



Vraagprijs
€ 349.000,- k.k.



Woonoppervlakte
114 m²



Perceeloppervlakte
162 m²



Slaapkamers
4



Energielabel
A+



JACOB CATSSTRAAT 6
LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Jacob Catsstraat 6 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:	114 m ²
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Inhoud:	402 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Cv-ketel:	Remeha 2013
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR++ beglazing

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A+



Bouwjaar
1969



Kamers
5



Omschrijving

& bijzonderheden

Duurzaam wonen in een moderne en instapklare tussenwoning met energielabel A+

Op zoek naar een woning die helemaal af is? Waar je zó in kunt trekken, zonder klussen, met het comfort van een moderne afwerking én de zekerheid van uitstekende isolatie en lage energiekosten? Dan is deze prachtig gemoderniseerde tussenwoning aan de Jacob Catsstraat 6 in Lichtenvoorde precies wat je zoekt.

Deze woning heeft de afgelopen jaren een complete upgrade gekregen. Niet alleen qua uitstraling, maar ook op het gebied van duurzaamheid. Met onder andere spouw-, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing, zonnepanelen, een dakkapel met kunststof kozijnen, rolluiken rondom én een recent geplaatste overkapping, woon je hier comfortabel, energiezuinig én onderhoudsvriendelijk, ideaal voor de moderne woonwens.

WONING

Je komt binnen in een nette hal met garderoberuimte, de gemoderniseerde toiletruimte (2022) met hangcloset en fonteintje, en een praktische trap-/provisiekast met daarin de meterkast. Alles is strak afgewerkt in neutrale tinten.

Via een moderne zwarte stalen binnendeur loop je de doorzonwoonkamer binnen. Grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval, en de ruimte is ideaal ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek aan de tuinzijde. De aanwezige airconditioning zorgt hier voor een prettige temperatuur, zowel in de zomer als de winter.

Aangrenzend bevindt zich de open keuken, compleet vernieuwd in 2021. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, grote koelkast en een afzuigkap. De afwerking is stijlvol, met een strakke opstelling en veel werk- en kastruimte.

Op de eerste verdieping vind je drie keurig afgewerkte slaapkamers, waarvan twee ruim en één perfect geschikt als werk- of kinderkamer. Alle kamers zijn voorzien van vaste kastruimte, spotverlichting, radiatoren en in 2024 vernieuwde HR++ beglazing. De badkamer is in 2022 geheel vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, een

hangtoilet, wastafelmeubel en designradiator. Strak, fris en volledig eigentijds.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en in 2025 flink verbeterd door de plaatsing van een brede dakkapel met kunststof kozijnen aan de voorzijde. Hierdoor is een ruime, volwaardige vierde slaapkamer ontstaan, met veel lichtinval en extra gebruiksruimte. Op deze verdieping vind je ook de cv-ketel (Remeha, 2013), aansluitingen voor wasmachine en droger en bergruimte achter de knieschotten. Ook hier is de afwerking strak en netjes.

Door het hele huis zijn rolluiken aanwezig die zorgen voor extra privacy, verduistering en comfort. In combinatie met de spouwmuurisolatie, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing en 10 zonnepanelen (2021) resulteert dit in het uiterst gunstige energielabel A+.

BUITENRUIMTE

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, beschikt aan de woningzijde over een verzorgd terrasgedeelte, ideaal voor een eettafel of lounge set. De tuin is verder onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een grote overkapping, geplaatst in 2024, die zich uitstrekt over de volle breedte van het perceel.

In de achtertuin staat een ruime vrijstaande stenen berging en er is tevens een houten berging aanwezig, gesitueerd onder de overkapping. Dankzij de achterom met dubbele deur is de tuin goed bereikbaar. Ideaal voor (motor)fietsen, containers of tuinmateriaal.

De voortuin is eveneens onderhoudsarm ingericht en sluit naadloos aan op het verzorgde geheel van de woning.

Omschrijving & bijzonderheden

LIGGING

Jacob Catsstraat 6 ligt in een rustige straat met een groen karakter, aan de rand van Lichtenvoorde. In de directe omgeving bevinden zich het Wentholtpark, basisschool Frans ten Bosch, speelveldjes en diverse wandel- en fietspaden. Parkeren is mogelijk voor de deur of in ruime parkeervakken aan beide uiteinden van de straat. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Lichtenvoorde, bij winkels of sportvoorzieningen.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 114 m²
- Perceeloppervlakte van 162 m²
- Energielabel A+ (geldig tot 22-08-2035)
- Dakkapel met kunststof kozijnen (2025)
- Royale overkapping met houten berging (2024)
- Gelegen op loopafstand van Wentholtpark en basisschool Frans ten Bosch

VRAAGPRIJS: € 349.000,- K.K.

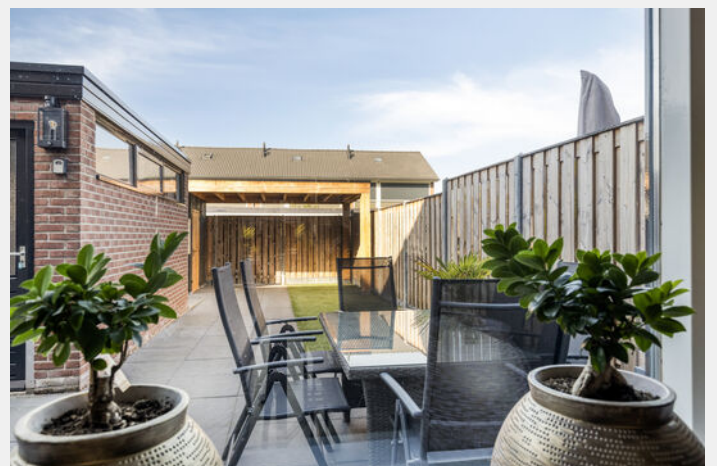
AANVAARDING: IN OVERLEG

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.

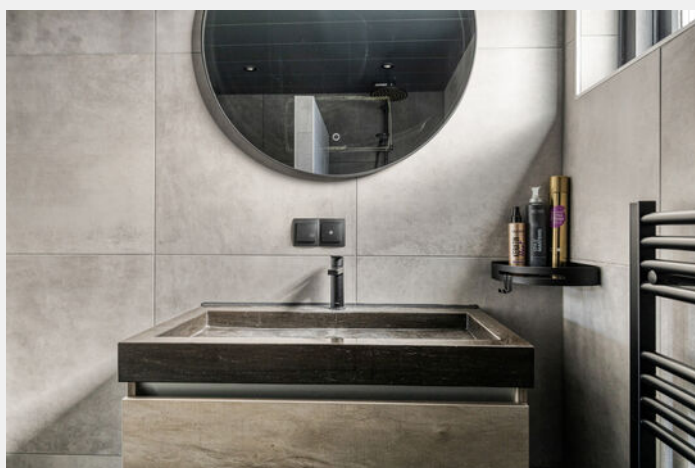
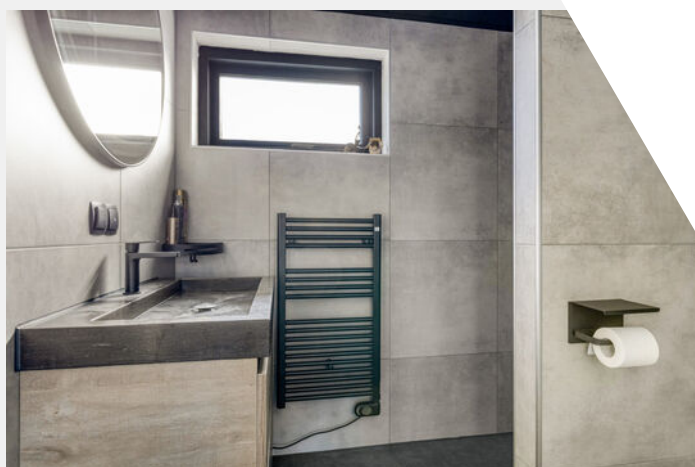


















Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

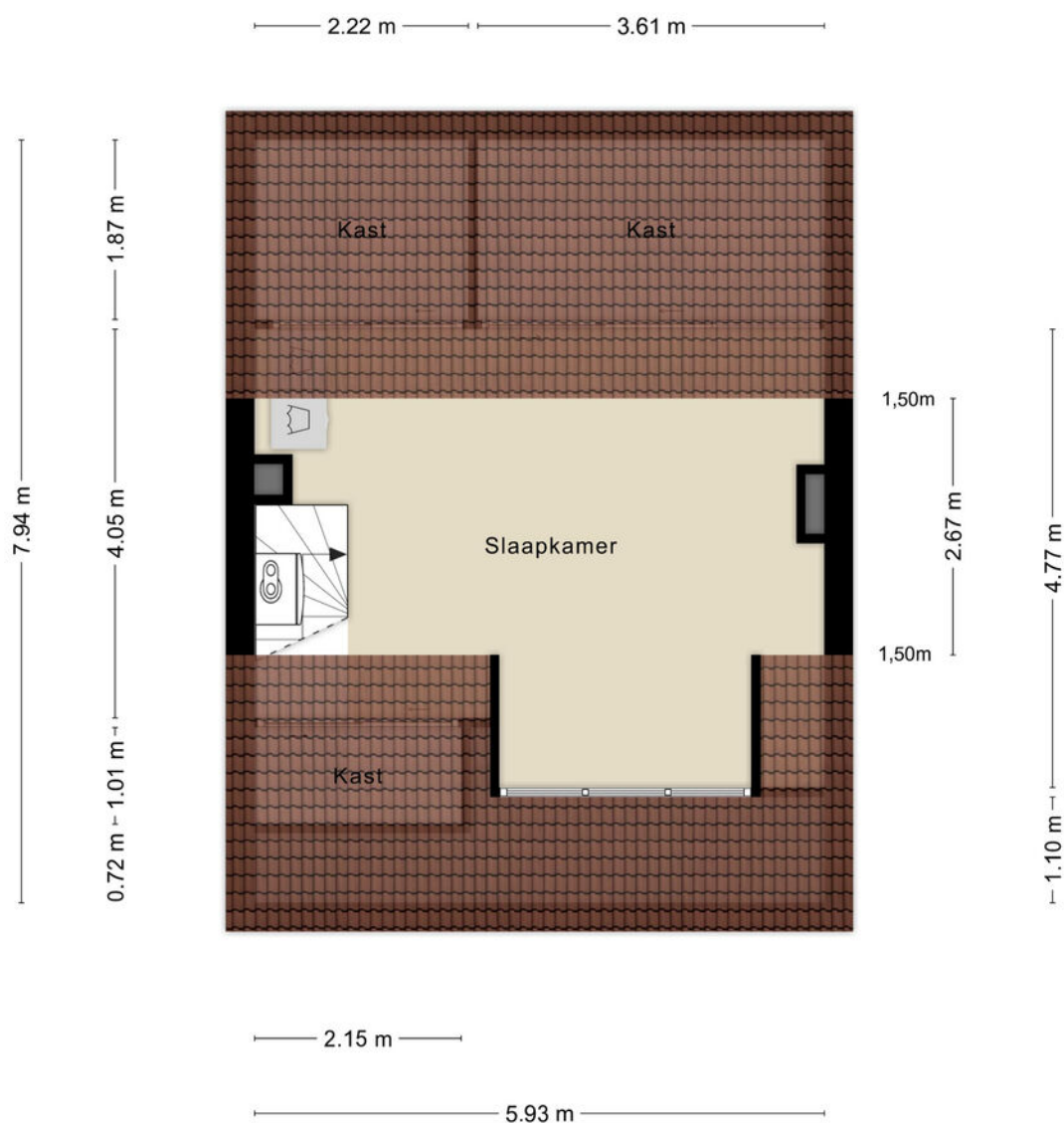
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping

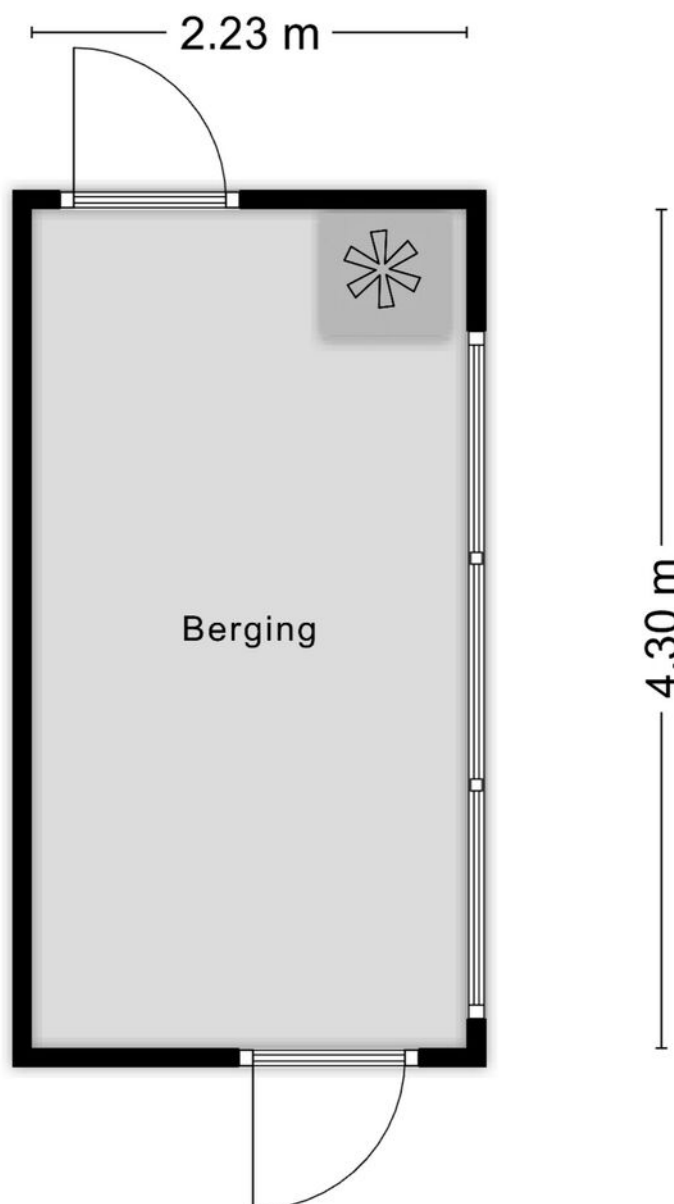


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

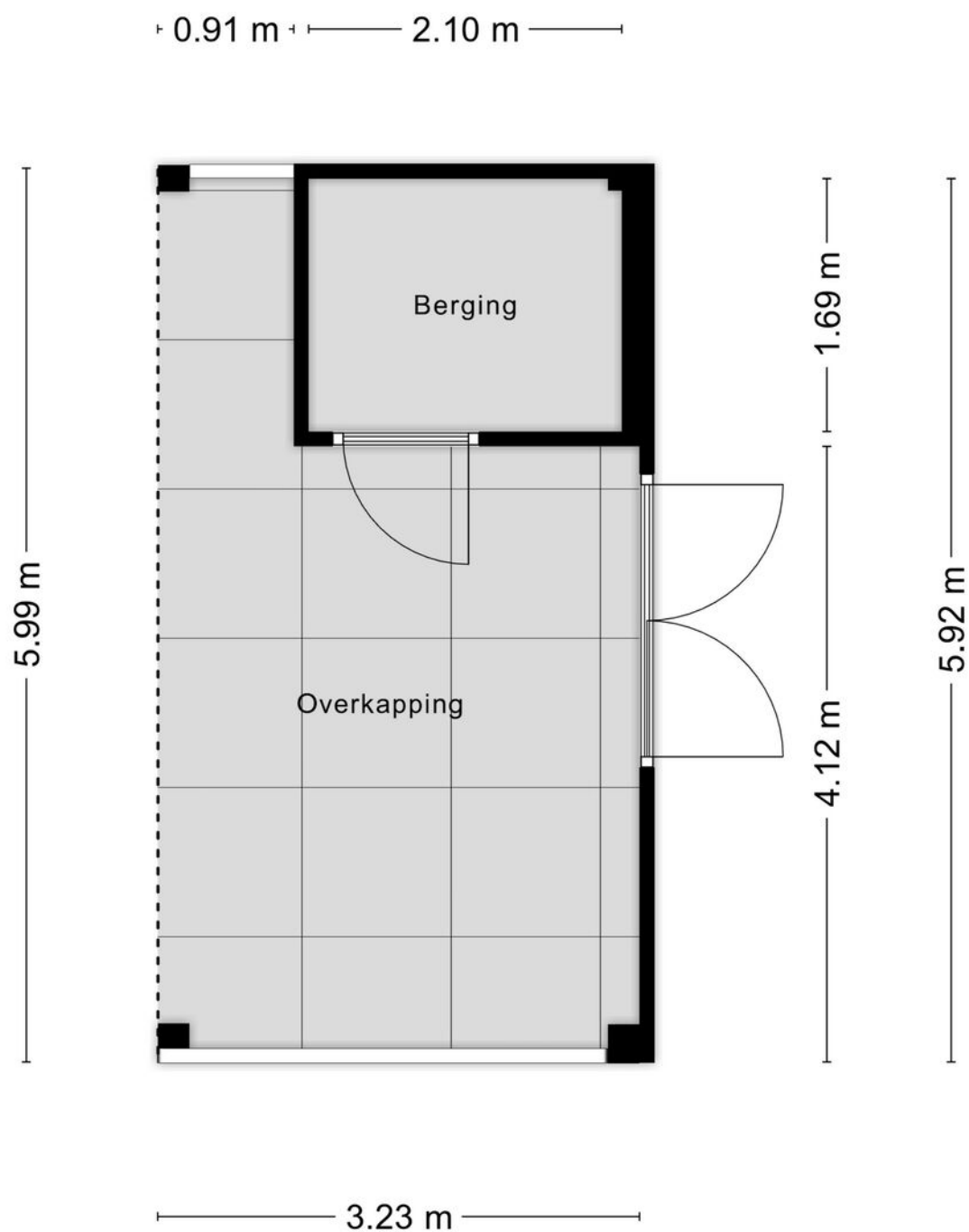
Berging



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

Plattegrond

Overkapping



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

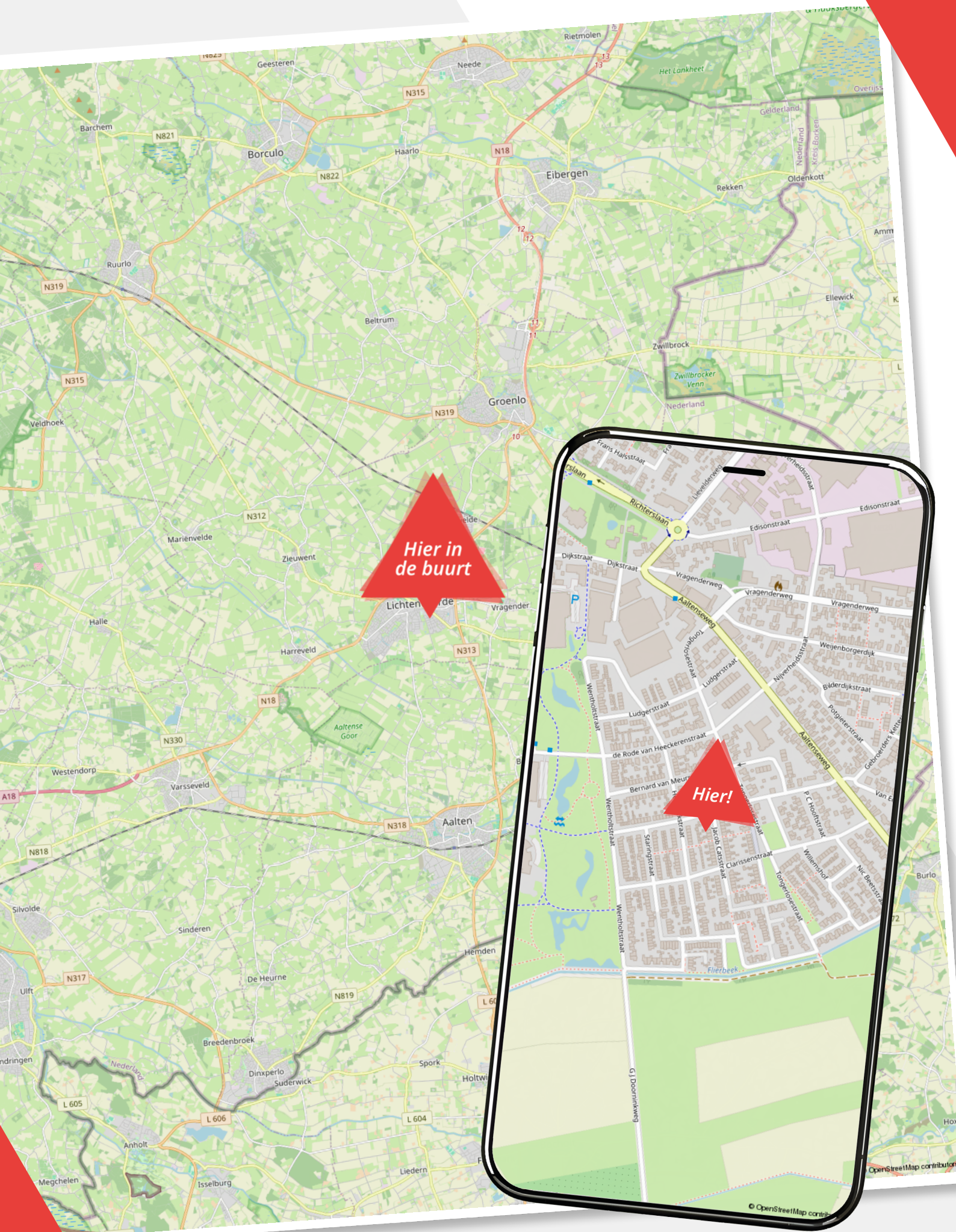
Uw referentie: ok makelaar



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Lichtenvoorde
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4276
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboewing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

kadaster





Lijst van zaken

Jacob Catsstraat 6

	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			
- (Losse) kasten, legplanken, te weten:			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsysteem			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			









Lijst van zaken

Jacob Catsstraat 6

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			

Lijst van zaken

Jacob Catsstraat 6

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Potten palmbonen			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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. Pas 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 19 79



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

