



Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.



Woonoppervlakte
108 m²



Achtertuin
64 m²



Slaapkamers
2



Energie label
A



GROTESTRAAT 72
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Grotestraat 72 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:	108 m ²
Achtertuin	64 m ²
Inhoud:	356 m ³
Soort:	Benedenwoning
Aantal slaapkamers	2
Warmtepomp:	Full elektrisch luchtwater warmtepomp Samsung 2025
Verwarming:	Warmtepomp
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A



Bouwjaar
1900



Kamers
3



Omschrijving

& bijzonderheden

Exclusief wonen in hartje Eibergen

Een woning uit 1900 die in 2025/2026 feitelijk opnieuw is gerealiseerd, met het comfort van nieuwbouw, een uitzonderlijk hoog isolatieniveau en een royale eigen achtertuin midden in het centrum van Eibergen!

Sommige woningen zijn bijzonder, maar deze benedenwoning behoort absoluut tot de buitencategorie! Achter de oorspronkelijke bebouwing uit 1900 schuilt een indrukwekkend vernieuwd appartement, waar in 2025/2026 met veel aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort een compleet nieuwe woonomgeving is gecreëerd. Hierbij is als het ware een volledig nieuwe 'woning in een woning' gerealiseerd. Het resultaat is een schitterende, hoogwaardig afgewerkte benedenwoning met maar liefst 108 m² woonoppervlakte, een royale leefruimte van meer dan 50 m², twee slaapkamers, een luxe badkamer en een eigen achtertuin van circa 64 m². Tel daar het uitzonderlijk hoge isolatieniveau, de uitgebreide geluidswerende voorzieningen en de volledig vernieuwde technische installaties bij op en je begrijpt direct: dit is allesbehalve een standaard appartement!

BINNEN

Al bij binnenkomst wordt duidelijk dat deze benedenwoning iets bijzonders te bieden heeft. Hoewel de oorspronkelijke bebouwing dateert uit 1900, is het appartement in 2025/2026 zo ingrijpend vernieuwd dat je hier feitelijk een compleet nieuwe woning binnen de bestaande bouw aantreft. Niet alleen de zichtbare afwerking is aangepakt, ook achter de schermen is vrijwel alles opnieuw gerealiseerd. Van de installaties en leidingen tot de technische voorzieningen, de keuken en de badkamer: alles is met zorg en aandacht vernieuwd.

Via de entree kom je in de centrale hal, van waaruit de verschillende vertrekken bereikbaar zijn. De woning kenmerkt zich door een prettige indeling, fraaie lichtinval en hoogwaardige, eigentijdse afwerking. De strak afgewerkte wanden en plafonds, lichte kleurstellingen en fraaie houtlook vloeren zorgen voor een rustige en stijlvolle basis.

Aan de voorzijde bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van grote raampartijen

die zorgen voor aangenaam daglicht. De afmetingen bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele slaapomgeving, werkplek of een combinatie daarvan.

Een bijzonder fraai detail is de stijlvolle maatwerkoplossing in de vorm van de ingebouwde kastenwand in de slaapkamer. Deze biedt bijzonder veel bergruimte en is uitgevoerd in een warme houtstructuur, waardoor functionaliteit en uitstraling mooi samenkomen. De geïntegreerde doorgang geeft rechtstreeks toegang tot de badkamer en creëert daarmee een luxe en-suite indeling.

De badkamer is zonder twijfel een van de blikvangers van deze woning. Hier is gekozen voor een tijdloos en elegant ontwerp, waarbij grote witte wandtegels, warme houtlook vloertegels en verfijnde goudkleurige accenten samen een stijlvol geheel vormen. De royale inloopdouche is voorzien van een glazen douchewand met goudkleurige profielen, een regendouche en een separate handdouche. Het fraaie wastafelmeubel met houtstructuur, de opzetwaskom en de grote ronde spiegel met subtiel gouden rand versterken het luxekarakter. Ook is er een wandcloset aanwezig. Een compleet nieuwe badkamer met de uitstraling van een luxe hotelsuite!

En dan komen we bij het absolute middelpunt van deze benedenwoning: de indrukwekkende leefruimte!

Met een oppervlakte van meer dan 50 m² vormen de woonkamer en open keuken samen een bijzonder royale en veelzijdige woonomgeving. Of je nu kiest voor een grote zithoek, een royale eettafel of een gezellige plek om met familie en vrienden samen te komen, deze leefruimte biedt er alle mogelijkheden voor.

De open indeling zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen wonen, koken en eten. De grote glaspartijen aan de achterzijde laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en geven de ruimte een open en aangenaam karakter. Via de openslaande tuindeuren ontstaat bovendien een directe verbinding met de royale achtertuin, waardoor binnen en buiten op mooie dagen moeiteloos in elkaar overlopen.

De volledig nieuwe keuken met kookeiland en grote kastenwand sluit naadloos aan bij het moderne

Omschrijving & bijzonderheden

karakter van de woning en vormt een eigentijdse basis binnen de royale leefruimte. De keuken is voorzien van verschillende inbouwapparatuur zoals AEG stoomoven en drankenkast, moderne inductiekookplaat met geïntegreerde werkbladafzuiging, vaatwasser en koel-vries-combinatie.

Ook op praktisch gebied is deze benedenwoning bijzonder compleet. Aansluitend aan de leefruimte bevindt zich een separate bijkeuken met keukenblok en extra gebruiksmogelijkheden.

Wat de woning verder onderscheidt, is de aandacht voor hedendaags gebruiksgemak. Zo zijn alle ramen voorbereid op elektrische raamdecoratie en beschikt de woonkamer over een geïntegreerd domoticsysteem. Een mooi voorbeeld van hoe de ingrijpende vernieuwing niet alleen zichtbaar is in de afwerking, maar ook merkbaar is in het dagelijkse wooncomfort.

DUURZAAMHEID

Een woning uit 1900 met een uitzonderlijk hoog isolatieniveau en het comfort van een nagenoeg volledig nieuwe woning. Juist op dit vlak onderscheidt deze benedenwoning zich nadrukkelijk van veel andere appartementen in bestaande bouw.

Tijdens de ingrijpende vernieuwing in 2025/2026 is gekozen voor een bijzonder grondige aanpak. In plaats van uitsluitend de bestaande ruimtes te moderniseren, is als het ware een volledig nieuwe 'woning in een woning' gecreëerd. Hierbij is veel aandacht besteed aan thermische isolatie, geluidsisolatie en de kwaliteit van de technische voorzieningen.

Deze bijzondere bouwwijze zorgt voor een zeer hoog isolatieniveau en draagt tegelijkertijd bij aan een uitzonderlijk rustige en comfortabele woonomgeving. Een belangrijk voordeel, zeker gezien de centrale ligging midden in het centrum van Eibergen.

Aan de voorzijde is het appartement voorzien van triple glas, gecombineerd met extra geluidswerende ventilatioeroosters. Deze combinatie draagt bij aan een uitstekende thermische isolatie en beperkt de overdracht van omgevingsgeluiden van buiten naar binnen. Zo geniet je van de levendigheid en het gemak van een centrumlocatie, terwijl binnen juist

rust en comfort centraal staan.

Ook aan de geluidsisolatie tussen de appartementen is bijzondere aandacht besteed. Het plafond is namelijk akoestisch ontkoppeld van het bovenliggende appartement. Deze maatregel beperkt de overdracht van geluid via de constructie en draagt bij aan een aangenaam woonklimaat.

Maar de vernieuwing gaat verder. Alle installaties, leidingen en technische voorzieningen zijn volledig nieuw aangelegd. Daarmee is niet alleen de uitstraling van de woning naar een hedendaags niveau gebracht, maar is ook de technische basis volledig vernieuwd.

Het karakter van bestaande bouw, maar dan met de kwaliteit, rust en het comfort van een vrijwel volledig opnieuw gerealiseerde woning.

BUITEN

En alsof het hoogwaardige interieur en het uitzonderlijke wooncomfort nog niet voldoende zijn, beschikt deze benedenwoning ook over een absolute zeldzaamheid voor een appartement midden in het centrum: een eigen achtertuin van maar liefst circa 64 m²!

Een dergelijke buitenruimte is op een centrumlocatie allesbehalve vanzelfsprekend. De achtertuin is volledig bestraat en daarmee bijzonder onderhoudsvriendelijk. Er is meer dan voldoende plek voor een grote eettafel, comfortabele loungeset en verschillende gezellige zitplekken.

Een bijzonder fraai onderdeel van de buitenruimte is de houten overkapping. De natuurlijke houtafwerking geeft het geheel een warme en eigentijdse uitstraling en vormt een mooi contrast met de robuuste erfafscheiding en de moderne achtergevel.

Ook de achterzijde van de woning is met oog voor detail uitgevoerd. De houten gevelbekleding geeft het geheel een modern en onderscheidend karakter, terwijl de grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een fraaie verbinding tussen de woning en de tuin.

Omschrijving

& bijzonderheden

Een tuin van circa 64 m², een nieuwe overkapping en een royale leefruimte die rechtstreeks in verbinding staat met buiten: een combinatie die je bij een benedenwoning maar zelden tegenkomt!

BUURT

Wonen midden in het gezellige centrum van Eibergen, met alle voorzieningen binnen handbereik en toch genieten van een verrassend rustige woonomgeving.

Deze bijzondere benedenwoning bevindt zich in het hart van Eibergen. De gezellige winkelstraten, diverse horecagelegenheden, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Toch betekent wonen in het centrum hier niet dat je hoeft in te leveren op rust en wooncomfort. Dankzij de uitzonderlijke geluidsisolerende maatregelen, waaronder het triple glas met geluidswerende ventilatieroosters en het akoestisch ontkoppelde plafond, is juist veel aandacht besteed aan het creëren van een rustige woonomgeving. Ook de royale, beschutte achtertuin vormt een heerlijke plek om je terug te trekken.

Daarnaast ligt de prachtige Berkel op loopafstand. Deze karakteristieke rivier met haar groene oevers biedt volop mogelijkheden voor een ontspannen wandeling of een heerlijke fietstocht. Hier ervaar je de rust en ruimte van het Achterhoekse landschap, terwijl je binnen enkele minuten weer midden in het gezellige centrum staat.

KENMERKEN

- Een nieuwe 'woning in een woning' (2025/2026): oorspronkelijke bouw uit 1900, maar feitelijk opnieuw gerealiseerd met volledig nieuwe installaties, leidingen, technische voorzieningen, keuken en badkamer.
- Maar liefst 108 m² woonoppervlakte: met twee slaapkamers, een luxe badkamer en-suite, een stijlvolle inbouwkastenwand en een indrukwekkende leefruimte van meer dan 50 m².
- Uitzonderlijk hoog isolatie- en comfortniveau: met triple glas aan de voorzijde, extra geluidswerende ventilatieroosters en een akoestisch ontkoppeld plafond voor een bijzonder rustige woonomgeving.
- Een eigen achtertuin van circa 64 m²: royaal, onderhoudsvriendelijk en voorzien van een houten overkapping, midden in het centrum van Eibergen.
- Hoogwaardig en toekomstgericht wonen: volledig nieuwe afwerking, geïntegreerde domotica in de woonkamer en voorbereiding voor elektrische raamdecoratie.
- VVE-bijdrage per maand €75,00.

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 450.000,- K.K.

















Plattegrond

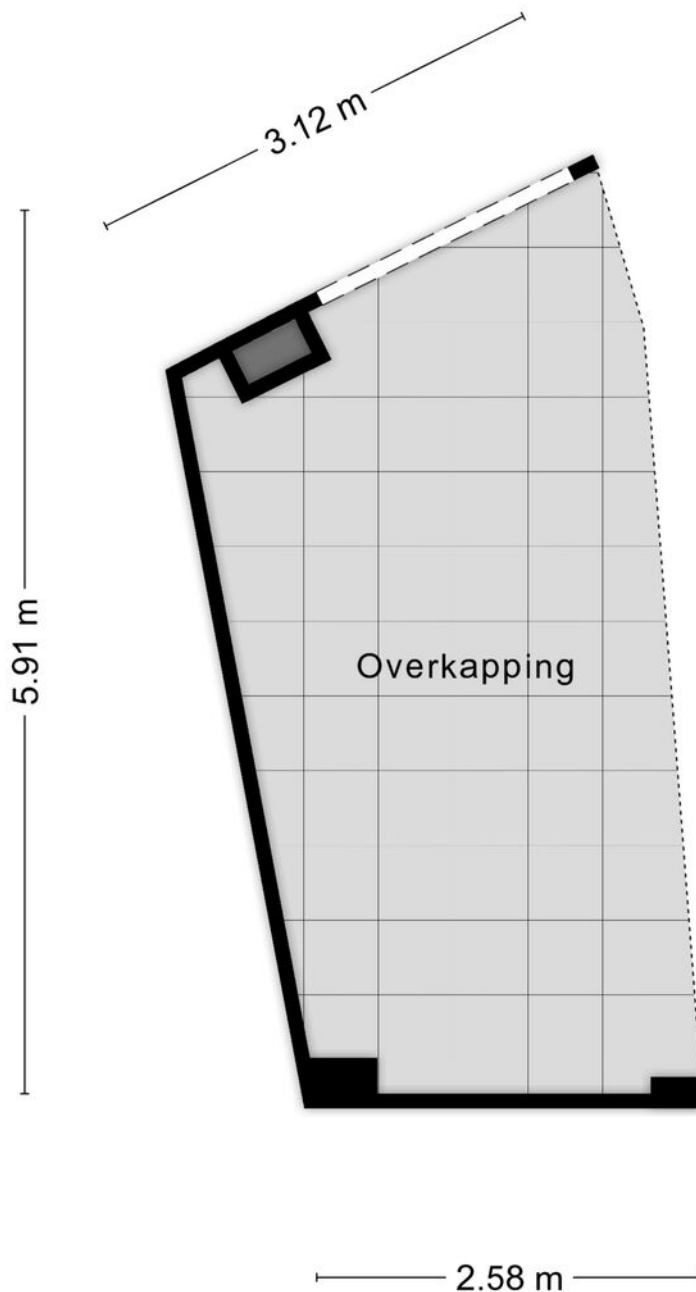
Appartement



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

Plattegrond

Overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

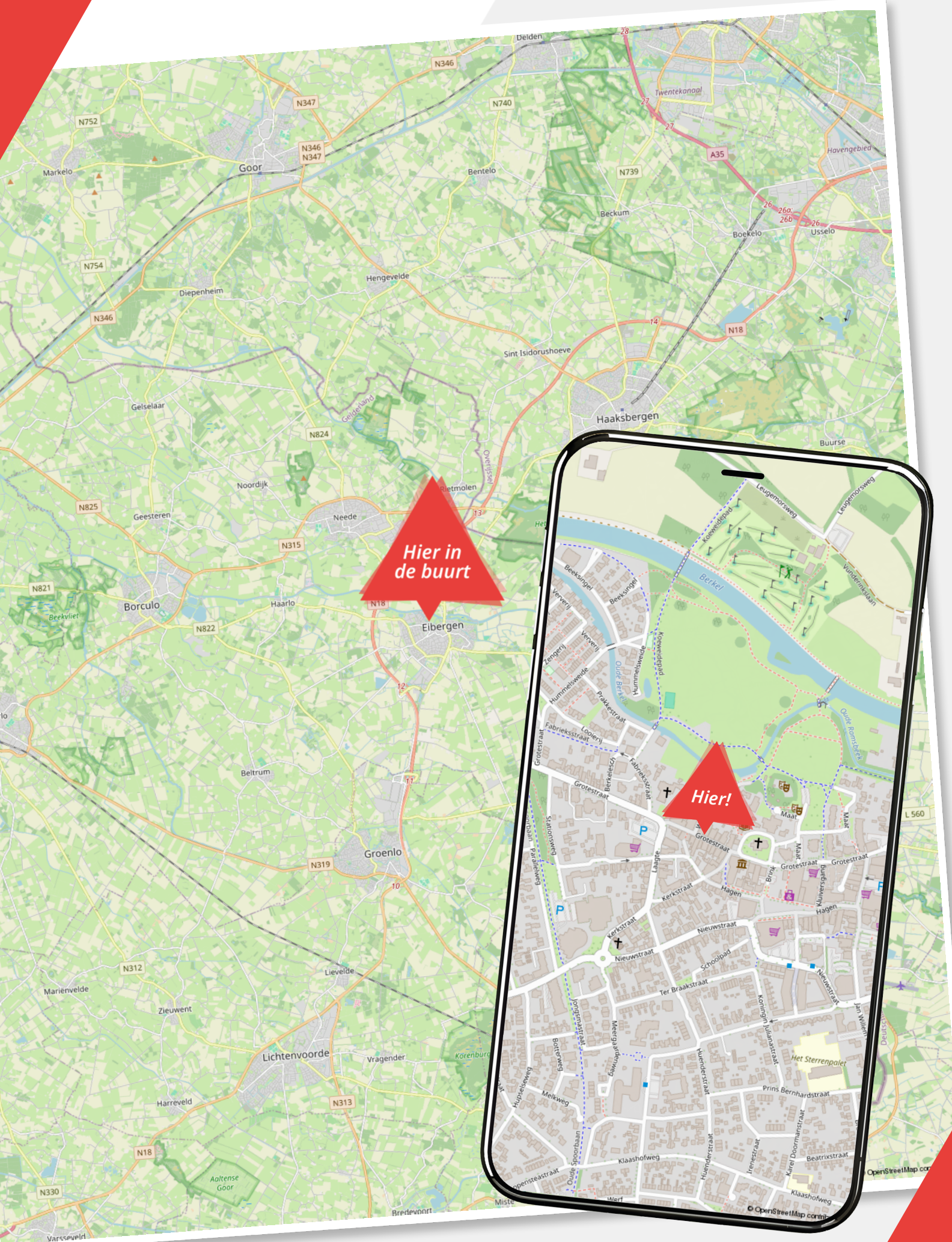


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eibergen
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	9707
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 november 2024
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.

kadaster



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.

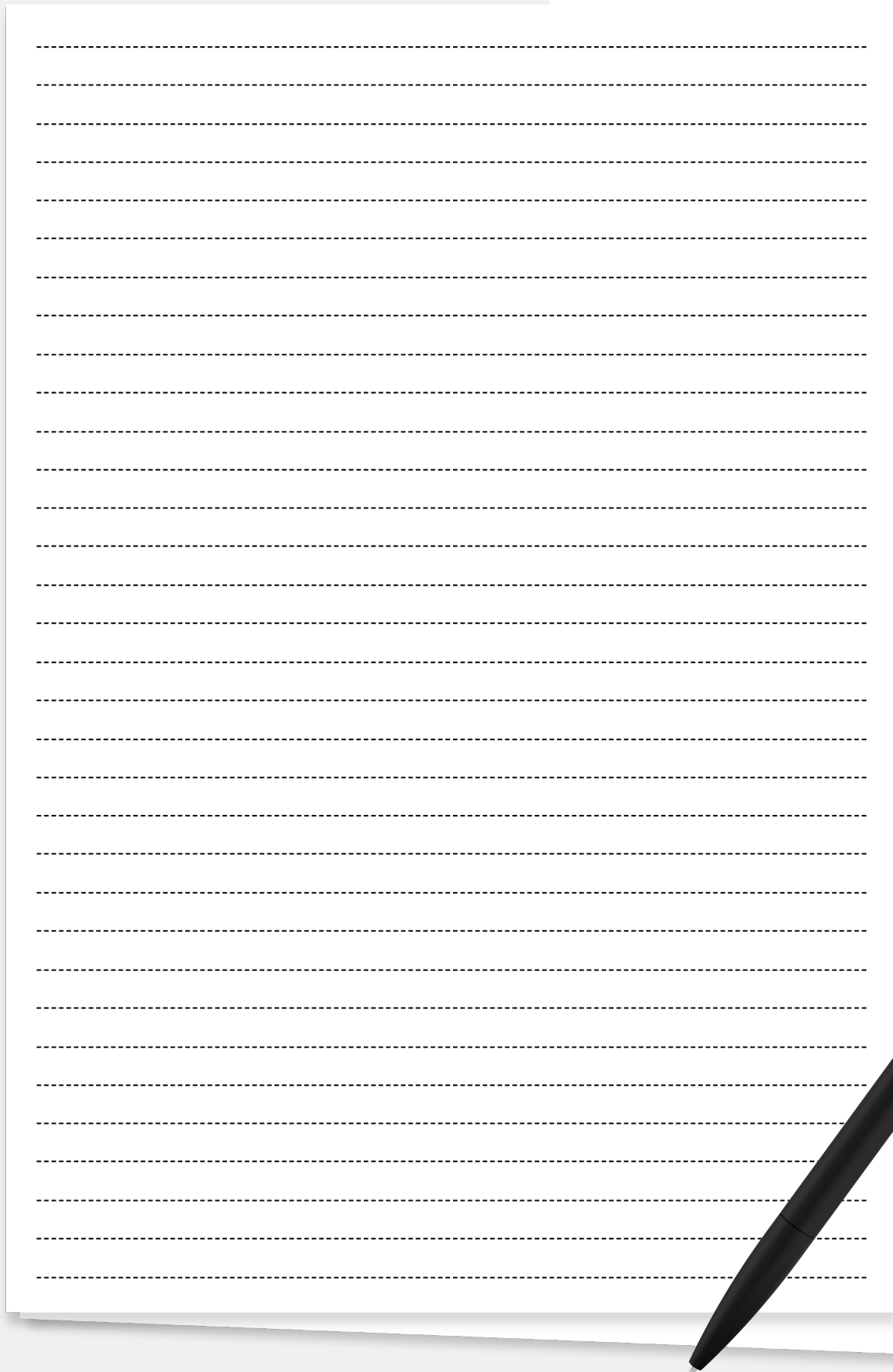
Notities

Ben jij al verkocht?

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

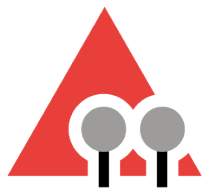
WORMGOOR
LAND & PAAS

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

