

WORMGOOR
MAKELAARS

Vraagprijs
€ 315.000,- k.k.

Woonoppervlakte
100 m²

Perceeloppervlakte
133 m²

Slaapkamers
4

Energielabel
A

RUBENSSTRAAT 39

LICHTENVOORDE

WELKOM BIJ

Rubensstraat 39 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

Ik help je graag!

Maarten Oonk

0545-47 50 75
makelaars@wormgoor.net



Kenmerken
& specificaties

Woonoppervlakte:	**100 m²**
Perceeloppervlakte:	**133 m²**
Inhoud:	**353 m³**
Soort:	**Eengezinswoning**
Aantal slaapkamers	**4**

Soort bouw
Bestaande bouw

Energielabel
A

Bouwjaar
1974

Kamers
5

Cv-ketel:	**Intergas 2008**
Verwarming:	**C.v.-ketel**
Isolatie:	**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**



Omschrijving
& bijzonderheden

Strak, modern en volledig instapklaar wonen in Lichtenvoorde!

Op zoek naar een woning waar je werkelijk zo in kunt? Dan is deze tussenwoning aan de Rubensstraat 39 in Lichtenvoorde absoluut een bezichtiging waard! De woning kenmerkt zich door de moderne en verzorgde afwerking, een zeer nette keuken, een luxe badkamer uit 2023 en drie slaapkamers met daarnaast een multifunctionele zolderkamer. Ook op het gebied van duurzaamheid is aan de toekomst gedacht, met onder andere circa 10 zonnepanelen, diverse isolatievoorzieningen en energielabel A. Met een woonoppervlakte van circa 100 m², een perceel van 133 m² en een gunstige ligging nabij het centrum en diverse sportvoorzieningen.

BINNEN
Bij binnenkomst in de woning kom je in de hal met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Al bij binnenkomst valt op dat er veel aandacht is besteed aan de afwerking. De toiletruimte is vernieuwd en modern uitgevoerd, waarbij sfeervolle indirecte verlichting en een speelse, geïntegreerde opbergmogelijkheid voor toiletrollen zorgen voor een verrassend stijlvol geheel. Een mooi voorbeeld van de aandacht voor detail die je op meerdere plekken in deze woning terugziet.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Deze is licht, sfeervol en strak afgewerkt, waardoor een prettige leefruimte is ontstaan. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt voor een fijne hoeveelheid daglicht en biedt zicht op de achtertuin. De woonkamer is praktisch in te delen met een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De verzorgde vloer- en wandafwerking vormt een rustige basis.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die qua uitstraling en gebruiksgemak uitstekend aansluit bij de rest van het huis. De keuken is zeer netjes uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl en beschikt over een inductiekookplaat, oven, magnetron en vaatwasser. Daarnaast is er veel kast- en bergruimte aanwezig. De strakke afwerking en praktische indeling maken dit een fijne keuken voor dagelijks gebruik, waar alles wat je nodig hebt binnen handbereik is.

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier valt direct de fraaie visgraat-laminaatvloer in lichte houtlook op. Deze vloer loopt door over de verdieping en zorgt voor een rustig, stijlvol en samenhangend geheel. In combinatie met de verzorgde wandafwerking geeft dit de verdieping een moderne uitstraling.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die ieder op hun eigen manier praktisch te gebruiken zijn. De hoofdslaapkamer beschikt over een fraaie maatwerkkast, waardoor de ruimte optimaal wordt benut en er voldoende plek is voor het opbergen van kleding en persoonlijke spullen. De tweede slaapkamer is eveneens geschikt als volwaardige slaapkamer, terwijl de derde kamer uitstekend kan dienen als kinder-, logeer- of werkkamer. Ook op de overloop is praktische kastruimte aanwezig, wat bijdraagt aan de opbergmogelijkheden in de woning.

De badkamer is zonder twijfel een van de absolute blikvangers van deze woning. Deze is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige materialen, een strak ontwerp en bijzondere details. Het stijlvolle wastafelmeubel is voorzien van twee wastafelkommen die uit één natuurstenen element zijn gevormd. Dit geeft het geheel een exclusieve en moderne uitstraling. Boven het meubel hangt een ronde spiegel met geïntegreerde verlichting en een anti-condensfunctie. Daarnaast beschikt de badkamer over een toilet en een royale douchecabine met verplaatsbare glazen douchewanden, waardoor de doucheruimte flexibel te gebruiken is. De indirecte verlichting zorgt voor een warme, luxe sfeer en benadrukt de zorgvuldig gekozen afwerking.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een zeer netjes afgewerkte zolderkamer, die dankzij het grote dakraam beschikt over een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. De ruimte is multifunctioneel en kan uitstekend worden gebruikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-opstelling, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De technische voorzieningen zijn hiermee praktisch bij elkaar geplaatst. Daarnaast is er achter de knieschotten extra bergruimte aanwezig.

Omschrijving
& bijzonderheden

Ook op het gebied van energiezuinigheid heeft deze woning veel te bieden. De woning is voorzien van circa 10 zonnepanelen, dak-, muur- en vloerisolatie en vrijwel geheel dubbele beglazing, met uitzondering van de voordeur en het toiletraam. Deze voorzieningen dragen bij aan het wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning. Dit resulteert in een energielabel A, geldig tot 22 oktober 2036. Daarnaast is de woning voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra privacy en de mogelijkheid om lichtinval en warmte naar wens te reguleren.

BUITEN
De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een praktische, overzichtelijke indeling. Direct achter de woning bevindt zich een betegeld terras met voldoende ruimte voor een eettafel en stoelen of een lounge-set.

Aansluitend aan het terras ligt een gazon, met langs de zijkanten groene borders en diverse beplanting. De aanwezige hortensia's zorgen voor een kleurrijk accent en geven de tuin een groene uitstraling. De tuin is bovendien overzichtelijk en eenvoudig in onderhoud.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een vrijstaande stenen berging. Deze biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen die je liever niet in huis bewaart. Daarmee is ook aan de nodige bergruimte buiten gedacht.

BUURT
Een groot pluspunt is de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de verschillende sportvoorzieningen. Op korte loopafstand bevinden zich onder andere een sportschool, het groenrijke Espark en verschillende andere sportvoorzieningen. Zo zijn voetbalvereniging Longa'30, tennisvereniging LTC De Kei en zwembad Meekenesch binnen enkele minuten te voet bereikbaar. Ideaal voor sportliefhebbers en gezinnen met kinderen die graag actief bezig zijn.

Ook het gezellige centrum van Lichtenvoorde ligt op en niet al te verre afstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn scholen en andere voorzieningen in de omgeving aanwezig.

Lichtenvoorde staat bekend om zijn levendige dorpskarakter, gezellige centrum en de groene omgeving van de Achterhoek. Vanuit het dorp zijn er volop mogelijkheden voor wandel- en fietstochten door het afwisselende landschap. De combinatie van een prettige woonomgeving, goede voorzieningen en de nabijheid van sport en recreatie maakt de Rubensstraat tot een aantrekkelijke plek om thuis te komen.

KENMERKEN
• Volledig instapklare tussenwoning met circa 100 m² woonoppervlakte op een perceel van 133 m², modern en strak afgewerkt;
• Zeer nette keuken voorzien van een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en veel praktische kast- en bergruimte;
• Drie slaapkamers en een multifunctionele zolderkamer, geschikt als vierde slaapkamer, met een fraaie doorlopende visgraat-laminaatvloer op de eerste verdieping;
• Luxe badkamer uit 2023 met dubbele natuurstenen wastafelkommen, ronde anti-condensspiegel met verlichting, toilet, douchecabine met verplaatsbare wanden en sfeervolle indirecte verlichting;
• Energielabel A (geldig tot 22 oktober 2036), circa 10 zonnepanelen, dak-, muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbele beglazing en rolluiken;
• Achtertuin op het zuidwesten met terras, gazon en groene borders, een vrijstaande stenen berging aan de voorzijde en een gunstige ligging nabij het centrum en diverse sportvoorzieningen.

AANVAARDING: IN OVERLEG
VRAAGPRIJS: € 315.000,- K.K.





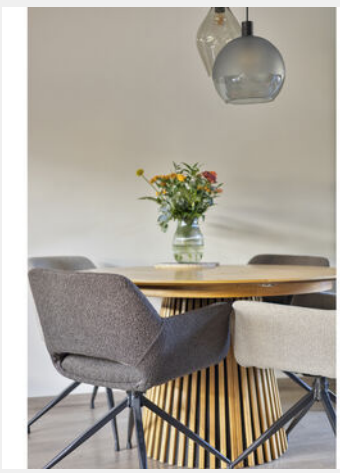


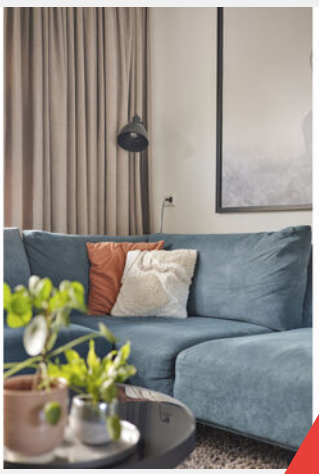




















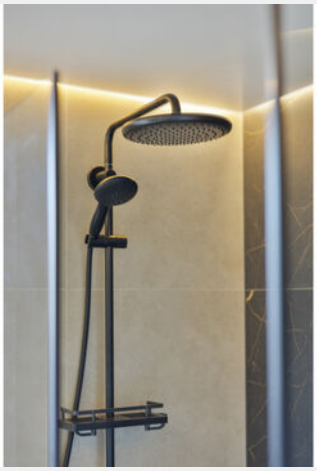




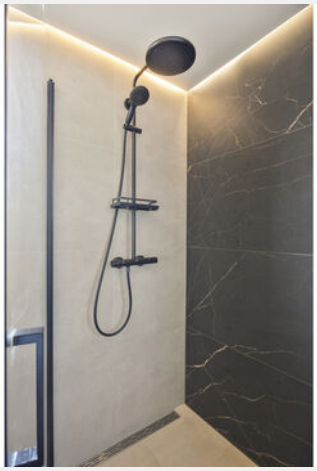








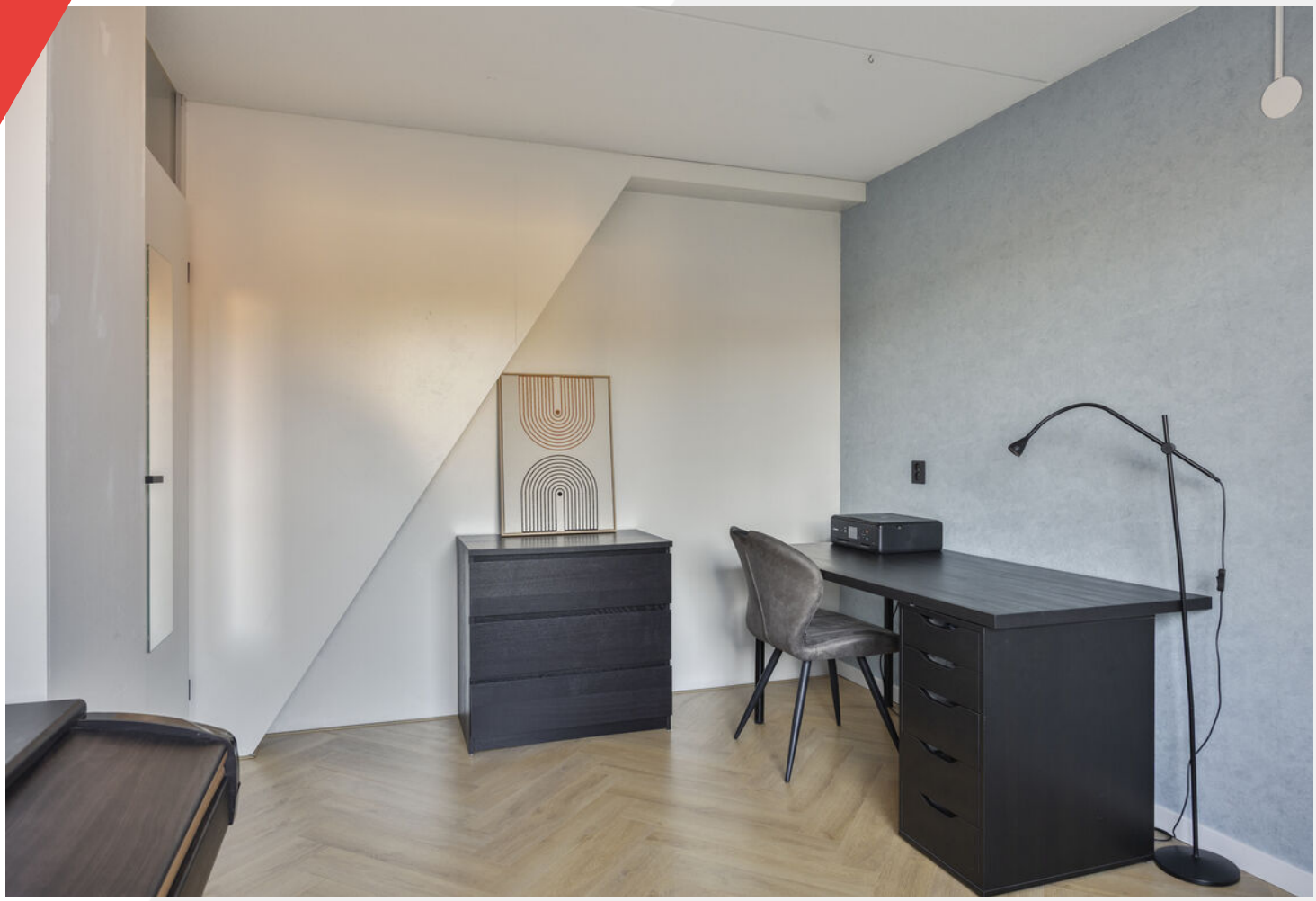


































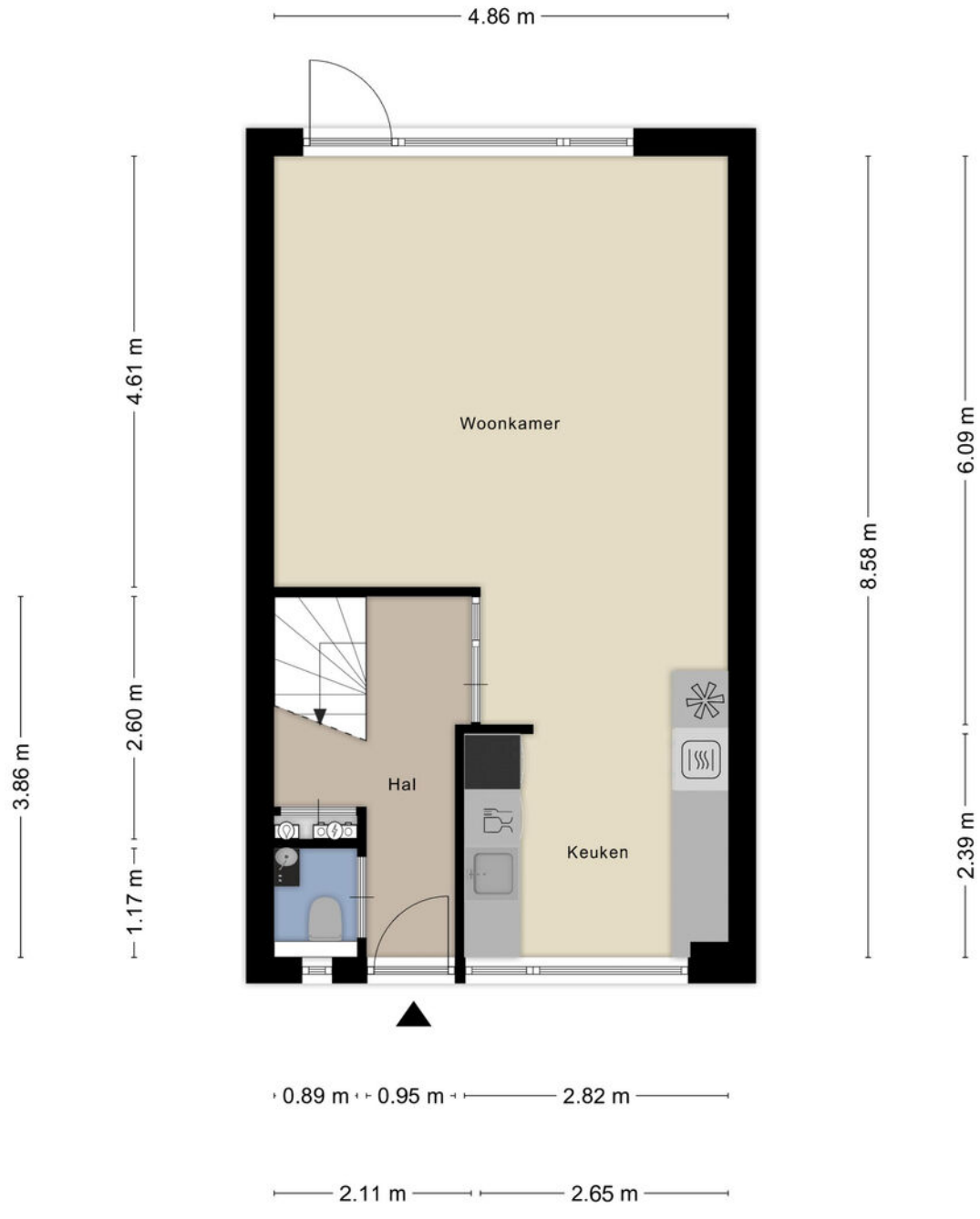






Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Eerste verdieping

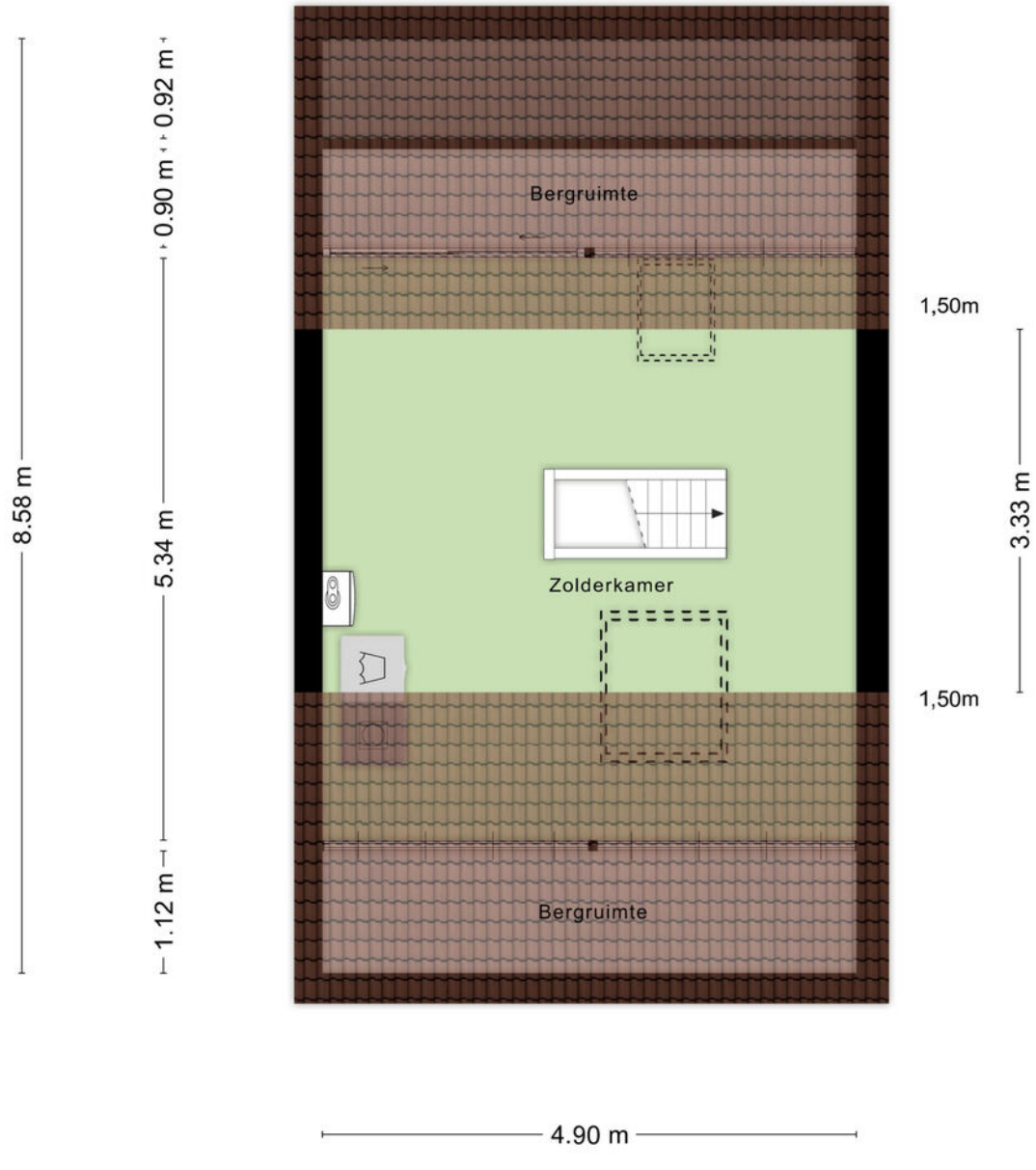


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

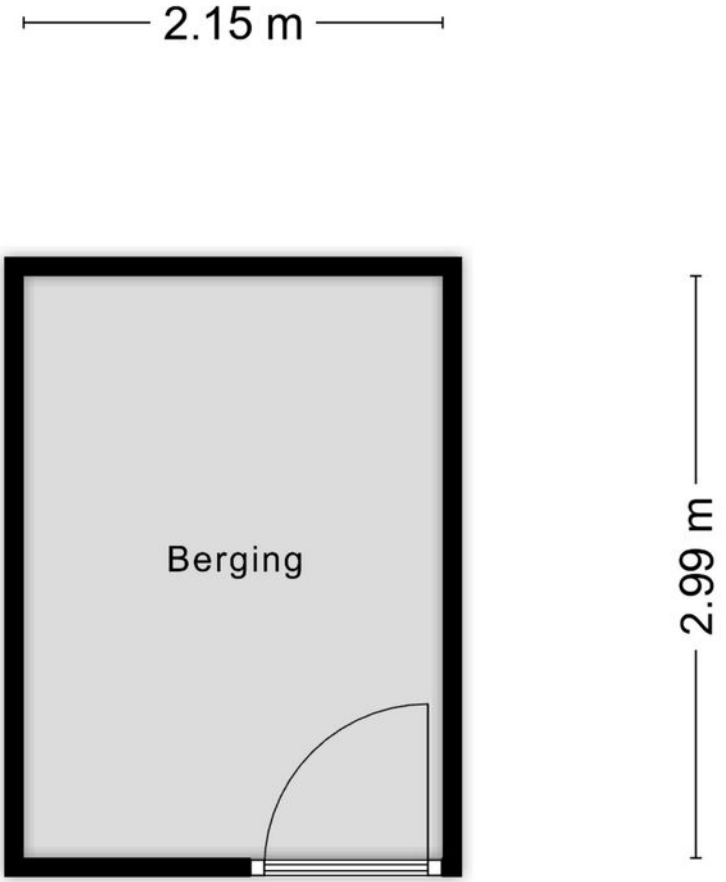
Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: 7131TS39



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

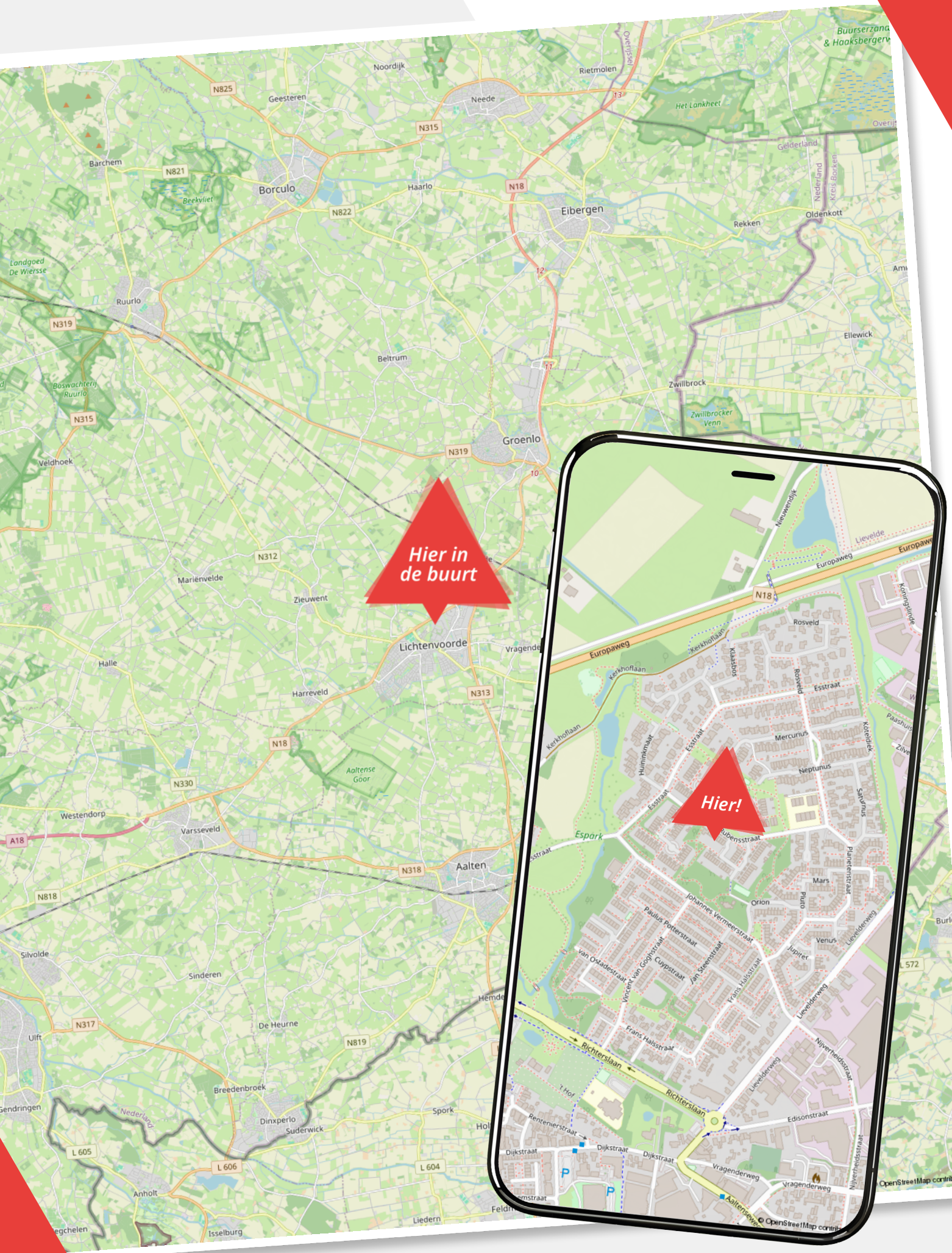
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Lichtenvoorde
Sectie	I
Perceel	4998

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.

kadaster


Hier in de buurt
Hier!
Noordijk
Rietmolen
Geesteren
Neede
Barchem
Borculo
Haarlo
Eibergen
Rekken
Oldenkott
Ruurlo
Beltrum
Groenlo
Ellewick
Zwillbrock
Veldhoek
Marienvelde
Zieuwent
Lichtenvoorde
Halle
Harreveld
Westendorp
Varsseveld
Aalten
Silvolde
Sinderen
De Heurne
Ulft
Breedenbroek
Dinxperlo
Suderwick
Spork
Anholt
Isselburg
Liedern
Europaweg
Kerkhoflaan
Esstraat
Rosveld
Mercurius
Neptunus
Espark
Rubensstraat
Johannes Vermeerstraat
Paulus Potterstraat
Van Ostadestraat
Vincent Van Goghstraat
Cuypstraat
Jan Steenstraat
Frans Halsstraat
Richterslaan
Rentenierstraat
Dijkstraat
Vragenderweg
Edisonstraat
Nijverheidsstraat
Lievelderweg
Lievelde
Nieuwendijk
Mars
Pluto
Orion
Jupiter
Venus
Planetenstraat
Saturnus
OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

Rubensstraat 39

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast woonkamer			
- Losse kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- Spiegel badkamer			
- Deel van de spiegels			
- Deel van de spiegels			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			

Lijst van zaken

Rubensstraat 39

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		

Lijst van zaken

Rubensstraat 39

	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			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

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.



WORMGOOR
MAKELAARS

INTERESSE?

Neem contact met ons op

Nieuwmarkt 131
7131 LJ Lichtenvoorde

0544-37 81 62

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net

Vragen?
We zijn hier om ze te beantwoorden

Scan de QR code
om ons aanbod te zien



NVM

funda