



*'Vrijstaande jaren '30
woning gelegen op een
royaal perceel met veel
mogelijkheden en
funtionele indeling'*

Vraagprijs
€ 439.000,- k.k.



Woonoppervlakte
123 m²



Perceeloppervlakte
755 m²



Slaapkamers
3



Energielabel
F



AALTENSEWEG 89
LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Aaltenseweg 89 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:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	755 m ²
Inhoud:	535 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	3
Externe bergruimte	45 m²
Cv-ketel:	Atag 2022
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Gedeeltelijke dakisolatie, dubbel glas, HR++ glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
F



Bouwjaar
1937



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Aan de Aaltenseweg 89 in Lichtenvoorde staat deze karakteristieke vrijstaande jaren '30 woning op een royaal perceel van circa 755 m². Een woning die direct opvalt door haar authentieke uitstraling, de vrije ligging op eigen grond en de verrassende hoeveelheid ruimte, zowel binnen als buiten. Hier woont u in een sfeervolle woning met karakter, terwijl het Achterhoekse buitengebied zich letterlijk op loopafstand bevindt en het centrum van Lichtenvoorde eenvoudig per fiets bereikbaar is.

Deze woning biedt een uitstekende combinatie van ruimte, functionaliteit en mogelijkheden. Met slapen en baden op de begane grond, meerdere bergzolders en een royale tuin rondom is dit een woning die zich uitstekend leent voor verschillende doelgroepen. Van gezinnen tot senioren en van hobbyisten tot tuinliefhebbers; hier is ruimte om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

BINNEN

Via de entree aan de voorzijde van de woning komt u binnen in de hal, waar direct het karakter van de woning zichtbaar wordt dankzij het fraaie glas-in-loodraam. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning, de trapopgang naar de verdieping, de meterkast, de garderoberuimte, kelder en de woonkamer.

Onder de trap bevindt zich de toegang tot de kelder (circa 2m x 3m), ideaal voor het opslaan van voorraad, conserven of andere spullen die u graag koel bewaart.

De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de oost- als westzijde profiteert u hier van een prettige lichtinval gedurende de dag. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap en combi-oven/magnetron. Door de royale afmetingen is er voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor de keuken een echte woonkeuken vormt.

Vanuit de keuken bereikt u de volledig betegelde badkamer met douche, wastafel en designradiator.

Tevens biedt de keuken toegang tot de ruime bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, veel praktische bergruimte en de karakteristieke achteringang zoals we die kennen van veel woningen in de Achterhoek. Vanuit de bijkeuken is tevens het toilet bereikbaar. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Via een houten trapje in de bijkeuken bereikt u de ruime bergzolder boven het uitgebouwde gedeelte van de woning.

De eerste verdieping is bereikbaar via de vaste trap in de hal. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een vaste kast.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, wat zorgt voor extra wooncomfort en beperkt onderhoud.

BUITEN

Het perceel van circa 755 m² is een absoluut pluspunt van deze woning. Rondom het huis ligt een verrassend ruime en groene tuin die op verschillende manieren kan worden gebruikt. Hier ervaart u een gevoel van vrijheid dat steeds zeldzamer wordt binnen de bebouwde kom.

Direct aan de woning bevinden zich meerdere terrassen waar u vrijwel de gehele dag kunt genieten van de zon. De verzorgde zijtuin met grindpartijen, borders en volwassen hagen vormt een fraaie overgang naar de achtertuin.

Achter de woning ontvouwt zich een heerlijk groene tuin met een groot gazon, volwassen bomen en volop privacy. De imposante walnotenboom zorgt niet alleen voor sfeer, maar biedt op warme zomerdagen ook een heerlijke natuurlijke schaduwplek. Door de omvang van het perceel zijn er talloze mogelijkheden voor tuinliefhebbers, spelende kinderen, het aanleggen van een moestuin of het creëren van meerdere zit- en ontspanningsplekken.

Op het achterste gedeelte van het perceel bevindt zich het voormalige kippenhok, tegenwoordig een royale stenen en houten berging met meerdere compartimenten. Een ideale ruimte voor hobby's, opslag of het stallen van tuinmaterieel.

Omschrijving & bijzonderheden

Vanuit deze bergingen is tevens de vrijstaande stenen garage bereikbaar.

De lange oprit naast de woning biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein en versterkt het gevoel van ruimte dat deze woning kenmerkt.

BUURT

De ligging van deze woning mag zonder meer aantrekkelijk worden genoemd. U woont aan de rand van Lichtenvoorde, met het gezellige dorpscentrum op korte fietsafstand en het uitgestrekte Achterhoekse buitengebied letterlijk om de hoek. Wandelen, fietsen en genieten van rust en natuur behoren hier tot de dagelijkse mogelijkheden.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Aalten, Doetinchem, Enschede en Duitsland uitstekend bereikbaar, waardoor de woning ook voor forenzen een ideale uitvalsbasis vormt.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke vrijstaande jaren '30 woning;
- Woonoppervlakte van circa 123 m²;
- Gelegen op een royaal perceel van 755 m²;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Verwarming middels ATAG Cv-ketel uit 2022 en vloerverwarming;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- Royale tuin rondom met volwassen groen, privacy en volop mogelijkheden;
- Vrijstaande garage, diverse bergingen, provisiekelder en een ruime bergzolder.

AANVAARDING: In overleg
VRAAGPRIJS: € 439.000, - K.K.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.

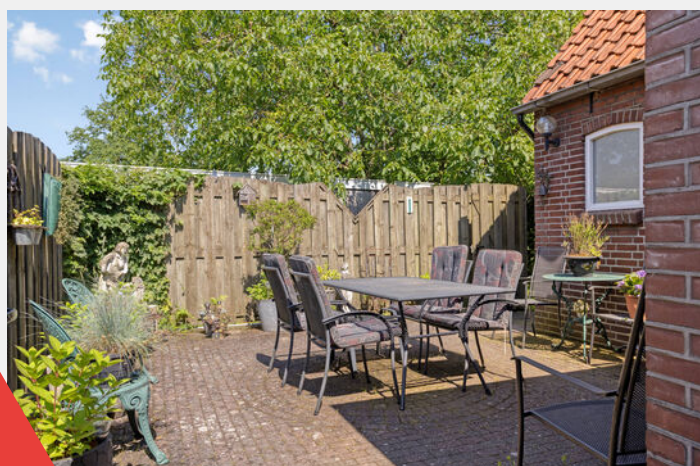














Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

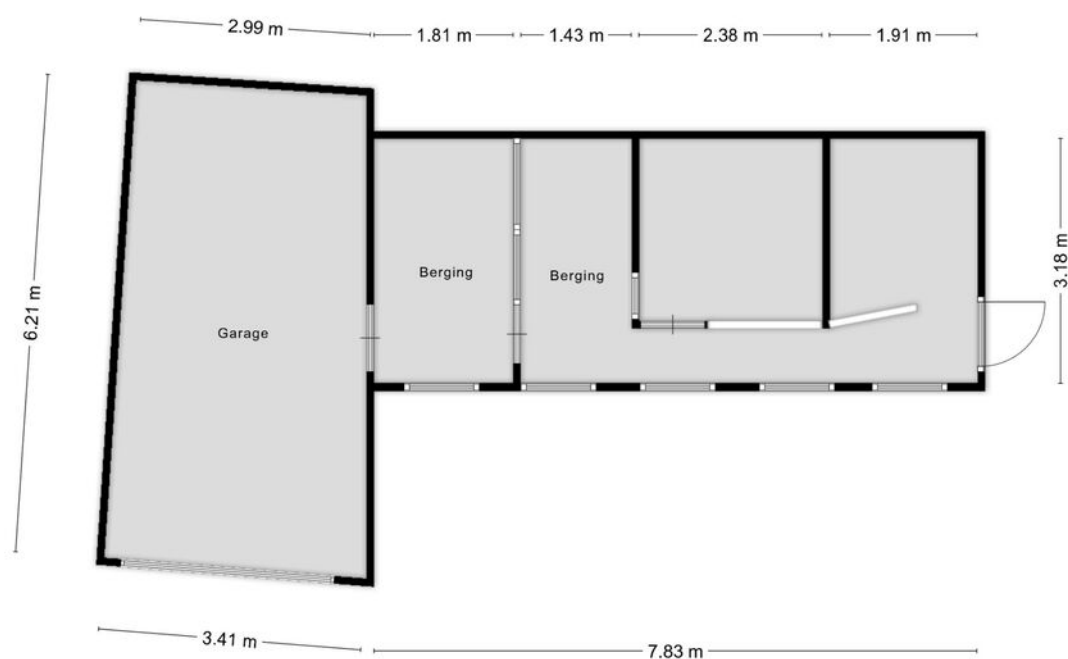
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Garage/Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

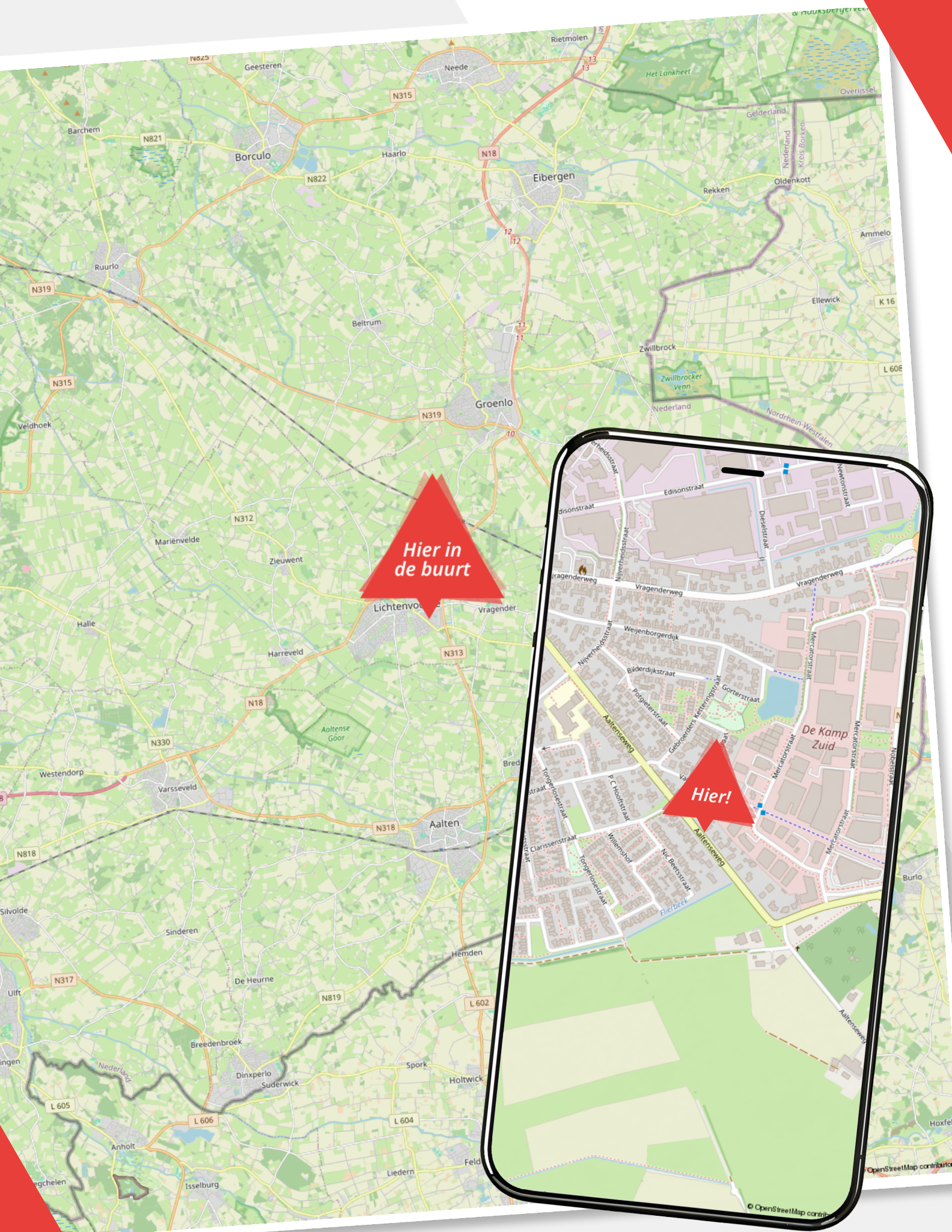
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Lichtenvoorde
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	I
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5545
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 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.			





Lijst van zaken

Aaltenseweg 89

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten			
- Keukenblok schuur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- lamellen			
- Overgordijnen slaapkamer			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsysteem			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			

Lijst van zaken

Aaltenseweg 89

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrolhouder			
- Koelkast schuur			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- planchet			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie			

Lijst van zaken

Aaltenseweg 89

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Oud kippenhok			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- 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

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.





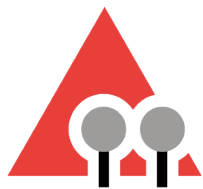
Notities

Ruimte voor aantekeningen

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

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal dashed lines.





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



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

