

Emmasingel 72 7141 WP Groenlo



ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 399.072,- k.k.



Aantal kamers	: 6
Aantal slaapkamers	: 4
Woonoppervlakte	: 127 m ²
Overige inpandige ruimte	: 58 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: 15 m ²
Externe bergruimte	: 24 m ²
Perceeloppervlakte	: 292 m ²
Inhoud	: 607 m ³
Energielabel	: C
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Onderhoud binnen	: Goed
Onderhoud buiten	: Goed
Tuin	: Achtertuin, Voortuin

Soms kom je een woning tegen waar mogelijkheden, veel ruimte én een fijne ligging perfect samenkomen. Deze verrassend ruime hoekwoning aan de Emmasingel in Groenlo is daar een prachtig voorbeeld van. Met een royale aanbouw, een eigen oprit, een riante garage en maar liefst vier slaapkamers biedt deze woning volop leefruimte voor nu én voor de toekomst. Daarbij woon je hier op een heerlijke locatie waar het gezellige centrum, scholen, supermarkten en het fraaie buitengebied allemaal binnen handbereik liggen. Benieuwd wat deze woning nog meer te bieden heeft? Lees dan snel verder!



BINNENKOMEN & BELEVEN

We rijden stapvoets over de Emmasingel en parkeren de auto gemakkelijk op de eigen oprit bij nummer 72. Via de voordeur aan de voorzijde stappen we de hal binnen, waar direct duidelijk wordt dat deze woning lekker praktisch is ingedeeld. Hier bekijken we de meterkast, een handige trapkast en het toilet met fontein. Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer, waar de verrassende ruimte zich meteen laat zien. Door de royale aanbouw aan de achterzijde is een heerlijke leefomgeving ontstaan die uit twee afzonderlijke gedeeltes bestaat. Juist dat maakt deze woning zo interessant: je kunt de ruimtes volledig naar eigen wens gebruiken.

Creëer bijvoorbeeld aan de voorzijde een sfeervolle zithoek en gebruik de aanbouw als royale eetkamer waar familie en vrienden moeiteloos aanschuiven voor lange diners en gezellige avonden. Maar andersom werkt natuurlijk net zo goed; een ruime eethoek aan de voorzijde en een heerlijk zitgedeelte achterin met uitzicht op de tuin. Ook voor wie verder vooruitkijkt biedt deze woning interessante mogelijkheden. De huidige gesloten keuken bevindt zich naast de woonkamer en heeft jarenlang uitstekend dienstgedaan. Tegelijkertijd biedt de aanbouw volop kansen om de keuken naar de achterzijde te verplaatsen en zo een moderne leefkeuken te creëren met direct contact naar de tuin. De openslaande tuindeuren zorgen ervoor dat binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. Een extra praktisch detail is dat de garage vanuit deze aanbouw binnendoor bereikbaar is, ideaal in het dagelijks gebruik!



BOVEN ONTSPANNEN

Via de trap in de hal bereiken we de heerlijk ruime eerste verdieping. Hier vinden we twee royale slaapkamers die stuk voor stuk profiteren van prettig daglicht en zijn voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over airconditioning, waardoor het ook tijdens warme zomerdagen heerlijk comfortabel blijft.

De derde kamer is momenteel ingericht als praktische wasruimte. Hier is slim gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte met een keukenblok voorzien van spoelbak en een vaste kast waarin wasmiddelen en andere benodigdheden netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Natuurlijk is het verplaatsen van de wasmachine naar de tweede verdieping of garage ook een optie. Daarmee creëer je weer eenvoudig een volwaardige derde slaapkamer met als bonus directe toegang tot het royale dakterras. Ook de badkamer is een ruimte waar je iedere dag met plezier gebruik van maakt. Deze is recent gemoderniseerd en voorzien van een royale inloopdouche, een tweede toilet, een stijlvol wastafelmeubel en een designradiator. Een verzorgde en eigentijdse ruimte waar comfort centraal staat.

We vervolgen onze weg naar de tweede verdieping. Op de overloop treffen we de Intergas-combiketel aan en zodra we de deur openen, ontdekken we nog een fijne vierde slaapkamer. Dankzij het dakraam valt hier prettig daglicht naar binnen en de vaste kasten zorgen samen met de bergruimte achter de knieschotten voor verrassend veel praktische opbergmogelijkheden.



BUITEN GENIETEN!

Zodra je naar buiten loopt, ontdek je dat er niet alleen binnen, maar ook buiten verrassend veel ruimte te vinden is. De tuin is een waar paradijs voor hobbyisten, klussers en liefhebbers van extra opslagruimte. Dankzij de verschillende bergingen is er volop plek voor gereedschap, projecten, verzamelingen of alles wat je graag binnen handbereik houdt. De tuinkamer nodigt uit om te ontspannen als de arbeid is gedaan. Een fijne plek voor een comfortabel zitje waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het seizoen beschut kunt genieten van het buitenleven.

En het mooie is: deze tuin biedt daarnaast nog alle ruimte om je eigen ideeën werkelijkheid te maken. Droom je van een grotere tuin? Dan kun je door het aanpassen of verwijderen van enkele opstallen eenvoudig extra buitenruimte creëren. Zie je jezelf juist al zitten onder een stijlvolle overkapping? Ook daarvoor zijn er volop mogelijkheden. Een tuin met potentie, waar je jouw eigen woonwensen alle ruimte kunt geven.

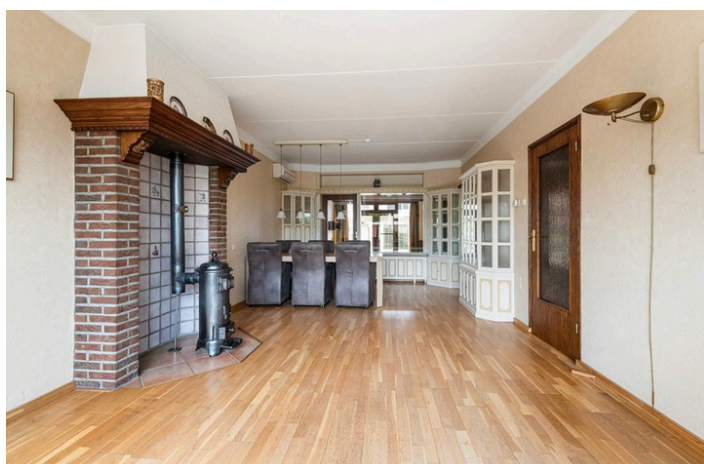
De garage verdient daarbij absoluut een extra vermelding. Hier gaat het hart van iedere klusser sneller van kloppen. Dankzij de elektrische garagedeur rijdt de auto gemakkelijk naar binnen en blijft deze veilig en droog gestald. Daarnaast beschikt de garage over een praktische zolderverdieping die verrassend veel extra opslagruimte toevoegt. Een voorziening waar je ongemerkt iedere dag plezier van hebt.

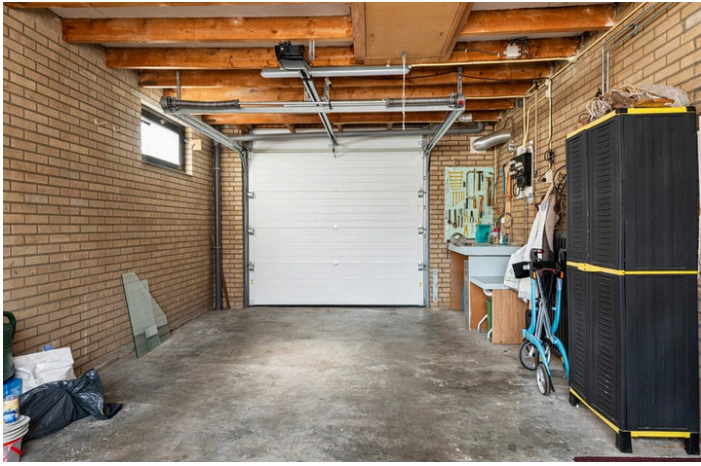


En dan de ligging... Groenlo staat natuurlijk bekend om zijn gezellige sfeer, rijke historie en prachtige omgeving. Vanuit huis wandel je aan het einde van de dag zo richting het buitengebied voor een ontspannen tocht langs de beek, terwijl je aan de andere kant binnen enkele minuten het gezellige centrum bereikt met zijn winkels, terrassen en voorzieningen. Ook scholen en supermarkten bevinden zich op korte afstand, waardoor het dagelijkse gemak hier optimaal aanwezig is.

BELLEN EN BEKIJKEN?

Je las het hierboven al: deze verrassend ruime hoekwoning combineert ruimte, mogelijkheden en een uitstekende ligging op een manier die je niet iedere dag tegenkomt. Of je nu direct wilt genieten van wat er al is of juist plannen hebt om de woning verder naar eigen smaak in te richten; hier kan het allemaal. Nieuwsgierig geworden en zelf komen kijken? Bel met Iets Anders Makelaars voor een uitgebreide rondleiding en laat je verrassen. Tot snel!











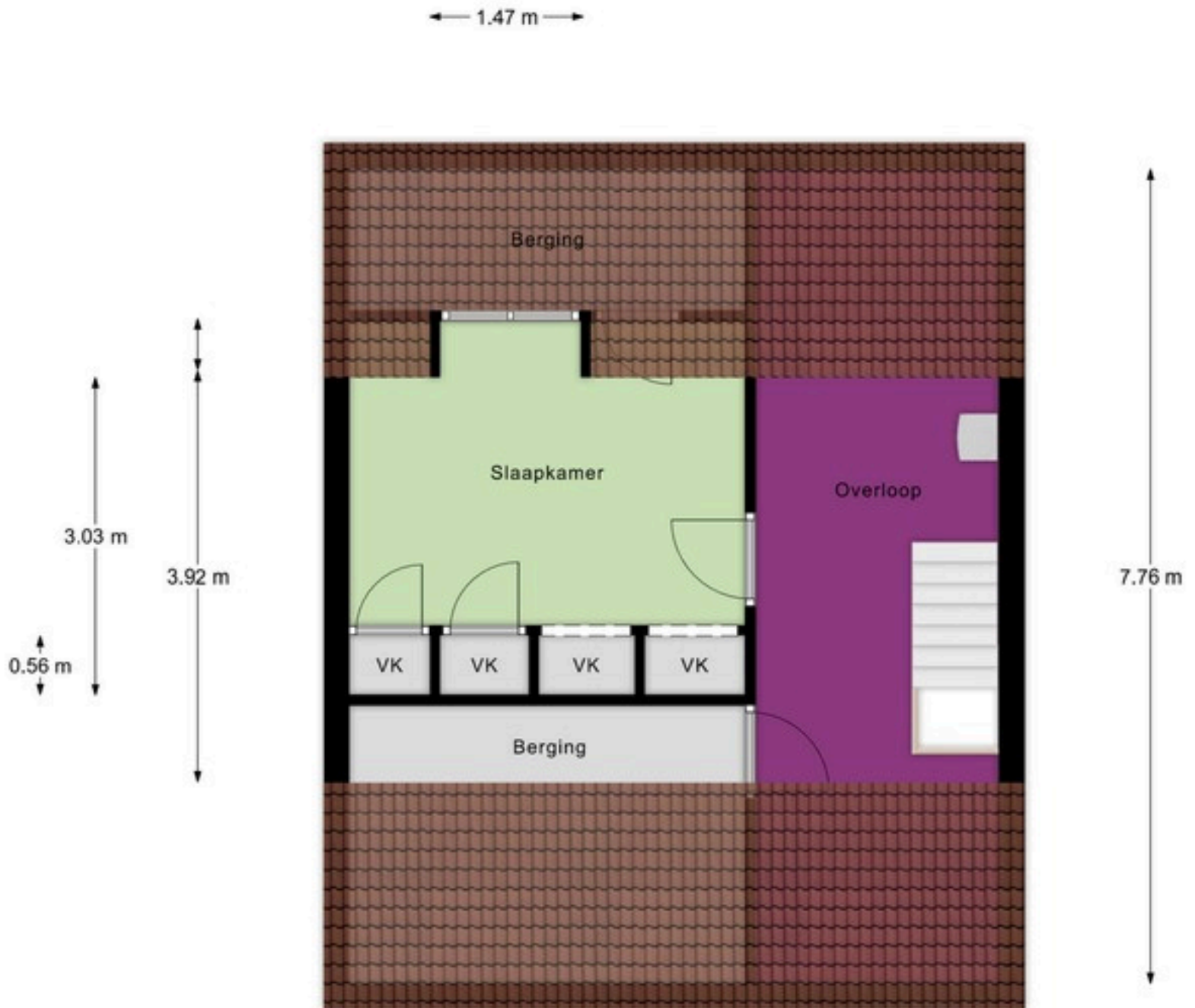
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



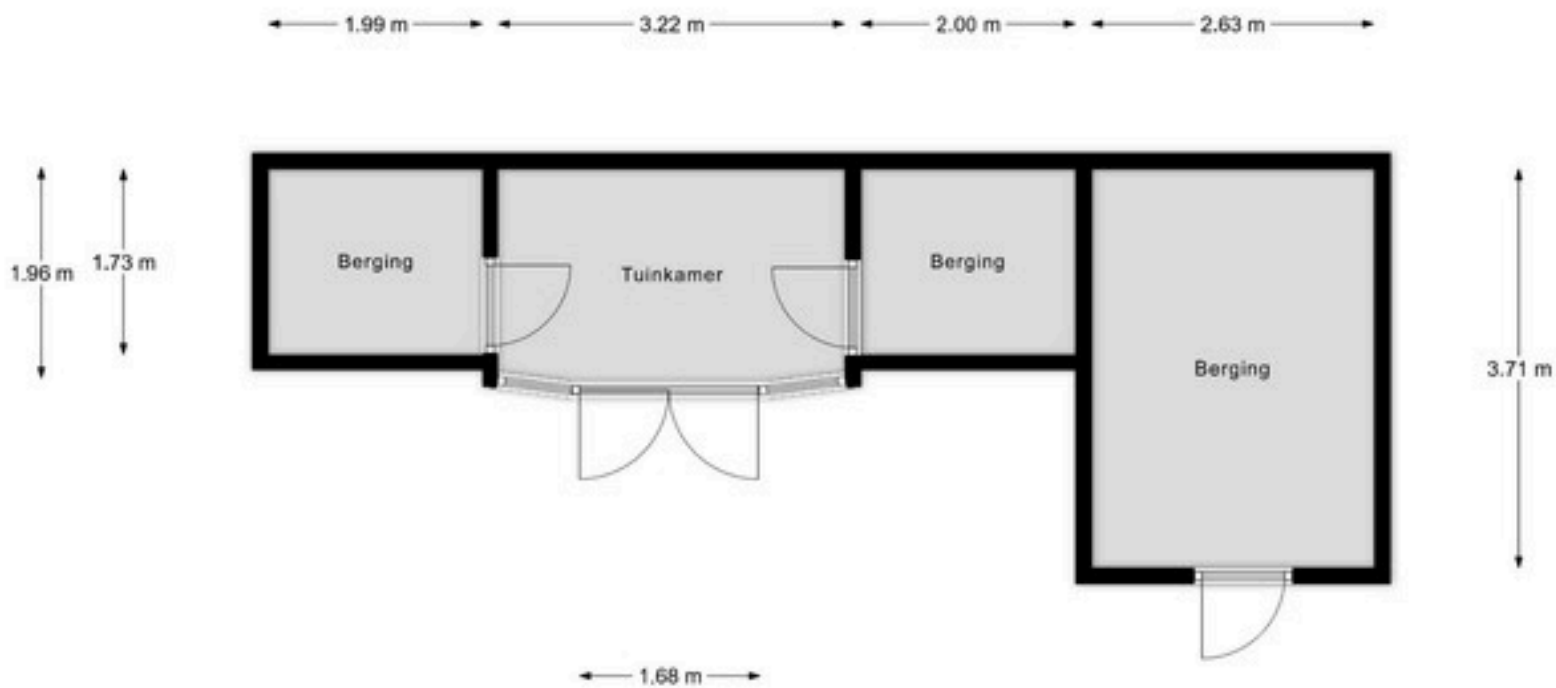
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



MEETRAPPORT

OBJECT

Hoekwoning

ADRES

Emmasingel 72

POSTCODE, PLAATS

7141 WP Groenlo

BOUWJAAR

1972

DATUM MEETRAPPORT

09-06-2026

RAPPORTNUMMER

181-20260508261047

REALAX
werkt voor makelaars

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Verdieping 1	10
Plattegrond Verdieping 2	11
Plattegrond Berging	12
Plattegrond Begane grond tuin	13

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS



OBJECT	Hoekwoning
ADRES	Emmasingel 72
POSTCODE, PLAATS	7141 WP Groenlo
BOUWJAAR	1972
DATUM MEETOPNAME	18-05-2026
RAPPORTNUMMER	181-20260508261047
NAAM BOUWKUNDIGE INMETER	I. Langermans

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

A handwritten signature in dark blue ink, located below the text 'HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER'. The signature is stylized and appears to be 'I. Langermans'.

MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	127	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	57.9	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	15.1	m2
Externe bergruimte	24.1	m2
Bruto inhoud woning	607	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	79.1	26.7	4.37	-	-
1e Verdieping	48.0	6.26	10.7	-	-
2e Verdieping	-	25.0	-	-	-
Berging	-	-	-	24.1	-
	-	-	-	-	607
Totalen	127	57.9	15.1	24.1	607

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPORT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRVT, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN

In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trappgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschaft wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte

Een ruimte is overige inbandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbaar trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST


Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groenlo</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4139</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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.

Het energielabel van je woning



De woning **7141WP, 72** heeft een energielabel **C**

Dit label is geldig tot **2035-12-11**.

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig je woning is.

Hoe minder fossiele energie (meestal aardgas) de woning ge-

bruikt, hoe beter het energielabel. A++++ is het beste label, G

het slechtste. Goede isolatie geeft een beter energielabel,

meer hernieuwbare energie ook (bijvoorbeeld zonnepanelen,

een zonneboiler of een warmtepomp). Wil je weten hoe je

jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op

www.verbeterjehuis.nl.

Interesse in de woning?

Bezichtigen?

We plannen graag een bezichtiging voor je in! Dit kan op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:30 uur. Na de bezichtiging wacht de verkoper in spanning je reactie af. Het is dan ook fijn wanneer wij zo snel mogelijk een terugkoppeling van je ontvangen.

Meer info nodig?

In deze brochure vind je alle informatie die wij momenteel over de woning bezitten. Heb je nog aanvullende vragen, dan kun je die tijdens de bezichtiging aan de makelaar stellen. Wil je van te voren alvast wat meer duidelijkheid? Neem gerust contact met ons op!

Contactgegevens



Hoofdkantoor:
Landstraat 2, 7121 CR Aalten

Kantoren op afspraak:
Dorpsstraat 4, 7261 AW Ruurlo
Terborgseweg 8, 7005 BA Doetinchem
Borchgraven 2, 7051 CW Varsseveld
Beltrumsestraat 47a, 7141 AK Groenlo



0543 - 76 90 04



info@ietsandersmakelaars.nl



www.ietsandersmakelaars.nl

Verkoopplannen?

Heb jij een woning die je wilt verkopen en ben je enthousiast geworden over onze aanpak? We komen graag een keer vrijblijvend bij je woning om kennis met je te maken, om de waarde van de woning te bepalen en om onze aanpak toe te lichten.

Aankoopplannen?

Wil jij een woning aankopen en heb je je droomwoning bij een andere makelaar gevonden? Dan staan we je graag als betrokken aankoopmakelaar met raad en daad terzijde tijdens het aankoopproces. Met kunde en enthousiasme begeleiden we je graag in de zoektocht naar je nieuwe thuis.

Team Iets Anders Makelaars



Kees
Makelaar



Jan-Willem
Makelaar



Matthias
Junior Makelaar



Maureen
Junior Makelaar



Mandy
Officemanager



Anja
Binnendienst



Esmee
Binnendienst



Melissa
Marketing & Communicatie



Monique
Verkoop Stylist

ietsrøpue
makelaars