



Vraagprijs  
€ 300.000,- k.k. 

Woonoppervlakte  
81 m<sup>2</sup> 

Perceeloppervlakte  
239 m<sup>2</sup> 

Slaapkamers  
2 

Energie label  
D 

**MERELSTRAAT 117**  
HAAKSBERGEN

## WELKOM BIJ

### Merelstraat 117 in Haaksbergen


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](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*



## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	81 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	239 m <sup>2</sup>
Inhoud:	317 m <sup>3</sup>
Soort:	<b>Eengezinswoning</b>
Aantal slaapkamers	2
Overig inpandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	<b>Bosch eurostar vrc25 2015</b>
Verwarming:	<b>C.v.-ketel</b>
Isolatie:	<b>Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas</b>

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
D



Bouwjaar  
1966



Kamers  
3



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk, staat deze nette en goed onderhouden hoekwoning met eigen parkeergelegenheid, aangebouwde stenen berging en fraai aangelegde tuin. De woning beschikt over een praktische indeling en is door de jaren heen keurig onderhouden, met onder andere een moderne badkamer uit 2022 en de plaatsing van 8 zonnepanelen in 2023.

Met voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt en sportfaciliteiten in de directe omgeving én een goede bereikbaarheid richting Enschede, combineert deze woning comfortabel wonen met een prettige ligging. Een fijne plek voor starters of kleine gezinnen die op zoek zijn naar een verzorgde woning met een solide basis.

### BINNEN

Binnenkomst aan de rechterzijde van de woning in de entreehal met ruimte voor de garderobe, de meterkast en toegang tot de praktische kelder. Vanuit de hal start de bordestrap naar de eerste verdieping. Deze trap is uitgevoerd met een kwartslag en beschikt over een tussenbordes; vanaf dit bordes is de volledig betegelde toiletruimte bereikbaar. De trap vervolgt zich vervolgens naar de eerste verdieping.

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en uitgevoerd in een L-vorm. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en een extra zijraam (typisch voordeel van een hoekligging) geniet de ruimte van een prettige lichtinval. De woonkamer is strak afgewerkt en voorzien van een moderne grijstint laminaatvloer.

Via een doorgang met karakteristieke boog bereik je de halfopen keuken aan de achterzijde. Deze keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en veel kastruimte. In een separaat keukenblok bevinden zich de koel-vriescombinatie en losse apparatuur, waaronder een vaatwasser en boiler. De keuken is netjes onderhouden en biedt voldoende ruimte voor een eettafel met uitzicht op de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de witgoedaansluitingen en toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers, de moderne badkamer en het luik naar de zolder (bereikbaar via vlizotrap). De hoofdslaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over daglichttoetreding aan zowel de voor- als zijkant. Deze kamer is desgewenst weer op te splitsen in twee slaapkamers.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede kamer, ideaal als werk-, kinder- of logeerkamer. Beide kamers zijn voorzien van vaste kasten en radiatoren.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en modern afgewerkt in grijs- en wittinten. Voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegelwand en mechanische ventilatie.

De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt praktische bergruimte.

### BUITEN

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een fraai aangelegde achtertuin met een nette en onderhoudsvriendelijke inrichting. Dankzij de hoekligging ervaar je extra vrijheid en ruimte rondom de woning. De achtertuin is bereikbaar via de bijkeuken en via de zijkant van het perceel.

De tuin is voorzien van meerdere terrassen, zowel direct achter de woning als achterin de tuin. De groene erfafscheiding met coniferenhaag en de verzorgde borders met planten zorgen voor een prettige mate van privacy en een sfeervolle uitstraling.

Via de tuin is de aangebouwde stenen berging bereikbaar. Deze is voorzien van elektra en geschikt voor opslag of hobbyruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt de fraai aangelegde voortuin met een eigen parkeergelegenheid.

# Omschrijving & bijzonderheden

## BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning met eigen parkeergelegenheid aan de voorzijde
- Woonoppervlakte: circa 81 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: circa 239 m<sup>2</sup>
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin
- Moderne badkamer vernieuwd in 2022
- Twee slaapkamers (mogelijkheid tot drie)
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2023)
- Voorzieningen zoals school, supermarkt en sportfaciliteiten nabij

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 300.000 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

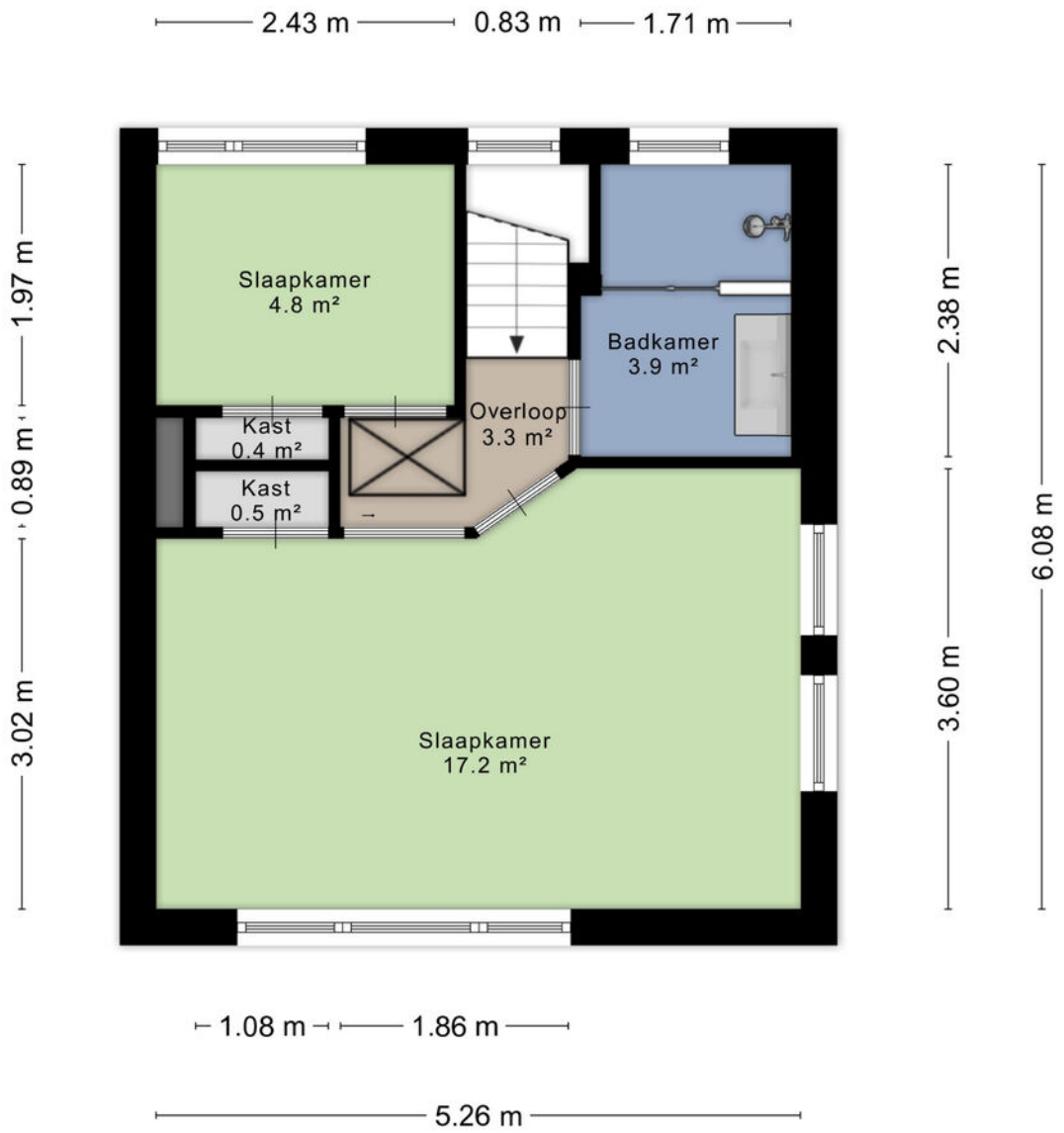
## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

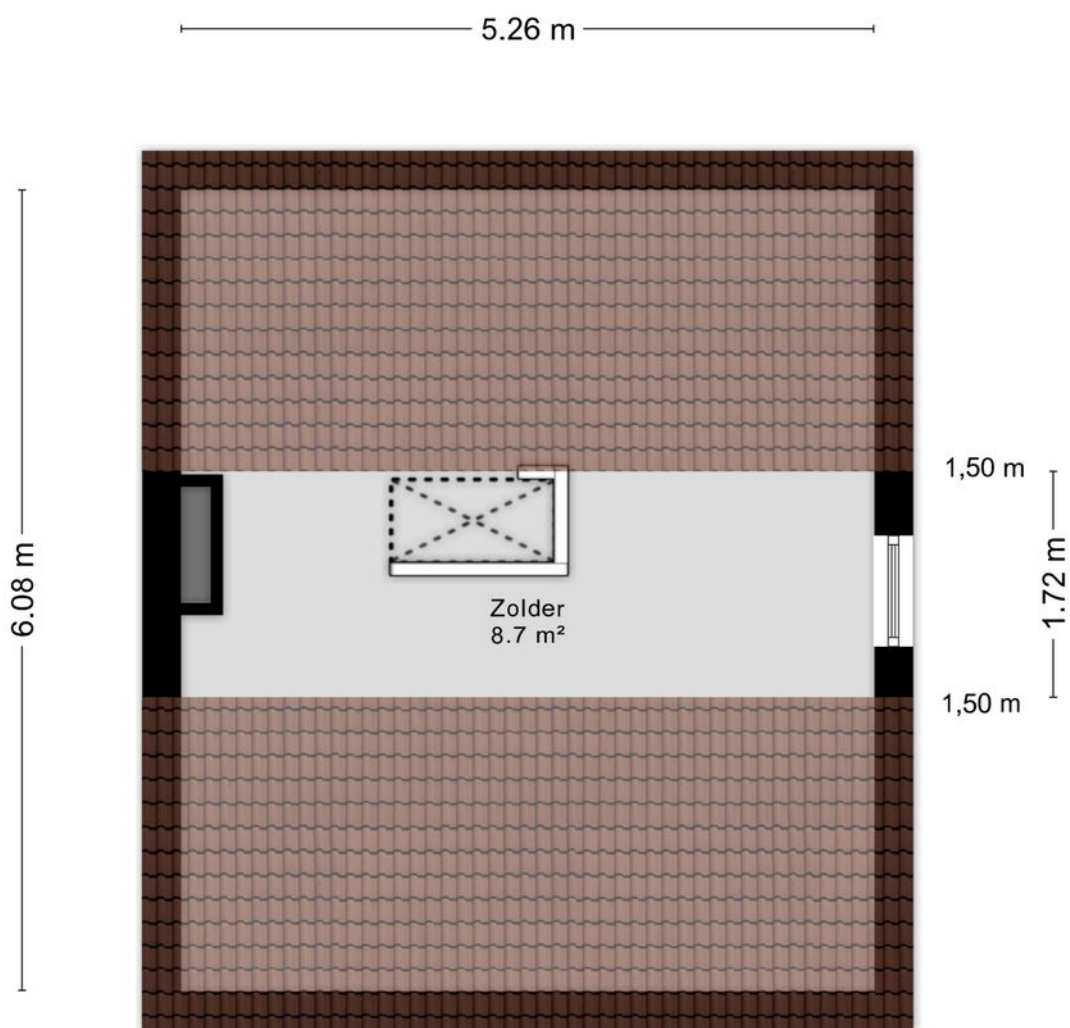
# Plattegrond

## Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Zolder



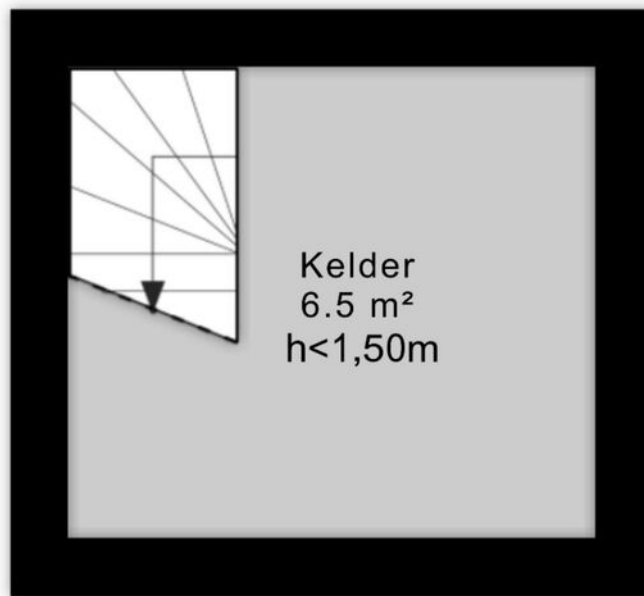
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Kelder

2.70 m



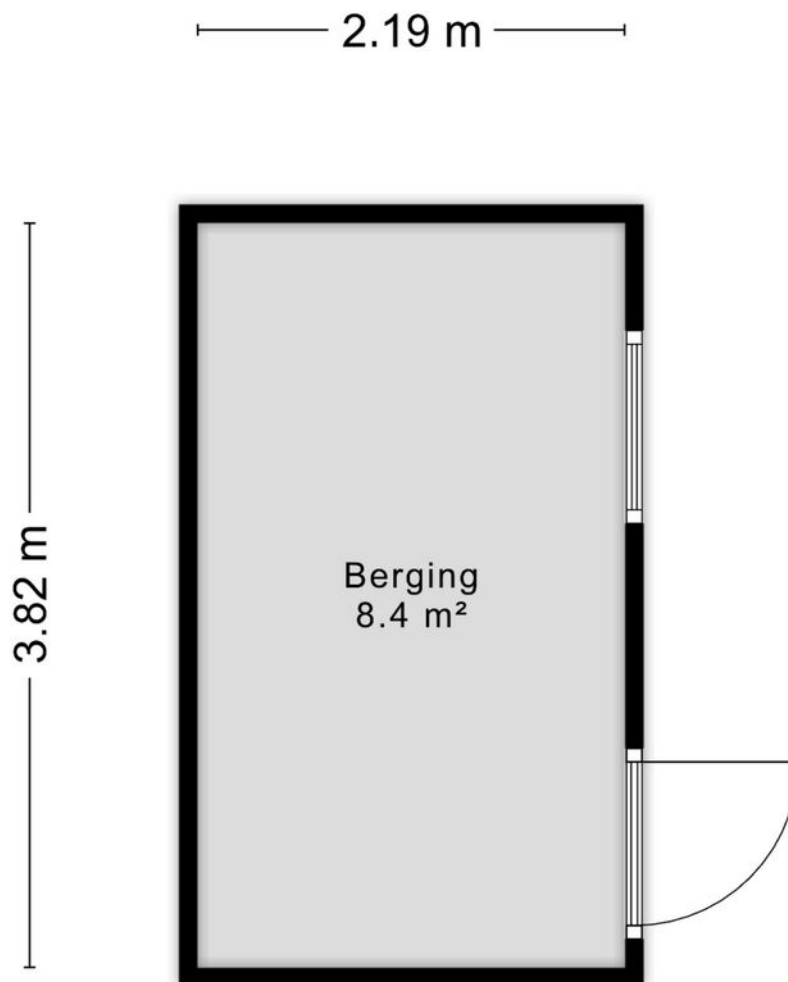
2.42 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# Kadastrale kaart

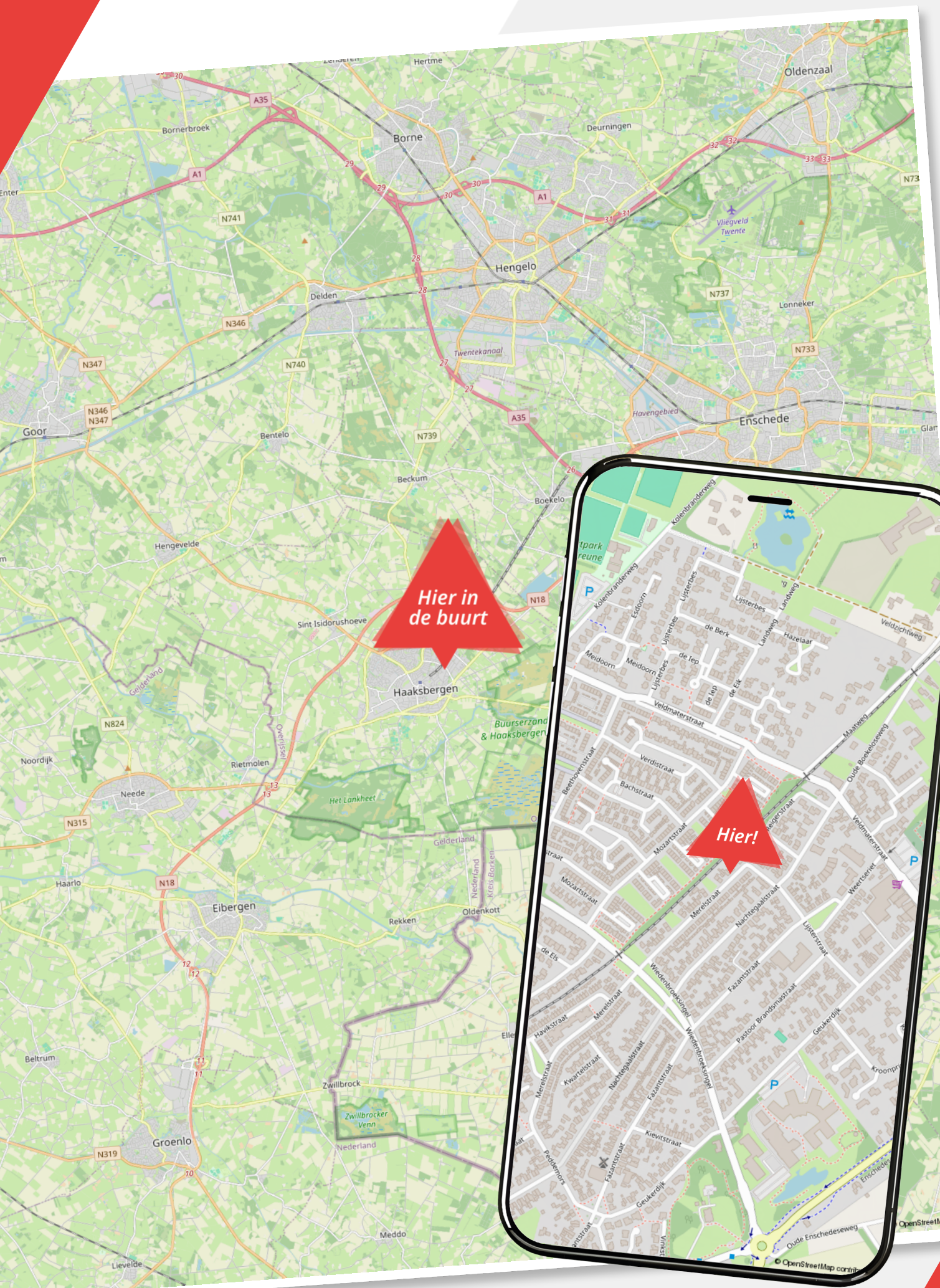
## Kadastrale gemeente: Haaksbergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Haaksbergen</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>L</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>1336</td></tr></table>	Kadastrale gemeente	Haaksbergen	Sectie	L	Perceel	1336	<p><b>kadaster</b></p> 
Kadastrale gemeente	Haaksbergen								
Sectie	L								
Perceel	1336								
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>									



Hier in de buurt



Hier!




















# Lijst van zaken

## Merelstraat 117

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Close-in boiler			

# Lijst van zaken

## Merelstraat 117

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			

# Lijst van zaken

## Merelstraat 117

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Druppelslang (haag achtertuin)			
- Regenton			

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

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

### 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 hypotheek

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

### 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.

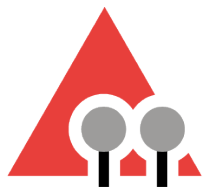
# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

Lined writing area for 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](mailto:info@wormgoor.net)

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

