



*"indrukwekkende
woonboerderij uit 1838
- Een erf waar traditie,
ambacht en
duurzaamheid hand in
hand gaan"*

Vraagprijs
€ 1.150.000,- k.k.



Woonoppervlakte
286 m²



Perceeloppervlakte
10362 m²



Slaapkamers
4



Energie label
B



HEELWEG 6
BELTRUM

WELKOM BIJ

Heelweg 6 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:	286 m ²
Perceeloppervlakte:	10362 m ²
Inhoud:	2007 m ³
Soort:	Woonboerderij
Aantal slaapkamers	4
Overig inpandige ruimte:	255 m ²
Hybride warmtepomp	Nefit Enviline 2016
Externe bergruimte:	111 m ²
Cv-ketel:	Nefit trendline 2016
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas.

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
B



Bouwjaar
1838



Kamers
7



Omschrijving & bijzonderheden

In het hart van de Achterhoek, aan de Heelweg in het gemoedelijke Beltrum, staat deze indrukwekkende vrijstaande woonboerderij uit 1838. Een plek waar historie en ambacht samenkomen met eigentijds comfort en duurzaamheid. Het erf ademt de sfeer van vroeger, maar is door de jaren heen zorgvuldig verbouwd, geïsoleerd en uitgebreid. Met een royale woonoppervlakte van 286 m², een inhoud van ruim 2.000 m³, een groot bijgebouw en weiland, is dit een unieke kans voor wie ruimte, karakter en toekomstbestendig wonen zoekt.

Wanneer je het erf oprijdt, voel je direct de charme van deze plek. De oprijlaan, de karakteristieke gevels en het uitzicht over het omliggende groen maken dat je hier even helemaal uit de drukte stapt. Dit is zo'n erf waar generaties lang is gewoond, gewerkt en geleefd – en dat voel je aan alles. De oude gebinten, de authentieke indeling en de royale deel herinneren aan het boerenleven van vroeger, terwijl de moderne voorzieningen en het comfort van nu zorgen dat het hier heerlijk wonen is.

De kracht van deze boerderij zit in de veelzijdigheid. Het royale woonhuis, de grote deel, de bijgebouwen en het omliggende erf bieden eindeloos veel mogelijkheden. Of je nu een gezin hebt en ruimte zoekt, thuis wilt werken in een inspirerende omgeving, of juist de rust en vrijheid van het buitenleven wilt ervaren – hier kan het allemaal. Het geheel ademt historie en karakter, maar biedt tegelijk alle ingrediënten voor een toekomstbestendig en duurzaam leven in de Achterhoek.

Een erf met historie en karakter

De boerderij heeft de karakteristieke uitstraling die zo kenmerkend is voor de Achterhoek: een langgerekt voorhuis met woonfunctie en een royale deel die vroeger dienstdeed als stal en opslag. De gevels zijn opgetrokken in traditioneel metselwerk, waarbij de achtergevel in 1988 opnieuw is gevoegd. De gebinten en kapconstructie getuigen van degelijk vakmanschap; grote eiken balken dragen het dak en geven het interieur nog altijd een bijzondere sfeer.

Het zadeldak met keramische pannen werd door de jaren heen vernieuwd en deels geïsoleerd. Het voorhuis is voorzien van isolatie tegen het dakbeschot, en in latere fases zijn plafonds geïsoleerd. De kozijnen bestaan grotendeels uit hardhout (Meranti) en deels uit authentiek eiken.

Deze combinatie van authentieke bouwmaterialen en latere vernieuwingen zorgt ervoor dat de boerderij haar historische uitstraling heeft behouden, maar tegelijkertijd voldoet aan hedendaagse wooncomfort.

Binnen: ruimte en veelzijdigheid

De begane grond is riant opgezet met een woonkamer vol licht en uitzicht op het erf, een ruime woonkeuken, diverse slaap- en werkkamers, een royaal kantoor met spreekkamer, een bijkeuken en sanitaire voorzieningen. De aanwezigheid van meerdere kamers op de begane grond maakt gelijkvloers wonen mogelijk – een groot pluspunt voor de toekomst.

De deel biedt nog eens honderden vierkante meters aan inpandige ruimte. Deze kan gebruikt worden voor opslag, hobby's, atelierruimte of zelfs herbestemming naar een extra woonruimte. Voor wie droomt van een praktijk of bedrijf aan huis, biedt dit volop mogelijkheden. De eerste verdieping beschikt over meerdere slaapkamers en extra leefruimte. Dankzij de kapconstructie met gebinten en dakramen zijn ook hier de ruimtes licht en ruimtelijk.

Buiten: een erf met beleving

Het erf is volledig in balans: een royale tuin met diverse terrassen, een kas voor de liefhebber van tuinieren en een groot bijgebouw/berging. In de ruime schuur bevindt zich een praktische paardenbox, wat het erf geschikt maakt voor het houden van een paard of pony. Aansluitend ligt een fraai weilandperceel, dit maakt de plek ideaal voor het houden van dieren, kleinschalige landbouw of gewoon voor wie wil genieten van het buitenleven.

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 Beltrum en de omliggende plaatsen zoals Groenlo, Borculo en Eibergen zijn dichtbij.

Duurzaam en toekomstbestendig

Ondanks het bouwjaar (1838) is de woning verrassend energiezuinig. Dankzij isolatiemaatregelen door de jaren heen, een warmtepompinstallatie en ca. 14 megawatt aan zonnepanelen, beschikt de boerderij over energielabel B. Daarmee combineert deze woning

Omschrijving & bijzonderheden

karakter en historie met de duurzaamheid en lage lasten van een moderne woning. Het energielabel laat bovendien zien dat de woning grotendeels voldoet aan de standaard voor woningisolatie. Daarmee is dit erf niet alleen comfortabel, maar ook klaar voor de toekomst.

Dankzij de karakteristieke waarde van het pand bestaat er de mogelijkheid tot splitsing, wat het object uitermate geschikt maakt voor bijvoorbeeld dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woonboerderij (bouwjaar 1838)
- Authentieke bouwstijl met eiken gebinten, metselwerk en zadeldak
- Royale woonoppervlakte van ca. 286 m²
- Bruto inhoud: ca. 2.006 m³
- Overige inpandige ruimte (deel, berging): 255 m²
- Externe bergruimte: 111 m²
- Perceel met tuin, erf, kas en weiland
- Geschikt voor dubbele bewoning, kantoor/praktijk aan huis of hobbymatig gebruik
- Duurzaam: warmtepomp, zonnepanelen (14.040 Wp) en volop isolatie
- Energielabel B
- Schilderwerk buitenzijde: 2023

Een unieke kans

Heelweg 6 in Beltrum is méér dan een huis – het is een plek met een verhaal. Een erf waar traditie, ambacht en duurzaamheid hand in hand gaan. Of je nu ruimte zoekt voor een groot gezin, een bedrijf aan huis, hobby's, dieren of gewoon een groene en rustige woonomgeving: deze boerderij biedt het allemaal.

Dit is een plek die je moet beleven. Kom kijken, wij laten de woning graag aan je zien!

AANVAARDING: IN OVERLEG

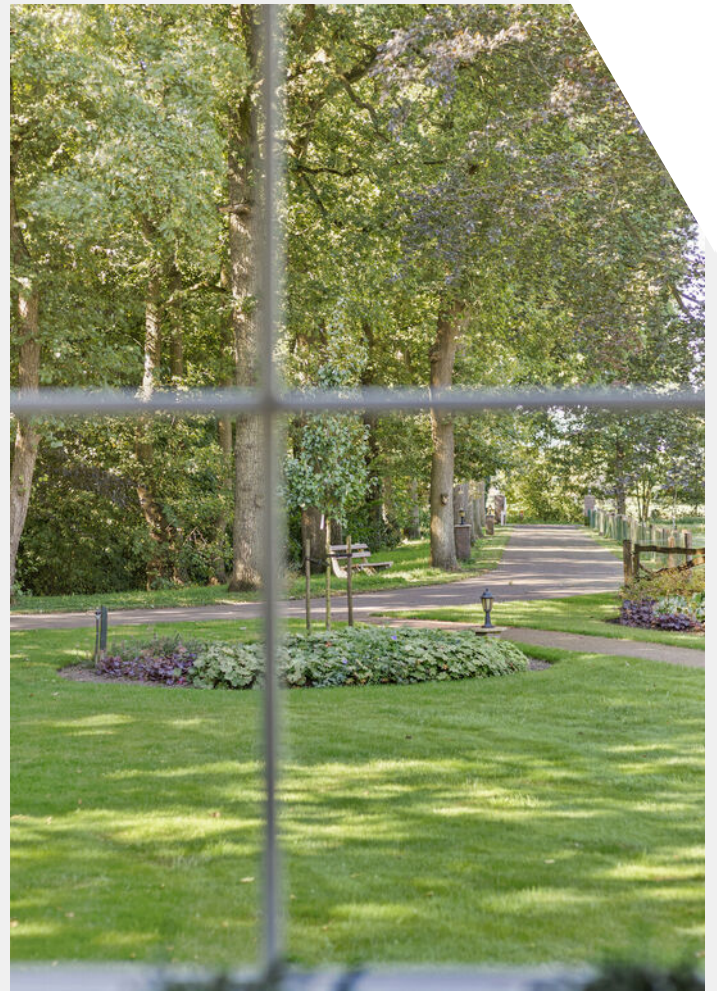
VRAAGPRIJS: € 1.150.000,- K.K.

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.





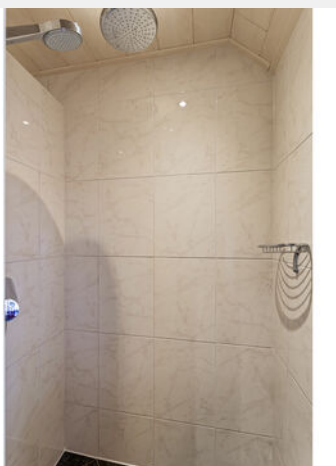


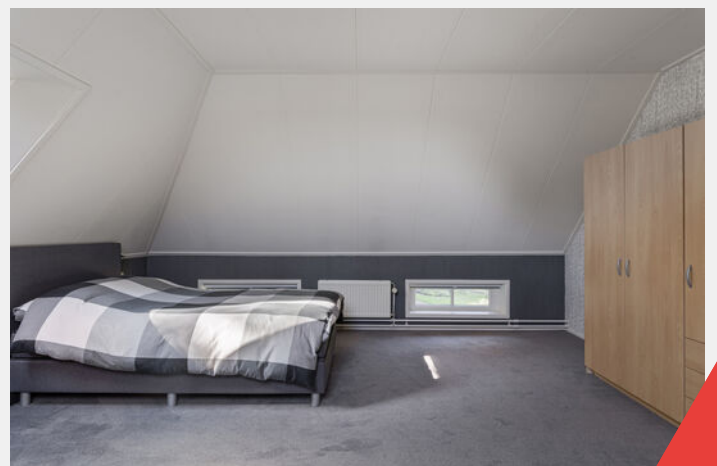


















































Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.cibba.nl

Plattegrond

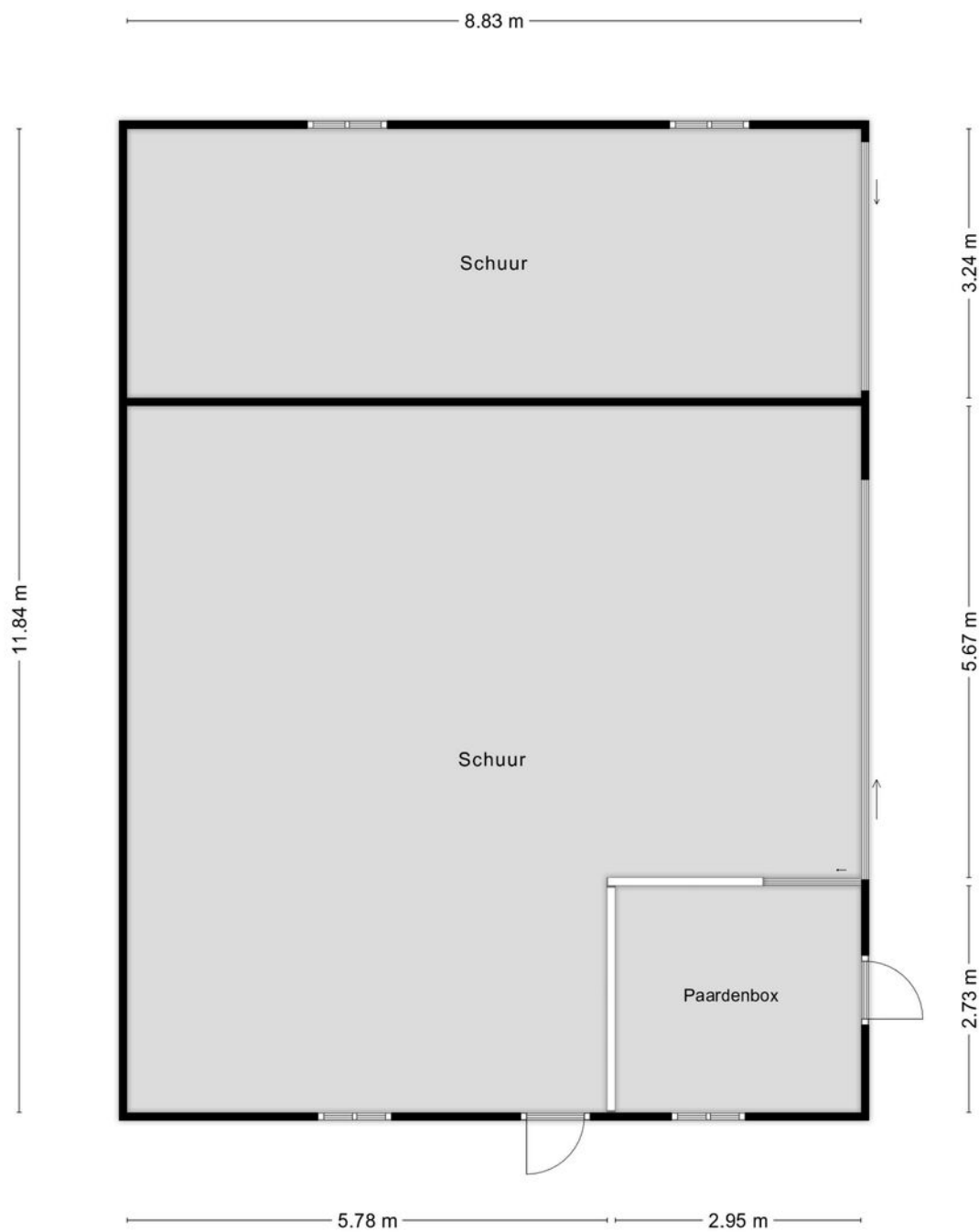
Eerste verdieping



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

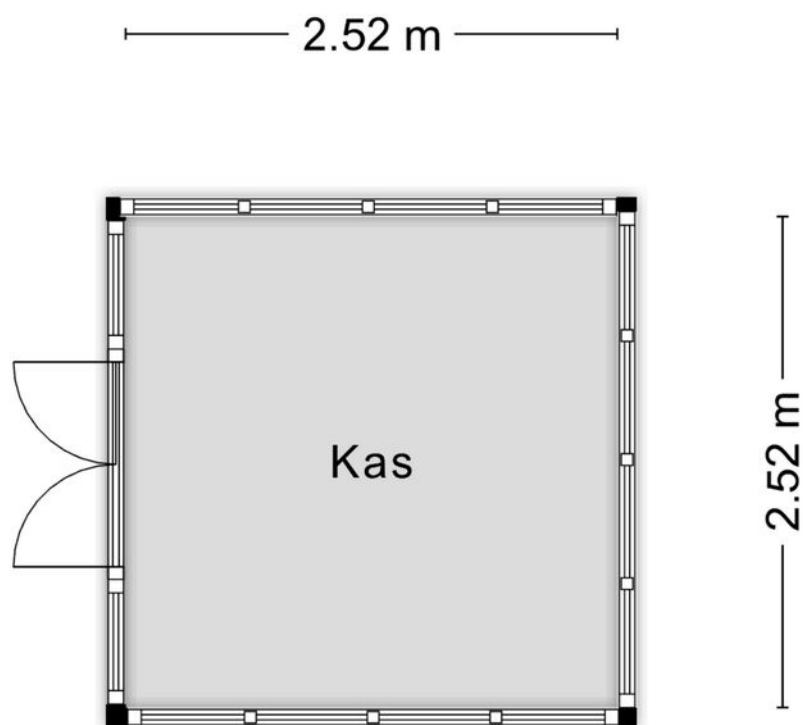
Plattegrond

Schuur



Plattegrond

Tuinkas



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



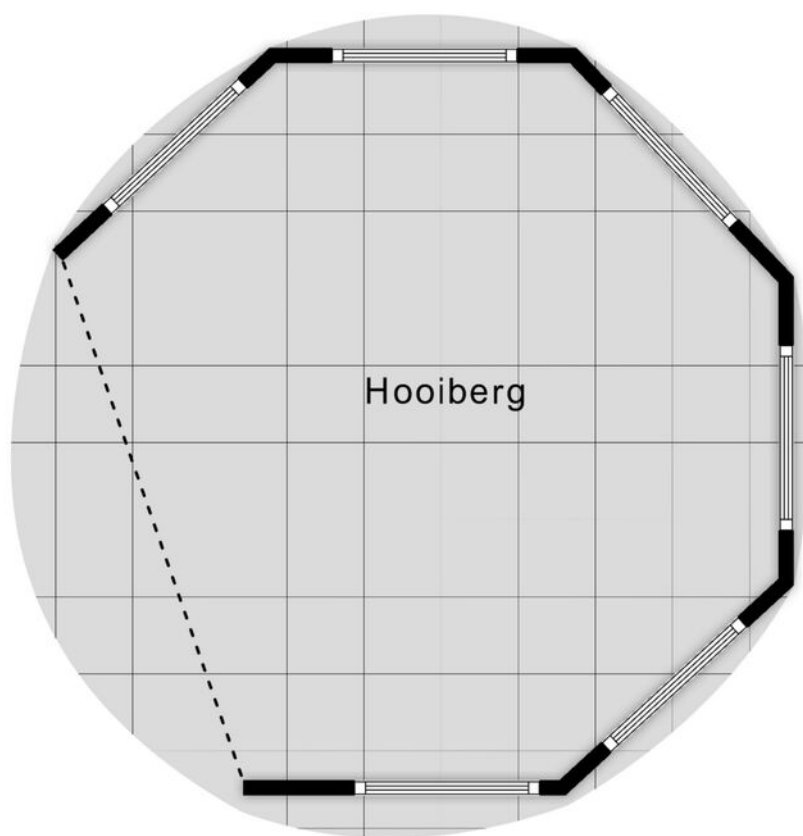
Plattegrond

Terras | Hooiberg



5.33 m

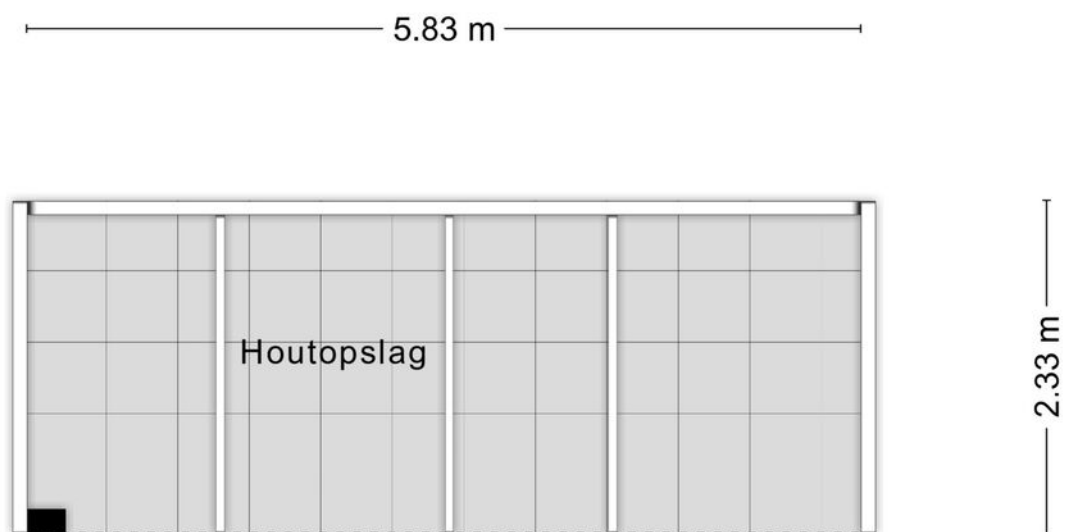
5.18 m



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

Plattegrond

Houtopslag



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.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Eibergen

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Eibergen
Sectie W
Perceel 39

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





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

Ruimte voor aantekeningen



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

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal dashed lines.



Lijst van zaken

Heelweg 6

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
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			
- plavuizen			
- PVC			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			














Lijst van zaken

Heelweg 6

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Koelkast deel			
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			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			

Lijst van zaken

Heelweg 6

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen			
Luiken			
Camera voorgevel			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- Hybride warmtepomp			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			



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

