

TE KOOP



KUENEN
MAKELAARDIJ



Markt 9-9A te Lichtenvoorde

In het hart van Lichtenvoorde bieden wij u aan dit veelzijdige woon-/winkelpand met energielabel A.



Perceeloppervlak **85 m²**



Woonoppervlak **142 m²**



Vraagprijs **€ 349.000,- k.k.**

Is dit het woon-/winkelpand dat uw dromen waar maakt?

Omschrijving

In het hart van Lichtenvoorde bieden wij dit veelzijdige **woon-/winkelpand** aan met **energielabel A** voor zowel het woon- als winkelgedeelte. Een verzorgd pand, gelegen op uitstekende zichtlocatie en diverse gebruiksmogelijkheden voor ondernemers, beleggers en (toekomstige) bewoners.

Indeling winkelgedeelte

Begane grond:

De winkelentree leidt direct naar een grote ruimte die nu is ingericht als wacht-/ontvangstruimte. Vanuit deze ruimte zijn twee afzonderlijke werk-/kantoorruimtes bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich een ruimte met pantry en aansluitend een toiletruimte. De indeling biedt flexibiliteit voor meerdere vormen van detailhandel, dienstverlening of kantoorachtige functies. Door de centrale ligging en zichtlijnen richting de Markt is dit een aantrekkelijke commerciële locatie met veel passanten.

Indeling woongedeelte

Begane grond:

Eigen entree met trapopgang, hal met doorloop naar de winkelruimte, kastruimte en C.V.-opstelling.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot **de ruime woonkamer (ruim 7 m breed)** met veel lichtinval en een prettig zitgedeelte. De keuken is apart gesitueerd en beschikt over een modern keukenblok met diverse apparatuur. De locatie van de keuken was in het verleden een inpandig balkon, dit kan weer in ere hersteld worden, zodat er weer een buiten is. De oude aansluitingen voor de keuken bevinden zich ook nog steeds in de hoek van de woonkamer. Verder bevindt zich op deze verdieping een nette badkamer met wastafel, ligbad en toilet.

Tweede verdieping:

Deze verdieping beschikt over een overloop met toegang tot drie slaapkamers van verschillende afmetingen. Daarnaast zijn er twee bergruimten aanwezig met boiler en c.v.-opstelling.

Vliering:

Bergvliering.

Algemeen

De **centrumbestemming** biedt uiteenlopende gebruiksmogelijkheden: detailhandel, dienstverlening, kantoorfuncties en wonen op de verdieping. Dat maakt het geschikt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren, maar ook **interessant voor beleggers** die zoeken naar een pand met zowel commerciële als wooncomponent.

De winkel op de begane grond is nu verhuurd via de € 1,00 actie, waarbij (nieuwe) ondernemers op een laagdrempelige manier de kans krijgen om een startup te beginnen. Huurder is Well-Being, een haar/ hoofd-wellness. Het eerste jaar betaalt huurder een huur van € 1,00 maar vanaf 1 augustus 2026 betaalt huurder € 720,00 per maand excl. BTW voor de winkelruimte. Het eerste jaar wordt voor 75% gedekt door de gemeente en 25% door de eigenaar van het pand. De woonruimte op de eerste en tweede etage wordt vrij van huur opgeleverd.

De woning is in 2025 vrijwel volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen, voorzien van **HR++ glas**. Er zijn tussenmeters voor gas, water en elektra aanwezig voor het verbruik van de winkel.

Lichtenvoorde staat bekend om zijn **levendige centrum**, evenementen en brede aanbod aan voorzieningen. Rondom de Markt bevinden zich diverse winkels, supermarkten, horeca, ambachtelijke speciaalzaken en dagelijkse voorzieningen. Gratis parkeergelegenheid is in de directe omgeving aanwezig en openbaar vervoer is goed bereikbaar.

De centrale ligging midden in het dorp zorgt voor een constante stroom aan bezoekers en maakt dit pand bijzonder aantrekkelijk voor commerciële activiteiten én prettig wonen.

Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Woon-/winkelpand
<i>Bouwjaar</i>	Circa 1971
<i>Ligging</i>	In het centrum
<i>Aantal kamers</i>	4 (woonruimte)
<i>Aantal badkamers</i>	1
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	142 m ² wonen, 66 m ² winkelruimte
<i>Overige inpandige ruimte</i>	8 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	0 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	0 m ²
<i>Perceeloppervlak</i>	85 m ²
<i>Inhoud</i>	513 m ³
<i>Energielabel</i>	A (beiden)
<i>Isolatie</i>	Dakisolatie, grotendeels HR++ beglazing
<i>Cv-ketel</i>	Woongedeelte geïnstalleerd in 2023, winkelruimte oudere cv-ketel
<i>Vloerverwarming</i>	Nee
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 24 stuks, geplaatst in mei 2023
<i>Schuur/berging</i>	Inpandig
<i>Bestemming</i>	Centrum
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 349.000,- k.k.

Lichtenvoorde

Lichtenvoorde, gelegen in de Achterhoek, biedt inwoners diverse voorzieningen voor het dagelijks leven. Het centrum herbergt supermarkten, lokale winkels en verschillende eetgelegenheden, waardoor bewoners gemakkelijk kunnen voorzien in hun behoeften.

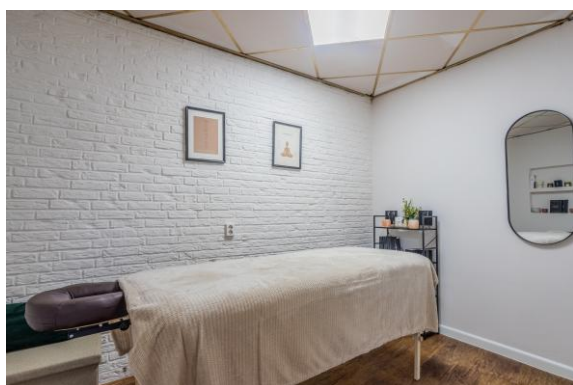
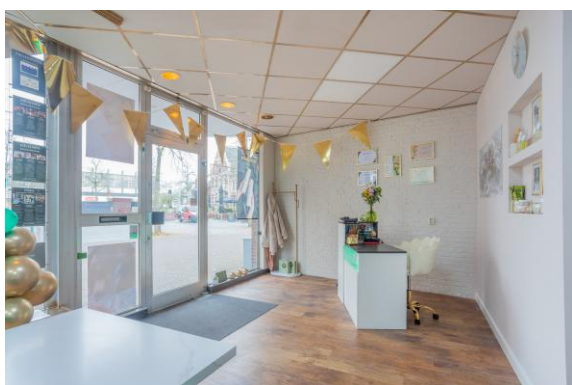
Op het gebied van openbaar vervoer is Lichtenvoorde goed verbonden, met een centraal gelegen busstation dat toegang biedt tot omliggende steden en dorpen.

Wat betreft bereikbaarheid per auto, ligt Lichtenvoorde gunstig nabij uitvalswegen zoals de N18, waardoor het dorp goed bereikbaar is.

Lichtenvoorde deelt haar omgeving met nabijgelegen dorpen zoals Groenlo en Zieuwent. Deze nabijheid draagt bij aan de regionale gemeenschapsbanden.

De omgeving van Lichtenvoorde wordt gekenmerkt door een mix van stedelijke en landelijke elementen, en biedt mogelijkheden voor ontspannende wandelingen en fietstochten, waardoor het een aantrekkelijke woonplaats is voor diverse doelgroepen.





Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten je de woning graag zien en vertellen je er alles over.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Ook uw woning verkopen?

Neem contact met ons op en wij helpen je graag bij de verkoop van uw woning.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

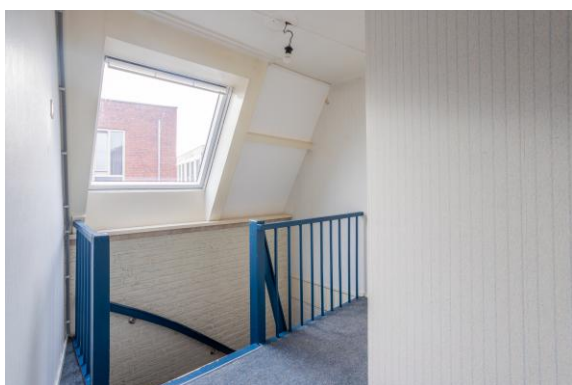


***Ergens anders een mooie
woning gevonden?***

*Dan helpen wij u graag met de aankoop of
NWWI-taxatie voor de financiering.*

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN
MAKELAARDIJ



***Droomwoning nog niet
gevonden?***

*U kunt ons ook inschakelen voor een gratis
zoekopdracht.*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Kuenen Makelaardij

Met jarenlange ervaring in de makelaarswereld en diepe kennis van de Achterhoek zijn wij een vakkundig, efficiënt en enthousiast team. Bezoek onze kantoren in Varsseveld en Dinxperlo.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Lichtenvoorde I 757](#)

Kadastrale objectidentificatie: 083310075770000

Locatie Markt 9 9a
7131 DG Lichtenvoorde

Locatie Markt 9
7131 DG Lichtenvoorde

BAG-identificatie [1586010000026735](#)

Locatie Markt 9 a
7131 DG Lichtenvoorde

BAG-identificatie [1586010000026734](#)

Kadastrale grootte 85 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 236075 - 444925

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

KUENEN
MAKELAARDIJ



Winkelruimte

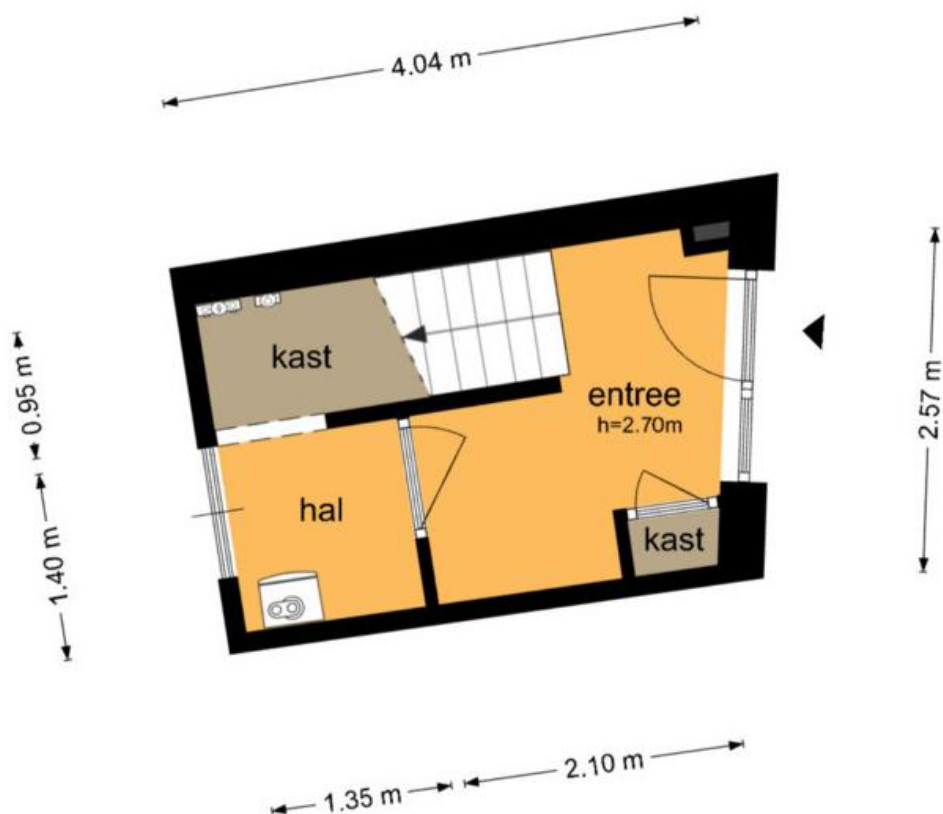
Markt 9 - Lichtenvoorde
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Begane grond woongedeelte

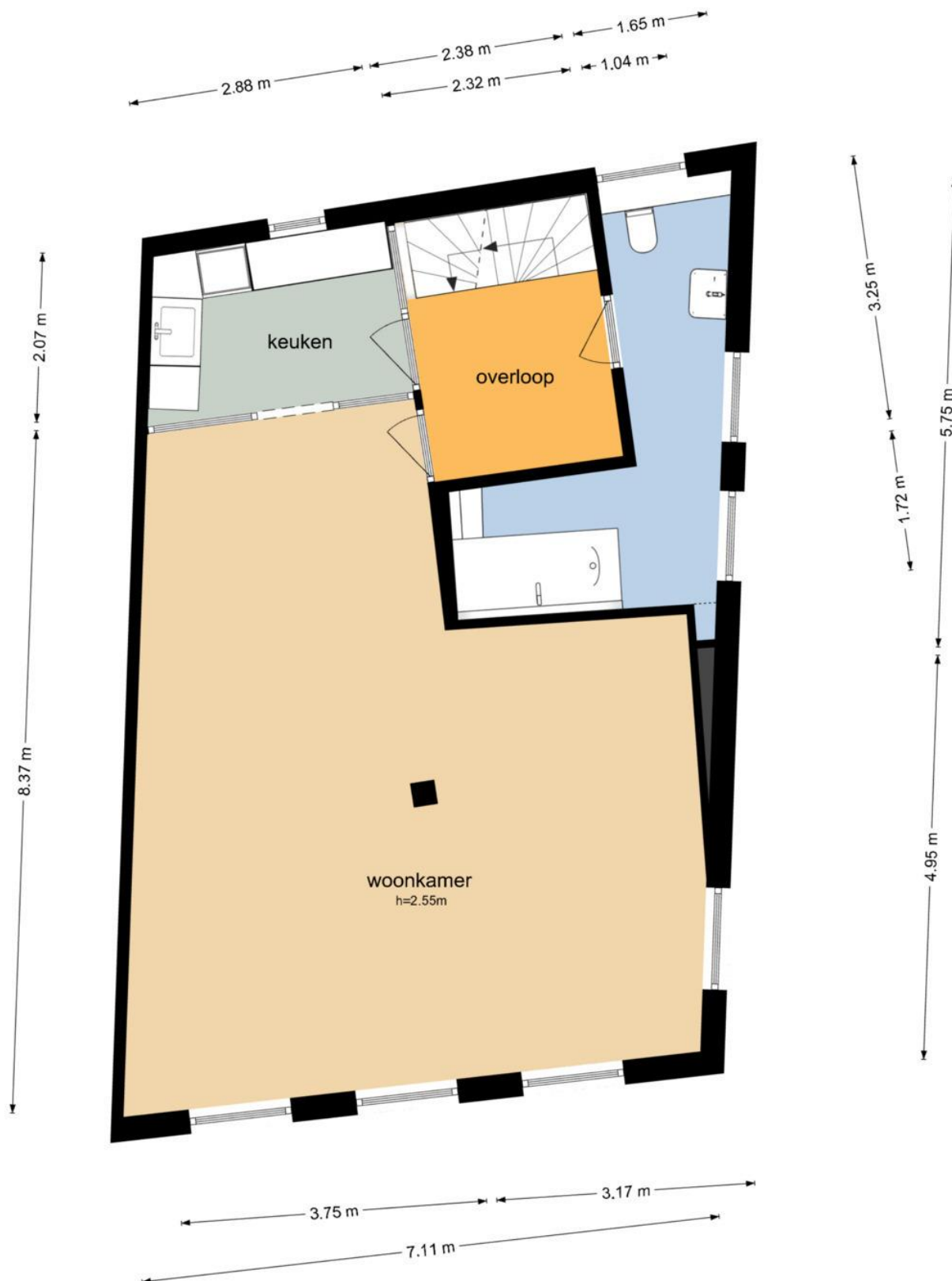
Markt 9a - Lichtenvoorde Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping

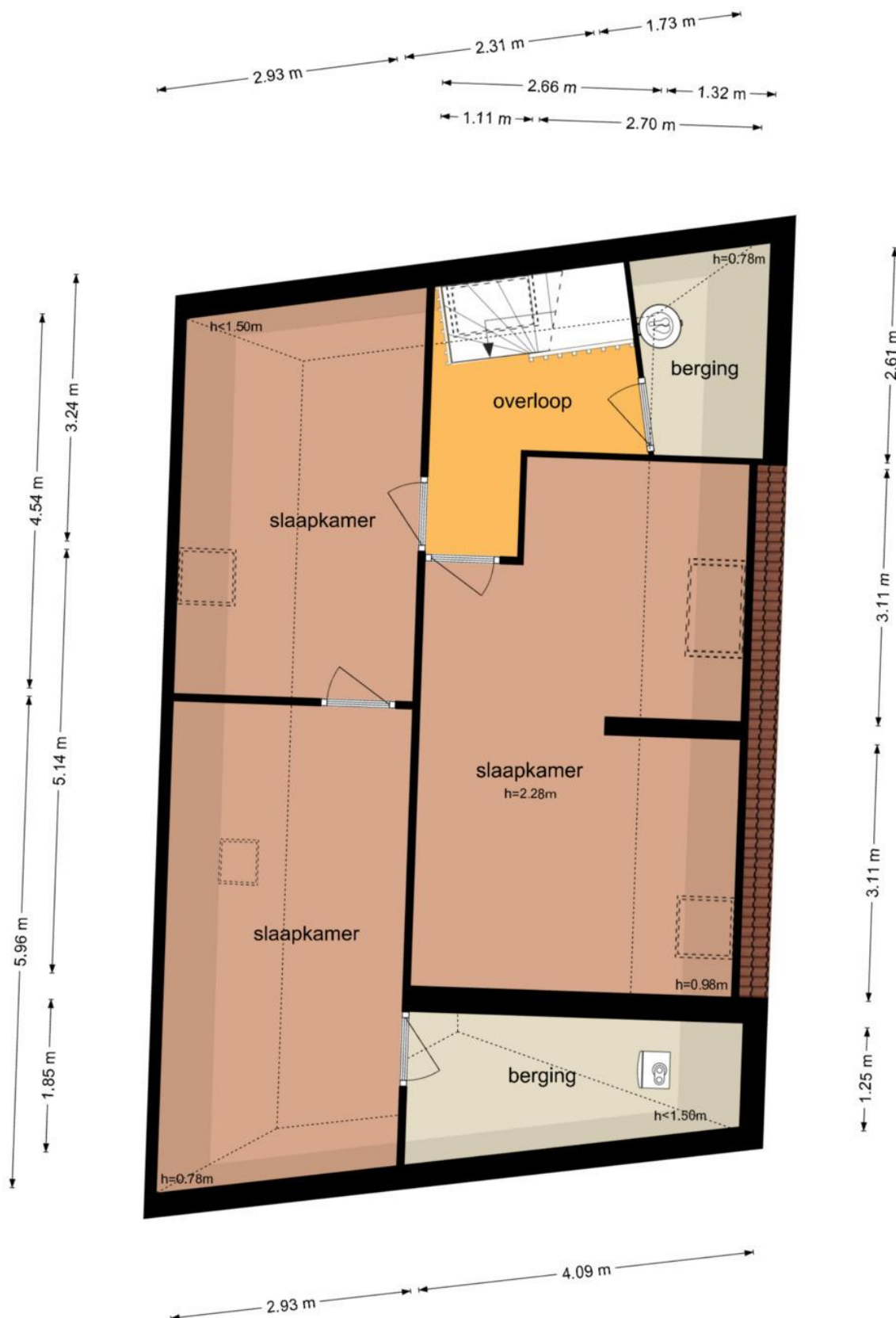
Markt 9a - Lichtenvoorde
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tweede verdieping

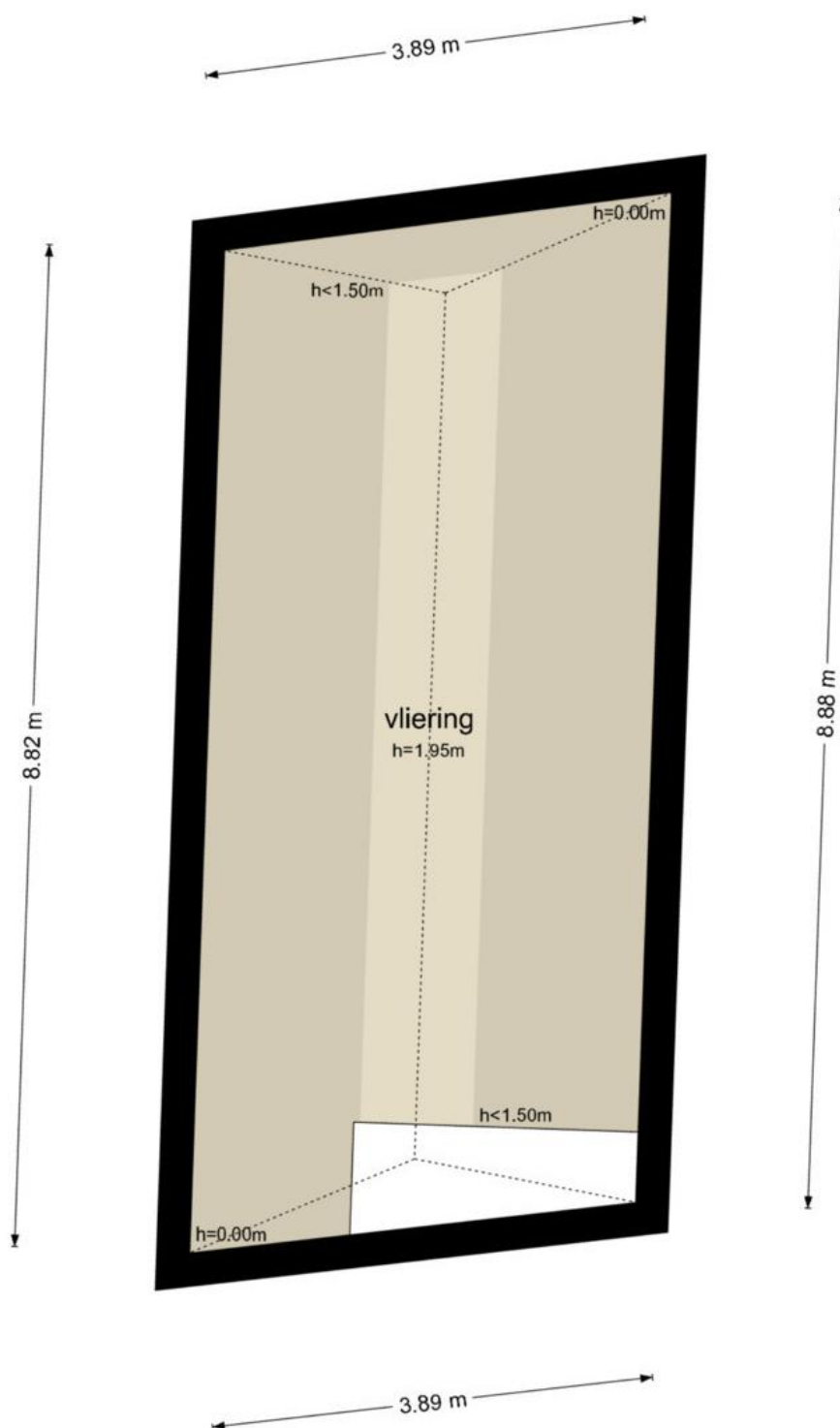
Markt 9a - Lichtenvoorde
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vliering

Markt 9a - Lichtenvoorde
Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een **enthousiast team** gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Met **twintig jaar** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij **elke vorm van vastgoedtransactie**. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met **(woon-)boerderijen** in het buitengebied, **rood-voor-rood plannen**, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, **no-nonsense mentaliteit** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

Neem contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een **vrijblijvend verkoopgesprek**. Onze bemiddeling bij de **verkoop of aankoop** verdient zich zeker terug.



Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Dinxperlo



Varsseveld



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Anja ter Maat

Onze makelaars



Onze taxateurs



Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de **juiste beslissing begint met de juiste informatie**. Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebeoordeling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse **de waarde bepalen**. Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een **realistische indicatie** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de **verkoopkansen** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich **gratis en vrijblijvend** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!

Schrijf u in via onze website:

<https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht>

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de **aankoop of voor een NWWI-taxatie** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

- ✓ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
- ✓ Aankoopbegeleiding;
- ✓ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
- ✓ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
- ✓ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
- ✓ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

☎ **0315-330816**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

