



Vraagprijs  
€ 409.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
118 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
207 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Energie label  
A



**NIC BEETSSTRAAT 18**  
LICHTENVOORDE

## WELKOM BIJ

### Nic Beetsstraat 18 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: 118 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 207 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 417 m<sup>3</sup>  
Soort: Eengezinswoning  
Aantal slaapkamers 4

Cv-ketel: Atag 2021  
Verwarming: C.v.-ketel, vloerverwarming,  
houtkachel  
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energie label  
A



Bouwjaar  
1985



Kamers  
5



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Wonen met uitzicht en kwaliteit aan de rand van Lichtenvoorde

Welkom aan de Nic Beetsstraat 18 in Lichtenvoorde, een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning op een uitstekende locatie. Deze goed onderhouden woning ligt aan een rustige straat, aan de rand van het dorp, met vrij uitzicht over het prachtige buitengebied. Dankzij de uitbouw, slimme indeling en verzorgde afwerking biedt dit huis volop ruimte, licht en leefplezier. Hier combineer je het buitenleven met de nabijheid van dagelijkse voorzieningen.

### BEGANE GROND

Je komt binnen in een nette hal met meterkast, garderoberuimte, een praktische trapkast en een lichte, volledig betegelde toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal loop je de gezellige woonkamer binnen, gesitueerd aan de straatzijde. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de houtkachel en de houten vloer een warme, huiselijke sfeer geven.

Aan de achterzijde is in 2006 een royale uitbouw gerealiseerd, waarin de open keuken en het eetgedeelte zijn ondergebracht. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en verdeeld in twee praktische delen: een rechte opstelling met koel-vriescombinatie, combi-oven-magnetron en veel kastruimte, en een L-vormige opstelling met een 5-pits gasfornuis en vaatwasser. Het eetgedeelte, met een schuifpui naar de tuin, is een lichte en uitnodigende plek om samen te komen. Dankzij de vloerverwarming in dit deel van de woning is het hier altijd aangenaam.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volle breedte van de woning. Deze royale kamer is uitgerust met airconditioning en een doordachte inrichting. Achter het bed is een grote kastenwand geplaatst die tegelijk dienstdoet als stijlvol hoofdbord en een afscheiding vormt voor een ruime walk-in closet. Je loopt achter het bed langs naar deze fraai afgewerkte kleedruimte met ingebouwde kasten en sfeervolle verlichting. Een bijzonder element dat deze slaapkamer een gevoel van luxe en rust geeft.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De hele verdieping is afgewerkt met een doorgelegde, nette laminaatvloer.

De badkamer is netjes en compleet, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet, designradiator, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

### TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden. Op de overloop vind je de witgoedaansluitingen, de ATAG cv-ketel (2021) en een tweede airco-unit. Er zijn twee slaapkamers gerealiseerd, aan zowel de voor- als achterzijde, elk met een dakkapel voor extra ruimte en licht. De dakkapel aan de voorzijde is in 2023 geplaatst.

De verdieping is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en afgewerkt met een lichte PVC-vloer, een praktische en strakke afwerking die zorgt voor een nette uitstraling.

### BUITENRUIMTE

De achtertuin ligt op het noordoosten en is met zorg ingericht. De erfafscheidingen bestaan uit een combinatie van gemetselde delen en houten tussenstukken en zijn voorzien van stijlvolle buitenverlichting. Een ruim terras biedt plek voor een lounge set of tuintafel, met uitzicht op het groen.

Aan de zijkant van het perceel leiden dubbele houten tuindeuren naar een overkapt gedeelte. De garage beschikt over een vliering en wordt momenteel gebruikt als berging en opslag – ideaal voor fietsen, gereedschap of seizoensspullen.

### LIGGING

De woning ligt aan een rustige straat in een woonwijk aan de rand van Lichtenvoorde. Aan de achterzijde kijk je uit over het buitengebied – een zeldzame combinatie van privacy en uitzicht. In de directe omgeving bevinden zich onder andere het Wentholtpark, basisschool Frans Ten Boschschool en diverse wandel- en fietspaden. n N313 en N18 zijn plaatsen als Aalten, Winterswijk, Enschede en Doetinchem goed bereikbaar.

# Omschrijving & bijzonderheden

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: 118 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 207 m<sup>2</sup>
- Uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd in 2006
- Vloerverwarming in de uitbouw en badkamer
- Muur-, vloer- én dakisolatie aanwezig
- Houtwerk van de woning compleet geschilderd in 2024 door een erkende schilder
- Dakkapel aan de voorzijde geplaatst in 2023
- 8 zonnepanelen (2022) met 22 jaar fabrieksgarantie
- Twee airco-units (ouderkamer + tweede verdieping), waarmee zowel verkoelen als verwarmen mogelijk is
- Moderne badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel
- Woning grotendeels voorzien van HR++ beglazing, enkele HR-glas
- CV-ketel ATAG, geplaatst in 2021
- Garage, welke bereikbaar is via overkapping aan de zijkant van het perceel

Is dit het type woning dat jij zoekt? Royaal, licht, goed onderhouden en op een unieke locatie. Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

AANVAARDING: IN OVERLEG

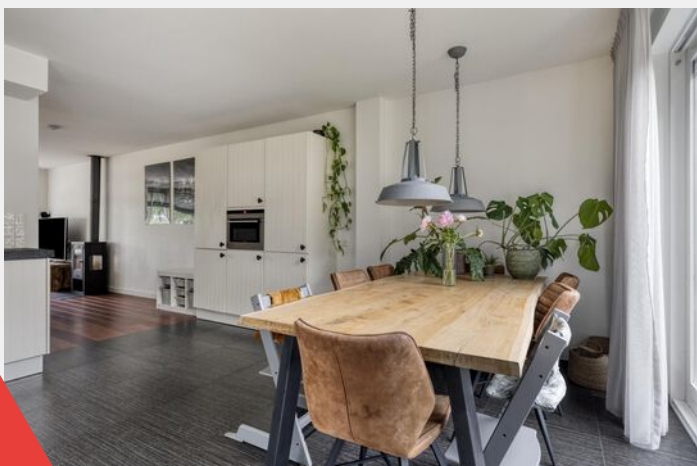
VRAAGPRIJS: € 409.000,- K.K.

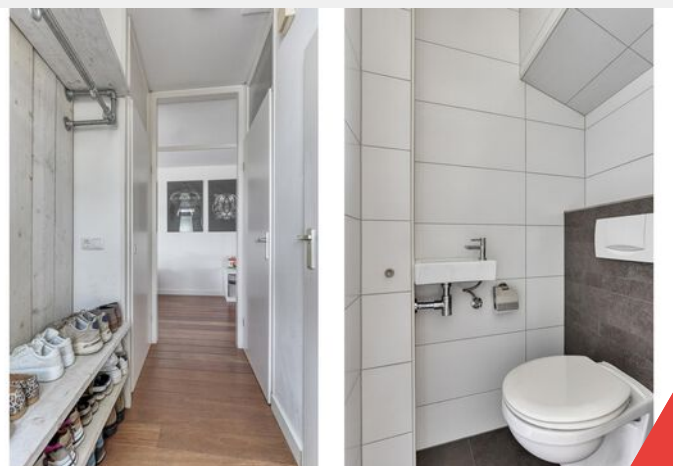
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.



















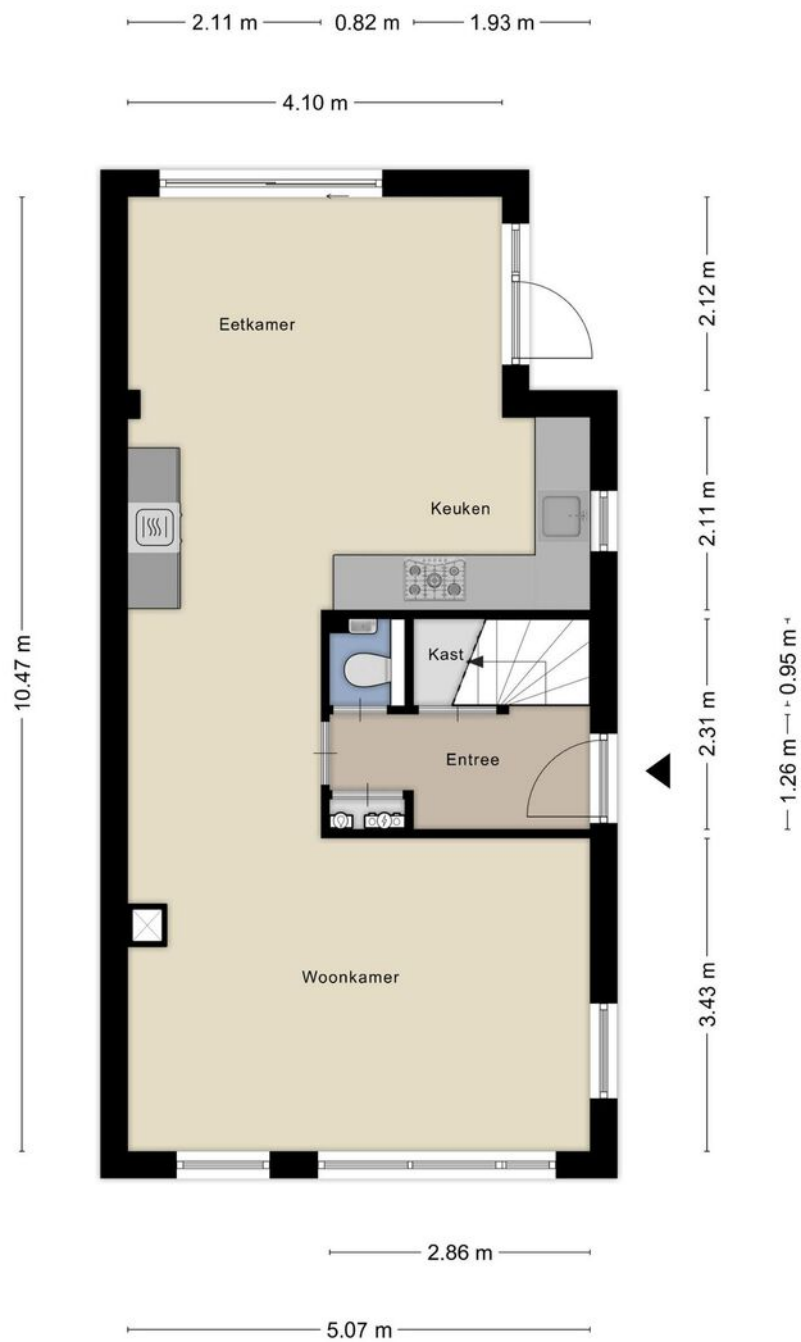






# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

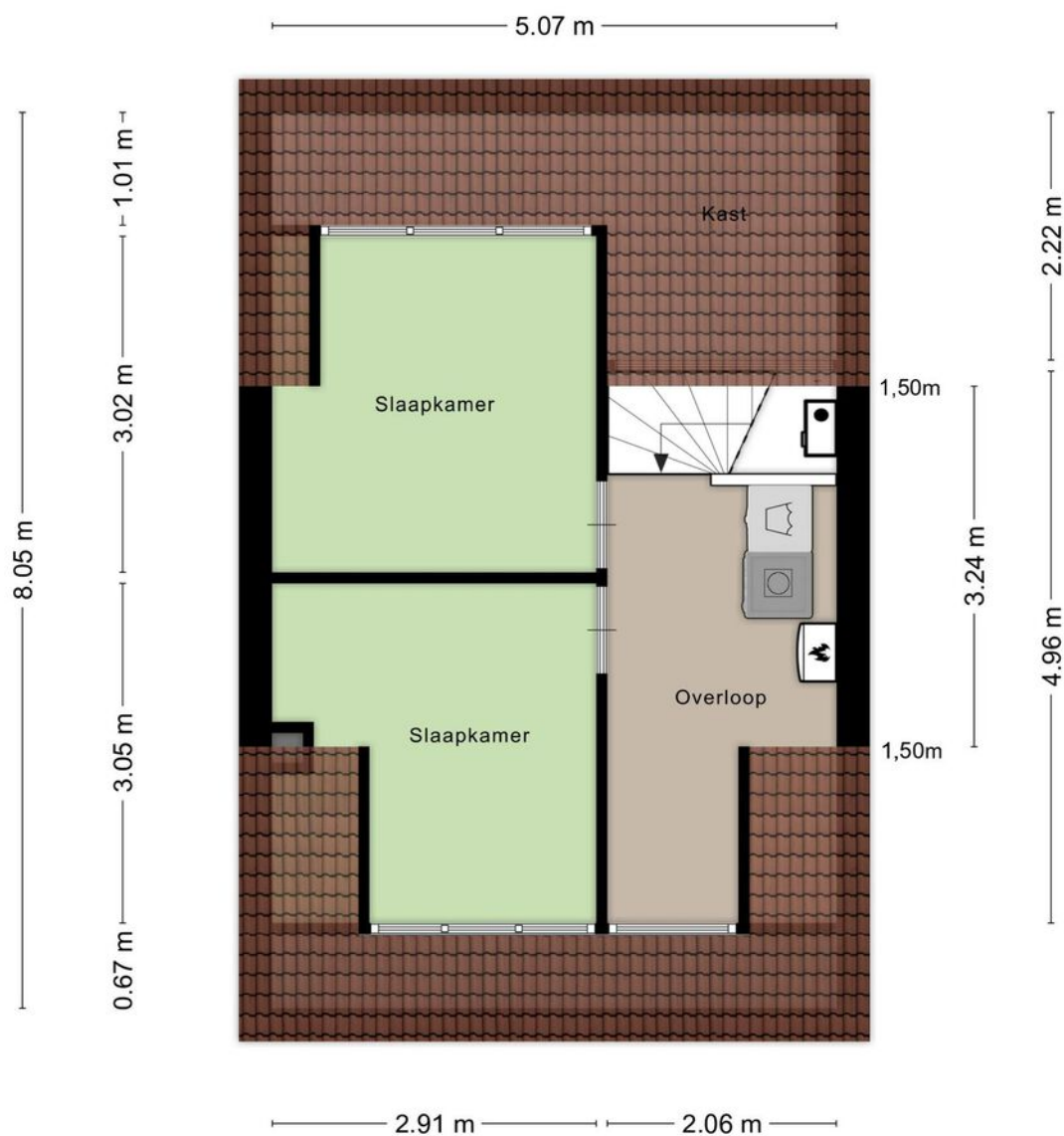
## Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

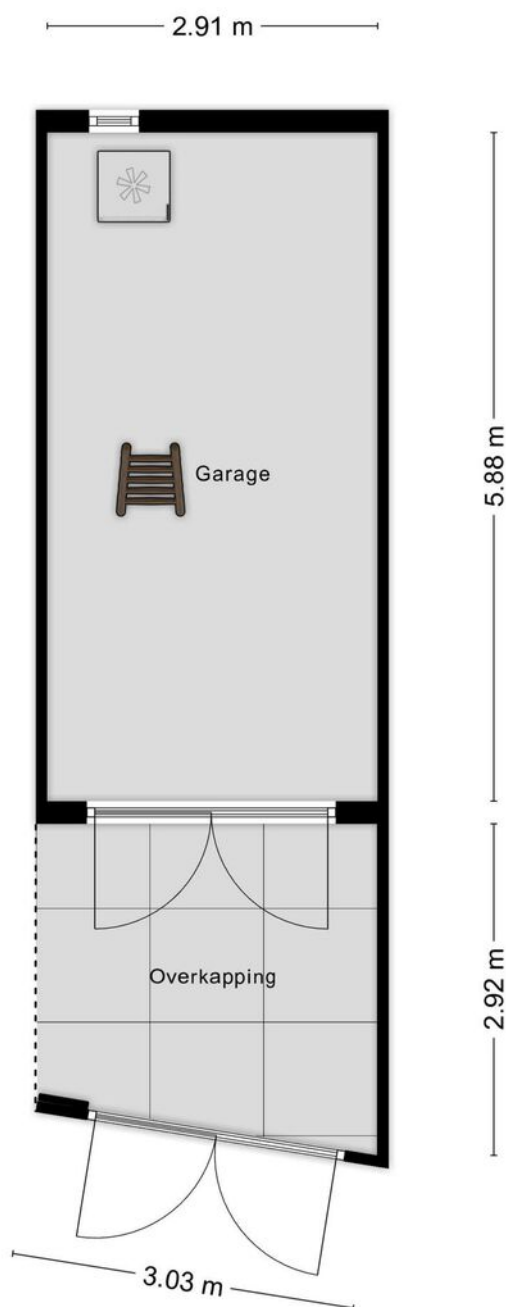
## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

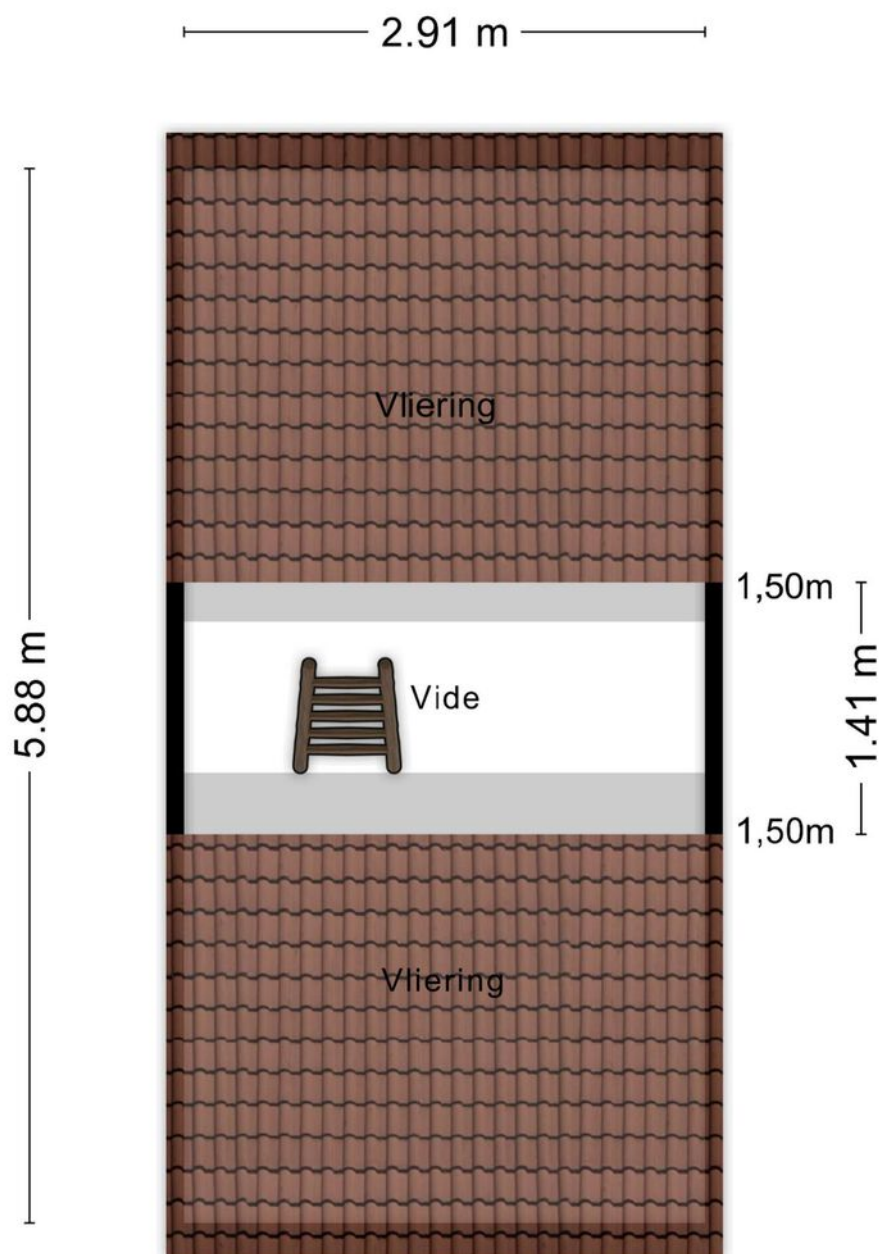
## Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500

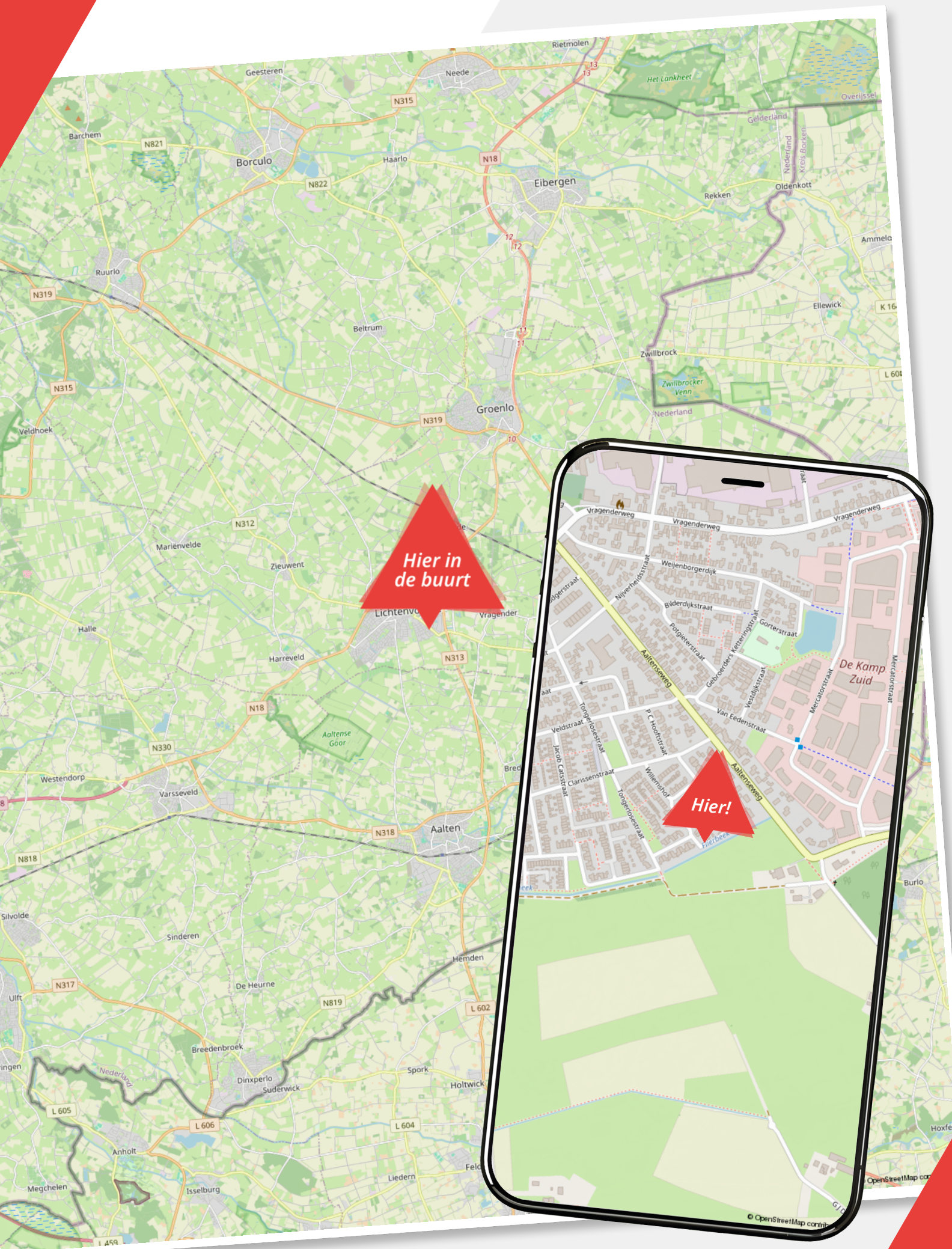
Kadastrale gemeente Lichtenvoorde  
 Sectie I  
 Perceel 2802

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025  
 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

## Nic Beetsstraat 18

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de trapkast			
- Plank in de meterkast			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
- PVC vloer op de bovenste verdieping			
Overig, te weten			
- Kasten(wand) slaapkamer (incl. verlichting)			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			







## Lijst van zaken

### Nic Beetsstraat 18

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			

# Lijst van zaken

## Nic Beetsstraat 18

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Werkbank in tuinhuis/berging			
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

## Over ons

### Wij zijn Wormgoor

#### EIBERGEN

Grotestraat 32  
7151 BD Eibergen  
0545-47 50 75

#### LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131  
7131 CZ Lichtenvoorde  
0544-37 81 62

#### NEEDE

Borculoseweg 1  
7161 GP Neede  
0545-82 09 98

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.

[info@wormgoor.net](mailto:info@wormgoor.net)

[www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net)



## 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

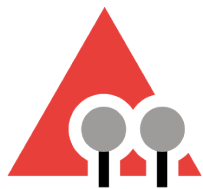
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering komen te ondertekenen. Voor die tijd krijg je de concept akten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij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

# 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 19 79



info@wormgoor.net



www.wormgoor.net

