



*"Goed geïsoleerde en
gemoderniseerde
twee-onder-één kap
woning met royale
loods en vrije ligging
op een ruim perceel"*

Vraagprijs
€ 420.000,- k.k.



Woonoppervlakte
110 m²



Perceeloppervlakte
426 m²



Slaapkamers
3



Energie label
A



DORPSSTRAAT 11

BELTRUM

WELKOM BIJ

Dorpsstraat 11 in Beltrum

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:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	426 m ²
Inhoud:	388 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Cv-ketel:	Remeha calenta 2011
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A



Bouwjaar
1948



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

In het hart van Beltrum, aan de Dorpsstraat, staat deze verrassende twee-onder-een-kapwoning met grote loods/garage, overkapping en diepe achtertuin. Een plek waar comfort, ruimte en mogelijkheden samenkomen, ideaal voor wie royaal wil wonen, hobby's wil ontplooien of een unieke combinatie zoekt van wonen én werken.

De woning is door de jaren heen verbouwd, uitgebreid en gemoderniseerd. Met een ruime woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een luxe badkamer met sauna in de achterbouw, een riante vrijstaande loods en een heerlijke overkapping, biedt dit geheel veel meer dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Een unieke kans in het dorp.

WONING

Wanneer je voor de woning staat, zie je direct de karakteristieke uitstraling: een solide jaren-'40 woning met een uitgebouwde voorgevel en grote raampartij, waardoor het interieur volop licht vangt. De oprit biedt plaats voor meerdere auto's en geeft toegang tot een bijzonder groot bijgebouw dat talloze gebruiksmogelijkheden heeft.

Je komt binnen aan de rechterzijde van de woning in een lichte hal met meterkast, vaste kast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot zowel de achterbouw, de kelder als de woonkamer. Verdergelopen naar de woonkamer valt meteen het ruimtelijke gevoel op. De woonkamer met grote erker is licht en sfeervol, met voldoende plek voor een royale zithoek én een ruime eethoek. De fraaie houtkachel maakt het geheel extra gezellig.

De open keuken is praktisch ingedeeld en uitgevoerd in een landelijke stijl, voorzien van een inductie kookplaat met gaswok, combi oven-magnetron, koelkast en veel kastruimte. In de loop der jaren zijn de verschillende inbouwapparatuur vernieuwd geweest. Dankzij de open verbinding met de woonkamer voelt de begane grond als één fijne leefruimte waar je met gemak samenkomt met familie en vrienden.

Via de entree betreden we de hal van het aangebouwde gedeelte gelegen achter de woning, waarbij deze toegang geeft tot een modern gastentoilet met fonteintje, een bergruimte met witgoedopstelling en een volledig gemoderniseerde en ruime badkamer, compleet met inloopdouche,

dubbel wastafelmeubel, hoekbad én een sauna. De afwerking is modern, met grote tegels, vloerverwarming en veel comfort. Deze badkamer vormt een echt wellness-gedeelte in huis, ideaal voor ontspanning na een lange dag. In de voorgenoemde hal is ook nog een extra berging gevestigd

Op de verdieping vind je drie nette slaapkamers met goede afmetingen. De slaapkamers bieden veel lichtinval en zijn ideaal als ouder-, kinder- of werkkamer. De ouderslaapkamer is ruim en praktisch in te richten. De gehele verdieping voelt fris en verzorgd aan. Boven de slaapkamers is een extra zolderberging welke te bereiken is met een vlizotrap waarbij de kap van de woning volledig is geïsoleerd.

BUITENRUIMTE

Achter de woning ligt een diepe tuin die veel privacy biedt. Direct achter het huis vind je een fijn terras, perfect voor lange zomeravonden. Verderop kijk je uit over een aangrenzend weiland, waar standaard herten lopen, een unieke plek die veel rust en natuurgevoel geeft.

Aan de achterzijde van het perceel, gelegen onder een gedeelte van de loods/garage vinden we een royale overkapping. Deze sfeervolle plek is ideaal voor borrels, een buitenkeuken of om het hele jaar door heerlijk buiten te zitten.

DE LOODS/GARAGE

De vrijstaande loods/garage (gebouwd in 2023/2024) is een absolute troef van deze woning. De ruimte is hoog, breed en uitstekend toegankelijk via de grote openslaande deuren. De loods is voorzien van een verdiepingvloer, goede verlichting, stevige constructie en talloze gebruiksmogelijkheden. Denk aan:

- Opslag voor bedrijfsmatige doeleinden
 - Werkplaats of atelier
 - Hobbyruimte voor klussers, bouwers of verzamelaars
 - Stalling van auto's, fietsen, motoren of materialen
- In deze prijsklasse en in het dorpshart van Beltrum is dit écht een unieke toevoeging.

Omschrijving & bijzonderheden

LIGGING

Dorpsstraat 11 ligt op loopafstand van voorzieningen zoals supermarkt, basisschool, horeca en sportfaciliteiten. Het dorp staat bekend om zijn saamhorigheid en levendigheid, met jaarlijks terugkerende evenementen en een actief verenigingsleven. Grotere plaatsen zoals Groenlo, Eibergen en Borculo liggen op korte afstand.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 110 m²
- Perceeloppervlakte van 426 m²
- Begane grond (exclusief bergruimte met witgoedopstelling) voorzien van vloerverwarming
- Riante achterbouw met luxe badkamer, toiletruimte en bergruimte met witgoedopstelling
- Drie slaapkamers op de verdieping
- Diepe tuin met vrij uitzicht en overkapping
- Vrijstaande loods met verdieping, ideaal voor werk/hobby (103 m²)
- Energielabel A (geldig tot 12-11-2035)
- 34 zonnepanelen (16 stuks in 2024 & 18 stuks in 2022)

Dorpsstraat 11 in Beltrum is een woning met karakter, ruimte en een enorme hoeveelheid mogelijkheden. Of je nu een gezin bent dat fijn wil wonen, iemand met een grote hobby, of iemand die een loods of werkruimte aan huis zoekt, dit is een kans die zelden voorbijkomt.

Wij laten de woning graag aan je zien. Maak een afspraak en ervaar het zelf!

VRAAGPRIJS: € 420.000,- 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

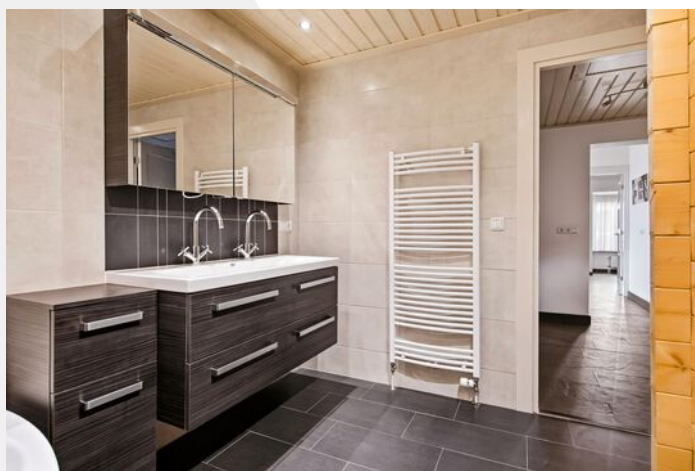
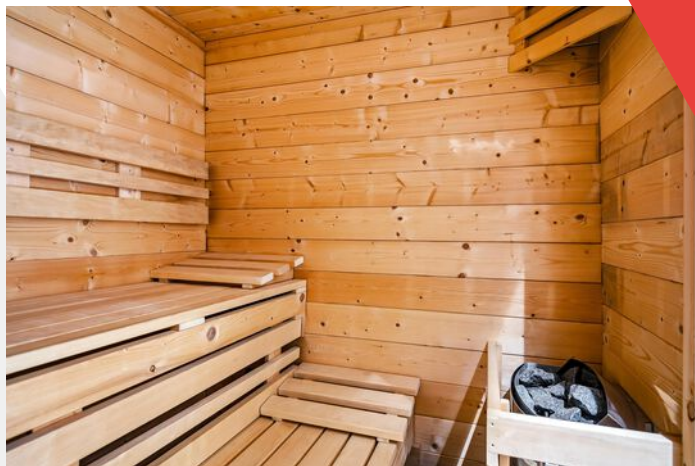






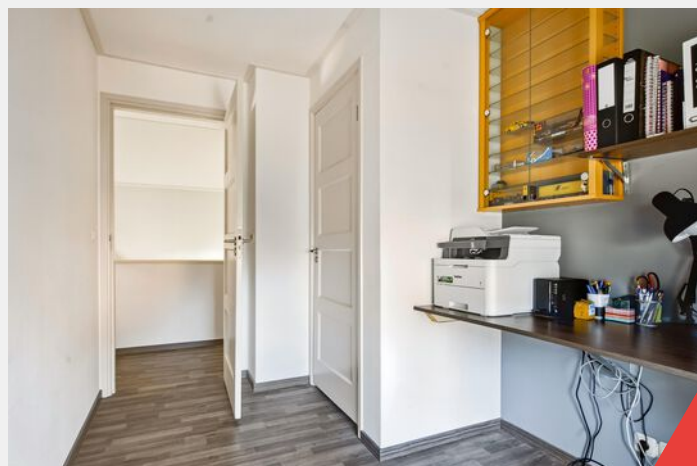














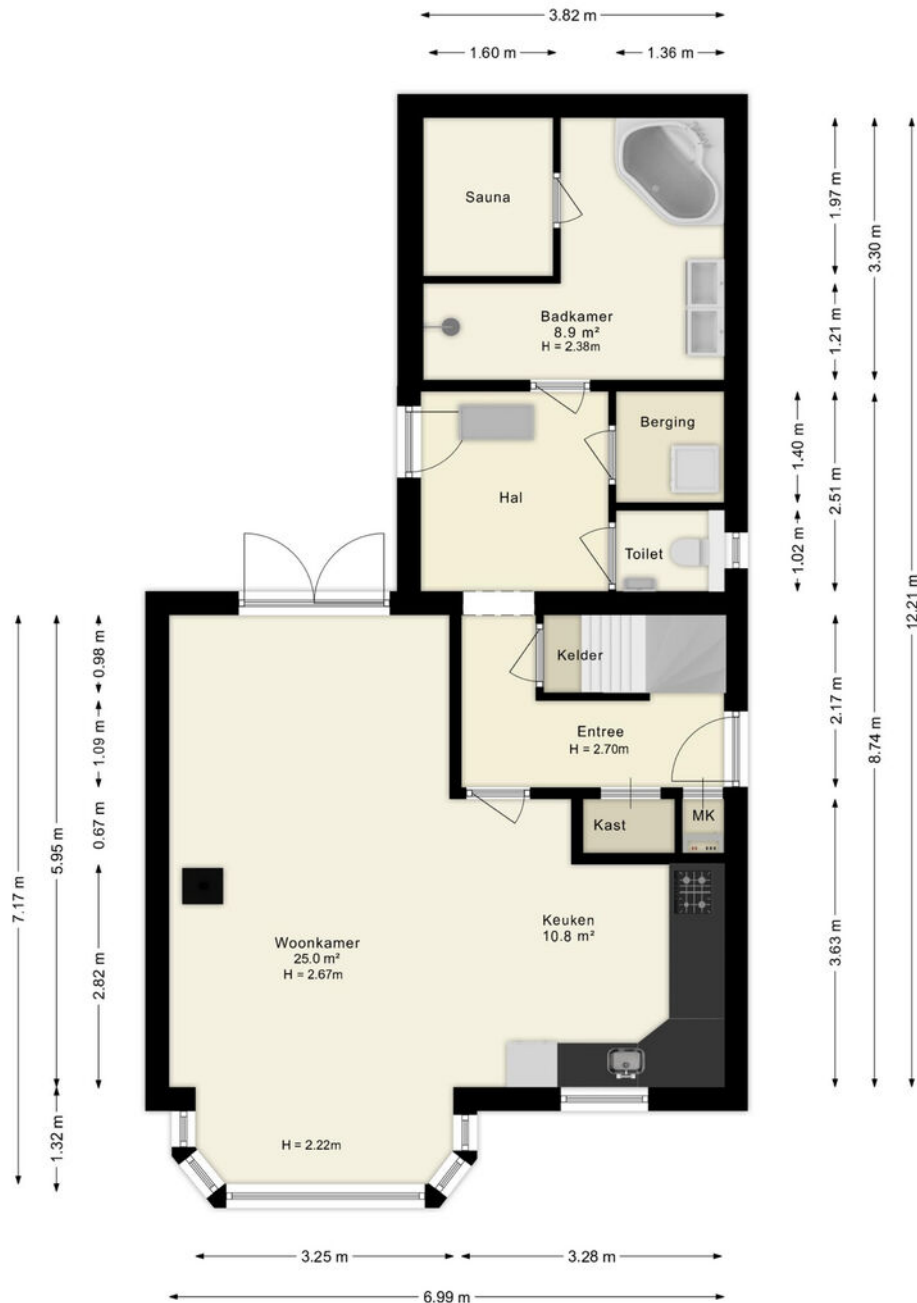






Plattegrond

Begane grond



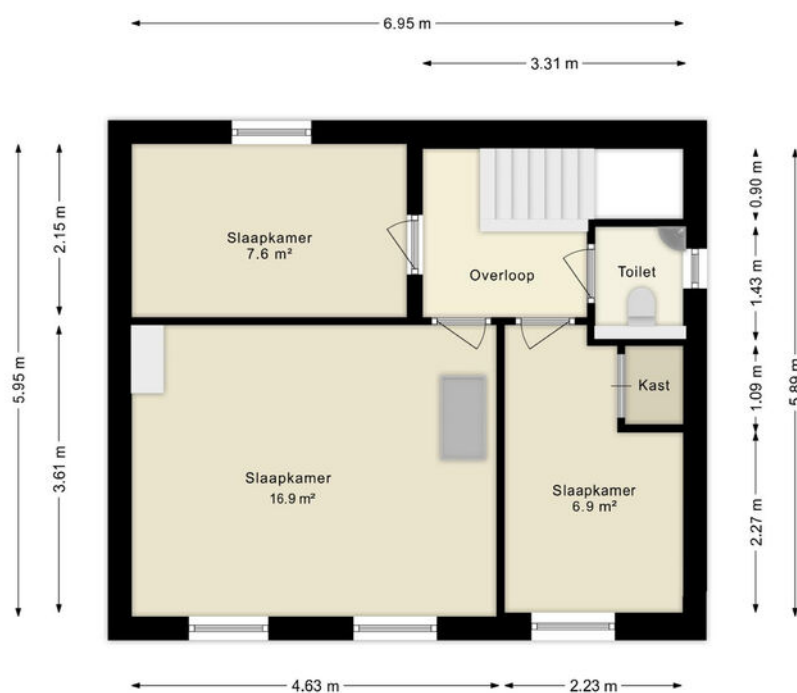
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Eerste verdieping



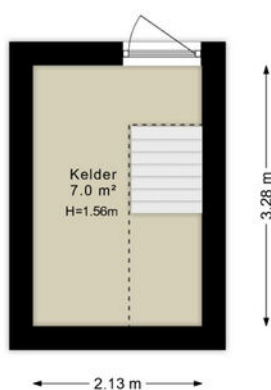
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Kelder



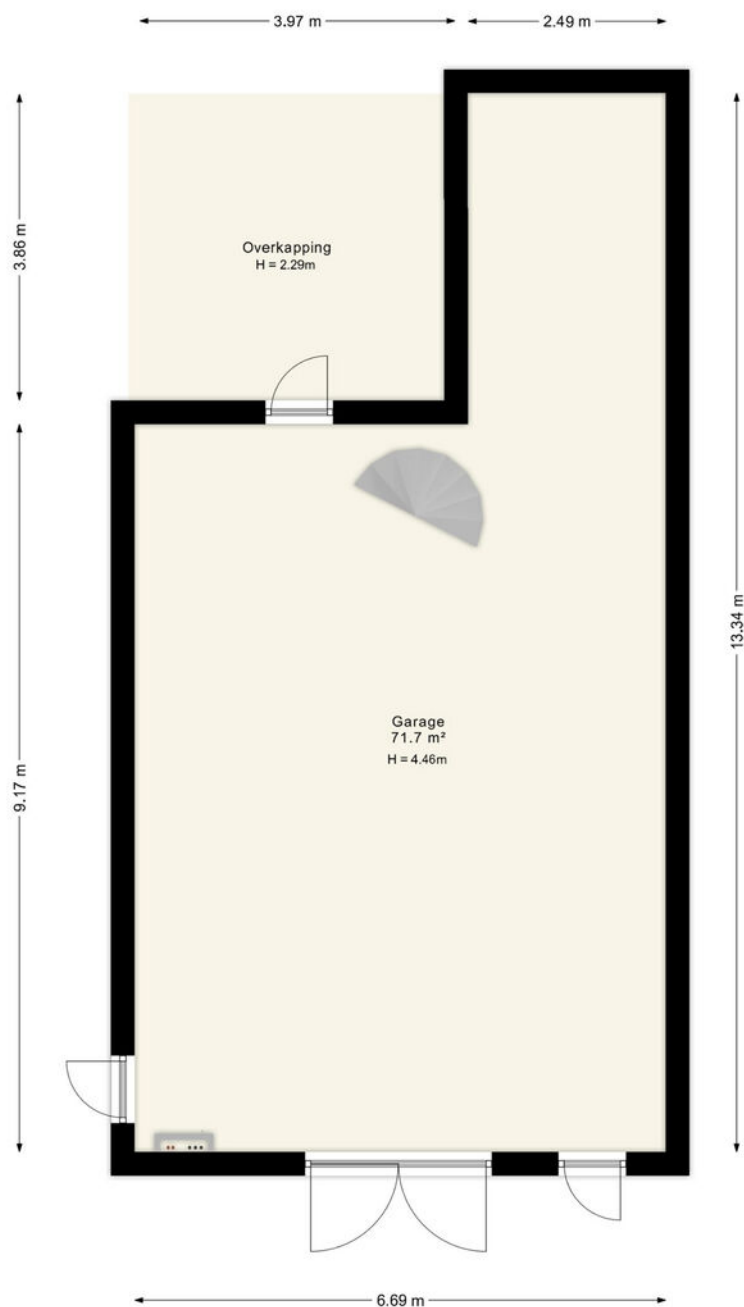
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Garage



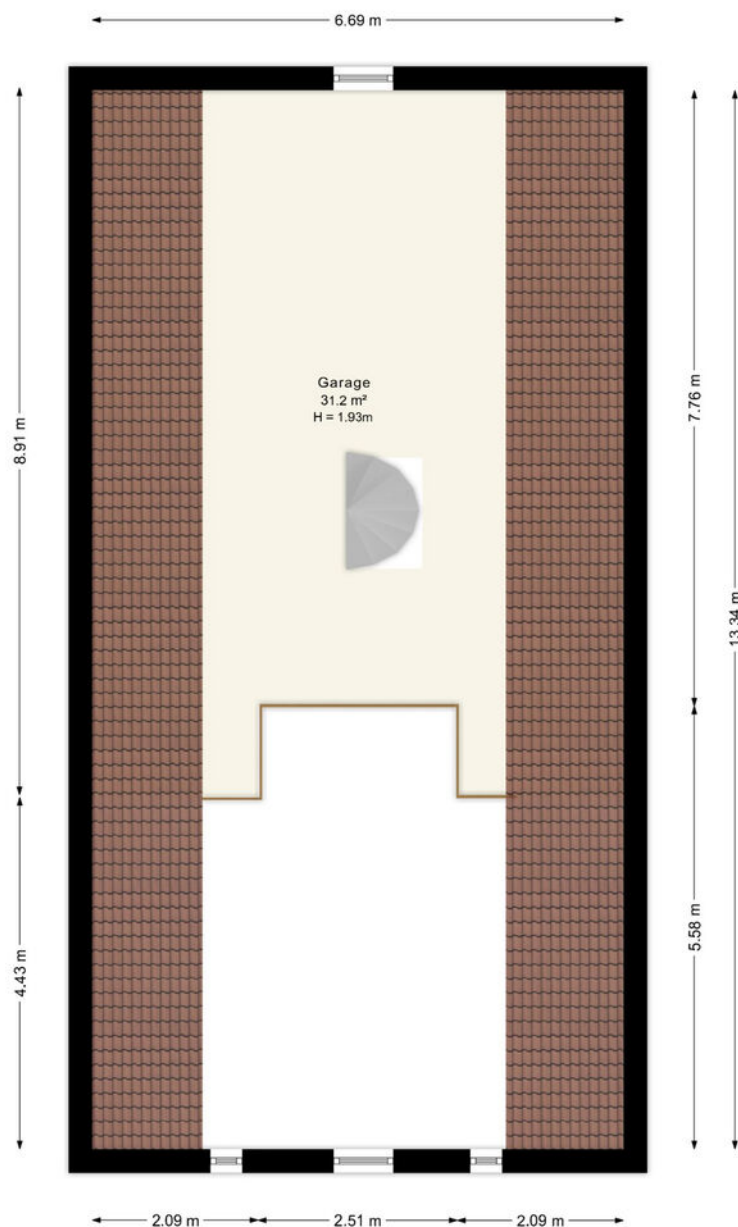
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Vide



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;

© HUUB House Visuals 2025

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

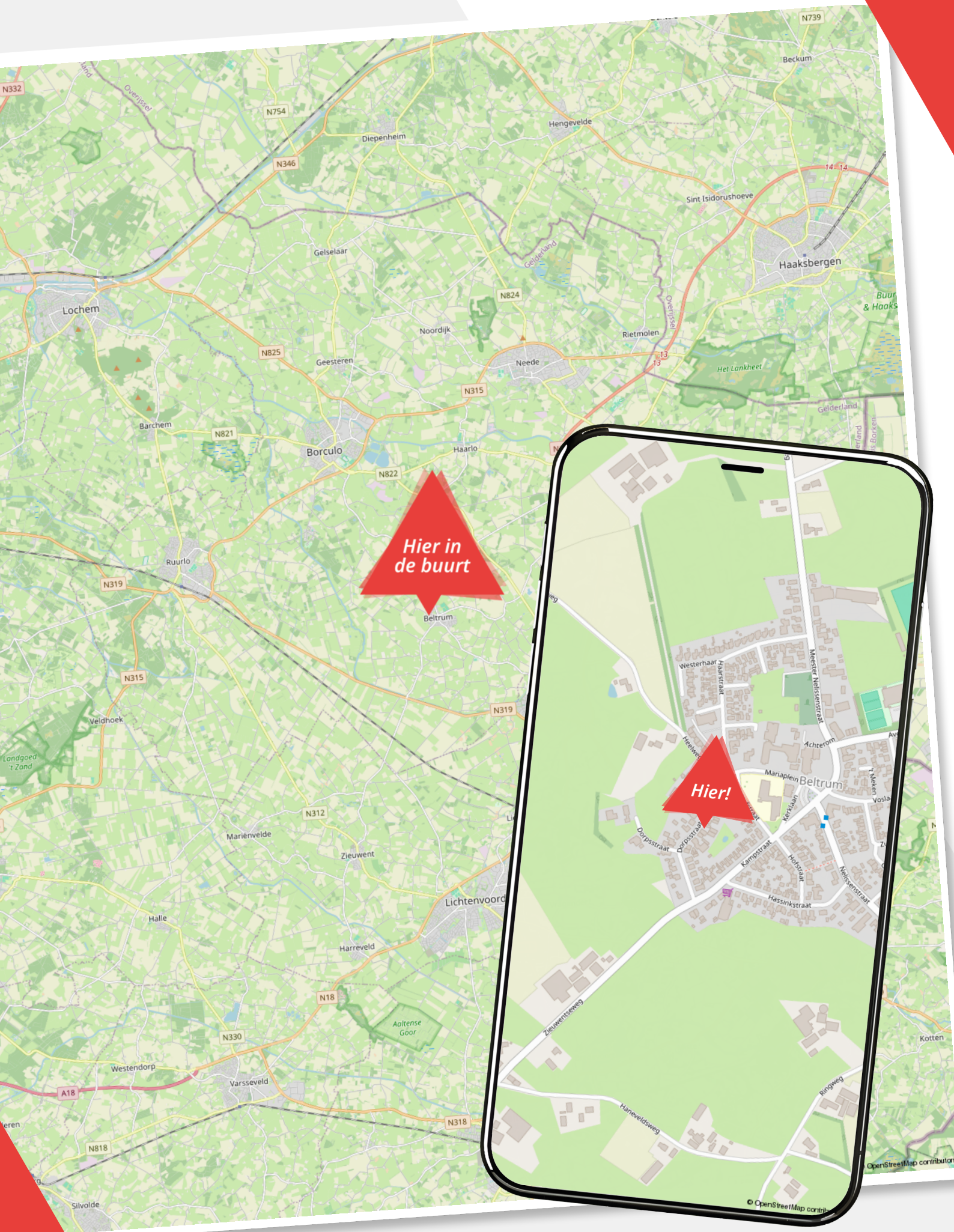
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eibergen
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2152
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			





Lijst van zaken

Dorpsstraat 11

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			





Lijst van zaken

Dorpsstraat 11

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			

Lijst van zaken

Dorpsstraat 11

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schommel			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

info@wormgoor.net

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.



Notities

Ben jij al verkocht?

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

WORMGOOR
LAND & PLAS



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

