TE KOOP



Lichtenbergseweg 93, SILVOLDE

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

Makelaardij Oude IJssel



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
160 m²

Perceeloppervlakte
1000 m²

Inhoud
815 m³

Bouwjaar
1935



Prijs
Vraagprijs € 525.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
6

Energielabel
E

Isolatie
-



> Omschrijving

Aan de Lichtenbergseweg 93 in Silvolde bevindt zich deze ruime, karakteristieke vrijstaande woning met volop mogelijkheden en potentie. Met een totale gebruiksoppervlakte van 159m^2, maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en diverse multifunctionele ruimtes biedt deze woning een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden om een eigen woonwens te realiseren. De aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt de woning bovendien geschikt voor gelijkvloers wonen. Met twee werkkamers, een kelder, een royale tuin en een riante garage beschikt u hier over bijzonder veel gebruiksmogelijkheden. Een woning met karakter, ruimte en volop kansen om deze geheel naar eigen smaak en inzicht te moderniseren.

Silvolde is een gezellig en gemoedelijk dorp in de Achterhoek, gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek. Het dorp kenmerkt zich door een prettige dorpssfeer en een groene, landelijke omgeving. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de lokale PLUS-supermarkt. Daarnaast vindt u in het dorp diverse winkels, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook op het gebied van sport en recreatie is er voldoende te beleven. Dankzij de aanwezige busverbindingen en de nabijgelegen treinstations in Terborg en Gaanderen zijn ook omliggende plaatsen goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Met de auto bereikt u via de nabijgelegen regionale uitvalswegen eenvoudig plaatsen als Doetinchem en Varsseveld. Zo combineert Silvolde de rust en gezelligheid van een dorp met een goede bereikbaarheid en diverse voorzieningen binnen handbereik.

Entree
Via uw eigen oprit bereikt u de entree aan de straatzijde van de woning. Op de oprit is voldoende ruimte om uw auto te parkeren en ook rondom de woning zijn parkeermogelijkheden aanwezig. Eenmaal binnen komt u in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer en een van de werkkamers.

Woonkamer
De woonkamer vormt het hart van de begane grond en biedt dankzij de open indeling en prettige lichtinval een fijne basis voor verschillende woonwensen. Er is volop ruimte om een comfortabele zithoek te creëren waar u heerlijk kunt ontspannen, terwijl u daarnaast voldoende mogelijkheden heeft voor het plaatsen van een royale eethoek. De open opzet zorgt voor een ruimtelijk geheel en biedt u alle vrijheid om de ruimte naar eigen smaak in te richten.

Werkkamers
Op de begane grond bevinden zich twee afzonderlijke werkkamers, die u geheel naar eigen wens kunt benutten. Denk bijvoorbeeld aan een comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of extra zitruimte. Beide kamers beschikken over voldoende ruimte en lichtinval. Eén van de werkkamers is bovendien voorzien van een haard, wat de ruimte een extra karakteristiek accent geeft.

Keuken
De separate keuken is praktisch ingericht en beschikt over een langwerpig keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Zo vindt u hier een kookstel, spoelbak, vaatwasser en koelkast. Hoewel de keuken functioneel is, biedt deze u tegelijkertijd een mooie kans om de ruimte geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een slaapkamer en een van de werkkamers. Daarnaast bereikt u via een deur direct de tuin. Ook bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping.

Slaapkamer
Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer op de begane grond. De kamer biedt voldoende plaats voor een bed, bureau en kledingkast en kan daardoor op verschillende manieren worden ingericht. In combinatie met de badkamer op dezelfde verdieping maakt dit de woning bijzonder geschikt voor wie graag gelijkvloers wil wonen of extra comfort en flexibiliteit zoekt.



Sanitair
De badkamer op de begane grond is volledig betegeld en beschikt over een open douche, een ligbad en een wastafel. Daarnaast bevinden zich hier aansluitingen voor uw witgoed, waardoor u de badkamer ook praktisch kunt benutten. De aanwezigheid van zowel een douche als een ligbad biedt volop comfort en mogelijkheden. Separaat van de badkamer bevindt zich een toiletruimte.

1e verdieping
Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier komt u uit op de overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers en de tweede badkamer. Dankzij deze praktische indeling beschikt u over een volwaardige slaapverdieping met volop mogelijkheden voor verschillende gezinssamenstellingen en woonwensen.
Slaapkamers
Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, die stuk voor stuk voldoende ruimte bieden voor het plaatsen van een bed, bureau en/of kledingkast. De kamers zijn ruim opgezet en profiteren van een prettige lichtinval. Hierdoor kunt u de ruimtes geheel naar eigen behoefte indelen. Of u nu op zoek bent naar extra slaapkamers, een kinderkamer, een hobbyruimte of een rustige thuiswerkplek: de mogelijkheden zijn hier volop aanwezig.

Sanitair
Grenzend aan de overloop bevindt zich de tweede badkamer. Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van een staand toilet en een wastafel. De badkamer biedt een praktische basis en kan geheel naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Zo heeft u de mogelijkheid om ook deze ruimte om te vormen tot een eigentijdse badkamer die aansluit bij uw persoonlijke woonwensen.

Zolder
Via een vlizotrap op de begane grond bereikt u de zolderruimte. Deze ruimte bevindt zich onder het dak en beschikt over een hoog, schuin aflopend plafond. De zolder biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van uw seizoensspullen, koffers en overige bezittingen. Een praktische aanvullende ruimte die bijdraagt aan de beschikbare bergruimte van de woning. Een tweede zolderruimte is vanaf de overloop, ook met een vlizotrap, te bereiken.

Kelder
De woning beschikt tevens over een kelder, die u extra praktische bergruimte biedt. Een fijne plek voor het bewaren van voorraad, huishoudelijke benodigdheden en andere spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Buitenruimte
Rondom de woning bevindt zich een ruime, groene tuin die met zorg is onderhouden. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een gevarieerd geheel, waarbij u verschillende mogelijkheden heeft om de buitenruimte naar eigen wens in te richten. Zo kunt u een gezellig terras creëren waar u heerlijk kunt genieten van het buitenleven, of juist kiezen voor extra groen en beplanting. Dankzij de dichte begroeiing geniet u hier bovendien van veel privacy. Een heerlijke plek om tot rust te komen en optimaal van de buitenruimte te genieten.

Garage
Bij de woning behoort een riante garage, die u tal van mogelijkheden biedt. Naast het stallen van uw auto is deze ruimte uitstekend geschikt voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Ook voor hobbyisten of klussers biedt de garage volop potentie. Een waardevolle aanvulling die het geheel compleet maakt.

Bijzonderheden
Ruime, karakteristieke vrijstaande woning
Totale gebruiksoppervlakte van 159 m^2
Maar liefst vijf slaapkamers
Twee badkamers
Slaapkamer en badkamer op de begane grond
Twee afzonderlijke werkkamers
Eén werkkamer voorzien van een haard
Open woonkamer met separate keuken
Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
Keuken biedt mogelijkheden tot modernisering
Praktische kelderruimte
Extra zolderbergingen bereikbaar via een vlizotrap
Ruime, groene en goed onderhouden tuin
Veel privacy rondom de woning




























Miele














BOSCH























































> Plattegrond

Ontdek de...

Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...

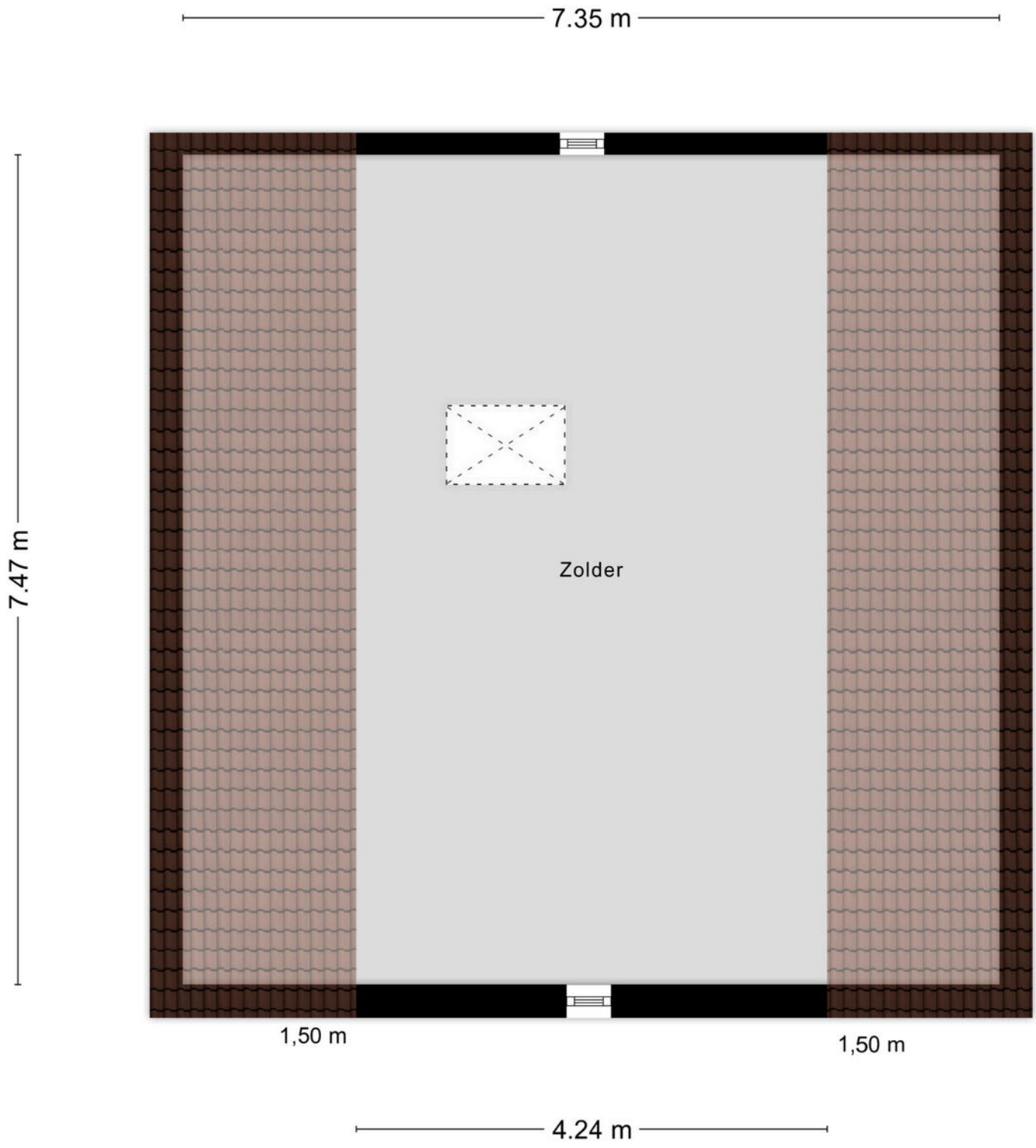
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...

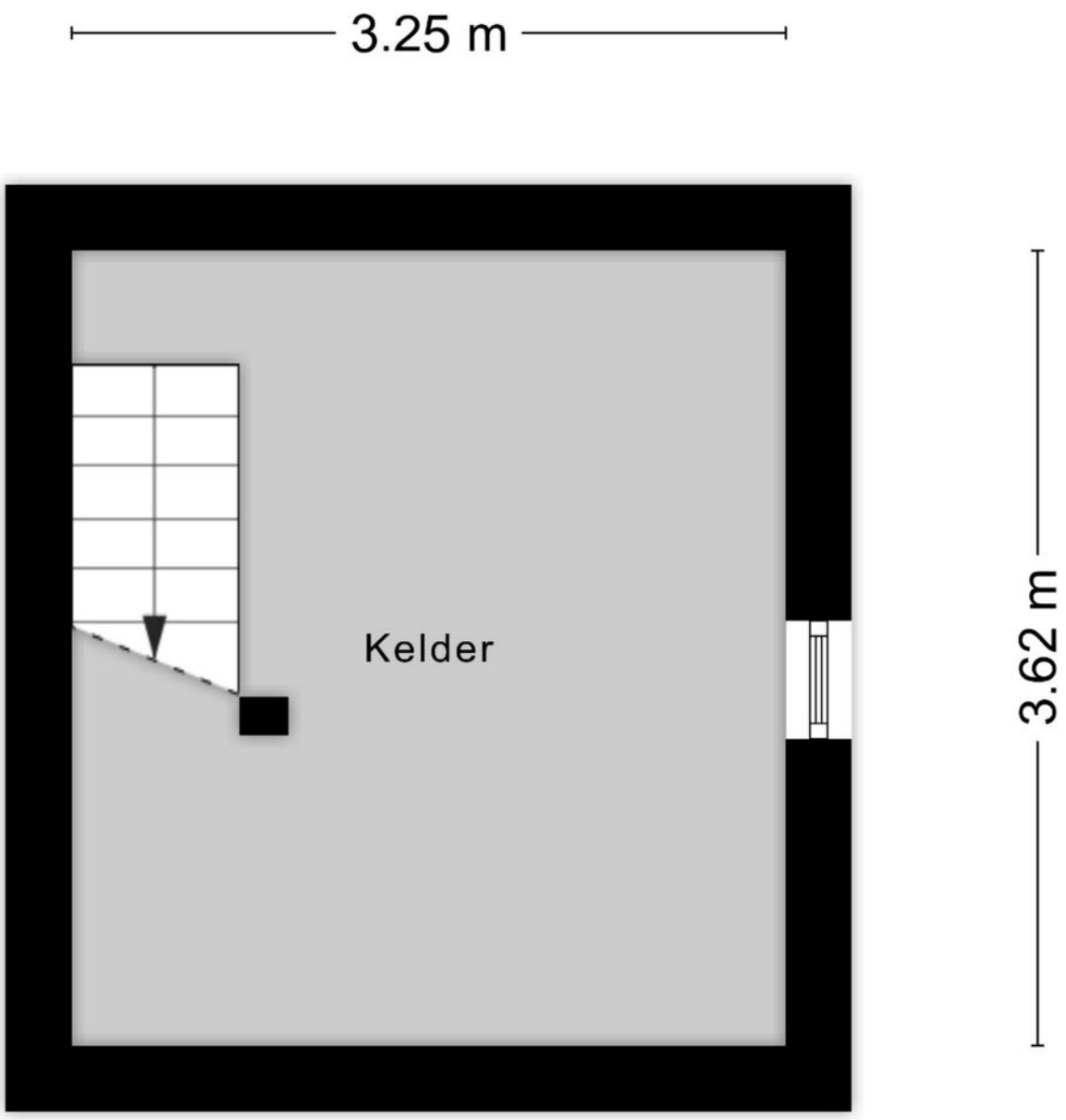
Zolder



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Kelder

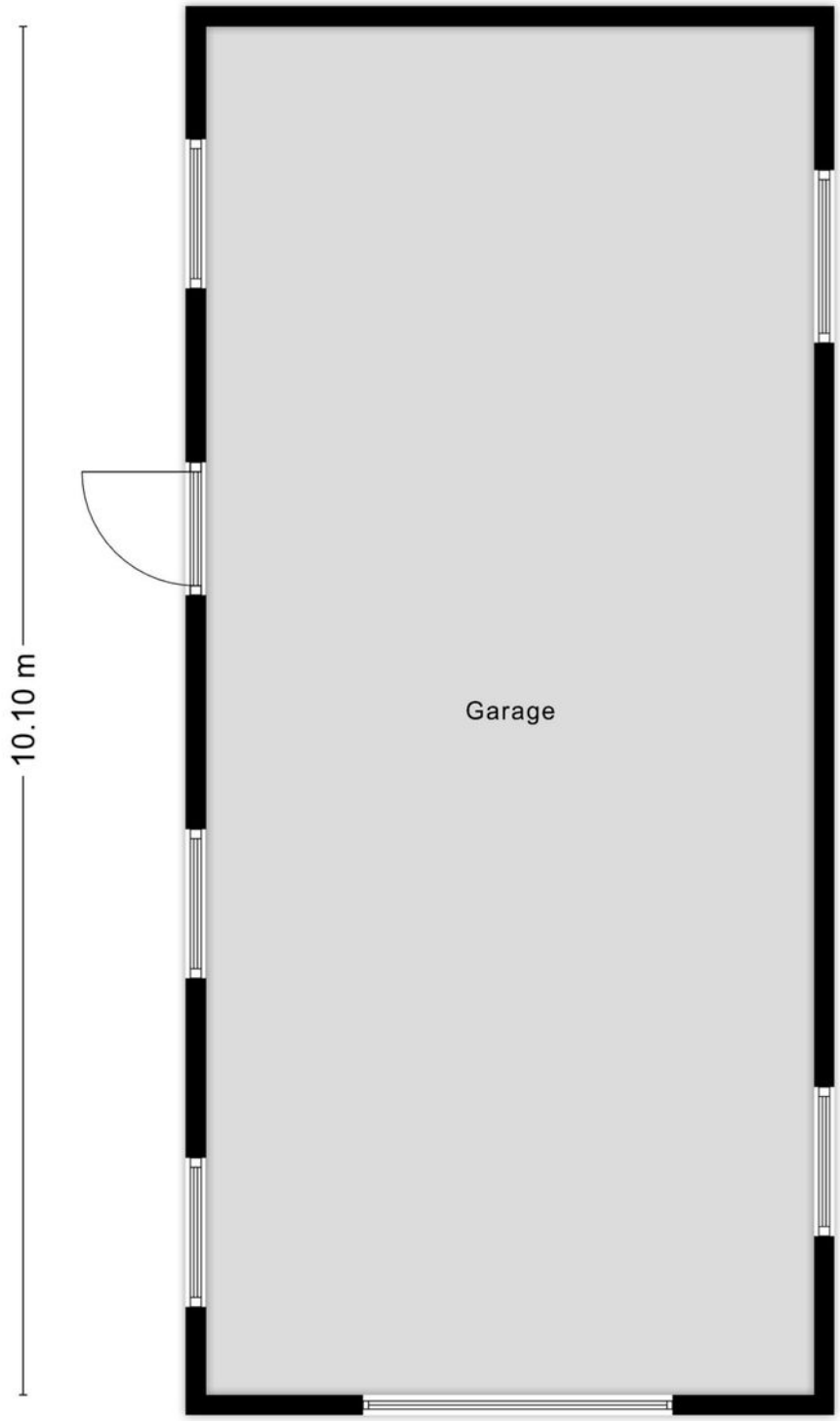


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...

Garage



> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Lichtenbergseweg 93

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

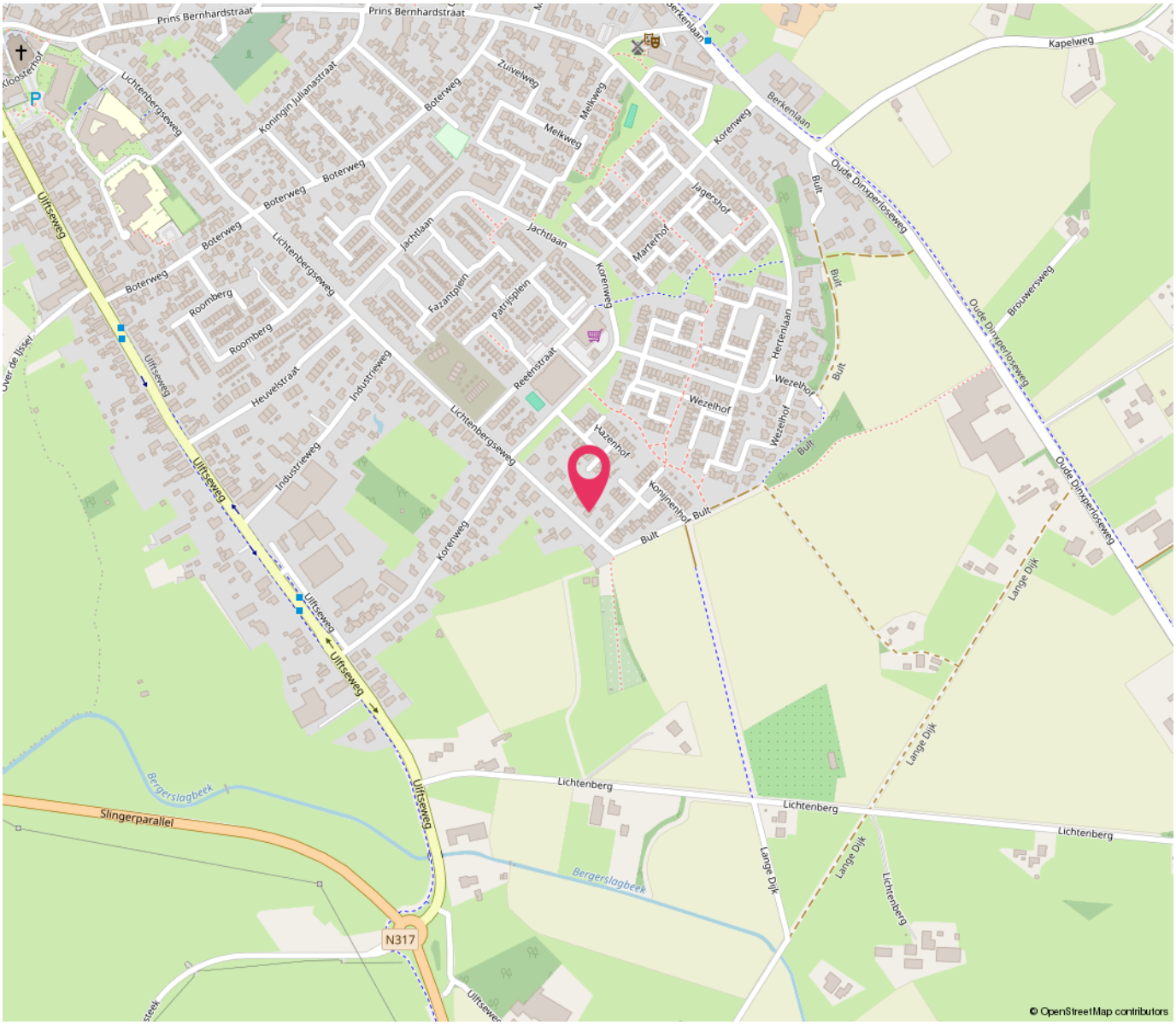
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wisch
Sectie	E
Perceel	3846

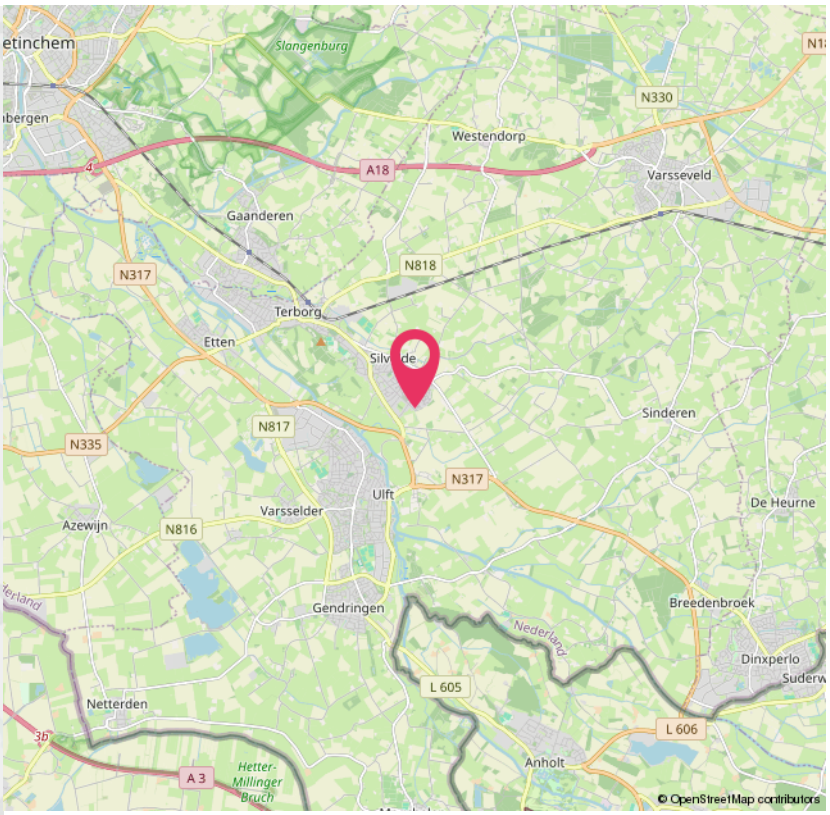
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

> Voorwaarden 1/2

Verantwoording
Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning
Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bouwkundige risico's
Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren
Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest
Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Tenzij nadrukkelijk anders is vermeldt, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?
Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1 e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uit brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?
Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

> Voorwaarden 2/2

Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?
Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?
Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenk-tijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?
Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

Standaard NVM overeenkomst
Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl





> Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

De Oude IJssel. Hij voelt eigen. Alsof 'ie van ons allemaal is. Makelaardij Oude IJssel is er ook voor iedereen. Onze klantenkring is "zo gemêleerd en gevarieerd als een Achterhoekse kermis." De Achterhoeker zal direct begrijpen wat we hiermee bedoelen. Voor de niet-Achterhoeker die zich in deze regio wil vestigen: dat wil zeggen dat jong en oud ons kantoor binnenwandelt. En dat de meest uiteenlopende budgetten hier samenkomen.

En als rasechte Achterhoekers zijn we zelf ook een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur steet open!

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

Makelaardij Oude IJssel