

ONTDEK

SPREEUWSTRAAT 52 in WINTERSWIJK



Keurig gemoderniseerde
twee-onder-één-kapwoning
op een royaal perceel

Volledig gemoderniseerd,
uitgebouwd, goed geïsoleerd
en instapklaar

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 475.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

135 m²

BOUWJAAR

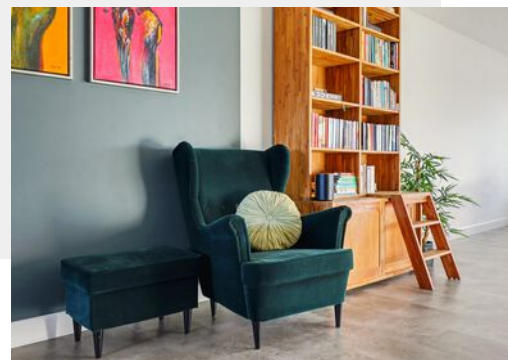
1989

PERCELOPPERVLAKE

554 m²

INHOUD

536 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WOONHUIS	2-onder-1-kap woning
WOONLAGEN	3
KAMERS	4, waarvan 3 slaapkamers (4 mogelijk)
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Dak-, muur- en vloerisolatie, HR en HR++-glas
VERWARMING	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
WARM WATER	Via cv-ketel
GARAGE	Aangebouwde, stenen garage met carport
PARKEREN	Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Uitgebouwd in 2021
- Badkamer gerealiseerd in 2025
- 4 slaapkamers mogelijk
- Royale, verzorgde tuin met veel privacy
- Rustige en kindvriendelijke woonwijk met diverse voorzieningen op korte afstand



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

Timon Klanderman

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 13 41 90 63

timonklanderman@thomapost.nl



LOCATIE

Keurig gemoderniseerde twee-onder-één-kapwoning op een royaal perceel van 554 m², dat vind je bij de Spreeuwstraat 52!

Aan een rustige straat, aan de rand van de bebouwde kom van Winterswijk, staat deze verzorgde en verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning. Een woning waar de afgelopen jaren met zorg en aandacht in is geïnvesteerd: volledig gemoderniseerd, uitgebreid en instapklaar. Hier woon je comfortabel, met volop ruimte in en om het huis.

De ligging is ideaal: rustig en kindvriendelijk, met voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten op korte afstand. Ook het buitengebied en het centrum van Winterswijk zijn eenvoudig bereikbaar.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

De begane grond is licht, ruim en praktisch ingedeeld. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en wordt dankzij het grote hoekraam rijkelijk voorzien van daglicht. Vanuit hier kijk je prettig uit op de rustige straat, wat zorgt voor een open en aangename sfeer.





In het verlengde ligt de eetkamer, die naadloos overgaat in de moderne open keuken. Deze is strak afgewerkt en van alle gemakken voorzien, een fijne plek voor zowel het dagelijkse gezinsleven als gezellige momenten met gasten. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoedopstelling en toegang tot de garage.



De garage is degelijk uitgevoerd met een spouwmuur, beschikt over een tuindeur naar de achtertuin en is voorzien van een dubbele deur naar de carport. Hierdoor zijn er uitstekende parkeermogelijkheden op eigen terrein, zowel op de oprit als onder de carport, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.



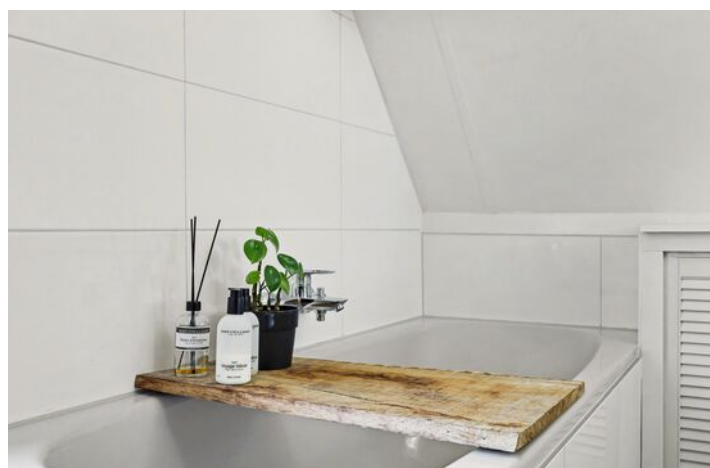
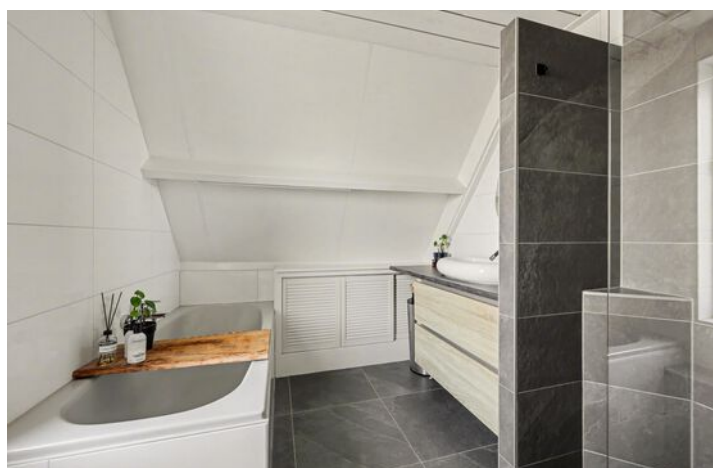
1e en 2e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een modern uitgevoerde badkamer. De grote slaapkamer is voorzien van een eigen kledingruimte. Deze ruimte was voorheen in gebruik als derde slaapkamer en kan eenvoudig weer als zodanig worden ingericht door het plaatsen van een wand; het kozijn met deur is hierbij nog aanwezig.

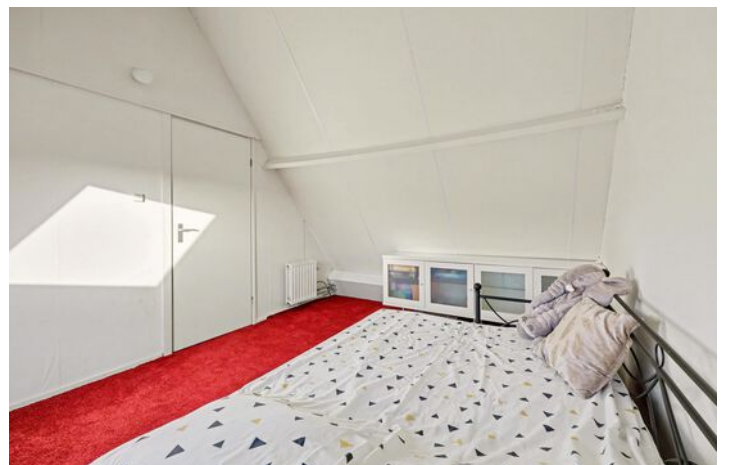
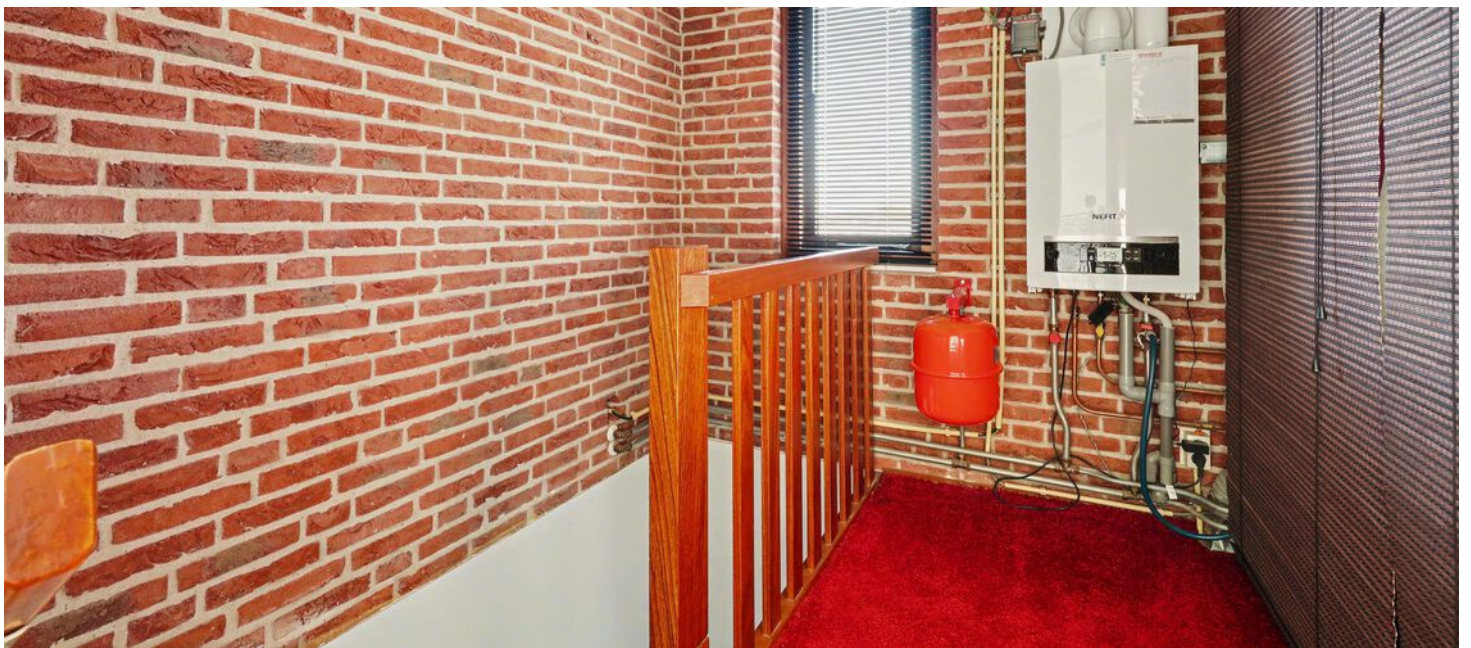




De badkamer is compleet en verzorgd, uitgevoerd in een tijdloze stijl.



De tweede verdieping biedt een volwaardige extra slaapkamer met prettige hoogte en praktische bergruimte, ideaal als tienerkamer, werkruimte of hobbykamer.





BUITEN

Een absoluut pluspunt is het royale perceel van maar liefst 554 m². De tuin is diep, verzorgd en biedt veel privacy. Hier vind je meerdere plekken om te zitten, te spelen of te ontspannen.



De fraaie overkapping maakt het mogelijk om ook op minder zonnige dagen van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er voldoende ruimte voor berging, hobby's of het realiseren van extra tuinwensen. Middels een poort in de schutting kun je om de woning richting de straat.

Kortom: een keurig afgewerkte, volledig gemoderniseerde en uitgebouwde gezinswoning met veel ruimte, comfort en een uitzonderlijk groot perceel. Spreeuwstraat 52 is een huis waar je zó in kunt trekken en waar je jarenlang met plezier zult wonen.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



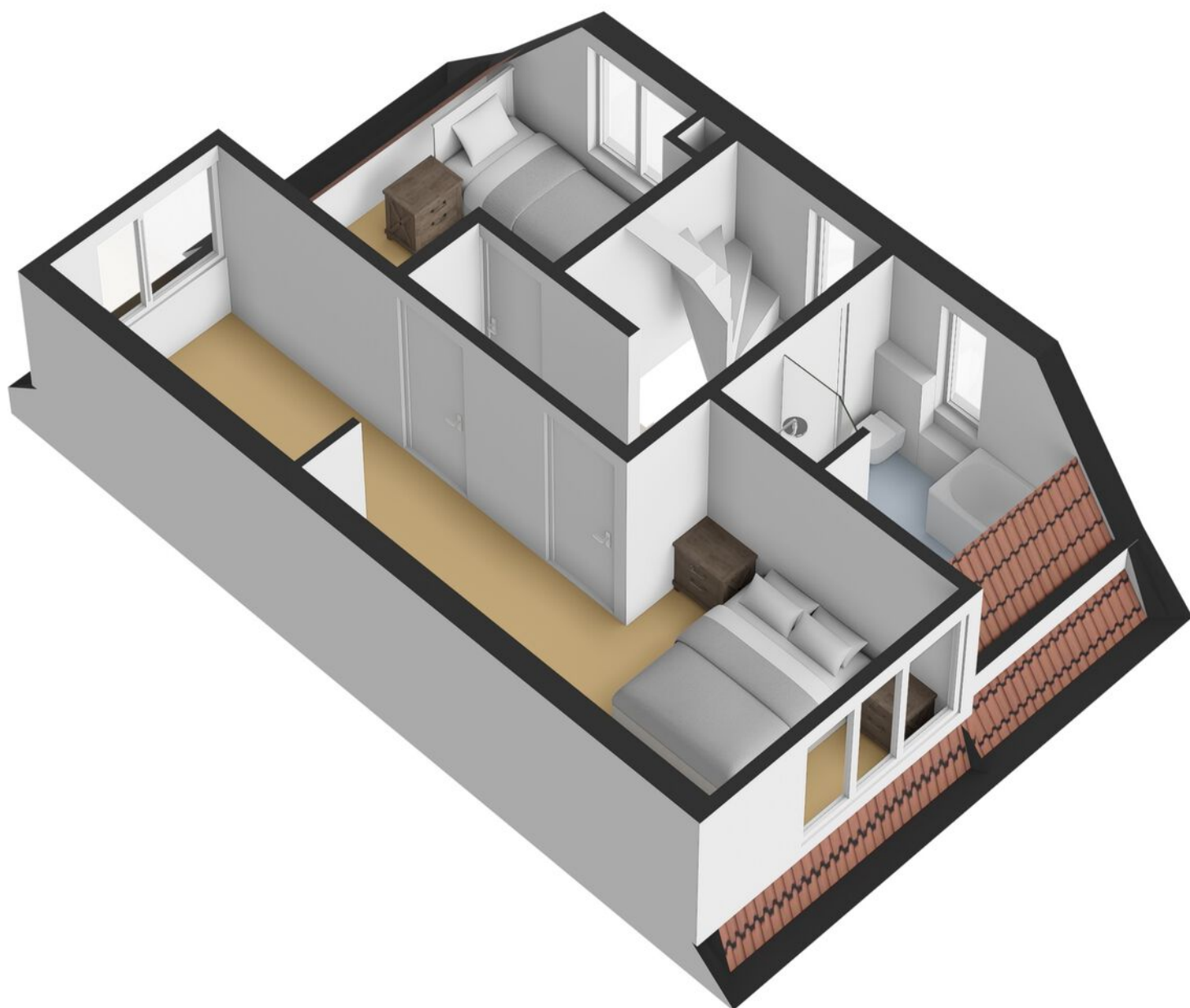
PLATTEGROND



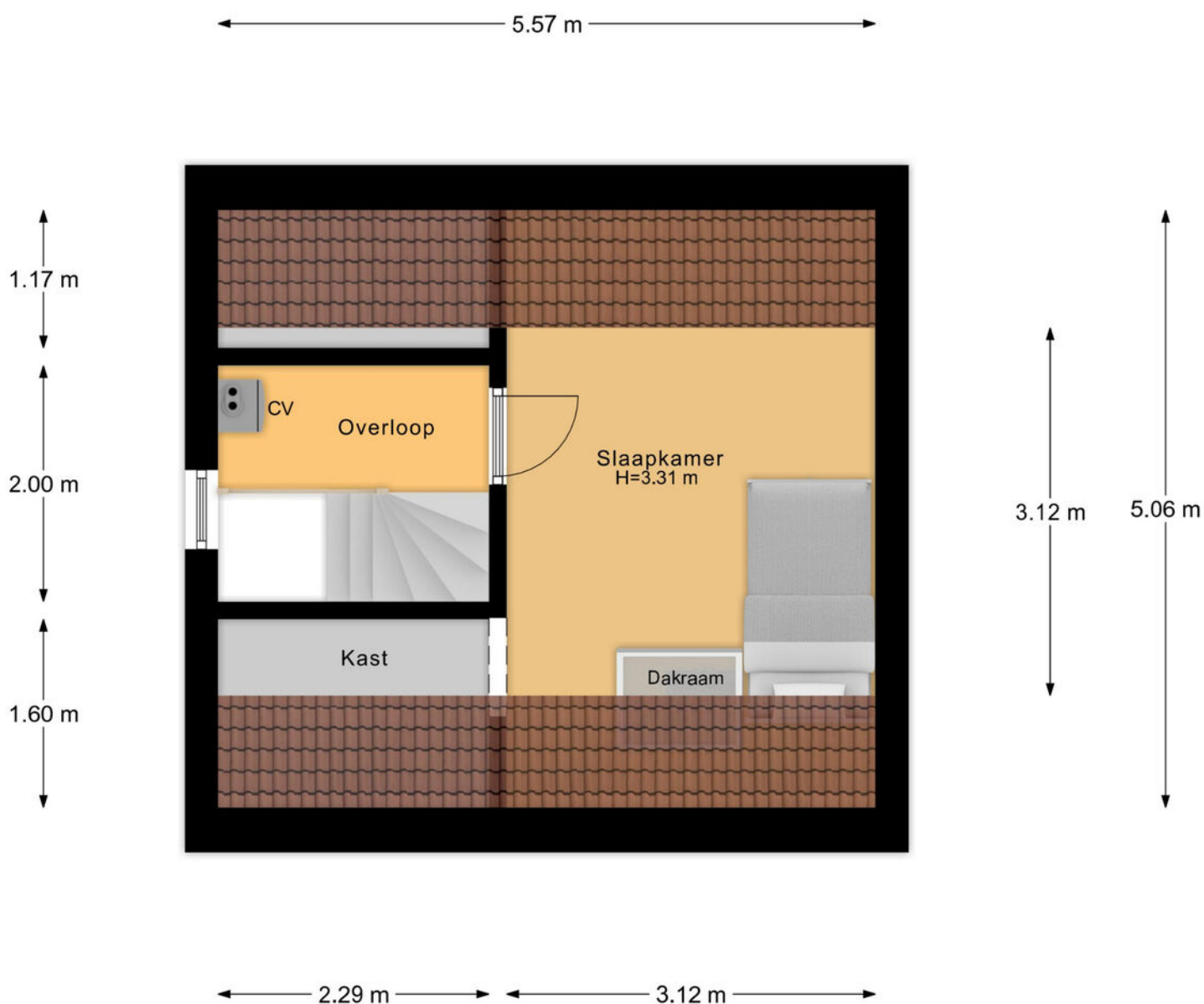
PLATTEGROND



PLATTEGROND

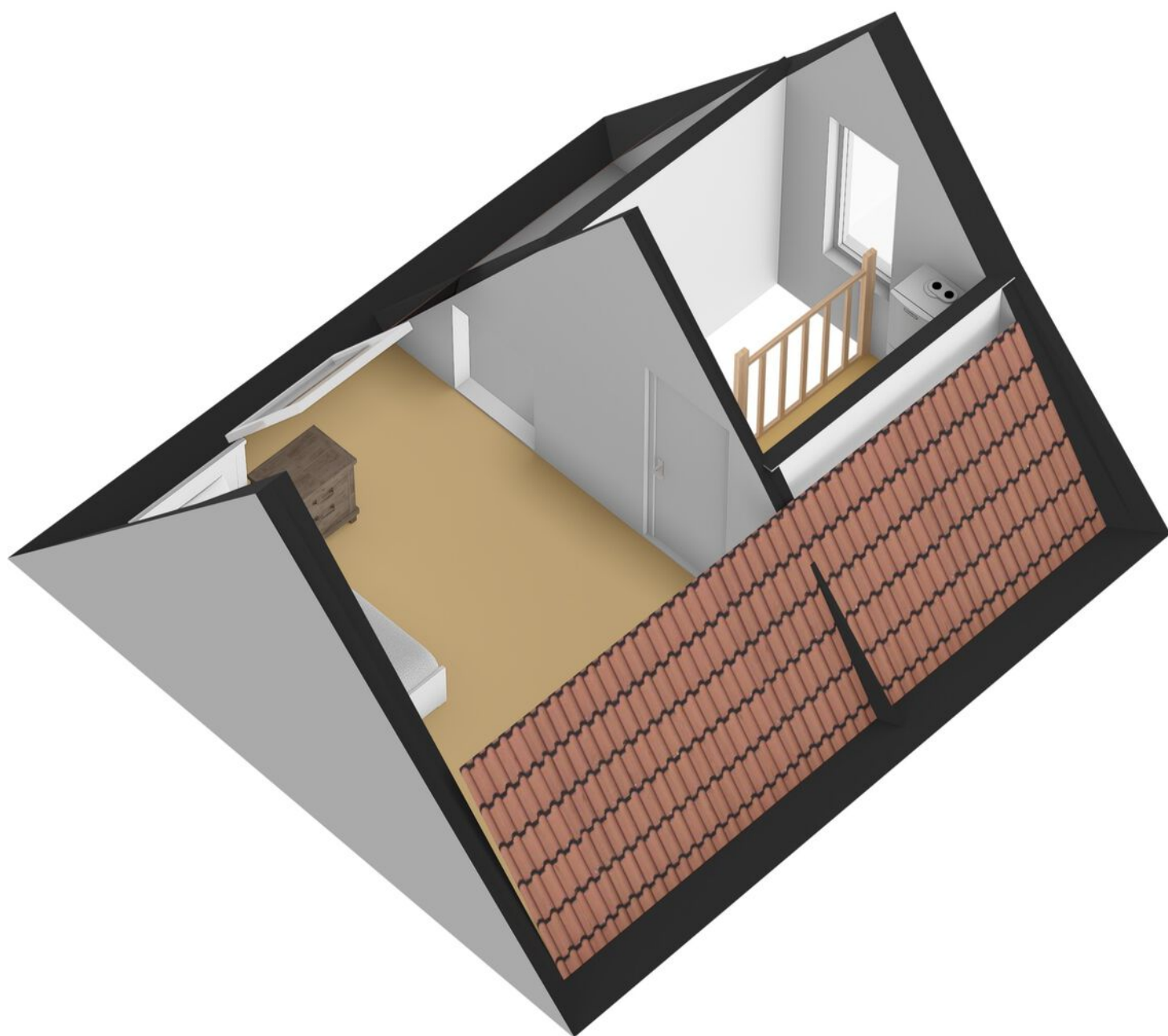


PLATTEGROND

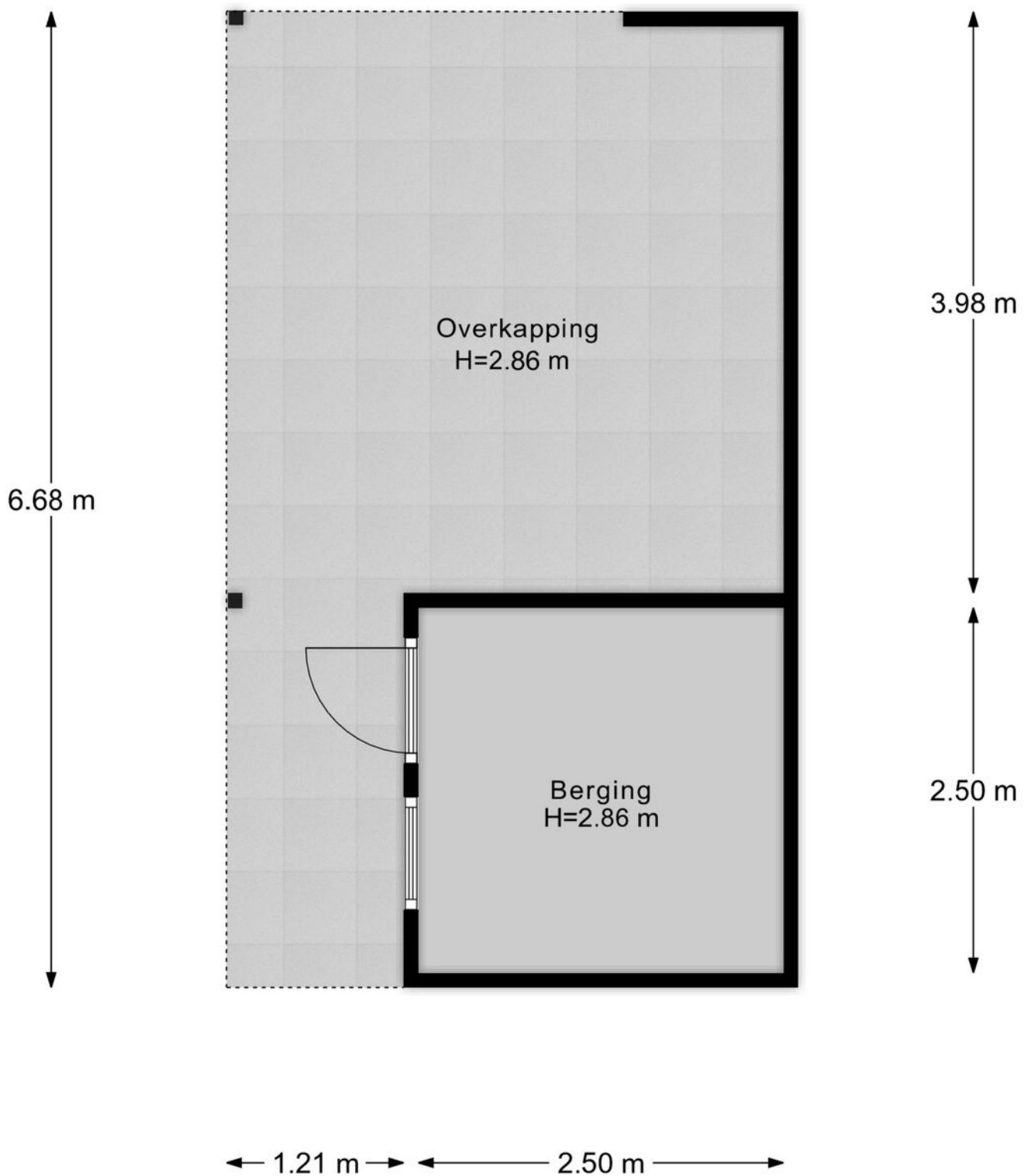


2e Verdieping

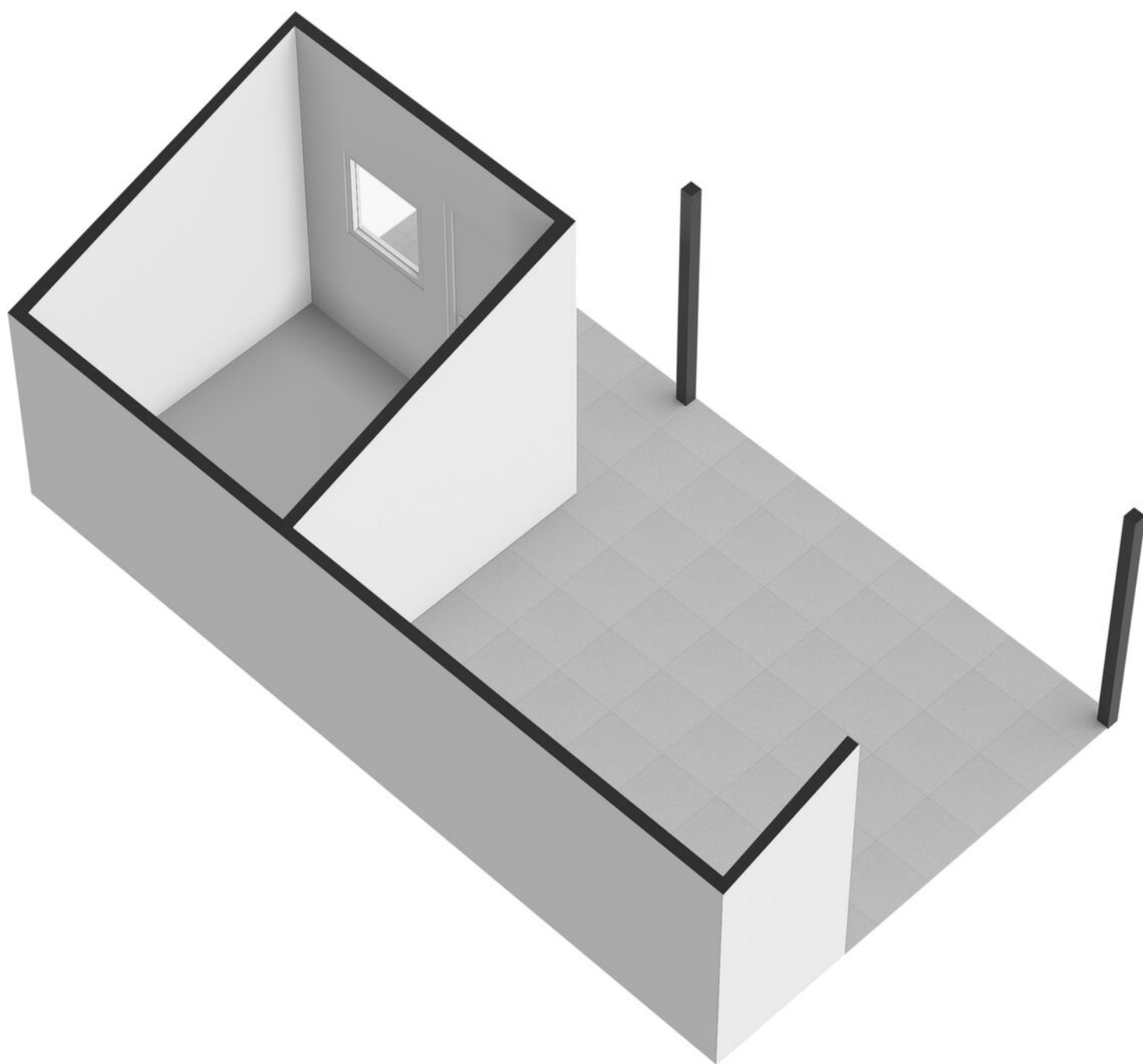
PLATTEGROND



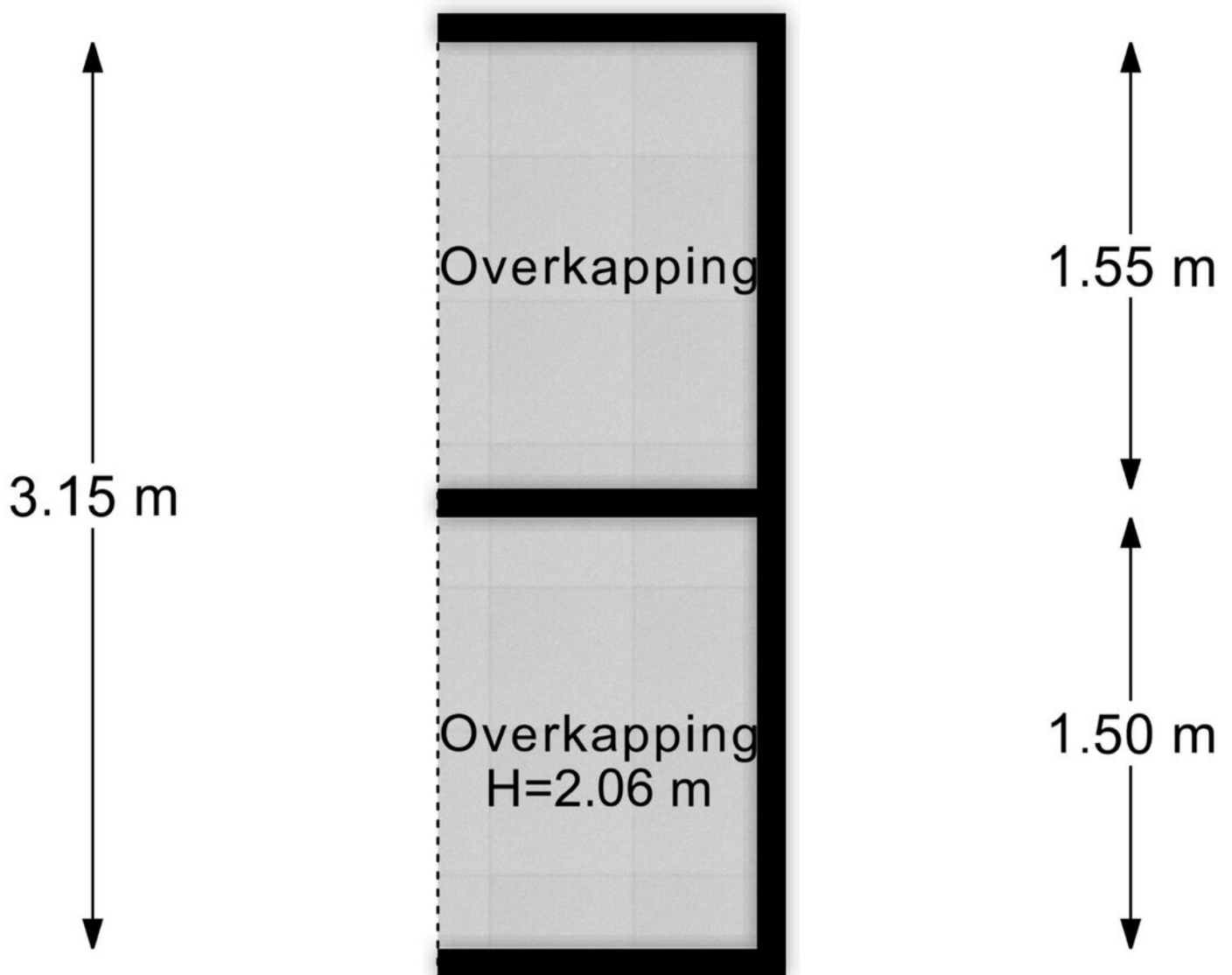
PLATTEGROND



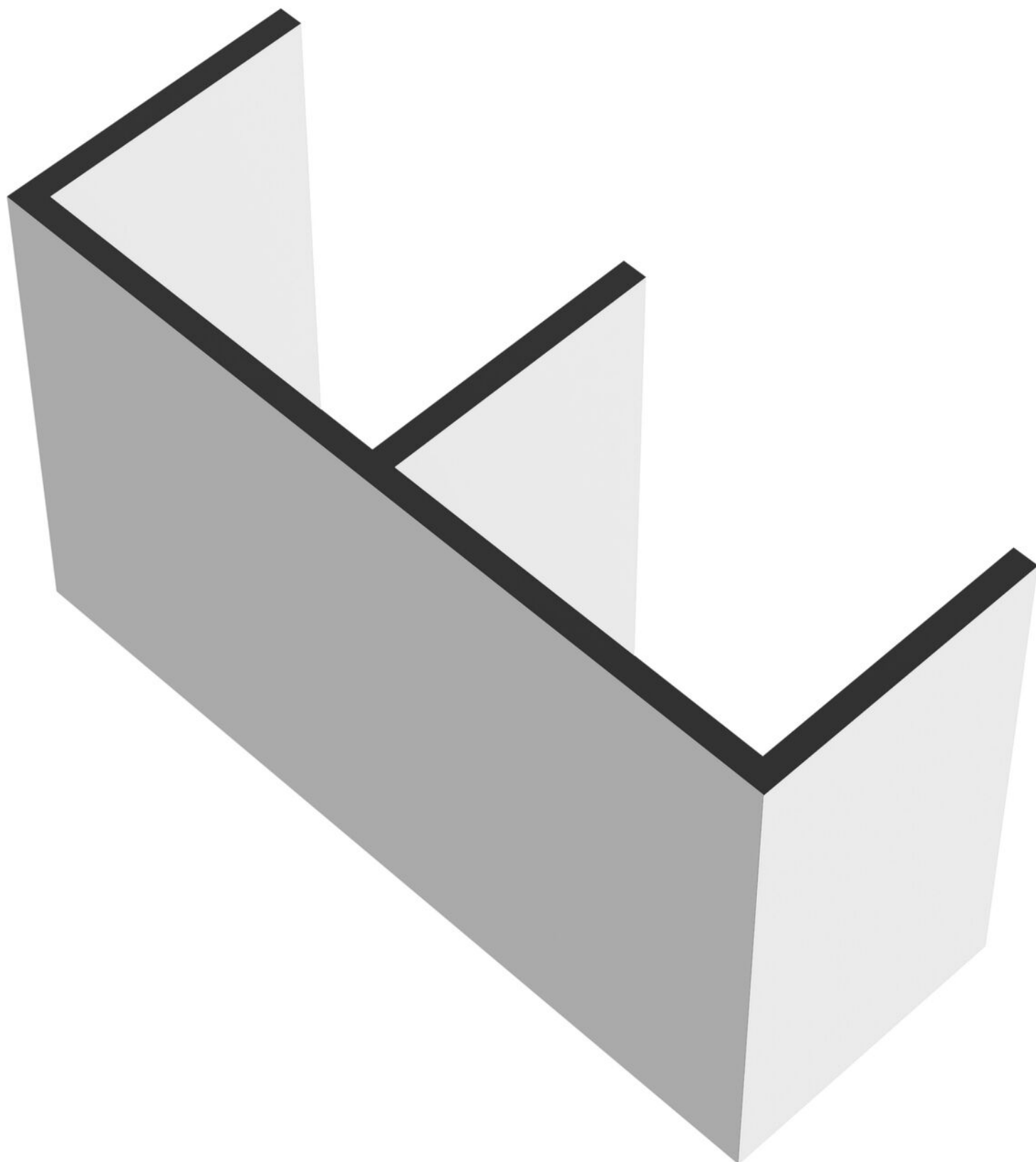
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spreeuwstraat 52



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie H Perceel 10026	kadaster 
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 22 december 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

Spreeuwstraat 52, 7102 HJ WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	75.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	96.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	21.2	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16.6	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	43.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	43.4	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	16.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	16.6	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	6.2	M ²

ENERGIELABEL



Rijksoverheid

Energielabel woning

Spreeuwstraat 52
7102HJ Winterswijk

BAG-ID: 0294010000420771

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel A

Registratienummer 648241210
Datum van registratie 24-10-2020
Geldig tot 24-10-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	16,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) Isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) Isolatie van uw dak
(Extra) Isolatie van uw buitenmuren
HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marcelle Bouwknecht
Examennummer 45818
KVK nummer 09088211

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

OVER WINTERSWIJK



Dorpsgevoel

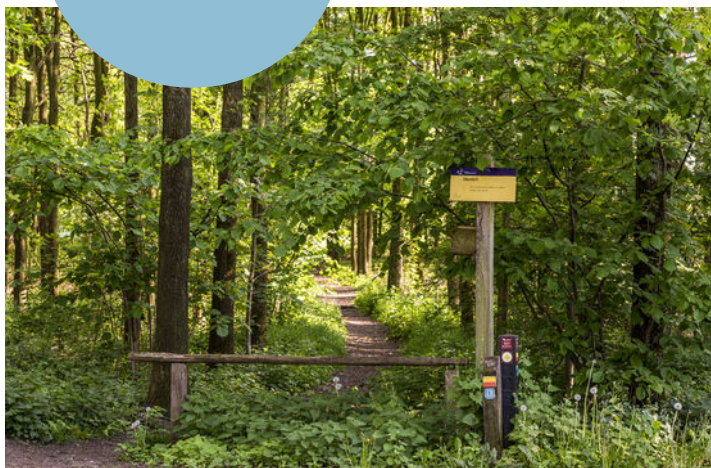
Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

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

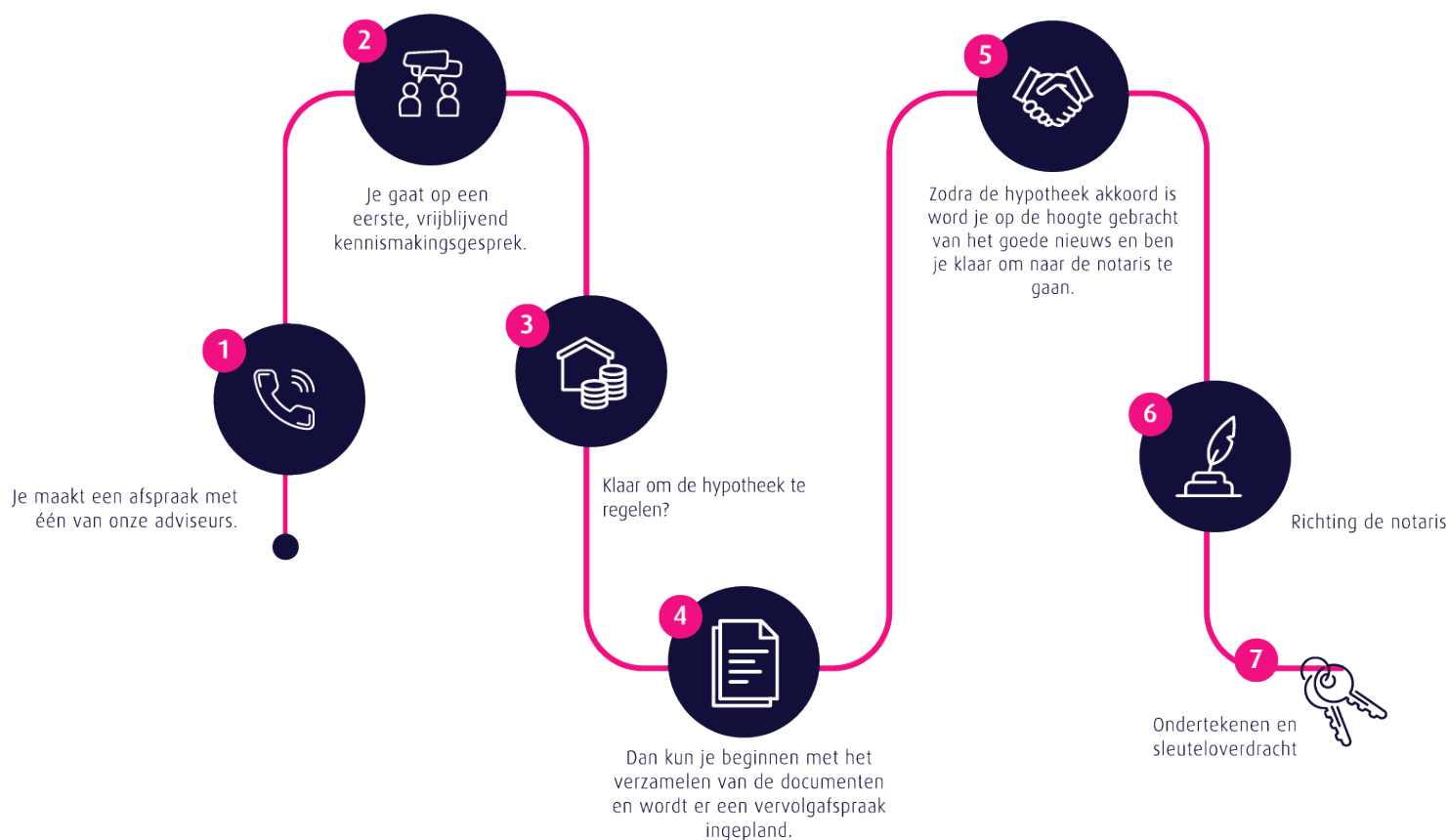
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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