



Vraagprijs
€ 775.000,- k.k.



Woonoppervlakte
246 m²



Perceeloppervlakte
4970 m²



Slaapkamers
4



Energie label
A+



KOOLSTEEWEG 12
MARIËNVELDE

WELKOM BIJ

Koolsteeweg 12 in Mariënvelde

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:	246 m ²
Perceeloppervlakte:	4970 m ²
Inhoud:	911 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Externe bergruimte:	176 m ²
Warm water	Pellet CV, warmtepomp met boiler combinatie
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp-lucht
Isolatie:	Volledig geïsoleerd

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A+



Bouwjaar
1984



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Soms kom je op een plek waar het leven als vanzelf wat ruimer voelt. Waar je 's morgens niet wordt begroet door haast, maar door groen, licht en het geluid van buiten. Koolsteeweg 12 in Mariënveld is zo'n plek. Een royaal woonhuis met circa 246 m² woonoppervlakte, omgeven door een prachtige natuurlijke tuin en aangevuld met een indrukwekkend vrijstaand bijgebouw. Hier krijg je niet alleen veel ruimte, maar vooral de vrijheid om daar iets eigens mee te doen.

Want misschien zoek je helemaal geen huis dat je vertelt hoe je moet wonen. Misschien wil je juist een plek waar wonen, werken, maken en buiten zijn door elkaar heen mogen lopen. Waar een atelier daadwerkelijk een atelier kan zijn, waar een hobby de ruimte krijgt om uit te groeien en waar je na een drukke dag gewoon de tuin in loopt om weer even op te laden. Niet alles hoeft hier een bestemming te hebben. Sommige ruimte mag er gewoon zijn.

BINNEN

Zodra je binnenkomt, merk je dat dit geen doorsnee woonhuis is. De ruimtes zijn royaal en het geheel heeft een ontspannen, landelijke sfeer. Vanuit de hal bereik je de verschillende vertrekken op de begane grond, met de woonkamer als ruim hart van het huis.

De woonkamer biedt alle vrijheid om meerdere fijne plekken te creëren. Een grote tafel voor lange etentjes, een comfortabele zithoek en een rustige plek bij het raam kunnen hier moeiteloos naast elkaar bestaan. De vele ramen brengen het groen naar binnen en zorgen ervoor dat je ook vanuit huis verbonden blijft met de omgeving.

De keuken heeft een eigen karakter en biedt volop werk- en bergruimte. Hier mag uitgebreid worden gekookt, gegeten en bijgepraat. De afgelopen jaren is er ook het nodige vernieuwd: onder andere oven en vaatwasser zijn vervangen en sinds 2025 wordt er op inductie gekookt. Bovendien beschikt de keuken over vloerverwarming.

Aansluitend is er een royale bijkeuken. Praktisch voor wasapparatuur, voorraad en alles wat je dagelijks gebruikt, maar niet per se in het zicht wilt hebben.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer én een ruime werkkamer. Die laatste geeft het huis een extra

dimensie. Een fijne thuiswerkplek ligt voor de hand, maar ook een bibliotheek, yogaruimte, muziekkamer of creatieve plek zou hier uitstekend passen. De badkamer werd in 2020 vernieuwd en is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en elektrische vloerverwarming.

Ook boven deze verdieping houdt de ruimte nog niet op. De zolder strekt zich over een flink deel van het huis uit en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of een andere invulling.

Het wooncomfort wordt ondersteund door verschillende installaties. Zo is er een pelletinstallatie uit 2020 die verbonden is met de radiatoren in het woonhuis. In 2022 zijn twee Toshiba airco-/warmtepompunits geplaatst en sinds 2024 is er een warmtepompboiler aanwezig. Op de daken liggen daarnaast 32 zonnepanelen uit 2018.

BUITEN

Wie hier woont, zal waarschijnlijk minstens zoveel buiten als binnen beleven.

De tuin heeft een heerlijk natuurlijk karakter. Geen strak omlijnd geheel waarin ieder plantje precies op zijn aangewezen plek moet blijven, maar een groene wereld met volwassen bomen, open plekken, verschillende begroeiing en water. Een tuin waarin iets te ontdekken valt en waarin de natuur ook een beetje haar eigen gang mag gaan.

Er zijn zonnige plekken om lange dagen buiten door te brengen, maar ook beschutte hoekjes onder de bomen. Je kunt hier tuinieren, met bloemen en planten bezig zijn, bijen houden of simpelweg niets anders doen dan zitten en kijken wat er voorbijkomt. De huidige bewoners gebruiken in vrijblijvend mondeling overleg met een buur/agrariër zelfs een strookje grond voor een bloemenmengsel voor hun bijen. Het past mooi bij de manier waarop deze plek wordt beleefd: met aandacht voor de omgeving.

En dan is er het vrijstaande bijgebouw. Met een royale garage, atelier en technische ruimte is dit veel meer dan alleen een plek om spullen neer te zetten. In totaal is er circa 176 m² externe bergruimte aanwezig.

Omschrijving

& bijzonderheden

Voor de één betekent dat ruimte voor auto's, fietsen en gereedschap. De ander ziet hier misschien een grote werkplaats. En voor iemand die graag met zijn handen werkt, schildert, keramiek maakt, restaureert of bouwt, is het atelier een heerlijke bonus. Hier mag een project gerust blijven liggen tot morgen. Bijzonder is ook dat bij de bouw van het huidige woonhuis en de schuur dakpannen van de oorspronkelijke boerderij opnieuw zijn gebruikt. Een stukje verleden dat letterlijk onderdeel is gebleven van de plek.

BUURT

Koolsteeweg 12 ligt in het buitengebied van Mariënveld. Een omgeving waar het landschap nog nadrukkelijk onderdeel is van je dagelijks leven en waar je de Achterhoek ervaart zoals die bedoeld is: groen, gemoedelijk en met ruimte aan de horizon.

Hier merk je de seizoenen. Het jonge groen in het voorjaar, lange zomeravonden buiten, veranderende kleuren in het najaar en de stilte van een winterse ochtend. Je hoeft er niet speciaal voor op pad; het speelt zich gewoon rondom je eigen huis af.

Mariënveld en de omliggende plaatsen zorgen ondertussen voor de aansluiting met het dagelijkse leven. Zo combineer je het gevoel van vrij wonen met de voorzieningen en gezelligheid van de Achterhoek binnen bereik.

Maar uiteindelijk is het vooral de plek zelf die blijft hangen. De rust. Het groen. De hoeveelheid ruimte. De mogelijkheid om thuis te werken én te maken. Om samen te zijn én je terug te trekken.

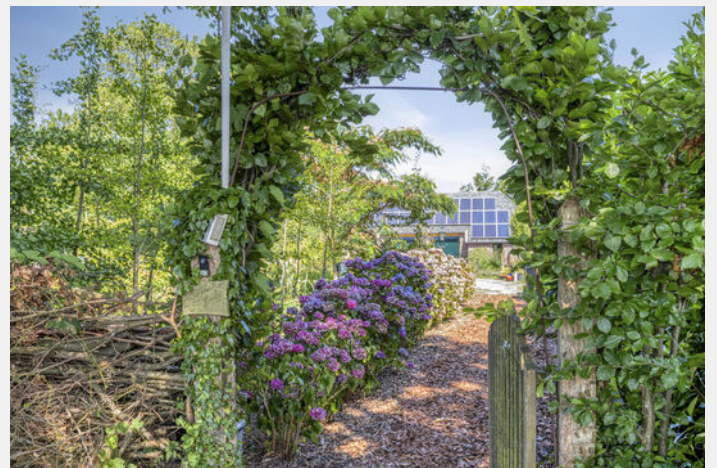
Koolsteeweg 12 vraagt eigenlijk maar één ding: wat zou jij doen met zoveel ruimte om te leven?

BIJZONDERHEDEN

- Circa 246 m² woonoppervlakte en circa 911 m³ inhoud;
- Circa 176 m² externe bergruimte;
- Vrijstaand bijgebouw met royale garage, atelier en technische ruimte;
- Drie slaapkamers, royale werkkamer en een ruime zolder;
- Pelletinstallatie (2020), twee airco-/warmtepompunits (2022) en warmtepompboiler (2024) en energielabel A+ (geldig tot 19-06-2036);
- 32 zonnepanelen, geplaatst op het bijgebouw in 2018;
- Heerlijk vrije en groene woonomgeving met volop mogelijkheden voor wonen, werken, creëren en buitenleven.

VRAAGPRIJS: € 775.000,- 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.

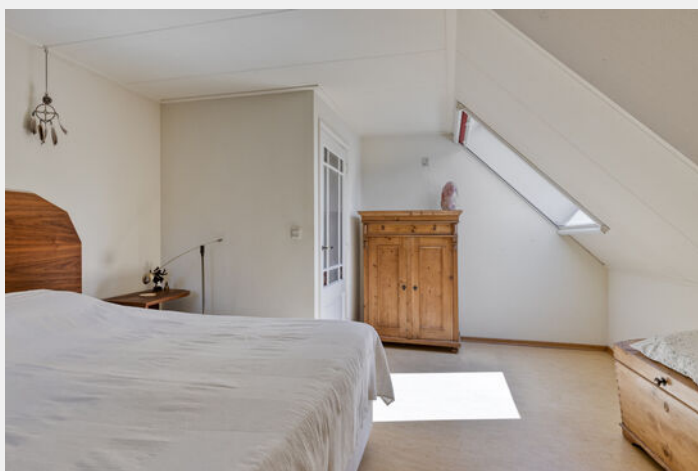












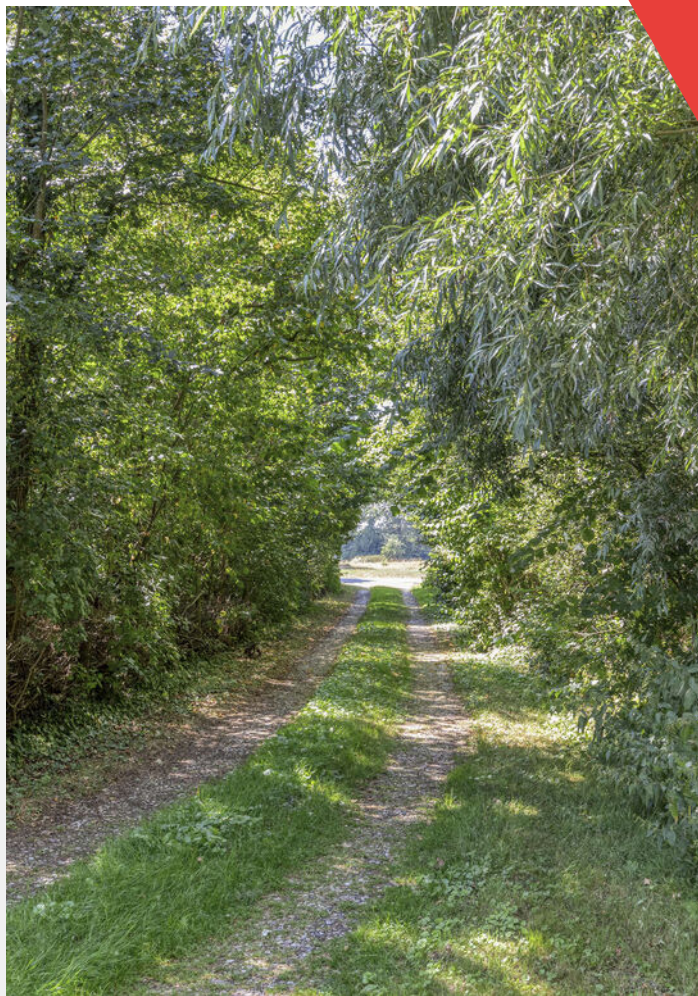


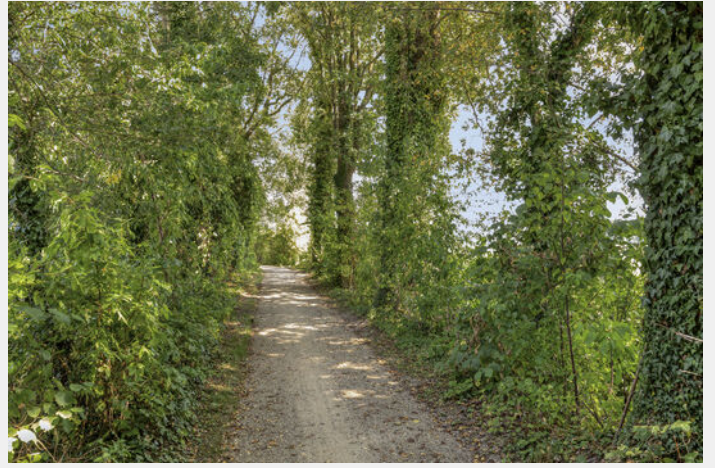














Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

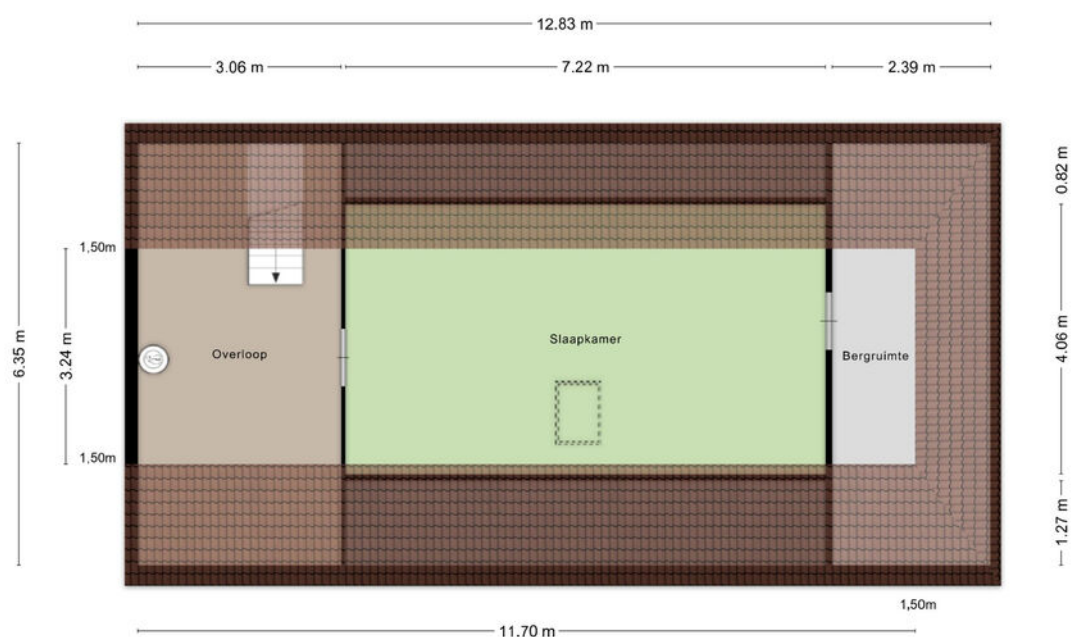
Eerste verdieping



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

Plattegrond

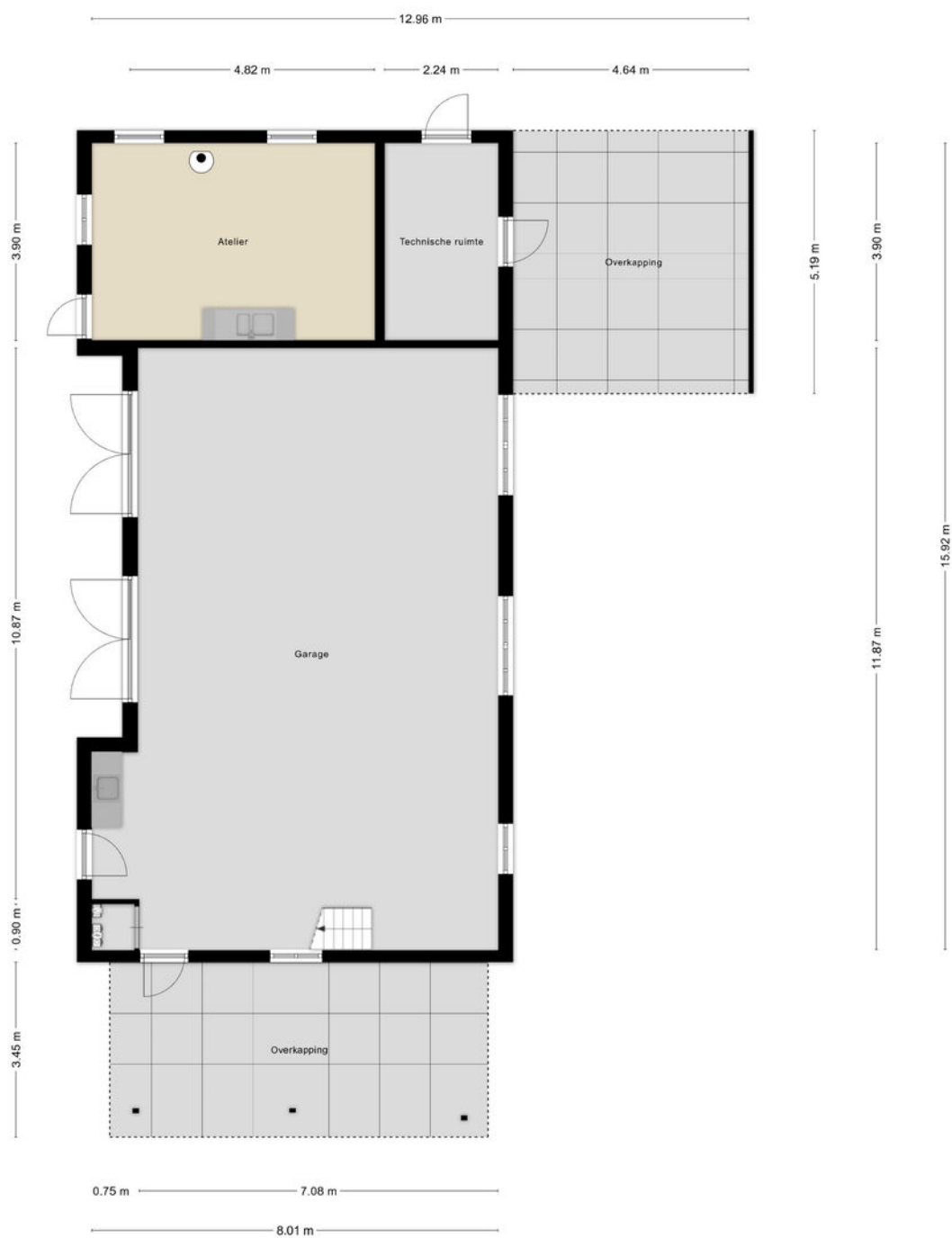
Tweede verdieping



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

Plattegrond

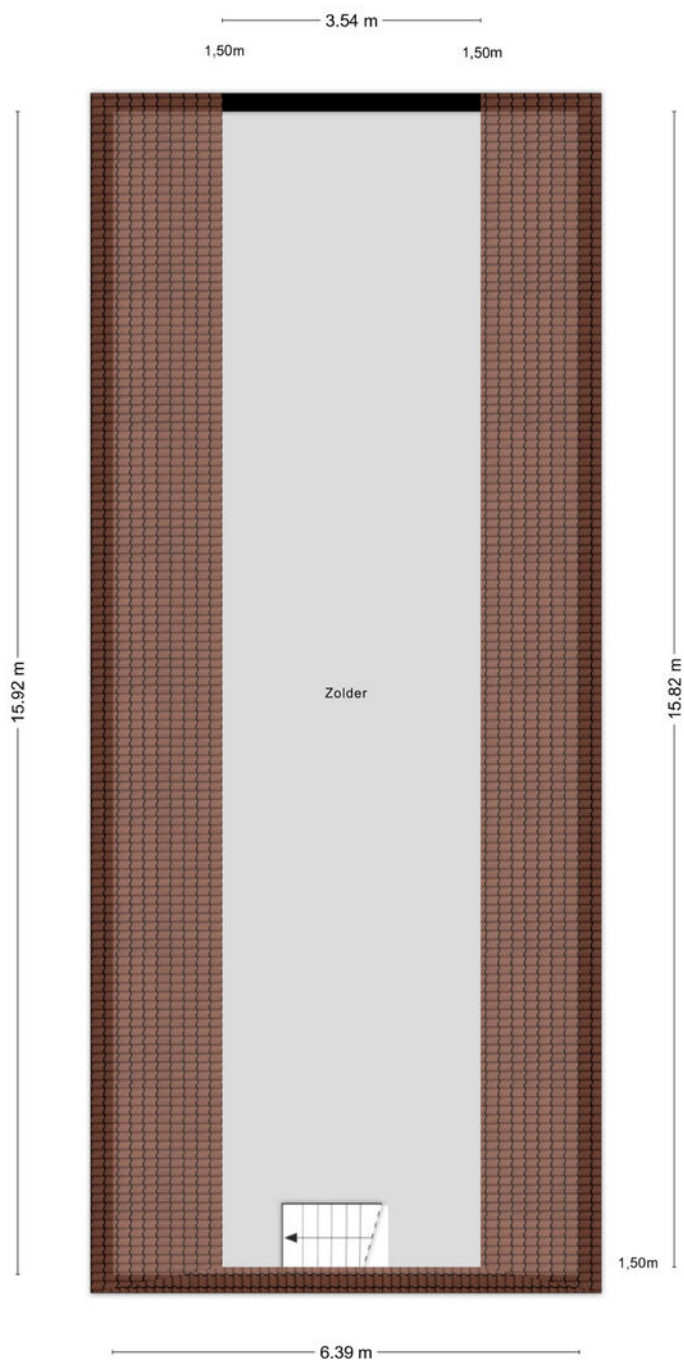
Bijgebouw



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

Plattegrond

Zolder bijgebouw



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: L964

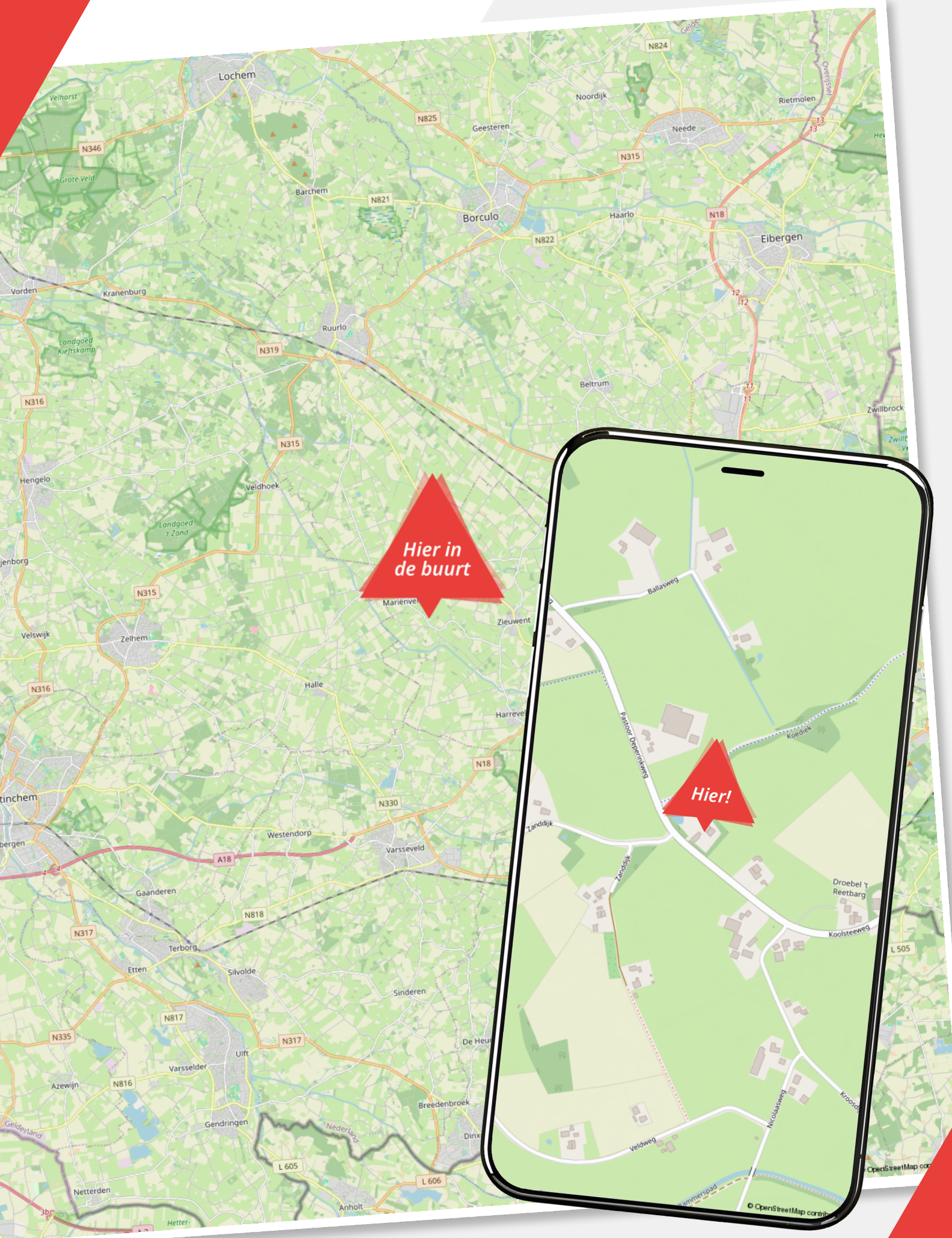


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Lichtenvoorde
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	L
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	964
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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.

kadaster



Lijst van zaken

Koolsteeweg 12

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- Losse hanglampen in de keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Verplaatsbare kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			

Lijst van zaken

Koolsteeweg 12

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Infrarood sauna			
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)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			

Lijst van zaken

Koolsteeweg 12

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto			
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler			
- Luchtwarmte boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Meidoorn en Ginkgo Biloba bomen (90) stuk			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Houthok, schuur, werkbank, hydraulische plaat e.d.			
Accu zitmaaier, sommige tuingereeschapen, houtvoorraad, losse waterslangen en koppelingen voor sproeier			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- Windvaan op schuurdak/ruiter			
- Stenen schaal op een waterkuip (pompje vernieuwen)			

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.

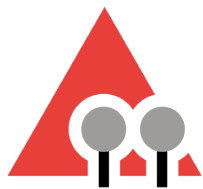


Verzekeringen

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 19 79



makelaars@wormgoor.net



www.wormgoor.net

