



  
**WORMGOOR**  
MAKELAARS

Vraagprijs  
€ 485.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
140 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
232 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
5



Energie label  
A++



**DEN EMAU 7**  
GROENLO

## WELKOM BIJ

### Den Emau 7 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**

#### Maarten Oonk

 0545-47 50 75

 [makelaars@wormgoor.net](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*



## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	232 m <sup>2</sup>
Inhoud:	559 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	5
Overig inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	40 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Atag 2022
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, hybride- warmtepomp, houtkachel, WTW- installatie

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
A++



Bouwjaar  
2001



Kamers  
6



## Omschrijving & bijzonderheden

Wonen in een rustige, ruim opgezette woonwijk én op steenworpafstand van het buitengebied van Groenlo? Aan Den Emau 7 komt dat perfect samen. Deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning ligt in de geliefde wijk Hartreize, een wijk die bekendstaat om haar royale opzet, vele groenvoorzieningen, speelveldjes en kindvriendelijke karakter. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en comfort, terwijl het gezellige centrum van Groenlo eenvoudig per fiets bereikbaar is.

Deze moderne gezinswoning is de afgelopen jaren op tal van punten vernieuwd en verduurzaamd. Denk aan een luxe badkamer (2022), volledig aangepakte tweede verdieping (2022), een stijlvolle veranda/serre (2022), een moderne hybride warmtepomp, airconditioning en maar liefst 26 zonnepanelen. Met vijf slaapkamers, een sfeervolle leefruimte, eigen oprit met carport en een fijne achtertuin is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

### BINNEN

Via de in 2023 gerealiseerde carport met spotverlichting en lichtkoepel bereik je de entree van de woning aan de rechterzijde. De ruime entreehal vormt het centrale hart van de woning en geeft toegang tot de garderobe, moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje, de meterkast, trapkast en de trapopgang naar de verdieping.

De leefruimte op de begane grond is speels ingedeeld in een U-vorm rondom de hal en biedt een prachtige combinatie van sfeer, ruimte en licht. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer met fraaie erker, die zorgt voor extra leefruimte en een heerlijke hoeveelheid daglicht. De sfeervolle houtkachel is stijlvol verwerkt in een volledig doorgetrokken schouw, gecombineerd met een op maat gemaakt tv-meubel dat de wand tot één fraai geheel maakt. Extra lichtinval komt vanuit het hoge zijraam. De warme parketvloer versterkt het gezellige karakter van de ruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, dat naadloos aansluit op de woonkamer. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel voor het hele gezin. Dubbele openslaande tuindeuren verbinden het eetgedeelte met de aangebouwde serre/veranda.

De open keuken staat in directe verbinding met het eetgedeelte en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met donker werkblad en grijze wandtegels. De keuken is vernieuwd in 2012 en sindsdien uitstekend onderhouden. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan comfort: een combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, 5-pits gasfornuis, RVS-afzuigkap, vaatwasser, veel kastruimte en volop werkruimte maken dit een heerlijke plek om te koken. De praktische plavuizenvloer zorgt voor extra gebruiksgemak. Vanuit de keuken is middels een enkele tuindeur eveneens toegang tot de serre.

De in 2022 geplaatste serre/veranda strekt zich uit over de volledige breedte tussen garage en erfafscheiding. Dankzij de vijfdelige glazen schuifwand is dit een fantastische verlenging van de leefruimte, waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel of comfortabele loungehoek. Vanuit de veranda is tevens de garage bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een fraaie doorgelegde laminaatvloer die rust en eenheid creëert. De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en grote kast(enwand). Ook de slaapkamer aan de voorzijde is ruim bemeten. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een fijne derde kamer, ideaal als kinder-, werk- of kleedkamer.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en uitgevoerd in moderne grijstinten met witte en houten accenten. Hier beschik je over een inloopdouche met bankje, ligbad, dubbele wastafel met meubel en spiegelwand, toilet, vloerverwarming, spotverlichting en mechanische ventilatie. Een badkamer helemaal van nu.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, die in 2022 volledig is vernieuwd en gemoderniseerd. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van spotverlichting, bergruimte achter de knieschotten en een moderne afwerking. Ook op deze verdieping ligt een fraaie doorgelegde vloer met houtlook. Op de overloop bevinden zich de wasruimte met cv-opstelling én de airconditioning die zowel kan verwarmen als verkoelen. Via een

# Omschrijving

## & bijzonderheden

vlizotrap is bovendien de praktische bergzolder bereikbaar. De twee dakramen aan de achterzijde van de woning zijn vernieuwd.

### BUITEN

De woning beschikt over een eigen oprit met ruimte voor meerdere voertuigen en een moderne carport uit 2023. Daarnaast is er een aangebouwde stenen garage aanwezig, bereikbaar via de dubbele garagedeuren aan de voorzijde én vanuit de serre. Momenteel wordt de garage voornamelijk gebruikt als berg- en fietsruimte, maar deze is uiteraard ook uitstekend als garage te gebruiken.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne combinatie van terras, gazon en groen. De aangebouwde veranda vormt dé plek om heerlijk beschut buiten te zitten. Verder beschikt de tuin over een extra terrasgedeelte, diverse beplantingen en een houten berging voor tuinspullen.

### BUURT

Den Emau 7 is gelegen in de geliefde woonwijk Hartreize in Groenlo. Deze wijk staat bekend om haar royale opzet, rustige karakter en vele groenvoorzieningen. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen dankzij de diverse speeltuintjes, open velden en rustige straten. Daarnaast wandel je vanuit de wijk zó het buitengebied van Groenlo in. Het gezellige centrum van Groenlo, met winkels, horeca en voorzieningen, is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Een ideale woonomgeving voor gezinnen én voor liefhebbers van rust en ruimte.

### DUURZAAMHEID

Ook op het gebied van duurzaamheid is Den Emau 7 helemaal bij de tijd. De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd en de huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in moderne en energiezuinige installaties. Zo beschikt de woning over een hybride warmtepomp (2022), een ATAG cv-ketel uit 2022, een warmte-terug-win-installatie en airconditioning (2022) waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Daarnaast zorgen de maar liefst 26 zonnepanelen voor een flinke verlaging van de energielasten. Een comfortabele én toekomstbestendige woning waarin duurzaamheid duidelijk hoog in het vaandel staat.

### BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning in geliefde woonwijk Hartreize;
- Woonoppervlakte circa 140 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 232 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A++ (geldig tot 22-05-2036)
- Maar liefst 5 slaapkamers en moderne badkamer;
- Vele ruimtes vernieuwd/gerealiseerd in het jaar 2022;
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving nabij buitengebied en centrum Groenlo.

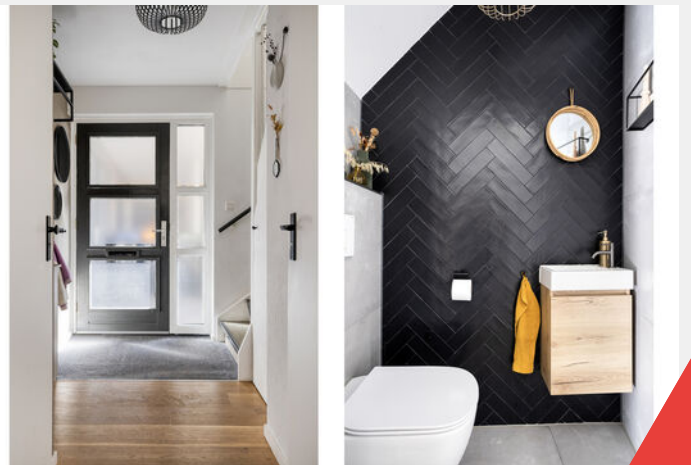
VRAAGPRIJS: € 485.000,- K.K.

AANVAARDING: IN OVERLEG

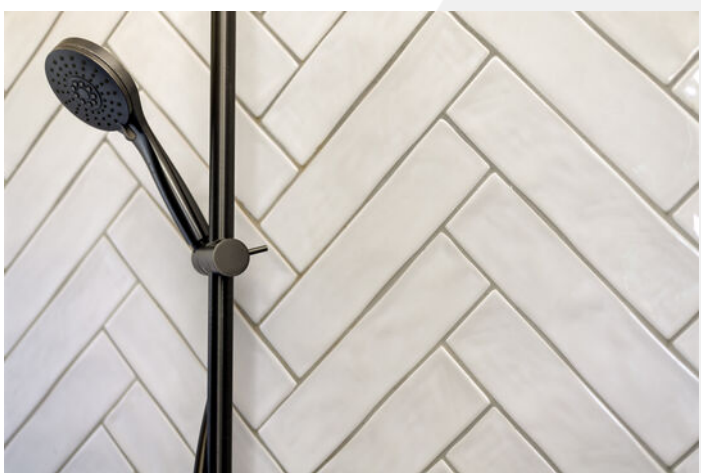
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie te stellen ter hoogte van 10% van de koopsom.



















# Plattegrond

## Begane grond



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



# Plattegrond

## Eerste verdieping



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

# Plattegrond

## Tweede verdieping



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



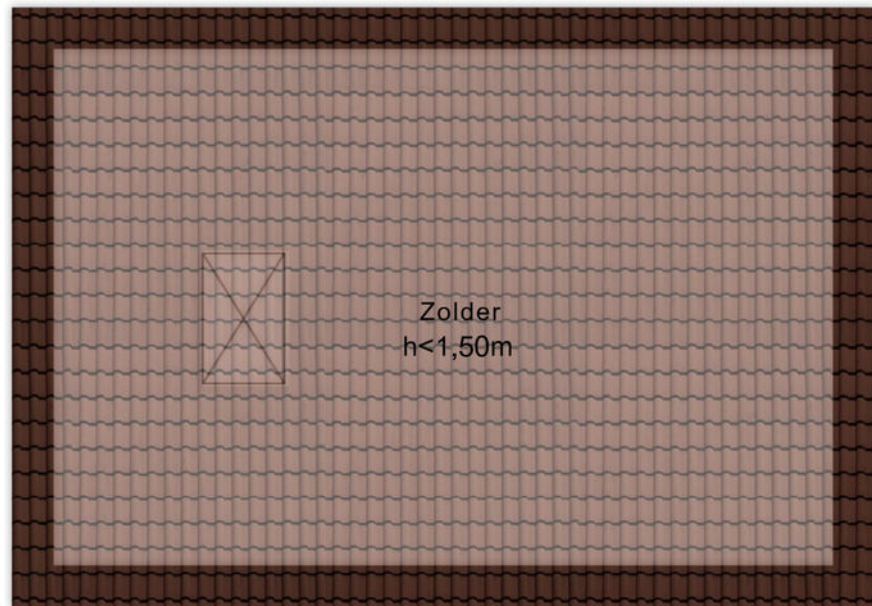
# Plattegrond

## Zolder



5.53 m

3.67 m

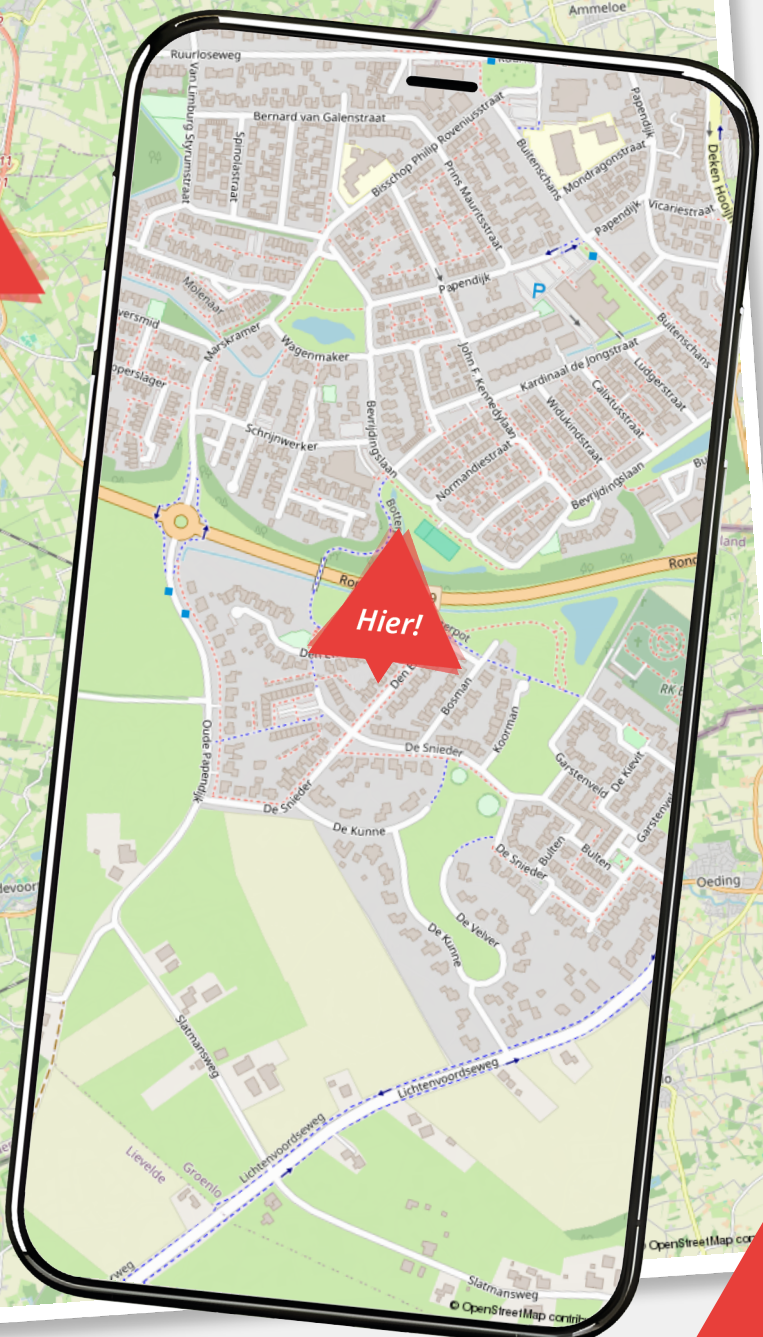


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Hier in de buurt



Hier!

# Lijst van zaken

## Den Emau 7

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Hanglamp boven eettafel			
- Lamp veranda			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plank woonkamer, kasten slaapkamers			
- TV-meubel (2 delen)			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
- Hor achterdeur			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			

# Lijst van zaken

## Den Emau 7

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
Keukenaccessoires, te weten			
- Waterontharder Aquacell			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			

# Lijst van zaken

## Den Emau 7

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Achterdeur/tuin bel			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuinslanghaspel			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuinbank met kussens en tafel (oude gymkast)			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
- Trampoline. Bank voortuin. Heater veranda. Pizza oven. Bloempot met olijfboom.			
- Regenton (lek). Bloembakken (1 met wieltjes, 1 zonder wieltjes).			

## 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

[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.



# 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. 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.

### De hypotheek

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

### 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 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.

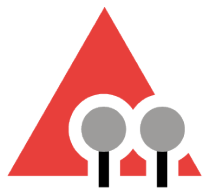
# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

A large area of horizontal dashed lines for taking notes.





# 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

