

ONTDEK

LEMMENESWEG 2 in **WINTERSWIJK MEDDO**



Fraai gelegen
woonboerderij 'Willink'
in het rustige, groene Meddo
bij Winterswijk

Met een authentieke
schoppe (schuur),
extra schuren
en een klein weilandje

Vraagprijs
€ 629.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Kijk eens rond...
- 14** Buiten
- 18** Plattegronden
- 30** Kadastrale kaart
- 31** Meetrapport
- 32** Energielabel
- 33** Over Winterswijk
- 34** Dit is Winterswijk
- 35** Over Ons
- 36** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 629.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

113 m²

BOUWJAAR

1880

PERCELOPPERVLAKE

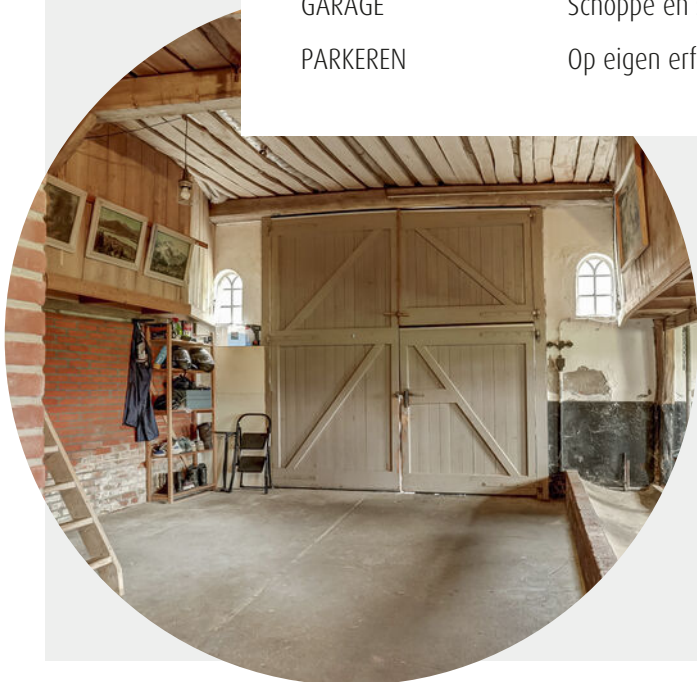
2750 m²

INHOUD

1027 m³



SOORT WOONHUIS	Woonboerderij
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2, waarvan 1 zolder
KAMERS	5, waarvan 3 slaapkamers
ENERGIELABEL	E
ISOLATIE	Isolerende beglazing, vloerisolatie
VERWARMING	C.V., en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
WARM WATER	via C.V. (Intergas HRE 36/30)
GARAGE	Schoppe en schuren
PARKEREN	Op eigen erf



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Gelegen op fraaie, rustige en groene locatie
- Met bijbehorend: authentieke schoppe, extra schuren, klein weilandje
- Glasvezel aanwezig en aangesloten op riool
- Mogelijkheid om alles naar eigen wens in te vullen
- Gebruiksoppervlakte van 113 m² met het achterhuis en de zolder erbij snel te vergroten

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Tom Schreurs

Directeur-Partner / Register Makelaar / Register Taxateur / NVM-lid

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

tomschreurs@thomapost.nl



LOCATIE

Woonboerderij 'Willink' is gelegen in een rustige, natuurlijke omgeving in het prachtige Achterhoekse coulissenlandschap. Op korte afstand ligt de fraaie recreatieplas 't Hilgelo en net over de grens in Duitsland vind je het Zwillingbrocker venn; een uniek natuurgebied waar je zelfs flamingo's aantreft. De rustzoeker en de fiets- en wandelliefhebber komen hier volop aan hun trekken met diverse wandel- en fietspaden door het natuurlijke landschap. Winterswijk en ook Meddo kent een rijk en actief verenigingsleven. Naoberschap is bovendien hier nog heel gewoon. Winterswijk heeft veel voorzieningen zoals een goed aangeschreven streekziekenhuis, een schouwburg, een treinverbinding naar Arnhem en naar Zutphen, een goed bezocht en gevarieerd winkelcentrum en een breed scala aan voortgezet onderwijs. In de kern van Meddo is op loopafstand bovendien een basisschool. Winterswijk is een dorp met stedelijke faciliteiten. Bovendien ben je binnen een mum van tijd op de uitvalswegen met steden als Doetinchem, Enschede en het Duitse Bocholt binnen handbereik.

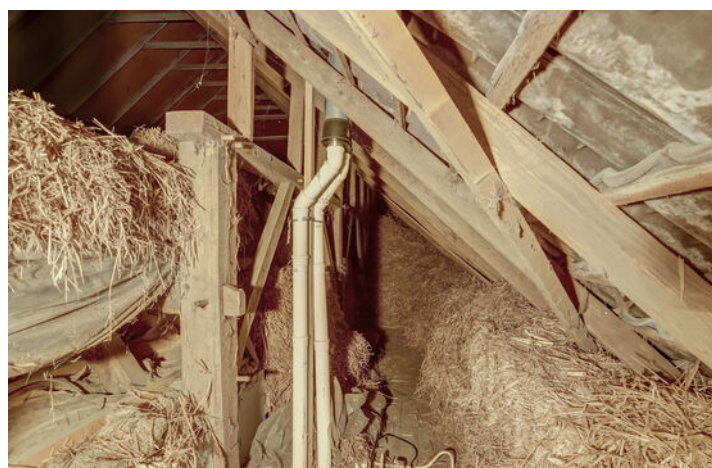
Deze fraai gelegen woonboerderij ligt op een mooi perceel in het rustige en groene Meddo bij Winterswijk. De woning in het voorhuis bestaat uit een woonkamer, een keuken met eetkamer, drie slaapkamers, twee badkamers en een kantoor. Het achterhuis bestaat uit de oorspronkelijke 'deel' met een toegang tot de verdieping/zolder. Ook beschik je nog eens over een authentieke schoppe (schuur), nog wat extra schuren en een klein weilandje. Te veel om op te noemen eigenlijk. Dit huis moet je daarom echt met eigen ogen komen bekijken.



KIJK EENS ROND...

'Op de boer kom je achterom' waardoor we ook hier beginnen op de deel. Deze ruimte is nog redelijk origineel met een toegang via de 'hilde' tot de hooizolder. De zolder is verder niet ingedeeld en niet geïsoleerd.



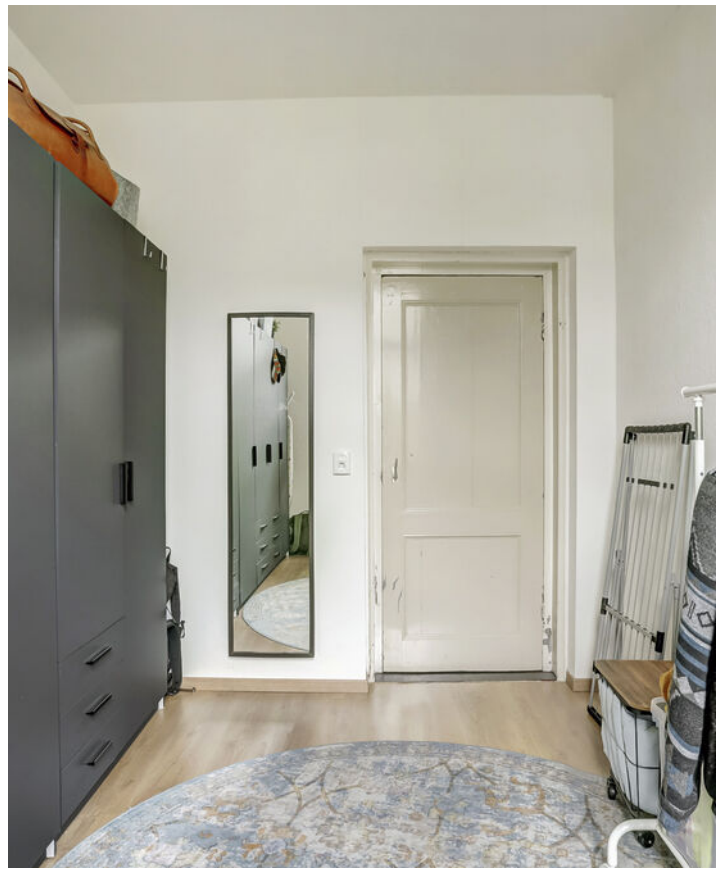


Het voorhuis is circa 12 jaar geleden gedeeltelijk gemoderniseerd en geïsoleerd. Met een woonkamer, keuken/eetkamer, drie slaapkamers, twee badkamers en een kantoor is de woning behoorlijk compleet. Er is nog het nodige te doen maar het geeft je wel de kans om de woning naar je eigen hand te zetten.













BUITEN

Woonboerderij 'Willink' is gelegen op een mooi perceel. Het erf bestaat uit een halfverharding en geeft toegang tot de authentieke schoppe met fraaie gebinten. Tevens staan er nog wat schuren op het erf voor extra berg-/stallingsruimte. Achter de schoppe en de schuren is nog een klein weilandje. De tuin is aan de zij- en voorkant van het huis; dit is tevens de zonkant. De tuin geeft veel privacy en bovendien kijk je hier heerlijk over de weilanden weg.

Kom kijken bij 'Willink' en laat je verrassen!









PLATTEGROND



Begane Grond

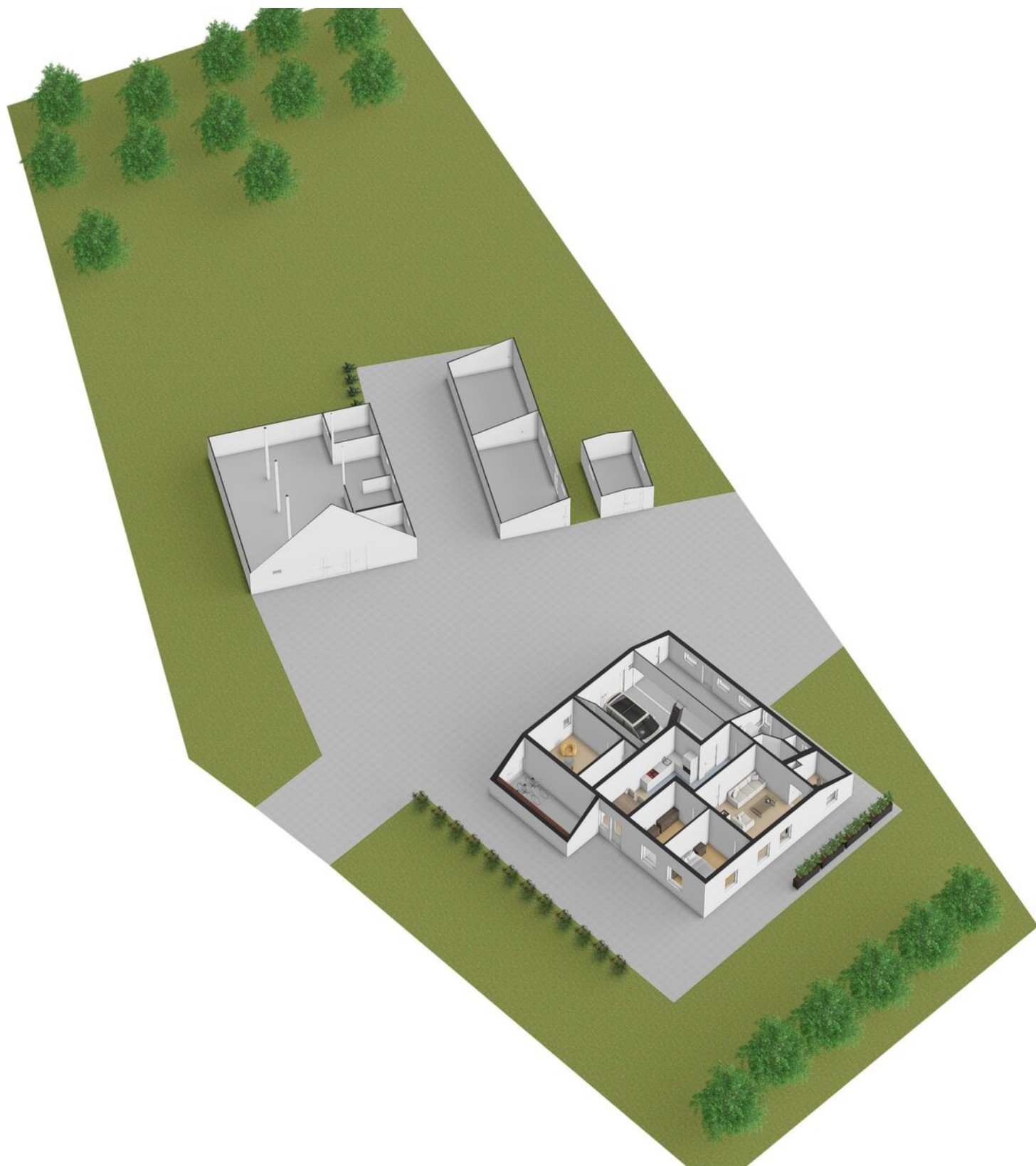
PLATTEGROND



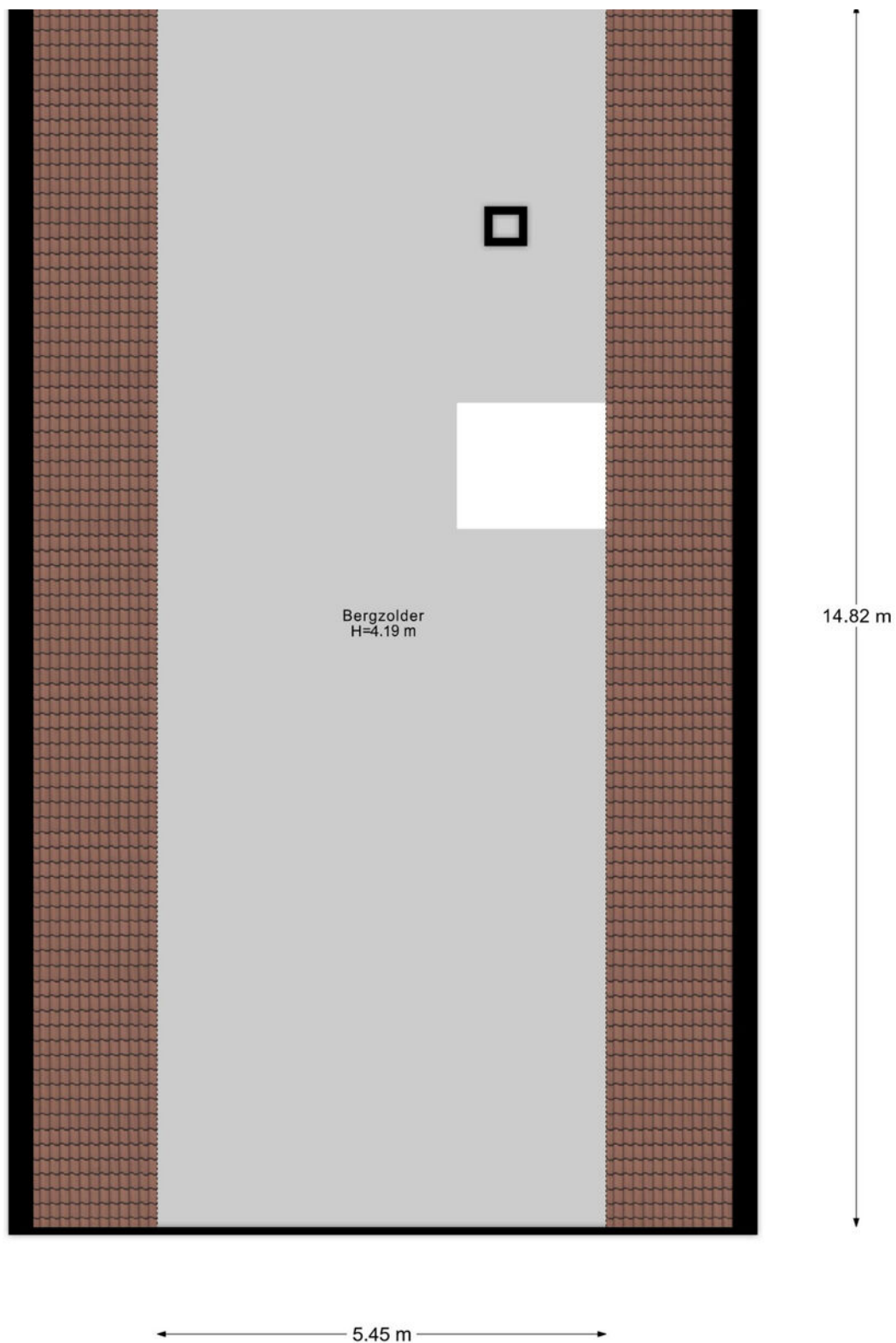
PLATTEGROND



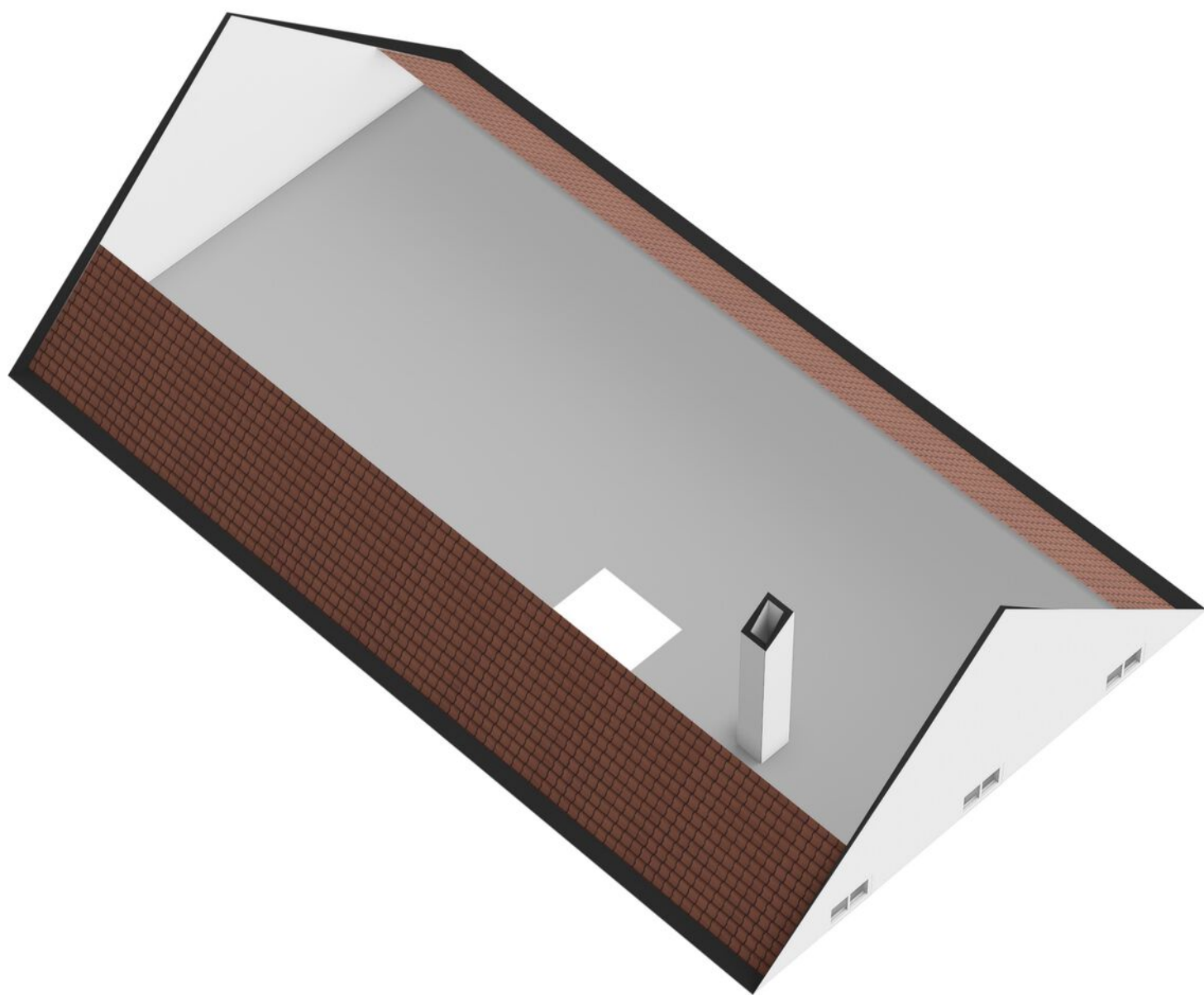
PLATTEGROND



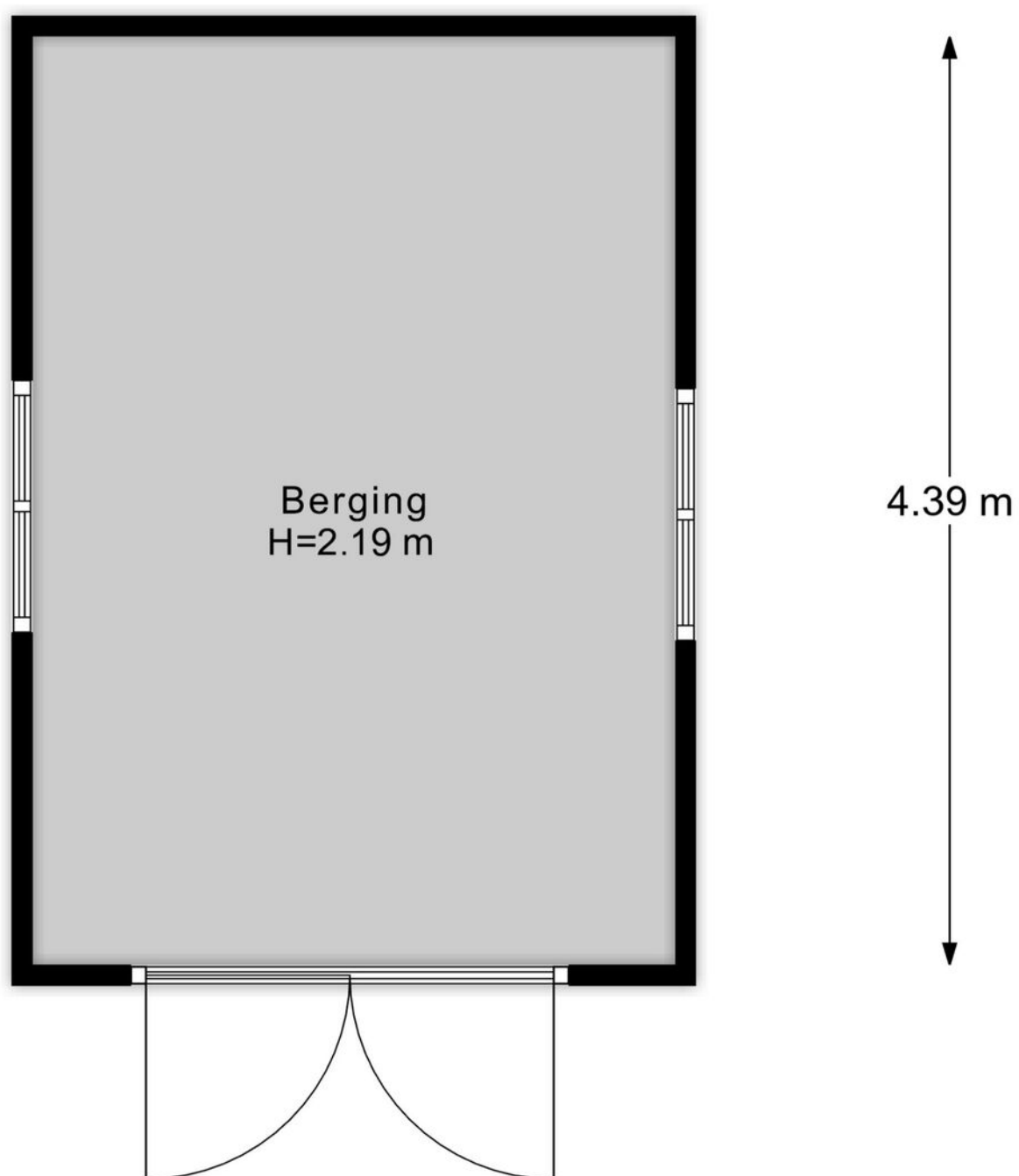
PLATTEGROND



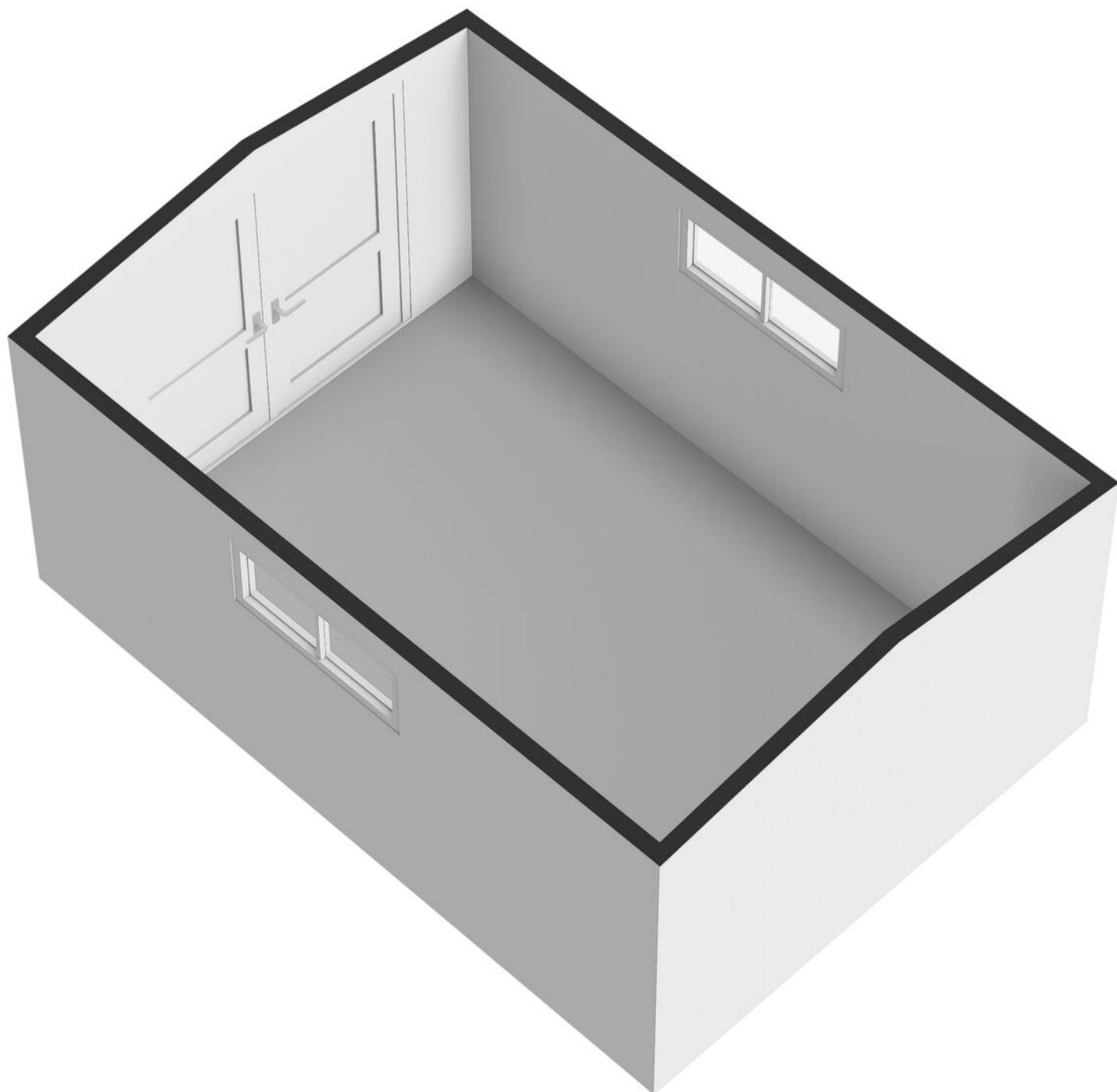
PLATTEGROND



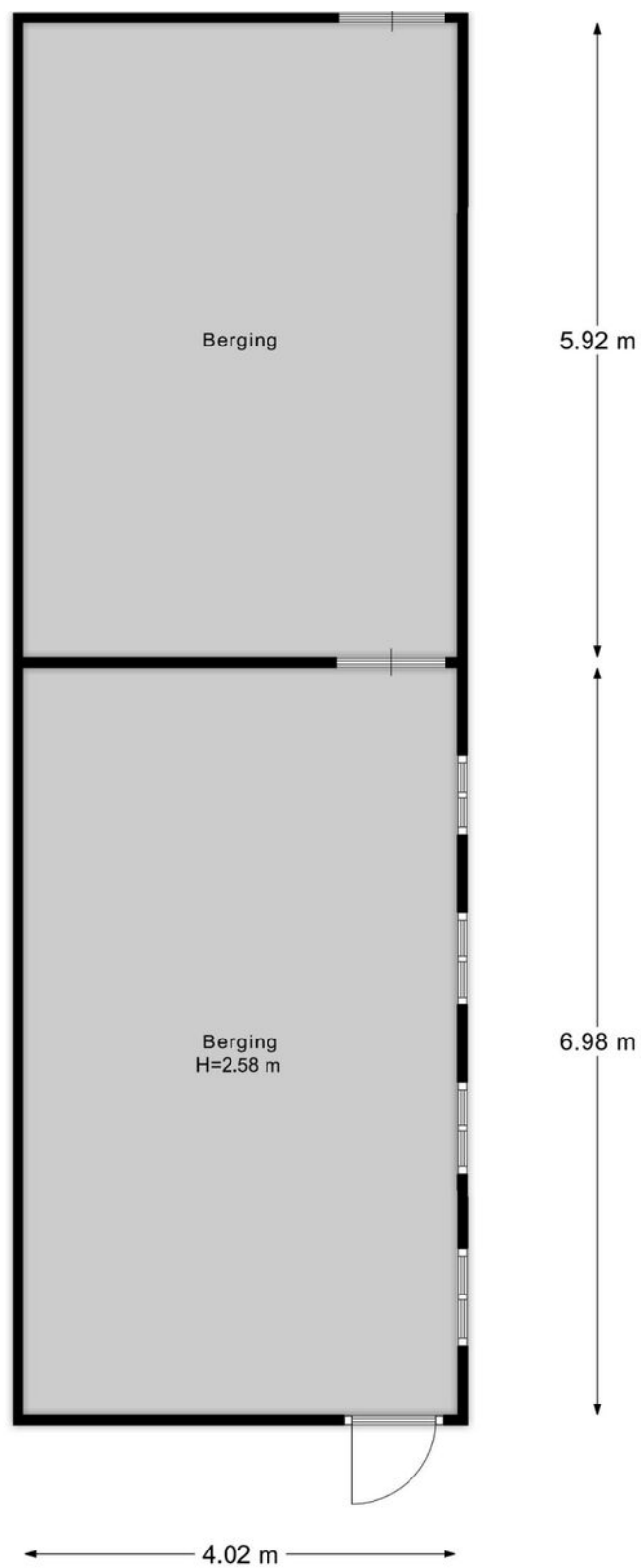
PLATTEGROND



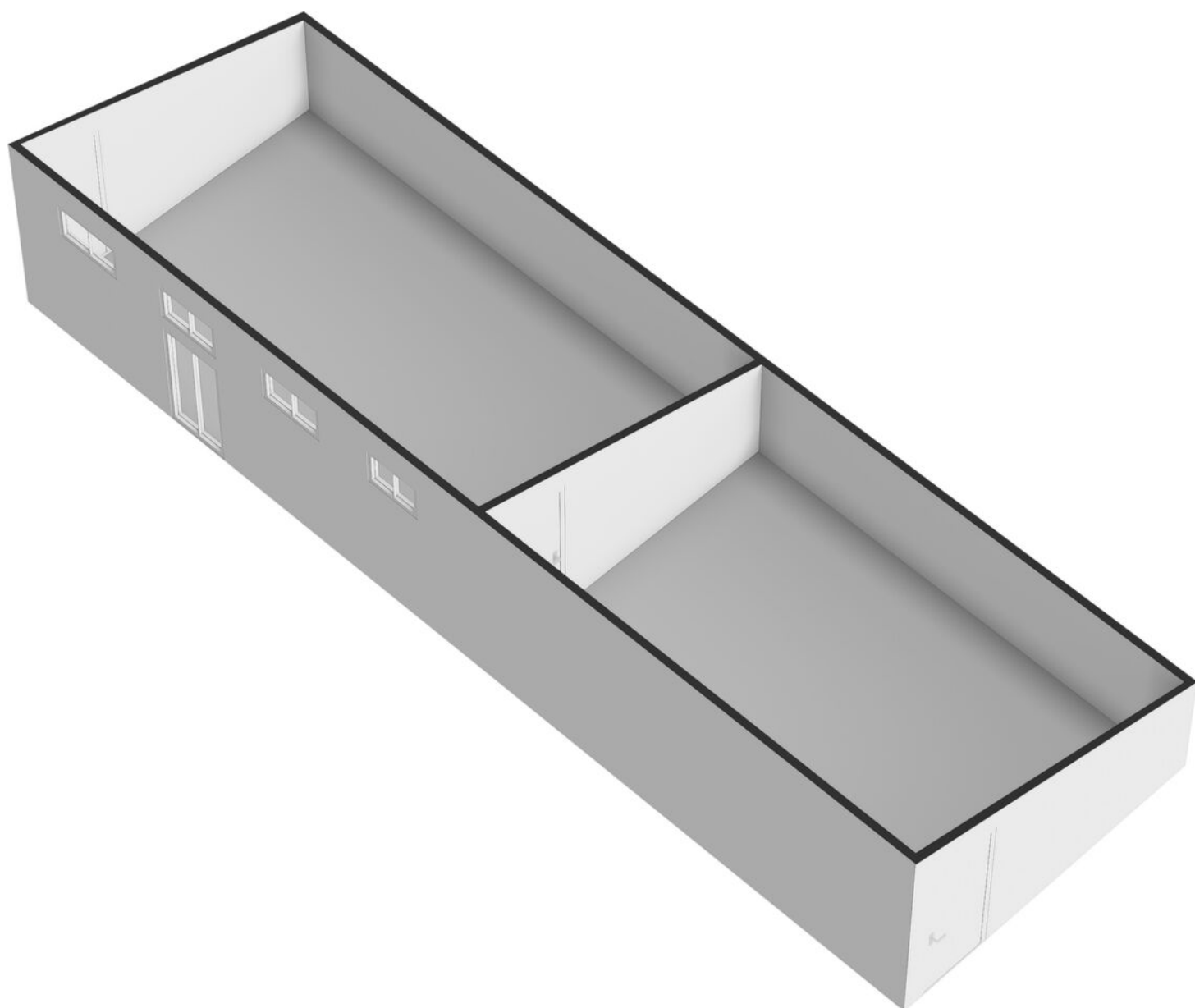
PLATTEGROND



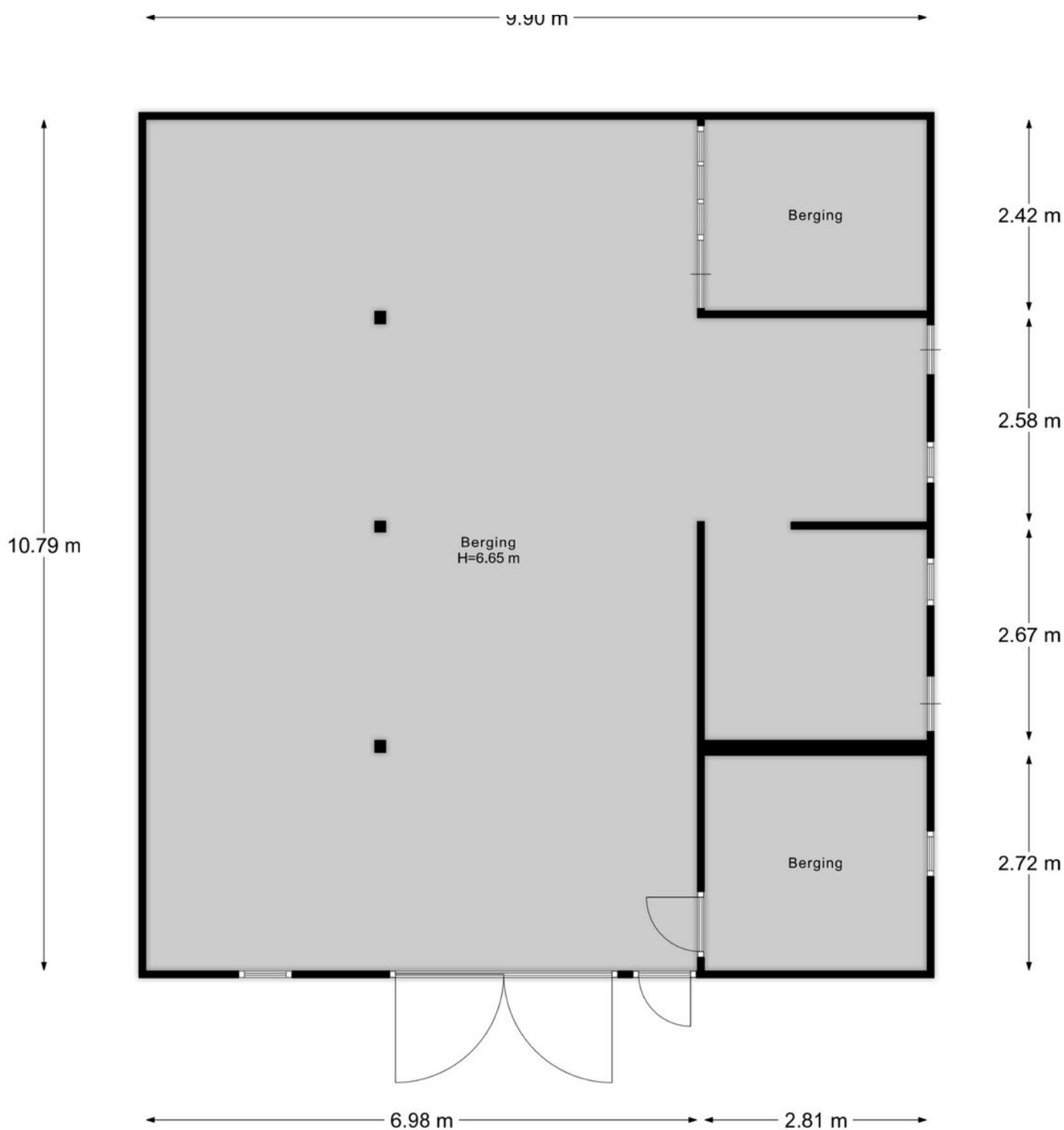
PLATTEGROND



PLATTEGROND

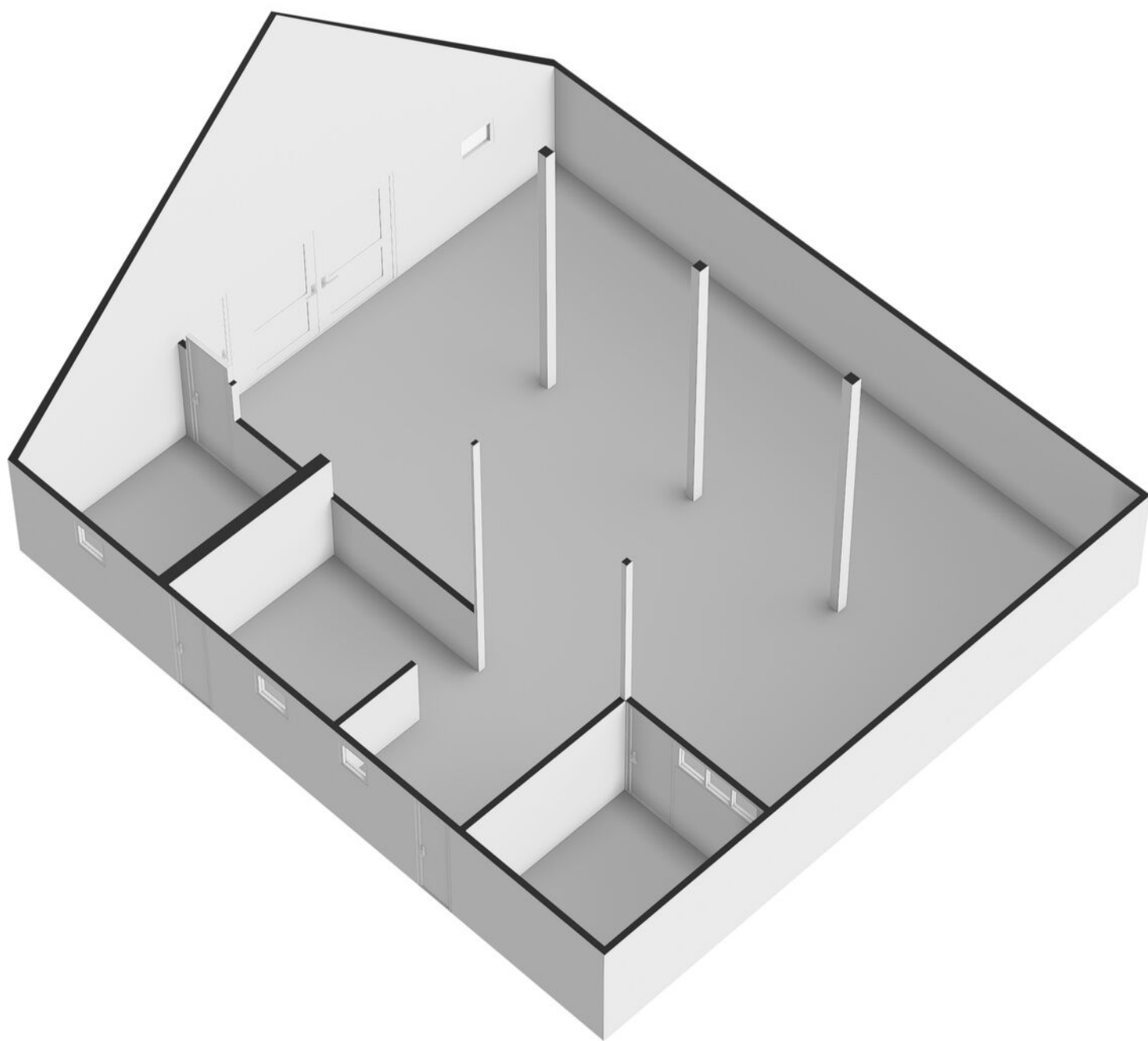


PLATTEGROND



Berging 3

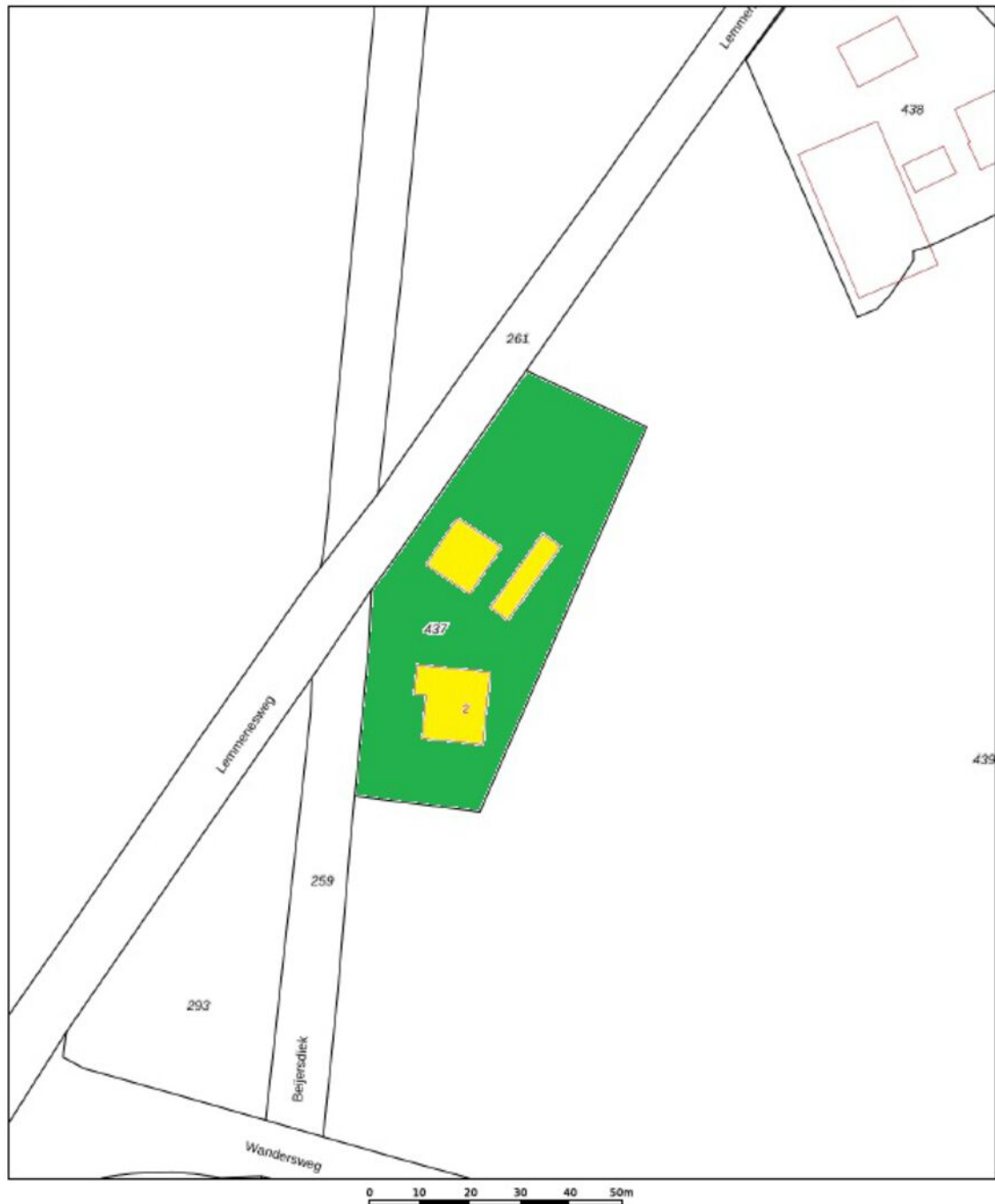
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lemmenesweg 2



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie P	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 437	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 27 augustus 2025
De bevrager 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 databankrecht.

MEETRAPPOR

Meetrappor

Lemmenesweg 2, 7104 DE WINTERSWIJK MEDDO

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	113.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	174.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	61.0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	80.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	80.7	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	13.4	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	52.8	M ²

5e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	106.8	M ²

Totaal	Woonhuis	
@gebruiksoppervlakte Wonen	113	M ²
@gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	142	M ²
@gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
@gebruiksoppervlakte externe bergruimte	173	M ²
Bruto inhoud woning	1027	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 19-09-2025



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
588116648

Datum registratie
24-09-2025

Geldig tot
17-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Lemmenesweg 2
7104DE Winterswijk Meddo

BAG-ID: 029401000408160

Details aanduiding

Bouwjaar 1880
Compactheid 2.83
Vloeroppervlakte 84m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

W.J.M. Laponder

Vakbekwaamheidsnummer

1104.2584.8478

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijtnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende Instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

OVER WINTERSWIJK



Dorpsgevoel

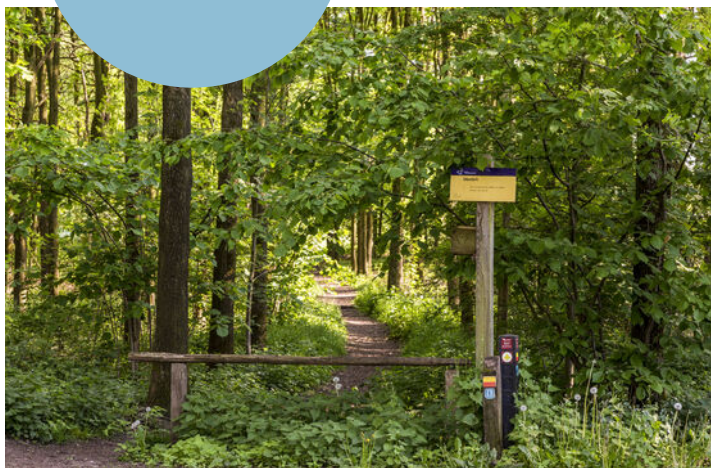
Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

Als gemeente telt Winterswijk circa 29.000 waarbij de woonplaats Winterswijk ruim 23.000 inwoners telt. De regio staat bekend om het dorps- en gemeenschapsgevoel.

RUST EN RUIMTE

In Winterswijk heb je rust en ruimte. In de omgeving is het Nationaal Landschap Winterswijk gelegen, een prachtig natuurgebied waar veel wandel- en fietsroutes doorheen lopen. Het karakteristieke centrum heeft een sfeervol winkelcentrum, gastvrije horecagelegenheden en een lokaal bedrijfsleven dat bruist van ambitie. Een heerlijke plek om te wonen en werken!

Rust en
ruimte



Levendig centrum



HET FRAAIE LANDSCHAP

Winterswijk ligt in de Oost-Achterhoek tegen de Duitse grens en is een dorp met circa 29.000 inwoners. De kern wordt omringd door 9 verschillende buurtschappen en een kenmerkend coulisselandschap; een erkend Nationaal Landschap dat door de eeuwen heen door de boeren is vormgegeven en onderhouden. Akkers, weilanden, bossen, houtwallen, beekjes,

boerderijen en vrij toegankelijke landgoederen wisselen elkaar af in dit fraaie landschap. Winterswijk kent vele wandel- en fietspaden. Voor ruiters, aangespannen rijden en mountainbikers zijn er talloze mogelijkheden. Ook de steen- en kalkgroeve, het Korenburgerveen, het Wooldseveen en het Mondriaanmuseum zijn een bezoek meer dan waard.

DIT IS WINTERSWIJK

‘Prachtig dorp met een schitterend buitengebied en stadse faciliteiten.’



Het centrum van Winterswijk is een levendig centrum met een grote variatie aan winkelaanbod en gezellige horecazaken. Veel terrassen liggen op de markt, rondom de imposante Jacobskerk. Op woensdagmorgen en zaterdag is er een drukbezochte warenmarkt. Winterswijk heeft tevens een bioscoop en een schouwburg en kenmerkt zich door een rijk verenigingsleven met vele muziekkorpsen.

Ook op sportief gebied heeft het veel te bieden: o.a. twee moderne voetbalcomplexen, een overdekt zwembad, een tennisvereniging, een hockeyclub, een manege en een prachtige 18-holes golfbaan!

Voor middelbaar onderwijs hoef je het dorp niet uit; alle leerrichtingen worden aangeboden in een modern schoolgebouw. En zelfs HBO-onderwijs behoort tot de mogelijkheden.

Winterswijk heeft daarnaast ook een uitstekende ontsluiting met een spoorlijn naar Doetinchem-Arnhem en een spoorlijn naar Zutphen.

Het zelfstandige streekziekenhuis Koningin Beatrix met vele poliklinieken staat zeer goed aangeschreven en wordt elk jaar door patiënten zeer goed beoordeeld!



OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.



Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

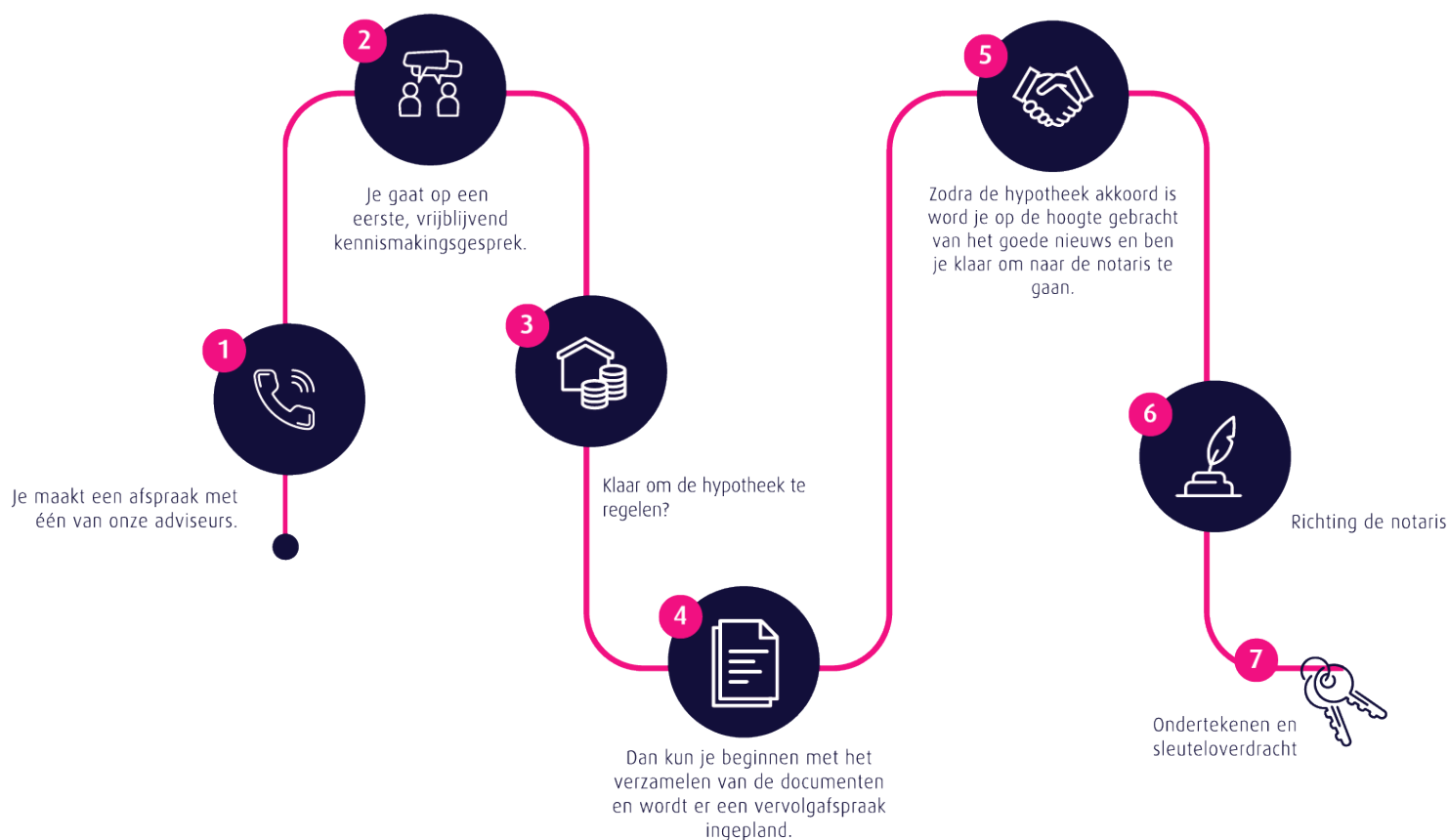
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*



Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



Thoma Post Makelaars Winterswijk
+31 (0)5 43 51 61 51
winterswijk@thomapost.nl

f thomapostmakelaarswinterswijk
@ thomapostmakelaarswinterswijk
in /company/thomapost

Burgemeester Bosmastraat 2D
7101 DG Winterswijk
www.thomapost.nl