

EIBERGSESTRAAT 80 | HAAKSBERGEN

€ 995.000 k.k.



Burbach Makelaars - Dé lokale makelaar met jouw belang voorop

WWW.burbach.nl

WELKOM

Burbach Makelaars is een kleinschalig makelaarskantoor dat zijn wortels stevig heeft geplant in Haaksbergen en de omliggende gebieden. Deze lokale focus is onze kracht: we kennen de markt, de ontwikkelingen en de mensen. Onze betrokkenheid bij de gemeenschap is niet alleen professioneel, maar ook persoonlijk. We zijn trots op ons dorp, en dat merk je in alles wat we doen.

Kies voor Burbach Makelaars en ervaar hoe onze lokale kennis en persoonlijke benadering samenkomen om jouw belang voorop te stellen. Neem contact met ons op en ontdek wat wij voor je kunnen betekenen in de vastgoedwereld!

De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Samen zorgen we ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel en helder verloopt.

www.burbach.nl

WOONOPPERVLAKTE

306 m²

INHOUD

1141 m³

PERCEELOPPERVLAKE

951 m²

KAMERS

11

SLAAPKAMERS

6

VRAAGPRIJS

€ 995.000 k.k.

BESCHRIJVING

Vrijstaand wonen in Saksische stijl, met verrassend veel ruimte en mogelijkheden! Aan de Eibergsestraat 80 in Haaksbergen staat deze karakteristieke vrijstaande woning in Saksische stijl. Een huis dat aan de buitenzijde misschien niet direct prijsgeeft hoeveel ruimte er achter de gevel schuilgaat. Eenmaal binnen ontdek je namelijk een bijzonder royaal woonhuis met onder meer vijf slaapkamers, een tweede woonkamer én een groot multifunctioneel bijgebouw.

De woning staat op een royaal perceel van 951 m² en biedt volop ruimte en privacy. In de afgelopen jaren is er veel aan de woning en het perceel gedaan. Huis en tuin zijn eerder al grondig aangepakt en ook vanaf 2024 zijn op verschillende onderdelen verdere vernieuwingen en verbeteringen uitgevoerd.

Juist de combinatie van royale leefruimtes, extra vertrekken en het vrijstaande bijgebouw maakt dit een huis dat zich gemakkelijk laat aanpassen aan verschillende woonwensen. Voor een groot gezin bijvoorbeeld, maar ook voor wie graag thuiswerkt, ruimte zoekt voor een hobby of gasten en familie een eigen plek wil bieden. En dat alles op korte afstand van het centrum van Haaksbergen, terwijl ook het buitengebied dichtbij ligt. Een huis dus dat je eigenlijk van binnen moet ervaren om te zien hoeveel het te bieden heeft.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de ruime hal. Hier valt direct de vloer van origineel kannenschroot op, een materiaal dat op meerdere plekken in de woning terugkomt en goed past bij het karakter van het huis. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, garderobenis, meterkast, woonkamer en trap naar de eerste verdieping bereikbaar. Het toilet is modern uitgevoerd met een hangtoilet en fonteintje.

De royale L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor meerdere zitgedeelten. De vloer is afgewerkt met castlestones in Romaans verband en de verschillende raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. In een op maat gemaakt wandmeubel is de pelletkachel geïntegreerd. Aan de achterzijde geven dubbele openslaande deuren toegang tot het ruime terras en de tuin.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een extra kamer die op allerlei manieren kan worden gebruikt. Denk aan een werkkamer, speelkamer, bibliotheek of hobbyruimte. Vanuit deze kamer loopt een gang richting de tweede woonkamer en is ook het terras bereikbaar.

BESCHRIJVING

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een extra kamer die op allerlei manieren kan worden gebruikt. Denk aan een werkkamer, speelkamer, bibliotheek of hobbyruimte. Vanuit deze kamer loopt een gang richting de tweede woonkamer en is ook het terras bereikbaar.

Een brede doorgang vanuit de woonkamer leidt naar de royale woonkeuken. Deze bevindt zich in de later gerealiseerde aanbouw en beschikt over vloerverwarming. De keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een modern-landelijke stijl, met massief houten fronten, een zwart granieten werkblad en een brede inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Ook hier is het karakter van de woning mooi behouden. Zo zijn het balkenplafond en de vloer van kannenschroot nog aanwezig. Vanuit de grote raampartij kijk je uit over de achtertuin.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, vaste kastruimte en een aanrechtblok in dezelfde stijl als de keuken. Via een buitendeur bereik je het terras aan de zijkant van de woning.

Tweede woonkamer:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale tweede woonkamer. Deze ruimte is inpandig vanuit het woonhuis bereikbaar, maar beschikt daarnaast over een eigen entree. In het verleden werd deze ruimte gebruikt als praktijkruimte; inmiddels is het één groot en prettig vertrek.

De eiken parketvloer geeft de ruimte een warme uitstraling en daarnaast is een afzonderlijke toiletruimte aanwezig. Door de royale afmetingen vormt deze tweede woonkamer een mooie aanvulling op de leefruimte in het hoofdgebouw. Een tweede zitkamer, televisiekamer, speelruimte of hobbykamer: er is ruimte genoeg om er een heel eigen plek van te maken.

Dankzij de eigen entree zijn ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar, zoals een kantoor of praktijk aan huis. Een dergelijk gebruik is afhankelijk van het geldende bestemmingsplan en eventuele vergunningen. Koper dient het gewenste gebruik zelf bij de gemeente te verifiëren.

Eerste verdieping:

De open trap in de centrale hal leidt naar de ruime overloop met inbouwspots. Vanaf hier zijn vijf slaapkamers, de badkamer en een vaste kast bereikbaar.

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is bijzonder royaal van formaat.

De kamer beschikt over veel vaste kastruimte, kijkt uit over de achtertuin en heeft rechtstreeks toegang tot de badkamer.

De overige vier slaapkamers variëren in grootte en bieden volop mogelijkheden voor kinderen, gasten of bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

De ruime badkamer is zowel vanuit de overloop als vanuit de ouderslaapkamer bereikbaar. De ruimte is uitgevoerd in rustige tinten en voorzien van een ligbad, dubbele inloofdouche, extra brede wastafel met verwarmde spiegel, hangtoilet en urinoir. Ook is mechanische ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping van het hoofdgebouw. Hier bevinden zich een voorportaal en een ruime zolder. De verdieping biedt veel praktische bergruimte en kan, afhankelijk van de wensen van de nieuwe eigenaar, ook voor andere doeleinden worden ingericht.

Boven de tweede woonkamer bevindt zich daarnaast nog een tweede royale zolderruimte. Deze is bereikbaar via een semi-vaste trap en biedt eveneens volop bergruimte.

Multifunctioneel bijgebouw:

Links achter op het perceel staat een royaal stenen bijgebouw, eveneens uitgevoerd in Saksische stijl. En 'bijgebouw' is eigenlijk een bescheiden benaming, want qua ruimte, voorzieningen en uitstraling voelt dit bijna als een huisje op zichzelf.

Het gebouw beschikt over een eigen cv-installatie, tussenmeters en een plavuizenvloer. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer met een keukenblok. Aan de achterzijde ligt een tweede verblijfsruimte met een hoge zoldering en vide. Vanuit deze ruimte zijn een toiletruimte en doucheruimte bereikbaar.

BESCHRIJVING

Openslaande deuren geven toegang tot de royale veranda met eikenhouten staanders en een houten vloer. Via een vaste trap bereik je de verdieping, waar zich nog een royale ruimte bevindt. Het bijgebouw is voorzien van verwarming en een houtkachel en dankzij de vele ramen zijn de verblijfsruimtes prettig licht. Het mooie van deze plek is vooral dat een volgende eigenaar er helemaal zijn eigen invulling aan kan geven. De ruimtes en voorzieningen zijn er; hoe je ze gebruikt, hangt af van wat bij jouw manier van wonen past. Denk aan een fijne werk- of hobbyplek, een eigen plek voor gasten of familie, een atelier of simpelweg een extra huisje waar je je even kunt terugtrekken. Andere vormen van gebruik zijn afhankelijk van het geldende bestemmingsplan en eventuele vergunningen. Koper dient het gewenste gebruik zelf bij de gemeente te verifiëren. Op het dak van het bijgebouw liggen 12 zonnepanelen. De installatie is voorbereid op aansluiting van een thuisaccu.

Buiten:

De woning beschikt over een zeer royale eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's. De oprit is aangelegd met gebakken klinkers en loopt door tot aan de ruime carport. De carport beschikt over dubbele openslaande deuren en een afzonderlijke loopdeur. Aansluitend bevindt zich een brede overkapping tegen de achterzijde van de tweede woonkamer. Hier zijn verschillende praktische buitenkasten gerealiseerd. De achtertuin biedt opvallend veel ruimte en privacy. Rondom is een houten schutting geplaatst en een groot deel van de tuin bestaat uit gazon. Daarnaast zijn er verschillende fruitbomen en leiplatanen. De bestaande vijverpartij is behouden gebleven en vormt een karakteristiek onderdeel van de tuin. Zowel de voor- als achtertuin is voorbereid met een druppelsysteem voor droge periodes. Rondom de woning is gebruikgemaakt van een combinatie van gebakken klinkers en grote donkergrijze keramische tegels. DooDoo de omvang van het perceel zijn er verschillende plekken om gedurende de dag prettig buiten te zitten.

Ligging:

De Eibergsestraat ligt op korte afstand van het centrum van Haaksbergen. Winkels en dagelijkse voorzieningen zijn daardoor eenvoudig te voet of

per fiets bereikbaar. Tegelijkertijd begint het buitengebied op korte afstand, waardoor je ook zo de rust en ruimte opzoekt voor een wandeling of fietstocht.

Met de auto zijn omliggende plaatsen goed bereikbaar, onder meer via de N18 en de ringweg rondom Haaksbergen. Voor de deur bevindt zich bovendien een bushalte.

Een verrassend ruim huis, een grote tuin én een compleet extra gebouw op het perceel: Eibergsestraat 80 biedt vooral heel veel vrijheid om er op je eigen manier te wonen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1986
- Woonoppervlak hoofdwoning ca. 247 m²
- Woonoppervlak bijgebouw ca. 59 m²
- Perceeloppervlakte 951 m²
- Inhoud circa 1.141 m³
- Energielabel C
- In de afgelopen jaren uitgebreid vernieuwd en verbeterd
- Vanaf 2024 zijn opnieuw verschillende vernieuwingen uitgevoerd
- Royale woonkamer met pelletkachel
- Tweede royale woonkamer met eigen entree en toiletruimte
- Woonkeuken vernieuwd in 2022
- Vijf slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale badkamer met ligbad en dubbele inloopdouche
- Twee ruime zoldergedeelten
- Groot multifunctioneel bijgebouw met eigen cv installatie
- Douche en toilet aanwezig in het bijgebouw
- Royale veranda bij het bijgebouw
- 12 zonnepanelen op het bijgebouw
- Ruime eigen oprit en carport
- Veel privacy in de geheel omsloten achtertuin
- Dak, vloer en spouwmuren zijn geïsoleerd
- Begane grond voorzien van HR glas
- Verdieping voorzien van HR++ glas
- Paneeldeuren en hoge plinten in de hoofdwoning
- Tweede woonkamer en bijgebouw bieden verschillende gebruiksmogelijkheden, voor zover toegestaan binnen het bestemmingsplan en eventuele vergunningen





































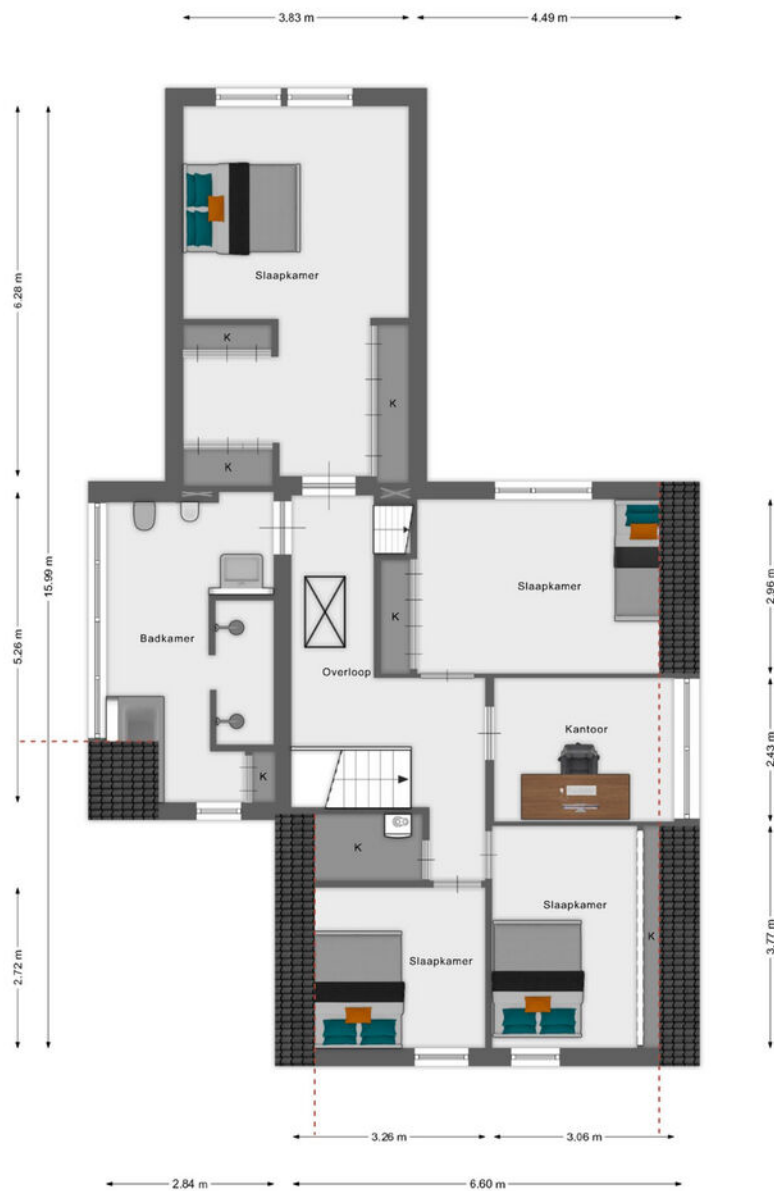


PLATTEGROND



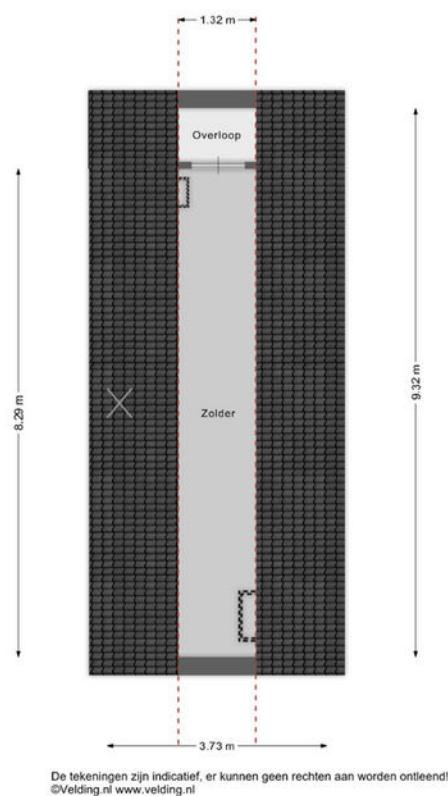
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND

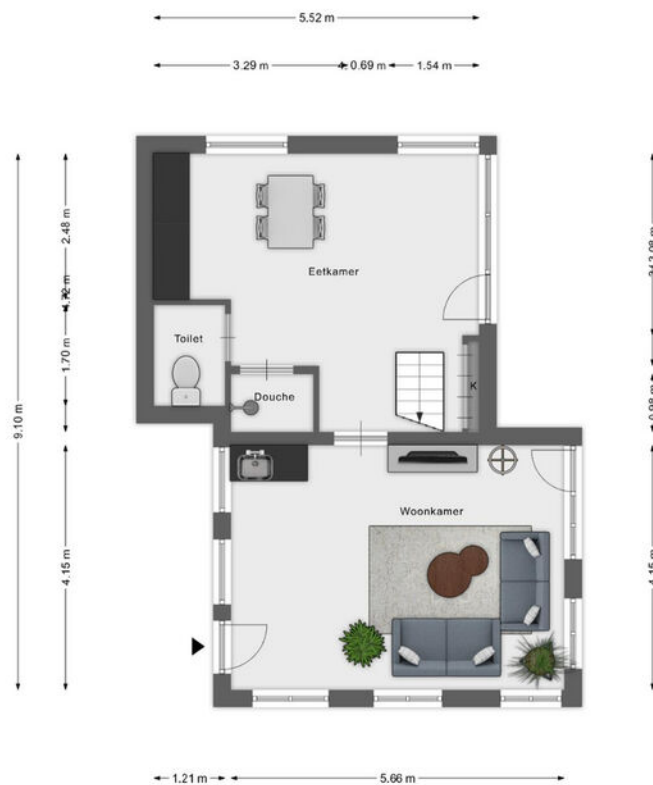


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND

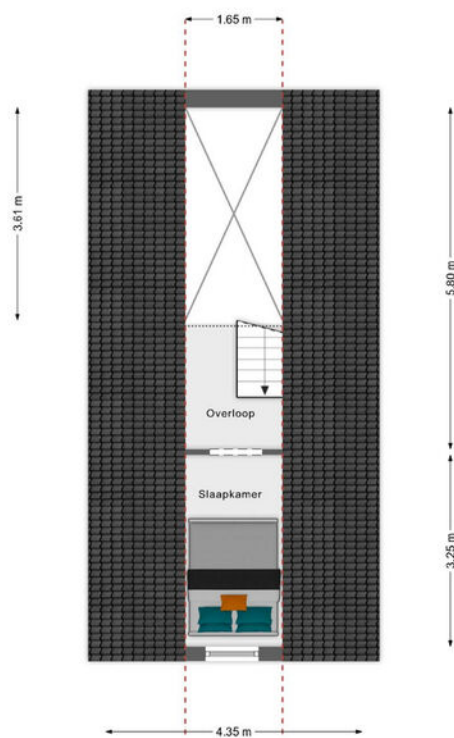


PLATTEGROND



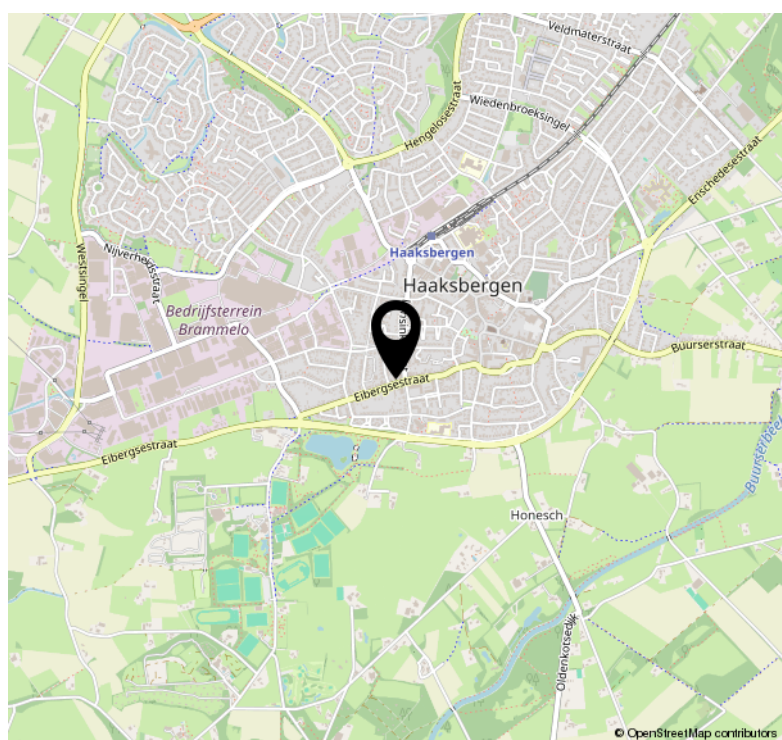
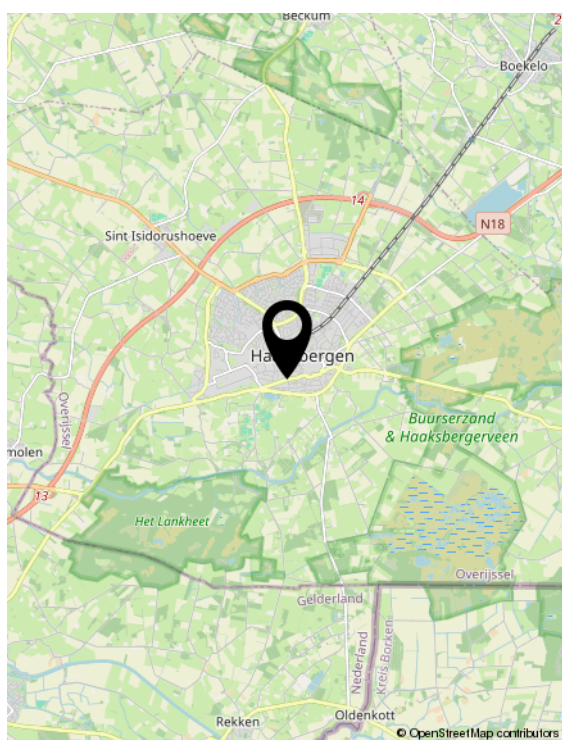
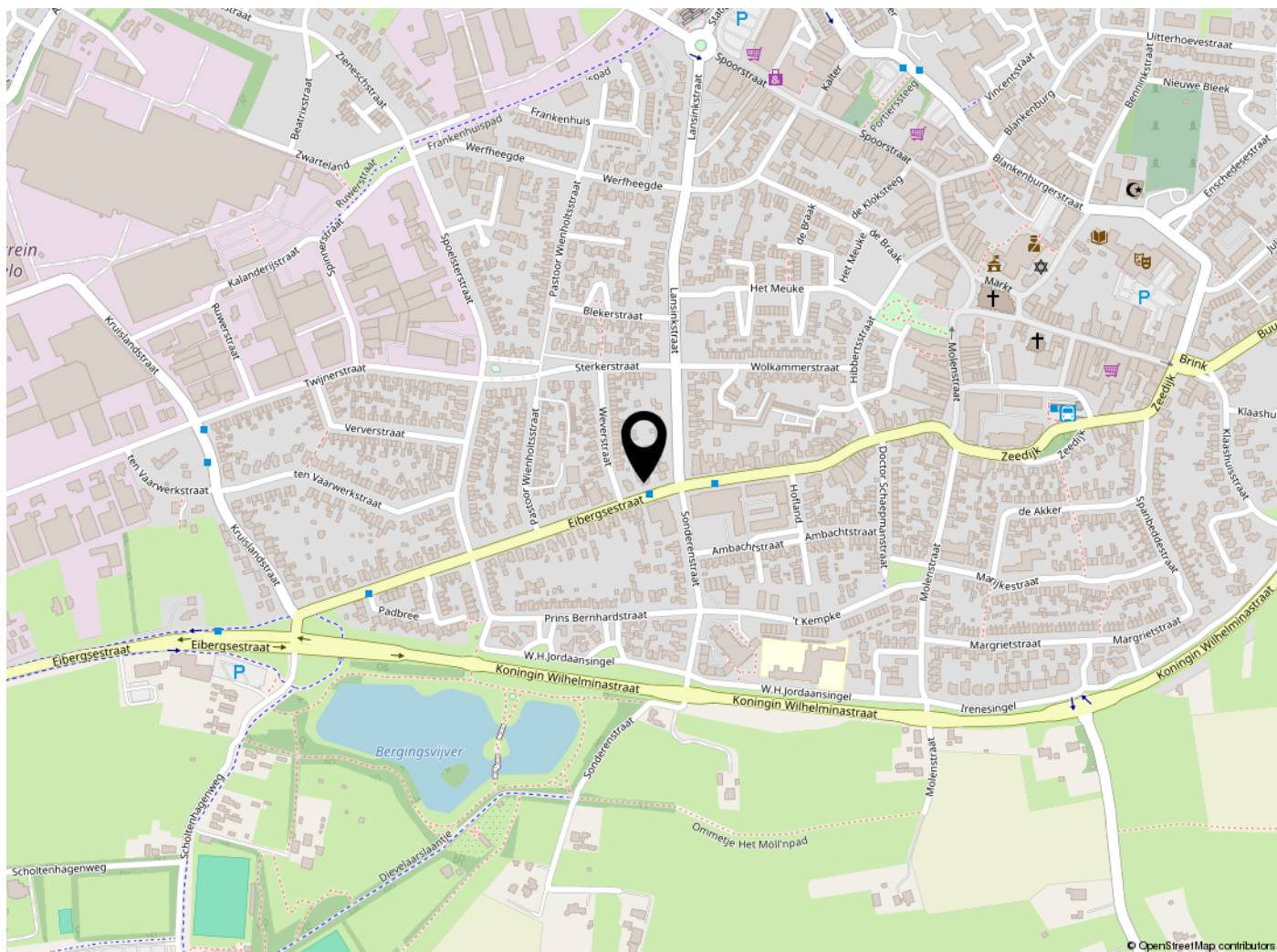
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging			X	
Inrichting achterhuis mogelijk ter overname			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

DISCLAIMER

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming ter plaatse. Doel=> de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

b. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

Dé lokale makelaar met jouw belang voorop



Burbach Makelaars

Blankenburgerstraat 26 b

7481 EB Haaksbergen

T 053 - 57 24 800

info@burbach.nl

www.burbach.nl

