



Vraagprijs
€ 499.000,- k.k.



Woonoppervlakte
135 m²



Perceeloppervlakte
164 m²



Slaapkamers
3



Energielabel
A+



POETENGRADSHOF 14
HAAKSBERGEN

WELKOM BIJ

Poetengraadshof 14 in Haaksbergen

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:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	164 m ²
Inhoud:	511 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Overig inpandige ruimte:	10 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Cv-ketel:	ltho daalderop base cube 2017
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Volledig geïsoleerd

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A+



Bouwjaar
2017



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Wonen aan een groen hof met verrassend veel ruimte.

Aan een sfeervol en verzorgd woonhof aan de rand van Haaksbergen staat deze royale tussenwoning uit 2017. Een woning die bij binnenkomst direct ruimer blijkt dan de voorgevel doet vermoeden. Met circa 135 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een bijzonder royale woonkamer, een prachtige woonkeuken, een serre/overkapping over de volle breedte en een eigen parkeerplaats direct achter de tuin is het hier comfortabel wonen. Tel daar energielabel A+, 11 zonnepanelen en de rustige ligging aan het groene hof bij op en het plaatje is compleet. Via de karakteristieke toegangspoort bereik je het hof, terwijl de bijbehorende berging op een bijzondere manier in het poortgebouw is opgenomen.

BINNEN

Via het groene woonhof bereik je de entree aan de voorzijde van de woning. Je komt binnen in de hal met toegang tot de meterkast, garderoberuimte, de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast die uitstekend dienstdoet als provisieruimte.

Vanuit de hal stap je de verrassend royale en vooral heerlijk lichte leefruimte binnen. Waar bij meerdere woningen in het hof is gekozen voor een slaap- en badkamer op de begane grond, is deze woning juist uitgevoerd met extra veel leefruimte. En dat merk je direct.

Aan de achterzijde strekt de woonkamer zich uit over de volledige breedte van de woning. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en er is volop ruimte voor een royale zithoek. Openslaande tuindeuren verbinden de woonkamer rechtstreeks met de in 2020 gerealiseerde serre/overkapping, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, zonder twijfel één van de blikvangers van het huis. De keuken is uitgevoerd in een royale U-opstelling en beschikt over bijzonder veel werk- en kastruimte.

De hoge kastenwand zorgt voor een rustige uitstraling en herbergt diverse inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven met stoomfunctie en magnetron. En ondanks de omvang van de keuken blijft er in het hart van de ruimte volop plaats over voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen.

De gehele begane grond is afgewerkt met een nette, lichtgrijze plavuizenvloer met vloerverwarming.

Via de vaste trap – of comfortabel met de aanwezige traplift, die achterblijft – bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijke was-/technische ruimte bereikbaar.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is opvallend royaal bemeten. Dankzij de dakkapel is hier veel bruikbare ruimte ontstaan en er is ruimschoots plaats voor een groot tweepersoonsbed en een uitgebreide kastenwand. De dakkapel is bovendien voorzien van screens. De tweede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakraam en biedt eveneens voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Aan de voorzijde bevindt zich de derde, eveneens ruime slaapkamer met dakraam en voldoende plek voor zowel een bed als kastruimte.

Een groot pluspunt is de aparte was-/technische ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie (Intergas, 2017) en de ventilatiebox. Hierdoor blijven deze voorzieningen mooi uit het zicht en is er daarnaast nog praktische bergruimte aanwezig.

De badkamer dateert, net als de keuken, uit het bouwjaar en is volledig betegeld. De ruimte is uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, toilet en een ruime douche. Ook hier is aan comfort gedacht met vloerverwarming en mechanische ventilatie. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met vloerbedekking.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap ten slotte de praktische bergzolder bereikbaar.

Omschrijving

& bijzonderheden

BUITEN

Ook buiten heeft deze woning iets bijzonders. Aan de voorzijde kijk je niet uit op een traditionele woonstraat, maar op het fraai aangelegde groene woonhof. Volwassen bomen, groenstroken en zitgelegenheden bepalen hier het beeld. De karakteristieke toegangspoort versterkt het besloten karakter van het hof. De bij de woning behorende berging is bovendien geïntegreerd in het poortgebouw.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct tegen de achtergevel is in 2020 over de volledige breedte een serre/overkapping geplaatst. Hierdoor ontstaat een fijne beschutte plek waar je een groot deel van het jaar van het buitenleven kunt genieten.

Aan de achterzijde zit bovendien een praktisch detail dat je niet vaak tegenkomt: via de Poetengraadshof is de eigen parkeerplaats op eigen grond bereikbaar. Je parkeert de auto daarmee feitelijk direct achter in je eigen tuin. Handig met boodschappen en bovendien altijd een parkeerplek bij huis.

BUURT

Poetengraadshof 14 ligt aan de rand van Haaksbergen, op een rustige locatie waar dorp en buitengebied mooi samenkomen. Vanuit de woning wandel je gemakkelijk richting het buitengebied en het Grintenbosch, een fijne groene omgeving voor een dagelijkse wandeling.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je tegelijkertijd niet ver. Onder andere de PLUS-supermarkt ligt op loopafstand en ook een sportschool en tennisvereniging bevinden zich dichtbij.

Het hof zelf heeft een rustig en verzorgd karakter en wordt voor een belangrijk deel bewoond door senioren. Verschillende woningen in het hof zijn levensloopbestendig uitgevoerd. Bij nummer 14 is destijds juist gekozen voor een andere indeling: geen slaap- en badkamer op de begane grond, maar een aanzienlijk grotere leefruimte. De aanwezige traplift zorgt daarbij voor extra comfort richting de verdieping.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2017, circa 135 m² woonoppervlakte en 164 m² perceeloppervlakte;
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd vanuit de bouw en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorzien van 11 zonnepanelen;
- Zeer royale leefruimte met ruime woonkeuken en drie slaapkamers op de verdieping;
- Serre/overkapping uit 2020 over de volledige breedte van de woning en een achtertuin op het zuidoosten;
- Eigen parkeerplaats op eigen grond, direct vanuit de achtertuin bereikbaar, plus een separate berging in het karakteristieke poortgebouw;
- Fraaie ligging aan een groen en rustig woonhof, met het buitengebied, Grintenbosch, supermarkt, sportschool en tennisvereniging op loopafstand.

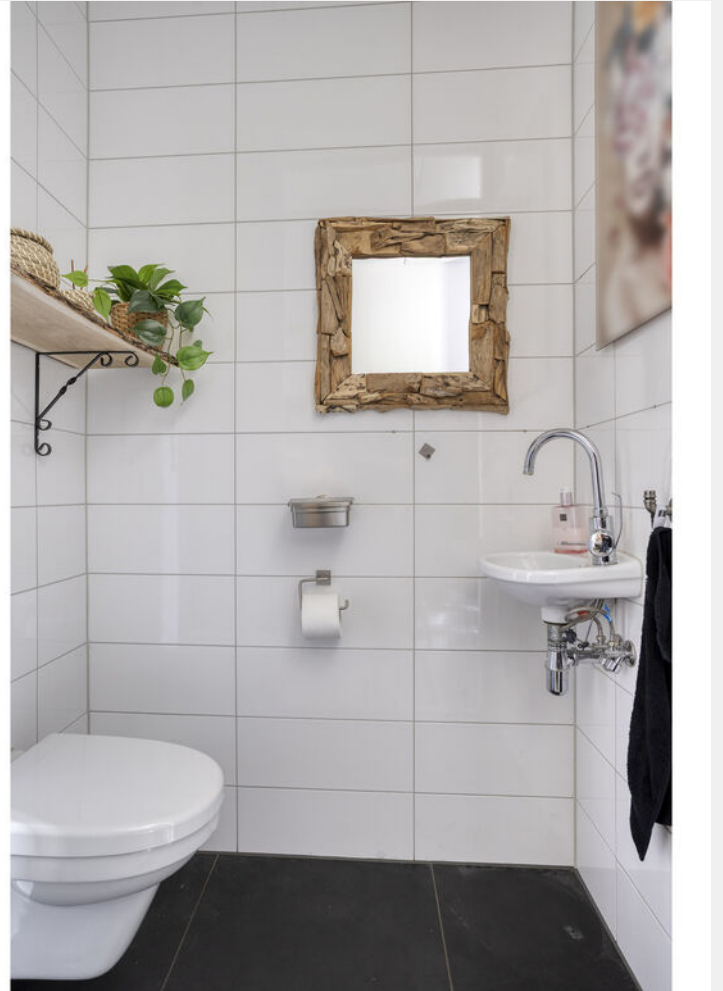
VRAAGPRIJS: € 499.000,- K.K.

AANVAARDING: IN OVERLEG

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie te stellen ter hoogte van 10% van de koopsom.

















Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

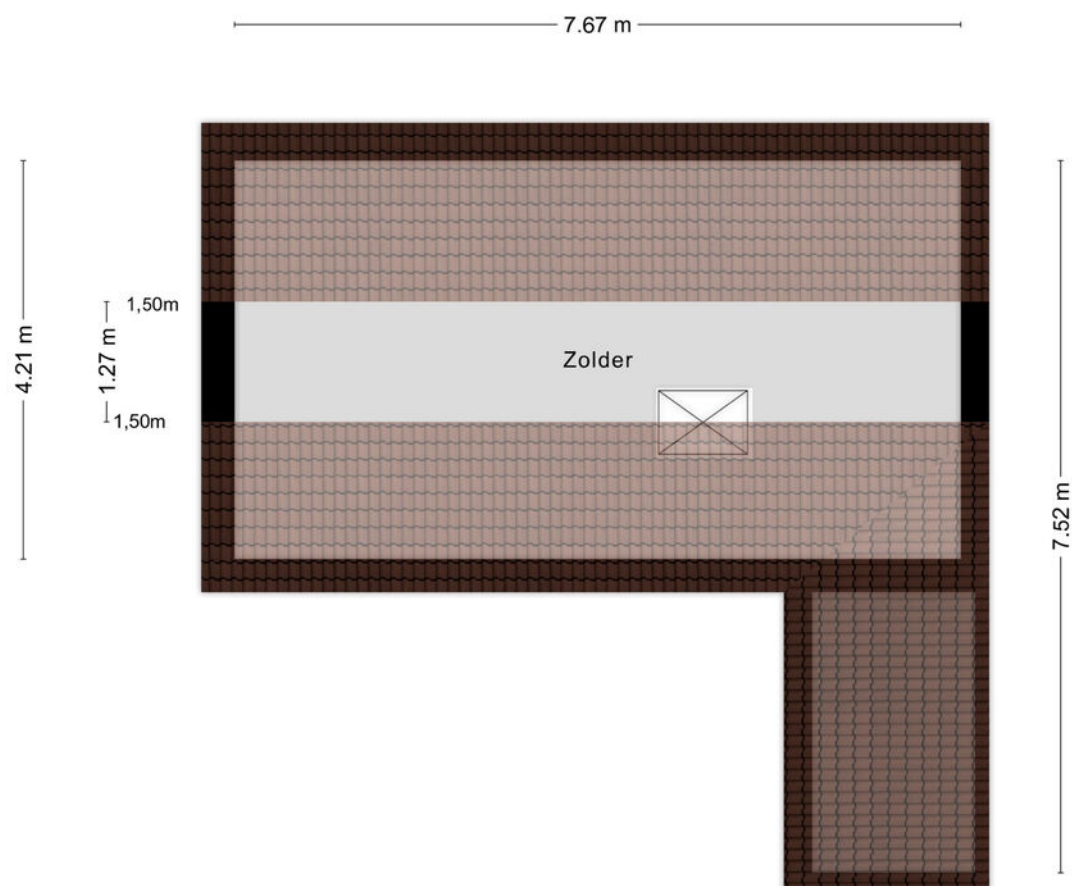


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



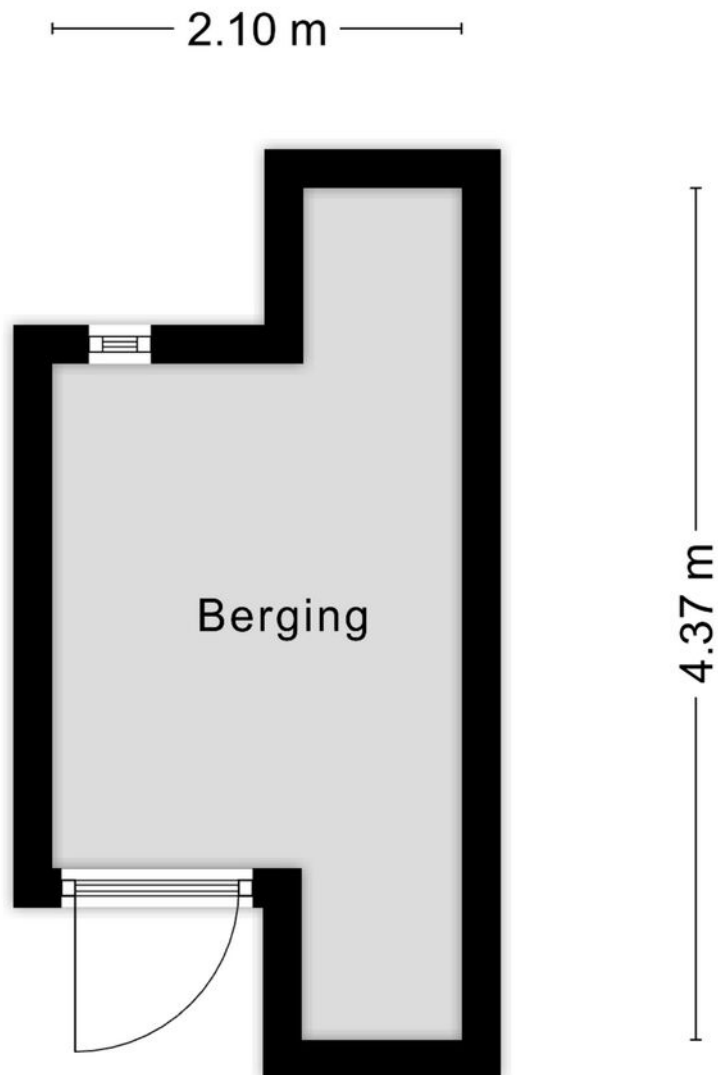
Plattegrond

Zolder



Plattegrond

Berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Haaksbergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

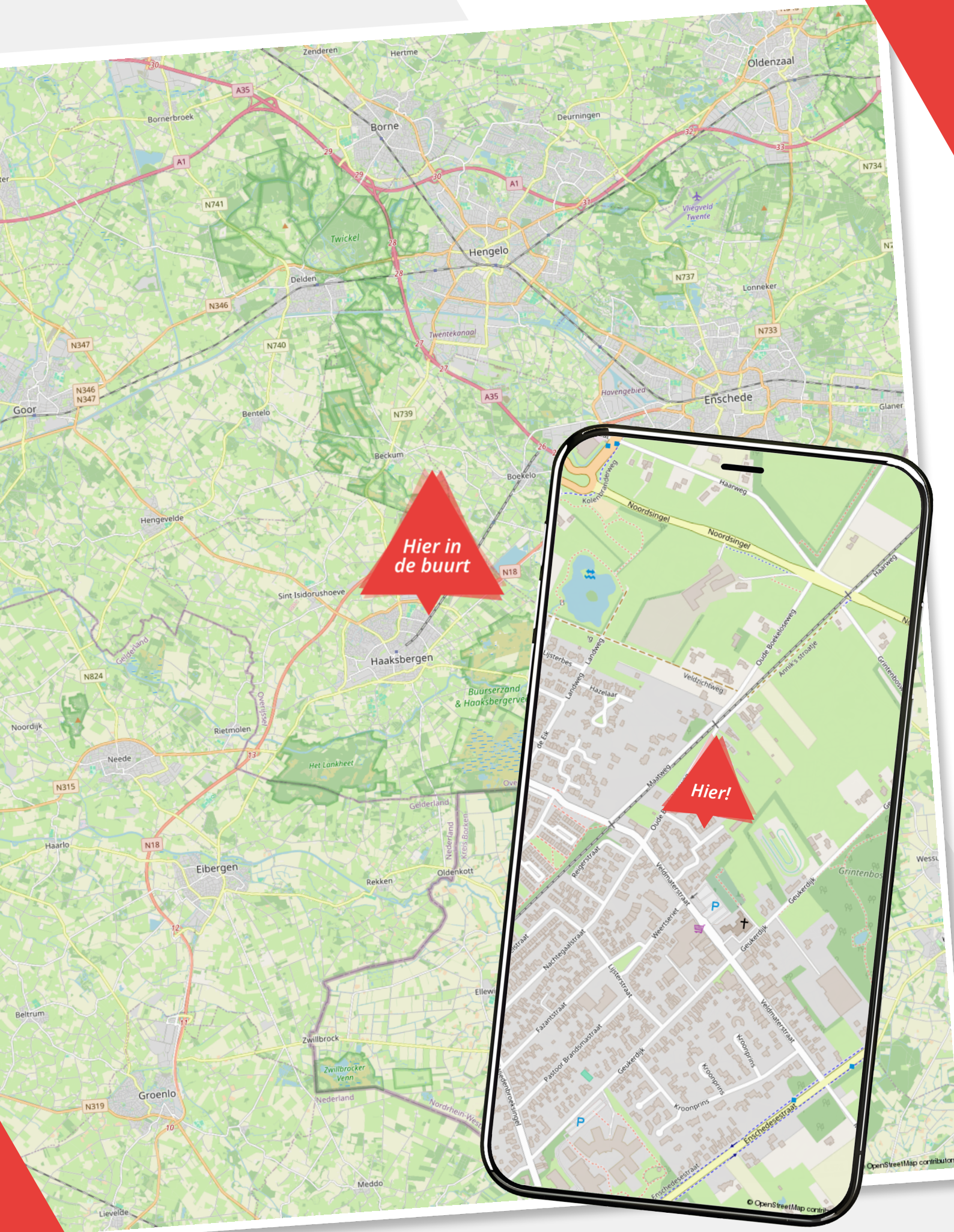


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Haaksbergen
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3708
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025
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



Lijst van zaken

Poetengraadshof 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken			

Lijst van zaken

Poetengraadshof 14

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

Lijst van zaken

Poetengraadshof 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

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

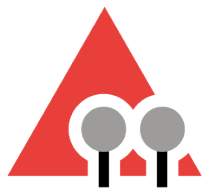
Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

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

