



*'Deze fraaie stadsvilla
is in de laatste jaren
volledig verduurzaamd
en gemoderniseerd tot
een droom van ieder
gezin.'*

Vraagprijs
€ 925.000,- k.k.



Woonoppervlakte
245 m²



Perceeloppervlakte
885 m²



Slaapkamers
5



Energie label
B



RUURLOSEWEG 9
GROENLO

WELKOM BIJ

Ruurloseweg 9 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

Job Kamp

☎ 0545-47 50 75

✉ makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	245 m ²
Perceeloppervlakte:	885 m ²
Inhoud:	1227 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	5
Overig inpandige ruimte:	50 m ²
Cv-ketel:	Intergas kompakt 2021
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, vacuüm glas, HR & HR++ glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
B



Bouwjaar
1920



Kamers
10



Omschrijving

& bijzonderheden

RUURLOSEWEG 9 GROENLO

Een stadsvilla die direct indruk maakt. Dit karaktervolle woonhuis uit 1920 combineert statige architectuur en fraaie authentieke details met een verrassende hoeveelheid leefruimte. Achter de markante gevel wacht een veelzijdig familiehuis met meerdere woon- en werkvertrekken, vijf slaapkamers en volop praktische ruimte. Rondom vormt de prachtig aangelegde, volwassen tuin een groene oase vol privacy, met royale gazons, sfeervolle terrassen en beschutte plekken onder het bladerdak. Een bijzonder huis waar karakter, ruimte en buitenleven op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

BENEDEN

Via de karakteristieke voordeur betreedt u het tochtportaal, dat direct toegang geeft tot de toiletruimte. Vervolgens komt u in de prachtige, open centrale hal. Hier springen de statige trapopgang naar de eerste verdieping en de originele plavuizenvloer direct in het oog. Vanuit de hal zijn de verschillende woon- en werkvertrekken op de begane grond bereikbaar.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale en lichte eetkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een fraai uitzicht over de achtertuin. De dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met buiten. De royale opzet biedt volop ruimte voor een grote eettafel én bijvoorbeeld een comfortabele zithoek.

Vanuit de eetkamer bereikt u de sfeervolle woonkamer. Een originele schouw vormt hier een fraai en karakteristiek detail. De openslaande deuren richting de eetkamer maken het mogelijk beide vertrekken mooi met elkaar te verbinden, terwijl ook vanuit de woonkamer zicht is op de achtertuin. Zowel de woon- als eetkamer is afgewerkt met een nette pvc-vloer in houtlook.

Aan de voorzijde beschikt de woning over nog eens drie afzonderlijke vertrekken. Twee hiervan lenen zich uitstekend als extra zit- of woonkamer. Eén van de kamers wordt gekenmerkt door de karakteristieke erker, die voor veel lichtinval en sfeer zorgt. De andere kamer beschikt over een fraaie originele kastenwand met en-suite deuren. Hierdoor kunnen de vertrekken desgewenst met elkaar worden

verbonden. De ruimtes bieden tal van gebruiksmogelijkheden: van lees- of televisiekamer tot speelkamer, werkkamer of extra slaapkamer.

In het uitgebouwde gedeelte van de woning bevindt zich daarnaast een ruim opgezette kantoorruimte, voorzien van een royale boekenkast. Een prettige plek om rustig vanuit huis te werken, maar uiteraard ook geschikt voor andere doeleinden. Ook de twee extra woonkamers en het kantoor zijn afgewerkt met een nette pvc-vloer in houtlook.

Centraal in het hart van de woning ligt de sfeervolle landelijke keuken. De warme uitstraling sluit uitstekend aan bij het karakter van het huis en ook hier is de fraaie originele plavuizenvloer aanwezig. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti-fornuis, vaatwasser, koelkast en inductiekookplaat.

Vanuit de keuken zijn zowel de kelder als de bijkeuken bereikbaar. De kelder bestaat uit twee ruimtes en biedt volop praktische bergruimte. De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de witgoedopstelling en geeft toegang tot zowel de achtertuin als de dubbele garage. Boven de bijkeuken bevindt zich bovendien een berging met de cv-opstelling.

De dubbele garage biedt volop ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en andere spullen en leent zich daarnaast uitstekend voor hobby- of klusdoeleinden.

BOVEN

Via de statige bordestrap bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Deze verdieping telt maar liefst vijf slaapkamers, een complete badkamer en een vlizotrap naar de bergzolder.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over vaste kastruimte en heeft bovendien rechtstreeks toegang tot de badkamer. Eveneens aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer, eveneens voorzien van praktische vaste kastruimte.

Centraal op de verdieping bevindt zich een slaapkamer die momenteel in gebruik is als inloopkast. Uiteraard kan deze ruimte ook uitstekend dienstdoen als kinder-, werk- of logeerkamer.

Omschrijving

& bijzonderheden

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kast en beschikken daarnaast over praktische vaste kastruimte.

De badkamer is volledig betegeld in een stijl die mooi aansluit bij de karakteristieke uitstraling van de woning. De ruimte is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel met twee kommen, spiegelwand en comfortabele vloerverwarming. De badkamer is zowel vanaf de overloop als rechtstreeks vanuit de hoofdslaapkamer bereikbaar.

Via een vlizotrap is de royale bergzolder te bereiken.

BUITEN

Wie om het huis heen loopt, begrijpt direct waarom de tuin zo'n belangrijk onderdeel van deze woning is. De tuin is royaal, volwassen en met zichtbaar veel aandacht aangelegd. Grote bomen, zorgvuldig gesnoeide hagen, bloeiende hortensia's, heesters en rijk gevulde borders omsluiten het gazon en zorgen voor een bijna parkachtige sfeer.

De volwassen begroeiing creëert bovendien veel privacy. Vanuit verschillende plekken kijk je voornamelijk uit op groen, waardoor de tuin verrassend beschut aanvoelt. Het grote gazon vormt een rustig middelpunt en biedt volop ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of gewoon een vrij uitzicht vanuit het huis.

Er zijn meerdere terrassen met ieder een heel eigen sfeer. Direct aan de woning ligt een royale overkapping, waar een beschutte buitenkamer is ontstaan. Verderop staat een lange eettafel onder indrukwekkende, volwassen geleide bomen. Hun bladerdak vormt in de zomer een natuurlijke overkapping en maakt dit tot een bijzonder sfeervolle plek voor lange lunches en diners.

Ook langs de zijkanten van het herenhuis loopt de tuin door. Hagen, klimplanten en borders begeleiden hier de paden rondom de woning. Aan de voorzijde wordt het huis omlijst door een klassiek zwart hekwerk en verzorgde beplanting. De brede oprit biedt toegang tot de garages en maakt parkeren op eigen terrein mogelijk.

BUURT

De woning is net buiten de stadsgracht van de vestingstad Groenlo gelegen. Op steenworpafstand vinden we het stadspark met de dierenweides en een buitenspeelplaats. De centrumvoorzieningen en het gezondheidscentrum zijn binnen enkele minuten te bereiken. Ook basisscholen en een middelbare school liggen in de directe omgeving.

ARCHITECTUUR

Dit karakteristieke herenhuis uit 1920 laat zich aan de buitenzijde direct herkennen aan de rijke architectuur uit zijn bouwperiode. De hoge gevels, markante kap, fraaie erker en grote raampartijen geven de woning een statige uitstraling. Bijzonder zijn de decoratieve witte gevelbanden en ornamenten onder de dakrand, die mooi contrasteren met het donkere metselwerk. Ook de herengrachtgroene luiken, sierlijke dakdetails en het klassieke hekwerk rondom de voortuin dragen bij aan het authentieke beeld.

De brede oprit, het groen rondom en de vrijstaande ligging versterken de uitstraling: een huis dat niet alleen van dichtbij, maar ook vanaf de straat indruk maakt.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte van circa 246 m2 en perceeloppervlakte van circa 885 m2;
- Energielabel B (geldig tot 04-04-2035) met 16 zonnepanelen (2022) en hybride-warmtepomp (2025);
- Na-isolatie van daken, muren en vloeren;
- Vloerverwarming grotendeels begane grond en badkamer;
- Dubbele aangebouwde stenen garage en ruime oprit met plek voor 6 auto's;
- Tuin rondom met veel privacy, groen en overkapping;
- In 2025 heeft er een volledige renovatie van de houten elementen aan de buitenzijde plaatsgevonden.

VRAAGPRIJS: € 925.000,- K.K.

AANVAARDING: IN OVERLEG (uitgangspunt Q2 2027)

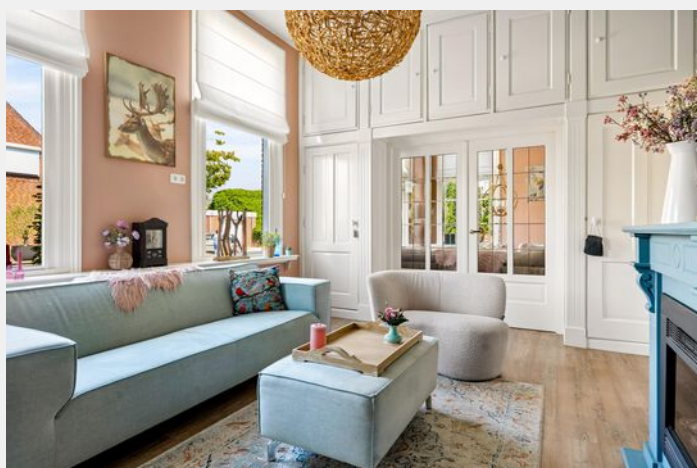


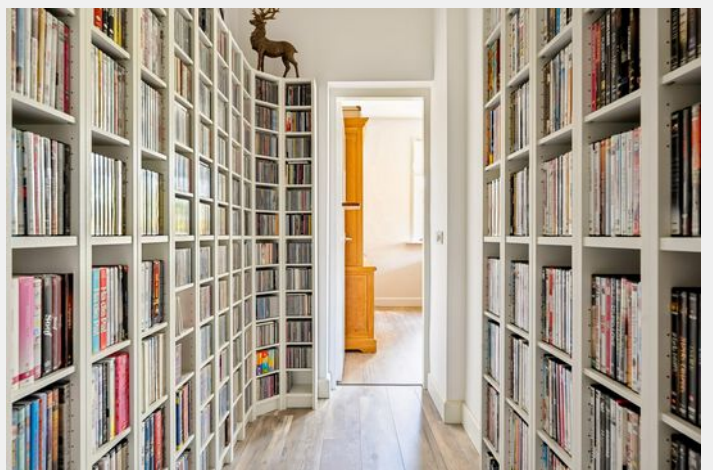






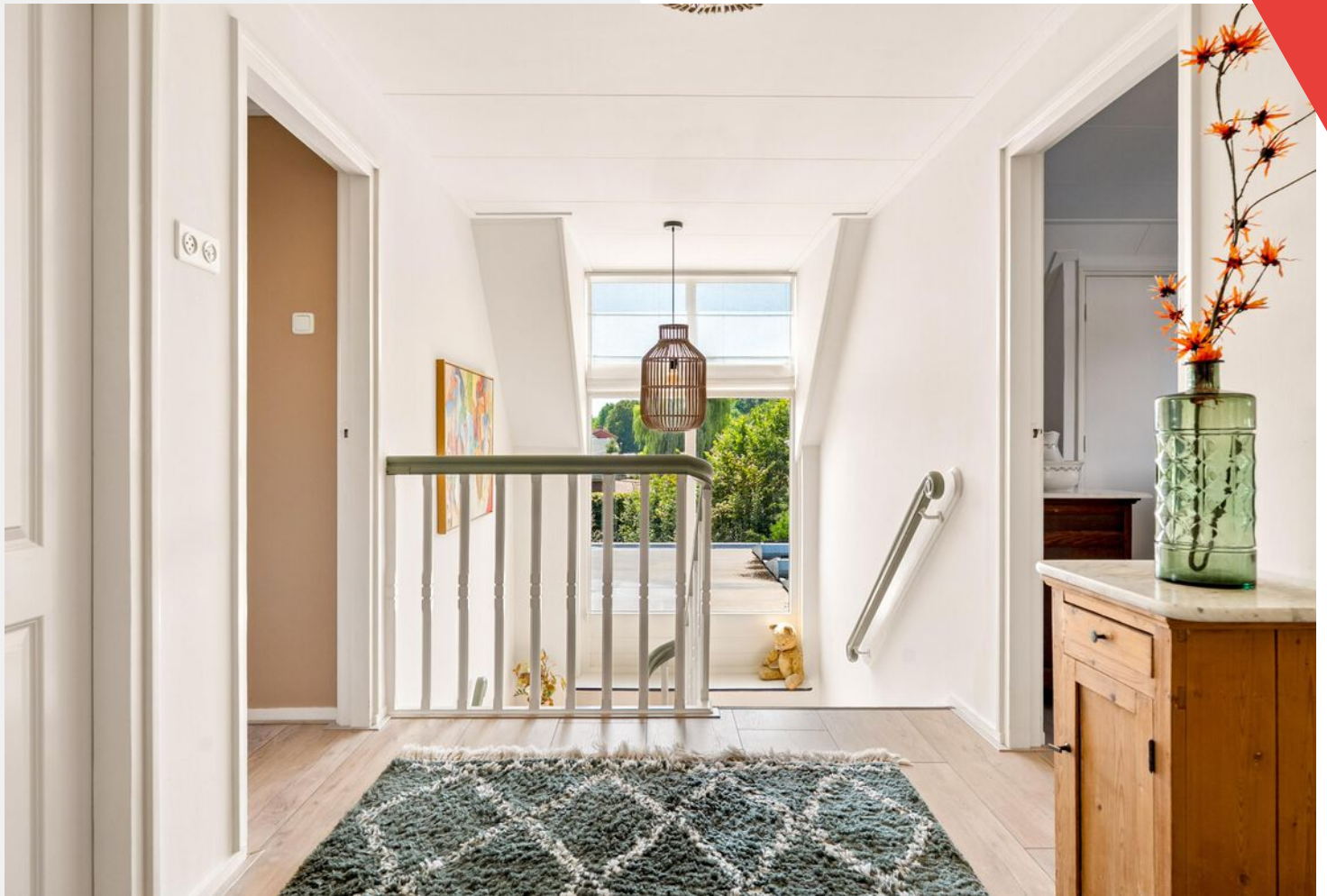














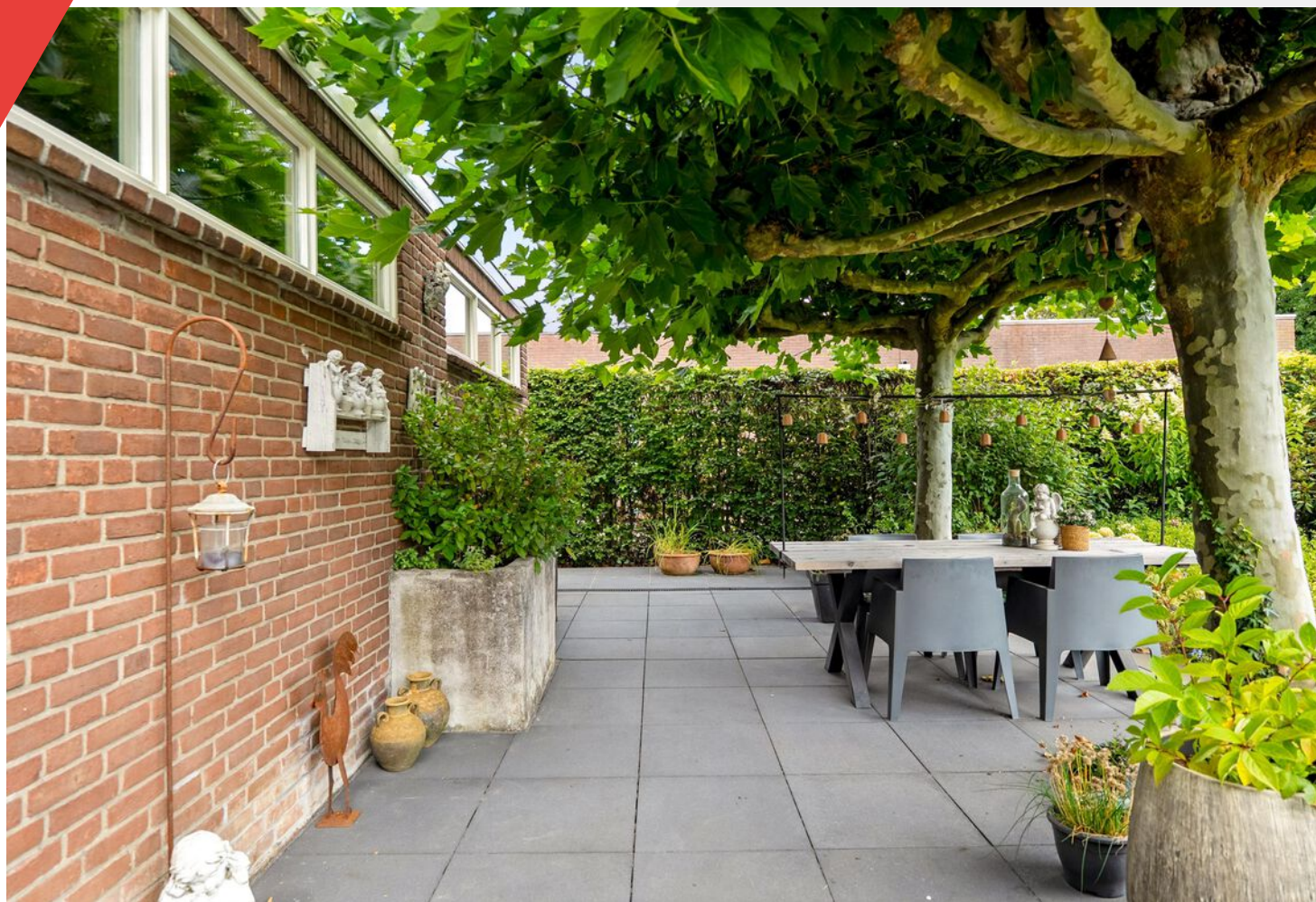
















Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de ruimtelijke indeling. De symbolen voor (dubbel)uren, deuren, keukens en sanitair onderstellen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen, al deze elementen zijn bij realisering gebouwd.

Alle oppervlaktes/maten zijn vermenigvuldigd. Getoonde oppervlaktes/maten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

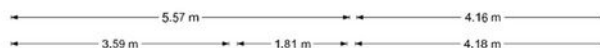
© H&M House Visuels 2020

Plattegrond

Eerste verdieping



Ruurloseweg 9 - Groenlo
Eerste Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, leuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

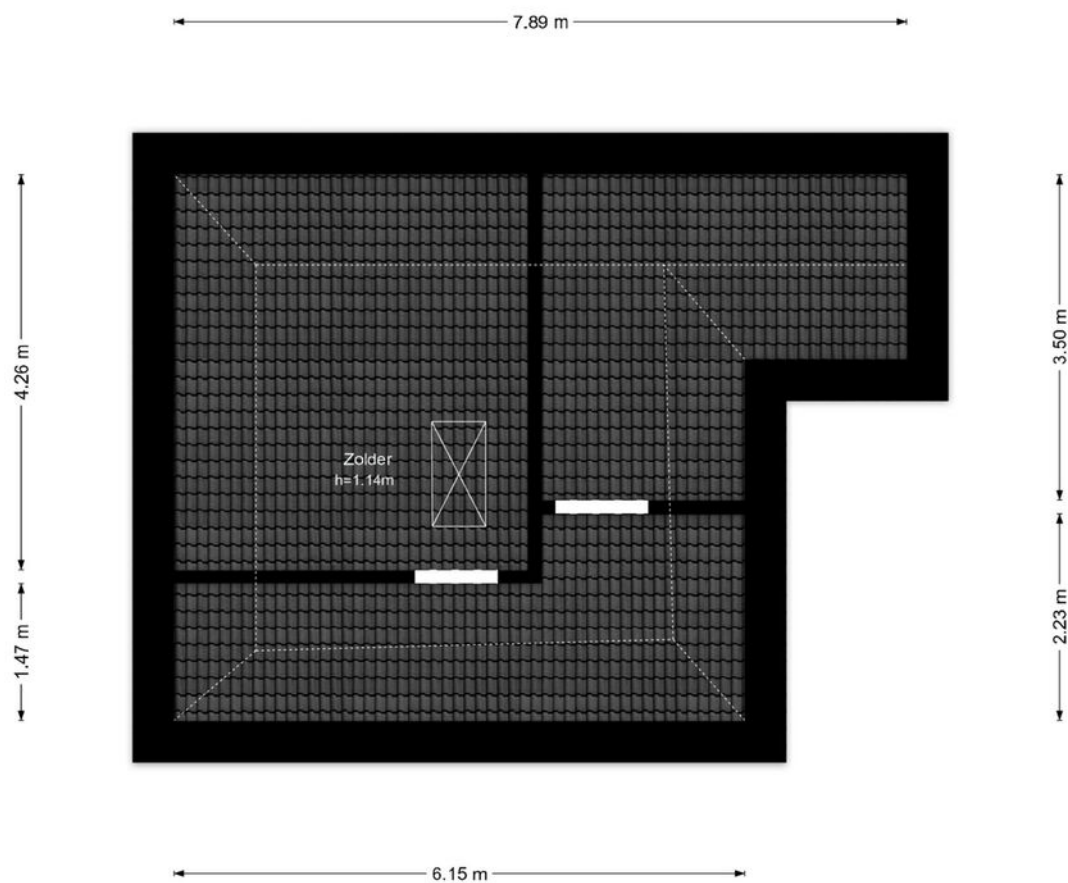
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetallen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUB House Visuals 2026

Plattegrond

Zolder

Ruurloseweg 9 - Groenlo
Tweede Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetmaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

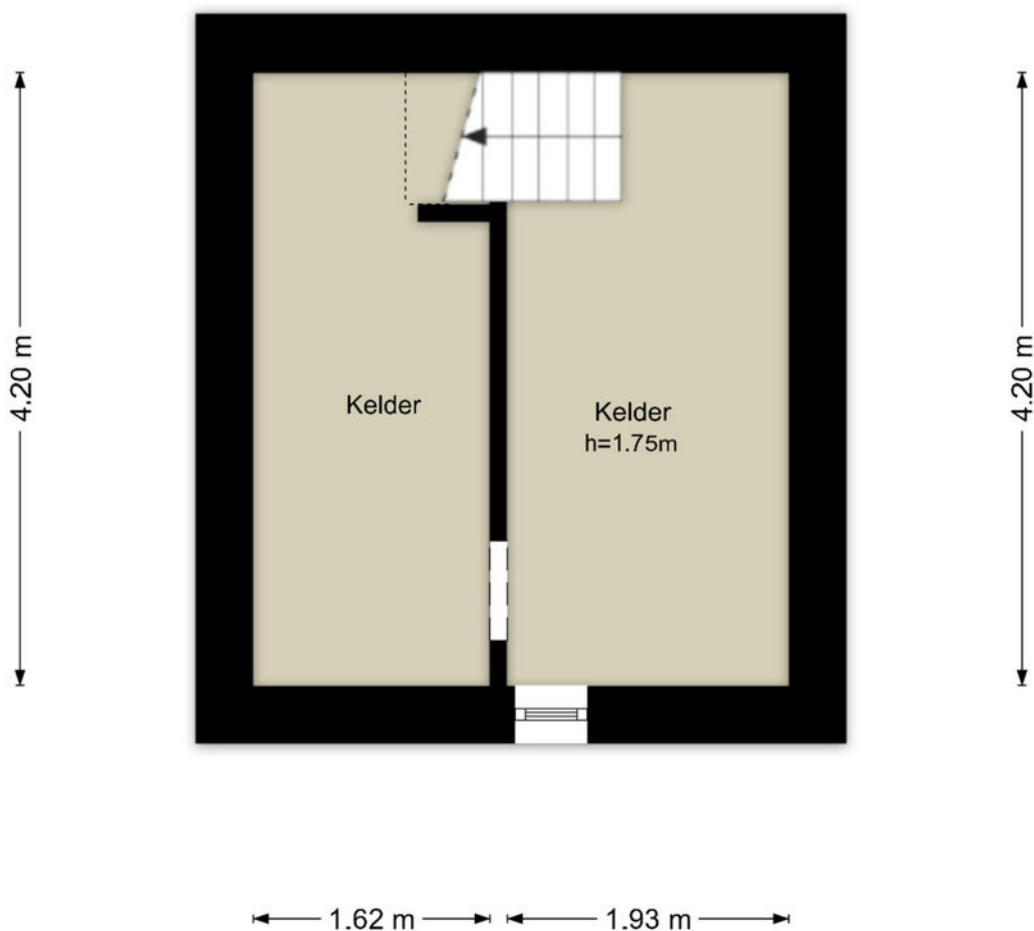
© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Kelder

Ruurloseweg 9 - Groenlo Kelder

3.67 m



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetmaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

Kadastrale kaart

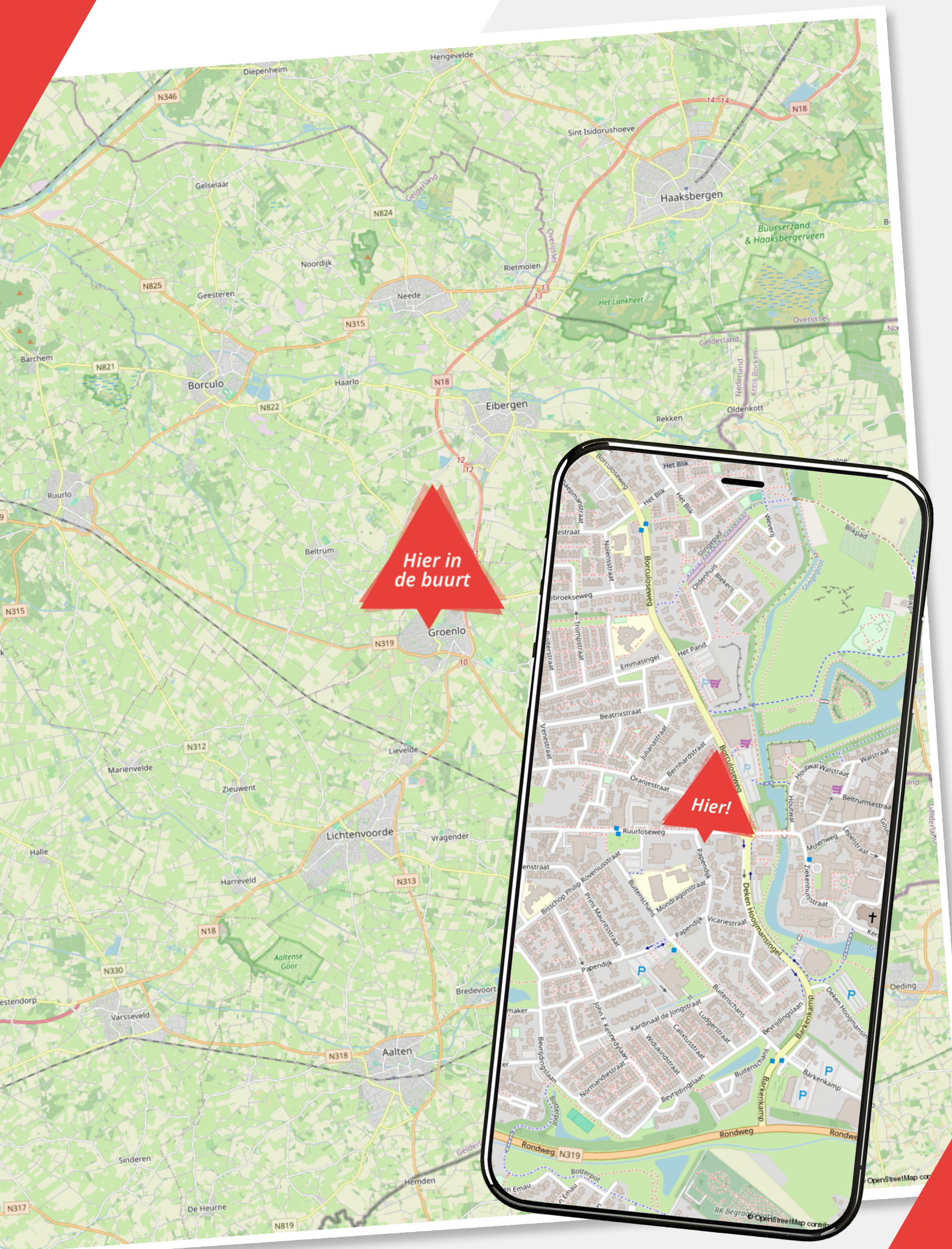
Kadastrale gemeente: Groenlo

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eibergen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Kadastrale gemeente Groenlo Sectie B Perceel 5825			
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

Ruurloseweg 9

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten			
- Losse kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
- Vouwgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
- Pvc-vloer			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			

Lijst van zaken

Ruurloseweg 9

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
(Klok)thermostaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

Lijst van zaken

Ruurloseweg 9

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

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

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.

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net



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.

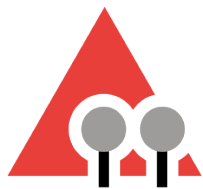


Verzekeringen

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



Nieuwmarkt 131
7131 LJ Lichtenvoorde



0544-37 19 79



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

