



Vraagprijs  
€ 325.000,- k.k. 

Woonoppervlakte  
80 m<sup>2</sup> 

Perceeloppervlakte  
270 m<sup>2</sup> 

Slaapkamers  
2 

Energie label  
C 

**VRAGENDERWEG 44**

LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### Vragenderweg 44 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:	80 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	270 m <sup>2</sup>
Inhoud:	402 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	2
Overig inpandige ruimte:	33 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Tzerra ace 2023
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
C



Bouwjaar  
1925



Kamers  
3



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Aan de Vragenderweg 44 tref je een keurig onderhouden woning waar sfeer en functionaliteit samenkomen. De verzorgde afwerking, het prettige lichtinval en de praktische indeling maken dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen in een compacte, maar slimme opzet.

Deze woning weet optimaal gebruik te maken van iedere vierkante meter en biedt tegelijkertijd een warm en huiselijk gevoel. Met een fraai afgewerkte leefruimte, moderne voorzieningen en een heerlijke tuin is dit een plek waar je direct thuis voelt.

### BINNEN

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal, waar ruimte is voor de meterkast, garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de leefruimte binnen.

De leefruimte heeft een aangenaam en verzorgd afwerkingsniveau, met onder andere stijlvolle lambrisering aan de wanden die direct zorgen voor een warme en karaktervolle uitstraling. Aan de voorzijde is het eetgedeelte gesitueerd, een fijne plek met zicht op de straat en voldoende ruimte voor een gezellige eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer, waar dankzij de grote raampartijen veel daglicht binnenvalt en je een prettig uitzicht hebt op de achtertuin. Hier is ruimte voor een comfortabel zitgedeelte. Vanuit de woonkamer is tevens de praktische trapkast bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.

De keuken is bereikbaar vanuit de woonkamer en is netjes en functioneel ingericht. Aan de ene zijde vind je de spoelbak met veel kastruimte, terwijl aan de andere zijde de losstaande apparatuur is geplaatst, waaronder een koel-vriescombinatie en een vernieuwde afzuigkap met ETNA-inductiekookplaat en oven.

Aansluitend ligt de bijkeuken, een praktische ruimte met de witgoedopstelling. Tevens bevindt zich hier een moderne, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en de toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van een doorgelegde houtenlook-vloer en de wanden zijn recent geschilderd, wat zorgt voor een frisse en verzorgde basis.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers van ruim formaat. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en strekt zich over de volledige breedte van de woning. Deze kamer biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden opgedeeld in twee separate slaapkamers, zonder in te leveren op comfort.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens van prettig formaat en momenteel in gebruik als werkkamer, maar ook geschikt als volwaardige slaapkamer.

De badkamer is modern en in 2021 vernieuwd. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met spiegelwand en mechanische ventilatie.

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping, die dienstdoet als praktische bergzolder.

### BUITEN

De achtertuin is een van de fijne pluspunten van deze woning. De tuin is opvallend diep, ligt op het zuiden en is grotendeels onderhoudsvrij aangelegd. Hierdoor kun je hier volop genieten van zon en privacy.

In de tuin bevindt zich een royale schuur met vliering en onbeschoten kap, voorzien van elektra, ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een achterom, wat extra gemak biedt.

### BUURT

De woning is gunstig gelegen op korte afstand van het centrum van Lichtenvoorde. Hier vind je diverse winkels, horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Ook het buitengebied ligt nabij, waardoor je binnen enkele minuten in een groene, rustige omgeving bent voor een wandeling of fietstocht.

# Omschrijving & bijzonderheden

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 270 m<sup>2</sup>
- Energielabel C (geldig tot 19-03-2035)
- CV-ketel uit 2023
- Binnenzijde recent geschilderd
- Twee ruime slaapkamers (mogelijkheid tot drie)
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Achterom aanwezig

VRAAGPRIJS: € 325.000,- 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

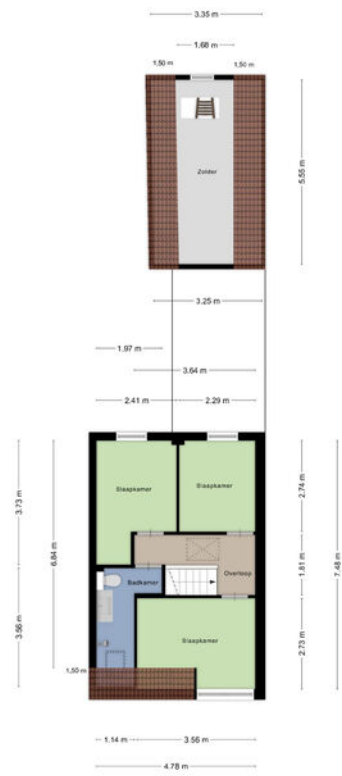
## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.uzibel.nl

# Plattegrond

## Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.jubbet.nl





# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>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>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lichtenvoorde</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3925</p>	
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 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

## Vragenderweg 44

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Woonkamer			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			
- koel-vriescombinatie			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			

# Lijst van zaken

## Vragenderweg 44

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
2x lamp in steeg			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Werkbank garage			

## 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

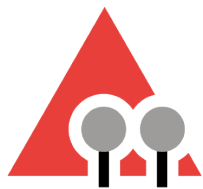
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals afgesproken. Tijdens de inspectie worden de meterstanden ook genoteerd.

### 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

