

**WORMGOOR**  
MAKELAARS



*'Hoekwoning met  
fraaie open leefruimte,  
vier slaapkamers en  
aangebouwde stenen  
garage nabij het  
centrum van Neede'*

Vraagprijs  
€ 315.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
127 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
210 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Energie label  
B



**LIJSTERSTRAAT 56**

NEEDE

## WELKOM BIJ

### Lijsterstraat 56 in Neede

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](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*



## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	210 m <sup>2</sup>
Inhoud:	492 m <sup>3</sup>
Soort:	<b>Eengezinswoning</b>
Aantal slaapkamers	4
Overig inpandige ruimte:	17 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	<b>Remeha tzerra 2019</b>
Verwarming:	<b>C.v.-ketel</b>
Isolatie:	<b>Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b>

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie­label  
B



Bouwjaar  
1978



Kamers  
5



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Op een rustige en kindvriendelijke locatie, op steenworpafstand van het centrum van Neede, staat deze ruime en goed onderhouden hoekwoning met aangebouwde garage, vier slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten. De woning beschikt over een lichte en royale leefruimte, moderne keuken, praktische bijkeuken en maar liefst 12 zonnepanelen. Een ideale gezinswoning met volop ruimte, comfort en eigen parkeergelegenheid!

### BINNEN

Je komt de woning binnen via de entreehal aan de voorzijde, waar zich de meterkast bevindt en de doorgang naar het open leefgedeelte.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en valt direct op door de grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De ramen zijn voorzien van zonwering, wat bijdraagt aan comfort en privacy. In het midden van de woning is volop ruimte voor een royale eettafel, een fijne plek om samen te komen.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in een lichte kleurstelling met een donker natuurstenen werkblad, uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is uitgerust met een koelkast, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, spotverlichting en veel werk- en bergruimte. Vanuit de keuken heb je prettig uitzicht op de achtertuin.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een hal met toegang tot een separate toiletruimte en de bijkeuken. De bijkeuken is geïsoleerd en voorzien van verwarming, een witgoed aansluiting en de omvormer van de 12 zonnepanelen (2016). Vanuit hier heb je toegang tot zowel de achtertuin als de aangebouwde stenen bergruimte, die eveneens geïsoleerd is en momenteel in gebruik als hobbyruimte.

Via de open trap in de leefruimte bereik je de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer aan de voorzijde is bijzonder royaal, strekt zich uit over de volle breedte van de woning en beschikt over een balkon op het westen. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim en geschikt voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, toilet en

inloopdouche. De badkamer is netjes onderhouden en kan nog jaren mee. De slaapkamers op deze verdieping zijn uitgerust met rolluiken.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, gelegen aan zowel de voor- als achterzijde, ideaal als extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamers.

### BUITEN

De achtertuin is gelegen op het oosten en is grotendeels onderhoudsvrij ingericht. Hier kun je heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon. De tuin is bereikbaar via de bijkeuken, een praktische achterom en de aangebouwde stenen garage.

De woning beschikt over een aangebouwde stenen garage, bereikbaar via de achtergelegen Koolmeesstraat. De garage biedt ruimte voor het parkeren van een auto en extra opslag. Echt een perfecte toevoeging.

### BUURT

De woning ligt in een rustige en prettige woonwijk in Neede, op korte afstand van het centrum met winkels, scholen en voorzieningen. Ook sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Een fijne plek voor gezinnen en iedereen die rustig wil wonen met alle gemakken binnen handbereik. Recht voor de woning is een leuke kinderspeelplaats gelegen.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte van 127 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 210 m<sup>2</sup>
- Open keuken met natuurstenen werkblad en complete inbouwapparatuur
- Geïsoleerde bijkeuken en hobbyruimte
- 12 zonnepanelen (geplaatst in 2016)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het oosten
- Aangebouwde stenen garage via achtergelegen (Koolmeesstraat)
- Gelegen nabij het centrum van Neede

VRAAGPRIJS: € 315.000,- 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.















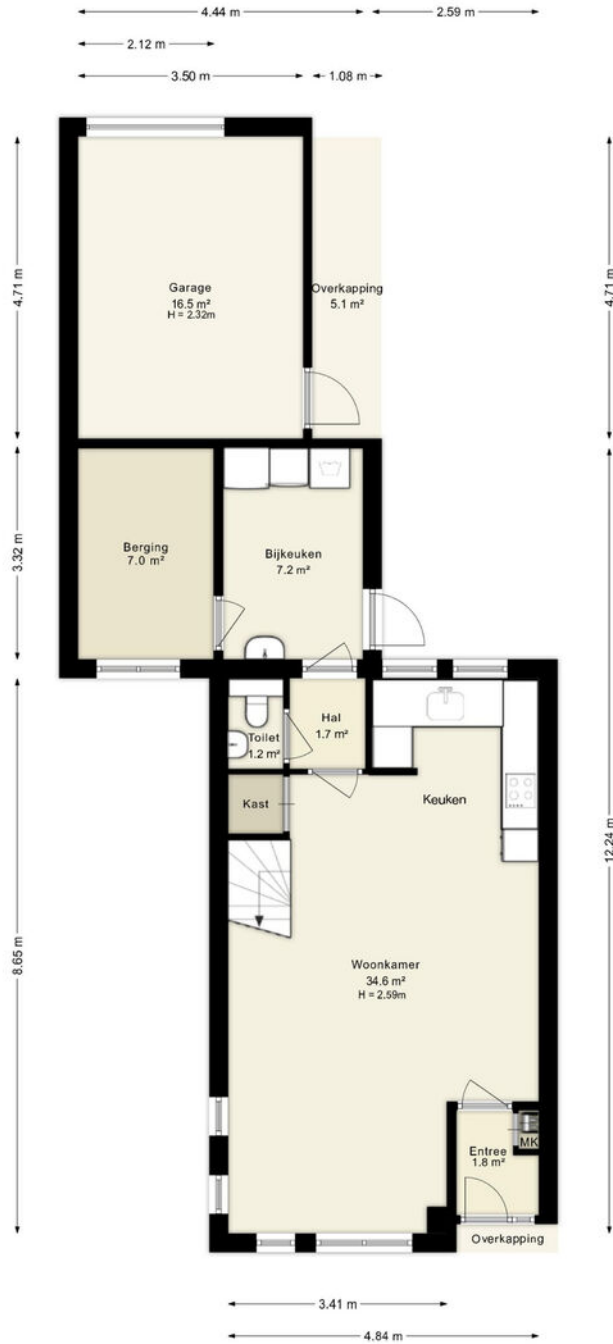






# Plattegrond

## Begane grond



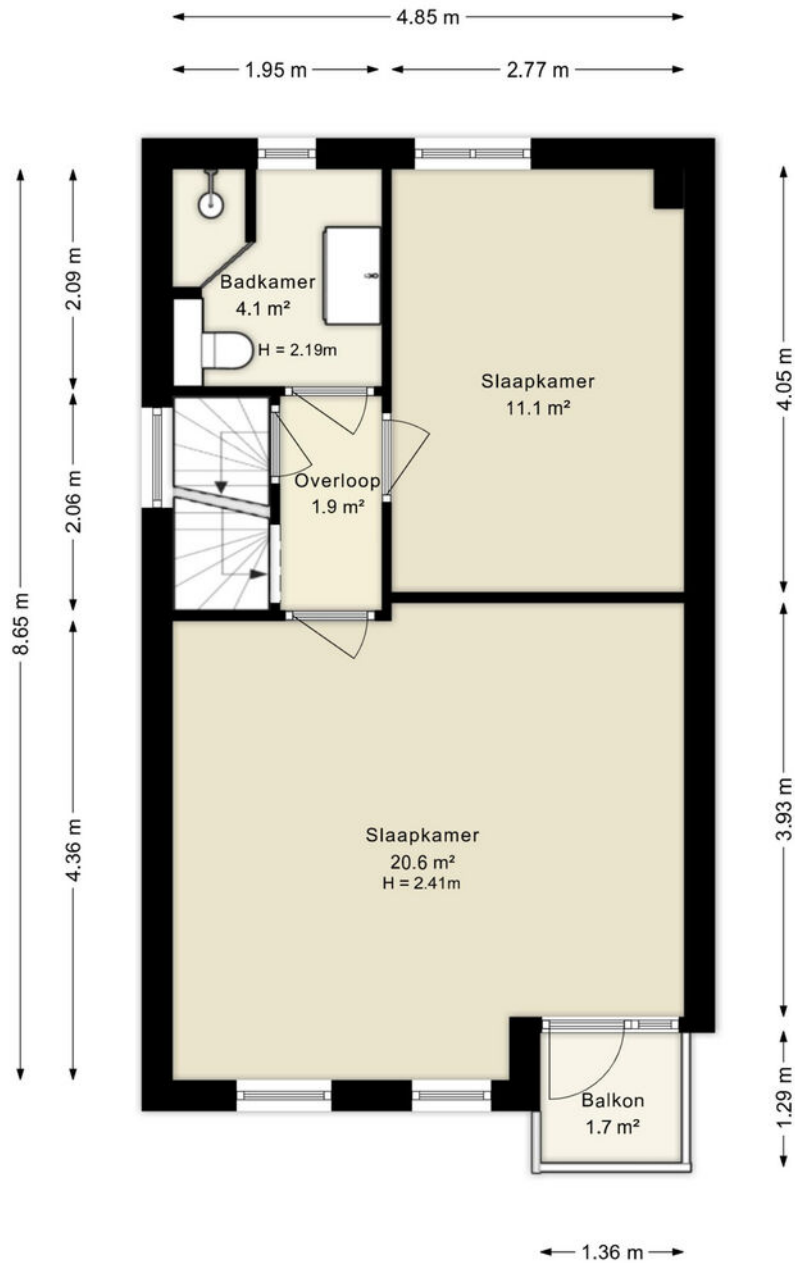
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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



# Plattegrond

## Eerste verdieping

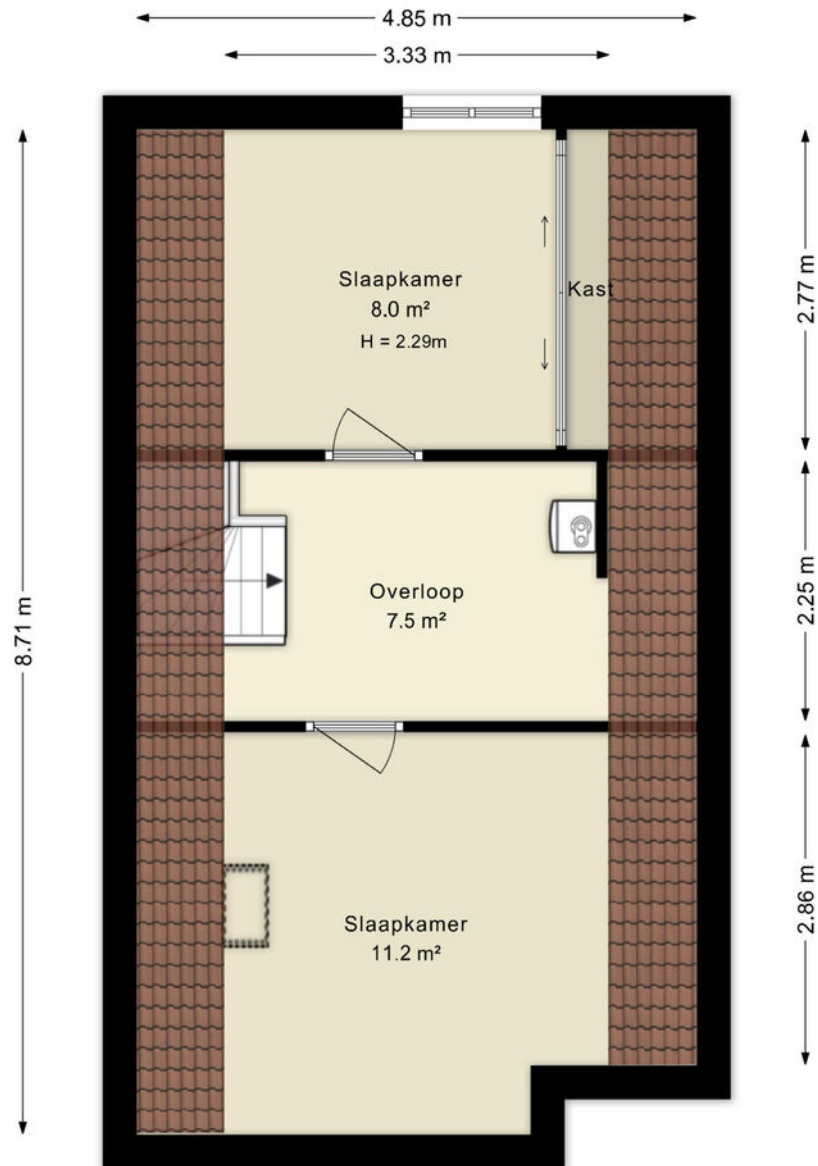


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

# Plattegrond

## Tweede 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.




# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Neede

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebauwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neede Sectie I Perceel 608</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>	
--	--	---



Hier in de buurt

Hier!























# Lijst van zaken

## Lijsterstraat 56

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Slaapkamer lampen 2x			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast IKEA			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			






# Lijst van zaken

## Lijsterstraat 56

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

# Lijst van zaken

## Lijsterstraat 56

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuinbank achtertuin			

## 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](mailto:info@wormgoor.net)

[www.wormgoor.net](http://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.



# De route naar je nieuwe huis

## Van bezichtiging tot aankoop

**Heb je belangstelling voor de woning?**

**Nee**

We waarderen het als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij dit aan de verkoper doorgeven.

**Zijn jouw hypotheekmogelijkheden bekend?**

**Nee**

Wij kunnen jou in contact brengen met een erkende hypotheek-adviseur. Vraag ons gerust de mogelijkheden.

**Breng je een bod uit?**

**Nee**

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk bijvoorbeeld via Move) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc. Indien er sprake is van een inschrijvingsprocedure dan kun je één eindbod uitbrengen.

**Is er overeenstemming met jou en de verkoper?**

**Nee**

Wij stellen een koopovereenkomst op, dat na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

### De notaris

De notaris zal enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen om de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

### De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt er een overbruggingskrediet geregeld.

### Inspectie

Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals afgesproken. Tijdens de inspectie worden de meterstanden ook genoteerd.

### De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering komen te ondertekenen. Voor die tijd krijg je de concept akten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Notities

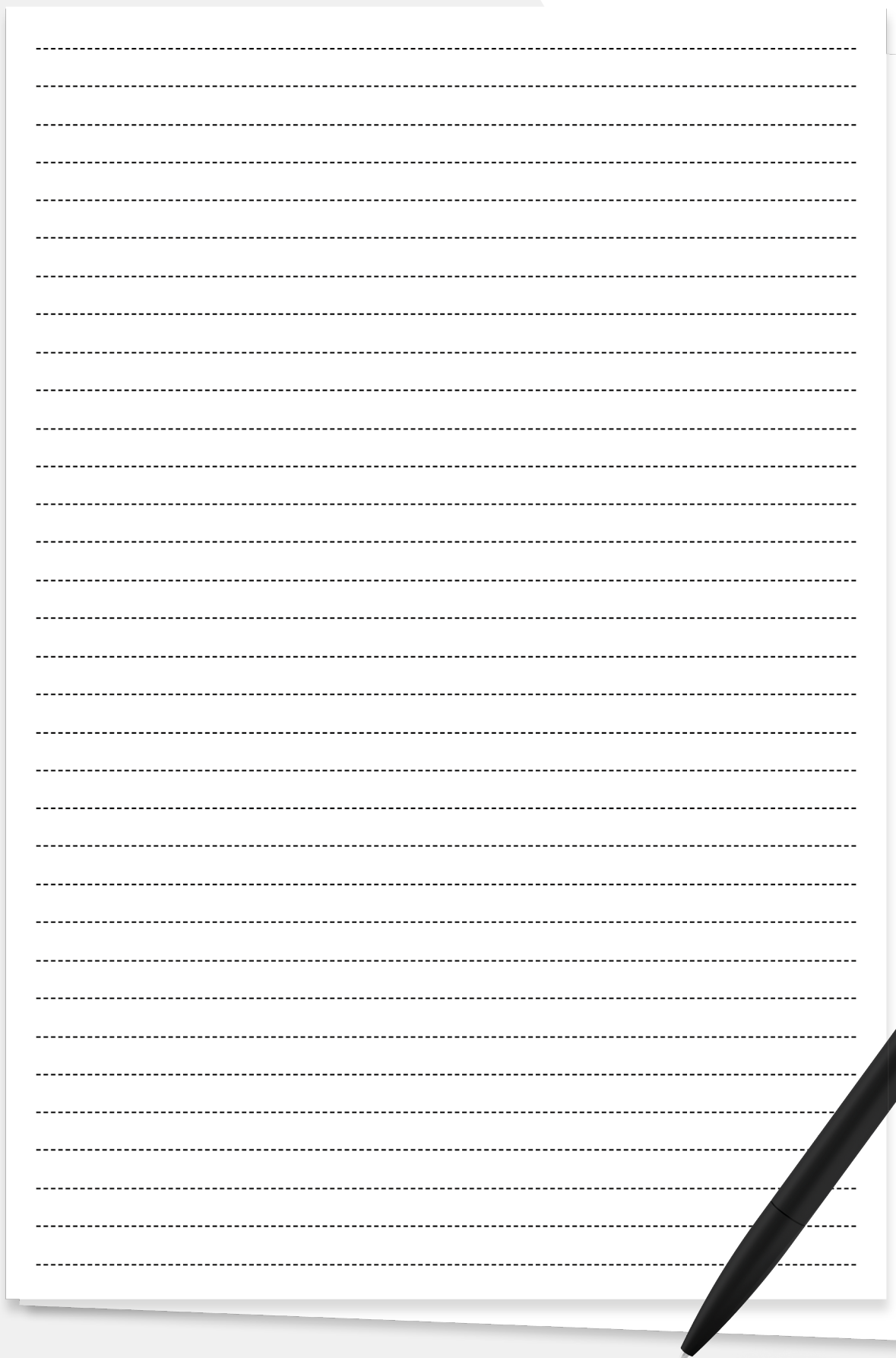
## Ben jij al verkocht?

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

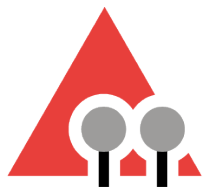
Lined writing area for notes.



# Notities



A sheet of white paper with horizontal dashed lines for writing, placed on a light gray background with red triangular accents in the corners. A black pen with the 'WORMGOOR' logo is positioned diagonally at the bottom right corner of the paper.



# 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](mailto:info@wormgoor.net)

🌐 [www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net)

