



Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.



Woonoppervlakte
112 m²



Perceeloppervlakte
179 m²



Slaapkamers
4



Energie label
D



HOFVENNENSTRAAT 12
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Hofvennestraat 12 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

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	179 m ²
Inhoud:	395 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	31 m ²
Cv-ketel:	Remeha avanta 2012
Verwarming:	C.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	Muurisolatie, dubbel glas, HR++ glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
D



Bouwjaar
1963



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Thuiskomen aan de rand van Eibergen, met vier slaapkamers, een fraaie leefruimte en een tuinkamer als verrassende extra!

Aan een rustige woonstraat aan de rand van Eibergen staat deze verrassend ruime tussenwoning met maar liefst 112 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen. Binnen valt direct de verzorgde en eigentijdse uitstraling op. De moderne keuken uit 2018, de sfeervolle houtkachel en de lichte, doorlopende vloer vormen samen een prettige leefruimte. Tel daar de complete badkamer, airconditioning, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing én de royale tuinkamer bij op en je hebt een huis dat op meerdere fronten nét dat beetje extra biedt.

BINNEN

Via de groene voortuin bereik je de entree aan de voorzijde. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische kelderkast onder de trap en de volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal stap je de open leefruimte binnen, waar woonkamer, eetgedeelte en keuken mooi in elkaar overlopen. De lichte houtlook vloer is over de hal en volledige leefruimte doorgelegd en zorgt voor rust en eenheid.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en krijgt volop daglicht binnen door het grote raampartij. Dankzij de beplanting in de voortuin is er tegelijkertijd prettig wat privacy vanaf de straat. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en de moderne, aan de wand geplaatste houtkachel is hier zonder twijfel de blikvanger. Een sfeervol element dat uitstekend past bij de eigentijdse inrichting van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met zicht op de achtertuin en voldoende ruimte voor een grote eettafel. Aansluitend ligt de in 2018 vernieuwde keuken. Een bijzonder fraaie keuken in een lichte kleurstelling, uitgevoerd met veel kastruimte, een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, oven, vaatwasser en afzuigkap. Boven de doorgang naar de bijkeuken is bovendien een airconditioning geplaatst.

Vanuit de keuken bereik je de verrassend royale bijkeuken. Hier is volop praktische ruimte aanwezig

voor de wasmachine, droger en overige apparatuur. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een vaste kast waarin de cv-ketel is ondergebracht. Vanuit deze ruimte loop je rechtstreeks door richting de achtertuin.

Via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is royaal van formaat. Deze kamer is voorzien van airconditioning en biedt voldoende ruimte voor zowel een groot bed als kastruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens van een prima formaat.

De badkamer is in circa 2013/2014 vernieuwd en heeft dankzij de combinatie van lichte en donkere betegeling een tijdloze uitstraling. De ruimte is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche en een dubbele wastafel met meubel en royale spiegelwand. Daarnaast beschikt deze verdieping over een afzonderlijke, ruime toiletruimte met wastafel. Wel zo praktisch in een gezinshuis.

Ook de tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar en biedt verrassend veel bruikbare ruimte. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich een slaapkamer van goed formaat, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt. Ideaal als kinder- of tienerkamers, maar natuurlijk ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of hobbykamer.

Daarnaast is er een royale vaste bergkast aanwezig. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over extra bergruimte achter de knieschotten. Via een vlizotrap is ten slotte de bergzolder bereikbaar, zodat ook spullen die je minder vaak gebruikt netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Alle slaapkamers in de woning zijn voorzien van rolluiken.

BUITEN

De voortuin is groen ingericht met diverse beplanting en vormt een prettige buffer tussen de woning en de rustige woonstraat.

Omschrijving

& bijzonderheden

De achtertuin ligt gunstig op het westen en is vrijwel volledig onderhoudsvrij aangelegd. Hier kun je dus vooral genieten in plaats van tuinieren. Direct achter de bijkeuken bevindt zich een overkapping en verderop in de tuin wacht misschien wel één van de leukste verrassingen van deze woning: de royale tuinkamer.

Deze extra ruimte biedt volop mogelijkheden. Een eigen man-cave, hobbyruimte, speelplek of gewoon een fijne plek om met vrienden of familie te zitten: je kunt er alle kanten mee op. Vanuit de tuinkamer is bovendien een berging bereikbaar. Elders in de tuin bevindt zich onder een overkapping nog een extra berging en uiteraard beschikt het perceel over een praktische achterom.

BUURT

De Hofvennestraat is een rustige woonstraat aan de rand van het dorp Eibergen. Een prettige plek voor wie graag rustig woont, maar tegelijkertijd de voorzieningen van Eibergen binnen handbereik wil hebben. De ligging combineert daarmee het gemak van wonen in het dorp met de ruimte en het rustige karakter van de dorpsrand.

De woning zelf biedt met de leefruimte op de begane grond, vier slaapkamers op de verdiepingen en de extra mogelijkheden in en rondom de tuinkamer verrassend veel ruimte. Een fijn gezinshuis waar binnen én buiten volop plek is om te wonen, ontspannen, werken en hobby's uit te oefenen.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 112 m²
- Perceeloppervlakte 179 m²
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Moderne keuken vernieuwd in 2018
- Achtertuin op het westen met royale tuinkamer, bergingen en achterom

VRAAGPRIJS: € 325.000,- K.K.

AANVAARDING: IN OVERLEG

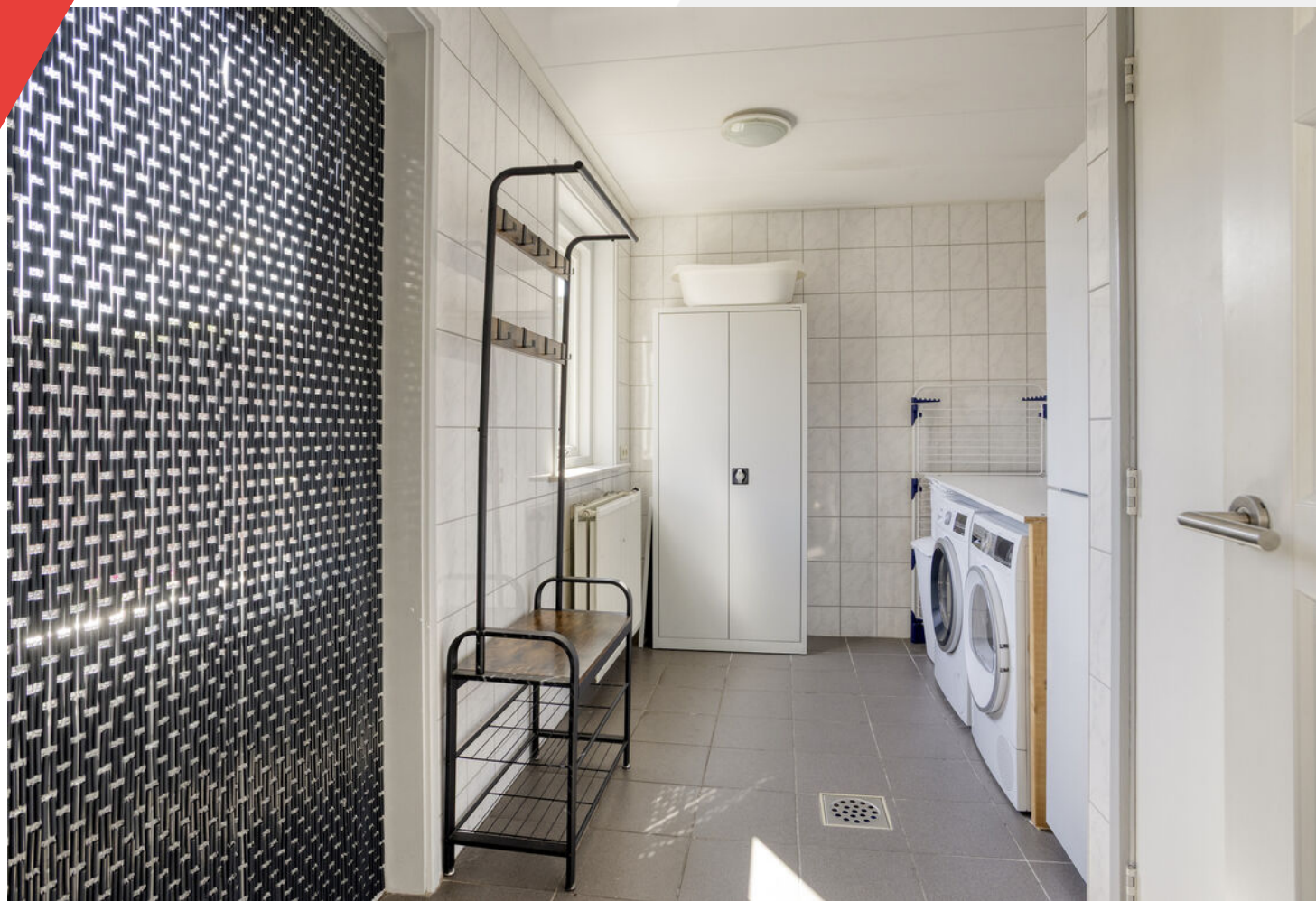
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie te stellen ter hoogte van 10% van de koopsom

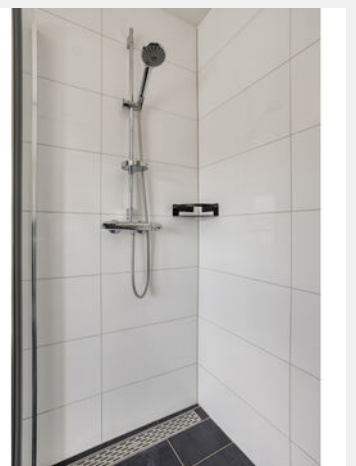






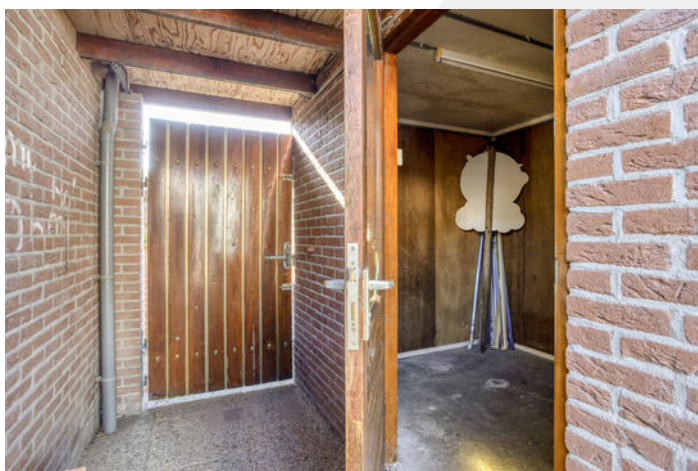














Plattegrond

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

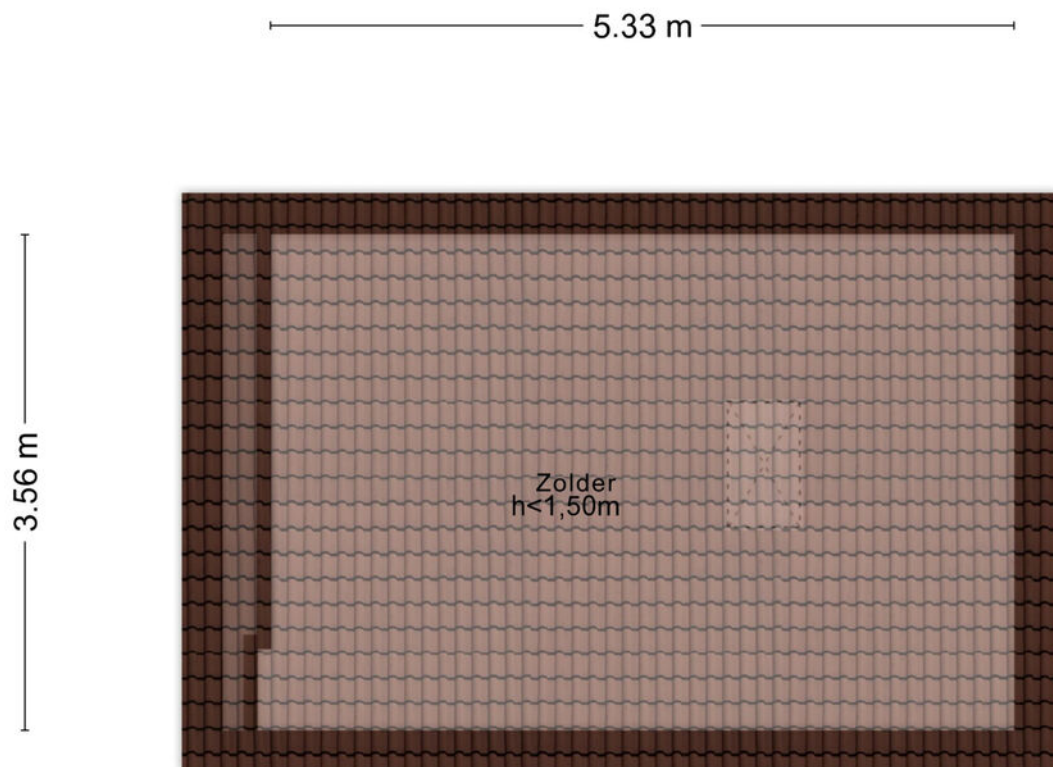
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Zolder



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



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eibergen

Sectie G

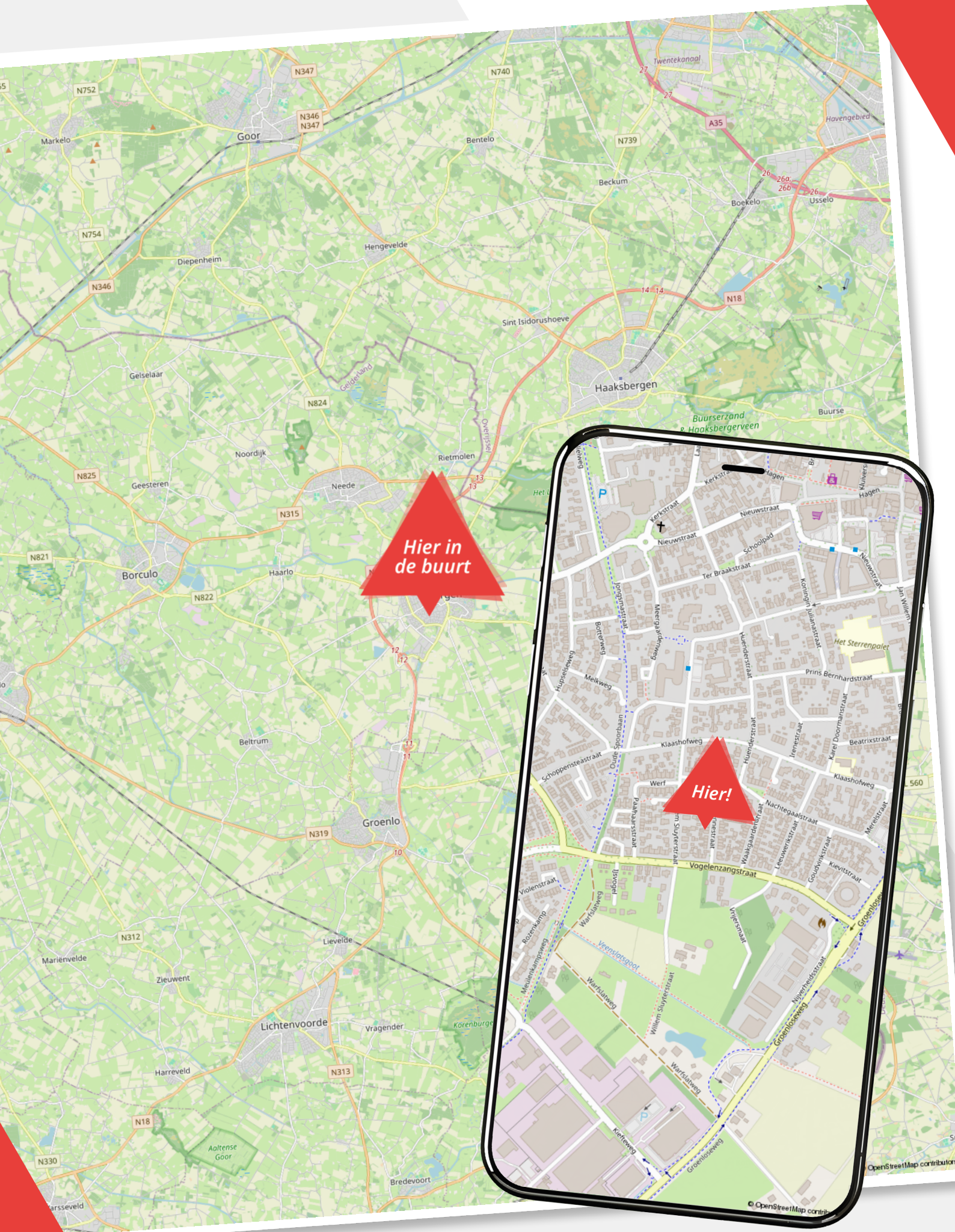
Perceel 659

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 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

Hofvennestraat 12

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast grote slaapkamer			
- Losse kast kinderkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
- Plissé gordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			

Lijst van zaken

Hofvennestraat 12

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			

Lijst van zaken

Hofvennestraat 12

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bank in de schuur			

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

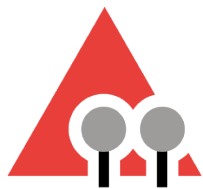
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt er een overbruggingskrediet geregeld.

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

