

ONTDEK

FORSYTHIALAAN 23 in **WINTERSWIJK**



In een rustige en fijne buurt
gelegen sfeervolle woning
met vrije achtertuin

Ruim opgezet, licht,
5 slaapkamers, royale
woonkamer, ruime keuken en
moderne badkamer

Vraagprijs
€ 399.500,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 399.500,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

142 m²

BOUWJAAR

1973

PERCELOPPERVLAKE

380 m²

INHOUD

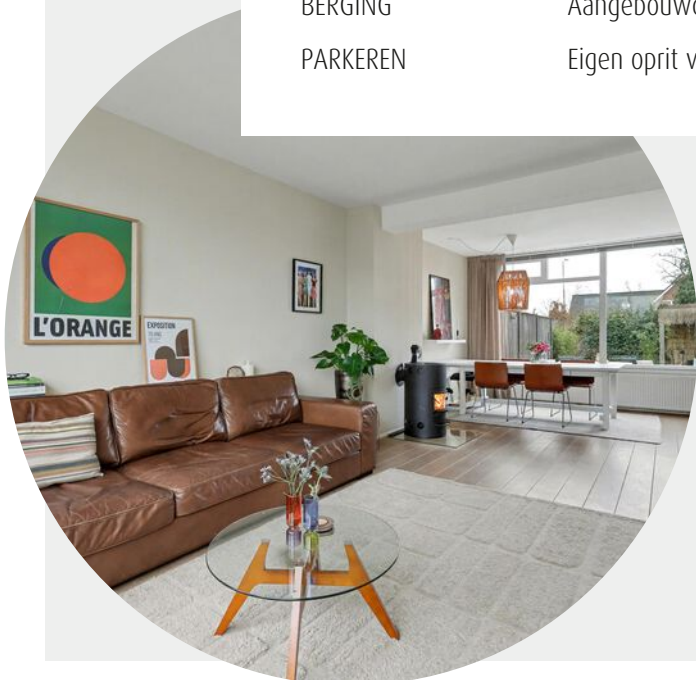
512 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WOONHUIS	2-onder-1-kap woning
WOONLAGEN	3
KAMERS	6, waarvan 5 slaapkamers
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	HR++ beglazing, dakisolatie, spouwisolatie (2022)
VERWARMING	Cv-ketel (Nefit Topline 2010), houtkachel
WARM WATER	Via cv-ketel
BERGING	Aangebouwd steen
PARKEREN	Eigen oprit voor meerdere auto's, openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Kunststof kozijnen met HR++ glas op de verdieping
- Ruim opgezette woning, met bijzonder veel lichtinval
- Strak stucwerk op de begane grond
- Fijne, kindvriendelijke locatie, dichtbij natuur en vele voorzieningen



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

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

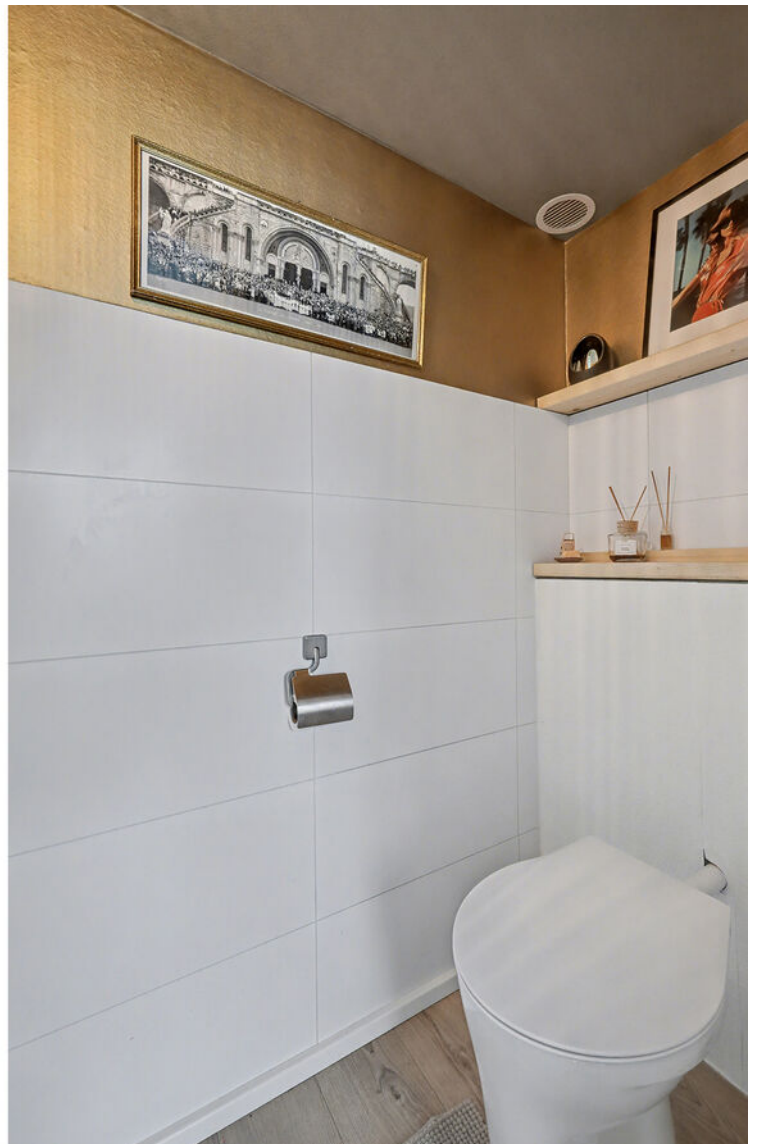
In een rustige en fijne buurt ligt deze sfeervolle woning met een vrije achtertuin! De woning is ruim opgezet, voelt heerlijk licht aan en heeft 5 slaapkamers, een royale woonkamer, een ruime keuken en een moderne badkamer. Verder een garage/berging met veel bergingsruimte en een eigen oprit waar meerdere auto's kunnen staan. Een heerlijk comfortabele gezinswoning met veel mogelijkheden!

De Forsythialaan ligt in een rustige wijk, aan de rand van Winterswijk. De populatie van de buurt is gevarieerd, met ook veel jonge gezinnen. De woning ligt aan de voorzijde aan een niet-doorgaande weg, zodat het altijd rustig is op straat en daarmee kindvriendelijk. Je loopt bovendien zo de achtergelegen natuur in. Het gezellige centrum van Winterswijk ligt maar op zo'n 5-10 minuten fietsen. Alle benodigde voorzieningen zijn verder in de omgeving aanwezig, zoals verschillende scholen en sportverenigingen en op een steenworp afstand is momenteel een nieuwe supermarkt in aanbouw. Via de nabijgelegen N319 ben je zo de Duitse grens over of in grotere steden als Doetinchem, Arnhem en Enschede.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Je betreedt de woning via een ruime hal, hier vind je de meterkast, een separate toiletruimte en de trap naar boven.



De royale woonkamer is licht door een grote raampartij aan de voor- en achterzijde. Er ligt een stijlvolle eikenhouten parketvloer in de hal en de woonkamer. In het midden van de ruimte staat een houtkachel voor een aangename warmte en extra sfeer. De woonkamer loopt door in de eetkamer, waar plek genoeg is voor een grote eettafel.





De dichte keuken in de uitbouw is compleet uitgerust met alle benodigde voorzieningen, zoals een magnetron, oven, keramische kookplaat en afwasmachine.

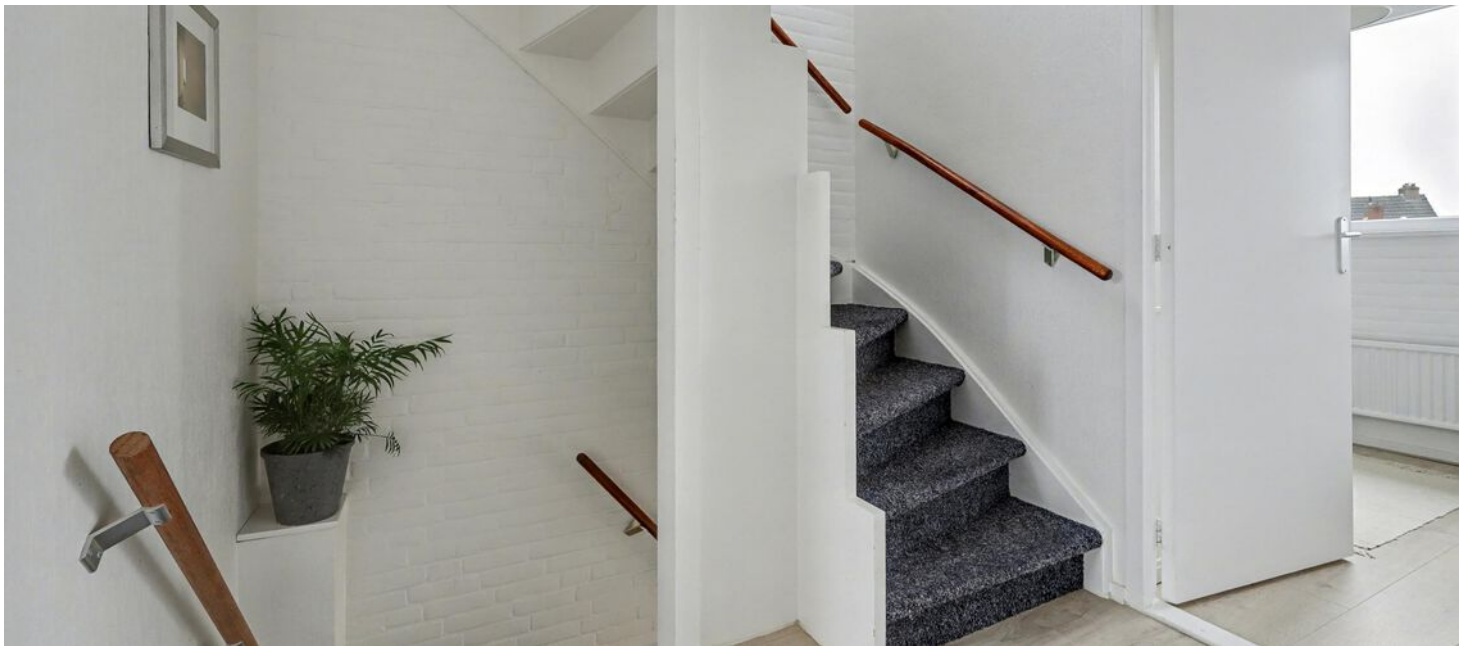
De garage/berging geeft extra veel bergingsruimte, hier zijn de aansluitingen voor witgoed aanwezig.



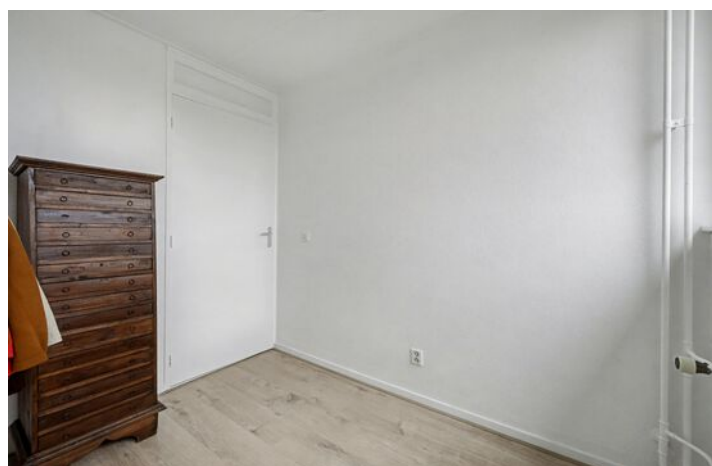


1e VERDIEPING

Via de overloop heb je toegang tot vier slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers hebben allemaal veel lichtinval door de grote raampartijen. De badkamer is voorzien van grote wand- en vloertegels, een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel en is dus helemaal up-to-date.







Op de zolderverdieping vind je de vijfde slaapkamer, met twee dakramen aan weerszijden. Op de voorzolder is de nodige bergruimte en tref je de cv-ketel aan.



BUITEN

De voortuin heeft een sfeervol aanzicht met begroeiing van struiken, planten, bloemen en bomen. De riante en privacybiedende achtertuin bestaat grotendeels uit gras en heeft een terras waar het heerlijk zitten is.





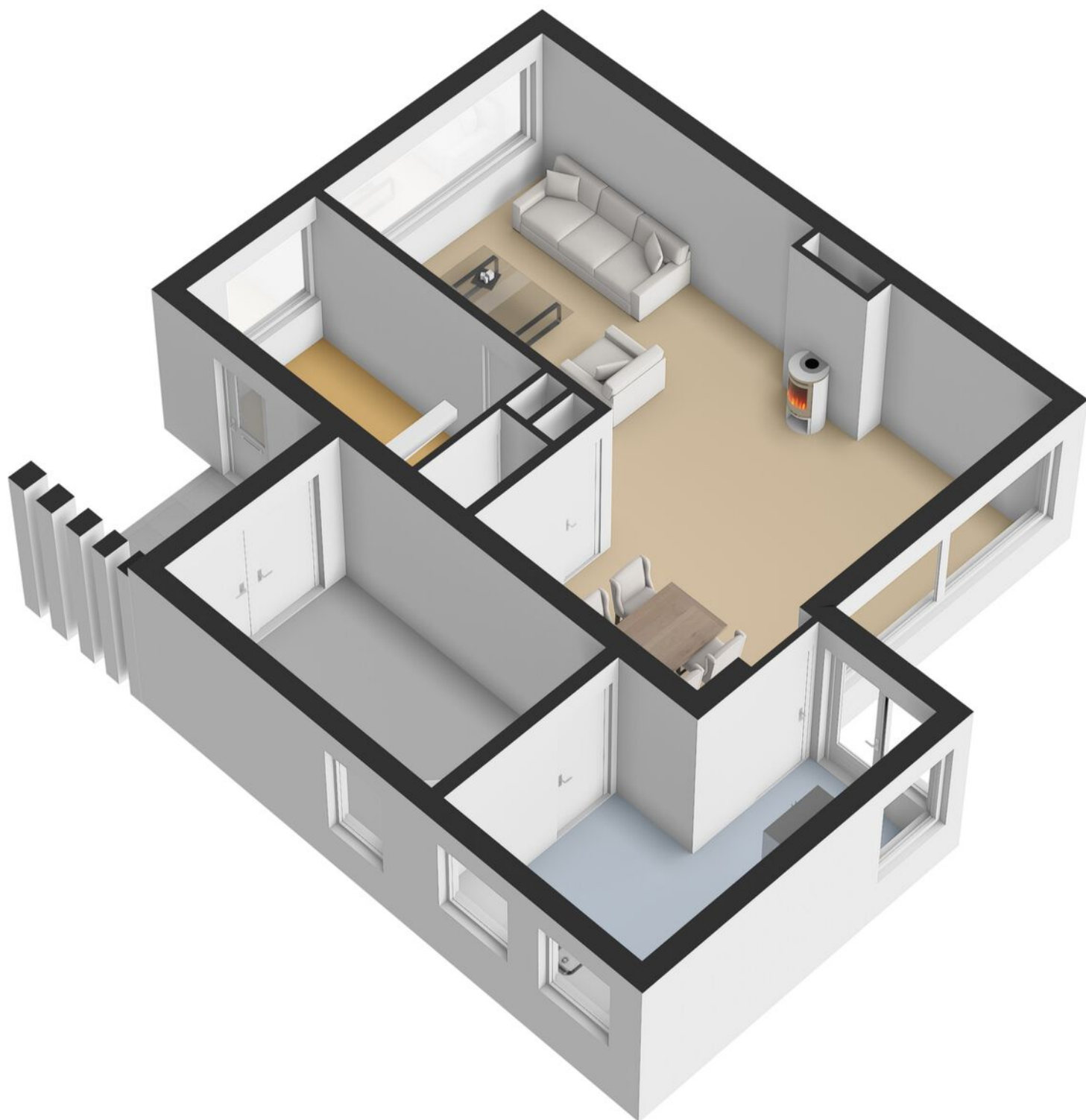


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND

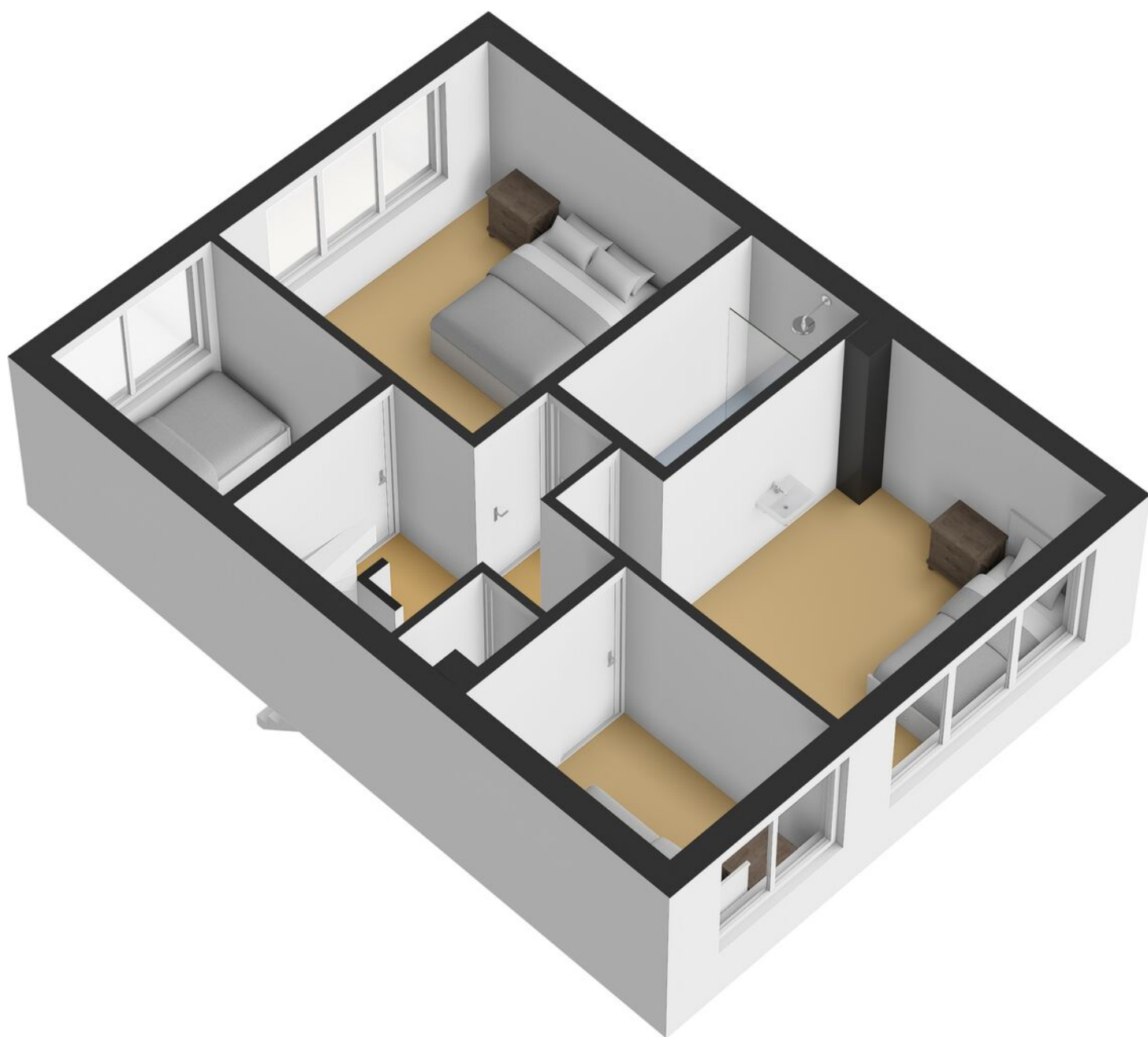


PLATTEGROND



1e Verdieping

PLATTEGROND



PLATTEGROND

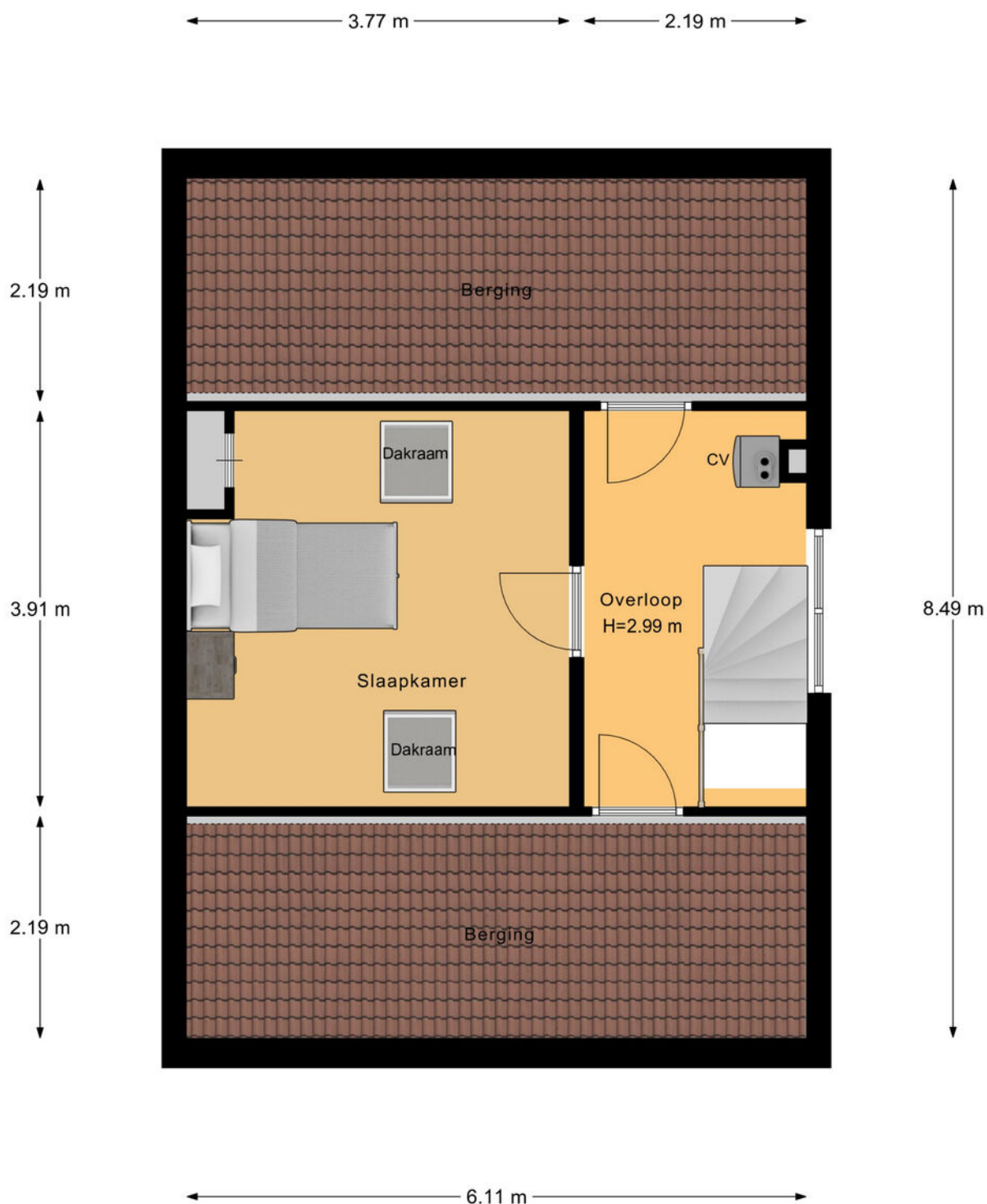


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND

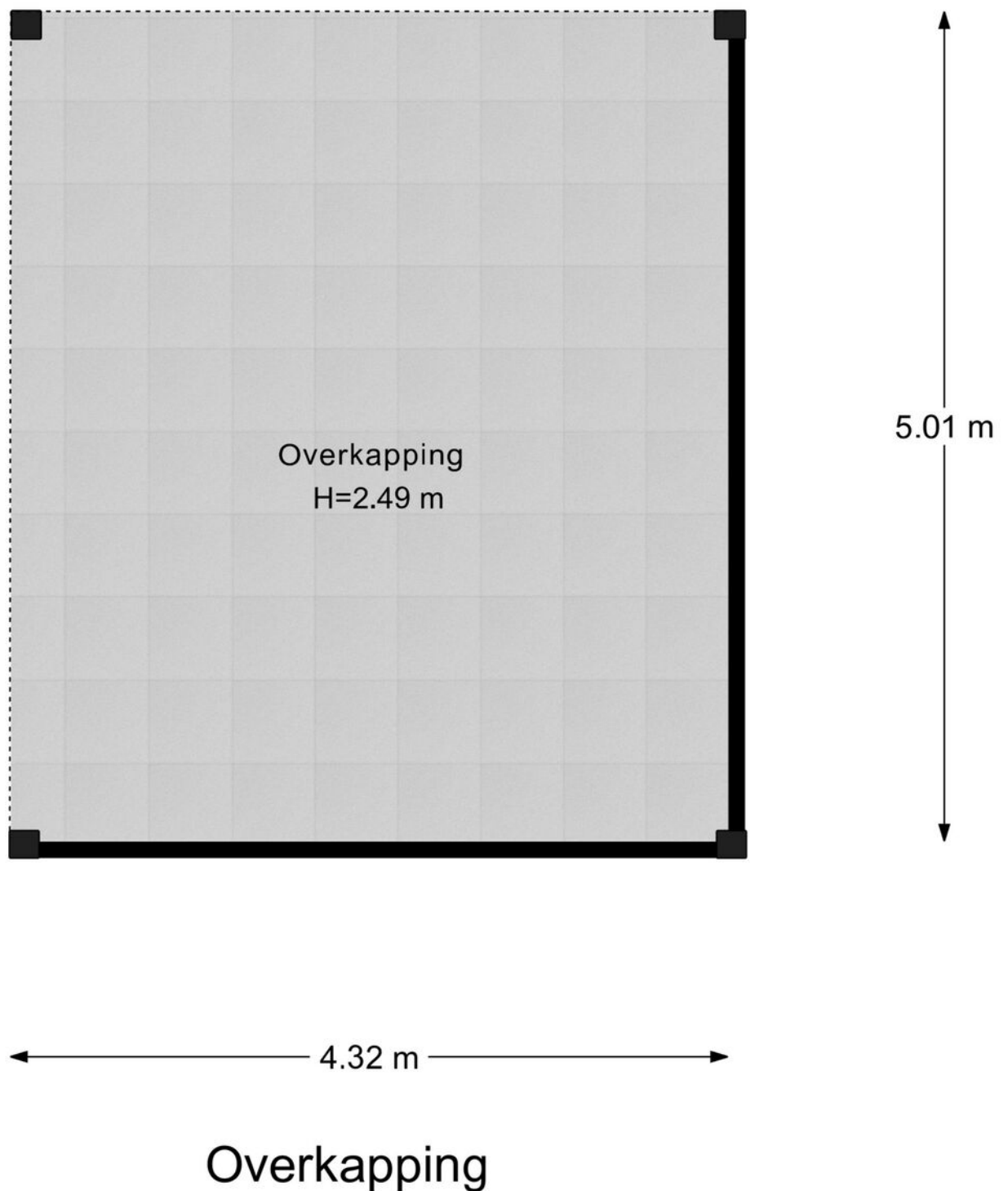


2e Verdieping

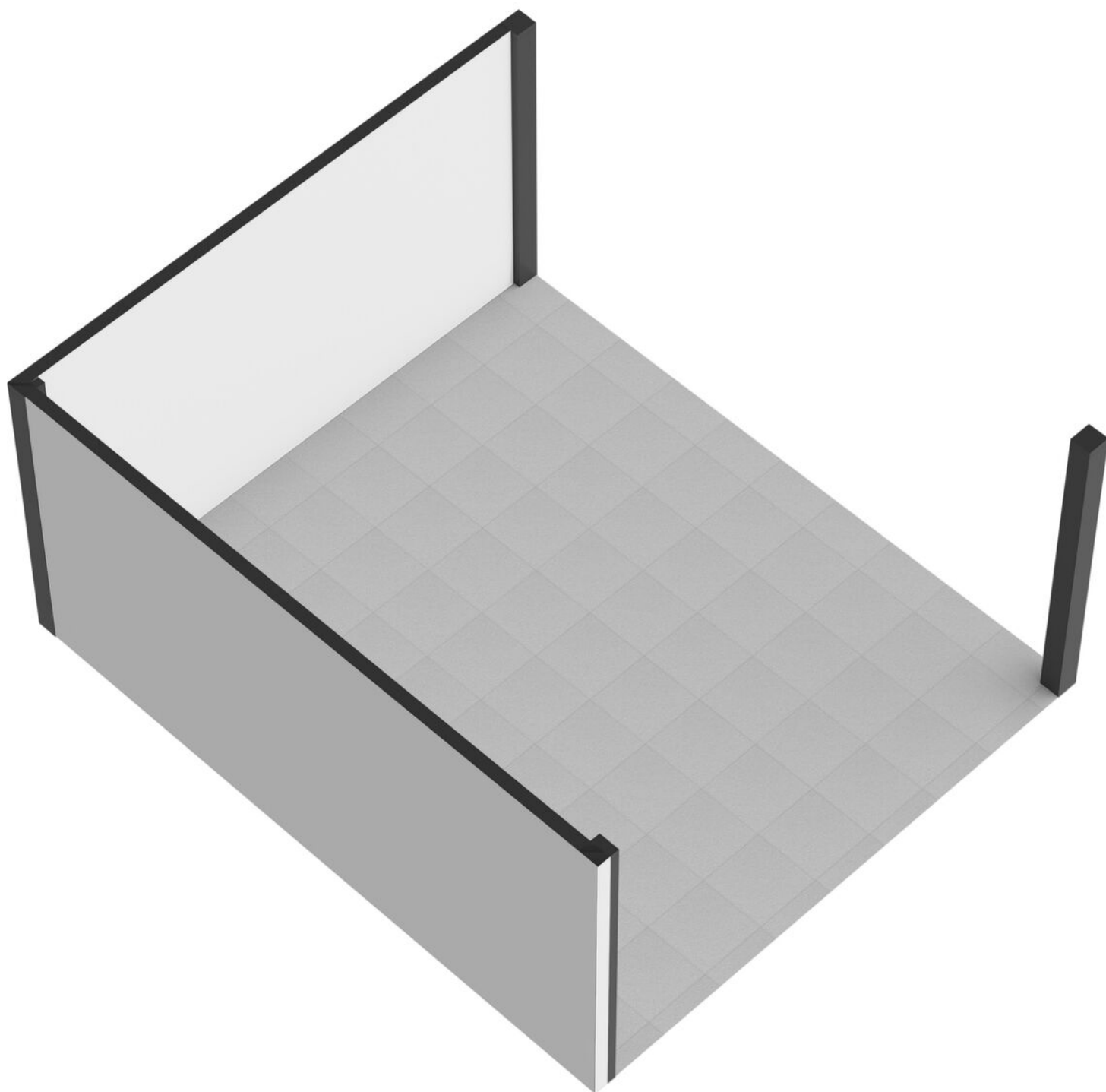
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Forsythialaan 23



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie I Perceel 9744	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2020
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

Meetrapport

Forsythialaan 23, 7101 XJ WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	65.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	77.3	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	12.0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5.6	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	51.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	51.0	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	26.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	26.1	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	142	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	12	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	512	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 01-12-2025



ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
706905416

Datum registratie
24-11-2025

Geldig tot
24-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

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

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
Forsythialaan 23
7101XJ Winterswijk
BAG-ID: 0294010000403352

Detailaanduiding

Bouwjaar 1971
Compactheid 1,87
Vloeroppervlakte 137m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam W.J.M. Laponder Vakbekwaamheidsnummer 1104.2564.6476

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer VINK202509-W0001 KvK-nummer 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

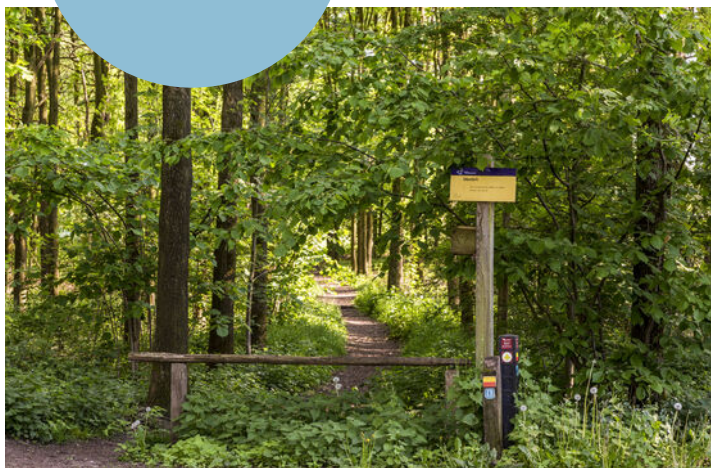
Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

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 hoef 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

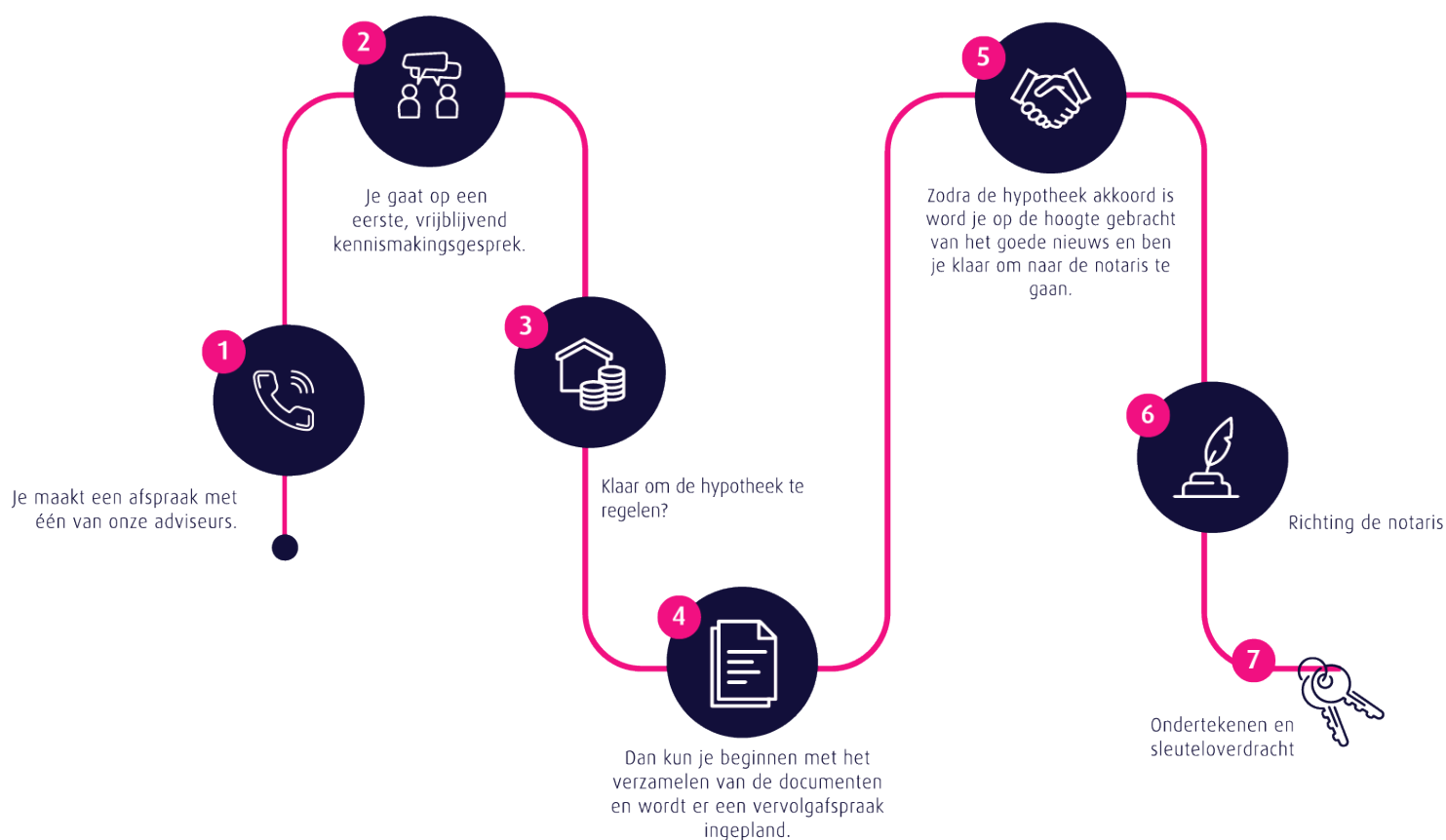
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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