

ONTDEK

WALIËNSESTRAAT 51 in **WINTERSWIJK**



Net 2-kamerappartement
op de eerste verdieping van
een kleinschalig complex

Met eigen berging en voorzien
van balkon op het westen en
uniek uitzicht

Vraagprijs
€ 198.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Kijk'es rond..
- 11** Buiten
- 13** Plattegronden
- 17** Meetrapport
- 18** Energielabel
- 19** Over Winterswijk
- 20** Dit is Winterswijk
- 21** Over Ons
- 22** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 198.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

63 m²

BOUWJAAR

1983

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

INHOUD

201 m³

SOORT WONING

Appartement

TYPE WONING

Portiekflat

KAMERS

2, waarvan 1 slaapkamer

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Muurisolatie en dubbel glas

VERWARMING

Cv-ketel

WARM WATER

Via cv-ketel

PARKEREN

Openbaar parkeren

BERGING

Eigen berging op de begane grond

**BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING**

- Lichte woonkamer
- Nette keuken en moderne badkamer
- Balkon op het westen met fraai uitzicht
- Berging op de begane grond

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

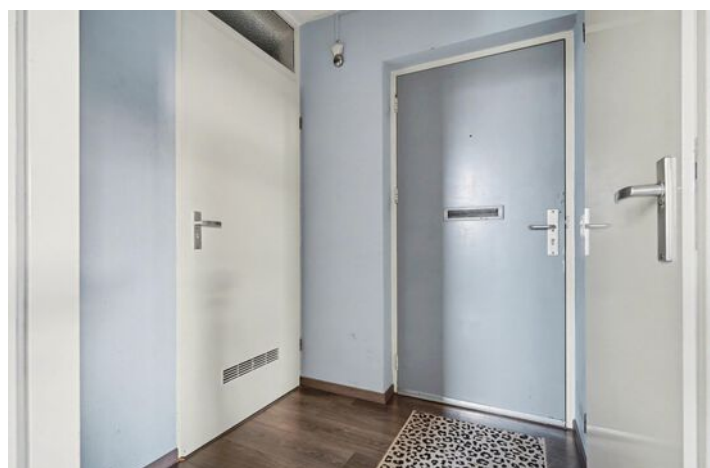
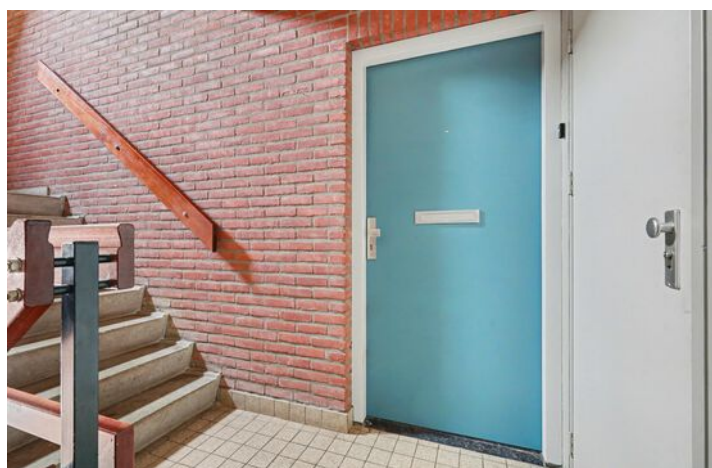
Het appartement bevindt zich aan een rustige straat, net buiten het centrum van Winterswijk. De supermarkt bevindt zich op loopafstand. Ook de Whemerbeek, waarlangs je heerlijk kunt wandelen, bevindt zich op steenworp afstand. In 10 minuten wandel je naar het gezellige centrum van Winterswijk waar je vele winkels en eetgelegenheden treft. Voor het treinstation spring je even op de fiets. Binnen enkele minuten bereik je de uitvalswegen N319/N318/N312 waarmee de bereikbaarheid ook goed is.



KIJK EENS ROND...

Er is een entree met brievenbus en bellentableau. Ook vind je op de begane grond de individuele berging aan de achterzijde van het complex. Je betreedt het appartement via de hal met garderobe. Deze geeft toegang tot de badkamer en de woonkamer.

Je betreedt het appartement via de hal met garderobe. Deze geeft toegang tot de badkamer en de woonkamer.



Dit nette appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. Met een nette keuken en badkamer, biedt de woning veel wooncomfort. De woonkamer is aangenaam licht met raampartijen aan drie zijden. Het balkon ligt zonnig op het westen. Je hebt er een mooi uitzicht op de waterpartij en het omringende groen. Met een goede slaapkamer, berging op de begane grond en een perfecte ligging nabij het centrum, is dit een ideaal appartement!

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Gelegen op het oosten, is de lichtinval in de woonkamer vroeg op de dag al aangenaam zonnig. Met aanvullende ramen in de zijwand en de achterwand, is het een licht en zonnig appartement en kun je hier de hele dag de zon ervaren. Een nette vloer strekt zich uit over het gehele oppervlak. Er is plaats voor een riante zithoek en een eettafel. Gelegen op de eerste verdieping, geniet je bovendien van een leuk uitzicht.





De aangrenzende open keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. Een raam en deur voorzien in daglicht. De inrichting bestaat uit een net, langwerpig keukenmeubel met bovenkasten. Je vindt er inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat met afzuigkap. Lades en kasten voorzien in opbergruimte voor al uw aanvullende kookmiddelen. De achterwand is betegeld. De keuken geeft toegang tot het zonnige balkon op het westen.





Ook de royale slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen.

De nette en eigentijdse badkamer is geheel betegeld. Je vindt er een wastafelmeubel, hangend toilet met inbouwreservoir, een inloopdouche en een handdoekenradiator.



BUITEN

Je bereikt het balkon via de keuken. Gelegen op het westen is het een zonnige buitenruimte. Er is volop plaats voor een fijn zitje. Je geniet er van een uniek uitzicht op een vijver en het omringende groen. Dit is een uitzicht dat niet snel verveelt.

Op de begane heb je nog de beschikking over een eigen berging.





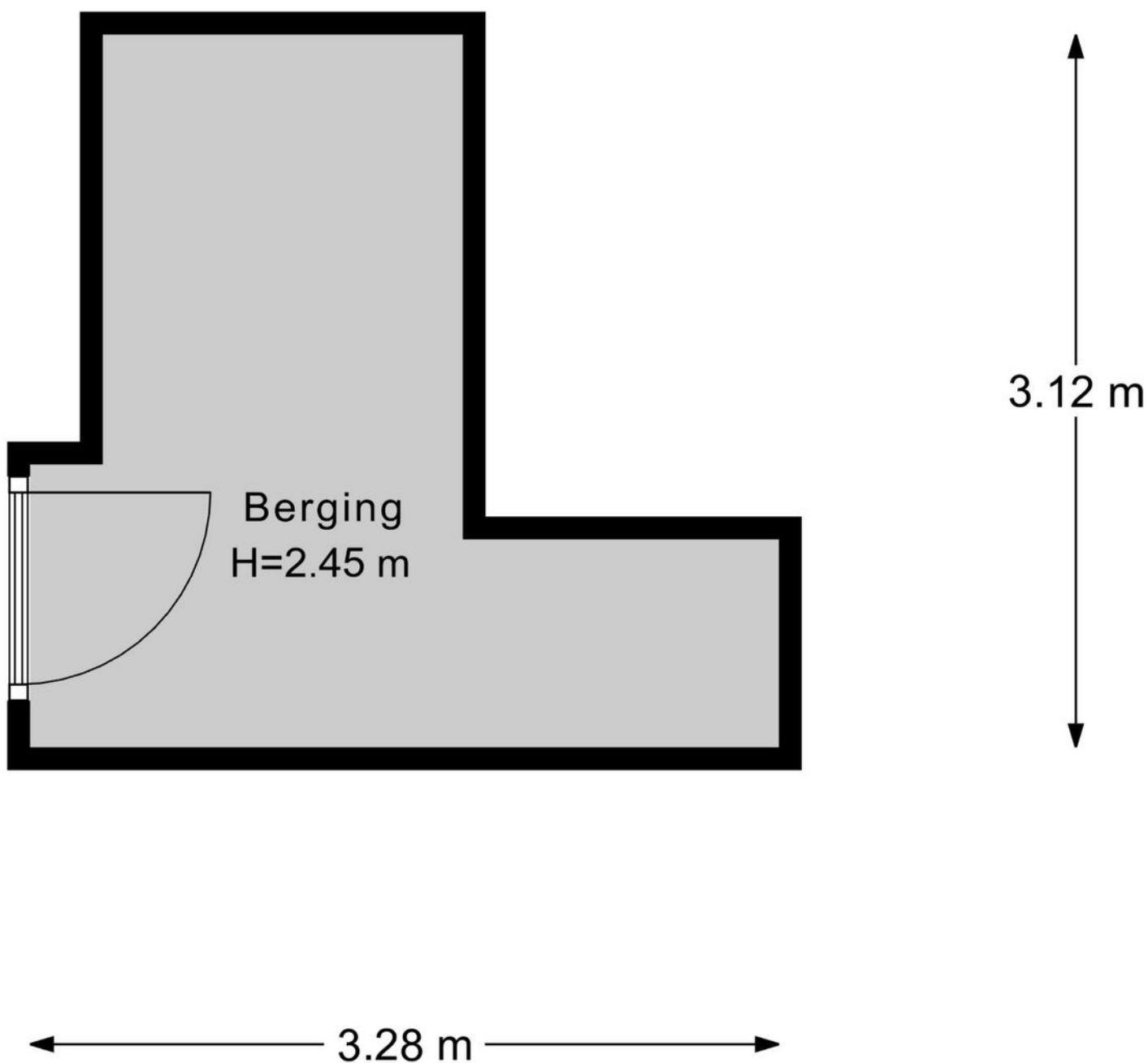
PLATTEGROND



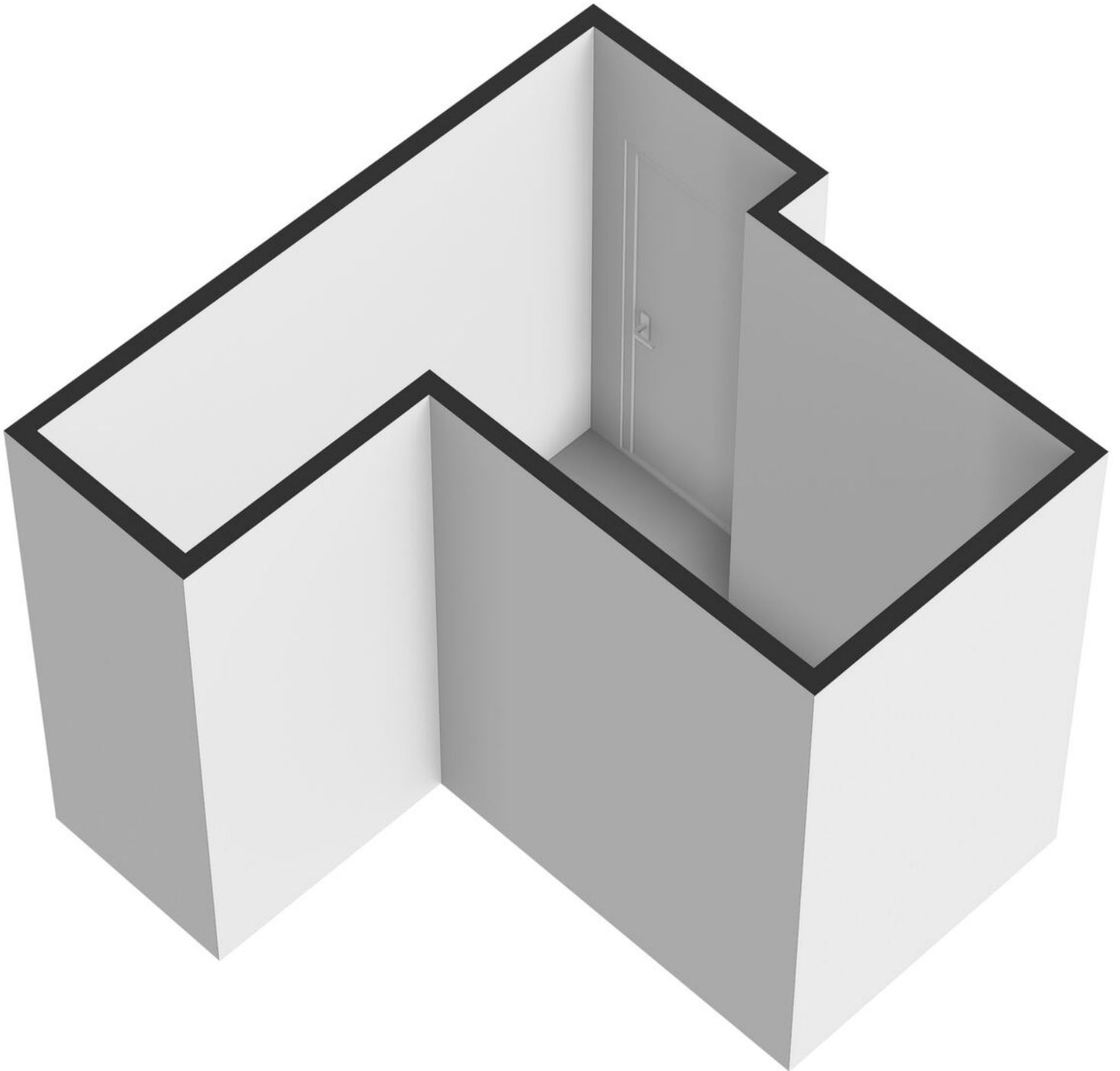
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



MEETRAPPOR

Meetrapport

Waliensestraat 51, 7103 WV WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	63.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	63.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3.8	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e 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	6.6	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	63	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	7	M ²
Bruto inhoud woning	201	M ³

Opmerking

Blinglab Nederland B.V.
Ridderkerk, 22-12-2025



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
691020814

Datum registratie
22-12-2025

Geldig tot
22-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

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
Wallönsestraat 51
7103WV Winterswijk
BAG-ID: 0294010000423365

Detailaanduiding

Bouwjaar 1983
Compactheid 1,24
Vloeroppervlakte 63m²

Woningtype
Hoekwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam W.J.M. Laponder Vakbekwaamheidsnummer 1104.2584.8478

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer KvK-nummer
VINK202509-W0001 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

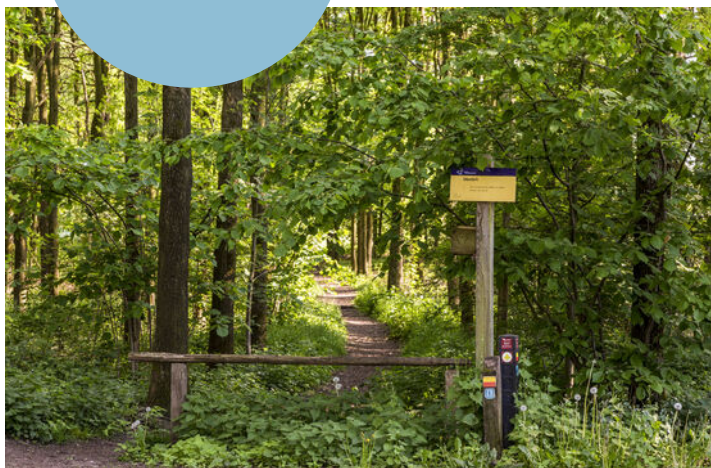
Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

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

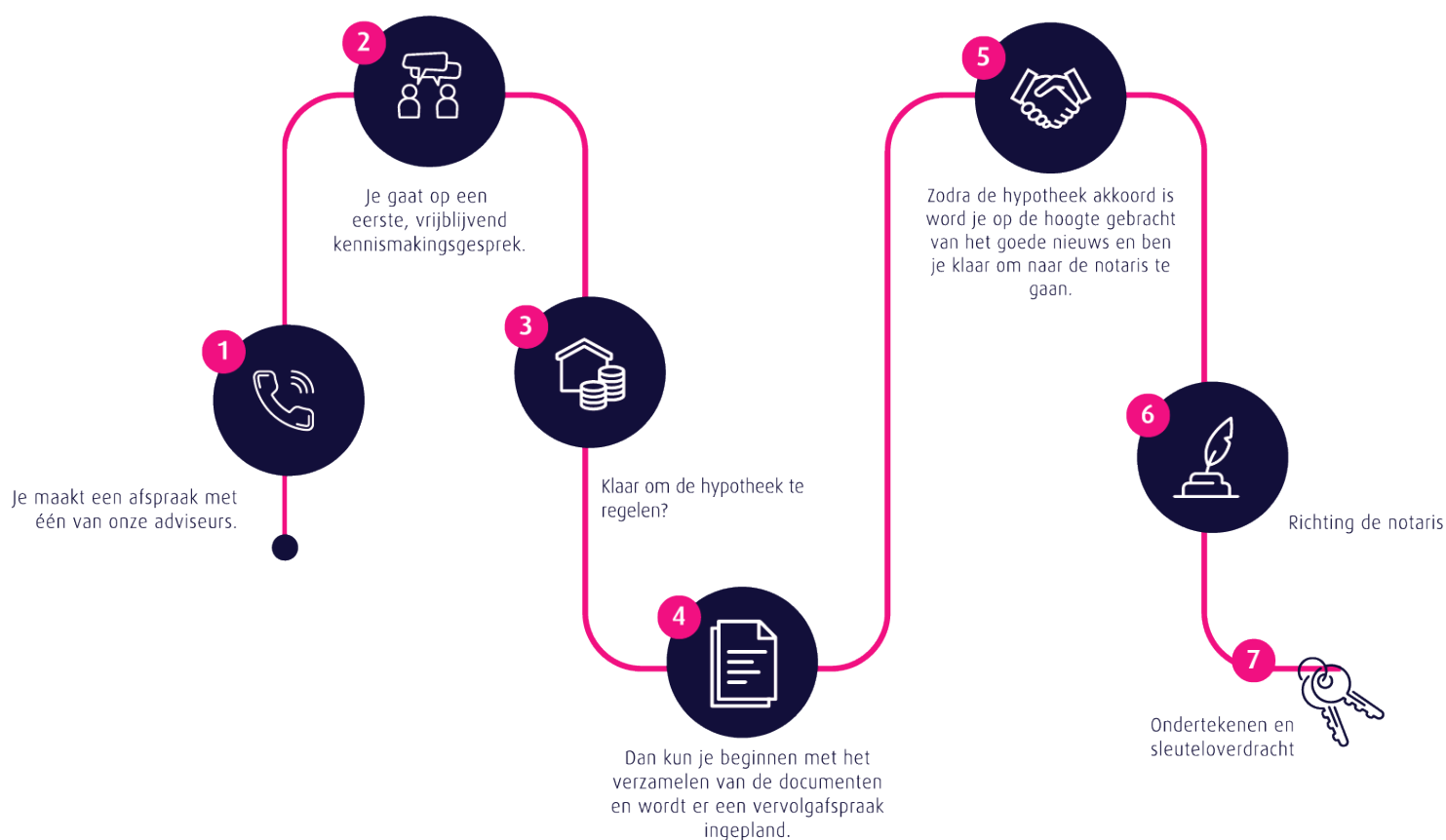
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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