



*Nette tussenwoning  
met vier slaapkamers,  
met de optie tot een  
vijfde slaapkamer en  
een onderhoudsvrije  
tuin op het zuidwesten.*

Vraagprijs  
€ 287.500,- k.k.



Woonoppervlakte  
127 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
150 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
5



Energie label  
B



**PAPAVERSTRAAT 14**

EIBERGEN

## WELKOM BIJ

### Papaverstraat 14 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:	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	150 m <sup>2</sup>
Inhoud:	481 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	5
Overig inpandige ruimte:	7 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Nefit 2013
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ beglazing

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energietabel  
B



Bouwjaar  
1972



Kamers  
6



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Ruime tussenwoning met woonkeuken, bijkeuken, berging en volop slaapkamers

Aan een rustige straat in Eibergen staat deze nette tussenwoning aan de Papaverstraat 14. De woning biedt opvallend veel ruimte, met een praktische indeling en maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping. Daarnaast is er op de tweede verdieping nog een extra slaapkamer te realiseren. Ook op energetisch vlak zit je hier goed: de woning beschikt over energielabel B, is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en is in de afgelopen jaren op meerdere punten verbeterd.

### WONING

Je komt binnen aan de voorzijde van de woning, waar een vernieuwde luifel zorgt voor een droge binnenkomst. In de entree is ruimte voor de garderobe en je hebt toegang tot het gastentoilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en een kelderkast/provisiekast voor extra opslag.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken. Dit is een fijne ruimte waar voldoende plek is voor een eettafel en waar je prettig uitkijkt over de achtertuin. De keukenopstelling is netjes onderhouden en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Het werkblad is uitgevoerd in donker natuursteen en in de woonkeuken ligt een lichte plavuizenvloer.

Via de woonkeuken is de woonkamer bereikbaar. Deze is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een langwerpige opzet, waardoor er genoeg ruimte is voor een zithoek en eventueel een extra eettafel of werkplek. De woonkamer is licht en praktisch in te delen.

Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken. Een handige ruimte met de witgoedopstelling en plek voor bijvoorbeeld extra voorraad of een extra koelkast/vriezer.

Via de bijkeuken bereik je de aangebouwde stenen berging. Hier bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen en er is voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap en overige spullen. Vanuit de berging is daarnaast direct de achtertuin bereikbaar.

De woning is op de begane grond voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, met uitzondering van de achterdeur van de berging.

Via de vaste trap in de entreehal kom je op de eerste verdieping. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig met fonteintje, wat prettig is in dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers aanwezig. Aan de voorzijde bevinden zich een ruimere slaapkamer en een kleinere slaapkamer, geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers aanwezig van goed formaat, waar met gemak een tweepersoonsbed geplaatst kan worden. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken bovendien over screens, wat prettig is in zowel de zomer als de winter.

De badkamer ligt centraal op deze verdieping en is deels vernieuwd in 2018. De ruimte is smal maar functioneel ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel met meubel, spiegelwand en designradiator. De douche is hierbij het vernieuwde deel; de overige onderdelen dateren uit 2003.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is nog verder af te werken en biedt volop mogelijkheden. Hier is een vijfde slaapkamer te realiseren, wat de woning extra aantrekkelijk maakt voor grotere gezinnen of voor wie graag extra ruimte wil voor werk of hobby's.

De woning is voorzien van energielabel B (geldig tot 23-04-2030). In 2023 zijn er 13 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is het dak in 2019 na-geïsoleerd en zijn de voor- en achtergevel in het verleden na-geïsoleerd.



# Omschrijving & bijzonderheden

## BUITENRUIMTE

De achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd, wat zorgt voor veel gemak. Door de ligging op het zuidwesten is er een goede zonligging en is er voldoende ruimte om prettig buiten te zitten.

Achterin de tuin bevindt zich een overkapping over de volledige breedte van het perceel. Een fijne plek om beschut te zitten en langer van het buitenseizoen te genieten.

Ook is er een achterom aanwezig, handig voor fietsen en tuinspullen.

## LIGGING

Papaverstraat 14 ligt aan een doodlopende straat in een rustige woonomgeving in Eibergen. Hierdoor is er weinig verkeer en is het prettig wonen.

Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en het centrum van Eibergen zijn op korte afstand bereikbaar. Ook zijn uitvalswegen richting omliggende plaatsen goed te bereiken.

Parkeren vindt plaats in de openbare parkeerplaatsen in de straat.

## KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 127 m<sup>2</sup>
- Perceelsoppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup>
- Energielabel B (geldig tot 23-04-2030)
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Mogelijkheid tot vijfde slaapkamer op zolder
- Bijkeuken en aangebouwde stenen berging
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Achtertuin op het zuidwesten met brede overkapping

VRAAGPRIJS: € 287.500,- k.k.

AANVAARING: IN OVERLEG

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.









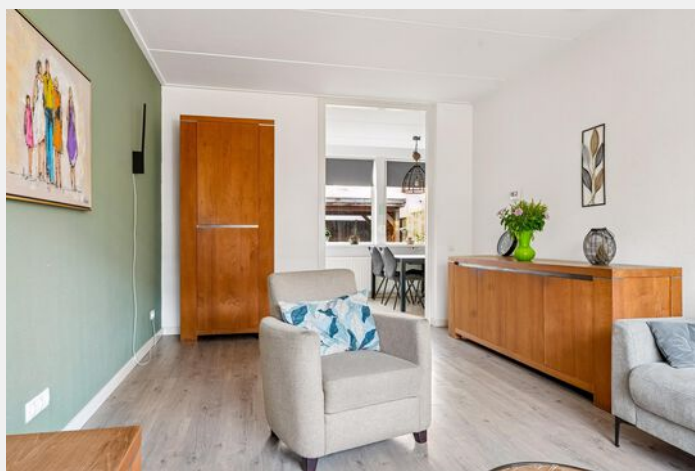




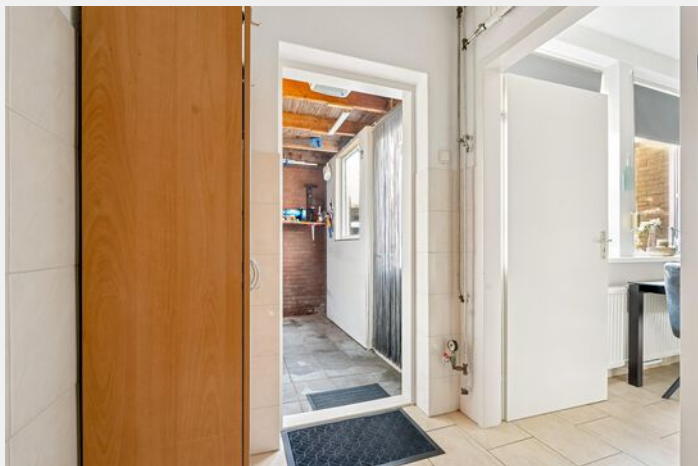
































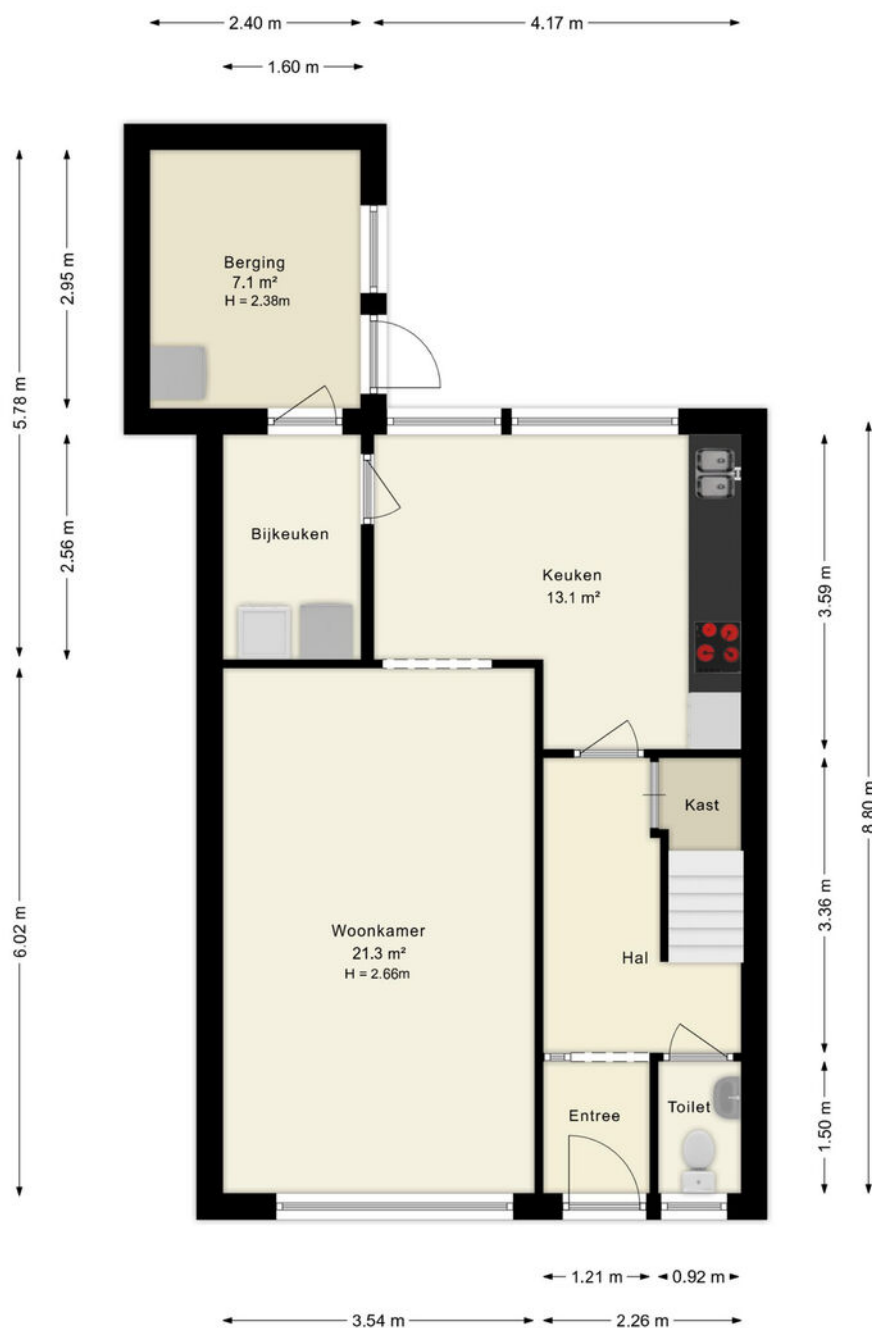






# Plattegrond

## Begane grond



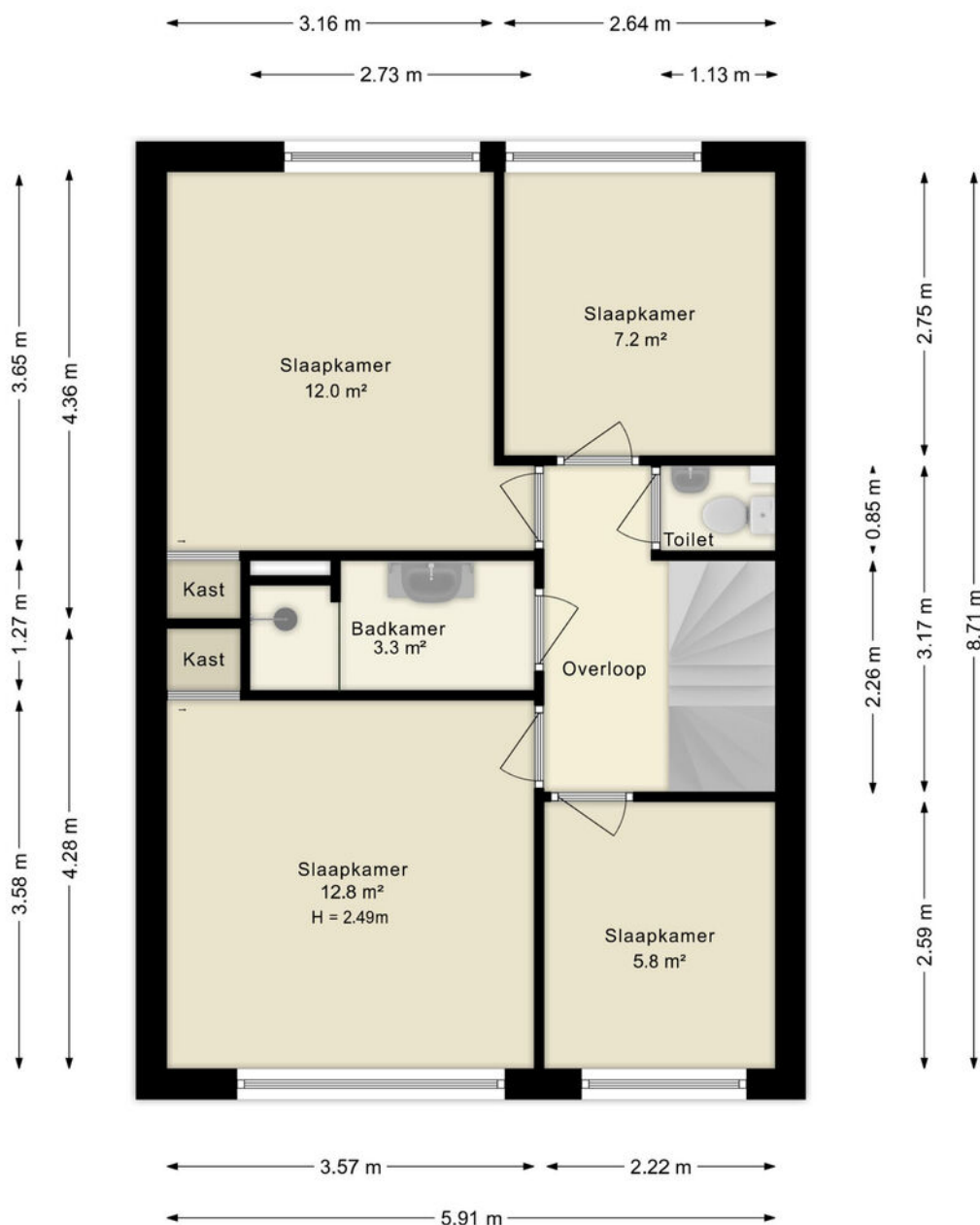
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlakte-maten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;



# Plattegrond

## Eerste verdieping



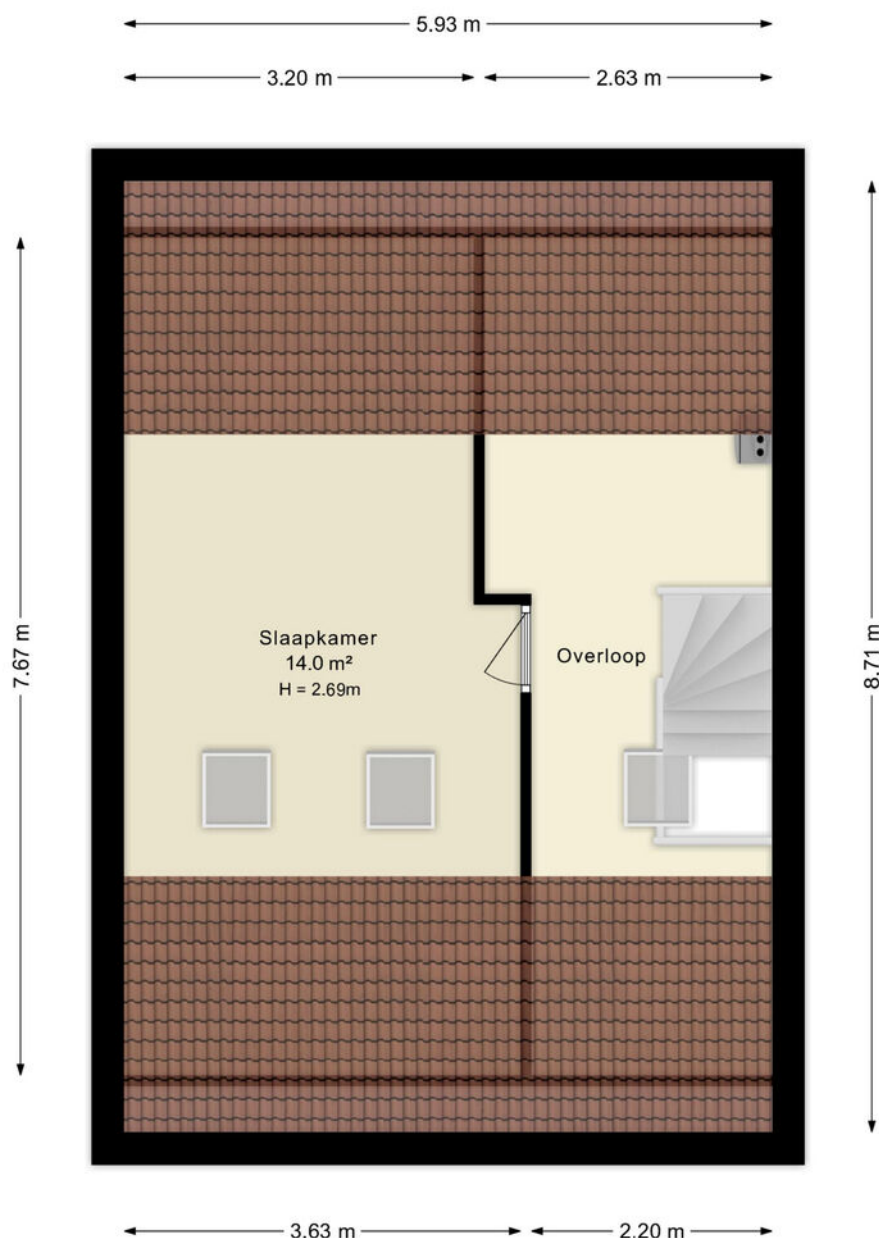
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetmaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;



# Plattegrond

## Tweede verdieping

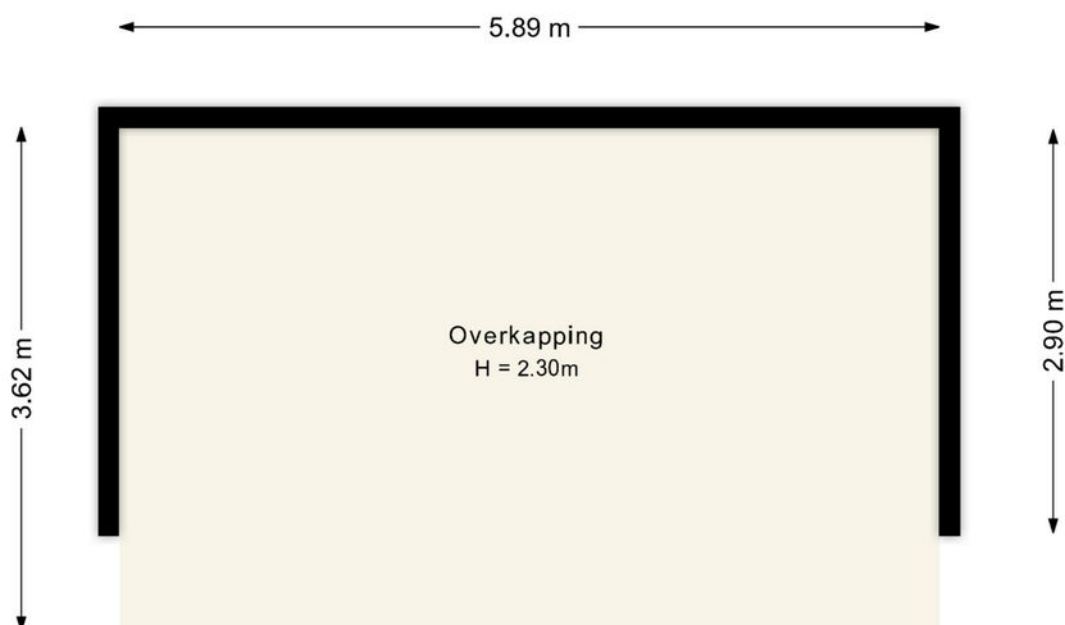


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlakte-maten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;

# Plattegrond

## Overkapping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen 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 oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;

© HUUB House Visuals 2026





# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



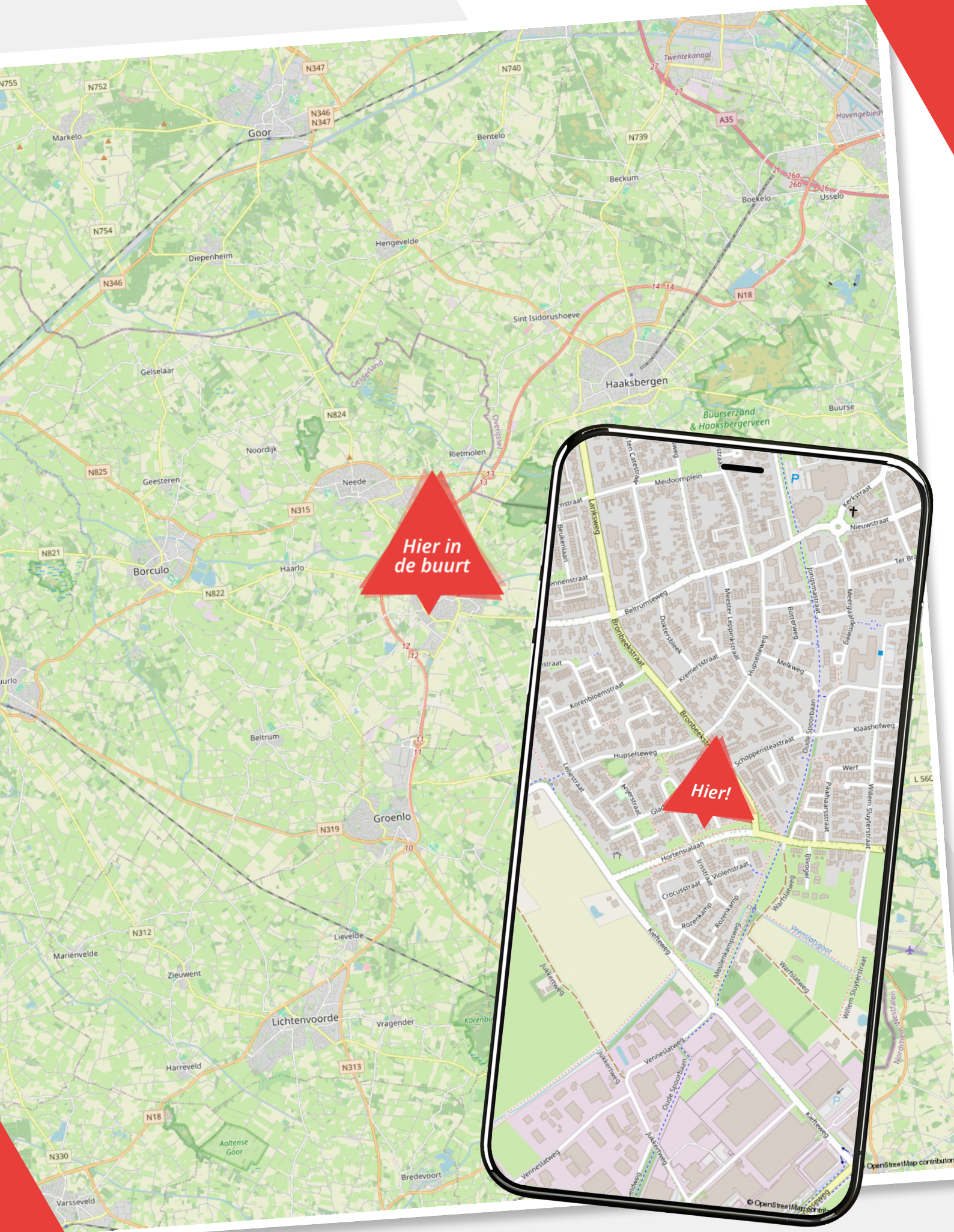
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Eibergen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2585
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024  
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



















## Papaverstraat 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Nieuwe PAX kast op grote slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			



# Lijst van zaken

## Papaverstraat 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			



# Lijst van zaken

## Papaverstraat 14

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			



## 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.





# 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)

