



Vraagprijs
€ 399.000,- k.k.



Woonoppervlakte
113 m²



Perceeloppervlakte
131 m²



Slaapkamers
3



Energie label
A



HENDRIK LEEMREIZESTRAAT 3
LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Hendrik Leemreizestraat 3 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:	113 m ²
Perceeloppervlakte:	131 m ²
Inhoud:	400 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Externe bergruimte:	8 m ²
Cv-ketel:	Atag 2019
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, HR+ glas en HR++ glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A



Bouwjaar
2007



Kamers
4



Omschrijving & bijzonderheden

Aan de Hendrik Leemreizestraat 3 staat deze verzorgde tussenwoning uit 2007 met 113 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, energielabel A, 16 zonnepanelen én een heerlijke tuinkamer. In 2022 kreeg de begane grond een flinke upgrade: de woning werd aan de achterzijde uitgebouwd, er kwam een nieuwe keuken, vloerverwarming en een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief. Het resultaat is een eigentijdse woning met een royale leefruimte waarin koken, wonen en tafelen mooi in elkaar overlopen.

Ook de ligging mag er zijn. Je woont hier aan de route van het bekende Lichtenvoordse Bloemencorso en recht tegenover het Swite-terrein, waar de corsowagens zich jaarlijks opstellen en gedurende het jaar diverse activiteiten en evenementen plaatsvinden. Tegelijkertijd liggen het centrum, de Jumbo en het Flierbeekpark allemaal op loopafstand. En parkeren? Dat kan zowel voor als achter de woning volop.

BINNEN

Begane grond

Via de verzorgde, deels bestrate voortuin bereik je de entree van de woning. De beplanting, het lage haagje en de boom zorgen direct voor een nette en groene eerste indruk.

In de hal valt meteen de verzorgde afwerking op. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, trapopgang en de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje. Een moderne stalen deur met glas vormt vervolgens een stijlvolle doorgang naar de leefruimte.

En die leefruimte is absoluut een van de sterke punten van deze woning. De keuken bevindt zich aan de voorzijde, centraal ligt de royale zithoek en dankzij de uitbouw uit 2022 is aan de achterzijde een ruim eetgedeelte ontstaan. Hierdoor heeft de begane grond een fijne lengte en een open karakter, terwijl iedere functie toch een duidelijke eigen plek heeft.

De moderne keuken uit 2022 is uitgevoerd met lichte fronten en een donker werkblad en biedt volop werk- en kastruimte. Aan apparatuur ontbreekt het eveneens niet: je beschikt onder andere over een BORA-kookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast en Quooker.

Vanuit de keuken kijk je uit over de straat. Een airconditioning, geplaatst in 2026, kan hier zowel verwarmen als verkoelen.

De woonkamer biedt alle ruimte voor een royale zithoek en beschikt daarnaast over een praktische trapkast voor de nodige provisie en bergruimte. De complete begane grond is voorzien van vloerverwarming met daaroverheen een fraaie PVC-houtlook vloer in visgraatmotief, waardoor de verschillende ruimtes mooi als één geheel aanvoelen.

Aan de achterzijde komt de uitbouw volledig tot zijn recht. Hier is een sfeervol eetgedeelte gecreëerd met een grote lichtstraat, voorzien van elektrische zonwering. Dubbele openslaande deuren verbinden de ruimte direct met de tuin. Naast het eetgedeelte bevindt zich bovendien een praktische achterhal: feitelijk een tweede entree, compleet met een royale inbouwkastenwand en een eigen deur naar buiten.

Eerste verdieping

Via de trap in de entree bereik je de eerste verdieping met twee opvallend ruime slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is royaal van formaat. Naast een tweepersoonsbed is hier volop ruimte voor kasten en bijvoorbeeld een werk- of kaptafel. De slaapkamer en overloop zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, die zich over de volle breedte van de woning uitstrekt. Ook deze kamer biedt zonder moeite ruimte aan een tweepersoonsbed en een flinke kastenwand. De kamer is voorzien van vloerbedekking en rolluiken.

De volledig betegelde badkamer sluit qua uitstraling mooi aan bij het toilet beneden en beschikt over een ruime douchehoek, toilet, wastafel met meubel en een designradiator. Zowel mechanische als natuurlijke ventilatie is aanwezig.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. In het trapgat bevindt zich een airconditioning, waarmee zowel deze verdieping als de eerste verdieping kan worden gekoeld en verwarmd.

Omschrijving & bijzonderheden

Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer. Dankzij de in 2013 geplaatste dakkapel is hier extra vloeroppervlak en daglicht gecreëerd. De dakkapel beschikt over kunststof kozijnen, rolluiken en achter de knieschotten is aanvullende bergruimte aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich een praktische berg-/technische ruimte met de witgoedopstelling, de ATAG cv-ketel uit 2019, de omvormer van de zonnepanelen en extra bergruimte achter de knieschotten.

BUITEN

De achtertuin sluit prettig aan op de uitgebouwde woonruimte en is bereikbaar via zowel de openslaande tuindeuren als de achterhal. Direct aan de woning ligt een betegeld terras waar eenvoudig een fijne zitplek kan worden gemaakt. Verder bestaat de tuin uit een onderhoudsvriendelijk kunstgrasgazon en een border voor beplanting.

Achter op het perceel wacht misschien wel de verrassing van de tuin: een berging met aangebouwde overkapping/tuinkamer. De overkapping biedt volop plaats aan een royale loungehoek of eettafel en is voorzien van spotverlichting. Dankzij de glazen schuifwand kan de ruimte bovendien worden afgesloten, zodat je hier ook bij minder mooi weer heerlijk beschut zit.

De aangrenzende berging beschikt over elektra, water en is voorzien van dak- en muurisolatie. Een raam onder de overkapping zorgt voor daglicht.

Extra praktisch zijn de maar liefst twee achteruitgangen: zowel vanuit de overkapping als vanuit de berging is de achtergelegen openbare parkeerplaats bereikbaar. Deze parkeerplaats, toegankelijk via de Gert Reindersstraat, telt 21 openbare parkeerplaatsen en wordt veel gebruikt door de omliggende woningen. Ook direct voor de woning bevindt zich een parkeerstrook.

BUURT

De Hendrik Leemreizestraat combineert een centrale ligging met een bijzonder stukje Lichtenvoorde. De woning ligt aan de route van het Bloemencorso Lichtenvoorde, onderdeel van de corsocultuur die op de UNESCO-lijst van immaterieel cultureel erfgoed staat. Recht tegenover de woning bevindt zich het Swite-terrein, waar jaarlijks de imposante

corsowagens worden opgesteld en daarnaast diverse activiteiten en evenementen plaatsvinden.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoeft je de auto nauwelijks te gebruiken. Zowel het gezellige centrum van Lichtenvoorde als de Jumbo-supermarkt en het groene Flierbeekpark liggen op loopafstand. Daarmee woon je hier dicht bij winkels, horeca, ontspanning en groen.

BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning uit 2007 met circa 113 m² woonoppervlakte op een perceel van 131 m²;
- In 2022 uitgebouwd en de begane grond grondig vernieuwd, inclusief vloerverwarming, PVC-visgraatvloer en nieuwe keuken;
- Luxe keuken met onder meer BORA-kookplaat, Quooker, vaatwasser en combi-oven/magnetron;
- Energielabel A, vanuit de bouw volledig geïsoleerd, 16 zonnepanelen (2020) en ATAG cv-ketel uit 2019 (lease);
- Drie ruime slaapkamers, dakkapel uit 2013 en twee airconditionings die kunnen koelen én verwarmen;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met geïsoleerde berging en fraaie, middels glazen schuifwand afsluitbare overkapping/tuinkamer;
- Centrale ligging aan de Bloemencorso-route, tegenover het Swite-terrein en op loopafstand van centrum, supermarkt en Flierbeekpark, met ruime openbare parkeergelegenheid voor én achter de woning.

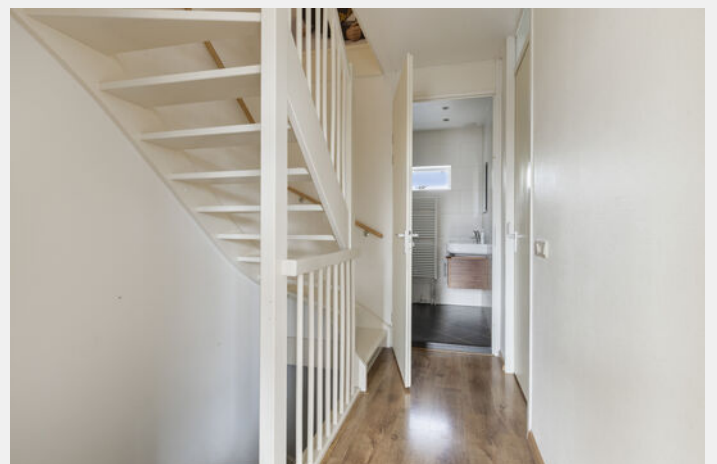
AANVAARDING: IN OVERLEG
VRAAGPRIJS: € 399.000, - K.K.

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.

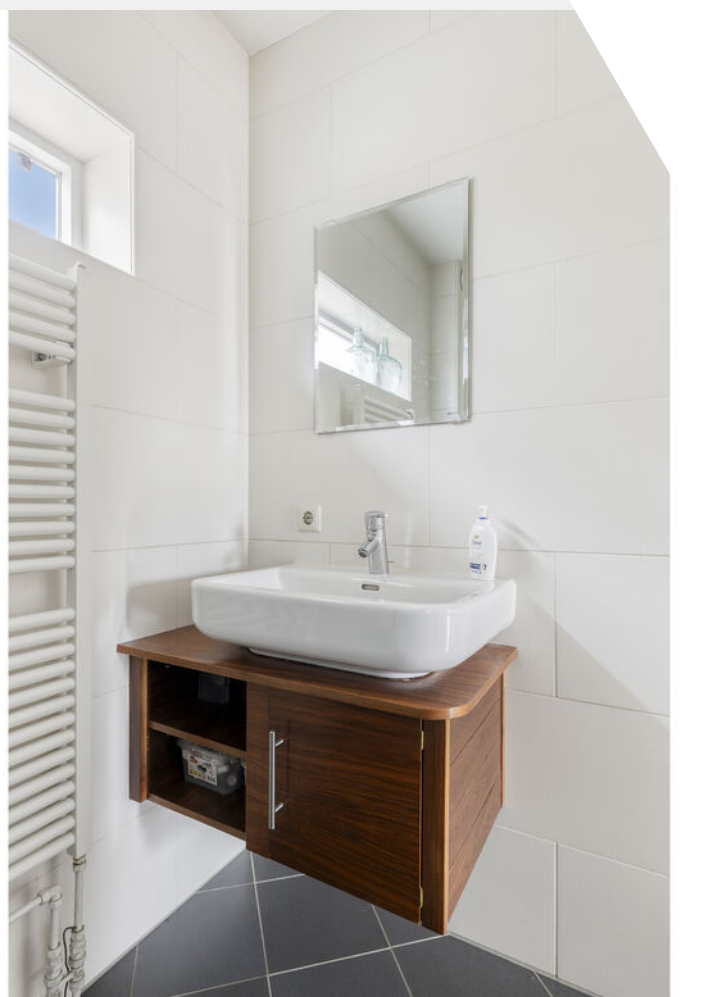


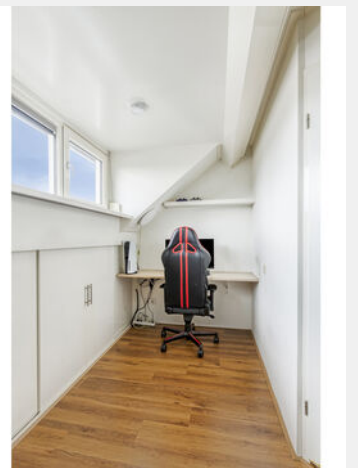










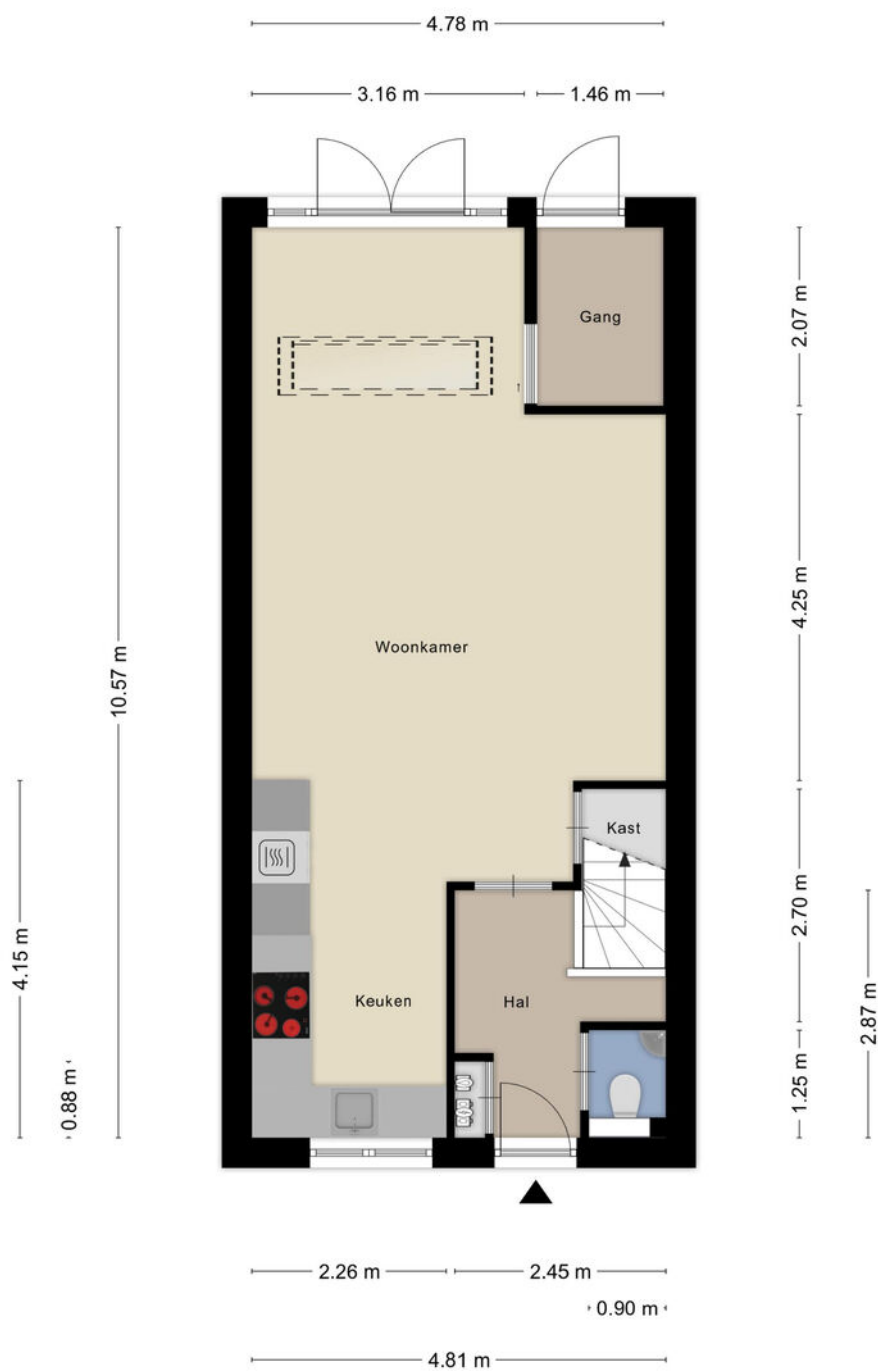






Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

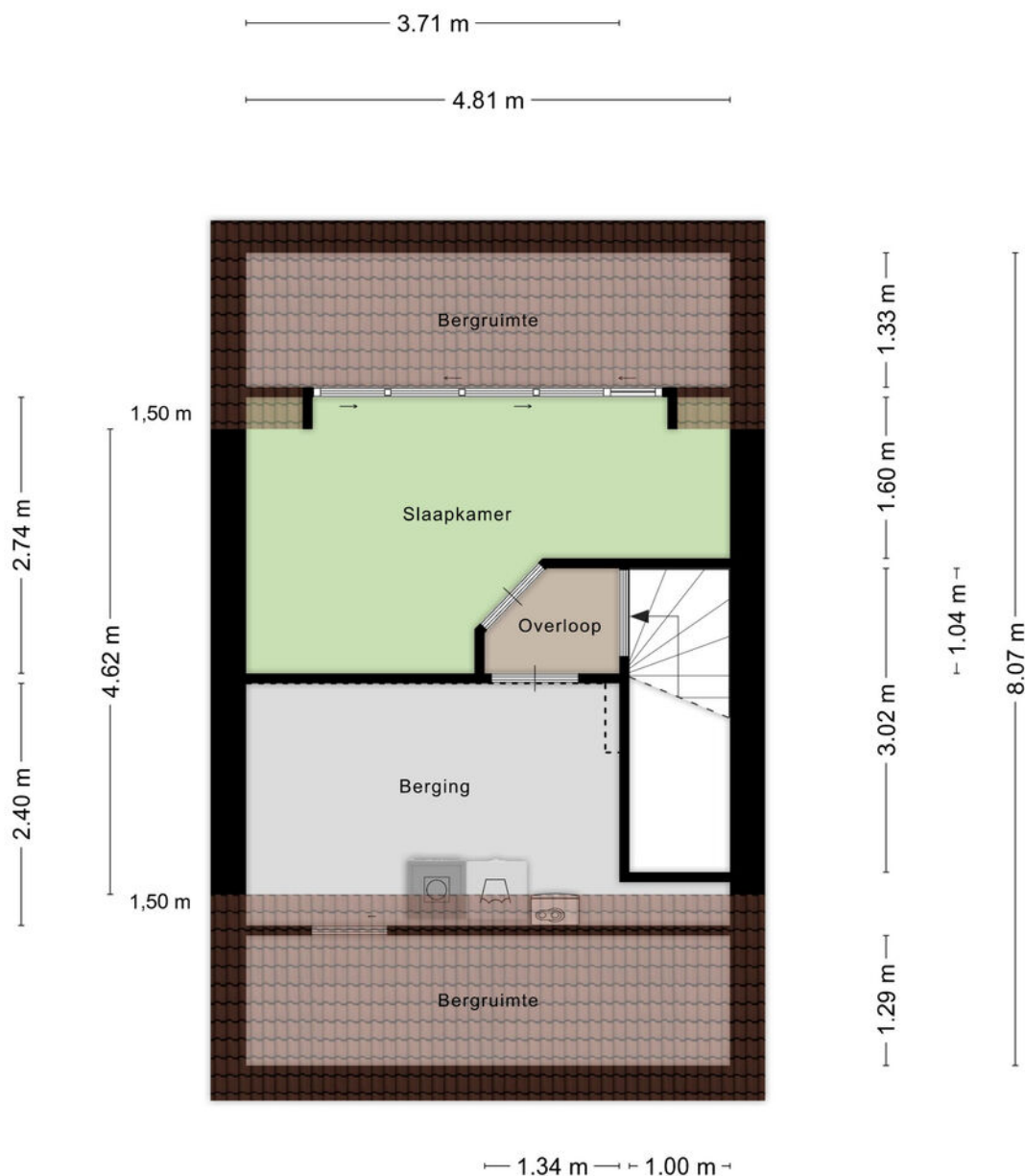
Eerste verdieping



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

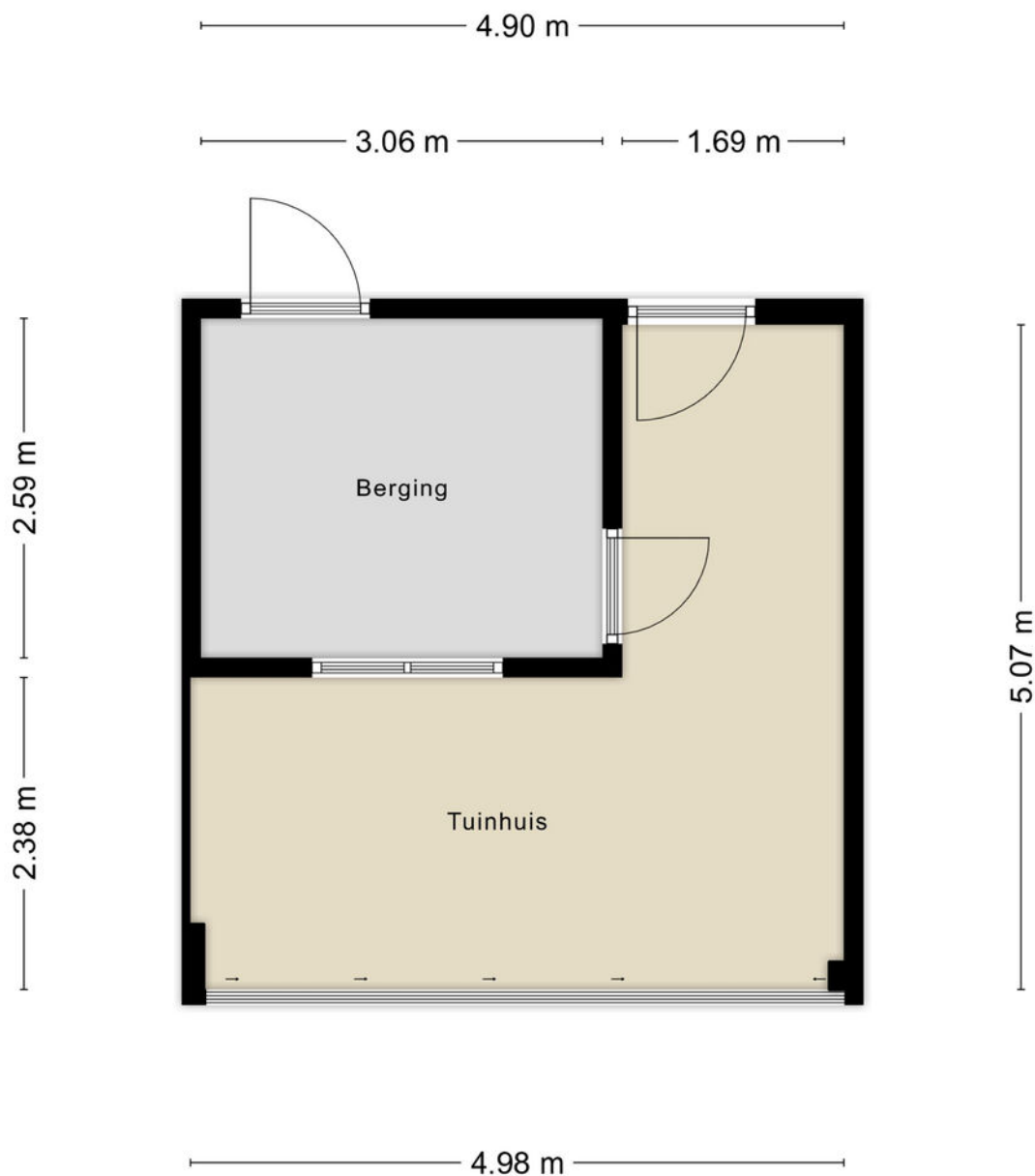
Plattegrond

Tweede verdieping



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

A large, triangular wooden set square, likely made of bamboo or a similar light-colored wood. It features a ruler scale along one of its hypotenuses, with markings in both inches and centimeters. The wood grain is clearly visible, and there are small circular holes near the vertices of the triangle.



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

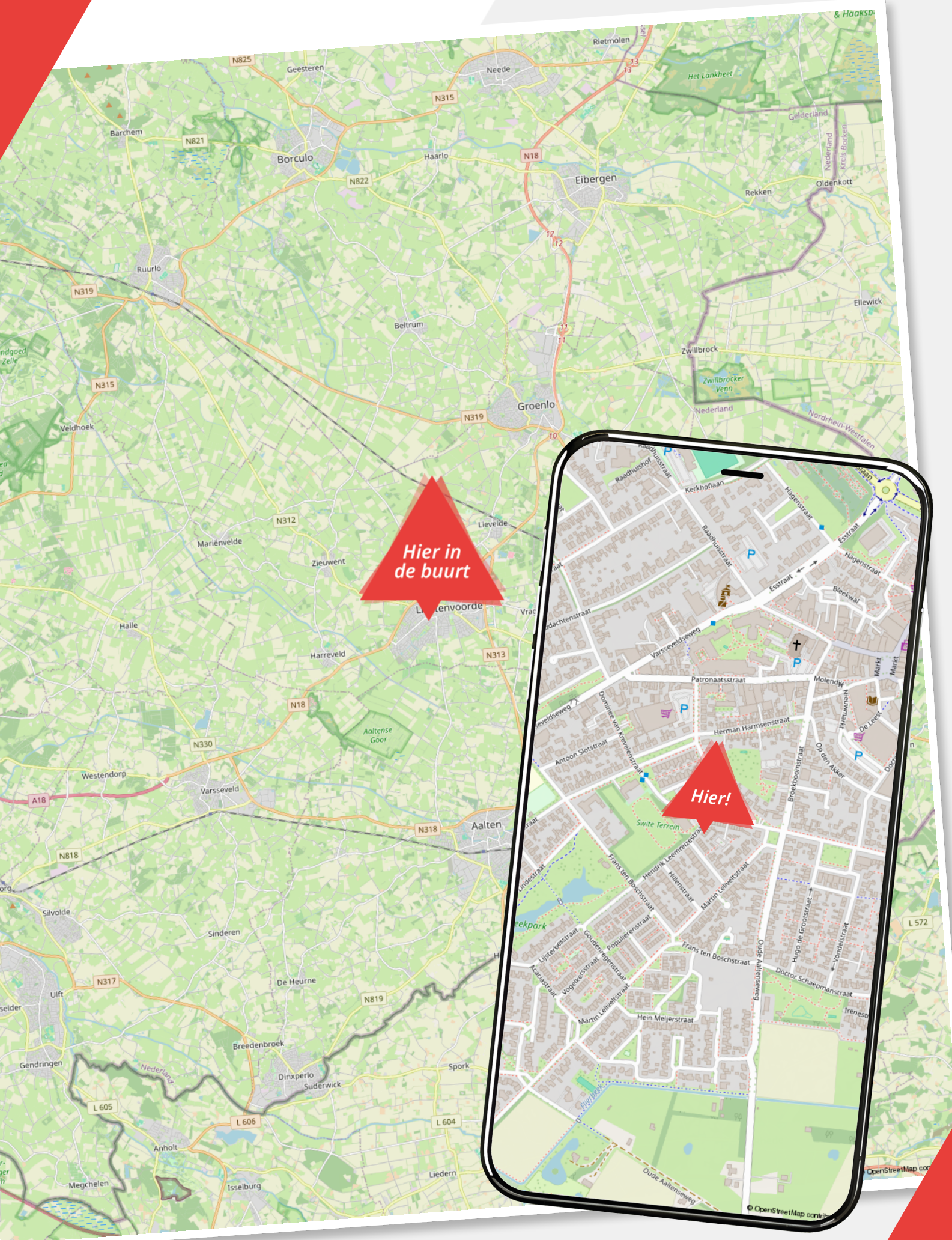
Kadastrale kaart

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	5131
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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

Hendrik Leemreizestraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kasten slaapkamers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
- PVC vloer woonkamer + hal			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			

Lijst van zaken

Hendrik Leemreizestraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			

Lijst van zaken

Hendrik Leemreizestraat 3

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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

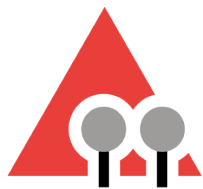
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering komen te ondertekenen. Voor die tijd krijg je de concept akten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Notities

Ben jij al verkocht?

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

WORMGOOR
LAND & PLAS



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

