



*Zeer nette  
tussenwoning, met  
kunststof kozijnen, HR  
++ beglazing én 12  
zonnepanelen  
geplaatst in 2023.*

Vraagprijs  
€ 299.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
93 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
143 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
3



Energielabel  
C



**HARTEBROEKSEWEG 20**  
GROENLO

## WELKOM BIJ

### Hartebroekseweg 20 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**

**Maarten Oonk**



0545-47 50 75



makelaars@wormgoor.net

*Ik help je  
graag!*





## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: **93 m<sup>2</sup>**  
Perceeloppervlakte: **143 m<sup>2</sup>**  
Inhoud: **340 m<sup>3</sup>**  
Soort: **Eengezinswoning**  
Aantal slaapkamers: **3**

Cv-ketel: **Nefit ecoline hr 2012**  
Verwarming: **C.v.-ketel**  
Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie**

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
C



Bouwjaar  
1975



Kamers  
4



## Omschrijving & bijzonderheden

Goed onderhouden tussenwoning met zonnepanelen, kunststof kozijnen en een onderhoudsvriendelijke tuin in Groenlo.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met lage energielasten, een praktische indeling en een centrale ligging in een kindvriendelijke buurt? Dan is Hartebroekseweg 20 in Groenlo precies wat je zoekt! Deze fijne tussenwoning, gebouwd in 1975, is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn het dak en de vloer na-geïsoleerd, zijn er in 2023 12 zonnepanelen geplaatst én beschikt de woning volledig over kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Een slimme combinatie van comfort, duurzaamheid en onderhoudsgemak!

Met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een nette keuken, bijkeuken, bergzolder met potentie en een onderhoudsvriendelijke tuin, biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt of je nu starter, doorstromer of jong gezin bent.

### WONING

Bij binnenkomst in de hal tref je direct een verzorgde entree met de meterkast en een plek voor de garderobe. Vanuit hier loop je door naar de ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij en de ligging op het zuiden aan de voorzijde, valt er veel daglicht binnen. De woonkamer is groot genoeg voor een royale zithoek, en de strak weggewerkte radiatoren zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling. De kunststof kozijnen met HR++ glas dragen niet alleen bij aan de isolatie, maar ook aan geluidsreductie en onderhoudsgemak.

De woonkamer loopt naadloos over in het eetgedeelte aan de achterzijde, waar je via het raam uitkijkt op de achtertuin. Aangrenzend vind je de gesloten keuken: verzorgd, goed onderhouden en voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een combi-oven-magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en volop kastruimte.

Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken, met ruimte voor extra provisie of een tweede koelkast en toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan twee ruim bemeten zijn en één wat kleinere kamer, perfect als werkruimte, babykamer of inloopkast.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een keurige laminaatvloer en worden verwarmd middels radiatoren. Ook hier zijn overal kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat. De badkamer is volledig betegeld en modern ingericht met een inloopdouche, een tweede toilet, een wastafel en een wastafelmeubel met bergruimte. Alles bij elkaar een fijne en comfortabele gezinsbadkamer.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een ruime bergzolder die nu dienstdoet als opslagruimte en plek voor de witgoed- en cv-opstelling. Dankzij de hoogte en het vloeroppervlak biedt deze verdieping veel potentie. Met de plaatsing van een dakraam of dakkapel creëer je hier eenvoudig een volwaardige extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

### BUITENRUIMTE

De achtertuin is gelegen op het noorden en volledig onderhoudsvriendelijk aangelegd, ideaal voor wie geen groene vingers heeft maar wél buiten wil zitten. Er is een praktische overkapping aanwezig, die momenteel gebruikt wordt als berging, én een achterom voor gemakkelijke toegang met bijvoorbeeld fietsen of tuinspullen. Dankzij de noordelijke ligging blijft de tuin ook in de zomer heerlijk koel.

### LIGGING

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen en speeltuintjes in de directe omgeving. Op loopafstand vind je supermarkten, een basisschool en kinderopvang – ideaal voor jonge gezinnen. Daarnaast is de gezellige binnenstad van Groenlo met zijn terrassen, winkels, restaurants en historische stadskern eenvoudig met de fiets bereikbaar. Ook sportverenigingen, wandel- en fietsroutes en uitvalswegen richting Winterswijk, Eibergen en Doetinchem liggen binnen handbereik.



## Omschrijving & bijzonderheden

Groenlo staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer, rijke geschiedenis en bruisende lokale evenementen, zoals de Slag om Grolle. Een heerlijke plek om te wonen!

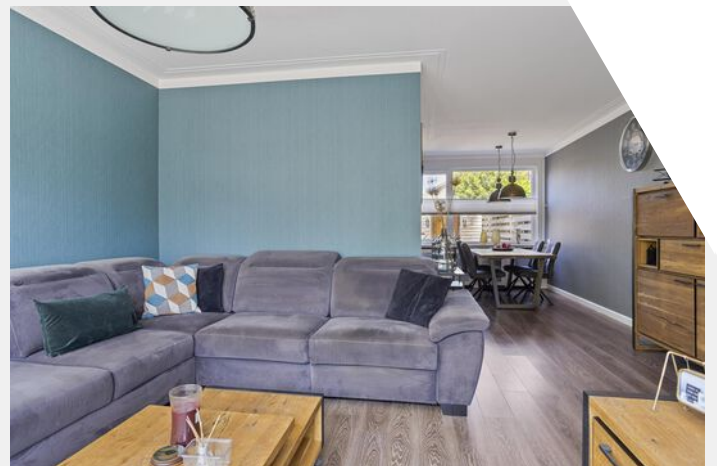
### KENMERKEN:

- Woonoppervlakte van 93 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte van 143 m<sup>2</sup>;
- Energielabel C (geldig tot 22-06-2027);
- Na vaststelling van energielabel kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2022), dakisolatie (2023) en vloerisolatie (2024) aangebracht;
- Woning wordt verwarmd middels Nefit Ecoline HR uit 2012;
- Woning op loopafstand van een basisschool, een kinderopvang en meerdere supermarkten.
- Het voorraam in de woonkamer is voorzien van elektrisch rolluik, tevens ook de 3 slaapkamers op de verdieping.

Hartebroekseweg 20 biedt comfort, duurzaamheid én ruimte op een uitstekende locatie. Met energiebesparende maatregelen zoals HR++ beglazing, zonnepanelen en na-isolatie, is dit een toekomstbestendige woning met lage energielasten. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze fijne woning in Groenlo!

De niet-zelfbewoningsclausule wordt meegenomen in de koopovereenkomst.



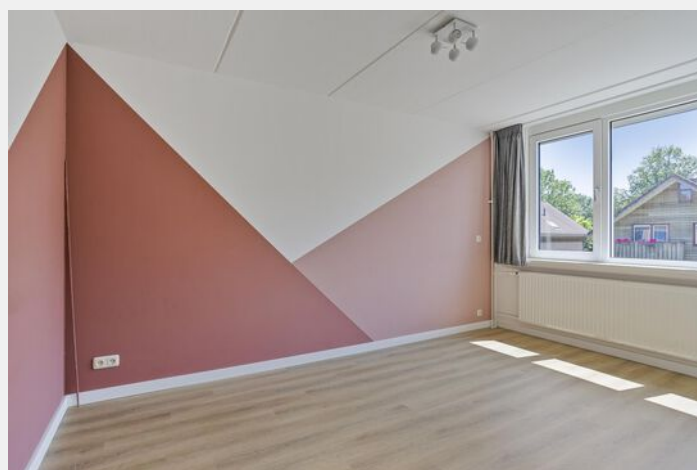














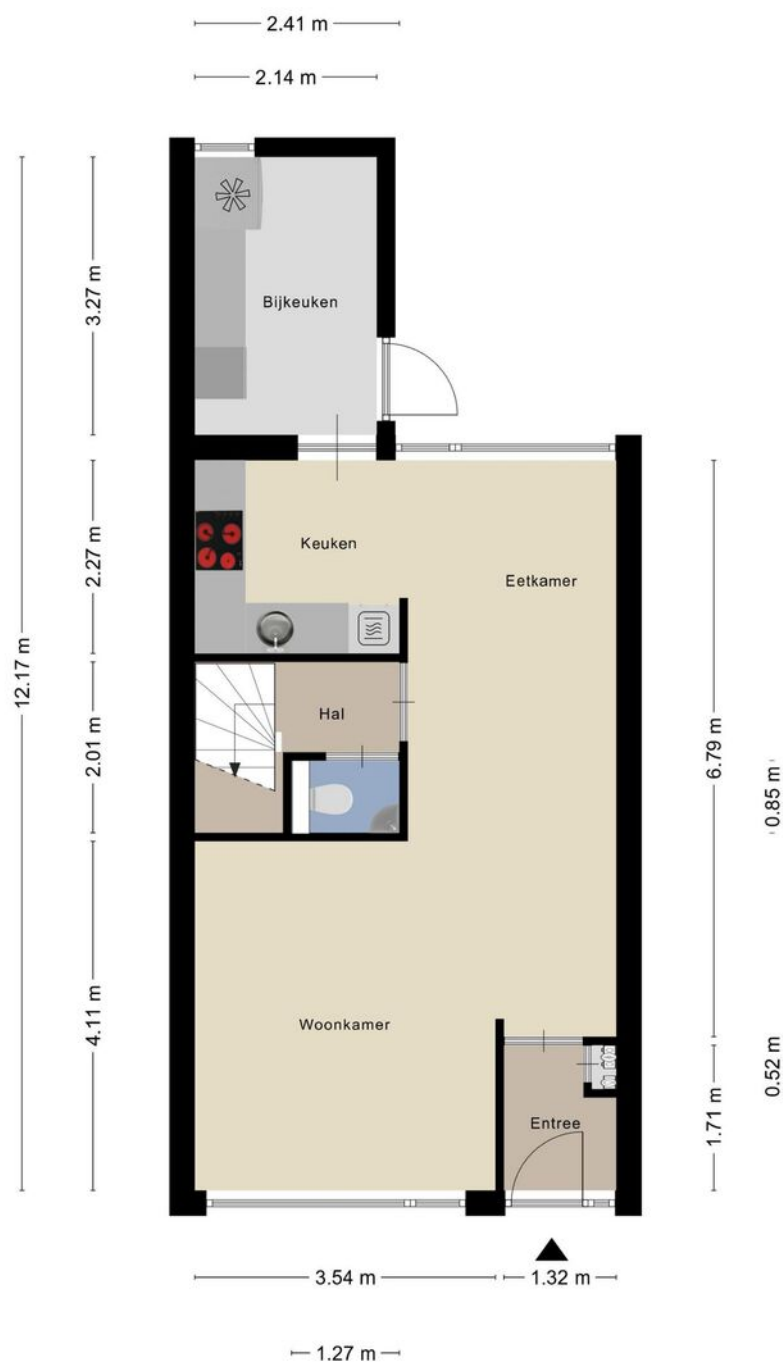






# Plattegrond

## Begane grond



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



# Plattegrond

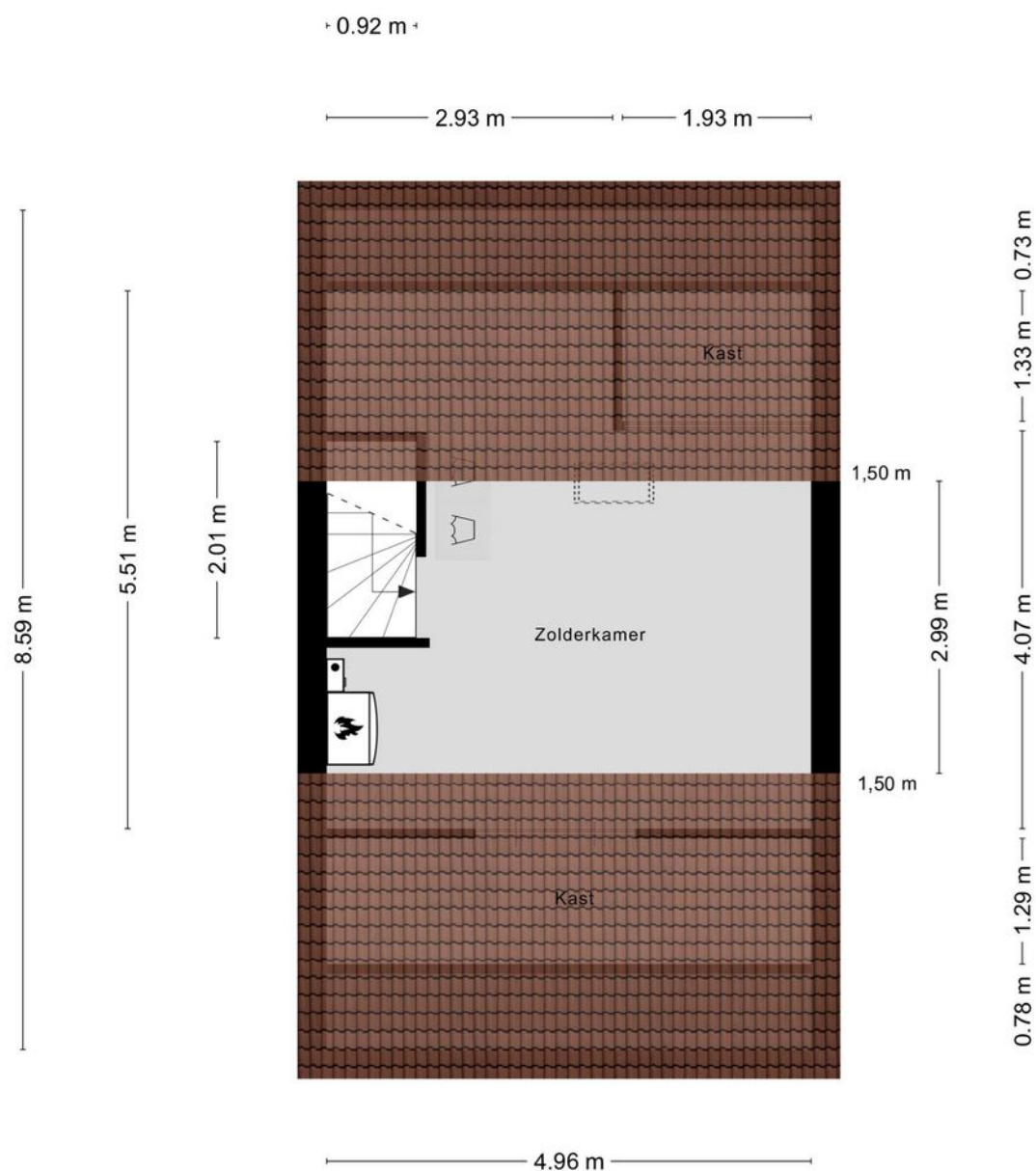
## Eerste verdieping



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

# Plattegrond

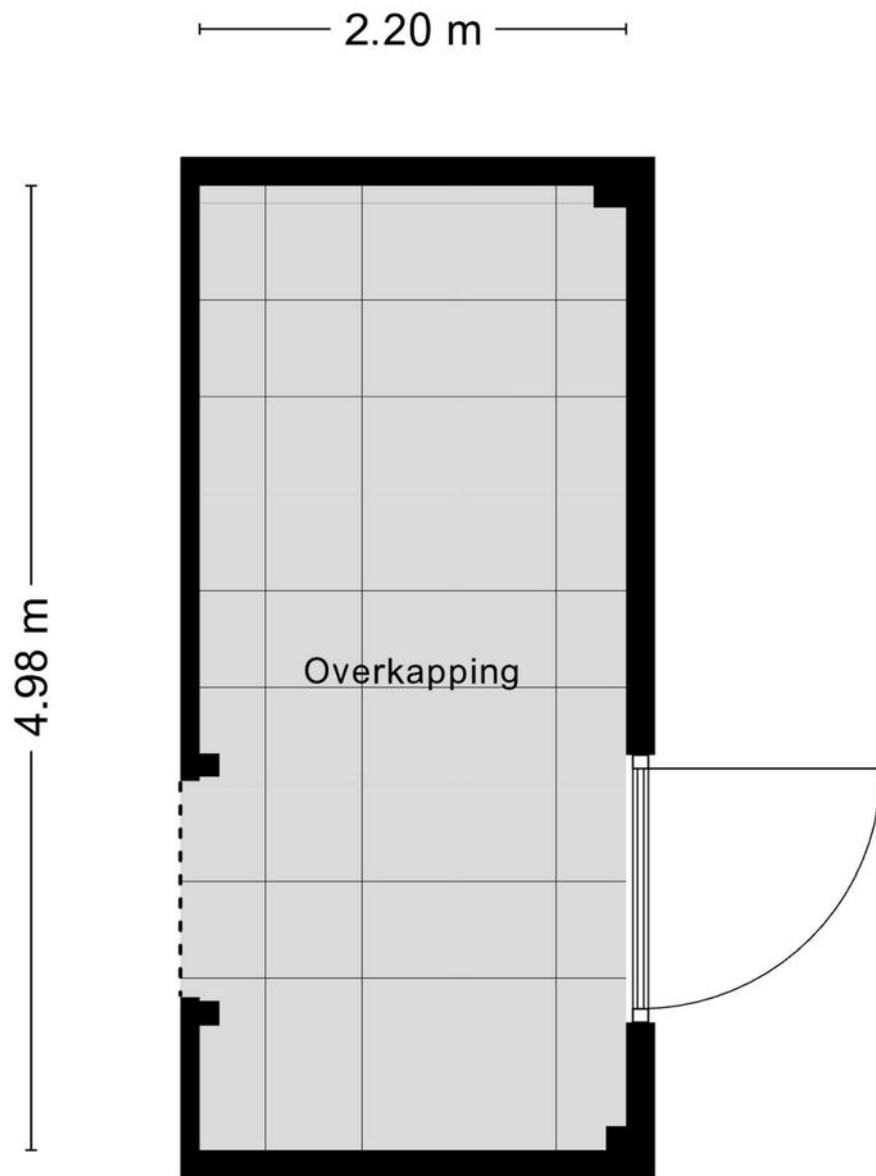
## Tweede verdieping



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

# Plattegrond

## Overkapping



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



# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Groenlo

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 Groenlo

Sectie D

Perceel 550

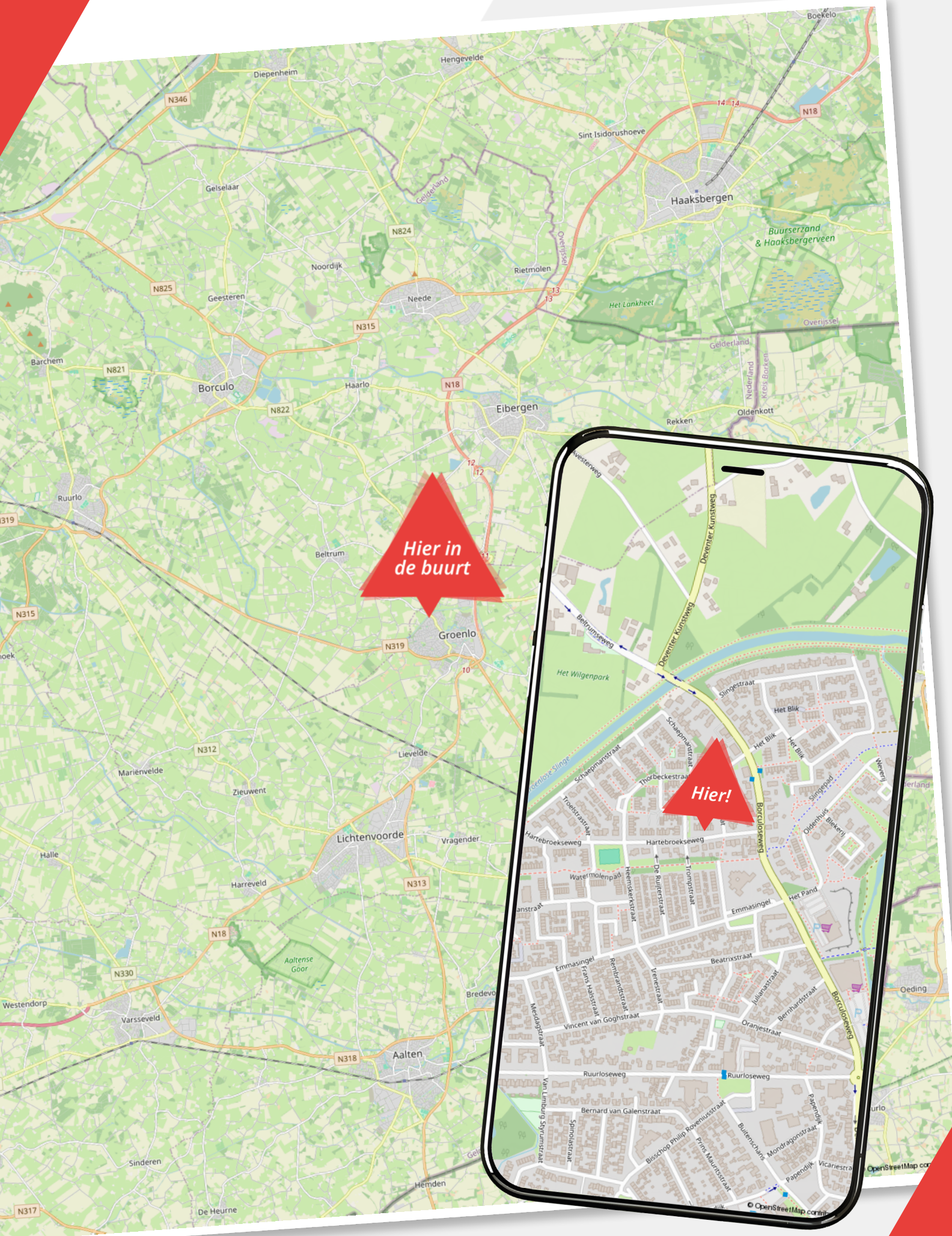
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 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.





# Lijst van zaken

## Hartebroekseweg 20

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten, legplanken, te weten:			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			










# Lijst van zaken

## Hartebroekseweg 20

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			

# Lijst van zaken

## Hartebroekseweg 20

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
<b>Tuin - Overig</b>			
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](mailto:info@wormgoor.net)

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







## Wat vinden klanten van Wormgoor Makelaars

### REVIEWS

*Prettige verkoop van de woning. Goede samenwerking tot verkoop, korte lijnen met verkopend makelaar. Duidelijke aanpak vooraf inzicht in markt/mogelijkheden bij verkoop. Prima, geen op of aanmerkingen.*

Blikweg 10

10,0



*Heel goed contact. We werden van alle stappen goed op de hoogte gehouden. Het contact was laagdrempelig, ze zijn deskundig en gaven ons een fijn gevoel met de verkoop van ons huis. We zouden de makelaar zeker aanbevelen!*

Rozenkamp 35

9,8

*Met deskundige mensen ons nieuwe huis gekocht en het huidige verkocht. Alles is zeer prettig verlopen en ze houden je goed op de hoogte tijdens de aankoop en verkoop gesprekken. De nieuwe hypotheek aanvraag is ook allemaal goed verlopen. Top gedaan kantoor Wormgoor.*

Crocusstraat 22

10,0



*Contact met makelaar verliep goed. Alles duidelijk en helder via korte lijntjes. Dit zowel bij verkoop huis als aankoop van nieuw huis. Bezichtigingen in vakantie gepland en nadien even kort en bondig verslag van bezichtigingen. Job en Sjoerd bedankt voor jullie adviezen.*

Woerden 14

9,5

## 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.



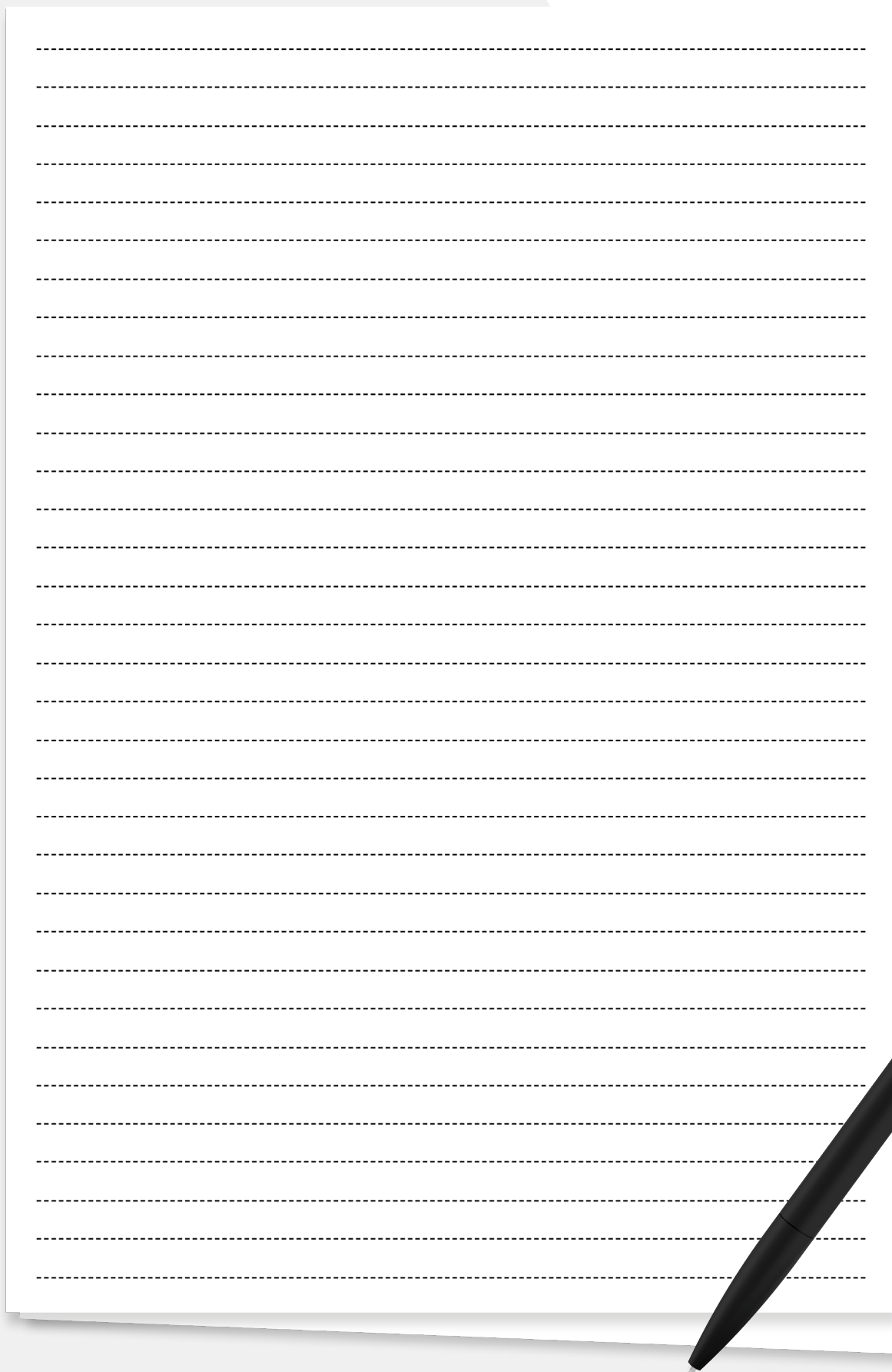
# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

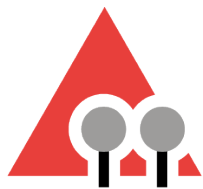
WORMGOOR  
LAND & PLAS

# 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. A black pen is positioned diagonally across the bottom right corner of the paper.





# 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

