

ONTDEK

SERINGENSTRAAT 9 in **WINTERSWIJK**



Verzorgde tussenwoning
met volop gemak waar je
zó in kunt!

Modern afgewerkt,
comfortabele leefruimte, 3
slaapkamers en een fijne tuin

Vraagprijs
€ 299.500,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 299.500,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

112 m²

BOUWJAAR

1952

PERCELOPPERVLAKE

250 m²

INHOUD

405 m³



SOORT WOONHUIS Eengezinswoning, tussenwoning

WOONLAGEN 3

KAMERS 4, waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL E

ISOLATIE Dakisolatie, vloerisolatie, HR+ glas en HR++ glas

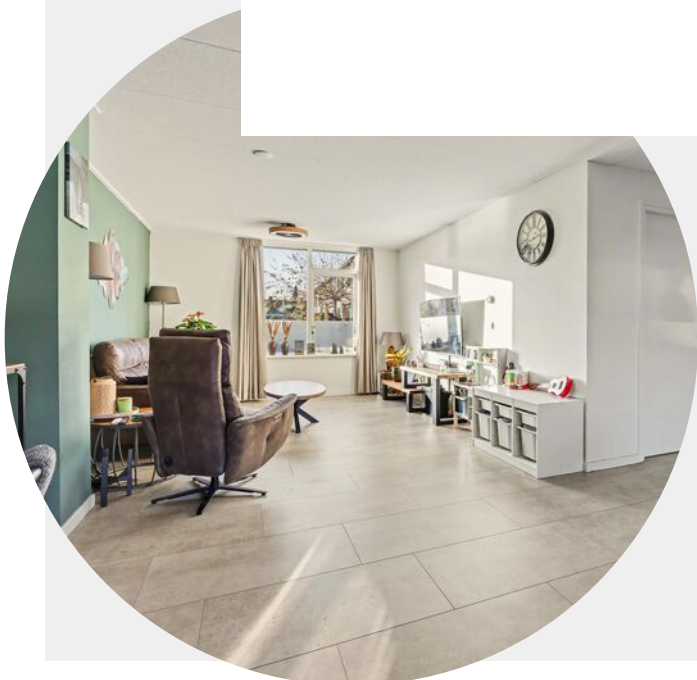
VERWARMING Cv-ketel (Remeha 2013), vloerverwarming begane grond

WARM WATER Via cv-ketel

PARKEREN Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Voorzien van 12 zonnepanelen (2025)
- Deels voorzien van rolluiken aan de voorzijde
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airco-unit op de overloop
- Onderhoudsvriendelijke tuin met dubbele, stenen berging



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

Seringenstraat 9 in Winterswijk, instapklaar en verrassend ruim wonen!

In deze rustige straat staat deze verzorgde tussenwoning waar je zó in kunt. De woning is netjes onderhouden, modern afgewerkt en biedt een comfortabele leefruimte met drie slaapkamers, een fijne tuin en volop gemak. Een ideale woning voor wie zonder klussen wil verhuizen.

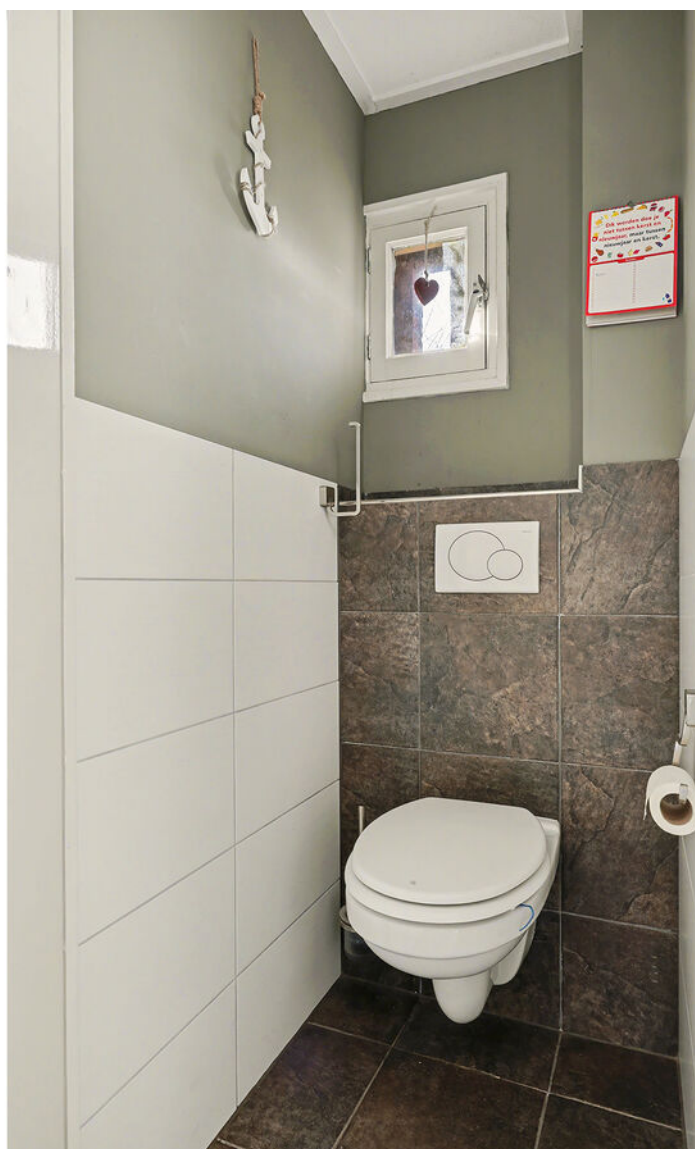
In de directe omgeving vind je scholen, kinderopvang en speelgelegenheden, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor gezinnen. Het centrum van Winterswijk, met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horeca, ligt op korte afstand en is goed bereikbaar per fiets of te voet. Ook sportvoorzieningen, natuurgebieden en uitvalswegen richting omliggende plaatsen bevinden zich in de nabijheid. Een prettige woonomgeving waar rust en gemak samenkomen.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast (vernieuwd), toiletruimte en trapopgang.

Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar direct de lichte en open indeling opvalt. De strakke vloerafwerking loopt nagenoeg over de gehele begane grond en zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Bovendien is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming!





Aan de achterzijde is de woning in 2022 over de volledige breedte uitgebouwd met 3,5 meter. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan met volop plaats voor een grote eettafel.

De lichtstraat in het platte dak zorgt voor een enorme hoeveelheid daglicht en geeft de ruimte een open en aangename sfeer. De lichtstraat is voorzien van elektrische verduistering aan de buitenzijde, waardoor je het licht en de warmte eenvoudig kunt reguleren. De grote schuifpui verbindt de leefruimte op natuurlijke wijze met de achtertuin en versterkt het gevoel van ruimte en licht.



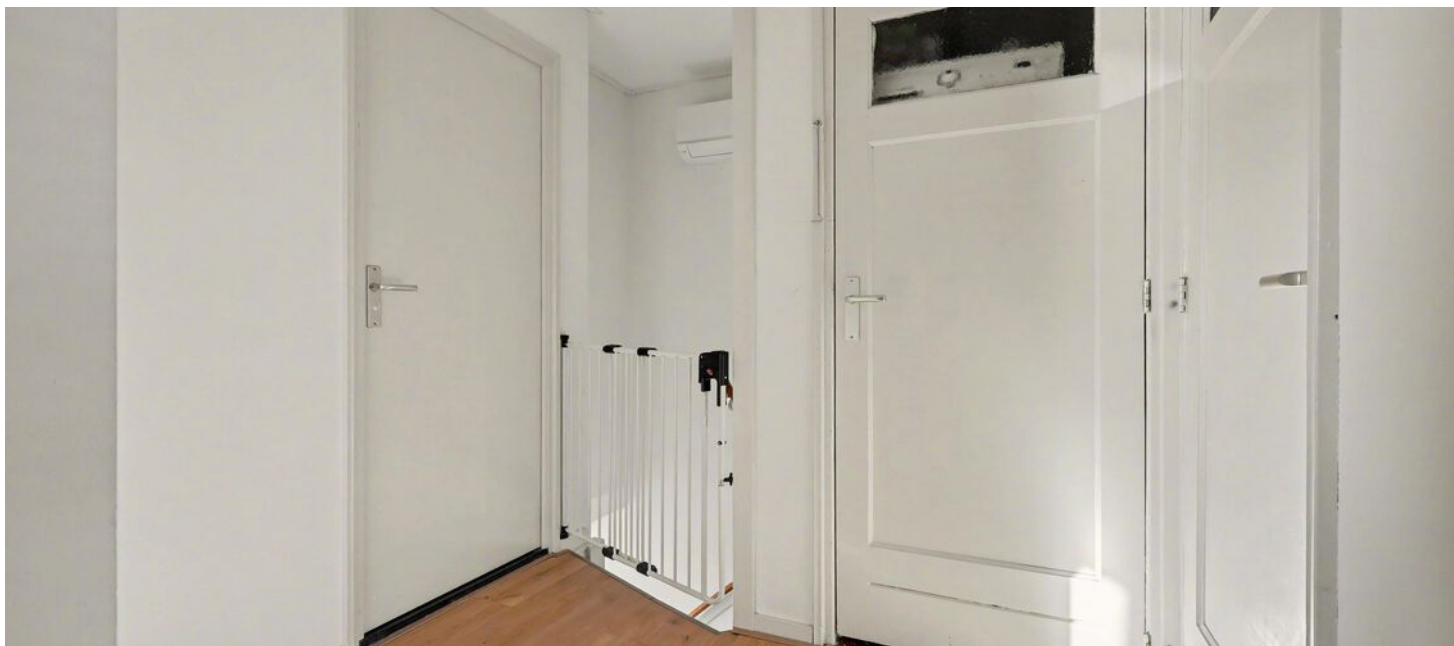
De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is praktisch en modern ingericht, met voldoende werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek waar koken en samen zijn centraal staan. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.

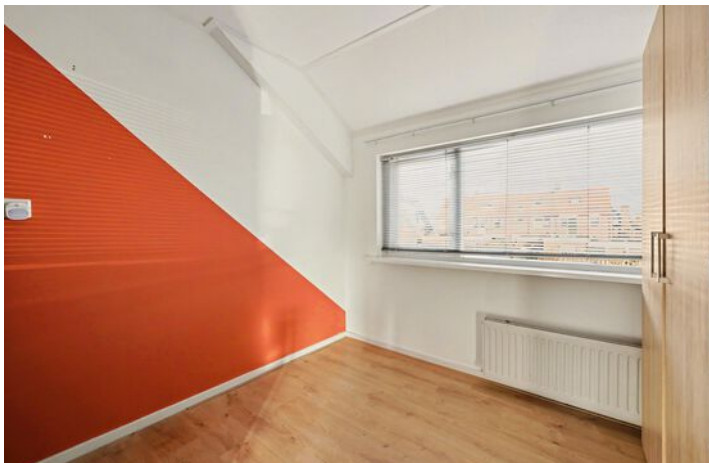
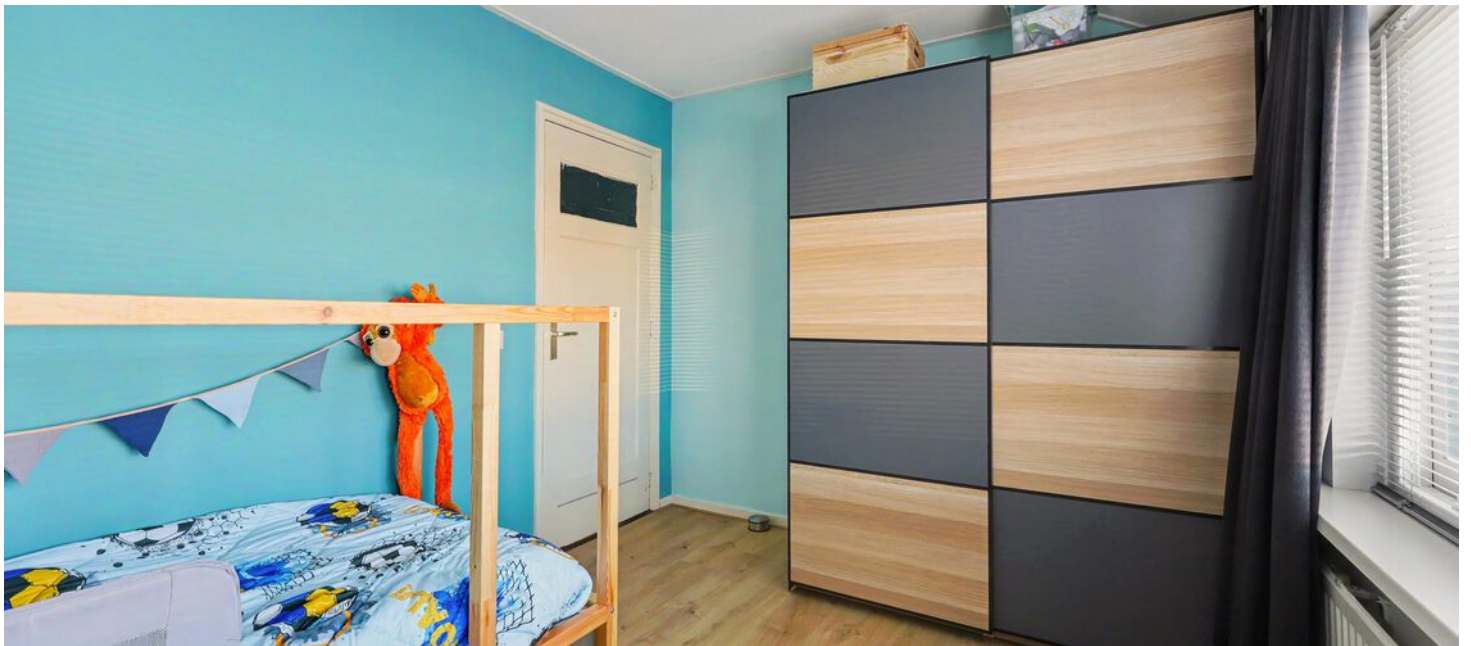


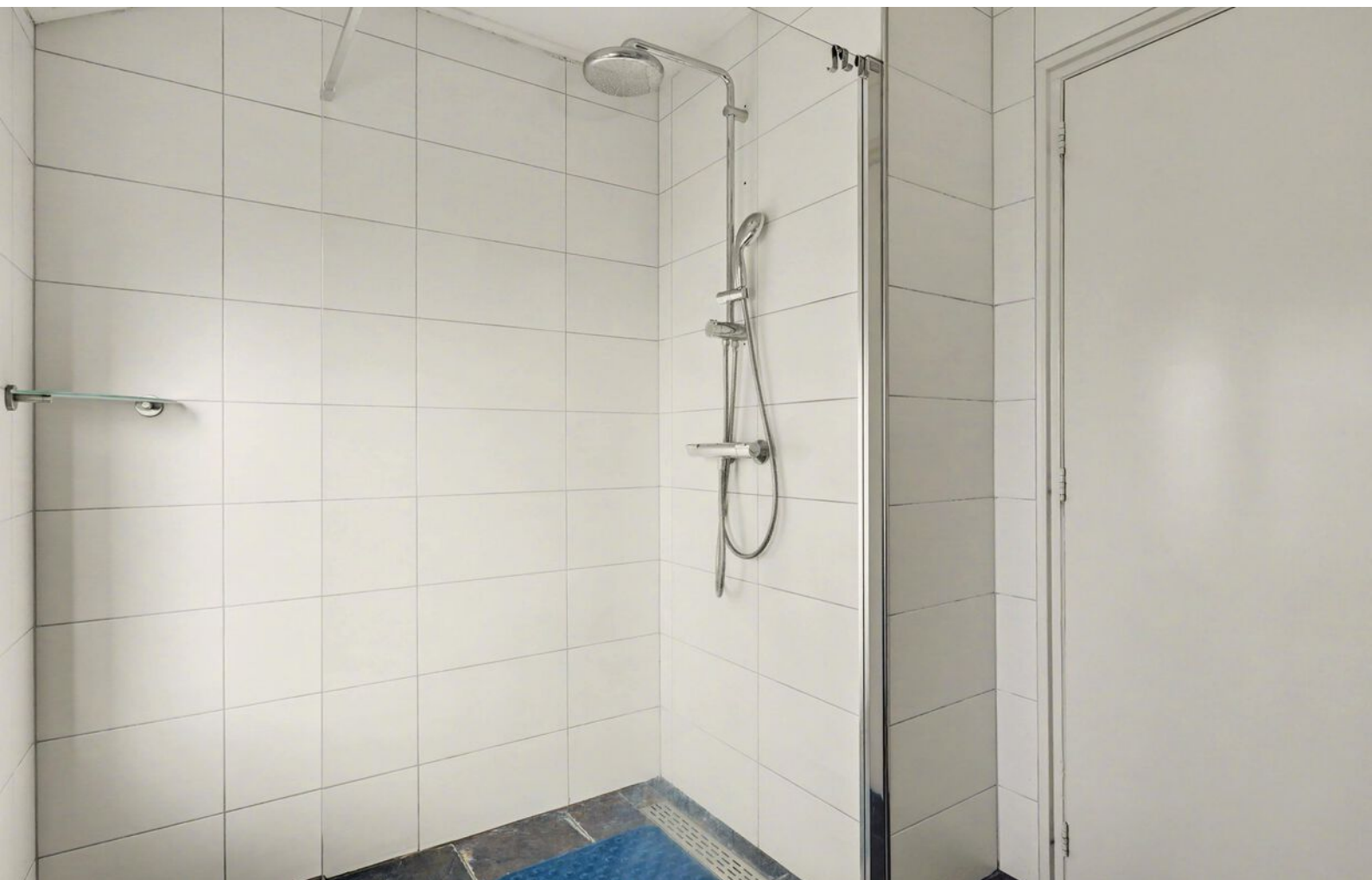
1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij drie slaapkamers, allemaal verzorgd afgewerkt en met een prettige lichtinval. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. De andere twee slaapkamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is functioneel en verzorgd ingericht met een douche, vloerverwarming, wastafelmeubel en toilet. Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Op de warme dagen zorgt een airco op de overloop voor een aangename temperatuur op de gehele verdieping.

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte wordt gebruikt als bergruimte en is ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. In 2024 is de gehele zolder nog geïsoleerd en voorzien van een nieuwe vloer.









BUITEN

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, groen en een dubbele stenen berging. Daarnaast is er een achterom aanwezig.

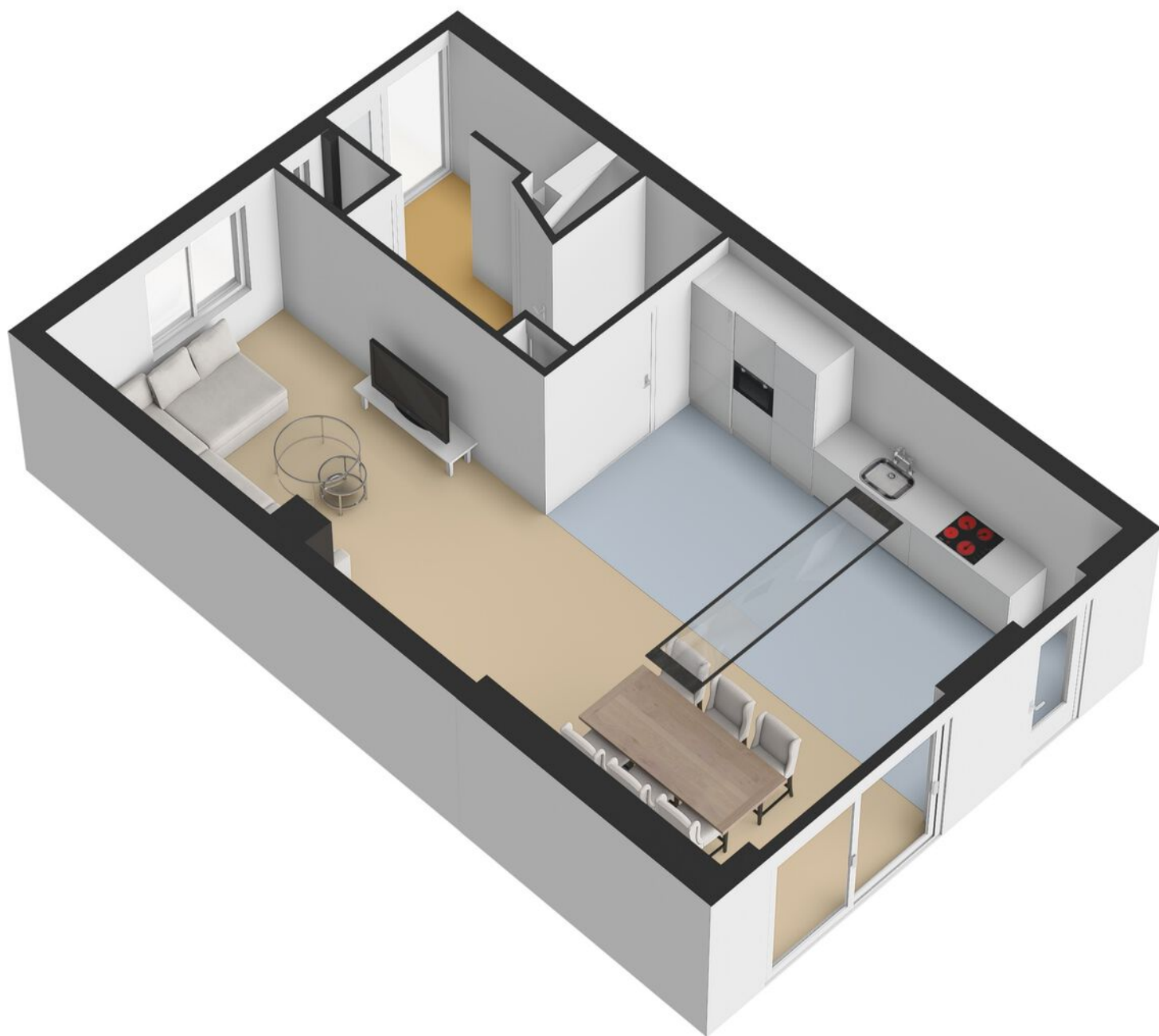


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

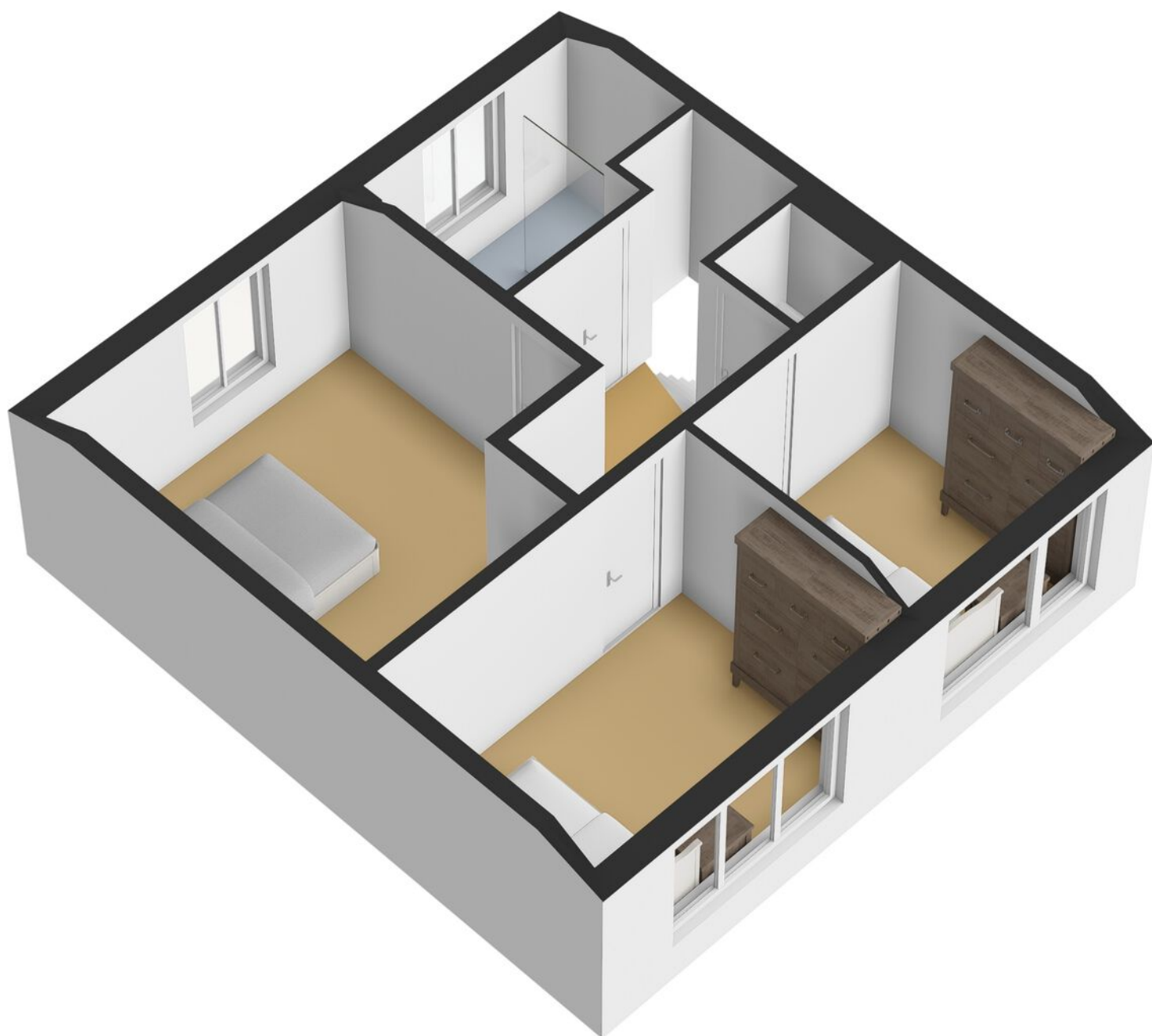


PLATTEGROND



1e Verdieping

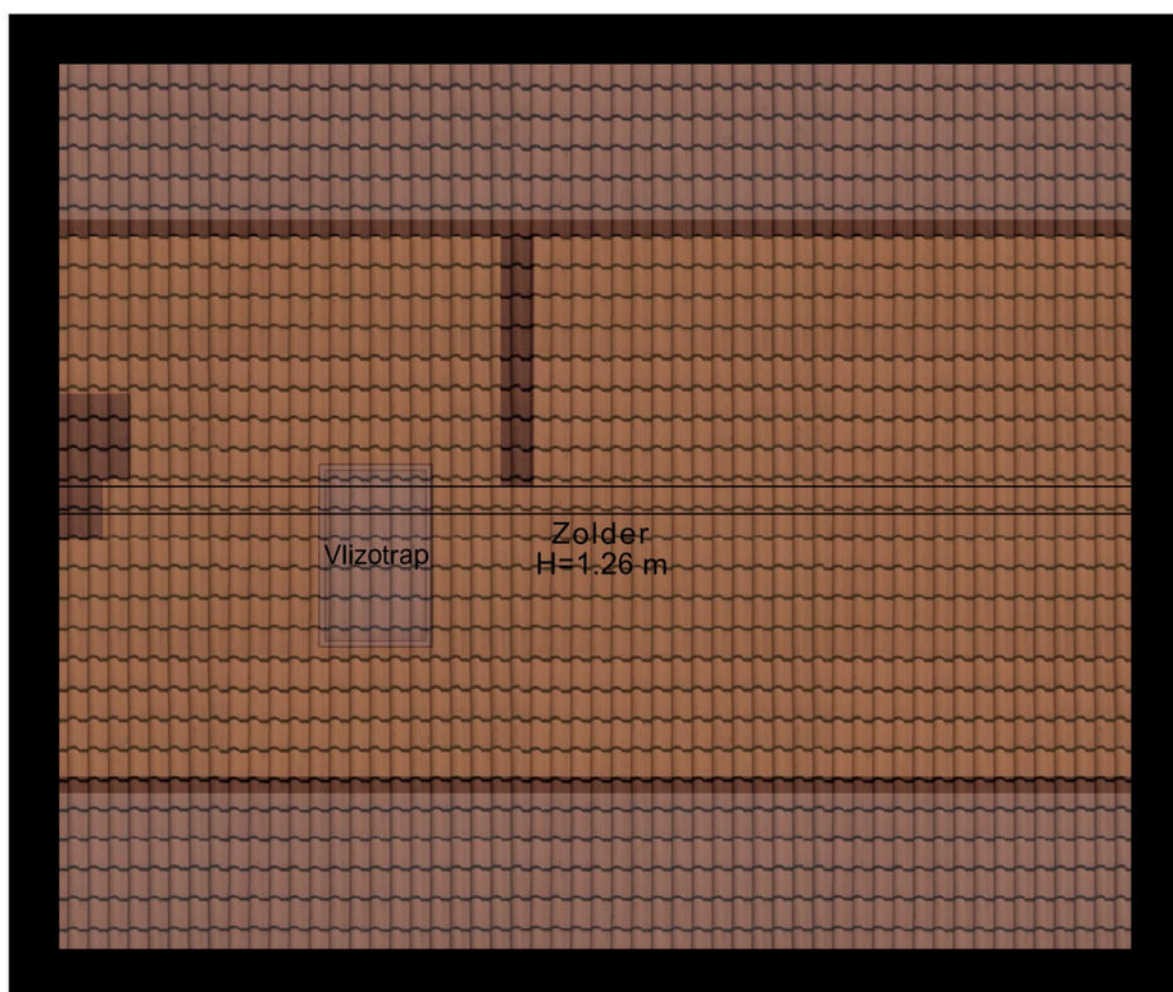
PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 2.63 m → ← 3.56 m →

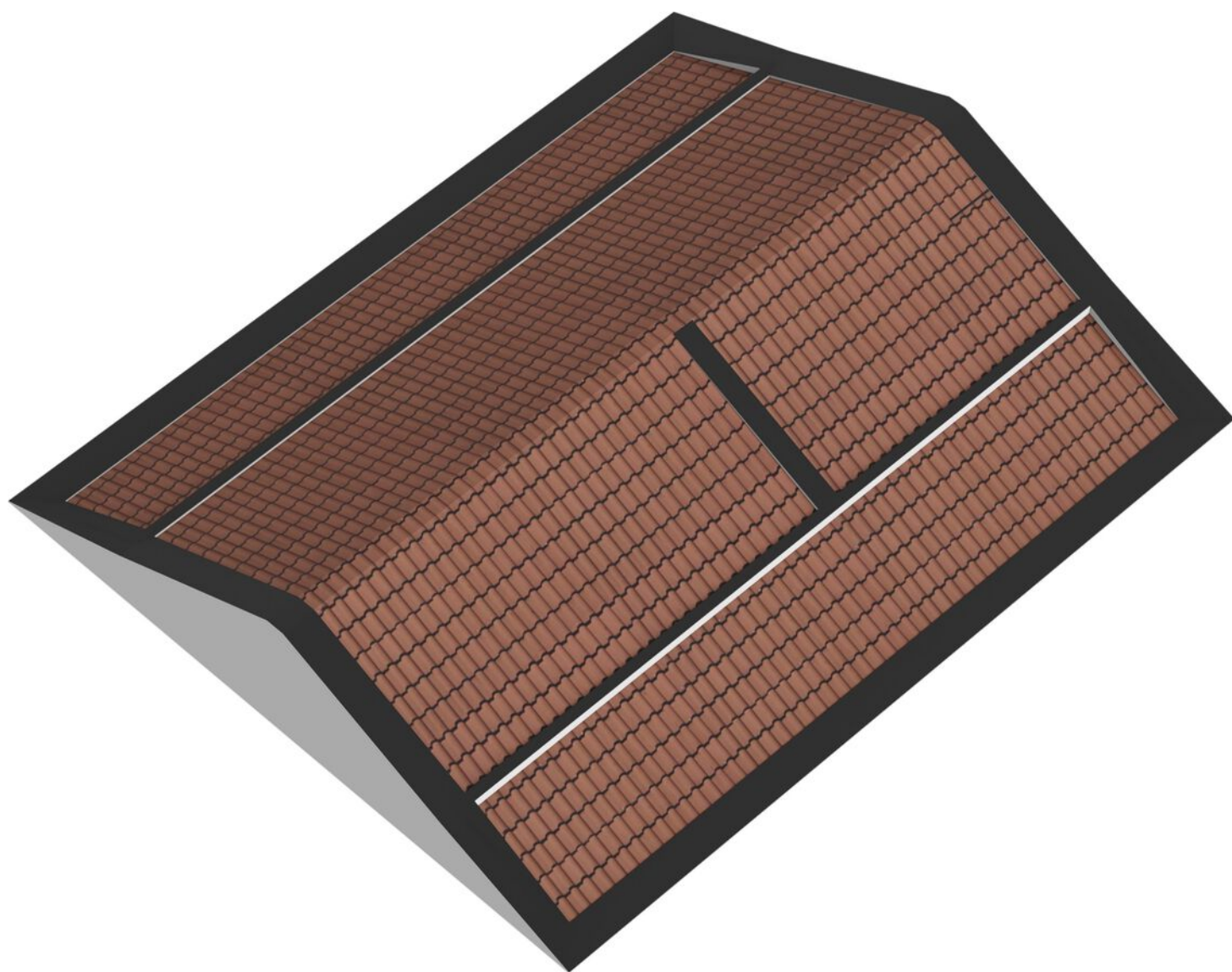
↑
3.23 m
↓



← 6.39 m →

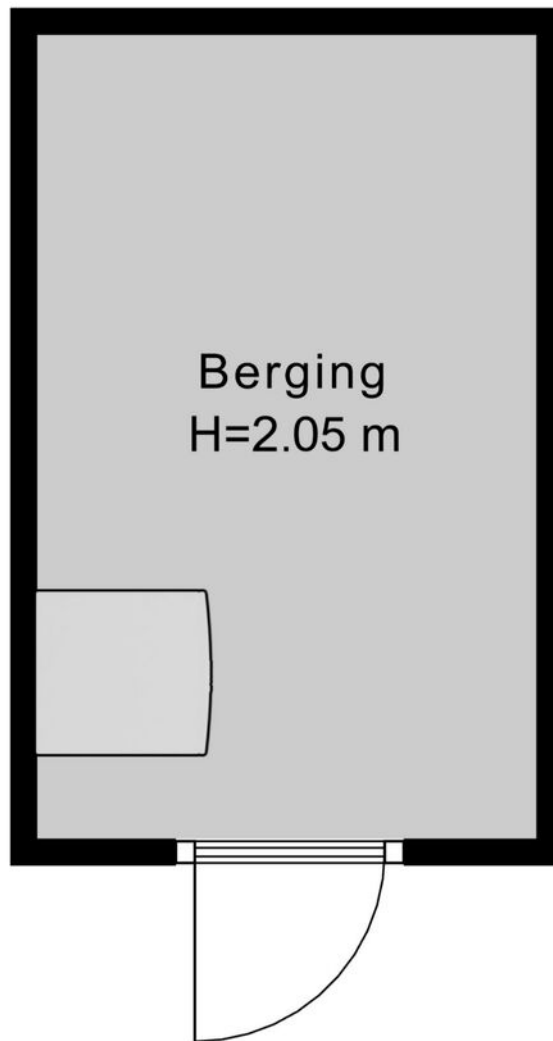
Zolder

PLATTEGROND



PLATTEGROND

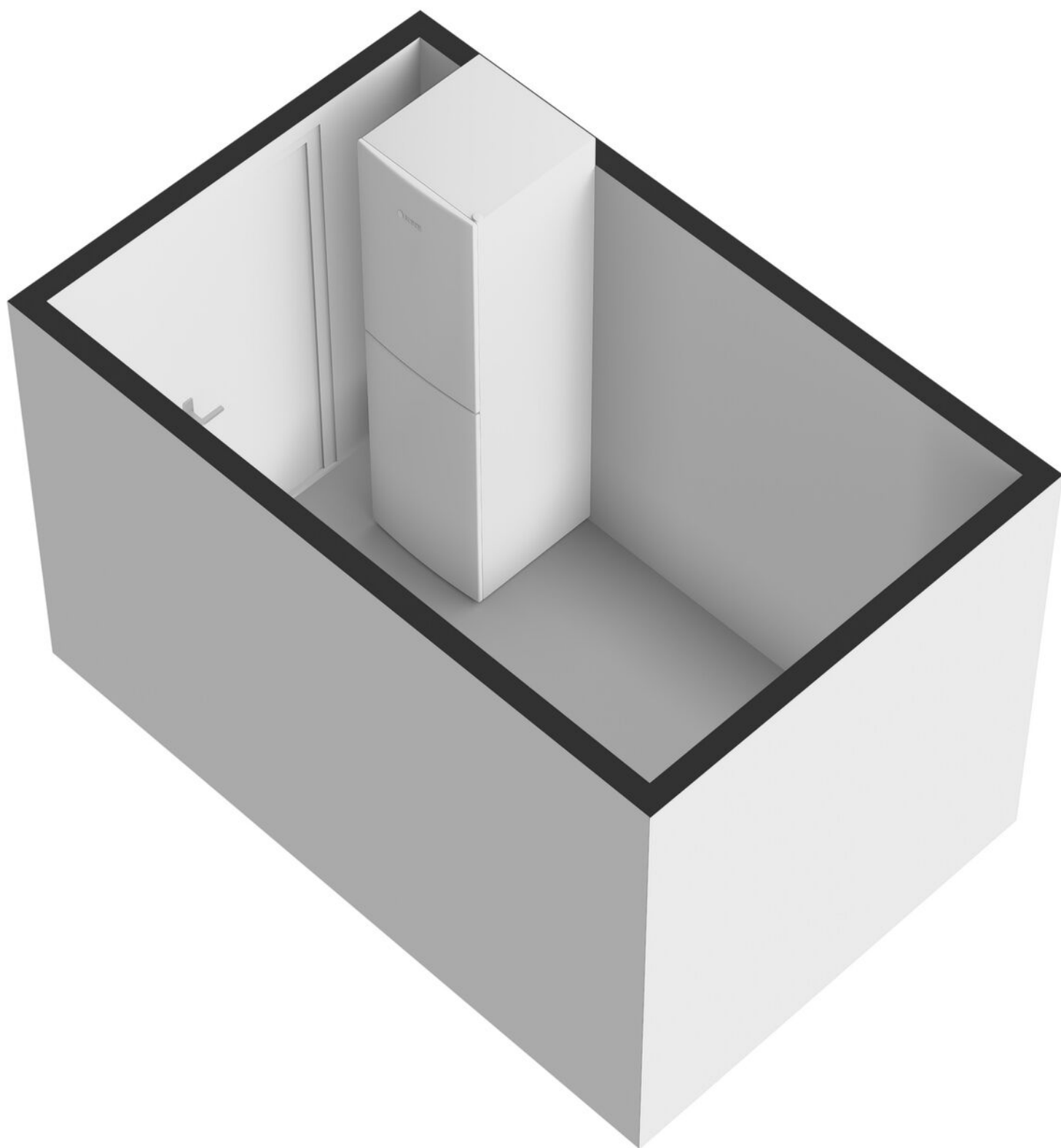
← 1.84 m →



↑
2.97 m
↓

Berging 1

PLATTEGROND



PLATTEGROND

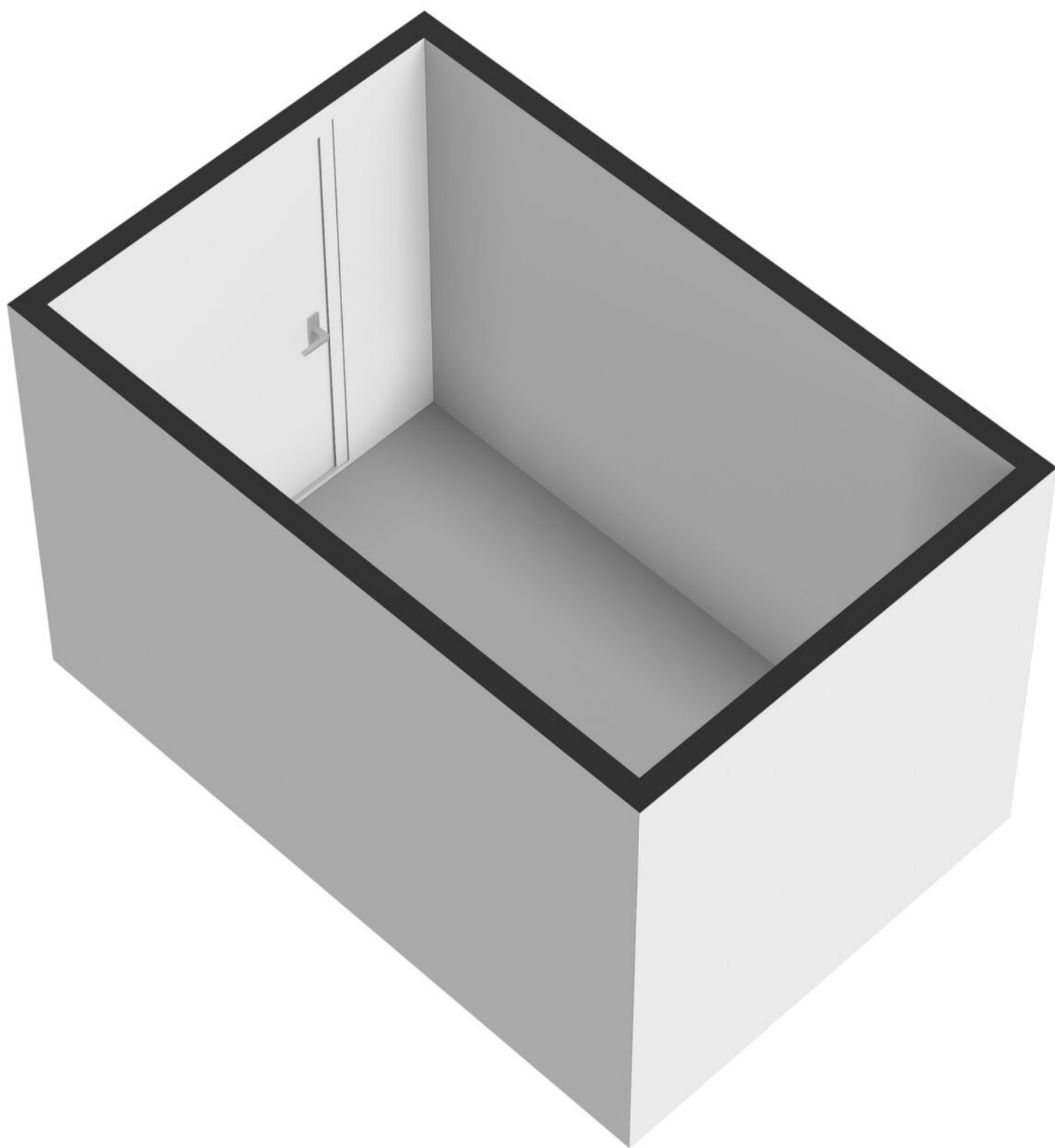
← 1.83 m →



2.88 m

Berging 2

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Seringenstraat 9



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 11577	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2025 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

MEETRAPPOR

Meetrapport

Seringenstraat 9, 7102 CD WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	66.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	66.4	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	45.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	45.4	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	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	5.5	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	5.3	M ²

ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
704788512

Datum registratie
09-01-2026

Geldig tot
07-01-2036

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	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5220 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



25,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Seringenstraat 9
7102CD Winterswijk

BAG-ID: 0294010000431365

Detailaanduiding

Bouwjaar 1952
Compactheid 1,65
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.T. Vinkenborg

Vakbekwaamheidsnummer

4620.3503.8439

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-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

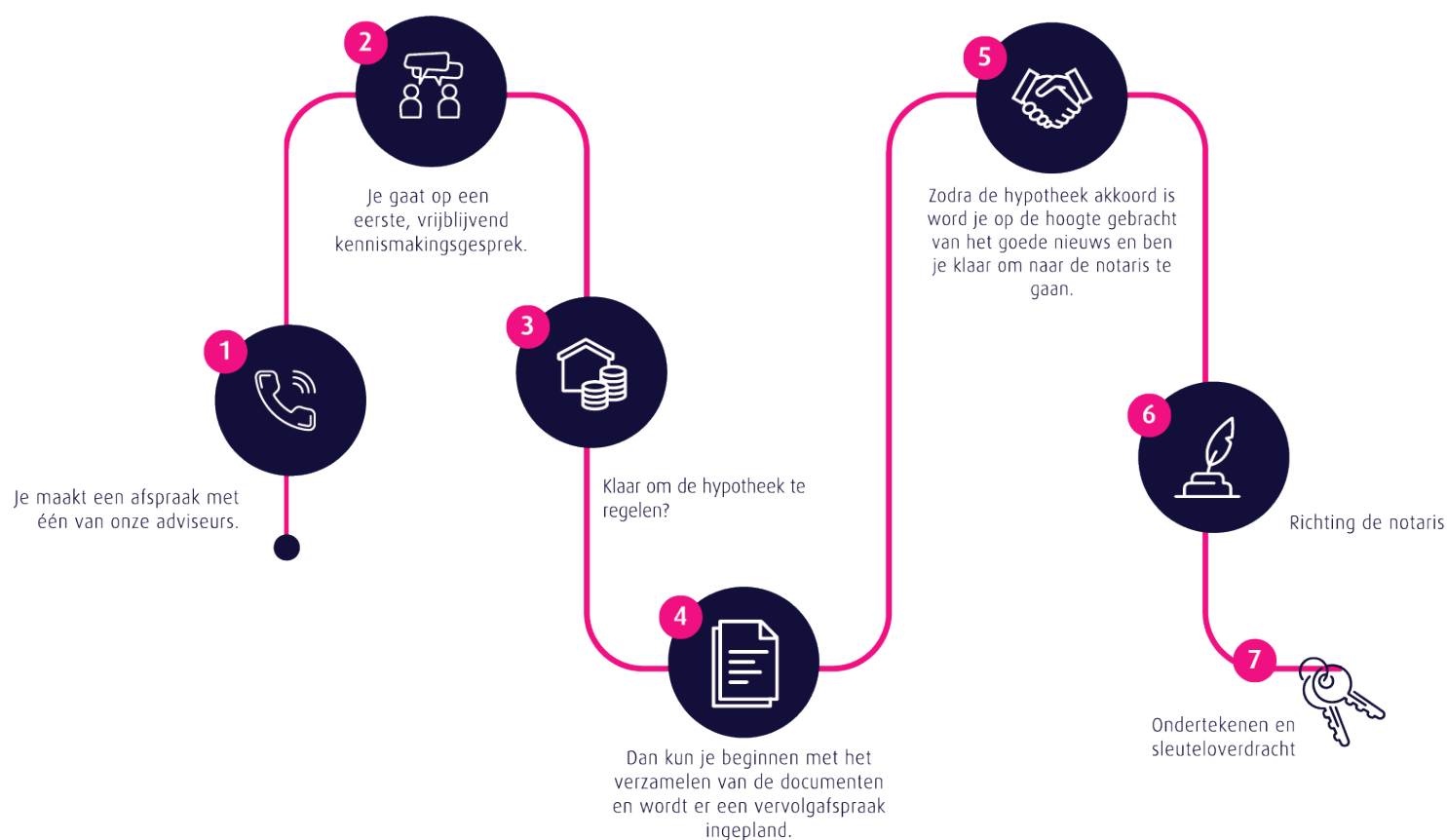
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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

 thomapostmakelaarswinterswijk
 @thomapostmakelaarswinterswijk
 /company/thomapost

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