

WORMGOOR
MAKELAARS



"Sfeervol wonen met karakter én verrassend veel ruimte aan de Klaashofweg 41 in Eibergen!"

Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.



Woonoppervlakte
142 m²



Perceeloppervlakte
240 m²



Slaapkamers
5



Energie label
E



KLAASHOFWEG 41

EIBERGEN

WELKOM BIJ

Klaashofweg 41 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

Sjoerd Weernink

 0545 475 075

 makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	240 m ²
Inhoud:	543 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	5
Overig inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Cv-ketel:	Nefit trendline 2017
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie en grotendeels dubbel glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
E



Bouwjaar
1935



Kamers
6



Omschrijving

& bijzonderheden

Sfeervol wonen met karakter én verrassend veel ruimte aan de Klaashofweg 41 in Eibergen!

Op een fijne, rustige locatie in Eibergen vind je deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '30. Een woning die direct opvalt door zijn karakteristieke uitstraling, met onder andere de fraaie erker en authentieke glas-in-loodramen. Hier woon je met sfeer, ruimte én volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens verder te moderniseren.

Met een woonoppervlakte van circa 147 m² en maar liefst meerdere (slaap)kamers verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning alles wat je zoekt als je nèt wat meer ruimte wilt. De combinatie van karakter, licht en potentie maakt dit een woning met echte wow-factor.

De ligging maakt het geheel compleet: rustig, kindvriendelijk en toch op korte afstand van het dorpscentrum van Eibergen, scholen en alle voorzieningen.

DE WONING

Je komt binnen in de entree met authentieke vloer, die direct de sfeer van de woning weergeeft. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang, kelder en de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim, met een sfeervolle erker aan de voorzijde en voldoende plek voor een royale zithoek én eettafel. Een fijne leefruimte waar je met gemak met het hele gezin kunt samenkomen.

De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier loop je zo de tuin in.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van goed formaat. Fijne slaapkamers, maar ook perfect in te richten als werk- of hobbyruimte. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel extra ruimte. Via de vaste trap bereik je de overloop, met toegang tot twee (slaap)kamers en praktische bergruimte onder de schuine kap. Dankzij de indeling en het aanwezige daglicht is deze verdieping uitermate geschikt als extra slaapkamers, werkruimte of bijvoorbeeld een hobbyverdieping. Hiermee telt de woning in totaal maar liefst vijf (slaap)kamers, ideaal voor grotere gezinnen of thuiswerkers!

BUITENRUIMTE

De gezellige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Hier kun je heerlijk genieten van het buitenleven. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging en er is een achterom aanwezig. Dankzij het recht van overpad is de tuin goed bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren '30 woning met erker en glas-in-lood
- Woonoppervlakte circa 147 m²
- Maar liefst vijf (slaap)kamers verdeeld over drie woonlagen
- Moderne badkamer
- Praktische keuken en bijkeuken
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom
- Energielabel E

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 385.000 k.k.

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

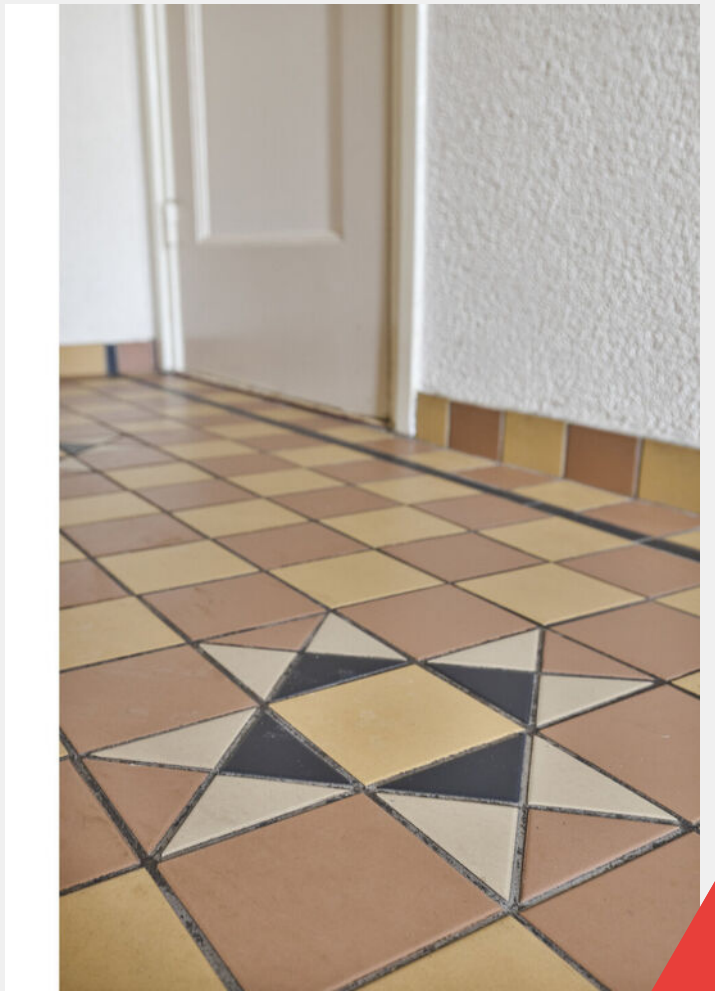






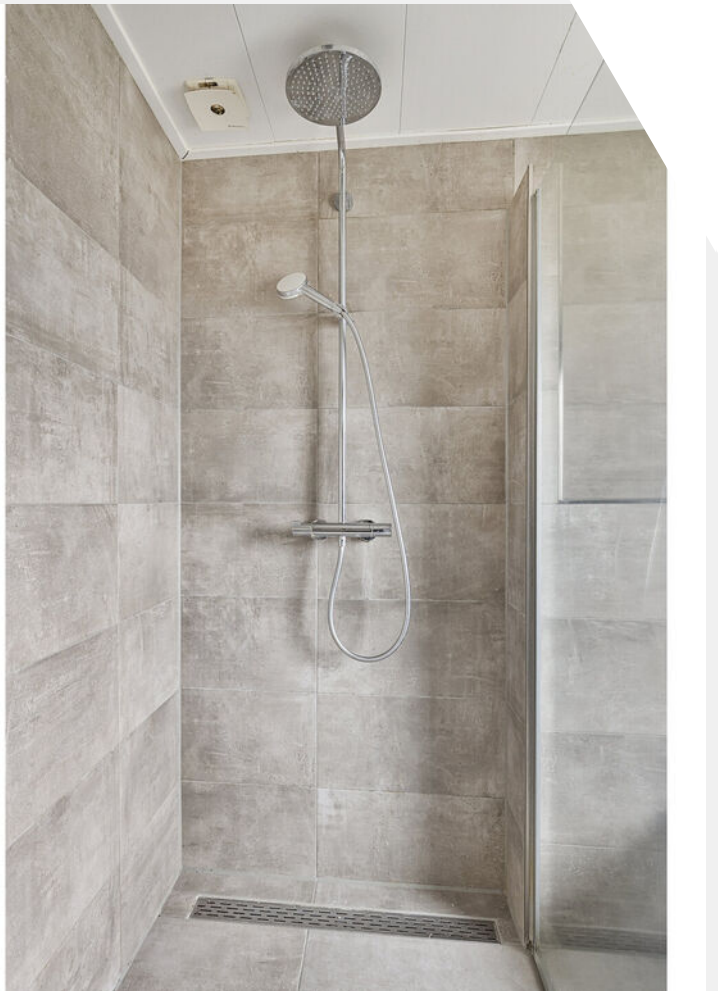




















Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



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



Plattegrond

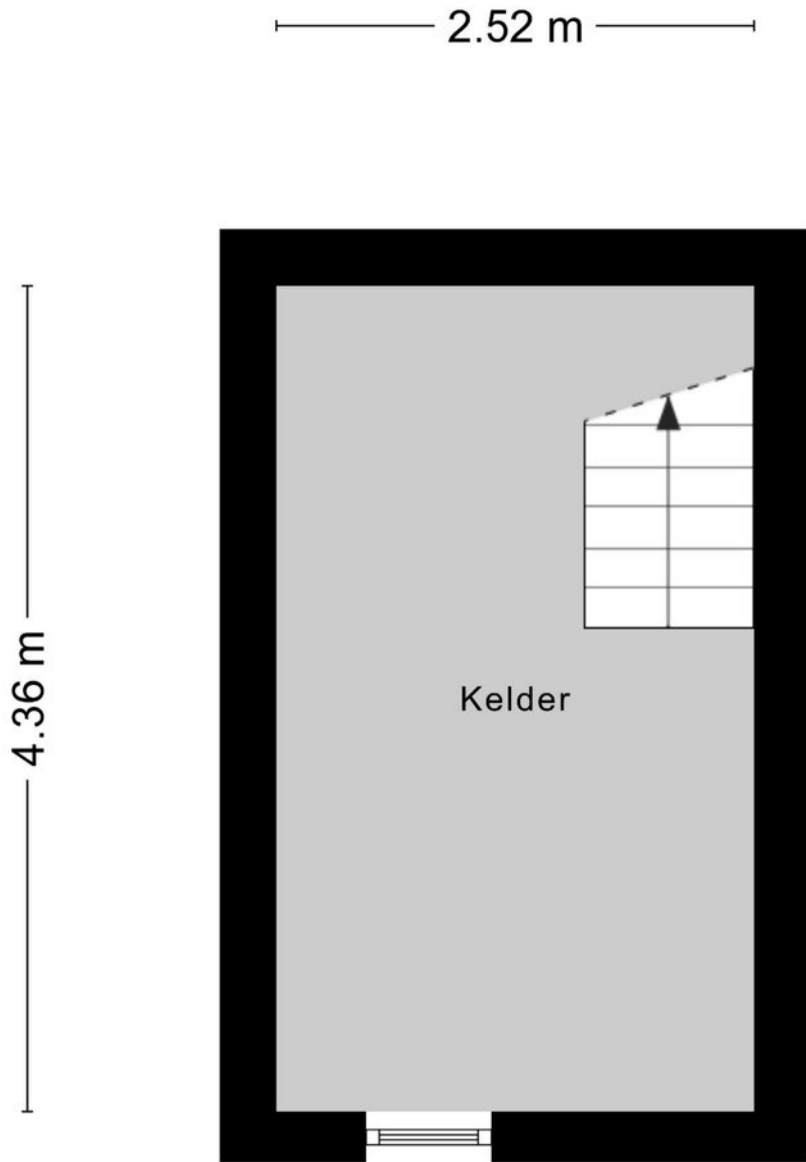
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Kelder

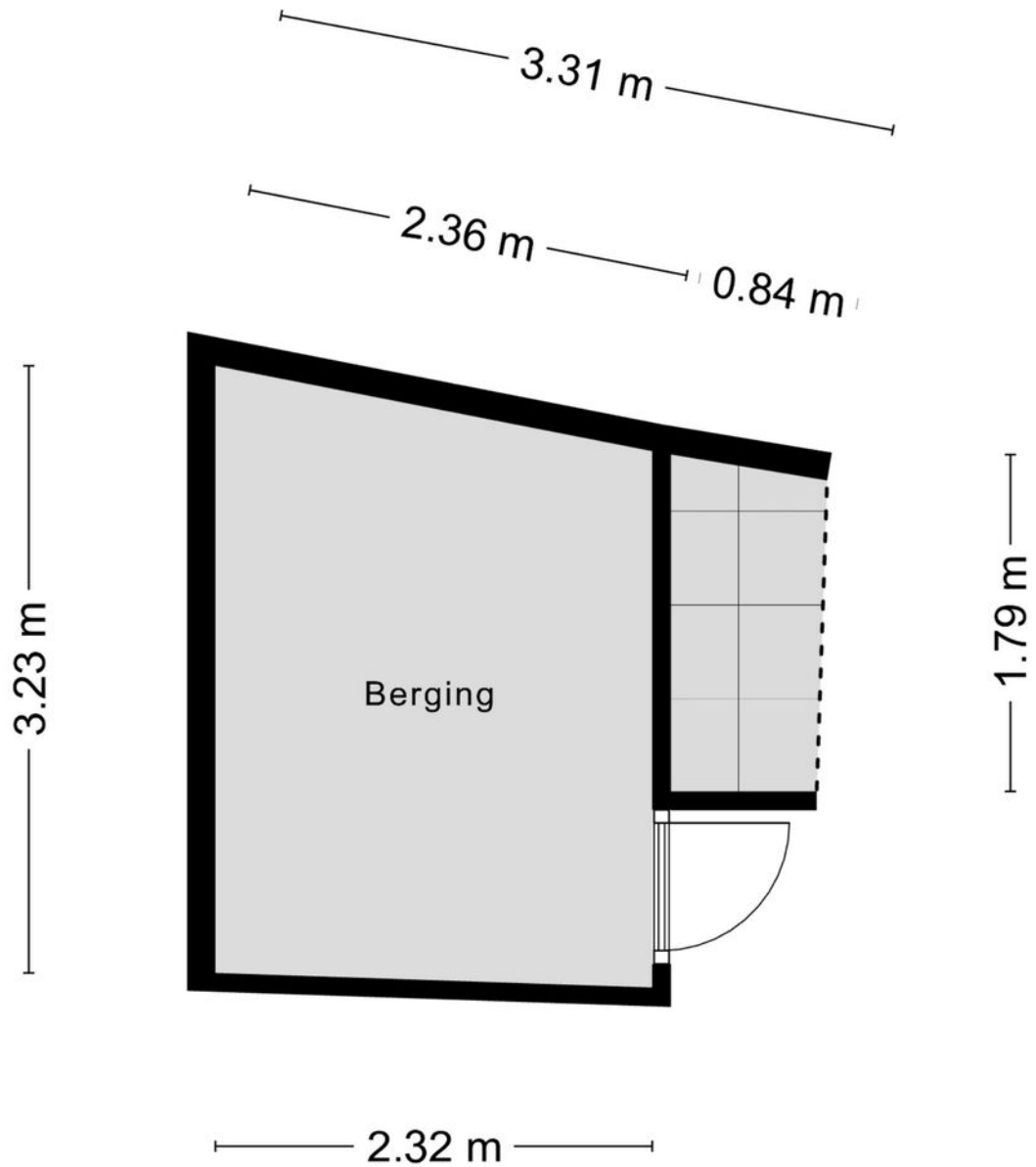


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

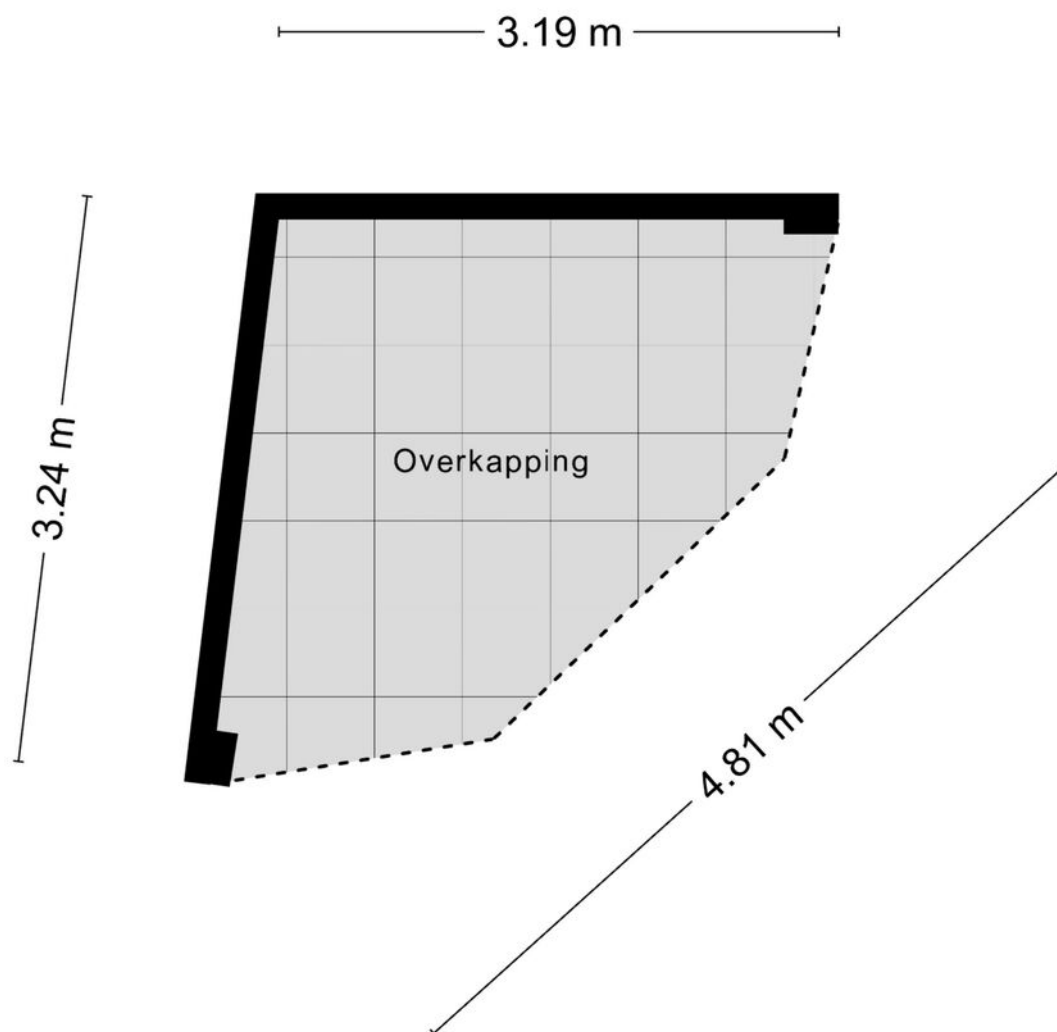
Berging



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

Kadastrale kaart

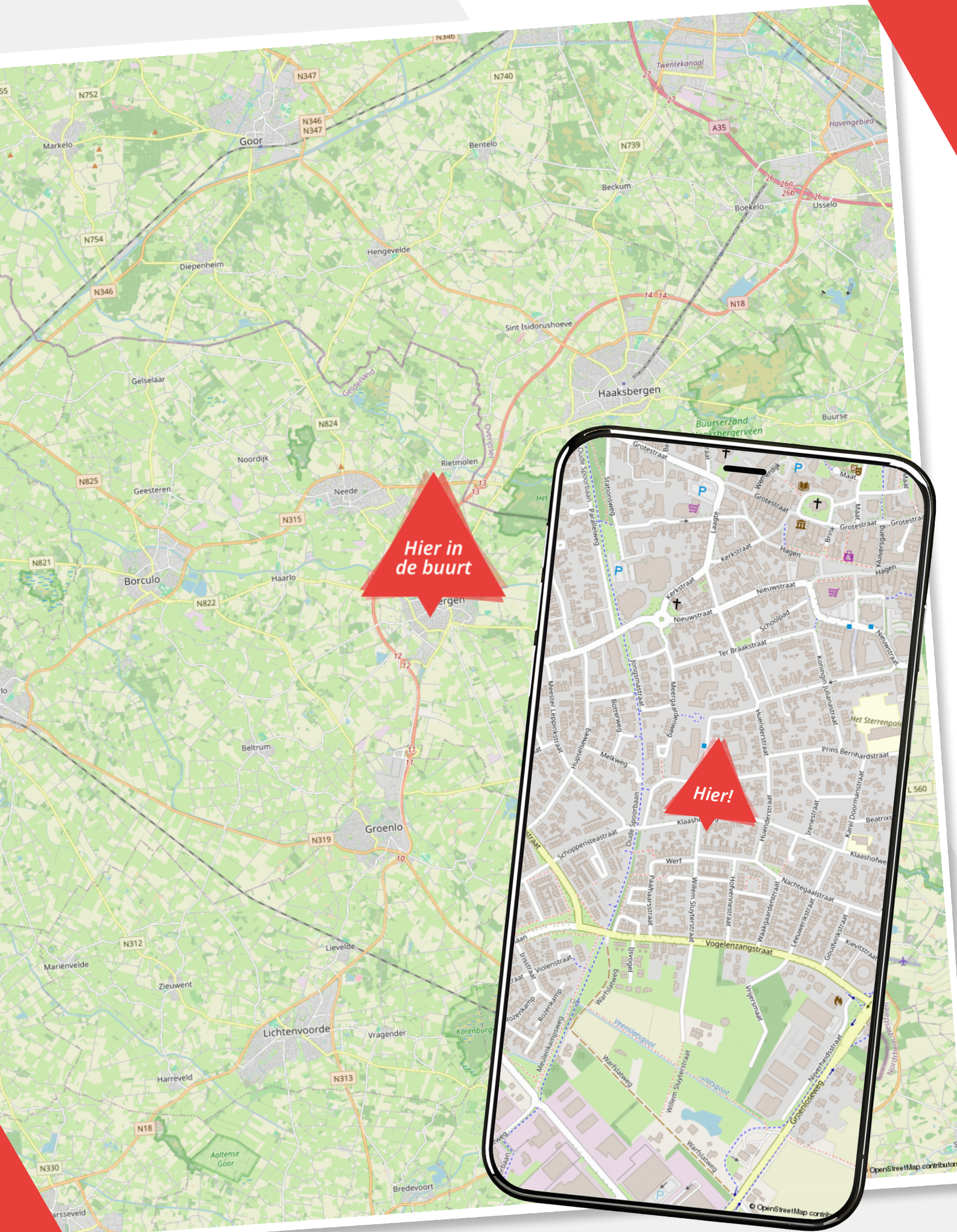
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Eibergen	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1280	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2024
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

Klaashofweg 41

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Plafond lamp eettafel en gang			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op logeerkamer (eerste verdieping)			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			

Lijst van zaken

Klaashofweg 41

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- Spiegel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Klok)thermostaat			
Zonwering buiten			
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.





Notities

Ruimte voor aantekeningen

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

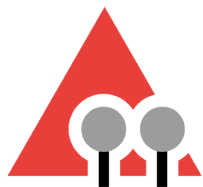
A large area of horizontal dashed lines for taking notes.



Notities

A large rectangular area containing horizontal dashed lines for writing notes.





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

