






*Nette twee-onder-een-  
kapwoning met eigen  
oprit en carport én een  
fijne tuin, gelegen op  
het zuiden.*

Vraagprijs  
€ 375.000,- k.k. 

Woonoppervlakte  
122 m<sup>2</sup> 

Perceeloppervlakte  
269 m<sup>2</sup> 

Slaapkamers  
3 

Energie label  
B 

**PASTOOR SCHEEPERSSTRAAT 17**

VRAGENDER

## WELKOM BIJ

### Pastoor Scheepersstraat 17 in Vragender


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](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*



## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	269 m <sup>2</sup>
Inhoud:	544 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Overig inpandige ruimte:	32 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	4 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Vaillant 2009
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
B



Bouwjaar  
1985



Kamers  
4



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Wonen in alle rust én genieten van ruimte, comfort en een zonnige tuin? Dan is Pastoor Scheepersstraat 17 in Vragender precies wat je zoekt!

Aan het begin van een rustige, doodlopende straat in het gezellige en gemoedelijke Vragender staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning. Dankzij de eigen oprit met carport, de nette afwerking, de moderne keuken én de heerlijke achtertuin op het zuiden is dit een ideale plek voor iedereen die comfortabel wil wonen in een fijne woonomgeving. Tel daarbij op dat voorzieningen zoals school, sport en horeca op loopafstand liggen, en je begrijpt: dit is een kans die je niet wilt missen!

### WONING

Je komt aan op de ruime oprit met plek voor twee auto's en bereikt vervolgens de carport. Hier stap je droog en comfortabel de woning binnen via de voordeur onder de carport.

In de entreehal is direct te zien hoe netjes deze woning is. Je vindt hier de meterkast, een praktische plek voor de garderobe én de toiletruimte. Het toilet is modern, volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal is er tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en is een heerlijke, lichte leefruimte dankzij de erker. De royale opzet, de nette afwerking en de warme houtlook vloer zorgen voor een moderne uitstraling met een fijne, huiselijke sfeer. Dit is echt zo'n woonkamer waar je graag thuiskomt!

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken: modern, strak uitgevoerd en geplaatst in een hoekopstelling. De lichte kleurstelling en het mooie uitzicht over de achtertuin maken het geheel extra aantrekkelijk. Uiteraard is de keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser, grote koelkast en volop kastruimte.

Via de keuken bereik je de bijkeuken. Een fijne extra ruimte met toegang tot de achtertuin, de kelderruimte onder de woning, een extra wastafel én de cv-opstelling.

Vanuit de bijkeuken kom je in de berging. Dit is een praktische, geïsoleerde berging (dus geen garage),

perfect voor fietsen, opslag en de witgoedopstelling. Extra prettig: de berging is voorzien van water, elektra én verwarming. Via een deur is de carport bereikbaar en ook via deze ruimte kun je de achtertuin in.

Op de eerste verdieping kom je op de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers. Zowel aan de voor- als achterzijde vind je een ruim bemeten slaapkamer met grote ramen en veel lichtinval. De hoofdslaapkamer is bovendien voorzien van een vaste kastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het platte dak, is voorzien van een rolluik en biedt extra comfort. De derde slaapkamer aan de voorzijde is perfect als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte en is ook keurig afgewerkt met een nette vloer en radiatorverwarming.

De badkamer is een absolute eyecatcher! Deze is in 2019 vernieuwd en modern uitgevoerd in een stijlvolle grijze kleurstelling. Je beschikt hier over elektrische vloerverwarming, een prachtige inloopdouche met fraaie siertegels, een wastafel met meubel én een hangcloset. Helemaal instapklaar en helemaal van nu!

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de zolder: ideaal als extra bergruimte voor koffers, seizoensspullen en alles wat je graag uit het zicht opbergt.

### BUITENRUIMTE

De achtertuin is gelegen op het zuiden, zonliefhebbers opgelet! De tuin is grotendeels onderhoudsvrij aangelegd met een fijne combinatie van bestrating, groene borders en groene erfafscheidingen (hagen) die zorgen voor rust en privacy.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten overkapping met een bergingsgedeelte. Een heerlijke plek om beschut te zitten, te borrelen of juist lange zomeravonden door te brengen met vrienden en familie. Hier ervaar je echt het buitenleven, zonder dat je veel tuinonderhoud hebt.

De achtertuin is bereikbaar via de zijkant van het perceel, via de berging én via de bijkeuken, super praktisch in het dagelijks gebruik.

# Omschrijving & bijzonderheden

## LIGGING

Deze woning ligt op een prachtige plek aan het begin van een doodlopende straat in Vragender: rustig, kindvriendelijk en prettig wonen in een dorp met een warme, hechte gemeenschap. Vragender is een kerkdorp van Lichtenvoorde en beschikt over een actief verenigingsleven. Denk aan een basisschool, voetbalclub, restaurant en café, allemaal op loopafstand.

Voor grotere voorzieningen zoals supermarkten, winkels en overige faciliteiten kun je terecht in het nabijgelegen Lichtenvoorde, waar je binnen enkele minuten bent. Rustig wonen met alles dichtbij: de perfecte combinatie!

## KENMERKEN

- Woonoppervlakte: ca. 122 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: ca. 269 m<sup>2</sup>
- Energielabel: B (geldig tot 19-03-2035)
- Gelegen aan een rustige, doodlopende straat
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's
- Royale woonkamer met erker en veel lichtinval
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Badkamer vernieuwd in 2019 met o.a. vloerverwarming en inloopdouche
- Zonnige achtertuin op het zuiden met sfeervolle overkapping
- Woning is keurig afgewerkt en helemaal instapklaar

VRAAGPRIJS: € 375.000,- k.k.

AANVAARDING: IN OVERLEG

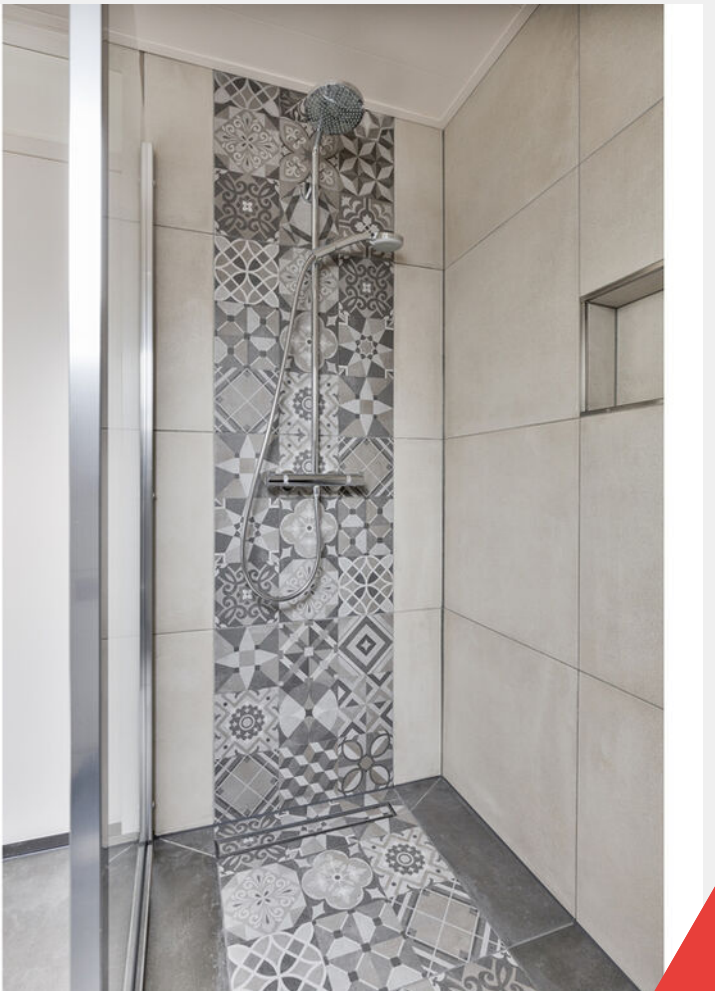
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.









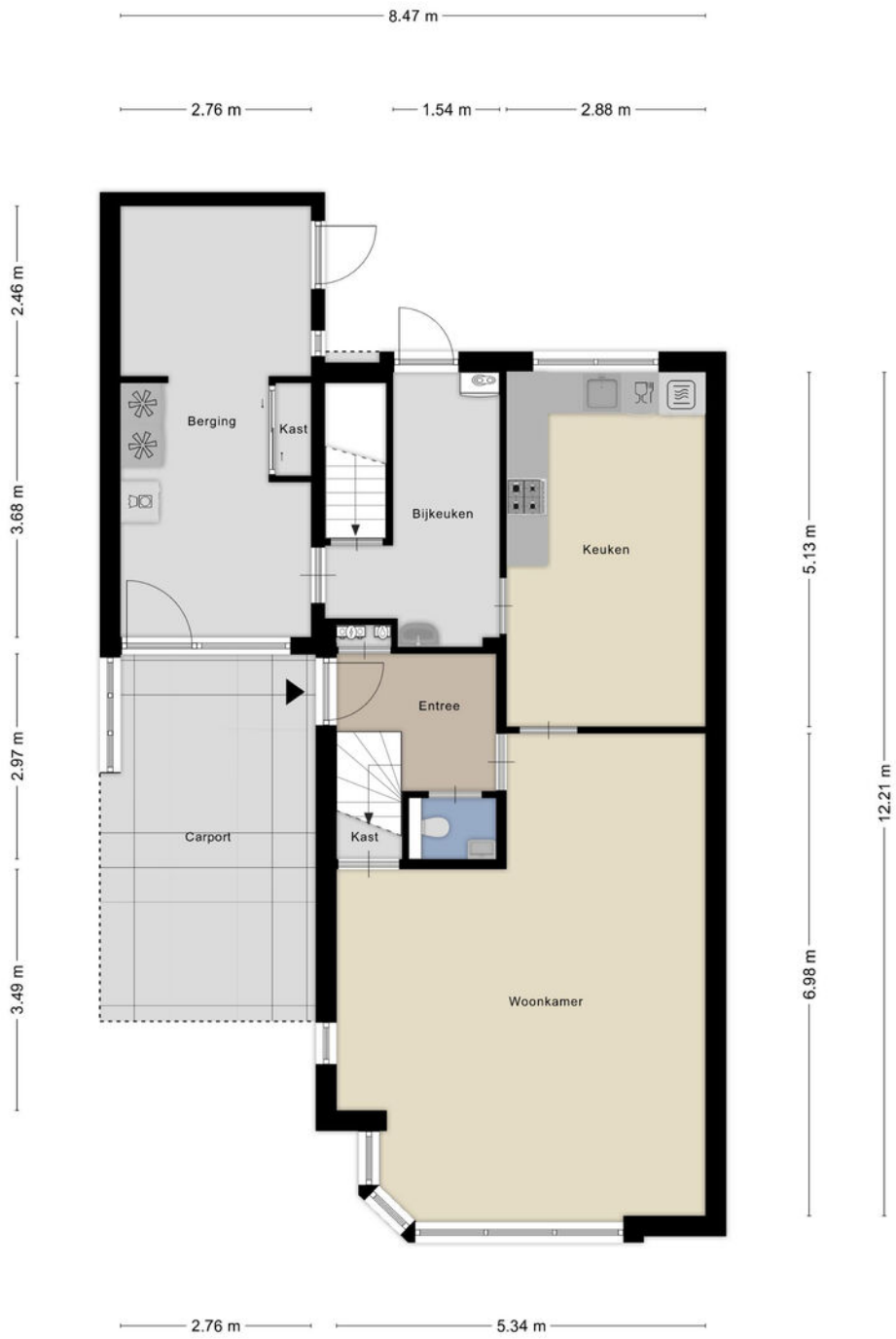






# Plattegrond

## Begane grond



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



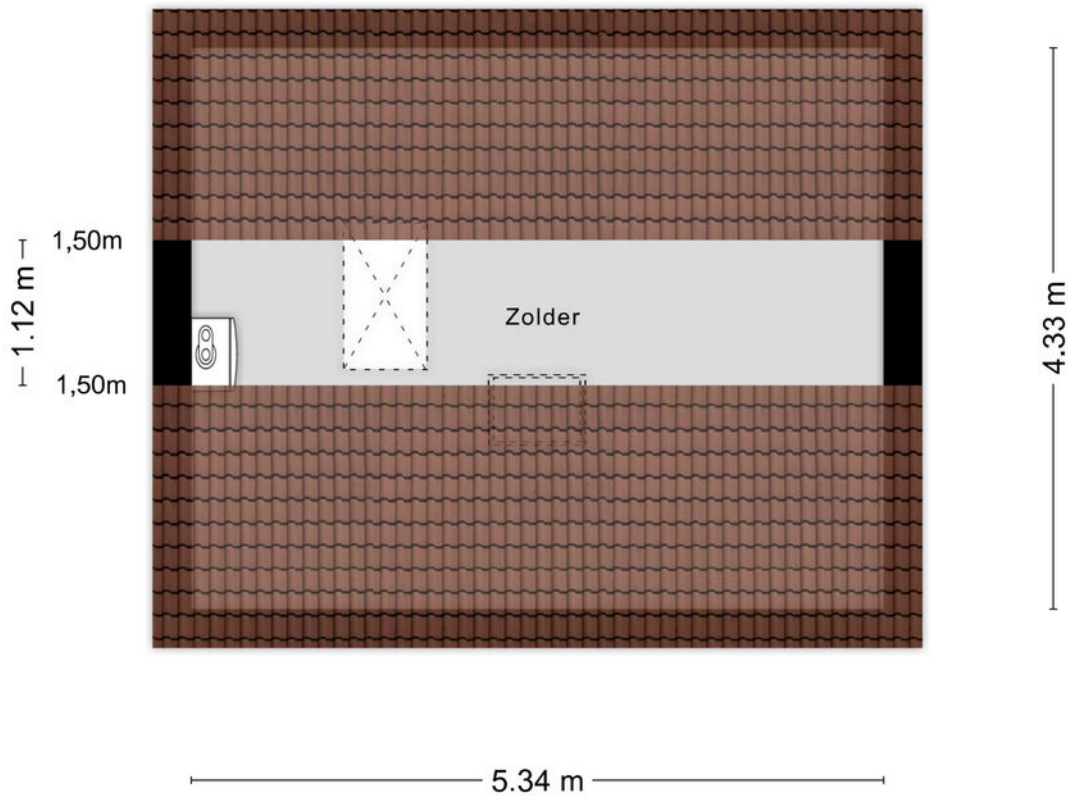
# Plattegrond

## Eerste verdieping



# Plattegrond

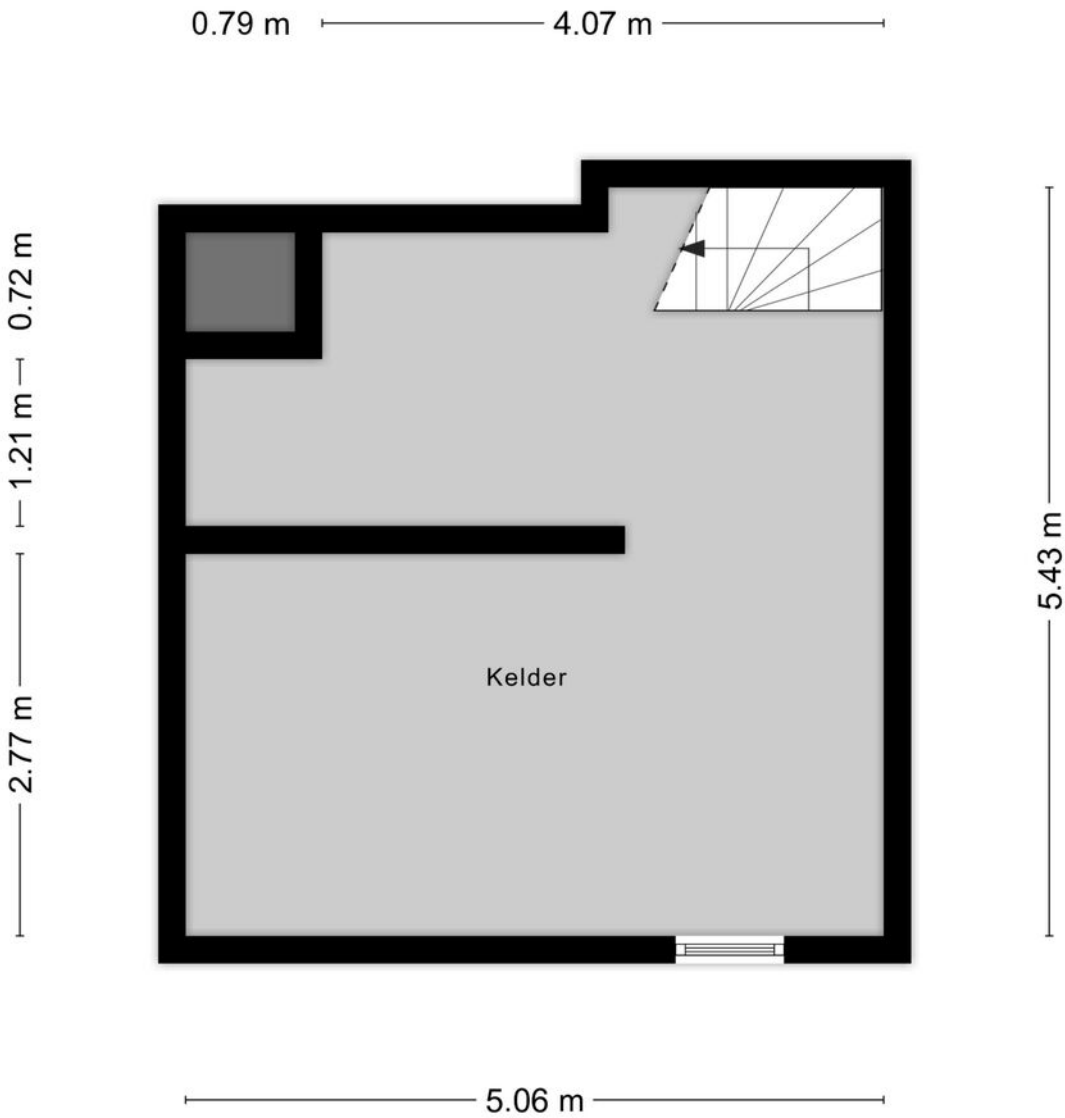
## Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



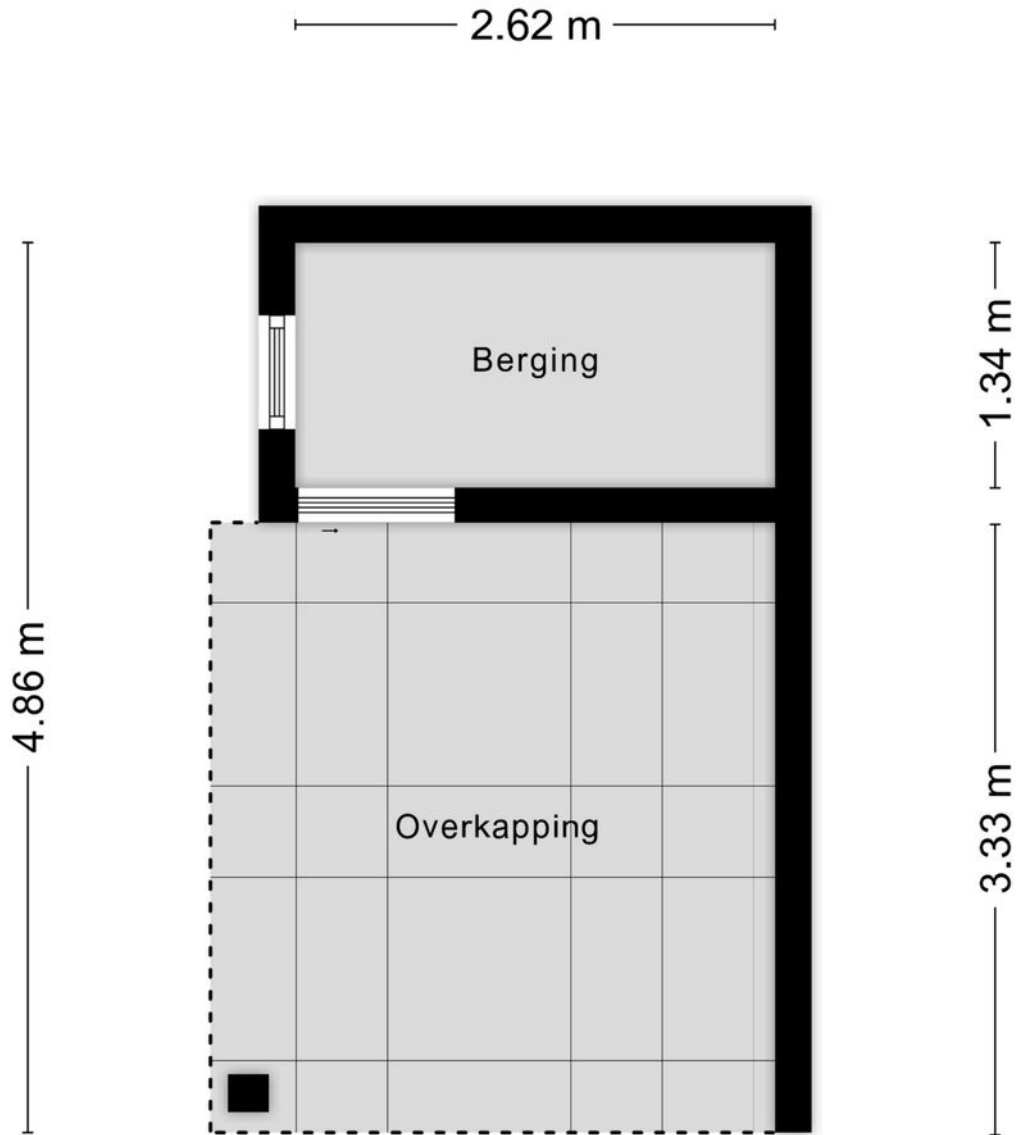
# Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

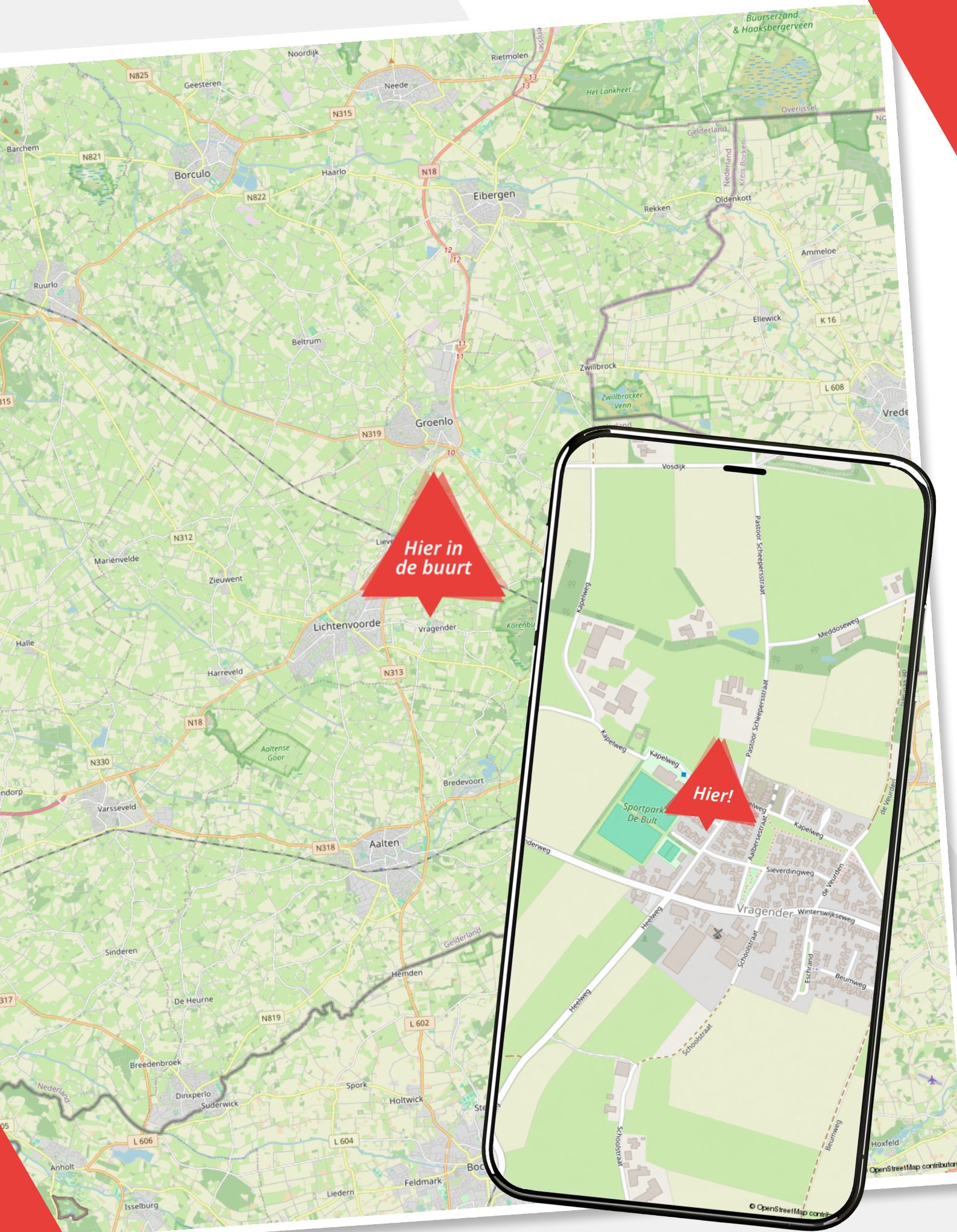
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lichtenvoorde	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 673	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2025  
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.



**Hier in de buurt**

**Hier!**

# Lijst van zaken

## Pastoor Scheepersstraat 17

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten, legplanken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- plavuizen			
- Pvc			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			









# Lijst van zaken

## Pastoor Scheepersstraat 17

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			

# Lijst van zaken

## Pastoor Scheepersstraat 17

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

## 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

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

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



## 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.

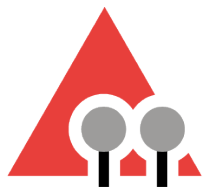
Lined writing area for notes.



# Notities

A large rectangular area containing horizontal dashed lines for writing notes.





# WORMGOOR

## MAKELAARS

### Vragen?

We zijn hier om ze te beantwoorden

### INTERESSE?

Neem contact met ons op



Nieuwmarkt 131  
7131 LJ Lichtenvoorde



0544-37 19 79



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

Scan de QR code  
om ons aanbod te zien

