



**WORMGOOR**  
MAKELAARS



*Uitzonderlijk ruime en modern afgewerkte maisonnette met een zeer ruim dakterras en maar liefst vier slaapkamers.*

Vraagprijs  
€ 489.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
174 m<sup>2</sup>



Buitenruimte  
65 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Energie label  
B



**MOLENDIJK 6 01**  
LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### Molendijk 6 01 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: 174 m<sup>2</sup>

Inhoud: 574 m<sup>3</sup>

Soort: **Maisonnette**

Aantal slaapkamers: 5

Gebouwgebonden buitenruimte: 65 m<sup>2</sup>

Cv-ketel: **Atag 2025**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie**

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
B



Bouwjaar  
2001



Kamers  
5



## Omschrijving & bijzonderheden

Een appartement zoals je ze zelden tegenkomt. Midden in het levendige centrum van Lichtenvoorde bevindt zich deze uitzonderlijk ruime en hoogwaardig afgewerkte maisonnette van maar liefst 175 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, compleet met een eigen parkeerplaats, twee privé-entrees, vier slaapkamers en spectaculaire buitenruimtes. Hier komen ruimte, comfort en een stijlvolle afwerking samen op een manier die direct indruk maakt.

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend modern woonconcept schuil. Een royale leefverdieping met overvloedig daglicht, een luxe open keuken, een zonnig balkon op het zuiden én een ongekend groot dakterras zorgen voor een woonbeleving die eerder doet denken aan een stadswoning dan aan een appartement. Voeg daar de uitstekende staat van onderhoud, energielabel B en de centrale ligging aan toe, en het plaatje is compleet.

### BINNEN

Via de eigen entree aan de voorzijde aan de Molendijk betreed je de royale ontvangsthal. Dankzij de grote raampartijen rondom de voordeur geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische garderoberuimte én de trapopgang naar de woonverdieping. Bovendien biedt deze entree uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een (trap)lift, waardoor het appartement ook toekomstbestendig kan worden ingericht.

Op de eerste verdieping ontvouwt zich direct het gevoel van ruimte. De overloop geeft toegang tot een stijlvolle toiletruimte met mozaïektegels en strak gestucte wanden, een multifunctionele werk-/slaapkamer aan de achterzijde, de leefruimte en de trap naar de tweede verdieping.

Vervolgens betreed je dé absolute eyecatcher van het appartement: de indrukwekkende open leefruimte. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een fantastische lichtinval en een levendig uitzicht over het centrum. De ruimte is afgewerkt met een prachtige visgraat PVC-vloer in lichte houtlook, strak afgewerkte wanden en een eigentijdse uitstraling die direct een gevoel van luxe oproept.

De woonkamer biedt moeiteloos plaats aan een royale zithoek, een grote eettafel voor lange avonden met familie en vrienden.

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een stijlvolle donkergrijze kleurstelling met een natuurstenen werkblad. De keuken beschikt over een combi-oven/magnetron, 5-pits gasfornuis, vaatwasser, Siemens afzuigkap en koelkast. Daarnaast is een extra keukenmeubel ingericht als sfeervolle koffiecoter. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte en de in 2025 vernieuwde cv-installatie.

Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich een fijne werkkamer. Vanuit deze kamer bereik je tevens de tweede hal, die via een vaste trap verbinding heeft met de entree aan de achterzijde van het complex.

Op de tweede verdieping wordt opnieuw duidelijk hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers.

De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde vormt een waar privéverblijf. Dankzij de brede dakkapel geniet deze kamer van veel natuurlijk licht en beschikt zij bovendien over airconditioning, rolluiken én een eigen walk-in-closet.

Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een tweede ruime kamer, momenteel ingericht als kleedkamer, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan de grootste eveneens is voorzien van airconditioning. Ook de kleinste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd, uitstekend onderhouden en voorzien van alle comfort. Hier beschik je over een hoekbad, een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met spiegelwand en een tweede toilet.

Tot slot bevindt zich op deze verdieping nog een royale was- en bergruimte met witgoed aansluitingen.

# Omschrijving & bijzonderheden

## BUITEN

Ook buiten weet dit appartement zich moeiteloos te onderscheiden.

Aan de voorzijde bevindt zich een royaal balkon op het zuiden met uitzicht over de Nieuwmarkt. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie terwijl het centrum langzaam tot leven komt.

Minstens zo indrukwekkend is het dakterras aan de achterzijde. Via openslaande deuren vanuit de keuken stap je een buitenruimte binnen die in het centrum van Lichtenvoorde vrijwel ongeëvenaard is. Het terras is verdeeld over twee royale gedeelten en biedt alle ruimte voor een luxe loungeset, een grote eettafel of een combinatie van beide.

Een buitenruimte van dit formaat is een absolute zeldzaamheid op deze locatie en vormt zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning.

Aan de achterzijde van het complex bevindt zich bovendien een eigen parkeerplaats en een tweede privé-entree. In de achtergelegen hal is ruimte gecreëerd voor fietsenstalling en extra berging.

## BUURT

Wonen aan de Molendijk betekent wonen in het hart van Lichtenvoorde. De gezellige Markt, winkels, restaurants, terrassen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk op loopafstand. Ook sportvoorzieningen, scholen en openbaar vervoer zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

De combinatie van een bruisende centrumlocatie met de rust, ruimte en privacy van deze woning maakt dit een bijzonder aantrekkelijke plek om thuis te komen.

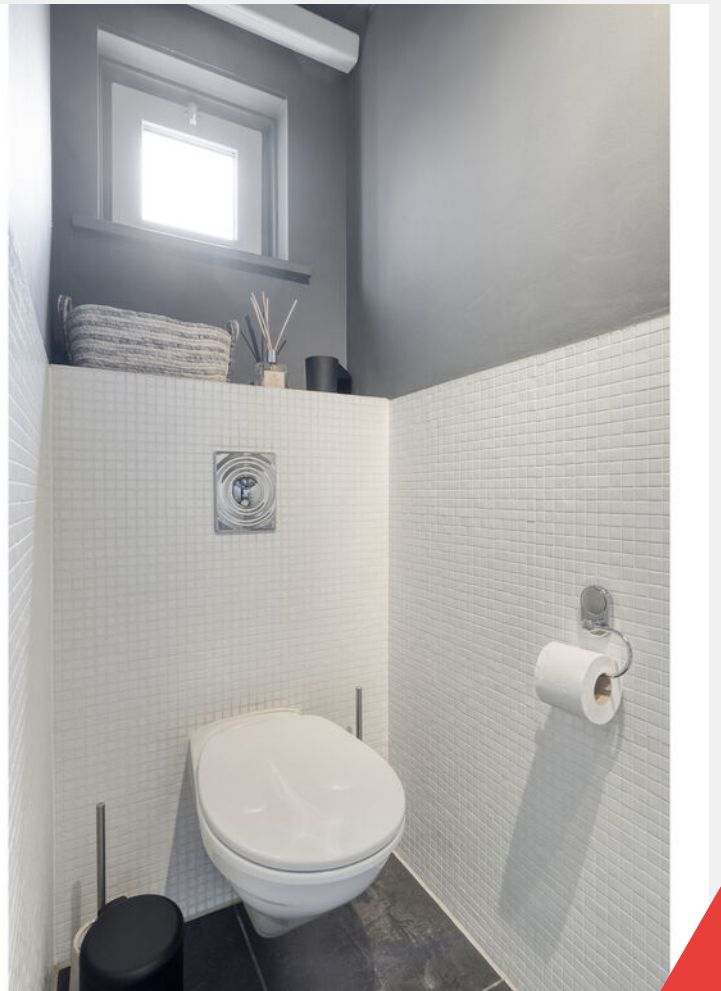
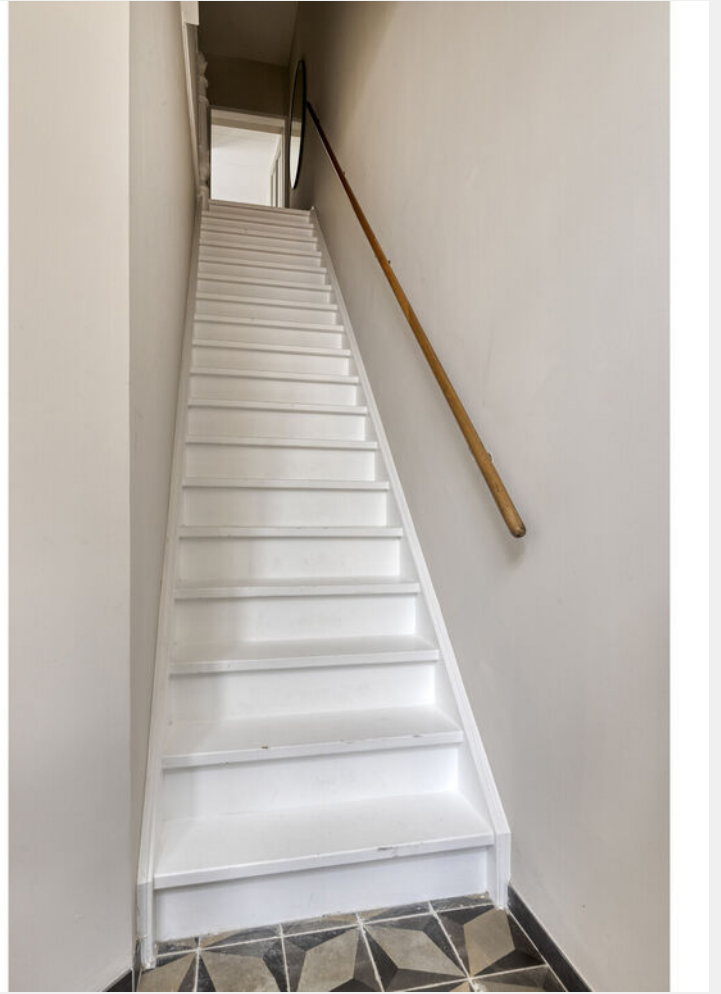
## BIJZONDERHEDEN

- Exclusieve maisonnette van circa 175 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Twee zelfstandige privé-entrees
- Mogelijkheid voor het realiseren van een (trap)lift
- Eigen parkeerplaats aan de achterzijde
- Hoofdslaapkamer met walk-in-closet, airconditioning en rolluiken
- Moderne badkamer met hoekbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Zonnig balkon op het zuiden aan de voorzijde
- Uitzonderlijk ruim dakterras aan de achterzijde
- Royale was-/bergruimte en aparte bijkeuken
- Energielabel B (geldig tot 26-01-2028)

VRAAGPRIJS: € 489.000,- 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.



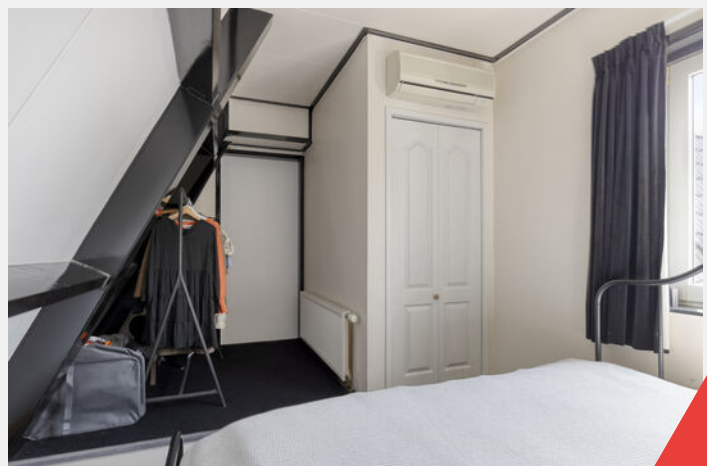














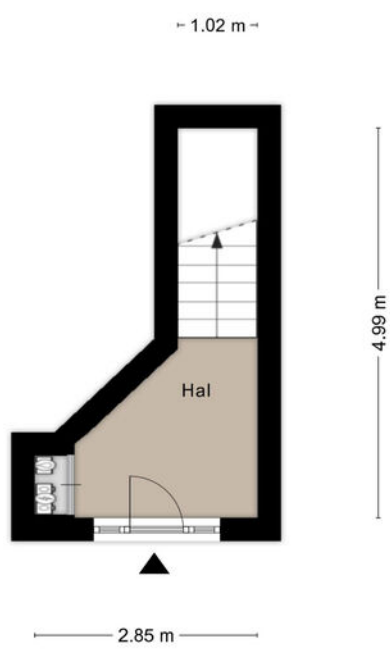
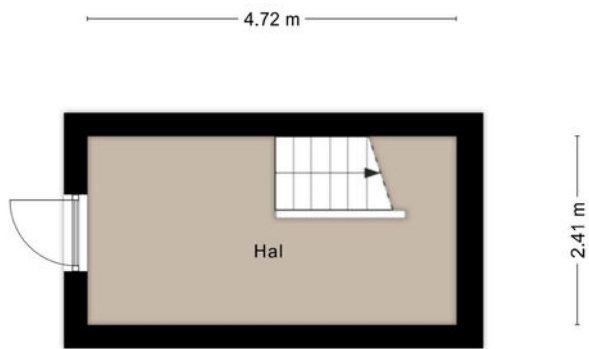






# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

## Eerste verdieping



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



# Plattegrond

## Tweede verdieping



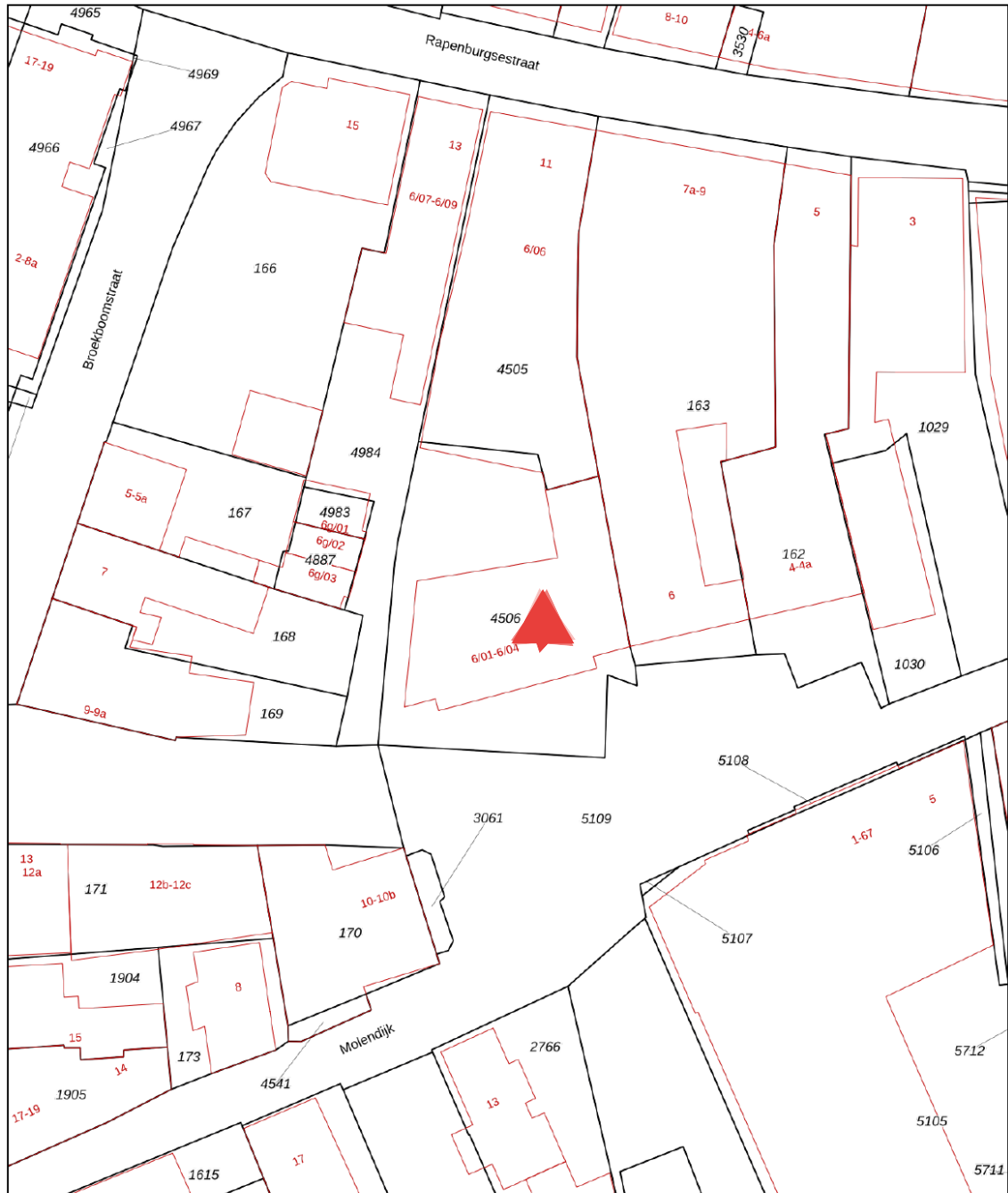
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl


# Kadastrale kaart

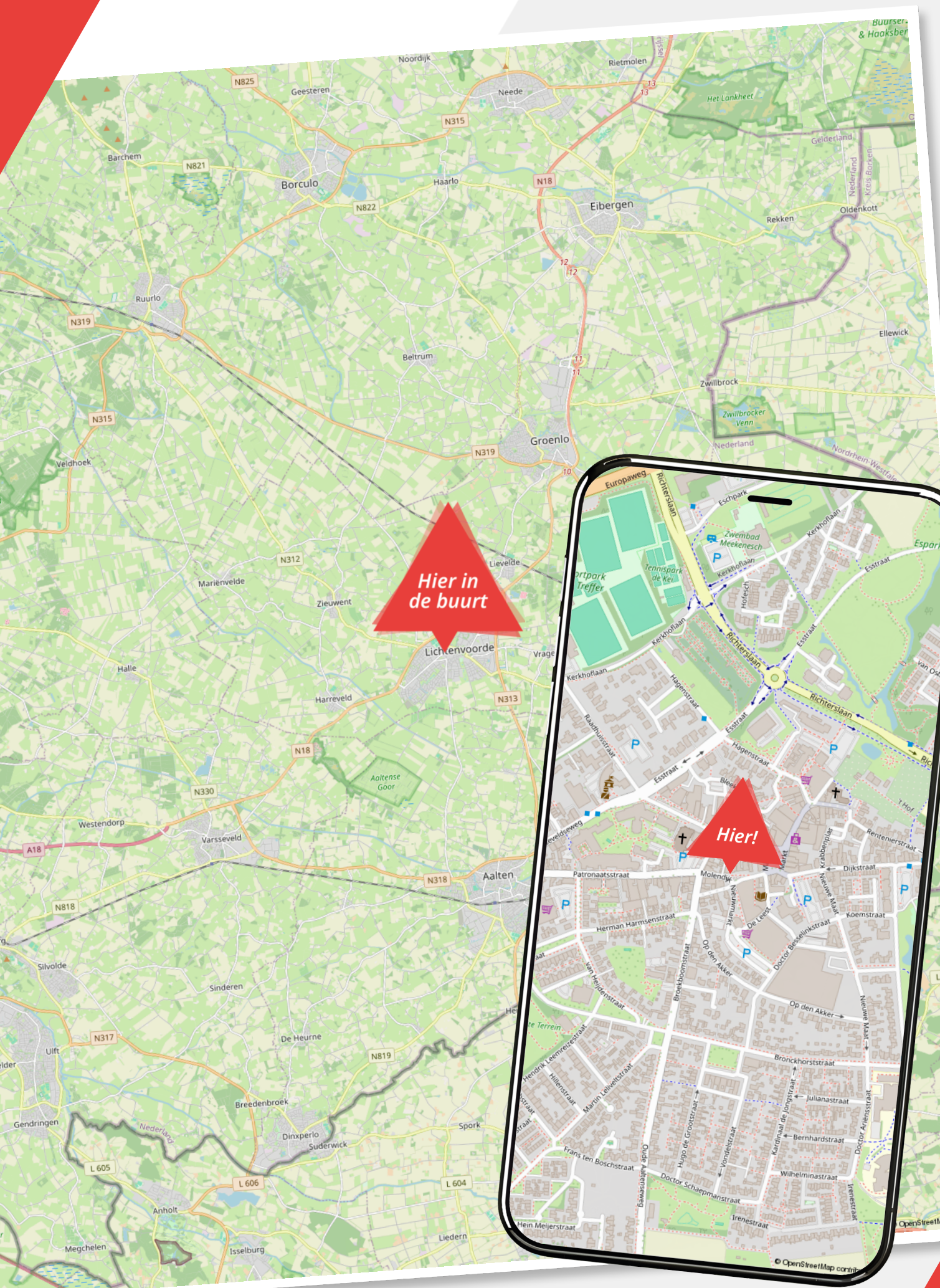
## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lichtenvoorde</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4506</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

## Molendijk 6 01

	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			
- Garage + slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
- PVC			
- Badkamer tegels			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- vaatwasser			






# Lijst van zaken

## Molendijk 6 01

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koel-vriescombinatie (Bosch)			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# Lijst van zaken

## Molendijk 6 01

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

## 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.

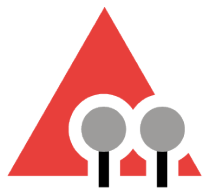
# Notities

## Ben jij al verkocht?

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

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

