



Vraagprijs
€ 295.000,- k.k.



Woonoppervlakte
64 m²



Perceeloppervlakte
3595 m²



Slaapkamers
2



Energie label
B



RIETMOLENSEWEG 2 A
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Rietmolenseweg 2 a 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: **64 m²**
Perceeloppervlakte: **3595 m²**
Inhoud: **251 m³**
Soort: **Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers: **2**

Cv-ketel: **Nefit 2022**
Verwarming: **C.v.-ketel**
Isolatie: **dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie en kunststof
kozijnen**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
B



Bouwjaar
1959



Kamers
3



Omschrijving

& bijzonderheden

Waar het Achterhoeks landschap zich opent en stilte de boventoon voert, staat deze stijlvolle recreatiewoning aan de Rietmolenseweg 2a in Eibergen

Aan de rand van Eibergen ligt deze eigentijdse recreatiewoning: een combinatie van landelijke charme en moderne afwerking. Zodra je het erf oprijdt, voel je de rust en vrijheid van het buitengebied. De woning heeft een frisse, eigentijdse uitstraling met donkere gevelbekleding, grote ramen en veel lichtinval.

BINNENRUIMTE

Bij binnenkomst via de hal tref je een garderobe, meterkast en de CV-installatie (Nefit, 2022). Vanuit hier stap je de lichte, open leefruimte binnen, waar houttinten en natuurlijke kleuren de toon zetten. De gehele woning (behalve de badkamer) is voorzien van een nette laminaatvloer, die zorgt voor een rustige, warme uitstraling.

De woonkamer aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht over het coulisselandschap – elk seizoen anders, altijd bijzonder. De zithoek loopt vloeiend over in het eetgedeelte, waar openslaande deuren toegang geven tot de overkapping. Binnen en buiten gaan hier moeiteloos in elkaar over.

De moderne keuken, vernieuwd in 2018, is uitgevoerd in matzwart met een houten blad en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een koelkast/vriezer, gasfornuis en afzuigkap. Een stijlvolle, praktische ruimte die het hart vormt van de woning.

Via de tweede hal zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Beide kamers zijn sfeervol en licht, waarbij de hoofdslaapkamer beschikt over directe toegang tot de badkamer. Deze is strak afgewerkt met lichte tegels, zwarte accenten en een ruime inloopdouche. In dezelfde hal bevindt zich bovendien een separaat toilet/wasruimte, praktisch ingedeeld en netjes uitgevoerd.

De woning is degelijk gebouwd en voorzien van muurisolatie, dakisolatie, kunststof kozijnen en een vliering voor extra bergruimte. Alles is klaar voor zorgeloos gebruik en onderhoudsarm recreatief wonen.

BUITENRUIMTE

Het perceel van 3.595 m² biedt volop ruimte om te genieten van rust en natuur. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim gazon, verhard pad en meerdere terrassen.

Aan de achterzijde ligt de overkapping, een sfeervolle plek om buiten te eten of te ontspannen met uitzicht op het groene landschap. De grote eikenbomen zorgen voor natuurlijke beschutting en privacy, waardoor de tuin een intieme, rustige sfeer heeft. Verderop bevindt zich een tweede terras bij de vrijstaande stalen berging – een fijne plek om van de zon te genieten met uitzicht over het coulisselandschap.

De ruimte, het groen en de beschutting maken deze tuin tot een unieke buitenplek waar elk moment van de dag iets anders te bieden heeft.

LIGGING

De woning ligt net buiten Eibergen, in het rustige buitengebied richting Rietmolen. De omgeving kenmerkt zich door kronkelende landwegen, houtwallen en weidse uitzichten. Het echte Achterhoeks buitenleven.

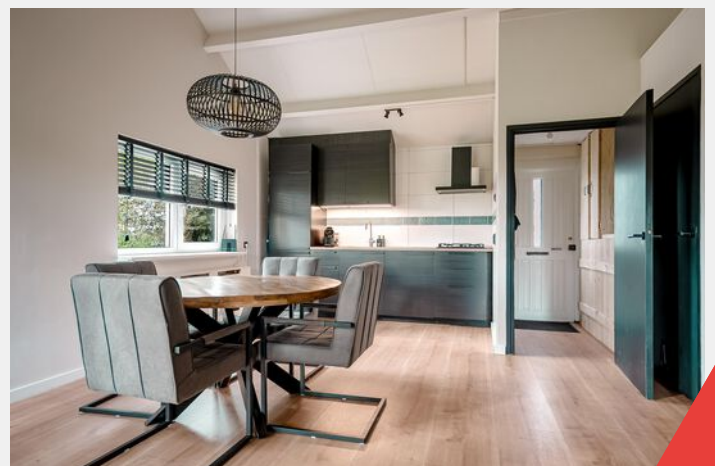
Wandelaars en fietsers kunnen hier eindeloos genieten van de natuur. Toch zijn de voorzieningen van Eibergen binnen enkele minuten bereikbaar, en ook plaatsen als Haaksbergen, Neede en Groenlo liggen dichtbij. Een ideale locatie voor wie rust zoekt, maar de gezelligheid van dorp en stad binnen handbereik wil houden.

KENMERKEN

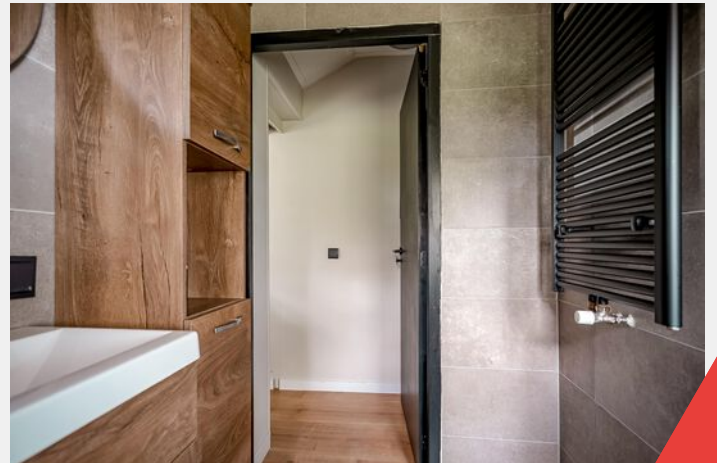
- Woonoppervlakte: circa 64 m²
- Perceeloppervlakte: 3.595 m²
- Bouwjaar 1959, herbouwd in 1996 en uitgebouwd in 2022
- Moderne keuken (2018) met inbouwapparatuur en badkamer (2023)
- Muurisolatie, dakisolatie, kunststof kozijnen en vliering
- Achtertuint met grote eikenbomen en volledige privacy
- Ook geschikt voor gebruik als mantelzorgwoning

VRAAGPRIJS: €295.000,- K.K.
AANVAARDING: IN OVERLEG















Plattegrond

Begane grond



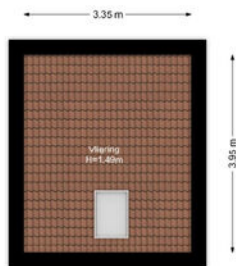
Deze plattegronden zijn afbuitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitair onderdelen worden alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen, al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetallen bij schuine daken zijn berekend tot de 100 cm-hoogtelijn.

© HUIS House Visuele 2025

Plattegrond

Vliering



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor dakramen, deuren, keukens en sanitair onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij bestelling geprojecteerd.

Alle (oppervlakte)maten zijn vermeerderd met 150 cm-hoogte;
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogte.

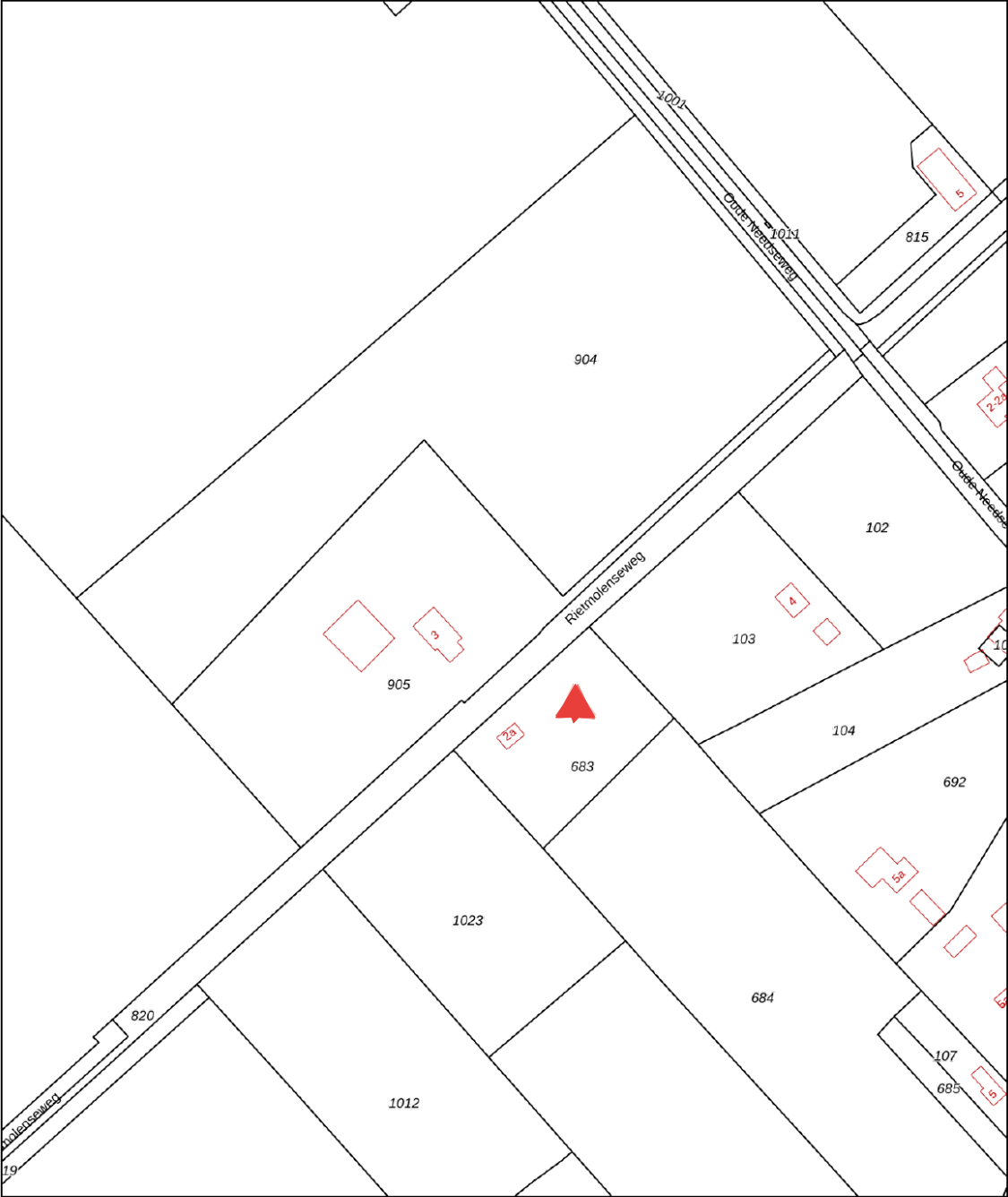
© HUIJ House Visuals 2025



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart Uw referentie: Rietmolenseweg 3



12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

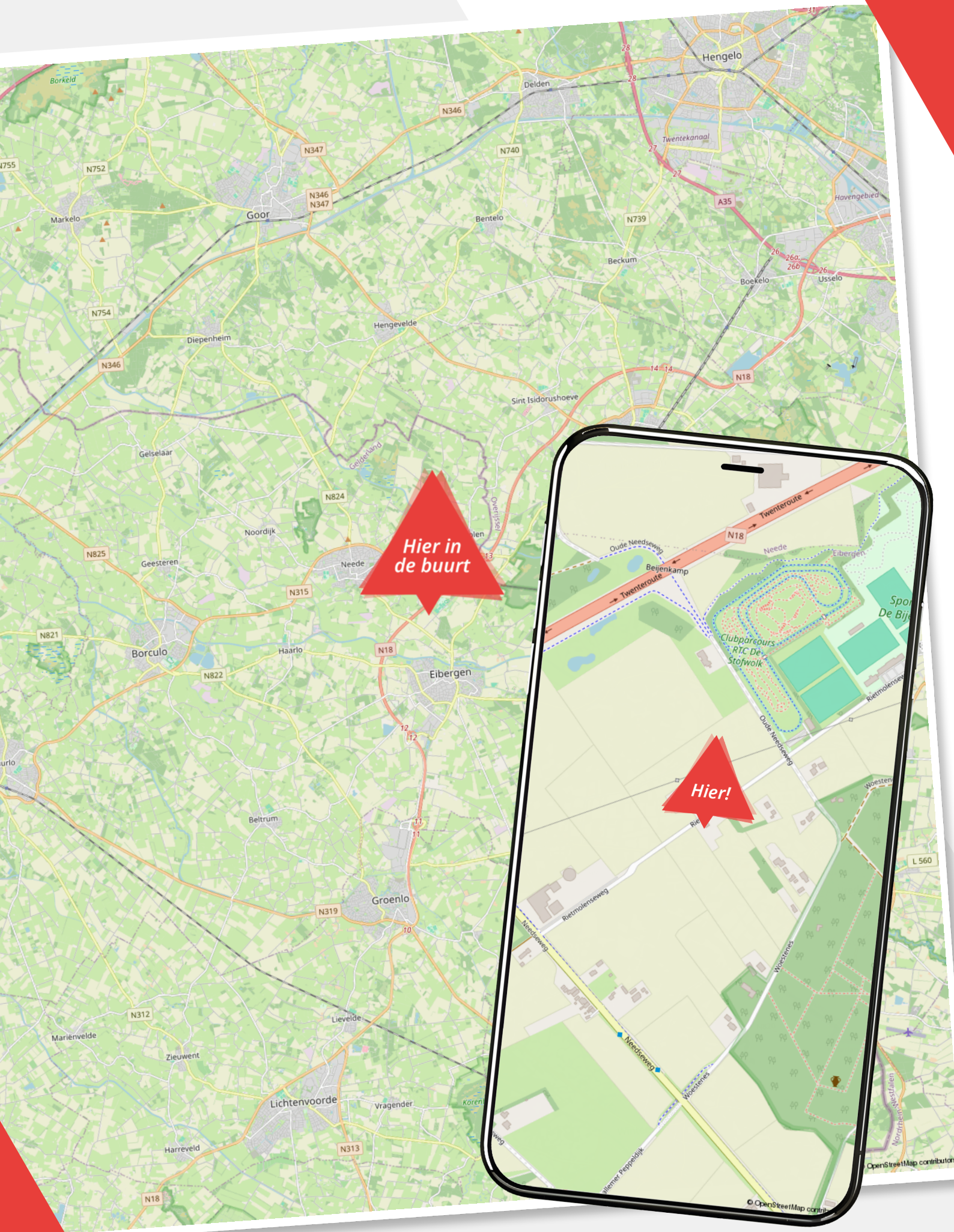
Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Eibergen
Sectie	AA
Perceel	905

kadaster




















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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers


















Lijst van zaken

Rietmolenseweg 2 a

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- koelkast			
- vriezer			
- koffiezetapparaat			

Lijst van zaken

Rietmolenseweg 2 a

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Japanse notenboom			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			


Lijst van zaken

Rietmolenseweg 2 a

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

- (sier)hek			
-------------	---	--	--

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 & PAAS



Notities

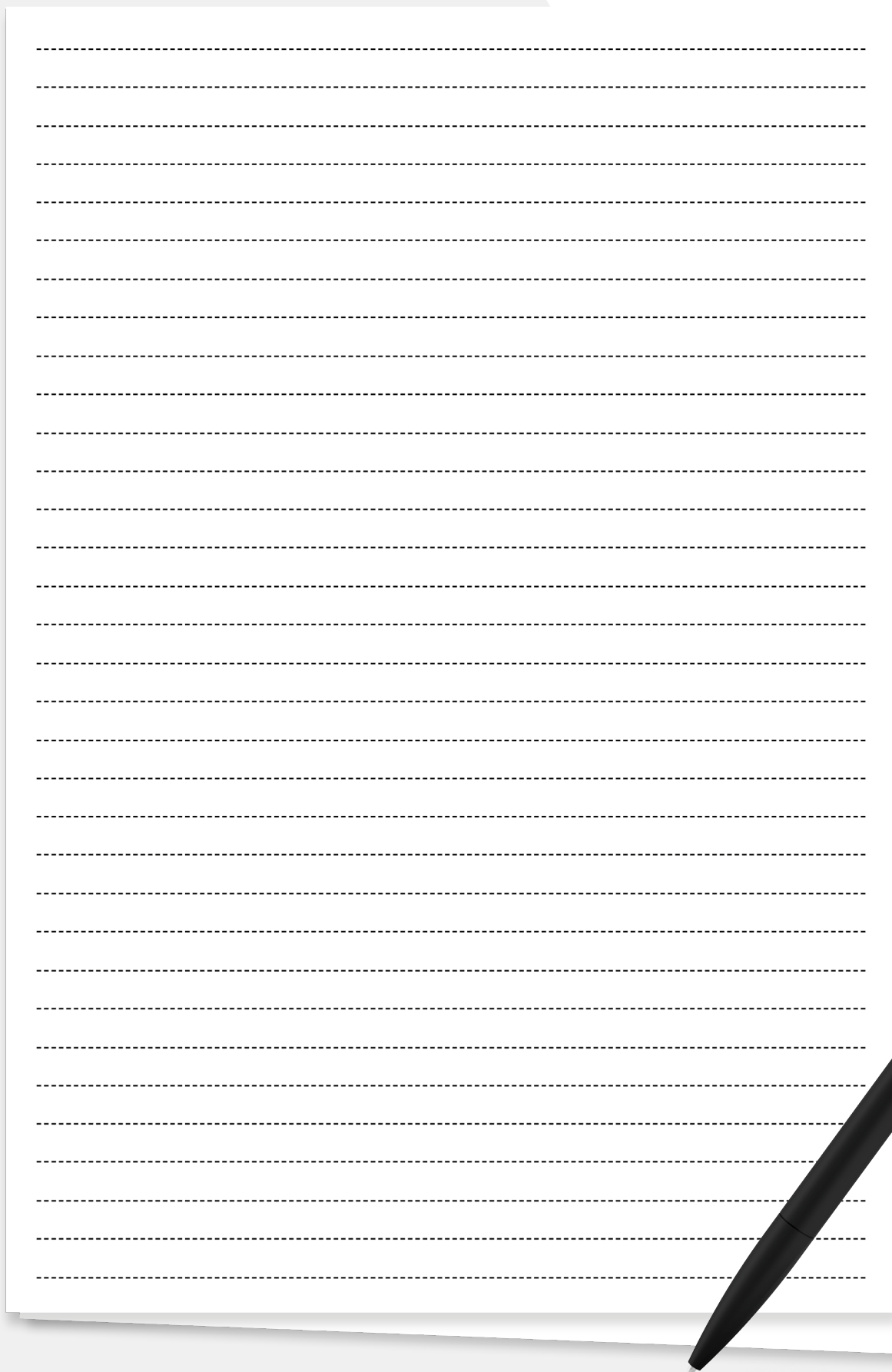
Ruimte voor aantekeningen

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

