



WORMGOOR
MAKELAARS



*'Deze verduurzaamde
en gemoderniseerde
vrijstaande woning
biedt plek voor natuur
en dierenliefhebbers'*

Vraagprijs
€ 685.000,- k.k.



Woonoppervlakte
126 m²



Perceeloppervlakte
9519 m²



Slaapkamers
3



Energie label
A



VREDENSEWEG 102
GROENLO

WELKOM BIJ

Vredenseweg 102 in Groenlo

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.

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:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	9519 m ²
Inhoud:	559 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Overig inpandige ruimte:	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	205 m ²
Warmtepomp:	Nulite New Energy 2022
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energietabel
A



Bouwjaar
1958



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Vrijstaand wonen, volop ruimte om je heen en iedere dag genieten van het buitenleven. Aan de Vredenseweg 102 komen comfortabel wonen en een uitzonderlijk royaal perceel op een prachtige manier samen.

Op een perceel van maar liefst 9.519 m² staat deze vrijstaande woning met circa 126 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en verrassend veel wooncomfort. Grote raampartijen zorgen voor een mooie verbinding met het omliggende groen en vanuit de leefruimte kijk je vrij weg over het eigen terrein. Buiten wacht een fraai erf met gazon, terrassen, een vrijstaande stenen garage én uitgebreide voorzieningen voor het houden van paarden. Met een royale paardenstal, paddocks, buitenrijbaan en weide is dit een plek die paardenliefhebbers vanzelfsprekend zal aanspreken, zonder dat dit het karakter van de woning bepaalt. Hier staat vooral heerlijk vrij wonen in het buitengebied centraal.

BINNEN

Via een organisch aangelegd looppad vanaf de Vredenseweg bereik je de entree aan de linkerkant van de woning. De hal vormt een centraal vertrekpunt en geeft toegang tot de bordestrap naar boven, de slaapkamer op de begane grond, de meterkast en de open leefruimte.

Die leefruimte is zonder twijfel één van de sterke punten van het huis. De woonkamer ligt aan de rechterachterzijde en dankzij de grote raampartijen is er volop daglicht én een prachtig uitzicht over het eigen terrein. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt voor de zithoek, terwijl de openslaande tuindeuren een directe verbinding maken met het terras. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren open en wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer.

In het verlengde van de zithoek is royaal plaats voor een grote eettafel. Wonen, eten en koken staan daardoor op een prettige manier met elkaar in verbinding, terwijl iedere functie toch een eigen plek heeft.

De open keuken is in 2019 vernieuwd en uitgevoerd met donkere fronten en een lichtgrijs werkblad. De combinatie van een L-opstelling en een kookeiland

biedt veel werk- en bergruimte. Het eiland beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap en een klein bagedeelte. De overige keukenapparatuur bestaat onder meer uit een koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven/magnetron. Ook tijdens het koken profiteer je van het vrije zicht naar buiten.

Via de keuken bereik je de achtergelegen hal, die door de huidige bewoners als dagelijkse entree wordt gebruikt. Hier is ruimte voor een garderobe en vind je een gootsteen, de witgoedopstelling en een vaste kastenwand waarin ook de lucht-waterwarmtepomp uit 2022 is ondergebracht. Aansluitend bevindt zich een modern en volledig betegeld toilet. Boven deze hal is via een luik nog praktische bergruimte aanwezig.

Terug in de entreehal bereiken we de slaapkamer op de begane grond. Een volwaardige en ruime kamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als zijkant. Daarmee is deze ruimte uitstekend als slaapkamer te gebruiken, maar bijvoorbeeld ook als comfortabele werk- of logeerkamer.

De gehele begane grond is afgewerkt met een nette doorgelegde plavuizenvloer (exclusief slaapkamer) en voorzien van vloerverwarming.

Via de bordestrap gaan we naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over toegang tot het platte dak.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en modern uitgevoerd in een combinatie van lichte en donkere tegels. Je beschikt hier over een ligbad, royale inloopdouche en een wastafelmeubel met twee kranen en een grote spiegelwand. Spotverlichting maakt het geheel compleet. Ook op deze verdieping is extra bergruimte aanwezig: via een luik bereik je de bergzolder.

Hoewel de woning oorspronkelijk uit 1958 dateert, is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in comfort en verduurzaming. Zo zijn muren, dak en vloer deels nageïsoleerd, is HR++ glas aanwezig en beschikt de woning over een warmtepomp en 20 zonnepanelen. Het resultaat mag er zijn: energielabel A.

Omschrijving

& bijzonderheden

BUITEN

Met 9.519 m² eigen grond is buitenruimte hier bepaald geen bijzaak. Rondom de woning ligt een verzorgd en groen erf met royale gazons en volwassen hagen die voor een natuurlijke begrenzing zorgen.

Naast de woning bevindt zich een prettig terras waar volop ruimte is voor een grote tuin- of loungeset. Vanuit de woonkamer stap je hier via de openslaande deuren zo naartoe. Een fijne plek om in alle rust van de ruimte en het uitzicht over het eigen terrein te genieten.

Aan de achterzijde staat een vrijstaande stenen garage met dubbele deuren en een vliering. Daarnaast is er op het erf ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

En dan de mogelijkheden voor paardenliefhebbers. Achter de woning staat een royale paardenstal van circa 187 m², voorzien van vier verblijven van ieder circa 13 m² en veel aanvullende ruimte voor opslag en verzorging. De hoge dubbele schuifdeur zorgt voor een praktische toegang.

Op het terrein liggen daarnaast twee afzonderlijke paddocks van circa 350 m² en 390 m² en een royale buitenrijbaan, voorzien van eb & vloed bodem van circa 1.250 m². Verder naar achteren ligt nog een omheinde weide. Daarmee zijn de voorzieningen voor het houden van paarden al grotendeels op het eigen erf aanwezig. Een enorm pluspunt voor de liefhebber, maar bovenal onderdeel van een perceel dat simpelweg uitzonderlijk veel buitenruimte en gebruiksmogelijkheden biedt.

De 20 zonnepanelen uit 2020 zijn eveneens op het terrein geplaatst; de omvormer bevindt zich in de stal.

BUURT

De woning ligt aan de Vredenseweg in het buitengebied van Groenlo. Hier woon je vrij en groen, omringd door het karakteristieke landschap van de Achterhoek. Een omgeving waar ruimte, rust en buitenleven nog vanzelfsprekend aanvoelen.

Tegelijkertijd ligt de woning niet volledig afgelegen. Het historische vestingstadje Groenlo bevindt zich op redelijk korte afstand en biedt een breed aanbod aan dagelijkse voorzieningen. De Vredenseweg vormt bovendien een directe verbinding richting Vreden in Duitsland.

Juist die combinatie maakt deze locatie aantrekkelijk. Je beschikt thuis over bijna een hectare eigen grond en alle ruimte voor tuinieren, dieren, hobby's en het buitenleven, terwijl voorzieningen goed bereikbaar blijven.

Een huis voor wie niet alleen vierkante meters zoekt, maar vooral vrijheid. Een comfortabele vrijstaande woning, een royaal eigen erf en mogelijkheden die je binnen de bebouwde kom simpelweg niet vindt.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning uit 1958 met circa 126 m² woonoppervlakte op een perceel van maar liefst 9.519 m²;
- Drie ruime slaapkamers, waarvan één op de begane grond, plus praktische kelder- en zolderruimte;
- Moderne keuken uit 2019, badkamer uit 2018 en twee modern uitgevoerde toiletruimten;
- Paardenstal van circa 187 m² met vier verblijven van ieder circa 13 m²;
- Buitenrijbaan van circa 1.250 m², twee paddocks van circa 350 m² en 390 m² en een omheinde weide;
- Voorzien van lucht-waterwarmtepomp uit 2022, 20 zonnepanelen uit 2020, HR++ glas en vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Energielabel A, geldig tot 30 juli 2036, en een vrijstaande stenen garage met dubbele deuren en vliering.

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 685.000, - K.K.

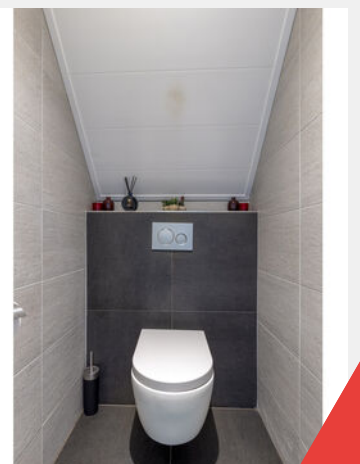
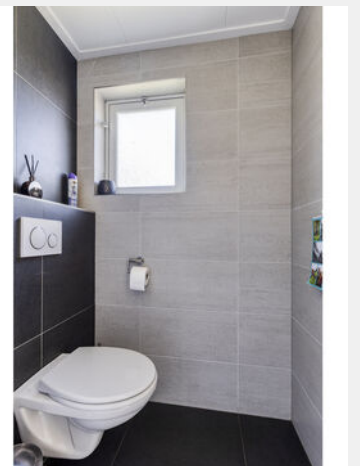
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.



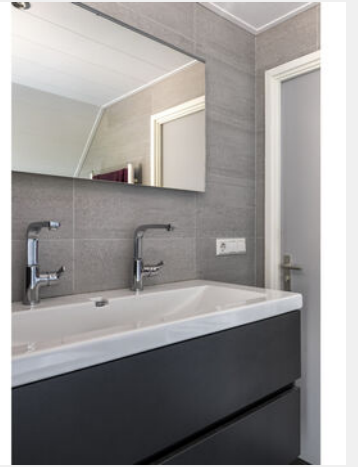


















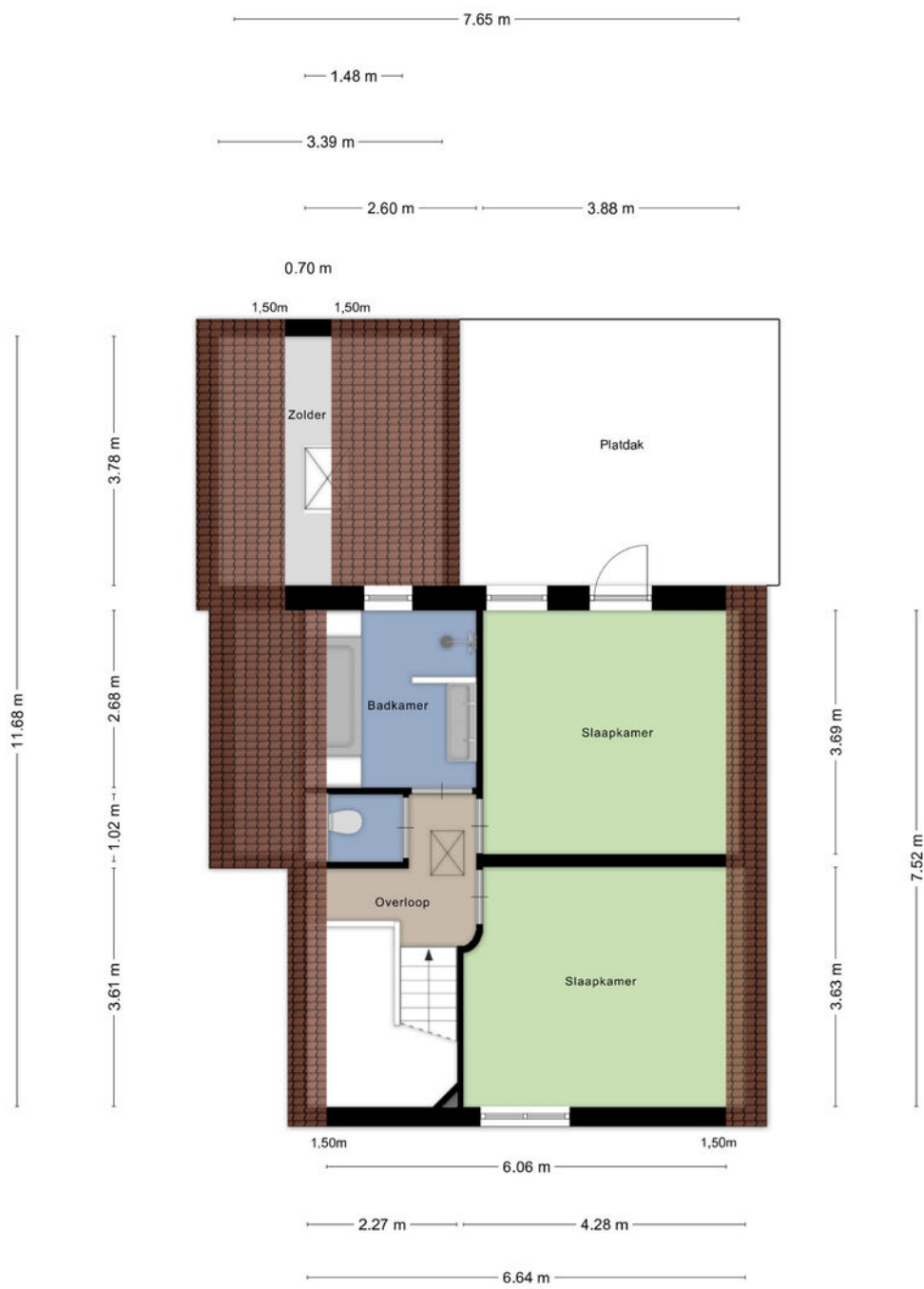
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

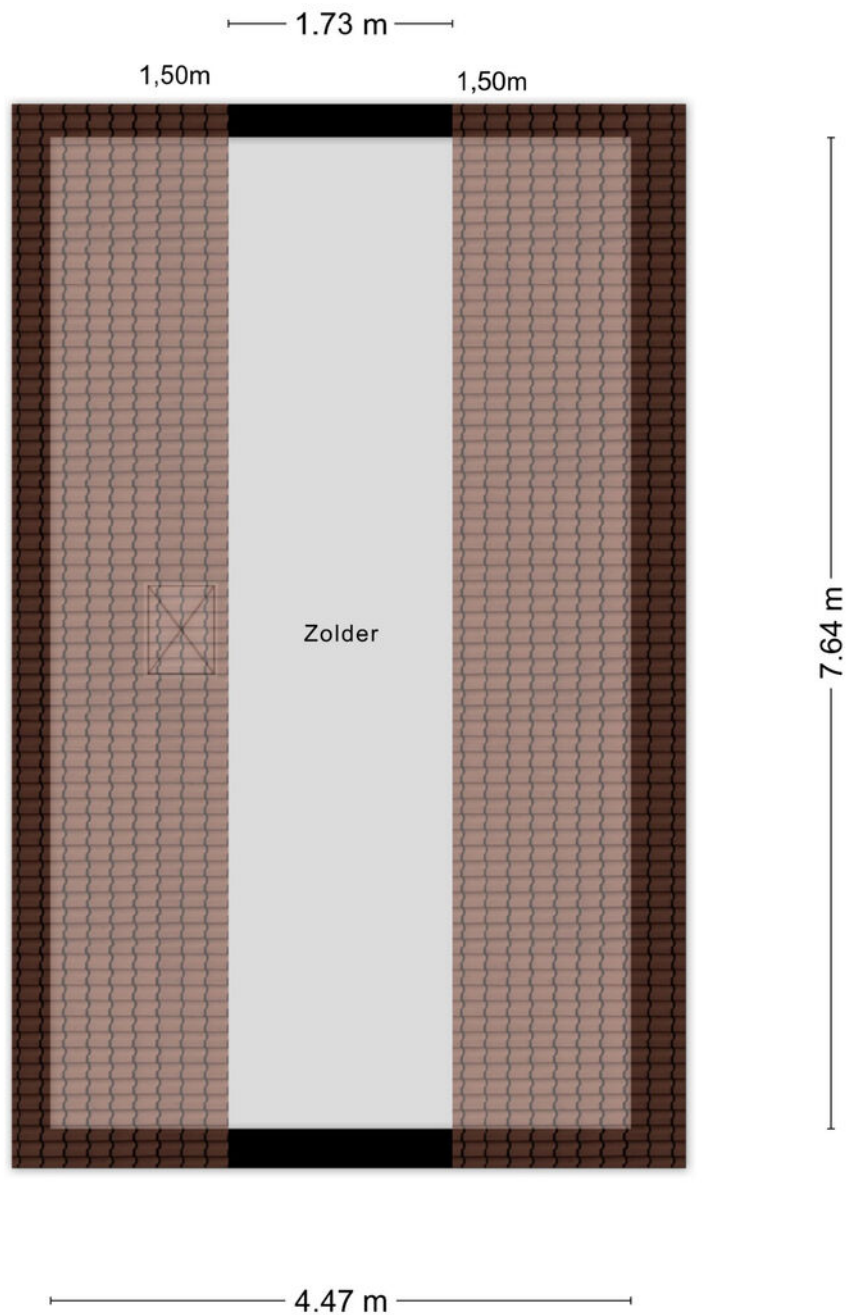


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

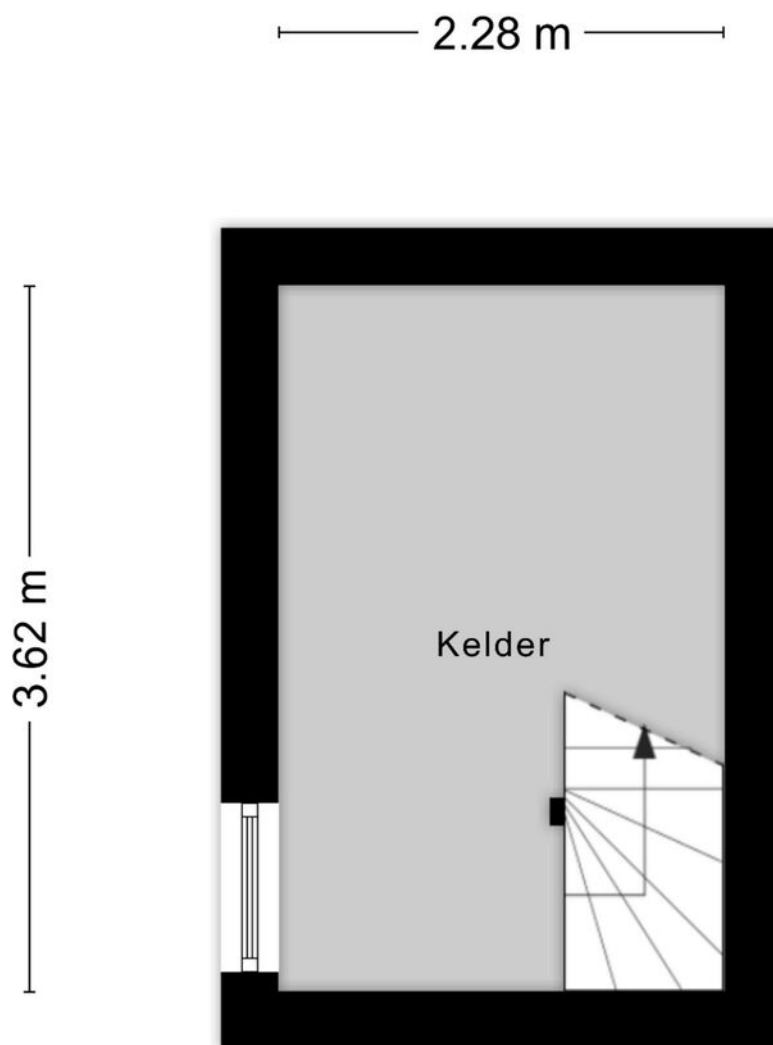
Zolder



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

Plattegrond

Kelder

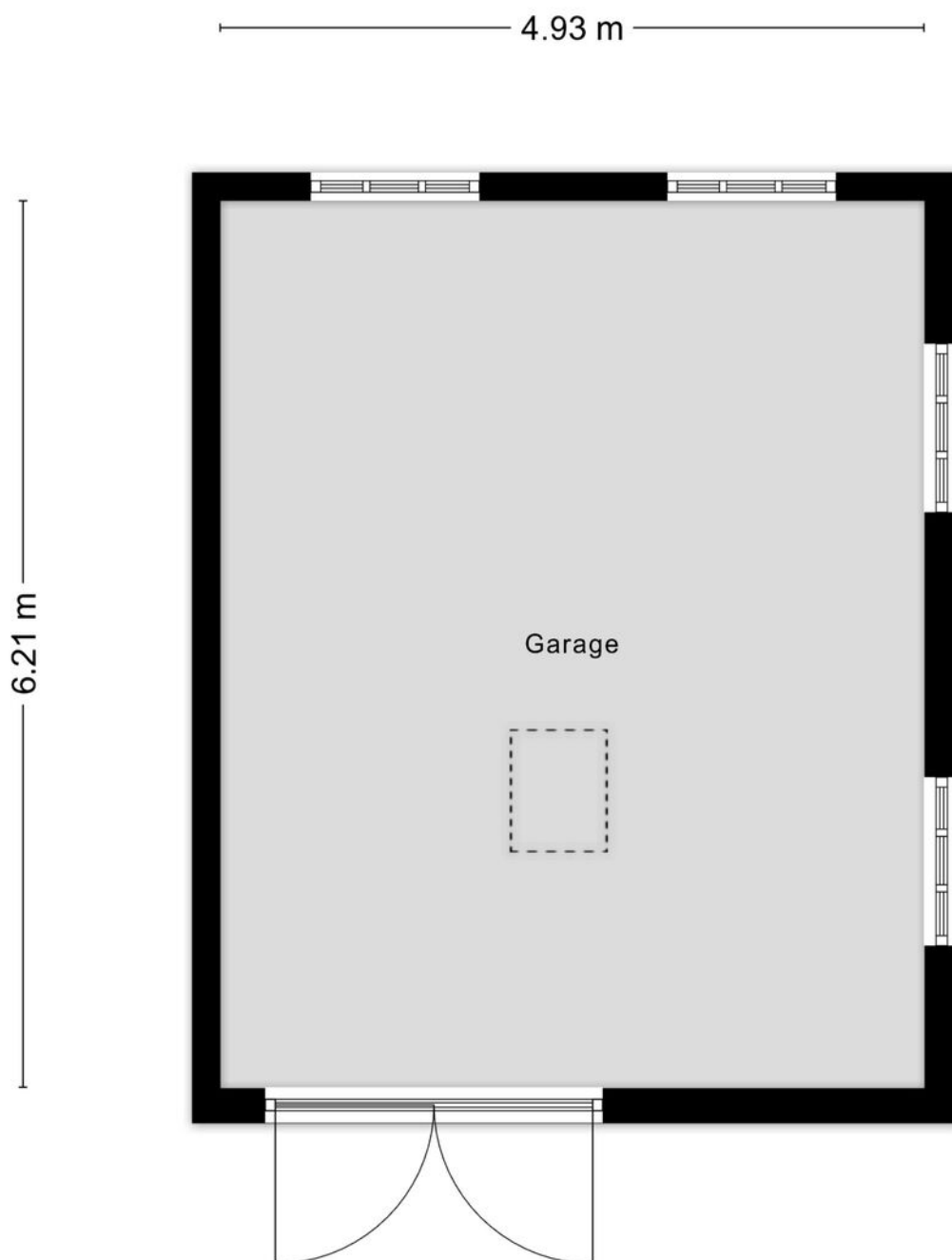


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

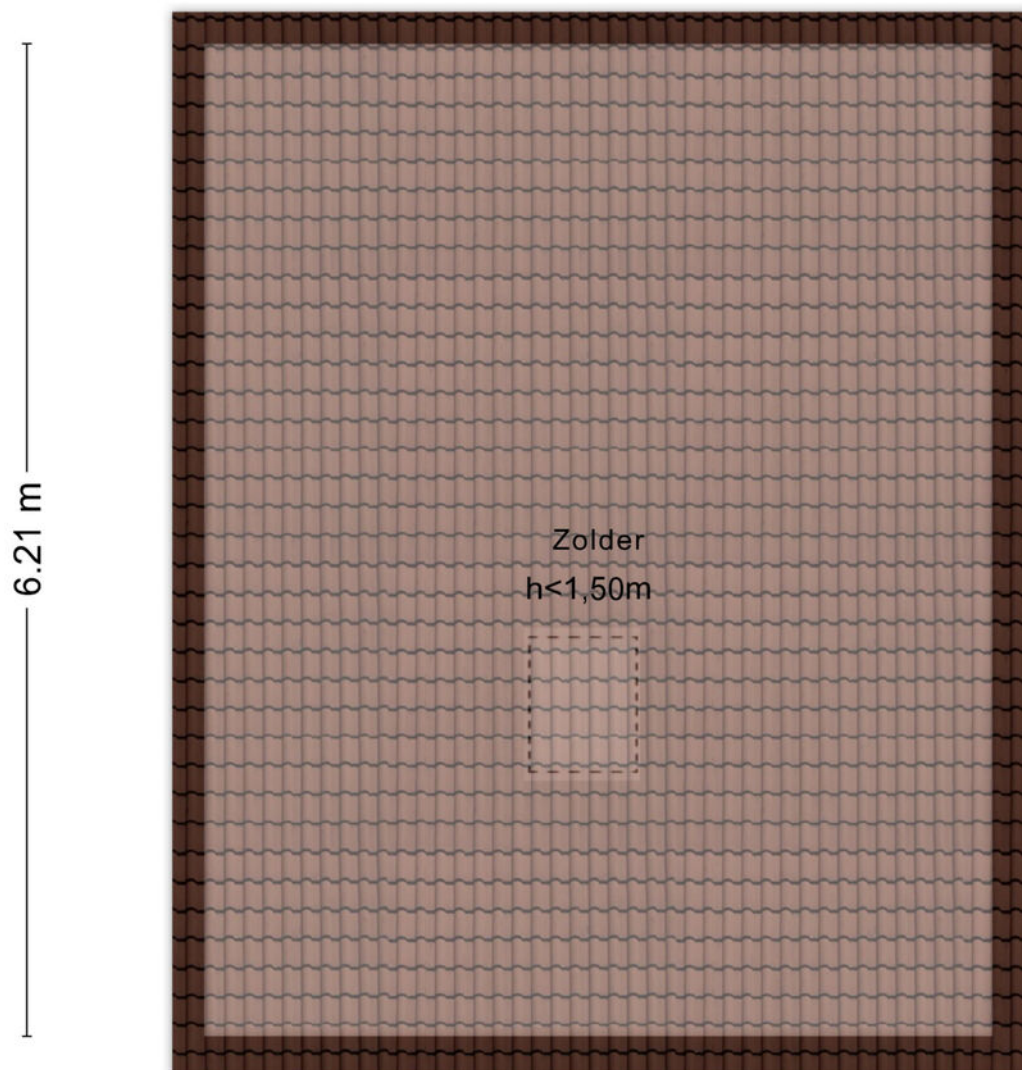
Garage



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

Plattegrond

Zolder



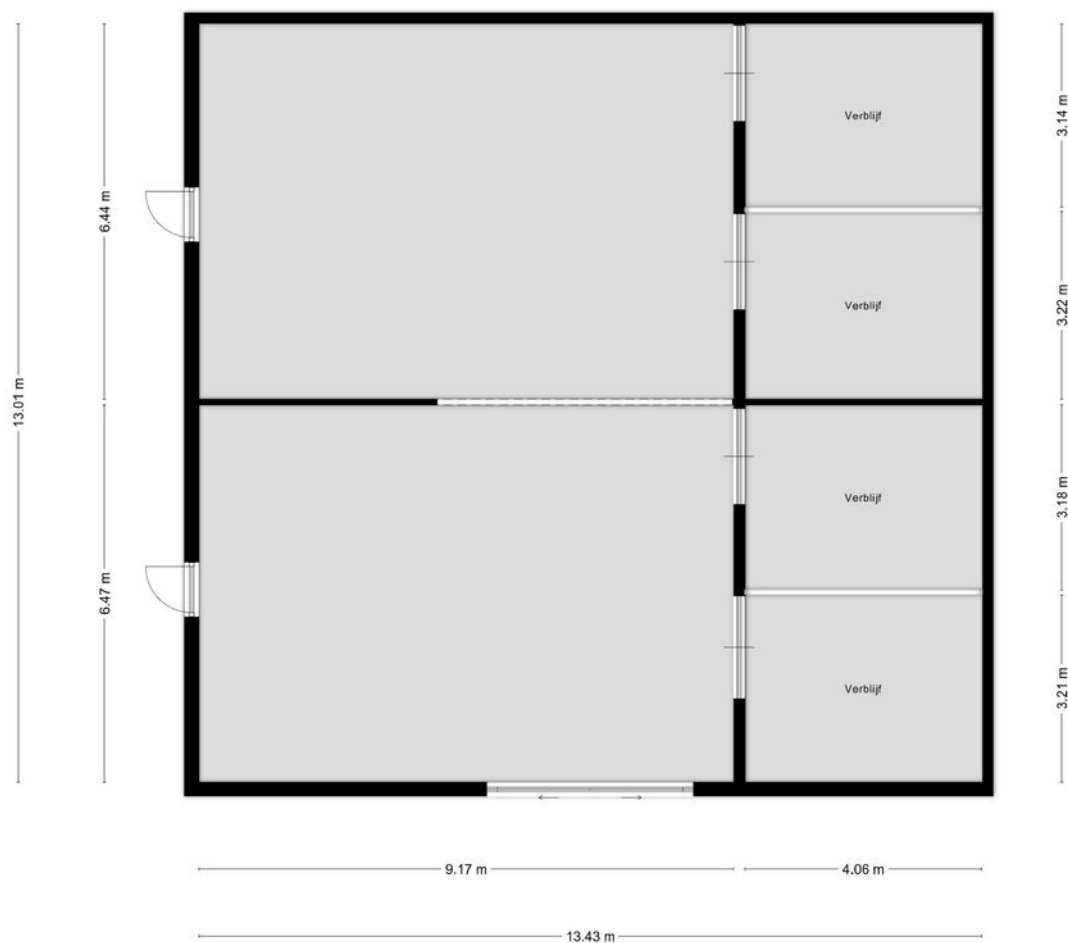
4.93 m

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



Plattegrond

Paardenstal



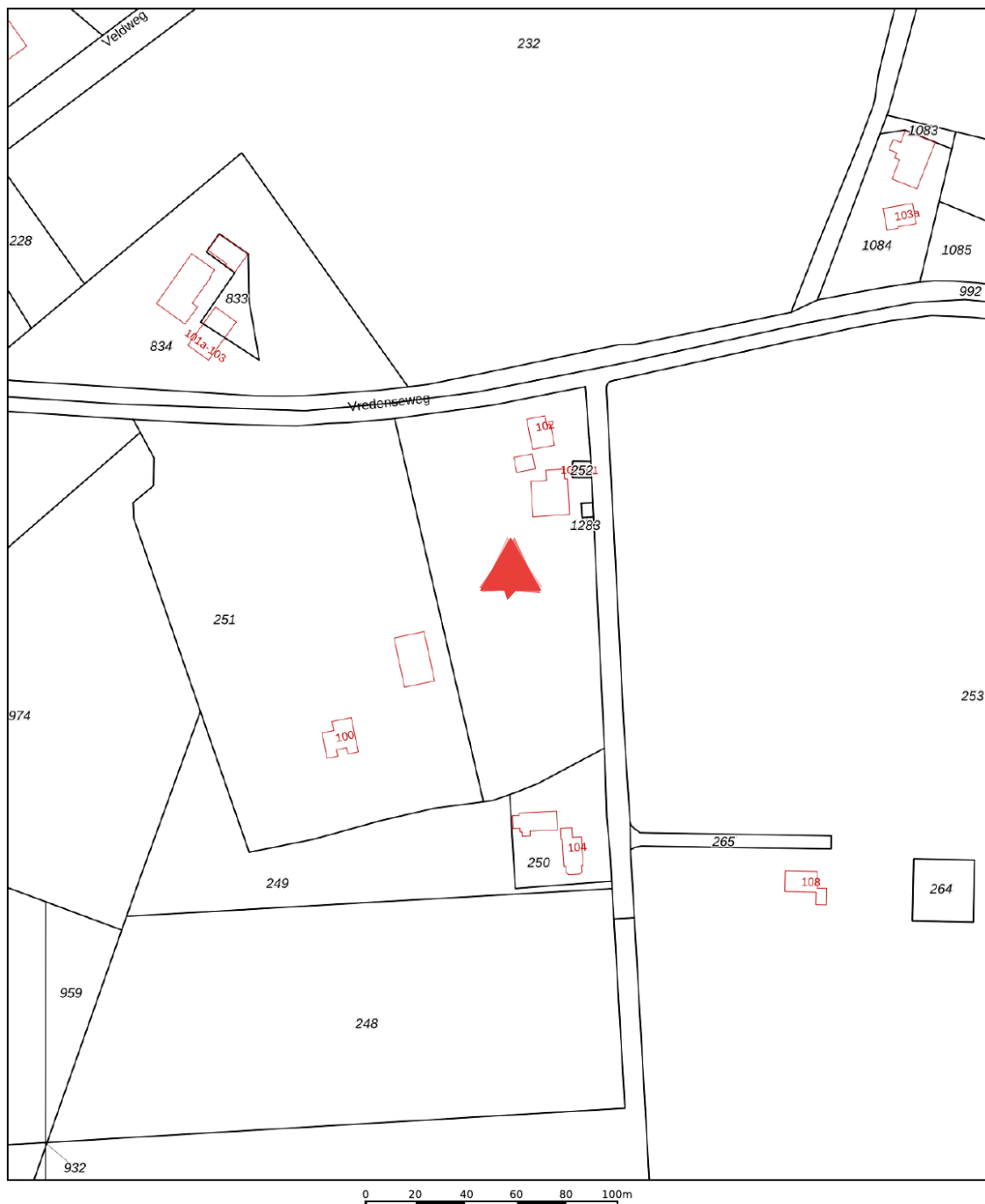
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Groenlo

Kadastrale kaart

Uw referentie: 7141MB 102



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Groenlo

Sectie F

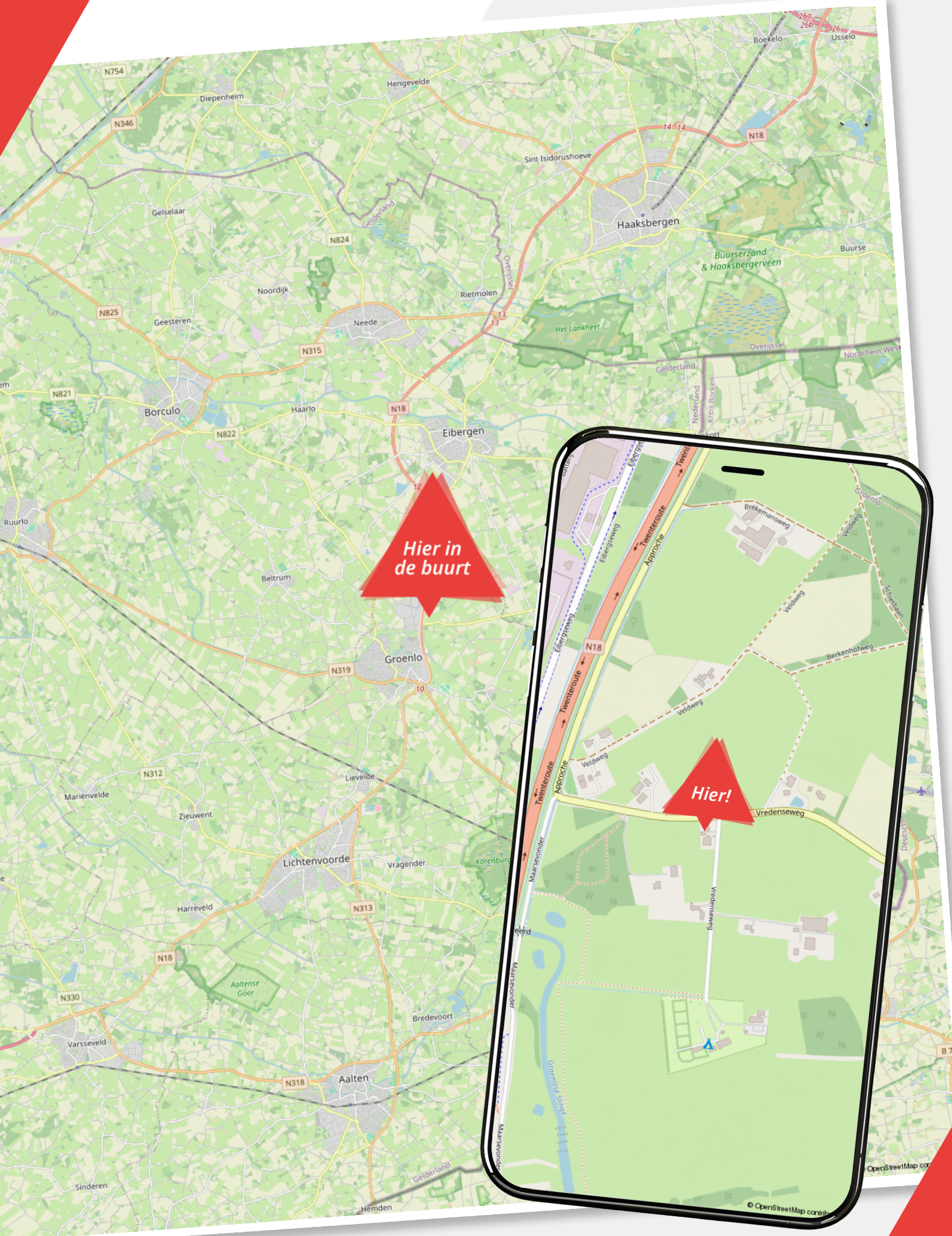
Perceel 1282

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
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

Vredenseweg 102

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de bijkeuken / kledingkasten boven			
- Losse kast beneden slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			

Lijst van zaken

Vredenseweg 102

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

Lijst van zaken

Vredenseweg 102

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

Over ons

Wij zijn Wormgoor

EIBERGEN

Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131
7131 LJ Lichtenvoorde
0544-37 19 79

NEEDE

Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

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.

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net



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

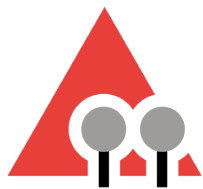
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering komen te ondertekenen. Voor die tijd krijg je de concept akten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Notities

Ben jij al verkocht?

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

WORMGOOR
LAND & PLAS



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



Nieuwmarkt 131
7131 LJ Lichtenvoorde



0544-37 81 62



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

