



*"Vrijstaande stijlvol  
gemoderniseerde  
woning op een royaal  
perceel welke volledig  
is verduurzaamd."*

Vraagprijs  
€ 675.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
131 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
904 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
3



Energie label  
A



**EIBERGSESTRAAT 91**

**HAAKSBERGEN**

## WELKOM BIJ

### Eibergsestraat 91 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:	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	904 m <sup>2</sup>
Inhoud:	557 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Overig inpandige ruimte:	20 m <sup>2</sup>
Tuinkamer:	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	33 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Remeha 2020
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
A



Bouwjaar  
1957



Kamers  
4



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Aan de Eibergsestraat 91 in Haaksbergen staat deze volledig gemoderniseerde vrijstaande woning op een royaal perceel van 904 m<sup>2</sup>. Achter de karakteristieke bakstenen gevel schuilt een eigentijds en instapklaar woonhuis met een hoogwaardige afwerking, waarin licht, ruimte en comfort centraal staan. Een woning die in 2022 volledig is verbouwd, uitgebouwd en gemoderniseerd, maar waarvan misschien wel de grootste verrassing zich achter het huis bevindt: een uitzonderlijk diepe, groene achtertuin met veel privacy, een royale tuinkamer, een vrijstaande garage en volop ruimte om te wonen, ontspannen en genieten.

Dit is een woning voor wie instapklaar wil wonen, maar geen concessies wil doen aan ruimte. Binnen is alles gericht op comfort en eigentijds woongenot met een royale leefruimte, moderne woonkeuken en luxe sanitair; buiten ervaar je de vrijheid van een diepe tuin met volwassen groen, meerdere gebruiksmogelijkheden en een heerlijke tuinkamer waar je bijna het hele jaar door kunt zitten.

De woning heeft aan de buitenzijde een solide en herkenbare uitstraling met fraai metselwerk en subtiele sfeerelementen zoals glas-in-loodaccenten in HR++ beglazing uitgevoerd. Binnen is de sfeer juist modern, licht en verrassend ruim. De verbouwing van 2022 heeft de woning naar een hoog woonniveau gebracht, met aandacht voor isolatie, afwerking, indeling en comfort.

De combinatie van stalen deuren, een stijlvolle leefkeuken, warme vloerafwerking, rustige kleurtonen en grote glaspartijen geeft het huis een eigentijdse en luxe uitstraling. Alles voelt doordacht, verzorgd en klaar voor direct gebruik.

### Wonen & indeling

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte en trapopgang en kelder. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, voorzien van een groot kookeiland, veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Deze ruimte vormt het hart van het huis en is ideaal voor koken, leven en ontvangen.

De keuken staat via stijlvolle stalen deuren in verbinding met de woonkamer aan de achterzijde. De uitgebouwde woonkamer is licht en ruim (ca. 34 m<sup>2</sup>) en wordt gekenmerkt door grote raampartijen en een lichtstraat met zonwering. De ingebouwde gashaard zorgt voor extra sfeer. Het speelse plafond met hoogtewerking versterkt het gevoel van ruimte. Vanuit de woonkamer is bovendien de oorspronkelijke bergzolder boven de oude berging bereikbaar, een uniek detail dat behouden is gebleven.

Aansluitend aan de entree bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Daarnaast beschikt de woning over een ruime kelder, ideaal voor provisie of opslag.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer zijn beide voorzien van maatwerkkastwand, wat zorgt voor een rustige en praktische indeling. De derde kamer is momenteel in gebruik als werkkamer, maar is ook zeer geschikt als extra slaapkamer en beschikt eveneens over een vaste kast.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en stijlvolle zwarte accenten. De combinatie van natuurlijke tinten en hoogwaardige materialen zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling.

### Zolder

De zolder is bereikbaar en in gebruik als bergzolder (20m<sup>2</sup>). Dankzij de beschikbare ruimte biedt deze verdieping potentie voor het realiseren van een extra slaapkamer, bijvoorbeeld in combinatie met een dakkapel en vaste trap.

### Buitenleven

De achtertuin is één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Op het ruime perceel van 904 m<sup>2</sup> geniet je van een uitzonderlijk diepe, groene tuin met volwassen beplanting, gazon, borders en volop privacy. Hier ervaar je rust en ruimte, met volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen en buitenleven. Je woont hier niet alleen in een huis, maar op een plek waar buitenleven echt onderdeel wordt van het dagelijks wonen.

# Omschrijving

## & bijzonderheden

De tuin is ruim genoeg voor spelende kinderen, tuinliefhebbers, lange zomeravonden met vrienden of simpelweg rust en groen om je heen. Achter in de tuin bevinden zich moestuinvakken en er is volop ruimte om de tuin naar eigen wens verder in te richten.

De royale tuinkamer (24m<sup>2</sup>) vormt een waardevolle aanvulling: een sfeervolle, in eikenhout uitgevoerde ruimte met glazen wanden en een open haard. De vloer van de tuinkamer is tevens geïsoleerd. Daarmee is dit een heerlijke plek om beschut te zitten, te eten, te borrelen of te genieten van de tuin, ook wanneer het weer wat minder is.

Naast de woning ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor ten minste 3 auto's op eigen terrein. De oprit is recent vernieuwd en voorzien van karakteristieke gebakken stenen met daaronder een puinbaan tegen verzakingen. De vrijstaande garage (33m<sup>2</sup>) biedt volop ruimte voor auto, fietsen, gereedschap, hobby's of opslag. Door de combinatie met de tuinkamer ontstaat een bijzonder compleet bijgebouw dat de woning veel extra gebruikswaarde geeft.

### Comfort & duurzaamheid

Bij de verbouwing in 2022 is veel aandacht besteed aan isolatie en comfort. De woning beschikt over geïsoleerde vloeren met vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Daarnaast zijn de kap en muren van binnenuit geïsoleerd en zijn de ramen uitgevoerd in geïsoleerde triple beglazing, daarnaast zijn de originele glas-in-lood in HR++ uitgevoerd.

De elektra en waterleidingen zijn volledig vernieuwd en de meterkast is gemoderniseerd. In 2025 zijn 8 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan lagere energielasten en toekomstbestendig wonen.

### Ligging

De woning ligt aan de Eibergsestraat, op korte afstand van het centrum van Haaksbergen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca zijn goed bereikbaar. Daarnaast ligt de groene omgeving van het Groot Scholtenhagen en de Bergingsvijver met volop wandel- en fietsmogelijkheden in de directe nabijheid. Een ideale combinatie van rust, ruimte en voorzieningen.

### Bijzonderheden

- Volledig verbouwd, uitgebouwd en gemoderniseerd in 2022
- Lichte woonkamer (a 34m<sup>2</sup>) met lichtstraat en zicht op de tuin
- Perceel van 904 m<sup>2</sup> met diepe achtertuin
- 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4e op zolder)
- Luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Moderne en lichte uitstraling i.c.m. karakteristieke details in o.a. de paneeldeuren, details in het metselwerk en de boeiafwerking.
- Royale tuinkamer met glaspartijen, eiken constructie, eiken dakbeschot en open haard
- Vrijstaande gemetselde garage
- Zowel de begane grond als eerste verdieping zijn voorzien van een eiken lamelparketvloer met vloerverwarming
- De gehele woning is voorzien van nieuwe elektra- en waterleidingen (2022)
- 8 zonnepanelen (440 WP) geplaatst in 2025
- Kelder én praktische bijkeuken aanwezig

Wie op zoek is naar instapklaar wonen met ruimte, privacy en buitenbeleving, moet deze woning beslist komen bekijken.

Wij laten de woning graag aan je zien!

AANVAARDING: In overleg  
VRAAGPRIJS: € 675.000 k.k.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.



































# Plattegrond

## Begane grond



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

# Plattegrond

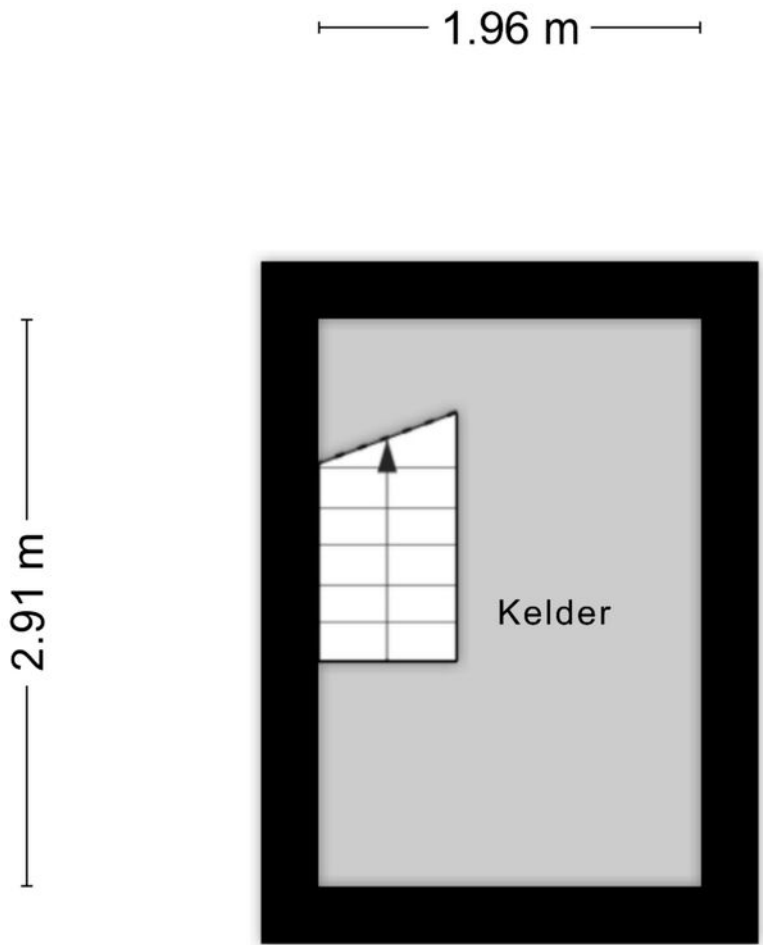
## Eerste verdieping



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

# Plattegrond

## Kelder

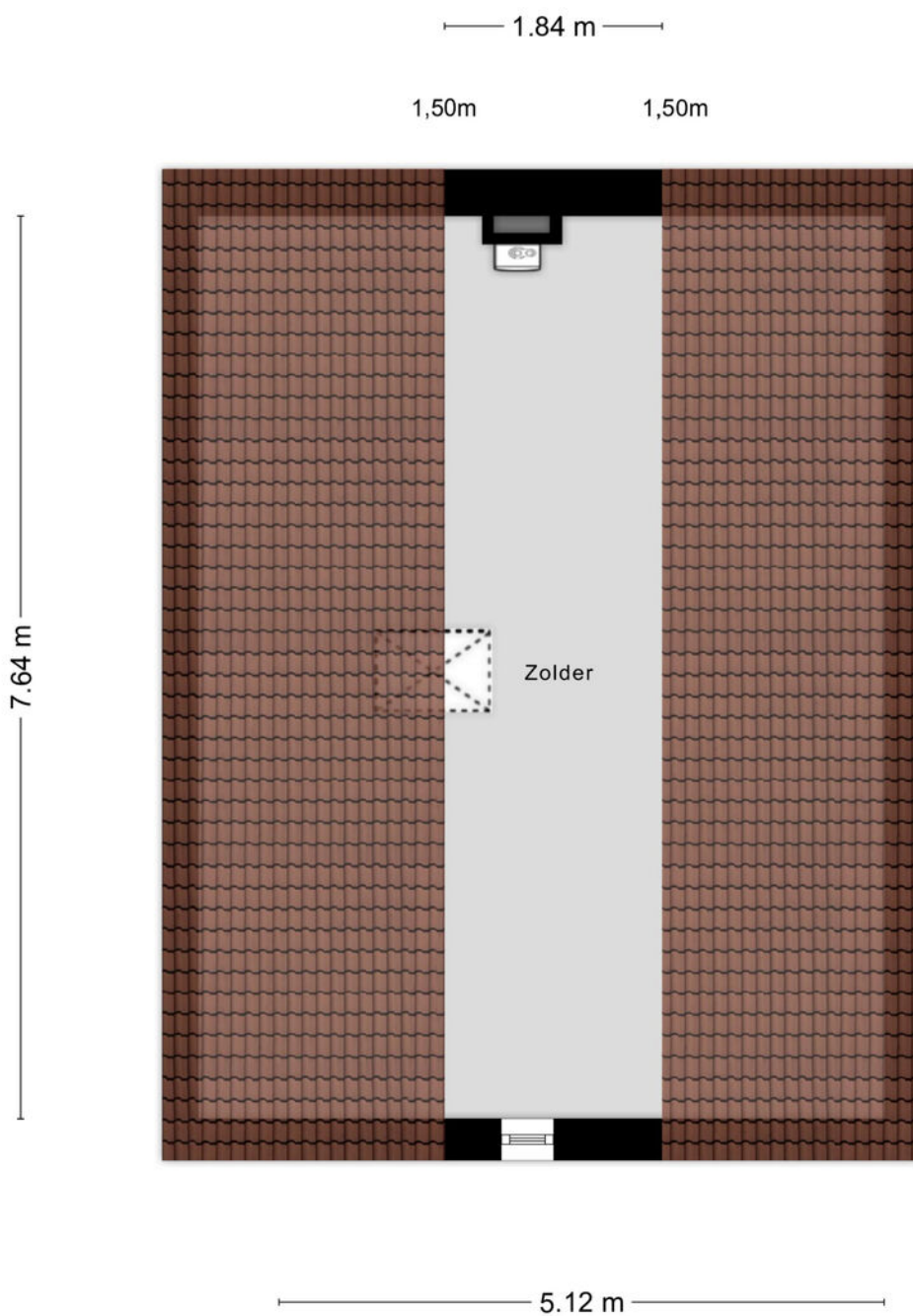


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

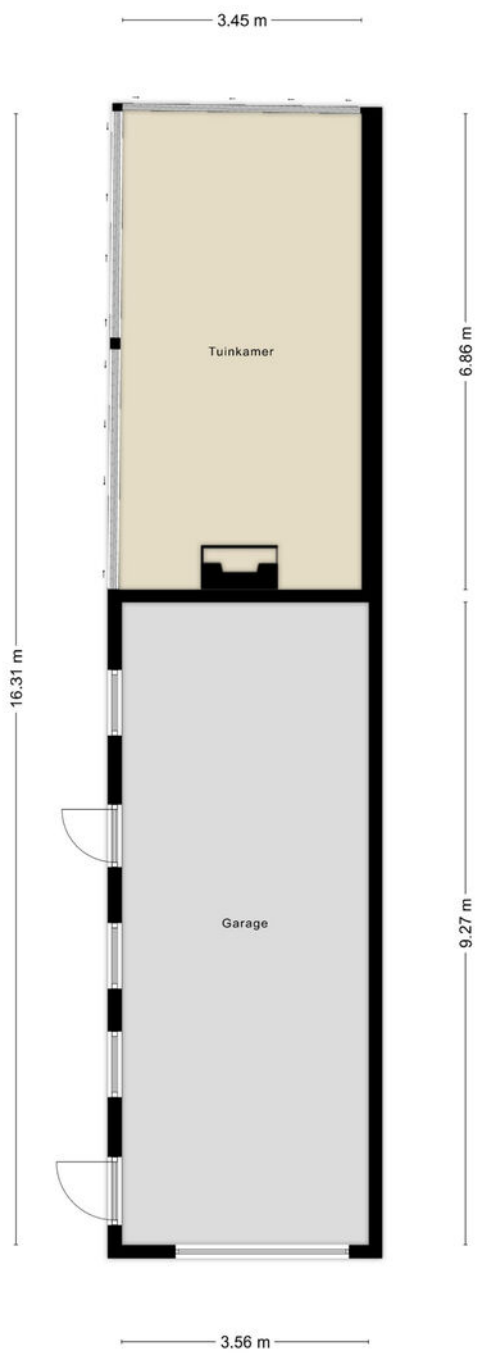
## Vliering



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

# Plattegrond

## Garage met tuinkamer



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

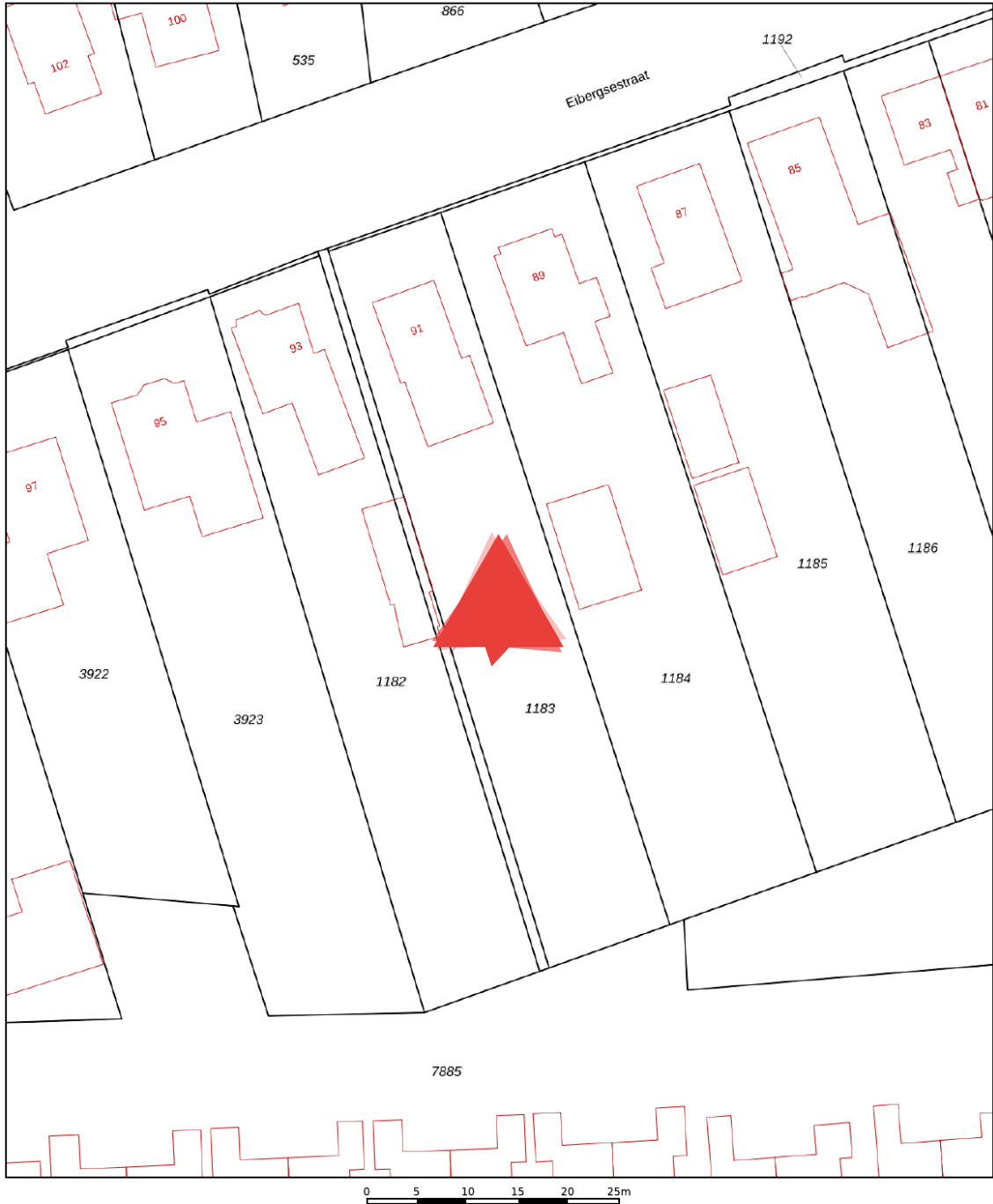



# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Haaksbergen

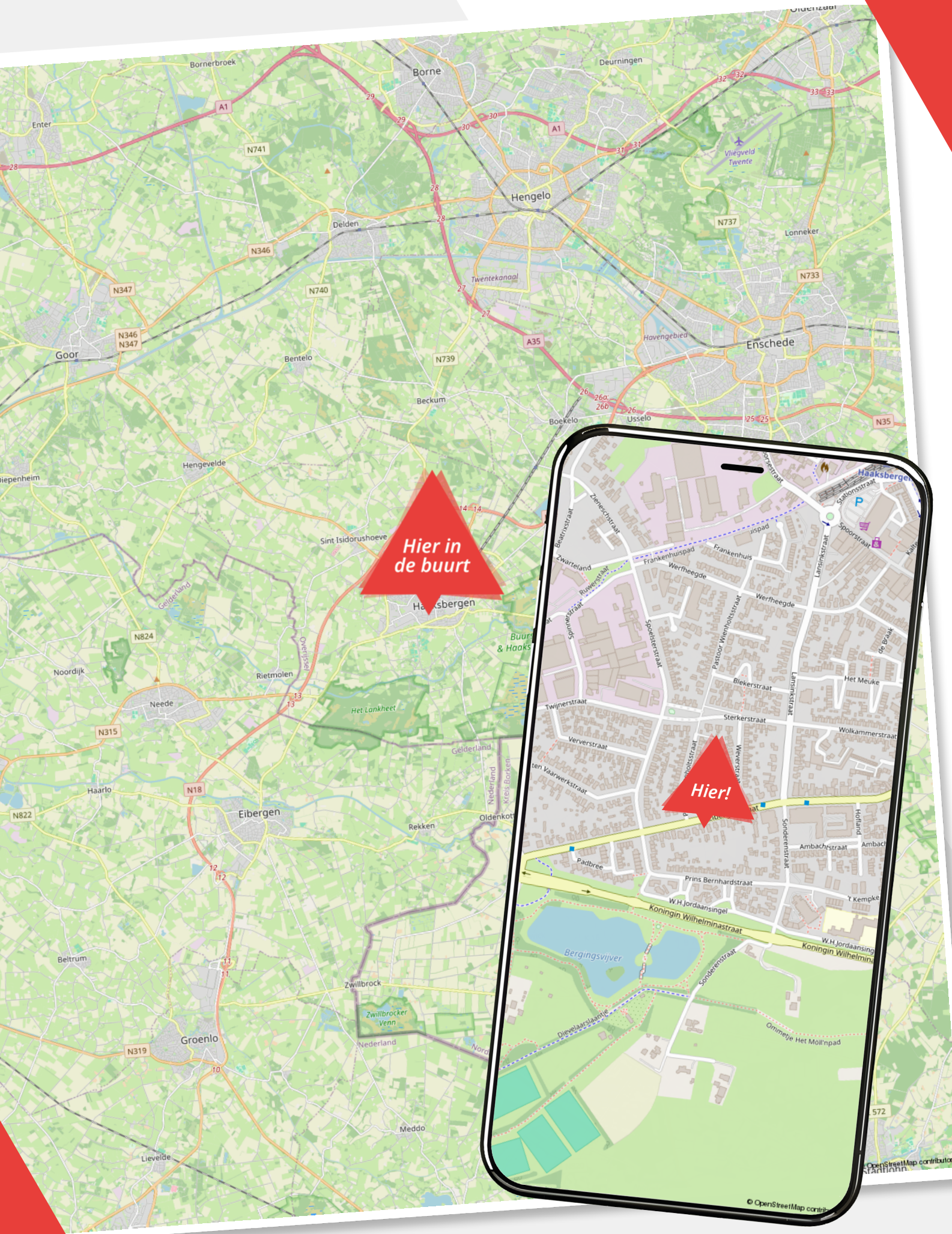
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebauwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haaksbergen Sectie K Perceel 1183</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>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Hier in de buurt

Hier!

## 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](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**

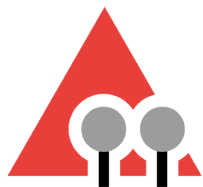
Je hebt een mooi huis gezien en wil weten of hiervoor een hypotheek mogelijk is. Of misschien is het huis fijn, maar is het tijd om te gaan verduurzamen en te verbouwen. Wij hebben ervaren hypotheekadviseurs om je te adviseren over de bestaande of nieuwe hypotheek. Wij bieden een transparant en onafhankelijk 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.





# 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)

