

ONTDEK

ABEELSTRAAT 76 in **WINTERSWIJK**



Verduurzaamd
en klaar
voor de toekomst!

Gemoderniseerde
tussenwoning met
energielabel A+++

Vraagprijs
€ 315.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Kijk eens rond op de begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 14** Tweede verdieping
- 16** Buiten
- 19** Plattegronden
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Meetrapport
- 29** Energielabel
- 30** Over Winterswijk
- 31** Dit is Winterswijk
- 32** Over Ons
- 33** Thoma Post Hypotheken



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 315.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

137 m²

BOUWJAAR

1967

PERCELOPPERVLAKE

165 m²

INHOUD

516 m³



SOORT WOONHUIS Eengezinswoning, tussenwoning

SOORT BOUW Bestaande bouw

WOONLAGEN 3

KAMERS 6, waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL A+++

ISOLATIE Muurisolatie, dakisolatie, isolatieglas HR+(+)

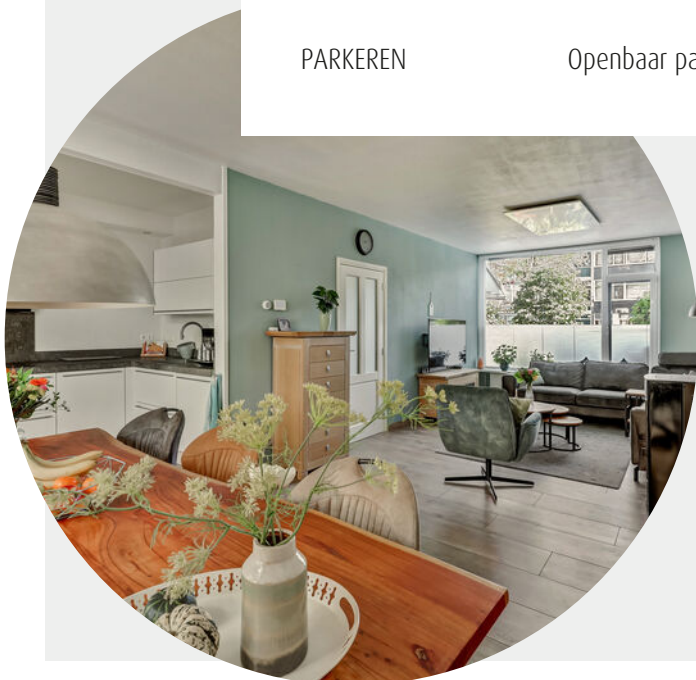
VERWARMING Hybride cv-ketel, airco, infraroodpaneel, pelletkachel, vloerverwarming op begane grond

WARM WATER Zonneboiler

PARKEREN Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Extra werkkamer op begane grond
- Vierde (slaap-)kamer op zolder
- 15 pv-panelen
- Kunststof kozijnen met isolatieglas
- Tuin op westen met overkapping en achterom



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

Zoek je een woning die is verduurzaamd en klaar is voor de toekomst? Dan heb je hem hier gevonden.

Deze mooie tussenwoning heeft een energielabel A+++, is gemoderniseerd en beschikt bovendien over een extra werkkamer op de begane grond en een vierde kamer op zolder. De woning is gelegen in een rustige woonwijk met diverse scholen in de directe nabijheid. Het buitengebied en diverse sportfaciliteiten zijn om de hoek te vinden.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

In de hal bevinden zich het moderne gastentoilet, de trapopgang, een trapkast en de meterkast. De woonkamer is door het grote raam heerlijk licht en kijkt aan de voorzijde op een groenstrook uit. De pelletkachel en de vloerverwarming zorgen voor een behaaglijke warmte.





De moderne keuken is aan de achterzijde en bevat diverse inbouwapparaten. Aansluitend aan de keuken is de bijkeuken/achteringang met daarachter nog een extra kamer die bijvoorbeeld als kantoor of speelkamer gebruikt kan worden.





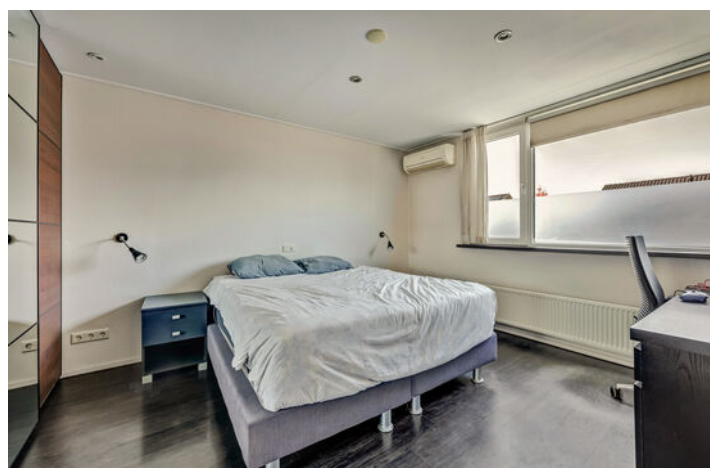


Overkapping bij de achteringang



1e VERDIEPING

De eerste verdieping bestaat uit drie slaapkamers waarvan er twee zijn uitgerust met een grote kastenwand en inbouwspots. De moderne badkamer is uitgerust met een hand- en regendouche, een apart ligbad, een tweede toilet, een wastafelmeubel en een radio! Op de overloop is nog een praktische bergkast.







2e VERDIEPING

Op de tweede verdieping is een extra (vierde) slaapkamer gerealiseerd met een grote dakkapel en nokverhoging aan de achterzijde. De voorzolder biedt bovendien nog veel extra bergruimte en heeft twee grote dakramen.





BUITEN

De voortuin is netjes aangelegd en afgeschermd met een hekwerk



De achtertuin is op het westen gelegen, is onderhoudsvrij en heeft een grote overkapping met zonnedoek waar het heerlijk vertoeven is. Met een glazen schuifwand kun je de overkapping afsluiten waardoor je er ook bij wat kouder weer heerlijk kunt zitten. Achter in de tuin is de berging voor je fietsen en je gereedschap. De woning is ook achterom te bereiken middels een gemeenschappelijk achterpad.

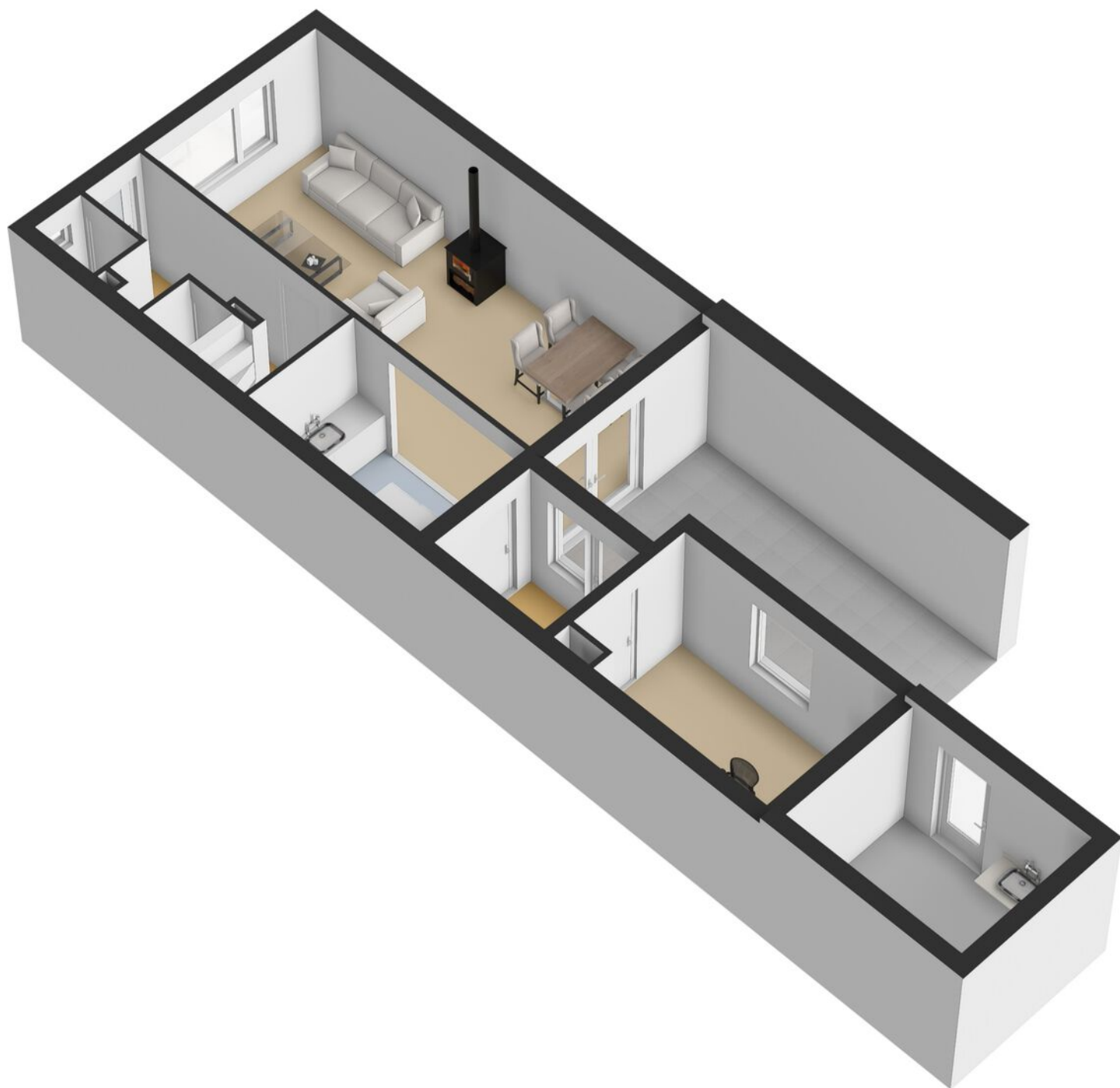




PLATTEGROND



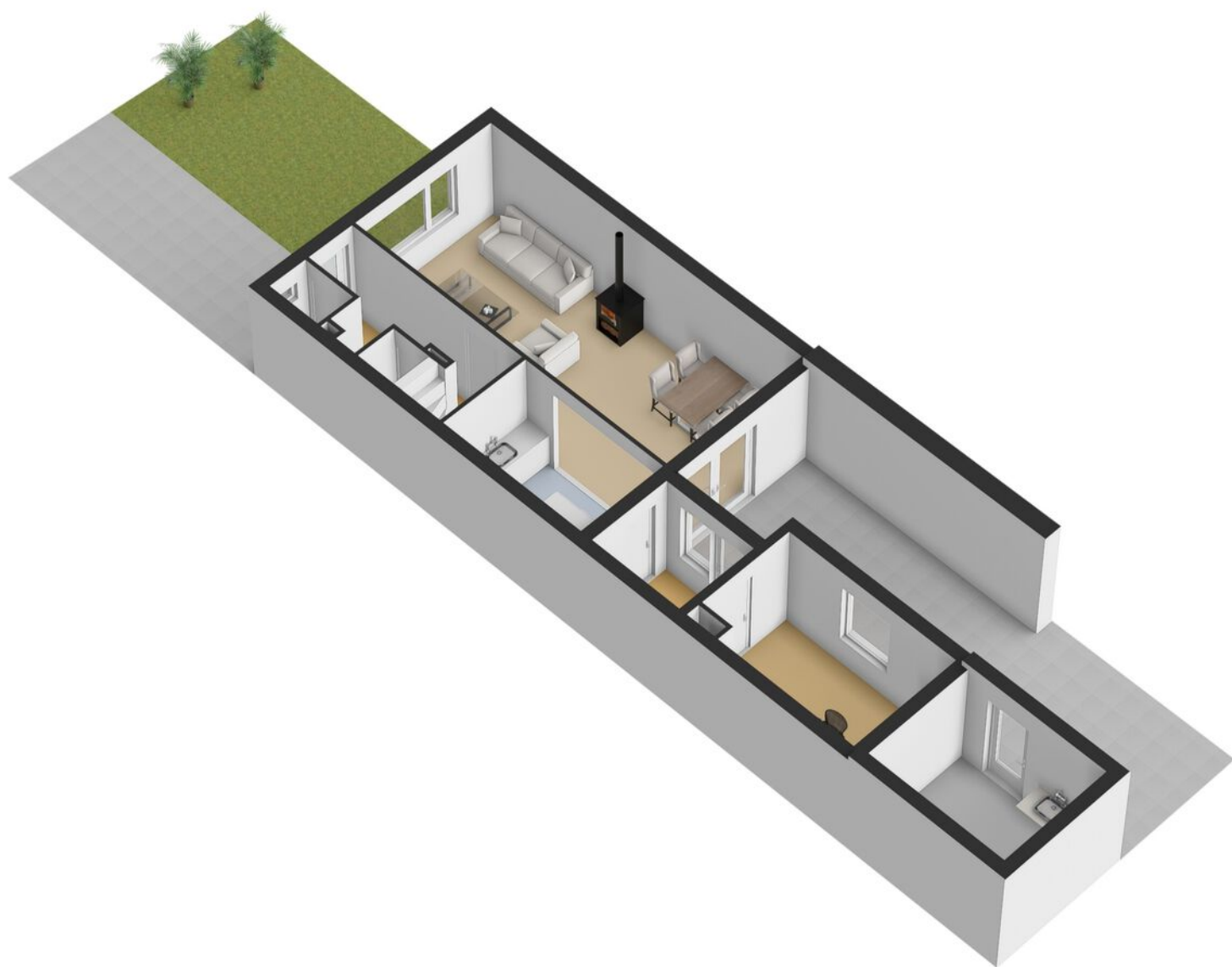
PLATTEGROND



PLATTEGROND



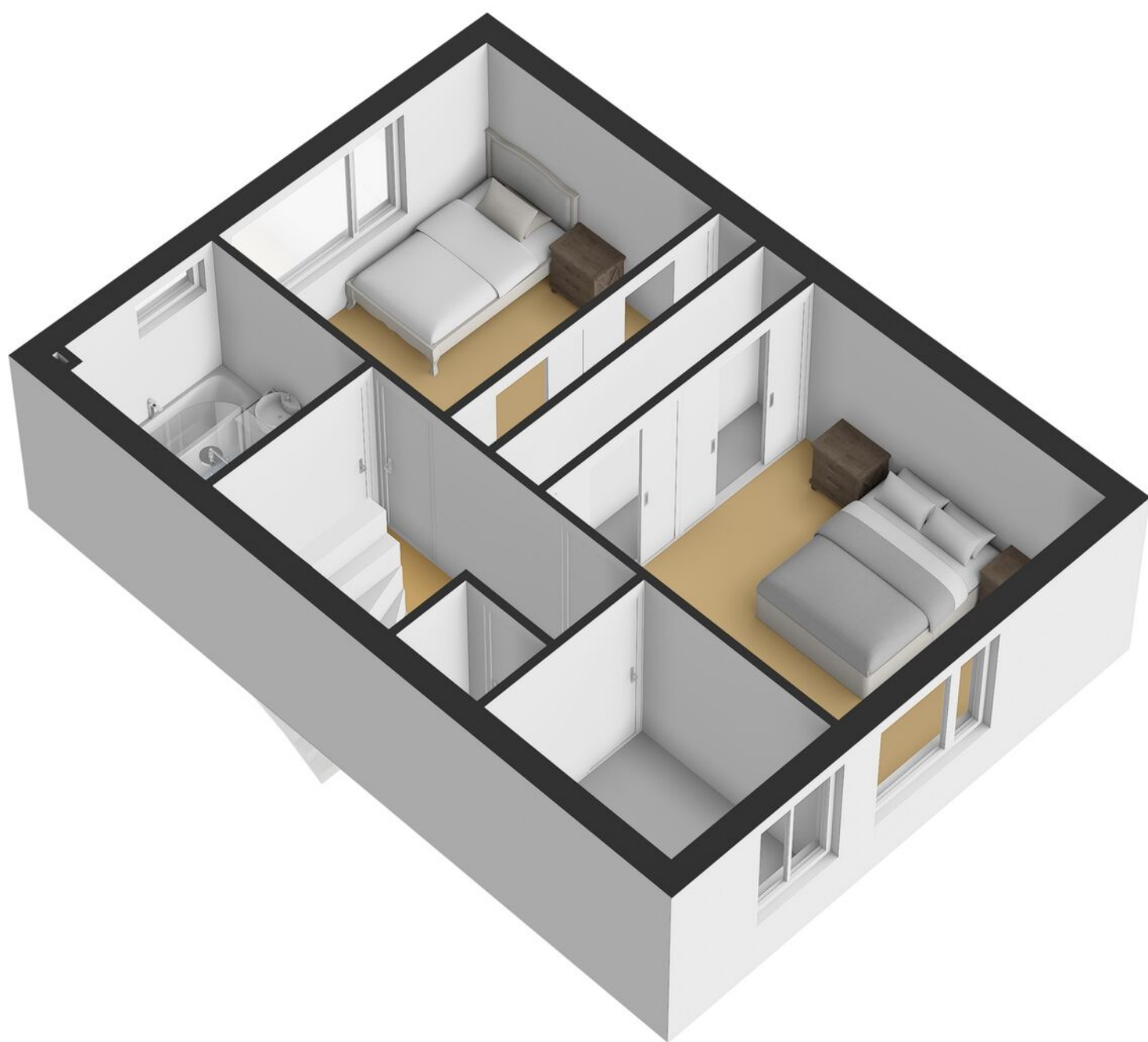
PLATTEGROND



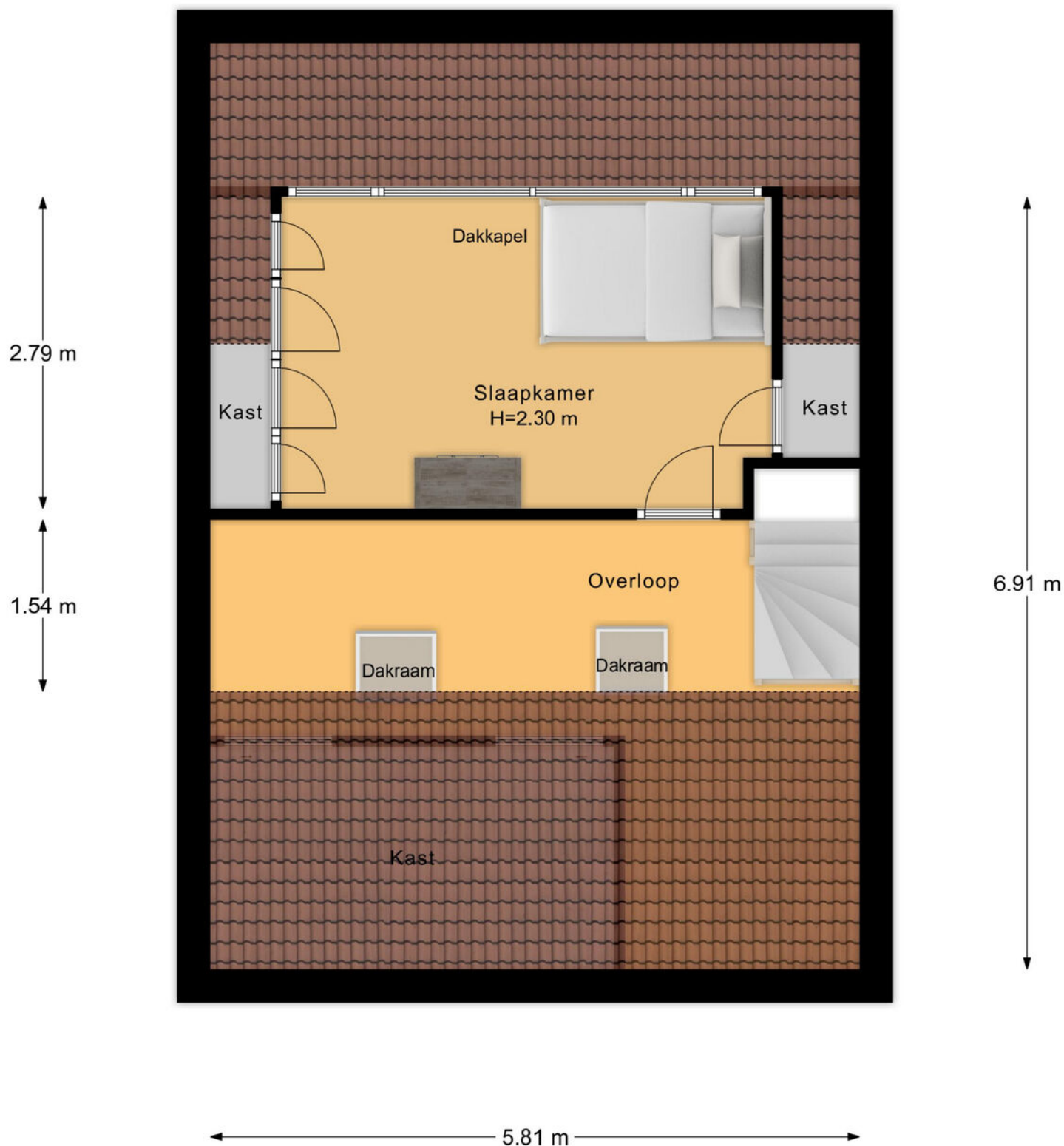
PLATTEGROND



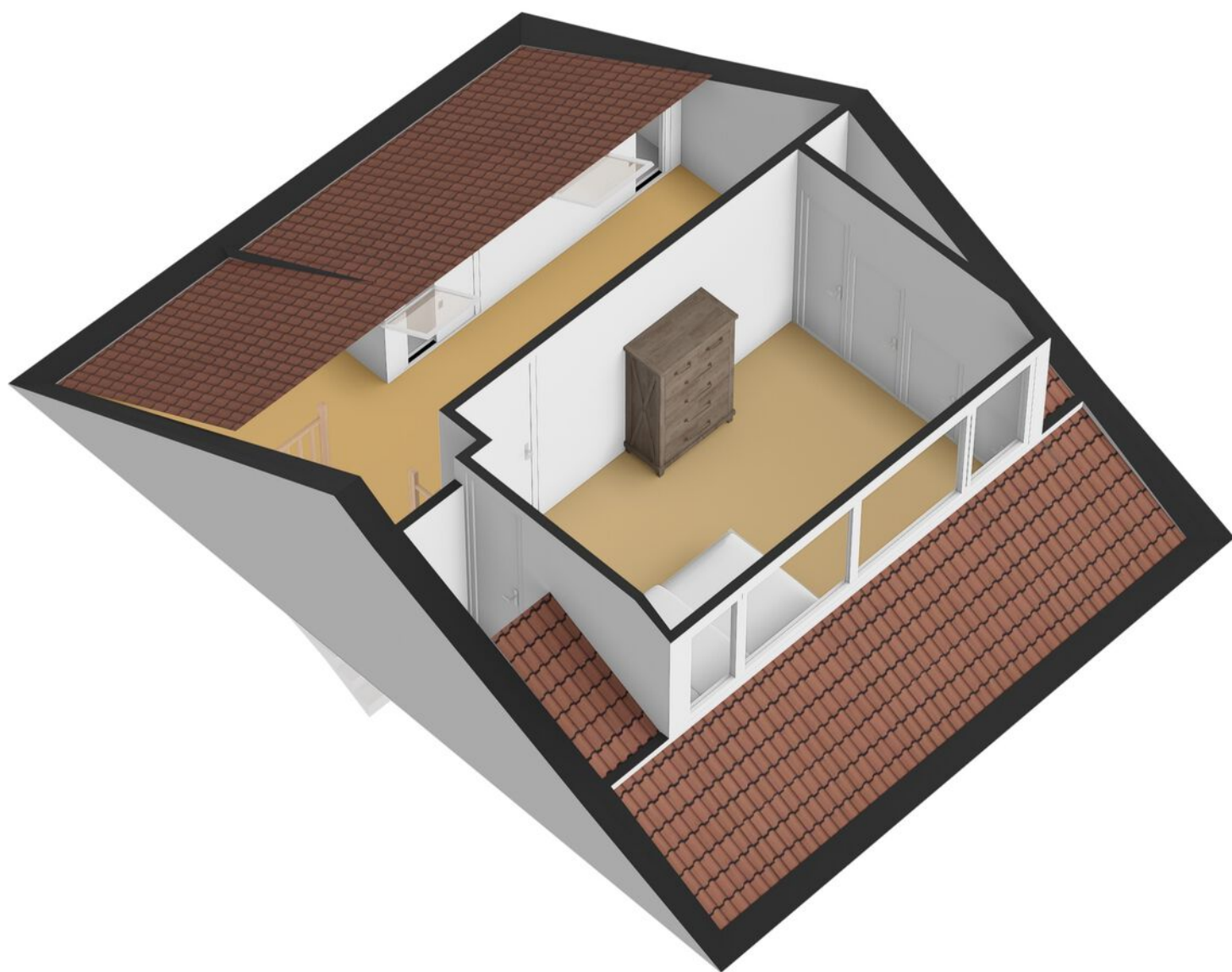
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



MEETRAPPOR

Meetrappor

Abeelstraat 76, 7101 LH WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	65.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	73.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	8.7	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17.9	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	48.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	23.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	23.8	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	137	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	516	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 06-10-2025



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
554594249

Datum registratie
16-07-2025

Geldig tot
09-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **A+++**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5563 Wp	

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



80,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Abeelstraat 76
7101LH Winterswijk
BAG-ID: 0294010000390298

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,91
Vloeroppervlakte 132m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

GGJ Mensen

Vakbekwaamheidsnummer

55151907

Certificaathouder

EnergieLabel Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.epg-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

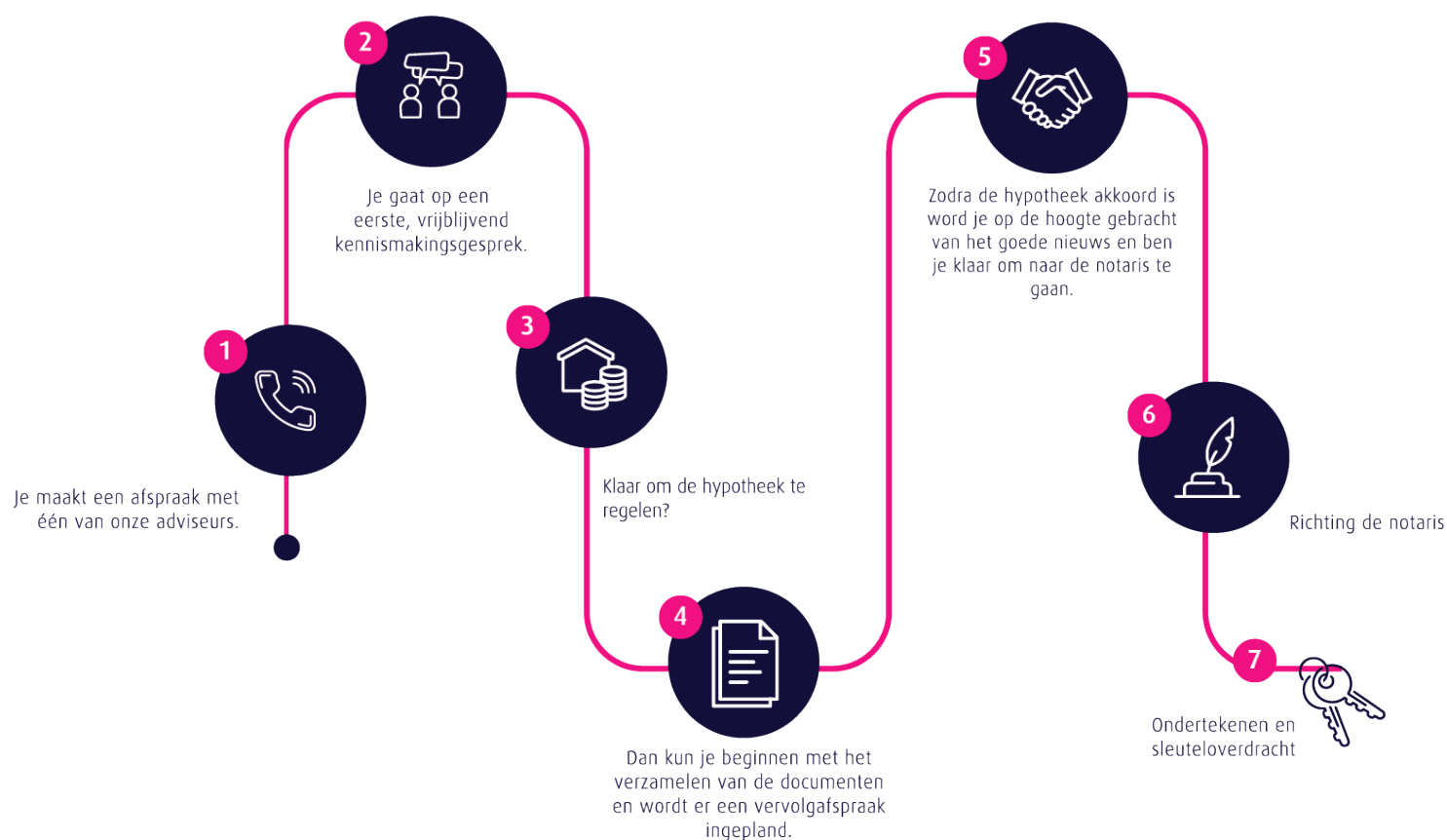
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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

f thomapostmakelaarswinterswijk
@ @thomapostmakelaarswinterswijk
in /company/thomapost

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