

**WORMGOOR**  
MAKELAARS



*Modern afgewerkte  
tussenwoning met  
prachtige, diepe  
achtertuin op het  
zuiden aan de rand van  
het centrum.*

Vraagprijs  
€ 339.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
83 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
186 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
3



Energie label  
C



**HERMAN HARMSENSTRAAT 3**

LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### Herman Harmsenstraat 3 in Lichtenvoorde


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:	83 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	186 m <sup>2</sup>
Inhoud:	293 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Cv-ketel:	Combiketel 2015
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Muurisolatie, HR(++) beglazing.

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
C



Bouwjaar  
1952



Kamers  
4



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum van Lichtenvoorde staat deze verrassend complete en uitstekend onderhouden tussenwoning. De woning combineert modern wooncomfort met een warme, sfeervolle uitstraling en beschikt over een bijzonder fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, een zeldzaam pluspunt zo dicht bij het centrum.

De woning is de afgelopen jaren keurig gemoderniseerd, met onder andere een vernieuwde keuken (2024), gevelisolatie (2024) en grotendeels HR(++) beglazing. De strakke afwerking, het prettige lichtinval en de praktische indeling maken dit een instapklare woning waar je je direct thuis voelt.

### BINNEN

Je komt binnen in de entreehal met toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, een volledig betegelde toiletruimte met fonteintje, de provisie-/ trapkast en de open keuken.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt ruimte voor een royale zithoek. Dankzij het grote raam aan de straatzijde, voorzien van een rolluik, geniet de ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht en privacy. Aan de achterzijde van de woning is het eetgedeelte gesitueerd, met een mooi uitzicht over de zonnige achtertuin. Zowel de woonkamer als het eetgedeelte zijn afgewerkt met een fraaie lichte houten vloer, wat zorgt voor een warme en moderne uitstraling.

De open keuken aan de achterzijde is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, strakke stijl. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, een vaatwasser en praktische diepe ladekasten. In een separate kastopstelling, uitgevoerd in dezelfde stijl, bevinden zich de koelkast en combi-oven/magnetron.

Via de keuken bereik je de bijkeuken: een nette en praktische ruimte met extra keukenblok en spoelbak, de witgoedaansluitingen en toegang tot de achtertuin. De gehele begane grond is strak afgewerkt en verkeert in een moderne en verzorgde staat. Daarnaast is de woning volledig voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij drie slaapkamers en de badkamer. Aan de

achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer, strak afgewerkt en prettig licht. Daarnaast ligt nog een tweede kamer aan de achterzijde, momenteel ingericht als inloopkast maar zeer geschikt als werk- of kinderkamer. Aan de voorzijde is een derde slaapkamer, groot genoeg voor een tweepersoonsbed.

De badkamer, eveneens aan de voorzijde, is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel met spiegelwand. Het karakteristieke ronde raampje geeft deze ruimte een speels en herkenbaar element dat typerend is voor woningen in deze straat.

### BUITEN

De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Gelegen op het zuiden, biedt de tuin volop zon en privacy. Direct achter de woning bevindt zich een terras, perfect voor een eettafel of loungeplek. Dit loopt over in een verzorgd gazon met een looppad richting de achterzijde van het perceel.

Achterin de tuin is een royale en sfeervolle overkapping gerealiseerd (2016), compleet met spotverlichting. Hier kun je het hele jaar door genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een praktische berging met elektra en een achterom aanwezig. Een tuin van dit formaat en deze kwaliteit is uitzonderlijk voor een woning zo dicht bij het centrum.

### BUURT

De woning is gelegen aan de rand van het centrum van Lichtenvoorde. Hierdoor profiteer je van een rustige woonomgeving met alle voorzieningen op korte afstand. Supermarkten, winkels, scholen en horecagelegenheden zijn eenvoudig bereikbaar. De ligging combineert het beste van twee werelden: comfortabel wonen in een prettige woonwijk én het gemak van het centrum om de hoek.

### KENMERKEN

- Tussenwoning op fijne locatie nabij centrum
- Woonoppervlakte ca. 83 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 186 m<sup>2</sup>
- Moderne keuken (2024)
- Gevelisolatie middels korrels (2024)
- Randon voorzien van rolluiken
- Zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping
- Energielabel C (geldig tot 06-03-2036)





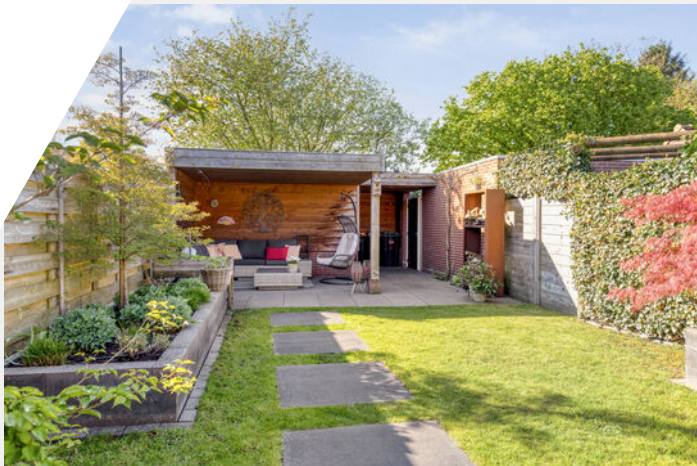
















# Plattegrond

## Begane grond



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



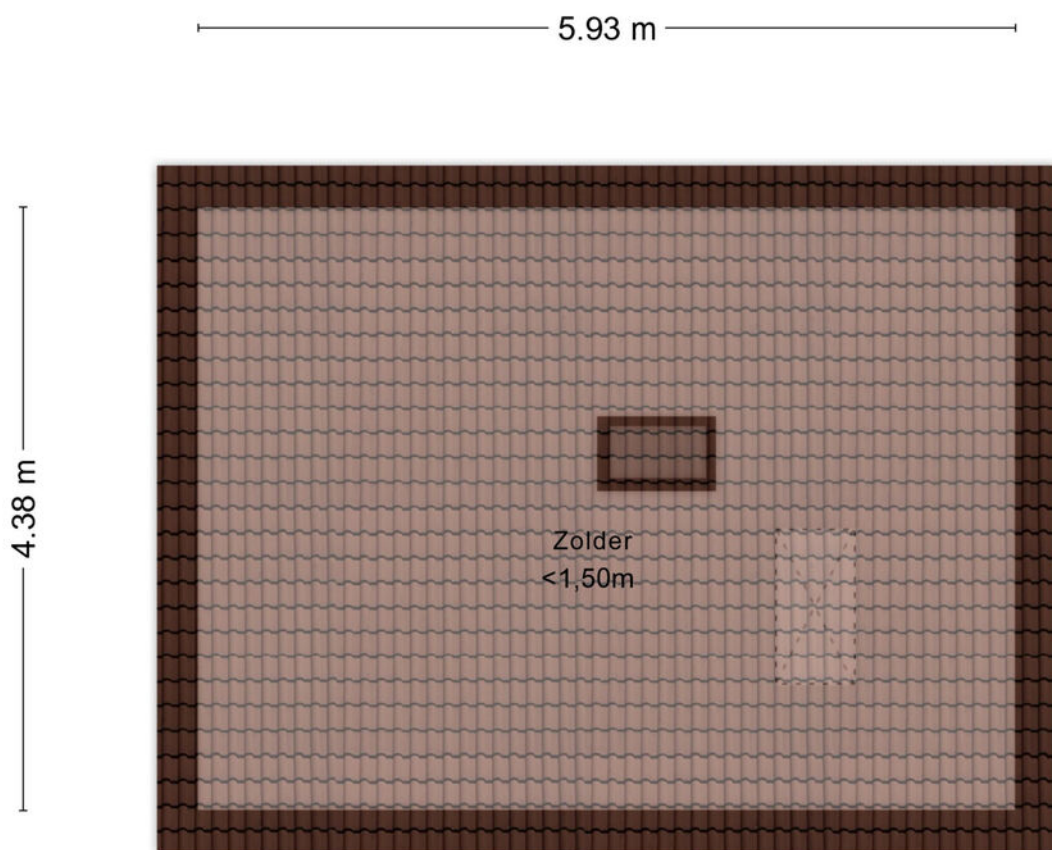
# Plattegrond

## Eerste verdieping



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

# Plattegrond Zolder

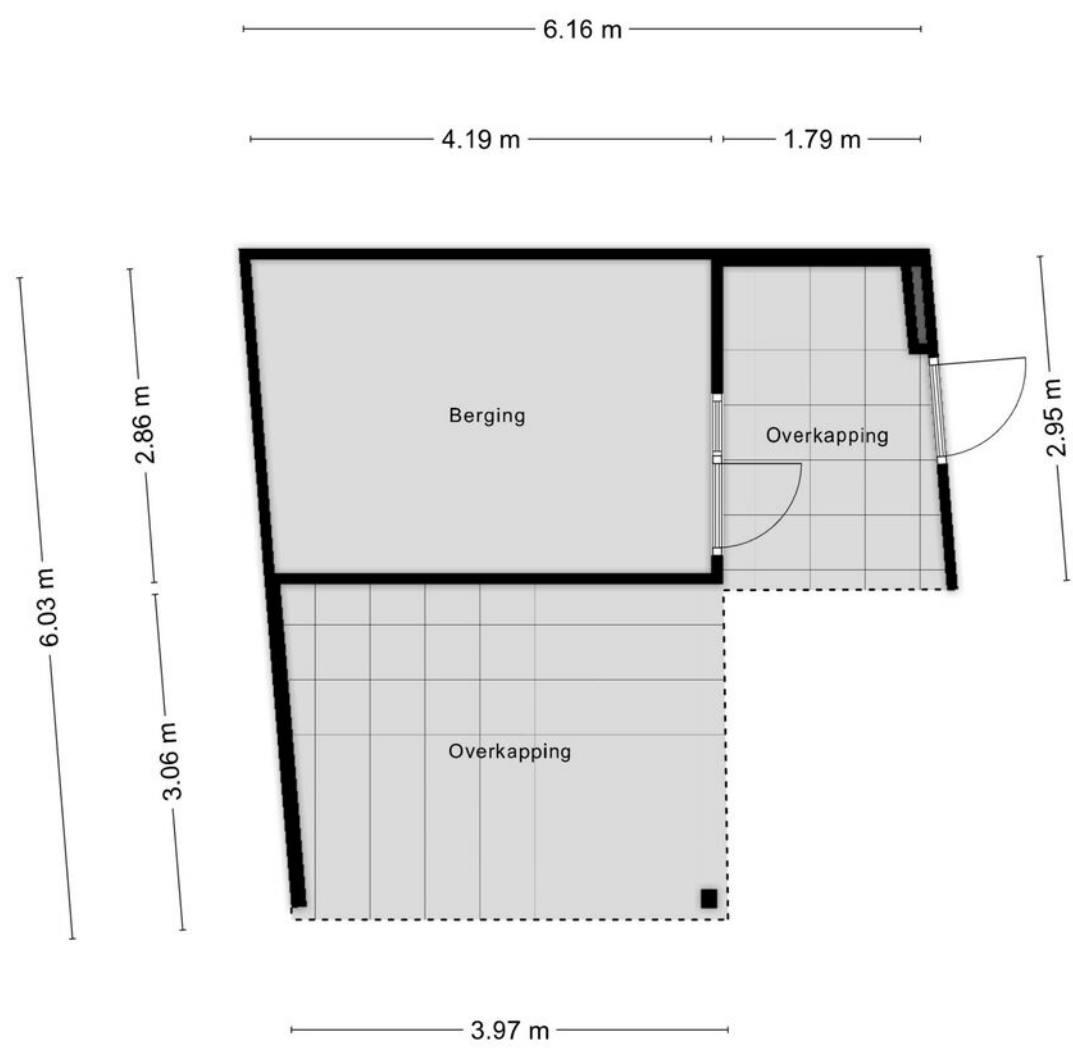


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Overkapping/berging



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


# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

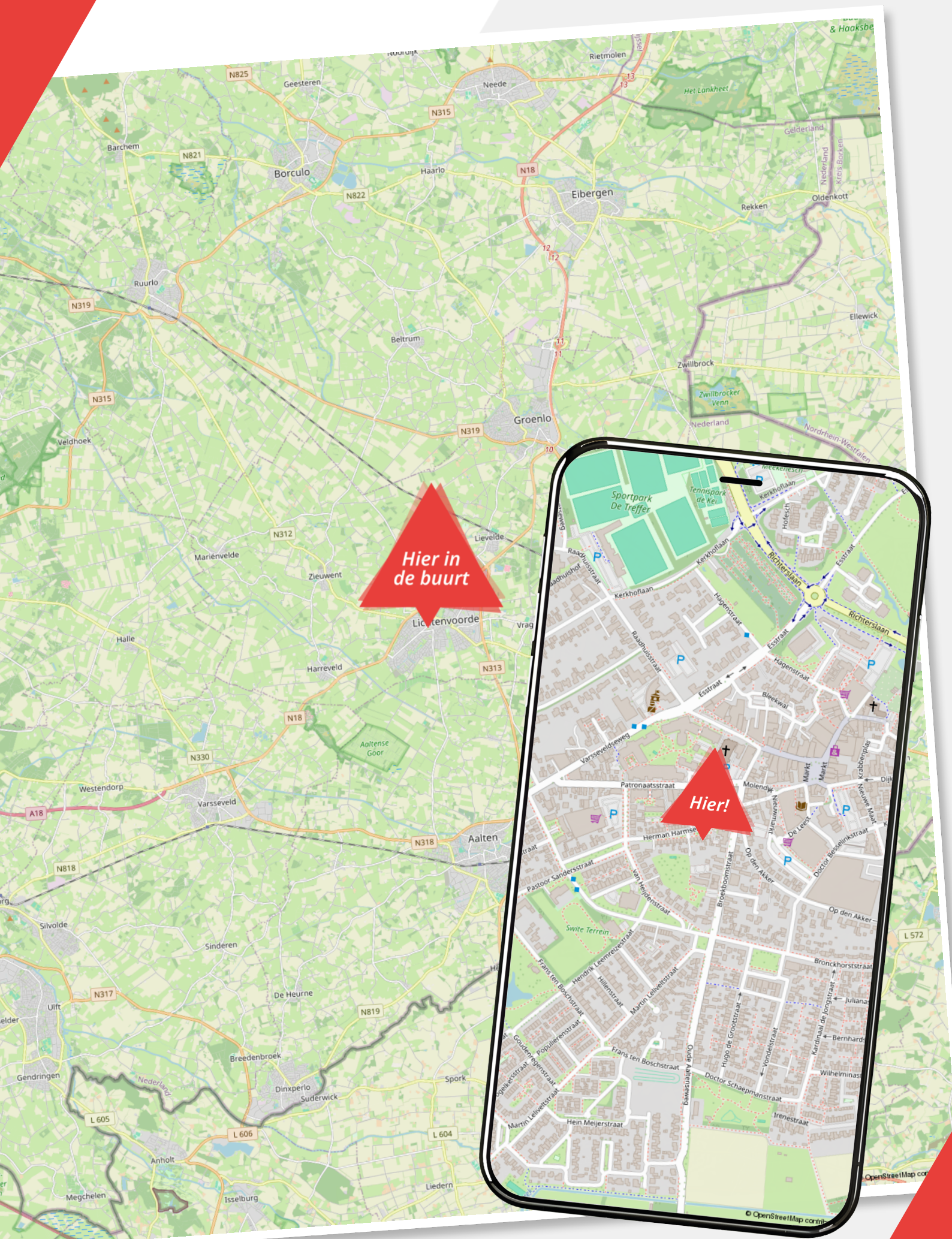
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lichtenvoorde Sectie I Perceel 3987</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 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.



Hier in de buurt



Hier!





















# Lijst van zaken

## Herman Harmsenstraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- Hanglamp woonkamer			
- Grote slaapkamer plafond lamp			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkast woonkamer			
- Kledingkast 1e verd			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- Kapstok			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			







# Lijst van zaken

## Herman Harmsenstraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Losse koelkast schuur			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			

# Lijst van zaken

## Herman Harmsenstraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Opbergplanken in schuur			
Werkbank in schuur			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
- Losse vriezer, koelkast en stellingkasten in de schuur			

## 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](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.

### 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 hypotheek

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

### 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.

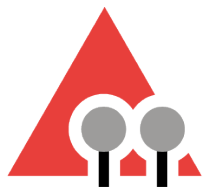
# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

A large area of horizontal dashed lines for taking notes.





# WORMGOOR

## MAKELAARS

### Vragen?

We zijn hier om ze te beantwoorden

### INTERESSE?

Neem contact met ons op



Nieuwmarkt 131  
7131 LJ Lichtenvoorde



0544-37 81 62



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

Scan de QR code  
om ons aanbod te zien

