



Mercurius 31

Lichtenvoorde



Woonoppervlak 151 m²



Perceeloppervlakte 383 m²



Vraagprijs € 489.000,-- k.k.

KUENEN
MAKELAARDIJ



Ruime uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage, veranda, 12 zonnepanelen en royale tuin

Omschrijving

Op een ruim hoekperceel in een geliefde en rustige woonwijk van Lichtenvoorde staat deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning.

Met een royale leefruimte, vier slaapkamers (met de mogelijkheid voor een vijfde), garage, grote carport, sfeervolle veranda en een fraai aangelegde tuin biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.

Algemeen

Een verrassend ruime, uitstekend onderhouden en instapklare gezinswoning waar comfort, ruimte en duurzaamheid op een fraaie manier samenkomen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree onder de carport bereikt u de hal met meterkast en modern gastentoilet. De sfeervolle split-level woonkamer beschikt over een fraaie plavuizenvloer, granieten traptreden, airconditioning en een gezellige houtkachel in het lager gelegen zitgedeelte.

De open keuken, geplaatst in 2007, heeft een moderne hoogglans uitstraling met greeploze fronten en diverse inbouwapparatuur. De koelkast en vaatwasser zijn recent vernieuwd.

Dankzij de royale uitbouw over de volledige achterzijde is een heerlijke woonkeuken ontstaan.

De uitbouw is voorzien van een strak afgewerkt plafond met inbouwverlichting en twee lichtkoepels, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt.

Aansluitend bevindt zich de stijlvolle aluminium veranda (2020), voorzien van glas over de volledige breedte, zodat u vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

Vanuit de woonkeuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met airconditioning en aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze biedt tevens toegang tot de garage met een handige kelderput.

Voor de garage bevindt zich een ruime carport en een brede oprit met parkeergelegenheid voor zeker vier auto's.



Indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een balkon en de derde slaapkamer heeft toegang tot een praktische inloopkast.

Alle slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, tweede toilet, dubbele wastafel en comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer die eenvoudig kan worden opgesplitst in twee kamers, ideaal voor een groter gezin of een thuiswerkplek.

Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning, een betonnen verdiepingsvloer, kunststof kozijnen, rolluiken en de technische installaties, waaronder de warmtepompboiler.





Perceel & Omgeving

De achtertuin is in 2021 volledig opnieuw aangelegd en voorzien van nieuwe schuttingen. Achter in de tuin staat een sfeervolle tuinschuur met veranda, waardoor u altijd een fijne plek heeft om buiten te ontspannen.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 1980.
- Royale uitbouw gerealiseerd in 2007.
- Aluminium veranda geplaatst in 2020.
- Vier slaapkamers, met mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer.
- Alle slaapkamers voorzien van airconditioning.
- Moderne badkamer met vloerverwarming.
- Warmtepompboiler (2022).
- Gasgestookte cv-installatie uit 2015.
- 12 zonnepanelen.
- Nieuwe dakpannen (2015).
- Dakbedekking garage en carport vernieuwd (2021).
- Glasvezelaansluiting.
- Meterkast met automatische groepenkast en 3-fasenaansluiting.
- Laadpunt voor elektrische auto ter overname.
- Fraai aangelegde tuin met tuinschuur en veranda.

Lichtenvoorde

Lichtenvoorde, gelegen in de Achterhoek, biedt inwoners diverse voorzieningen voor het dagelijks leven. Het centrum herbergt supermarkten, lokale winkels en verschillende eetgelegenheden, waardoor bewoners gemakkelijk kunnen voorzien in hun behoeften.

Op het gebied van openbaar vervoer is Lichtenvoorde goed verbonden, met een centraal gelegen busstation dat toegang biedt tot omliggende steden en dorpen. Wat betreft bereikbaarheid per auto, ligt Lichtenvoorde gunstig nabij uitvalswegen zoals de N18, waardoor het dorp goed bereikbaar is.

Lichtenvoorde deelt haar omgeving met nabijgelegen dorpen zoals Groenlo en Zieuwent. Deze nabijheid draagt bij aan de regionale gemeenschapsbanden. De omgeving van Lichtenvoorde wordt gekenmerkt door een mix van stedelijke en landelijke elementen, en biedt mogelijkheden voor ontspannende wandelingen en fietstochten, waardoor het een aantrekkelijke woonplaats is voor diverse doelgroepen.



Kenmerken

Bouwjaar	1978
Soort woonhuis	Eengezinswoning, twee-onder-één kapwoning
Woonoppervlak	151 m ²
Overig inpandig	11 m ²
GG buitenruimte	42 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Perceeloppervlak	967 m ²
Inhoud	543 m ³
Energielabel	C
Cv-ketel	Nefit, installatiejaar 2025 en Daikin warmtepompboiler
Isolatie	Dak- en gedeeltelijk gevelisolatie, evenals gedeeltelijk isolerende beglazing
Vloerverwarming	Aanwezig; badkamer
Zonnepanelen	12 stuks
Bestemming	Wonen
Vraagprijs	€ 489.000,-- k.k.



Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten u de woning graag zien en vertellen u er alles over.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl





Ook uw woning verkopen?

Neem contact met ons op en wij helpen u graag bij de verkoop van uw woning.

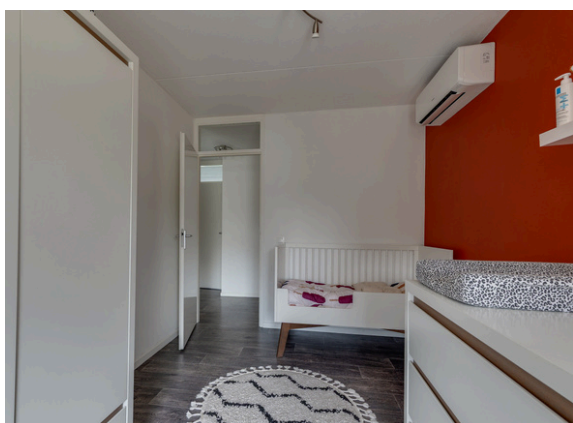
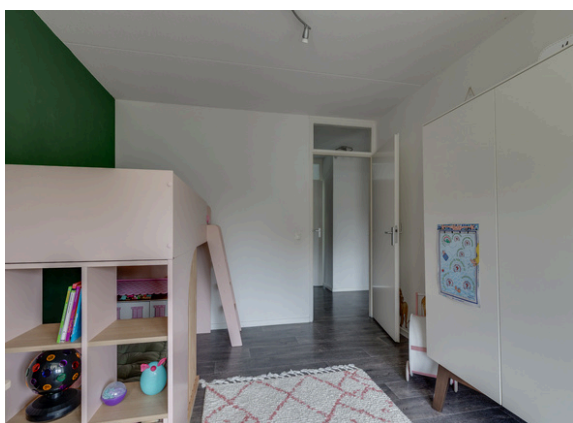
0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl







**Woont u binnenkort op
nummer 31?**

Neem contact op voor het plannen
van een bezichtiging!

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl





Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten u de woning graag zien en vertellen u er alles over.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Lichtenvoorde I 2151](#)

Kadastrale objectidentificatie: 083310215170000

Locatie Mercurius 31

7131 HS Lichtenvoorde

BAG identificatie: [1586010000027749](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 383 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 236650 - 445846

Omschrijving Wonen

Kadastrale kaart



Plattegrond

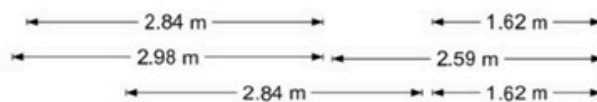
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

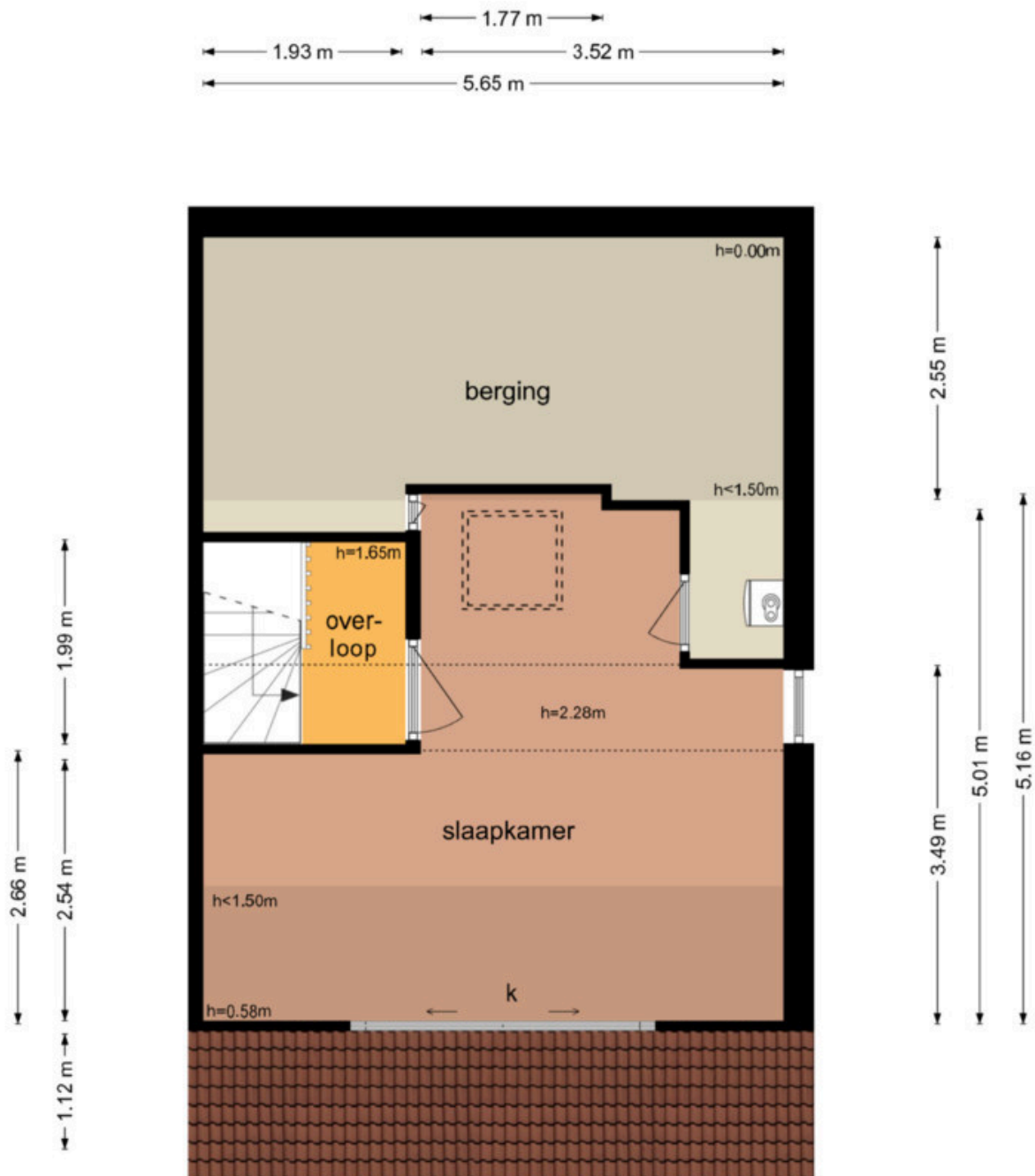
Eerste etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

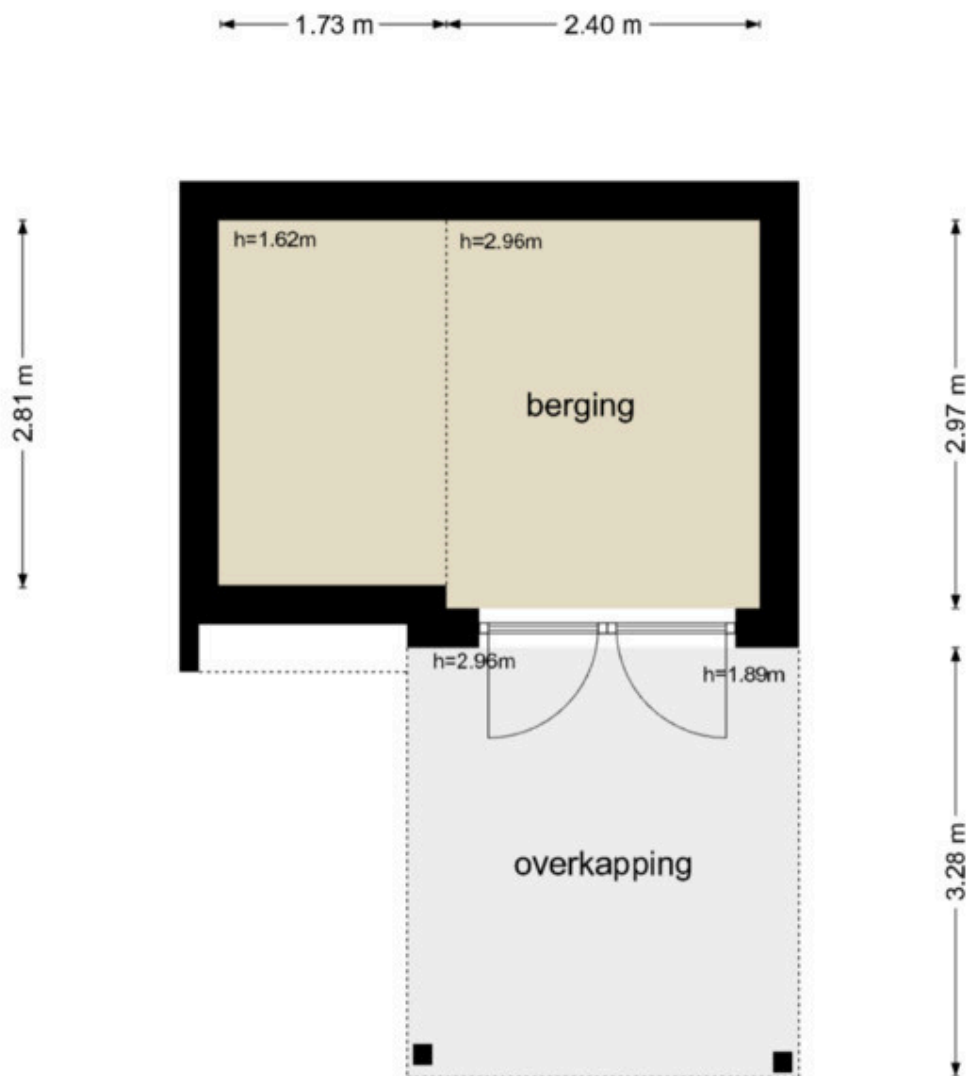
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– PVC Vloer eerste verdieping	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Koelkast berging	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilettolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Daikin Tapwaterboiler	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Trampoline	☐	☐	☒	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Milwaukee opbergssystemen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een **enthousiast team** gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Met **twintig jaar** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij **elke vorm van vastgoedtransactie**. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met **(woon-)boerderijen** in het buitengebied, **rood-voor-rood plannen**, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, **no-nonsense mentaliteit** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

Neem contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een **vrijblijvend verkoopgesprek**. Onze bemiddeling bij de **verkoop of aankoop** verdient zich zeker terug.



Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Dinxperlo



Varsseveld



Anja ter Maat

Onze makelaars



Onze taxateurs



Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de **juiste beslissing begint met de juiste informatie**. Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebepaling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse **de waarde bepalen**. Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een **realistische indicatie** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de **verkoopkansen** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich **gratis en vrijblijvend** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!

Schrijf u in via onze website:

<https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht>

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de **aankoop of voor een NWWI-taxatie** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

- ✓ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
- ✓ Aankoopbegeleiding;
- ✓ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
- ✓ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
- ✓ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
- ✓ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

☎ **0315-330816**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

