



Vraagprijs  
€ 300.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
103 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
166 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
3



Energie label  
B



**KRUISKAMP 23**  
EIBERGEN

## WELKOM BIJ

### Kruiskamp 23 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](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*





## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: **103 m<sup>2</sup>**  
Perceeloppervlakte: **166 m<sup>2</sup>**  
Inhoud: **420 m<sup>3</sup>**  
Soort: **Eengezinswoning**  
Aantal slaapkamers: **3**

Cv-ketel: **Remeha 2020**  
Verwarming: **C.v.-ketel**  
Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie**

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
B



Bouwjaar  
1986



Kamers  
4



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Welkom thuis aan de Kruiskamp 23, een praktische gezinswoning in het groen van Eibergen

Op zoek naar een nette hoekwoning op een rustige plek met ruimte, licht en een zonnige tuin? Deze goed onderhouden woning aan een doodlopend straatje in een kindvriendelijke wijk heeft alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Omringd door groen en met school en speeltuin op loopafstand is dit een ideale plek voor gezinnen of starters die rustig willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.

### WONING

Je komt binnen via de entree met karakteristieke glas-in-loodramen. In de hal vind je de trapopgang, meterkast, een eenvoudig toilet met fonteintje en ruimte voor een garderobe. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen, een elektrische haard en een tuindeur naar de zonnige achtertuin. Er is voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. De aangrenzende keuken (vernieuwd in 2016) is strak afgewerkt in lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, koelkast, afzuigkap, vaatwasser en volop opbergruimte. De raampartij bij de keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in kunststof kozijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer en twee kinderkamers of werkruimtes. Alle kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met HR++ glas. Op de overloop bevindt zich bovendien een handige, op maat gemaakte inbouwkast voor extra bergruimte. De badkamer (vernieuwd in 2019) is modern afgewerkt met een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, is in gebruik als zolderkamer met bergruimte achter de knieschotten. Hier bevinden zich ook de cv-ketel (2020) en de witgoedaansluitingen. Via een luik is bovendien een extra vliering bereikbaar.

### BUITENRUIMTE

De onderhoudsvrije voortuin is praktisch aangelegd en voorzien van een carport met plek voor één auto. De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is verzorgd aangelegd met vaste plantenbakken, een overkapping en een handige achterom. De aangebouwde stenen berging, bereikbaar vanuit de tuin én vanaf de straatzijde, biedt veel ruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Rolluiken zijn geplaatst op de begane grond en bij de slaapkamer aan de voorzijde voor extra comfort.

### LIGGING

De woning ligt aan een doodlopend straatje in een rustige en kindvriendelijke buurt, met een speeltuintje aan de voorzijde en een groenstrook met voetbalveldje aan de achterzijde. De basisschool en kinderopvang zijn op loopafstand bereikbaar. Winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Eibergen zijn snel te bereiken per fiets. Een fijne, praktische woonplek met volop groen om je heen.

### KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 103 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 166 m<sup>2</sup>
- Dakisolatie vanaf bouw, muurisolatie in 2024, vloerisolatie in 2022
- Kunststof kozijnen op de verdieping, met HR++ glas aan de voorzijde
- Rolluiken op de begane grond en voorzijde verdieping
- Gelegen aan doodlopend straatje met voldoende openbare parkeergelegenheid
- Energielabel B (geldig tot 18-07-2035)
- Op loopafstand van basisschool en kinderopvang

VRAAGPRIJS: € 300.000,- 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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Eerste verdieping

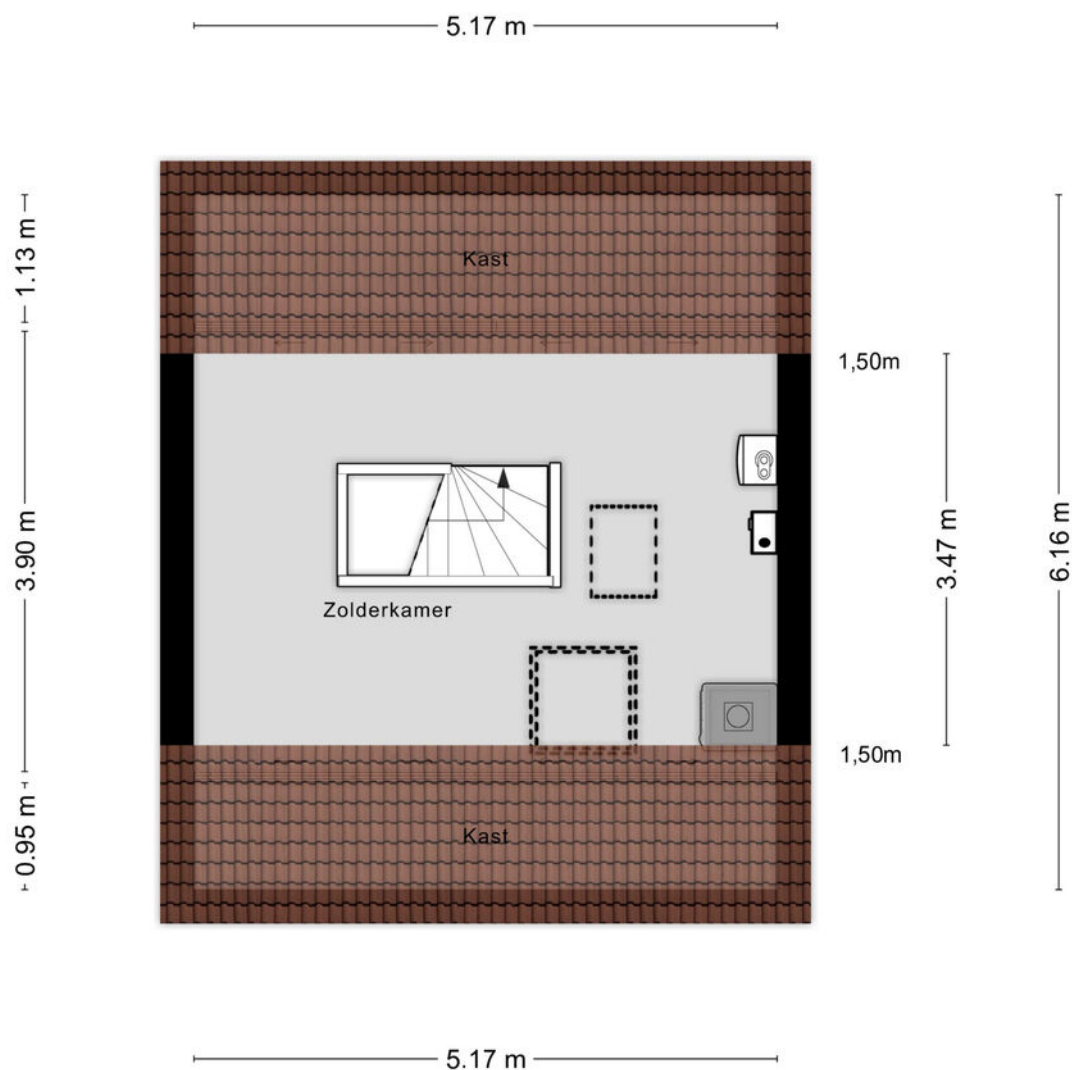


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

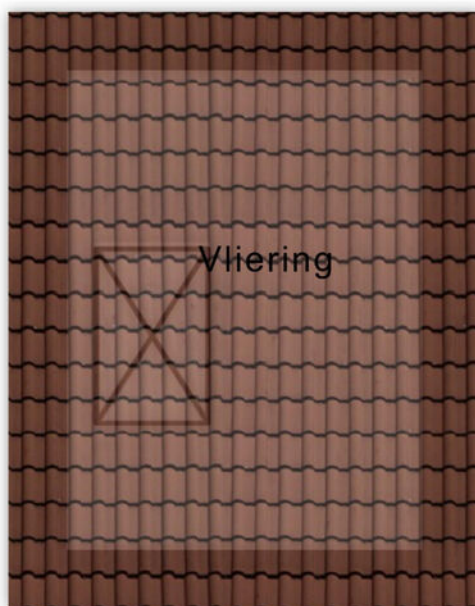
# Plattegrond

## Vliering



1.82 m

2.46 m

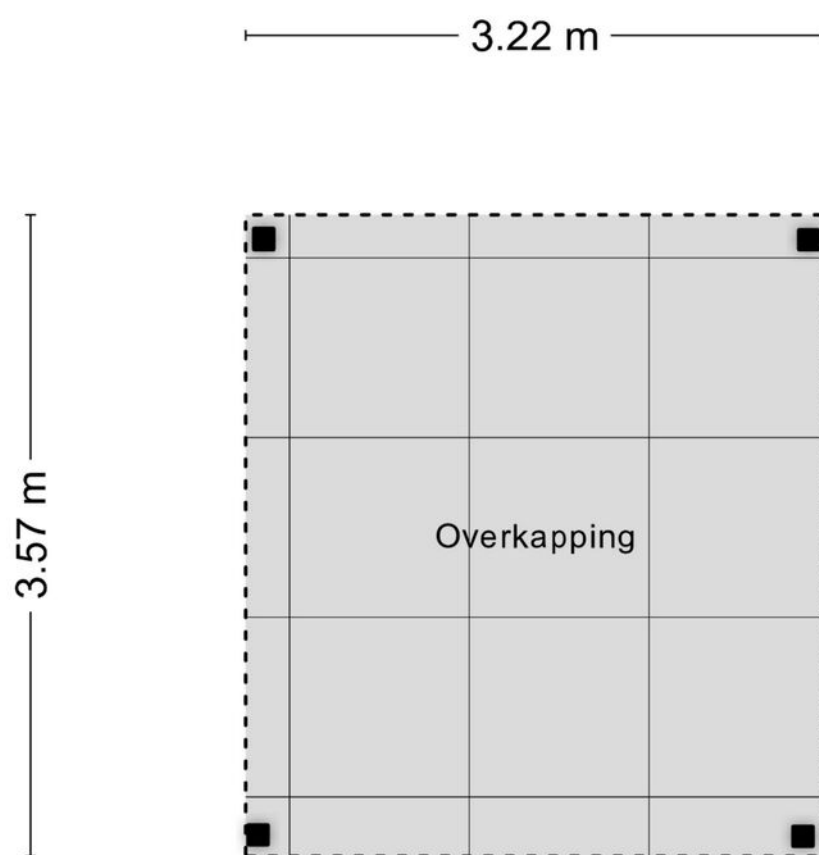


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



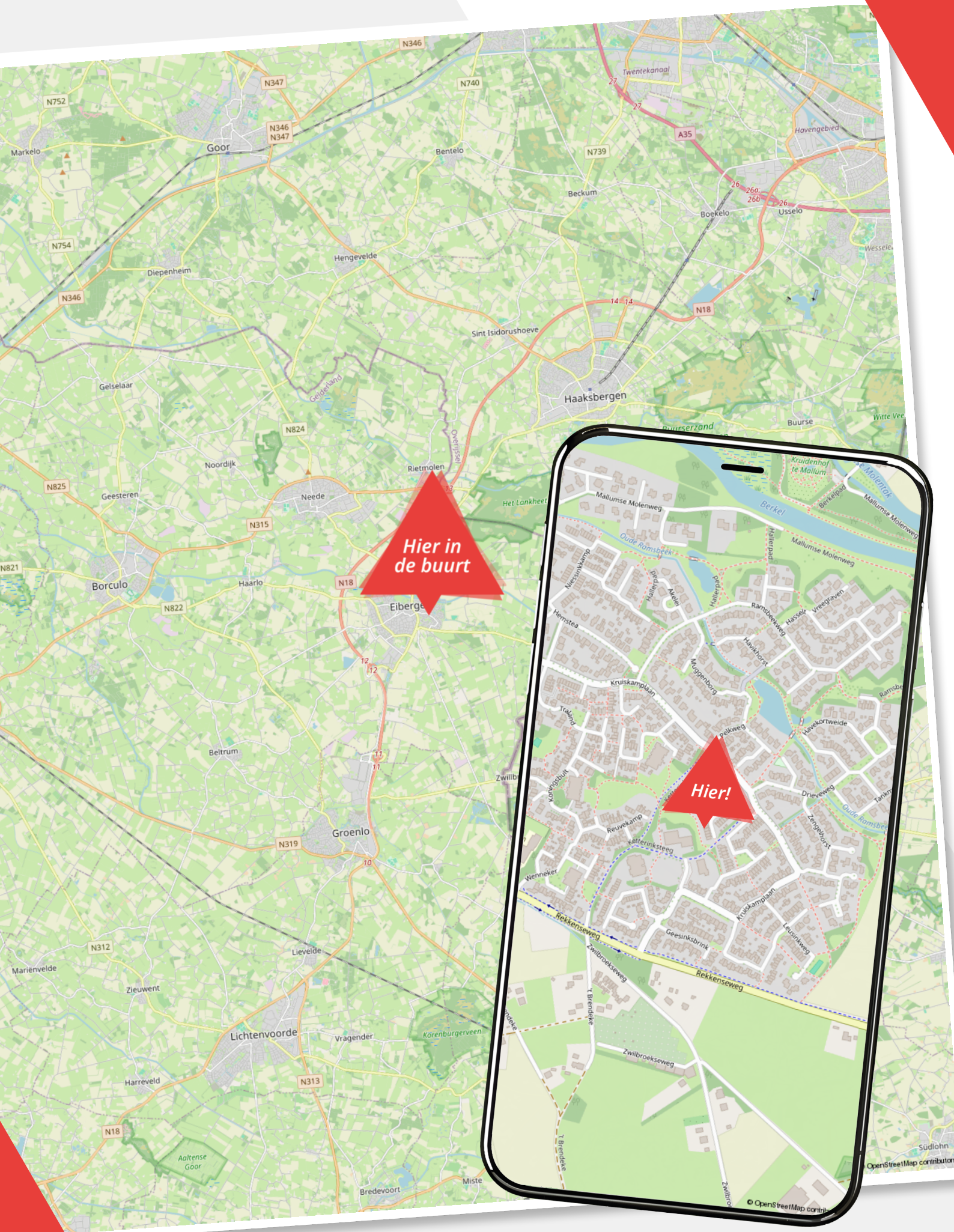
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eibergen
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1296
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 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




















## Kruiskamp 23

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast			
- Planken berging voorzijde woning			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
- PVC			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			




# Lijst van zaken

## Kruiskamp 23

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			

# Lijst van zaken

## Kruiskamp 23

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			



## 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](mailto:info@wormgoor.net)

[www.wormgoor.net](http://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.





# 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. Pas 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.



# 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](mailto:info@wormgoor.net)  
🌐 [www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net)

