

ONTDEK

ANEMOONSTRAAT 10 in **WINTERSWIJK**



Stijlvol, vrijstaand wonen met rust, ruimte en privacy, aan de rand van het centrum

Verzorgde, privacyvolle tuin met 2 overkappingen en royale berging/mancave

Vraagprijs
€ 649.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 649.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

159 m²

BOUWJAAR

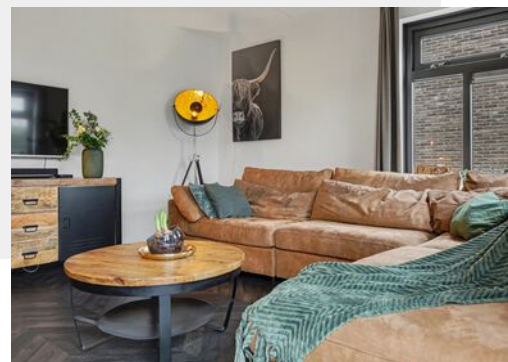
2019

PERCELOPPERVLAKE

379 m²

INHOUD

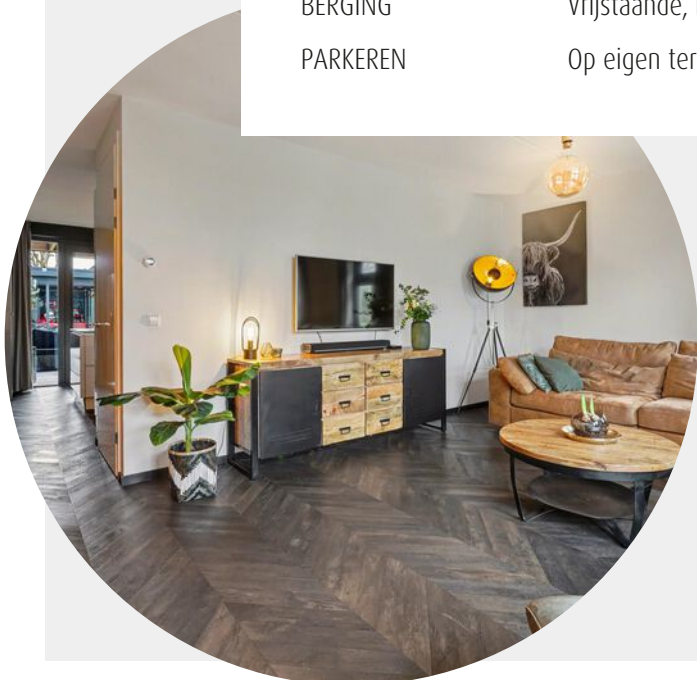
562 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WOONHUIS	Vrijstaande woning
WOONLAGEN	3
KAMERS	6 (waarvan 4 slaapkamers)
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
VERWARMING	Cv-ketel (Atag 2019), vloerverwarming geheel
WARM WATER	Via cv-ketel
BERGING	Vrijstaande, houten berging met overkapping
PARKEREN	Op eigen terrein en openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Instapklaar, luxe en comfortabel
- Airconditioning in de gehele woning
- Luxe, compleet ingerichte keuken met veel werkruimte
- Tweede slaapkamer eenvoudig op te delen in 2 kamers
- Royale berging / multifunctionele ruimte



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

Wonen in Winterswijk betekent genieten van het beste van twee werelden. Een levendig en sfeervol centrum met gezellige winkels en horeca én prachtige natuurgebieden in de directe omgeving waar je eindeloos kunt sporten, wandelen en fietsen. Winterswijk biedt uitstekende voorzieningen zoals een streekziekenhuis, schouwburg en Museum Villa Mondriaan.

Aan de rand van het centrum, maar met het gevoel van rust en ruimte, staat deze moderne, vrijstaande woning uit 2019 met een uitzonderlijk hoog wooncomfort. De luxe afwerking, verrassend veelzijdige indeling en fijne buitenruimte maken dit een woning waar stijl en gemak naadloos samenkomen. Een compleet en instapklaar thuis met extra's die je zelden in één geheel vindt.

De woning ligt op een ideale locatie waar je profiteert van rust én gemak. Alle voorzieningen zijn dichtbij: basisschool, voortgezet onderwijs, verschillende supermarkten, Station Winterswijk en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. En het mooiste? Vanuit je rustige, privacyvolle tuin loop je letterlijk de hoek om en sta je zó in het centrum voor een boodschap, een terrasje of een middagje winkelen.

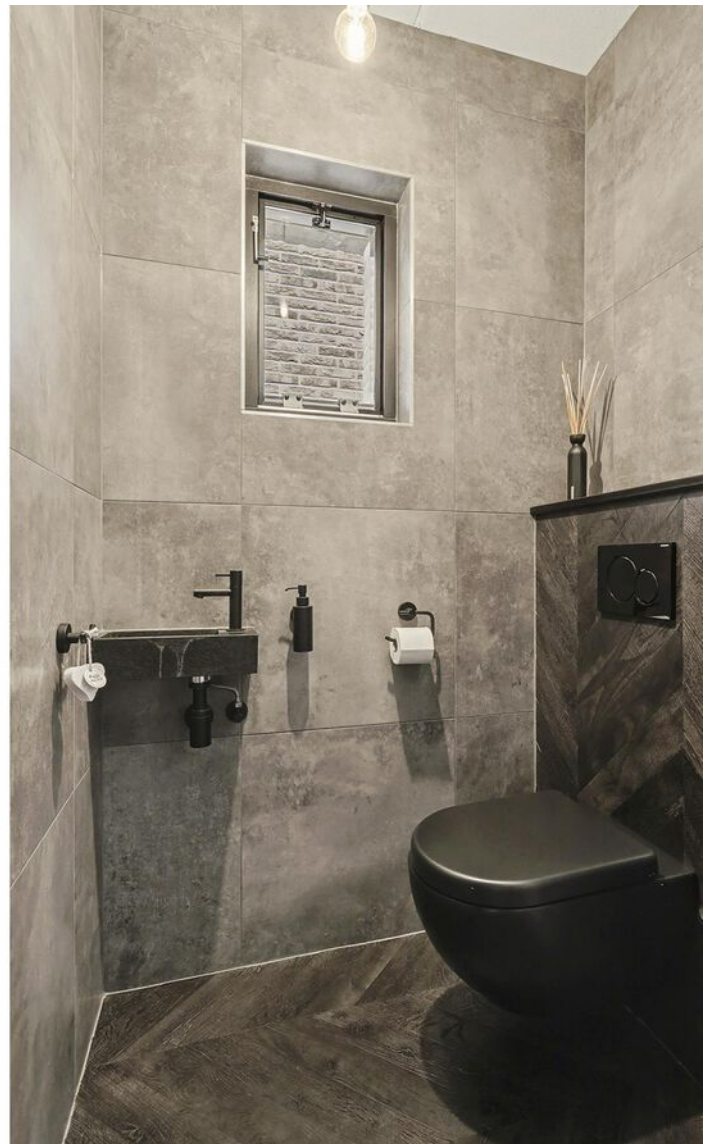


KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de moderne afwerking en de warme uitstraling op.

De woning is heerlijk licht en ruimtelijk en biedt een comfortabele indeling met volop leefruimte. De keuken en eetkamer staan in open verbinding met elkaar, waardoor het geheel perfect aanvoelt voor zowel het dagelijkse gezinsleven als het ontvangen van gasten.

Extra comfortabel: de woning is voorzien van airconditioning in de gehele woning, waardoor je ook op warme dagen kunt genieten van een prettig binnenklimaat. En op koude dagen is de airco als verwarming te gebruiken. De woning heeft een energielabel A (na afgifte van het label zijn extra zonnepanelen op de overkapping gerealiseerd).





De keuken is een echte eyecatcher en uitgevoerd in een luxe, moderne stijl met veel werkruimte. Je beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven, combi-stoomoven én een inbouw koffiezetapparaat. Door de fijne connectie met de eetkamer is dit dé plek waar je samenkomt: hier ontvang je vrienden en familie voor gezellige etentjes, borrels en lange avonden aan tafel.

Aansluitend is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger.

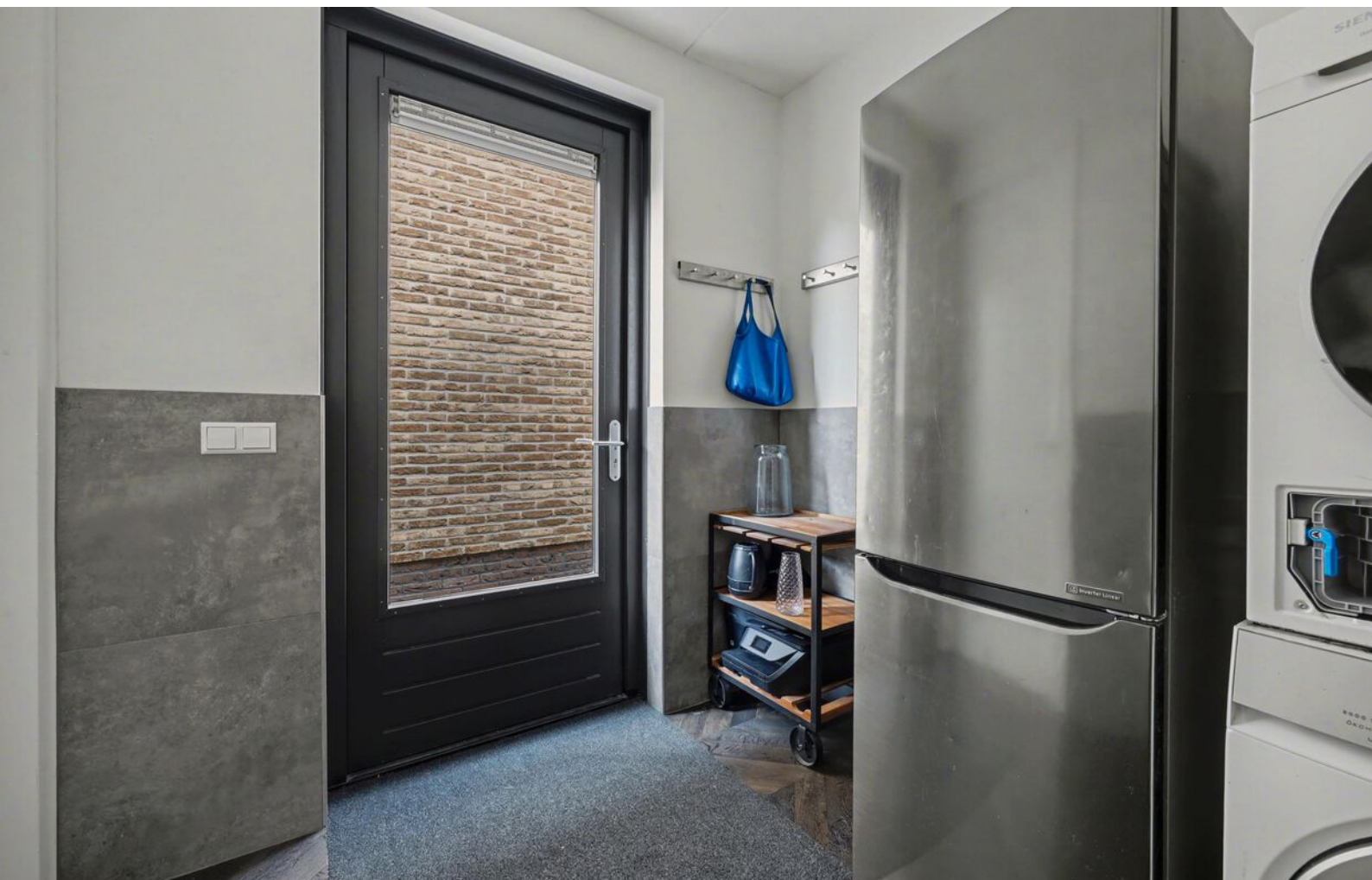
De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op een groenstrook.







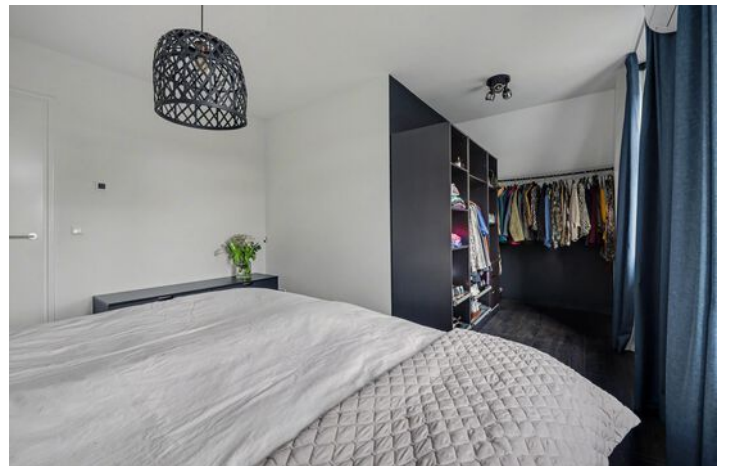
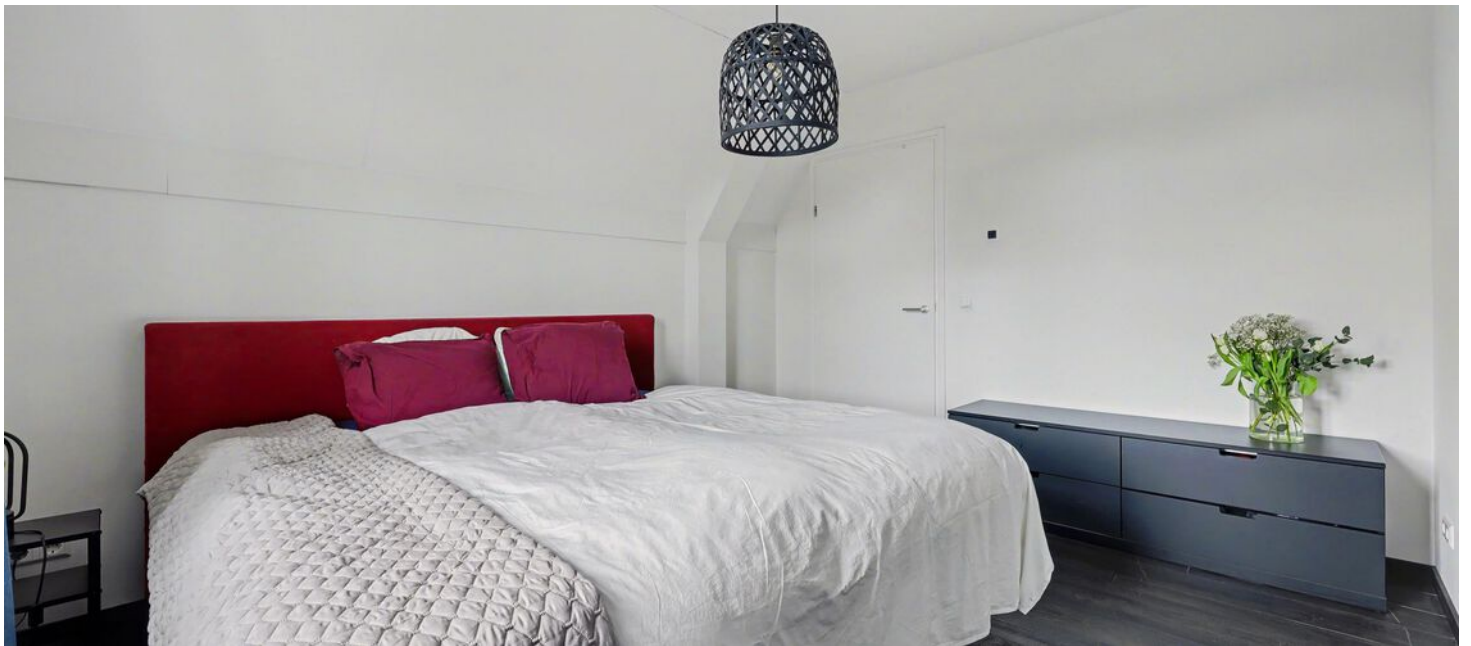


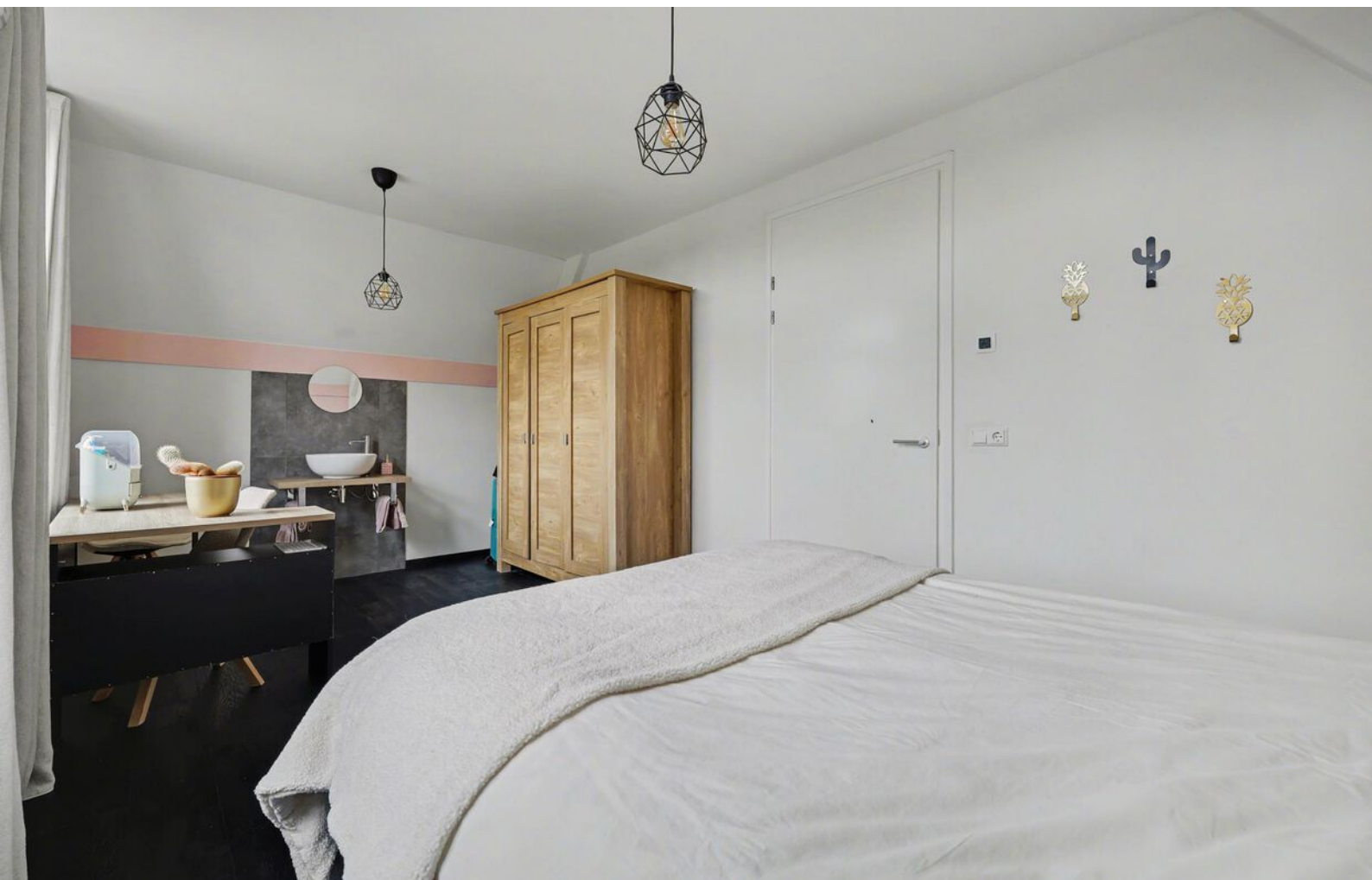


1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een ruime ouderslaapkamer. De tweede slaapkamer is bovendien eenvoudig op te splitsen in twee aparte kamers, waardoor je bijvoorbeeld extra ruimte creëert voor een kinderkamer, werkkamer of inloopkast.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, hangend toilet en een stijlvol wastafelmeubel.



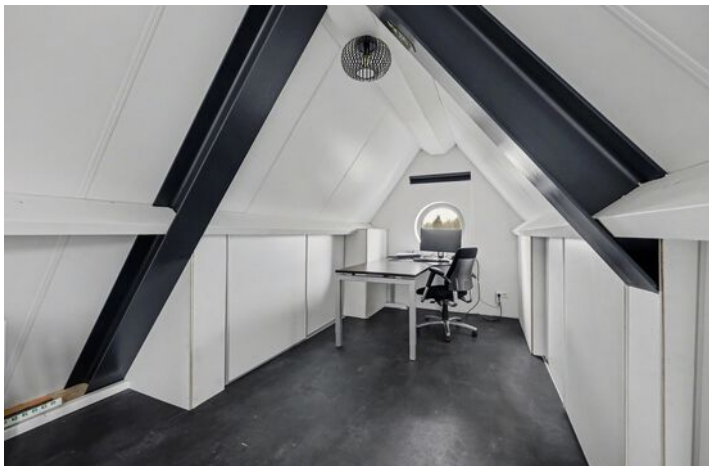




2e VERDIEPING

De tweede verdieping biedt 2 extra (zolder)kamers: ideaal als werkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.







BUITEN

Rondom de woning ligt een verzorgde, onderhoudsarme tuin waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de gunstige ligging ervaar je veel privacy en rust. Extra fijn: er zijn maar liefst twee overkappingen, waardoor je op elk moment van de dag een heerlijke plek hebt om buiten te zitten - in de zon of juist beschut.

Een bijzonder extra pluspunt is de aanwezigheid van een bron in de tuin (grondwater): ideaal voor het besproeien van de tuin of het onderhouden van het groen. Achter de tuin loopt een buurweg. De brede poort zorgt ervoor dat je de tuin goed kunt bereiken.





Als kers op de taart beschikt deze woning over een vergrote schuur, momenteel ingericht als een geweldige ruimte voor de motorliefhebber: een privé "motorshowroom" / mancave. Maar deze ruimte is óók perfect geschikt als extra kantoorruimte aan huis, hobbyruimte, plek voor de kinderen of bijvoorbeeld voor mensen die gek zijn op hun fietsen. Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

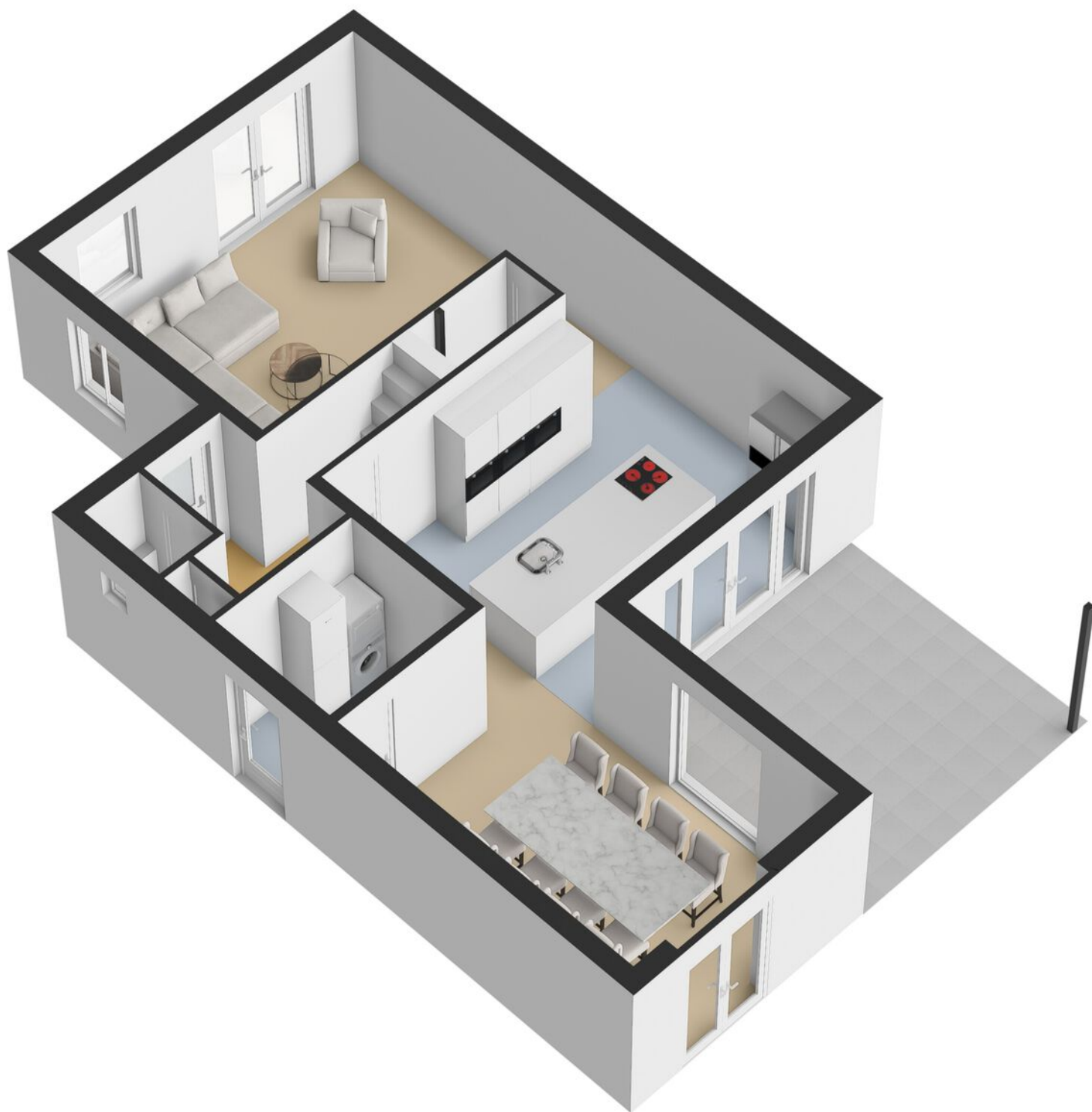


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

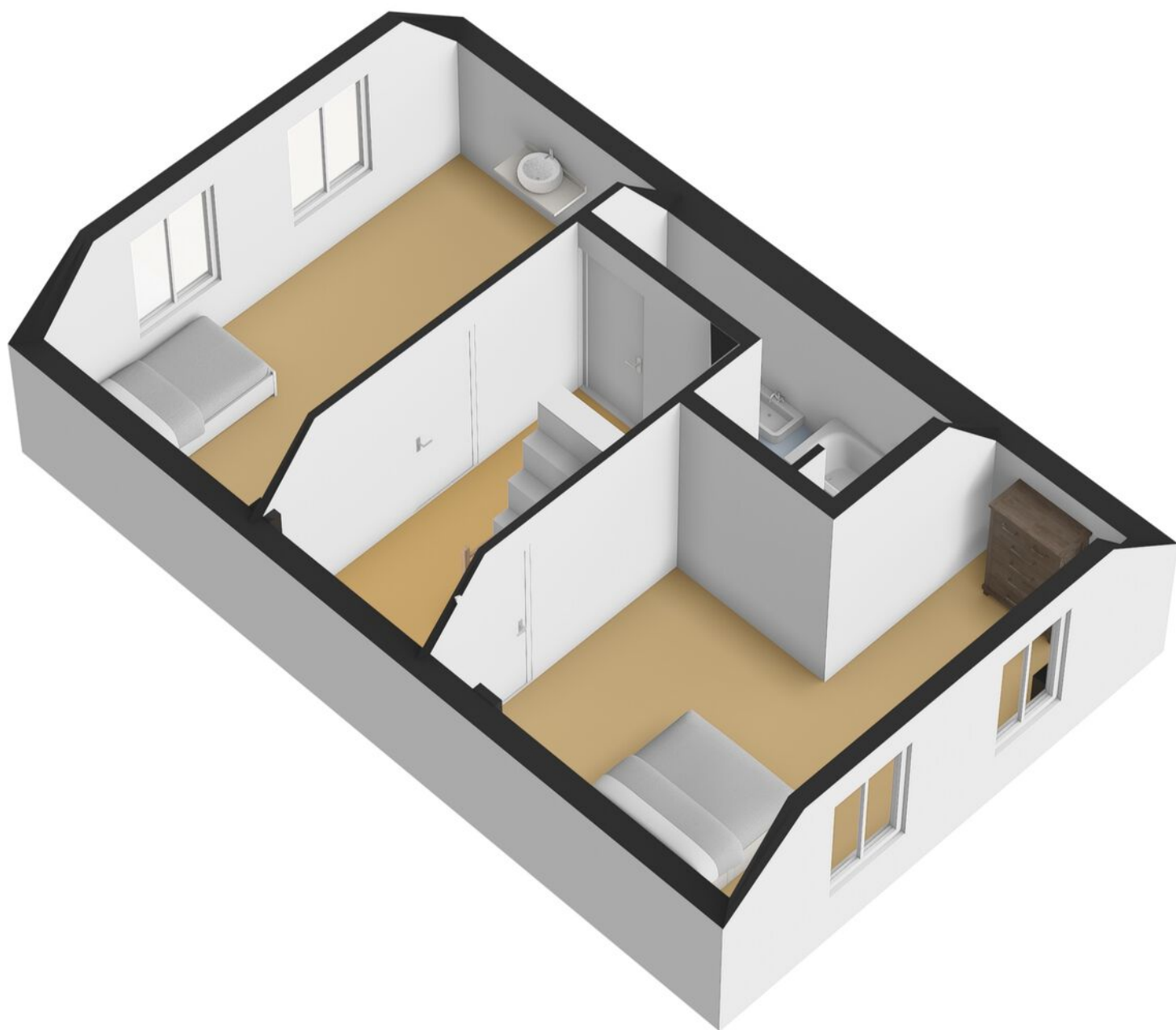


PLATTEGROND

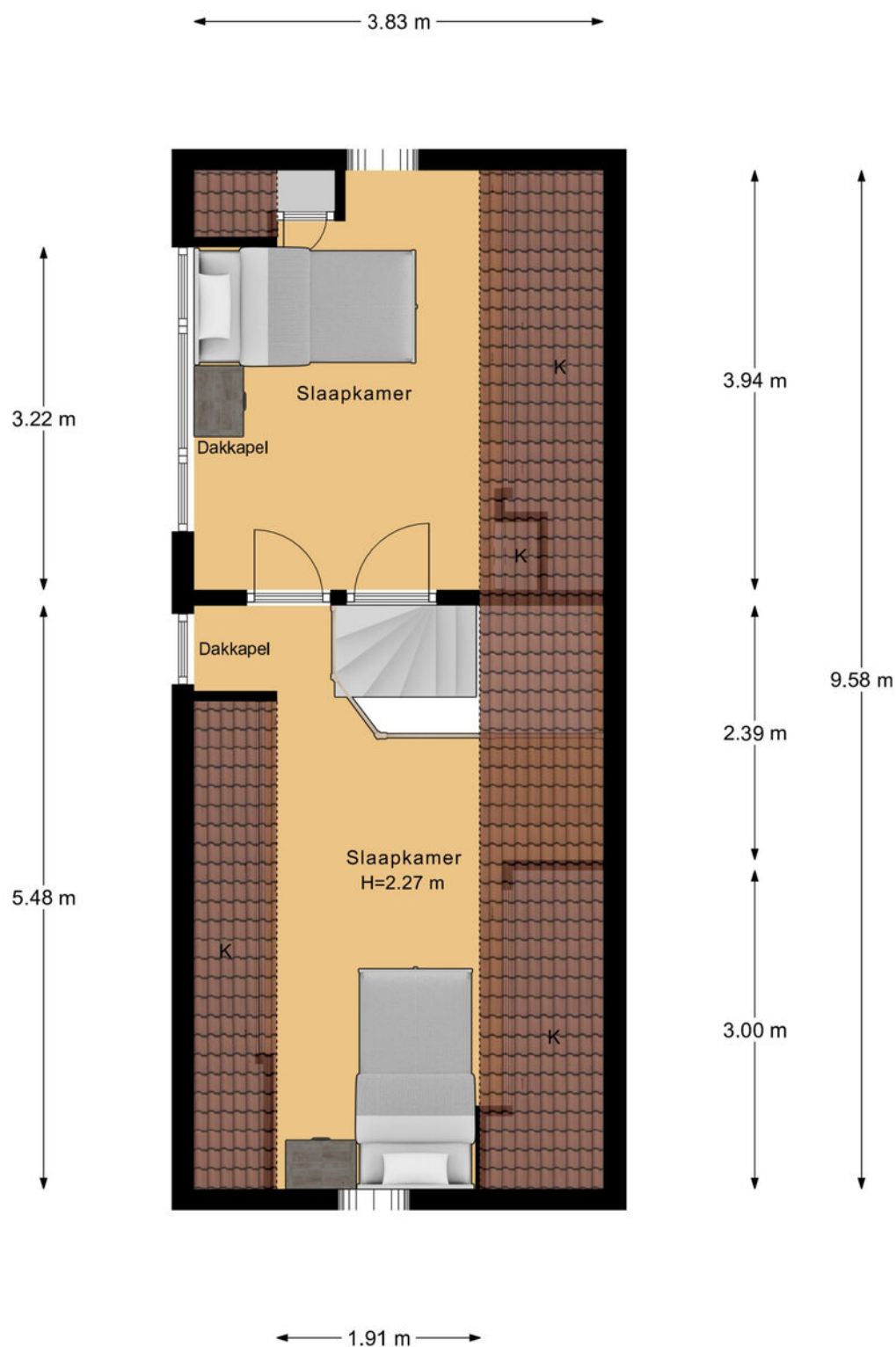


1e Verdieping

PLATTEGROND

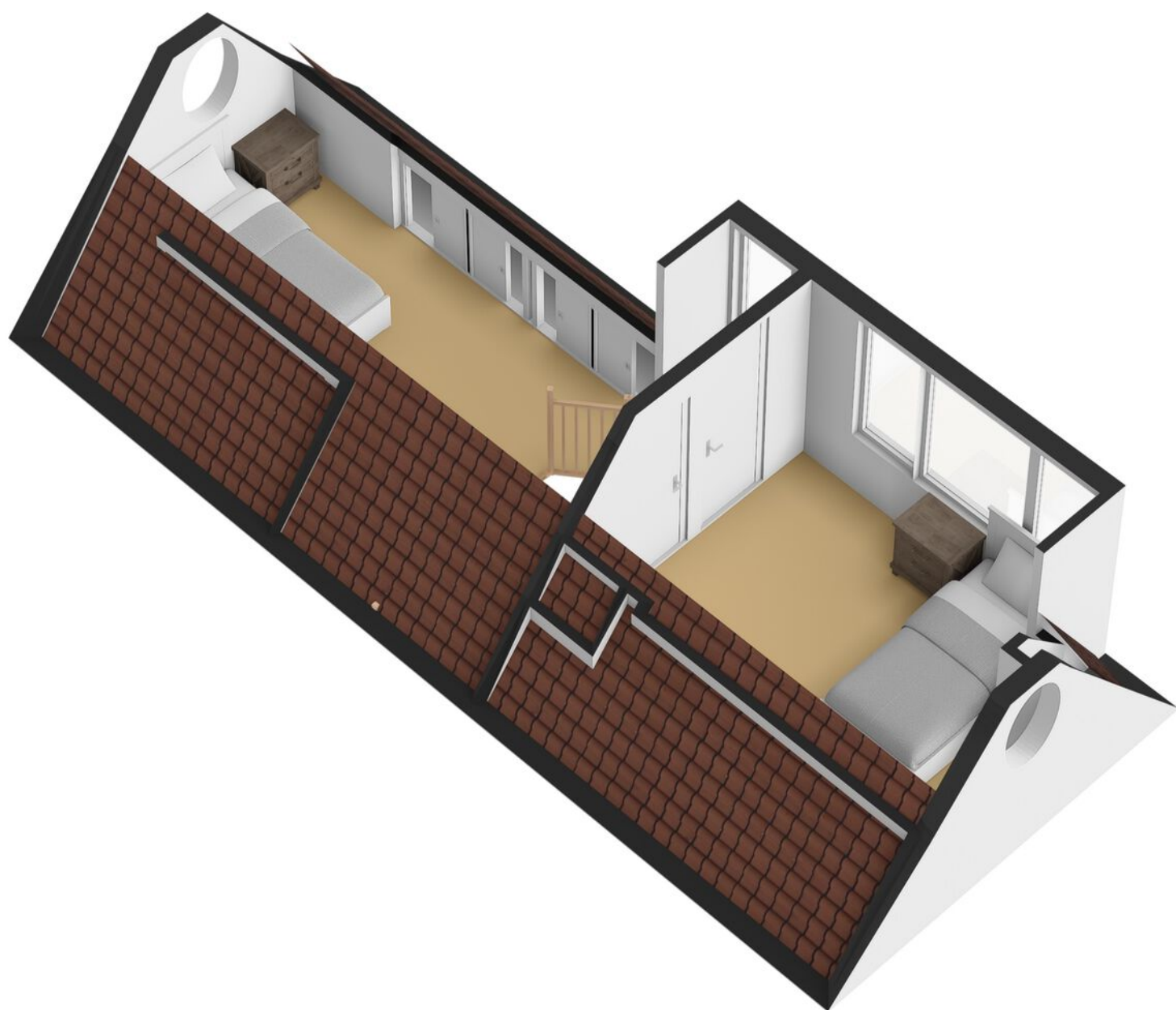


PLATTEGROND

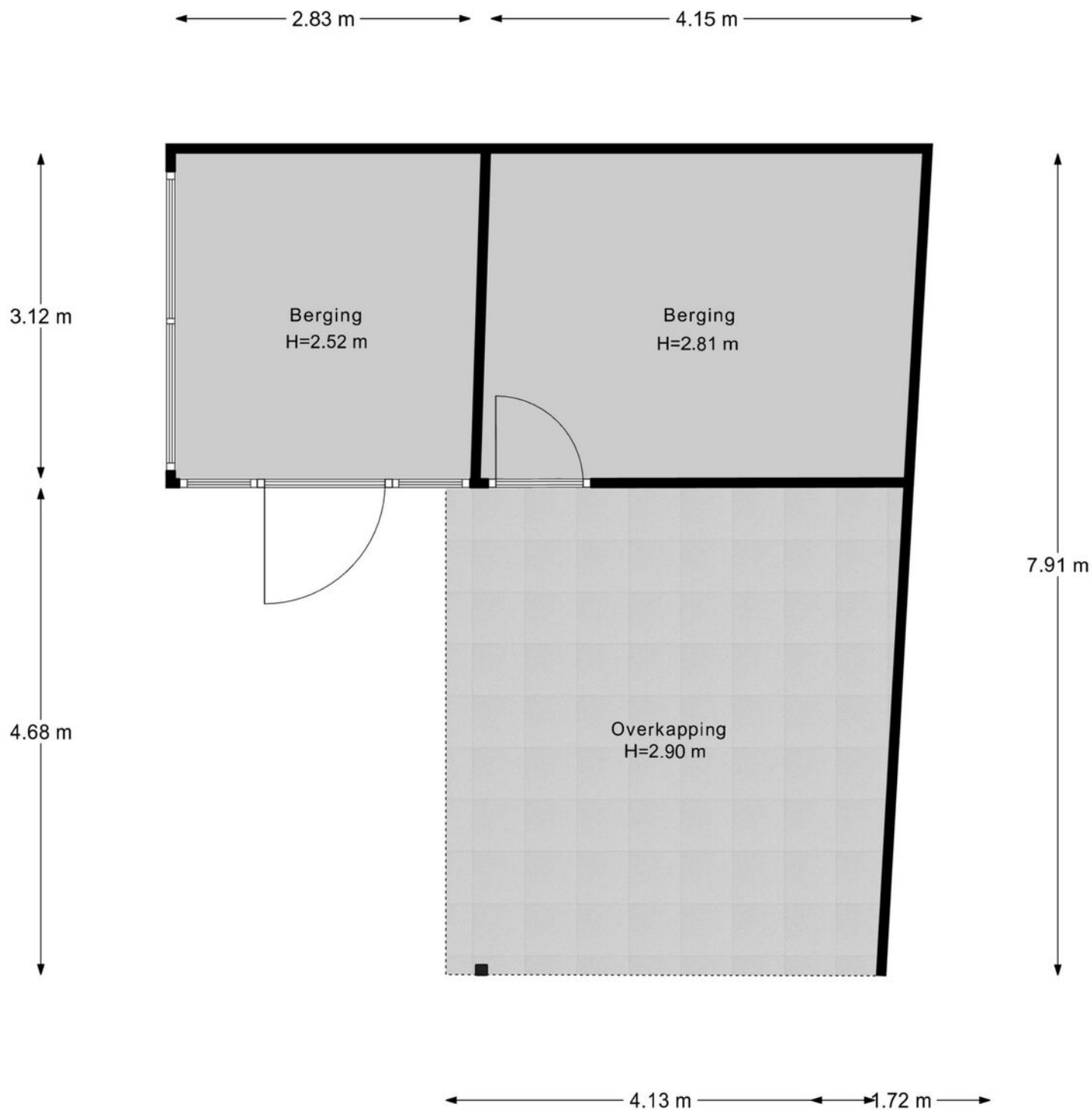


2e Verdieping

PLATTEGROND

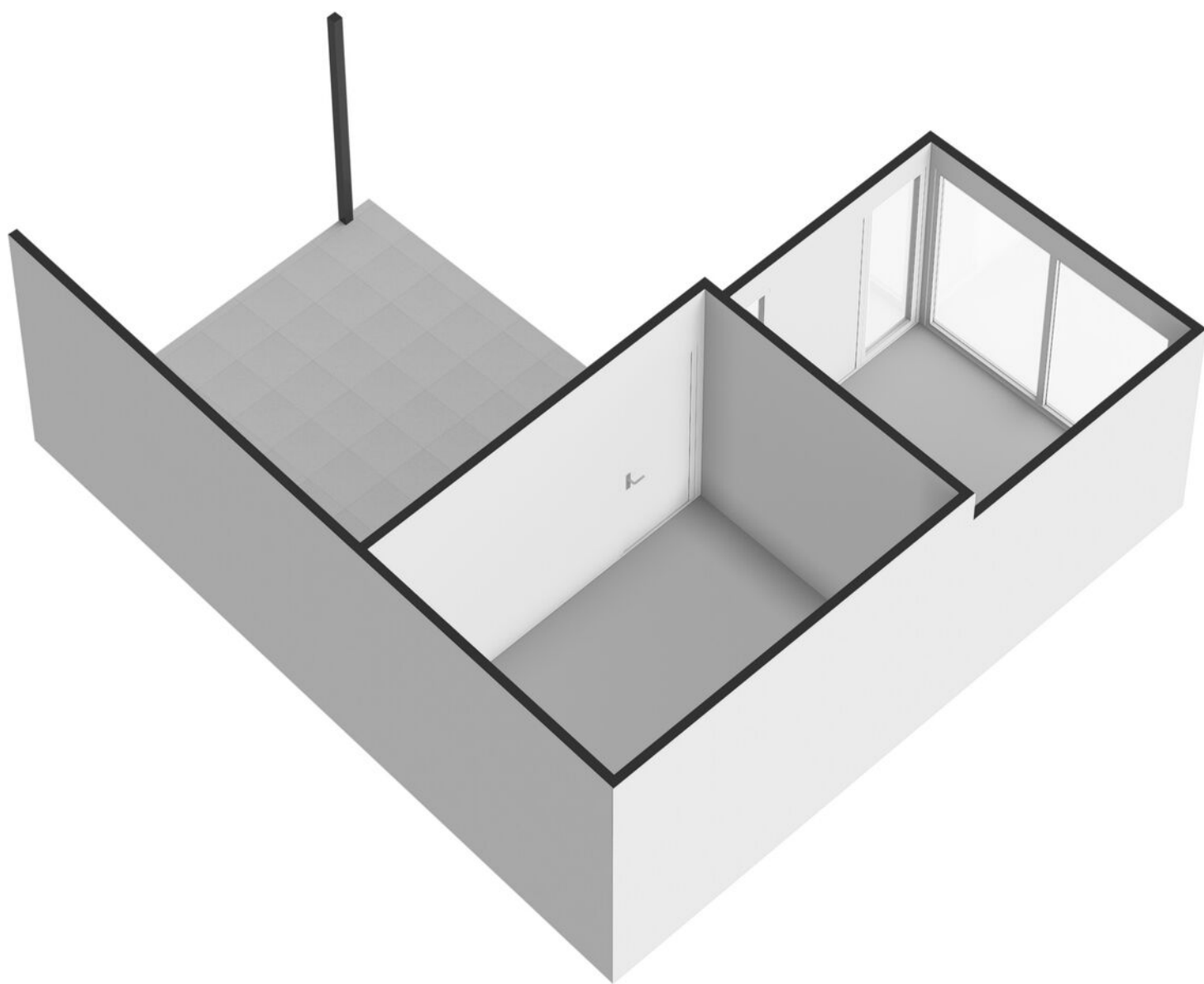


PLATTEGROND



Berging

PLATTEGROND





MEETRAPPOR

Meetrapport

Anemoonstraat 10, 7101 EC WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	83.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	83.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18.0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	54.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	54.5	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	21.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	21.4	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	22.1	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	159	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	22	M ²
Bruto inhoud woning	562	M ³

Opmerking

Blinglab Nederland B.V.
Ridderkerk, 21-01-2026



ENERGIELABEL



Rijksoverheid

Energie label woning

Anemoonstraat 10
7101 EC Winterswijk

BAG-ID: 0294010000436386

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 867668416
Datum van registratie 18-11-2018
Geldig tot 18-11-2023

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR 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	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Jurgen van Elk
Examennummer 7101
KVK nummer 34213244

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



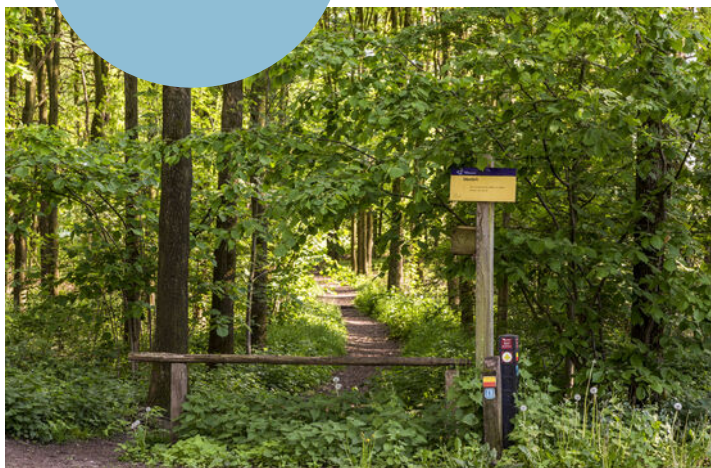
Dorpsgevoel

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

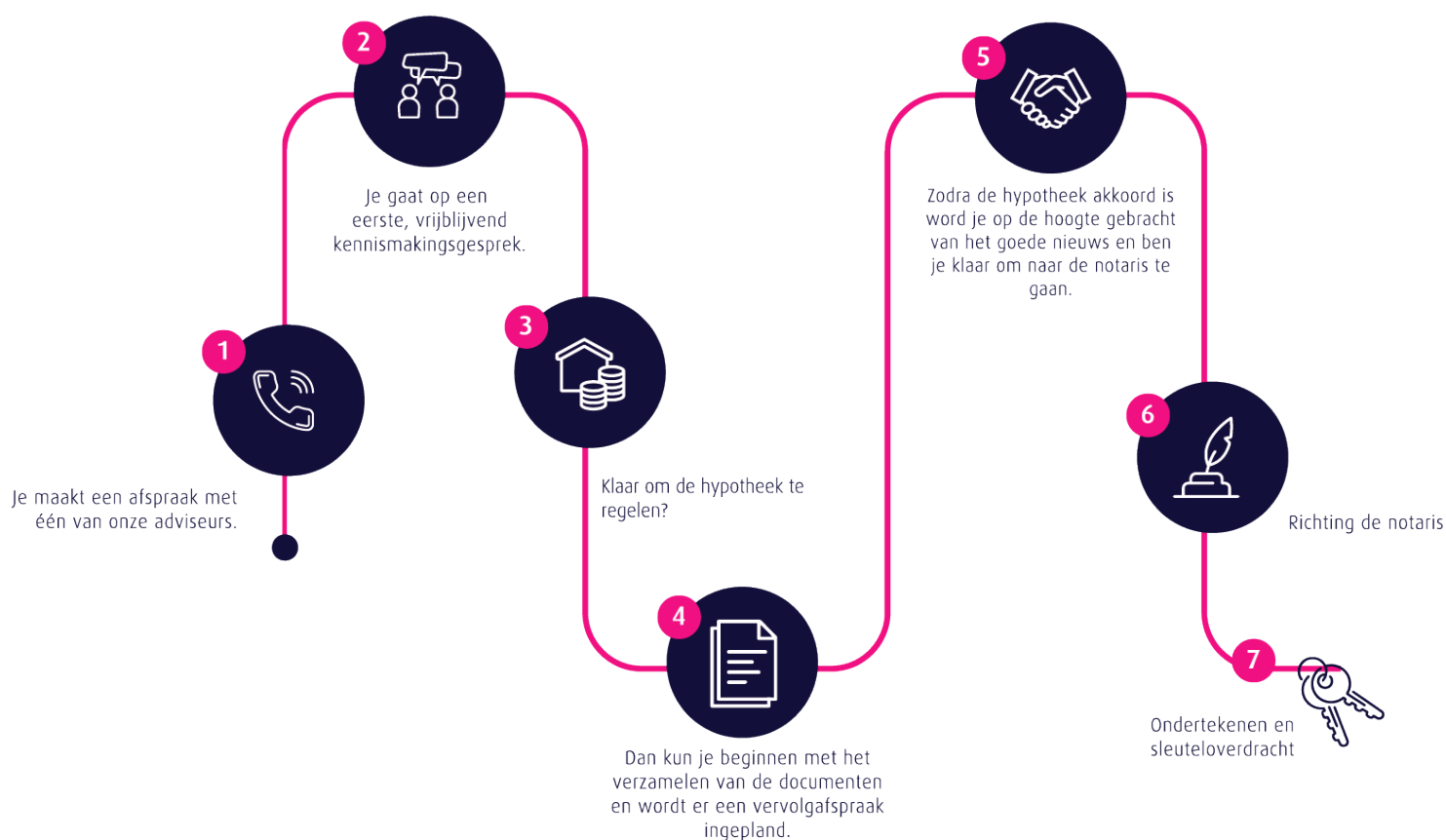
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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 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