

**WORMGOOR**  
MAKELAARS



*"Levensloopbestendig  
wonen in deze volledig  
gemoderniseerde  
woning op een unieke  
locatie"*

Vraagprijs  
€ 345.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
88 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
236 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
2



Energie label  
C



**DE VEURDEN 2**  
VRAGENDER

## WELKOM BIJ de Veurden 2 in Vragender


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, zodat je met vertrouwen de juiste stappen kunt zetten.

### Jouw makelaar

Heb je vragen of opmerkingen?

**Neem contact met ons op**

#### Job Kamp

 0545-47 50 75

 [makelaars@wormgoor.net](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*



## Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	88 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	236 m <sup>2</sup>
Inhoud:	310 m <sup>3</sup>
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	2
Cv-ketel:	Atag 2021
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
C



Bouwjaar  
1983



Kamers  
3



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Instapklaar wonen op een prachtige, rustige hoeklocatie!

Aan een rustige straat in het gemoedelijke Vragender staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning met eigen oprit, fijne tuin en een sfeervolle overkapping. De woning is in 2022 volledig gemoderniseerd en combineert eigentijds wooncomfort met levensloopbestendig wonen. Dankzij de slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond zijn alle dagelijkse voorzieningen gelijkvloers aanwezig.

De ligging is heerlijk rustig, met volop privacy en groen in de omgeving. Op eigen terrein is plaats voor twee auto's en daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid direct voor de deur. De fijne achtertuin op het oosten vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Extra bijzonder is de luxe overkapping met glazen schuifwanden en een gezellige houtkachel, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Binnen tref je een modern afgewerkt interieur met stijlvolle entree, een moderne keuken, eigentijdse pvc-vloer en een prettige lichtinval. De woonkamer en keuken zijn bovendien volledig gericht op de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

### WELKOM BINNEN!

#### Begane grond

Via de voortuin bereik je de hal en middels de moderne houten deur bereik je de leefruimte. De woonkamer kijkt prachtig uit over de achtertuin en staat in open verbinding met de moderne keuken. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel, ideaal voor gezellige momenten. De keuken heeft een praktische indeling en is voorzien van divers inbouwapparatuur. Zowel vanuit de woonkamer als de keuken ervaar je het fraaie uitzicht op de achtertuin. Vanuit de keuken is de tuin toegankelijk.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel met verlichte spiegel en een tweede toilet.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische berging en een separate toiletruimte.

#### Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Op de overloop bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Verder beschikt deze verdieping over een fijne werk-, hobby- of logeerkamer. Achter de knieschotten en onder het schuine dakvlak is bovendien verrassend veel bergruimte aanwezig.

#### Tuin

De verzorgde achtertuin biedt een heerlijke combinatie van terras, gazon en privacy. Absolute blikvanger is de fraaie houten overkapping met glazen schuifwanden en houtkachel. Een sfeervolle plek waar je in elk seizoen kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een praktische tuinberging aanwezig.

#### Bijzonderheden

- Volledig gemoderniseerd in 2022
- Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op begane grond
- Moderne keuken en eigentijdse afwerking
- Luxe badkamer met inloopdouche, LED-spiegel en tweede toilet
- Fraaie overkapping met glazen schuifwanden en houtkachel
- Rustige hoeklocatie met veel privacy
- Eigen oprit voor auto en parkeergelegenheid voor de deur
- Unieke locatie aan de rand van Vragender
- Goede isolatie en voorzien van energielabel C

VRAAGPRIJS: € 345.000,- 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.



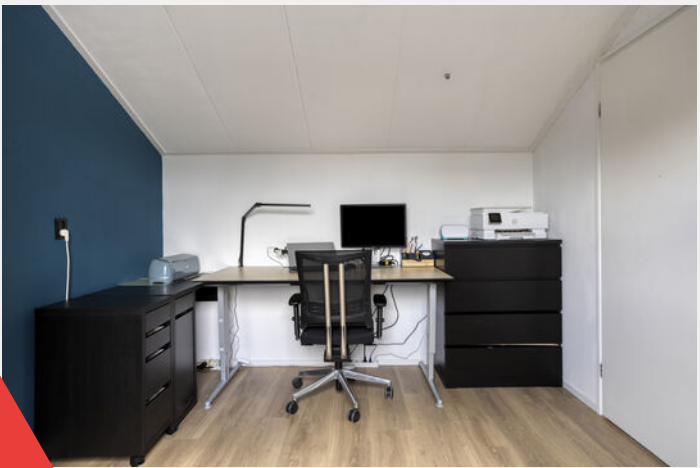
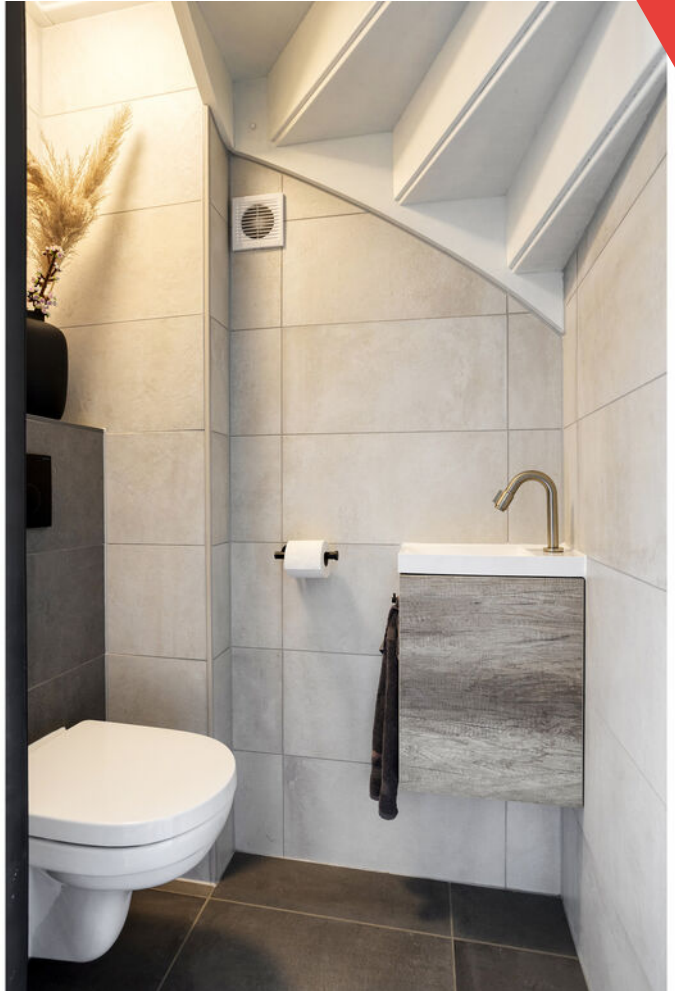




















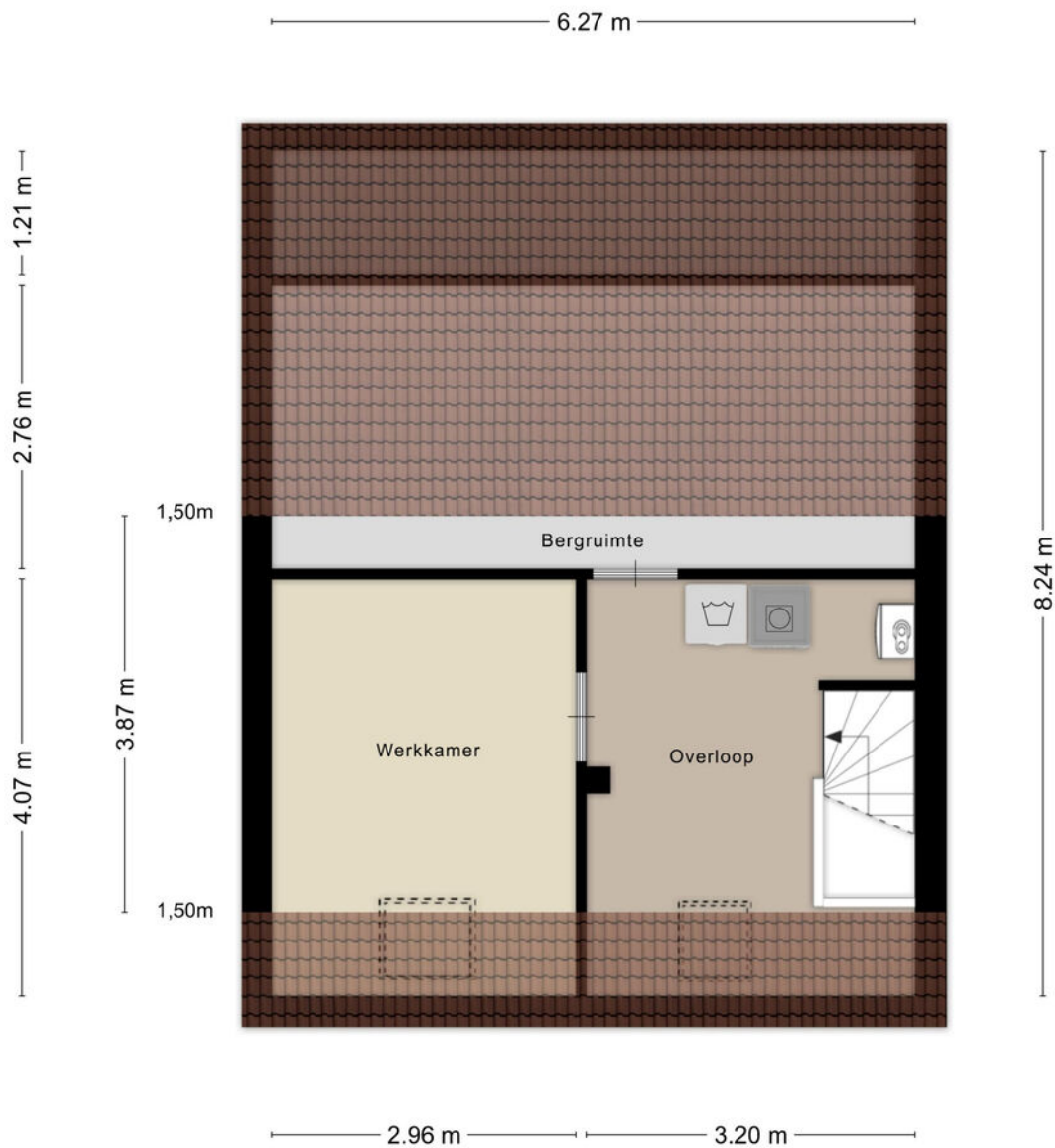
# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

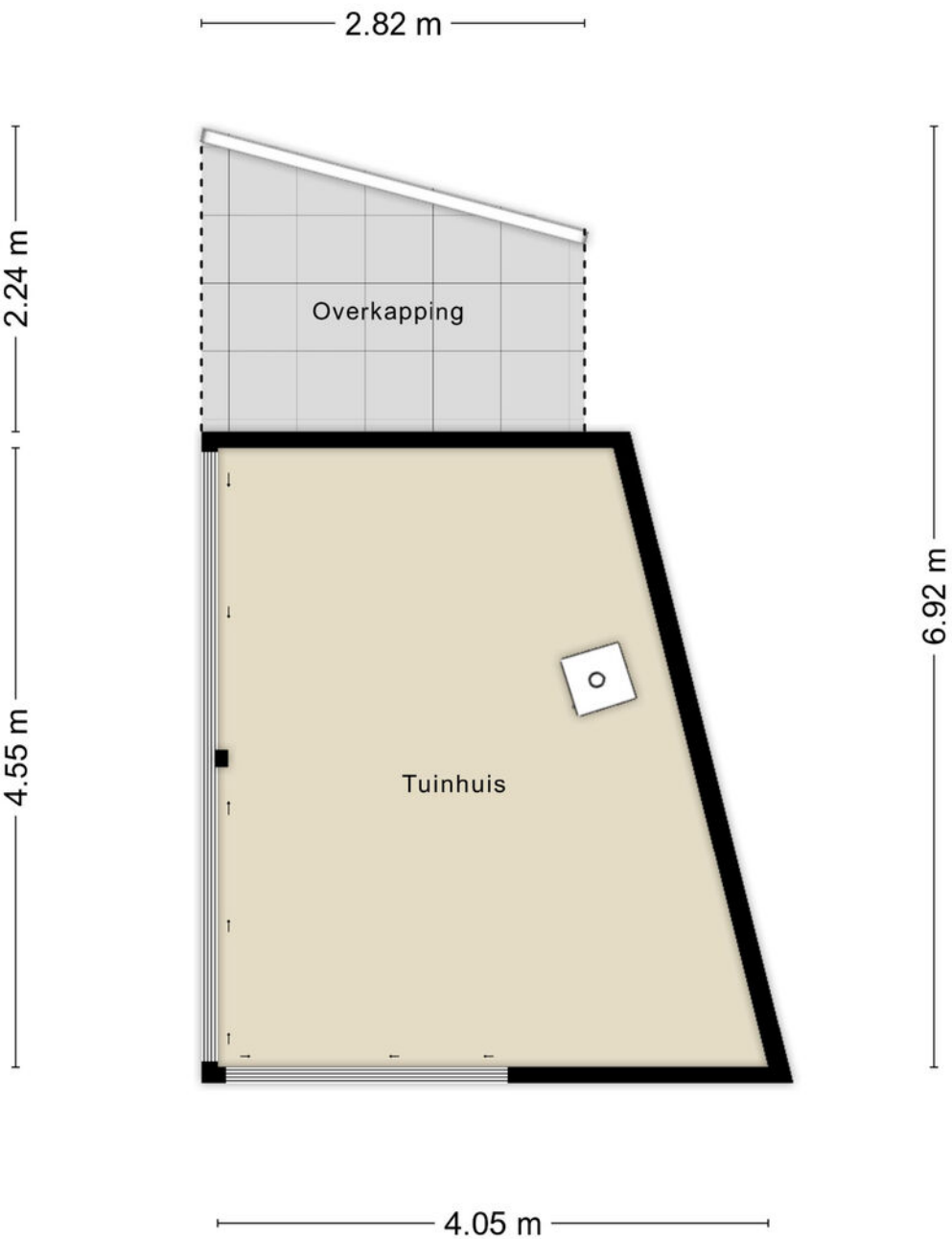
## Eerste verdieping



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



# Plattegrond Tuinkamer



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: De Veurden 2



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 C</p> <p>Perceel 4785</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 oktober 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

## de Veurden 2

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			
- Woonkamer kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
- PVC-vloer			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			






# Lijst van zaken

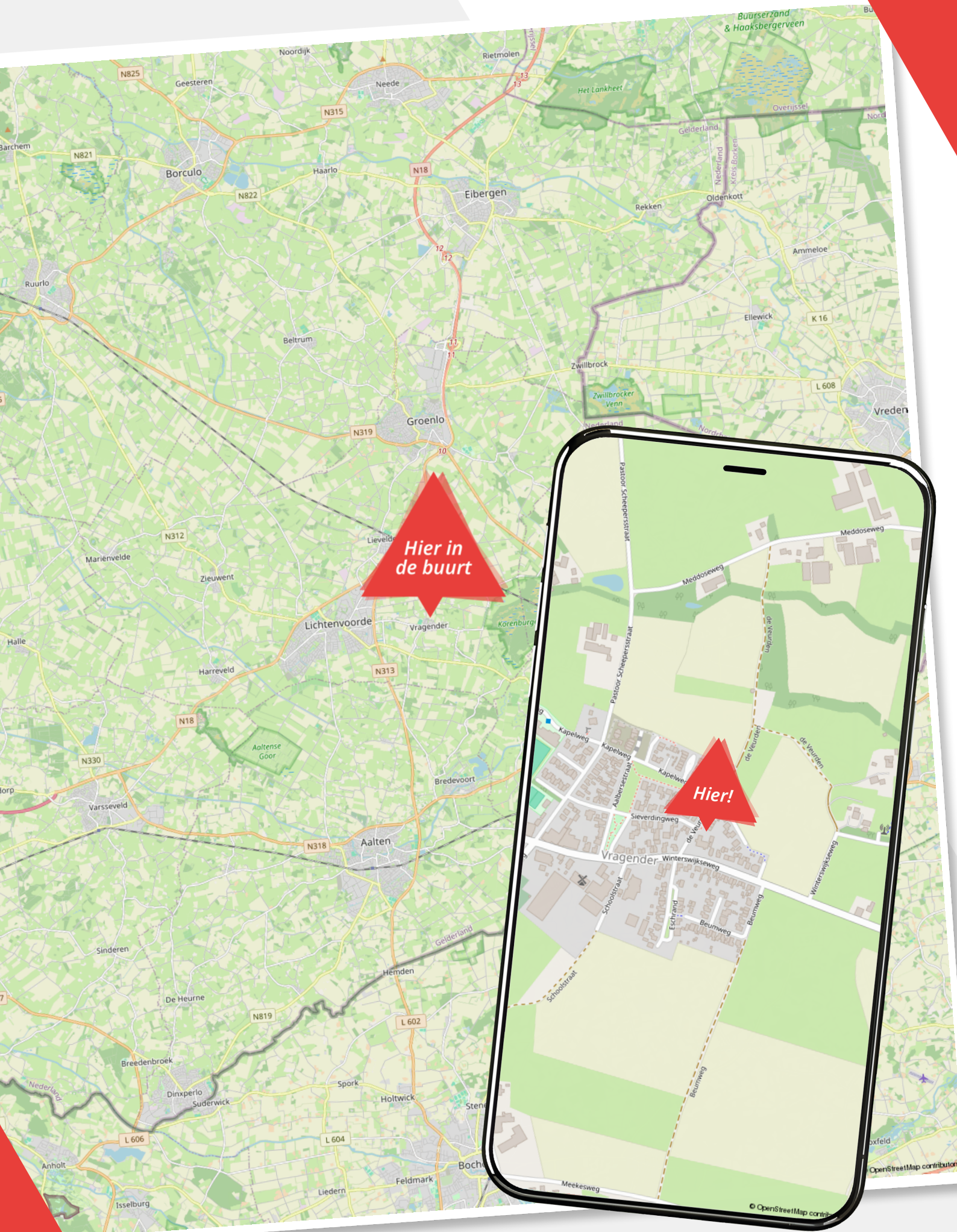
## de Veurden 2

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

# Lijst van zaken

## de Veurden 2

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Houtkachel in tuinkamer			



Hier in de buurt

Hier!

## Over ons

### Wij zijn Wormgoor

#### EIBERGEN

Grotestraat 32  
7151 BD Eibergen  
0545-47 50 75

#### LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131  
7131 CZ Lichtenvoorde  
0544-37 81 62

#### 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.





# Notities

## Ruimte voor aantekeningen

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

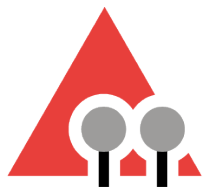
A large area of the page is filled with horizontal dashed lines, providing space for handwritten notes.



# Notities

A large rectangular area containing horizontal dashed lines for writing notes.





# WORMGOOR

## MAKELAARS

### Vragen?

We zijn hier om ze te beantwoorden

Scan de QR code om ons aanbod te zien



### INTERESSE?

Neem contact met ons op

#### EIBERGEN

📍 Grotestraat 32  
7151 BD Eibergen  
☎ 0545-47 50 75

#### LICHTENVOORDE

📍 Nieuwmarkt 131  
7131 CZ 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)

