



Vraagprijs
€ 265.000,- k.k.



Woonoppervlakte
117 m²



Perceeloppervlakte
150 m²



Slaapkamers
4



Energie label
C



RAVENHORST 44
RIETMOLEN

WELKOM BIJ

Ravenhorst 44 in Rietmolen

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

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: **117 m²**
Perceeloppervlakte: **150 m²**
Inhoud: **413 m³**
Soort: **Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers: **4**

Cv-ketel: **Intergas 2018**
Verwarming: **C.v.-ketel**
Isolatie: **Dakisolatie, dubbel glas**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1973



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning aan de Ravenhorst 44 in Rietmolen absoluut een bezichtiging waard. Met maar liefst vier slaapkamers, een woonoppervlakte van 117 m², een nette badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt deze woning volop mogelijkheden voor starters, gezinnen én doorstromers.

Je woont hier aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van de voorzieningen die het gemoedelijke dorp Rietmolen te bieden heeft. Hier geniet je van een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en een sterke gemeenschapszin samenkomen.

BINNEN

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal vormt het centrale ontvangstpunt en biedt toegang tot het half betegelde toilet met fonteintje, de meterkast, de praktische trap-/provisiekast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is heerlijk ruim en uitgevoerd als sfeervolle doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteer je de hele dag van veel natuurlijk licht. De elektrische haard zorgt bovendien voor extra sfeer en maakt deze ruimte tot een fijne plek om te ontspannen.

Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken, uitgevoerd in een bruine kleurstelling. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast heb je volop werk- en kastruimte en kijk je vanuit de keuken uit over de achtertuin.

Aansluitend vind je de verwarmde bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van een vaste kastenwand, een extra wastafel en de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer. De derde kamer aan de achterzijde is ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of inloopkast.

De nette badkamer is grotendeels betegeld in lichte, donkere en grijze tinten en beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en spotverlichting.

Ook de tweede verdieping bereik je via een vaste trap. Op de overloop vind je de cv-opstelling en praktische bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast bevindt zich hier de ruime vierde slaapkamer, voorzien van een groot dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. Ook deze kamer beschikt over handige bergruimte achter de knieschotten.

BUITEN

De achtertuin ligt op het oosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat je optimaal kunt genieten zonder veel tuinonderhoud. Aan de achtergevel is een zonnescherm geplaatst, waardoor je op warme dagen eenvoudig schaduw creëert.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische overkapping met een ingebouwde vaste kast, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair en gereedschap. Dankzij de handige achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

BUURT

Ravenhorst 44 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het gezellige dorp Rietmolen. Dit Achterhoekse kerkdorp staat bekend om het actieve verenigingsleven, de jaarlijkse Zomerfeesten en de prachtige landelijke omgeving.

In het dorp vind je onder andere een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en een horecagelegenheid. Voor een uitgebreider winkelaanbod en aanvullende voorzieningen ben je binnen korte tijd in Neede of Haaksbergen. Bovendien woon je hier midden tussen prachtige fiets- en wandelroutes door het karakteristieke Achterhoekse landschap.

Omschrijving & bijzonderheden

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 117 m²
- Perceeloppervlakte 150 m²
- Energielabel C (geldig tot 22-05-2036)
- Intergas cv-ketel uit 2018
- Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 265.000 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.

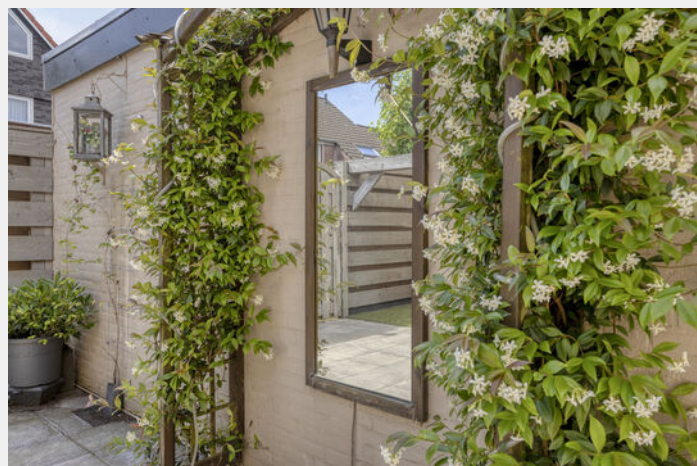














Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

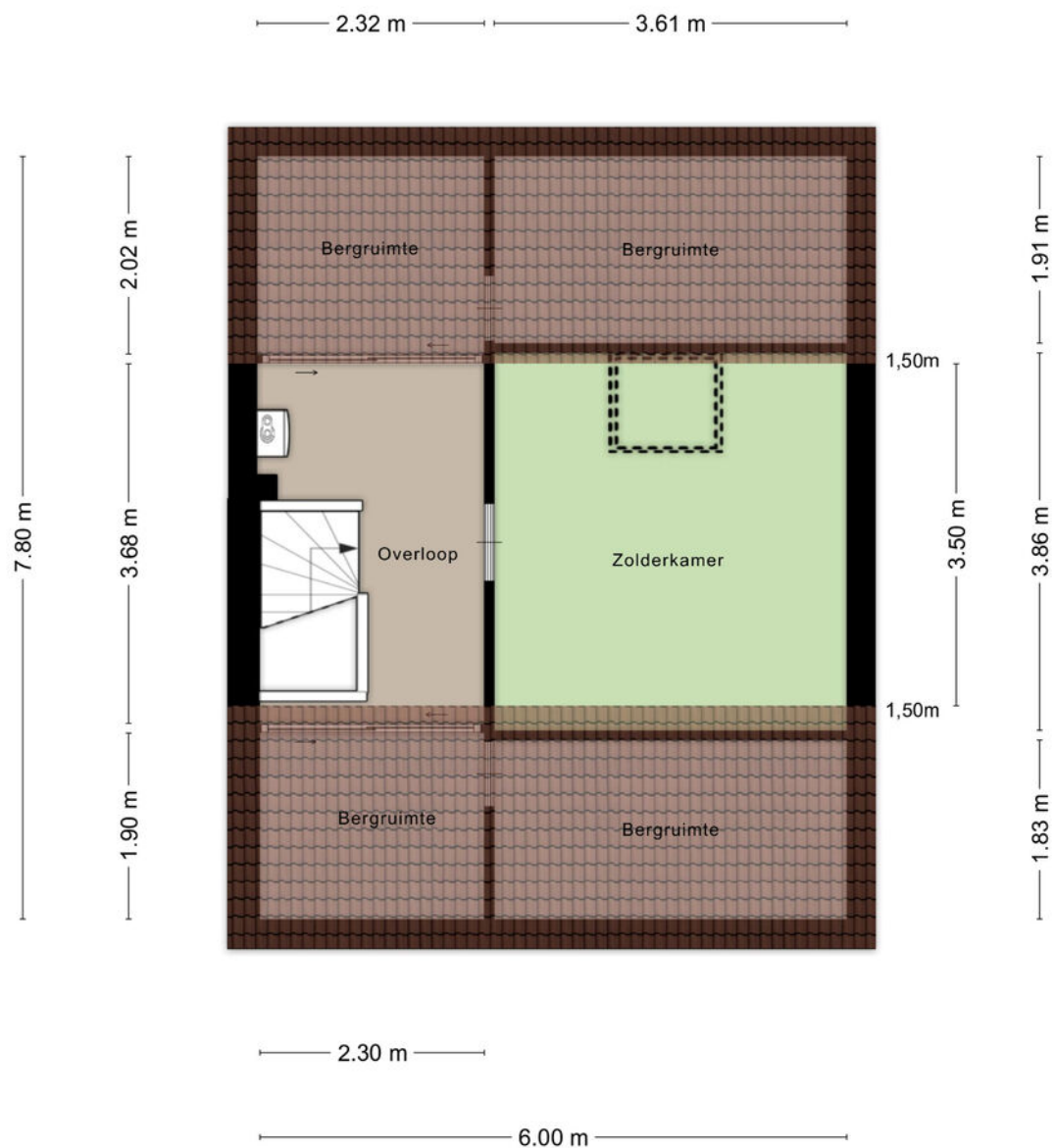
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Neede

Kadastrale kaart

Uw referentie: 7165AR44



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neede

Sectie H

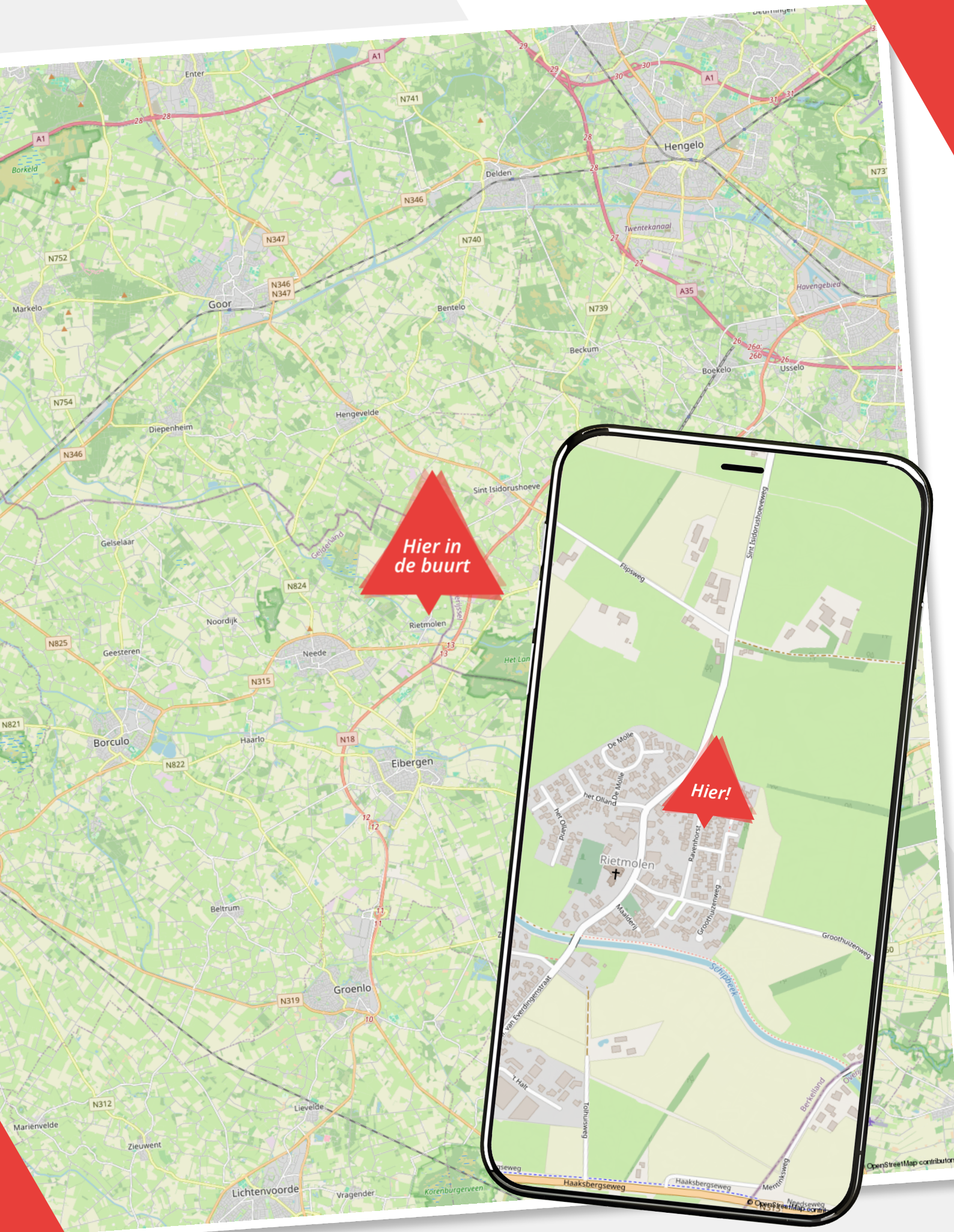
Perceel 1076

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 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.



Lijst van zaken

Ravenhorst 44

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastwand slaapkamer eerste etage (doorschuifkast)			
- 3 x kast zolderruimte			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
- Schuifdeur keuken			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- plavuizen			
- Sfeerhaard elektrisch			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			

Lijst van zaken

Ravenhorst 44

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- koel-vriescombinatie			
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 x bestek inlegbakken			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Zonwering voorzijde			

Lijst van zaken

Ravenhorst 44

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering achterzijde			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Overkapping (zelfbouw)			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Nederlandse vlag			
- Volksfeest vlag Rietmolen			

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

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

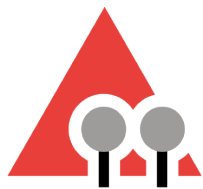
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt er een overbruggingskrediet geregeld.

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.



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
🌐 www.wormgoor.net

