

ONTDEK

HET VERZET 1 A in **AALTEN**



Nette twee-onder-één-
kapwoning met veel
mogelijkheden

Met eigen oprit, carport en
zwembad in de tuin!

Vraagprijs
€ 449.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 15** Buiten
- 18** Plattegronden
- 30** Kadastrale kaart
- 31** Meetrapport
- 32** Energielabel
- 33** Over Aalten
- 34** Over Ons
- 35** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 449.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

135 m²

BOUWJAAR

1983

PERCELOPPERVLAKE

455 m²

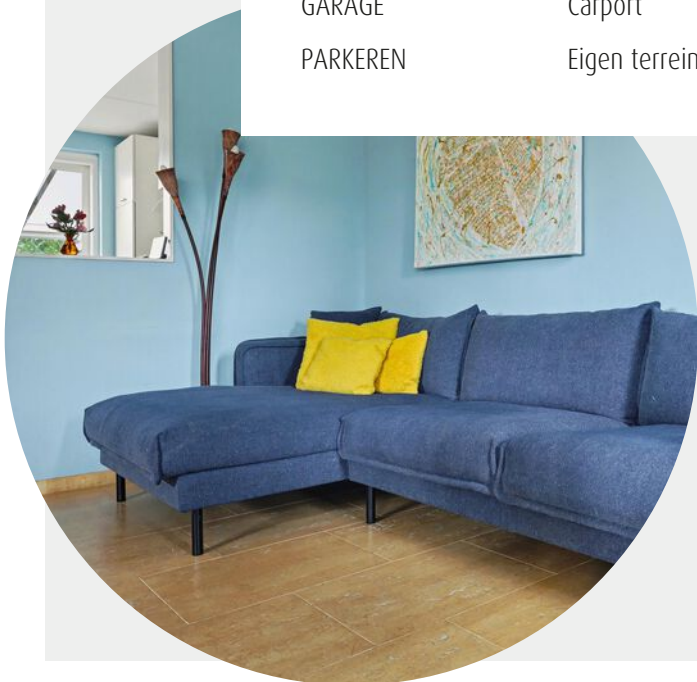
INHOUD

544 m³

SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning, twee-onder-één-kapwoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	7, waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL	C (oud label)
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING	C.v.-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming, houtkachel
WARM WATER	C.v.-ketel (Nefit, 2020)

GARAGE	Carport
PARKEREN	Eigen terrein en openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- 12 zonnepanelen
- HR-ketel uit 2020
- Voorzien van serre, eigen oprit en carport
- Zwembad in de tuin
- De 12 zonnepanelen uit 2017 en de HR-ketel uit 2020 zijn nog niet verwerkt in het energielabel

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

Op het Verzet 1-A in Aalten staat een nette twee-onder-één-kap-woning met veel mogelijkheden én een uitstekende basis. Deze woning, gebouwd in 1983, ligt aan de rand van de bebouwde kom in een kindvriendelijke buurt, perfect voor iemand die op zoek is naar een rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een energielabel C, heeft een extra kamer op de begane grond en beschikt over een heerlijke serre. Met een carport en parkeergelegenheid op eigen terrein, een berging/bijkeuken en drie slaapkamers op de verdieping, is er genoeg plek voor het hele gezin. De zolder biedt bovendien de mogelijkheid voor een extra slaapkamer, waardoor de woning perfect kan meegroeien wanneer er meer behoefte is naar meer woonoppervlak.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de entree aan de linkerkzijde word je verwelkomd in de hal met de trapopgang, het moderne gastentoilet en de meterkast. De woonkamer aan de voorzijde valt direct op door het overvloedige daglicht dat naar binnenstroomt. De woonkamer kijkt vrij uit over het tegenovergelegen groen. De houtkachel zorgt voor een aangename warmte en sfeer.







De halfopen, moderne keuken (2020) biedt ruimte aan diverse inbouwapparaten. Tevens is hier nog ruimte voor een kleine tafel. Vanuit de keuken heb je toegang tot de serre die in 2020 is aangebouwd.





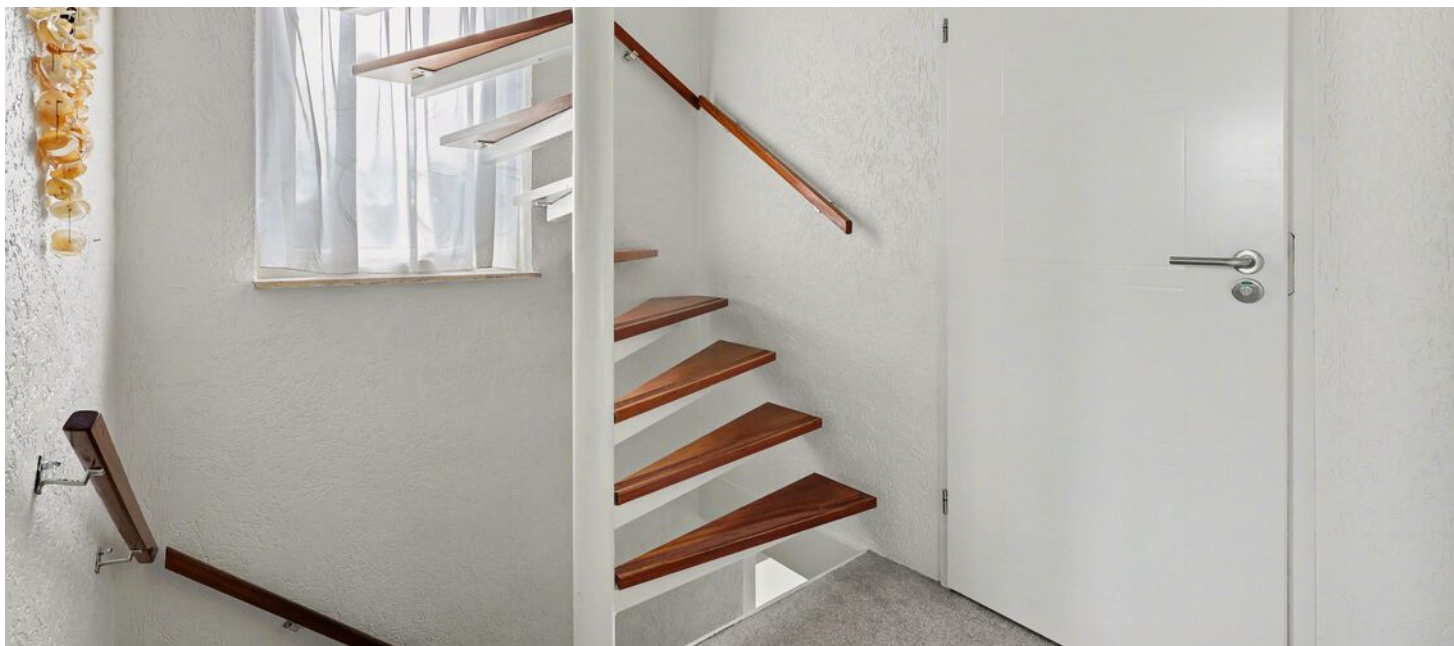
De serre is tevens verbonden met een extra multifunctionele kamer (slaapkamer, praktijk, salon of kantoor). De serre is voorzien van vloerverwarming waardoor deze het gehele jaar door is te gebruiken.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een badkamer en drie goed bemeten slaapkamers waarvan er 1 is uitgerust met een wastafel. De vaste trap naar de zolderverdieping maakt de verdiepingen compleet en gemakkelijk toegankelijk.

De zolderverdieping biedt een zee aan mogelijkheden met zijn vrije indeling. Of je nu kiest voor een extra slaapkamer, een thuiswerkplek, of een hobbyruimte, de keuze is aan jou.







De badkamer is praktisch ingedeeld met een toilet, ligbad/douche en een wastafel. De badkamer beschikt tevens over een heerlijke vloerverwarming.





BUITEN

De privacy-biedende tuin op het zuidwesten zorgt voor volop zon. Daarnaast is er een zwembad waar je zo in kunt plonsen. Naast het huis vind je de fietsenberging en de carport voor je auto of kleine caravan. Ideaal om deze overdekt te kunnen stallen.





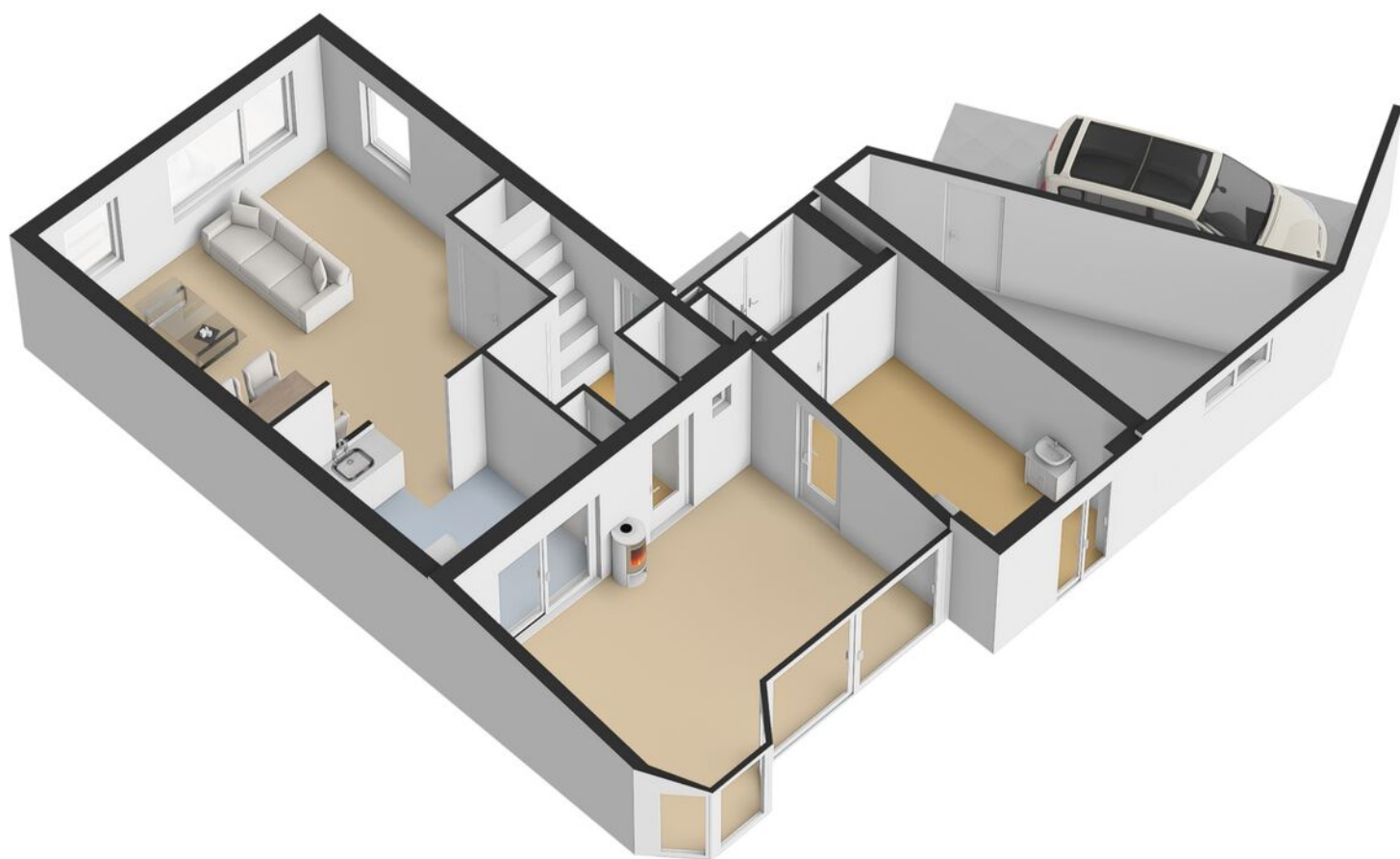


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



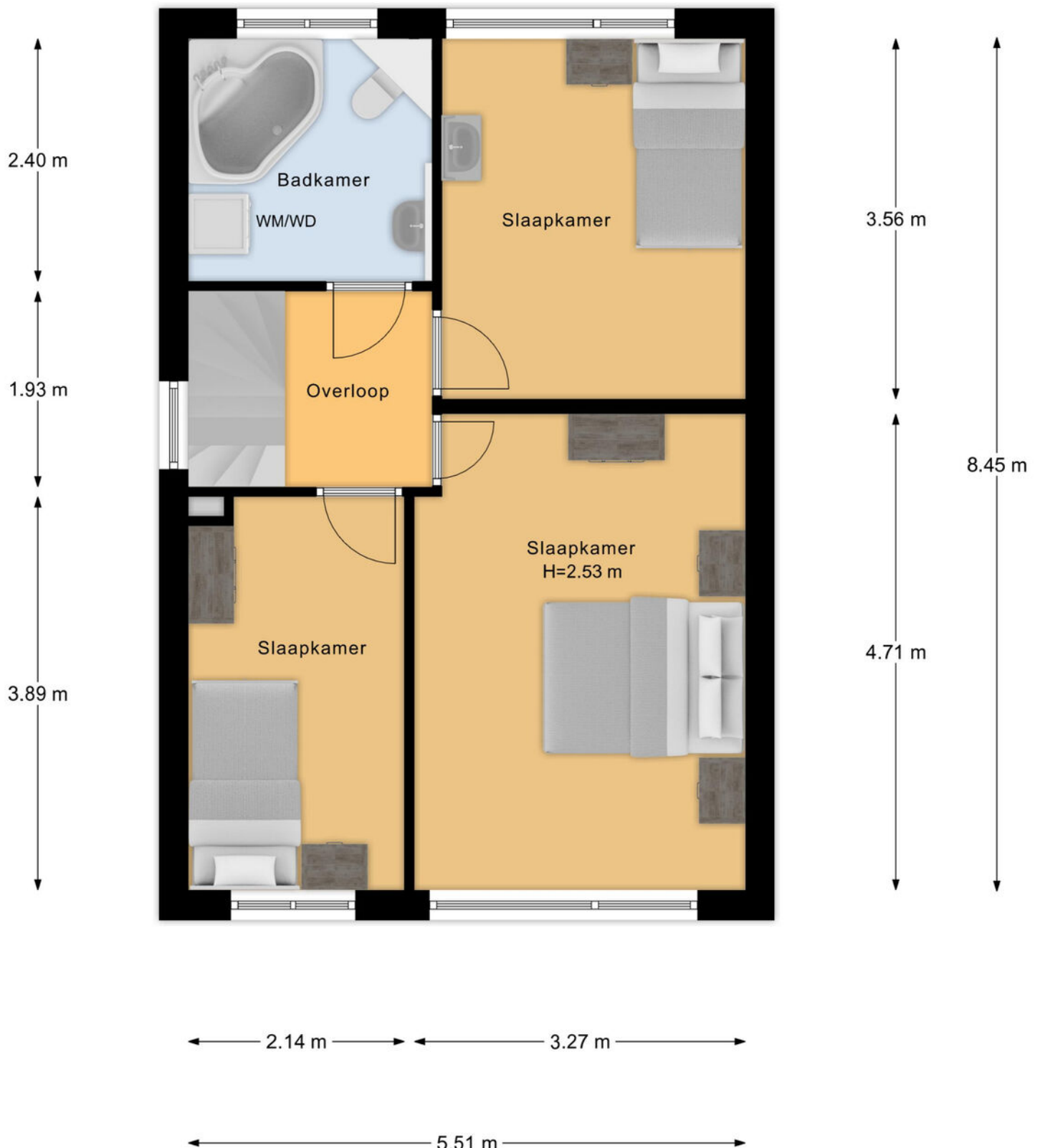
PLATTEGROND



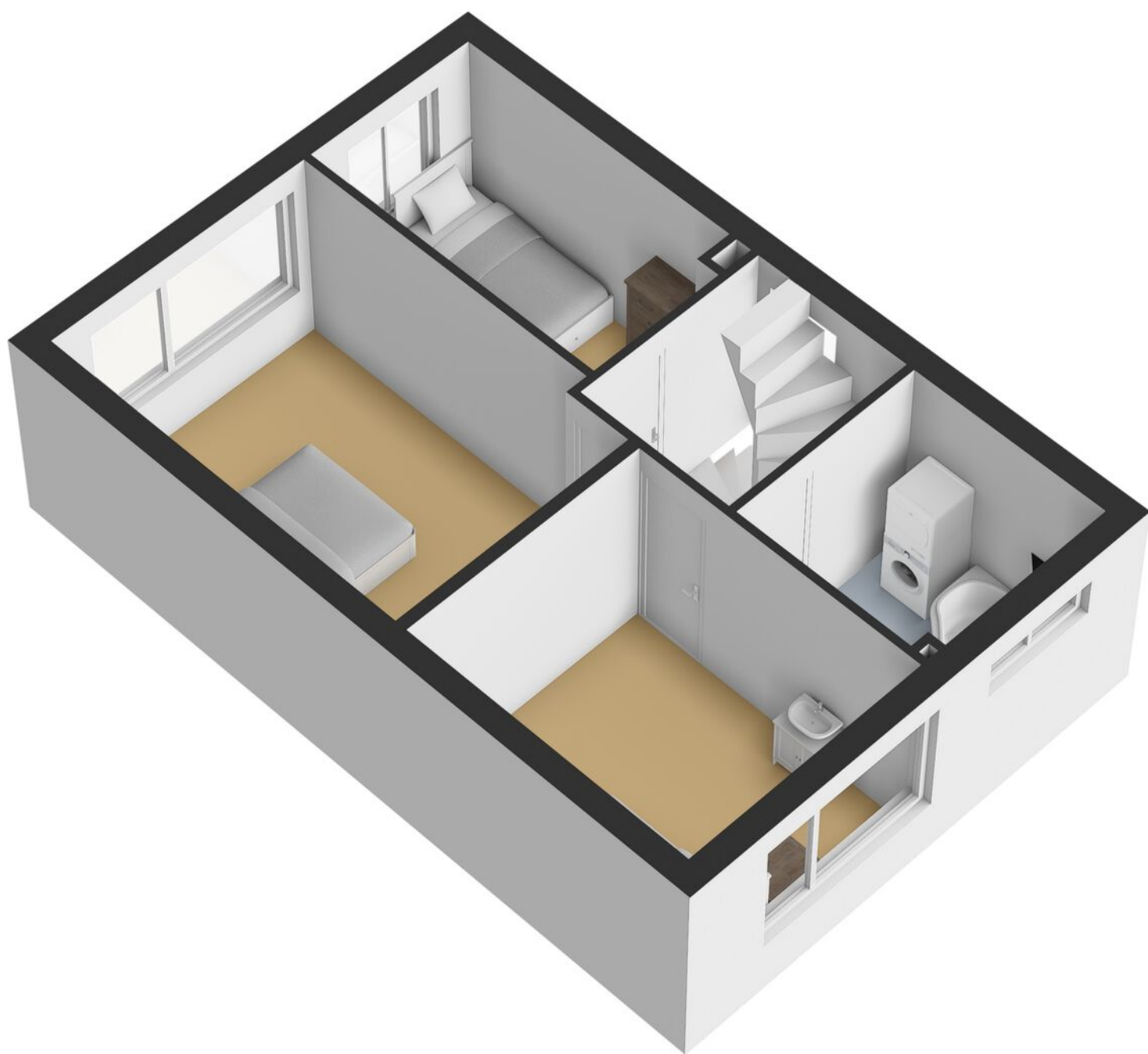
PLATTEGROND



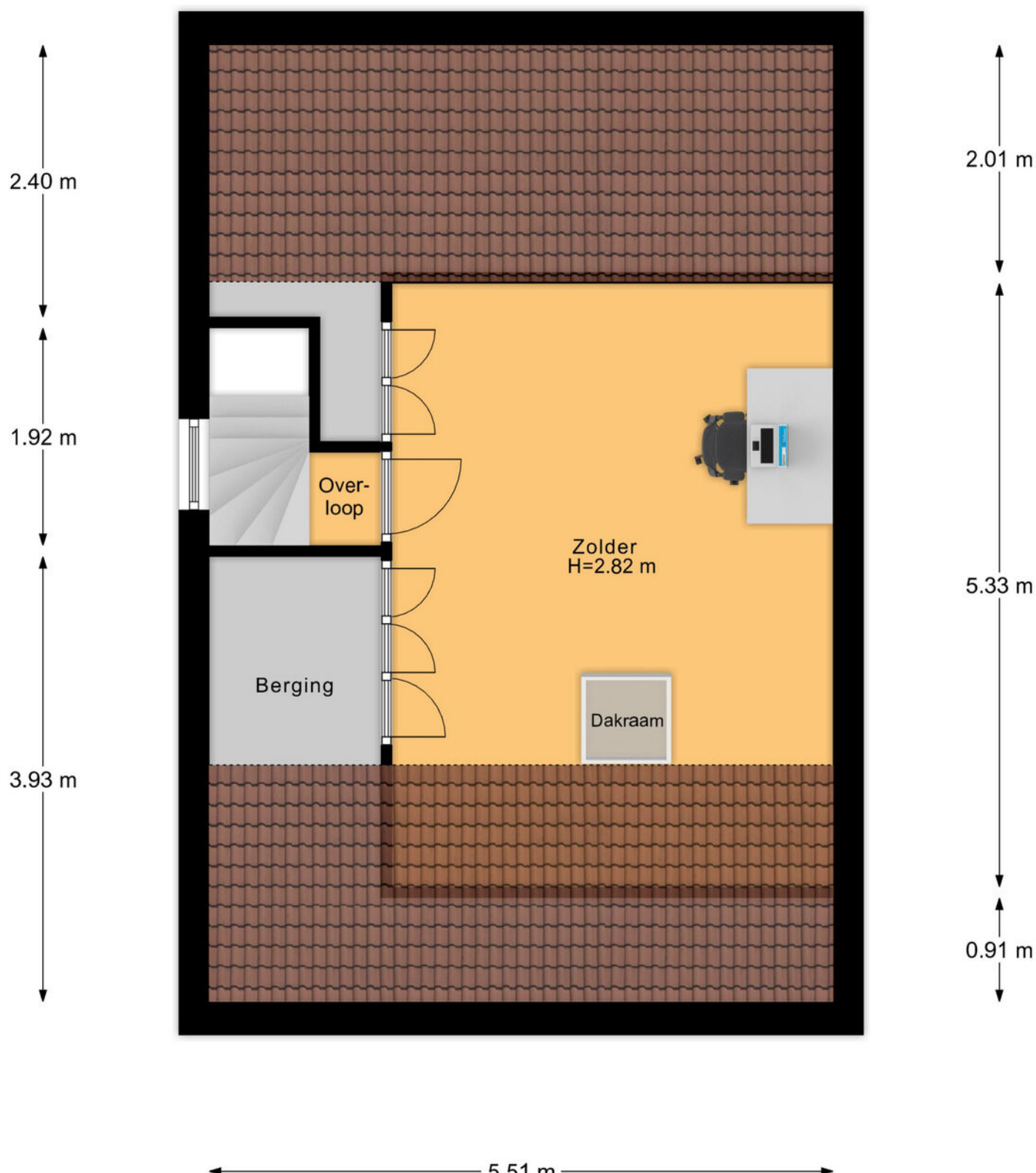
PLATTEGROND



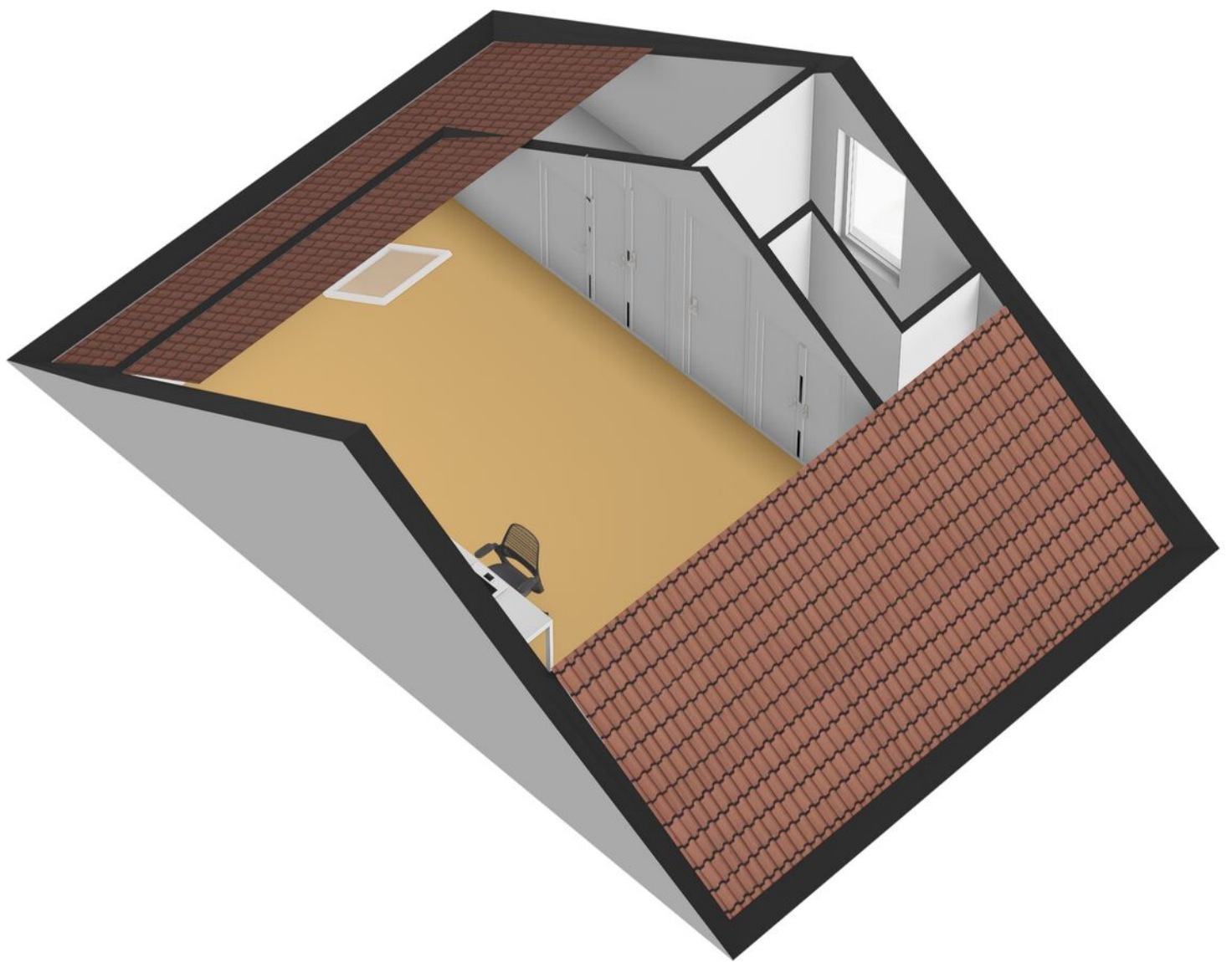
PLATTEGROND



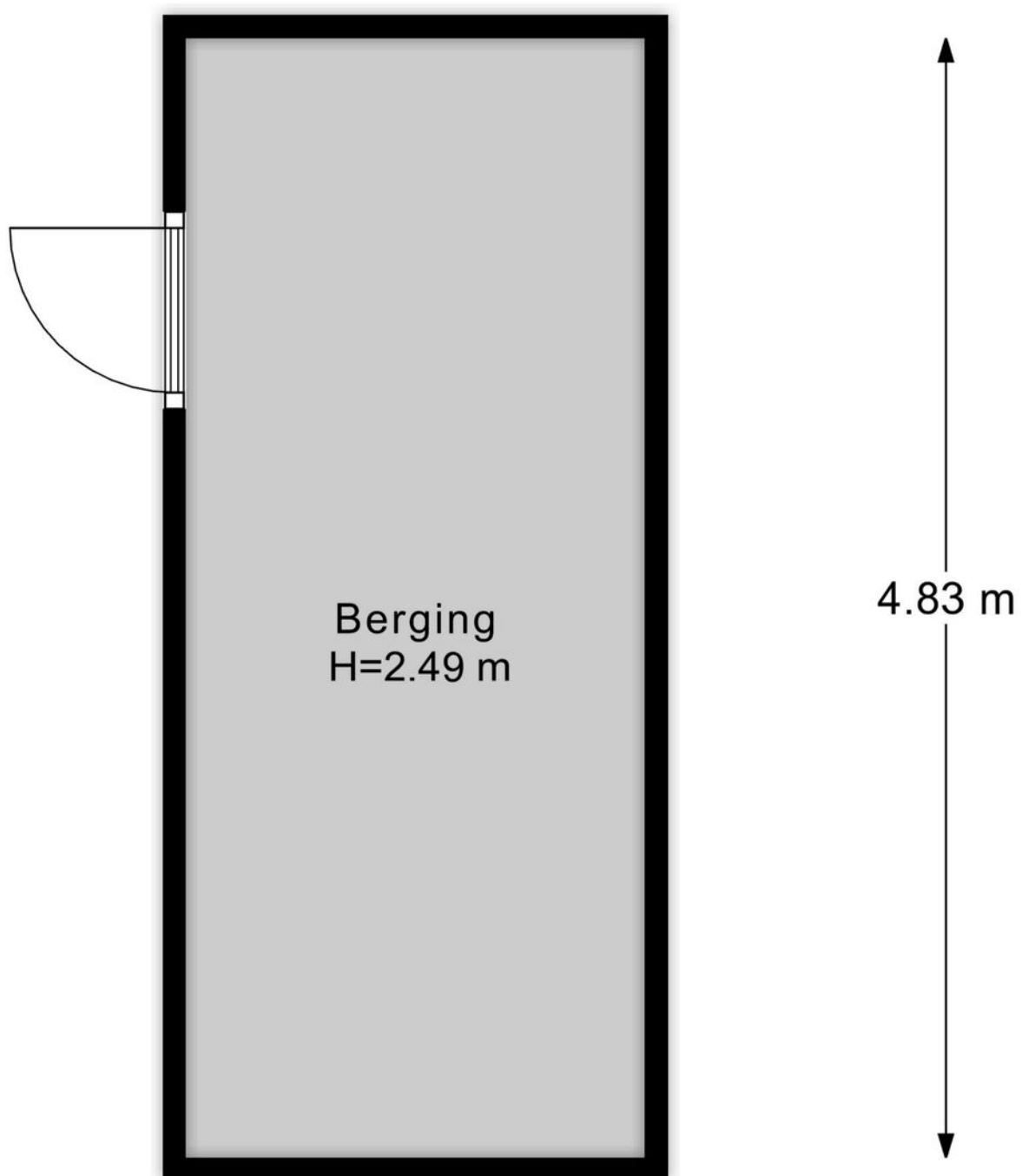
PLATTEGROND



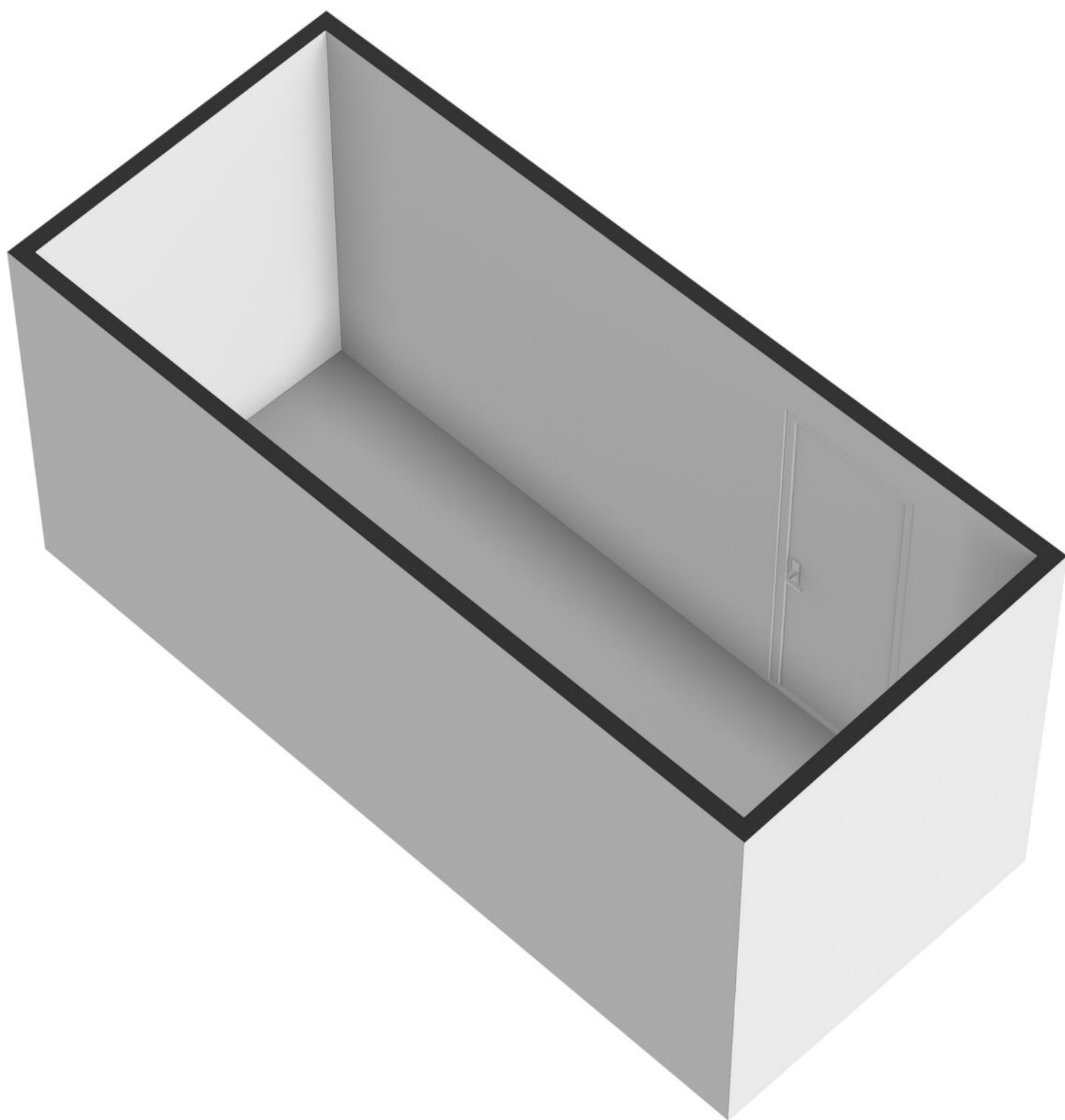
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

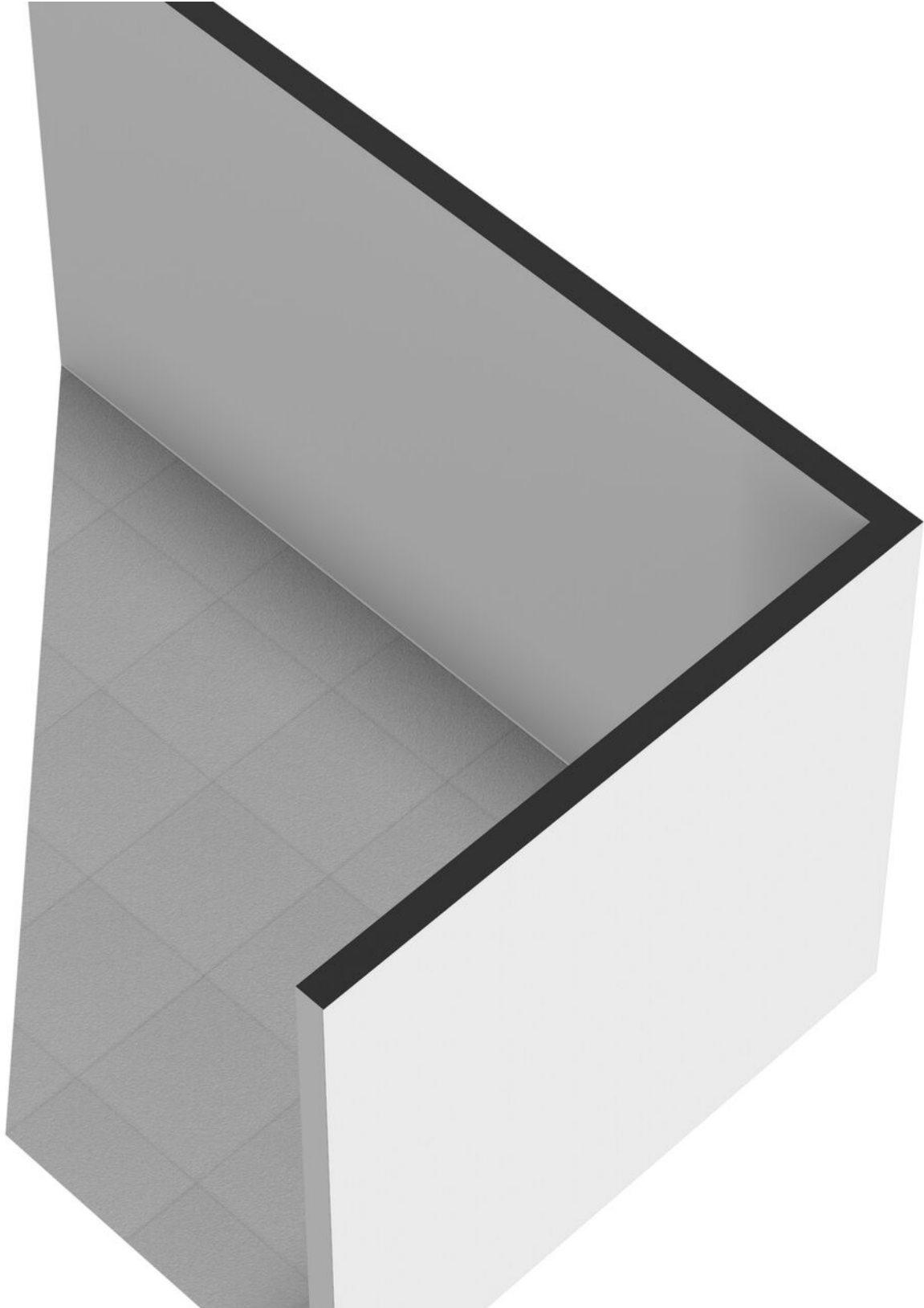


PLATTEGROND

3.33 m



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Verzet 1a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Aalten
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5168
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026 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

Meetrappor

Het Verzet 1 A, 7121 XA AALTEN

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	65.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	103.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	38.2	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21.5	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	45.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	45.8	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	23.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	23.5	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	9.6	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	135	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	38	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	10	M ²
Bruto inhoud woning	544	M ³

Opmerking

De serre heeft een constructieve vloer echter het binnenklimaat kan niet goed gereguleerd worden. De serre is gerekend als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

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



ENERGIELABEL



Rijksoverheid

Energie label woning

Het Verzet 1 A

7121XA Aalten

BAG-ID: 0197010000005599

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 570402712
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	1983 t/m 1987
Woonoppervlakte	>140 m²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd voor 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
(Extra) isolatie van uw dak	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater	

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 Erwin van Iwaarden
Examennummer 52363
KvK nummer 51442647

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.

OVER AALTEN



Geschiedenis geschreven

Aalten is een esdorp en de grootste plaats van de gelijknamige gemeente in het oosten van Gelderland, tegen de Duitse grens. Het heeft als gemeente een rijke geschiedenis. Er zijn 3 verschillende musea die vertellen over de geschiedenis van het dorp dat circa 17.000 inwoners telt.

Het centrum van Aalten is opvallend heuvelachtig. De historische markt is een beschermd dorpsgezicht en staat vol met gezellige terrassen. Aalten heeft vele winkels, goede restaurants en fijne koffietentjes. Bovendien kent Aalten vele 'gängeskes'; smalle, verscholen paadjes die al eeuwenlang straten tussen de gebouwen door met elkaar verbinden.

Beschermd
dorpsgezicht



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

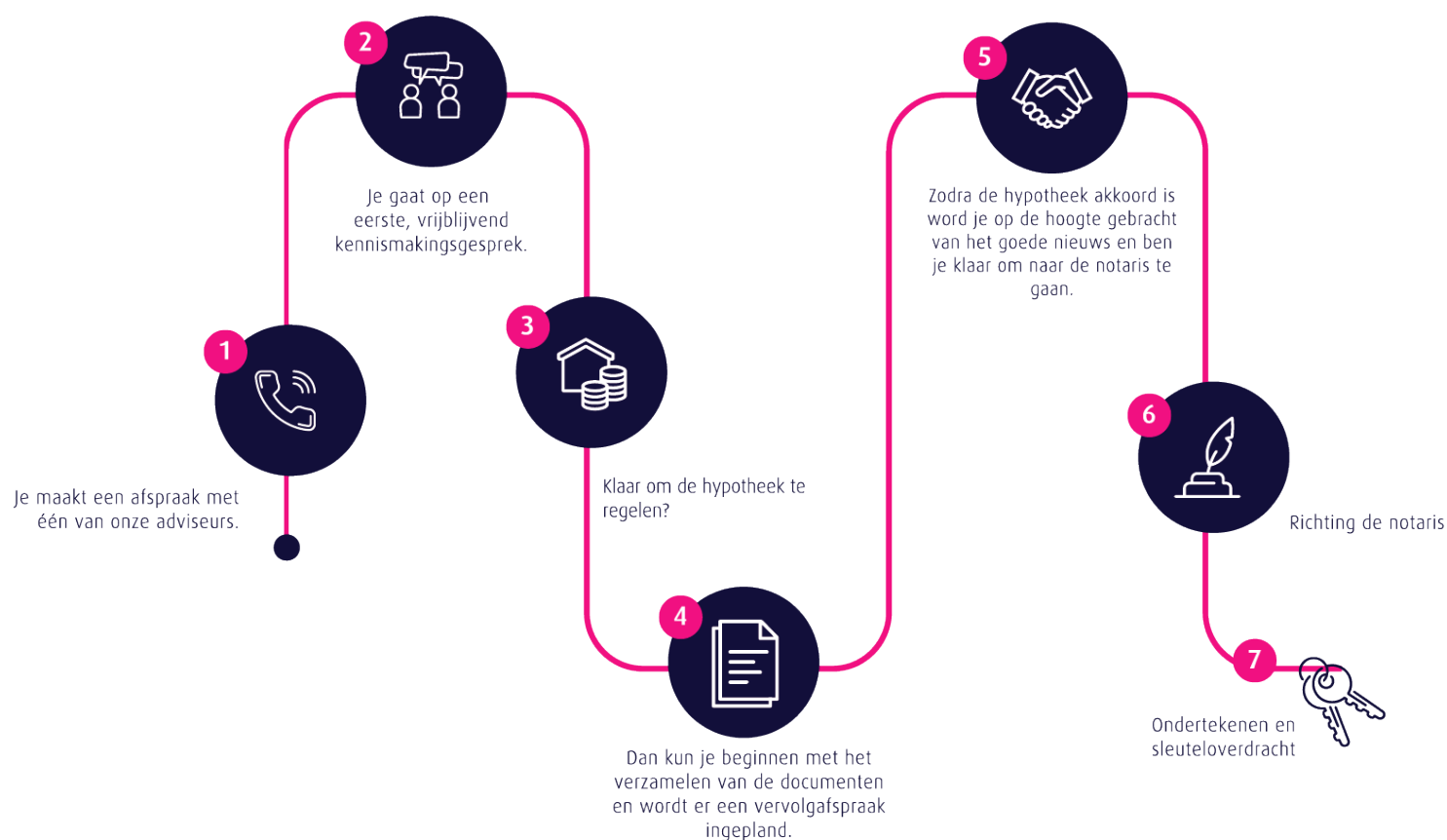
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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