



Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.



Woonoppervlakte
266 m²



Perceeloppervlakte
478 m²



Slaapkamers
6



Energie label
C



GROTESTRAAT 95
EIBERGEN

WELKOM BIJ

Grotestraat 95 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:	266 m ²
Perceeloppervlakte:	478 m ²
Inhoud:	1125 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	5
Overig inpandige ruimte:	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	36 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Cv-ketel:	Remeha calenta 2024
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1926



Kamers
7



Omschrijving & bijzonderheden

Een karakteristiek herenhuis uit de jaren twintig, waar bijna een eeuw historie prachtig samengaat met het wooncomfort van nu. Aan de Grotestraat 95 staat deze markante vrijstaande woning uit 1926: statig aan de voorzijde, verrassend royaal achter de gevel en rijk aan authentieke details. Hoge plafonds, glas-in-lood, granitovloeren, een erker, fraaie paneeldeuren en een klassieke schouw bepalen de sfeer. Vanaf 2010 is de woning bovendien op grote schaal vernieuwd en verduurzaamd, met respect voor het oorspronkelijke karakter.

Met maar liefst 266 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers in het oorspronkelijke woonhuis en een in 2014 gerealiseerd bijgebouw dat in 2020 volledig is afgebouwd als mantelzorgwoning, biedt dit huis uitzonderlijk veel mogelijkheden. Meerdere generaties onder één dak, mantelzorg of wonen en werken aan huis: hier kan het, met behoud van privacy. De verzorgde tuin op het zuiden, eigen oprit en ligging aan de rand van het centrum van Eibergen maken het geheel compleet.

BENEDEN

Wie binnenstapt, begrijpt direct waarom dit huis bijzonder is. De klassieke entree met zijlichten en bovenlicht vormt een fraaie eerste kennismaking. Ook het metselwerk rondom de entree kent karakteristieke sierdetails. Achter de voordeur wacht een lichte en statige ontvangsthall met originele granitovloer, open trapopgang en het karakteristieke luikje naar de brievenbus.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer. De fraaie erker zorgt voor veel daglicht en biedt zicht op de voortuin en Grotestraat. Centraal in de ruimte bevindt zich de statige schouw met daarvoor een houtkachel. Op de vloer ligt prachtig parket in visgraatmotief en dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

Via fraaie en-suite deuren lopen we door naar het eetgedeelte: het hart van het oorspronkelijke woonhuis. Een lange eettafel voor familie en vrienden past hier met gemak. Hoge plafonds, het doorlopende visgraatparket en de eerste glas-in-looddetails geven ook deze ruimte volop karakter.

Aan de achterzijde volgt misschien wel een van de mooiste ruimtes van het huis: de serre. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht

en worden aan de bovenzijde omlijst door kleurrijke glas-in-loodpanelen. Onder de voeten ligt opnieuw een originele granitovloer en via openslaande deuren staat de serre rechtstreeks in verbinding met de tuin. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

Vanuit het eetgedeelte is de keuken bereikbaar. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een donker natuurstenen werkblad. Blikvanger is het royale Boretti-fornuis met dubbele oven en brede witte afzuigschouw. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, uitzicht op de tuin en toegang tot de provisiekelder.

Aansluitend bevinden zich de hal met toiletruimte en zijingang en de praktische bijkeuken met witgoedopstelling en extra spoelbak. Vanuit hier lopen we via een tweede hal met vaste kastenwand naar de overkapping.

Deze beschutte overkapping vormt de verbinding tussen het oorspronkelijke herenhuis en het bijgebouw. Er is ruimte voor een gezellige zithoek en een houtkachel, waardoor hier een sfeervolle buitenkamer is ontstaan.

BIJGEBOUW

Het bijgebouw is in 2014 casco gerealiseerd en in 2020 volledig afgebouwd als mantelzorgwoning. Daarmee beschikt Grotestraat 95 over een waardevolle extra woonfunctie, die qua uitstraling eigentijds is vormgegeven en tegelijkertijd prettig verbonden is met het oorspronkelijke huis.

De lichte entreehal, mede dankzij een aangebrachte lichtstraat, geeft toegang tot de eigen badkamer met toilet, inloofdouche en wastafel. Tevens is er een royale slaapkamer aanwezig in het bijgebouw.

Verderop opent de ruimte zich naar een royale multifunctionele woonkamer met keuken en ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek. Dankzij de gevelramen en lichtstraat is ook hier veel daglicht aanwezig. Via een tuindeur is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar. Het volledige bijgebouw beschikt over vloerverwarming.

Omschrijving

& bijzonderheden

Hierdoor leent de woning zich uitstekend voor bijvoorbeeld mantelzorg of een meer-generatiewoonsituatie, waarbij iedereen over een eigen leefomgeving beschikt. Ook wonen en werken onder één dak behoort tot de mogelijkheden, uiteraard voor zover passend binnen de geldende regelgeving.

BOVEN

Via de karakteristieke trap in de entreehal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een inloopkast en toegang tot het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één toegang biedt tot het dakterras boven de serre.

De in 2010 vernieuwde badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, royale inloepdouche en wastafel. De lichte betegeling in combinatie met de donkere vloer geeft de ruimte een tijdloze uitstraling. Ook is hier vloerverwarming en mechanische ventilatie aanwezig.

Een vaste open trap brengt ons naar de tweede verdieping. Op de royale overloop is toegang tot een grote bergruimte en nog eens twee slaapkamers. Beide beschikken over goede afmetingen en daglicht via de karakteristieke kleine dakkapellen; de slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien een dakraam.

In totaal telt het oorspronkelijke woonhuis daarmee vijf slaapkamers.

Vanaf 2010 is veel aan de woning vernieuwd. Zo zijn onder meer keuken en badkamer aangepakt, is aanwezige asbest verwijderd en is ook de voormalige ondergrondse tank aan de achterzijde verwijderd. De muren en daken van de hoofdbouw zijn in 2010 na-geïsoleerd en het dak van het bijgebouw in 2014.

De serre en het bijgebouw beschikken over vloerisolatie. Verder zijn er hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing en wordt de woning verwarmd door een Remeha Calenta cv-ketel uit 2024. Het geheel beschikt over energielabel C, geldig tot 14 september 2036.

BUITEN

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde wordt het herenhuis omlijst door een verzorgde voortuin met lage hagen en sierhekwerk. Naast de woning ligt de eigen oprit.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en met veel aandacht ingericht. Direct achter het huis ligt een royaal terras van klinkers, omgeven door groene borders en volwassen beplanting. De combinatie van het oorspronkelijke herenhuis, de moderne uitbreiding en het vele groen zorgt voor een verrassende en sfeervolle buitenruimte.

De overkapping tussen hoofdbouw en bijgebouw vormt een heerlijke beschutte zitplek. Verder naar achteren krijgt de tuin een groener karakter. Achter op het perceel is in 2020 bovendien een berging met overkapt gedeelte gerealiseerd.

De verschillende terrassen, hagen en groenpartijen maken dat er meerdere fijne plekken zijn om van de zon of juist de schaduw te genieten. Ondanks de royale bebouwing voelt het perceel van 478 m² ruim, verzorgd en aangenaam privé.

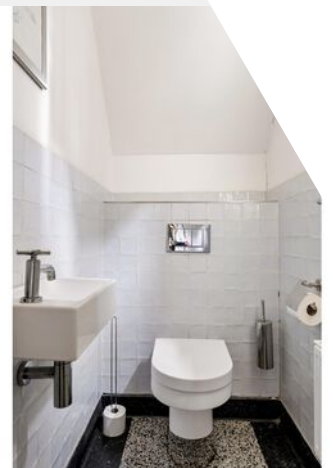
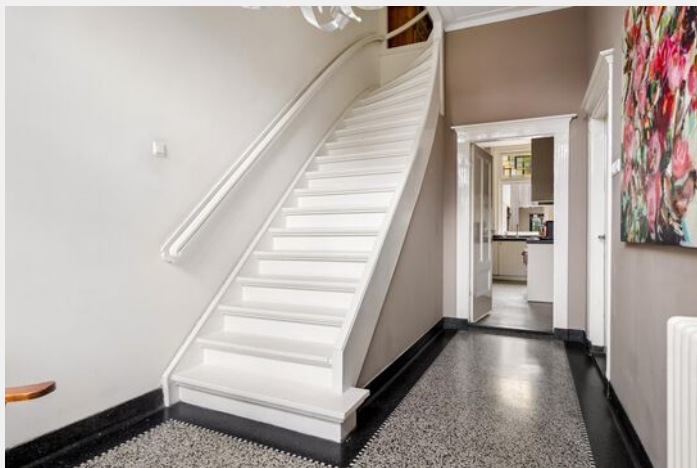
BUURT

Grotestraat 95 ligt aan de rand van het centrum van Eibergen. Een aantrekkelijke ligging waarbij de voorzieningen van het dorp dichtbij zijn, terwijl je thuis beschikt over veel woonruimte en een heerlijke eigen tuin.

Supermarkten, winkels, restaurants en overige centrumvoorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Ook Wandelpark De Maat ligt nabij: een prachtige groene omgeving voor een wandeling of ontspannen moment buiten.

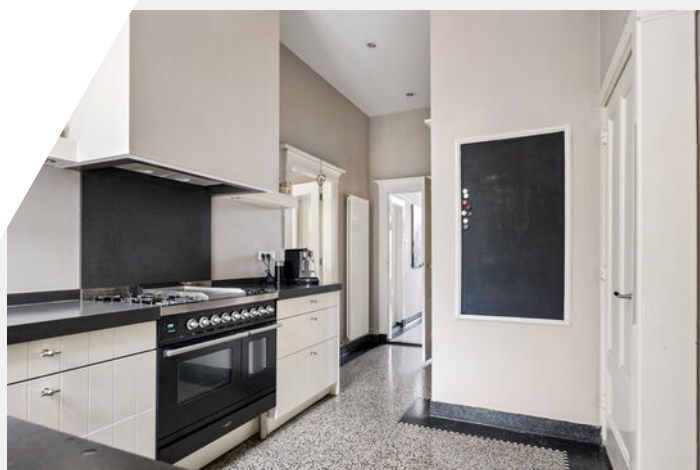
Juist voor wie graag royaal en karakteristiek wil wonen zonder afgelegen te zitten, is dit een fijne plek. Even naar de winkel, een hapje eten of het groen opzoeken: vanuit Grotestraat 95 kan het allemaal gemakkelijk.



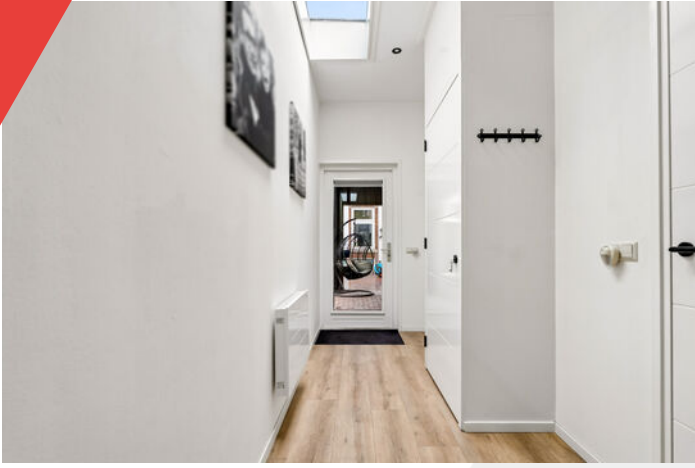


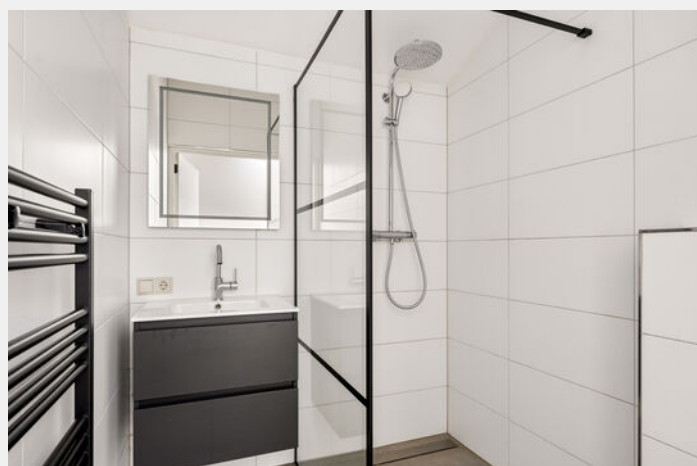
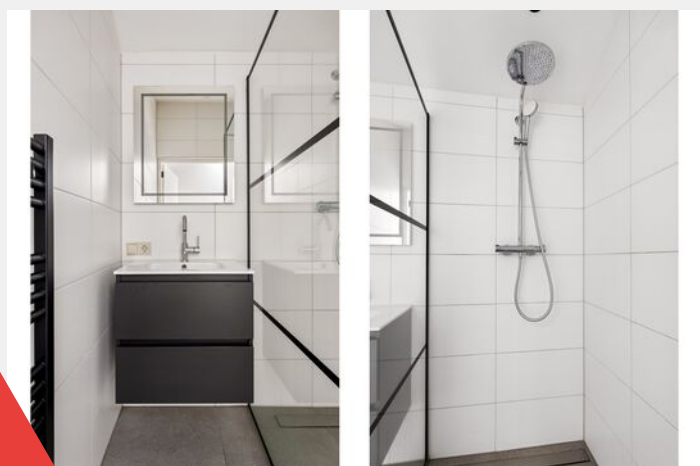
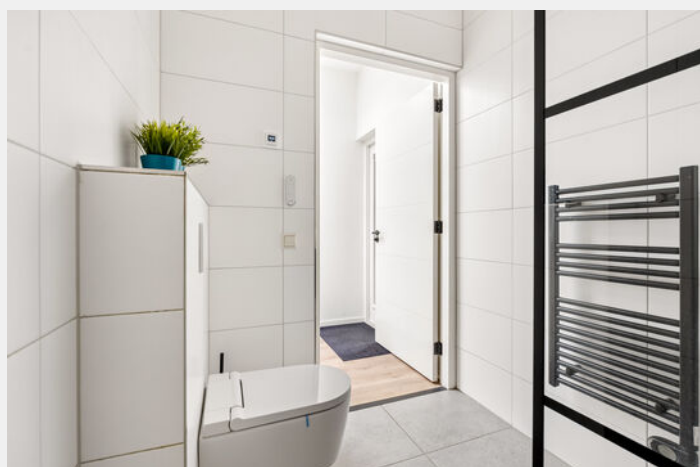








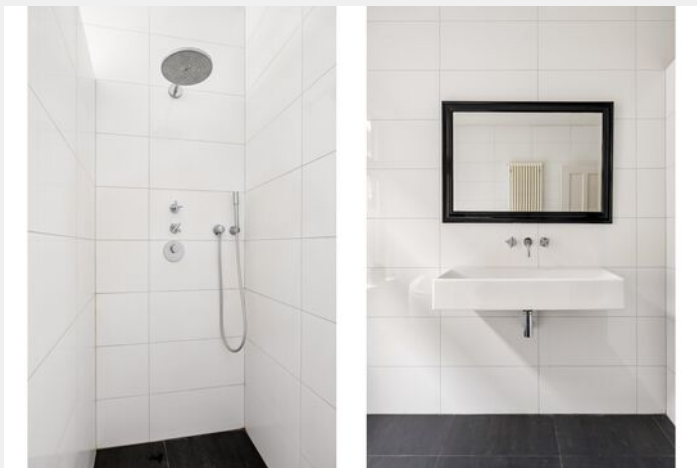












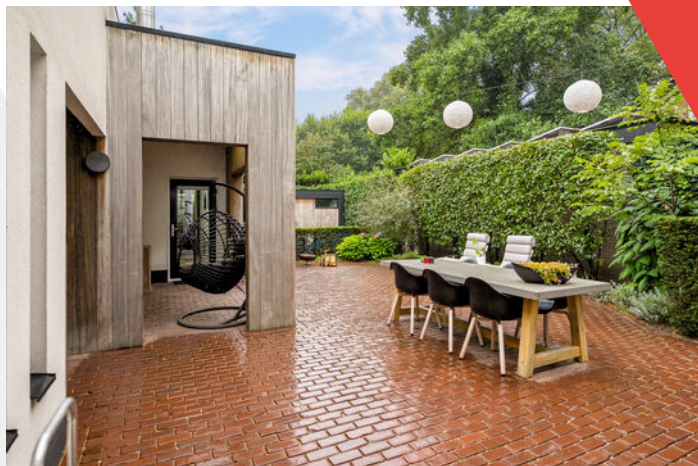
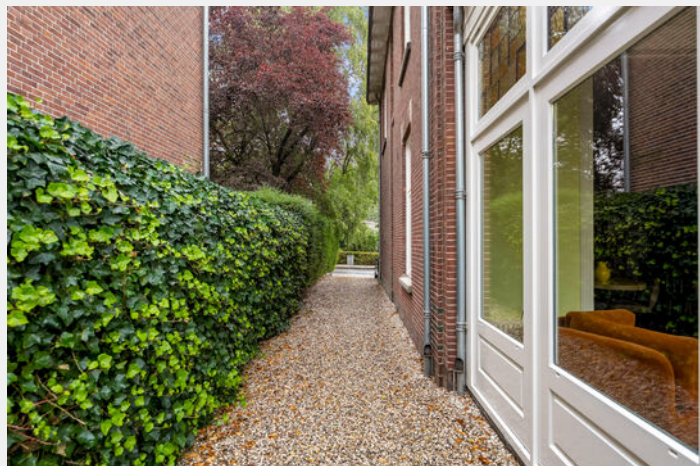


















Plattegrond

Begane grond



Deze plattegrond is een indicatief beeld van de woning. De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het is aan de koper te maken om de afmetingen te controleren. Het is aan de koper te maken om de afmetingen te controleren. Het is aan de koper te maken om de afmetingen te controleren.

Alle afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters. De afmetingen zijn in meters.

© H.J. van der Vlist 2025

Plattegrond

Eerste verdieping

Grotestraat 95 - Eibergen
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. Geloonde oppervlaktemat
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

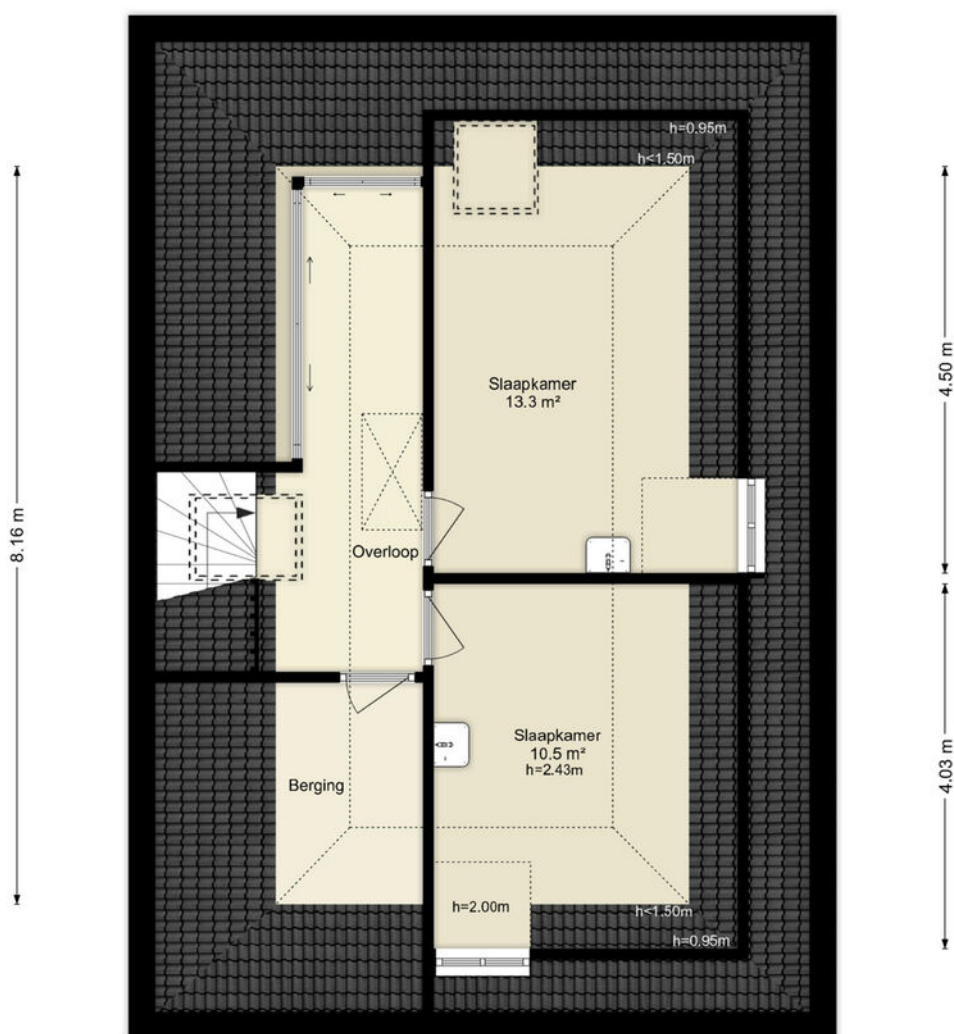
© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Tweede verdieping

Grotestraat 95 - Eibergen
Tweede Verdieping

1.33 m 3.37 m



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens- 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 oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

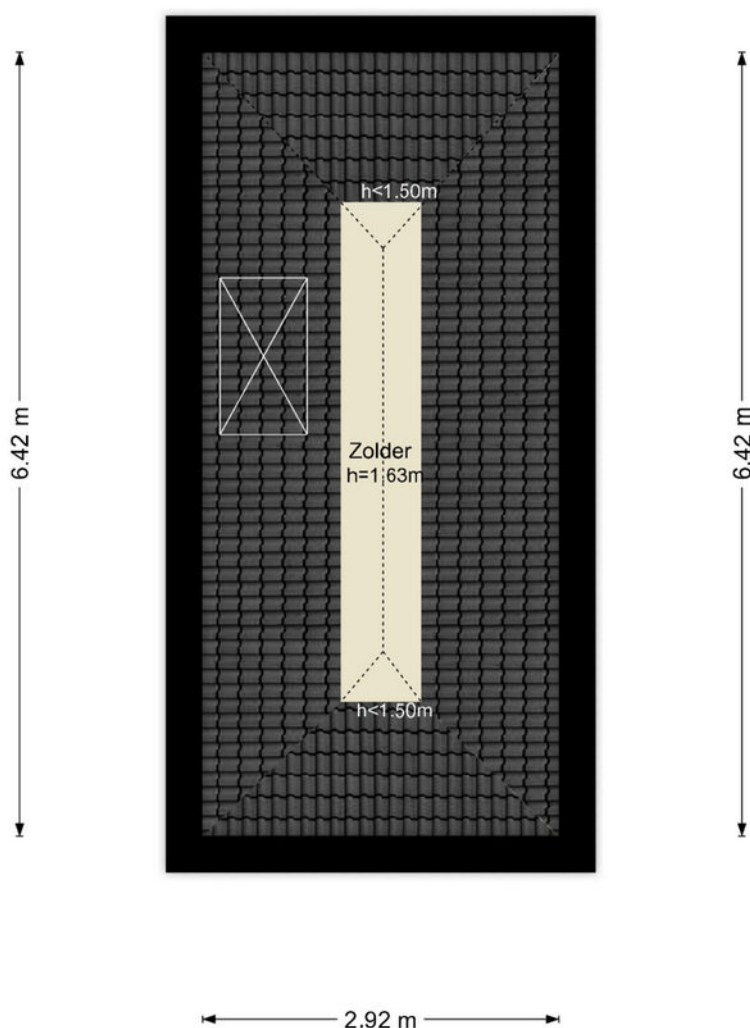
© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Zolder

Grotestraat 95 - Eibergen
Derde Verdieping

2.92 m



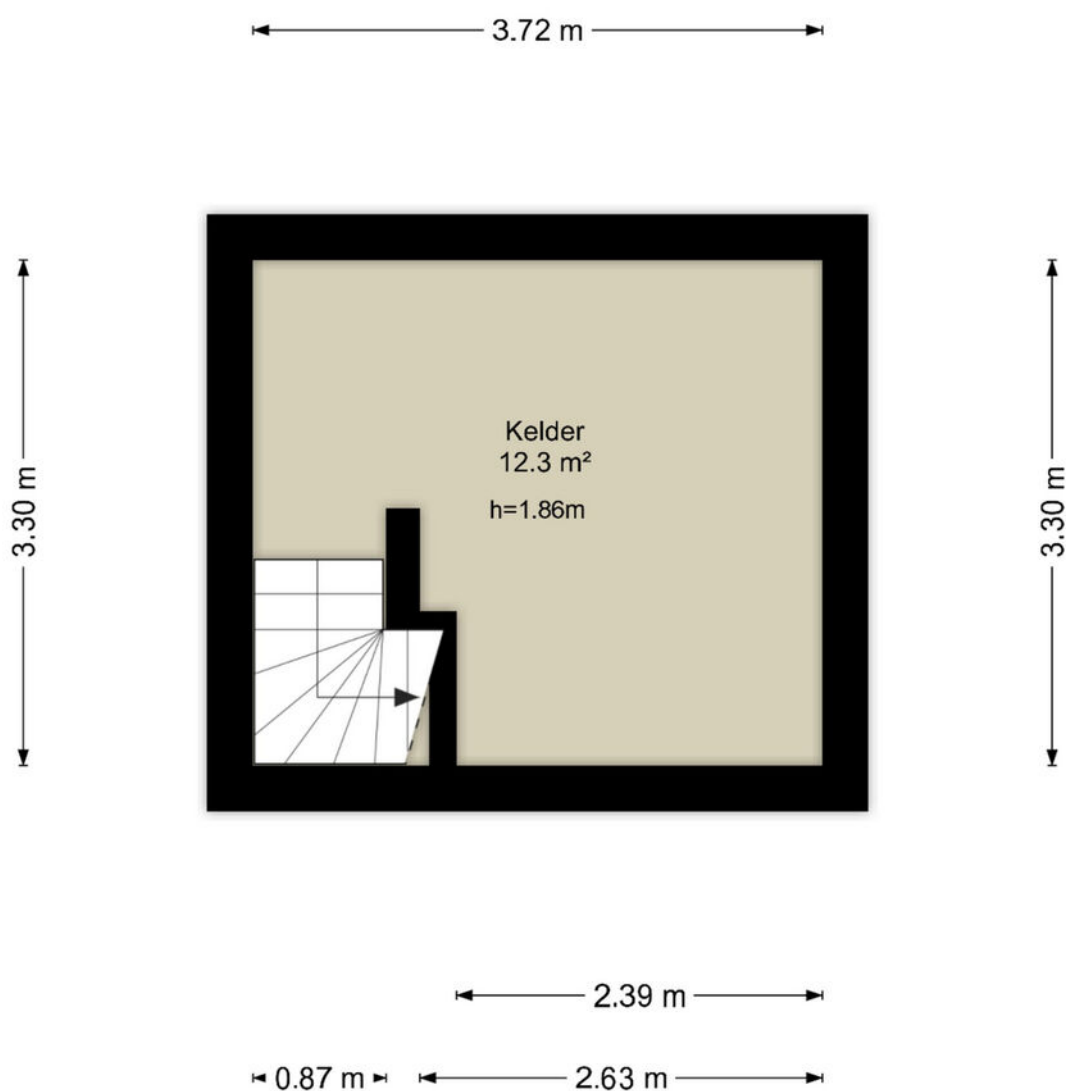
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

Plattegrond

Kelder

Grotestraat 95 - Eibergen Kelder



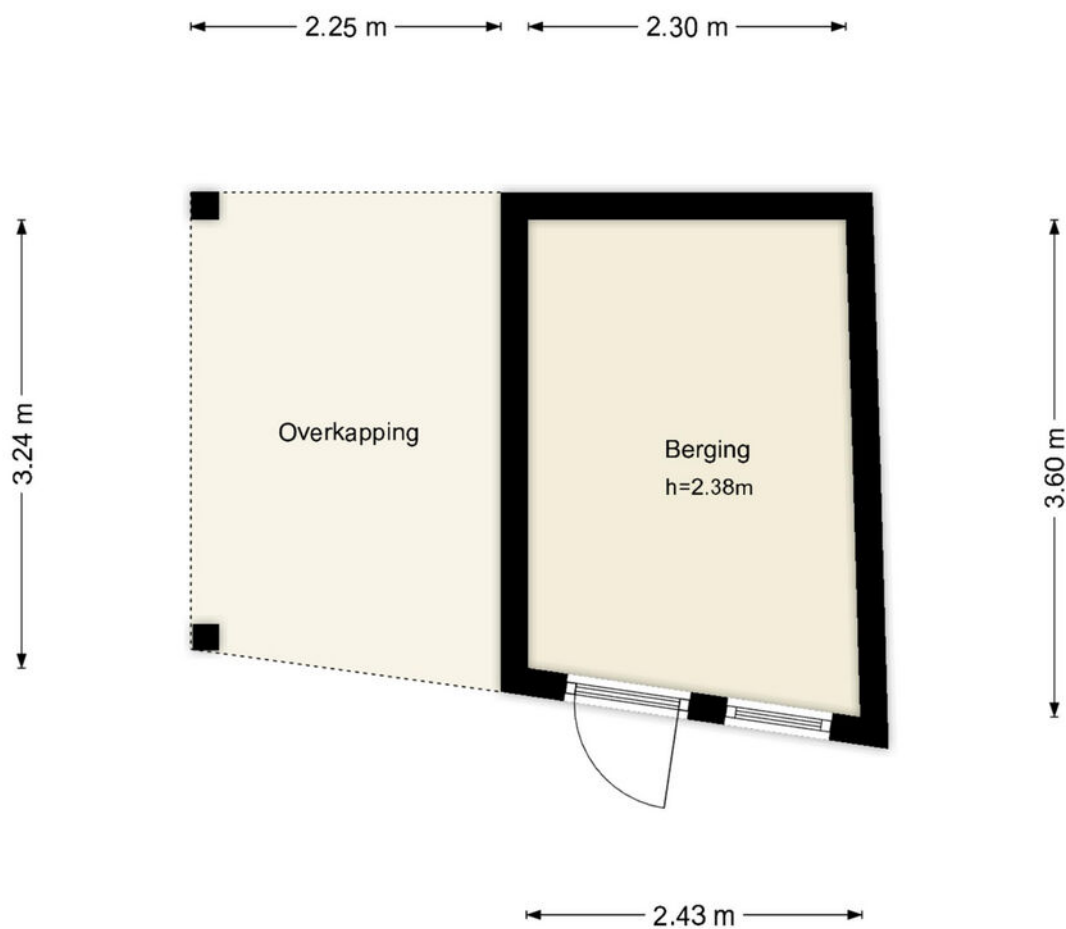
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

Plattegrond

Berging/Overkapping

Grotestraat 95 - Eibergen
Berging



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.

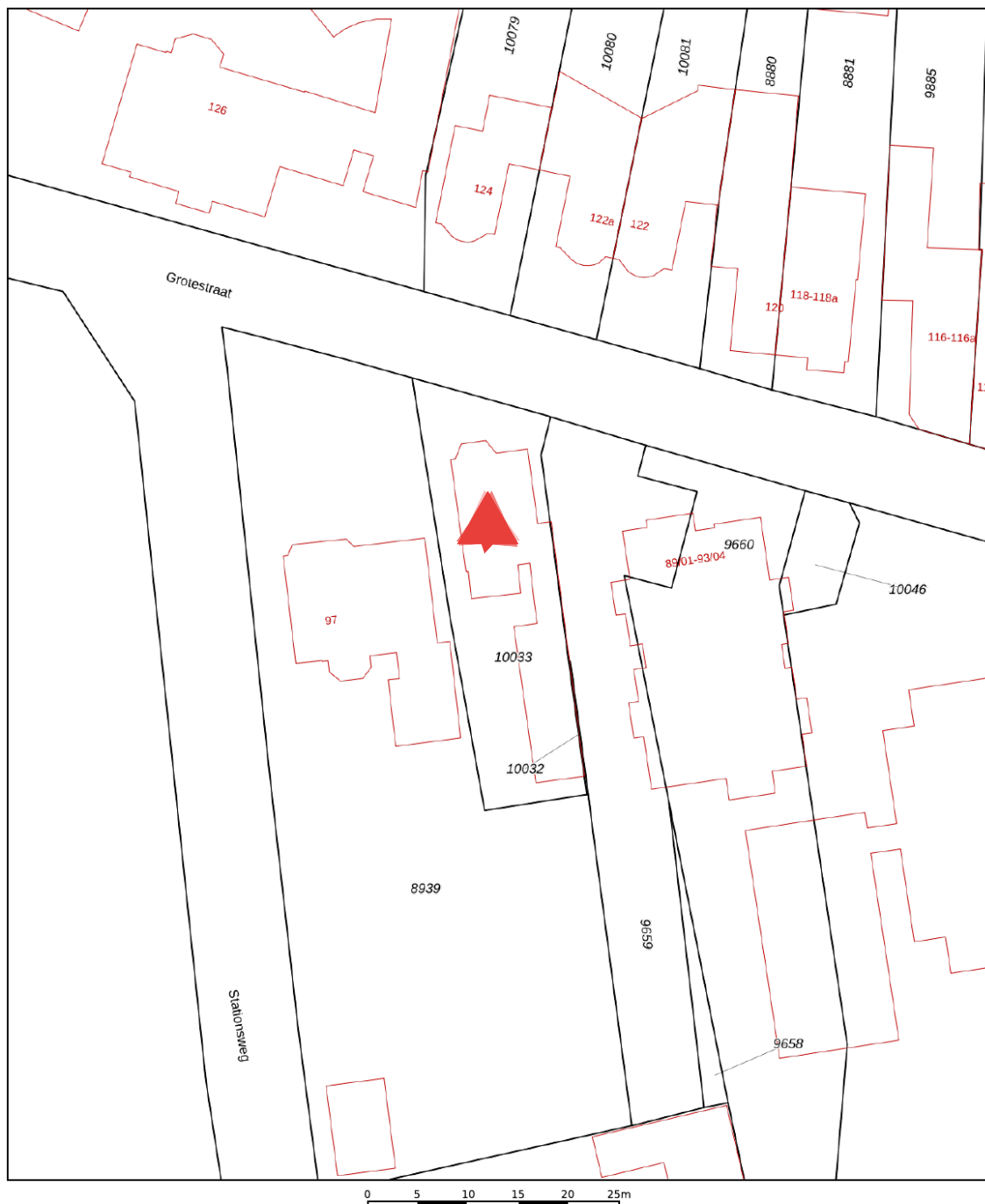
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eibergen

Sectie D

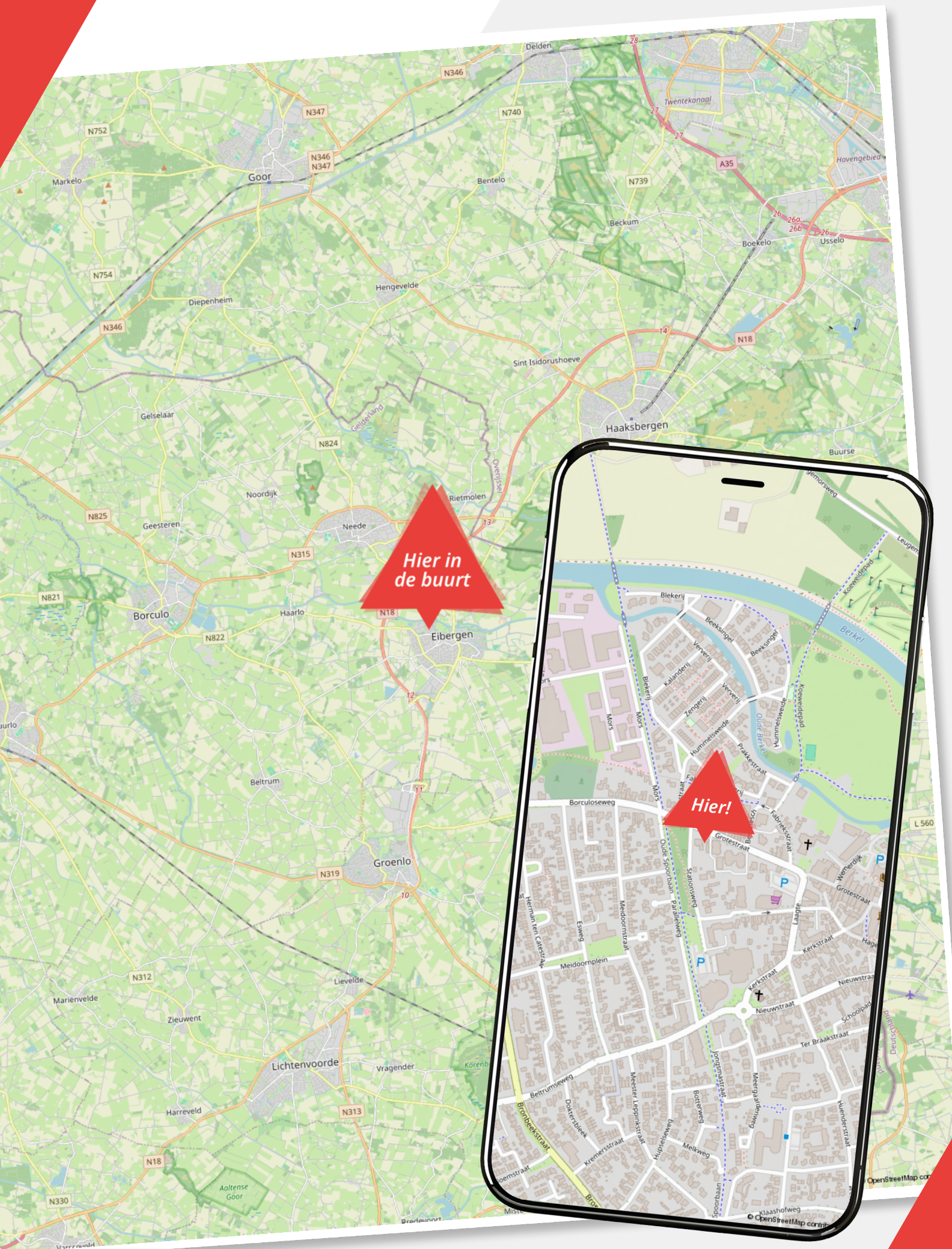
Perceel 10033

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 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

Grotestraat 95

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- Verlichting is in overleg met de verkopen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 kledingkasten op slaapkamers (Pax)			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsysteem			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			

Lijst van zaken

Grotestraat 95

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Camera systeem buiten en binnenin bijgebouw			
Houtkachel buiten in overleg			

Lijst van zaken

Grotestraat 95

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Walnotenboom			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

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

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.

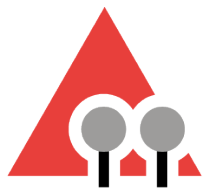


Verzekeringen

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.





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

