



Vraagprijs  
€ 299.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
88 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
144 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Energie label  
B



**VAN RUYSDAELHOF 54**

LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### van Ruysdaelhof 54 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:	88 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	144 m <sup>2</sup>
Inhoud:	395 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Overig inpandige ruimte:	24 m <sup>2</sup>
Cv-ketel:	Vaillant pro 2005
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
B



Bouwjaar  
1978



Kamers  
5



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Modern afgewerkte tussenwoning met vier slaapkamers, fraaie tuin op het zuidwesten en verrassend veel praktische ruimte!

Aan een rustig woonhofje in Lichtenvoorde, vrijwel op de hoek van het hofje gelegen, staat deze instapklaare tussenwoning met aangebouwde berging, vier slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten. De woning is in 2018 grondig gemoderniseerd en dat zie je terug in de moderne afwerking, de vernieuwde keuken en badkamer én de verzorgde uitstraling van iedere verdieping.

Voor de woning bevindt zich een openbare parkeerplaats in cirkelvorm, waardoor parkeren altijd dichtbij en praktisch is. De woning combineert een rustige ligging met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Lichtenvoorde, sportvoorzieningen en scholen liggen op korte fietsafstand en een sportschool bevindt zich zelfs op loopafstand.

### BINNEN

Via de eigen bestraatte voortuin bereik je onder een nette luifel de voordeur van de woning. Je komt binnen in de entreehal, die direct een verzorgde eerste indruk geeft. Vanuit hier is de aangebouwde stenen berging bereikbaar. Deze praktische ruimte is voorzien van verwarming, elektra, water, de witgoedopstelling én een handige vliering. Daarnaast beschikt de berging over een eigen deur naar de voortuin.

Terug in de hal bevinden zich de meterkast en ruimte voor een garderobe. Vanuit hier loop je door naar de open leefruimte, waarbij de centrale hal als het ware het hart van de woning vormt en de leefruimte er in een U-vorm omheen ligt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de ligging aan de tuin geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer biedt volop plek voor een comfortabele zithoek en is modern en strak afgewerkt. Via de enkele tuindeur is de achtertuin direct bereikbaar.

De open keuken in L-opstelling ligt aan de voorzijde van de woning. Deze keuken is vernieuwd in 2018 en sindsdien uitstekend onderhouden. De keuken is

uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en een grote koelkast. Tussen de keuken en woonkamer is voldoende ruimte voor een royale eettafel.

In de centrale hal bevinden zich daarnaast de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is strak afgewerkt, half betegeld en voorzien van een hangcloset, fonteintje, mechanische ventilatie en spotverlichting.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt de ruime ouderslaapkamer met voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Daarnaast beschikt deze kamer over airconditioning en een internetaansluiting voor televisie.

Ook aan de voorzijde bevindt zich de in 2018 vernieuwde badkamer. Deze moderne badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel met spiegelwand en een designradiator.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als kantoorruimte en beschikt over de trapopgang naar de tweede verdieping.

De gehele eerste verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een doorgelegde donkere houtlook vloer.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de cv-opstelling en extra berging. Daarnaast bereik je hier de vierde slaapkamer van de woning, een prettige kamer met daglichttoetreding via een dakraam.

De woning is in 2018 volledig voorzien van een nieuw en modern interieur, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling op iedere verdieping.

# Omschrijving

## & bijzonderheden

### BUITEN

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en daarmee een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een terrasgedeelte met voldoende ruimte voor een loungeset of tuintafel. Daarnaast is de woning voorzien van een zonnenscherm.

Verder is de tuin ingericht met een gazon, looppad en borders met diverse beplantingen, wat zorgt voor een verzorgde en groene uitstraling.

Achter op het perceel bevindt zich een fraaie zwarte houten berging met daarnaast een brede overkapping voorzien van spotverlichting. Hier is een extra terrasgedeelte gerealiseerd dat desgewenst overkapt kan worden middels een doek. De tuin is bovendien bereikbaar via een handige achterom.

Een zeer complete en sfeervolle tuin met alle gewenste voorzieningen.

### BUURT

Door de ligging vrijwel in de hoek van het hofje geniet je hier van extra rust en privacy. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zich dichtbij. Het centrum van Lichtenvoorde, scholen, sportverenigingen en winkels zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast ligt een sportschool zelfs op loopafstand van de woning.

Een fijne woonomgeving voor zowel starters, gezinnen als doorstromers.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 88 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 144 m<sup>2</sup>
- Energielabel B (geldig tot 17-02-2030)
- Volledig gemoderniseerd in 2018
- Moderne keuken en badkamer vernieuwd in 2018
- Vier slaapkamers verdeeld over drie woonlagen
- Achtertuin op het zuidwesten met fraaie overkapping en achterom
- Op de vrijstaande houten berging liggen in totaal 9 zonnepanelen

VRAAGPRIJS: € 299.000,- 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

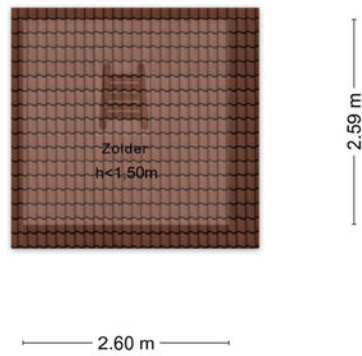
## Begane grond



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

# Plattegrond

## Eerste verdieping

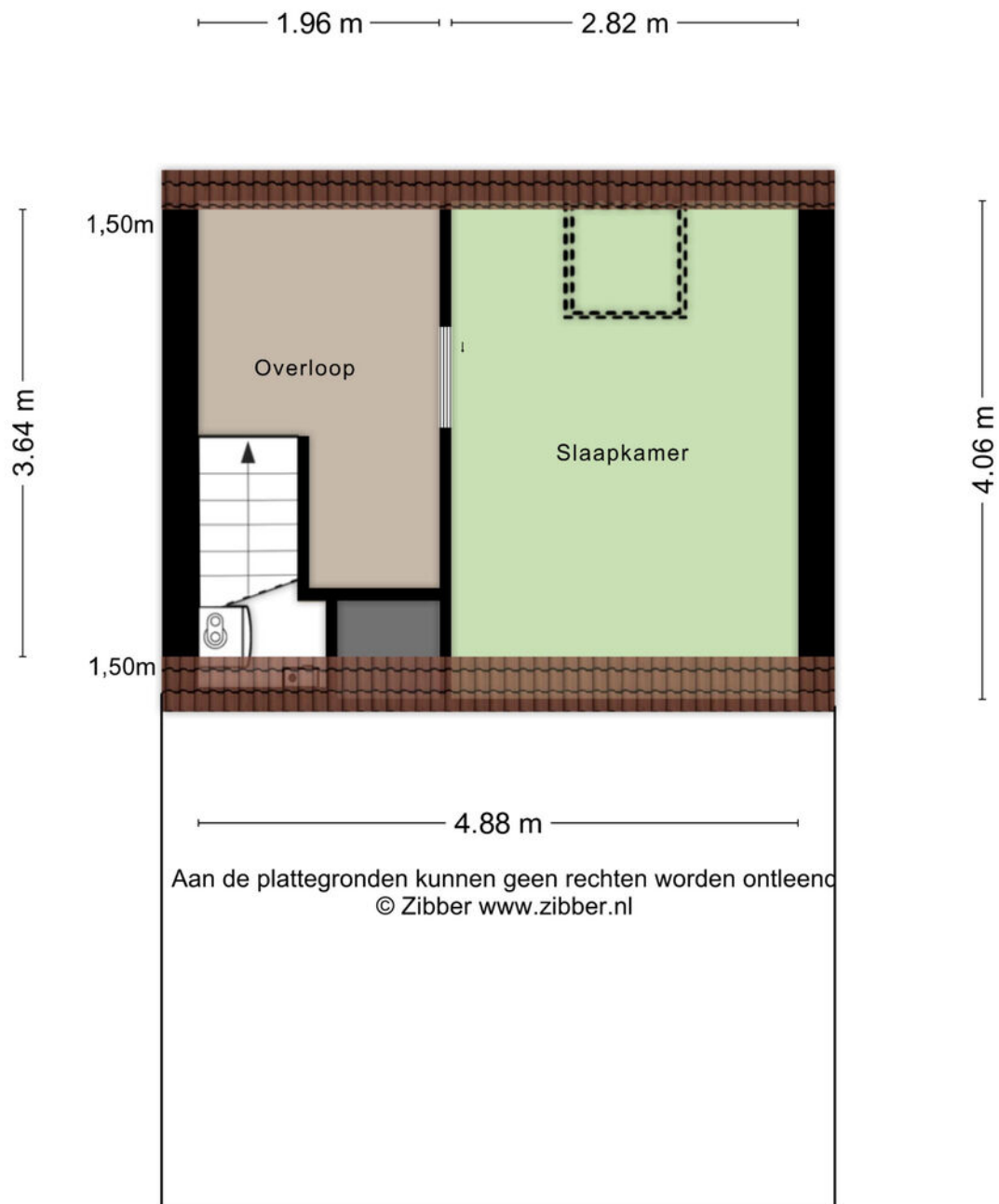


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



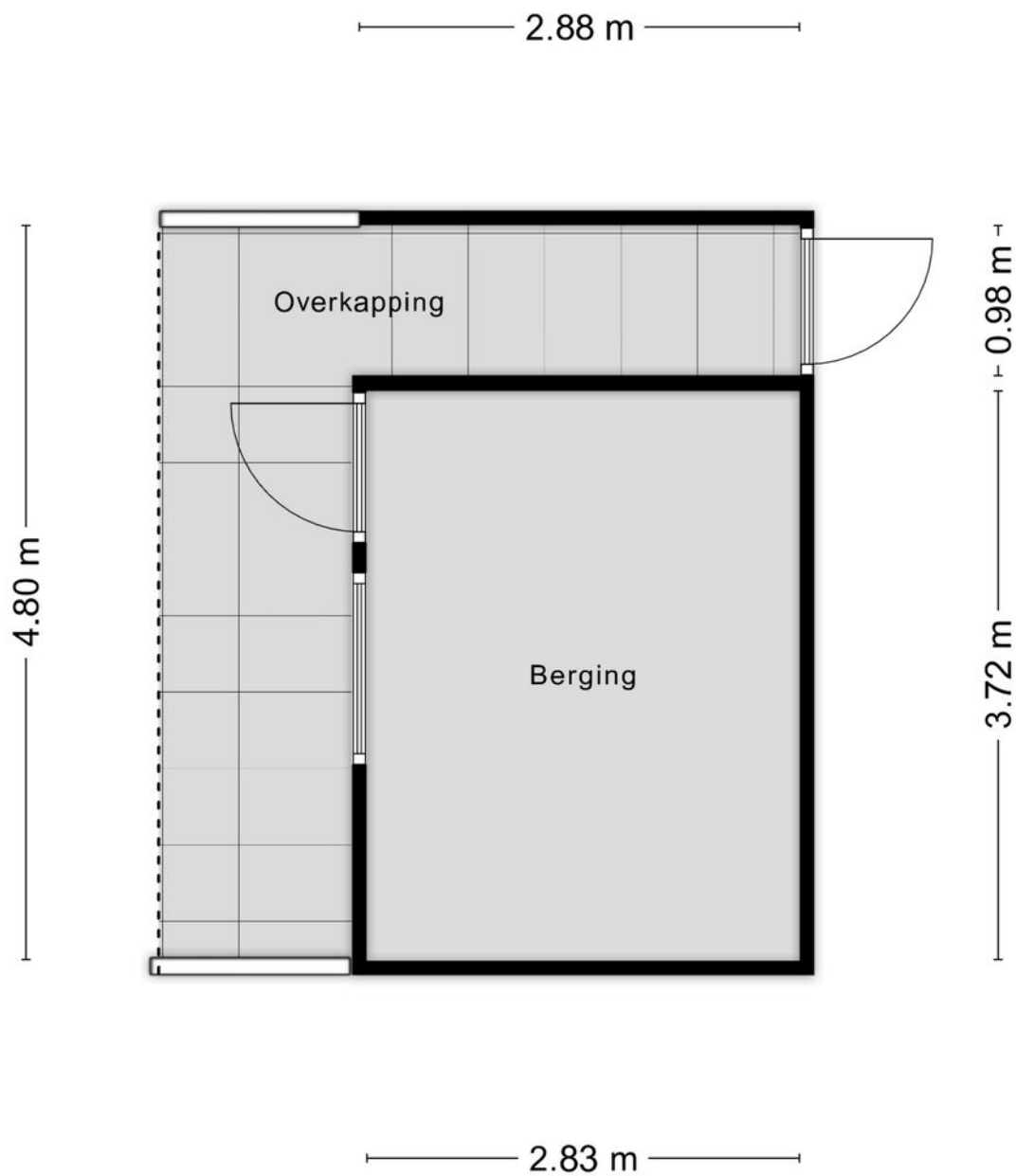
# Plattegrond

## Tweede verdieping



# Plattegrond

## Berging



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

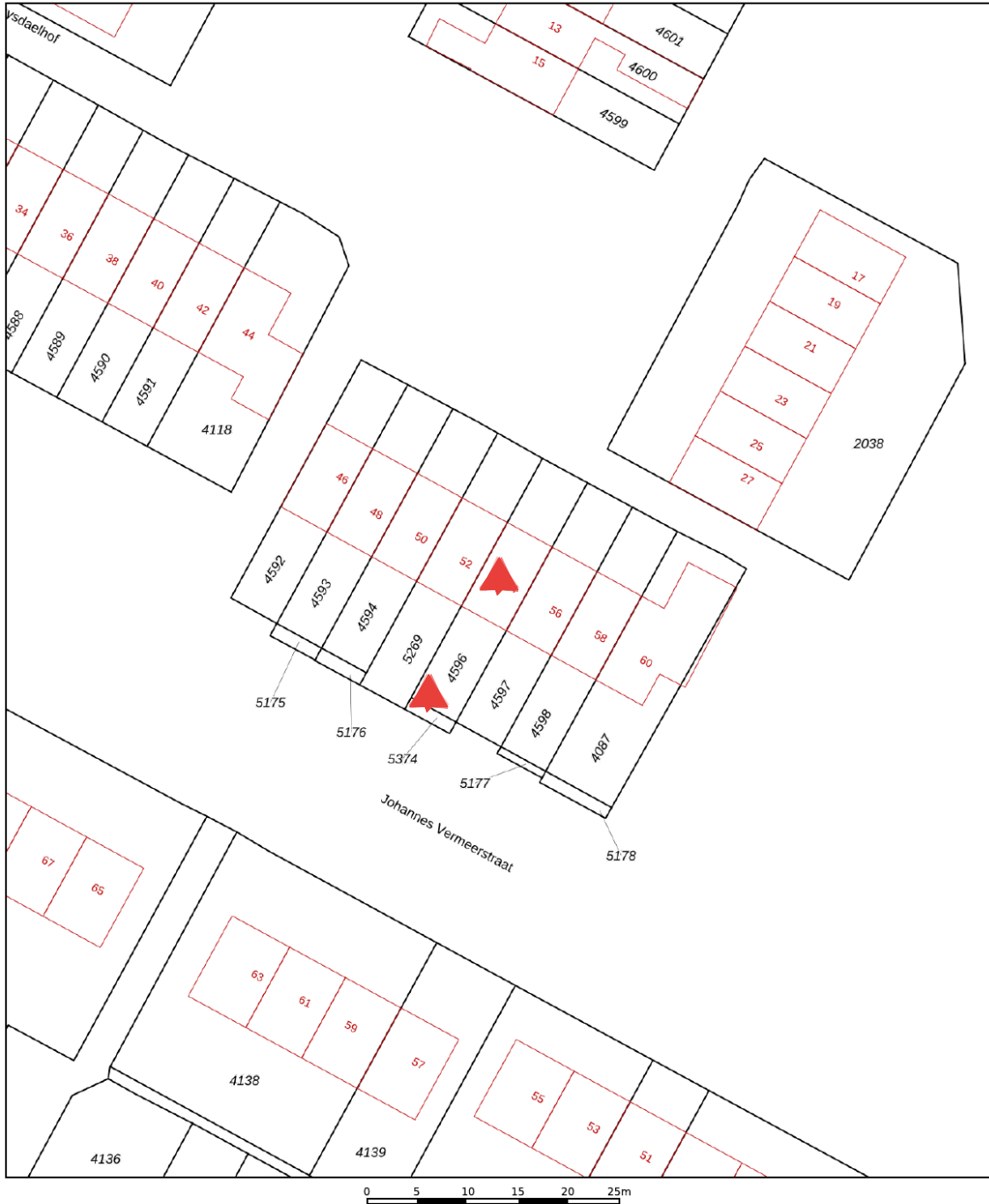



# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

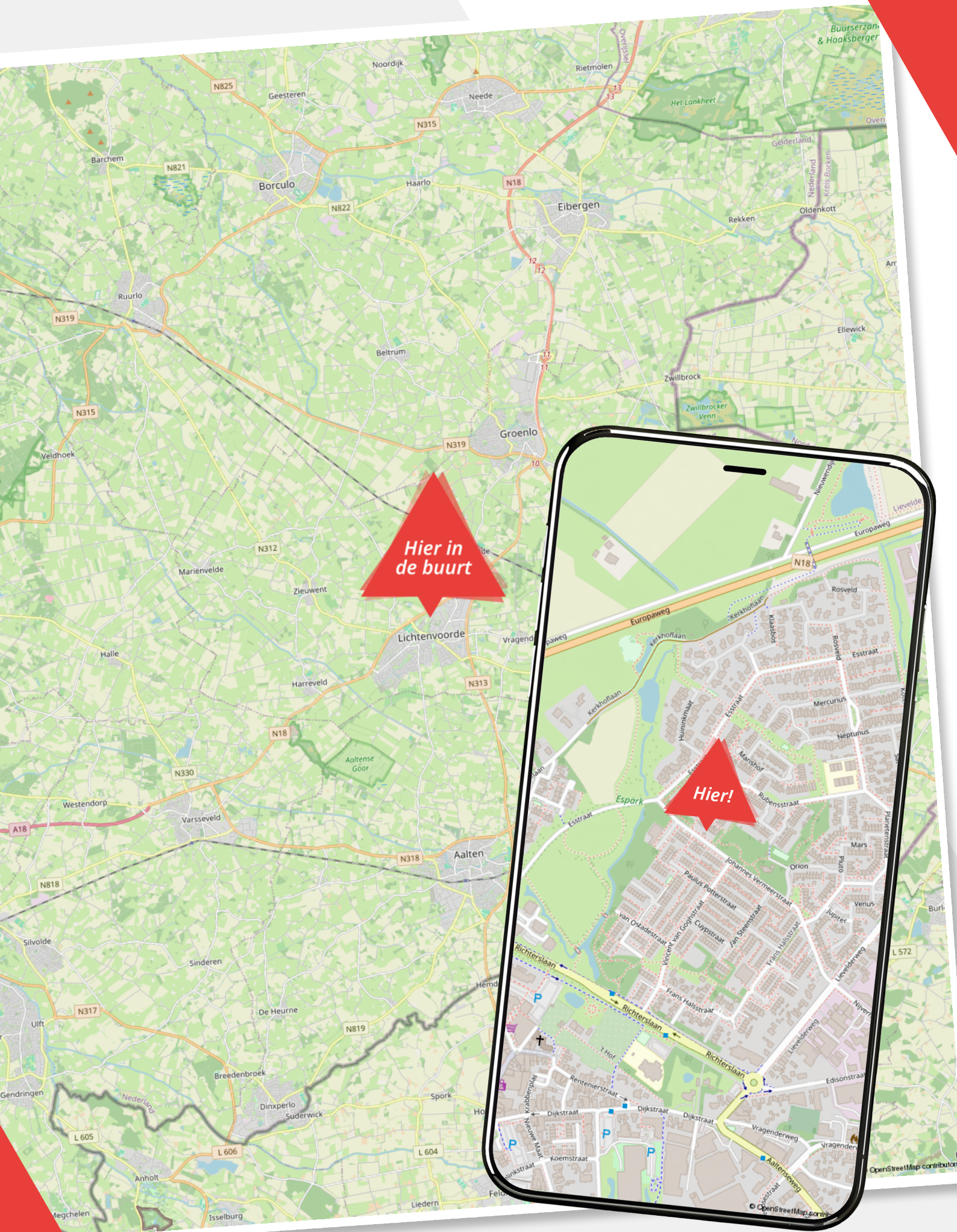
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — 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 4596</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 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

## van Ruysdaelhof 54








	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- Woonkamer			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			

# Lijst van zaken

## van Ruysdaelhof 54

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Achterzijde elektrisch			

# Lijst van zaken van Ruysdaelhof 54

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

## 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.

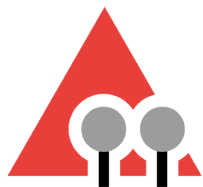
Lined writing area for notes.



# 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 81 62



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

Scan de QR code  
om ons aanbod te zien

