



Vraagprijs
€ 499.000,- k.k.



Woonoppervlakte
222 m²



Perceeloppervlakte
230 m²



Slaapkamers
4



Energie label
A+



ESCHRAND 34
VRAGENDER

WELKOM BIJ

Eschrand 34 in Vragender

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: 222 m²
Perceeloppervlakte: 230 m²
Inhoud: 784 m³
Soort: Eengezinswoning
Aantal slaapkamers 4

Cv-ketel: Atag 2018
Verwarming: C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie: Volledig geïsoleerd

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A+



Bouwjaar
2019



Kamers
5



Omschrijving

& bijzonderheden

Wonen in alle rust, in een jonge en luxe woning, met een weids uitzicht om de hoek én alle comfort van nu. Eschrand 34 in Vragender biedt het beste van twee werelden: modern wooncomfort en het gemoedelijke dorpsgevoel van de Achterhoek.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A+, kunststof kozijnen met HR++ glas, vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping, elf zonnepanelen en airconditioning. Dit alles zorgt voor een comfortabel en energiezuinig woonklimaat, het hele jaar door.

De woning is gelegen aan een ruim opgezet en kindvriendelijk woonhofje in een doodlopende straat. Aan het einde van de straat bevinden zich een speeltuintje en een vrij uitzicht over de omliggende weilanden, wat zorgt voor een rustige en open woonomgeving.

BINNENKOMST

De entree bevindt zich aan de rechterzijde van de woning, onder een strak luifeltje met geïntegreerde spotverlichting. In de ruime hal vallen direct de verzorgde afwerking en rustige kleurstelling op. Vanuit hier is er toegang tot de keuken, de toiletruimte, de meterkast en de trappen naar zowel het souterrain als de verdiepingen.

De toiletruimte is opvallend ruim en modern uitgevoerd en beschikt over een hangcloset, urinoir en fonteintje. De combinatie van lichte en donkere tegels sluit naadloos aan bij de luxe uitstraling van de rest van de woning.

BEGANE GROND – WONEN EN KOKEN

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt ruimte voor een royale zithoek. Dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging valt hier veel daglicht binnen, wat samen met de houtkachel zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer.

Het eetgedeelte vormt het centrale punt van de begane grond en verbindt de woonkamer met de keuken. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners met familie en vrienden.

Aan de achterzijde ligt de open keuken uit 2019, uitgevoerd in een moderne lengte-opstelling met een

donker werkblad en lichte kastfronten. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt veel werk- en kastruimte. De strakke afwerking en prettige lichtinval maken dit een functionele én stijlvolle plek om te koken.

Via openslaande tuindeuren is er direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, uitgerust met een extra keukenblok, spoelbak en kastruimte. Deze ruimte is ideaal als achterom en biedt extra mogelijkheden voor voorraad en huishoudelijke apparatuur.

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS EN BADKAMER

De trapopgang naar de eerste verdieping is uitgevoerd met houten treden, witte balustrades en bijpassende houten leuningen. De open uitstraling en lichte afwerking zorgen voor een ruimtelijk gevoel.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle netjes afgewerkt met een doorlopende vloer en rustige wanden. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastenwand. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en beschikt over een vaste kast, waardoor deze kamer zeer geschikt is als kinder- of werkkamer. De derde slaapkamer is ruim bemeten, praktisch ingedeeld en ideaal als logeerkamer, kinderkamer of thuiswerkplek.

De badkamer uit 2019 is modern en compleet ingericht. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, een ligbad, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. De combinatie van lichte wandtegels en donkere accenten geeft de badkamer een luxe en tijdloze uitstraling. Daglicht en ventilatie zorgen voor extra comfort.

TWEDE VERDIEPING – EXTRA RUIMTE EN COMFORT

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze open ruimte is strak afgewerkt en voorzien van een dakkapel aan de voorzijde, waardoor er volop daglicht binnenkomt. De nette vloerafwerking en inbouwspots maken deze verdieping direct gebruiksklaar.

Omschrijving & bijzonderheden

Deze verdieping is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte. In het trapgat tussen de eerste en tweede verdieping is een airconditioning geplaatst, die zorgt voor aangename verkoeling in de zomer en extra comfort in de winter dankzij de verwarmingsfunctie.

SOUTERRAIN – MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Het souterrain bestaat uit twee ruime vertrekken, beide voorzien van daglicht, elektra en een nette donkere plavuizenvloer. Dankzij de goede hoogte en verzorgde afwerking is deze verdieping geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals een speelruimte voor kinderen, een thuisgym, een kantoor aan huis, een hobbyruimte of extra opslagruimte.

BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het oosten en verzorgd aangelegd met een ruim terras, gazon en groene borders. Achter in de tuin bevindt zich de in 2020 geplaatste vrijstaande houten overkapping met spotverlichting en berging. Dit is een heerlijke plek om beschut te zitten en tot in de avonduren van de tuin te genieten.

De tuin is bereikbaar via de zijkant van de woning, de bijkeuken en de keuken, wat zorgt voor extra gemak en een fijne achterom.

LIGGING

Eschrand 34 is gelegen in een rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk in Vragender. De doodlopende straat en het nabijgelegen speeltuintje maken dit een ideale woonomgeving voor gezinnen. De basisschool ligt tevens ook om de hoek.

Vragender beschikt over een fijne dorpsgemeenschap en ligt op korte afstand van Lichtenvoorde, waar alle dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen, sportverenigingen en horeca aanwezig zijn.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 222 m²
- Perceeloppervlakte ca. 230 m²
- Energielabel A+ en volledig geïsoleerd met vloer-, dak- en muurisolatie
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond, eerste verdieping en een houtkachel in de woonkamer
- 11 zonnepanelen geplaatst in 2020
- Airconditioning tussen de eerste en tweede verdieping

VRAAGPRIJS: € 499.000,- 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.

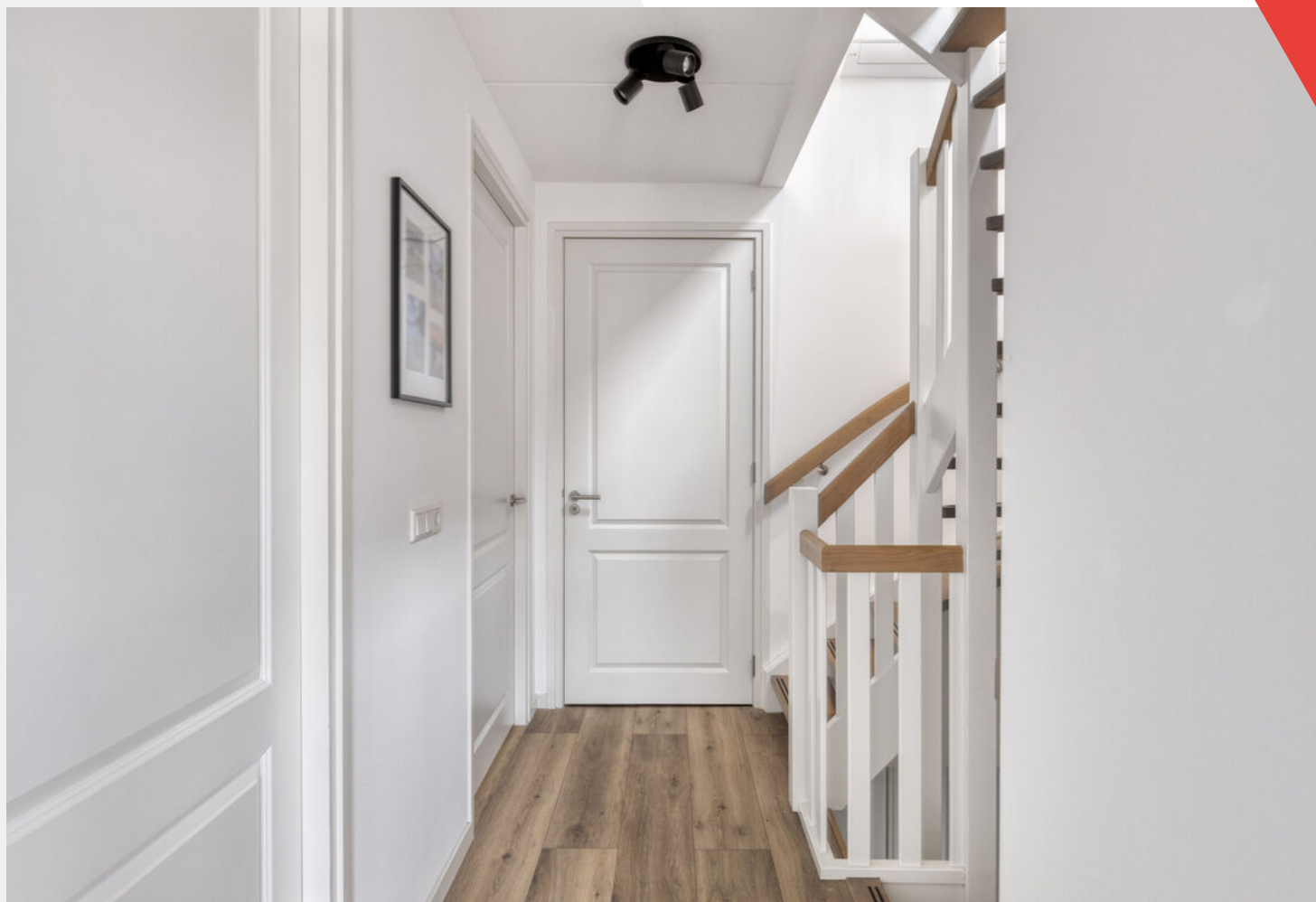




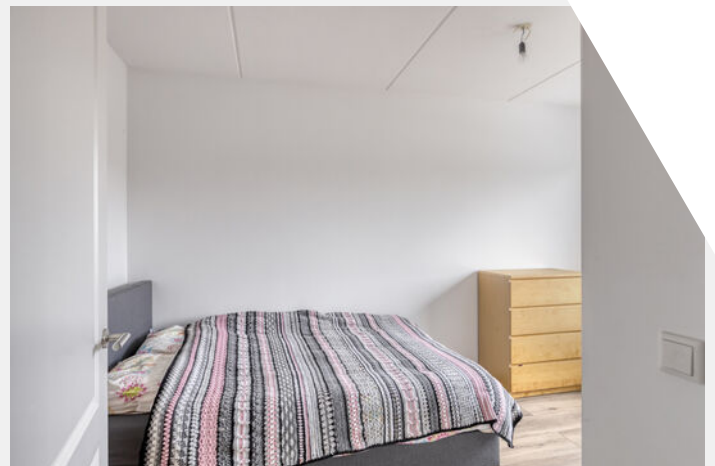












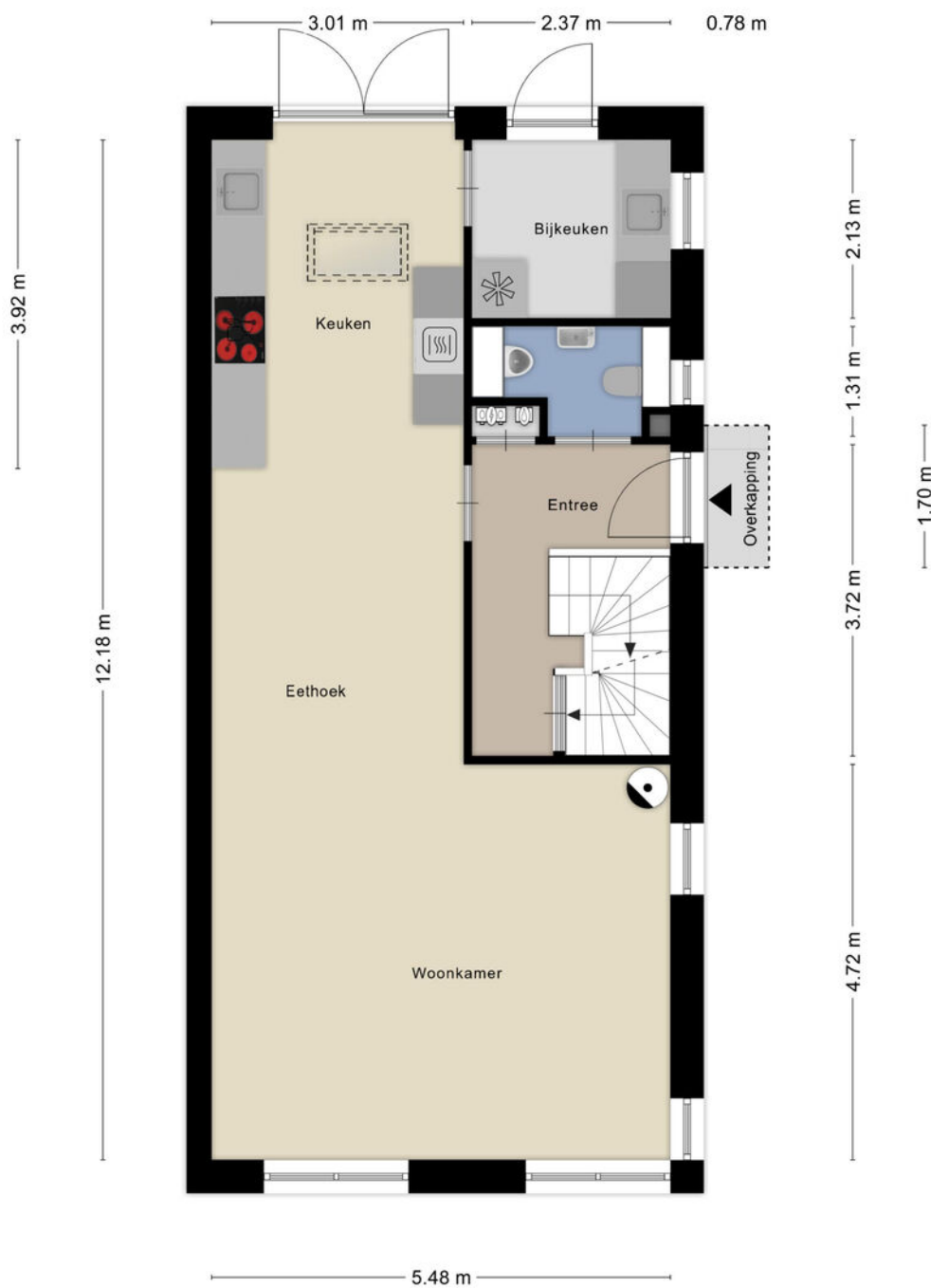






Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

Eerste verdieping



2.83 m 2.55 m

2.35 m 3.02 m



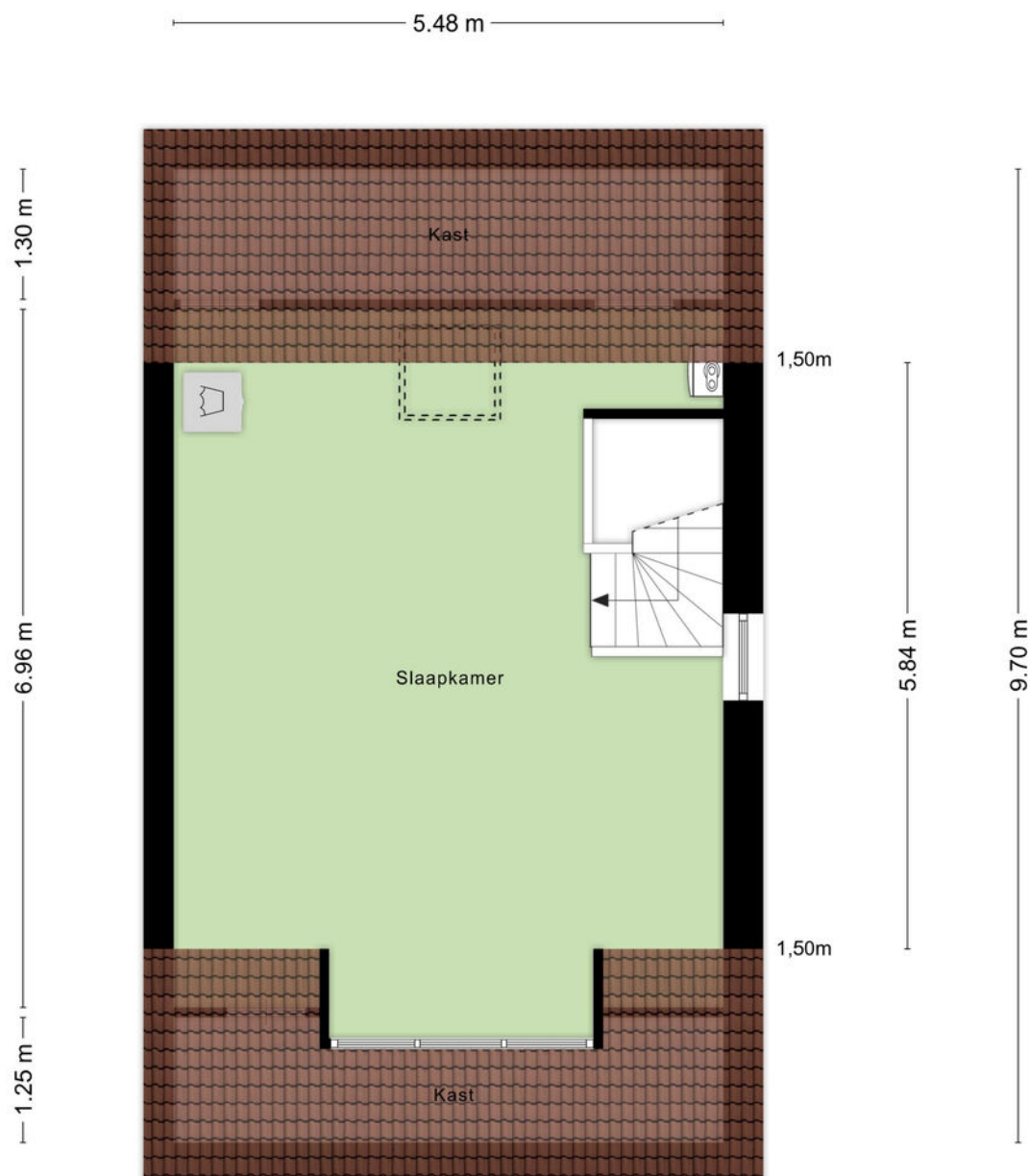
2.94 m 2.43 m

5.48 m

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

Plattegrond

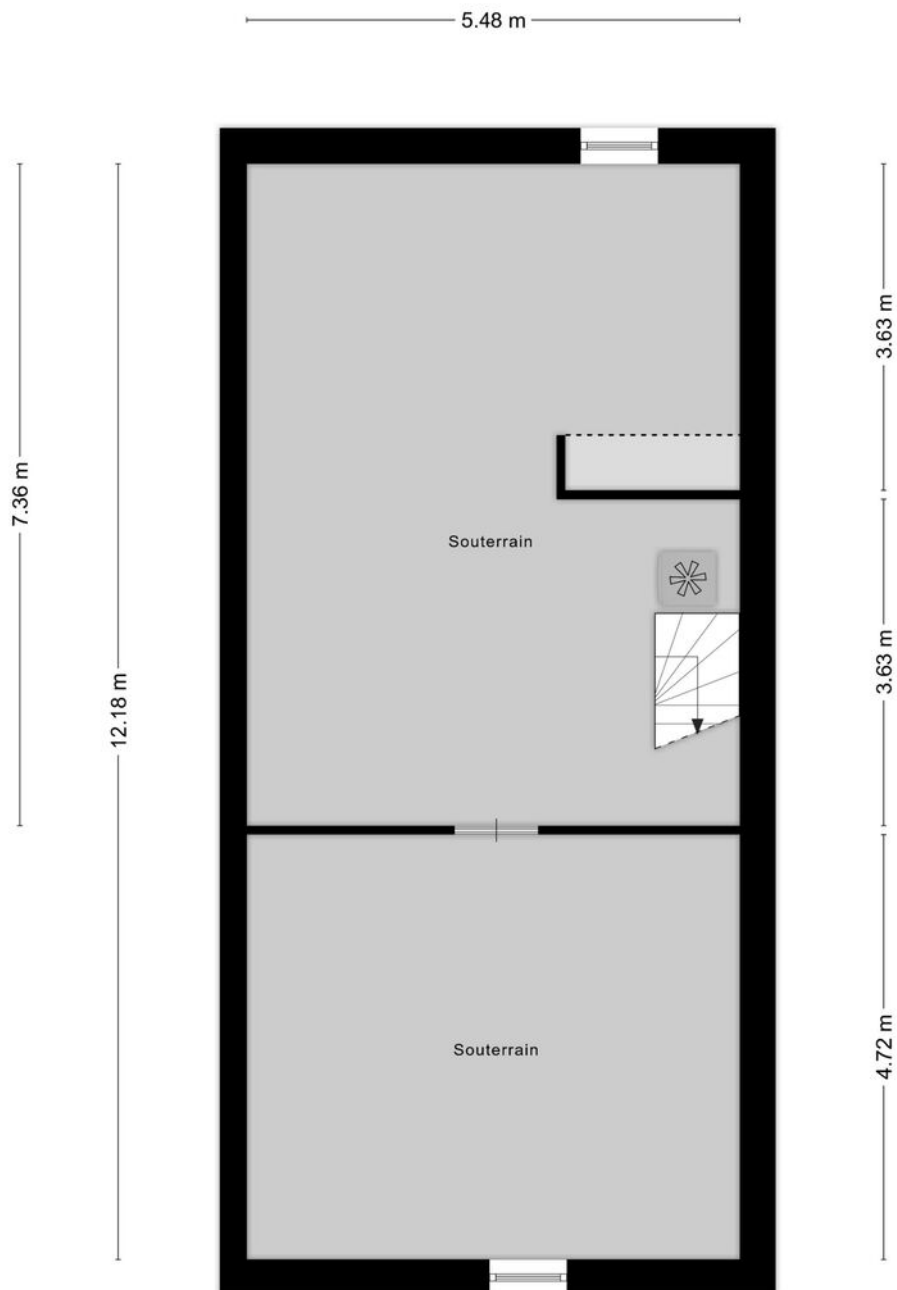
Tweede verdieping



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

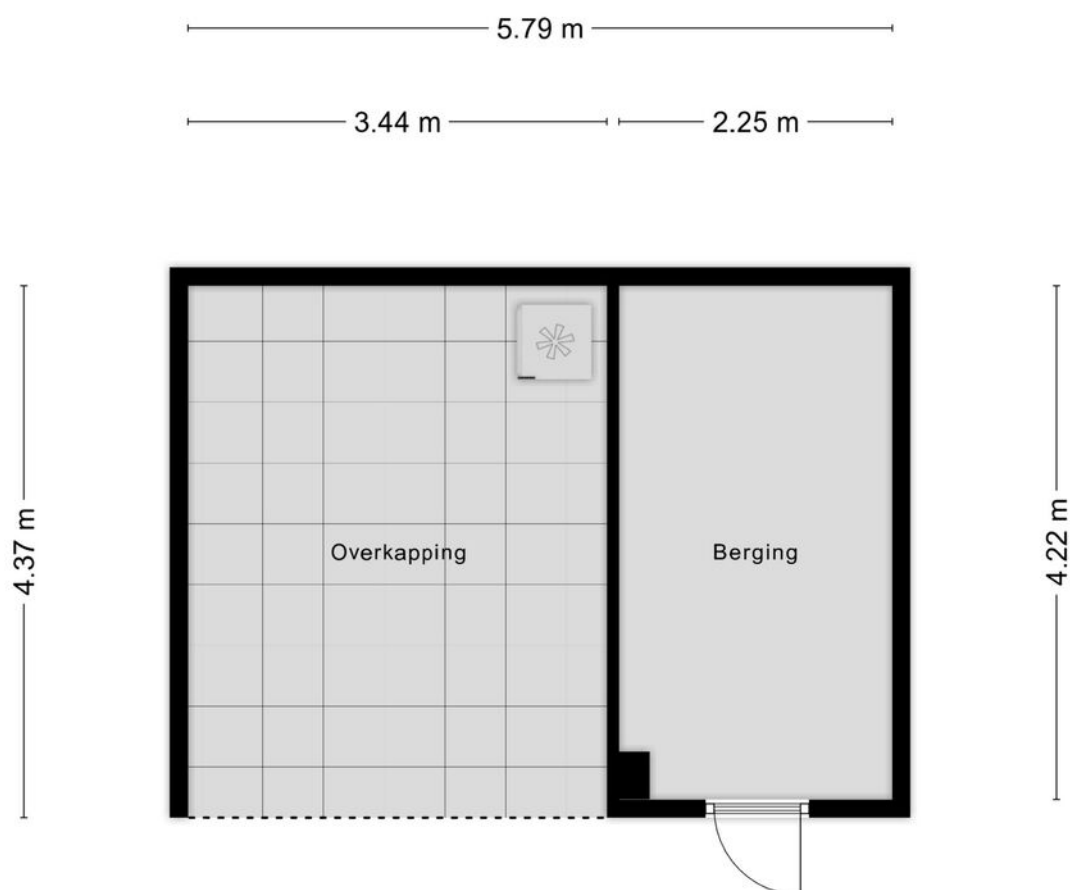
Plattegrond

Souterrain



Plattegrond

Overkapping/Berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Lichtenvoorde

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

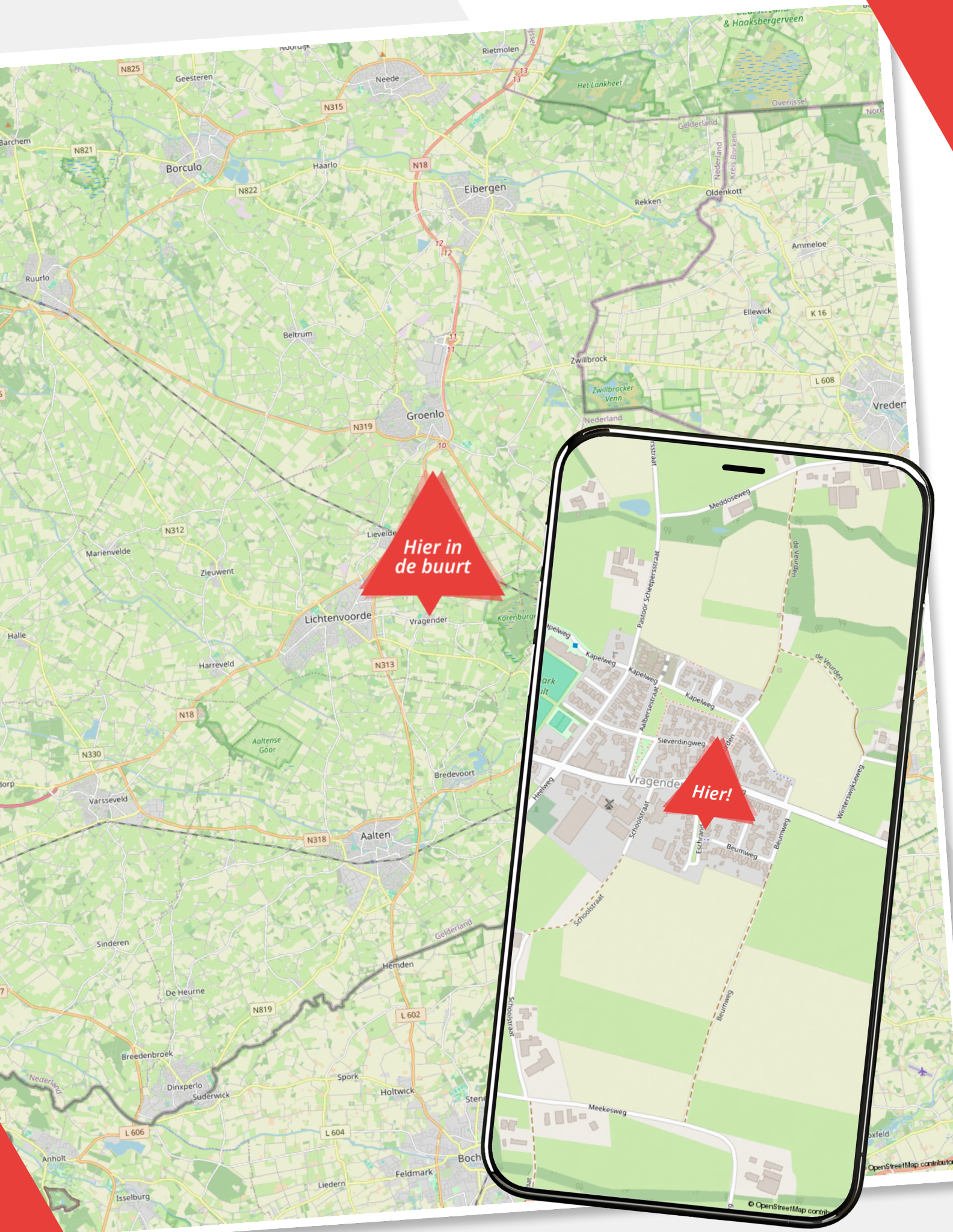


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Lichtenvoorde
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4761
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 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.

kadaster



Lijst van zaken

Eschrand 34

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
- PVC			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			






Lijst van zaken

Eschrand 34

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Losse koelkast			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/schermb)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			

Lijst van zaken

Eschrand 34

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Losse kast berging buiten			
Tuin - Overig			
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 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. 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.

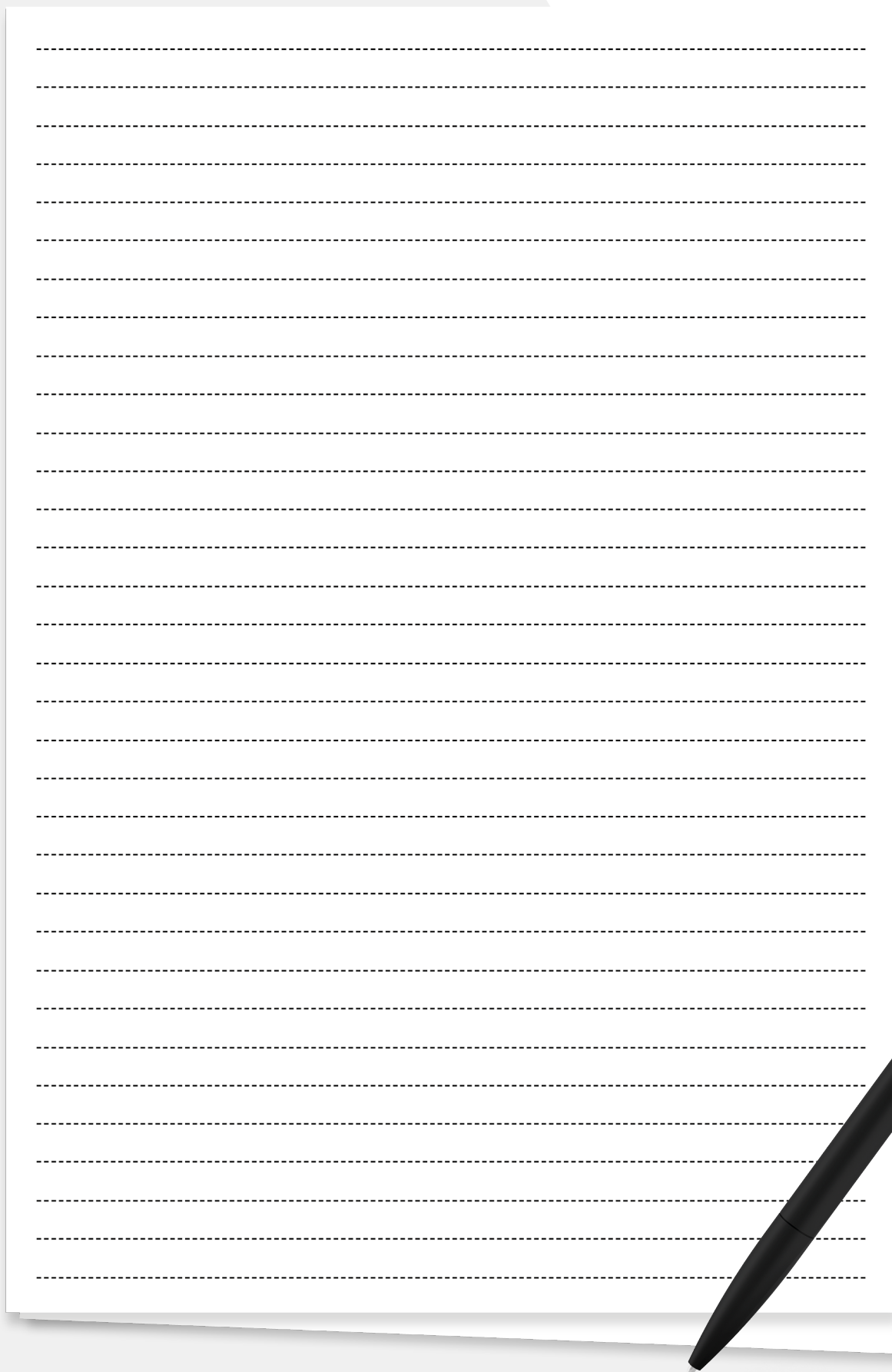
Notities

Ben jij al verkocht?

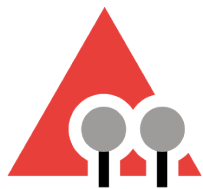
Noteer hier jouw vragen
en/of opmerkingen
over de woning.

WORMGOOR
LAND & WATER

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

