



*"Geniet van het
buitenleven in deze
charmante woning mét
een eigen B&B in het
bijgebouw."*

Vraagprijs
€ 725.000,- k.k.



Woonoppervlakte
185 m²



Perceeloppervlakte
1870 m²



Slaapkamers
4



Energie label
C



WOLINKWEG 39
HAARLO

WELKOM BIJ

Wolinkweg 39 in Haarlo

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:	185 m ²
Perceeloppervlakte:	1870 m ²
Inhoud:	undefined m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Overig inpandige ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	14 m ²
Cv-ketel:	Remeha tzerra 2023
Verwarming:	C.v.-ketel, boiler
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetraam

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
C



Bouwjaar
1985



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Volop genieten van het buitenleven!

Op een idyllisch plekje in het rustige Haarlo ligt deze charmante woning uit 1985. Een bijzonder woonobject met alle vertrekken op de begane grond, gelegen op een riante kavel van maar liefst 1.870 m². Hier kun je wonen en werken op een unieke manier combineren, met volop mogelijkheden om je woonwensen en hobby's te realiseren.

Wat deze plek extra bijzonder maakt, is dat een gedeelte van de voormalige schuur is omgebouwd tot een fraaie Bed & Breakfast, klaar om voortgezet te worden. Kortom: een droomlocatie voor liefhebbers van rust, ruimte en het buitenleven.

Je woont hier in het charmante kerkdorp Haarlo, tussen het gezellige Borculo en het levendige Eibergen. Via de N-wegen ben je snel in grotere steden zoals Enschede, Doetinchem en Winterswijk. Zo geniet je van ultieme rust zonder in te leveren op bereikbaarheid.

DE WONING

Via de entree met veel daglicht doormiddel van een royaal dakraam kom je binnen in de gezellige hal, met meterkast en een moderne toiletruimte met wandcloset, fontein en designradiator. De uitgebouwde woonkamer is licht en ruim, met een fraaie parketvloer, schuifpui naar het terras en een rookkanaal geschikt voor een houtkachel. De ramen in de uitbouw zijn voorzien van elektrische rolluiken, voor extra comfort en privacy.

De halfopen keuken in U-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor culinaire creaties. Op de begane grond vind je daarnaast twee royale slaapkamers, waarvan één met kastenwand. Momenteel wordt één slaapkamer gebruikt als werkkamer. De recent vernieuwde badkamer is ingericht met een dubbele wastafel, inloopdouche en designradiator. In de praktische bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Via een vaste trap bereik je de eerste verdieping met twee royale slaapkamers. Beide slaapkamers hebben dezelfde sfeervolle afwerking zoals het beeld is van de gehele woning. De slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren en worden verwarmd middels radiatoren. Boven de achterbouw is nog extra bergruimte gerealiseerd ten behoeve van het opbergen van spullen.

B&B in het bijgebouw

Naast de woning is een gedeelte van de voormalige schuur omgebouwd tot een fraaie Bed & Breakfast. Deze B&B beschikt over een ruime woonkamer, slaapkamer en eigen badkamer met gezellige buitenruimte. Bed & Breakfast is volledig geïsoleerd en wordt elektrisch verwarmd. Dankzij de doordachte indeling en geliefde ligging met volop natuur in de directe omgeving draait deze B&B al jaren uitstekend en biedt het volop mogelijkheden voor extra inkomen of een gastenverblijf.

Buiten: een erf met beleving

Het erf en de tuin maken deze plek compleet. Aan de rand van het perceel loopt een fraaie sloot. Het geheel ligt fraai omringd in het Achterhoekse landschap: weilanden, bomen en hagen vormen de natuurlijke grens. Hier woon je vrij, zonder geïsoleerd te zijn – de voorzieningen van Haarlo en de omliggende plaatsen zoals Groenlo, Borculo en Eibergen zijn dichtbij.

Het erf is volledig in balans: een royale tuin met diverse terrassen, een groot bijgebouw/berging en rondom uitzicht over de landerijen. Dit maakt de plek ideaal voor het houden van klein vee, moestuin of gewoon voor wie wil genieten van het buitenleven.

Duurzaam en toekomstbestendig

Dankzij isolatiemaatregelen door de jaren heen, zonnepanelen, beschikt deze gezellige gezinswoning over een energielabel C. Daarmee combineert deze woning karakter en sfeer met de duurzaamheid en lage lasten van een moderne woning.

Omschrijving & bijzonderheden

BIJZONDERHEDEN

- Prachtige ligging in het buitengebied van Haarlo – geniet van ultieme rust en privacy, omringd door bossen, landerijen en een karakteristieke Achterhoekse sfeer.
- Volledig woonprogramma op de begane grond – comfortabel wonen zonder trappen, ideaal voor alle leeftijden.
- Vrijstaand bijgebouw in gebruik als luxe Bed & Breakfast – een kant-en-klaar gastenverblijf dat direct inkomsten kan genereren of als extra woonruimte kan dienen.
- Royale kavel van 1.870 m² – volop ruimte voor tuin, terras, speelplekken of hobby's.
- Sfeervolle tuin met diverse fruitbomen – walnoten-, pruimen-, appel- en perenbomen én een statige lindeboom, perfect voor buitenleven en ontspanning.
- Licht en ruim interieur – grote ramen, uitbouw en parketvloer zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer.
- Goed onderhouden en gemoderniseerd – een woning die direct te betrekken is.
- Ideale combinatie van wonen en werken – de B&B biedt de mogelijkheid voor extra inkomen of creatieve werkruimte, zonder dat dit ten koste gaat van je wooncomfort.
- Uitstekende bereikbaarheid – rustig wonen in de natuur, maar binnen 30 minuten in steden als Enschede, Doetinchem en Winterswijk.

Kortom, wij zijn enthousiast over deze prachtige plek en laten de woning graag aan je zien.

VRAAGPRIJS: € 725.000,- 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





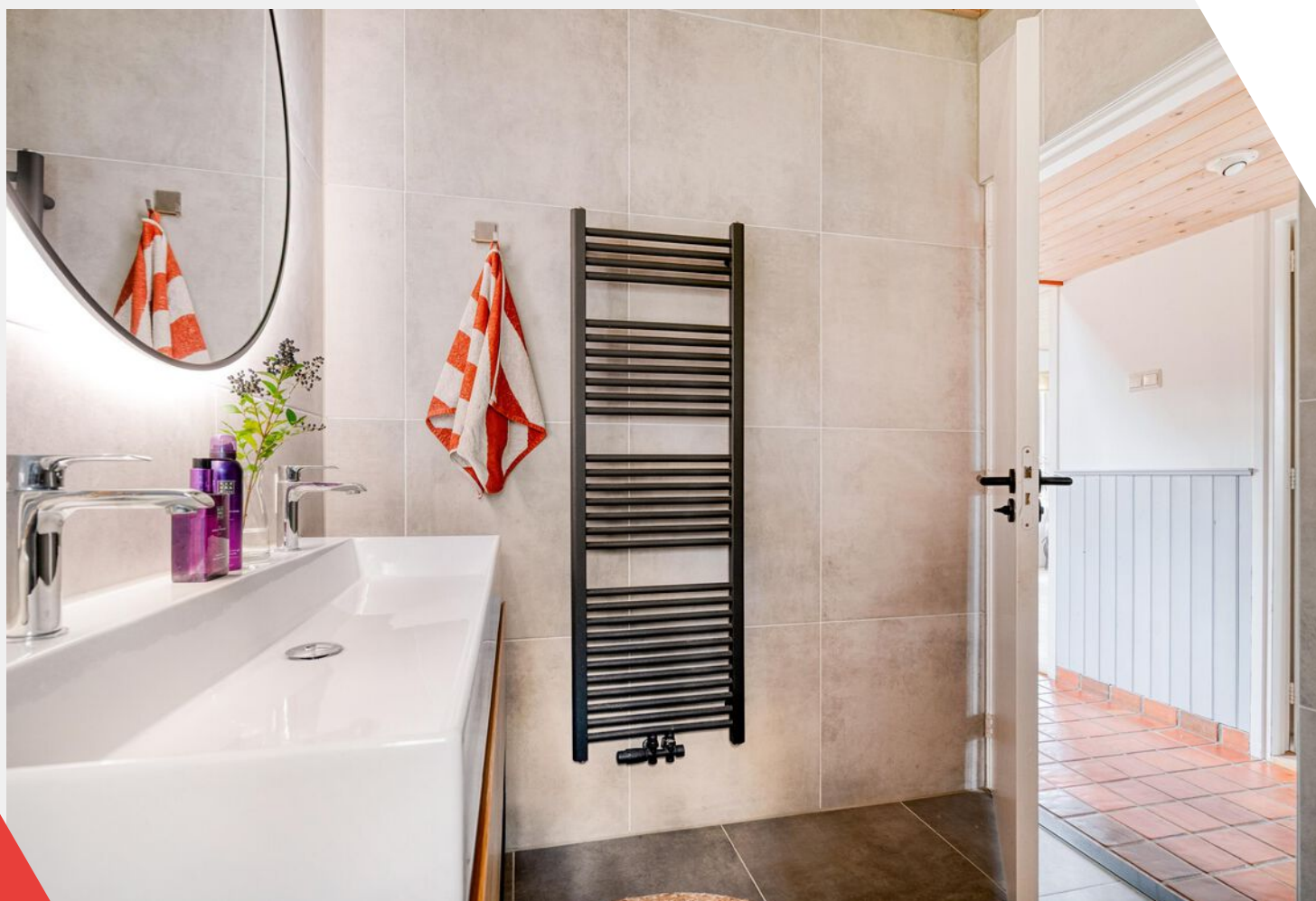
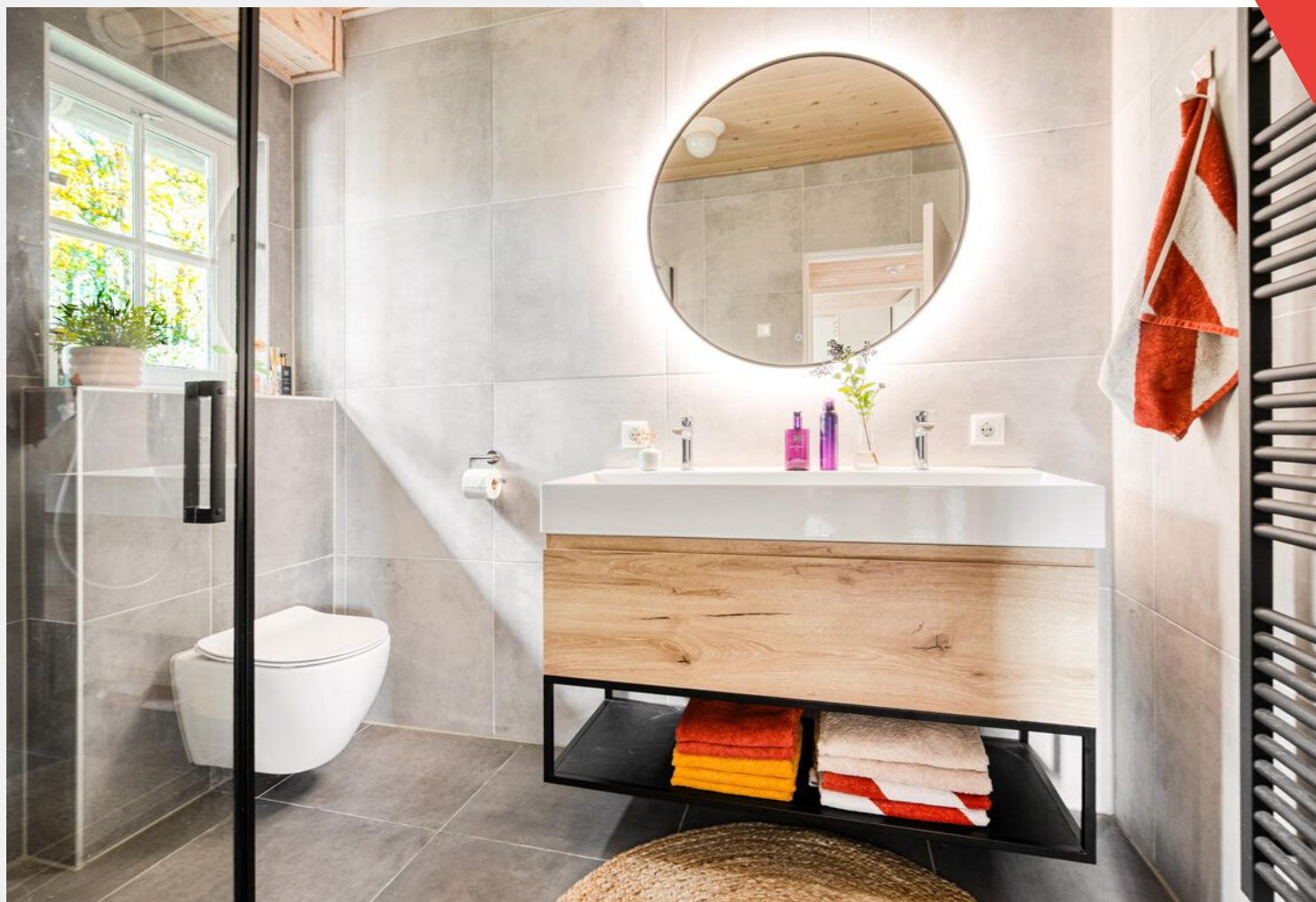
























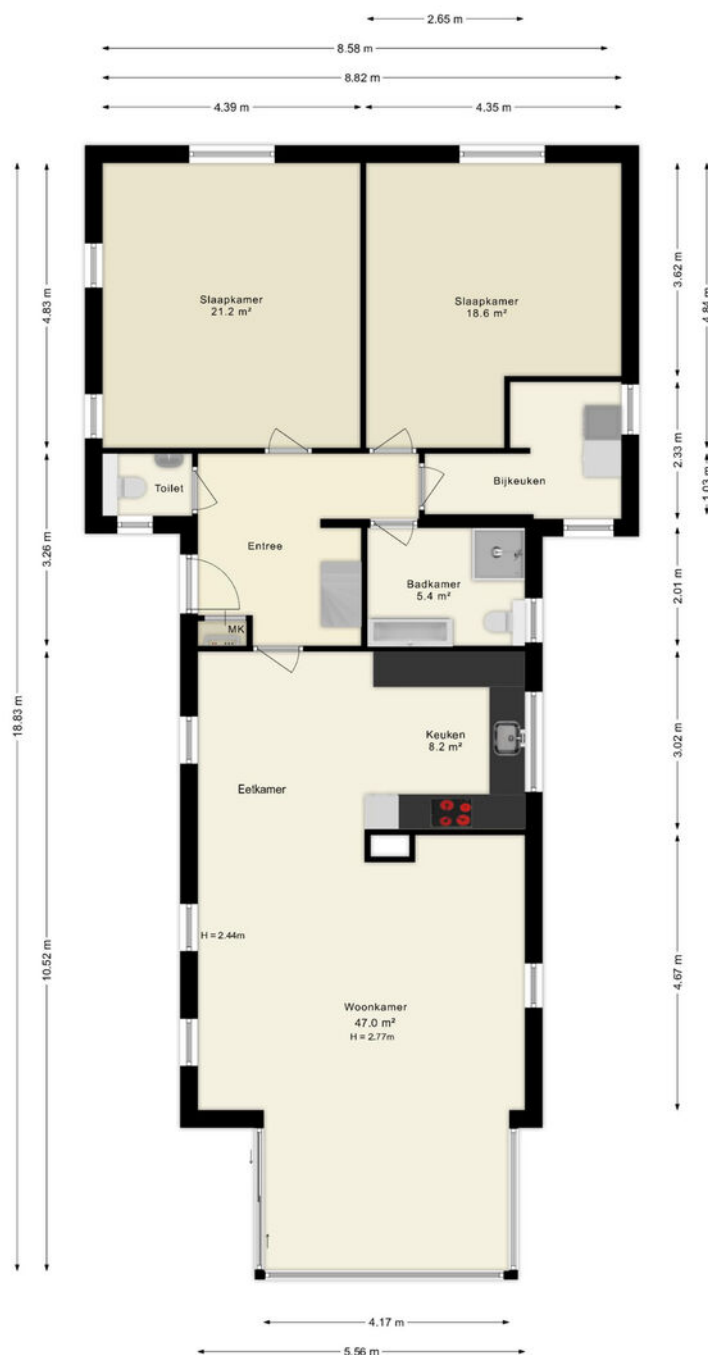






Plattegrond

Begane grond



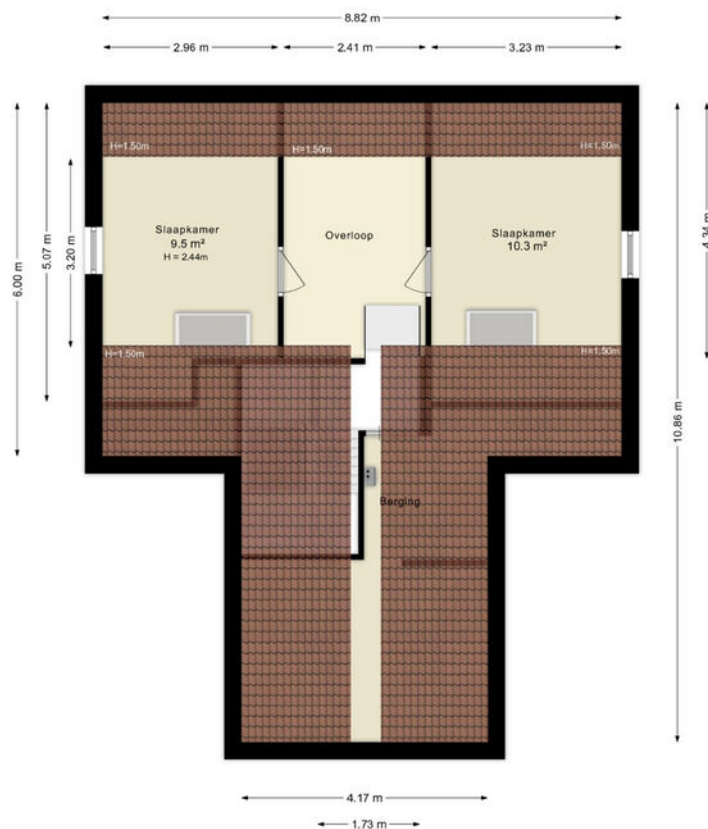
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Eerste verdieping



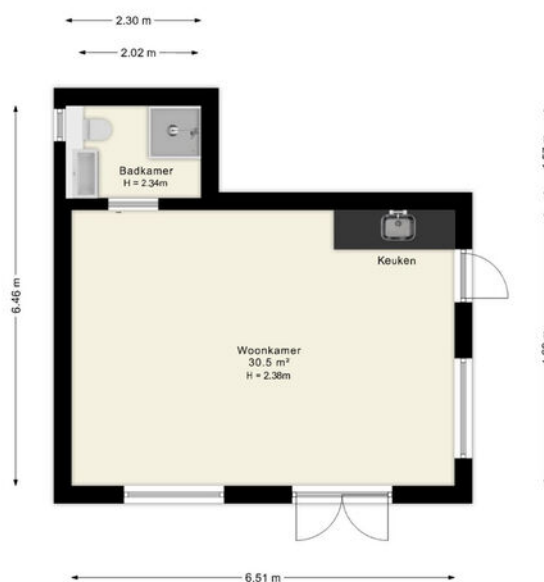
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen,
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Bed & Breakfast



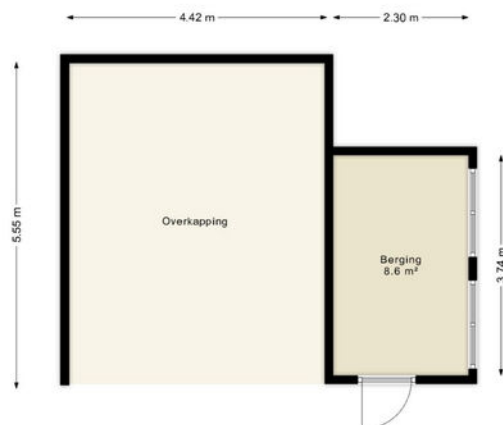
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Overkapping met 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.

© HUUB House Visuals 2025

Plattegrond

Berging / schuur



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;

© HUUB House Visuals 2025

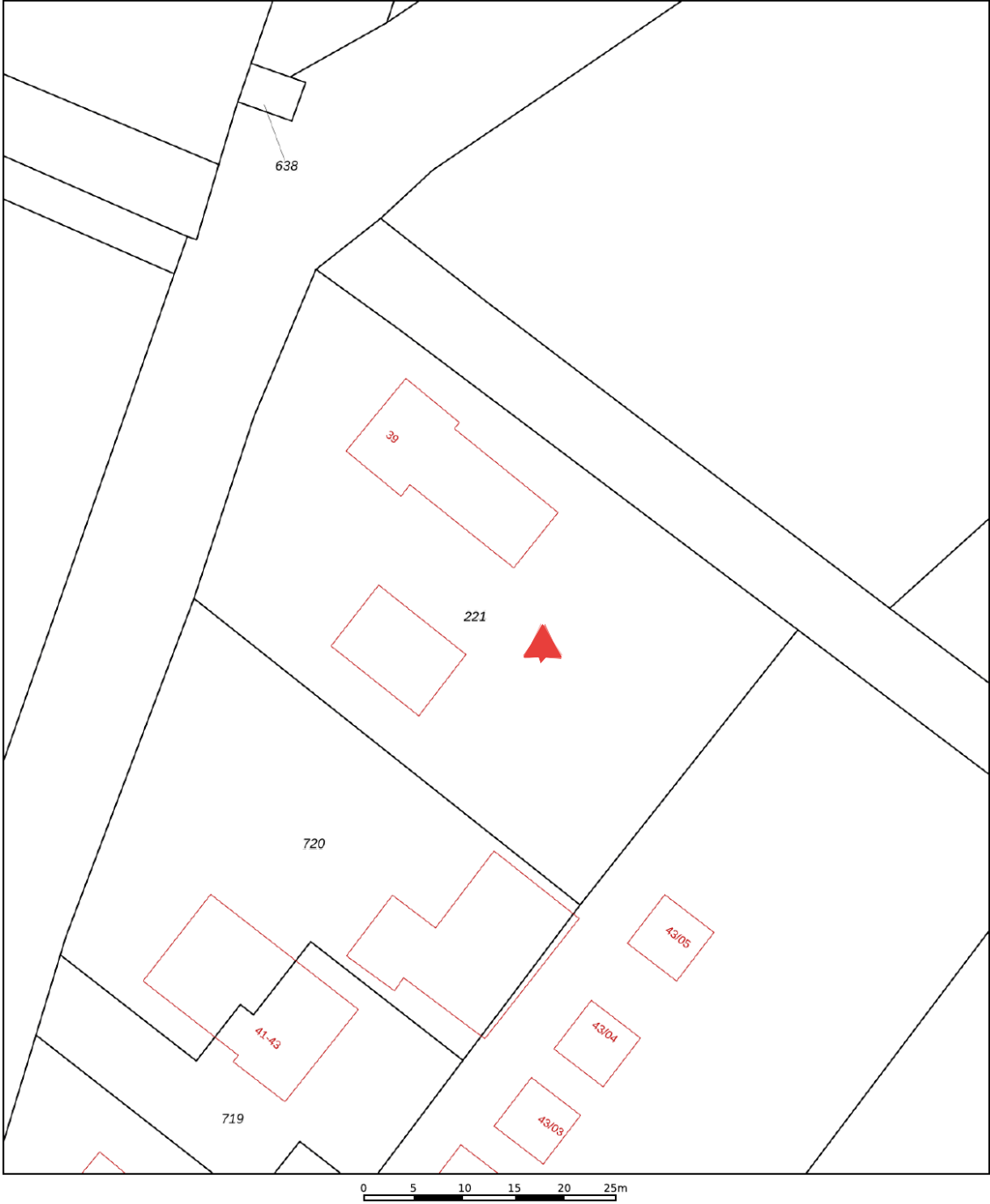


Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Borculo

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 Borculo

Sectie G

Perceel 221

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.

























Lijst van zaken

Wolinkweg 39

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer en slaapkamer(s)			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Vriezer bijkeuken			
Woning - Sanitair/sauna			






Lijst van zaken

Wolinkweg 39

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

Lijst van zaken

Wolinkweg 39

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

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

