



Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.



Woonoppervlakte
110 m²



Perceeloppervlakte
237 m²



Slaapkamers
3



Energie label
C



IEPENSTRAAT 11
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Iepenstraat 11 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:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	237 m ²
Inhoud:	471 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Overig inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	35 m ²
Cv-ketel:	Atag 2021
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, dubbel glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1967



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Een rustige, groene woonomgeving zonder auto's voor de deur, het buitengebied op loopafstand én een huis waar de afgelopen jaren flink in is geïnvesteerd.

Deze uitgebouwde hoekwoning aan de Iepenstraat 11 combineert een verrassend ruime begane grond met drie slaapkamers, een moderne keuken, een bijzonder praktische bijkeuken en volop mogelijkheden op zolder. Buiten wachten een verzorgde tuin, een royale Douglas houten overkapping en een grote vrijstaande stenen garage/schuur. Een fijne gezinswoning op een plek waar rust, ruimte en het gemak van het dorp mooi samenkomen.

BINNEN

We betreden de woning via de entree aan de voorzijde en komen binnen in de hal. Hier is ruimte voor de garderobe en vinden we de meterkast, een handige trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de nette, volledig betegelde toiletruimte. De houtlook vloer die we hier voor het eerst zien, is mooi doorgelegd naar de woonkamer en keuken en zorgt voor een rustige eenheid op de begane grond.

Vanuit de hal stappen we de woonkamer binnen. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt hier prettig veel daglicht naar binnen. Aan de voorzijde is een comfortabele zithoek gecreëerd, met uitzicht over de brede, groene en autovrije straat. Aan de achterzijde biedt de kamer volop plek voor een royale eettafel. Vanuit hier kijk je uit over de achtertuin en het raam is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Aansluitend komen we in de keuken. In 2022 is de woning aan deze zijde flink uitgebreid, waardoor de keuken aanzienlijk ruimer kon worden opgezet. De keuken zelf is in datzelfde jaar vernieuwd en uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De ingetogen groen/grijze fronten, zwarte handgrepen en het grijze werkblad geven het geheel een eigentijdse uitstraling. Er is veel werk- en kastruimte en de keuken beschikt over een koelkast, combi-oven/magnetron, kookplaat, moderne afzuigkap en vaatwasser. Spotverlichting en de strakke afwerking maken deze ruimte helemaal af.

De uitbreiding loopt door in de bijkeuken, een ruimte die in het dagelijks gebruik bijzonder handig is. Hier is een op maat gemaakte kastenwand gerealiseerd en zijn de witgoedaansluitingen en een extra keukenblok met spoelbak aanwezig. De donkere pvc-vloer, spotverlichting en nette afwerking sluiten mooi aan bij de rest van de woning. Bovendien kan de bijkeuken uitstekend als dagelijkse entree worden gebruikt: zowel de voor- als achterzijde van de woning is vanuit hier rechtstreeks bereikbaar.

Via de trap in de entreehal bereiken we de eerste verdieping. Op de overloop is in 2024 airconditioning geplaatst en van hieruit zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer is royaal van formaat en beschikt over een vaste kastenwand en een elektrisch bedienbaar rolluik. Daarnaast ligt een kleinere slaapkamer, die zich uitstekend leent als kinder-, werk- of hobbykamer. Ook hier is een elektrisch rolluik aanwezig en zijn de radiatoren netjes weggewerkt achter radiatorombouwen.

Aan de voorzijde vinden we de derde slaapkamer. Ook deze kamer is ruim bemeten en beschikt over een vaste kast. Alle drie de slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer in houtlook.

De badkamer is volledig betegeld in dezelfde tijdloze stijl als de toiletruimte op de begane grond. De ruimte is ingericht met een douche, toilet en wastafel met meubel en spiegel.

Een vaste, wat steilere trap brengt ons naar de tweede verdieping. Momenteel wordt deze gebruikt als bergzolder en hier bevindt zich ook de ATAG cv-ketel uit 2021. Tegelijkertijd biedt deze verdieping interessante mogelijkheden voor de toekomst. Bij vergelijkbare woningen in de straat is te zien dat met bijvoorbeeld een dakkapel of een dakkapel in combinatie met een nokverhoging aanzienlijk meer bruikbare ruimte kan worden gecreëerd. Uiteraard zijn dergelijke aanpassingen afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en benodigde vergunningen.

Omschrijving

& bijzonderheden

De woning is de afgelopen jaren bovendien op meerdere punten aangepakt. Zo is de uitbreiding uit 2022 volledig geïsoleerd, werd in datzelfde jaar de vloer geïsoleerd en is in 2026 het volledige dak voorzien van PIF-isolatie. Het schilderwerk van de gehele woning is in 2025 uitgevoerd. Daarnaast is de woning voorzien van HR++ beglazing en van dubbele beglazing.

BUITEN

Via de bijkeuken stappen we de achtertuin in, waar direct één van de fijne extra's van deze woning opvalt. In 2024 is aan de woning een royale overkapping van Douglas hout gerealiseerd. Een heerlijke beschutte plek voor een grote eettafel of loungeset, waardoor je hier van het vroege voorjaar tot ver in het najaar buiten kunt zitten. Onder de overkapping zijn elektrapunten aanwezig en tegen het uitgebouwde gedeelte van de woning bevindt zich een buitenkraan.

De rest van de tuin bestaat uit een gazon en bestrating en biedt een prettige combinatie van groen en praktisch gebruiksgemak. Achter op het perceel staat de vrijstaande stenen garage/schuur. Oorspronkelijk bestond deze uit twee afzonderlijke ruimtes, maar de tussenwand is verwijderd waardoor één grote, multifunctionele ruimte is ontstaan. De huidige bewoners gebruiken deze vooral als royale schuur en opslagruimte.

Dankzij de aanwezige roldeur kan de ruimte desgewenst ook worden gebruikt voor het stallen van een auto. De garage/schuur is vanuit de tuin via een loopdeur bereikbaar en heeft daarnaast een uitgang naar het openbare plein achter de woning. Dit plein is bereikbaar via de toegang aan het begin van de Iepenstraat. Naast de garage/schuur is bovendien nog extra bergruimte aanwezig.

Ook de voortuin past mooi bij het groene karakter van de omgeving. Hier vinden we een gazongedeelte en ruimte voor fleurige beplanting. Omdat er voor de woning geen auto's mogen komen, kijk je vanuit de woonkamer niet uit op geparkeerde auto's, maar op een rustige en groene woonstraat.

BUURT

De Iepenstraat heeft een opvallend rustige en groene uitstraling. De straat is breed opgezet en het gedeelte voor de woning is niet toegankelijk voor

auto's. Dat zorgt voor een prettige woonomgeving waar groen en rust het straatbeeld bepalen.

Daar komt de ligging aan de rand van Eibergen nog bij. Vanuit de woning wandel je gemakkelijk richting het buitengebied, waardoor een ommetje door het groen letterlijk dichtbij begint. Tegelijkertijd blijven de voorzieningen van Eibergen binnen handbereik. Voor gezinnen is bovendien prettig dat er op korte afstand een basisschool aanwezig is.

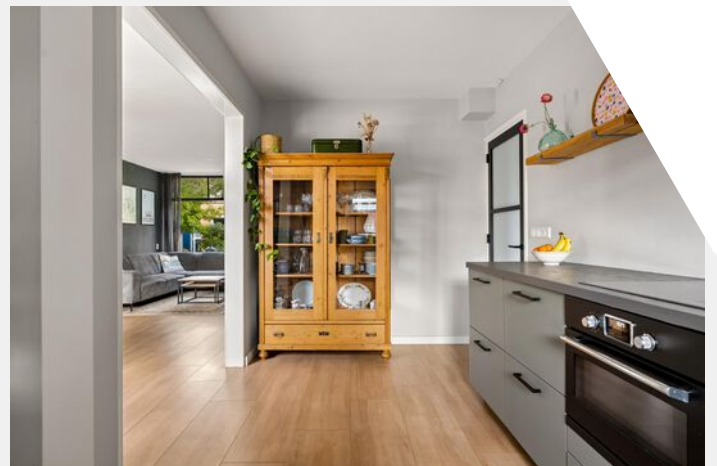
Ook aan recreatiemogelijkheden is in de directe omgeving geen gebrek. In het buitengebied nabij de woning liggen onder andere openluchtwembad Het Vinkennest en belevingspark Hof van Eckberge. Daarmee woon je hier op een rustige plek aan de dorpsrand, met natuur en recreatie dichtbij en de dagelijkse voorzieningen van Eibergen eveneens goed bereikbaar.

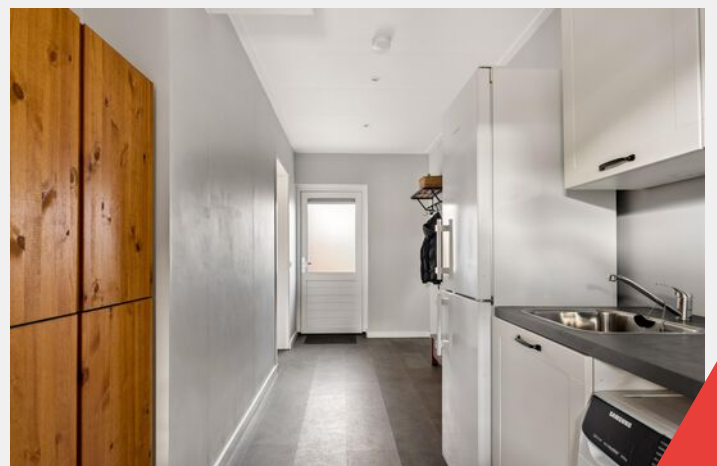
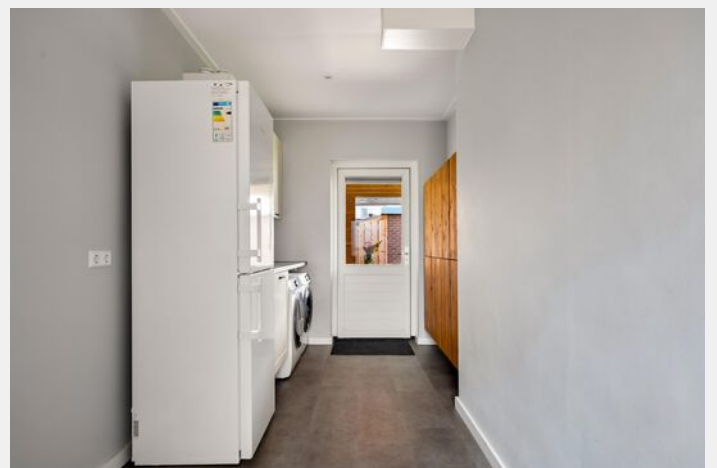
BIJZONDERHEDEN

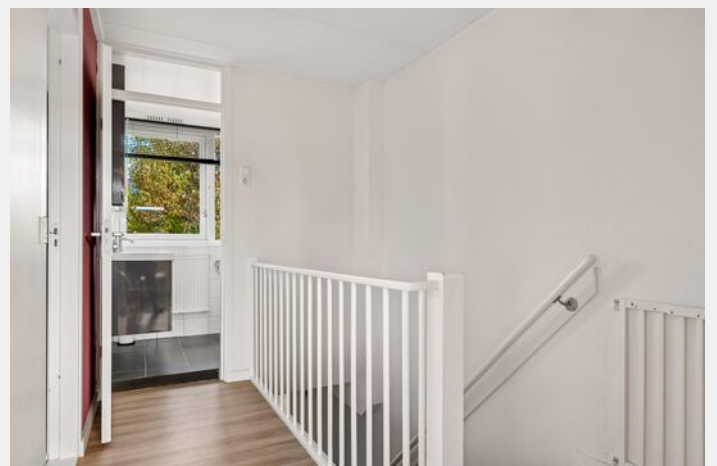
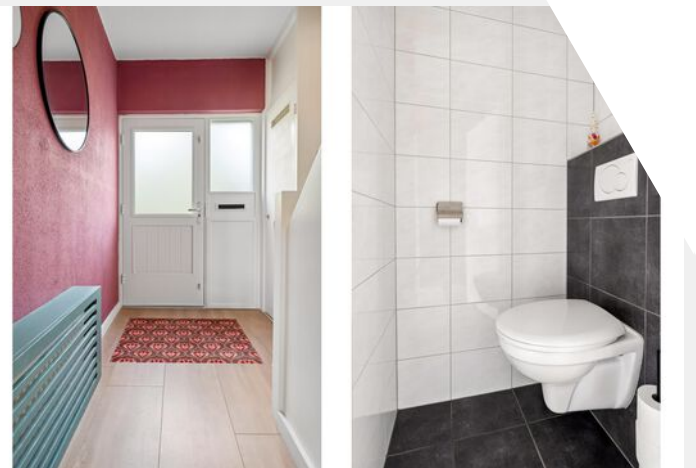
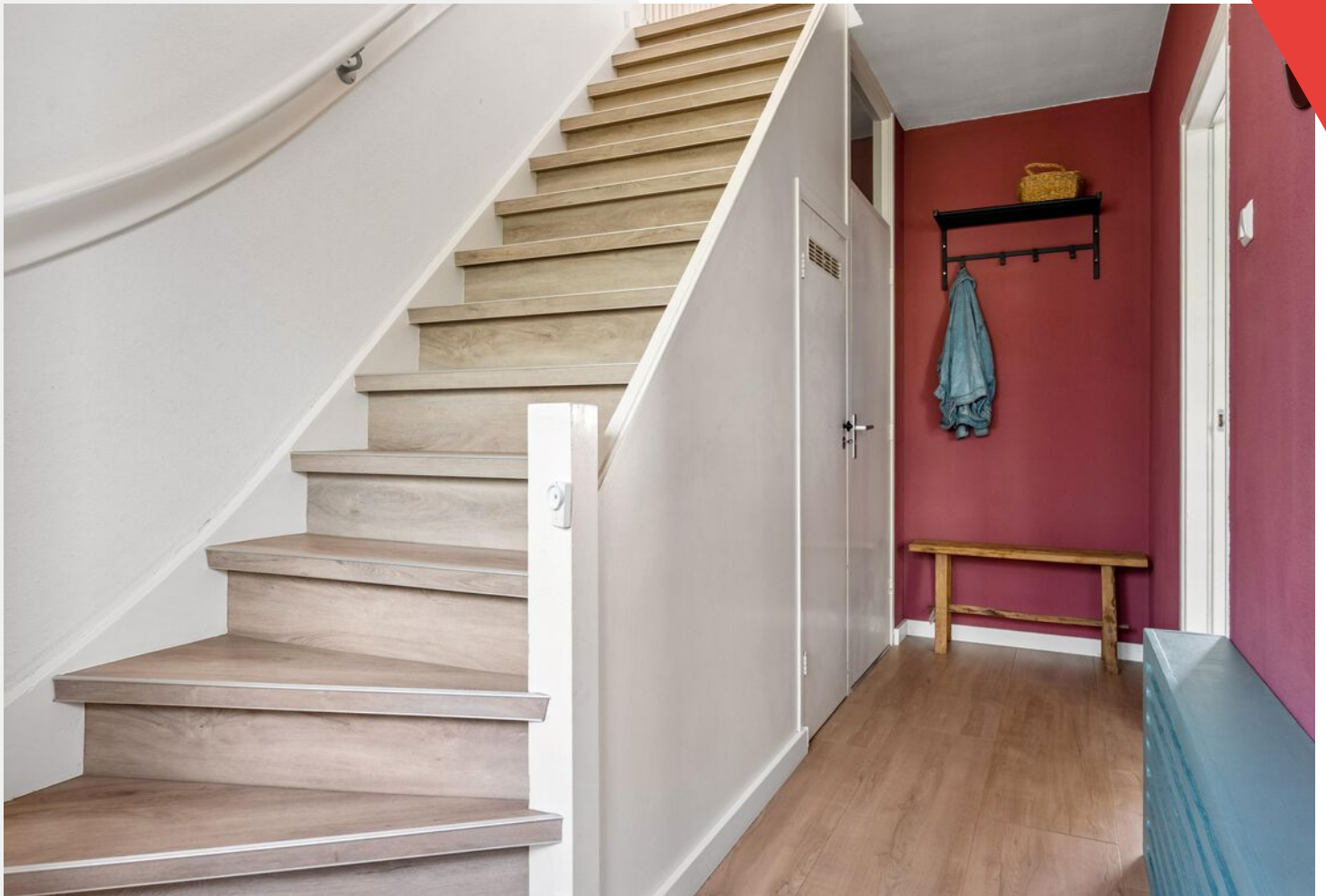
- Hoekwoning met een woonoppervlakte van circa 110 m², gelegen op een perceel van 237 m²;
- In 2022 volledig geïsoleerd uitgebouwd ten behoeve van keuken en bijkeuken, waarmee circa 19 m² woonoppervlakte is toegevoegd; tevens is de keuken in dat jaar vernieuwd;
- Drie slaapkamers, airconditioning uit 2024 en elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde bij de woonkamer/eethoek en twee slaapkamers;
- ATAG cv-ketel uit 2021, onderhouden op 23 januari 2026 waarbij tevens het expansievat is vernieuwd; HR++ beglazing en dubbele beglazing;
- Royale Douglas houten overkapping uit 2024 en een vrijstaande stenen garage/schuur van circa 35 m² met roldeur en achterom naar het openbare plein;
- Gelegen aan een brede, groene en autovrije straat aan de rand van Eibergen, met het buitengebied, een basisschool, Het Vinkennest en Hof van Eckberge op korte afstand.

AANVAARDING: IN OVERLEG
VRAAGPRIJS: € 325.000, - K.K.



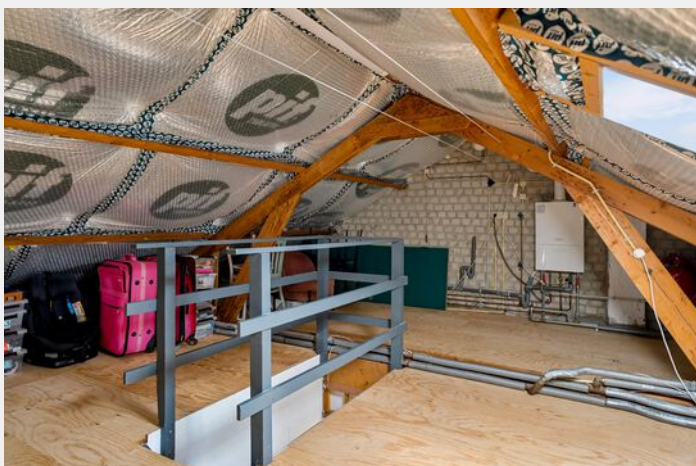
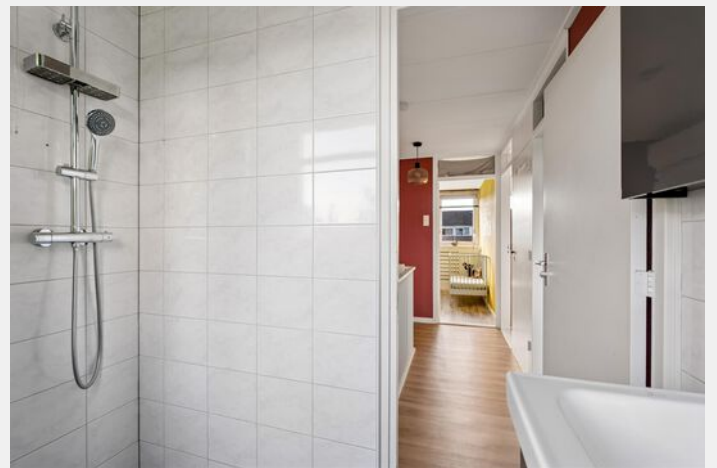












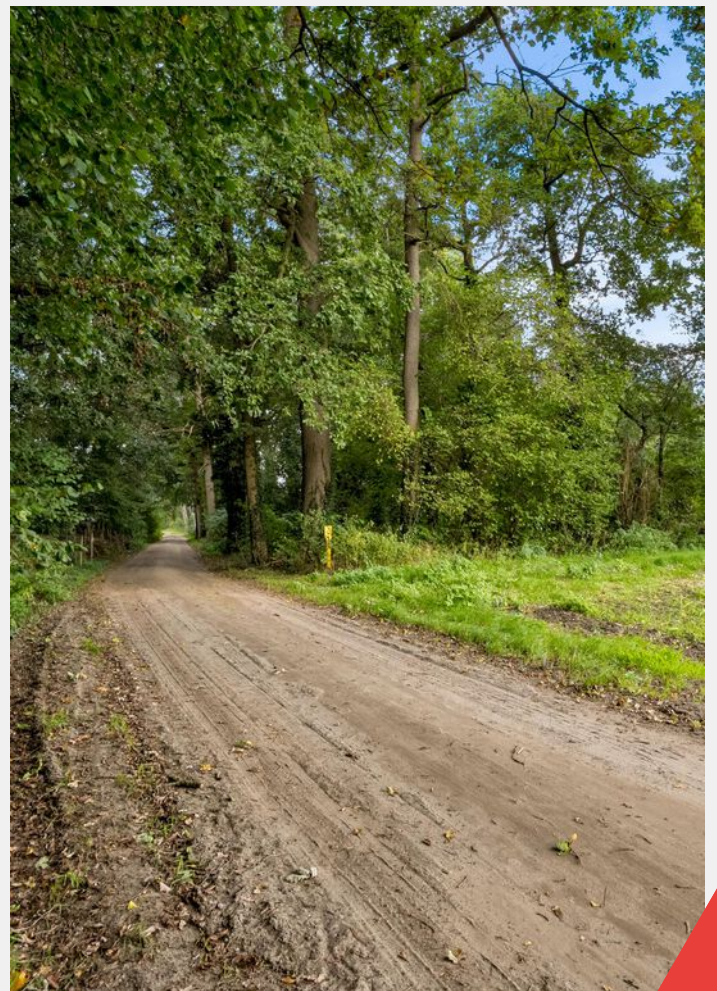






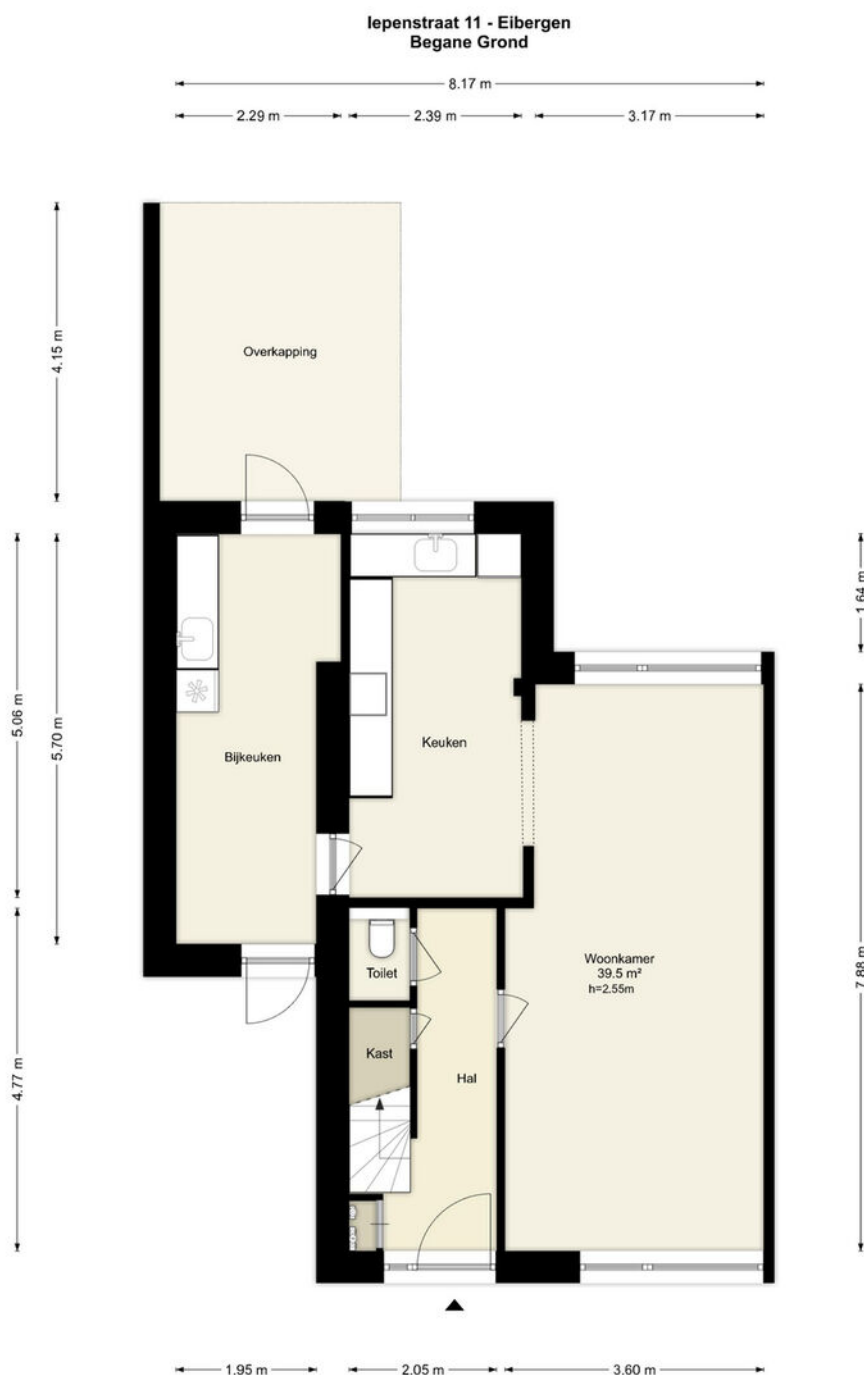






Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen 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 oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

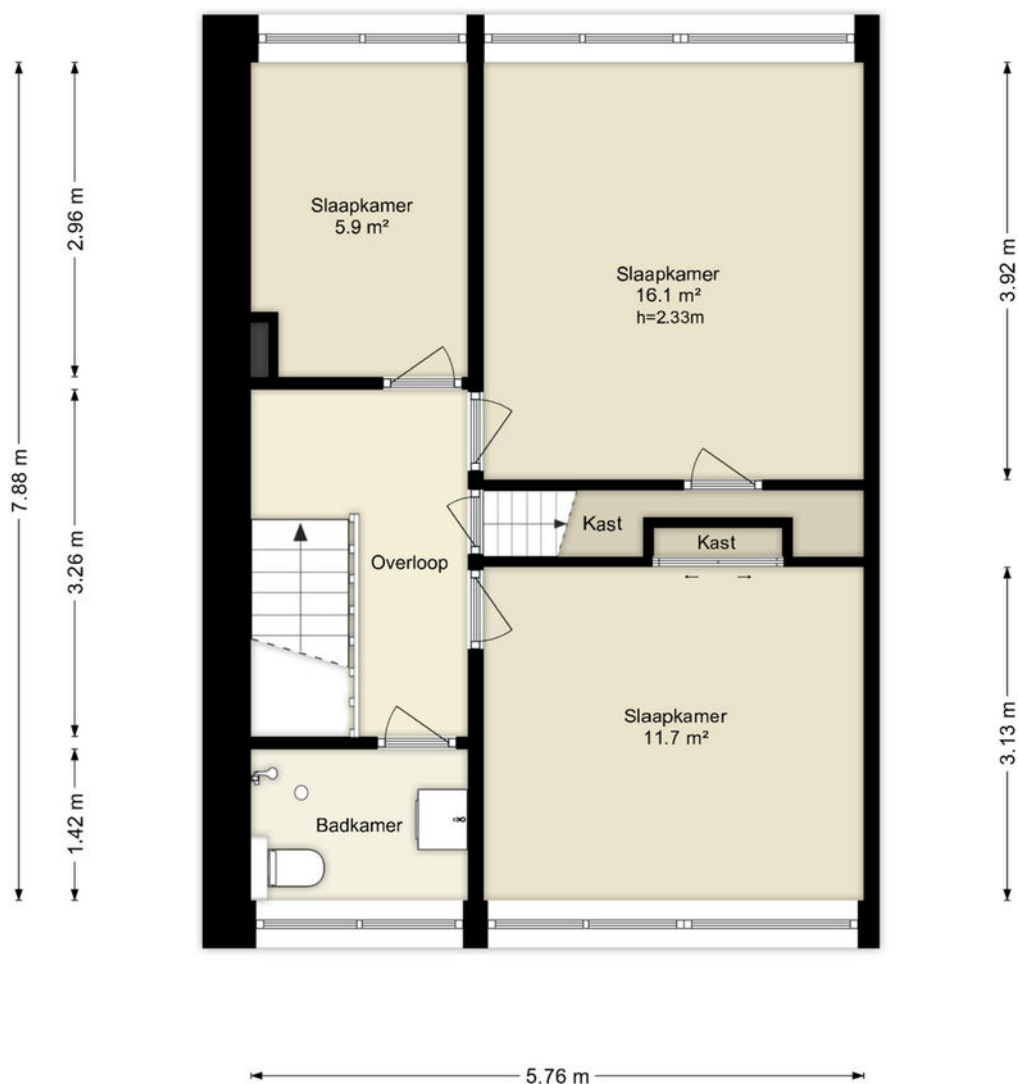
© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Eerste verdieping

Iepenstraat 11 - Eibergen
Eerste Verdieping

2.03 m 3.58 m



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

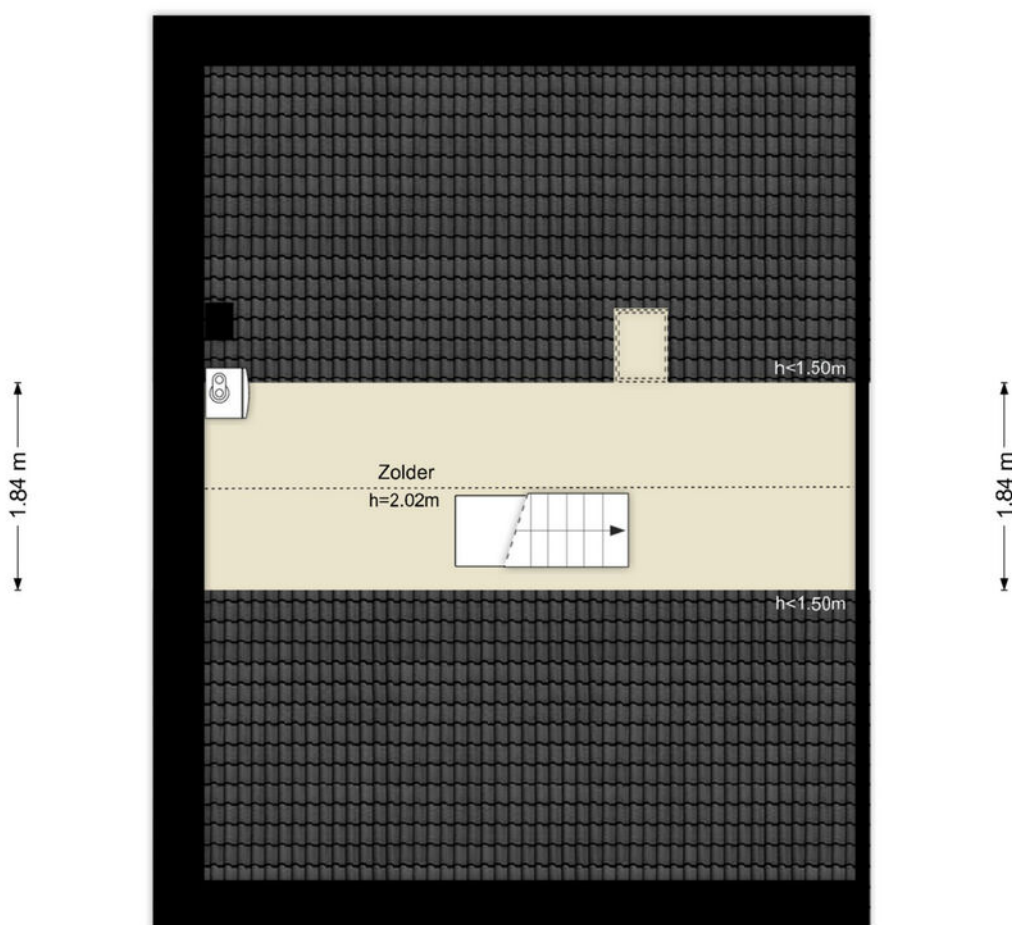
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

Plattegrond

Zolder

Iepenstraat 11 - Eibergen
Tweede Verdieping

5.78 m



5.78 m

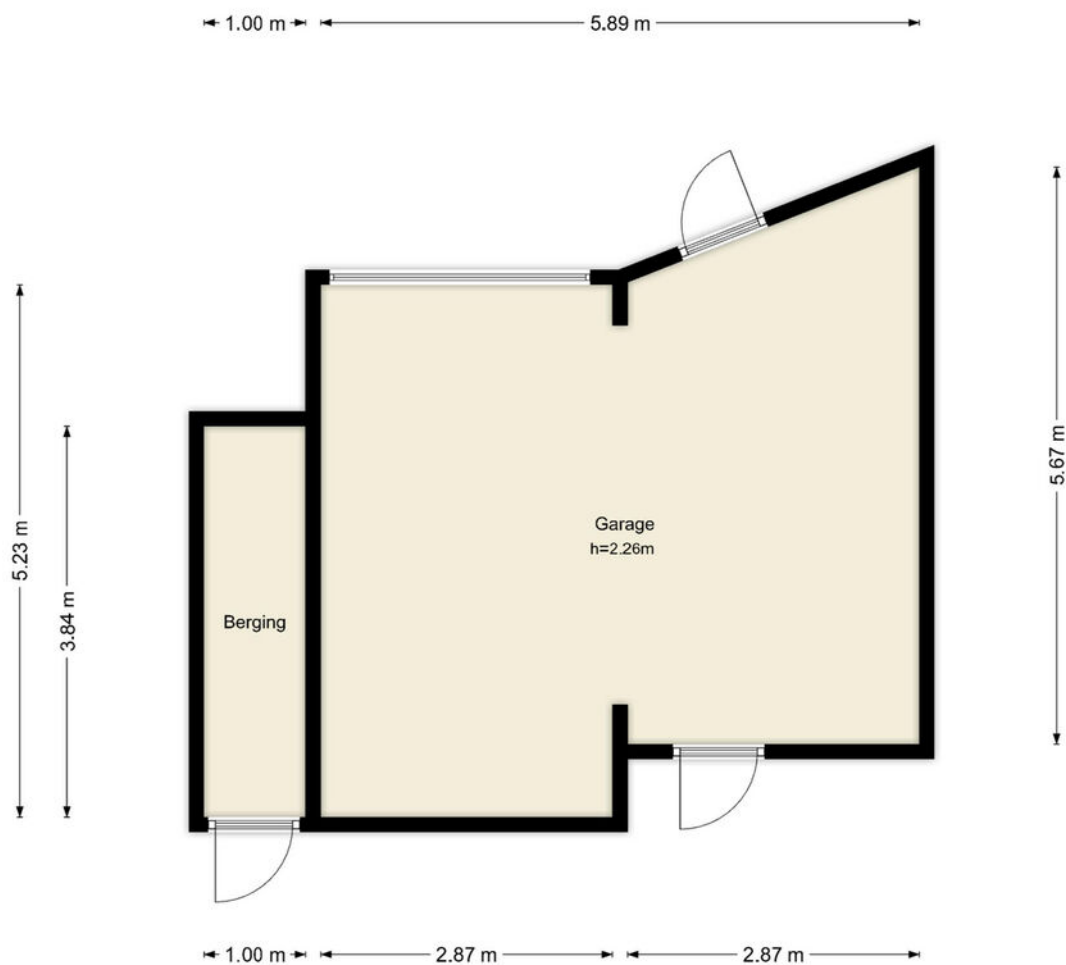
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

Plattegrond

Garage/Berging

Iepenstraat 11 - Eibergen
Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen 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 oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eibergen

Sectie G

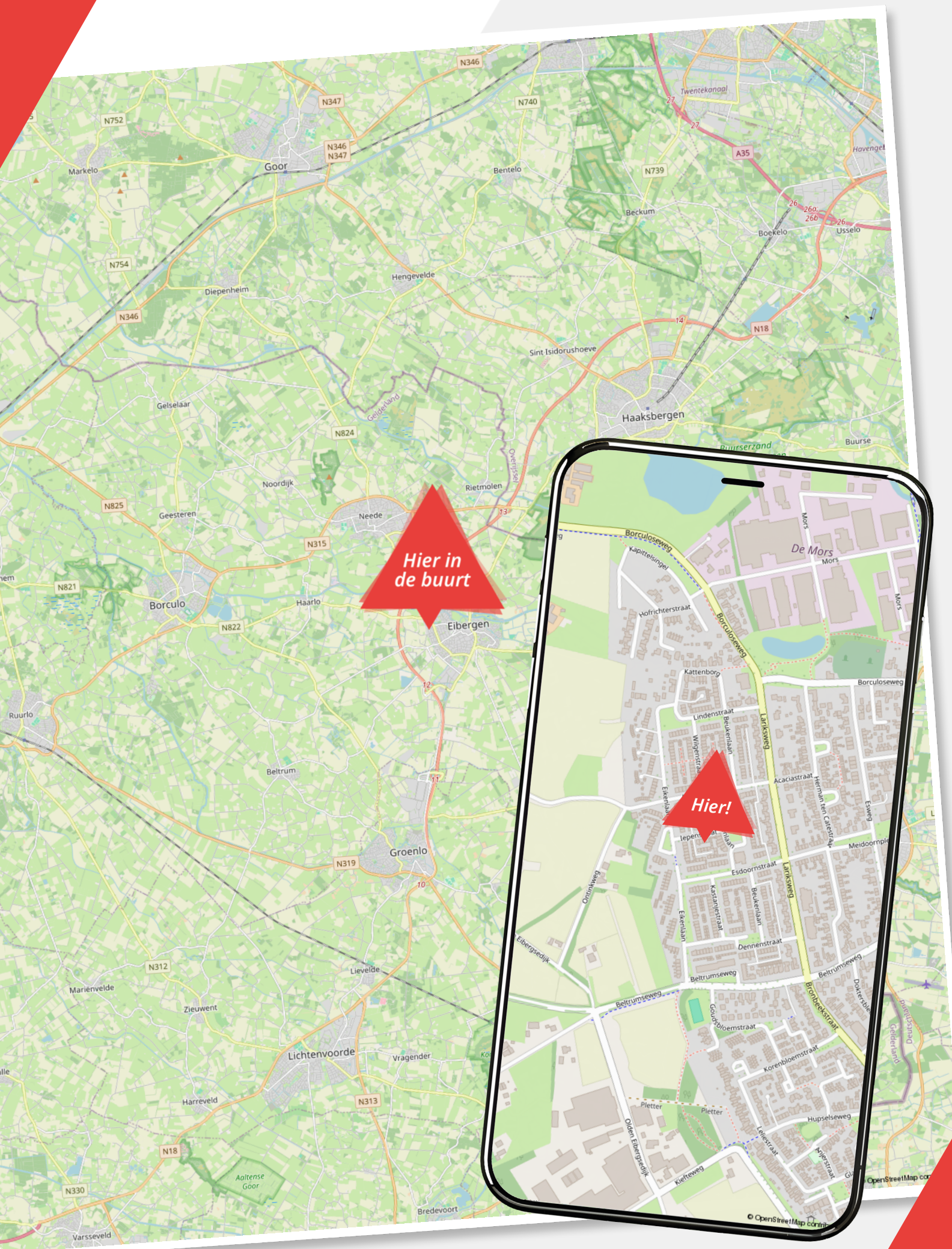
Perceel 2228

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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.



Lijst van zaken

Iepenstraat 11

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- PVC			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			

Lijst van zaken

Iepenstraat 11

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Losse potten in de tuin			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Stellingen en kasten 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

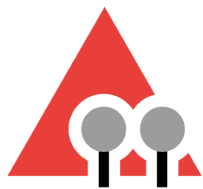
Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

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.





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

