

ONTDEK

PASBREE 106 in **WINTERSWIJK**



Comfortabele woning met
een heerlijke tuin en gelegen
in een gewilde buurt!

Een fijn huis met veel licht, rust,
een verrassend ruime indeling
en parkeren op eigen terrein

Vraagprijs
€ 389.500,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 12** Eerste verdieping
- 15** Buiten
- 17** Plattegronden
- 25** Kadastrale kaart
- 26** Meetrapport
- 27** Energielabel
- 28** Over Winterswijk
- 29** Dit is Winterswijk
- 30** Over Ons
- 31** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 389.500,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

96 m²

BOUWJAAR

1978

PERCELOPPERVLAKE

276 m²

INHOUD

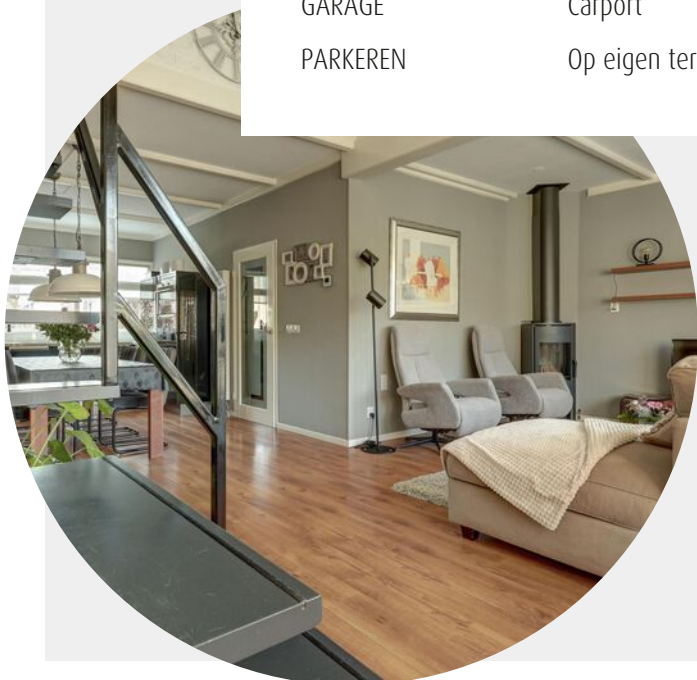
455 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WOONHUIS	Geschakelde 2-onder-1-kap woning
WOONLAGEN	3
KAMERS	4, waarvan 3 slaapkamers
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dak- en muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING	Cv-ketel (Atag uit 2022)
WARM WATER	Via cv-ketel
GARAGE	Carport
PARKEREN	Op eigen terrein en openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Keurig onderhouden woning!
- Verzorgde, zonnige achtertuin.
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk
- Op loopafstand zijn diverse sportgelegenheden, scholen, kinderboerderij en supermarkt. Ook het centrum is op korte afstand gelegen.



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 bedrijfs-makelaars 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

Timon Klanderman

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 13 41 90 63

timonklanderman@thomapost.nl



LOCATIE

Vanaf nu te koop, Pasbree 106, een comfortabele woning met een heerlijke tuin en gelegen in een gewilde buurt!

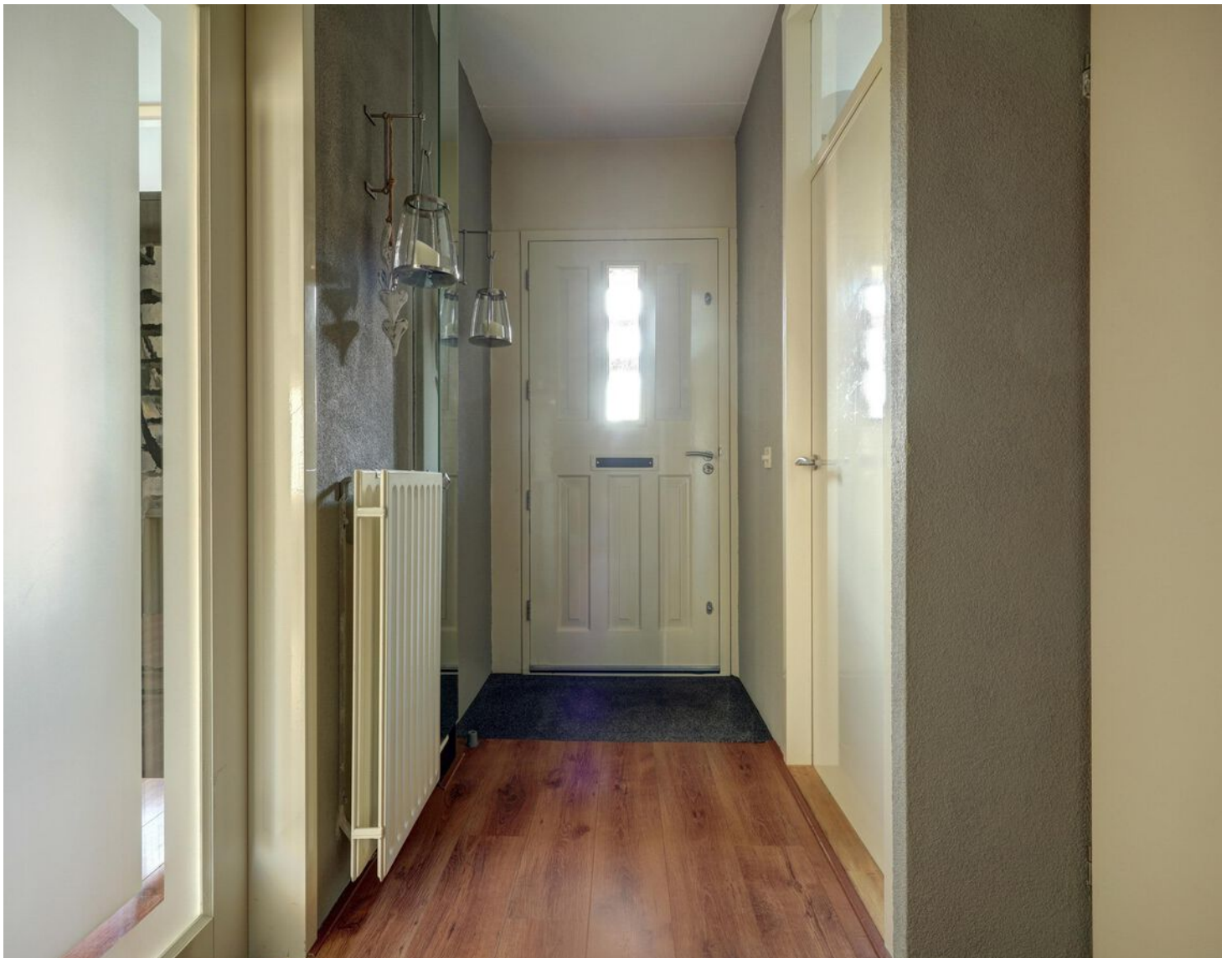
In de woonwijk aan de Pasbree staat deze goed onderhouden geschakelde woning uit de jaren '70. Een fijn huis met veel licht, rust en een verrassend ruime indeling. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een moderne badkamer, een sfeervolle vide in de woonkamer én een zonnige, royale tuin is dit een ideale gezinswoning op een mooie locatie.

De woning is gelegen op een populaire locatie in Winterswijk, in een rustige, kindvriendelijke buurt. Op loopafstand vind je diverse sportgelegenheden, scholen, een kinderboerderij en een supermarkt. Het gezellige centrum van Winterswijk is vlot te bereiken; hier vind je alle nodige voorzieningen. Station Winterswijk-West bevindt zich bovendien niet ver van de woning.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in een nette hal met toilet, meterkast en een bijzonder praktische bijkeuken. Hier vind je de witgoedopstelling en de cv-ketel, ideaal om het dagelijkse wooncomfort overzichtelijk en uit het zicht te houden.





Vanuit de hal stap je direct de keuken in, een fijne en lichte ruimte met plek voor een royale eettafel.



Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. De ruimte wordt mooi verlicht door de grote raampartij én de open vide, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. De aanwezige gashaard draagt bij aan de warme sfeer; een houtkachel behoort eveneens tot de mogelijkheden. Via een doorgang bereik je de bijkeuken/berging, keurig afgewerkt en perfect te gebruiken als extra bergruimte. Deze beschikt bovendien over een praktische achteringang vanuit de carport.

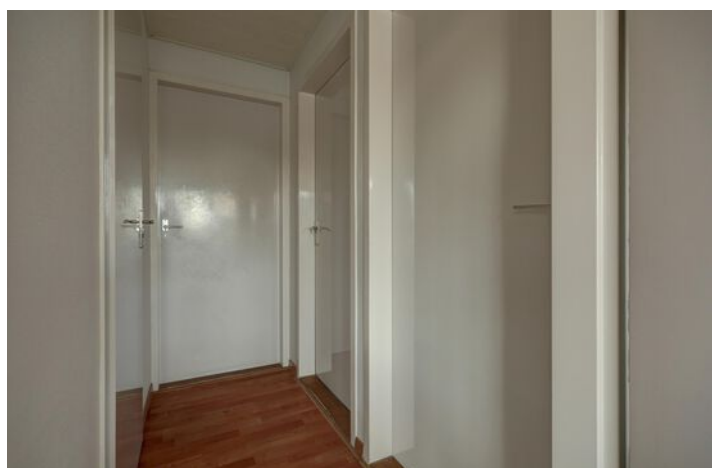
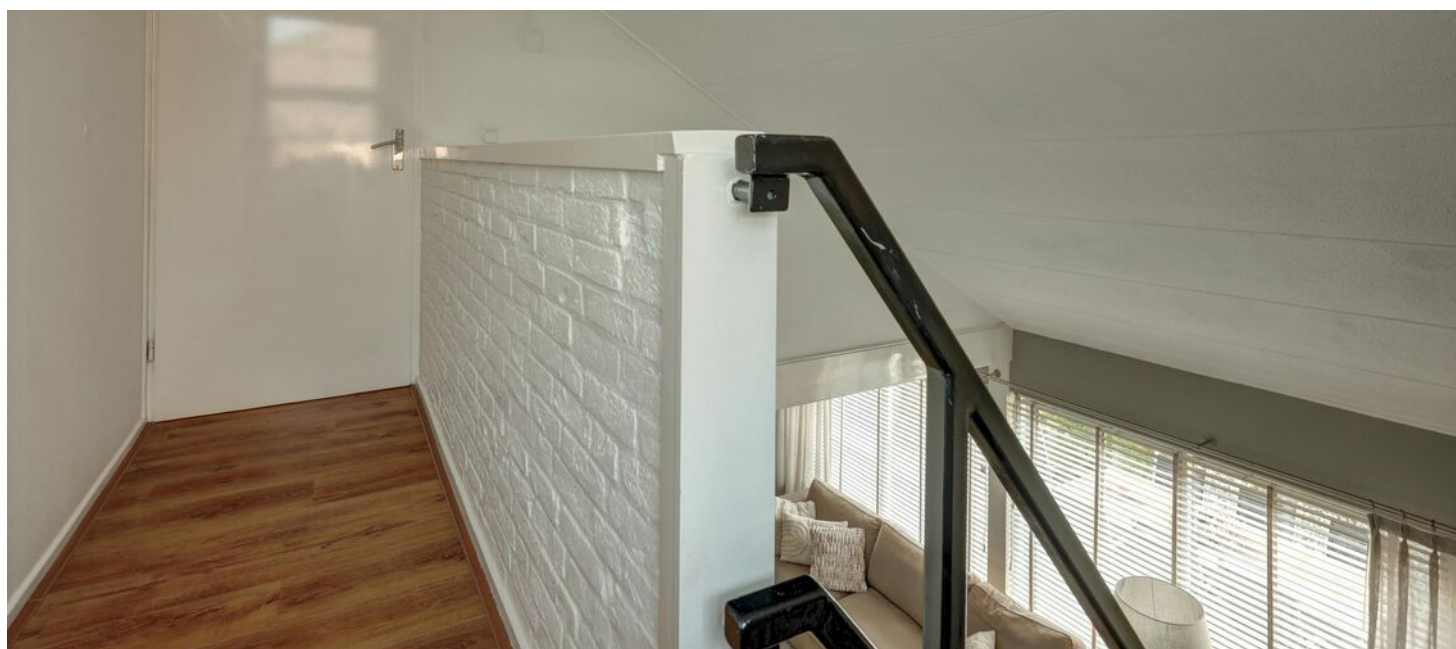






1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers aanwezig, elk netjes afgewerkt en prettig van formaat. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van eigentijdse inrichting en frisse kleuren. Via de vlizotrap bereik je de zolder: een keurige bergzolder die veel extra opslagruimte biedt.







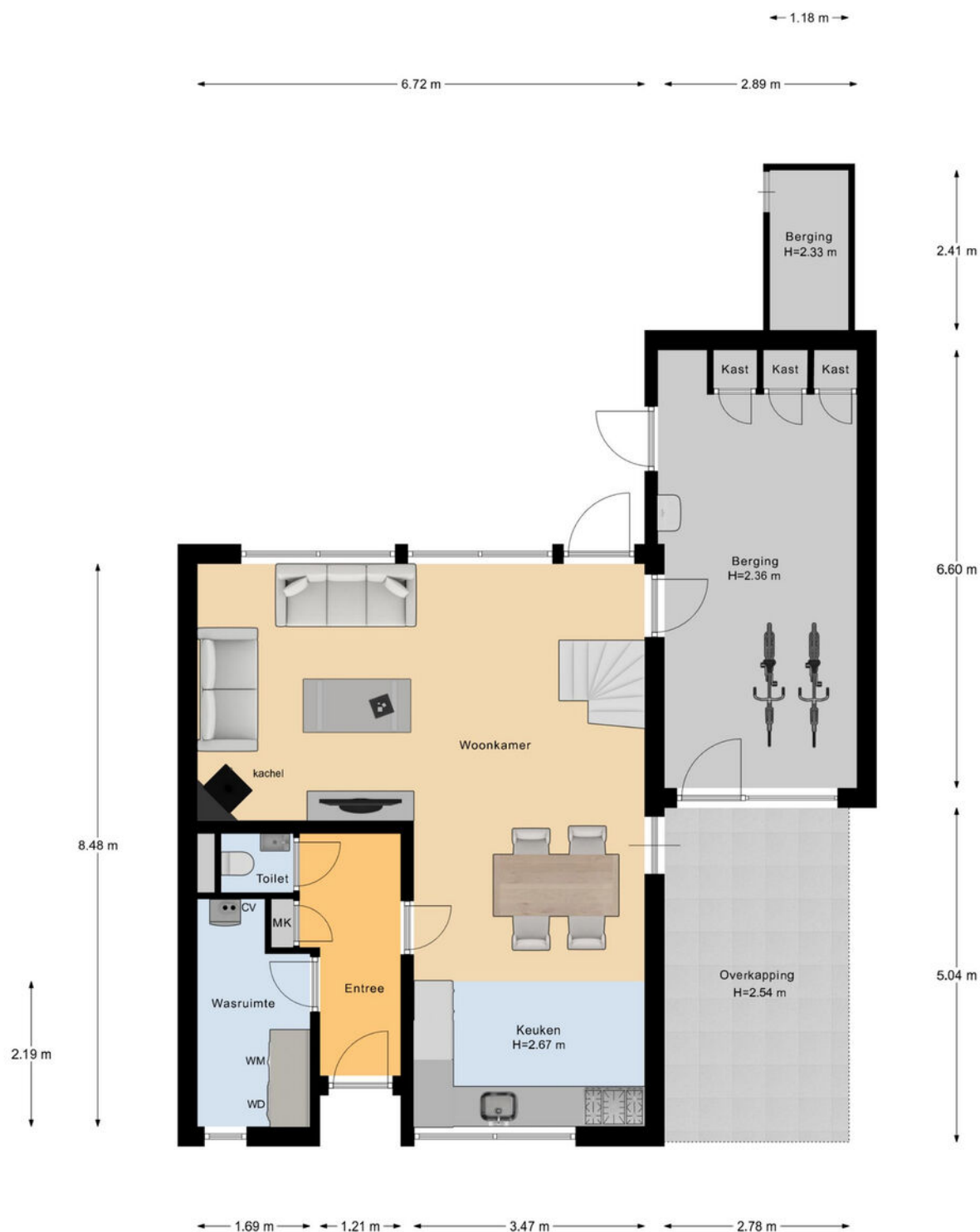


BUITEN

De achtertuin is een groot pluspunt van de woning: zonnig, diep en verzorgd aangelegd. Een heerlijke plek voor ontspanning of tuinieren. De aangebouwde berging zorgt voor extra opbergruimte, ideaal voor bijvoorbeeld tuingereedschap.

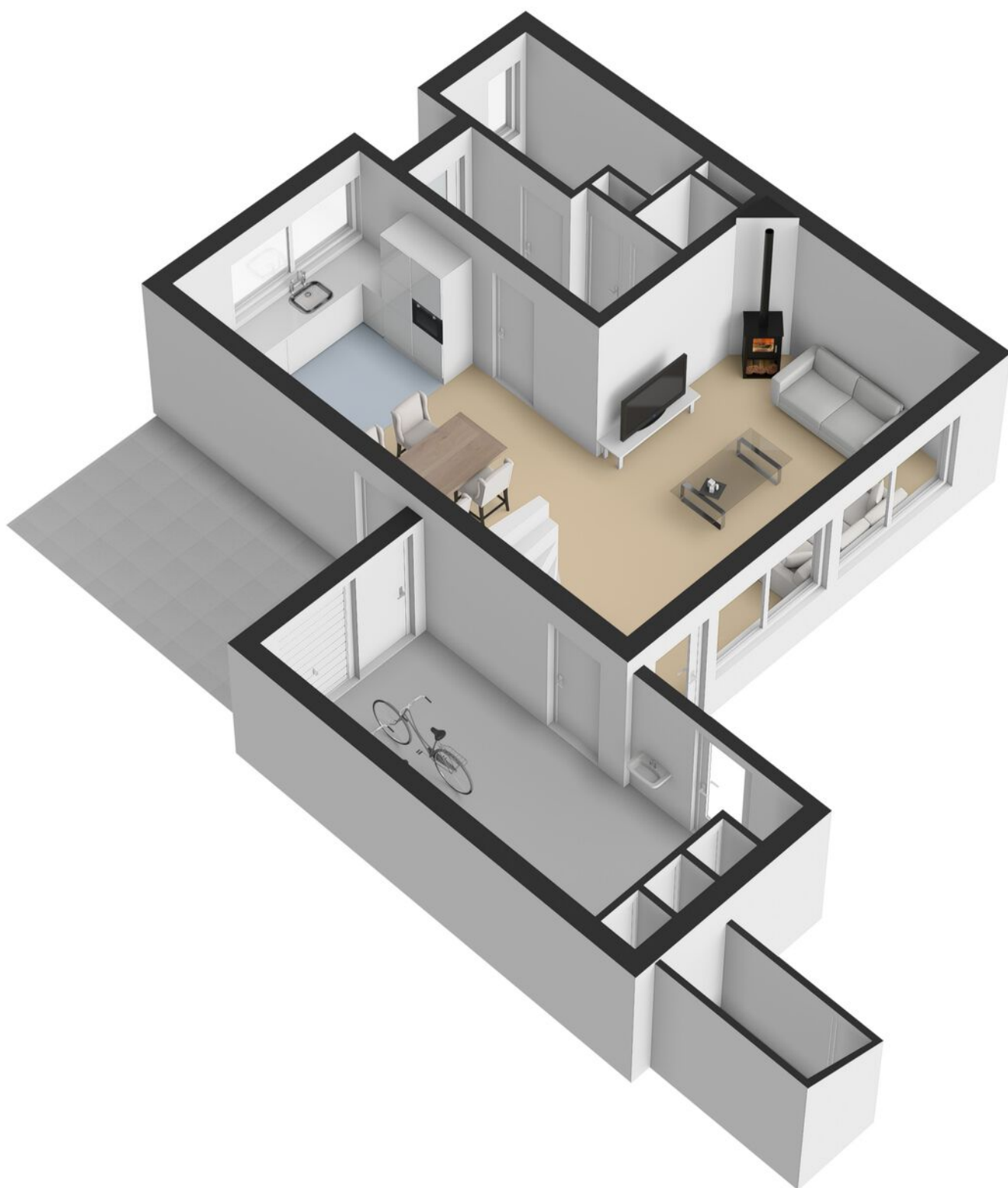


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND

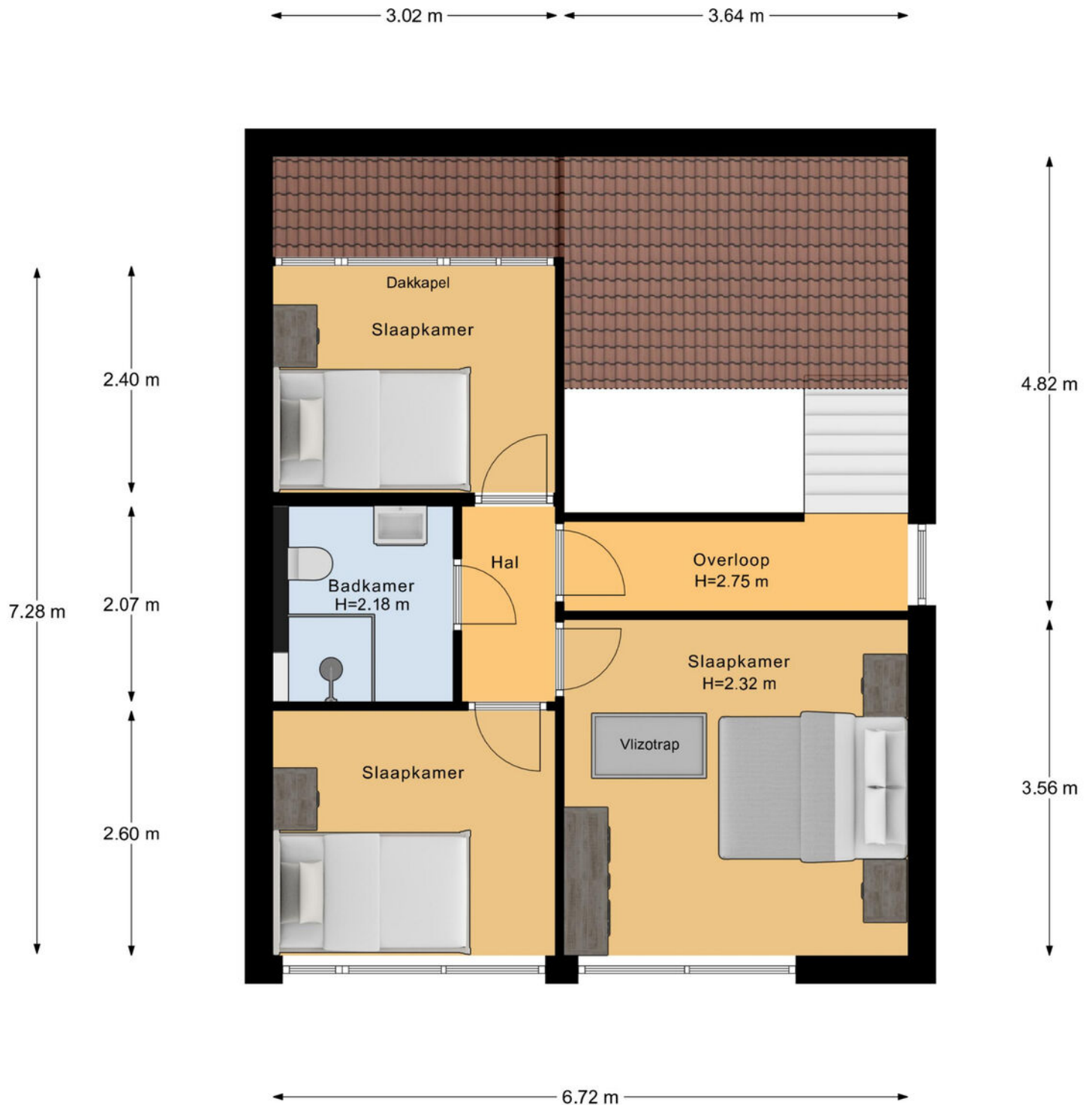


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

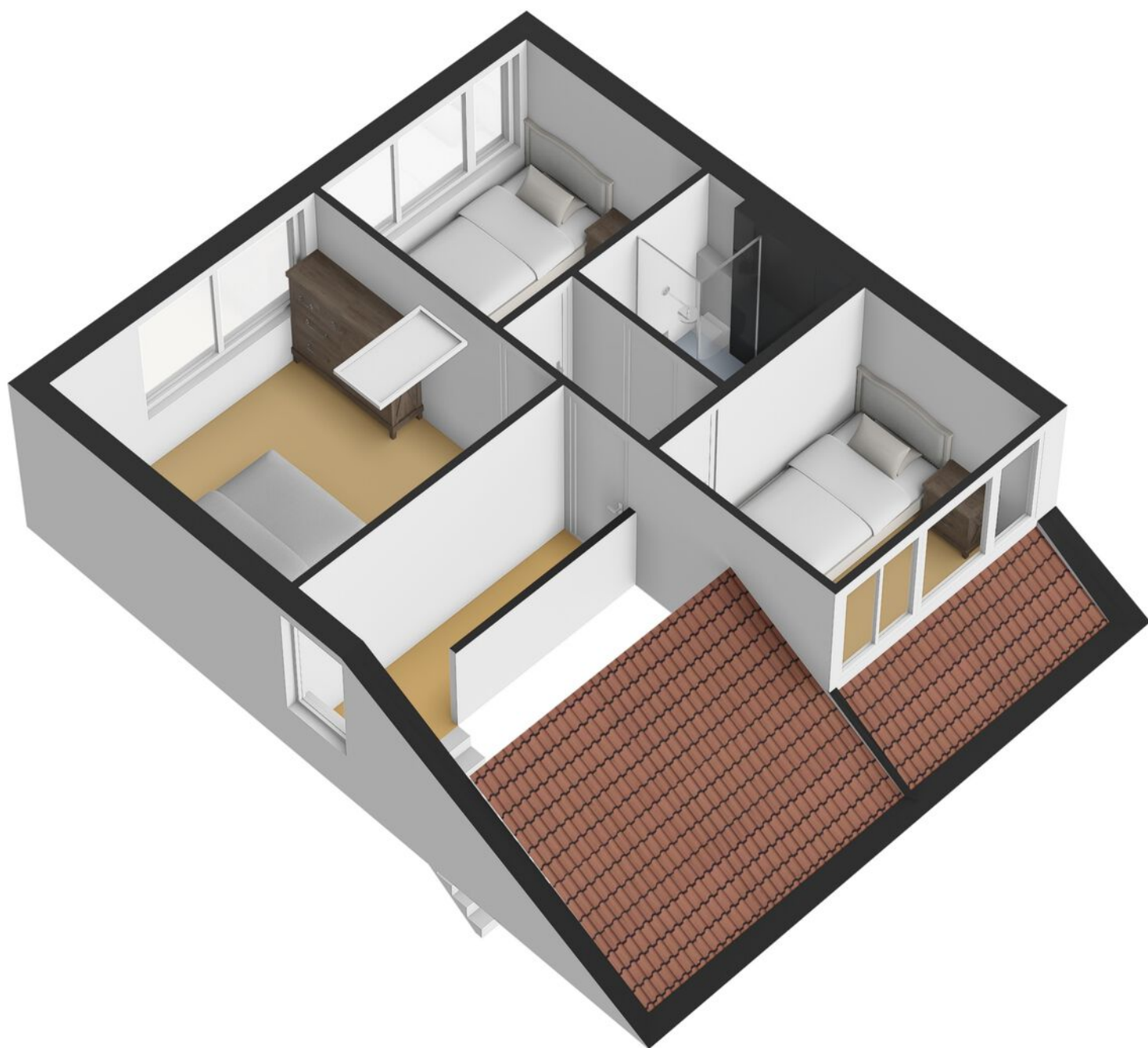


PLATTEGROND



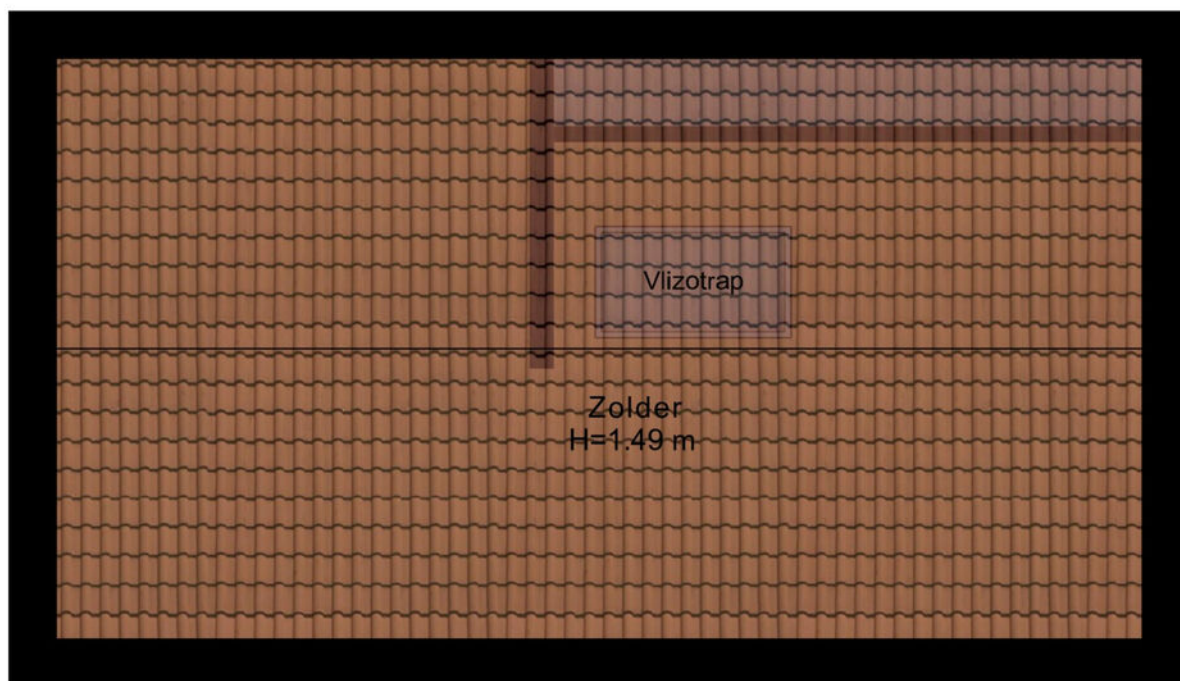
1e Verdieping

PLATTEGROND



PLATTEGROND

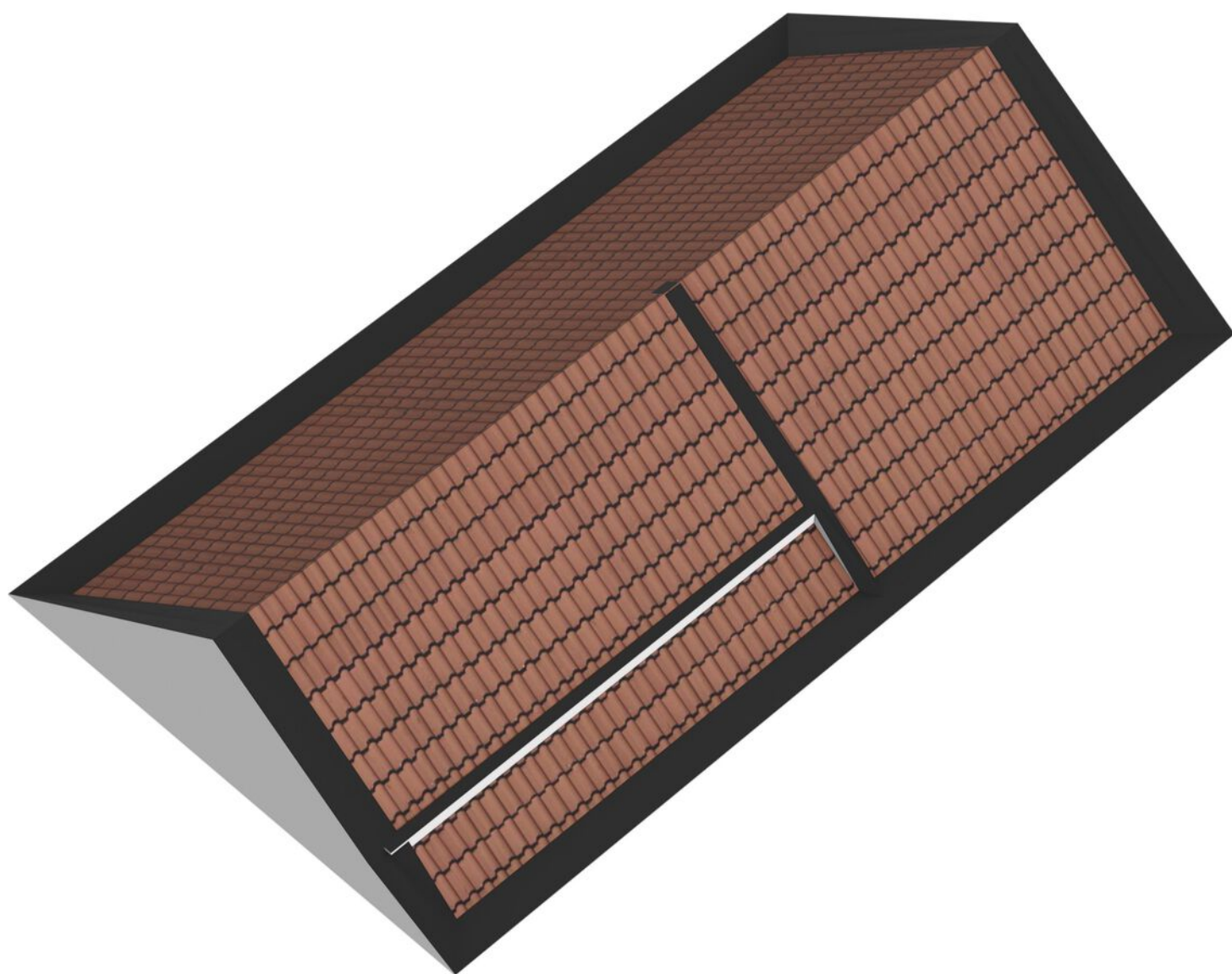
6.73 m



3.60 m

Zolder

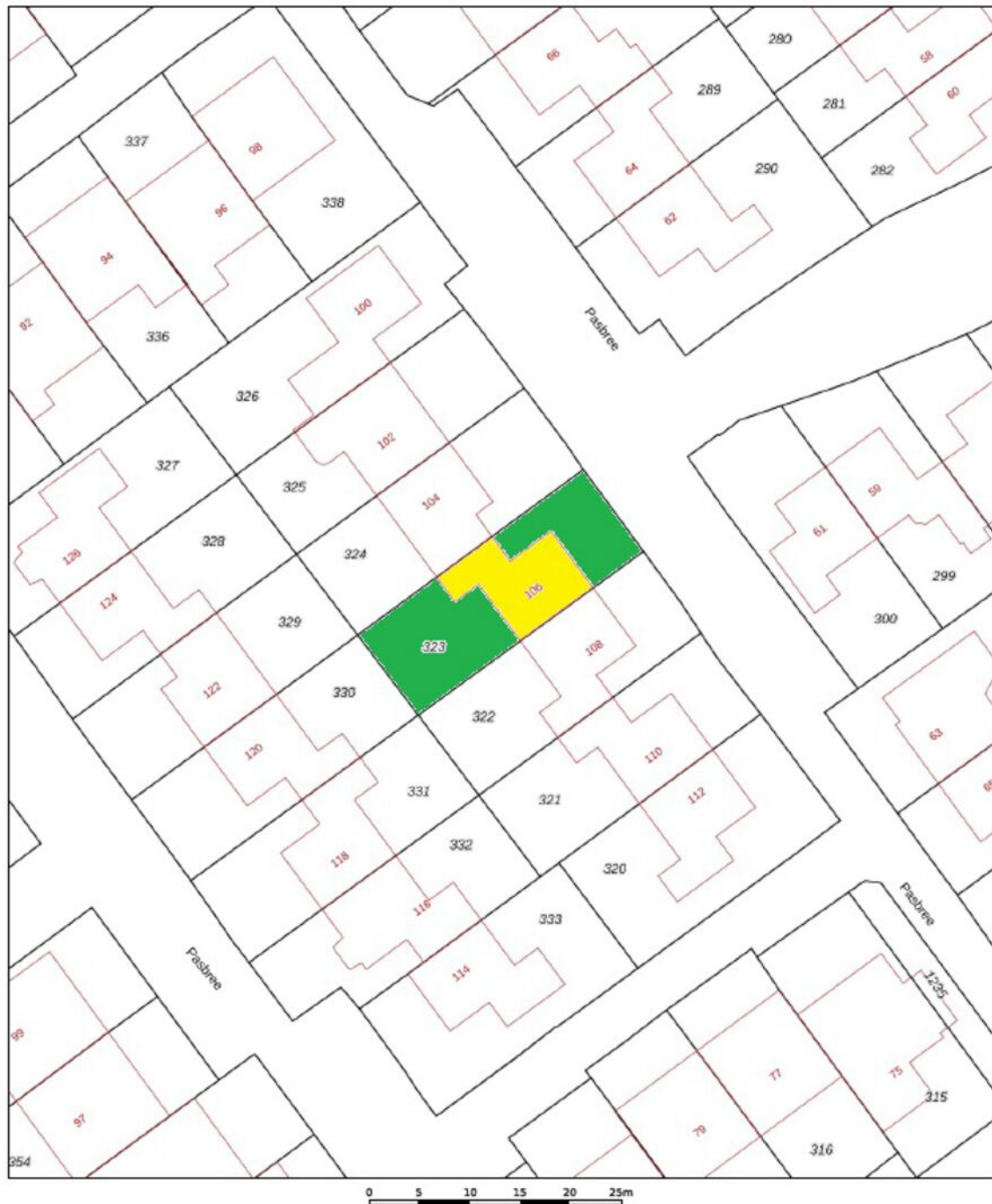
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pasbree 106



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Hulnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 323	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 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 databankrecht.			

MEETRAPPOR

Meetrapport

Pasbree 106, 7103 BT WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	56.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	76.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19.4	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14.0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	2.9	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	39.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	39.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	96	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	3	M ²
Bruto inhoud woning	455	M ³

Opmerking

De garage is binnendoor bereikbaar, maar het binnenklimaat kan niet goed gereguleerd worden. Derhalve is deze ruimte gerekend als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.
De schuur is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) en is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning). Derhalve is deze ruimte gerekend als gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 14-11-2025



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
942117256

Datum registratie
18-11-2025

Geldig tot
17-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	+	-	+	++
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	-	+	-	++
5 Ramen	+	+	+	++
6 Buitendeuren	+	-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
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 %

Toeichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Pasbree 106
7103BT Winterswijk
BAG-ID: 0294010000417589

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 95m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

B. Dunnink

Vakbekwaamheidsnummer

8164.2842.3547

Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnr

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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

OVER WINTERSWIJK



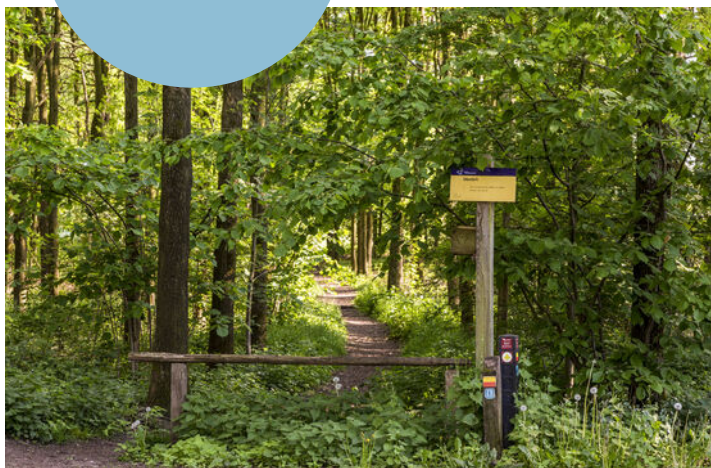
Dorpsgevoel

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 hoeft 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

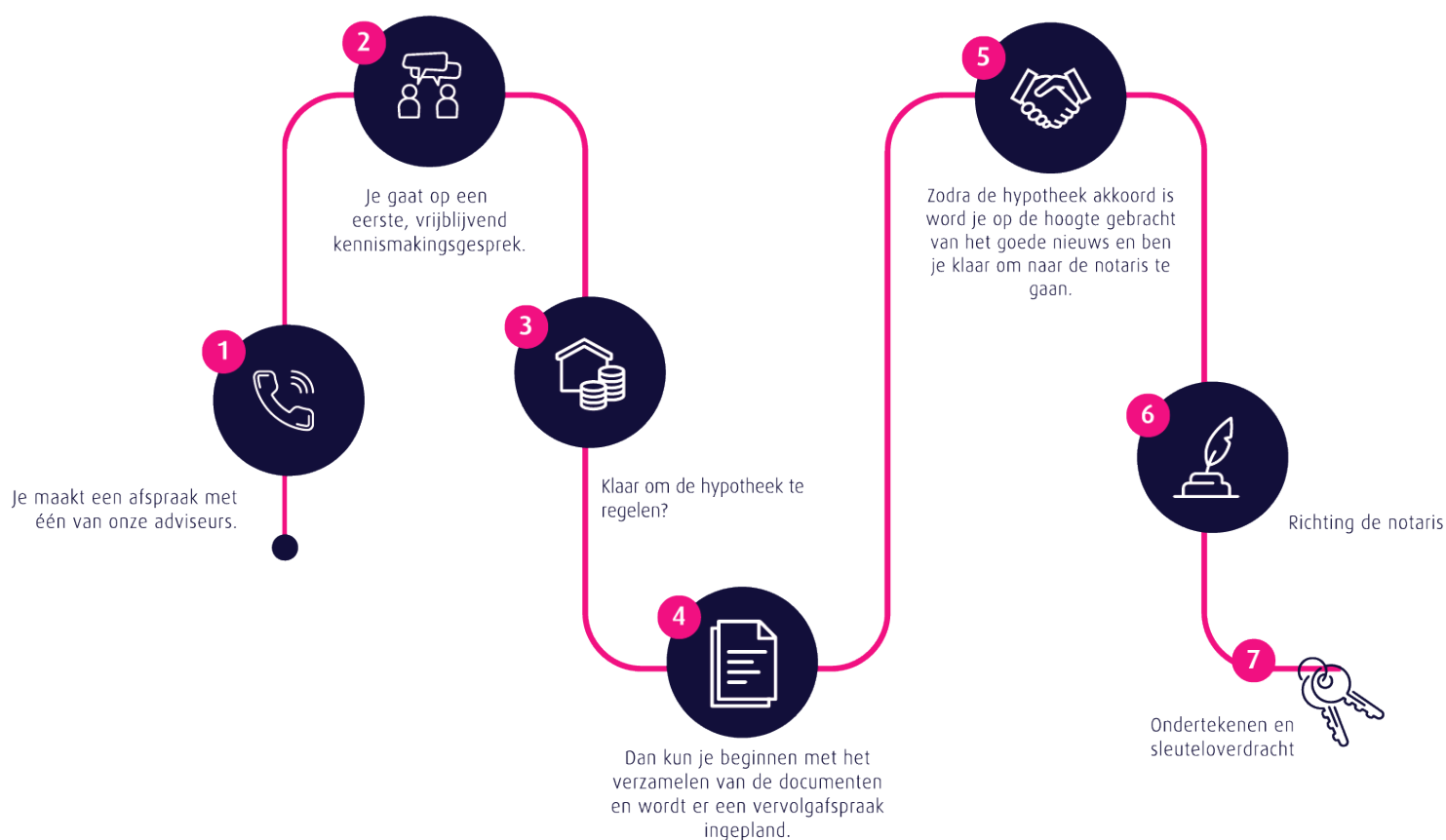
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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

 thomapostmakelaarswinterswijk
 @thomapostmakelaarswinterswijk
 /company/thomapost

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