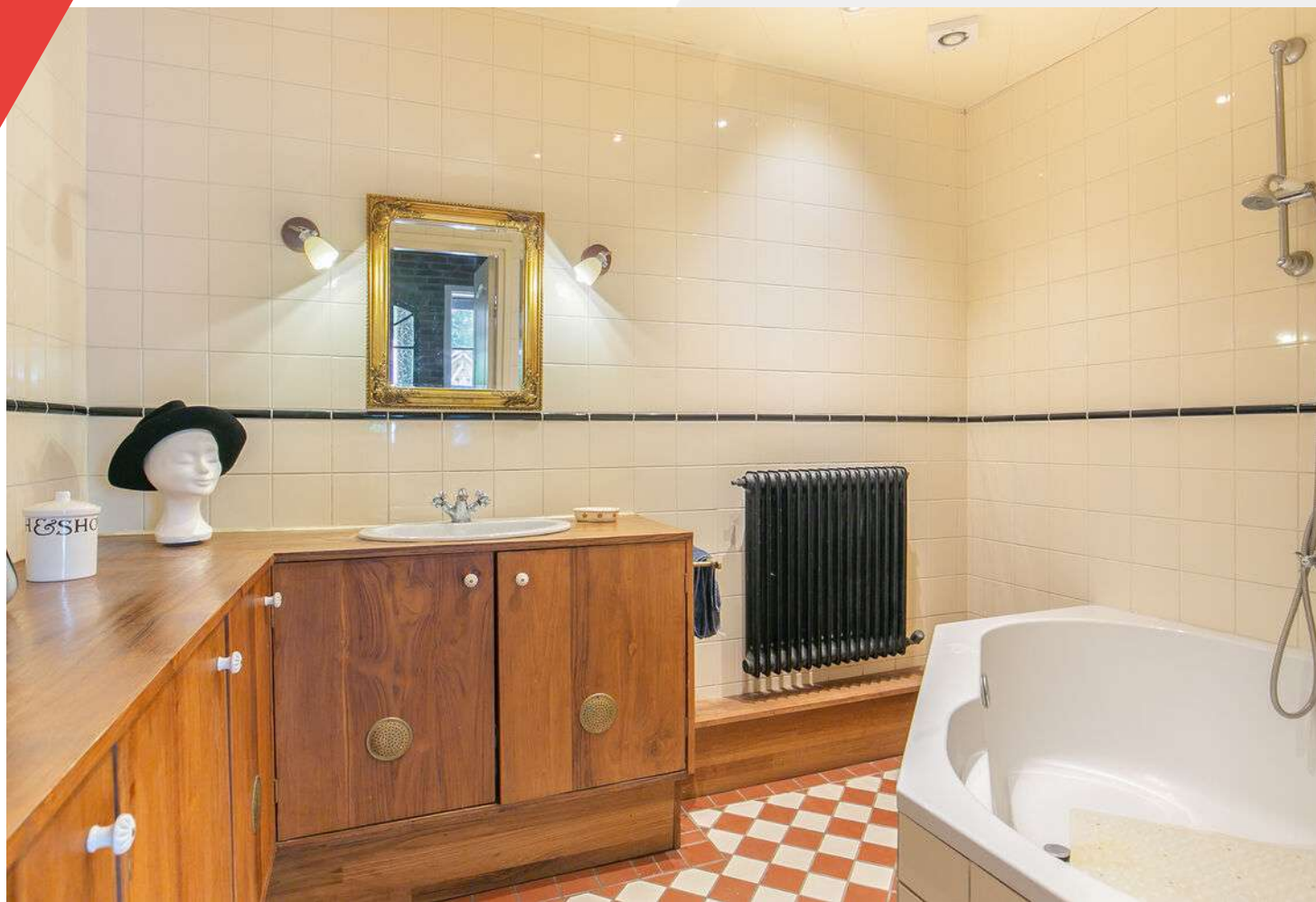


























# Plattegrond

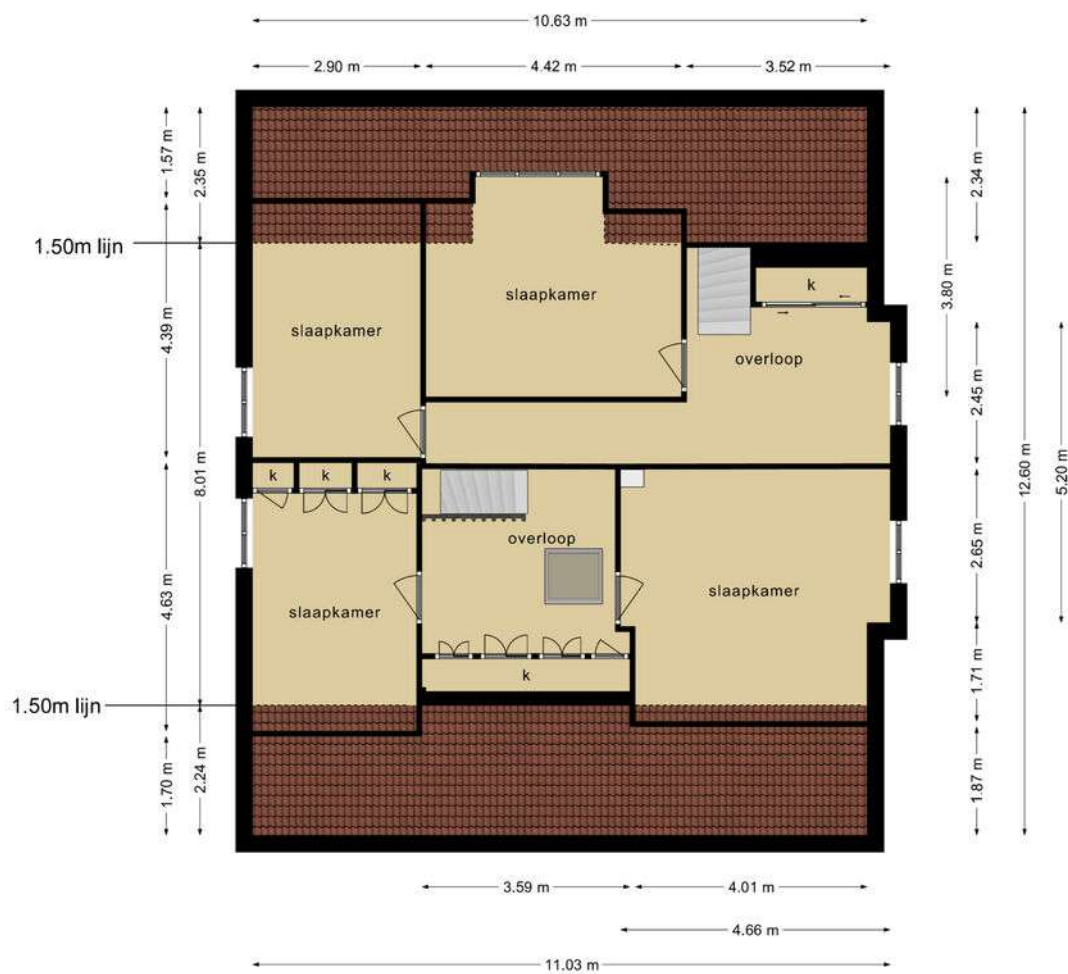
## Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

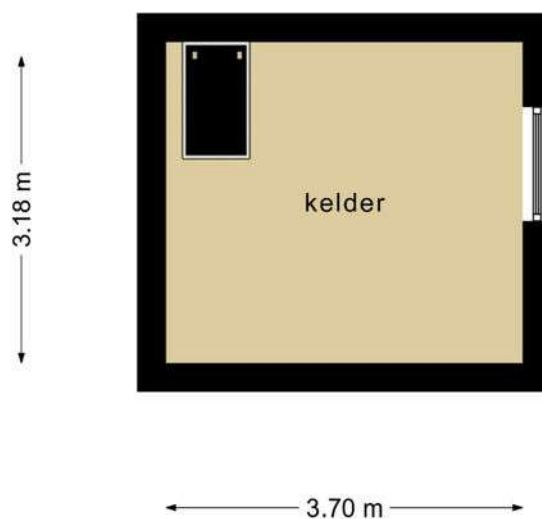
## Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

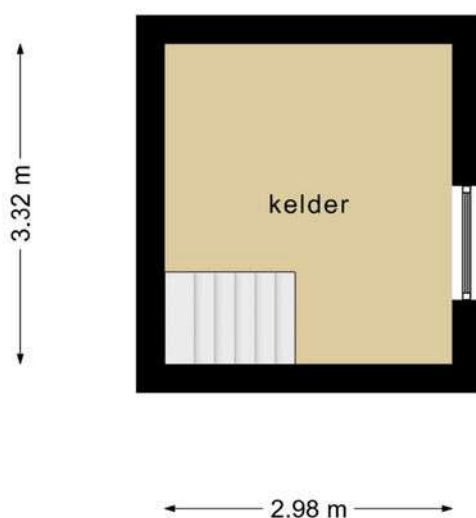
## Kelder nr. 9



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Kelder (nr. 11)



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond

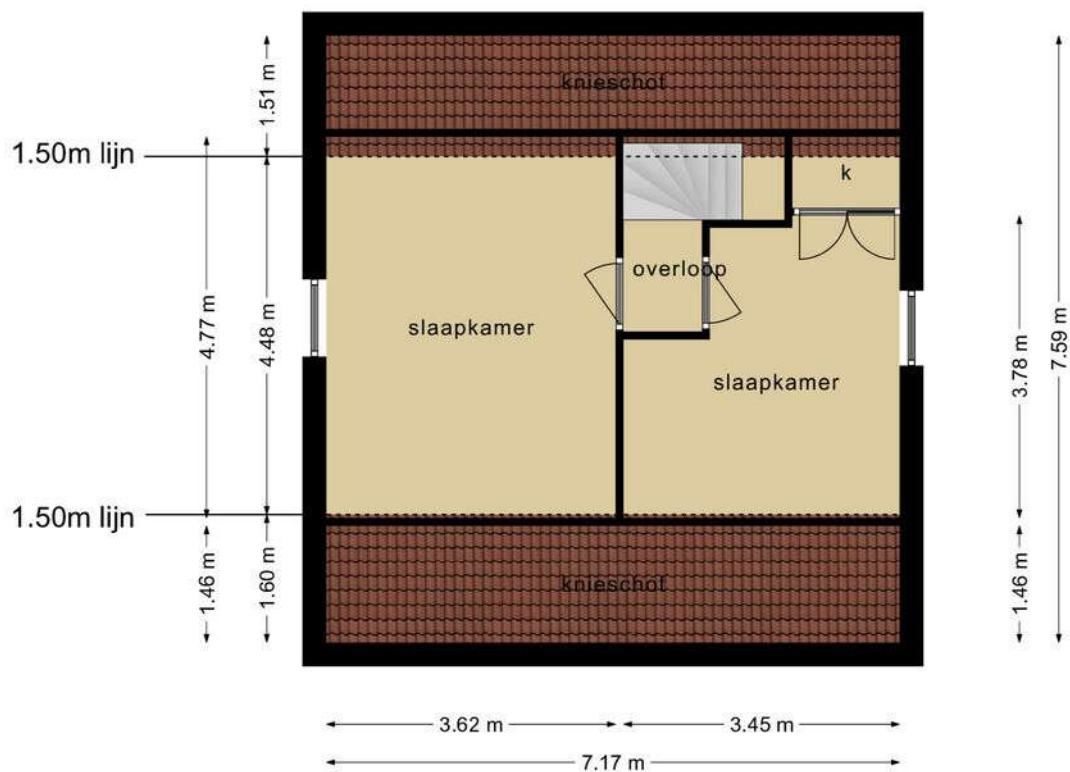
## Dream Cottage beneden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

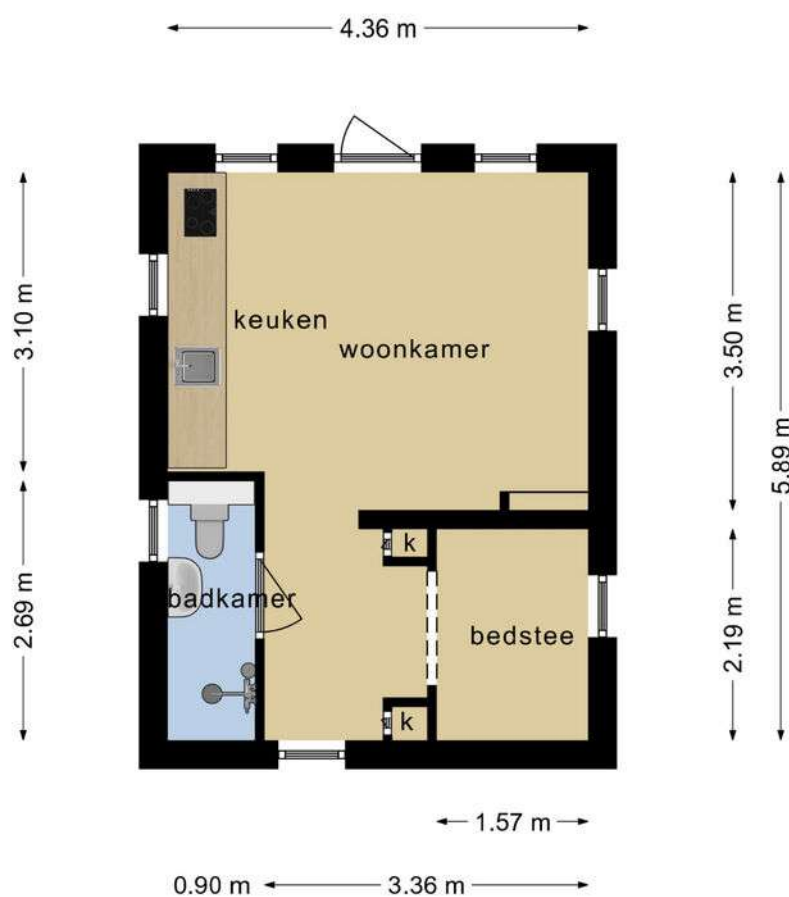
## Dream cottage boven



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

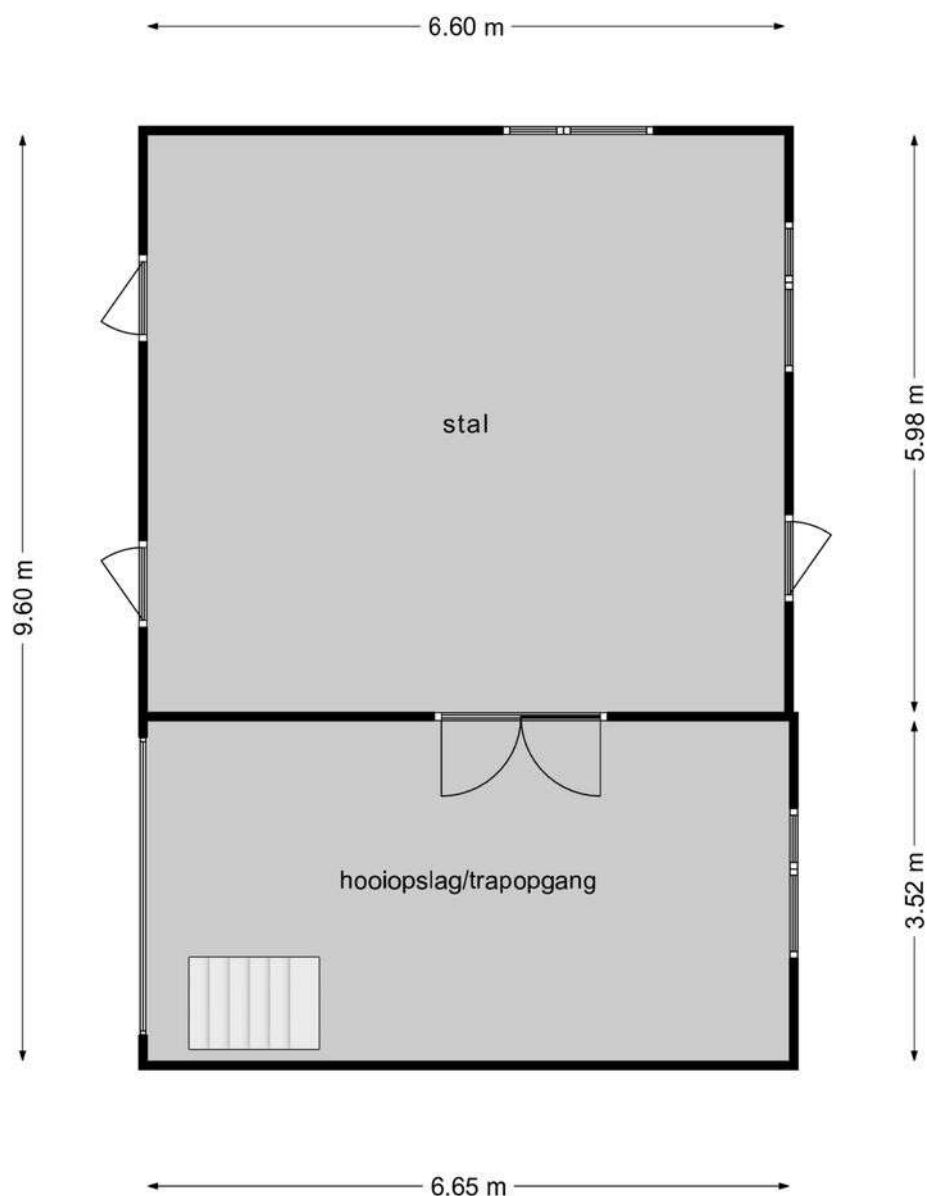
## Trekshut



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Paardenverblijf in aanbouw



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



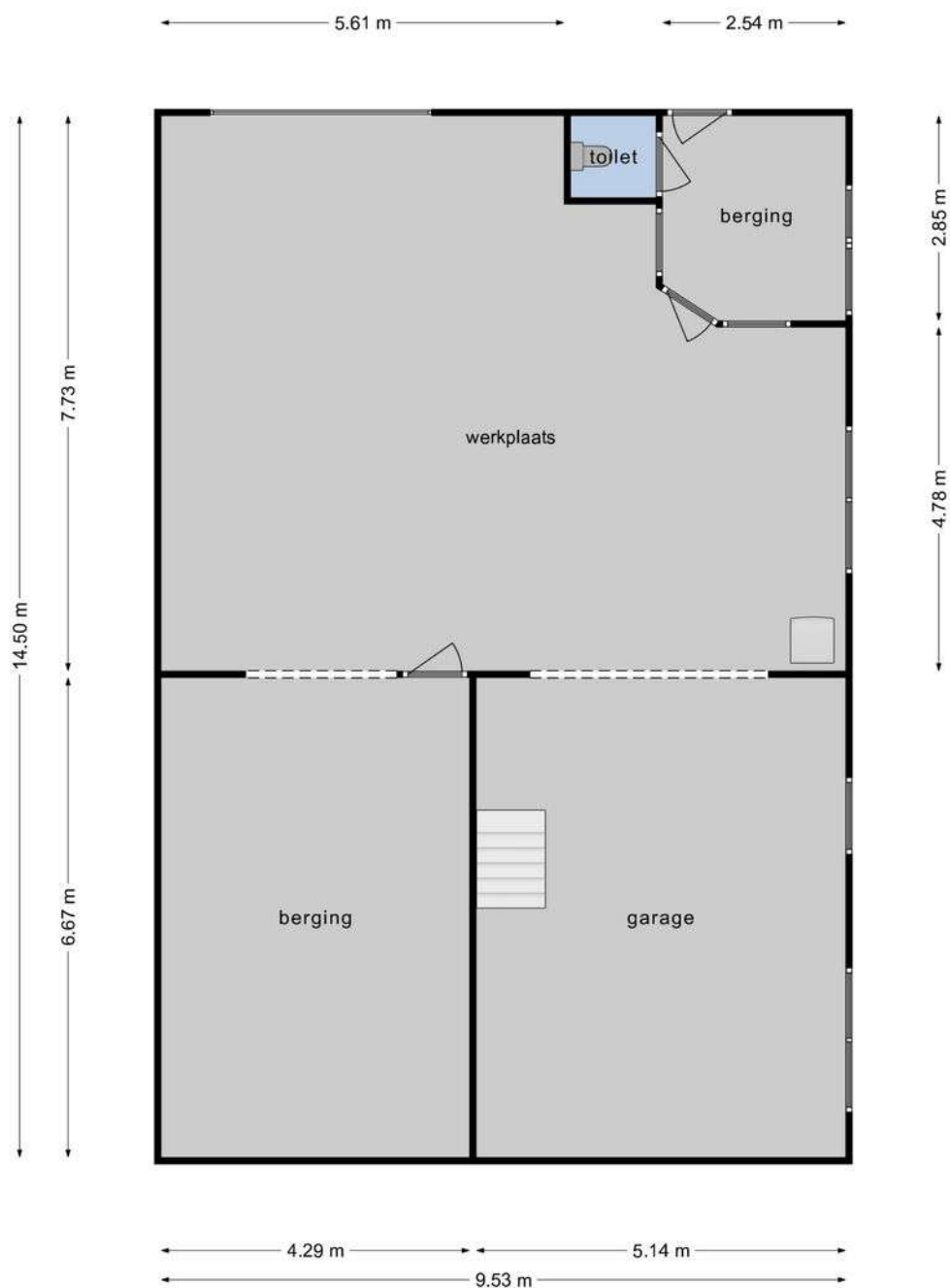
## A large, light-colored wooden set square is shown against a white background. The tool is shaped like a right-angled triangle. The hypotenuse, which is the longest side, features a ruler scale with markings in both inches and centimeters. The wood grain is clearly visible, showing natural patterns and some knots. The set square is oriented diagonally, with the right angle at the bottom-left corner.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

## Royale werkplaats

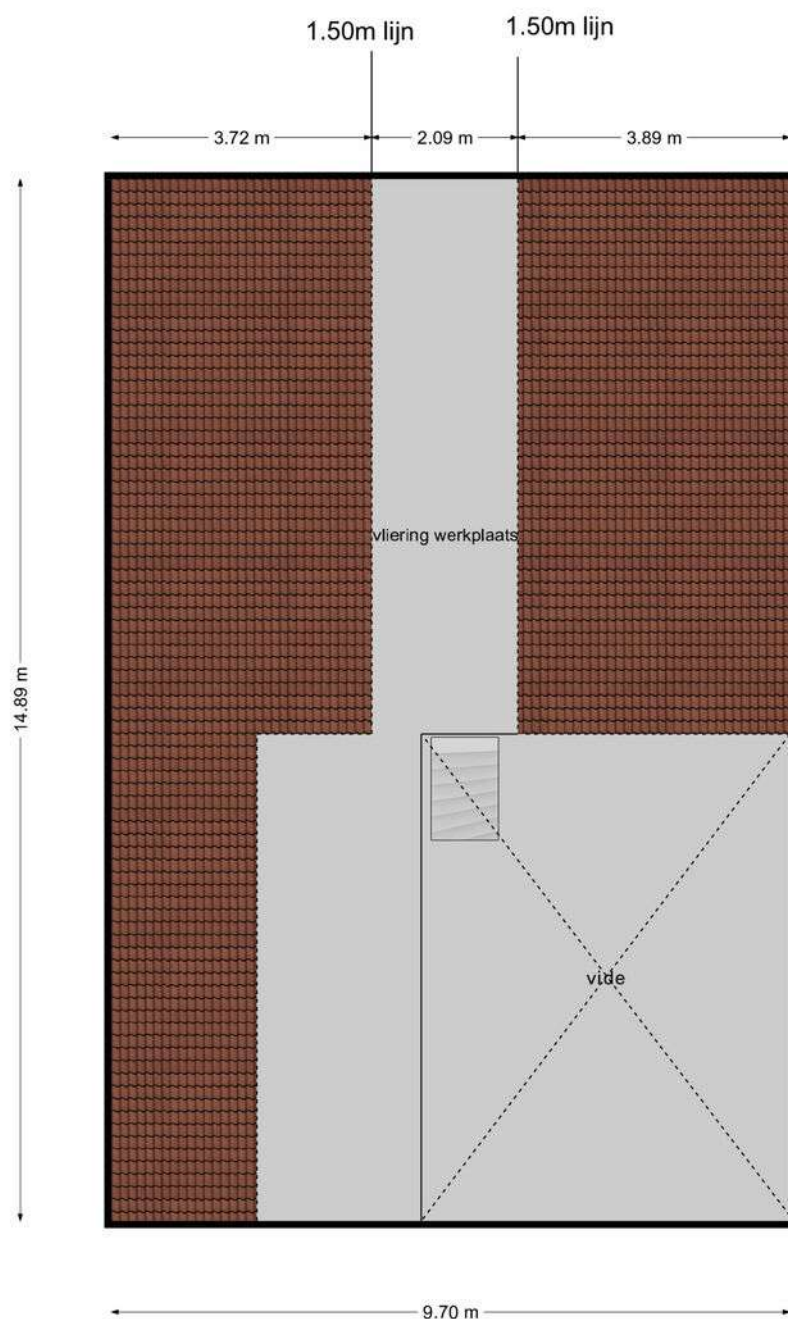


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

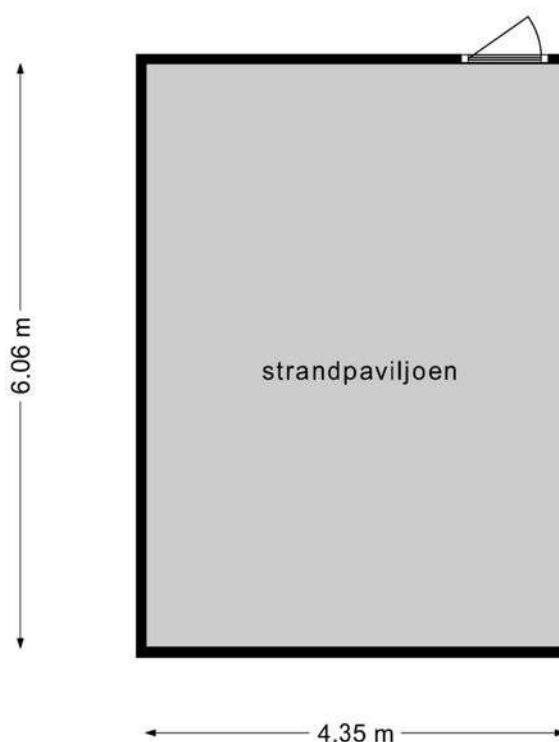
## Royale werkplaats



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Strandpaviljoen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

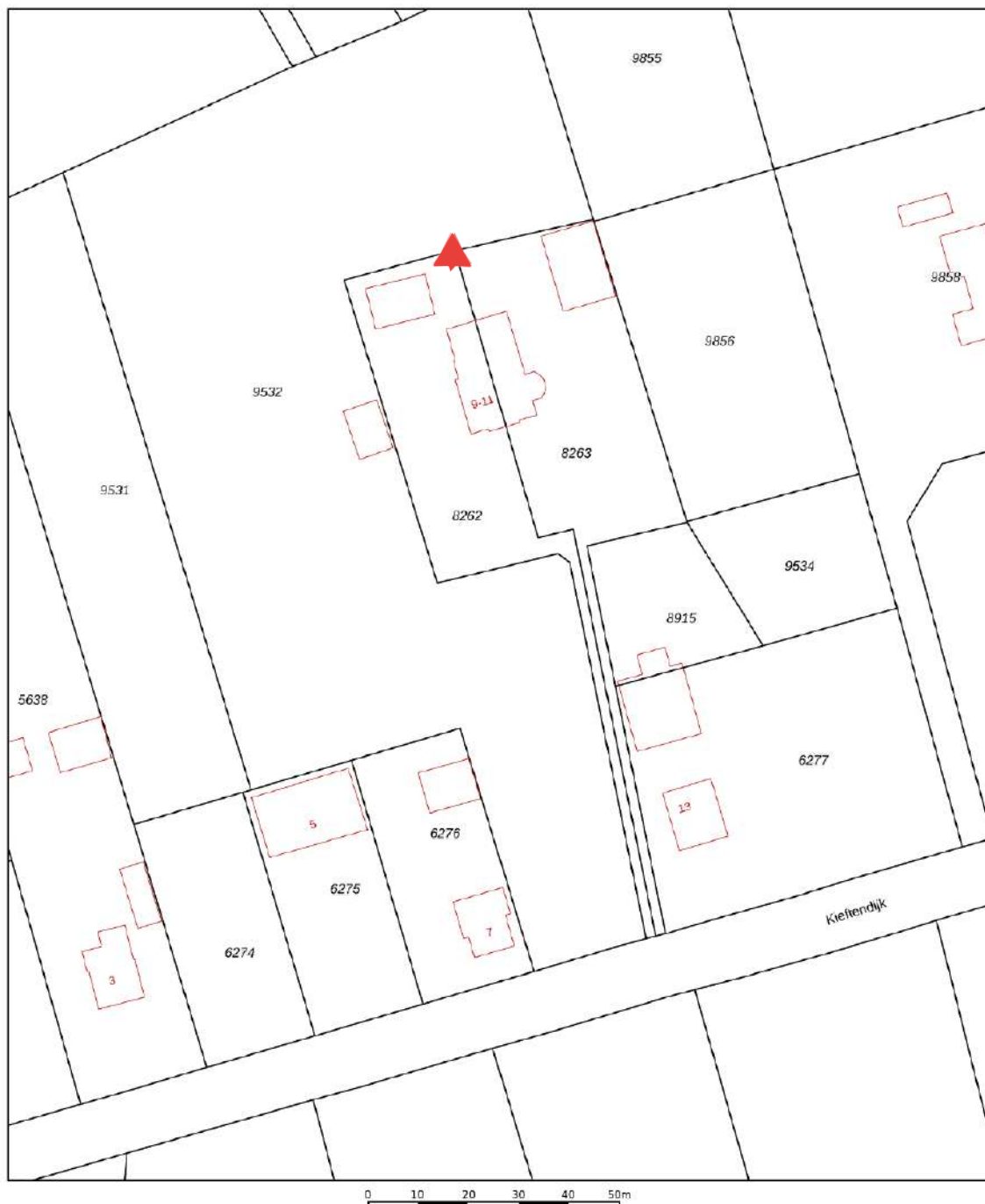


# Kadastrale kaart

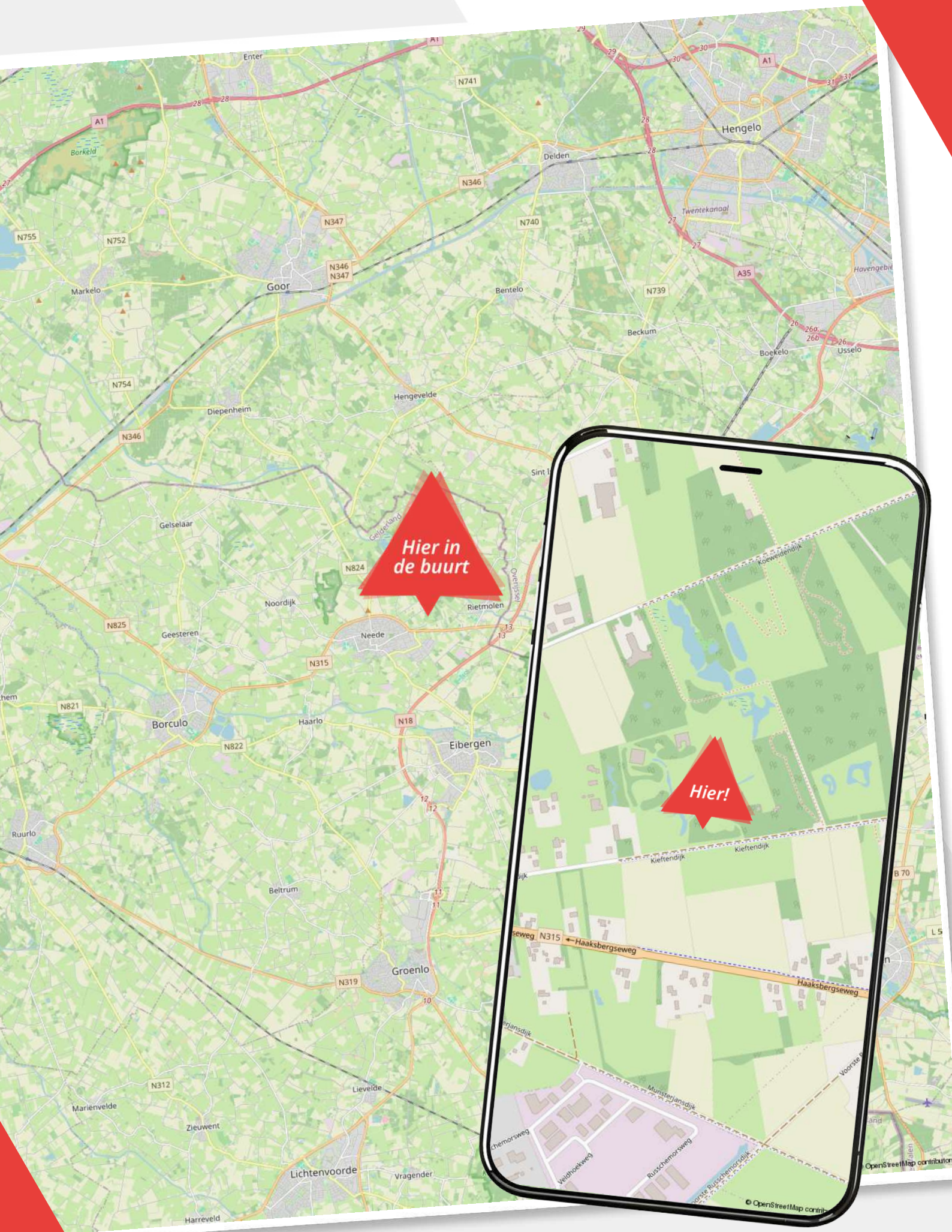
Kadastrale gemeente: Neede, Neede, Neede

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kieftedijk 9



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                     |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht.      | Schaal 1: 1000      |       |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Perceelnummer                    |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huisnummer                       |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Neede |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | C     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 8262  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bebouwing                        |                     |       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2023.<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                     |       |



## 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](mailto:info@wormgoor.net)

[www.wormgoor.net](http://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.

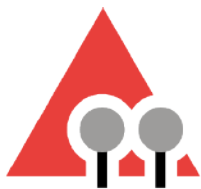


# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

WORMGOOR  
LIVING & LAB



# 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](mailto:info@wormgoor.net)  
🌐 [www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net)

