



*Hoekwoning met vele mogelijkheden, zonnige tuin en een vrijstaande stenen garage met apart bergingsgedeelte.*

Vraagprijs  
€ 359.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
95 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
240 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Energie label  
C



**JACOB CATSSTRAAT 38**

LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### Jacob Catsstraat 38 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:	95 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	240 m <sup>2</sup>
Inhoud:	391 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Overig inpandige ruimte:	16 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Atag 2009
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
C



Bouwjaar  
1969



Kamers  
5



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Wonen op een fijne hoeklocatie met volop ruimte, licht en mogelijkheden? Dan is deze verrassende hoekwoning precies wat je zoekt! Met een zonnige, diepe tuin, een vrijstaande stenen garage én een praktische indeling biedt deze woning alles voor comfortabel gezinswonen.

De woning is keurig onderhouden en beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, drie slaapkamers en een ruime zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden. Gelegen op een prettige locatie nabij het Wentholtpark, scholen en het centrum van Lichtenvoorde, woon je hier rustig én centraal.

### BINNEN

Je komt binnen in de entreehal met toegang tot de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje, een vaste kast, garderoberuimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je de keuken, die in een praktische lengteopstelling is geplaatst tot aan de achterzijde van de woning. De keuken is netjes onderhouden en voorzien van een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, grote oven en koelkast. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin. Tevens bevindt zich hier een provisiekast met daarin de meterkast.

De woonkamer is bereikbaar vanuit de keuken en strekt zich uit over de gehele lengte van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is het een heerlijk lichte ruimte. Aan de tuinzijde is het zitgedeelte gesitueerd en aan de straatzijde is er plek voor een ruime eettafel.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers. Aan de achterzijde bevinden zich een zeer royale ouderslaapkamer met ruimte voor een grote kastenwand en een tweepersoonsbed, en een tweede kamer die momenteel in gebruik is als wasruimte (met aansluitingen voor witgoed en extra apparatuur). Aan de voorzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer met vaste kast.

De badkamer is volledig betegeld, netjes onderhouden en voorzien van een douchecabine, wastafel met meubel, spiegelwand en een toilet.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de cv-installatie en praktische bergruimte. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om, bijvoorbeeld door het plaatsen van een dakkapel, een extra slaapkamer te realiseren.

### BUITEN

De achtertuin is zonnig, groen aangelegd en heerlijk diep. Je bereikt de tuin via de keuken en via de zijkant van het perceel. Dankzij de grote tuinpoort is het mogelijk om met een voertuig langs de woning naar achteren te rijden.

Achter op het perceel staat een vrijstaande stenen garage met een royaal bergingsgedeelte. Dit bergingsdeel is separaat vanuit de tuin bereikbaar en biedt volop extra opslagruimte.

### BUURT

De woning is gelegen op een prettige en rustige locatie in Lichtenvoorde. Op loopafstand vind je het Wentholtpark en het buitengebied, ideaal voor een wandeling of ontspanning. Daarnaast liggen een basisschool, middelbare school, sporthal en het centrum van Lichtenvoorde op korte afstand. Een fijne woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 95 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 240 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- Voorzien van rolluiken
- Lichte doorzonwoonkamer
- Drie slaapkamers en zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- Vrijstaande stenen garage met berging
- Zonnige en diepe achtertuin
- Goede ligging nabij voorzieningen en groen

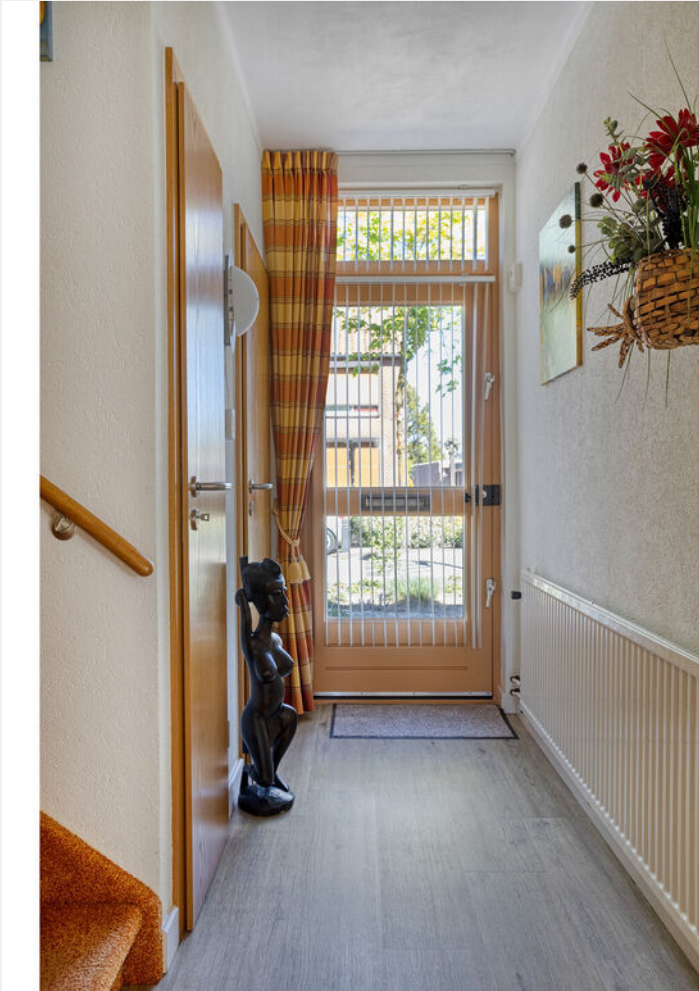
VRAAGPRIJS: € 359.000,- K.K.

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

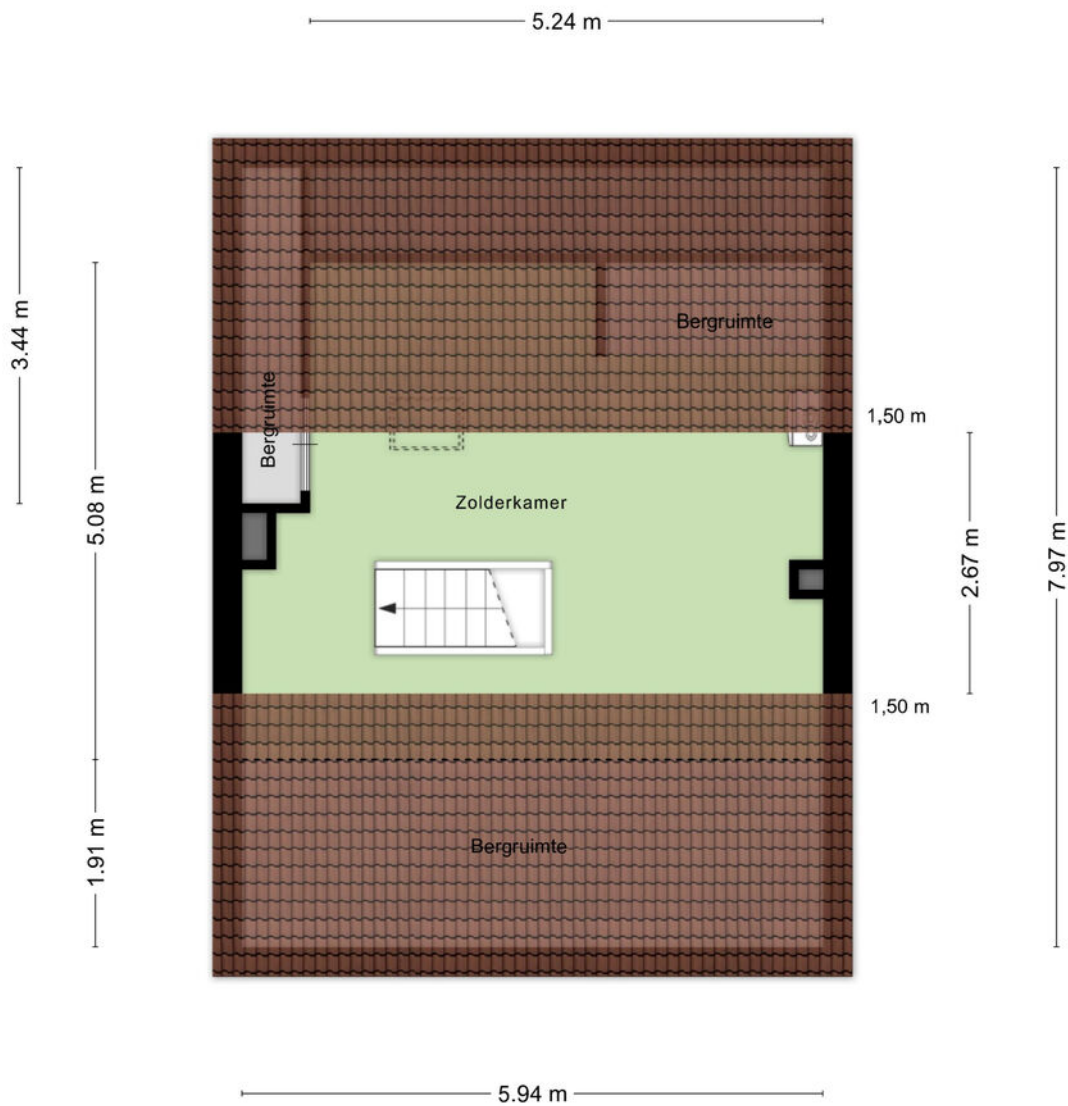
## Eerste verdieping



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

# Plattegrond

## Tweede verdieping

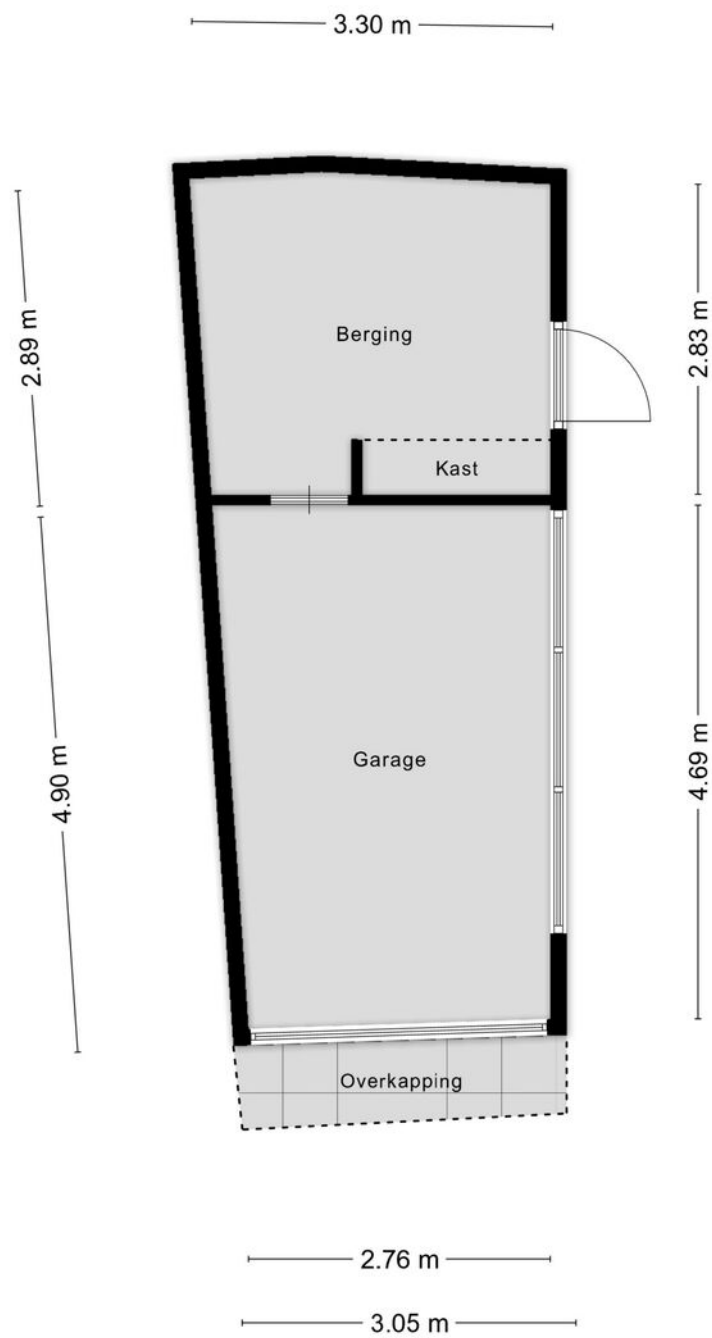


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Garage/Berging




# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde, Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

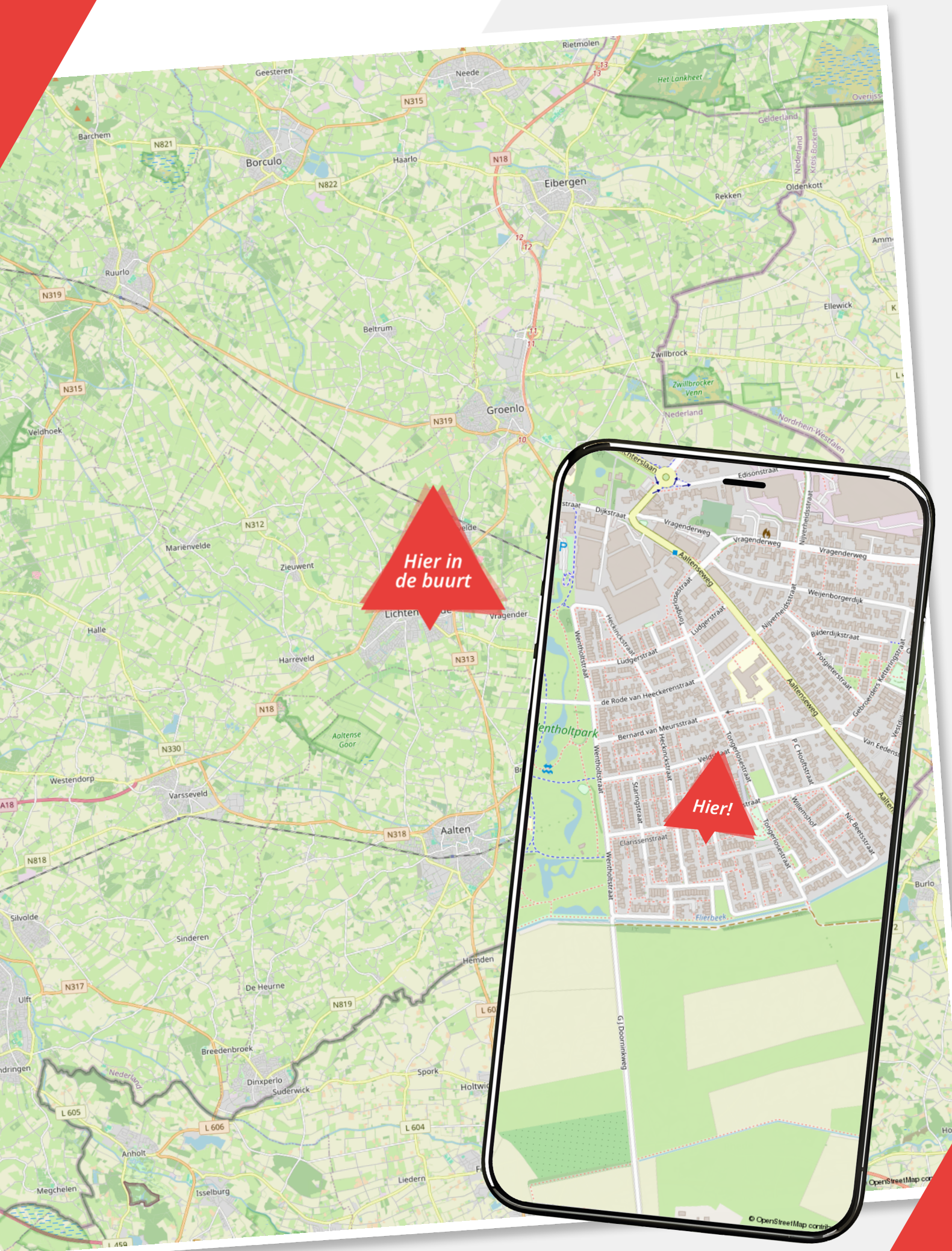
Uw referentie: 7131WR38



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lichtenvoorde</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4296</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 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

## Jacob Catsstraat 38

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- Keuken			
- Schemerlampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- PVC			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- Keramisch			

# Lijst van zaken

## Jacob Catsstraat 38

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Knikarm zonnescherm (naad laat los)			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Appelboom			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			

# Lijst van zaken

## Jacob Catsstraat 38

Blijft  
achterGaat  
meeTer  
overname

### Tuin - Bebouwing

Keuken en kas



### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Poort



## 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.

### 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.

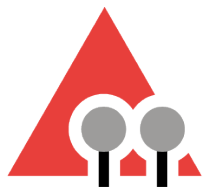
# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

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

