

*"Fraai uitgebouwd,
recent gerenoveerd,
helemaal klaar voor
jou! Een Leuke
hoekwoning in het
kerkdorp Rietmolen"*

Vraagprijs
€ 315.000,- k.k.



Woonoppervlakte
125 m²



Perceeloppervlakte
213 m²



Slaapkamers
4



Energie label
C



RAVENHORST 40
RIETMOLEN

WELKOM BIJ

Ravenhorst 40 in Rietmolen

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: 125 m²
Perceeloppervlakte: 213 m²
Inhoud: 482 m³
Soort: Eengezinswoning
Aantal slaapkamers: 4

Cv-ketel: Nefit 2016
Verwarming: C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1973



Kamers
5



Omschrijving

& bijzonderheden

Stijlvol wonen aan de rand van Rietmolen.
Instapklaar, modern en met verrassend veel ruimte.

Ben je op zoek naar een instapklare hoekwoning waar sfeer, licht en modern comfort samenkomen? Dan is Ravenhorst 40 in Rietmolen absoluut een bezichtiging waard. Deze woning is vanaf 2021 vrijwel volledig gemoderniseerd, met oog voor detail én kwaliteit. Van een strakke visgraat PVC-vloer en een luxe open keuken tot een recent aangebouwde bijkeuken en een verzorgde tuin, alles klopt hier. Een fijne gezinswoning waar je zó in kunt!

WONING

Bij binnenkomst stap je in een ruime, moderne hal. Hier tref je een nette toiletruimte met fonteintje, een garderobe, een trapkast met daarin de meterkast en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal loop je via een stijlvolle stalen glazen deur met zwarte details de woonkamer binnen.

De woonkamer is een heerlijke doorzonruimte met grote raampartijen aan beide zijden, wat zorgt voor een fijne lichtinval gedurende de dag. In het verlengde van de woonkamer is plek voor een royale eettafel, met uitzicht op de open keuken. De entree, woonkamer, eetgedeelte en keuken zijn afgewerkt met een prachtige PVC-visgraatvloer in een lichte houtlook. Deze ruimtes, inclusief de bijkeuken, zijn allemaal voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De moderne U-vormige keuken is in 2021 vernieuwd en van alle gemakken voorzien. Denk aan een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, combi-oven-magnetron, afzuigkap en veel bergruimte. De lichte kleurstelling en het strakke design maken dit een keuken waar koken een plezier wordt.

Aansluitend vind je de recent aangebouwde bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van een donkere PVC-vloer en heeft eveneens vloerverwarming. Hier is de opstelling voor wasmachine en droger op ergonomische hoogte geplaatst. Daarnaast is er plaats voor eventueel een tweede koelkast of vriezer en is hier een keukenblok met spoelbak geplaatst. De bijkeuken heeft een eigen toegang tot de straatzijde en fungeert daardoor perfect als achterom.

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers die beide voldoende ruimte bieden voor een royaal tweepersoonsbed. De derde, kleinere kamer is ideaal als kinderkamer, inloopkast of thuiskantoor. Alle drie de kamers worden verwarmd middels radiatoren.

De badkamer, eveneens vernieuwd in 2021, is modern afgewerkt en uitgerust met een ruime inloopdouche, wastafel(meubel) met spiegel, toilet, vloerverwarming en een designradiator.

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je een overloop met de opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2016) en toegang tot de vierde slaapkamer. Deze fijne zolderkamer is verrassend licht dankzij het royale dakraam.

BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin, beide opnieuw aangelegd in het afgelopen jaar. De achtertuin ligt op het oosten en is ingericht met een betegeld terras en een houten berging, die tegelijkertijd met de bijkeuken is gerealiseerd. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar via de buitenzijde.

BOUW EN DUURZAAMHEID

De woning, gebouwd in 1973, is door de jaren heen goed onderhouden en op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo zijn er recent nieuwe kozijnen geplaatst (2021), is er een bijkeuken met berging aangebouwd (2021) en liggen er maar liefst 8 zonnepanelen (2022) op het dak. Het resultaat is een huis dat de charme van een jaren '70-woning combineert met het comfort en de duurzaamheid van nu.

LIGGING

Rietmolen staat bekend om zijn dorpse gezelligheid, rust en het groene buitenleven. Kinderen kunnen hier veilig spelen, de basisschool ligt op loopafstand en voor de dagelijkse boodschappen zijn omliggende plaatsen als Neede, Eibergen en Haaksbergen binnen enkele minuten bereikbaar. Zo geniet je van de rust van een dorp, terwijl de voorzieningen toch altijd dichtbij zijn.

Omschrijving & bijzonderheden

KENMERKEN

- Woonoppervlakte circa 125 m²
- Perceeloppervlakte 213 m²
- Vanaf 2021 grotendeels gemoderniseerd
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Moderne open keuken (2021) en luxe badkamer (2021)
- Aangebouwde, multifunctionele bijkeuken met achterom
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd (2023)
- HR++ en dubbele beglazing (deels)
- Kunststof en houten kozijnen (deels)

VRAAGPRIJS: € 315.000,- 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.



















Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Neede

Uw referentie: ---



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.



Plattegrond

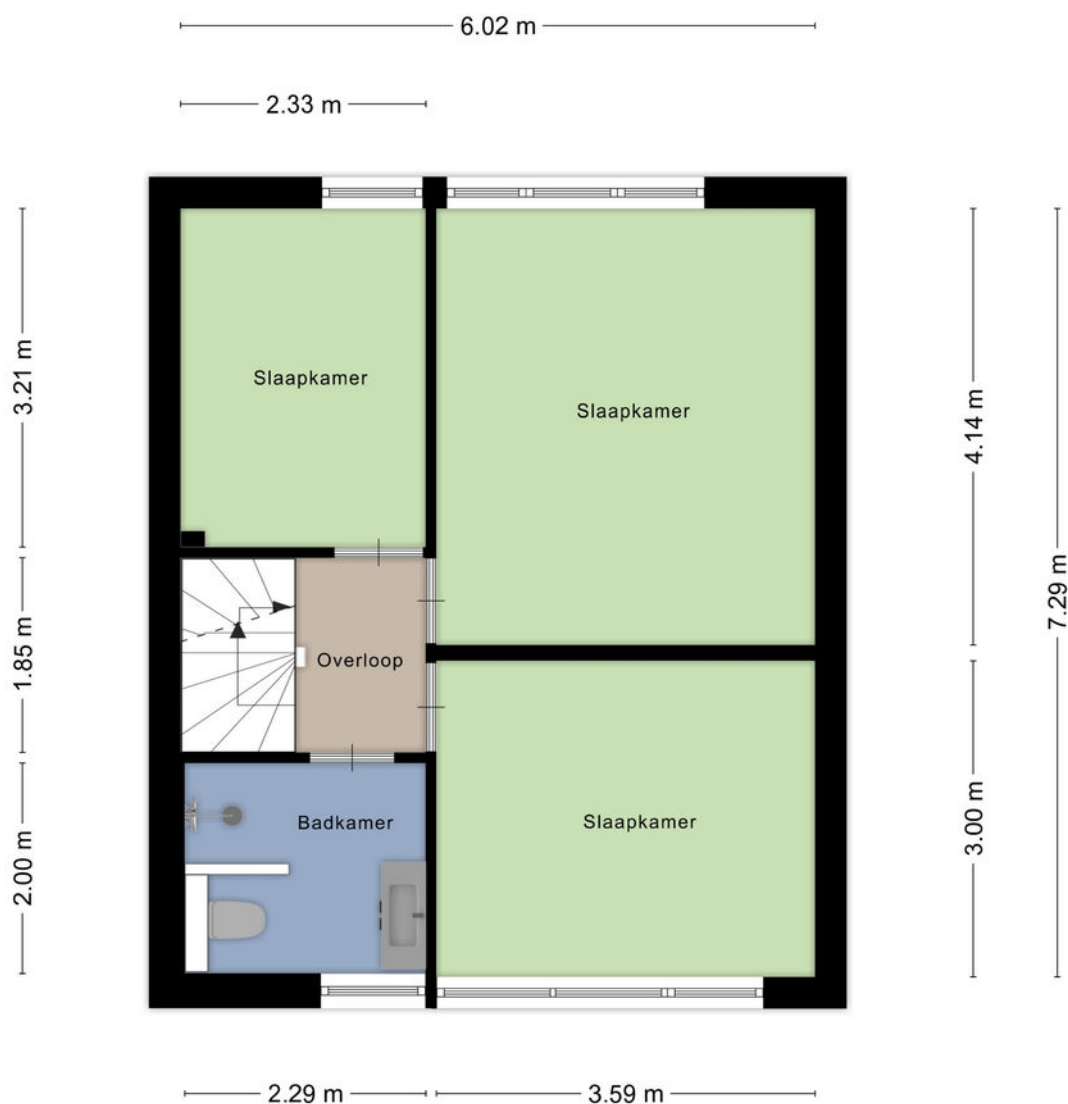
Begane grond



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

Plattegrond

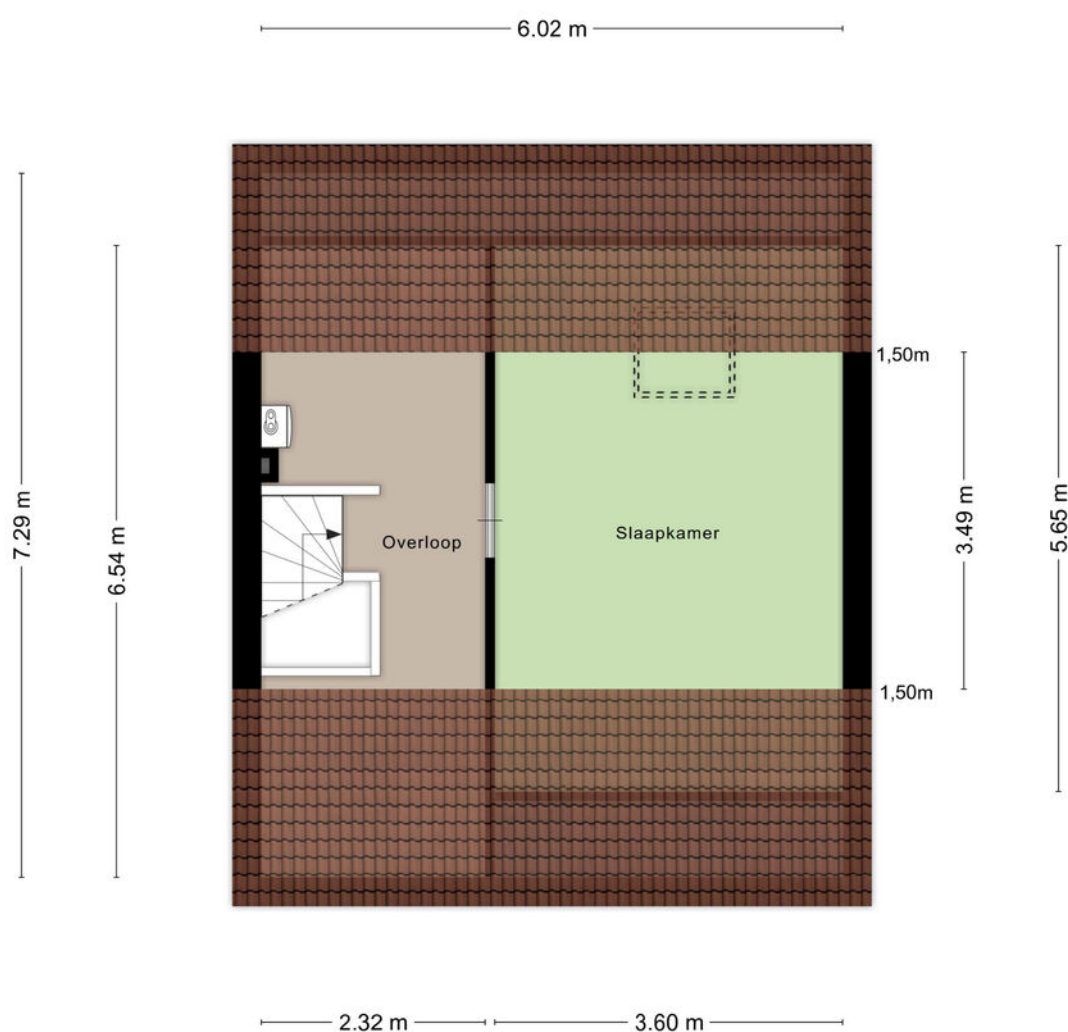
Eerste verdieping



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

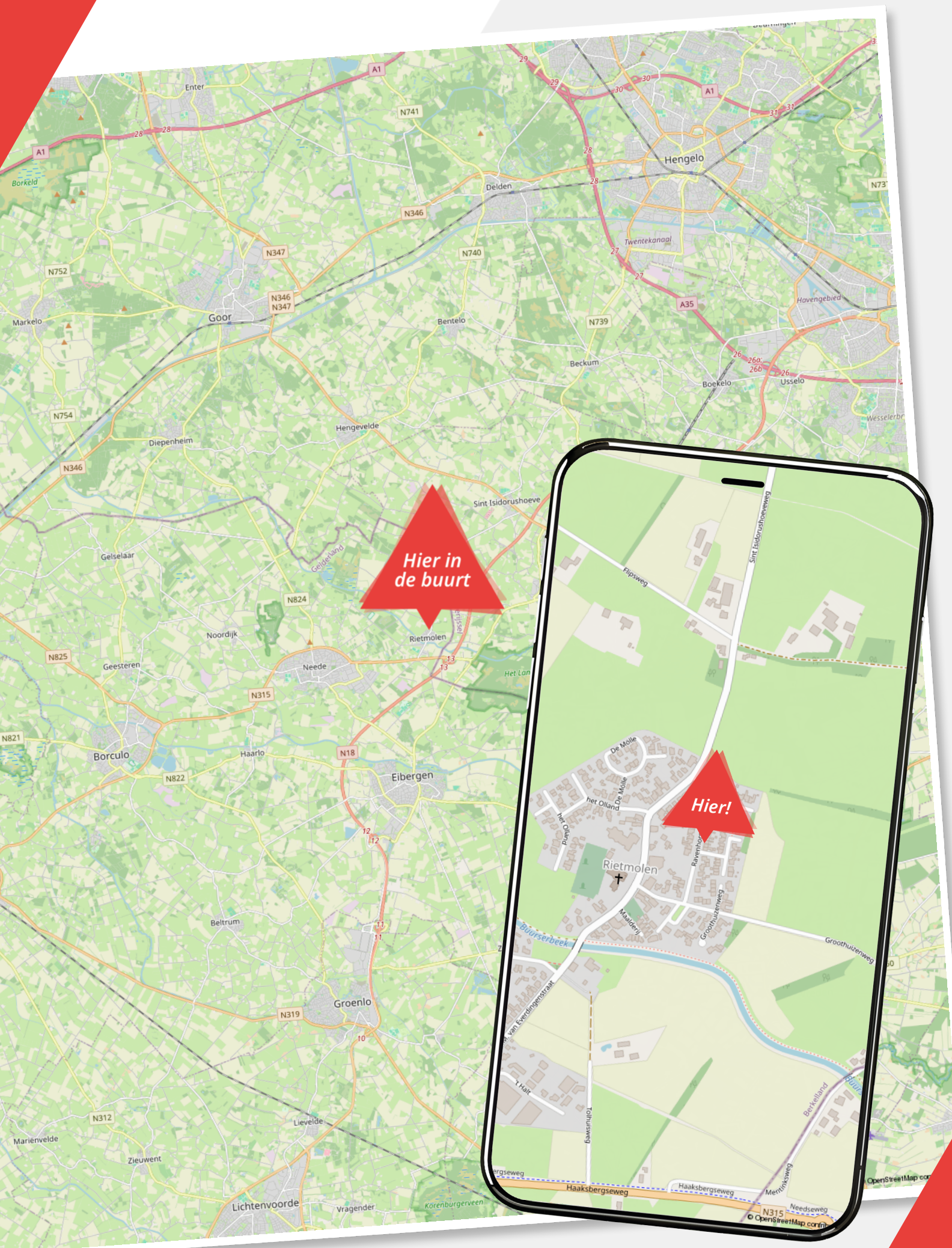
Plattegrond

Tweede verdieping



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

























Lijst van zaken

Ravenhorst 40

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast slaapkamer achterzijde			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- vitrages			
- lamellen			
- (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			

Lijst van zaken

Ravenhorst 40

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- toilet			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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.



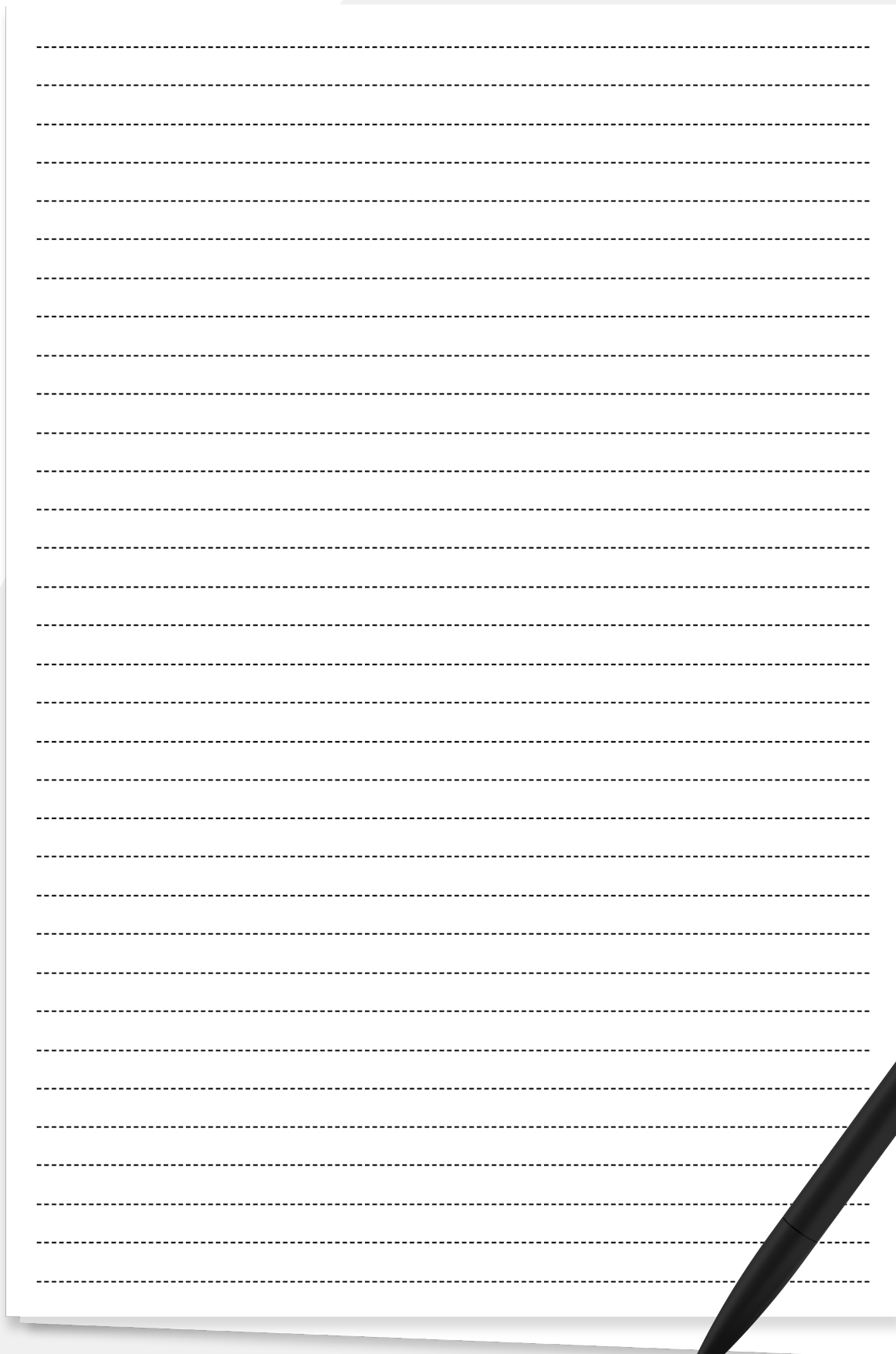
Notities

Ben jij al verkocht?

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

WORMGOOR
LAND & PLAS

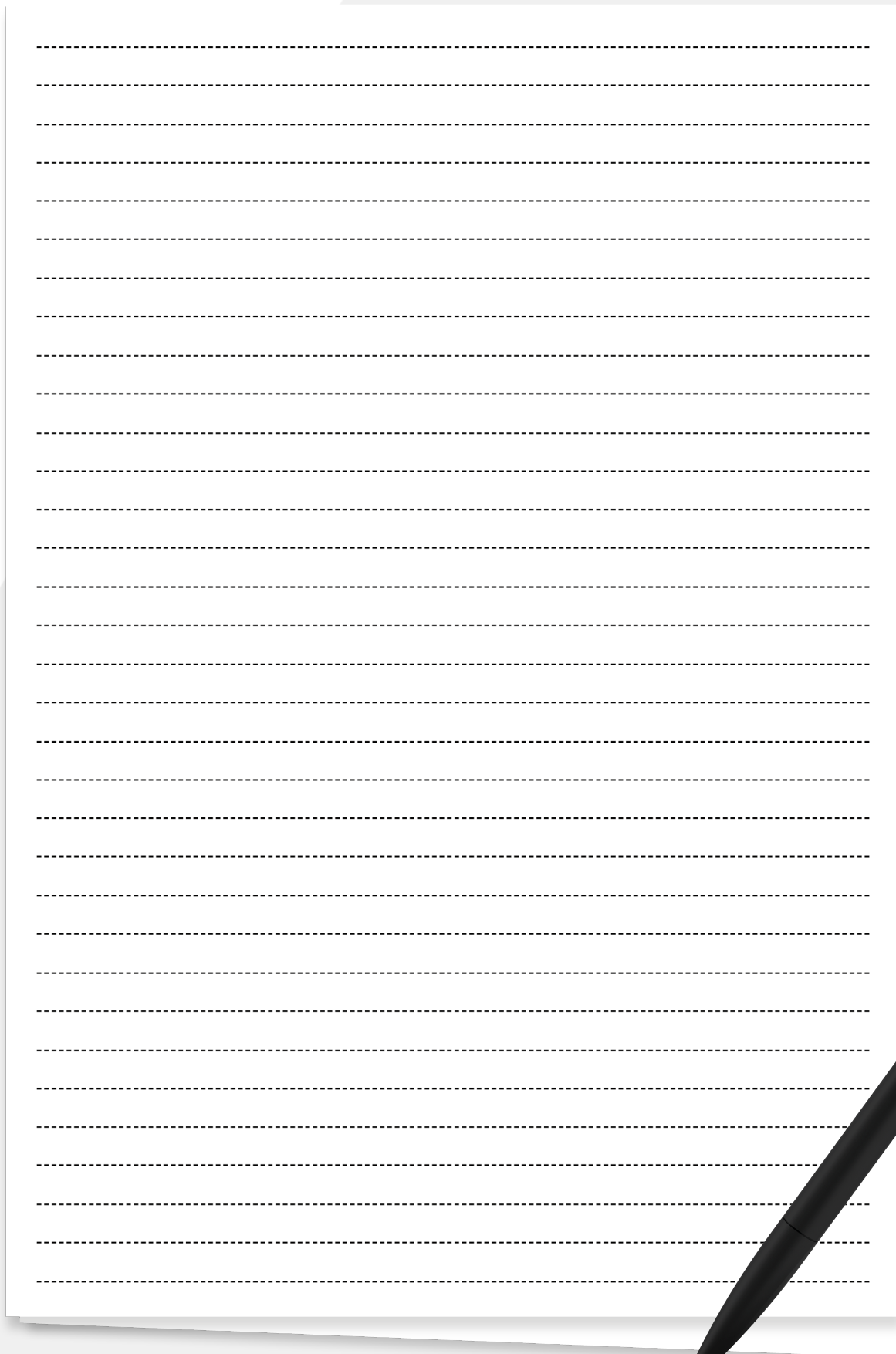
Notities



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.



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

