

*'Ruim bemeten twee-
onder-een-kapwoning
met eigen oprit,
carport én garage in de
kindvriendelijke wijk
De Hofmaat!'*

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.



Woonoppervlakte
149 m²



Perceeloppervlakte
363 m²



Slaapkamers
4



Energielabel
C



PATRIJSSTRAAT 3
NEEDE

WELKOM BIJ

Patrijsstraat 3 in Neede

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

Sjoerd Weernink

☎ 0545 475 075

✉ makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: **149 m²**
Perceeloppervlakte: **363 m²**
Inhoud: **588 m³**
Soort: **Eengezinswoning**

Cv-ketel: **ATAG 2025**
Verwarming: **C.v.-ketel**
Isolatie: **Muurisolatie, dakisolatie, dubbel glas**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1974



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

In de kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk De Hofmaat staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage, carport, eigen oprit en een beschutte achtertuin op het zuidwesten. De woning is gebouwd in 1974 en ligt mooi aan de rand van de wijk. Met circa 149 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een perceel van circa 363 m² is dit een heerlijk ruim familiehuis.

Binnen valt vooral de hoeveelheid leefruimte op. De royale L-vormige woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabele zit- en eethoek en beschikt over airconditioning. De separate keuken is praktisch ingericht en wordt aangevuld met een handige bijkeuken. Boven zijn vier goede slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen aanwezig. Een absolute plus is de vernieuwde badkamer, die eigentijds en compleet is uitgevoerd met onder andere een ligbad en inloopdouche.

Ook buiten is het prettig wonen. De beschutte achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en biedt volop ruimte om van de zon en het buitenleven te genieten. Met daarnaast een aangebouwde garage, carport en parkeergelegenheid op eigen terrein is het geheel bijzonder compleet. Sportvoorzieningen, tennisbanen en een basisschool bevinden zich in de omgeving, waardoor de ligging ook voor gezinnen aantrekkelijk is.

DE WONING BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, moderne toiletruimte en de open trapopgang naar de eerste verdieping.

De L-vormige woonkamer is royaal van formaat en biedt veel mogelijkheden voor het creëren van een ruime zit- en eethoek. De grote raampartijen zorgen voor prettig veel daglicht en vanuit de woonkamer heb je zicht op de achtertuin. De moderne vloer en rustige wandafwerking geven het geheel een verzorgde uitstraling. Ook is de woonkamer voorzien van een airconditioning (verwarmen en verkoelen).

De keuken bevindt zich apart van de woonkamer en is praktisch ingericht met veel kast- en werkruimte en diverse inbouwapparatuur. De keuken is wat ouder van uitvoering, maar biedt een prima basis voor dagelijks gebruik.

Wie hier op termijn een nieuwe keuken naar eigen smaak wil realiseren, heeft daarvoor volop mogelijkheden.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die tevens dienstdoet als achteringang. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is extra ruimte voor voorraad en huishoudelijke apparatuur. Vanuit de bijkeuken bereik je zowel de tuin als in pandig de aangebouwde garage.

De garage biedt een fijne hoeveelheid extra ruimte voor bijvoorbeeld de fietsen, opslag of hobby. Voor de garage bevindt zich de carport, waardoor er ook op eigen terrein goede parkeermogelijkheden zijn.

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers. De kamers hebben goede afmetingen en zijn daardoor uitstekend te gebruiken als hoofd-, kinder- of werkkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een airconditioning (verwarmen en verkoelen).

De vernieuwde badkamer is een echte blikvanger op deze verdieping. De ruimte is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate inloopdouche, toilet en wastafel. De grote lichte wandtegels, het subtiele visgraataccent en het moderne sanitair zorgen samen voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Vanaf de overloop zijn aan beide zijden praktische bergruimten bereikbaar. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-installatie (2025).

Daarnaast vind je hier de royale vierde slaapkamer. Mede dankzij de dakkapel beschikt deze kamer over een prettig formaat en voldoende daglicht. Daarmee is dit een volwaardige extra kamer die uitstekend kan worden gebruikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De verschillende bergruimten onder de schuine dakvlakken zorgen ervoor dat ook aan praktische opslagruimte geen gebrek is.

Omschrijving

& bijzonderheden

BUITENRUIMTE

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en heeft door de groene erfafscheiding een beschut karakter. Er is volop ruimte voor een groot terras, gazon en verschillende zitplekken, waardoor je gedurende de dag heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

Een praktisch voordeel is dat de tuin ook langs de woning bereikbaar is. Hierdoor kun je gemakkelijk met fietsen of tuingereedschap achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en carport. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde garage, die zowel van buitenaf als vanuit de woning bereikbaar is.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Patrijsstraat 3 ligt in De Hofmaat, een ruim opgezette woonwijk uit de jaren '70 met een groen en kindvriendelijk karakter. De woning ligt mooi aan de rand van de wijk en combineert daardoor een rustige woonomgeving met de voorzieningen van Neede binnen handbereik.

Voor gezinnen is de ligging extra aantrekkelijk. Een basisschool, sportvelden en tennisbanen bevinden zich in de omgeving. Ook het centrum van Neede is goed bereikbaar voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horeca en overige voorzieningen.

Daarnaast ben je vanuit Neede snel onderweg richting omliggende plaatsen. Via de N18 zijn onder andere Haaksbergen en Enschede goed bereikbaar. Zo combineert Patrijsstraat 3 veel woonruimte met een kindvriendelijke omgeving, een gunstig gelegen tuin en een goede bereikbaarheid.

BIJZONDERHEDEN

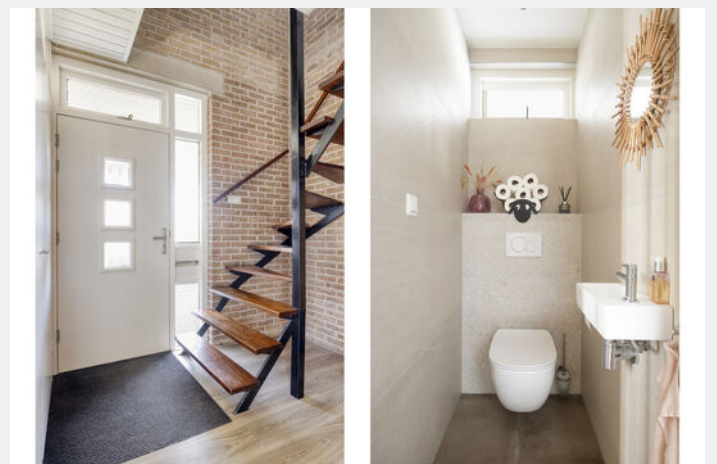
- Royale twee-onder-een-kapwoning in de kindvriendelijke wijk De Hofmaat;
- Circa 149 m² woonoppervlakte en een perceel van circa 363 m²;
- Ruime L-vormige woonkamer met veel daglicht;
- Maar liefst vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Vernieuwd toilet en badkamer met ligbad en separate inloopdouche;
- Aangebouwde garage, carport en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Beschutte achtertuin op het zuidwesten, tevens bereikbaar langs de woning;
- Rustige ligging nabij basisschool, sportvoorzieningen, het centrum van Neede en met een goede verbinding richting Enschede via de N18.

AANVAARDING: In overleg

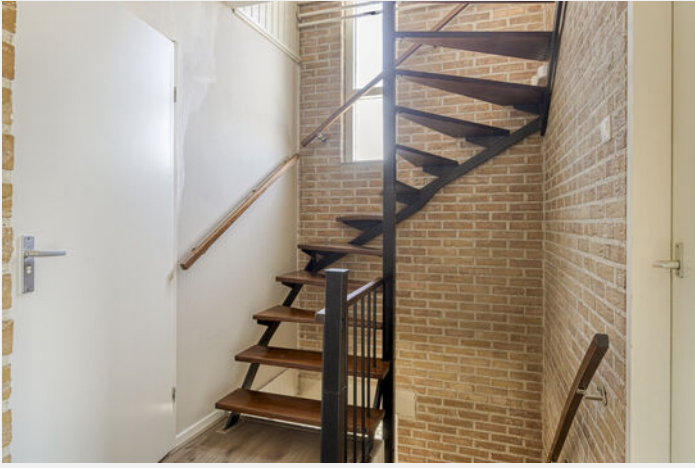
VRAAGPRIJS: € 375.000, - K.K.

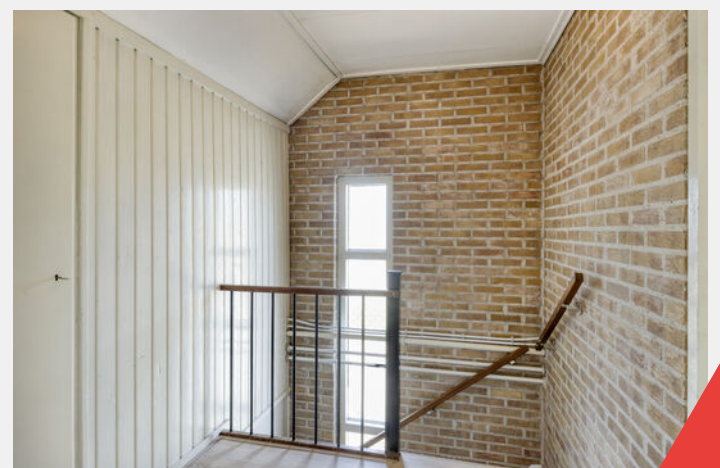
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.





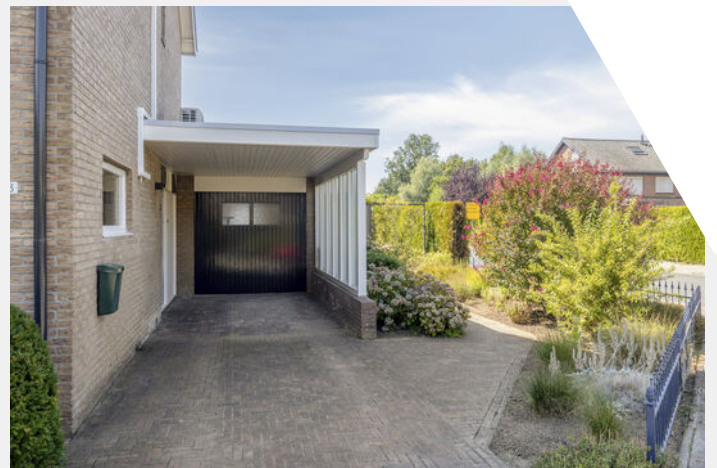














Plattegrond

Begane grond



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

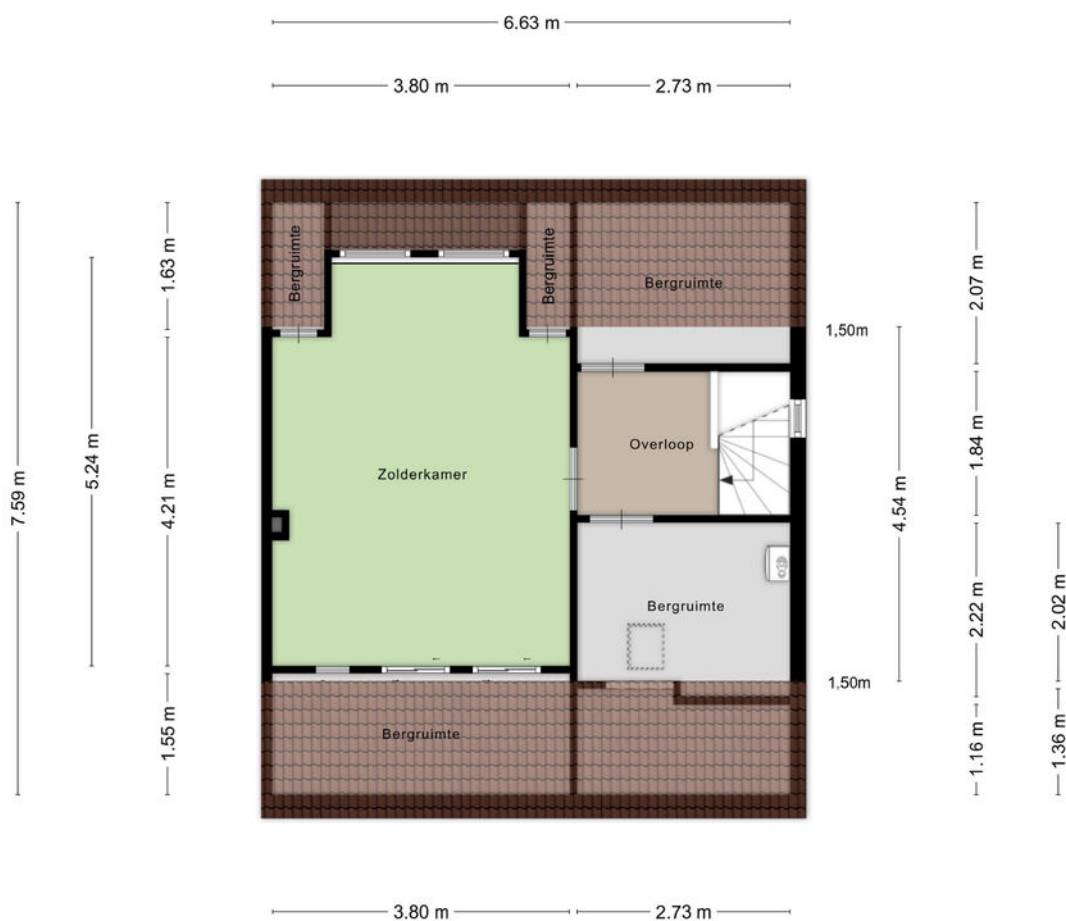
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Neede

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500

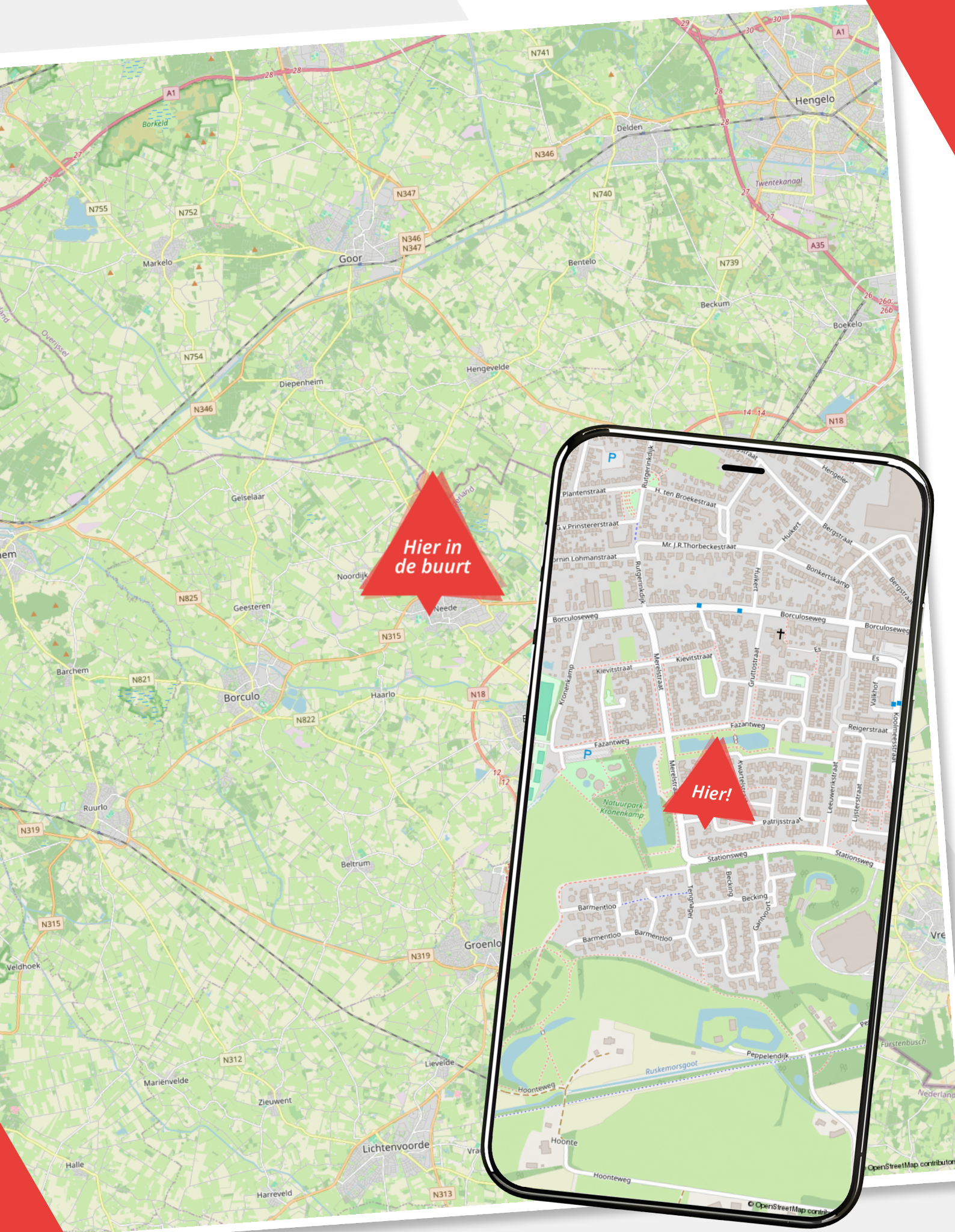
Kadastrale gemeente Neede
 Sectie I
 Perceel 447

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 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

Patrijsstraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			

Lijst van zaken

Patrijsstraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Zonwering buiten			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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.

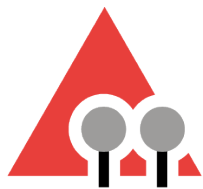


Verzekeringen

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.





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

