

ONTDEK

ABEELSTRAAT 33 in **WINTERSWIJK**



In rustige woonwijk, aan de
rand van de bebouwde kom
met vrij uitzicht

Goed onderhouden,
energielabel A, 9 zonnepanelen,
badkamer uit 2023

Vraagprijs
€ 269.500,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 08** 1e verdieping
- 11** 2e verdieping
- 15** Buiten
- 19** 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 € 269.500,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

125 m²

BOUWJAAR

1972

PERCELOPPERVLAKE

126 m²

INHOUD

498 m³



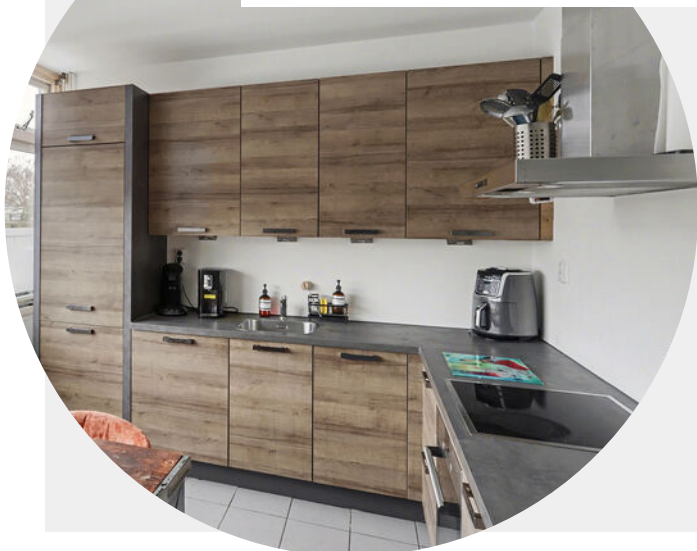
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WOONHUIS	Tussenwoning (drive-in)
WOONLAGEN	3
KAMERS	5 (waarvan 4 slaapkamers)

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, HR en HR++ glas
VERWARMING	Cv-ketel (Intergas 2018), Airco
WARM WATER	Via cv-ketel

GARAGE	Inpandig en eigen oprit
PARKEREN	Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Verrassend ruim & Goed onderhouden
- Extra kamer op de begane grond, geschikt voor bijv. thuiswerkplek of slaapkamer
- Diepe achtertuin met meerdere zitplekken
- Voorzien van 9 zonnepanelen
- Deels rolluiken en kunststof kozijnen



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

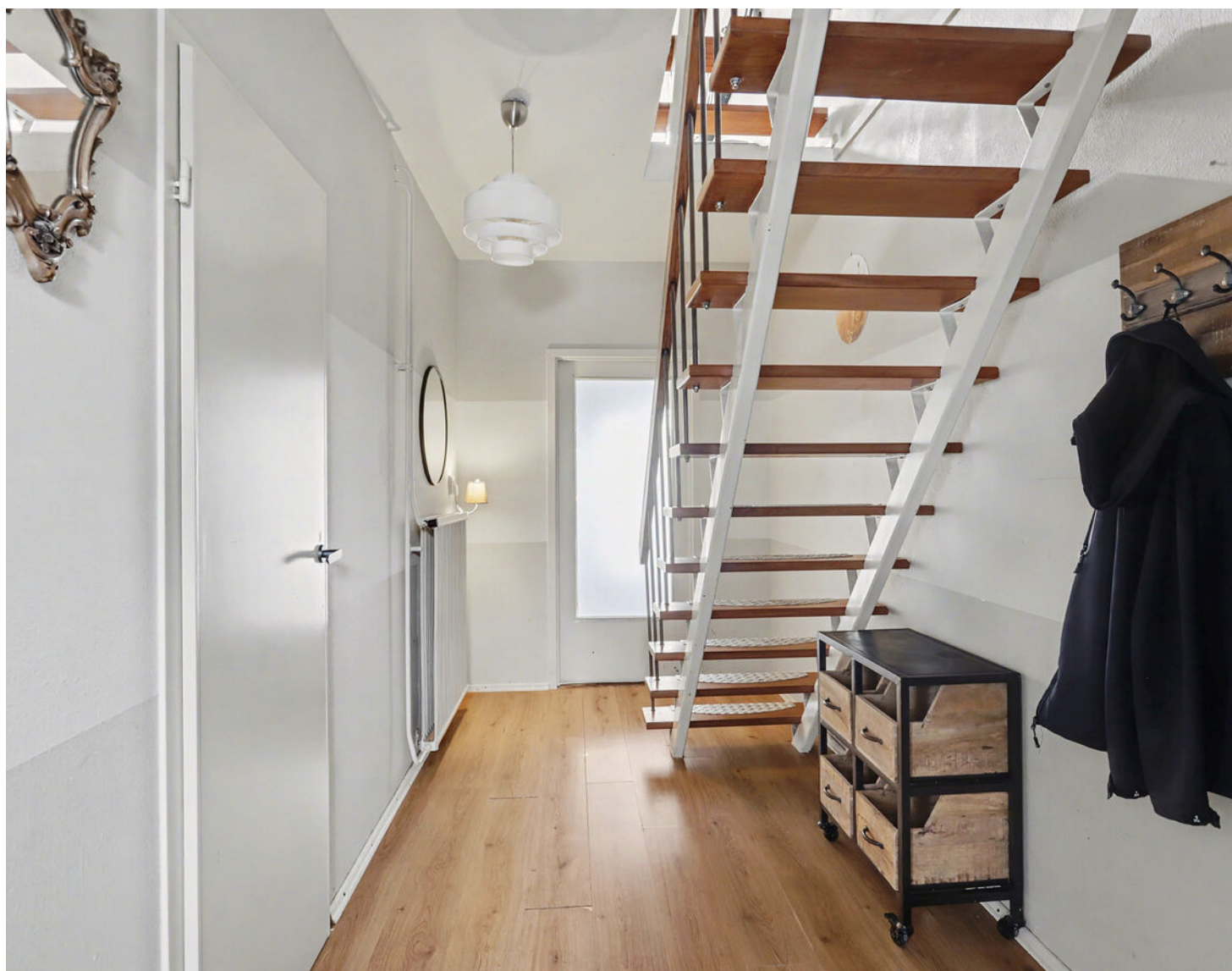
De woning is gelegen aan een rustige woonstraat met veel groen. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Winterswijk, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en cultuur, is goed bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen richting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

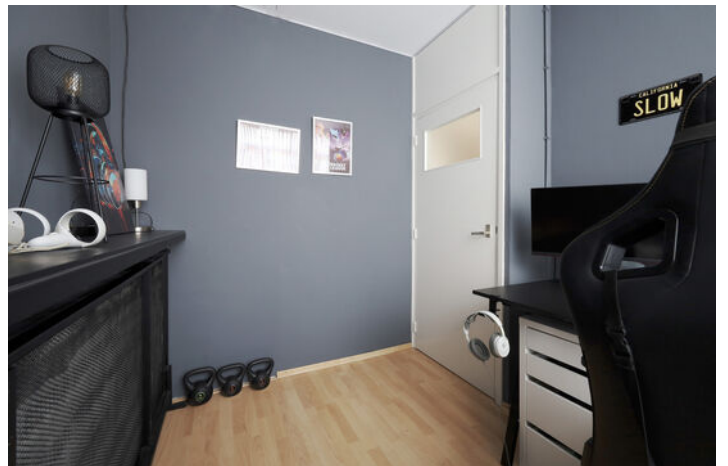
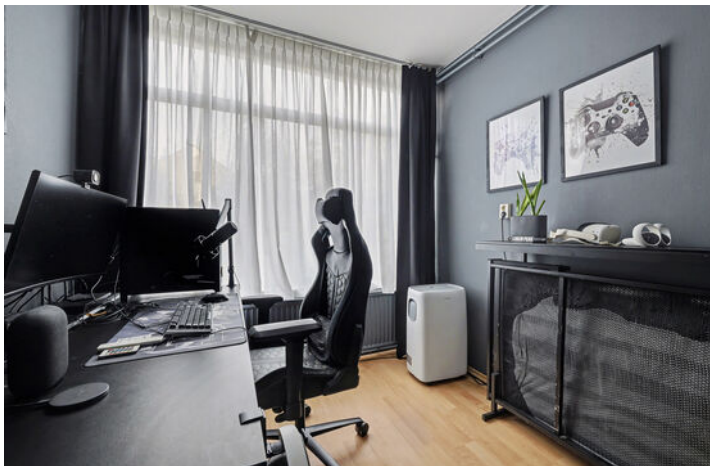
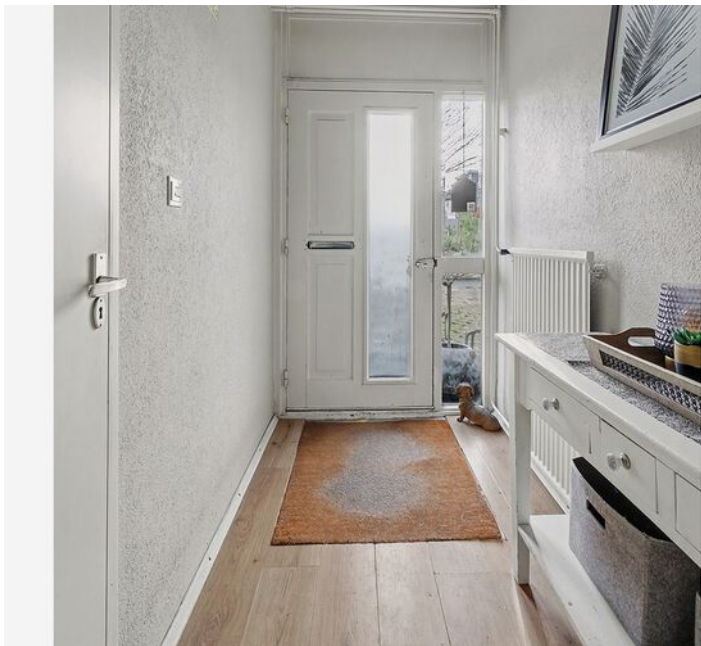


KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang en toegang tot het toilet en de berging. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime garage (circa 2,60 m hoog), ideaal voor het parkeren van een auto, fietsen en opslag of als plek voor een hobby of bedrijf aan huis.

Aan de achterzijde van de woning ligt een extra kamer, momenteel ingericht als werkkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als slaapkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis. Daarnaast is er een berging met aansluiting voor wasapparatuur en cv-opstelling. Tenslotte is er een bijkeuken met kastruimte en een deur naar het terras en de tuin.





1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is ingericht met een comfortabele zithoek en heeft een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er een trapopgang naar de tweede verdieping, waardoor deze verdieping logisch en praktisch is ingedeeld.

Aan de achterzijde ligt de ruime keuken, waar voldoende plaats is voor een eettafel. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam is er een mooi vrij zicht naar buiten, wat zorgt voor een lichte en open sfeer tijdens het koken en eten.





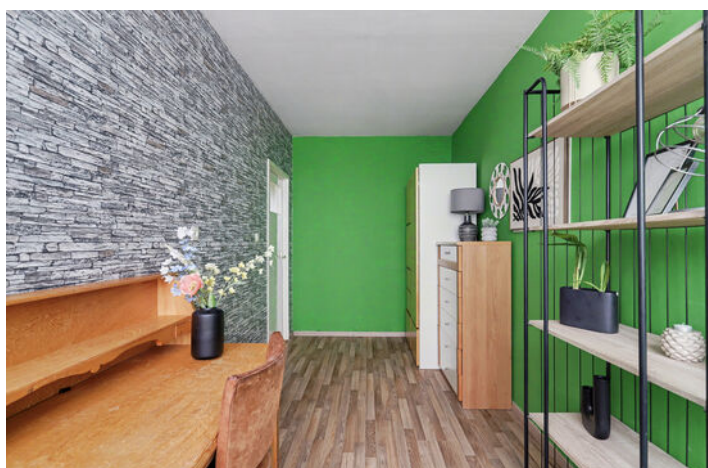
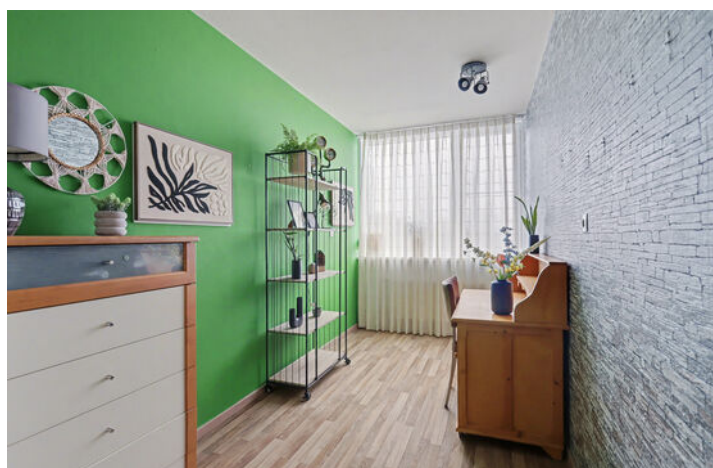
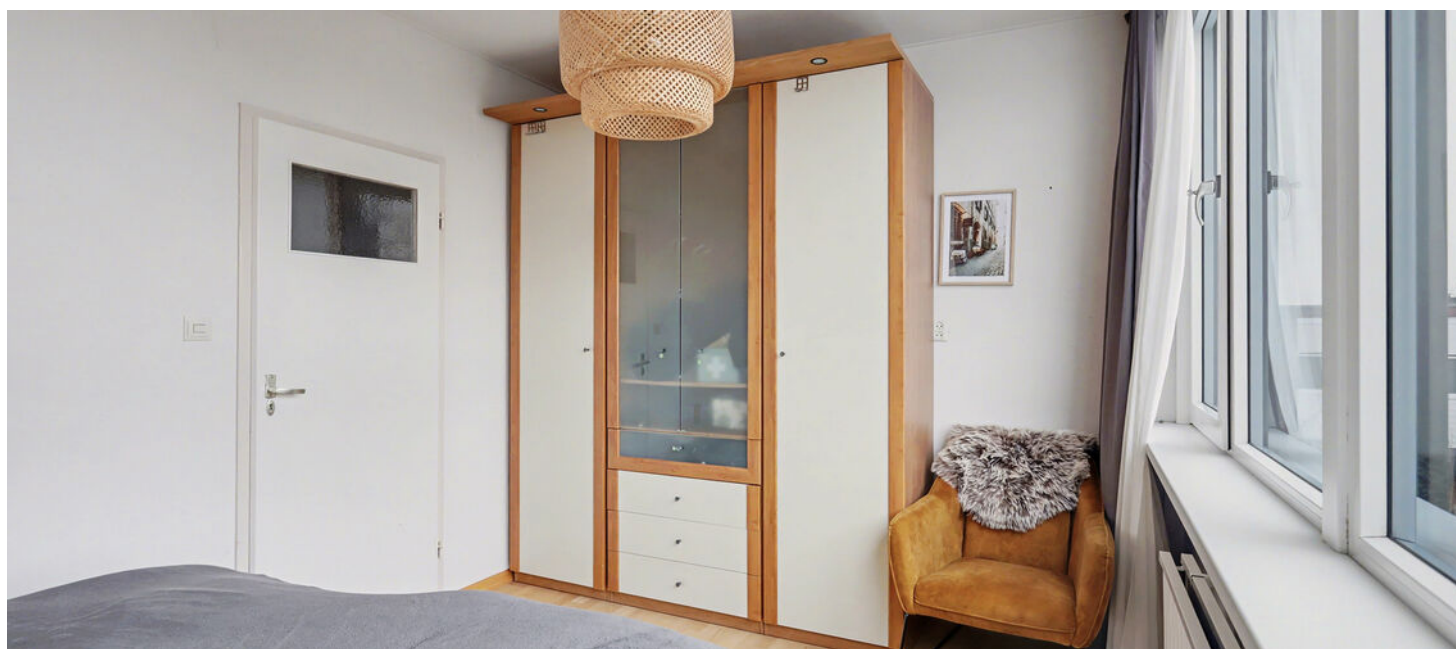
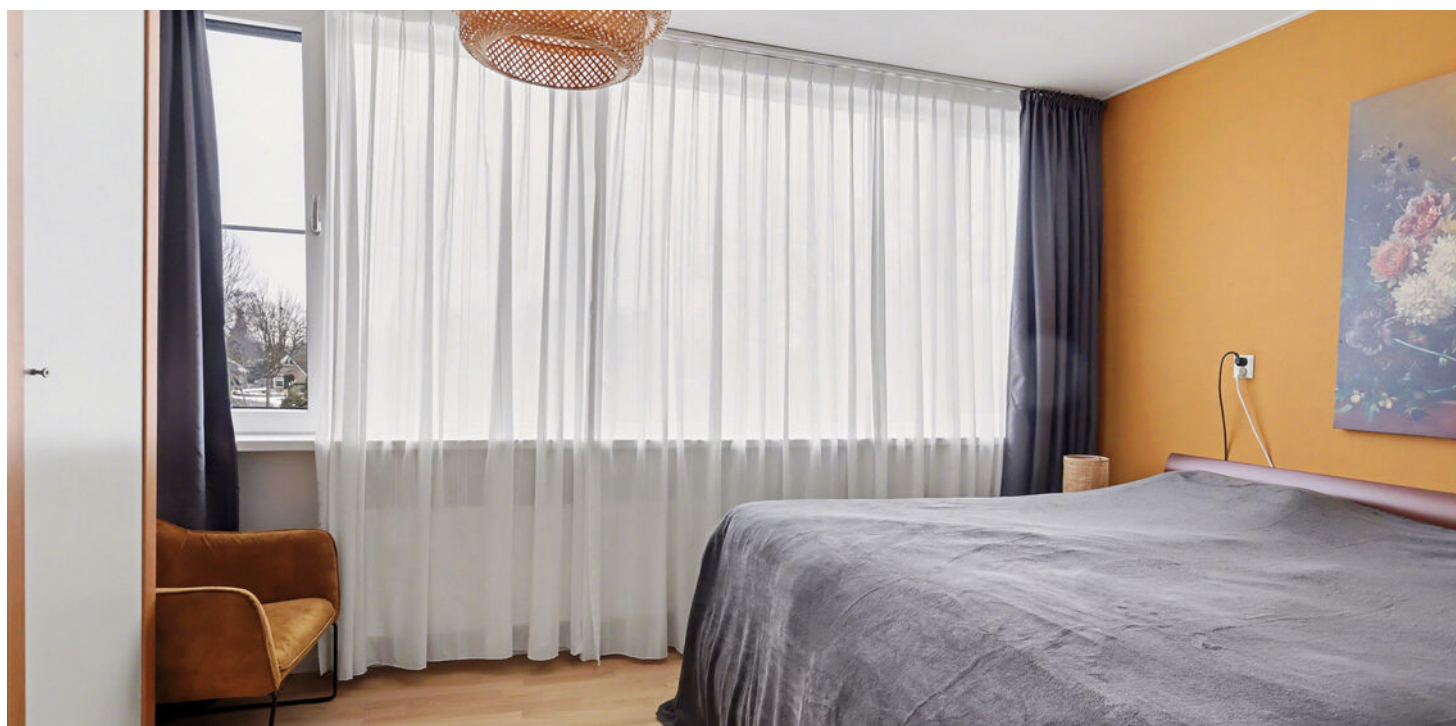




2e VERDIEPING

Op de tweede verdieping ligt de hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Centraal op de tweede verdieping ligt de moderne badkamer (2023), uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. De frisse en eigentijdse afwerking zorgt voor een luxe uitstraling.





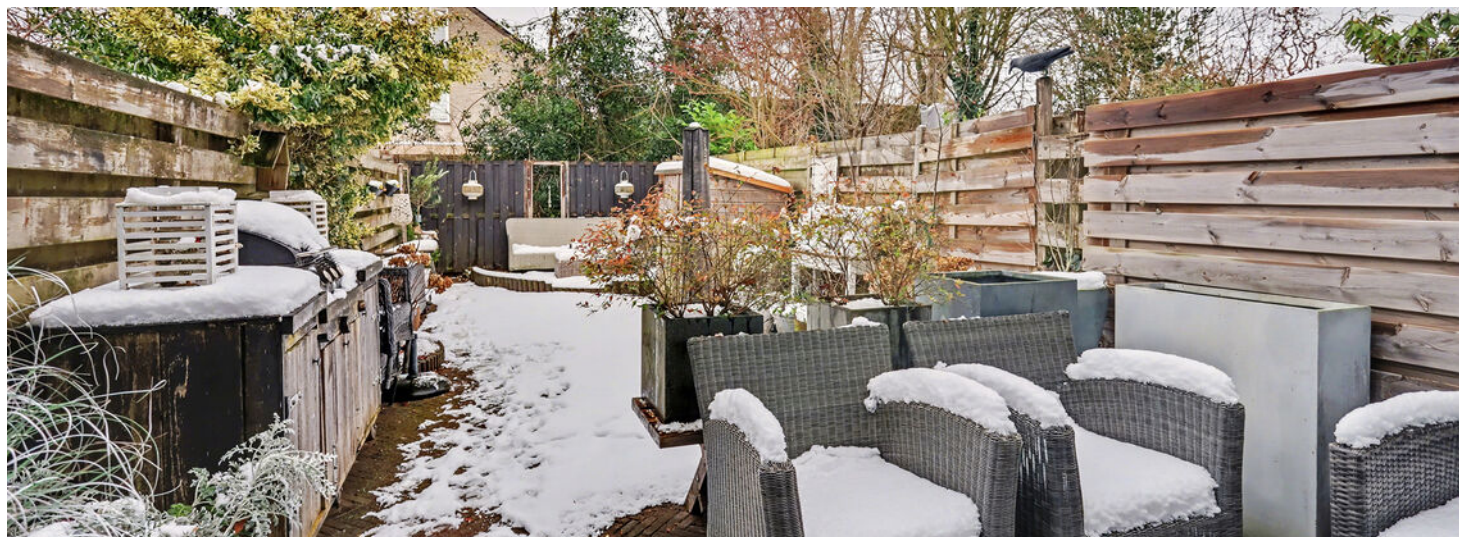






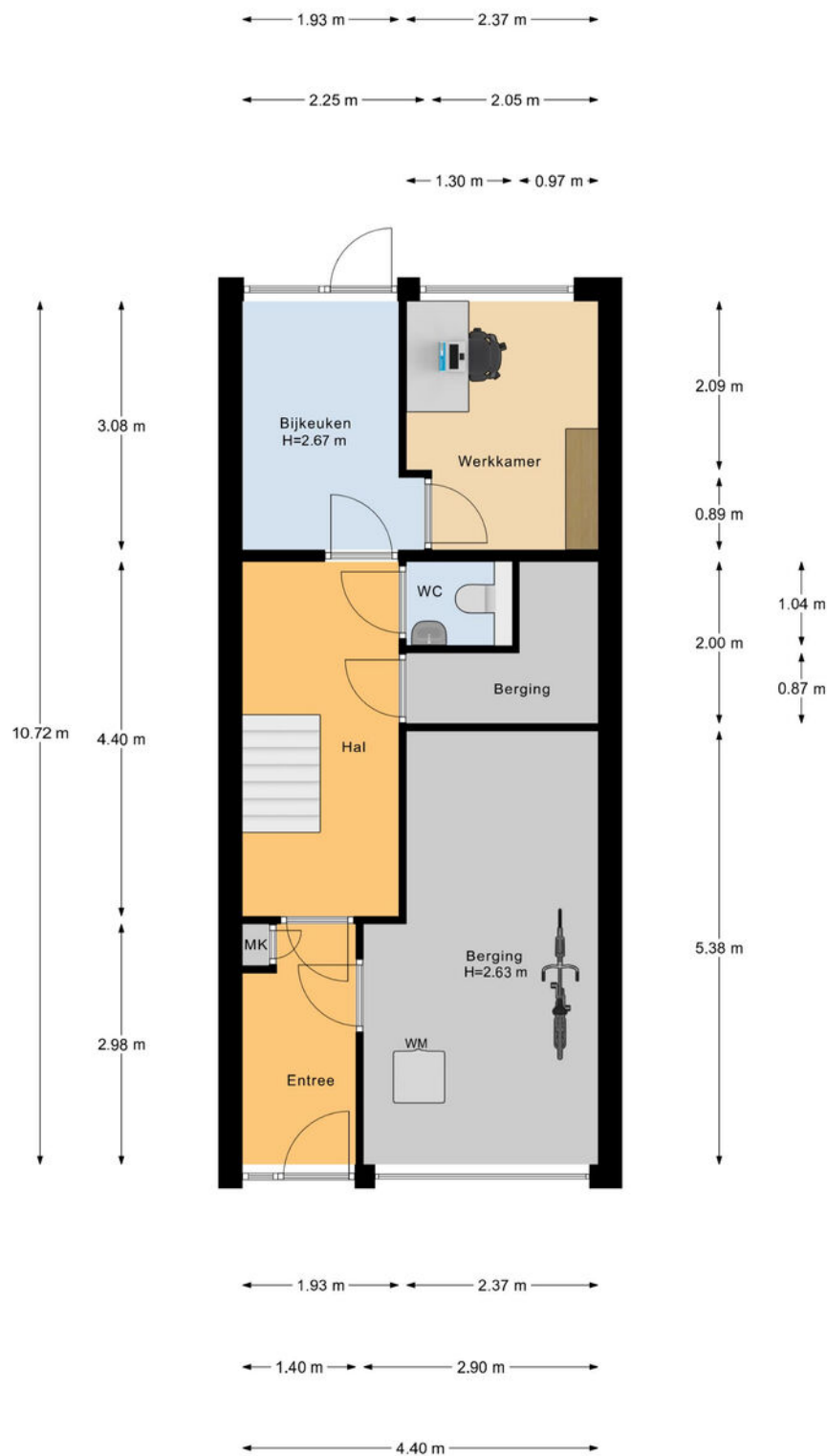
BUITEN

De woning beschikt over een eigen oprit aan de voorzijde. Aan de achterzijde een diepe tuin met volop privacy en mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren. De tuin biedt voldoende ruimte voor ontspanning, spelen en tuinieren.





PLATTEGROND

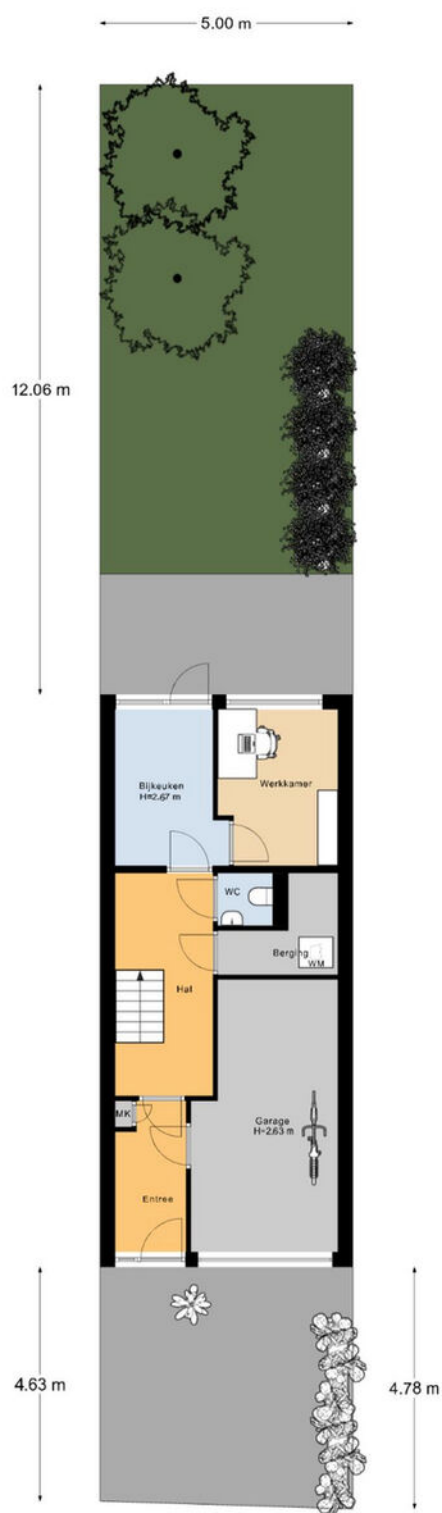


Begane Grond

PLATTEGROND

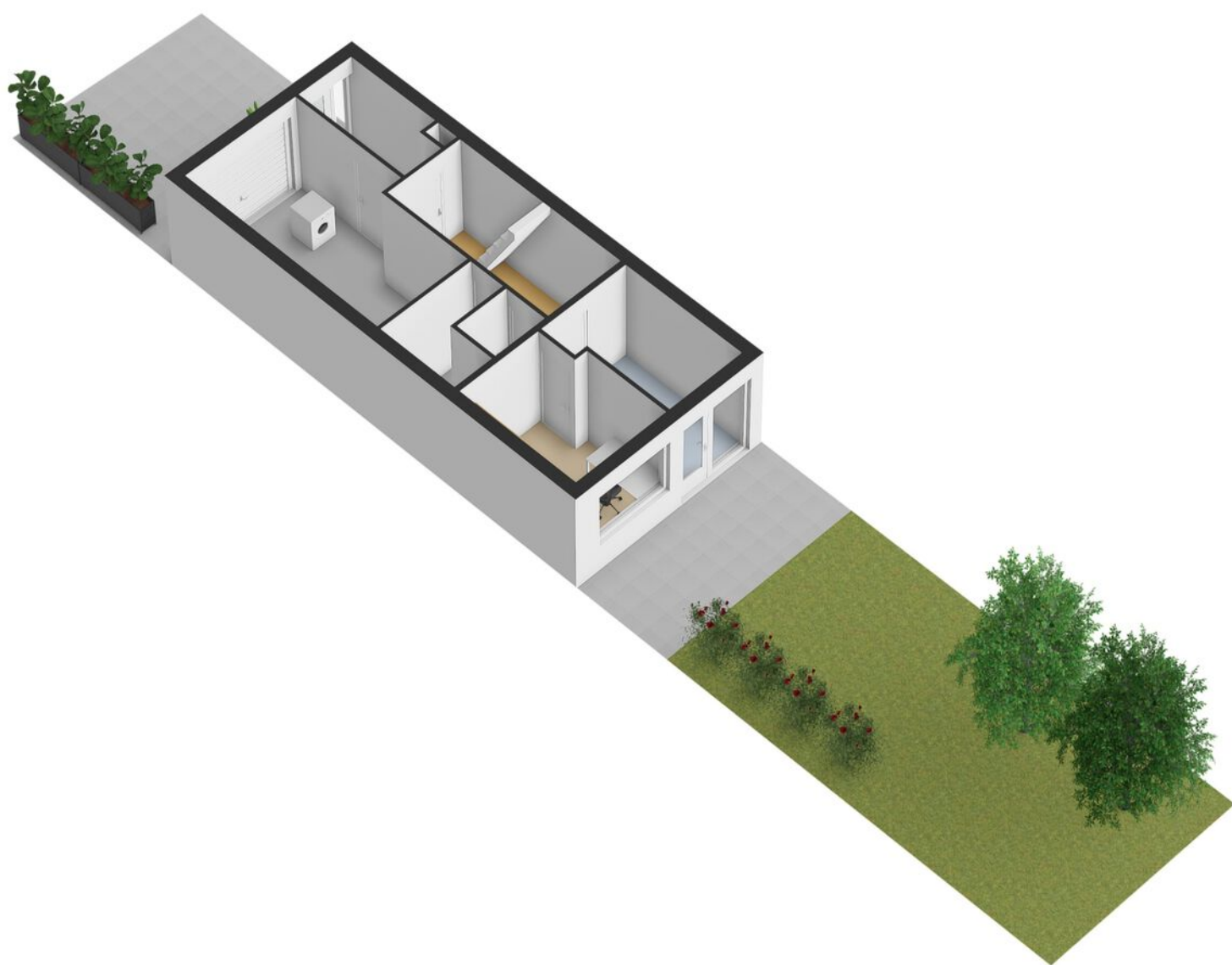


PLATTEGROND

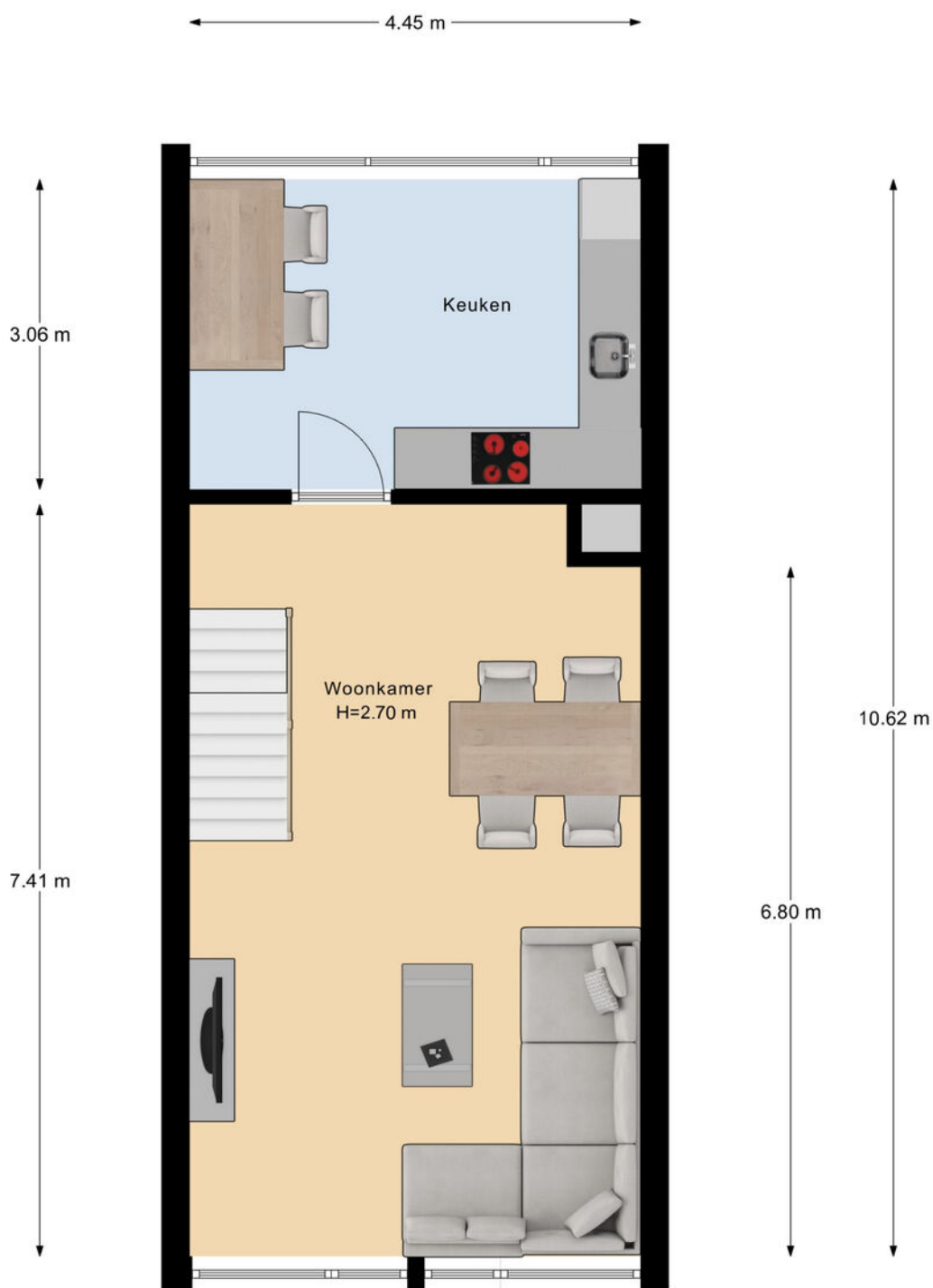


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

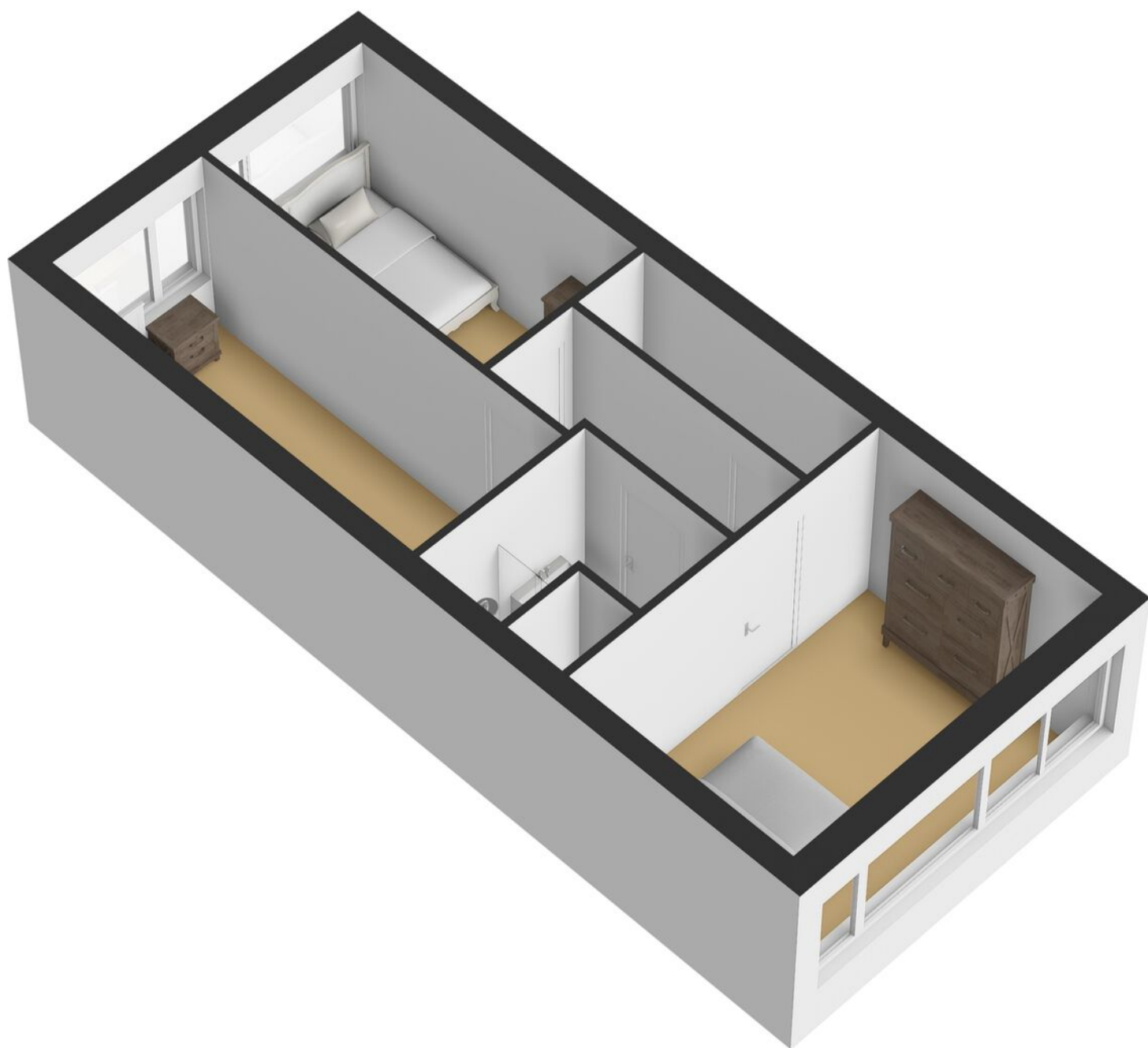


PLATTEGROND

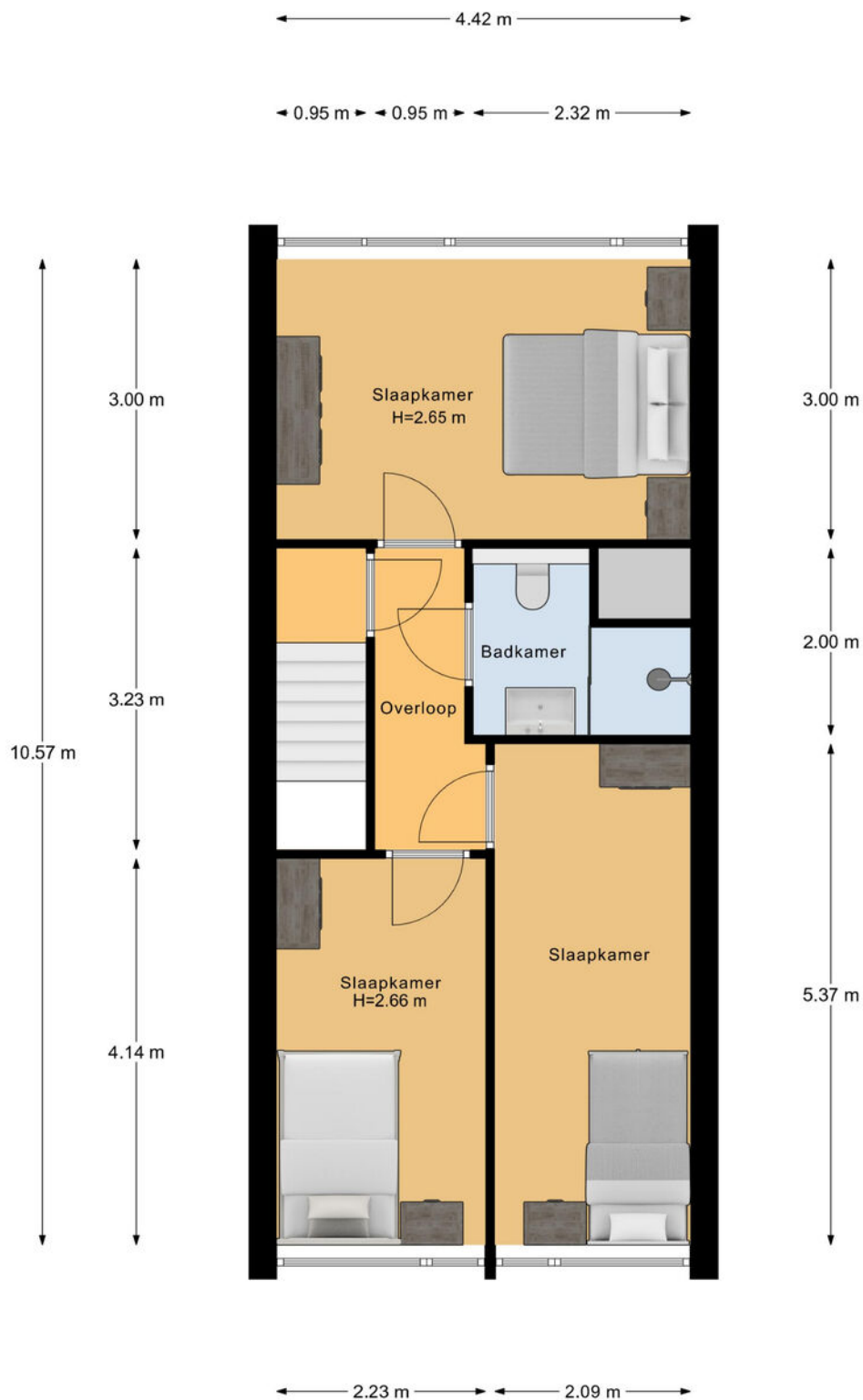


1e Verdieping

PLATTEGROND

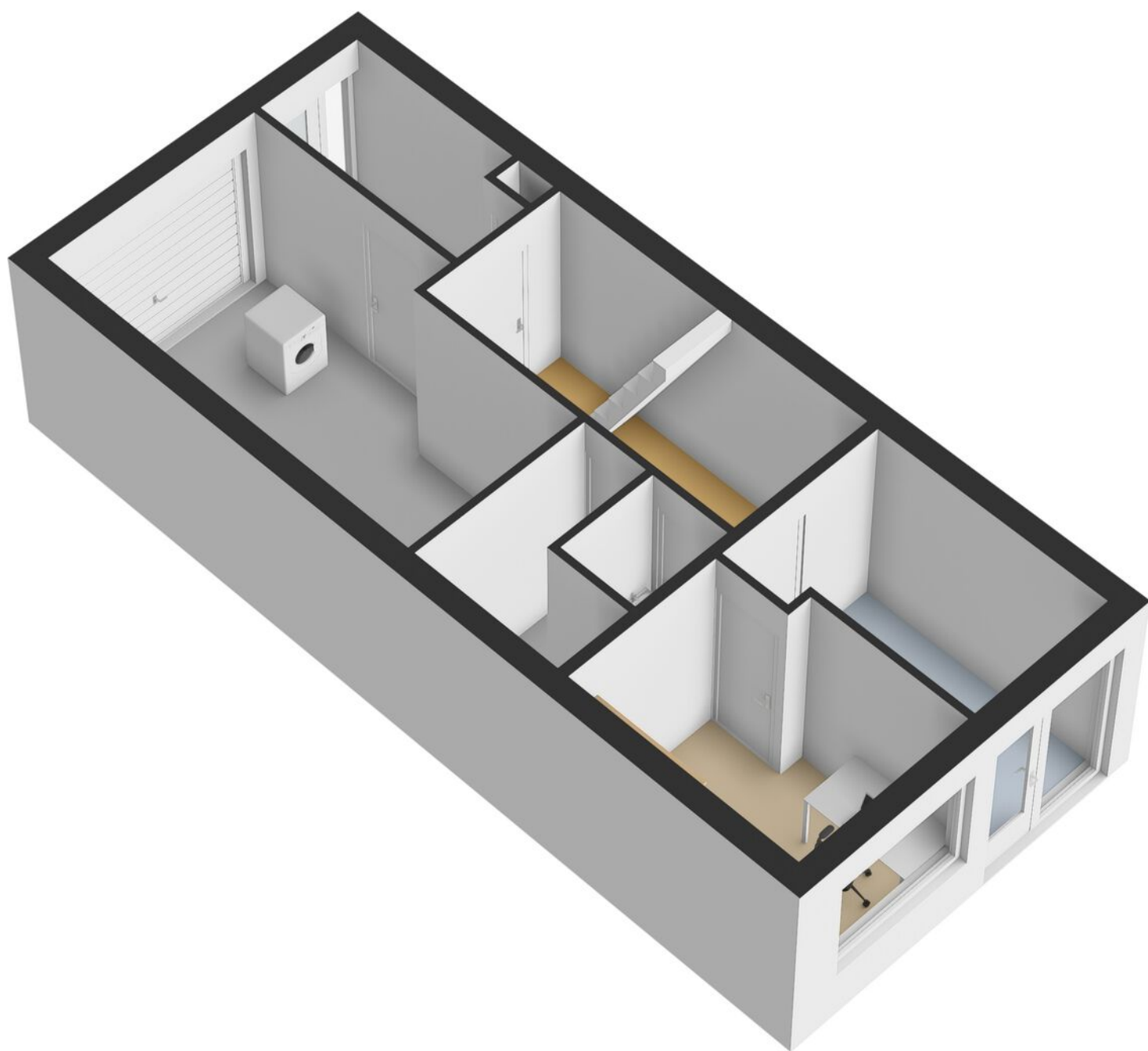


PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



MEETRAPPOR

Meetrappor

Abeelstraat 33, 7101 LC WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	32.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	47.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	14.3	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	46.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	46.7	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	45.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	45.7	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	125	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	14	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	498	M ³

Opmerking

Blinlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 23-12-2025



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
738712700

Datum registratie
22-12-2025

Geldig tot
22-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	-	+/-	+	++
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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2599 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



18,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Abeelstraat 33
7101LC Winterswijk
BAG-ID: 0294010000399236

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,03
Vloeroppervlakte 135m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

W.J.M. Laponder

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

Certificerende Instelling

VINK Certificering

Soort opname
Basisopname

Vakbewaamheidsnummer

1104.2584.6478

KvK-nummer

85018708



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

OVER WINTERSWIJK



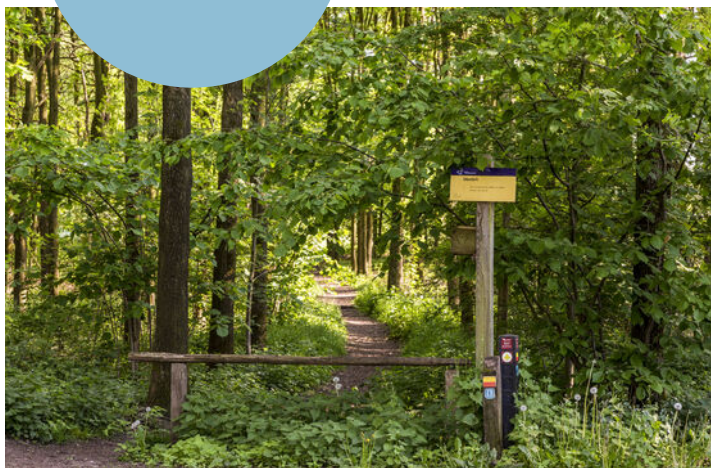
Dorpsgevoel

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

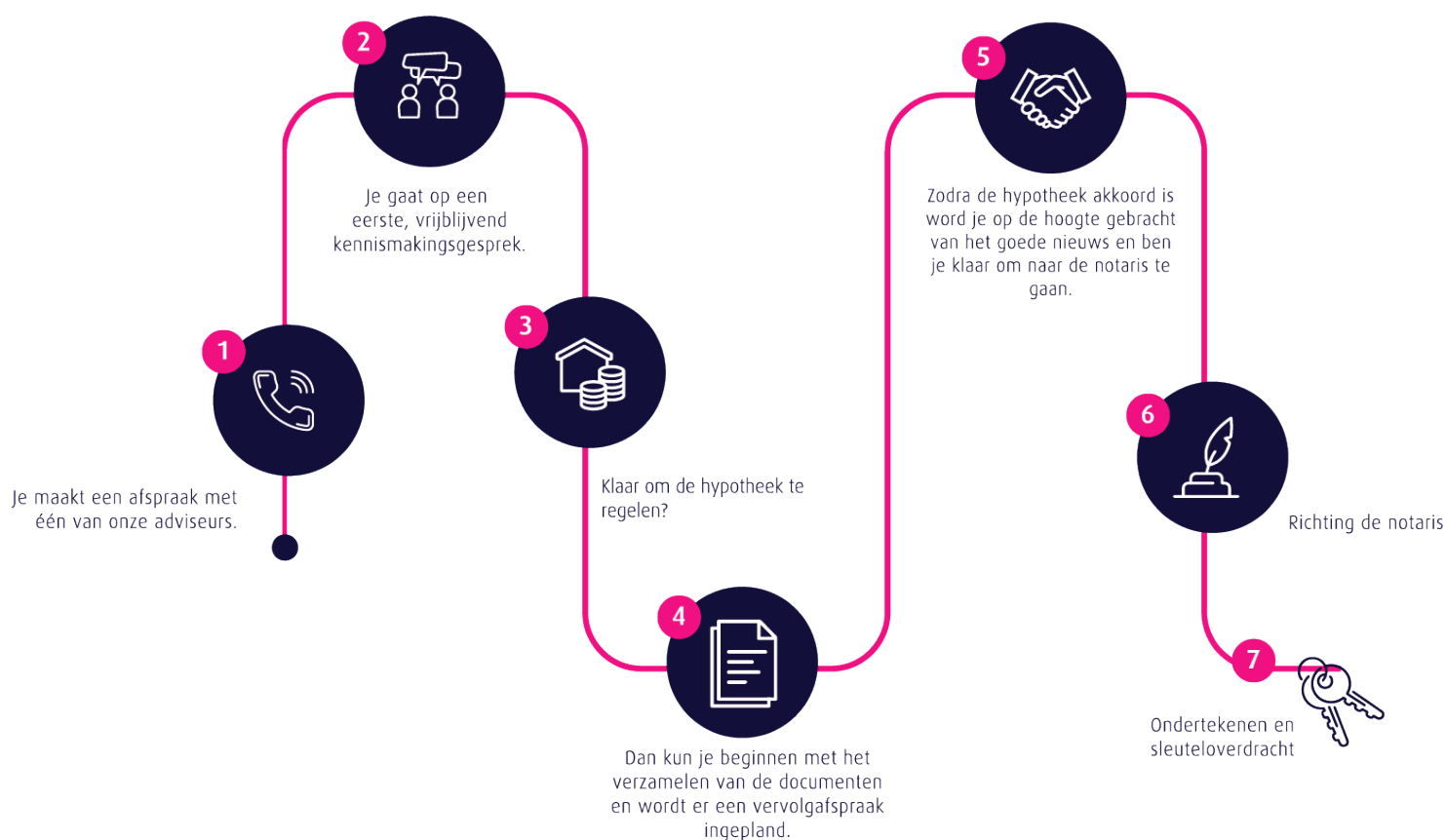
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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 waardebeoordeling? 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