

*'Ruime en praktisch  
ingedeelde  
gezinswoning met vier  
slaapkamers en een  
garage aan de rand  
van het centrum'*

Vraagprijs  
€ 285.000,- k.k.



Woonoppervlakte  
127 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
201 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Energie label  
C



**LIJSTERSTRAAT 78**

NEEDE

## WELKOM BIJ

### Lijsterstraat 78 in Neede

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, zodat je met vertrouwen de juiste stappen kunt zetten.

### Jouw makelaar

Heb je vragen of opmerkingen?

**Neem contact met ons op**

**Job Kamp**

☎ 0545-47 50 75

✉ [makelaars@wormgoor.net](mailto:makelaars@wormgoor.net)

*Ik help je  
graag!*





## Kenmerken & specificaties

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Woonoppervlakte:         | 127 m <sup>2</sup>                                  |
| Perceeloppervlakte:      | 201 m <sup>2</sup>                                  |
| Inhoud:                  | 514 m <sup>3</sup>                                  |
| Soort:                   | Eengezinswoning                                     |
| Aantal slaapkamers       | 4   |
| Overig inpandige ruimte: | 18 m <sup>2</sup>                                   |
| Cv-ketel:                | Nefit topline 2014                                  |
| Verwarming:              | C.v.-ketel  |
| Isolatie:                | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, triple glas |

Soort bouw  
Bestaande bouw



Energietabel  
C



Bouwjaar  
1978



Kamers  
5



# Omschrijving

## & bijzonderheden

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met vier slaapkamers, een garage én een centrale ligging in Neede? Dan is Lijsterstraat 78 absoluut een bezichtiging waard. Deze geschakelde woning beschikt over 127 m² woonoppervlakte, staat op een perceel van 201 m² en biedt verrassend veel ruimte verdeeld over drie woonlagen.

De woning is gebouwd in 1978 en heeft energielabel C. De basis is degelijk en de indeling praktisch, waardoor dit een ideale woning is voor gezinnen of voor wie behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimte.

Daarnaast woont u hier aan de rand van het centrum van Neede, op steenworpafstand van winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Een fijne combinatie van ruimte en centrale ligging.

### BEGANE GROND

Via de entree komt u in de hal met meterkast en ruimte voor een garderobe. Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en geniet van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde. De trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer, wat zorgt voor een open verbinding tussen de woonlagen.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, gesitueerd in het uitgebouwde gedeelte van de woning. Deze aanbouw zorgt voor extra ruimte op de begane grond. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling met veel kastruimte en biedt zicht op de achtertuin.

Vanuit de keuken is de aangebouwde stenen garage bereikbaar. Deze garage is voorzien van verwarming, water en elektra en beschikt over een vliering voor extra opslag. In deze ruimte bevindt zich tevens de toiletruimte. De garage is multifunctioneel te gebruiken als hobbyruimte, berging of stallingsruimte.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim van opzet en biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. Daarnaast heeft deze kamer toegang tot een klein balkon aan de voorzijde van de woning – een prettig extra detail dat zorgt voor licht en ventilatie.

De tweede slaapkamer op deze verdieping is compacter van formaat en ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een sauna, gesitueerd in een aparte ruimte tussen de slaapkamers.

### TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, beide van goed formaat en geschikt als volwaardige slaapkamers. Dankzij de kapconstructie hebben deze kamers een speels karakter en prettig daglicht.

Daarnaast is er een aparte bergruimte aanwezig met de cv-installatie (Nefit Topline, bouwjaar 2014).

### BUITENRUIMTE

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor u gedurende de dag optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met een rond terrasgedeelte in het midden, omringd door groen en beplanting. Dit zorgt voor een sfeervolle en beschutte buitenruimte.

Daarnaast beschikt de tuin over een achterom, wat zorgt voor extra gemak.

### LIGGING

De woning is gelegen in een rustige straat aan de rand van het centrum van Neede. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op steenworpafstand. Winkels, supermarkt, scholen en horecagelegenheden zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar.

U woont hier centraal met alles binnen handbereik, terwijl u toch geniet van een prettige woonomgeving.



# Omschrijving & bijzonderheden

## KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 127 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 201 m<sup>2</sup>
- Energielabel: C (geldig tot 06-02-2036) met deels kunststof kozijnen
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Achter- en zijkant van de woning in 2024 voorzien van triple glas
- Voorzijde woning in 2025 volledig geschilderd
- Zonnige achtertuin op het zuiden met achterom
- Aangebouwde stenen garage met vliering (voorzien van water, elektra en verwarming)

VRAAGPRIJS: € 285.000,- 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.



















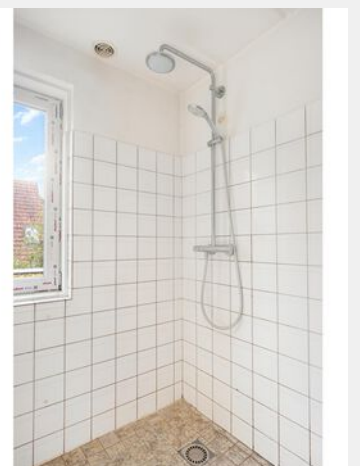




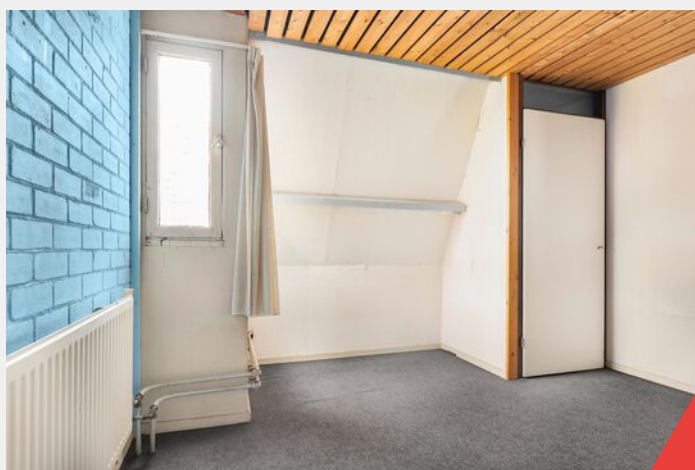
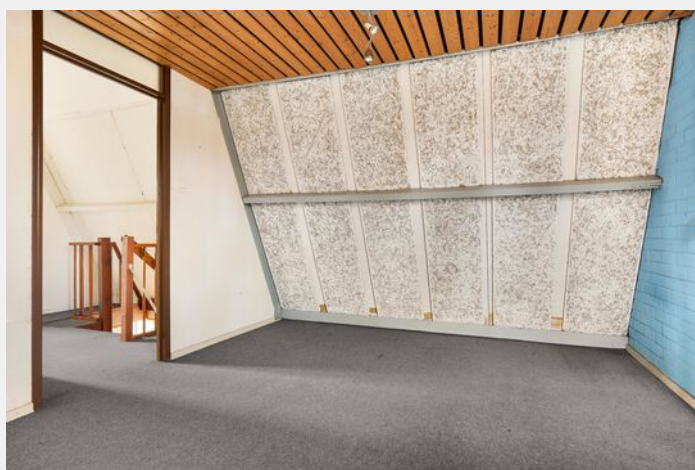








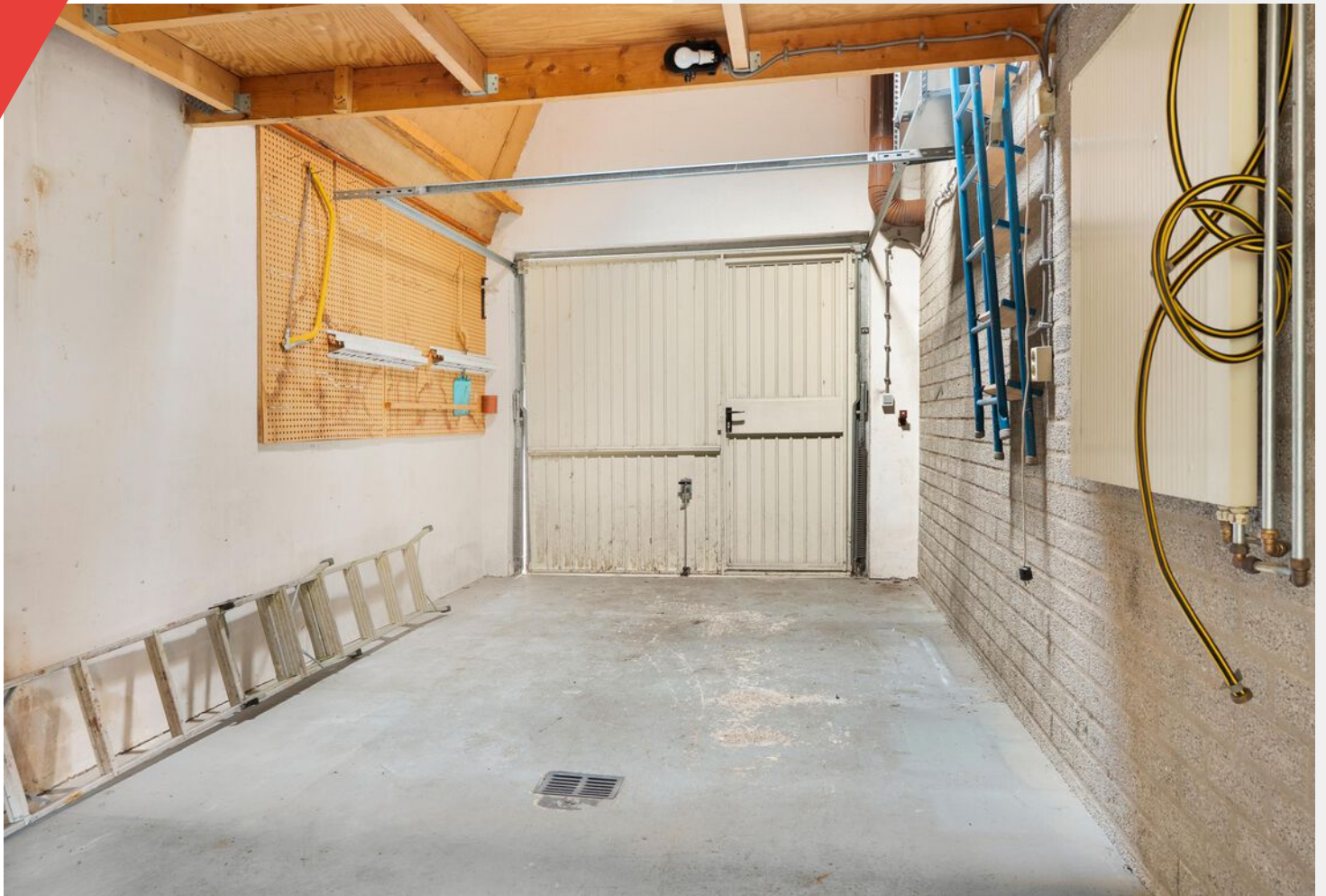




















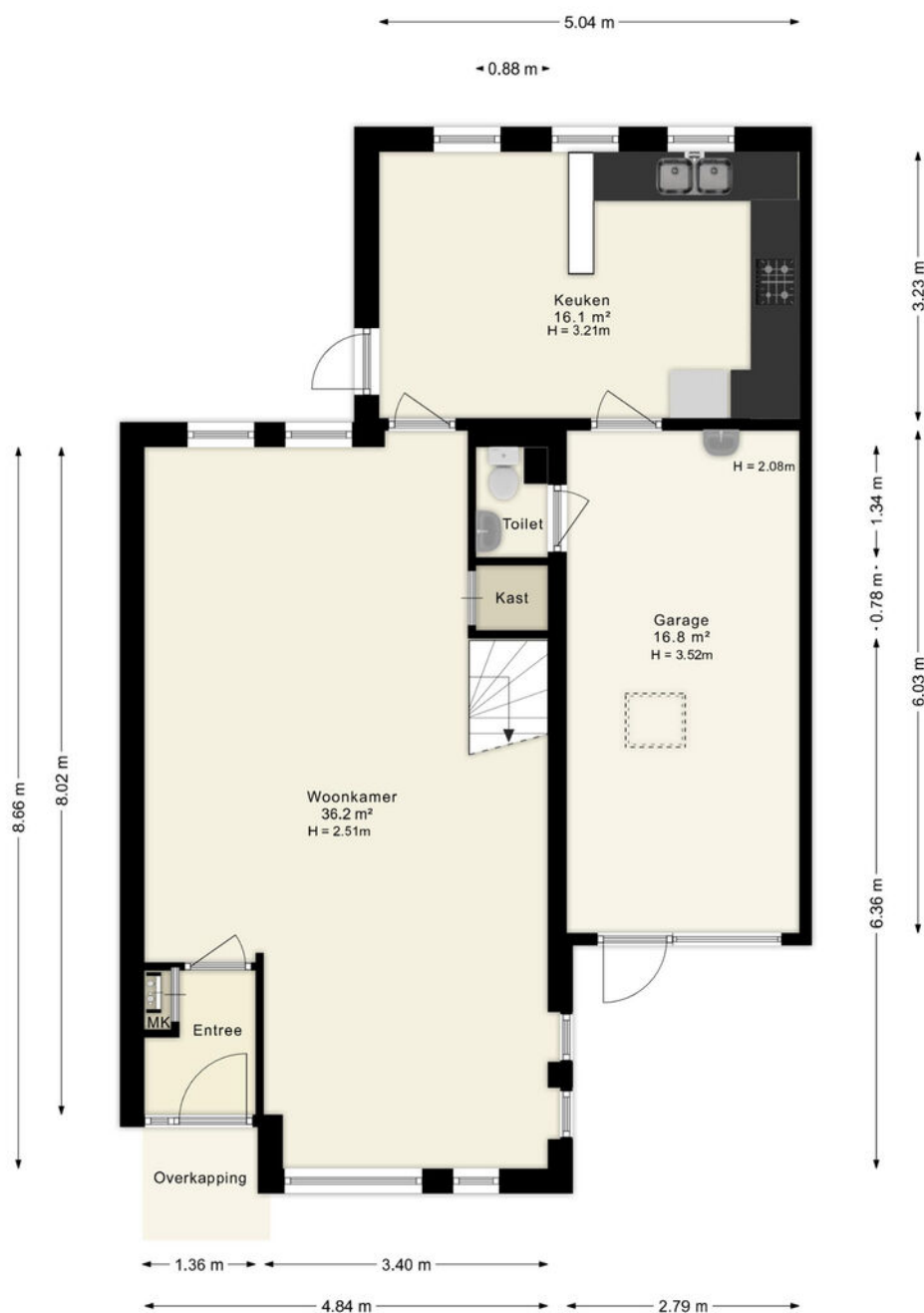






# Plattegrond

## Begane grond



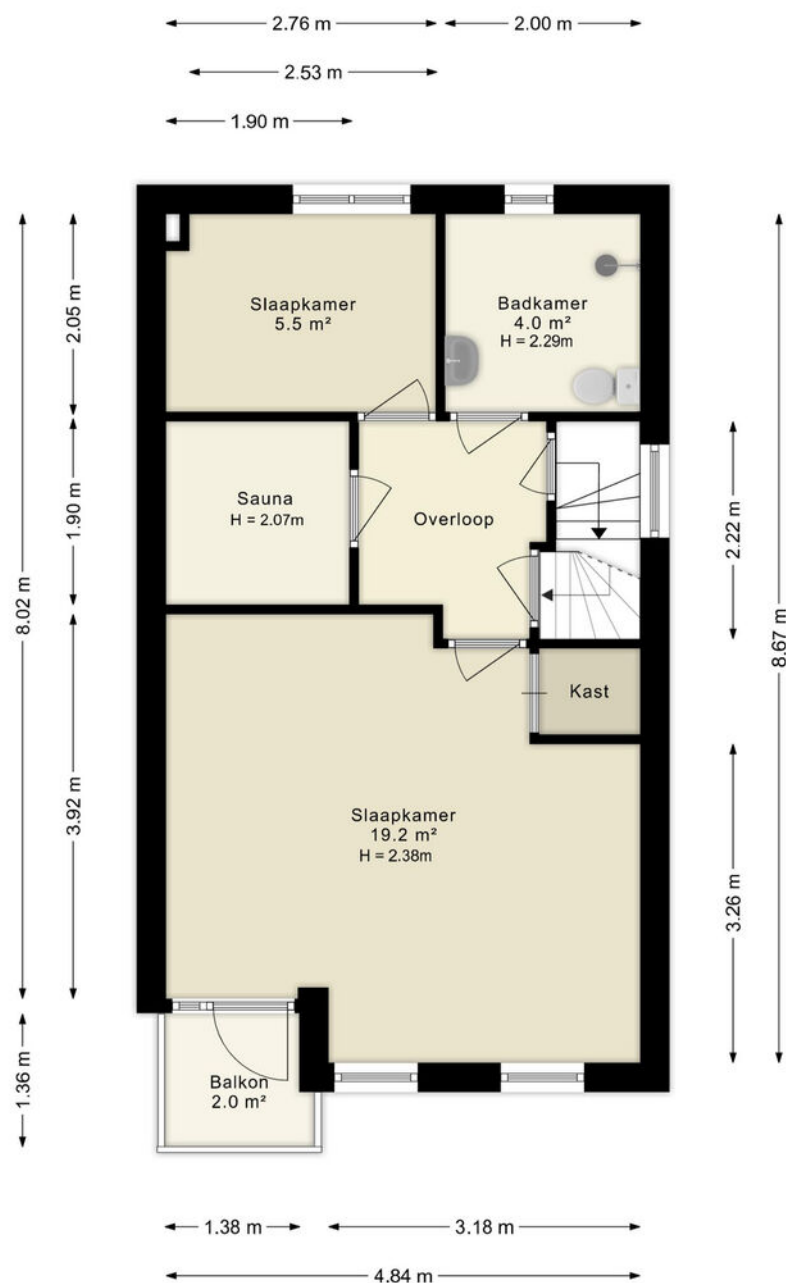
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematoren bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.



# Plattegrond

## Eerste verdieping



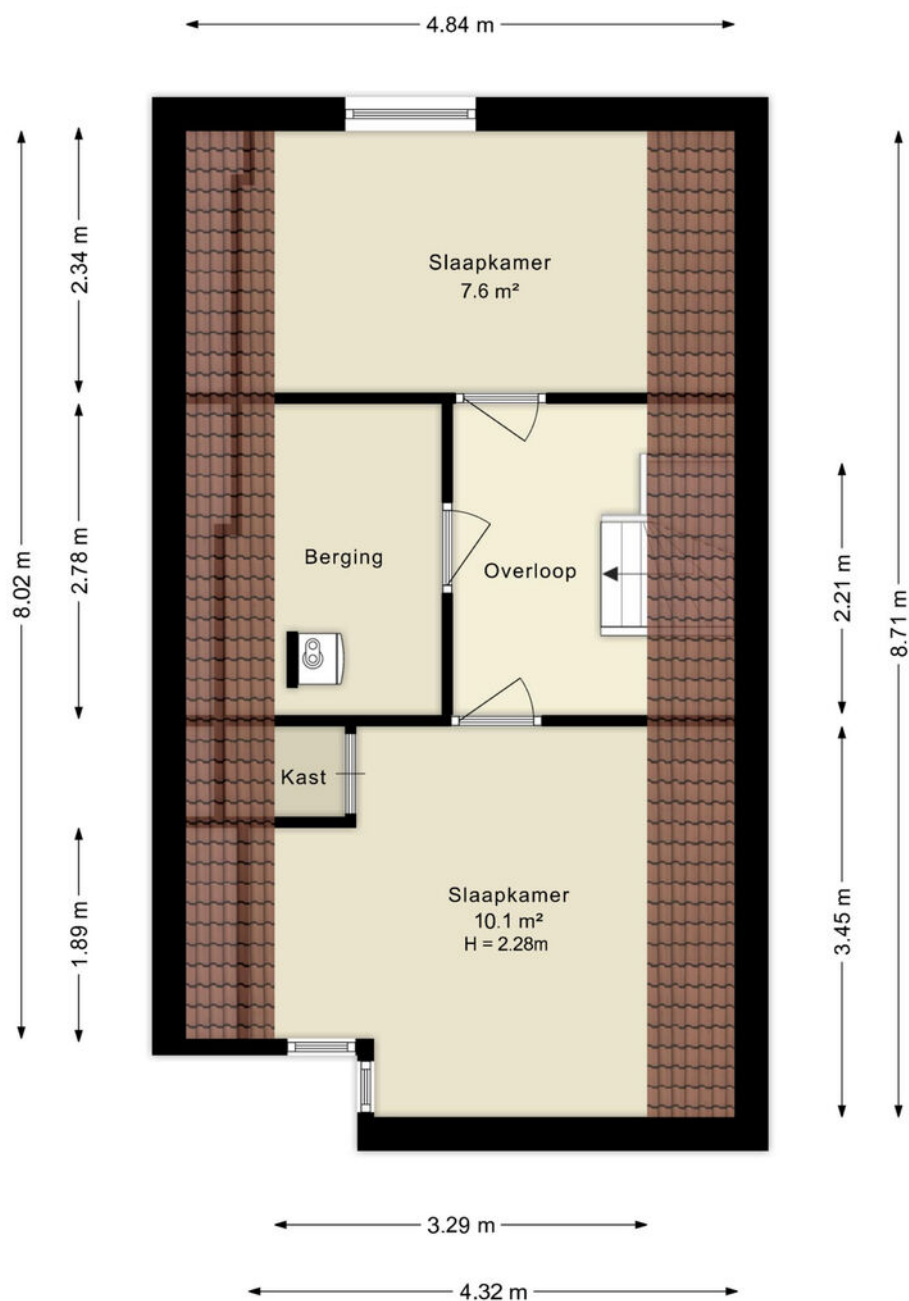
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.



# Plattegrond

## Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.



# Kadastrale kaart

## Kadastrale gemeente: Neede

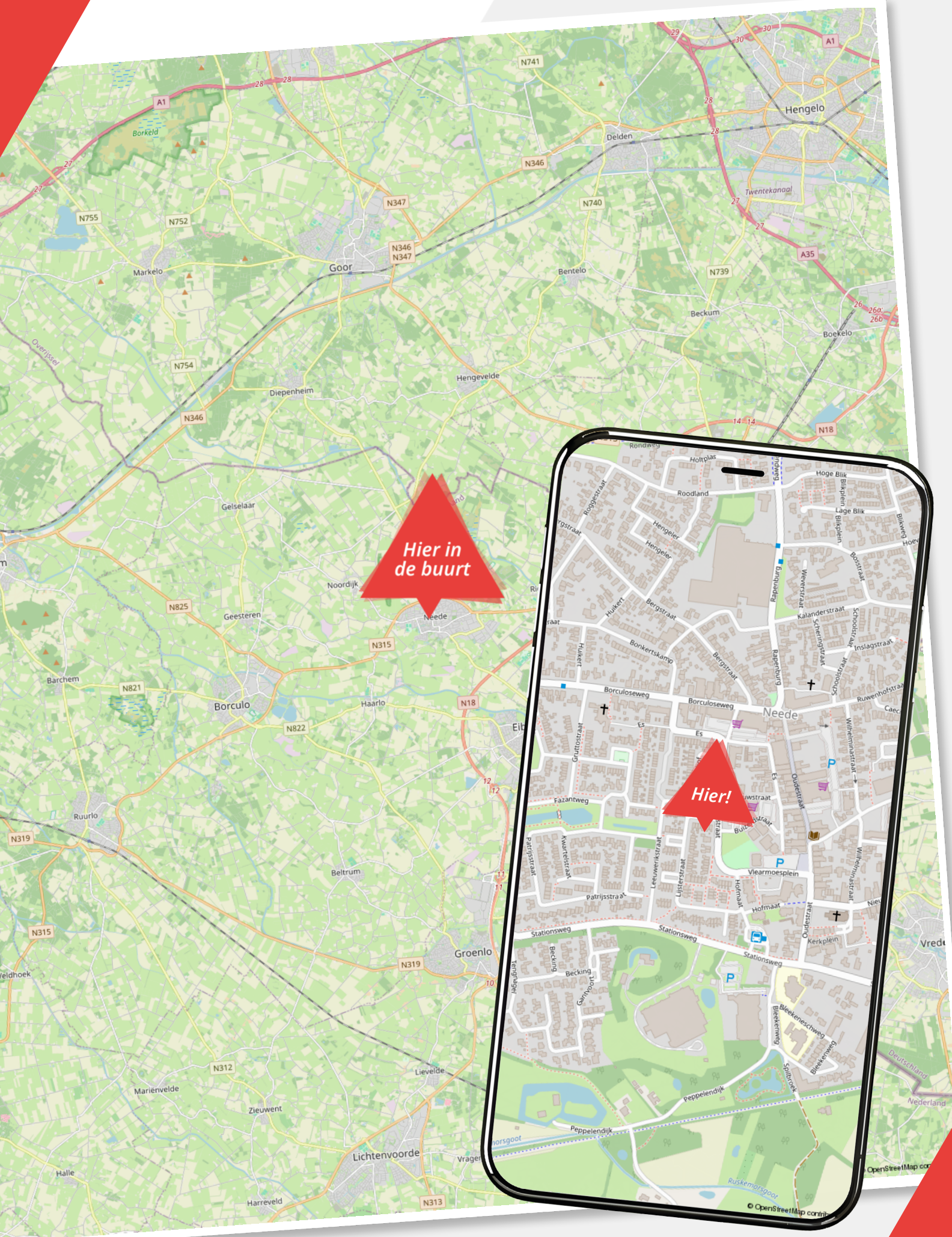
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |                     |       |
|---|----------------------------------|---------------------|-------|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |       |
| 25  | Perceelnummer                    |                     |       |
|   | Huisnummer                       |                     |       |
|   | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Neede |
|   | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | I     |
|   | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 619   |
|   | Bebouwing                        |                     |       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |       |
|   |                                  |                     |       |







## 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

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

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





# 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

#### EIBERGEN

📍 Grotestraat 32  
7151 BD Eibergen  
☎ 0545-47 50 75

#### LICHTENVOORDE

📍 Nieuwmarkt 131  
7131 CZ Lichtenvoorde  
☎ 0544-37 19 79

#### NEEDE

📍 Borculoseweg 1  
7161 GP Neede  
☎ 0545-82 09 98

✉ [info@wormgoor.net](mailto:info@wormgoor.net)  
🌐 [www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net)

