



## **GOORSESTRAAT 39-41** **HAAKSBERGEN**

VRAAGPRIJS € 745.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening  
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



## KENMERKEN

|                                                                                    |                               |                                                                                     |                                          |                                                                                       |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | BOUWJAAR<br>1905 & 2000       |  | WOONOPPERVLAKTE<br>414 m <sup>2</sup>    |  | ENERGIELABEL<br>C (nr. 39) & B (nr. 41) |
|  | INHOUD<br>1537 m <sup>3</sup> |  | PERCEELOPPERVLAKTE<br>835 m <sup>2</sup> |  | WOONLAGEN<br>4                          |



## OMSCHRIJVING

**Karakteristiek en royaal wonen met maar liefst 10 slaapkamers en een ruim bijgebouw nabij het centrum van Haaksbergen!**

Aan de Goorsestraat 39-41 in Haaksbergen staat deze karakteristieke en royale woning. Een bijzonder object met veel ruimte, meerdere woon- en verblijfsruimtes, maar liefst 10 slaapkamers en een ruim bijgebouw. De woning staat op een perceel van ca. 835 m<sup>2</sup> en biedt daarmee volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte én flexibiliteit.

De combinatie van het royale hoofdgebouw en het bijgebouw maakt deze woning bijzonder. Er is ruimte voor een groot gezin, meerdere generaties, werken aan huis of andere vormen van gebruik. Ook voor bijvoorbeeld een Bed & Breakfast of andere activiteiten biedt het geheel interessante mogelijkheden, mede door de huidige bestemmingen.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 414 m<sup>2</sup> en een inhoud van maar liefst ca. 1.537 m<sup>3</sup>. Achter de woning bevindt zich een ruime achtertuin, gelegen op het zuidwesten. Hierdoor is er volop ruimte om buiten te genieten van de middag- en avondzon.

### Wonen

Het hoofdgebouw uit 2000 beschikt over een karakteristieke indeling met meerdere ruime leefvertrekken. Op de begane grond bevinden zich onder andere een royale woonkamer, eetkamer, een tweetal keukens, badkamer en praktische bergruimte. De eerste verdieping is verrassend ruim en biedt plaats aan een groot aantal slaapkamers (8!), een werkkamer en meerdere sanitaire voorzieningen.



AANTAL SLAAPKAMERS  
**10**



EXTERNE BERGRUIMTE  
**14 m<sup>2</sup>**



# GOORSESTRAAT 39, 7482CB HAAKSBERGEN

Het bijgebouw beschikt eveneens over een eigen woonindeling met een multifunctionele ruimte, keuken, badkamer, toilet en een ruime verdieping met nog eens twee slaapkamers. Hierdoor kan het bijgebouw op verschillende manieren worden benut.

## **Indeling hoofdgebouw:**

### **Begane grond**

Via de entree komt u in de hal van het hoofdgebouw. Vanuit de hal is de woonkamer met open keuken aan de voorzijde bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkamer. Deze kamer is royaal van opzet en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met trapopgang naar de 1e verdieping, waarmee een fijne verbinding tussen wonen en eten ontstaat.

De keuken is centraal in de woning gelegen en staat in verbinding met de overige vertrekken. Daarnaast beschikt de begane grond over een badkamer en een praktische berging. De verschillende ruimtes en de royale maatvoering zorgen ervoor dat de begane grond op meerdere manieren kan worden gebruikt en ingericht.

### **Eerste verdieping**

Via één van de twee trappen bereikt u de ruime eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst acht slaapkamers, verdeeld over verschillende delen van de verdieping. De slaapkamers verschillen in formaat, waardoor er naast slaapvertrekken ook eenvoudig ruimte kan worden ingericht als bijvoorbeeld werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Centraal op de verdieping bevinden zich de overlopen en meerdere sanitaire voorzieningen. Er zijn onder andere een badkamer en separate toiletruimte aanwezig.

Op deze verdieping bevinden zich bovendien diverse berg ruimtes, waardoor ook aan praktische opslagruimte geen gebrek is.

# GOORSESTRAAT 39, 7482CB HAAKSBERGEN

## **Bijgebouw**

Het ruime bijgebouw vormt een belangrijk onderdeel van het geheel en biedt veel extra mogelijkheden.

## **Begane grond bijgebouw**

Het bijgebouw beschikt over een eigen entree, toiletruimte en badkamer. Vanuit de entree is de ruime woon-/ multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze ruimte kan naar eigen wens worden ingericht en biedt bijvoorbeeld mogelijkheden als woonkamer, kantoor, gastenverblijf of hobbyruimte.

Daarnaast is er een keuken aanwezig. Vanuit het bijgebouw is er toegang tot de aangrenzende buitenruimte met een grote overkapping.

## **Eerste verdieping bijgebouw**

Via de trap bereikt u de verdieping van het bijgebouw. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een overloop. Daarmee beschikt het bijgebouw in totaal over twee slaapkamers op de verdieping.

c

Het bijgebouw is hierdoor uitermate geschikt voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor inwonende familie, gasten, werken aan huis of een combinatie van wonen en werken.

## **Buiten**

De woning staat op een perceel van ca. 835 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde ligt een ruime tuin op het zuidwesten. Een fijne plek om te genieten van de zon, met voldoende ruimte voor verschillende zit- en speelplekken.

De kavel is praktisch ingericht en beschikt over een oprit die voldoende ruimte biedt voor het parkeren van meerdere auto's. De combinatie van de ruime woning, het bijgebouw en de royale tuin zorgt voor een geheel met veel privacy en gebruiksmogelijkheden.

## **Ligging**

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Haaksbergen. Hierdoor zijn winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Ook scholen, sportverenigingen en overige voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de omliggende plaatsen. Enschede en Hengelo zijn goed bereikbaar en ook de aansluiting op de belangrijke uitvalswegen richting de A1, A35 en de A18 liggen op korte afstand.

Hier woont u dus ruim en centraal, met de voorzieningen van Haaksbergen dichtbij en de rust en ruimte van een royale kavel rondom de woning.

# GOORSESTRAAT 39, 7482CB HAAKSBERGEN

## **Bijzonderheden:**

- Bouwjaar: 1905 (het voorhuis en het bijgebouw, nr. 39) & 2000 (het hoofdgebouw achter het voorhuis, nr. 41);
- Woonoppervlakte: ca. 414 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte: ca. 835 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 1.537 m<sup>3</sup>;
- Energielabel C voor Goorsestraat 39;
- Energielabel B voor Goorsestraat 41;
- Hoofdgebouw met zeer royale leefruimte;
- In elk gebouw is er een airco aanwezig;
- 15 zonnepanelen;
- Meerdere badkamers en toiletruimtes;
- In de bijkamer is een infrarood voor 3 personen;
- In de tuin is een sauna voor 4 personen aanwezig;
- Ruime achtertuin op het zuidwesten;
- Het gastenverblijf is in de periode 2005-2010 verbouwd;
- Veel mogelijkheden voor wonen, werken en/of andere vormen van gebruik.

Kortom: een bijzonder ruim en karakteristiek geheel met een enorme hoeveelheid leefruimte, een royaal bijgebouw en veel slaapkamers. Een woning die zich door de indeling en omvang uitstekend leent voor uiteenlopende woon- en gebruiksvormen en daarmee een unieke kans biedt voor wie op zoek is naar iets bijzonders nabij het centrum van Haaksbergen.

## **Bijzonderheden koopovereenkomst**

- Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende overeenkomst";
- Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen;
- Er wordt een ouderdomsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.nl.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

































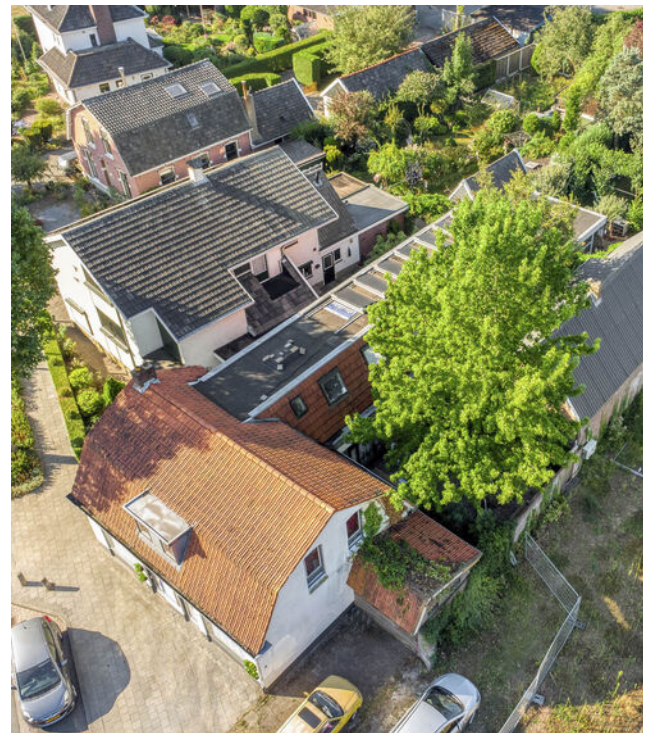






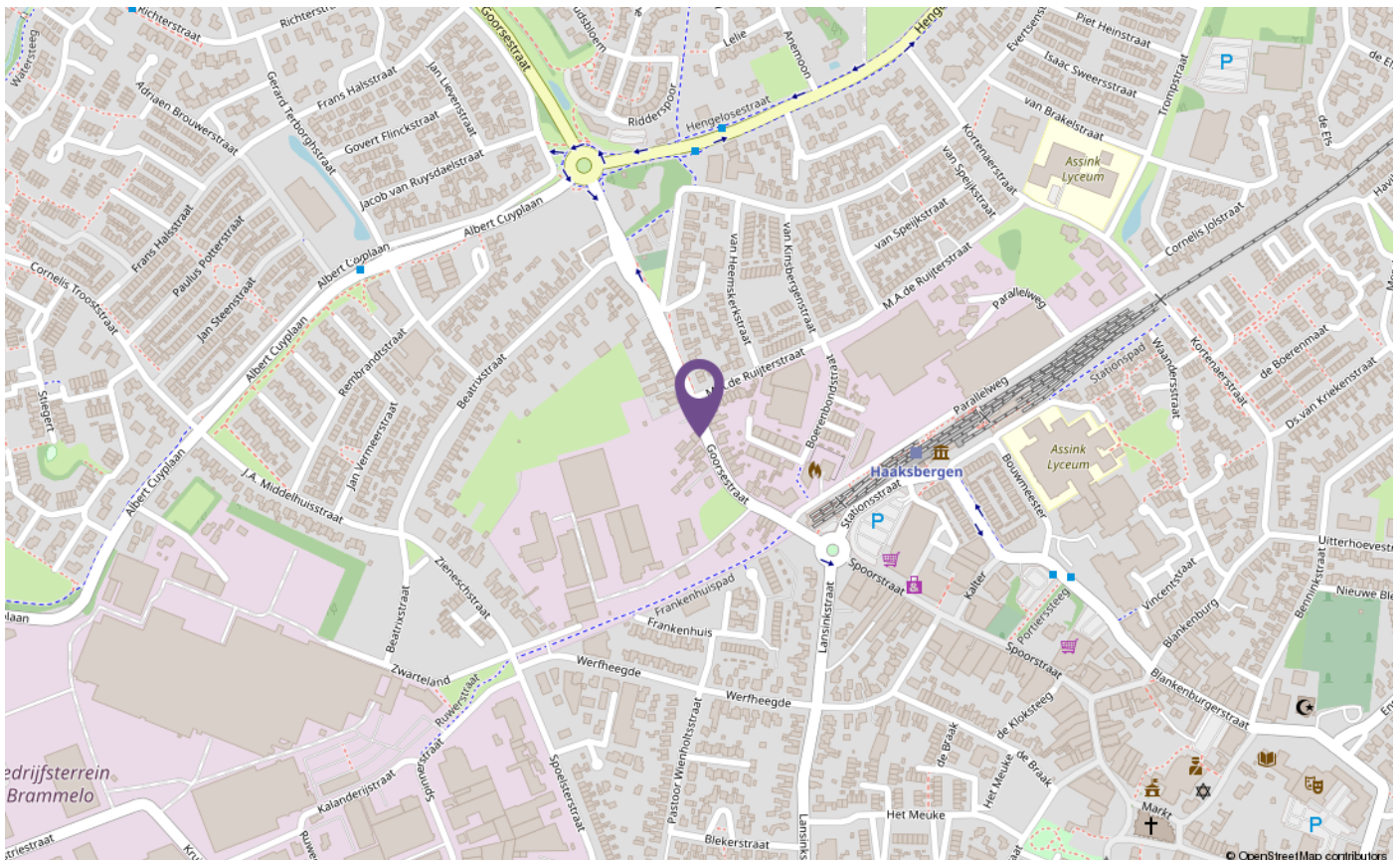
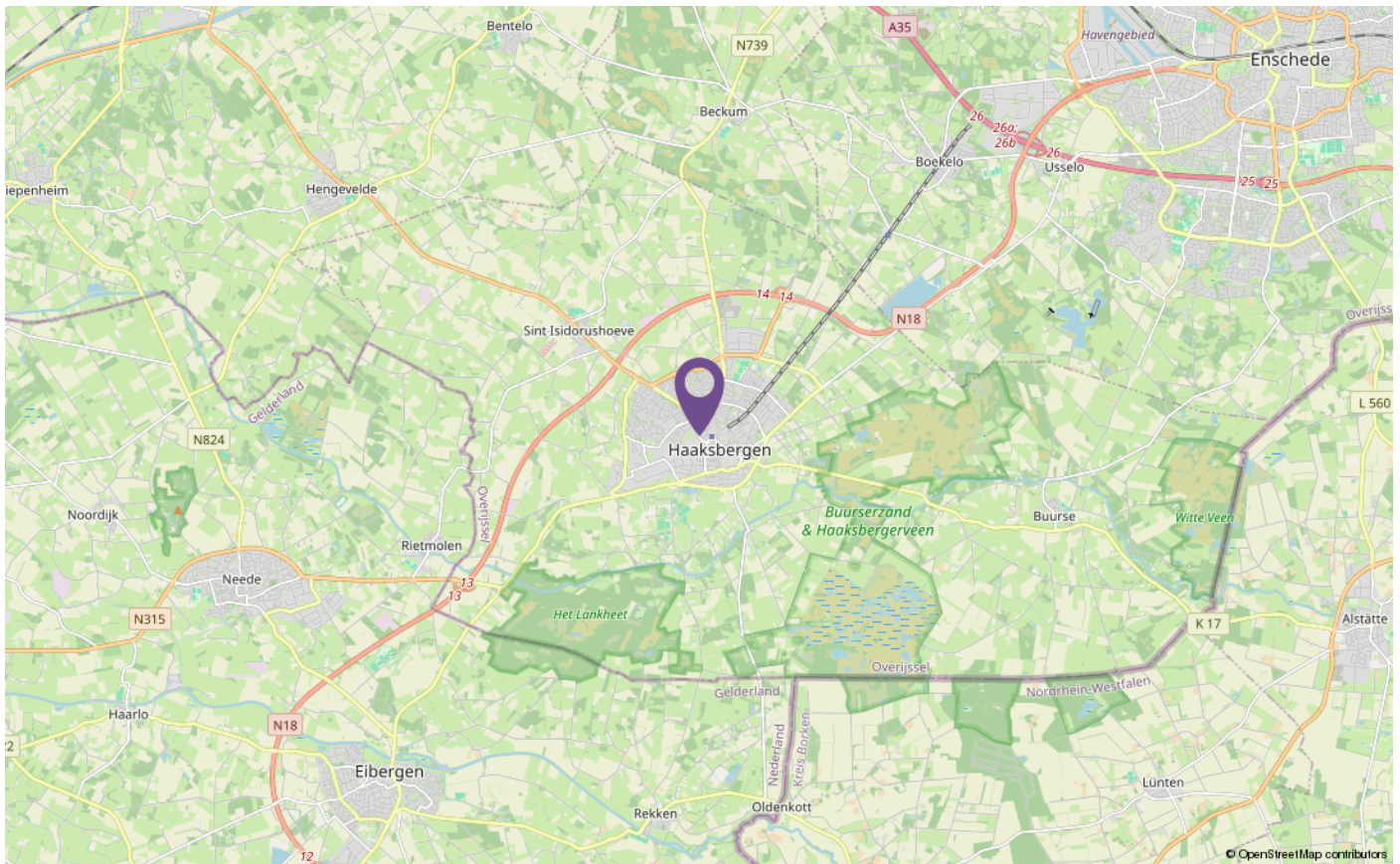








# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGRONDEN



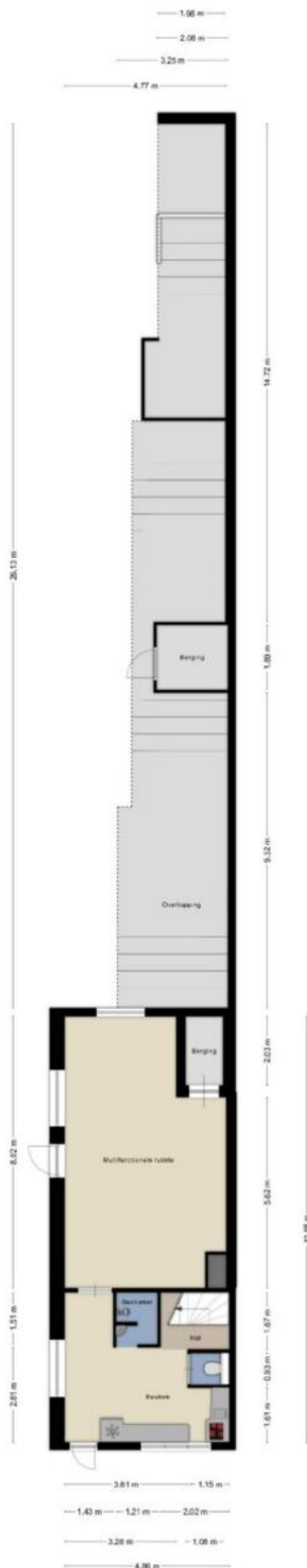
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© D&B www.zibler.nl

# PLATTEGRONDEN

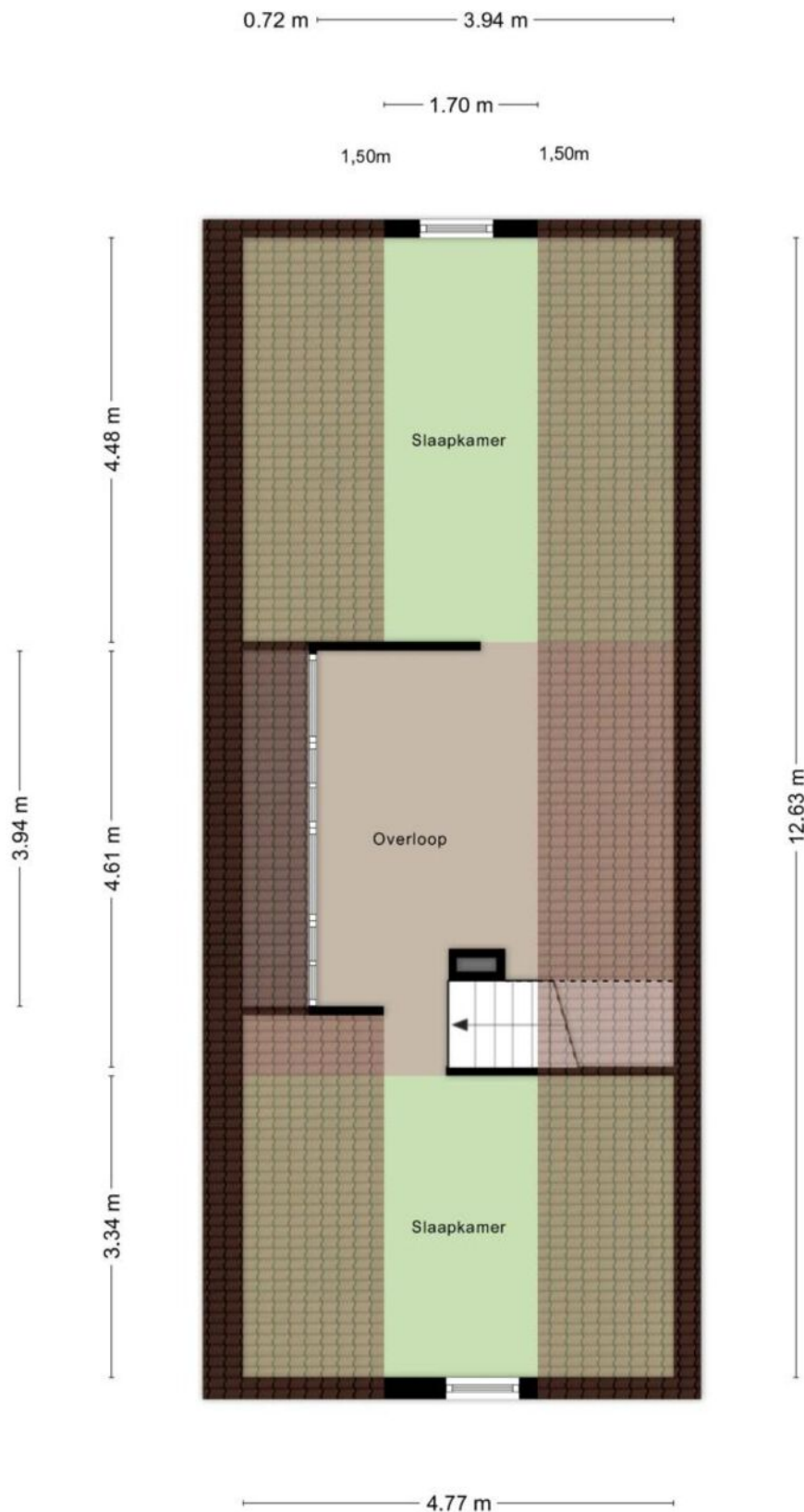


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN





# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jsli



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haaksbergen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1683</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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.

# ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor uw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

## Bart Oude Groeniger Hypotheekadviseur

Eerlijk, behulpzaam en een echte aanpakker. Bart werkt vanuit het ten Hag kantoor in Enschede en staat klaar voor iedereen met hypotheekvragen. Met een scherp oog voor detail en een luisterend oor zorgt hij voor duidelijk advies dat het beste past bij de situatie van de klant.



### Services

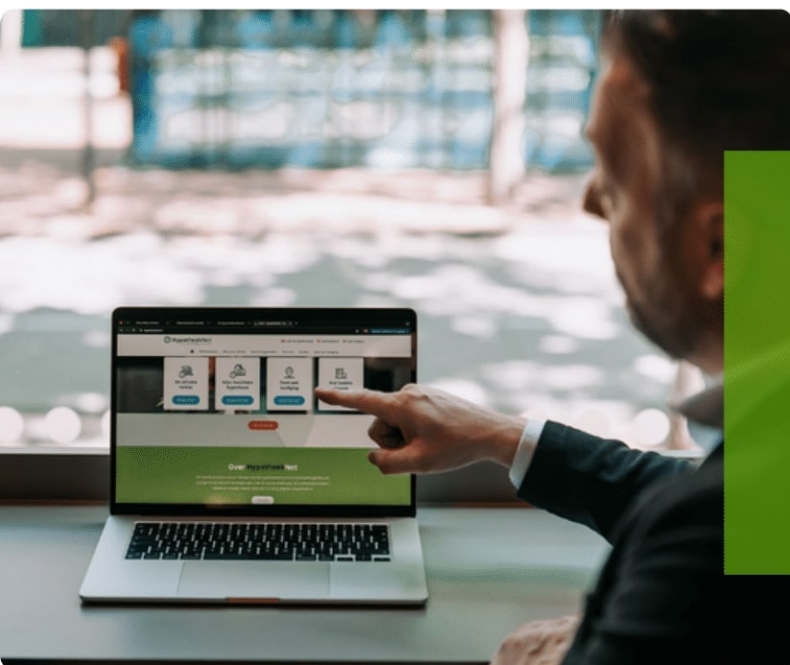
Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

- ✓ **REGIONALE KENNIS**
- ✓ **LANDELIJK NETWERK**

### Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

- ✓ **ONAFHANKELIJKE ADVISEURS**
- ✓ **GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U**



Neem contact op voor meer informatie met Bart via:

**HypotheekNet - ten Hag**

053 850 6004

binnendienst@hypnet.nl of  
b.oudegroeniger@tenhag.nl

# HYPOTHEEKNET



## **Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!**

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

## **Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!**

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

## **Neem gerust contact met ons op!**

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

# OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via [www.financieel.tenhag.nl/](http://www.financieel.tenhag.nl/)
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



**Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?**

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Boulevard 1945 nr. 20 | 7511 AE | Enschede  
053-8506070 | [enschede@tenhag.nl](mailto:enschede@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Michel ten Hag**  
[michel@tenhag.nl](mailto:michel@tenhag.nl)  
053-8506070

Volg ons op social media!

