


**WORMGOOR**  
MAKELAARS



*"Fijne hoekwoning,  
gelegen op een royaal  
perceel, met maar  
liefst vijf slaapkamers  
en een eigen oprit!"*

Vraagprijs  
€ 330.000,- k.k. 

Woonoppervlakte  
92 m<sup>2</sup> 

Perceeloppervlakte  
350 m<sup>2</sup> 

Slaapkamers  
5 

Energie label  
C 

**HERMAN TEN CATESTRAAT 58**

**EIBERGEN**

## WELKOM BIJ

### Herman ten Catestraat 58 in Eibergen

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**

#### Sjoerd Weernink

 0545 475 075

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

*Ik help je  
graag!*



## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	<b>92 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte:	<b>350 m<sup>2</sup></b>
Inhoud:	<b>366 m<sup>3</sup></b>
Soort:	<b>Eengezinswoning</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Overig inpandige ruimte:	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte:	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte:	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Cv-ketel:	<b>Remeha 2020</b>
Verwarming:	<b>C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Isolatie:	<b>Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b>

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energietabel  
C



Bouwjaar  
1962



Kamers  
6



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Verassend ruime hoekwoning met eigen oprit, een diepe achtertuin op het zuidwesten en een perceel van maar liefst 350 m<sup>2</sup>. De woning combineert een moderne afwerking met veel wooncomfort en biedt daarnaast nog mogelijkheden om de eerste verdieping verder naar eigen wens af te werken.

Vanaf 2022 zijn de begane grond en de tweede verdieping grondig vernieuwd. Zo beschikt de woning over een fraaie woonkeuken met kookeiland, vloerverwarming over de gehele begane grond en diverse verduurzamingsmaatregelen. In 2023 zijn de vloer en het dak nageïsoleerd en zijn 13 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast zijn de spouwmuur en de gevel reeds nageïsoleerd. Met een energielabel C, een cv-ketel uit 2020 en diverse airco-units is deze woning klaar voor de toekomst.

### BINNEN

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreed je de hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische provisie-/ trapkast, de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en de toegang tot de leefruimtes.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en profiteert van een uitstekende lichtinval dankzij de grote raampartijen en het extra zijraam in de gevel. Hierdoor voelt de ruimte heerlijk licht en ruim aan. De woonkamer is voorzien van airconditioning en een sfeervolle pelletkachel, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte met directe verbinding naar de tuin. De grote schuifpui met HR++ beglazing zorgt voor veel daglicht en een prettige overgang tussen binnen en buiten.

De open keuken vormt samen met het eetgedeelte een echte woonkeuken. Deze moderne keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een fraaie lichte houtlook met een stijlvol grijs werkblad. Het kookeiland beschikt over een spoelbak met Quooker en biedt volop werk- en bergruimte. Verder is de keuken voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie.

Via een separate deur is ook vanuit de keuken de achtertuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is netjes afgewerkt, voorzien van airconditioning en biedt toegang tot het balkon. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde een net afgewerkte slaapkamer die uitstekend dienst kan doen als kinder-, werk- of logeerkamer.

Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers aanwezig. Eén van deze kamers is reeds voorbereid voor het realiseren van een grotere badkamer; het benodigde leidingwerk is hier al aangebracht. De andere slaapkamer biedt eveneens een prima formaat, maar vraagt nog om verdere afwerking. De huidige badkamer is centraal gelegen tussen de hoofdslaapkamer en de voorbereide badkamerruimte en beschikt over een douche en wastafel.

Via de vaste wenteltrap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping is recent volledig vernieuwd en strak afgewerkt. Hier bevindt zich een royale slaapkamer met airconditioning, twee grote dakramen en praktische bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de goede afmetingen is deze verdieping uitstekend geschikt als master bedroom, hobbyruimte of thuiswerkplek.

### BUITEN

De woning staat op een ruim hoekperceel van 350 m<sup>2</sup> en beschikt over een heerlijke achtertuin op het zuidwesten. Met een diepte van circa 20 meter biedt deze tuin volop ruimte om te genieten van zon, rust en privacy.

De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van nieuwe erfafscheidingen. Direct achter de woning bevindt zich een vrijstaande stenen berging. Achterin de tuin staat daarnaast een royale houten berging, ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en tuinmateriaal.

De hoekligging zorgt voor extra ruimte rondom de woning en maakt een praktische achterom mogelijk. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit aan de voorzijde.

# Omschrijving & bijzonderheden

## BUURT

De woning is gelegen aan een rustige straat in een prettige woonwijk van Eibergen. Het centrum van Eibergen bevindt zich op korte fietsafstand, terwijl diverse dagelijkse voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Zo bevinden zich een basisschool, kinderdagverblijf en een park in de directe omgeving.

Een ideale locatie voor gezinnen en woningzoekers die rustig willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 92 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 350 m<sup>2</sup>;
- Energielabel C (geldig tot 17-02-2032);
- Vloer-, dak- en spouwmuurisolatie aanwezig;
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- vloerverwarming over de gehele begane grond;
- Diepe achtertuin op het zuidwesten van circa 20 meter diep.

AANVAARDING: IN OVERLEG  
VRAAGPRIJS: € 330.000, - K.K.

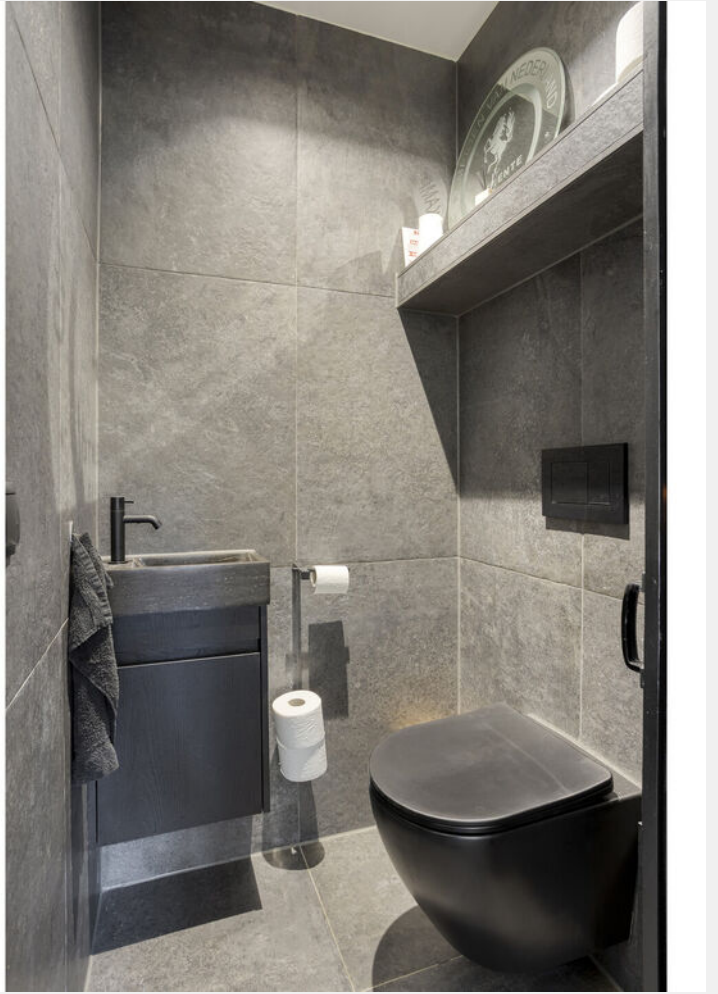
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.





















# Plattegrond

## Begane grond



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

# Plattegrond

## Eerste verdieping

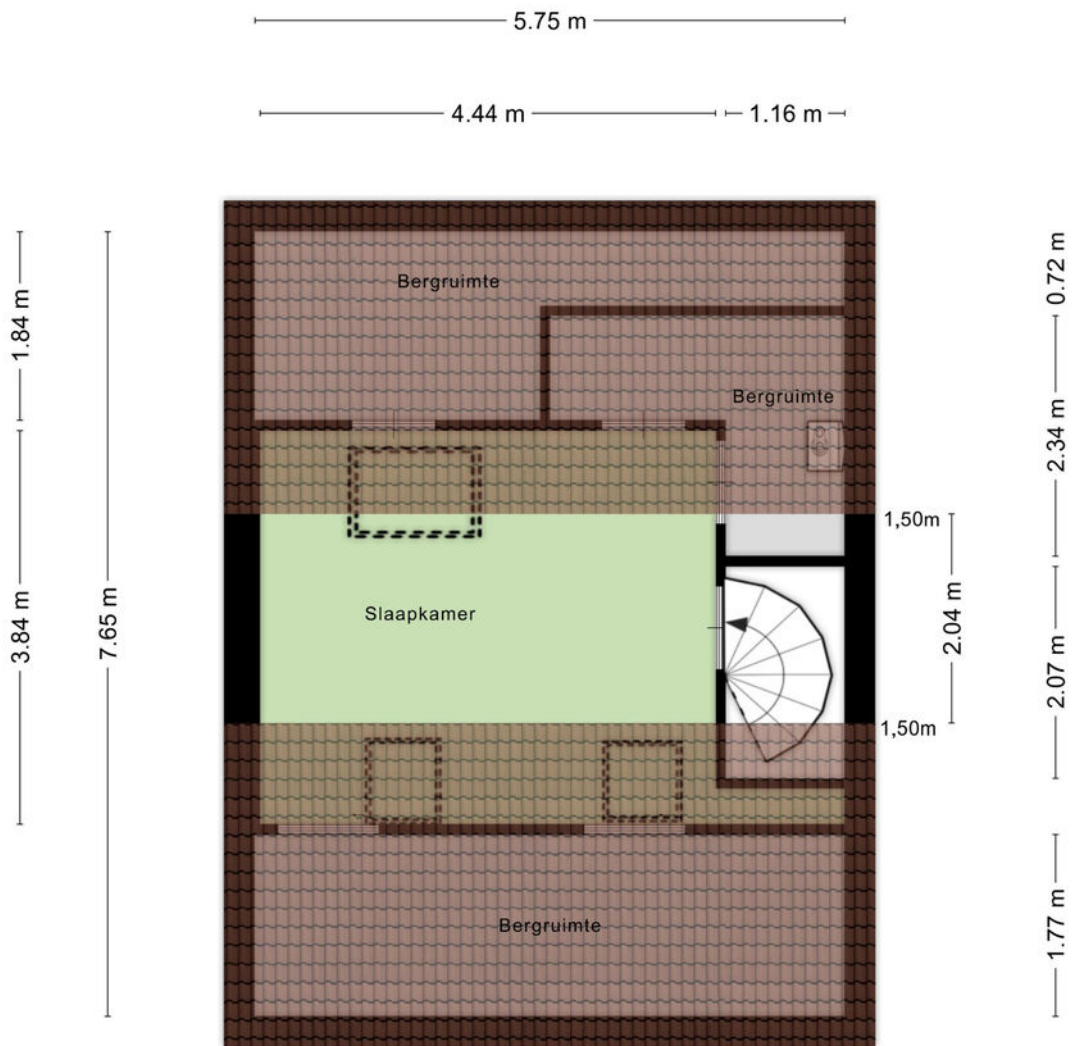


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegrond

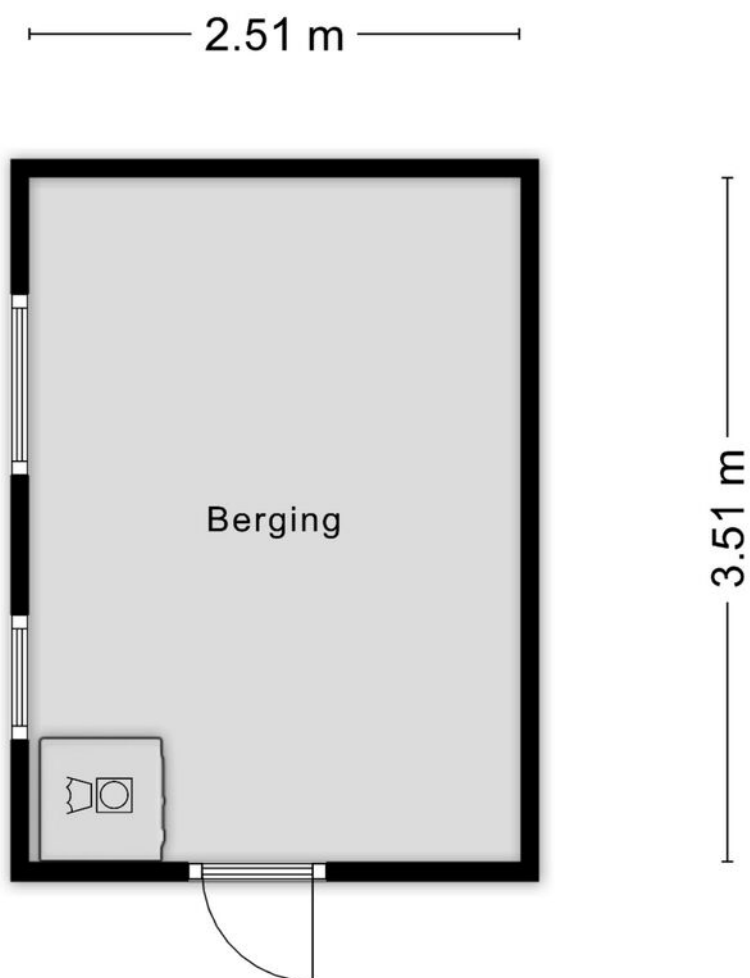
## Tweede verdieping



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

# Plattegrond

## Berging



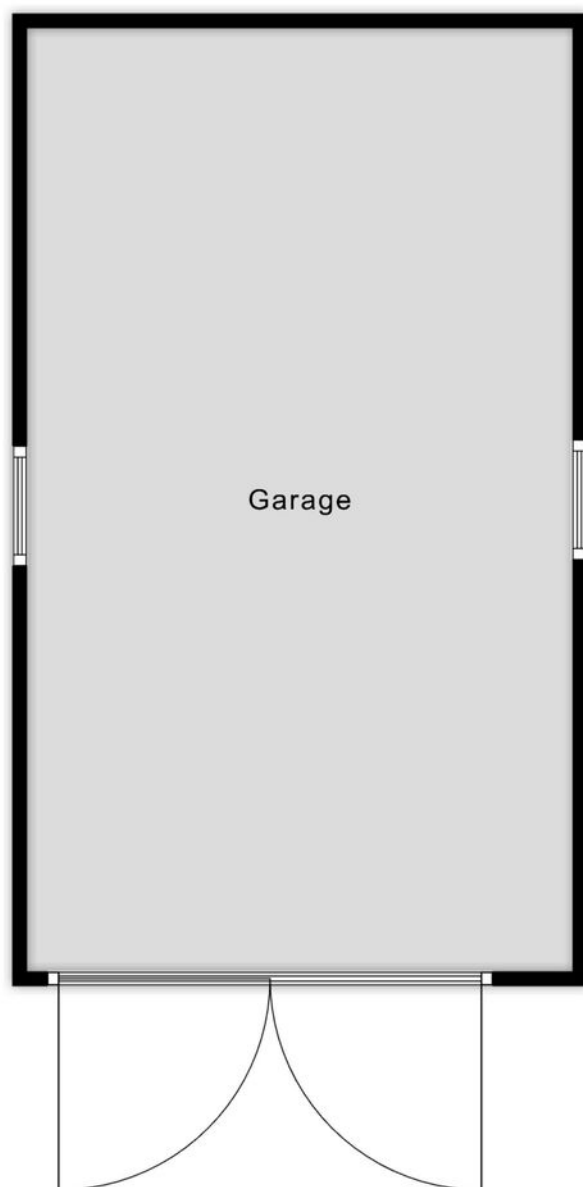
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond Garage



3.47 m



6.01 m

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

# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

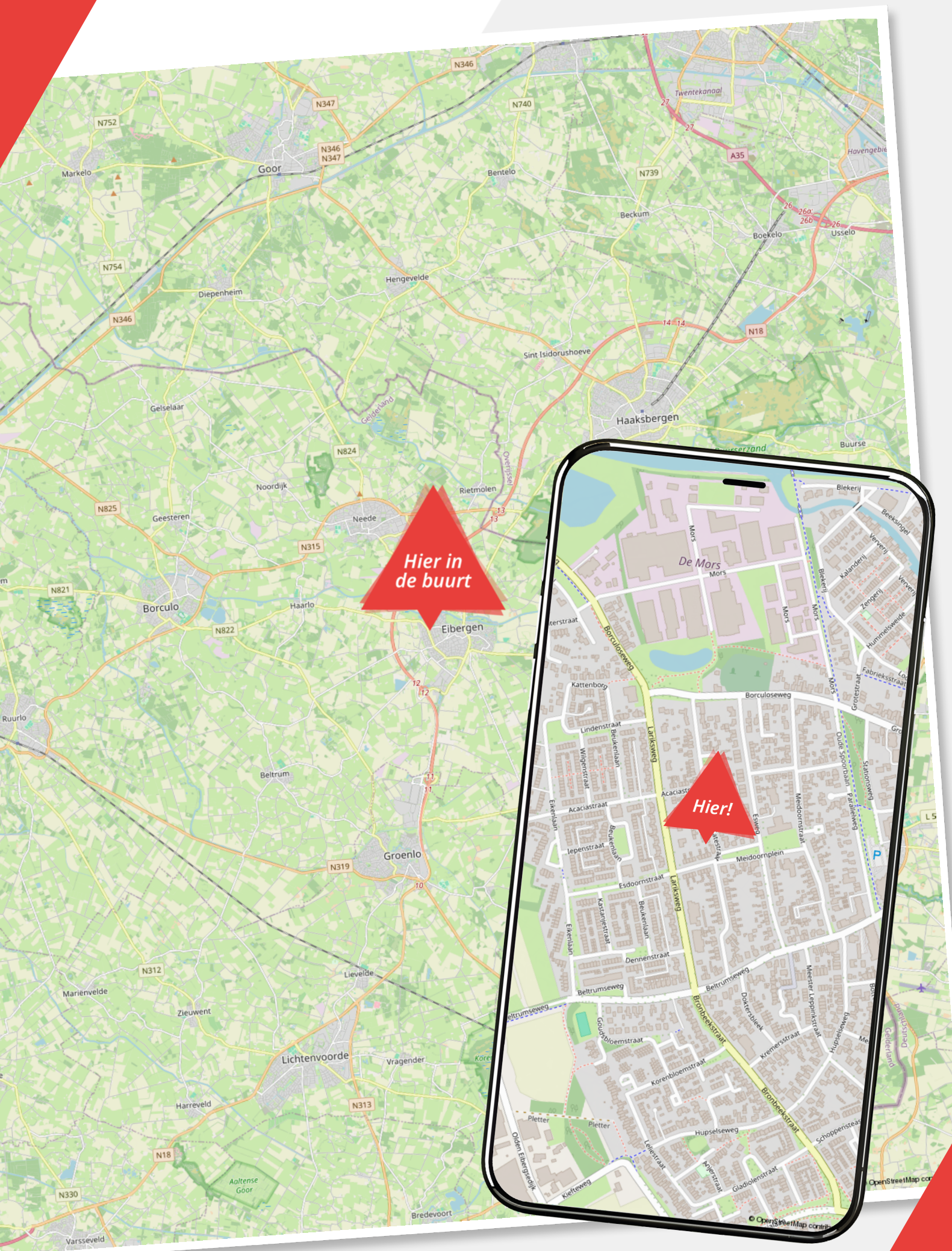
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Eibergen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8458	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025  
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

## Herman ten Catestraat 58

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- Pelletkachel			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

## Herman ten Catestraat 58

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Schappen muur			

## 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.





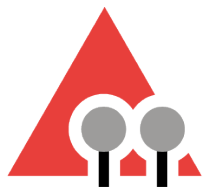
# Notities

## Ruimte voor aantekeningen

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

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)

