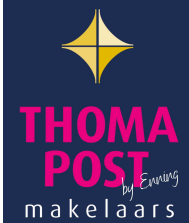


ONTDEK

HUININKMAATSTRAAT 34 in **WINTERSWIJK**



Karakteristieke jaren '30
hoekwoning

Sfeervol woonhuis met grote
achtertuin op het zuiden

Vraagprijs
€ 279.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 279.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

105 m²

BOUWJAAR

1929

PERCELOPPERVLAKE

231 m²

INHOUD

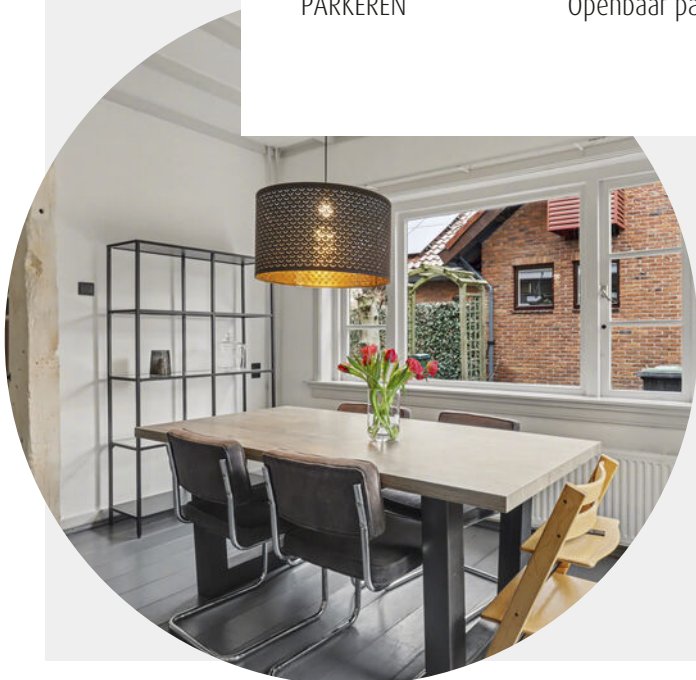
371 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning, hoekwoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5, waarvan 2 slaapkamers (3e mogelijk)
ENERGIELABEL	F
ISOLATIE	dakisolatie, dubbel glas
VERWARMING	C.v.-ketel (Vaillant VHR) (2012-indicatief)
WARM WATER	Via c.v.-ketel
PARKEREN	Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Granitovloer
- Paneeldeuren
- Woon- en eetkamer
- Grote achtertuin op het zuiden



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

Deze leuke, karakteristieke jaren '30 hoekwoning met onder meer een grote achtertuin op het zuiden is beslist de moeite van het bekijken waard. Met onder andere een gezellige woonkamer, twee slaapkamers op de eerste verdieping en de mogelijkheid van een extra kamer op de zolder is dit huis bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld een jong gezin. Wil je wonen op deze mooie locatie en zie je de potentie van dit karakteristieke huis? Dan is dit huis je unieke kans! Wacht niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Dit sfeervolle huis maakt onderdeel uit van een karakteristiek woningblok en is als eindwoning voorzien van een steile dwarskap met dakkapel. Hierdoor krijgt het huis een eigen karakter. Het huis is gelegen aan een rustige straat met een gevarieerde bebouwing vlakbij het centrum van Winterswijk. Daar vind je tal van voorzieningen zoals winkels, gezellige cafes en restaurants en het station. Met slechts 5 minuten lopen sta je in de winkelpromenade. Het fraaie buitengebied van Winterswijk is tevens op korte afstand te bereiken.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree/hal met de praktische kelderkast betreed je de ruimte tussen de woonkamer en de eetkamer. De woonkamer is aan de voorzijde en is door het raam in de zijgevel lekker licht. In de woonkamer is een gezellige gaskachel die bovendien voor extra warmte kan zorgen.







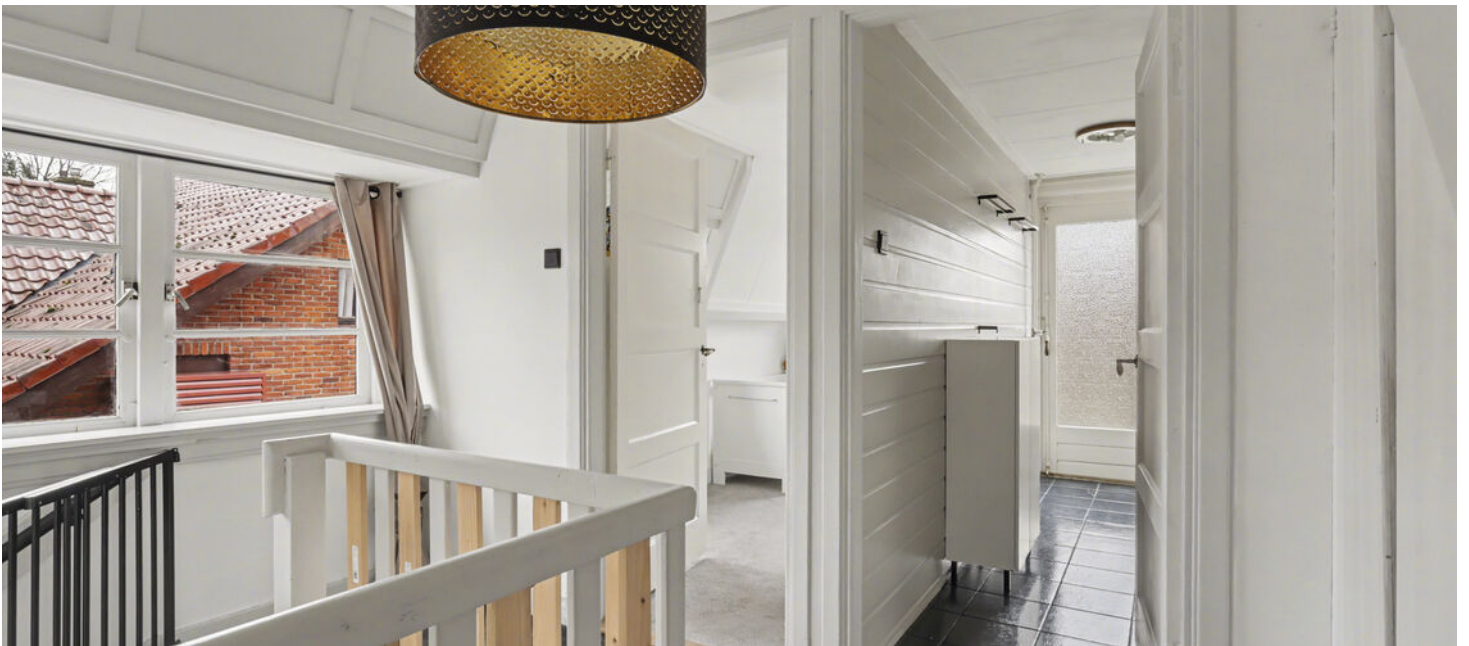
De eetkamer is aan de achterzijde en ook die is lekker licht door de vele ramen. Deze ruimte beschikt bovendien over een deur naar de tuin. De keuken bevindt zich in de aanbouw en heeft een prachtige granito vloer en inbouwkasten. Achter de keuken tref je de ruime bijkeuken aan met ook het gastentoilet. De bijkeuken doet ook dienst als achteringang.



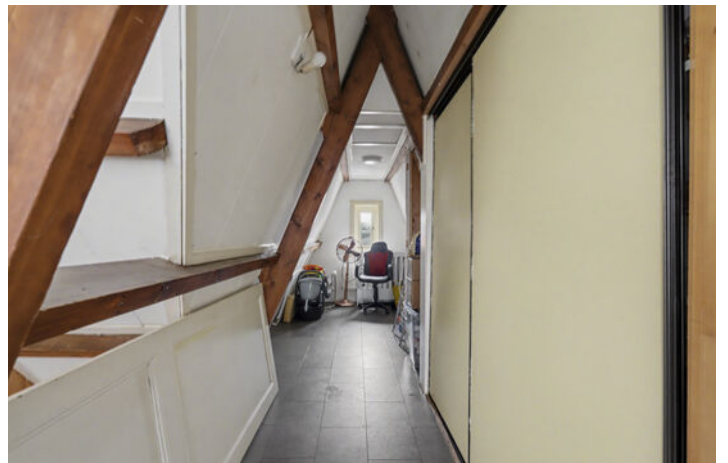
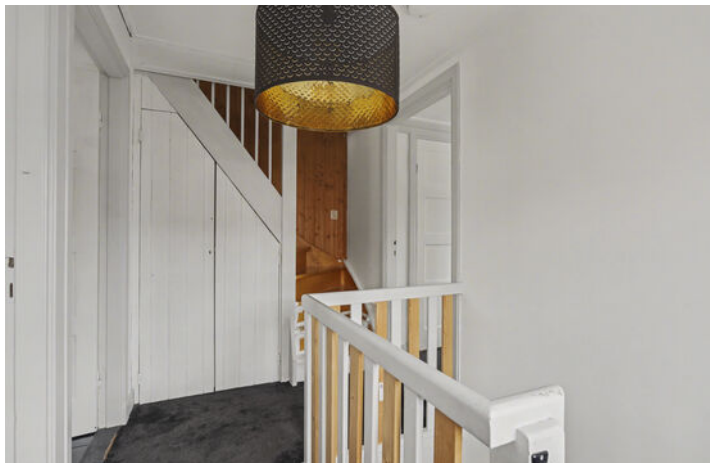


1e VERDIEPING

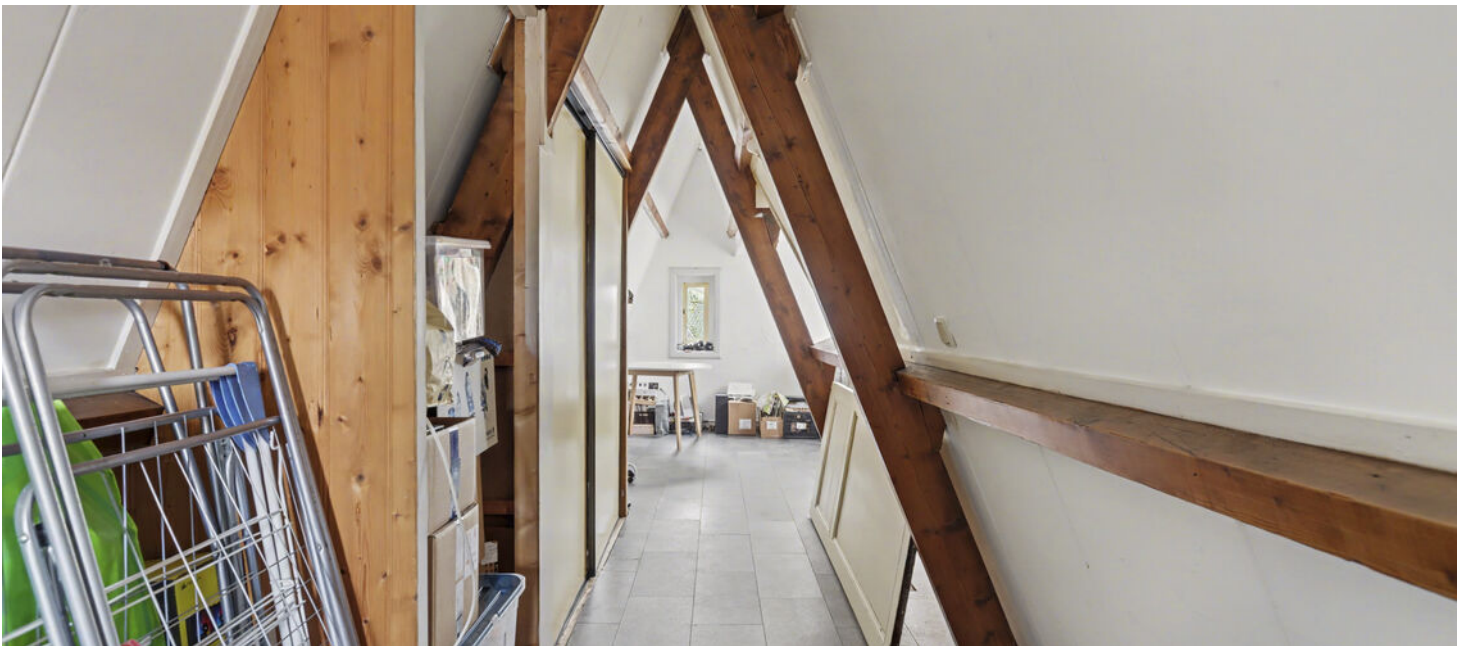
Eerste verdieping: De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een ruime overloop met kast. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet en ook de wasmachine-aansluiting vind je hier. In de badkamer is een deur naar het platte dak.







Met een vaste trap kun je naar de zolderverdieping waar je eventueel naast de bergruimte nog een extra kamer kunt creëren.





Buiten

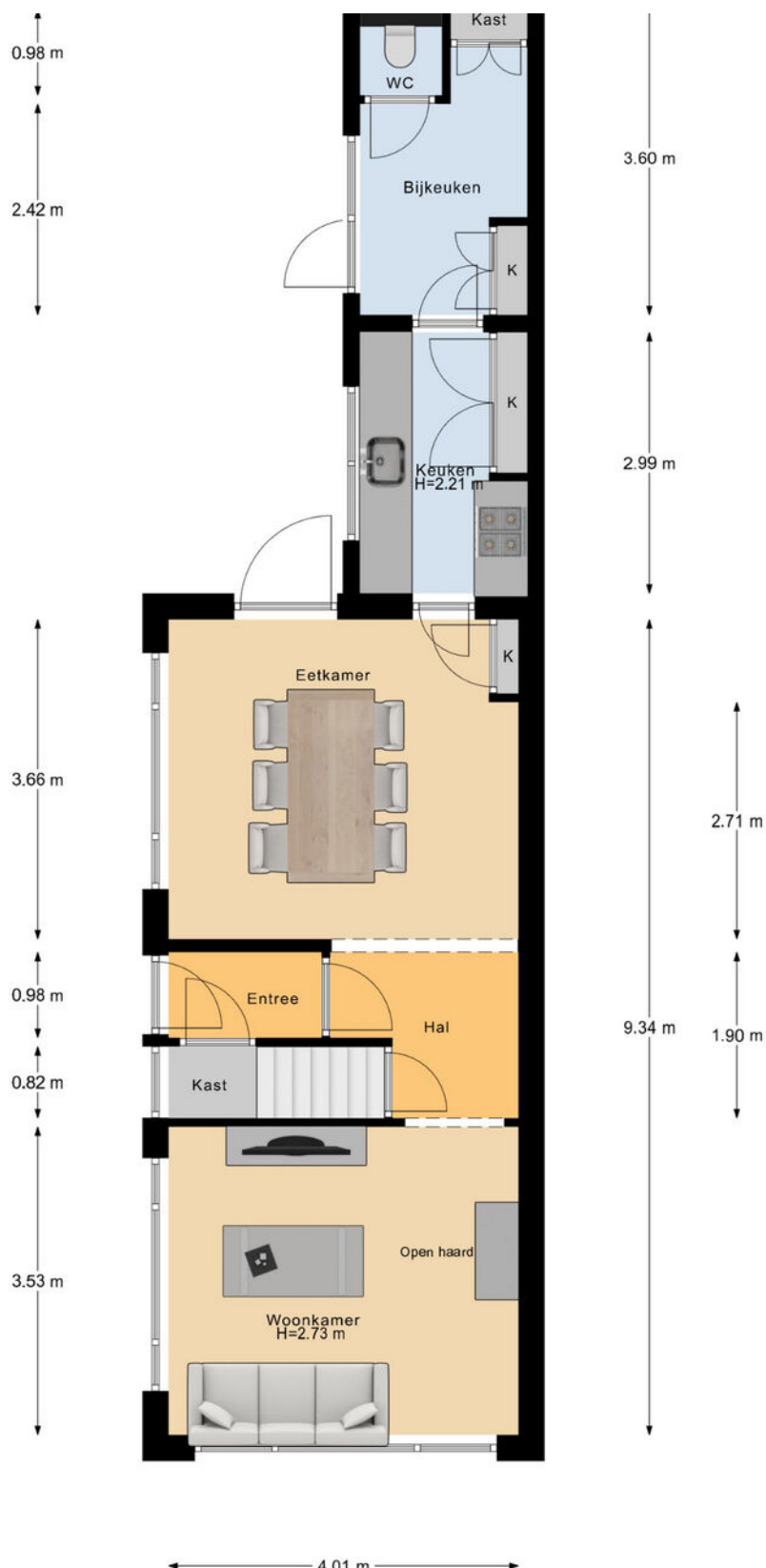
De tuin is omheind met een houten schutting en is ingericht met een terras en speelgazon. De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt daardoor de hele dag zon.

Kom en overtuig jezelf van deze karakteristieke woning die je nog naar eigen inzicht op smaak kunt maken!

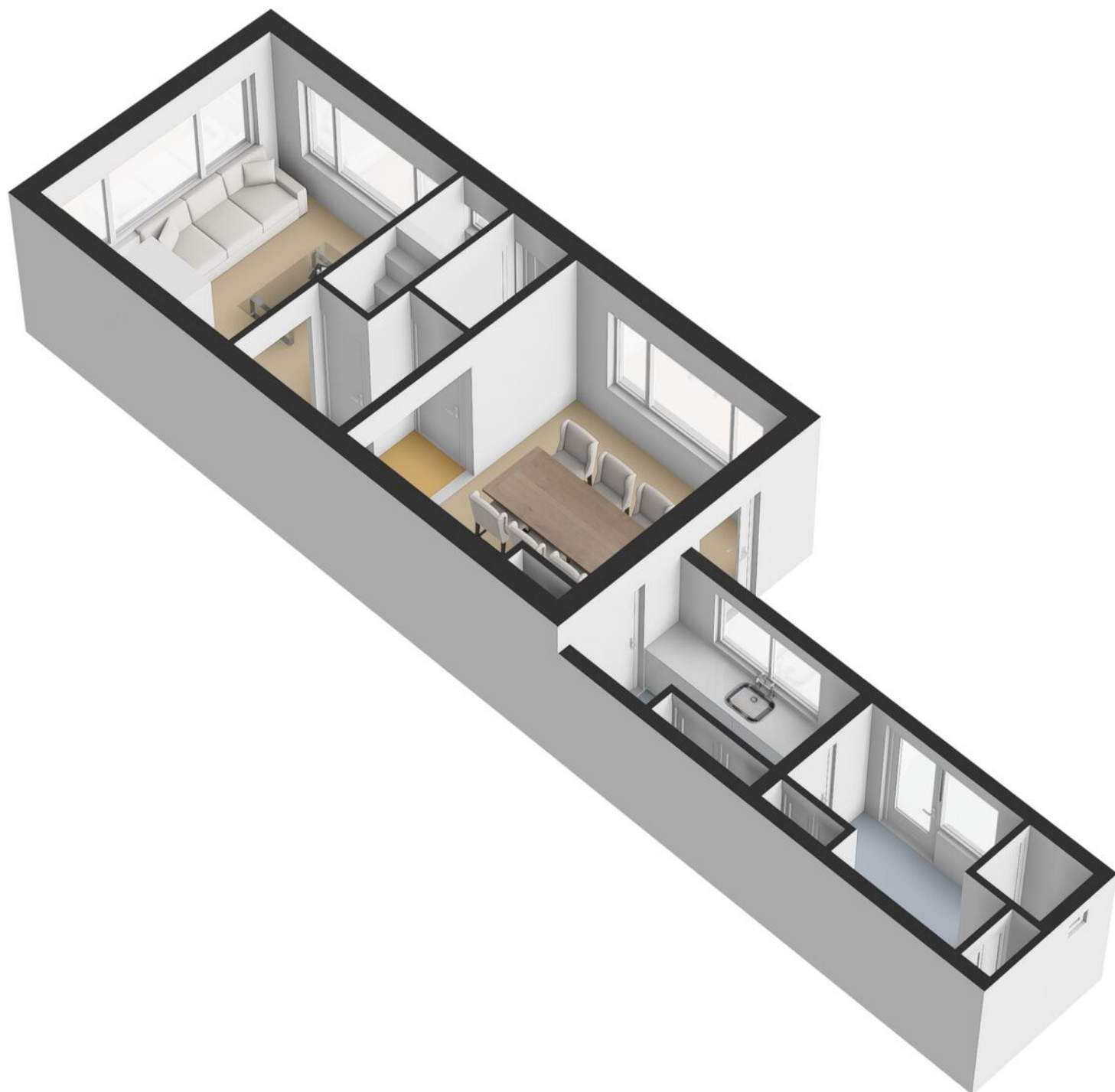




PLATTEGROND



PLATTEGROND



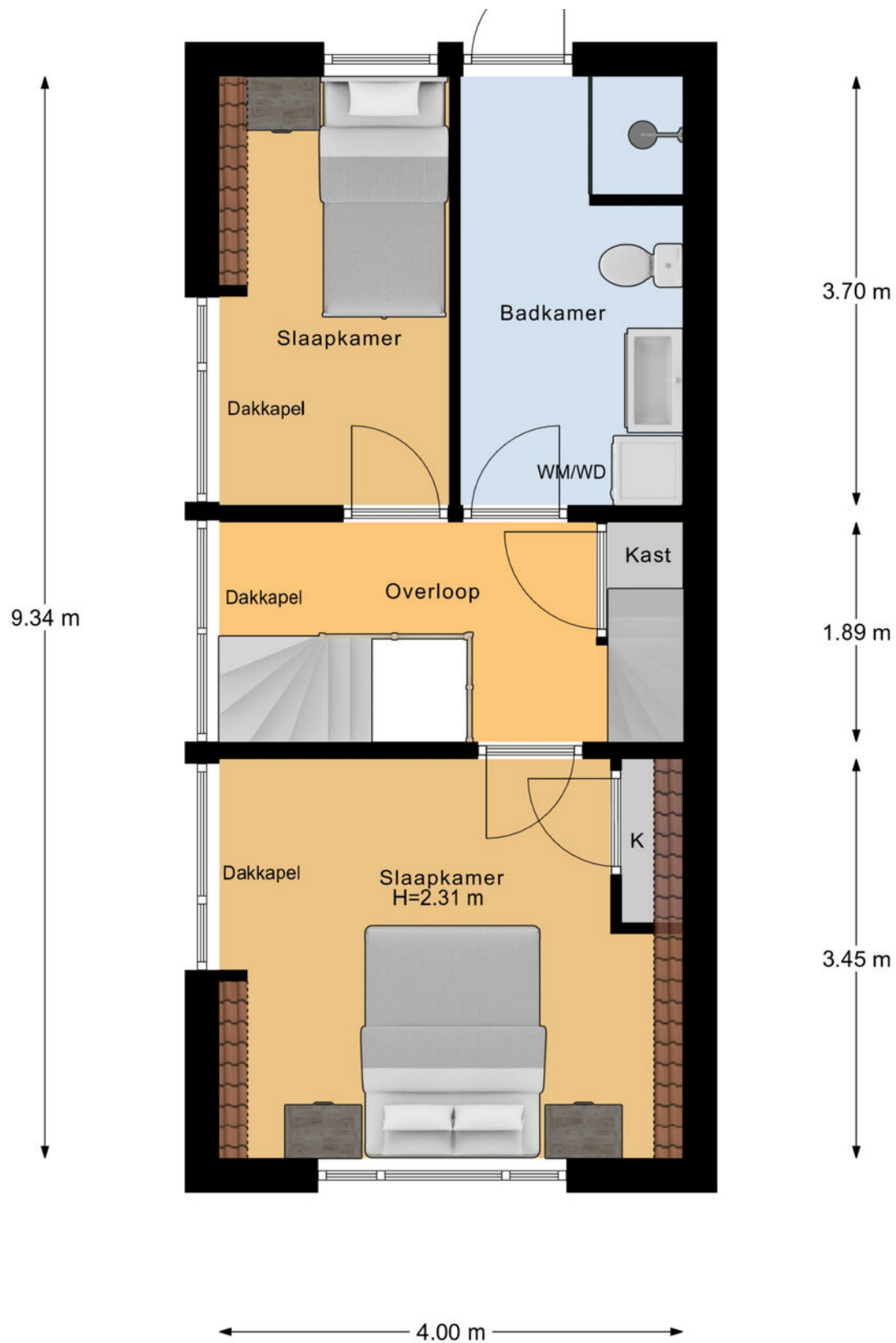
PLATTEGROND



PLATTEGROND



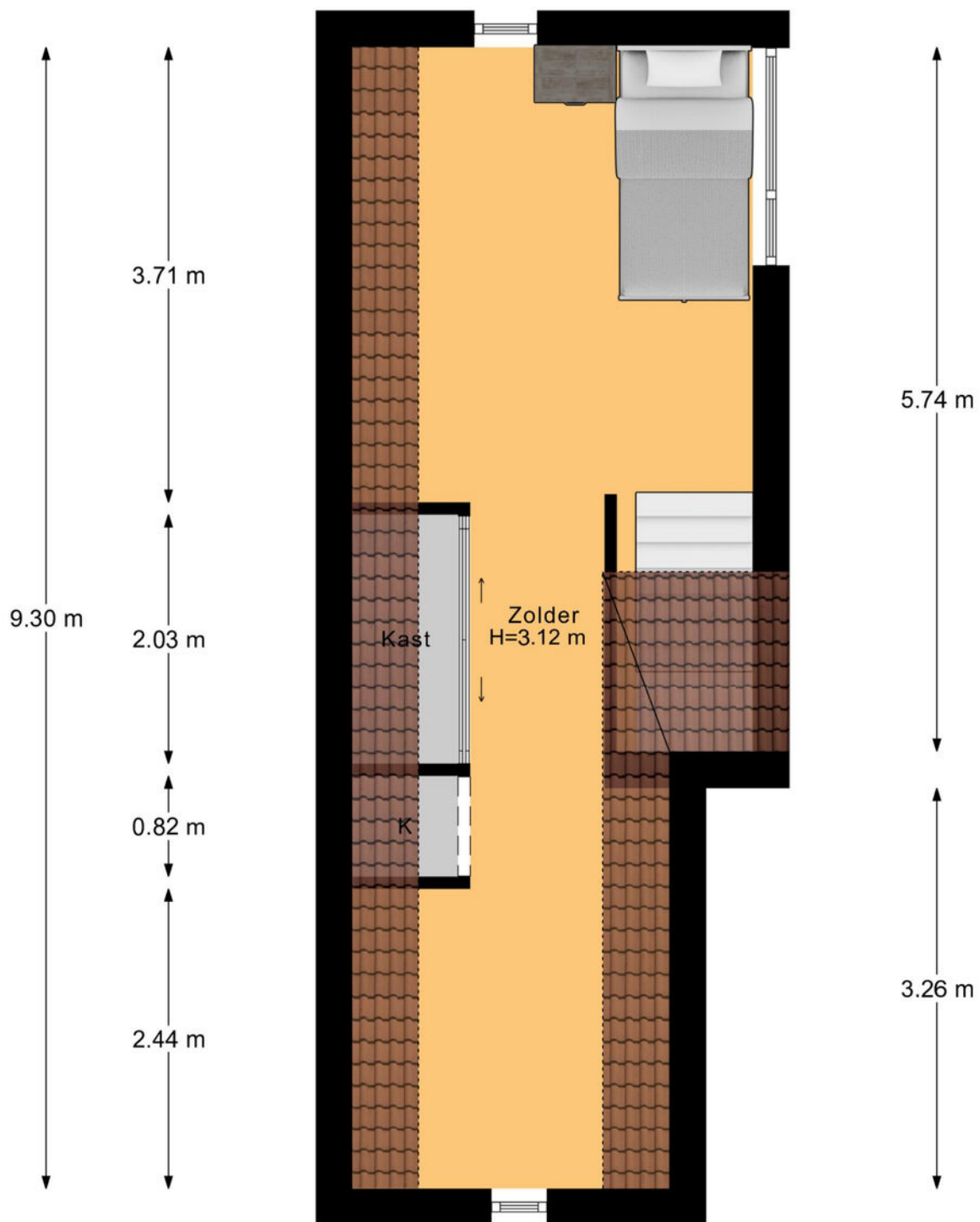
PLATTEGROND



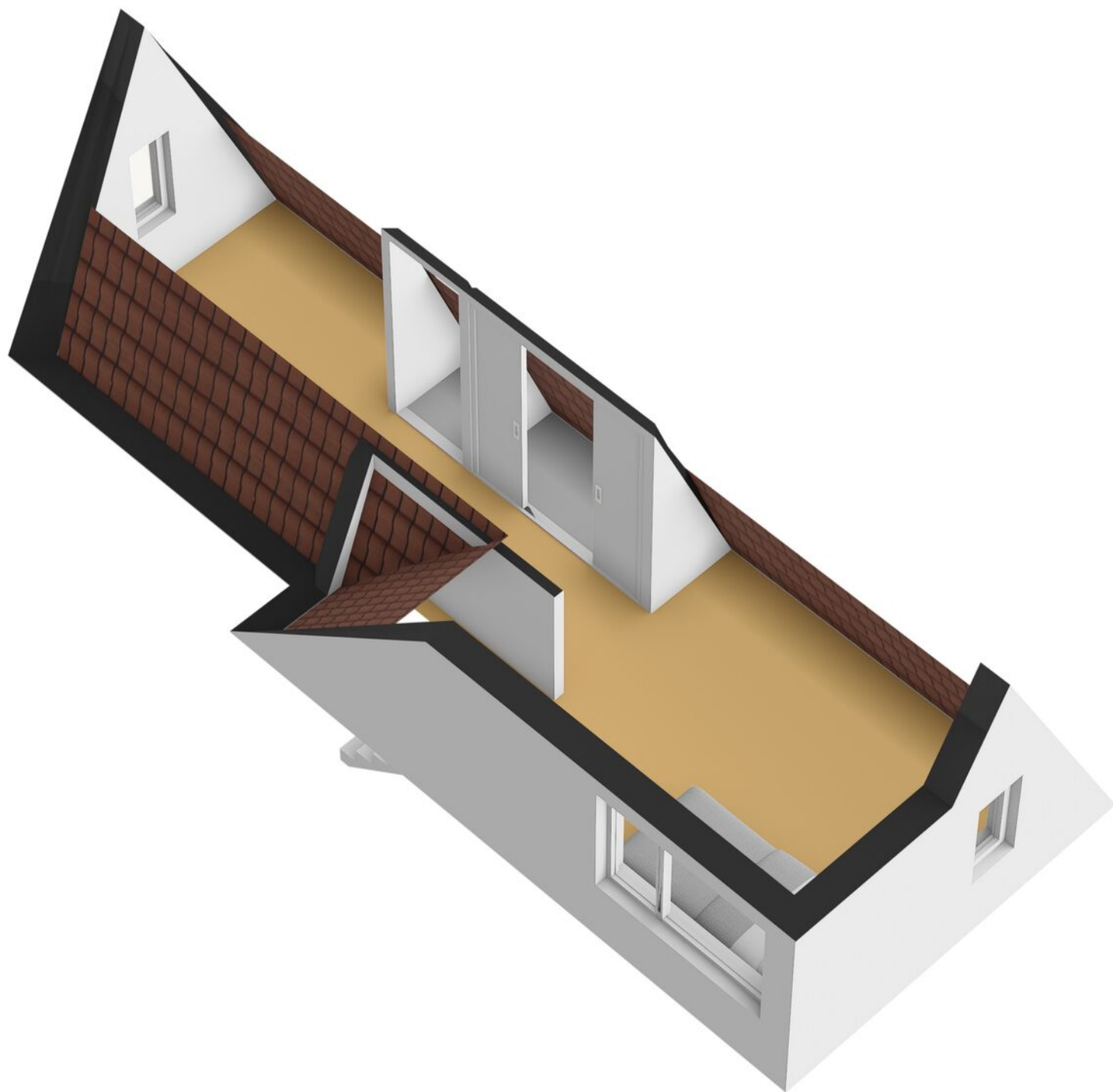
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huininkmaatstraat 34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9018	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		
Voor een versluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025 De bevrader 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

Meetrappor

Huininkmaatstraat 34, 7101 HZ WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	50.9	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	50.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe berg ruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	35.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	35.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe berg ruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	19.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	19.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe berg ruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	105	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe berg ruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	371	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 28-01-2026



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
487056073

Datum registratie
08-03-2021

Geldig tot
02-03-2031

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

F



Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	ja
8 Warm water	Combiketel	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie met raampjes en roosters	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Gemiddeld tot hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Huininkmaatstraat 34
7101-HZ Winterswijk
BAG-ID: 0294016000406442

Detallaanduiding

Bouwjaar 1929
Compactheid 2,33
Vloeroppervlakte 108 m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

Building Label

Examnummer

64011

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKW 21.9500.002/07

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

Soort opname

Basisopname



OVER WINTERSWIJK



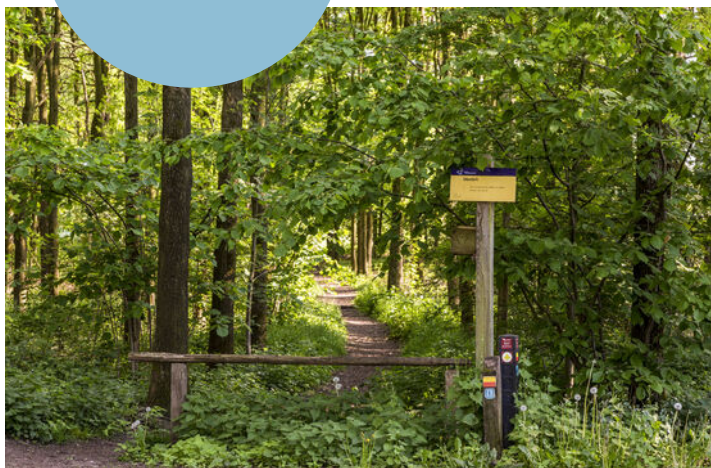
Dorpsgevoel

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

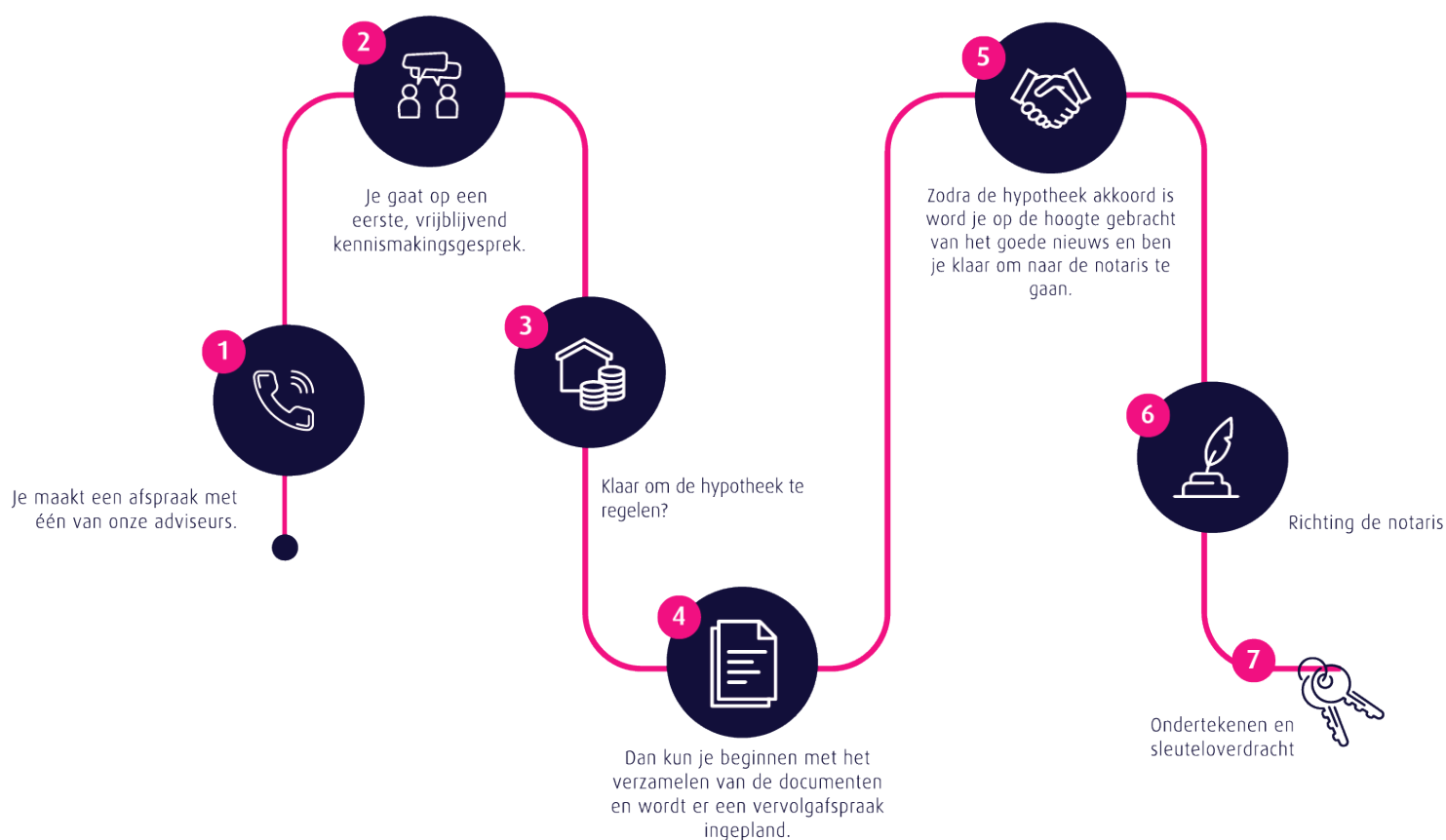
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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