



*Vrijstaande woning
met vier slaapkamers
gelegen op een fraai
aangelegd perceel in
een gewilde wijk.*

Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.



Woonoppervlakte
162 m²



Perceeloppervlakte
509 m²



Slaapkamers
4



Energie label
A



WATERSNIPSTRAAT 22
LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Watersnipstraat 22 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: **162 m²**
Perceeloppervlakte: **509 m²**
Inhoud: **701 m³**
Soort: **Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers: **4**

Cv-ketel: **Nefit 2018**
Verwarming: **C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk**
Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Soort bouw
Bestaande bouw



Energietabel
A



Bouwjaar
1995



Kamers
5



Omschrijving & bijzonderheden

Rust, ruimte en gelijkvloers comfort in één, welkom aan de Watersnipstraat 22!

In een geliefd en verkeersluw woonhofje in Lichtenvoorde staat deze perfect onderhouden vrijstaande woning met een verrassend ruime indeling, energielabel A én een heerlijke, strak aangelegde achtertuin. Met o.a. een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een moderne keuken en een royale woonkamer met openslaande tuindeuren is dit een huis waar je direct het gevoel hebt: hier wil ik wonen.

WONING

Via de ruime en indrukwekkend hoge entreehal (die doorloopt tot aan het dak) stap je binnen in een woning die direct een ruimtelijk gevoel geeft. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het volledig betegelde gastentoilet met fonteyntje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook bereik je vanuit hier de slaapkamer op de begane grond en de woonkamer.

De woonkamer is tuingericht en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De gaskachel met fraaie schouw vormt een sfeervol middelpunt en maakt de ruimte extra behaaglijk in de koudere maanden. Via de openslaande tuindeuren loop je zo de achtertuin in: een perfecte verbinding tussen binnen en buiten. Aan de voorzijde, in het verlengde van de woonkamer, bevindt zich een extra ruimte die nu in gebruik is als eetgedeelte. Dit is een fijne, lichte kamer die je geheel naar wens kunt invullen: denk aan een werkplek, speelkamer, leeshoek of een tweede zithoek. Hier is tevens airconditioning aanwezig (geplaatst in 2021).

Via de woonkamer bereik je de keuken: een royale leefkeuken met een hoekopstelling en veel werk- én bergruimte. De keuken is vernieuwd in 2017 en uitgevoerd in een lichte kleurstelling met donkere accenten, waaronder een donker natuurstenen werkblad. De hoogwaardige inbouwapparatuur bestaat uit o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een grote koelkast. Het geheel oogt strak, netjes en alsof het nauwelijks gebruikt is. Daarnaast is er volop plek voor een royale eettafel.

Vanuit de keuken bereik je de aangebouwde stenen garage. Deze is vanuit de bouw geïsoleerd en voorzien van elektra. De witgoedopstelling is hier netjes geplaatst. De garage heeft aan de straatzijde een dubbele deur én een enkele loopdeur, praktisch voor dagelijks gebruik en opslag. Zowel via de keuken als via de garage is de achtertuin bereikbaar. Aan de tuinzijde is een waterkraan aan de buitenmuur.

Terug in de entreehal bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. Deze is royaal van formaat, voorzien van een inbouwkast en rolluiken, en beschikt bovendien over een badkamer en-suite. De badkamer is volledig betegeld en keurig onderhouden en uitgerust met een inloofdouche, toilet en wastafelmeubel met veel bergruimte.

De woonkamer, het eetgedeelte, de keuken en de hal zijn voorzien van een fraaie doorgelegde PVC-vloer in houtlook. Ook is de begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van de slaapkamer), wat bijdraagt aan het comfortabele woonklimaat.

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping, waar een ruime overloop toegang geeft tot drie slaapkamers en de tweede badkamer.

Aan de linkerkant bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een royale kamer met een mooi op maat gemaakte kast in de knieschotten, slim en stijlvol weggewerkt. Vanuit de andere kamer is het balkon bereikbaar, gelegen op het zuidwesten. Tevens is vanuit deze kamer via een vlizotrap de tweede verdieping bereikbaar: een praktische bergzolder voor extra opslagruimte.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is opvallend ruim. Deze kamer is nu in gebruik als hobbykamer, maar door de afmetingen uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer. Ook hier vind je extra bergruimte achter de knieschotten én een bergkast. De badkamer op de eerste verdieping sluit qua stijl mooi aan bij de toiletruimte en badkamer beneden en is volledig betegeld. De indeling bestaat uit een ligbad, toilet en wastafel.

Omschrijving

& bijzonderheden

BUITENRUIMTE

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning: strak, verzorgd en met verrassend veel privacy. Het grote gazon vormt het rustige middelpunt, met aan de randen volop groen, borders en beplanting voor een sfeervolle uitstraling.

Onder de overkapping is het heerlijk beschut zitten. Daarnaast is er nog een extra terrasgedeelte op het zuiden, waardoor je altijd een fijne plek in de zon of schaduw kunt kiezen. De tuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren in de woonkamer, via de keuken, via de garage én via een tuinpoort aan de linkerzijde van het perceel.

Aan de voorzijde van de woning is een eigen oprit aanwezig. Daarnaast bevindt zich op het perceel nog een extra vrijstaande houten opslag, ideaal voor fietsen, tuinspullen of hobbybenodigdheden.

De woning is op de begane grond grotendeels voorzien van rolluiken dan wel screens, wat bijdraagt aan comfort, privacy en een prettig binnenklimaat.

LIGGING

Watersnipstraat 22 ligt in de geliefde woonwijk Zuid-West: rustig, ruim opgezet en bijzonder kindvriendelijk. De woning is gelegen aan een verkeersluwe straat in een woonhofje, waardoor je hier alleen bestemmingsverkeer hebt, een fijne en veilige woonomgeving.

Daarnaast woon je op loopafstand van het buitengebied én dichtbij voorzieningen zoals de Jorisschool, het Flierbeekpark en buitenspeeltuin de Olifantenpoot. Op korte fietsafstand bevinden zich het centrum van Lichtenvoorde, middelbare scholen en sportaccommodaties. Een ideale combinatie van rustig wonen en toch alles dichtbij.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1995 (vanuit de bouw volledig geïsoleerd)
- Woonoppervlakte: 162 m²
- Perceeloppervlakte: 509 m²
- Energielabel A (geldig tot 11-09-2030)
- 16 zonnepanelen (geplaatst in 2015) + kunststof kozijnen met HR-glas
- Aangebouwde geïsoleerde garage met elektra

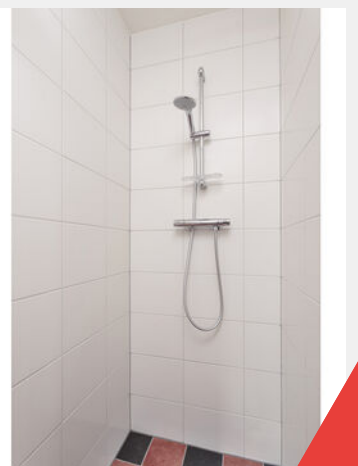
AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 595.000,- 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

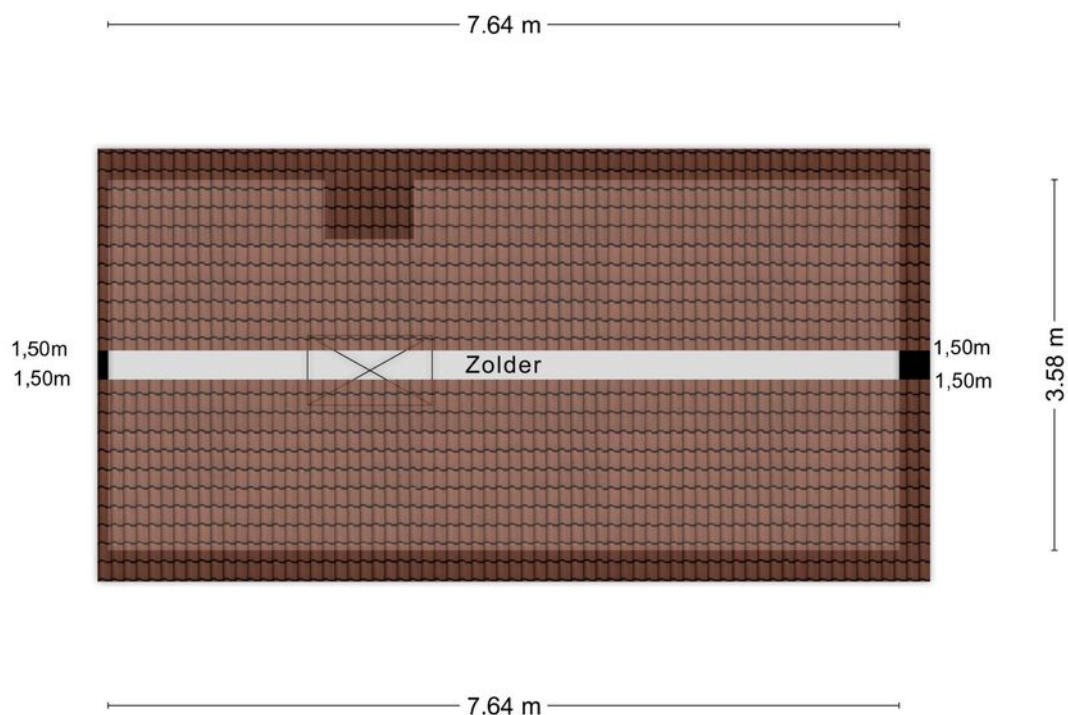
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieker www.zieker.nl

Plattegrond

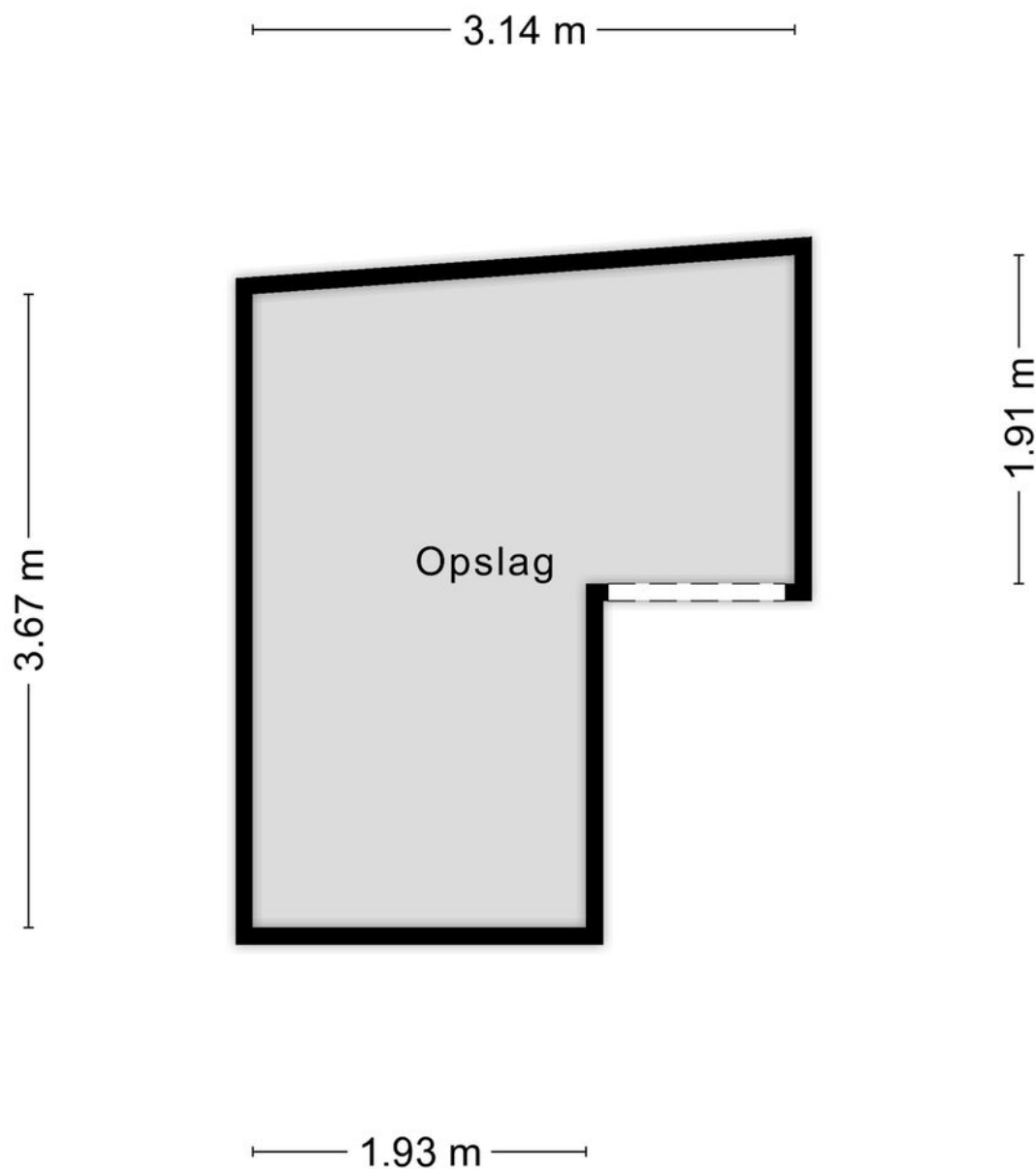
Zolder



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

Plattegrond

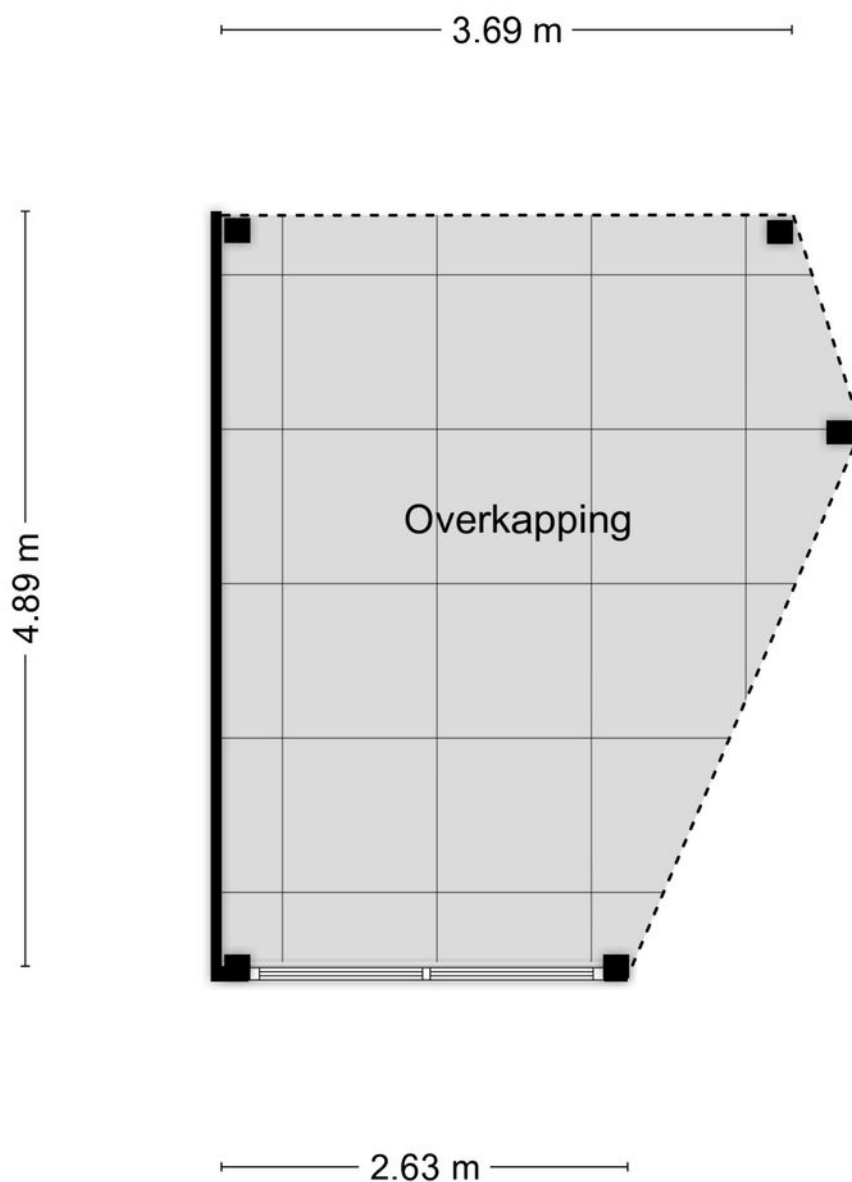
Opslag



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

Plattegrond

Overkapping



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

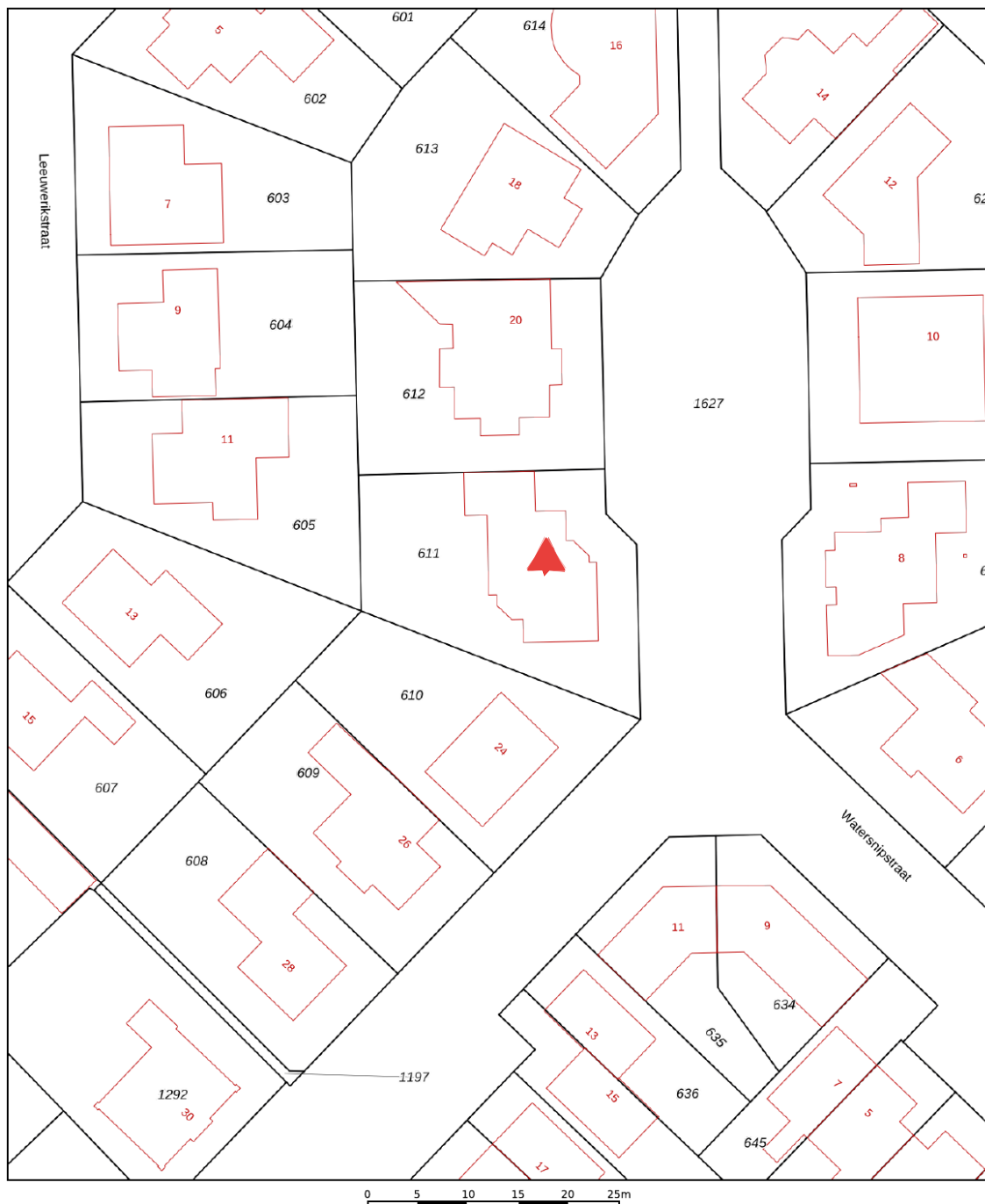


Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: OK Makelaar



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lichtenvoorde

O

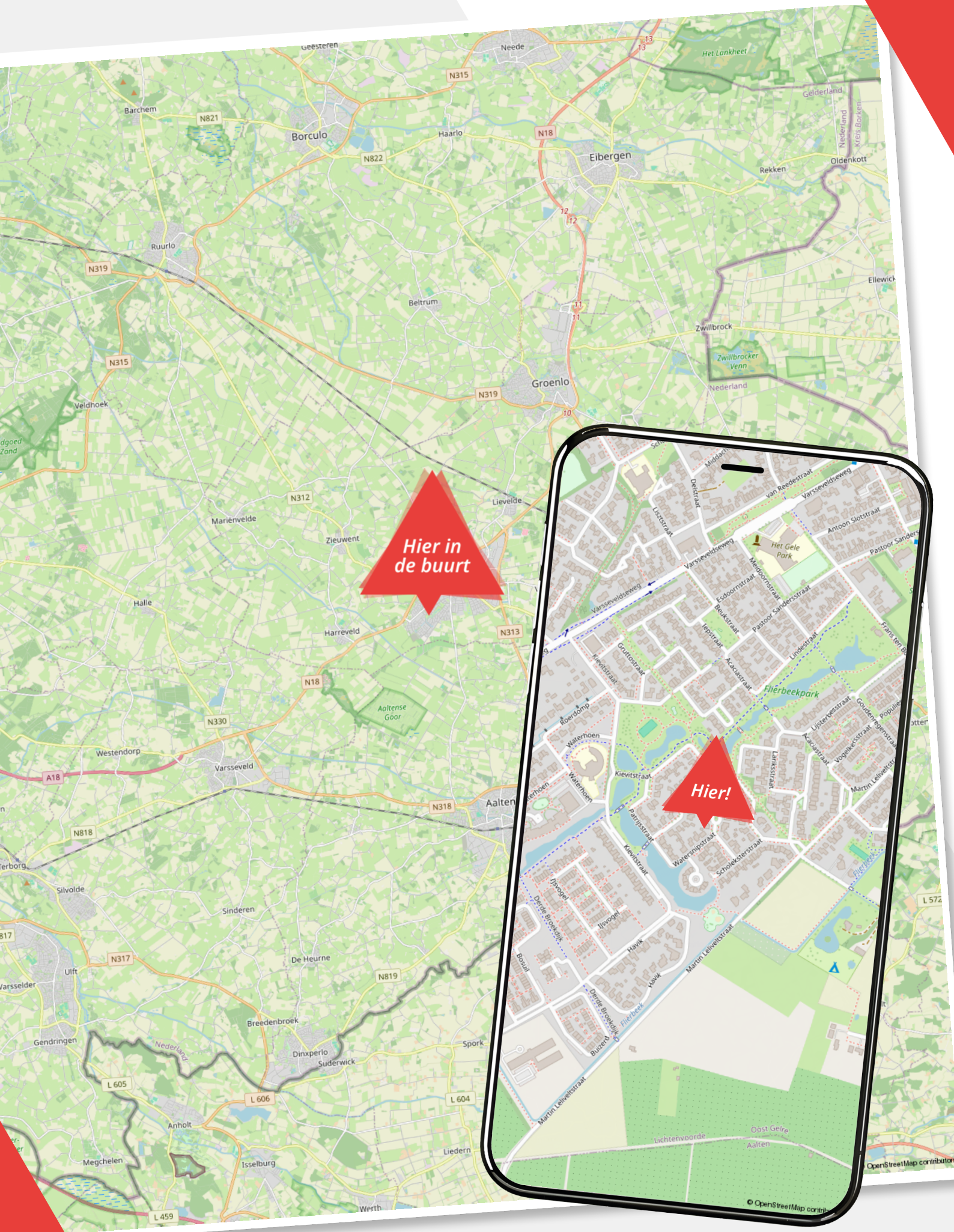
611

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



























Lijst van zaken

Watersnipstraat 22

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- Plafonieres			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten, legplanken			
- Schuur, witte schuifdeurkast			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- PVC			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			
- Bruine kast			
- Stellingkast			
- Werkbank			




















Lijst van zaken

Watersnipstraat 22

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Tweede koelkast			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- Aparte inbouwoven			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/schermb)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletborstel(houder)			
- Toiletrolhouder boven			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			

Lijst van zaken

Watersnipstraat 22

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Zonneschermb			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Poort			
Overig - Contracten			
Alarmsysteem (ter overname, is gehuurd € 44,71 p maand)			

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.



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.



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

