



*'Deze twee-onder-een-
kapwoning is recent
uitgebouwd,
gemoderniseerd en
verduurzaamd. Klaar
voor de toekomst!'*

Vraagprijs
€ 469.000,- k.k.



Woonoppervlakte
149 m²



Perceeloppervlakte
246 m²



Slaapkamers
4



Energie label
A



POTGIETERSTRAAT 20
LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Potgieterstraat 20 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: **149 m²**
Perceeloppervlakte: **246 m²**
Inhoud: **529 m³**
Soort: **Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers: **4**

Cv-ketel: **Nefit topline 2009**
Verwarming: **C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, airconditioning
gedeeltelijk**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A



Bouwjaar
1974



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Een woning waar ruimte, comfort en een hoog afwerkingsniveau op een bijzonder fijne manier samenkomen. Aan de rustige Potgierterstraat staat deze verrassend royale twee-onder-een-kapwoning, die in 2020 volledig is gemoderniseerd en geïsoleerd is met 149 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een fantastische woonkeuken, een in 2023 gerealiseerde aanbouw met royale bijkeuken én een sfeervolle tuinkamer. Voeg daar de zonnige achtertuin op het zuidwesten en de eigen oprit met plaats voor meerdere voertuigen aan toe en je hebt een heerlijke gezinswoning waar je zo in kunt.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd. De woning beschikt over energielabel A, de muren, vloeren en daken zijn nageïsoleerd en de deels kunststof en deels houten kozijnen zijn voorzien van HR++ en HR+++ beglazing. In 2022 zijn twaalf zonnepanelen geplaatst en dankzij vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer en het washok, plus airconditioning op de hoofdslaapkamer en zolder, is het hier ieder seizoen comfortabel wonen. Een woning die niet alleen op de foto's indruk maakt, maar juist bij binnenkomst laat zien hoeveel aandacht er aan ieder detail is besteed.

BINNEN

Via het looppad bereik je de voordeur en stap je binnen in de entreehal. Hier valt direct de fraaie afwerking op. De PVC-vloer in visgraatmotief vormt een stijlvolle basis en loopt mooi door richting de leefruimte. Vanuit de hal zijn de meterkast, trapopgang en toiletruimte bereikbaar. Het toilet is half betegeld met een speelse combinatie van verschillende kleuren die samen een fraai geheel vormen en beschikt over een fonteintje.

Vanuit de hal komen we in de woonkeuken. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar volop ruimte is voor een comfortabele zithoek voor het hele gezin. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor-, achter- als zijkant valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De gehele begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming, waardoor de ruimte vrij kan worden ingericht.

Lopen we verder naar achteren, dan komen we bij misschien wel dé eyecatcher van deze woning: de op maat gemaakte open woonkeuken. Centraal staat

een indrukwekkend kookeiland met een royaal marmerlook werkblad. Hierin zijn een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en spoelbak met Quooker verwerkt. Diepe lades en volop kastruimte zorgen voor praktische bergruimte, terwijl het bargedeelte uitnodigt om 's ochtends aan te schuiven voor een kop koffie of tijdens het koken gezellig bij te praten.

Ook de kastenwand is volledig in stijl uitgevoerd. Aan weerszijden bevinden zich dubbele hoge keukenkasten. Rechts zijn onder meer de koel-vriescombinatie en extra kastruimte ondergebracht, terwijl links de stoomoven en combi-oven/magnetron zijn verwerkt. Tussen beide kastenwanden bevindt zich een fraai tussenmeubel in dezelfde stijl: de perfecte plek voor een gezellige koffiehoeke. Spotverlichting maakt het geheel compleet.

Door de plaatsing van de keuken ontstaat een prachtige verbinding met het eetgedeelte in het verlengde van de woonkamer. Er is alle ruimte voor een grote eettafel en via de openslaande tuindeuren staat het eetgedeelte rechtstreeks in verbinding met het terras. Zo lopen wonen, koken, tafelen en buitenleven hier op een natuurlijke manier in elkaar over.

Vanuit de leefruimte is de in 2023 aangebouwde bijkeuken bereikbaar. En laten we eerlijk zijn: in het dagelijks leven zal dit voor veel bewoners waarschijnlijk de echte entree zijn. Zoals we dat in de Achterhoek kennen, gewoon lekker via de achterdeur.

De volledig geïsoleerde bijkeuken is bijzonder royaal en netjes afgewerkt met een stoere gevulde en gecoate betonvloer, welke wel tegen een stootje kan. Er is een garderobe, een vaste kastenwand, werkbank (inclusief kasten en schappen en volledig led verlicht) en een extra keukenblok met spoelbak aanwezig. Ook de verdeler van de vloerverwarming bevindt zich hier. Daarnaast blijft er volop ruimte over voor bijvoorbeeld fietsen, kinderwagens en andere spullen die je graag praktisch bij de hand hebt, maar liever niet in de woonkamer zet. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de oprit als de achtertuin bereikbaar.

Een uitbreiding die het dagelijkse wooncomfort echt

Omschrijving & bijzonderheden

Via de vaste trap in de entreehal bereiken we de eerste verdieping. Ook hier zet het verzorgde afwerkingsniveau zich voort. De overloop en de drie slaapkamers zijn voorzien van een doorgelegde PVC-vloer in houtlook, waardoor de verdieping een rustige en verzorgde uitstraling heeft.

De royaal bemeten hoofdslaapkamer biedt voldoende plaats aan een tweepersoonsbed en een grote kastenwand en beschikt daarnaast over een vaste kast. In 2026 is hier airconditioning geplaatst, onderdeel van een systeem met één buitenunit en twee binnenunits.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens keurig afgewerkt. De kleinere kamer is uitstekend geschikt als kinder-, baby- of werkkamer. De andere slaapkamer is opnieuw royaal bemeten en biedt, net als de hoofdslaapkamer, voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Daarmee zijn er op deze verdieping drie goed bruikbare slaapkamers aanwezig.

Ook de badkamer, vernieuwd in 2020, verdient aandacht. Deze ruimte, voorheen slaapkamer, is volledig betegeld met grote grijze tegels en heeft een moderne en rustige uitstraling. Je beschikt hier over een wastafelmeubel met twee waskommen, een fraai vormgegeven lig-/hoekbad en een royale inloopdouche met praktische wandnis. Spotverlichting, mechanische ventilatie én vloerverwarming maken het comfort compleet.

Via de overloop is daarnaast een afzonderlijke wasruimte bereikbaar. Ook deze praktische ruimte, voorheen badkamer, is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming. Hier bevinden zich een tweede toilet en de witgoedopstelling op comfortabele werkhoogte. Geen wasmachine en droger in de badkamer of op zolder dus, maar gewoon een volwaardige ruimte die speciaal hiervoor is ingericht.

Via de vaste trap tussen de twee grootste slaapkamers bereiken we de tweede verdieping. Hier kom je uit op een verrassend ruime overloop, afgewerkt met een vinylvloer. Dankzij het grote dakraam aan de kopse zijde valt er prettig daglicht naar binnen. De overloop kan geheel naar eigen wens worden benut, bijvoorbeeld als werkplek, speelruimte, hobbyruimte of extra bergruimte.

Hier bevindt zich ook de tweede binnenunit van de airconditioning.

Aansluitend ligt de vierde slaapkamer. Daarmee beschikt de woning over in totaal vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Ook deze gehele verdieping is netjes afgewerkt en direct bruikbaar.

BUITEN

Ook buiten is het goed voor elkaar. De woning staat op een perceel van 246 m² en beschikt aan de voorzijde over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Via de oprit loop je eenvoudig door naar de in 2023 gerealiseerde bijkeuken en de achtertuin.

De achtertuin ligt heerlijk op het zuidwesten en biedt daardoor volop gelegenheid om van de zon te genieten. Vanuit de woning zijn er meerdere verbindingen met buiten: via een enkele deur bij de keuken, de dubbele openslaande tuindeuren bij het eetgedeelte én via de bijkeuken. Zeker in de zomer vormt de tuin daardoor echt een verlengstuk van de leefruimte.

Direct achter de woning ligt een royaal terras, dat langs de aanbouw doorloopt richting de eveneens in 2023 gerealiseerde tuinkamer. De uitbouw is aan de tuinzijde voorzien van een luifel met geïntegreerde spotverlichting, waardoor ook hier een prettige overgang tussen binnen en buiten ontstaat.

En dan de tuinkamer. Een plek die je eigenlijk moet ervaren. Dezelfde tegelvloer als op het terras loopt hier door en er is volop ruimte voor een grote loungeset of tuintafel. De spotverlichting zorgt 's avonds voor sfeer en dankzij de houtkachel is het ook op koelere dagen en avonden heerlijk vertoeven. Daarmee wordt het buitenseizoen hier aanzienlijk verlengd.

De rest van de tuin bestaat onder meer uit een gazon en biedt voldoende ruimte om te spelen en te ontspannen. Het aanwezige grote speeltoestel is eventueel ter overname. Of je nu uitgebreid wilt eten aan de tuintafel, met vrienden rond de houtkachel wilt zitten of gewoon in de middag- en avondzon wilt ontspannen: deze tuin biedt er alle ruimte voor.

Omschrijving & bijzonderheden

De voortuin is eveneens in 2023 vernieuwd. Hier is een volledig nieuwe prairie garden aangelegd en ook is de oprit vernieuwd.

BUURT

De Potgieterstraat is een rustige en verkeersluwe straat in Lichtenvoorde. Een prettige woonomgeving, met vele jonge gezinnen, waar kinderen nog gemakkelijk naar school of de speeltuin kunnen. Basisschool Frans ten Bosch en speeltuin Kindervreugd bevinden zich op loopafstand, wat de ligging extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Ook voor de dagelijkse voorzieningen zit je hier goed. Het gezellige centrum van Lichtenvoorde is op fietsafstand gelegen en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Wie juist de rust en ruimte wil opzoeken, fietst vanuit huis net zo gemakkelijk richting het buitengebied. Zo woon je hier rustig, maar heb je zowel het dorpscentrum als het Achterhoekse landschap binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning;
- Bouwjaar 1974;
- Woonoppervlakte circa 149 m²;
- Perceeloppervlakte 246 m²;
- Vier slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping;
- Energielabel A, geldig tot 03-08-2036;
- In 2023 aan de linkerkzijde uitgebouwd met een royale, volledig geïsoleerde bijkeuken en aansluitend een sfeervolle tuinkamer.

VRAAGPRIJS: € 469.000,- 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.





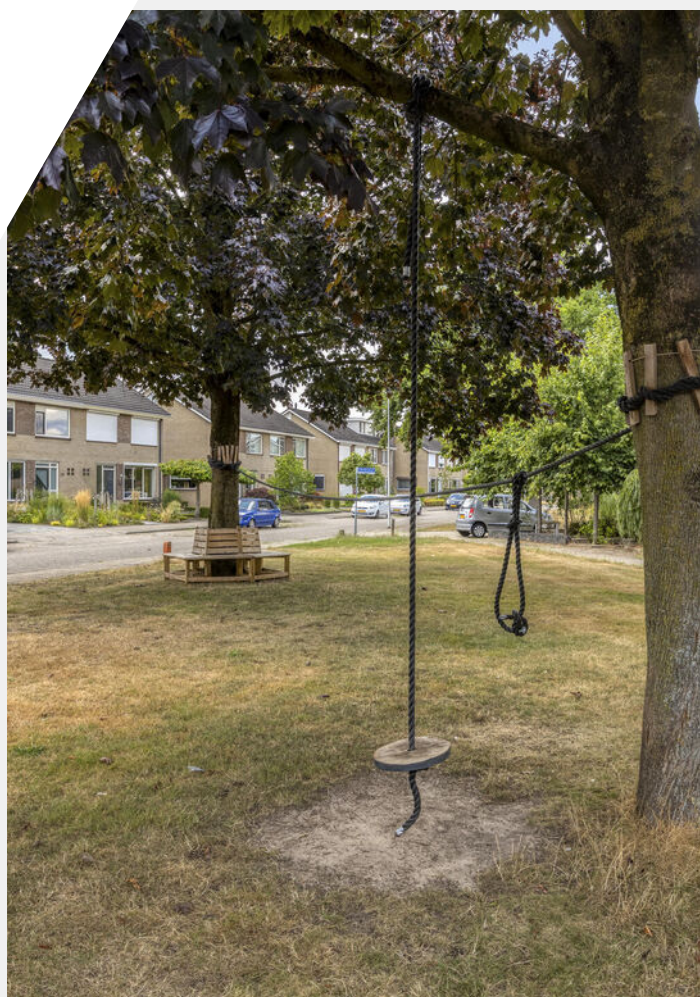












Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

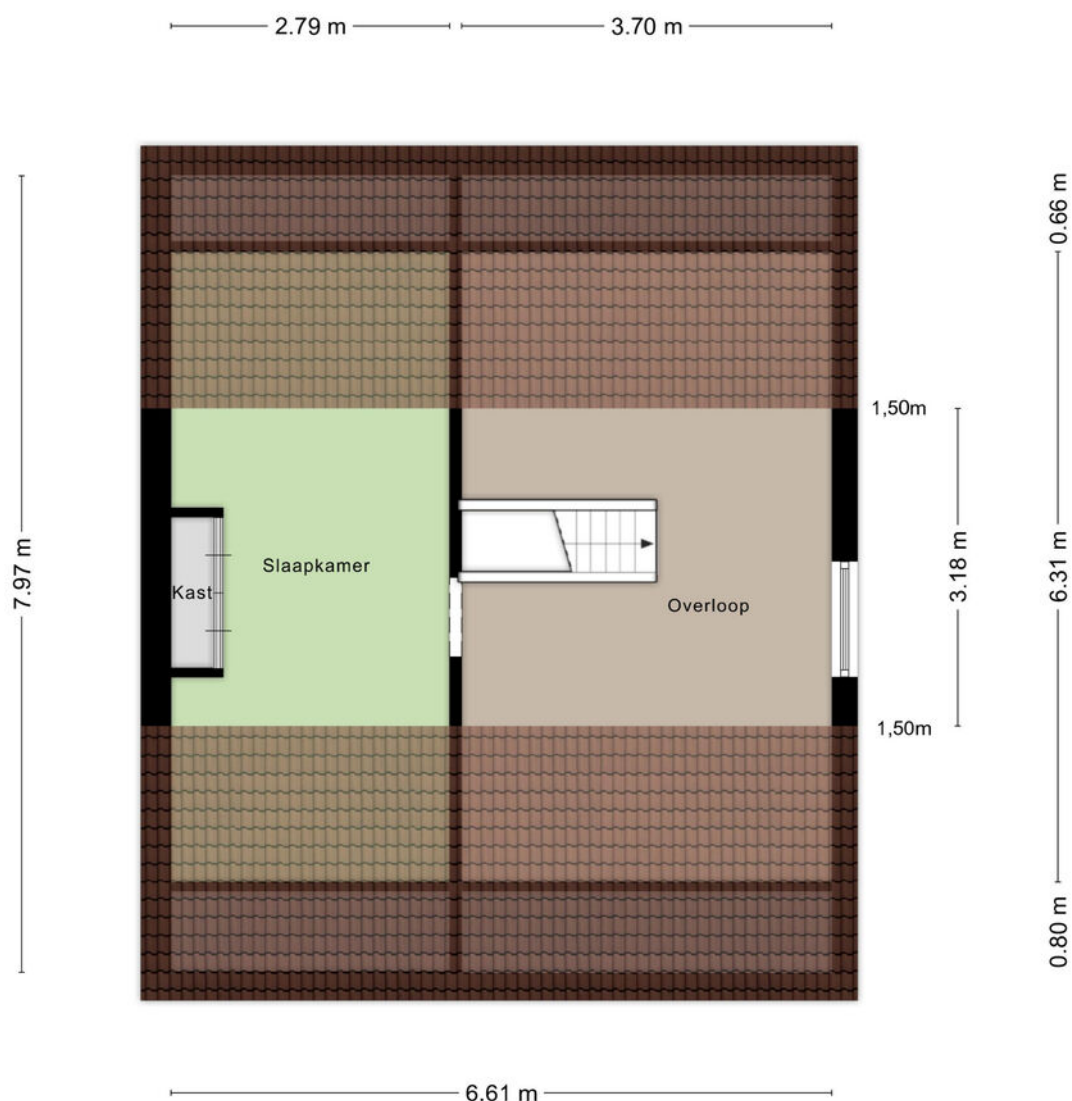
Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lichtenvoorde

Sectie I

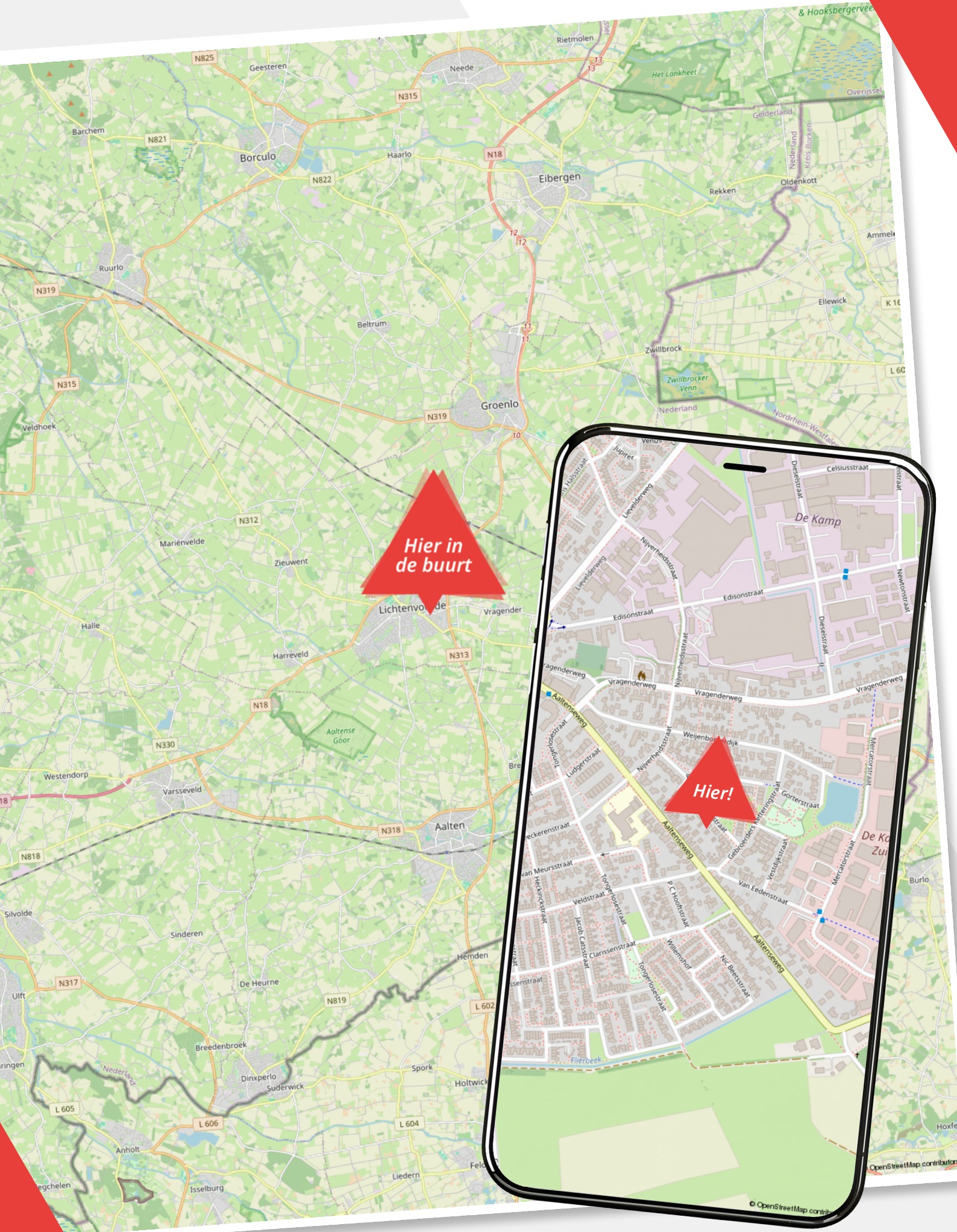
Perceel 1607

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 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

Potgieterstraat 20

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alles in de aanbouw / schuur			
- De legplanken in de badkamer en keuken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
- PVC vloeren boven en beneden			
- Vinyl op zolder			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			

Lijst van zaken

Potgieterstraat 20

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
- Losse koel-vries-combinatie in aanbouw			
- Keukenblok in de aanbouw			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
Airconditioning			
Zonnepanelen			
Google Nest thermostaat			

Lijst van zaken

Potgieterstraat 20

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Voorheen gebruikte thermostaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Speelhuisje met glijbaan			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
- Houtkachel in tuinkamer			

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

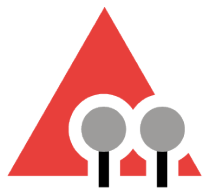
Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

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.





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 81 62



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

