



*'Een woning met karakter, een verrassende hoeveelheid ruimte en een heerlijke tuin waar je echt kunt genieten'*

Vraagprijs  
€ 425.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
147 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
442 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
3



Energie label  
E



**NIEUWE MAAT 35**  
LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### Nieuwe Maat 35 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:	147 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	442 m <sup>2</sup>
Inhoud:	545 m <sup>3</sup>
Soort:	<b>Eengezinswoning</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Overig inpandige ruimte:	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte:	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte:	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Cv-ketel:	<b>Remeha 2013</b>
Verwarming:	<b>C.v.-ketel</b>

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
E



Bouwjaar  
1910



Kamers  
6



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel ruimte, een royale aanbouw en multifunctionele indeling, gelegen op een rustige locatie nabij het centrum van Lichtenvoorde.

Deze sfeervolle woning combineert karakteristieke elementen met modern wooncomfort en biedt een veelzijdige indeling die geschikt is voor uiteenlopende woonwensen. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig, terwijl de royale aanbouw en extra ruimtes volop mogelijkheden bieden voor werken aan huis of het uitoefenen van hobby's. De ligging is gunstig, op loopafstand van het Wentholtpark, scholen en het centrum.

### BINNEN

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal, die toegang geeft tot de slaapkamer op de begane grond en de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en geniet van veel lichtinval door de ramen aan de voor- en zijkant. De ruimte is verzorgd afgewerkt en biedt volop plaats voor een royale zithoek, waarbij de moderne haard een sfeervol middelpunt vormt.

Aansluitend bevindt zich de open leefkeuken in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast. Daarnaast is er voldoende kastruimte aanwezig en kijkt u vanuit de keuken uit op de zijtuin en oprit. Via de keuken bereikt u de achtergelegen hal, waar zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen en bergruimte bevindt, evenals een toiletruimte met fonteintje en een bergzolder die middels een vlizotrap bereikbaar is.

De aanbouw aan de achterzijde is een echte meerwaarde en biedt een zeer royale hobby- of werkruimte die volledig naar eigen wens in te richten is. De ruimte is strak afgewerkt en voorzien van een pelletkachel, wat zorgt voor extra sfeer en comfort. Aangrenzend bevindt zich nog een tweede hobbyruimte, eveneens netjes afgewerkt en multifunctioneel te gebruiken.

Via de woonkamer is een gang bereikbaar die toegang geeft tot de moderne badkamer, voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet en spotverlichting. De slaapkamer op de begane grond is ruim en praktisch gelegen en beschikt over een speelse verhoging. Vanuit deze gang is tevens de kelder bereikbaar, ideaal voor extra opslag of provisie.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast zijn de slaapkamers uitgerust met radiatoren, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat. De kamers bieden voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

### BUITEN

De achtertuin is ruim en verzorgd aangelegd, met een prettige combinatie van bestrating en groen. Direct naast de woning bevindt zich een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein. De stijlvolle kapschuur doet dienst als carport en biedt daarnaast een fijne overdekte plek om buiten te zitten.

De tuin is speels ingedeeld met meerdere terrassen en zitplekken, waardoor er altijd een geschikte plek is om van de zon of schaduw te genieten. De vijverpartij en de aanwezige beplanting zorgen voor een sfeervolle uitstraling en een rustige ambiance.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met voldoende opslagruimte. De tuin biedt een goede mate van privacy en vormt een fijne plek om te ontspannen.

### BUURT

De woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Lichtenvoorde, de Hamelandhal, het Wentholtpark en scholengemeenschap Marianum. Je hebt hier letterlijk alles binnen handbereik.

# Omschrijving & bijzonderheden

## BIJZONDERHEDEN

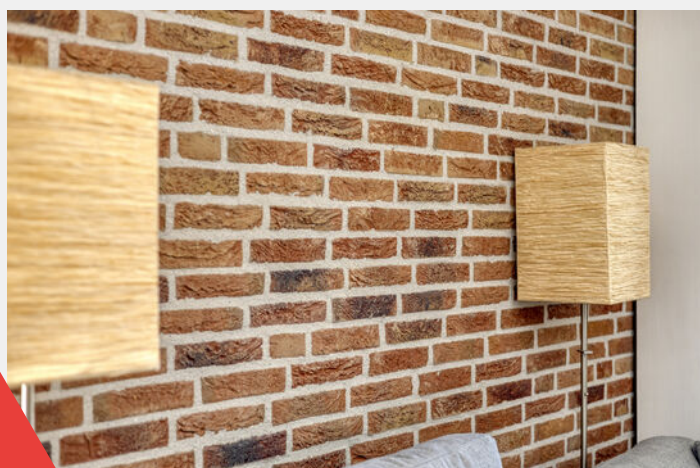
- Woonoppervlakte circa 147 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 442 m<sup>2</sup>
- Energielabel E (geldig tot 23-04-2036)
- Royale aanbouw met multifunctionele mogelijkheden
- Levensloopbestendig wonen (slaapkamer en badkamer begane grond)
- Fraaie tuin met royale kapschuur/overkapping
- Zeer royale aanbouw met multifunctionele ruimtes

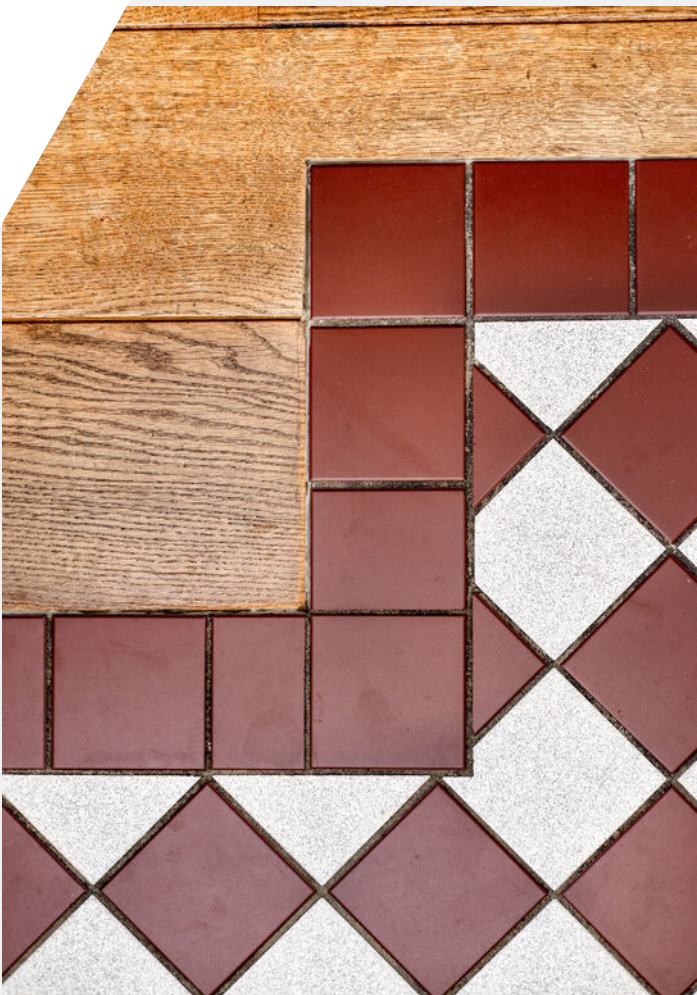
VRAAGPRIJS: € 425.000,- K.K.

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.

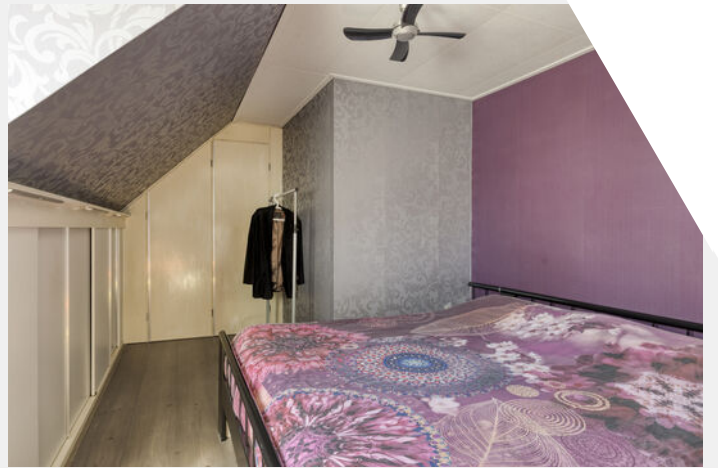


















# Plattegrond

## Begane grond



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

# Plattegrond

## Eerste verdieping



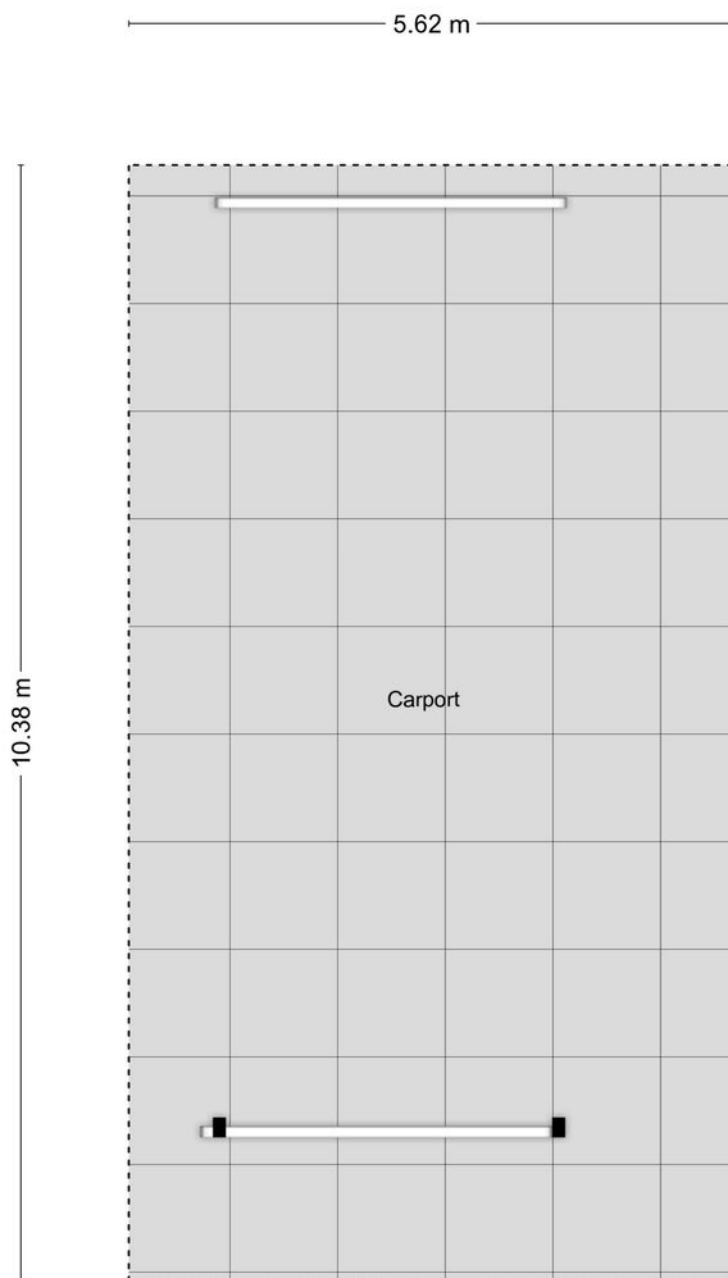
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





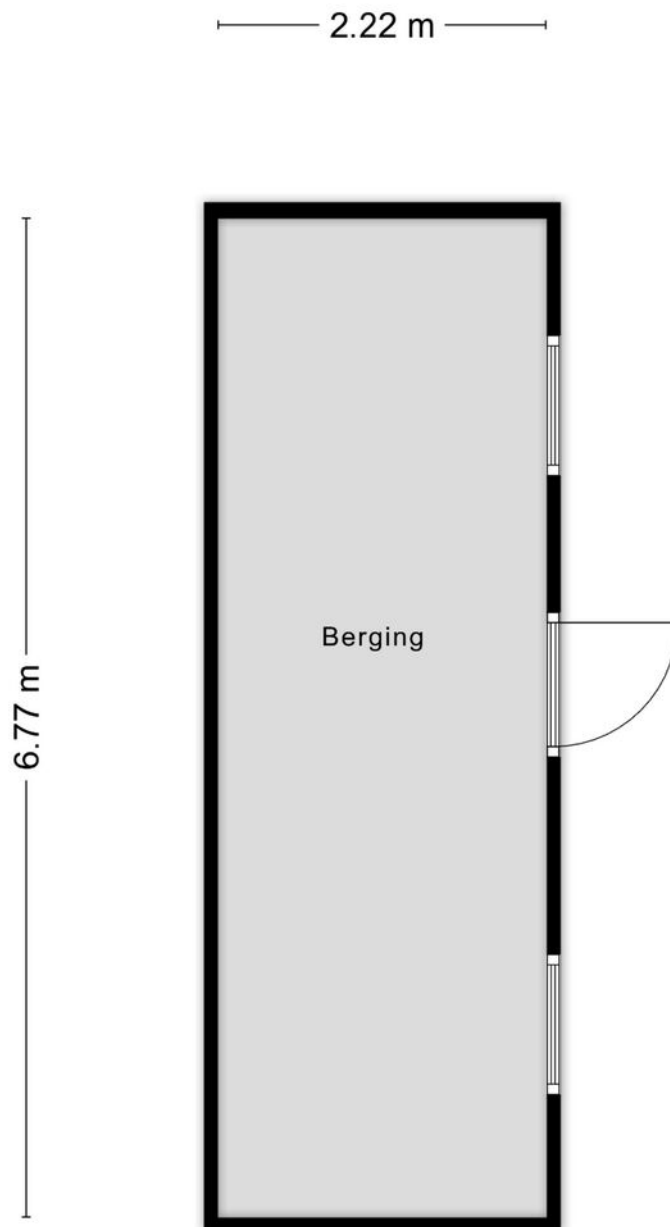
# Plattegrond

## Carport



# Plattegrond

## 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</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lichtenvoorde</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1224</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.

# Lijst van zaken

## Nieuwe Maat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Kroonluchter			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- Schutters			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- Pelletkachel			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			

# Lijst van zaken

## Nieuwe Maat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			

# Lijst van zaken

## Nieuwe Maat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Buitenverlichting (deels)			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

# Lijst van zaken

## Nieuwe Maat 35

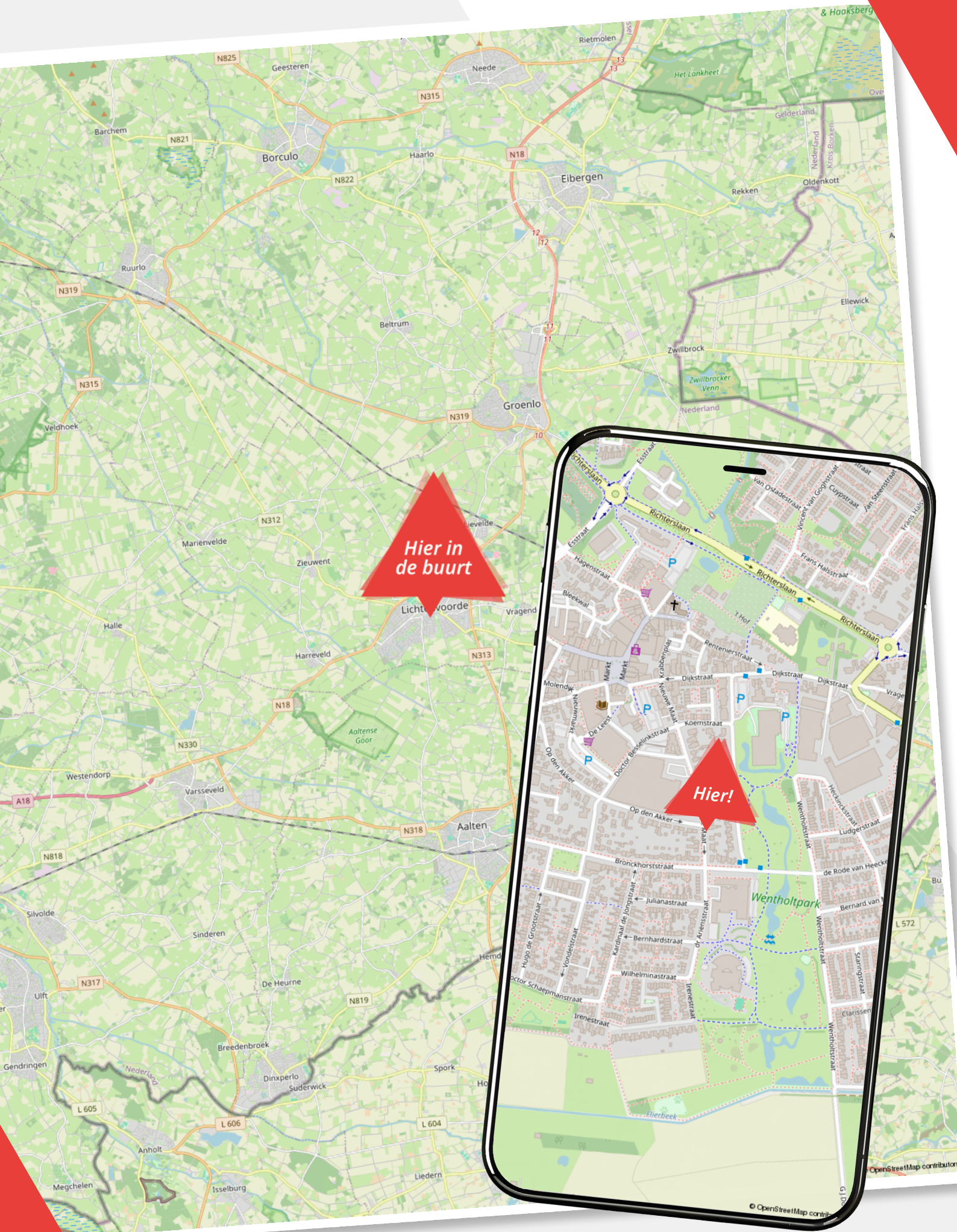
Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

- vlaggenmast(houder)





Hier in de buurt

Hier!

## 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.

### 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.

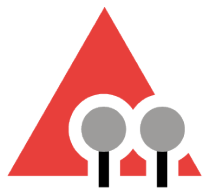
### De hypotheek

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.





# 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

