

ONTDEK

ACACIALAAN 53 in **WINTERSWIJK**



Instapklare hoekwoning,
voor wie wil verhuizen
zonder klussen!

Keurig onderhouden en
met verrassend veel comfort,
ruimte en extra's

Vraagprijs
€ 340.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 10** Eerste en tweede verdieping
- 14** Buiten
- 16** Plattegronden
- 26** Kadastrale kaart
- 27** Meetrapport
- 28** Energielabel
- 29** Over Winterswijk
- 30** Dit is Winterswijk
- 31** Over Ons
- 32** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 340.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

115 m²

BOUWJAAR

1967

PERCELOPPERVLAKE

211 m²

INHOUD

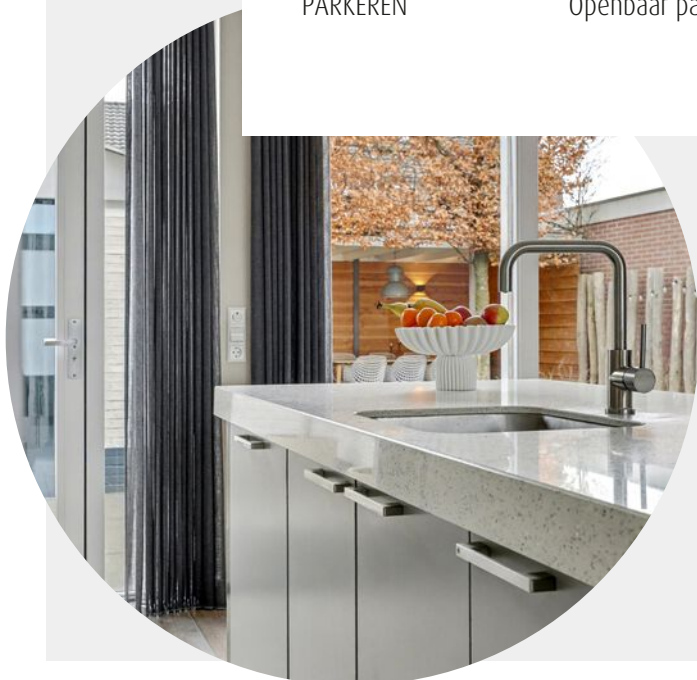
414 m³

SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WOONHUIS	Hoekwoning
WOONLAGEN	3
KAMERS	4, waarvan 3 slaapkamers (4e mogelijk)
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie (2023), HR++ beglazing (2023)
VERWARMING	Cv-ketel: Vaillant HR Soldie Plus 24/28 (2011)
WARM WATER	Via cv-ketel, close-in boiler in de keuken
PARKEREN	Openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Schilderwerk: 2024
- Instapklaar
- Royale terrasoverkapping voorzien van verlichting en extra opslagruimte
- Vaste trap naar 2e verdieping met mogelijkheid voor 4e slaapkamer



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

Deze instapklare hoekwoning aan de Acacialaan in Winterswijk is keurig onderhouden en biedt verrassend veel comfort, ruimte en extra's. Een ideale woning voor wie zonder klussen wil verhuizen.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met veel groen. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen, kinderopvang en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Winterswijk, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en cultuur, is goed bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen richting omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken en nodigt de prachtige Achterhoekse natuur in de directe omgeving uit tot wandelen en fietsen.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot de hal, waar zich een modern toilet, de meterkast en een praktische trapkast bevinden. Vanuit de hal is tevens de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. Vanuit de hal kom je in de sfeervolle en lichte woonkamer, die dankzij de schuifpui een directe verbinding heeft met de tuin en zorgt voor een prettige binnen-buitenbeleving.







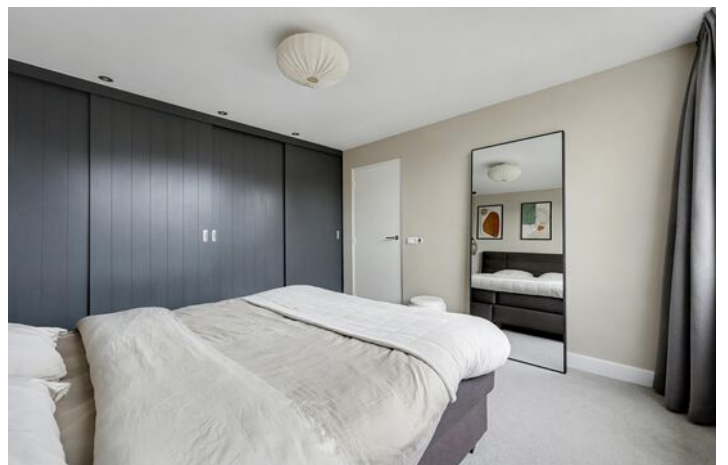
De moderne keuken is strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Extra comfort wordt geboden door het elektrische zonnescherm, ideaal tijdens zonnige dagen.



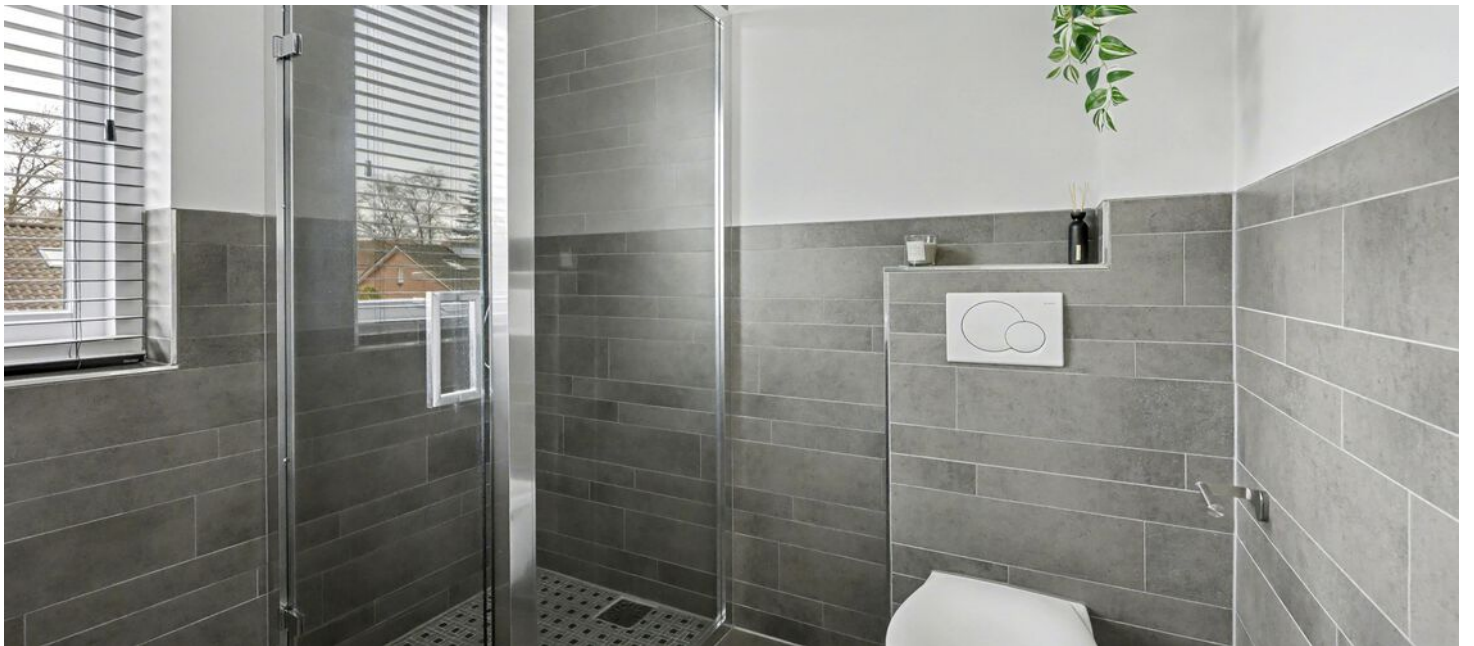
1e en 2e VERDIEPING

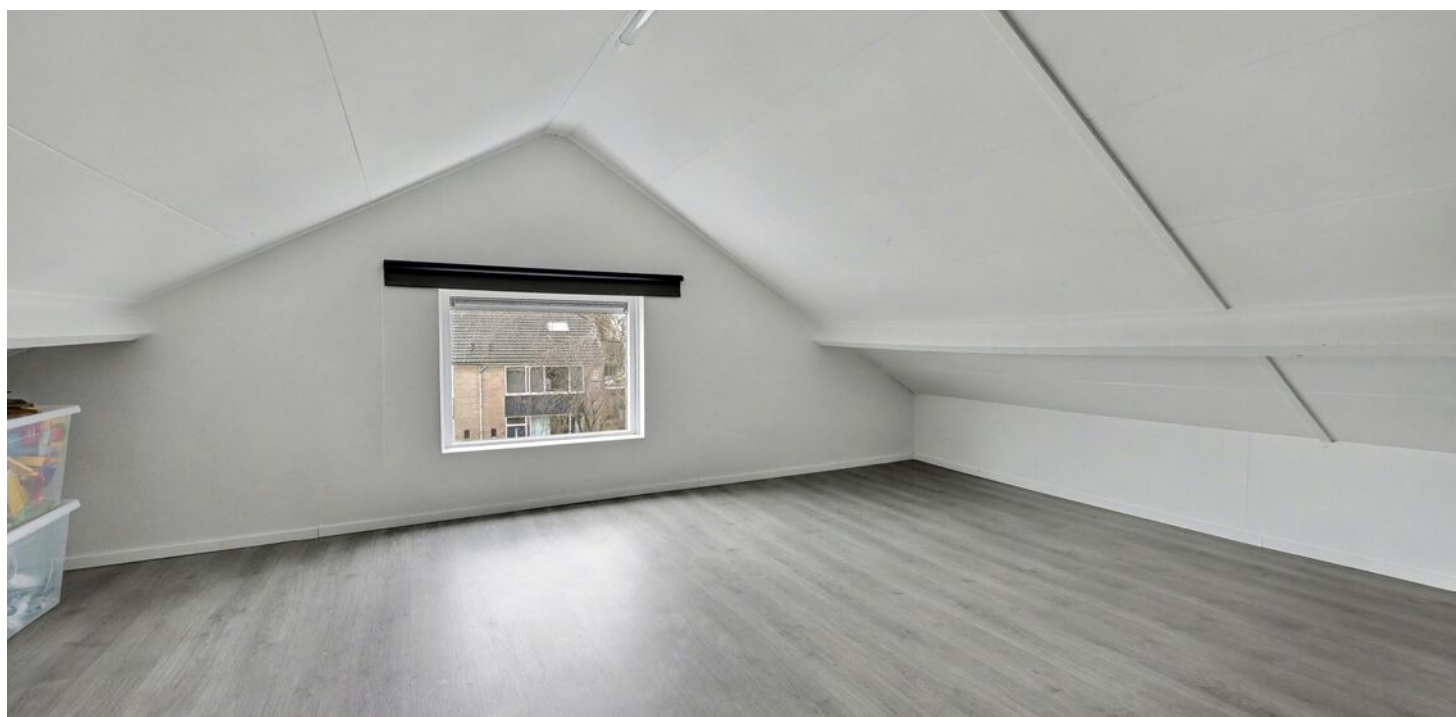
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vaste kasten met schuifdeuren, wat zorgt voor veel praktische bergruimte. De moderne badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, waar eenvoudig een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd, maar ook een ideale werk-, hobby- of logeerruimte.









2e verdieping



BUITEN

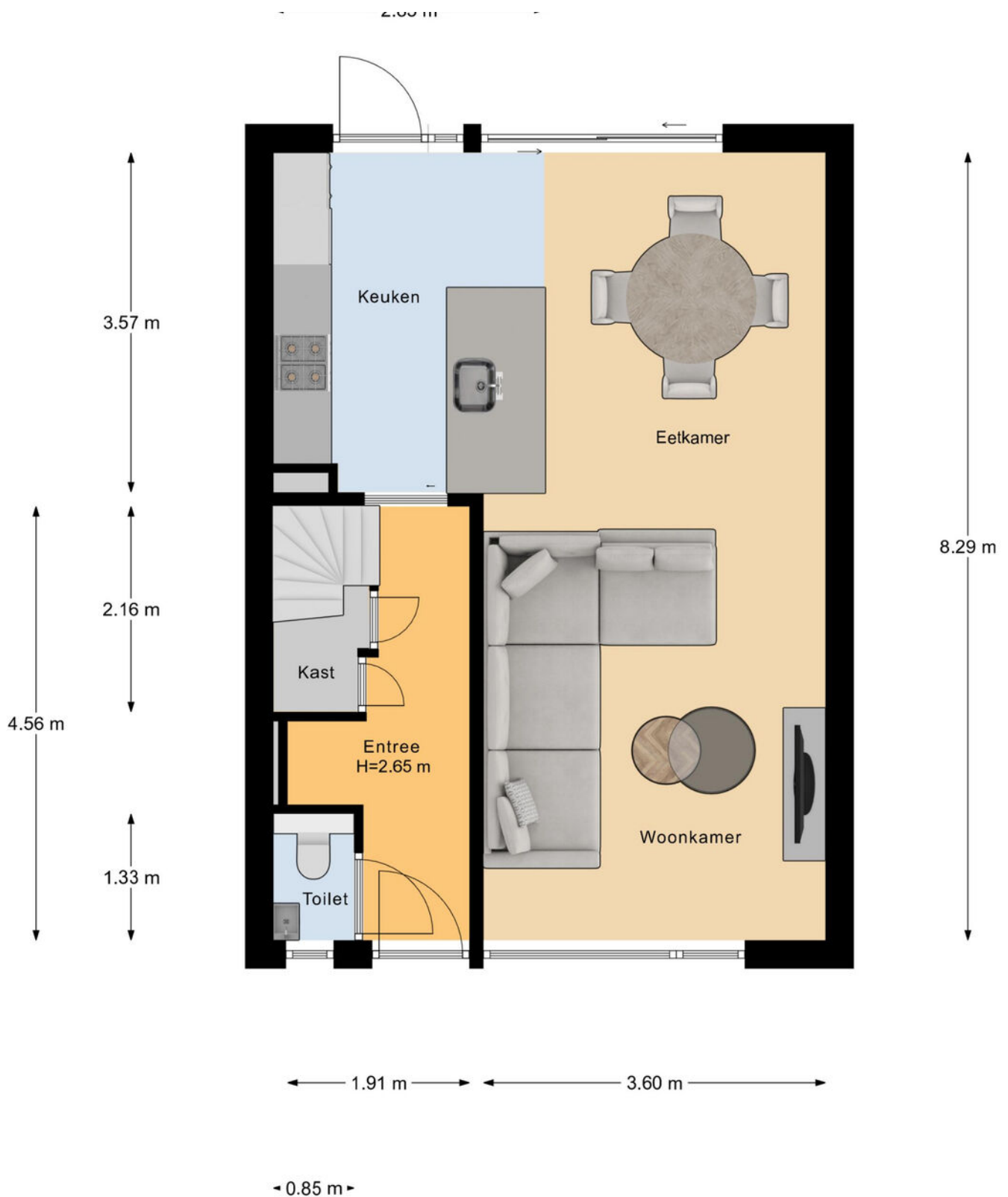
De tuin is een absoluut pluspunt: over de volledige breedte is een prachtige overkapping gerealiseerd, voorzien van verlichting en extra opslagruimte. Hierdoor kun je het hele jaar door genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een stenen berging met elektra, perfect voor fietsen, tuinspullen en gereedschap. De tuin beschikt tevens over een praktische achterom.

De woning is goed onderhouden, instapklaar en beschikt over energielabel C Een fijne gezinswoning op een prettige locatie in Winterswijk, met alle comfort die je mag verwachten.

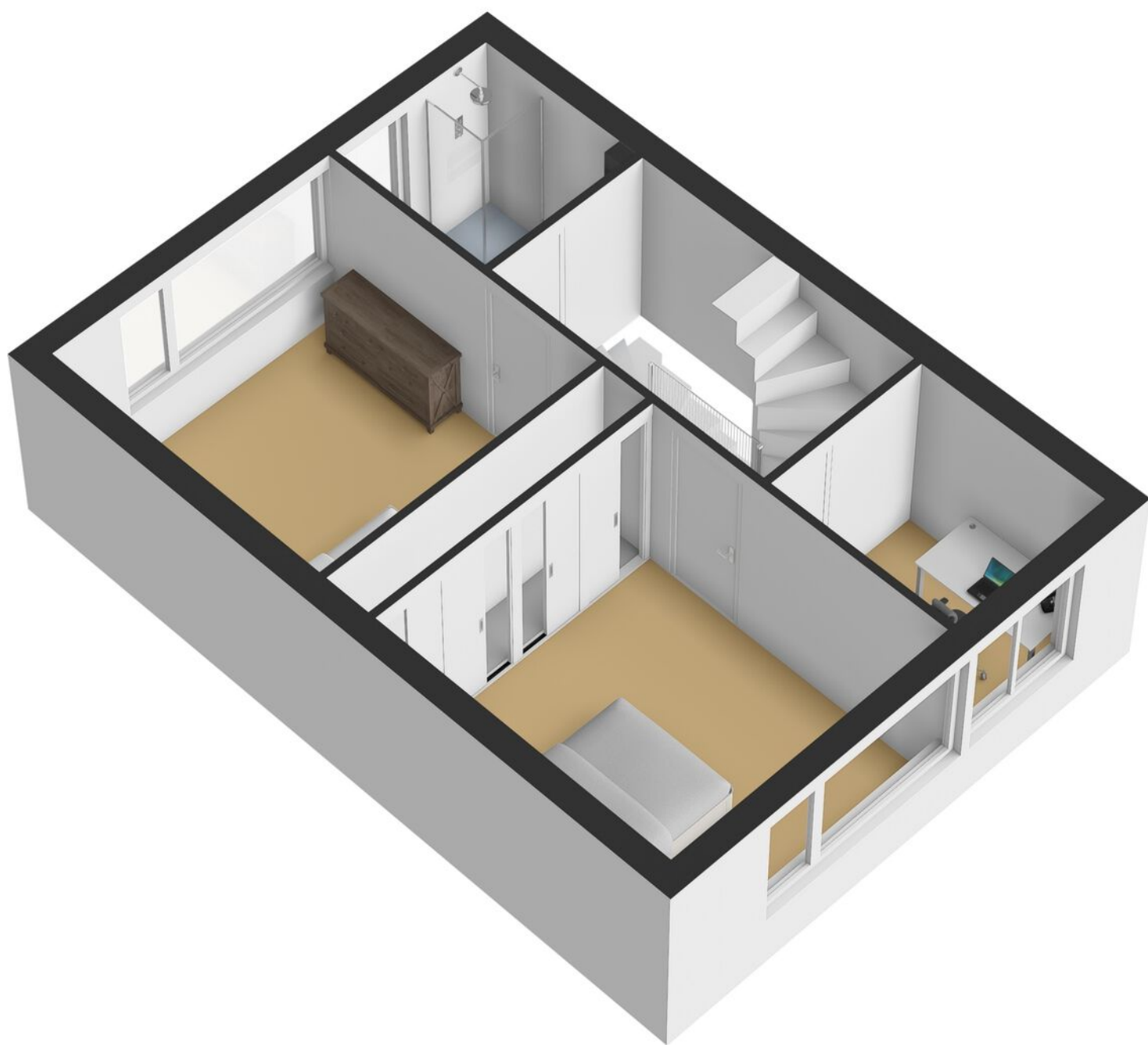




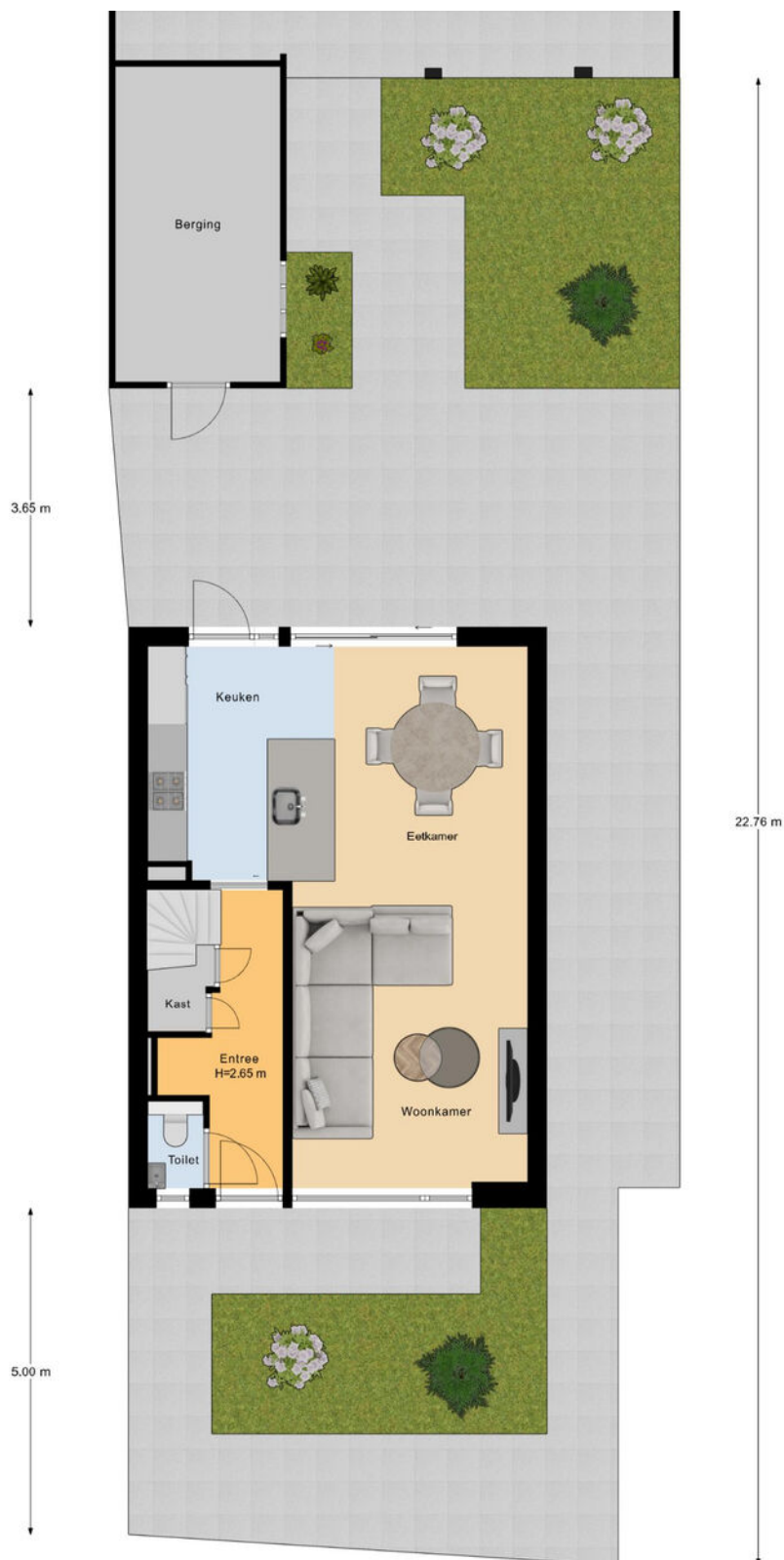
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



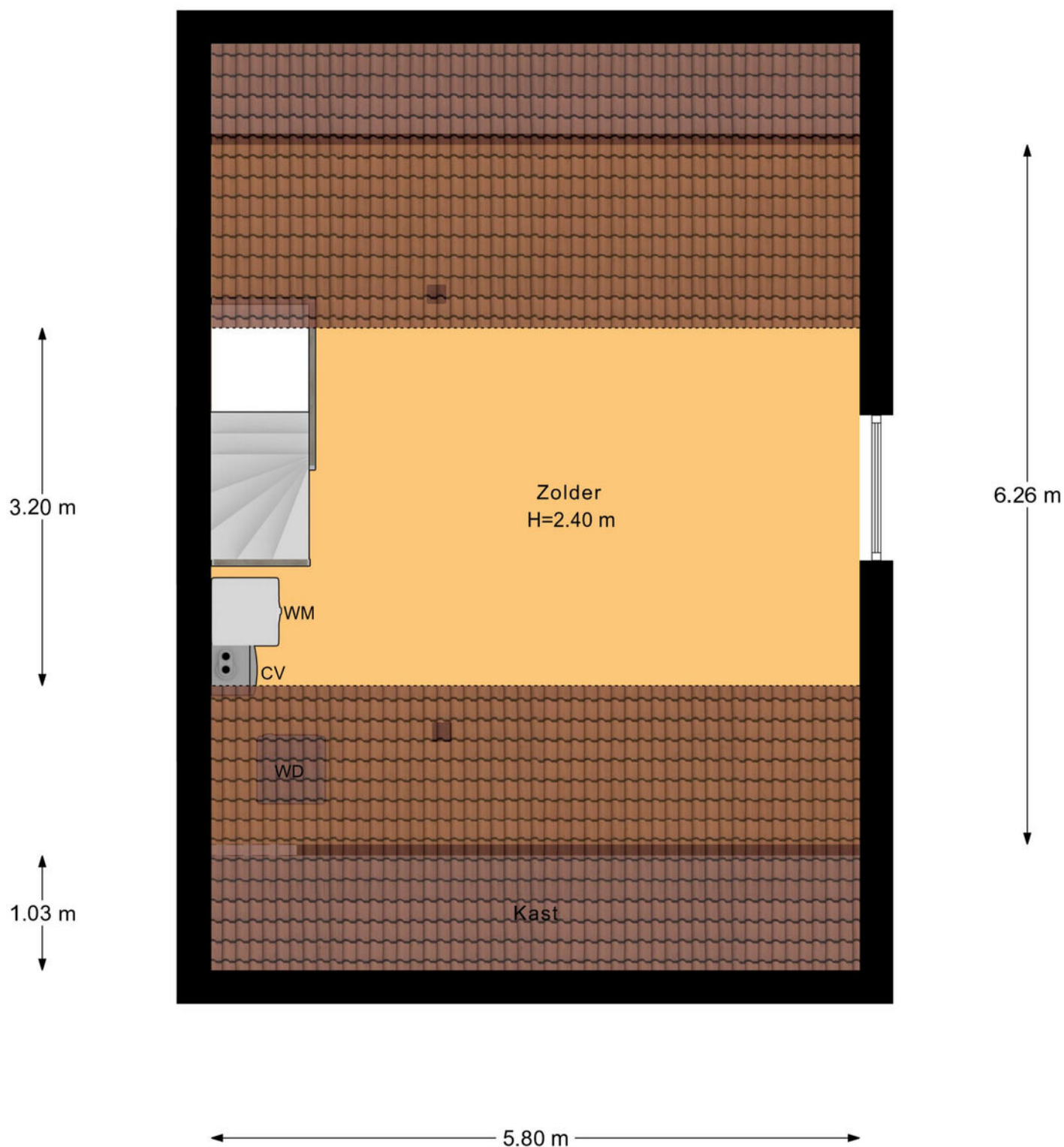
PLATTEGROND



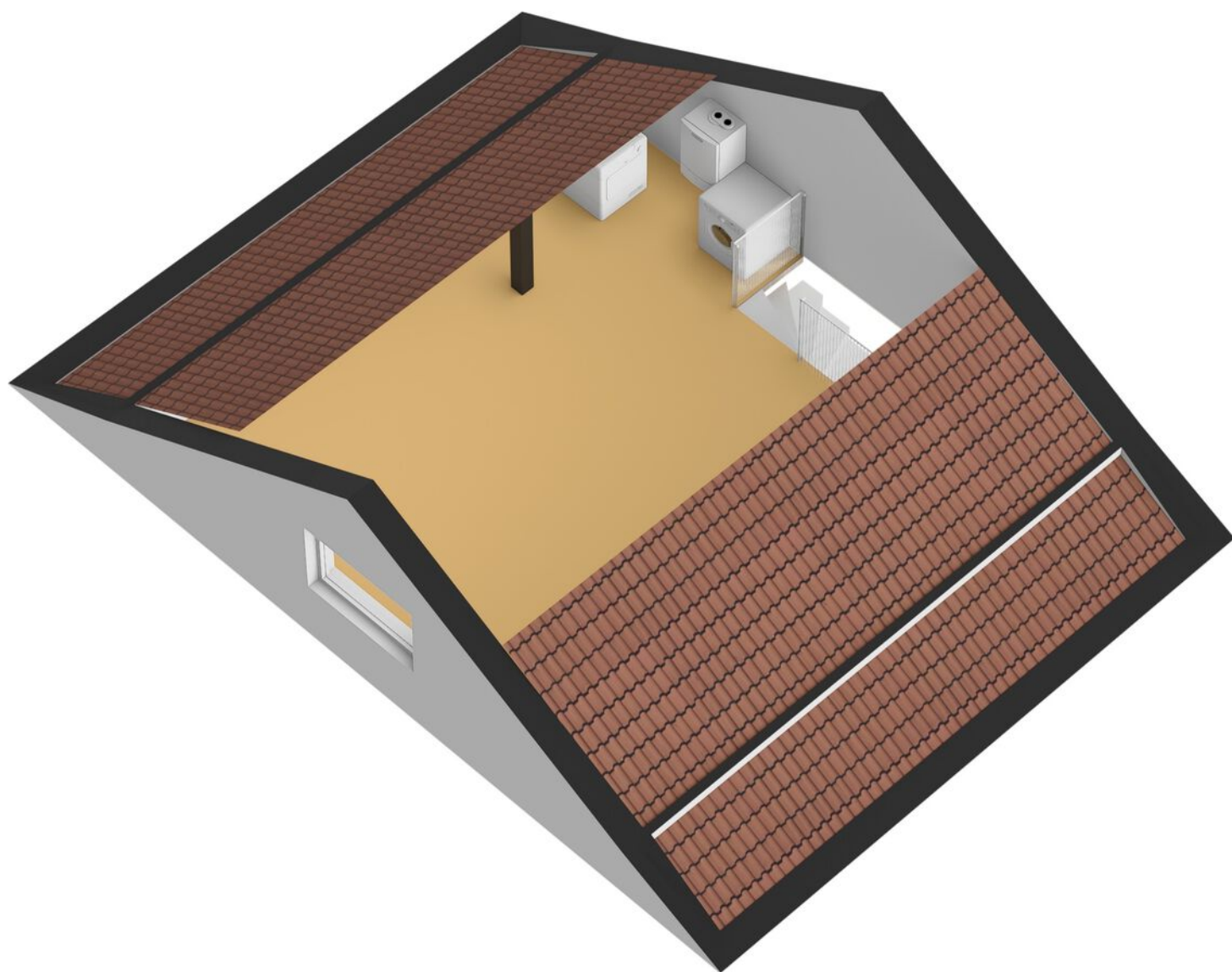
PLATTEGROND



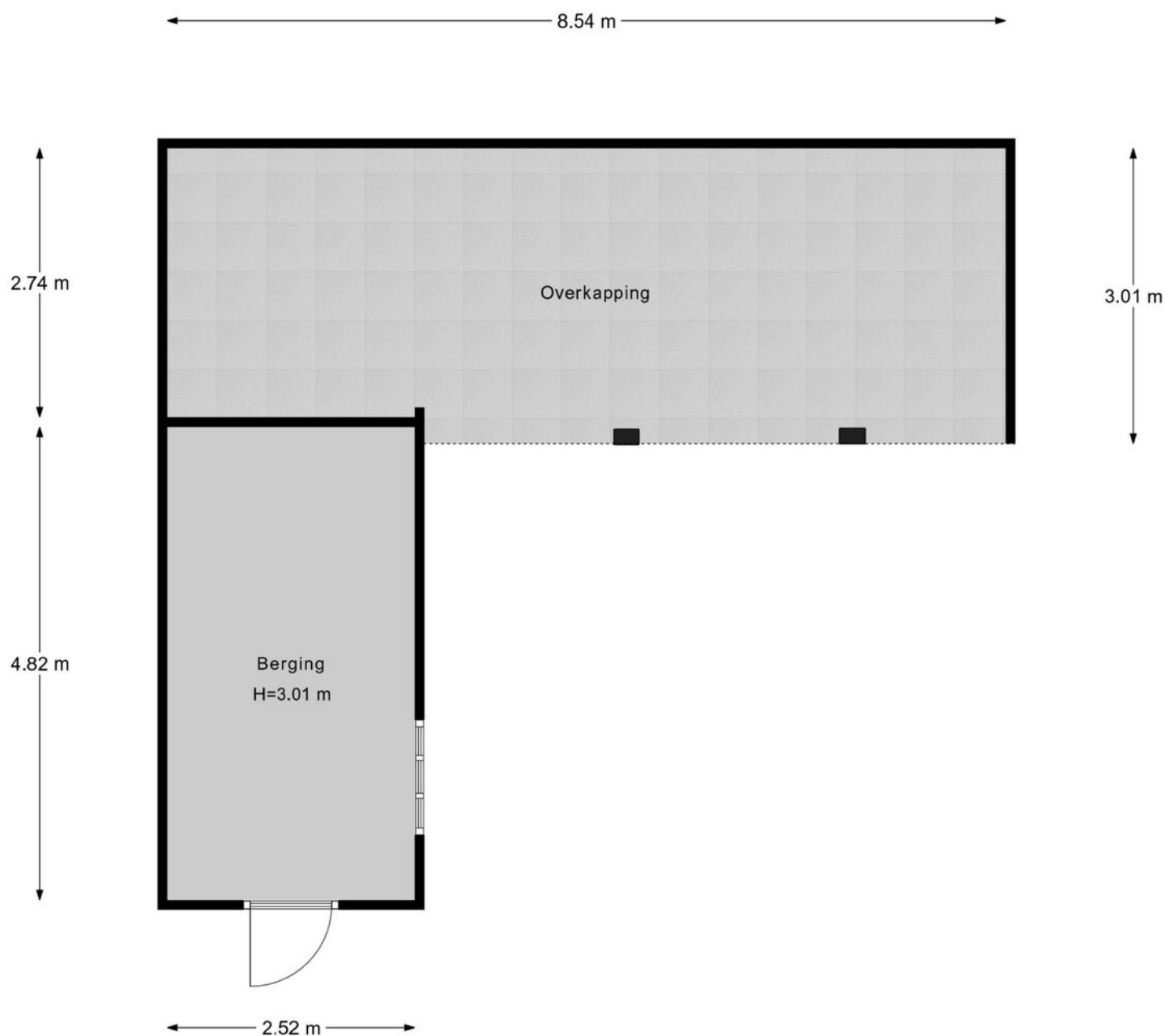
PLATTEGROND



PLATTEGROND

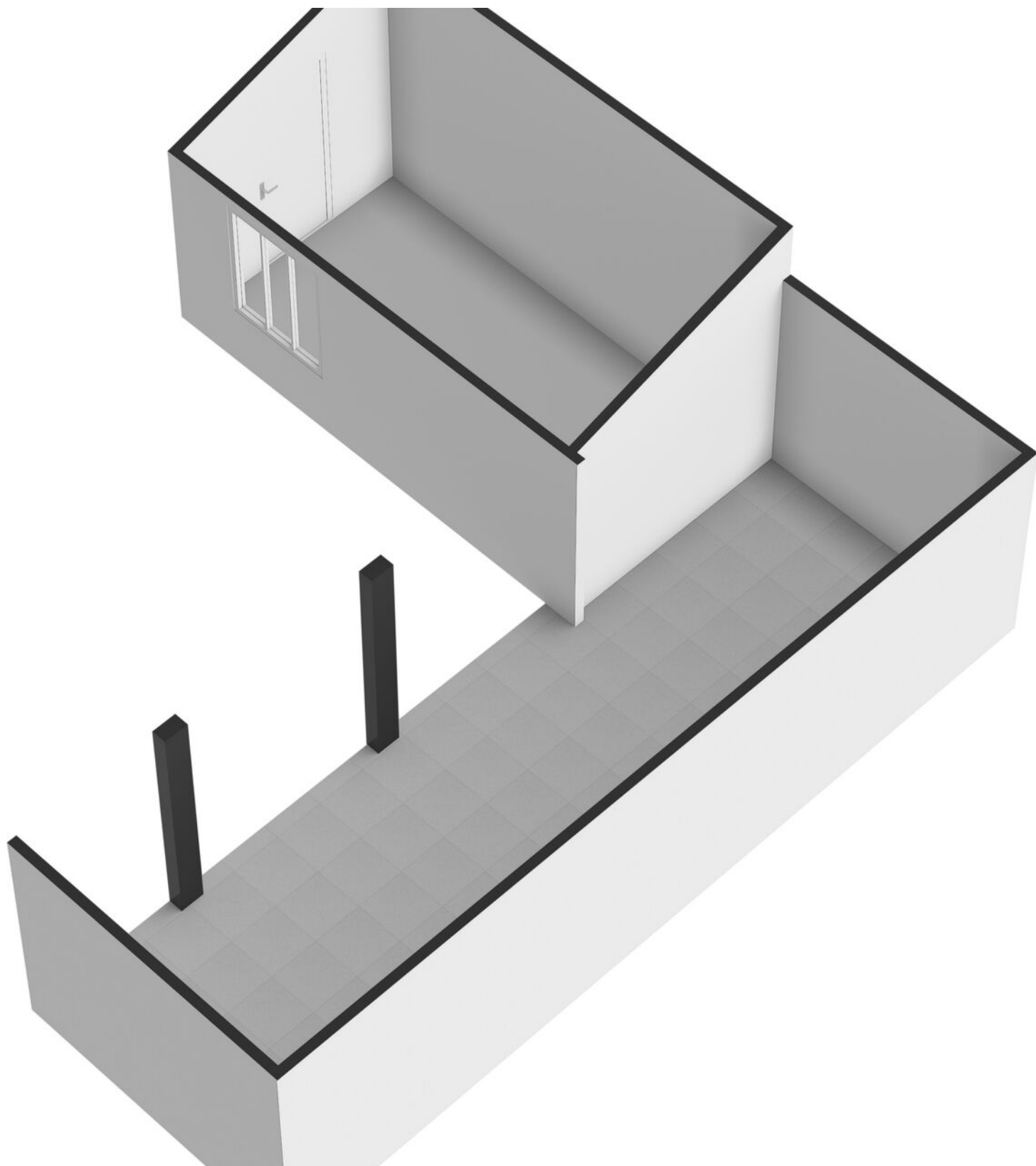


PLATTEGROND



Berging

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



MEETRAPPOR

Meetrapport

Acacialaan 53, 7101 KL WINTERSWIJK

1e 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

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	48.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.0	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	18.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	18.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	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	12.2	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	115	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	12	M ²
Bruto inhoud woning	414	M ³

Opmerking

Blinglab Nederland B.V.
Ridderkerk, 16-12-2025



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
252981716

Datum registratie
17-12-2025

Geldig tot
15-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



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 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	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

Acacielaan 53
7101KL Winterswijk

BAG-ID: 0294010000398868

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,79
Vloeroppervlakte 115m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

W.J.M. Laponder

Vakbewaamheidsnummer

1104.2564.6476

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijffnummer

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

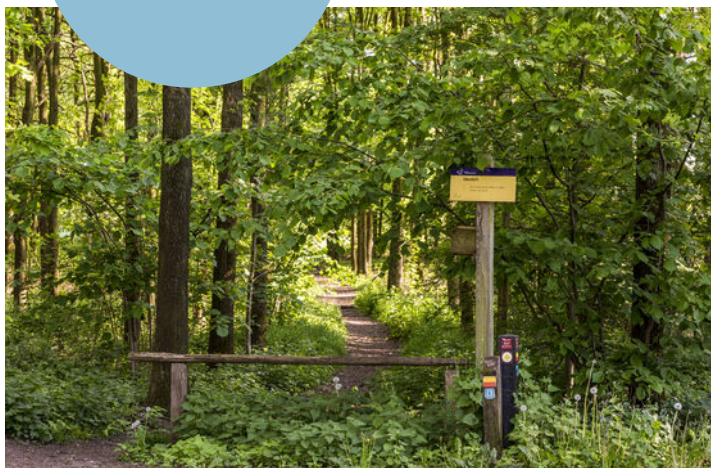
Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

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 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

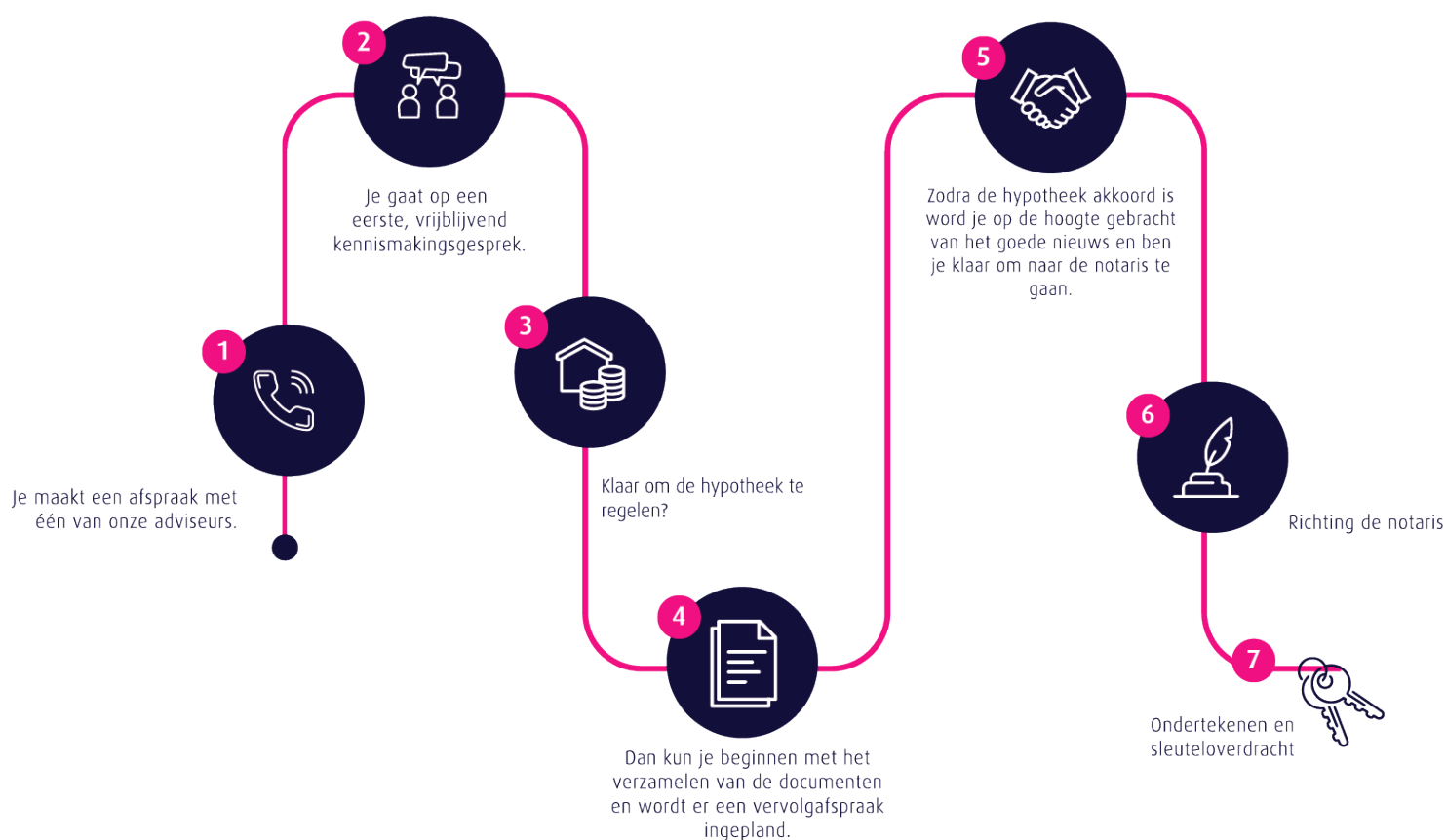
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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