



*"Wonen op een plek
met rust en ruimte op
een prachtige locatie
net buiten Eibergen"*

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.



Woonoppervlakte
233 m²



Perceeloppervlakte
11900 m²



Slaapkamers
5



Energie label
C



RIETMOLENSEWEG 3
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Rietmolenseweg 3 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

Job Kamp

☎ 0545-47 50 75

✉ makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	11900 m ²
Inhoud:	1021 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	5
Cv-ketel:	Atag 2020
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Muurisolatie, vloerisolatie

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1955



Kamers
6



Omschrijving & bijzonderheden

Wonen op een plek met rust en ruimte

Op een prachtige, rustige locatie net buiten Eibergen staat deze vrijstaande woonboerderij op een royaal perceel. Een heerlijke plek voor wie houdt van ruimte, privacy en het buitenleven en toch dichtbij alle voorzieningen wil wonen.

De woonboerderij biedt verrassend veel leefruimte en is ideaal als gezinswoning. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is ook levensloopbestendig wonen hier uitstekend mogelijk. De bovenverdieping beschikt over meerdere slaapkamers en volop bergruimte. De woning is goed onderhouden en voorzien van zonnepanelen.

Op het erf staan een grote vrijstaande stenen schuur en een ruime kapschuur, perfect voor hobby's, opslag of het houden van dieren. Het royale perceel biedt volop mogelijkheden om te tuinieren, te klussen of gewoon te genieten van het buitenleven.

Binnen: ruimte en veelzijdigheid

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in een ruime hal met toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een vrij uitzicht over de omgeving. Er is een sfeervolle gashaard aanwezig. Aangrenzend ligt de ruime keuken in U-vorm, met voldoende plaats voor een grote eettafel. Vanuit de centrale hal loop je naar de slaapkamer op de begane grond, die is voorzien van vaste kasten. Tegenover deze slaapkamer bevindt zich de badkamer met douche, wastafel en separaat toilet. Dankzij deze indeling is de woning uitstekend levensloopbestendig te bewonen. De bijkeuken biedt praktische bergruimte en plaats voor witgoedapparatuur. Vanuit hier loop je zo naar buiten, onder de overkapping. Daarnaast zijn er op de begane grond nog twee bergingen te vinden.

Eerste verdieping

De verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich vier slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Dankzij de diverse vaste kasten en bergingen is er ook volop opbergruimte aanwezig. De kamers zijn licht en ruim, met zicht op het omringende groen.

Buiten: een erf met beleving

Het erf bestaat uit een royale tuin met diverse terrassen en een fraaie overkapping. Hier geniet je optimaal omringd door groen en rust. Er is een ruim opgezette koeienstal aanwezig. Deze biedt voldoende opslagruimte voor machines.

Dit is een plek die je moet beleven. Kom kijken, wij laten de woning graag aan je zien!

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woonboerderij (bouwjaar 1955);
- Royale gezinswoning met veel functionele leefruimte;
- Gesitueerd op een royaal perceel van maar liefst 11900 m²;
- Levensloopbestendig wonen mogelijk;
- Zonnepanelen;
- Recent vernieuwede meterkast;
- Hybride warmtepomp aanwezig;
- Op het perceel bevindt zich tevens een recreatiewoning, die onlosmakelijk verbonden is met het geheel. Deze kan eventueel separaat worden bijgekocht.

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 795.000,- K.K.

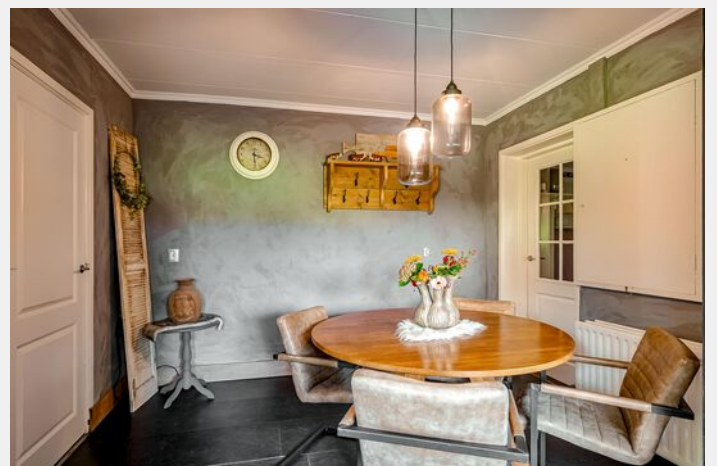
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.









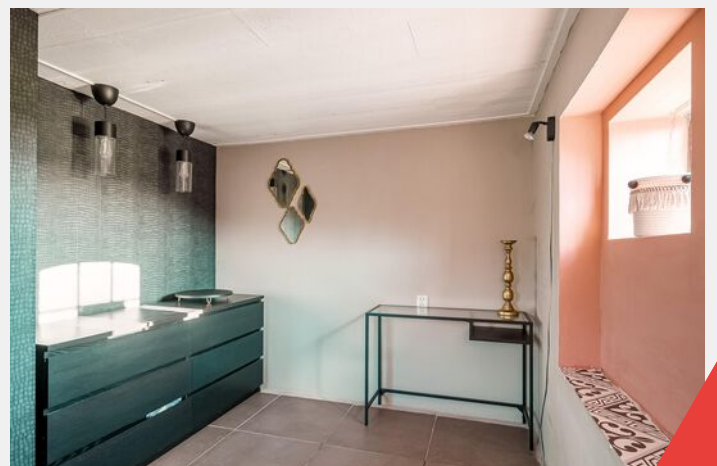


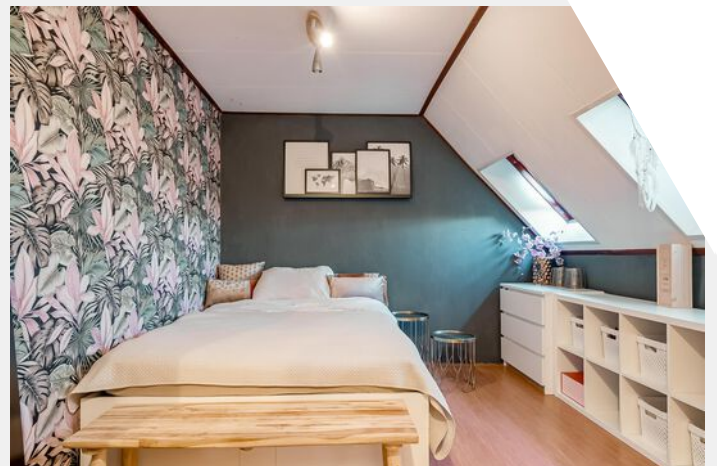






















Plattegrond

Begane grond



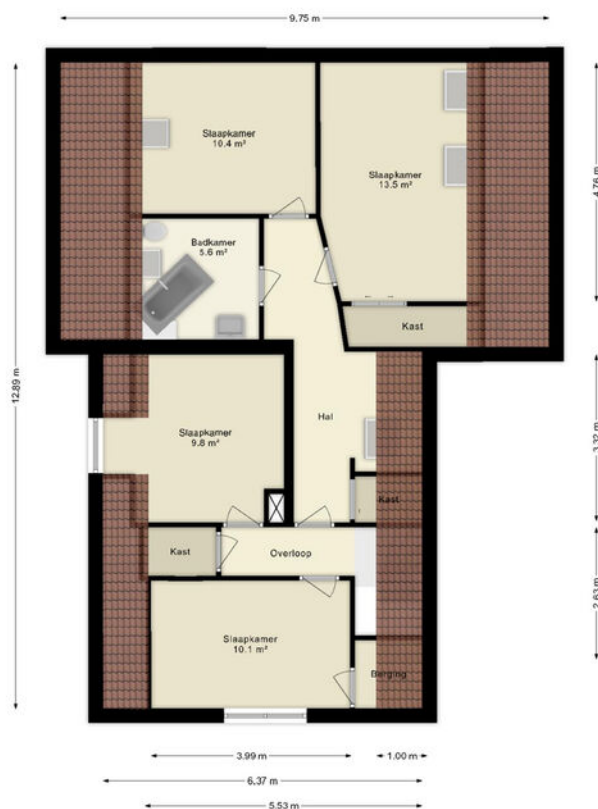
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (deur)kaders, deuren, keukens en sanitair onderscheiden tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geschaald.

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

© HUB House Vastgoed 2025

Plattegrond

Eerste verdieping



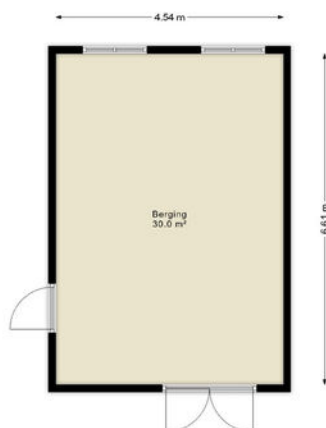
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de profielen van de voorvoering, niet het exacte type of de exacte afmetingen, al deze elementen zijn bij realisering geprojecteerd.

Alle oppervlaktetallen zijn vereenvoudigd. Gebonde oppervlaktetallen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm hoogtelijn.

© HJUB House Visuals 2025

Plattegrond

Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitair onderscheiden 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 oppervlaktematr
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm hooglijn.

© HUIS House Visuals 2025



Plattegrond

Berging



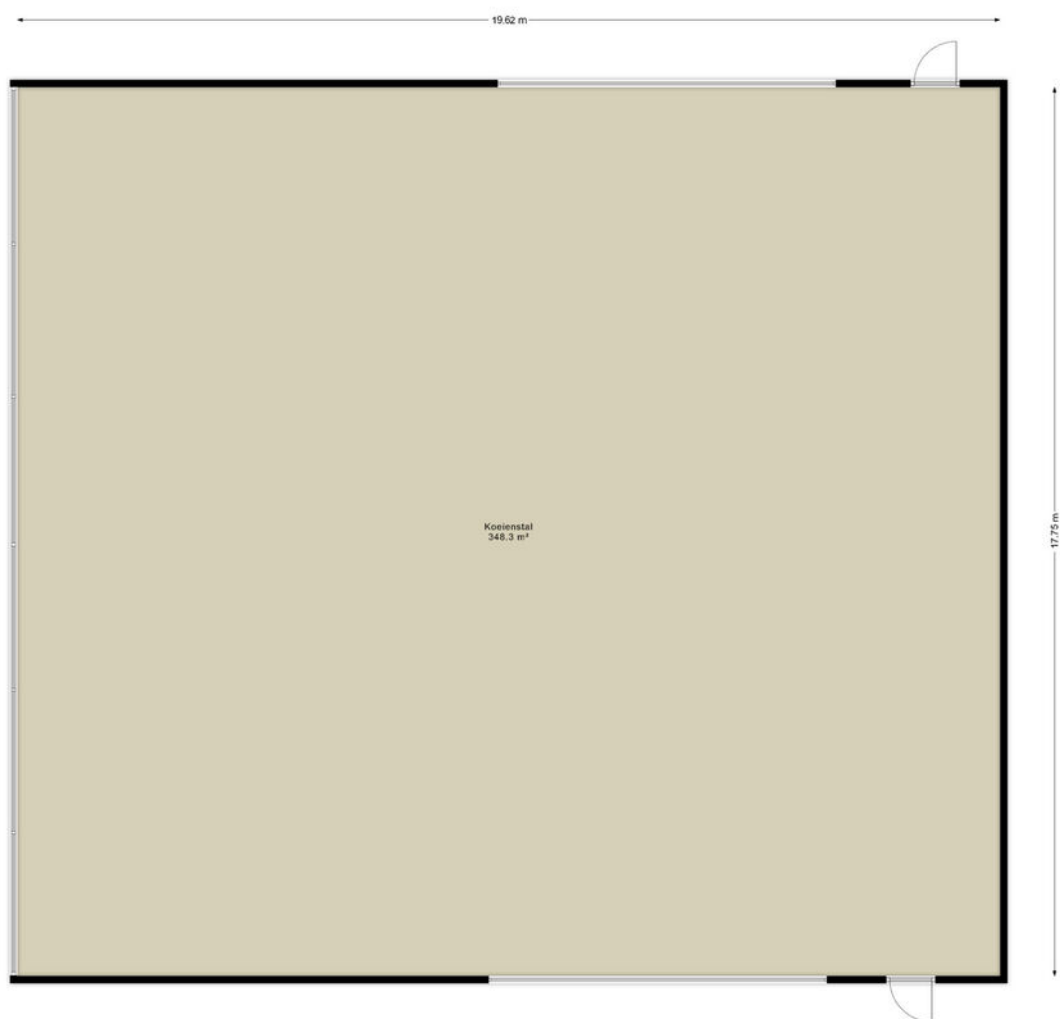
Deze plattegronden zijn uitsluitend bestemd als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering getoond.

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

© HJUB House Visuals 2025

Plattegrond

Koeienstal



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitair onderdelen tonen
alleen de positie van de voorstelling, niet het exacte type of de exacte afmetingen,
al deze slijten zijn bij benadering geplaatst.

Alle oppervlaktewaarden zijn vereenvoudigd. Geïsoleerde oppervlaktewaarden
bij schuine daken zijn berekend tot op 150 cm hoogstaal.

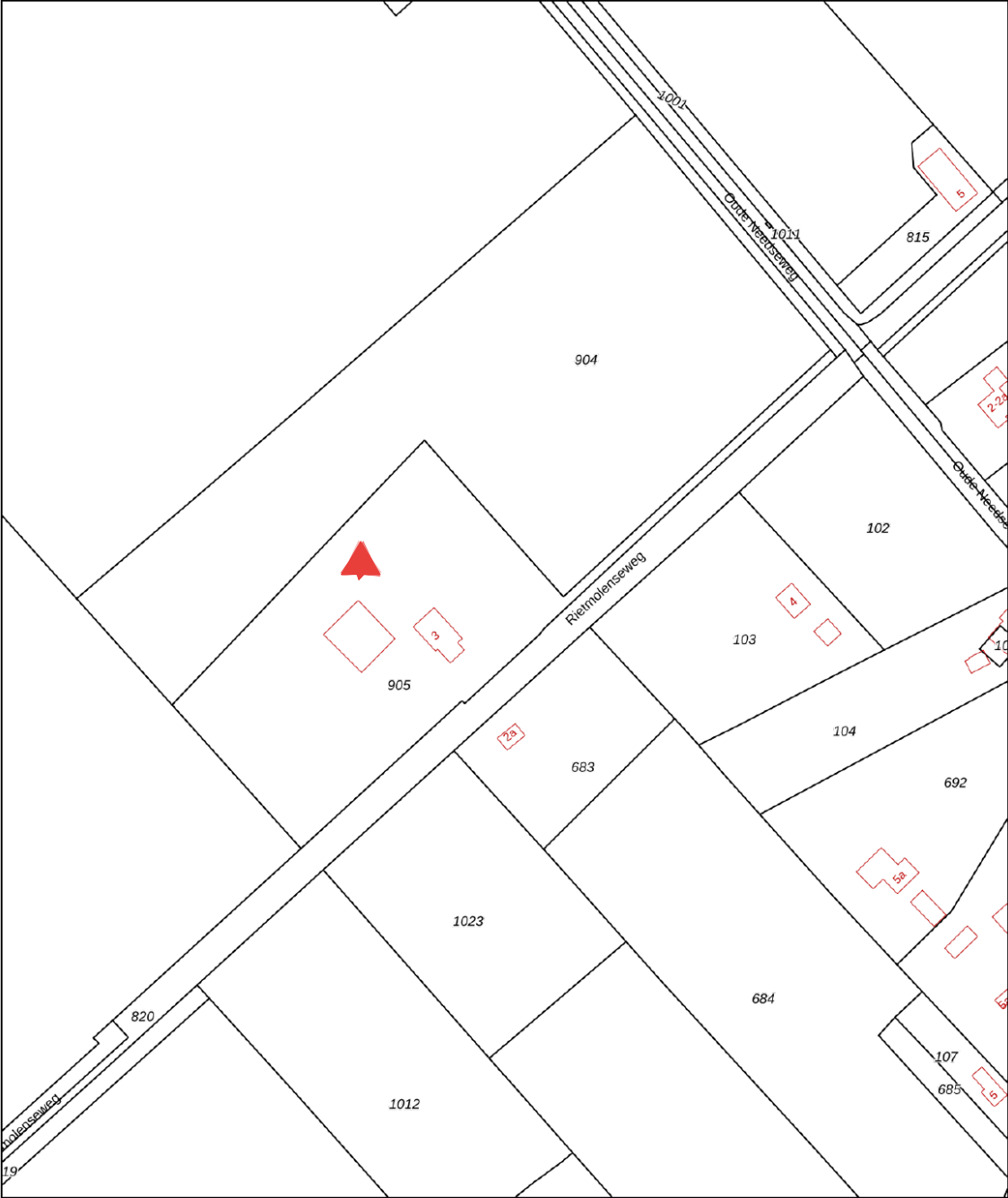
© HUB House Visuals 2025

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietmolenseweg 3



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Eibergen

Sectie AA

Perceel 905

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers























Lijst van zaken

Rietmolenseweg 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			
- Inbouwkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			









Lijst van zaken

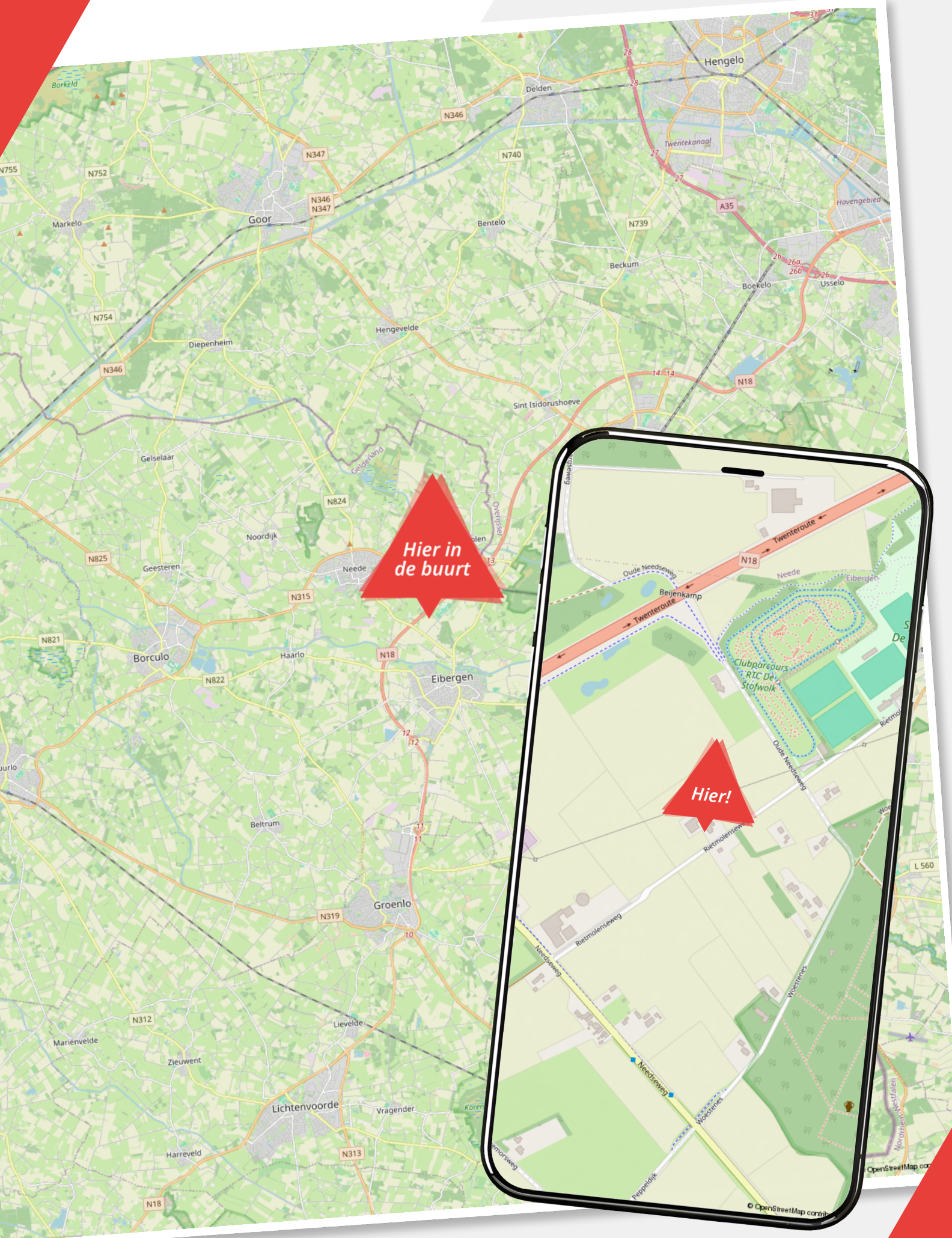
Rietmolenseweg 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- Quooker			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			

Lijst van zaken

Rietmolenseweg 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boom aan de overkant (Japanse Notenboom(	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Bentheimer put			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Weidehekken			



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.



Notities

Ben jij al verkocht?

Noteer hier jouw vragen
en/of opmerkingen
over de woning.

WORMGOOR
LAND & PLAS



Notities

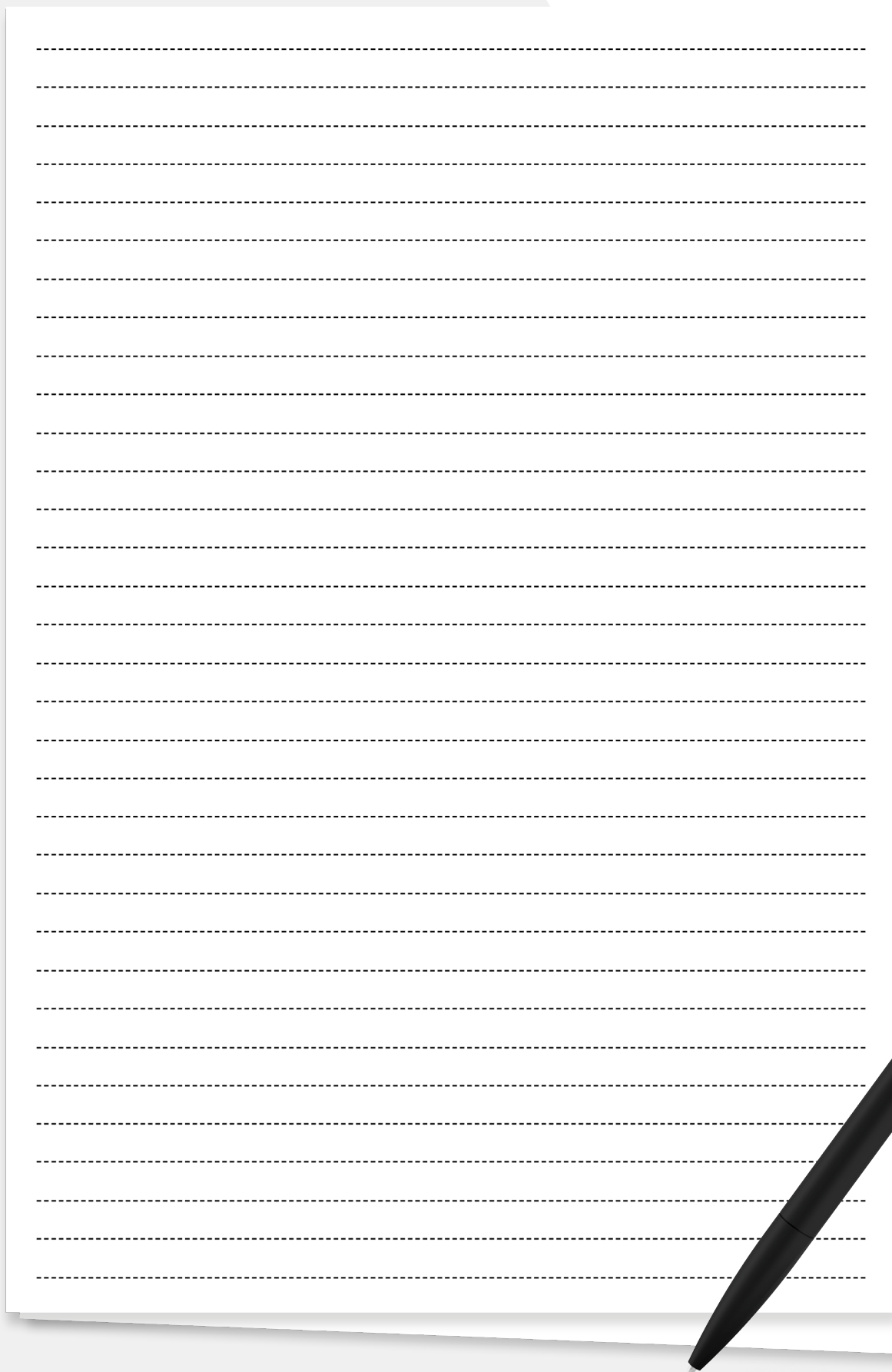
Ruimte voor aantekeningen

Noteer hier
jouw vragen
en/of opmerkingen
over de woning.

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal dashed lines.



Notities



A sheet of white paper with horizontal dashed lines for writing, placed on a grey background with red geometric shapes. The paper is slightly offset to the right, showing a shadow underneath. The lines are evenly spaced and cover the majority of the page area.





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

