




*Altijd al landelijk  
willen wonen? Bekijk  
deze twee-onder-een-  
kapwoning gelegen op  
een perceel van maar  
liefst 6.760 m<sup>2</sup>.*

Vraagprijs  
€ 650.000,- k.k. 

Woonoppervlakte  
251 m<sup>2</sup> 

Perceeloppervlakte  
6760 m<sup>2</sup> 

Slaapkamers  
5 

Energie label  
C 

**BRAAKWEG 1**

GROENLO

## WELKOM BIJ

### Braakweg 1 in Groenlo


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.

### 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:	251 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	6760 m <sup>2</sup>
Inhoud:	989 m <sup>3</sup>
Soort:	<b>Eengezinswoning</b>
Aantal slaapkamers	5
Overig inpandige ruimte:	29 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	249 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	<b>Atag 2007</b>
Verwarming:	<b>C.v.-ketel</b>
Isolatie:	<b>Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas</b>

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
C



Bouwjaar  
1978



Kamers  
7



## Omschrijving & bijzonderheden

Op een prachtige landelijke locatie tussen Groenlo en de Duitse grens staat deze sfeervolle helft van een karakteristieke woonboerderij, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 6.760 m<sup>2</sup>. Hier woont u midden tussen de landerijen, met volop rust, vrijheid en ruimte rondom huis. Een unieke plek waar het buitenleven volledig tot zijn recht komt.

De combinatie van de verzorgde woning, royale leefruimtes, multifunctionele ruimtes en het uitgestrekte perceel maakt dit object bijzonder geschikt voor liefhebbers van landelijk wonen, dieren, hobby's en genieten van ruimte om huis. Daarnaast beschikt het geheel over een grote vrijstaande schuur/stal, sfeervolle buitenruimtes en diverse mogelijkheden voor gebruik van de aanwezige bijgebouwen.

Via de lange oprit bereikt u het erf, waar de landelijke sfeer direct voelbaar is. De oprit eindigt bij de aangebouwde stenen carport en geeft toegang tot de woning, de tuin en de diverse bijgebouwen. Het perceel is verdeeld in een voortuin, zijtuin, achtertuin en een royaal stuk grasland, waardoor u hier optimaal geniet van vrijheid en buitenruimte.

### BINNEN

De woning is op meerdere manieren toegankelijk. Zo bereikt u het woonhuis via de achterdeur, via de openslaande deuren in de werkkamer/hobbyruimte én via de voordeur aan de zijkant van de woning.

Bij binnenkomst in de entreehal wordt direct duidelijk wat deze woning zo aantrekkelijk maakt: een sfeervolle combinatie van landelijke charme en moderne afwerking. In de hal bevinden zich de garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toegang tot de kelderruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Een fraai afgewerkte leefruimte met prachtig uitzicht over de omliggende landerijen, volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige plek rondom de palletkachel. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier optimaal van natuurlijk licht en het vrije uitzicht.

Aansluitend bevindt zich de open keuken met eetgedeelte. De keuken is grotendeels vernieuwd in 2021 en uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een stijlvol natuurstenen werkblad. Daarnaast is de

keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast. Ook vanuit de keuken kijkt u prachtig weg over het erf en de tuin. Tussen de keuken en woonkamer is volop ruimte voor een royale eettafel. De woonkamer, keuken en eetkamer zijn voorzien van een doorgelegde parketvloer, wat zorgt voor een stijlvol en rustig geheel.

Via de keuken bereikt u de royale bijkeuken, een praktische ruimte zoals we die in de Achterhoek graag zien. Hier bevinden zich de witgoedopstelling, cv-installatie, ingebouwde kastruimte, een extra keukenblok met spoelbak, een volledig betegelde toiletruimte met fonteintje én een uitgang naar de tuin.

Vanuit de bijkeuken bereikt u de royale werkkamer/hobbyruimte aan de achterzijde van de woning. Deze multifunctionele ruimte beschikt over elektra, water, een extra keukenblok en dubbele openslaande deuren naar buiten. Hierdoor is deze ruimte uitermate geschikt voor hobby, opslag, werk aan huis of het eenvoudig bereiken van de tuin en het erf.

Aansluitend bevindt zich de achterhal met vaste trap naar de eerste verdieping en een doorgang naar de carport.

Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal vijf slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen. De royale ouderslaapkamer bevindt zich centraal op de verdieping en beschikt over toegang tot een balkon. Daarnaast zijn er meerdere slaapkamers van goed formaat aanwezig, waaronder een slaapkamer voorzien van dakkapel.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel, spiegelwand en designradiator.

Via de ouderslaapkamer zijn nog twee extra slaapkamers bereikbaar. Eén hiervan is volledig afgewerkt, terwijl de andere nog naar eigen wens kan worden afgewerkt.

Via een vlizotrap is tevens de praktische bergzolder

# Omschrijving

## & bijzonderheden

### BUITEN

Het buitenleven vormt hier zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Rondom de woning ervaart u rust, vrijheid en een prachtig vrij uitzicht over de omliggende weilanden en landerijen.

De hoofdtuin bevindt zich aan de zijkant van de woning en is fraai aangelegd met veel groen, diverse terrassen en een sfeervolle vijverpartij met vlonder. Hier zijn meerdere plekken gecreëerd om op ieder moment van de dag van de zon, rust en privacy te genieten.

Een echte blikvanger op het erf is de sfeervolle vrijstaande overkapping met rieten dak en fraaie houten spanten. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden, terwijl u uitkijkt over het groene landschap.

Daarnaast beschikt het perceel over een grote vrijstaande stenen schuur/stal, welke eerder in gebruik is geweest als stalruimte. Deze ruimte verkeert in nette staat van onderhoud en is voorzien van elektra, water en een praktische vloering. Ideaal voor dierenliefhebbers, opslag, hobby's of het stallen van voertuigen en machines.

Het royale grasland maakt het geheel compleet en biedt volop mogelijkheden voor het houden van dieren of het realiseren van extra buitenruimte naar eigen wens.

### BUURT

De woning is gelegen aan de Braakweg in het buitengebied tussen Groenlo en de Duitse grens. Een prachtige landelijke omgeving waar rust, ruimte en natuur centraal staan.

Vanuit de woning zijn diverse wandel-, fiets- en ruiterroutes direct bereikbaar. Daarnaast bevinden zowel Groenlo als omliggende voorzieningen zich op korte afstand, waardoor u geniet van het beste van twee werelden: vrij wonen in het buitengebied met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

### BIJZONDERHEDEN

- Helft van een karakteristieke woonboerderij;
- Gelegen op een royaal perceel van circa 6.760 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte circa 251 m<sup>2</sup> met vijf slaapkamers;
- Grote vrijstaande stenen schuur/stal met vloering;
- Ideaal voor dierenliefhebbers of hobbyisten;
- Fraai aangelegde tuin met vijverpartij, terrassen en sfeervolle overkapping;
- Energielabel C (geldig tot 28-04-2036)

VRAAGPRIJS: € 650.000,- 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.

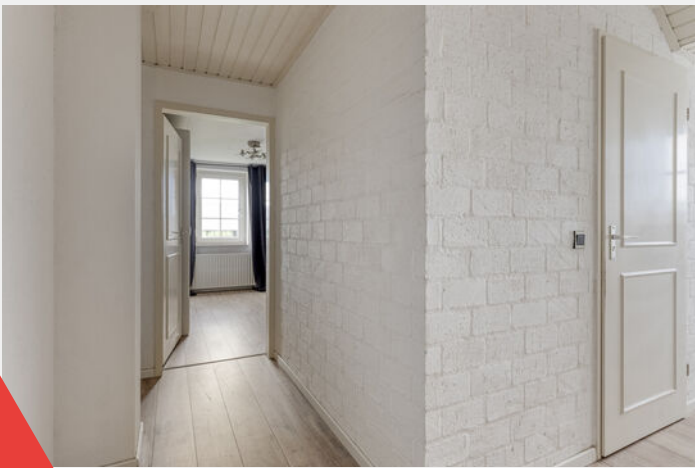
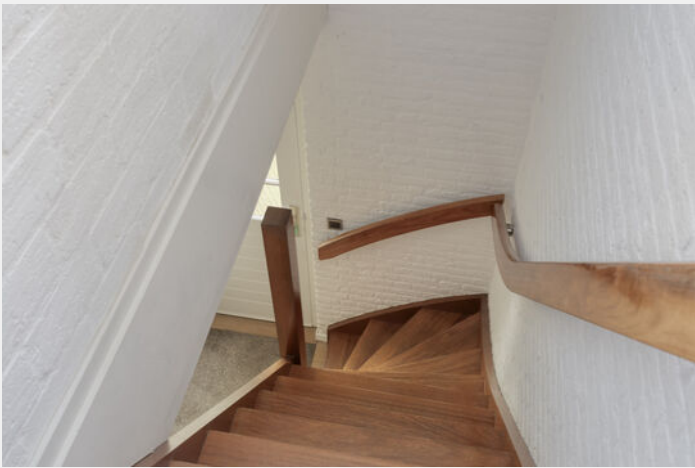












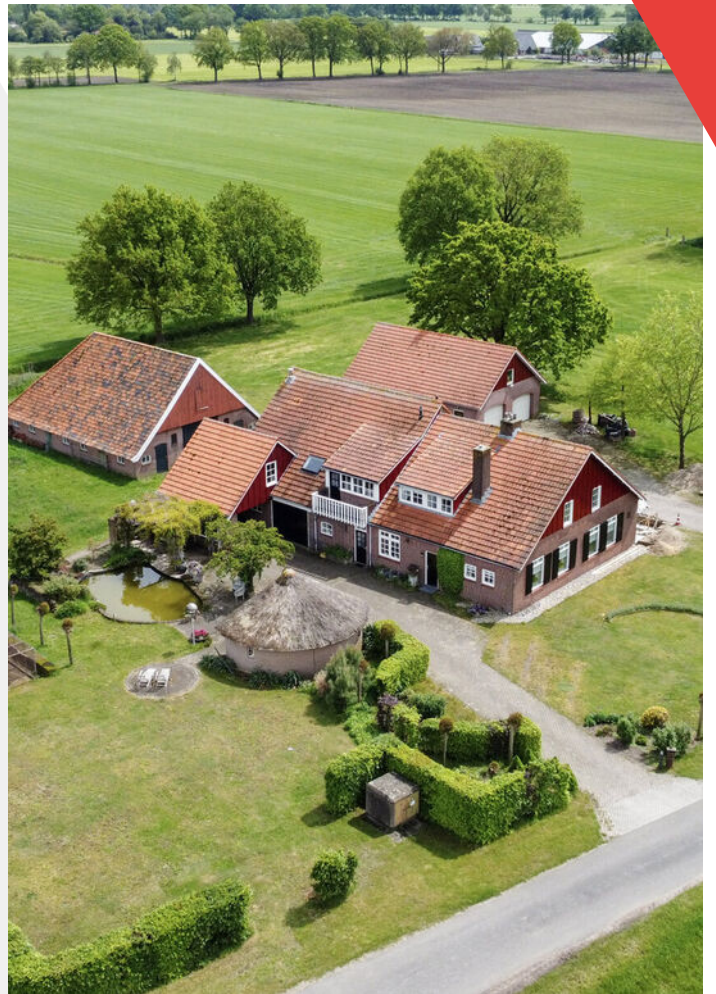














# Plattegrond

## Begane grond



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



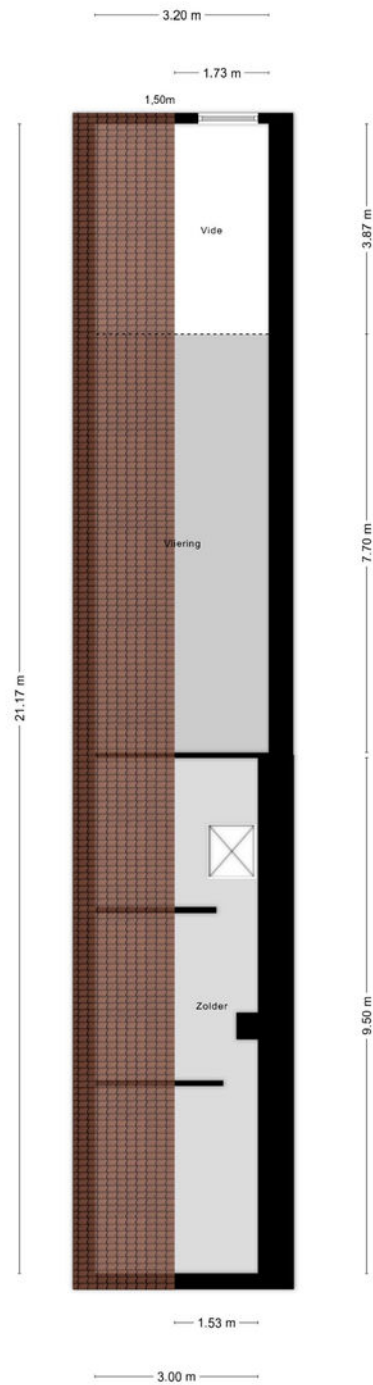
# Plattegrond

## Eerste verdieping



# Plattegrond

## Zolder



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

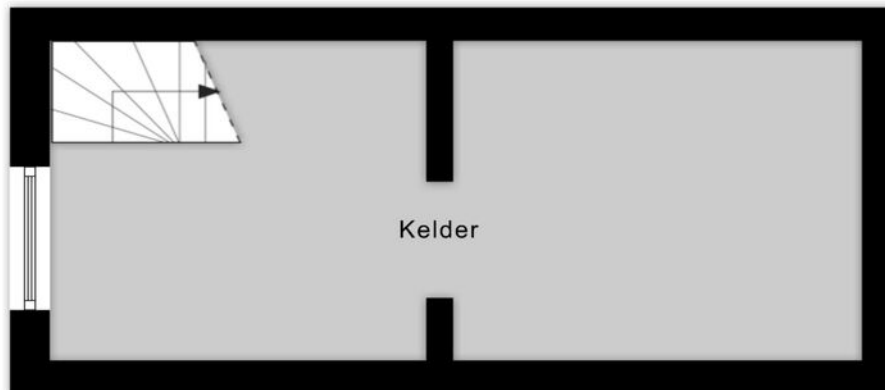


# Plattegrond

## Kelder



6.02 m

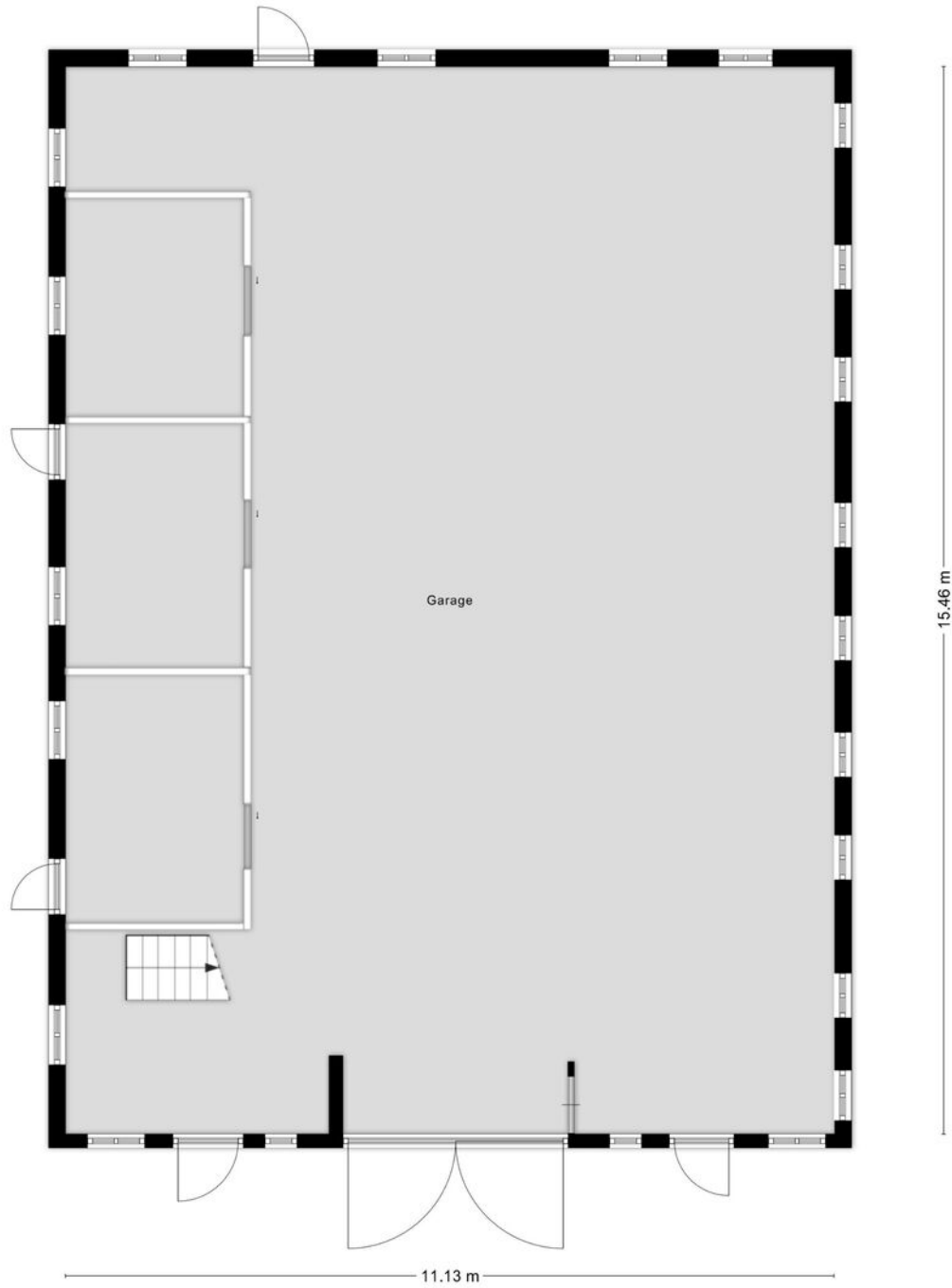


2.37 m

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

# Plattegrond

## Garage

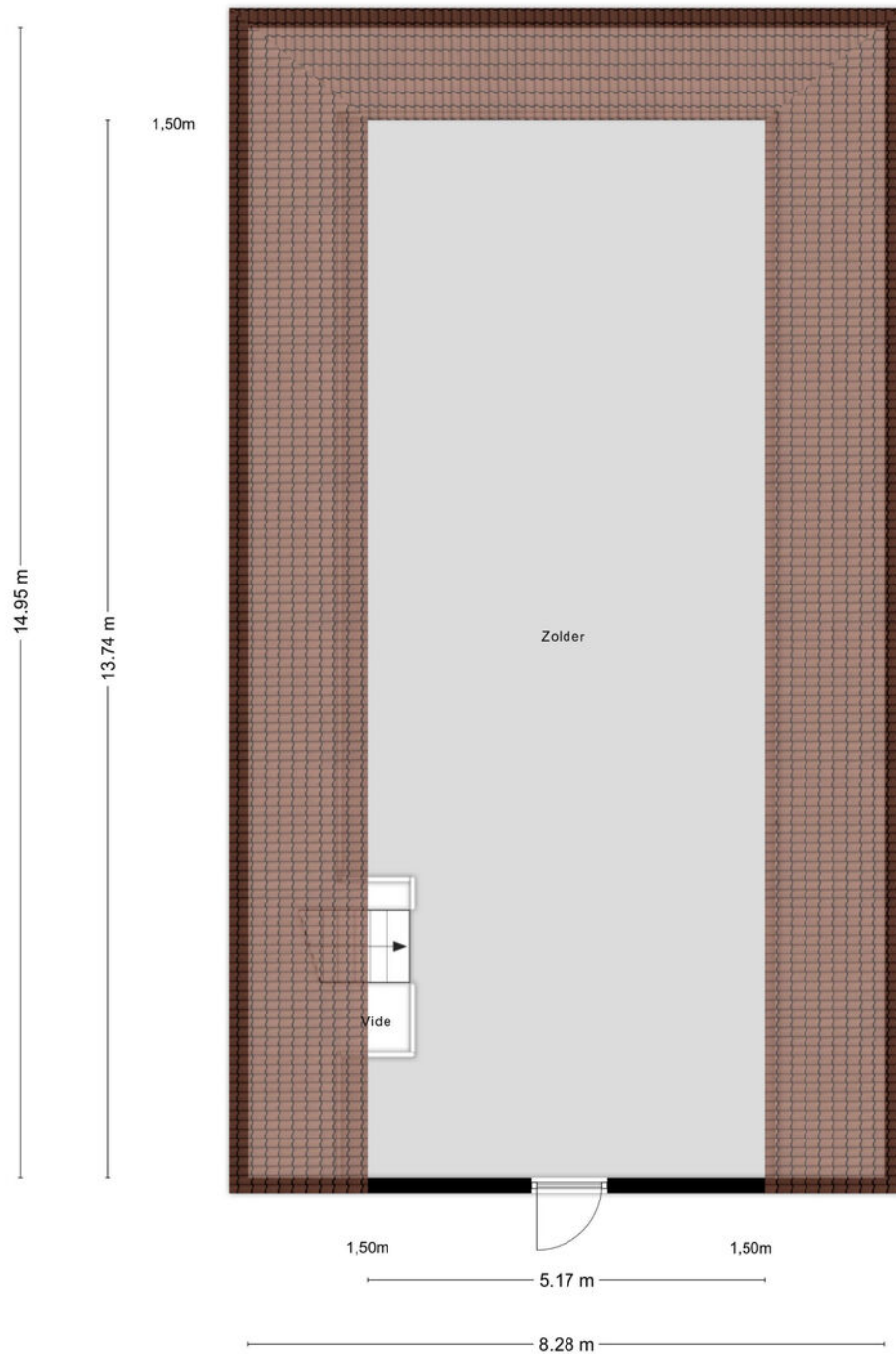


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

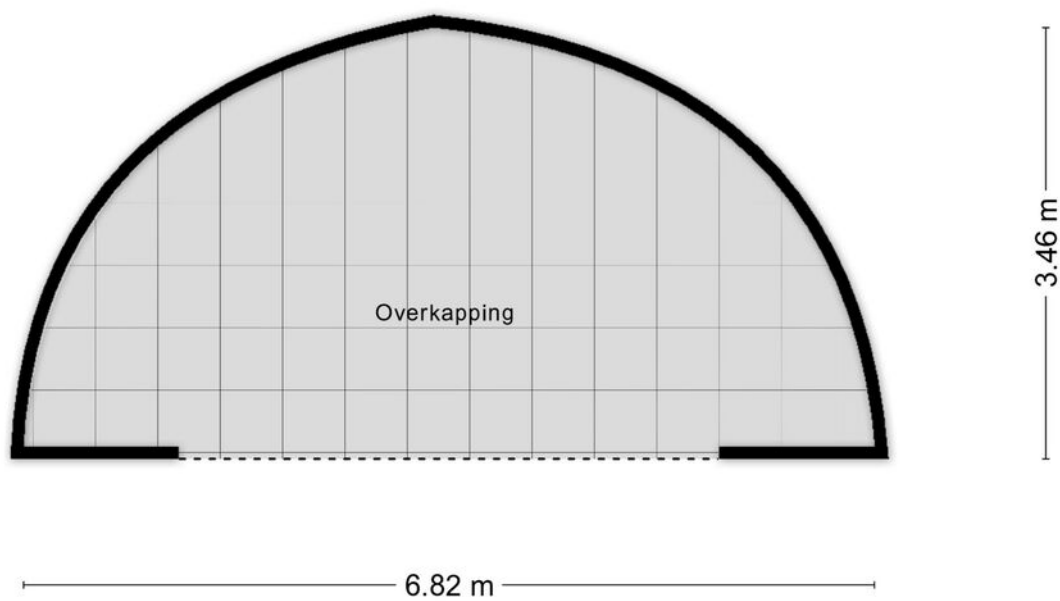
## Vliering garage



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

# Plattegrond

## Overkapping



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




# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Groenlo, Groenlo

Kadastrale kaart

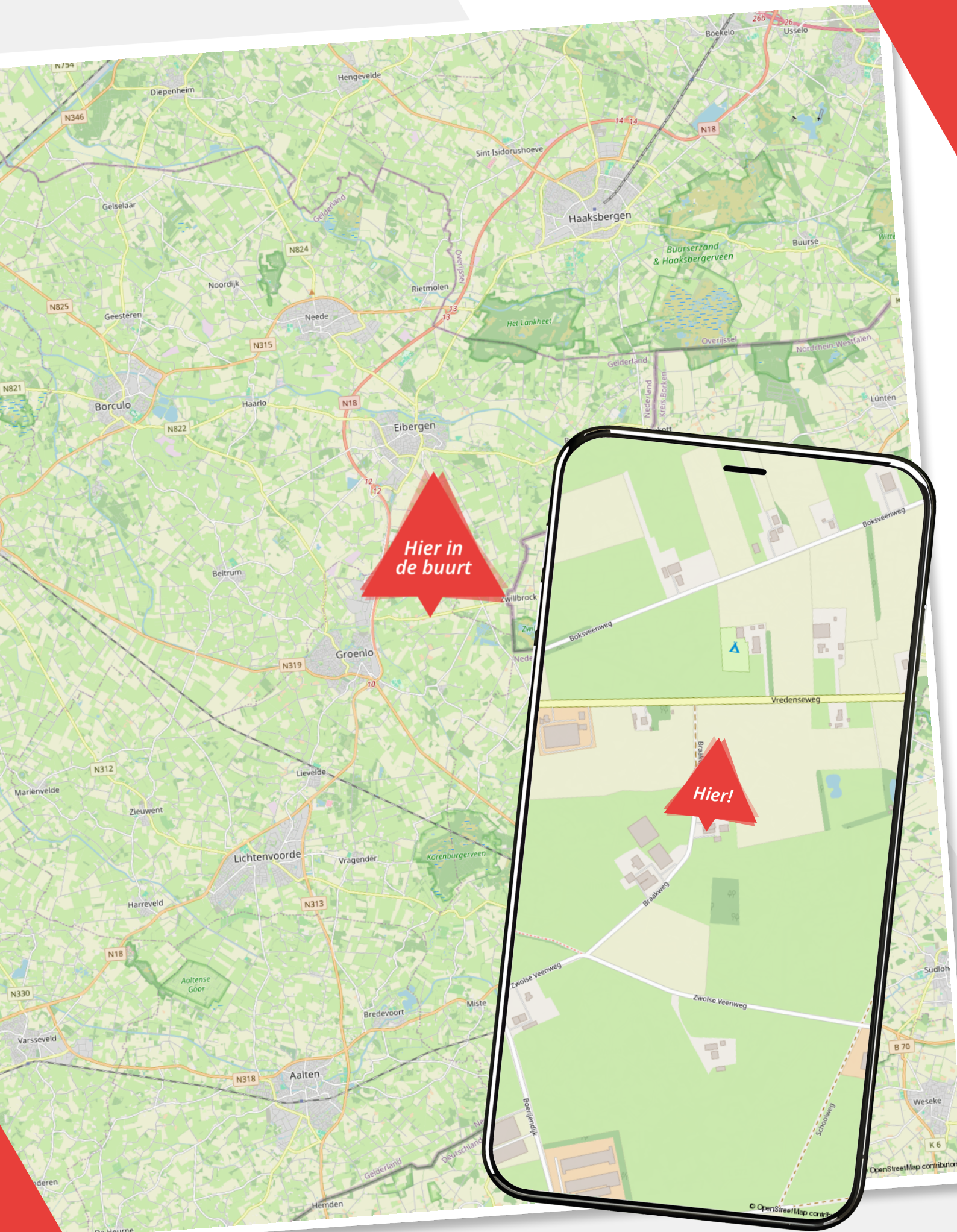
Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groenlo	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie F	
— (yellow line) Administratieve kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 439	
— (green line) Bebouwing	Administratieve kadastrale grens		
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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.



Hier in de buurt

Hier!

# Lijst van zaken

## Braakweg 1

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten boven			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- Palletkachel			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			






# Lijst van zaken

## Braakweg 1

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer			
- vaatwasser			
- Grote Amerikaanse koelkast			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			

# Lijst van zaken

## Braakweg 1

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Staande paal (verlichting)			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Volière (mag blijven staan)			

## Over ons

### Wij zijn Wormgoor

#### EIBERGEN

Grotestraat 32  
7151 BD Eibergen  
0545-47 50 75

#### LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131  
7131 LJ Lichtenvoorde  
0544-37 19 79

#### NEEDE

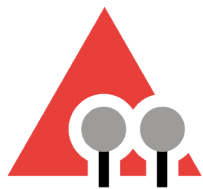
Borculoseweg 1  
7161 GP Neede  
0545-82 09 98

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)





# WORMGOOR

## MAKELAARS

### Vragen?

We zijn hier om ze te beantwoorden

### INTERESSE?

Neem contact met ons op



Nieuwmarkt 131  
7131 LJ Lichtenvoorde



0544-37 81 62



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

Scan de QR code  
om ons aanbod te zien

