



Vraagprijs
€ 580.000,- k.k.



Woonoppervlakte
139 m²



Perceeloppervlakte
388 m²



Slaapkamers
4



Energie label
B



HET VEEN 15
LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Het Veen 15 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:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	388 m ²
Inhoud:	515 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Cv-ketel:	Nefit 2018
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
B



Bouwjaar
1997



Kamers
6



Omschrijving & bijzonderheden

Aan de rand van Lichtenvoorde, in het groene en ruim opgezette Het Veen, staat deze vrijstaande woning met circa 139 m² woonoppervlakte op een perceel van 388 m². Een verrassend complete gezinswoning met vier slaapkamers, een royale leefruimte, een in 2015 aangebouwde werkkamer en volop mogelijkheden voor de toekomst. Binnen vallen onder meer de op maat gemaakte kastenwand met geïntegreerde en-suitedeuren, de prettige lichtinval en de verzorgde afwerking op. Buiten wacht een zonnige tuin op het zuiden met meerdere zitplekken en een royale overkapping. En ook de ligging is bijzonder prettig: rustig en verkeersluw, met uitsluitend vrijstaande woningen in de directe omgeving en het buitengebied op loopafstand.

BINNEN

Via de eigen oprit met carport bereik je de entree aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is door de raampartijen aan meerdere zijden heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en de rustige afwerking maakt het eenvoudig om hier verschillende woonstijlen tot hun recht te laten komen. De PVC-vloer is over de gehele begane grond doorgelegd en ook is de gehele begane grond (exclusief bijkeuken) voorzien van vloerverwarming.

Een bijzonder element bevindt zich tussen de woonkamer en het keuken-/eetgedeelte. Hier is een op maat gemaakte kastenwand met geïntegreerde en-suitedeuren gerealiseerd. De kastenwand biedt niet alleen veel praktische bergruimte, maar maakt het ook mogelijk om beide leefgedeelten mooi van elkaar af te sluiten. Met gesloten deuren ontstaat aan de voorzijde een rustige, afzonderlijke woonkamer, terwijl keuken en eetkamer hun eigen sfeer behouden. Schuif je de en-suitedeuren open, dan worden de ruimtes juist met elkaar verbonden en ontstaat een mooie zichtlijn door de begane grond. Een fraaie combinatie van sfeer, maatwerk en praktisch gebruiksgemak.

Aan de andere zijde van de en-suitedeuren ligt het ruime keuken- en eetgedeelte. Hier is voldoende plaats voor een flinke eettafel, waardoor dit gedeelte zich uitstekend leent voor lange diners, uitgebreid tafelen of simpelweg het dagelijkse gezinsleven. De keuken sluit hier direct op aan en is praktisch

uitgevoerd met veel werk- en kastruimte. Verschillende onderdelen zijn de afgelopen jaren vernieuwd: in 2019 zijn een deel van het keukenblok, het keukenblad met wasbak en de combi-oven-magnetron vernieuwd, de vaatwasser is in 2022 vernieuwd en in 2024 is een inductiekookplaat geplaatst.

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken. Dit is veel meer dan alleen een plek voor de wasmachine en droger. De aanwezige kastruimte biedt plaats aan voorraad en huishoudelijke spullen en vanuit de bijkeuken zijn zowel de tuin als het achterste gedeelte van de woning bereikbaar.

Hier bevindt zich de in 2015 gerealiseerde aanbouw met een volwaardige werkkamer. Een fijne ruimte die strak is afgewerkt en dankzij de grote glaspartijen een prettige hoeveelheid daglicht ontvangt. Met vloerverwarming én airconditioning is het hier het hele jaar door comfortabel werken. Bovendien ligt de werkplek echt apart van de belangrijkste leefruimtes, zodat thuiswerken en gezinsleven gemakkelijk naast elkaar kunnen bestaan.

Juist deze aanbouw geeft de woning ook interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door de combinatie van de ruime bijkeuken en de aangebouwde werkkamer kan worden nagedacht over het realiseren van een slaap- en badkamerprogramma op de begane grond. Zo kun je hier nu volop met het gezin wonen, terwijl de woning tegelijkertijd mogelijkheden biedt om later meer gelijkvloers en levensloopbestendig te gaan leven.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. De kamers variëren in formaat en zijn daardoor uitstekend te gebruiken als ouderslaapkamer, kinderkamers of bijvoorbeeld een extra werk- of hobbykamer. Ook boven is gekozen voor een nette, doorgelegde vloer, waardoor de overloop en slaapkamers een rustig geheel vormen. De ouderslaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning, prettig tijdens warme zomerdagen en -nachten.

Centraal op de verdieping ligt de badkamer. Deze is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Een raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie en dankzij de vloerverwarming is ook hier aan comfort gedacht.

Omschrijving & bijzonderheden

Nog meer bergruimte is te vinden op de tweede verdieping. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, die zich onder de kap over een groot deel van de woning uitstrekt. Ideaal voor koffers, kerstspullen en alles wat je graag uit het zicht maar wel binnen handbereik bewaart.

BUITEN

De nagenoeg onderhoudsvrije achtertuin ligt gunstig op het zuiden en biedt een fijne combinatie van zon, groen en verschillende plekken om buiten te zitten. Direct achter de woning ligt een ruim bestraat terras waar gemakkelijk een grote eettafel kan staan. Een heerlijke plek voor het ontbijt in de buitenlucht, een barbecue of een lange zomeravond met familie en vrienden.

Verderop gaat het terras over in een kunstgras gazon, omgeven door volwassen beplanting, struiken en bomen. De verschillende borders, groene erfafscheidingen en het aanwezige groen geven de tuin een beschut en volwassen karakter. Tegelijkertijd blijft er voldoende open ruimte over, bijvoorbeeld voor spelende kinderen.

Een absolute plus is de royale overkapping. Met voldoende ruimte voor een grote loungeset vormt deze plek feitelijk een extra buitenkamer. De betegelde vloer, verlichting en beschutte ligging maken het mogelijk om hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten te zitten. Vanuit de overkapping kijk je mooi de groene tuin in. Tevens beschikt de overkapping over heaters, om ook op mindere dagen heerlijk warm en beschut te kunnen zitten.

Dankzij de verschillende terrassen en zitplekken kun je gedurende de dag kiezen tussen zon en schaduw. Daarmee is de tuin niet alleen verzorgd aangelegd, maar vooral ook ingericht om er daadwerkelijk van te genieten.

Ook aan de praktische kant is gedacht. Door de royale oprit met carport is hier plaats voor 3 auto's op eigen terrein. Aan de rechterzijde is een bergruimte aangebouwd, waardoor er volop plaats is voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

BUURT

Het Veen vormt een kleinschalig en ruim opgezet woongebied aan de rand van Lichtenvoorde, waar

uitsluitend vrijstaande woningen het straatbeeld bepalen. De ruime percelen, volwassen bomen en brede groenstroken zorgen voor een groene en rustige uitstraling.

Ook qua verkeer is het hier aangenaam wonen. Het Veen is verkeersluw en wordt hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Daardoor heerst er een rustige sfeer die goed past bij het groene karakter van de omgeving.

Het buitengebied ligt bovendien op loopafstand. Vanuit huis wandel je binnen korte tijd richting groen, water en het open landschap rondom Lichtenvoorde. Daarmee heb je het vrije gevoel van de dorpsrand letterlijk om de hoek.

Voor gezinnen is ook de nabijheid van basisschool de Jorisschool, de kinderopvang en de buitenschoolse opvang prettig. Zo combineert Het Veen 15 een rustige en groene woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen van Lichtenvoorde binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

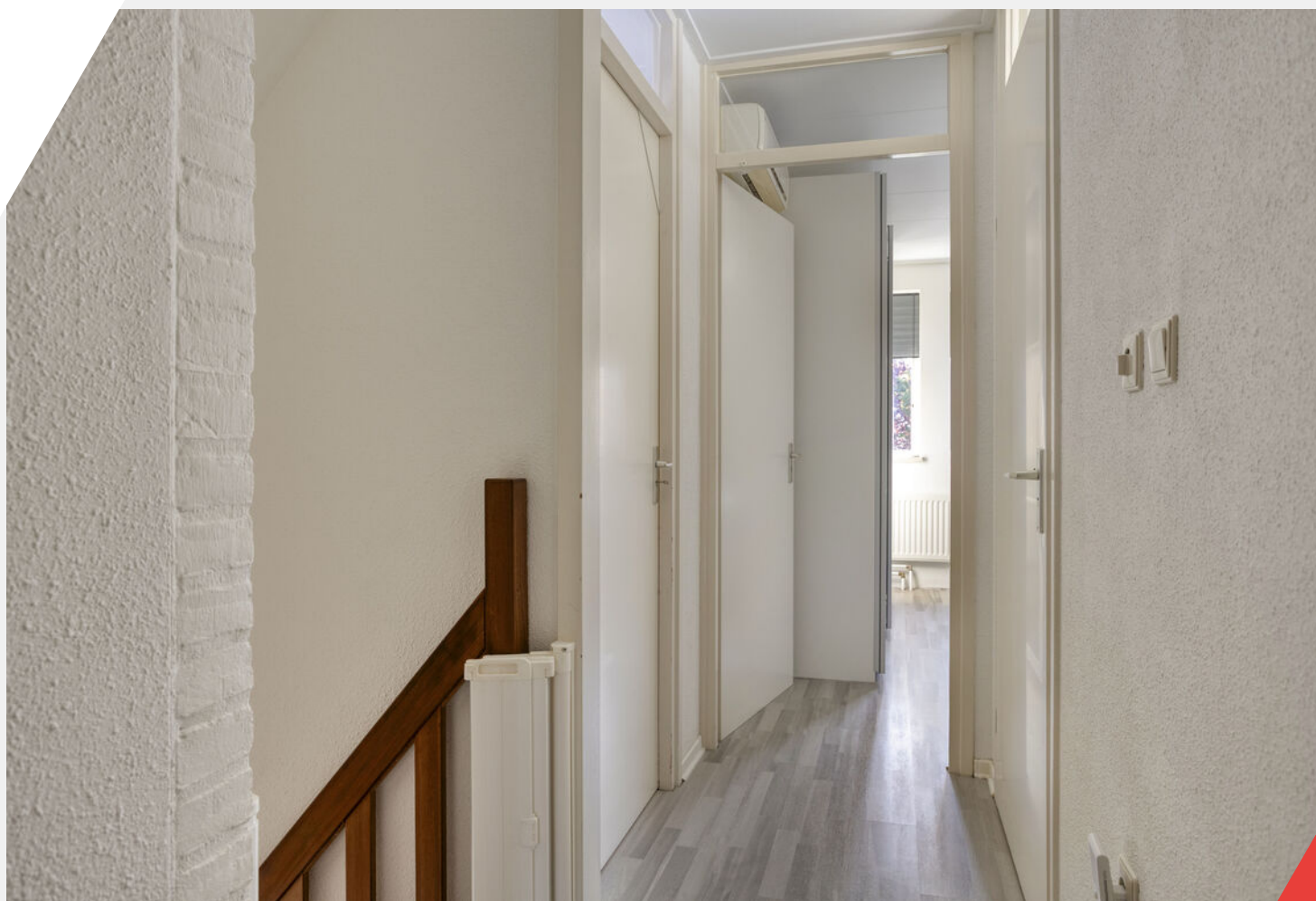
- Vrijstaande woning uit 1997 met circa 139 m² woonoppervlakte op een perceel van 388 m²;
- Fraaie op maat gemaakte kastenwand met geïntegreerde en-suite deuren, waarmee woonkamer en keuken-/eetgedeelte naar wens van elkaar kunnen worden gescheiden;
- Vier slaapkamers en een in 2015 aangebouwde werkkamer met airconditioning en vloerverwarming, met mogelijkheden voor toekomstig levensloopbestendig wonen;
- Vanuit de bouw voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en dubbel glas; energielabel B, geldig tot 5 december 2028;
- 12 zonnepanelen uit 2019, Nefit cv-ketel uit 2018 en vloerverwarming;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met gazon, volwassen groen, meerdere zitplekken en een royale overkapping met heaters;
- Eigen oprit met carport, aangebouwde bergruimte, PVC-vloer over de begane grond en airconditioning in zowel de werkkamer als ouderslaapkamer.



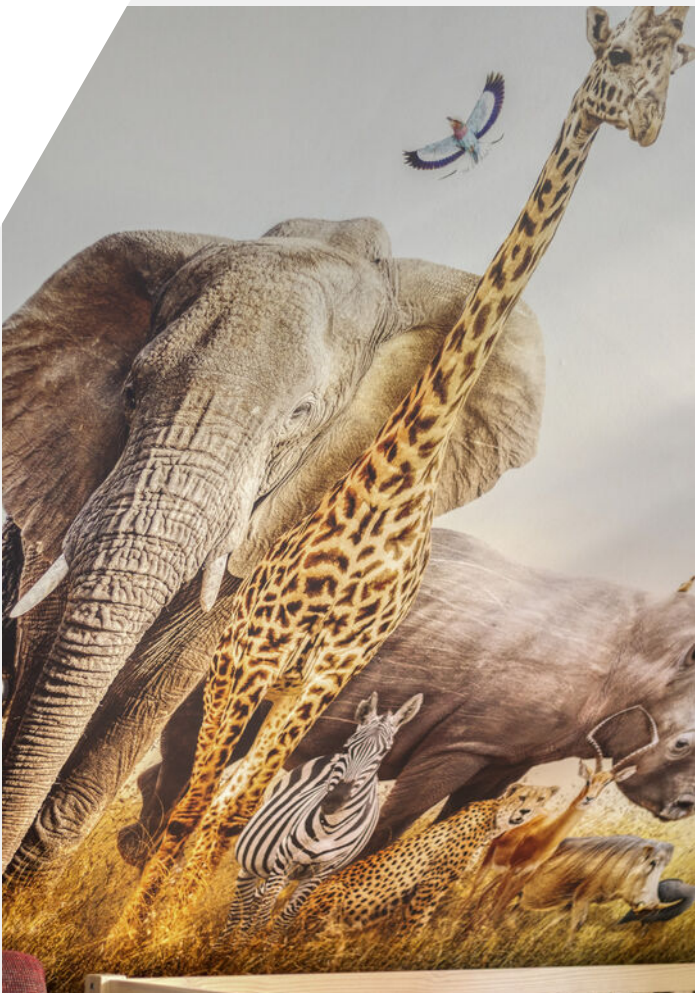
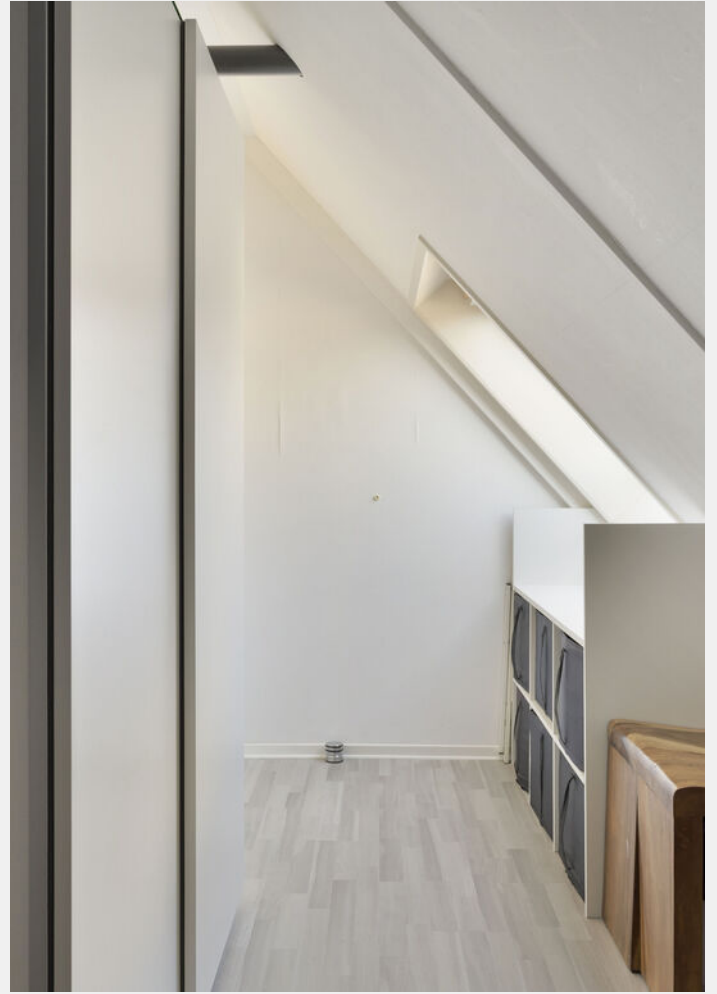








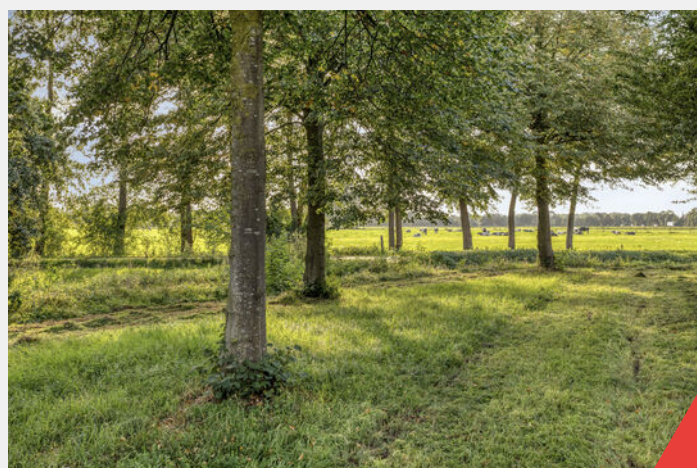












Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

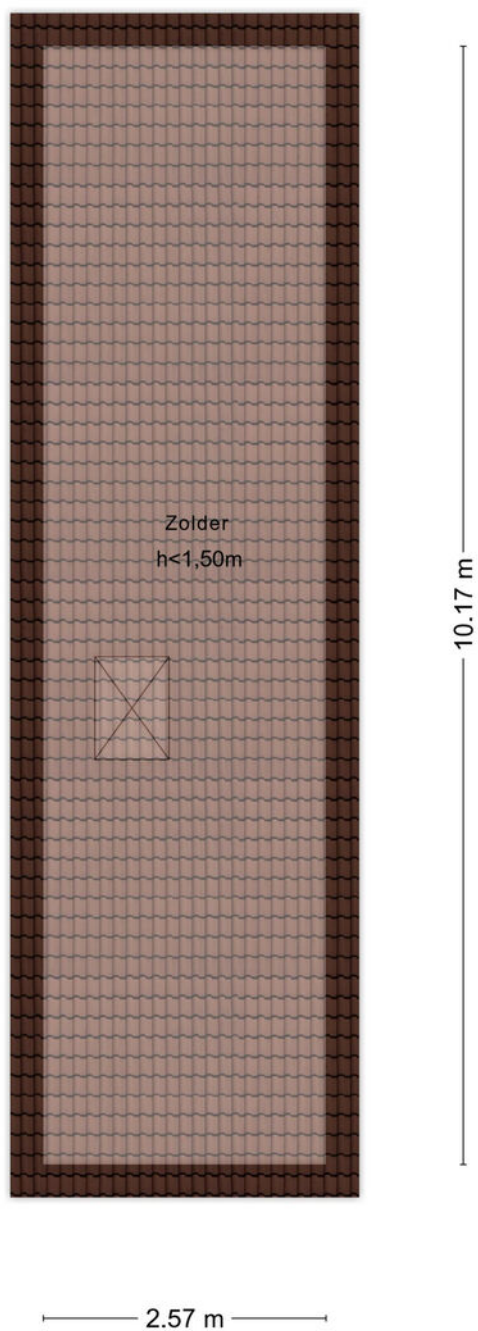
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Zolder



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

Kadastrale kaart

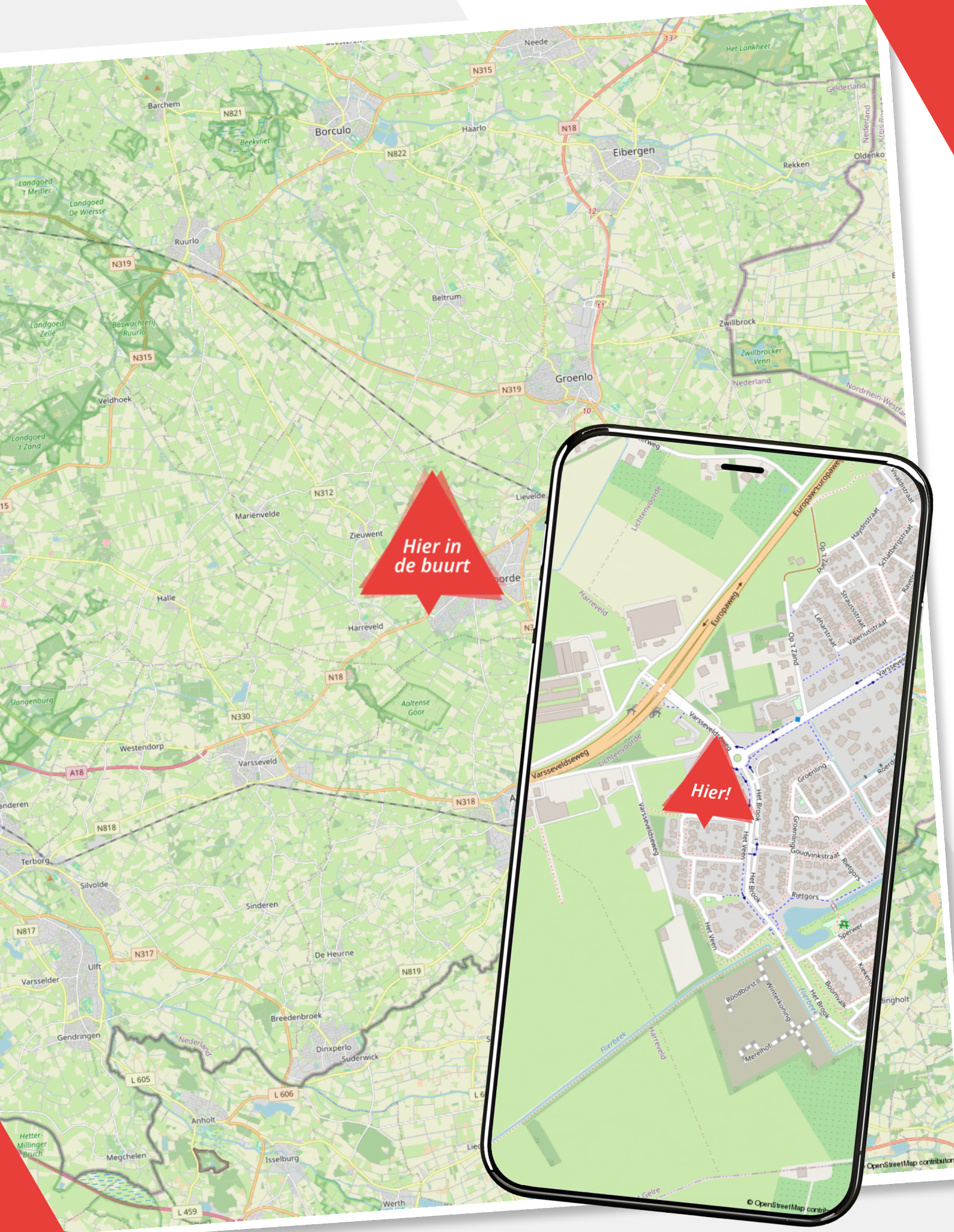
Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart van Het Veen 15, 7132EK Lichtenvoorde

Referentie: 69df421cd92afd6ef7f6a1cb



899	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Lichtenvoorde	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 15-04-2026 om 10:27.
15	Huisnummer	Gemeentecode:	LTV00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	O	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	899	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	388	
	Bebouwing			



Lijst van zaken

Het Veen 15

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- PVC			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Het Veen 15

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			

Tuin - Inrichting

Lijst van zaken

Het Veen 15

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			

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.



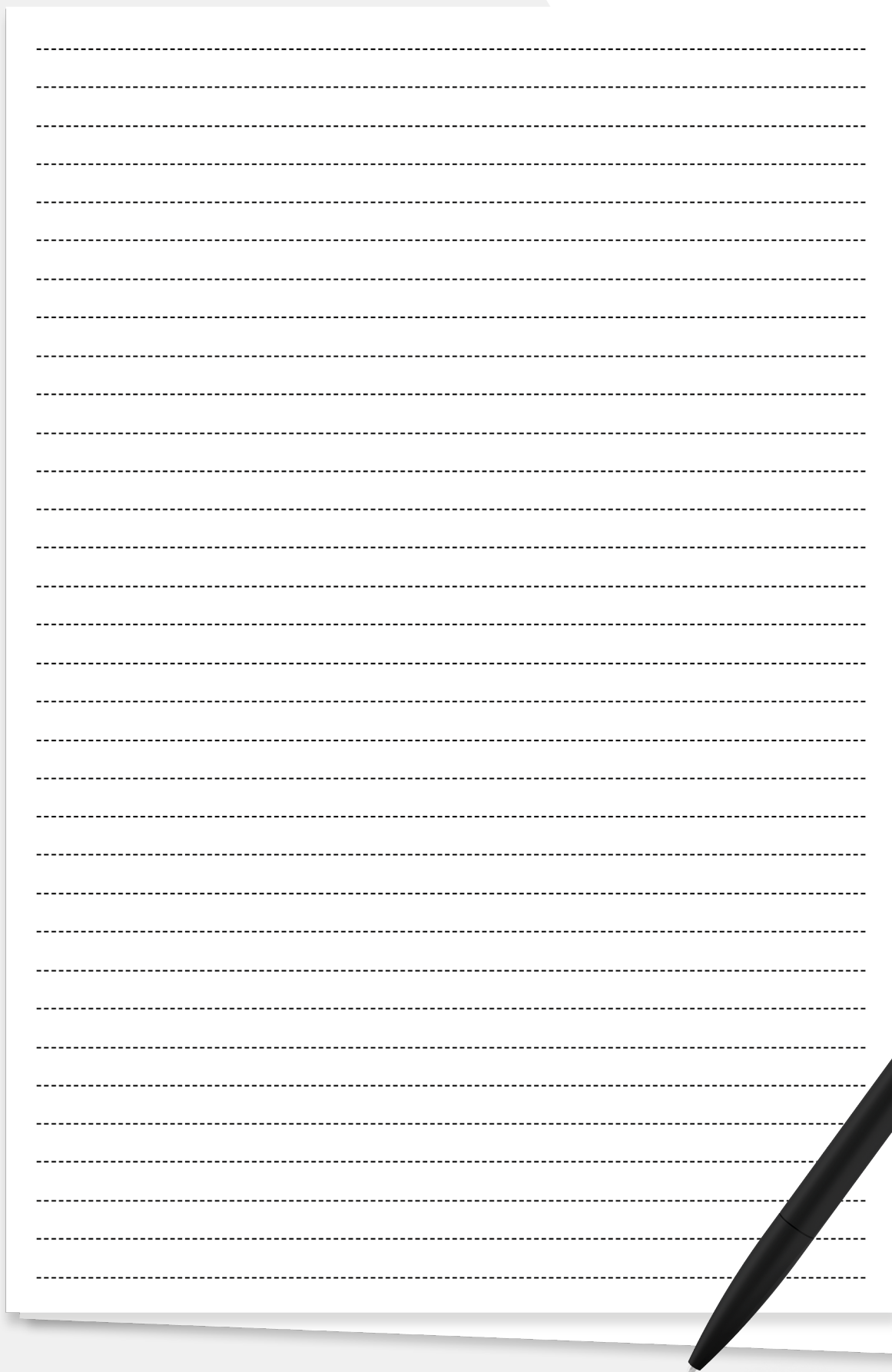
Verzekeringen

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.

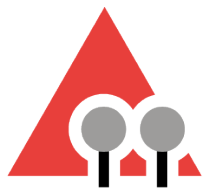
Wanneer je vragen hebt zijn wij te allen tijde bereid om deze te beantwoorden.



Notities



A sheet of white paper with horizontal dashed lines for writing, placed on a grey background with red geometric shapes. A black pen with the 'WORMGOOR' logo is positioned diagonally across the bottom right corner of the paper.



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

