

ONTDEK

LAAN VAN NAPOLEON 34 in **WINTERSWIJK**



Royale, vrijstaande villa met
dubbele garage, gym en
binnenzwembad

Royaal perceel van 3.030 m²
met fantastische, privacyvolle
tuin met vijverpartij

Vraagprijs
€ 2.450.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 07** Begane grond
- 18** 1e verdieping
- 24** 2e verdieping
- 26** Garage
- 28** Buiten
- 33** Plattegronden
- 43** Kadastrale kaart
- 44** Meetrapport
- 45** Energielabel
- 46** Over Winterswijk
- 47** Dit is Winterswijk
- 48** Over Ons
- 49** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 2.450.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

616 m²

BOUWJAAR

2010

PERCELOPPERVLAKE

3030 m²

INHOUD

2714 m³



SOORT WOONHUIS

Villa

TYPE WOONHUIS

Vrijstaande woning

KAMERS

11 (waarvan 5 slaapkamers)

ENERGIELABEL

A++

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd}

VERWARMING

Vloerverwarming geheel, muurverwarming, warmtepomp, warmte terugwininstallatie}

WARM WATER

Aardwarmte

GARAGE

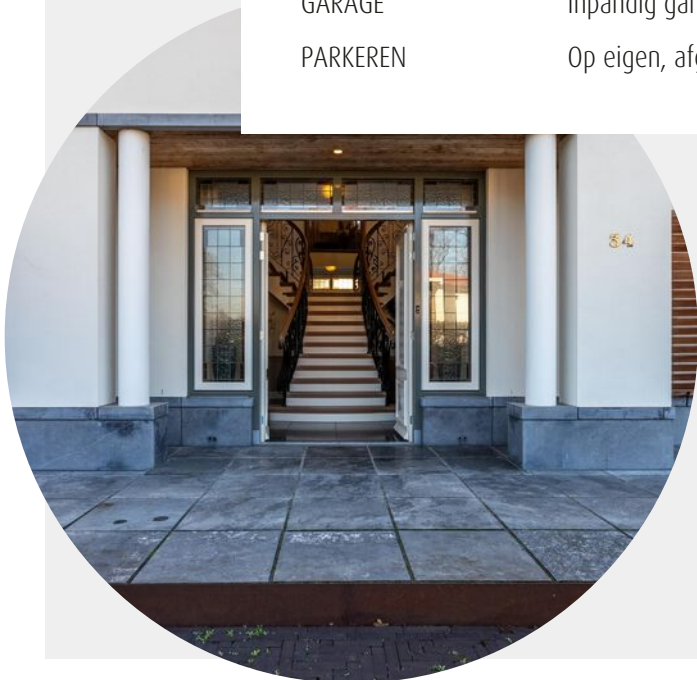
Inpandig garage voor 2 auto's

PARKEREN

Op eigen, afgesloten terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Gelegen in nieuwe villawijk "Landgoed Eelink" op korte afstand van het landelijke buitengebied.
- Gebouwd met eersteklasmaterialen, uitstekend geïsoleerd en voorzien van een hoogwaardige warmtepompinstallatie.
- Royaal perceel welke volledig omheind is en beschikt over een elektrische poort.



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

rand van Winterswijk. Deze villawijk bestaat uit circa 30 moderne villa's waarvan de laatsten nu in aanbouw zijn, waarna de wijk is voltooid. De stedenbouwkundige opzet is ruim en is ingepast in het typische Achterhoekse coulisselandschap tussen de bestaande houtwallen. Met een goede ontsluiting via de rondwegen ben je vlot in Enschede en Doetinchem. Door de ligging nabij de Duitse grens en een snelle ontsluiting via de A31 staat u met een uur op het vliegveld van Düsseldorf. Winterswijk is een dorp met stedelijke faciliteiten. Een goed aangeschreven streekziekenhuis, een gevarieerd winkelcentrum, een schouwburg, talloze restaurants, diverse moderne sportcomplexen en een breed aanbod van al het middelbaar onderwijs maken Winterswijk tot een aantrekkelijke woonomgeving. Bovendien heeft het een treinverbinding naar Zutphen/Apeldoorn en naar Arnhem.

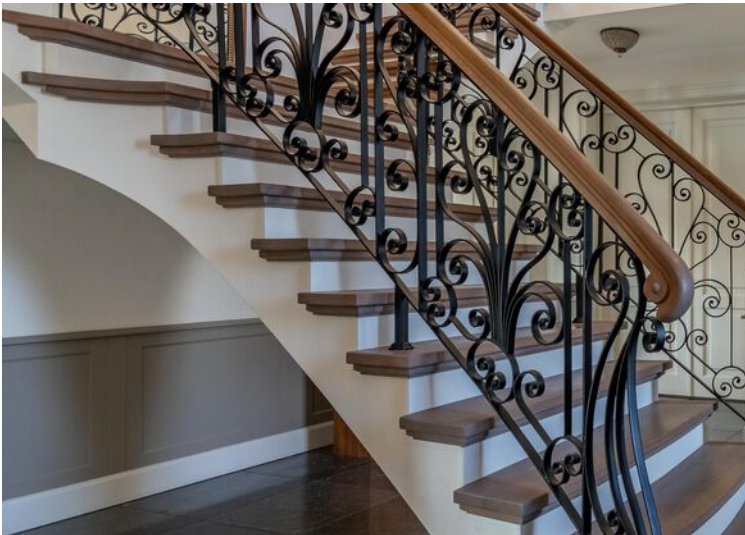
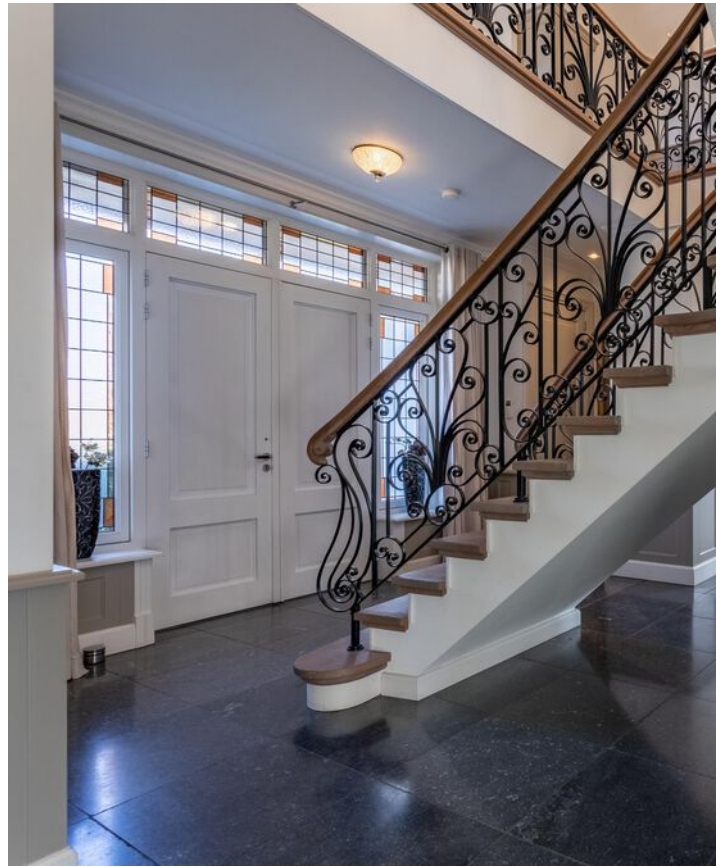




KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de uitnodigende entree met dubbele deuren aan de voorzijde van de villa betreedt u de imposante hal. De eyecatcher bij binnenkomst is de majestueuze trap met prachtig smeedwerk met daarboven de kroonluchter die hier echt tot zijn recht komt. Het glas-in-lood, de overstek, de zuilen en de Louvre-luiken geven de villa een beleving van weleer. Binnengekomen vallen direct de prachtige natuurstenen vloer en de rijke detailleringen op, zoals bijvoorbeeld de ornamenten plafonds. Hier is met zorg nagedacht om comfort en beleving harmonieus hand in hand te laten gaan.





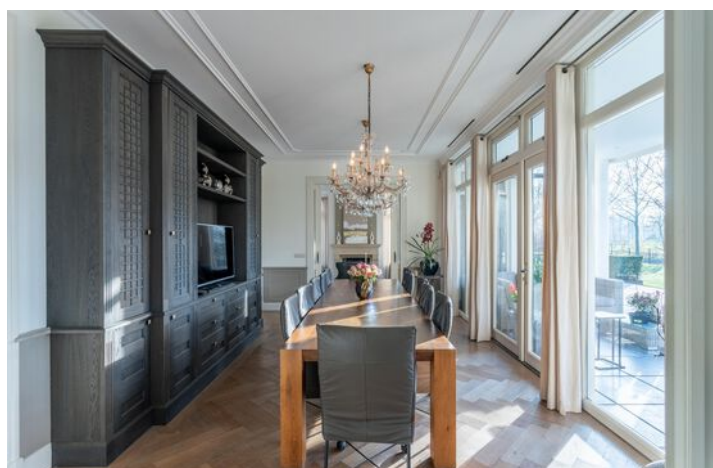
De kantoor-/tv-kamer, de eetkamer en de living zijn rechtstreeks bereikbaar vanuit de hal. De living heeft naar drie zijden zicht op de tuin en heeft door de vele ramen een prettige lichtinval. De gashaard met robuuste schouw verhoogt op aangename wijze in de wintermaanden de sfeer.



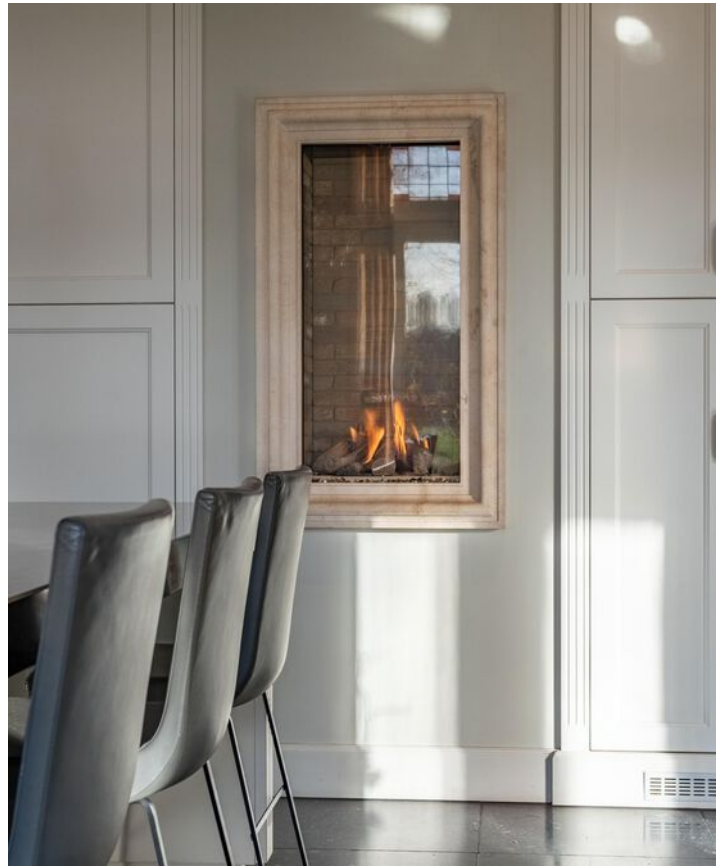
De kantoor-/tv-kamer rechtstreeks bereikbaar vanuit de hal.

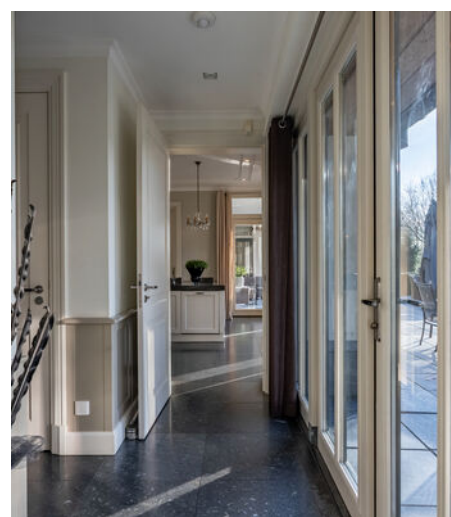


De luxe en compleet uitgeruste keuken annex eetkamer is op de zon georiënteerd. Middels suite-deuren kunnen de ruimtes van elkaar worden gescheiden. De eetkamer geeft plek aan een grote tafel waarmee deze ruimte het hart vormt van de villa. De dubbele deuren geven toegang tot het zonnige en riante (gedeeltelijk overdekte) terras met heaters en sfeervolle verlichting. Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gesitueerd met veel extra kastruimte.











Als u vanuit het tussenportaal doorloopt, komt u in de zwembadruimte. Een aangename en zonovergoten ruimte met een prachtig zwembad. Het zwembad is uitgerust met een jetstream en een Romeinse trap. De verscheidene dubbele tuindeuren geven toegang tot het terras waarmee binnen en buiten harmonieus bij elkaar komen.

In het souterrain kunt u een potje biljart spelen of u kunt zich flink uitleven in de gym waarna u kunt genieten van een welverdiende sauna. Tevens bevindt zich in het souterrain een indrukwekkende techniekruimte.



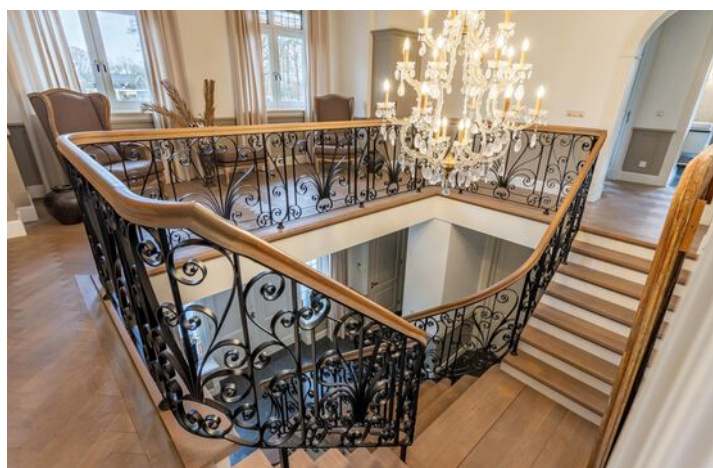




1e VERDIEPING

Via de prachtige bordestrap bereikt u de overloop met omloop op de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over vier slaapkamers en twee badkamers.

De master bedroom heeft de beschikking over een eigen badkamer, een inloopkast en een riant balkon.

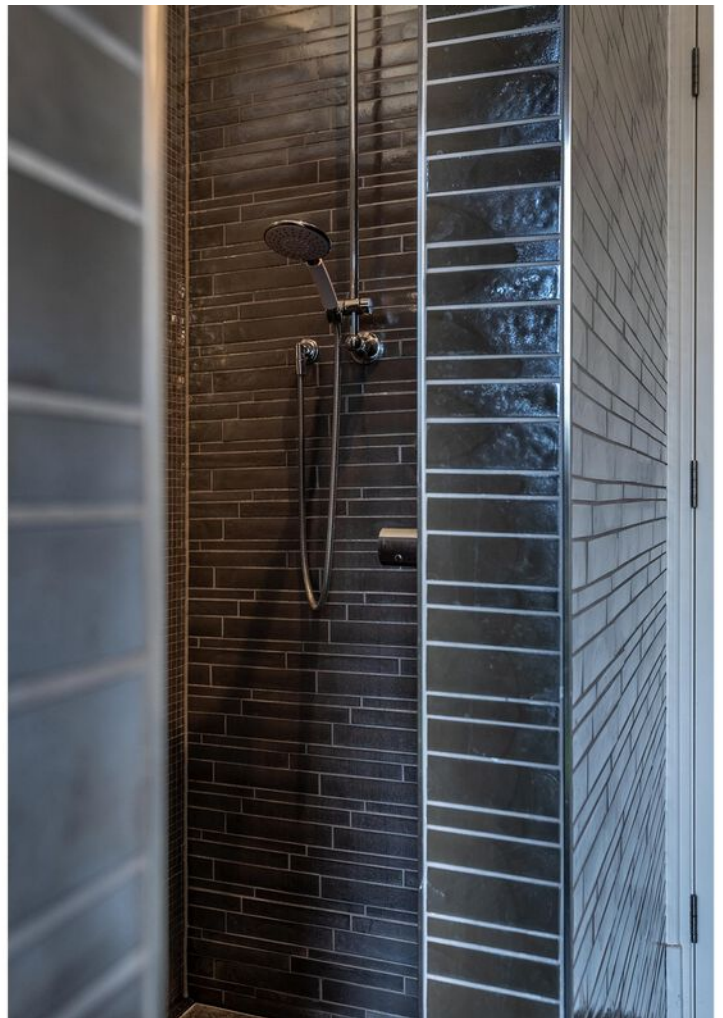










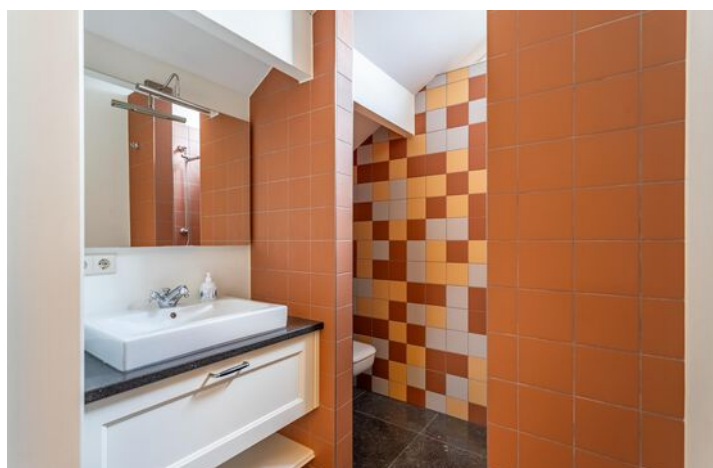


2E VERDIEPING

De tweede verdieping heeft de beschikking over een grote open, multifunctionele ruimte en badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

Daarnaast is er uiteraard nog veel bergruimte.





GARAGE

Dubbele garage met elektrische deuren.



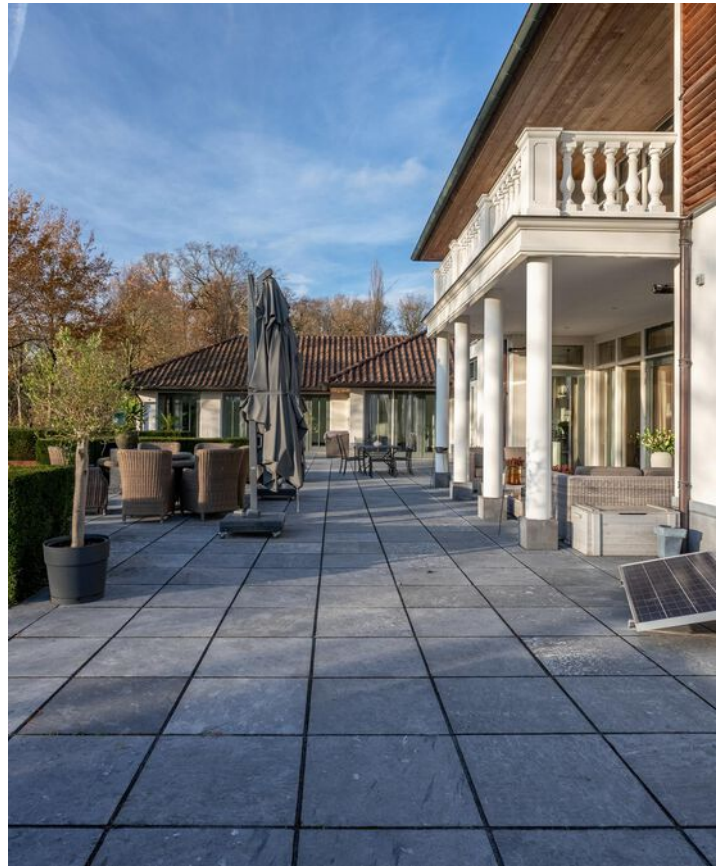




BUITEN

De villa is geheel omheind en beschikt over een elektrische poort om op het perceel te komen. Aan de voorzijde is het terrein ingericht met gebakken klinkers en is er ruim voldoende parkeergelegenheid. De tuin rondom is verzorgd en geeft volop privacy. Aan de terraskant grenst de tuin aan een weiland waardoor u vrij wegbijkt. In droge tijden zorgt de grondwaterpomp voor de beregening van de tuin.

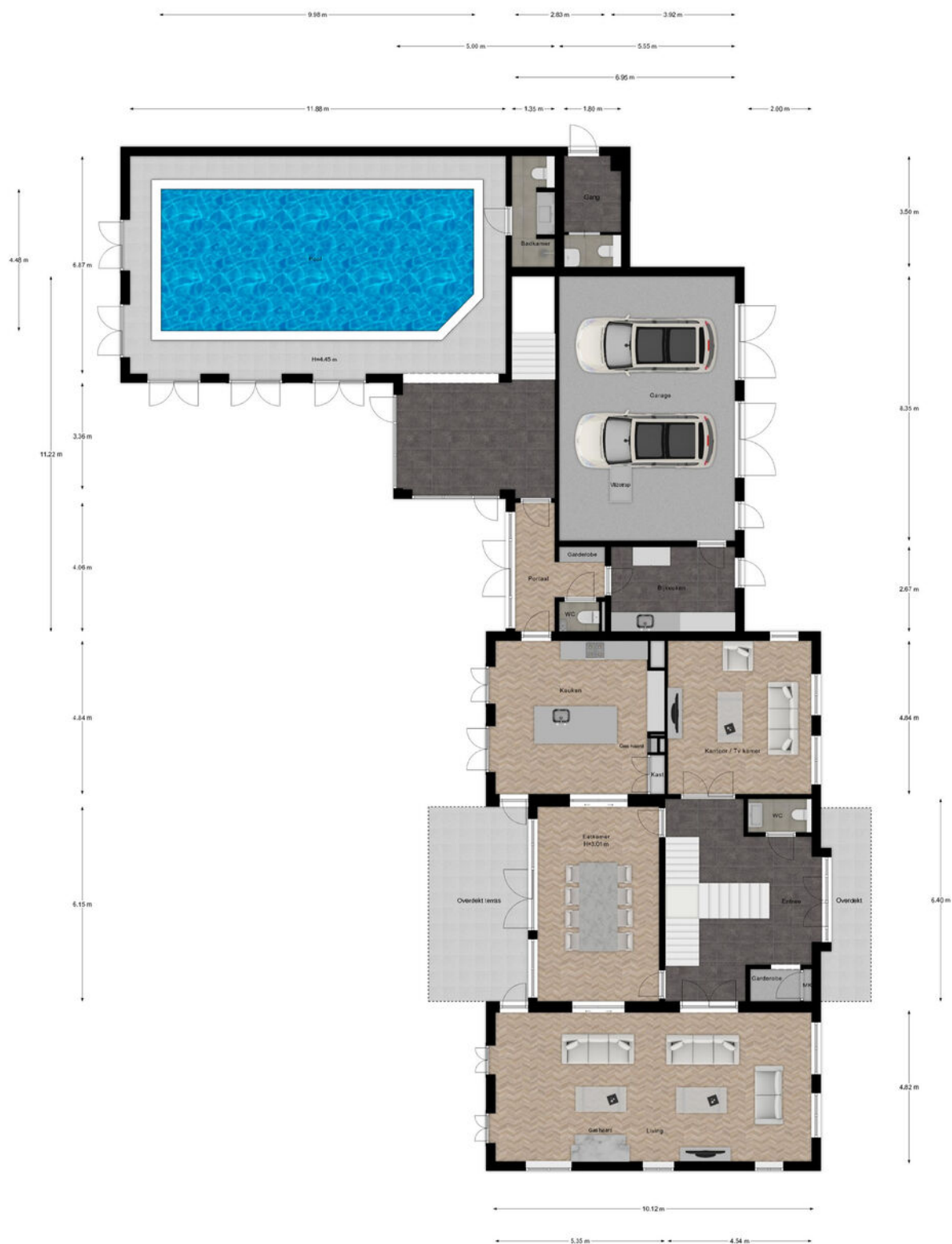








PLATTEGROND

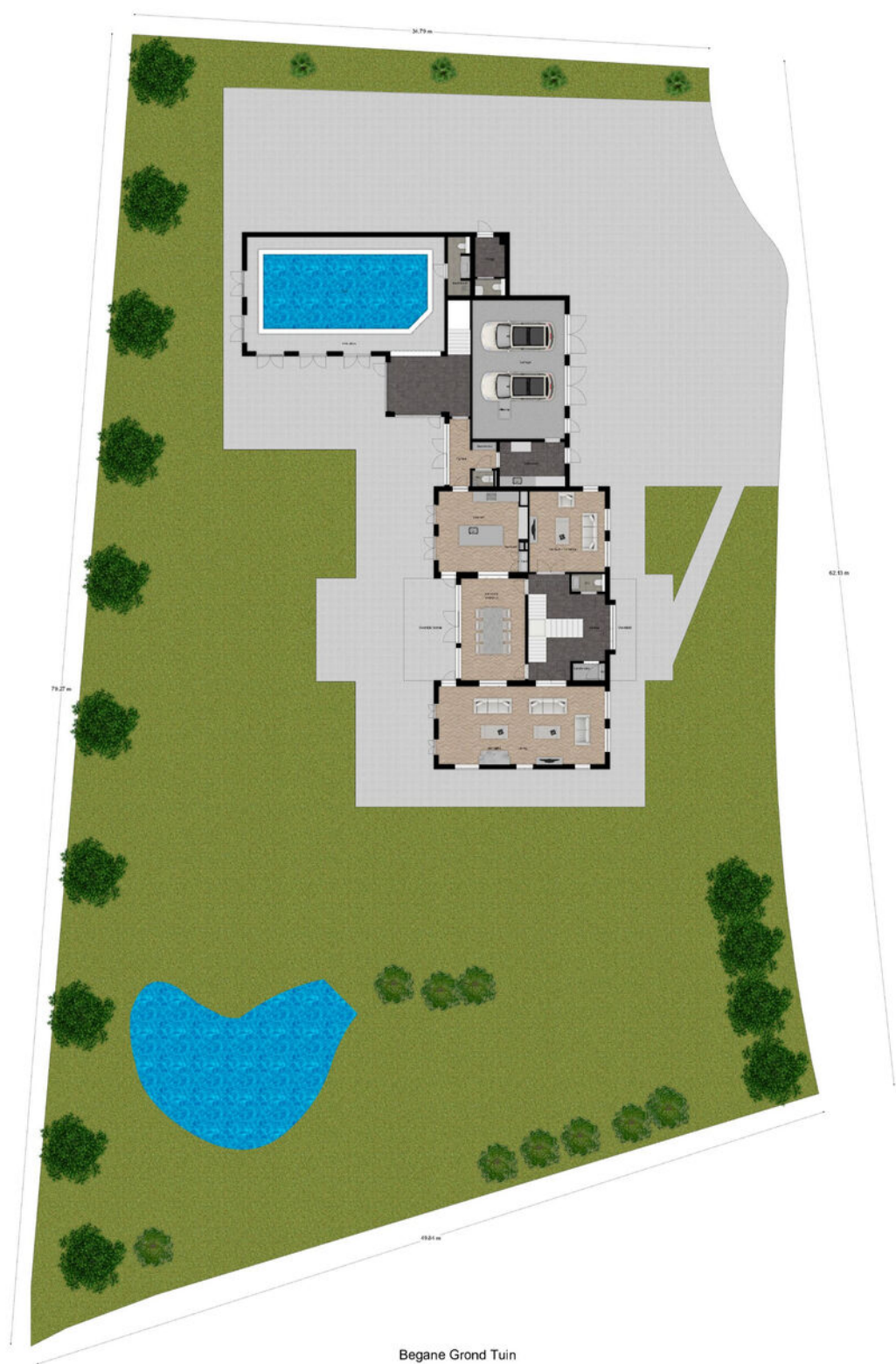


Begane Grond

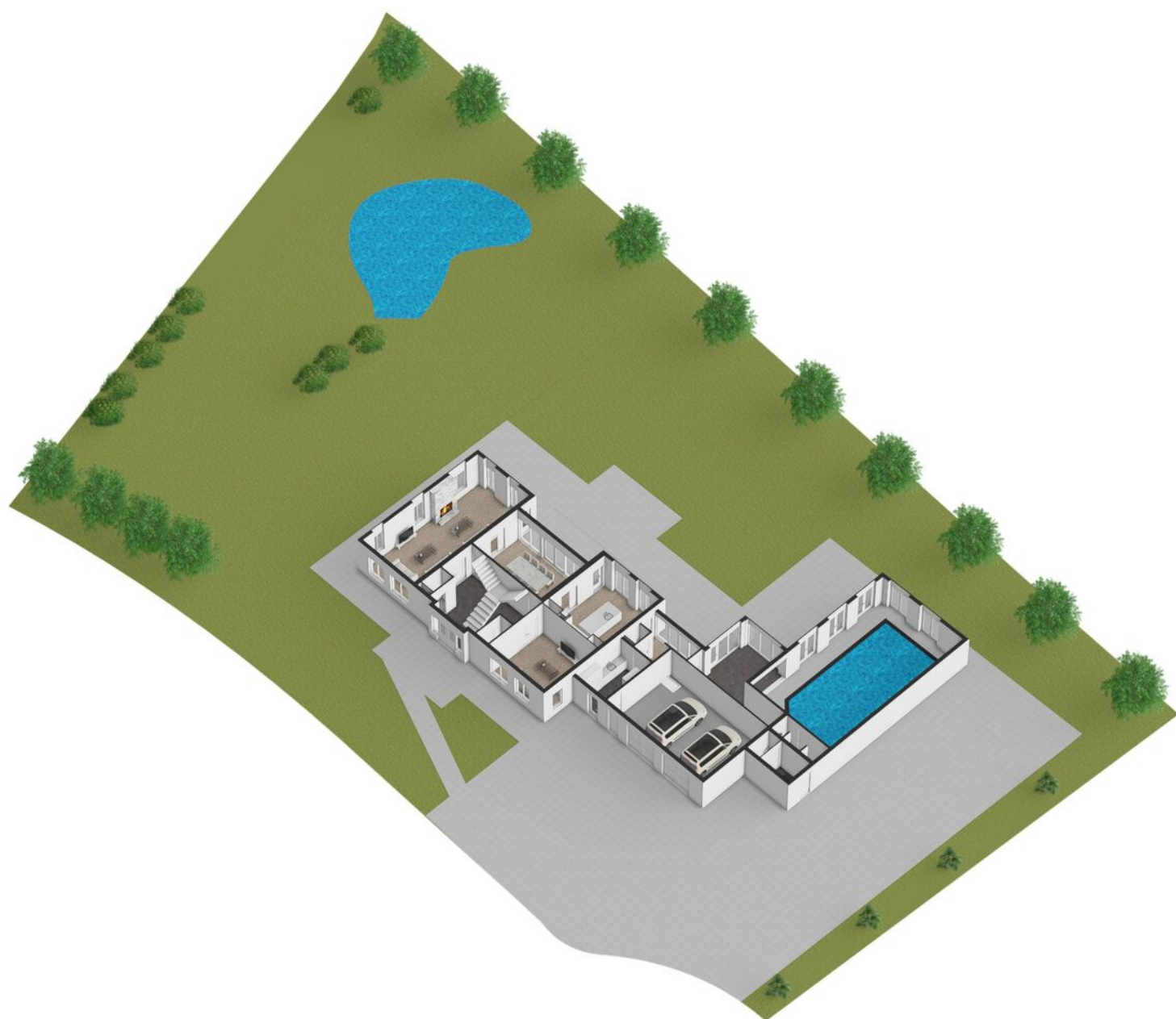
PLATTEGROND



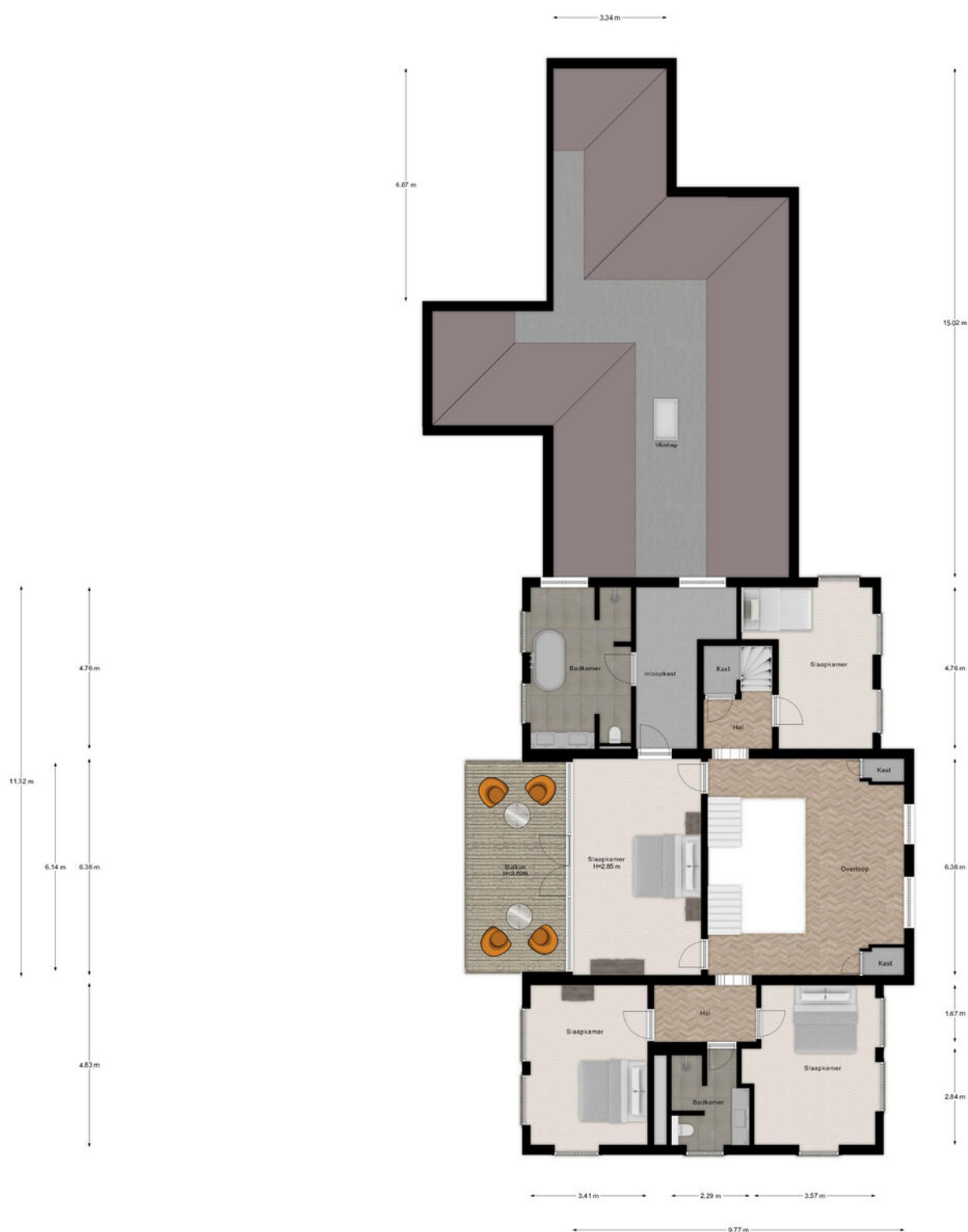
PLATTEGROND



PLATTEGROND

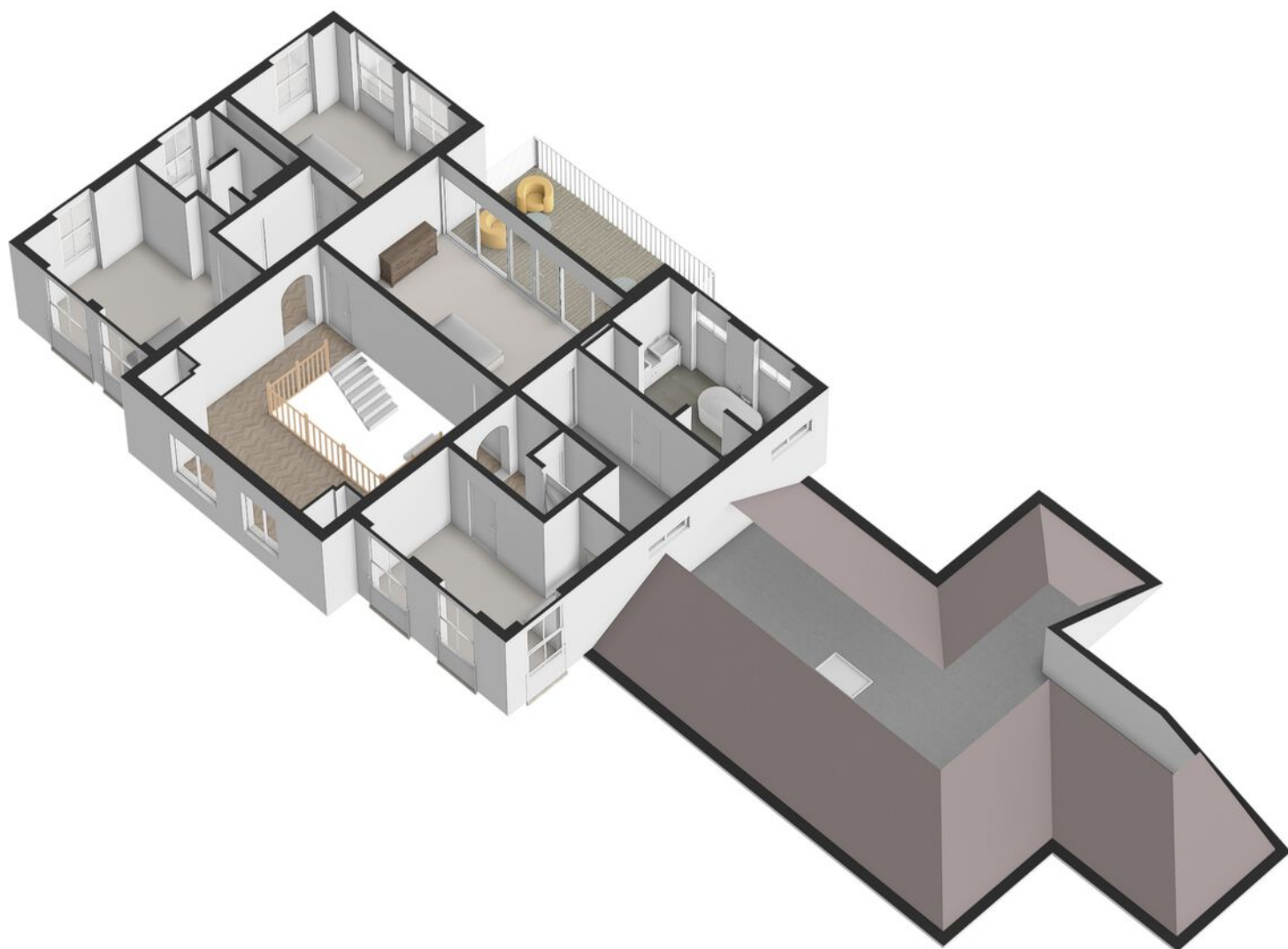


PLATTEGROND

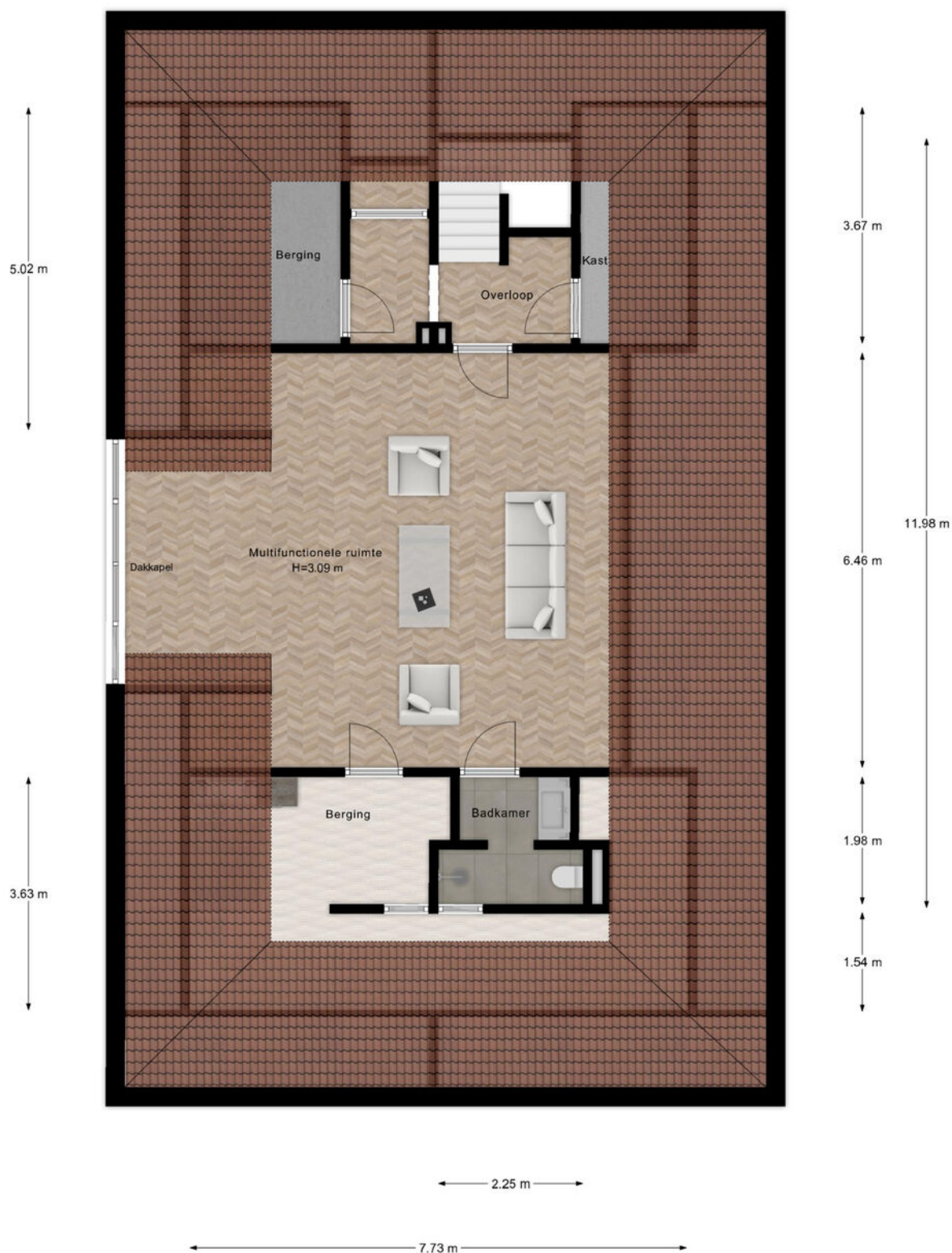


1e Verdieping

PLATTEGROND



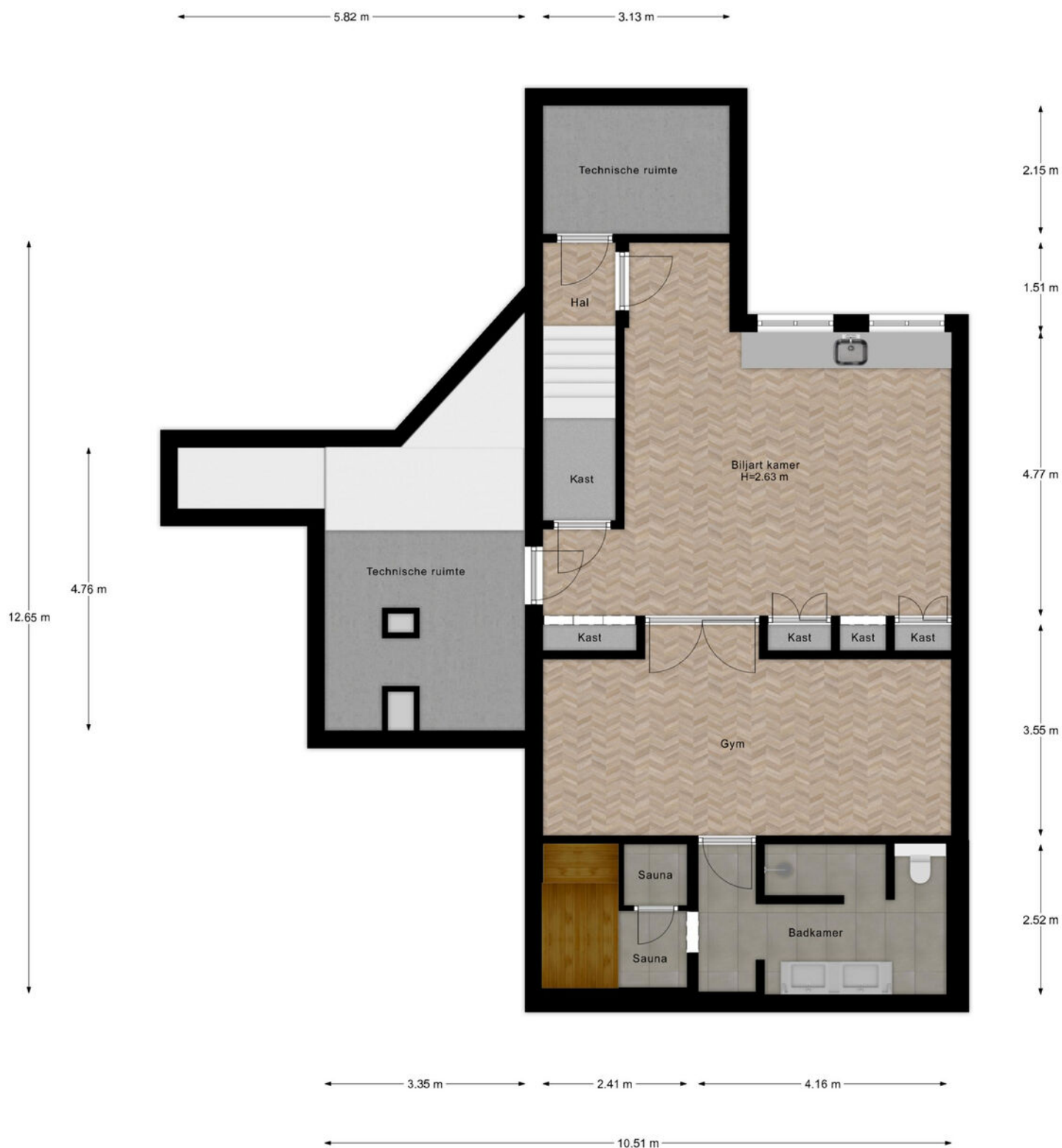
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

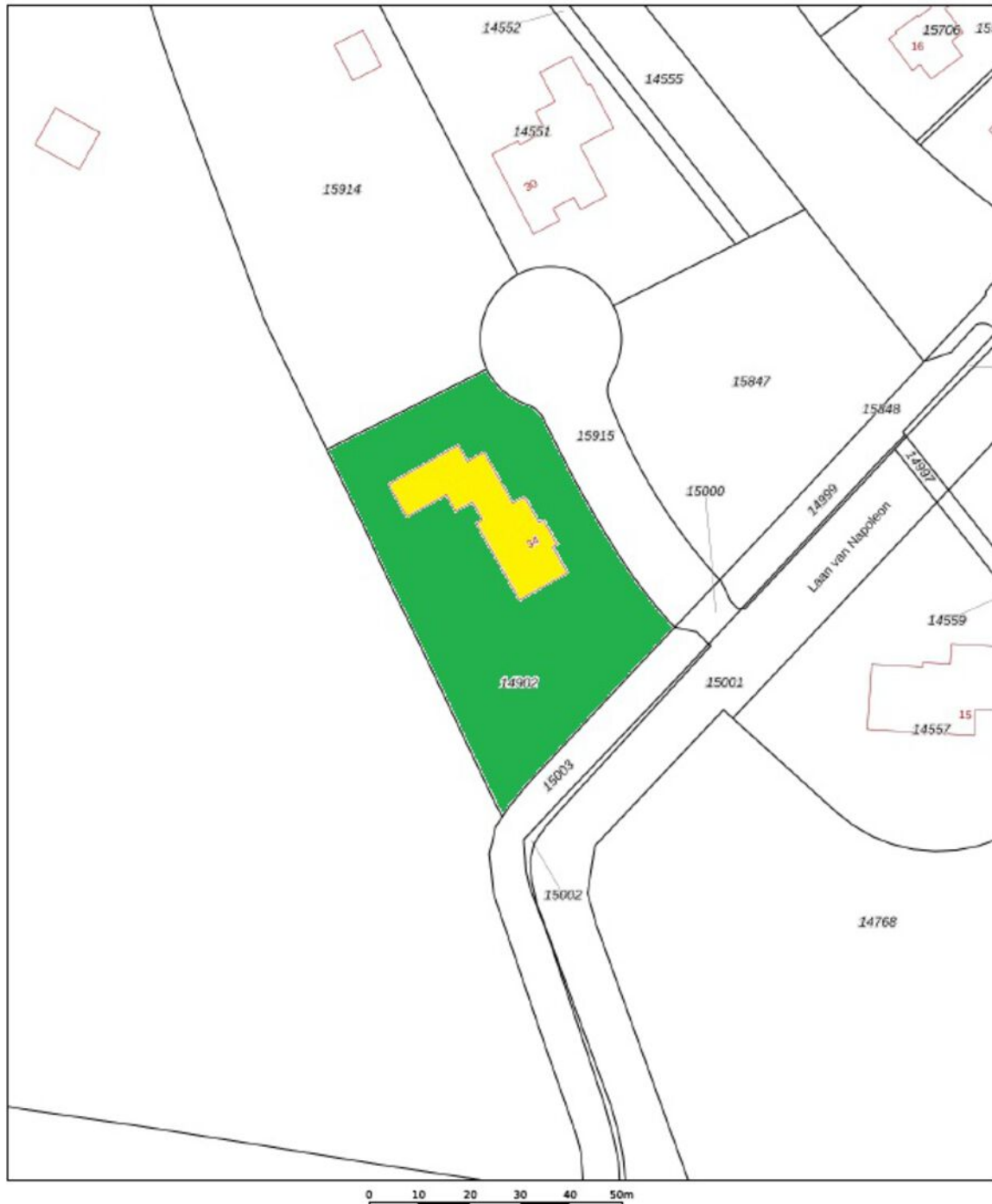


Souterrain

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 14902	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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

Meetrapport

Laan van Napoleon 34, 7101 PK WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	101.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	101.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	295.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	348.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	53.2	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28.0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	152.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	179.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	27.4	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18.5	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	69.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	69.1	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	618	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	81	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	47	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	2845	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 15-12-2025



ENERGIELABEL

Status

A++



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

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	Warmtepomp	nee	ja
8	Warm water	Kokend water kraan	nee	ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee	ja
11	Koeling	Aanwezig	nee	n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 50,9 %
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Opnamedetails



OVER WINTERSWIJK



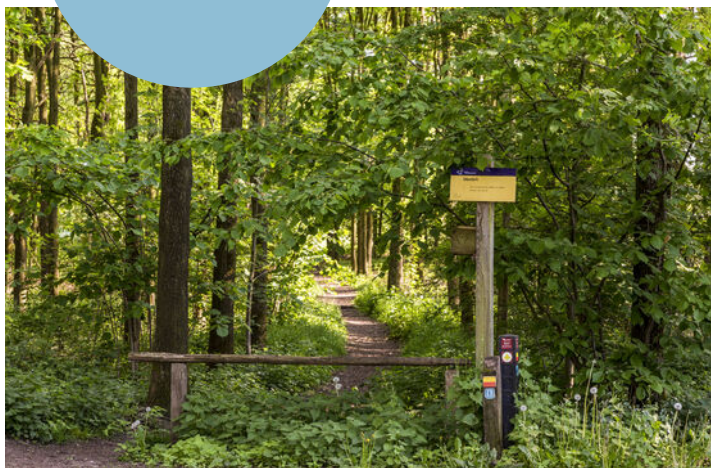
Dorpsgevoel

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

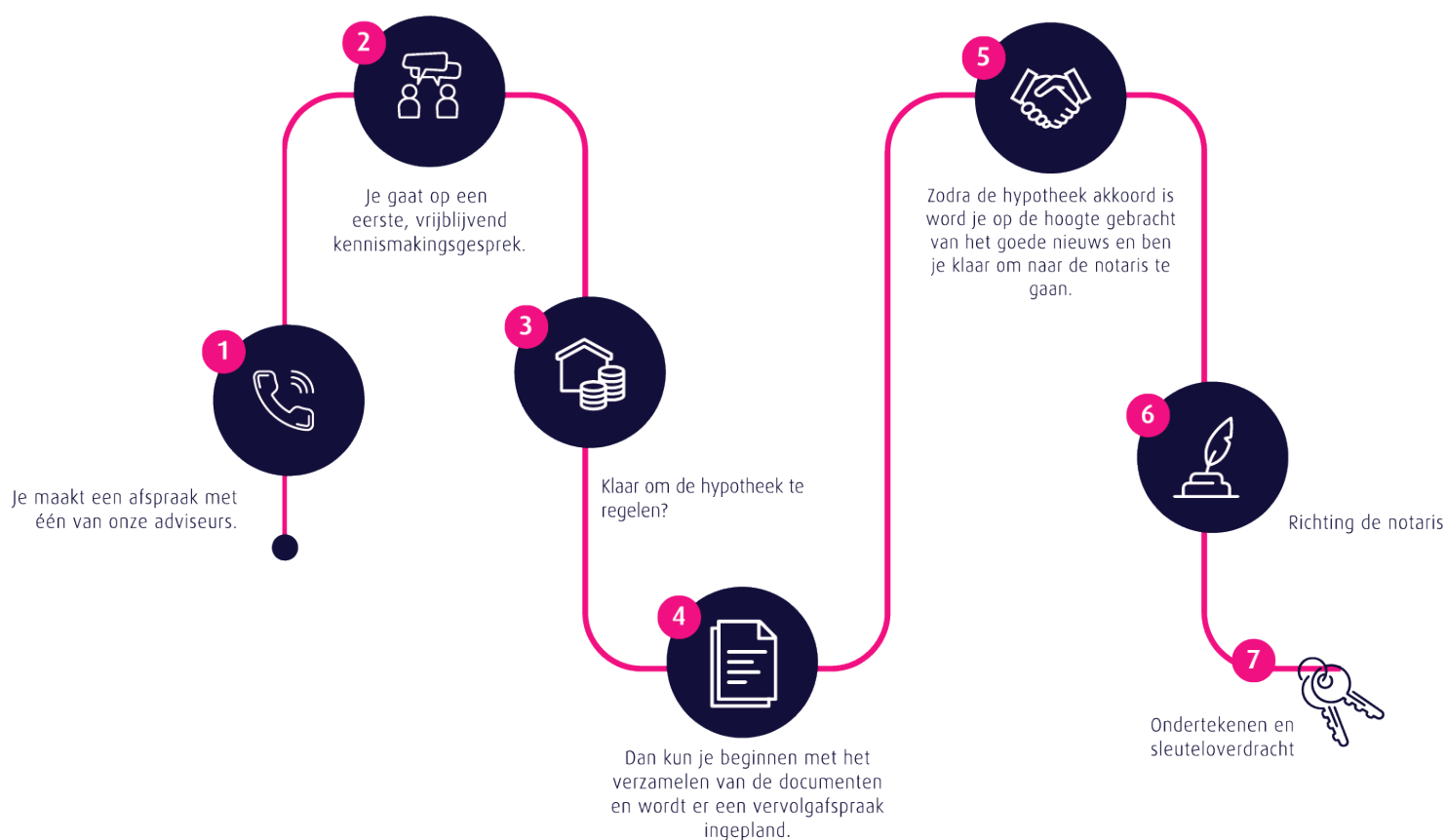
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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

 thomapostmakelaarswinterswijk
 @thomapostmakelaarswinterswijk
 /company/thomapost

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

