




WORMGOOR
MAKELAARS

Vraagprijs
€ 399.000,- k.k.



Woonoppervlakte
130 m²



Perceeloppervlakte
142 m²



Slaapkamers
3



Energie label
A



ACACIASTRAAT 35

LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Acaciastraat 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

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:

130 m²

Perceeloppervlakte:

142 m²

Inhoud:

459 m³

Soort:

Eengezinswoning

Aantal slaapkamers

3

USP'S

Thuisbatterij 20 kWh, Remon
waterontharder, 3x25A
aansluiting, glasvezelaansluiting,
lage energielasten, doorlopend
onderhoud en modernisering,
recente investeringen
(2025/2026)

Soort bouw
Bestaande bouw



Energietabel
A



Bouwjaar
1986



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Deze woning is volledig klaar voor de toekomst. Verhuizen, inrichten en genieten.

Welkom aan de Acaciastraat nummer 35, waar deze in 2018 volledig gerenoveerde en uitgebouwde gezinswoning wacht op zijn nieuwe eigenaar. Na het uitbouwen en renoveren in 2018 is de woning continu onderhouden en gemoderniseerd. Denk hierbij aan recente investeringen zoals de fraaie taatsdeur (2026), een airco op de bovenste verdieping (2026), een prachtige groene voortuin (2025) en een Remon waterontharder (2023). Dit onderschrijft het instapklare karakter van de woning.

Daarnaast is er ook zeer veel aandacht gestoken in het toekomstbestendig maken van de woning door middel van het treffen van vele duurzaamheidsmaatregelen: na isolatie van daken en muren, thuisbatterij (20kWh), 3x25A aansluiting, 2x airco (verwarmen en verkoelen) en 8 zonnepanelen. Dit resulteert in een energielabel A (recent vastgesteld), waardoor de huidige eigenaren genieten van zeer lage netto energielasten.

BINNEN

Via de vernieuwde voortuin (2025) wordt direct duidelijk dat deze woning met zorg en aandacht wordt bewoond. De groene voortuin met haagafscheiding creëert een beschutte plek aan de voorzijde van de woning.

Binnenkomst vindt plaats in de verzorgde entreehal met garderobe, vernieuwde meterkast en de opstelling van de thuisbatterij (20kWh). Vanuit hier wordt leefruimte bereikt. De woonkamer is royaal van opzet met moderne afwerking en prettige lichtinval via het grote raam aan de voorzijde. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote tafel. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra provisieruimte.

De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, strak gestucte wanden en een hoogwaardige afwerking die de woning een eigentijdse en luxe uitstraling geeft.

Een echte blikvanger vormt de stijlvolle taatsdeur, geplaatst in 2026, die toegang geeft tot het uitgebouwde achterste gedeelte van de woning. Hier bevindt zich de woonkeuken, gerealiseerd tijdens de uitbouw in 2018. Dankzij de royale afmetingen vormt

dit het hart van het huis. De L-vormige keuken in lichte kleurstelling met donker werkblad is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. Deze ruimte biedt daarnaast plek voor een eettafel en gezellig koffiehoekje. De openslaande tuindeuren geven toegang tot de achtertuin. De ruimte is voorzien van een lichte plavuizenvloer met vloerwarming.

Via de woonkeuken wordt de tweede hal bereikt, waar zich de moderne toiletruimte bevindt. Deze is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje en wandnisje. Vanuit deze hal is tevens de trapopgang naar de verdieping bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met een airco-installatie (verwarmen en verkoelen). Hier is bovendien ruimte voor bijvoorbeeld een kledingkast, thuiswerkplek of speelhoek.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt daardoor uitzonderlijk veel ruimte. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens van uitstekend formaat.

De badkamer werd eveneens volledig vernieuwd in 2018 en is modern uitgevoerd met een royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegelwand, tweede toilet, designradiator, mechanische ventilatie en comfortabele vloerverwarming.

De tweede verdieping is recent gerenoveerd en beschikt achter de knieschotten over veel bergruimte. De derde slaapkamer is voorzien van een airco-installatie (verwarmen en verkoelen) en een groot dakraam.

Op de overloop bevinden zich daarnaast de witgoedaansluitingen op hoogte en technische ruimte met cv-ketel (Nefit, 2018).

BUITEN

Ook buiten is de woning met veel aandacht afgewerkt. De voortuin werd in 2025 vernieuwd. De achtertuin werd in 2021 opnieuw aangelegd. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met terrastegels en plantenborders langs de zijkant. Dankzij de openslaande tuindeuren loopt de woonkeuken naadloos over in het buitenleven.

Omschrijving & bijzonderheden

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met een stijlvol sedumdak, passend bij het hoogwaardige karakter van de woning. De berging is voorzien van verlichting en extra stroompunten en biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en opslag. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom, waar je uitkomt op een speelveldje.

BUURT

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk op steenworpafstand van het Flierbeekpark. Het centrum en overige voorzieningen zijn gelegen op fietsafstand. Schuin tegenover de woning is een openbare laadpaal gelegen.

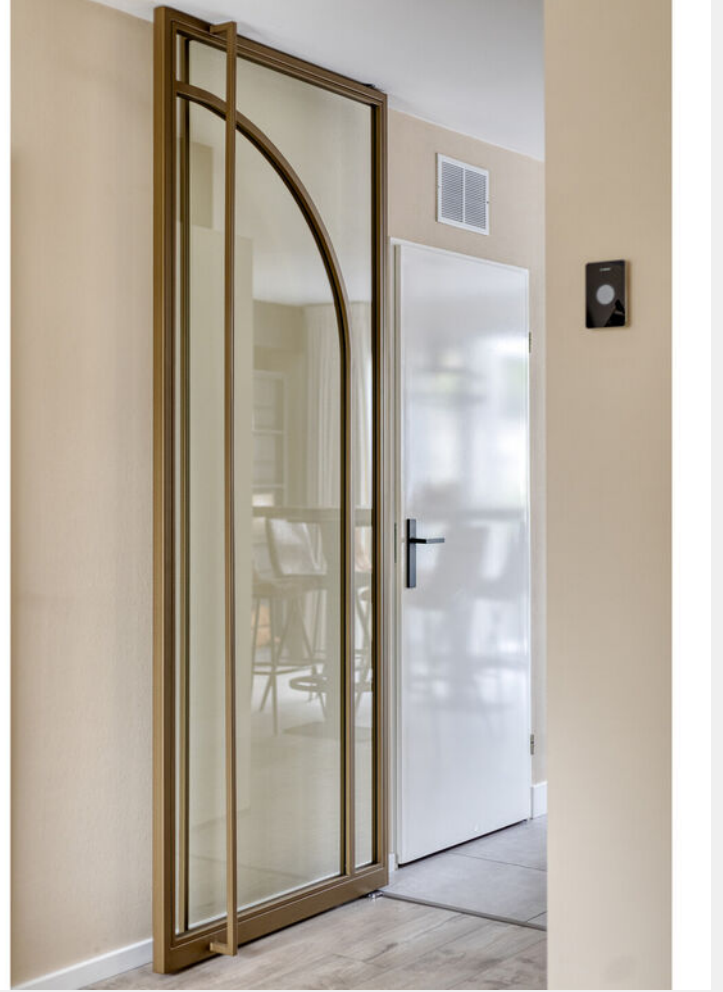
BIJZONDERHEDEN

- Volledig genoveerd en uitgebouwde tussenwoning met 130 m² woonoppervlakte
- Energielabel A (20 kWh thuisbatterij, 8 zonnepanelen, 3x25A aansluiting, 2x airco (verkoelen en verwarmen), Remon waterontharder, na isolatie daken- en muren)
- Doorlopend onderhouden en gemoderniseerde woning met recente investeringen 2025/2026
- Garantieverklaringen en documentatie aanwezig (keuken, kozijnen, airco, taatsdeur en waterontharder)
- Speelveld direct achter de woning en nabij Flierbeekpark
- Overal in de woning in de kamers vaste internetaansluitingen met glasvezel

Aan de Acaciastraat 35 in Lichtenvoorde woon je instapklaar, onderhoudsvriendelijk, toekomstbestendig met ook nog eens zeer lage netto energielasten.







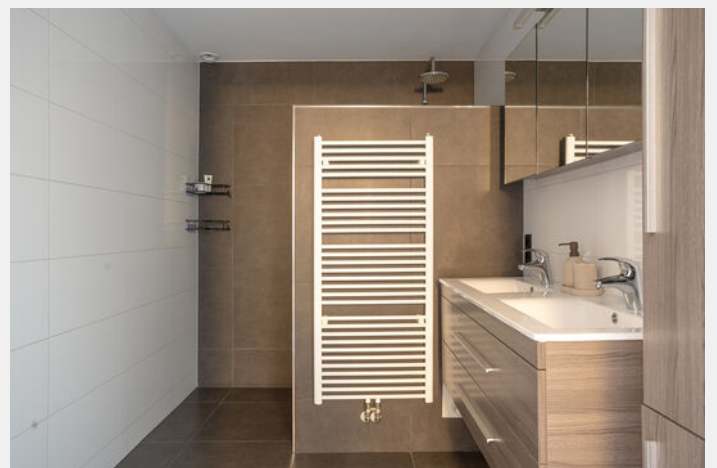




















Plattegrond

Begane grond



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



Plattegrond

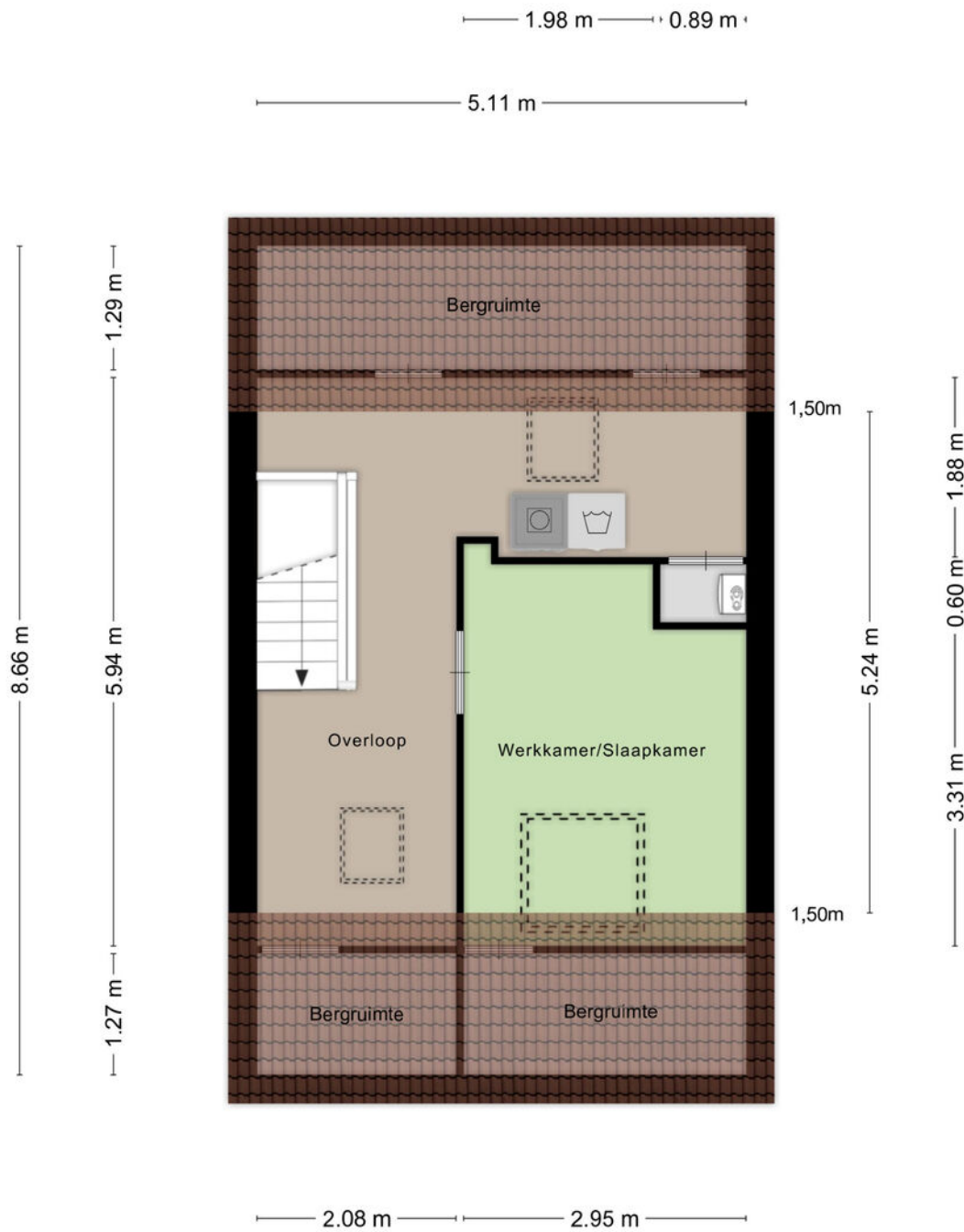
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping



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



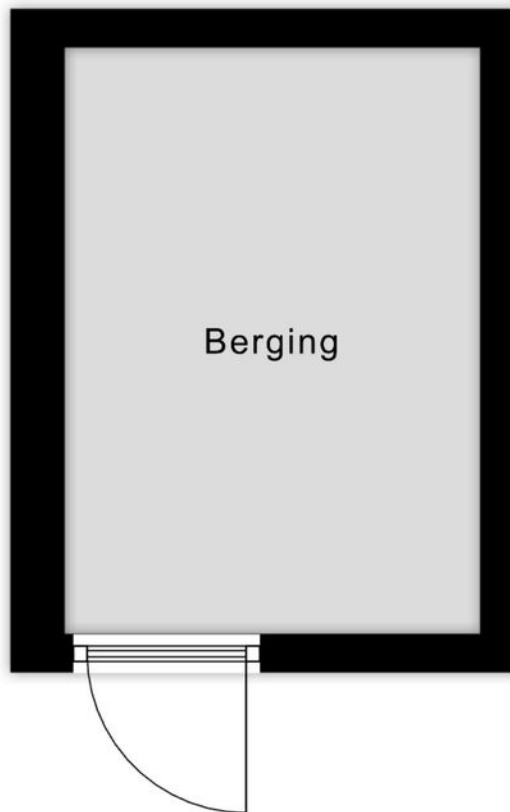
Plattegrond

Berging



2.13 m

3.11 m



3.01 m

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


Kadastrale kaart

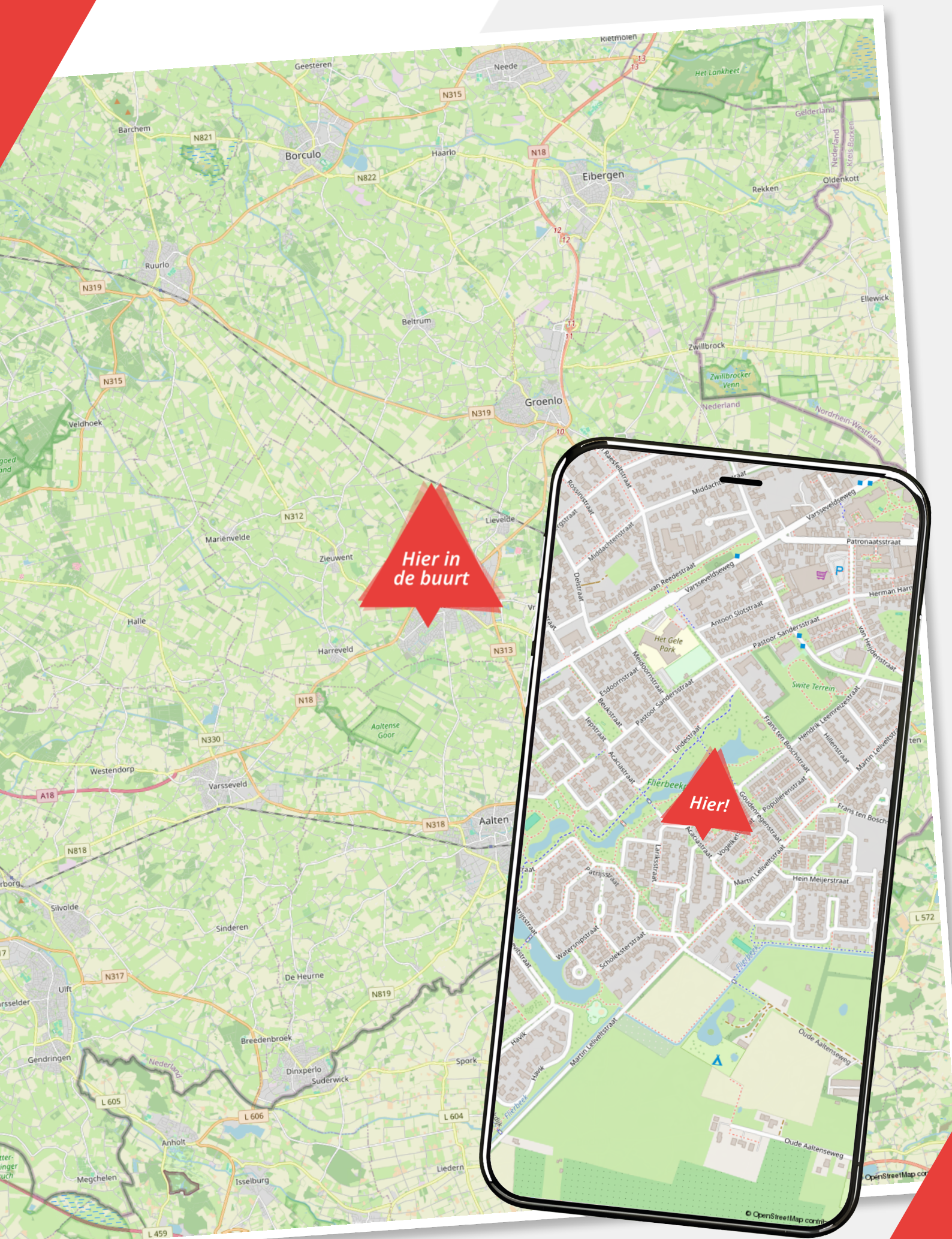
Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

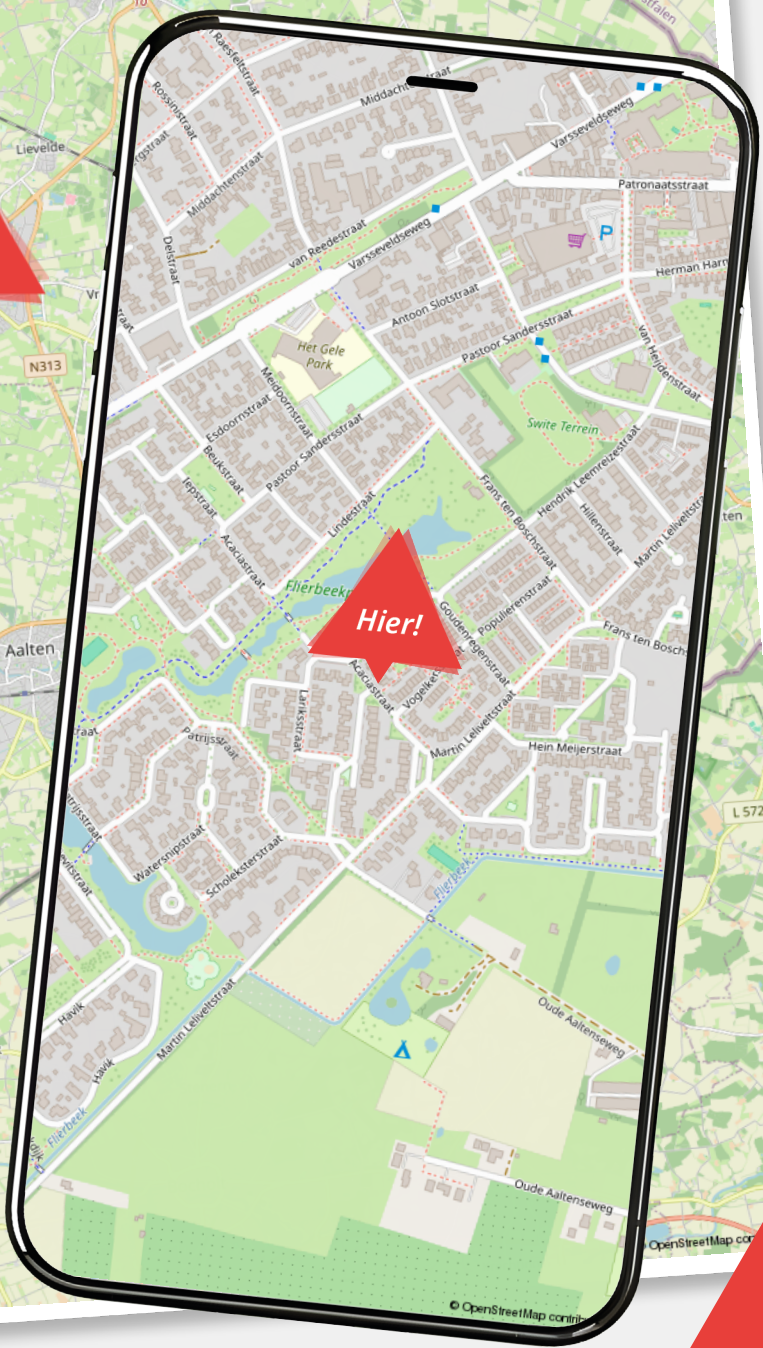
Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 4715</p> <p>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.</p>	
---	--	---



Hier in de buurt



Hier!

Lijst van zaken

Acaciastraat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Lamp keuken boven tafel			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote pax kasten slaapkamers			
- Losse kasten, legplanken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			







Lijst van zaken

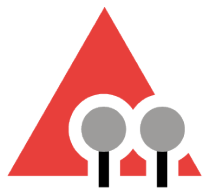
Acaciastraat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Keukentafel met 6 stoelen			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
Kluis			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Remon waterontharder			
Thuisbatterij 20 KW			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			

Lijst van zaken

Acaciastraat 35

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			



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



Nieuwmarkt 131
7131 LJ Lichtenvoorde



0544-37 19 79



makelaars@wormgoor.net



www.wormgoor.net

