

ONTDEK

PIJNBOOMSTRAAT 26 in **WINTERSWIJK**



Grondig verbouwd,
gemoderniseerd en
geïsoleerd

Keurig onderhouden
hoekwoning!

Vraagprijs
€ 329.000,- 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
- 35** Stappenplan



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 329.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

89 m²

BOUWJAAR

1967

PERCELOPPERVLAKE

298 m²

INHOUD

360 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	3, waarvan 2 slaapkamers
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	C.v.-ketel
GARAGE	Vrijstaand ruime houten garage
PARKEREN	Parkeren op eigen oprit

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Keurige onderhoudsstaat!
- Gelegen in rustige straat met parkeerplek op eigen terrein
- Tuin op het zuiden
- De woning beschikt over dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, HR-beglazing en kunststof kozijnen.
- 10 zonnepanelen



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

Timon Klanderman

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 13 41 90 63

timonklanderman@thomapost.nl



LOCATIE

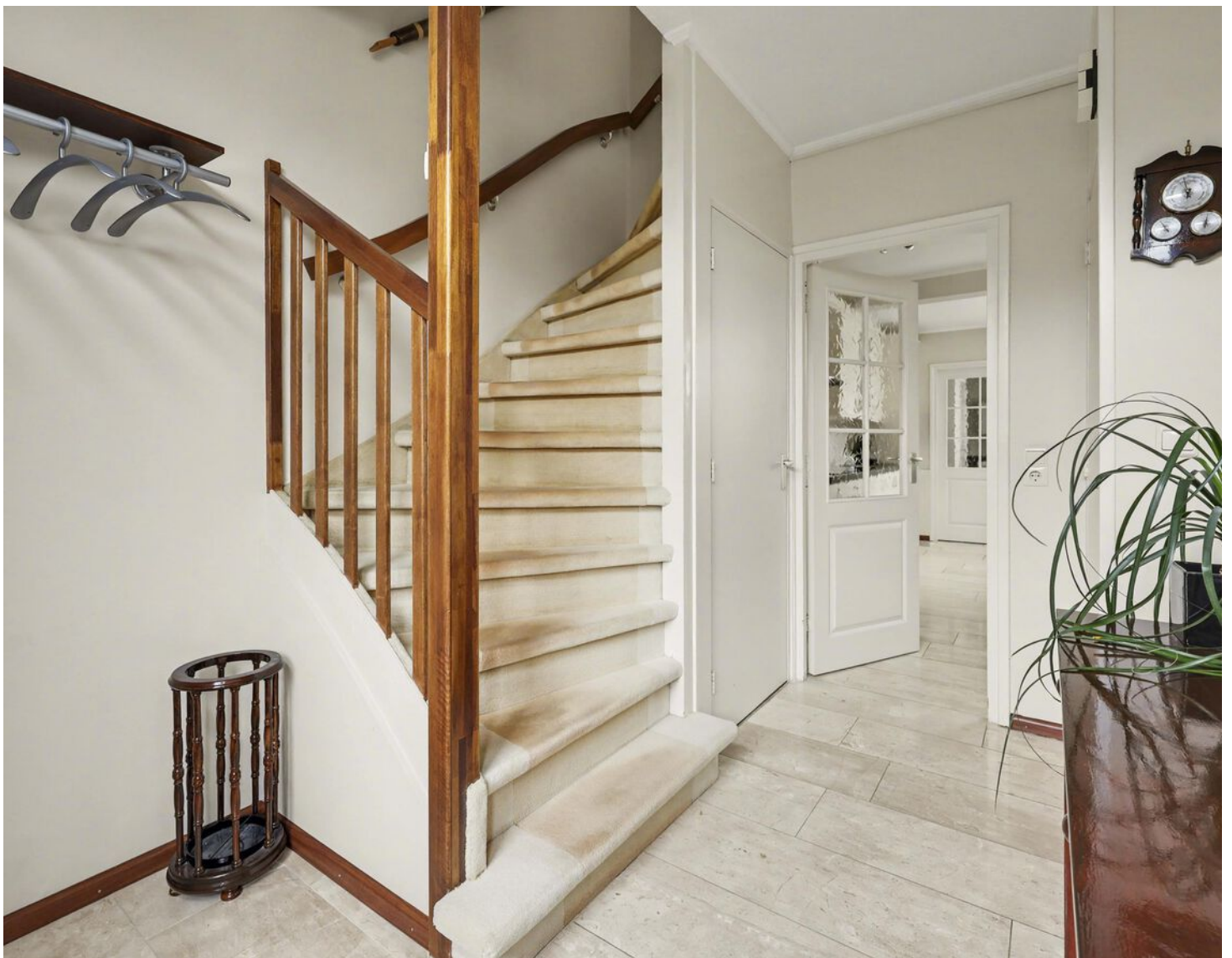
In een rustige en prettige woonomgeving in Winterswijk staat deze nette, goed onderhouden hoekwoning met een praktische indeling, een zonnige en diepe tuin en uitstekende parkeermogelijkheden op eigen terrein. Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen met volop buitenruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De ligging is eveneens aantrekkelijk: in een rustige wijk op loopafstand van het buitengebied, met diverse voorzieningen dichtbij en het centrum op slechts enkele fietsminuten. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor je profiteert van zowel rust als bereikbaarheid. Kortom, een comfortabele woning op een fijne locatie waar je je direct thuis zult voelen.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree kom je in een lichte hal met meterkast en trapopgang. De tuingerichte woonkamer (met een openslaande terrasdeuren) is prettig van formaat en geniet van goede lichtinval. De begane grond is voorzien van een betonnen vloer met vloerverwarming in de woonkamer en keuken, evenals vloerisolatie (2004) wat zorgt voor comfortabel wonen.





De keuken is netjes en praktisch ingericht en staat in verbinding met de bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, een wastafel, de opstelling van de cv-ketel en een gastentoilet. Vanuit de bijkeuken is er een achteringang naar de tuin, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.







1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping, die eveneens beschikt over een betonnen verdiepingsvloer, bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en een praktische kastruimte.

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. In het midden is stahoogte aanwezig en de ruimte is uitstekend geschikt als bergzolder. De kap is geïsoleerd en aan weerszijden is extra bergruimte gecreëerd. Hoewel deze verdieping momenteel niet is aangemerkt als woonruimte, biedt het praktische mogelijkheden voor opslag.







De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, toilet en een inloopdouche. Elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. De indeling is efficiënt, waardoor de beschikbare vierkante meters optimaal worden benut.



BUITEN

De achtertuin is opvallend diep en keurig aangelegd, waardoor er een fijne balans is tussen groen, terrasruimte en praktische indeling. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Direct achter de woning bevindt zich een mooie overkapping met elektrische zonwering, waardoor je zowel in de zon als in de schaduw comfortabel buiten kunt zitten.







De lange oprit langs de woning biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en loopt door naar achteren, waar zich een ruime houten garage bevindt. Daarnaast is er een aparte berging aanwezig voor fietsen en tuingereedschap.



PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND

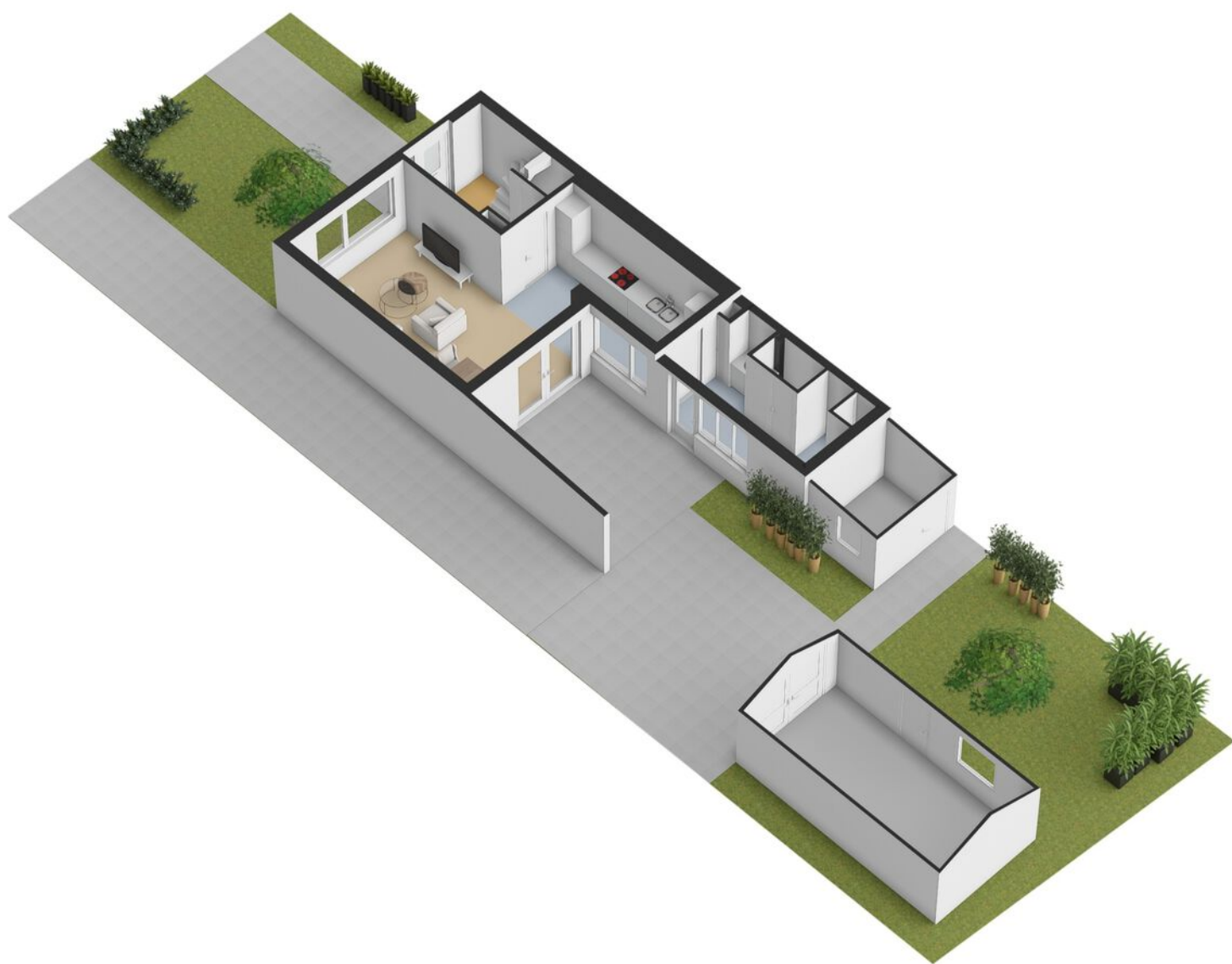


PLATTEGROND

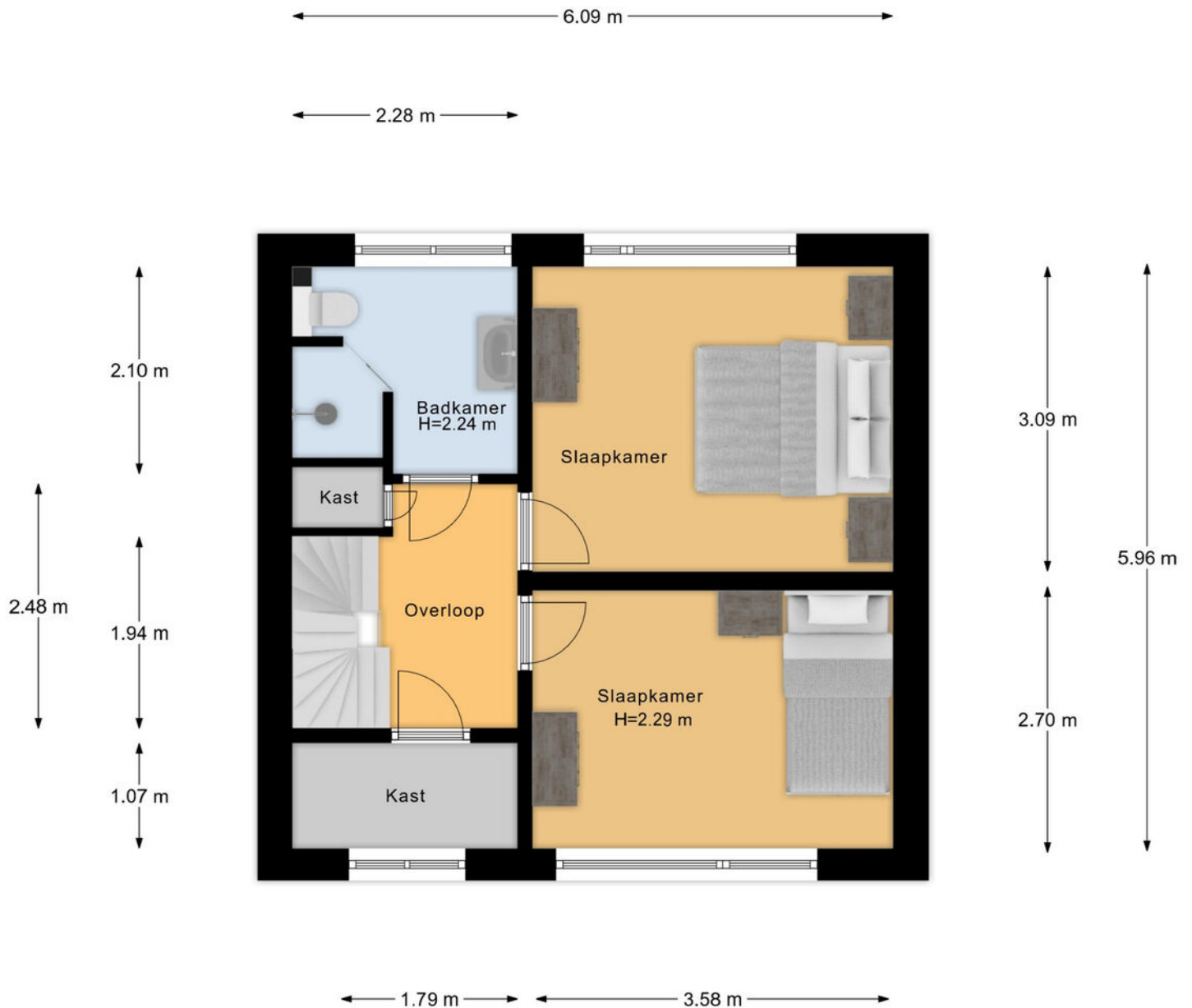


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

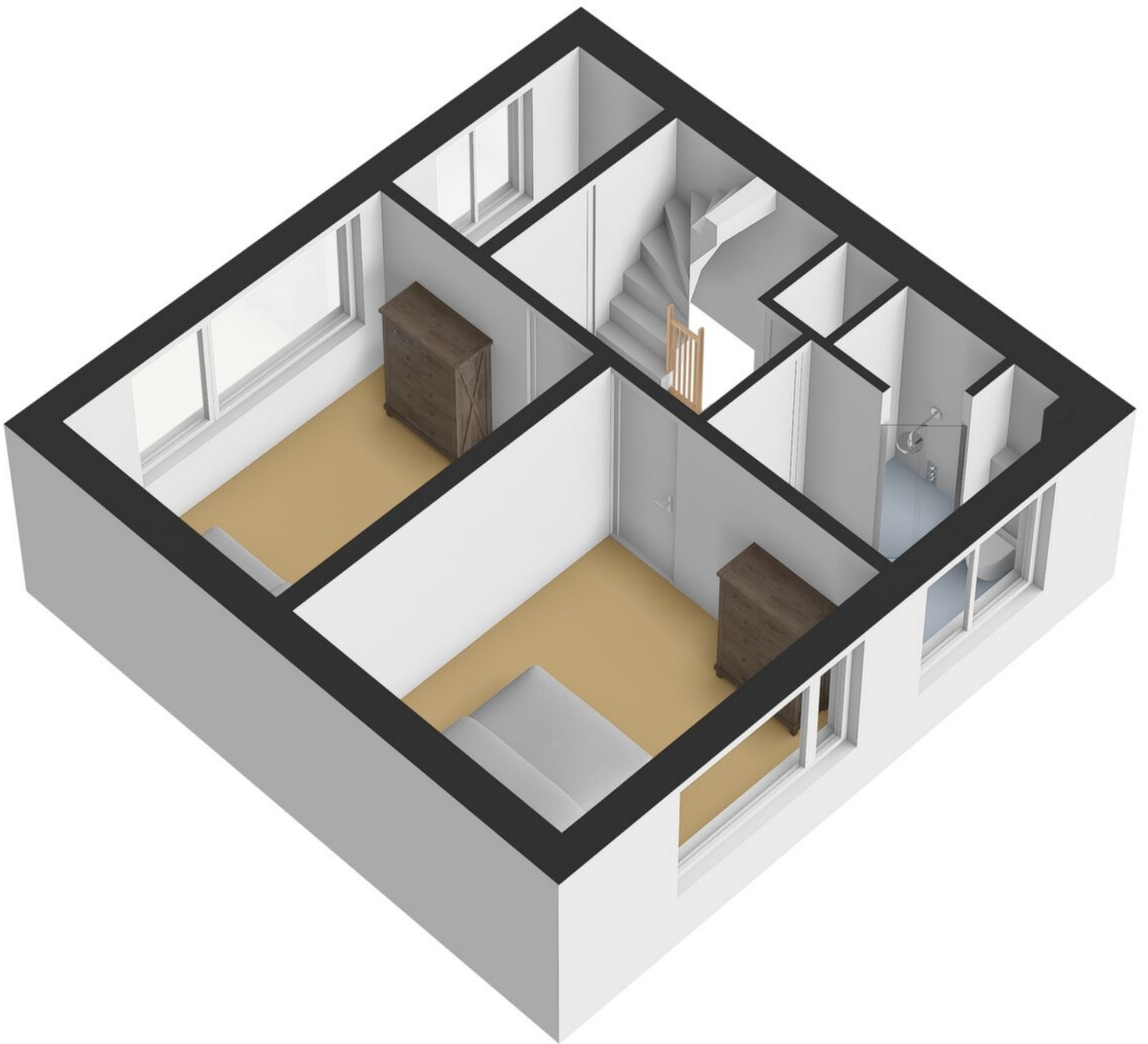


PLATTEGROND



1e Verdieping

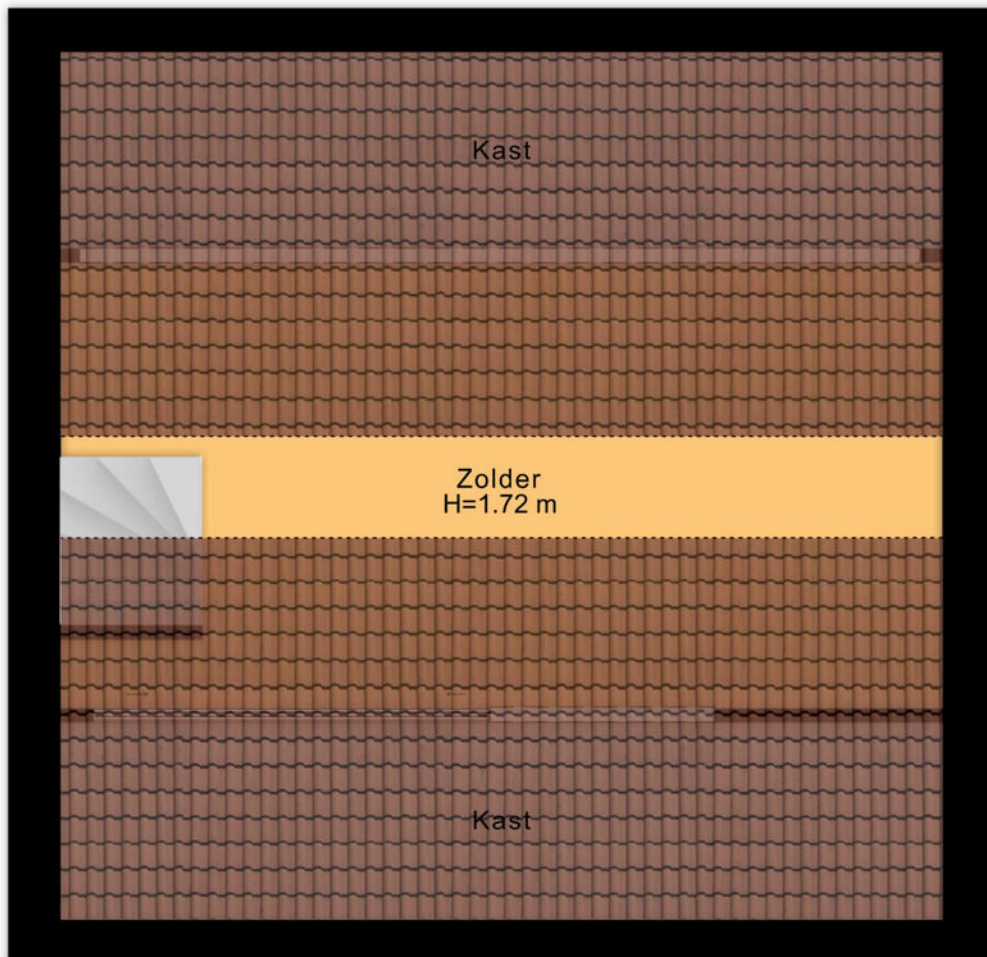
PLATTEGROND



PLATTEGROND

6.09 m

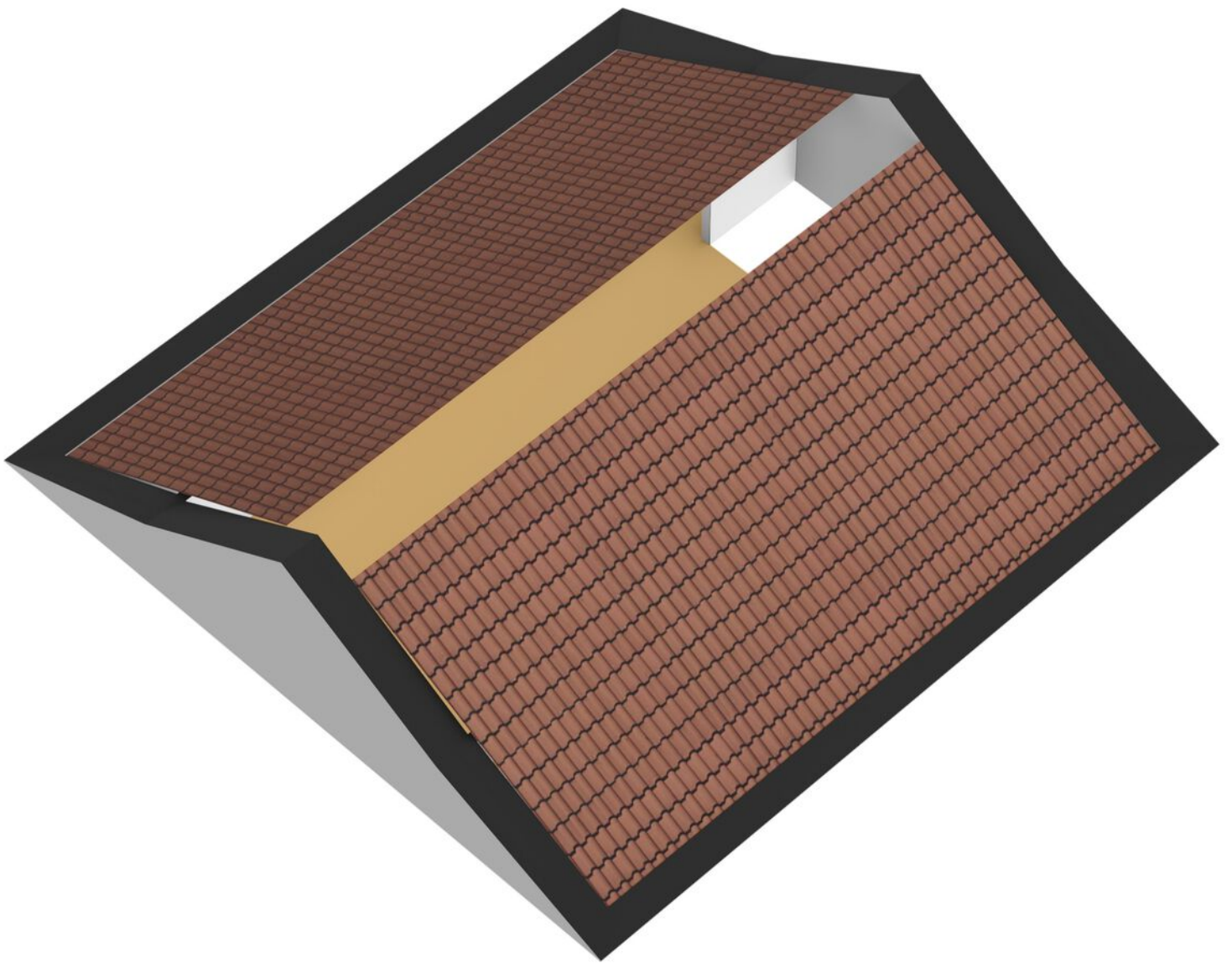
0.70 m



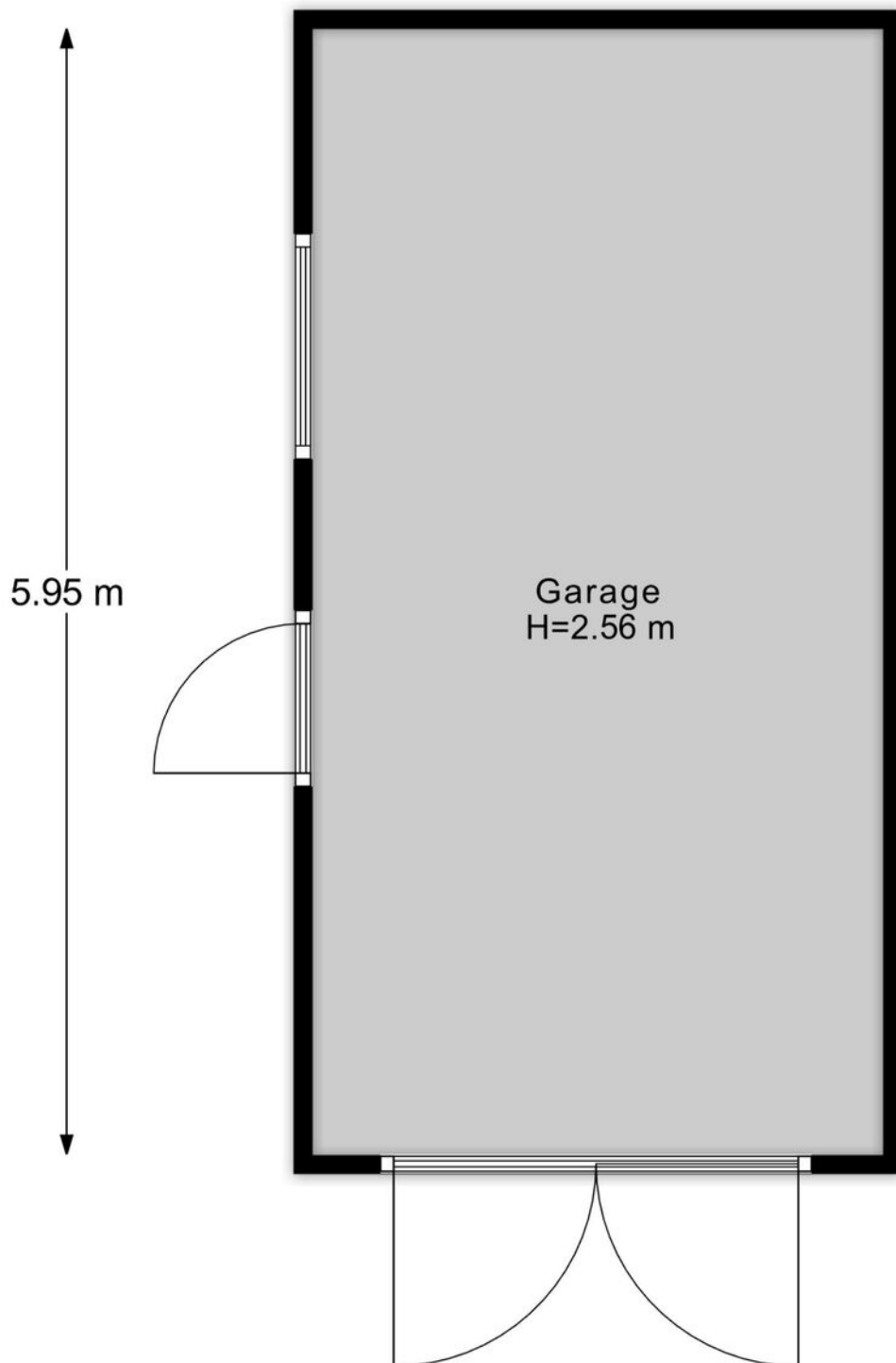
3.07 m

Zolder

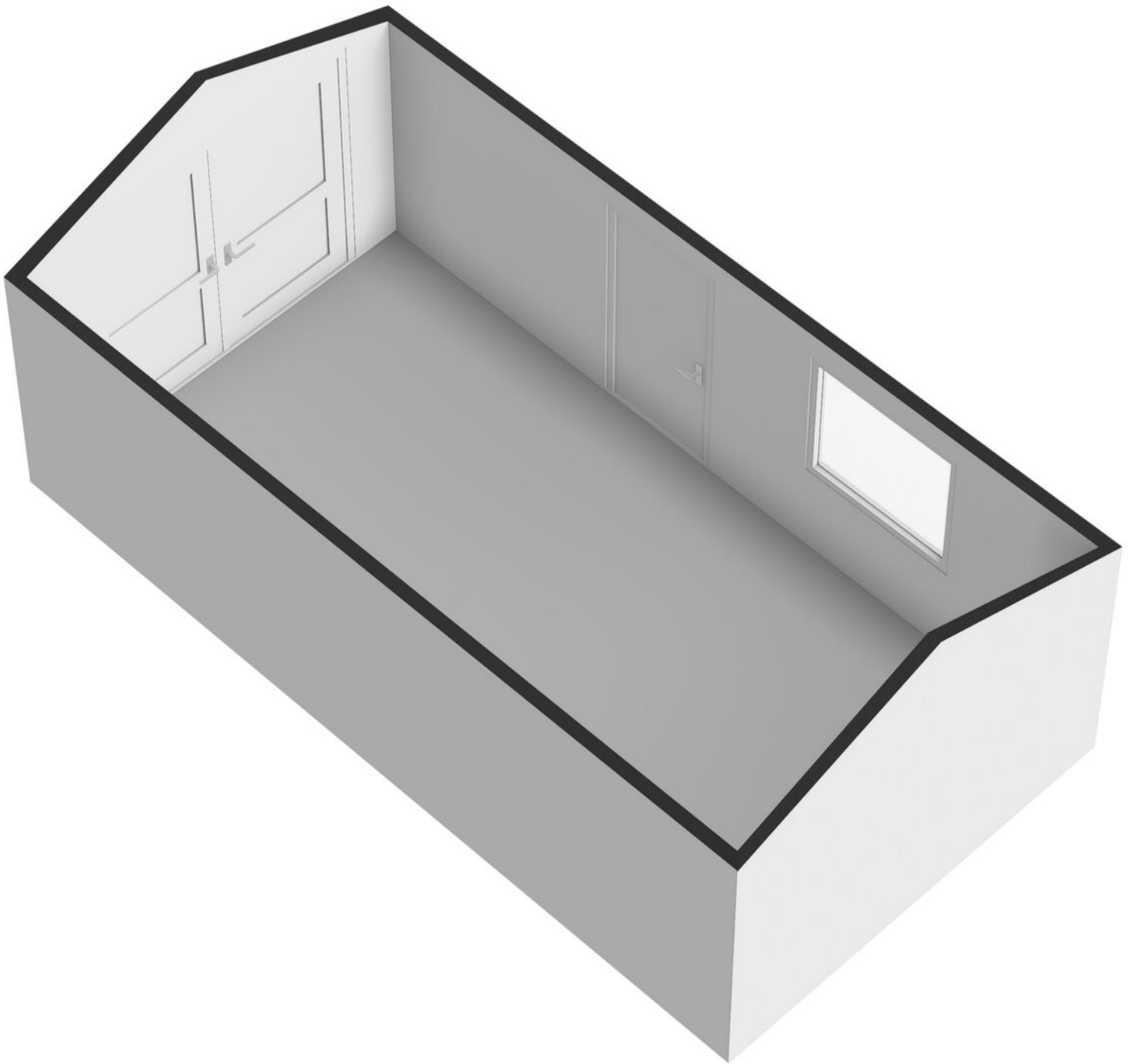
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



MEETRAPPOR

Meetrapport

Pijnboomstraat 26, 7101 KP WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	52.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	52.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17.2	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	5.2	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	36.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	36.0	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	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	4.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	4.2	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	18.0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	89	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	4	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	23	M ²
Bruto inhoud woning	360	M ³

Opmerking
De ondergrond van de berging op begane grond bestaat slechts uit tegels op zand derhalve gerekend tot gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 25-02-2026



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
706301018

Datum registratie
25-02-2026

Geldig tot
20-02-2036

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	2739 Wp	

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



15,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Pijnboomstraat 26
7101KP Winterswijk

BAG-ID: 0294010000416989

Detailaanduiding

Bouwjaar 1965
Compactheid 2,25
Vloeroppervlakte 91m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

R. van Oers

Vakbekwaamheidsnummer

6638.2843.9723

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijffnummer

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



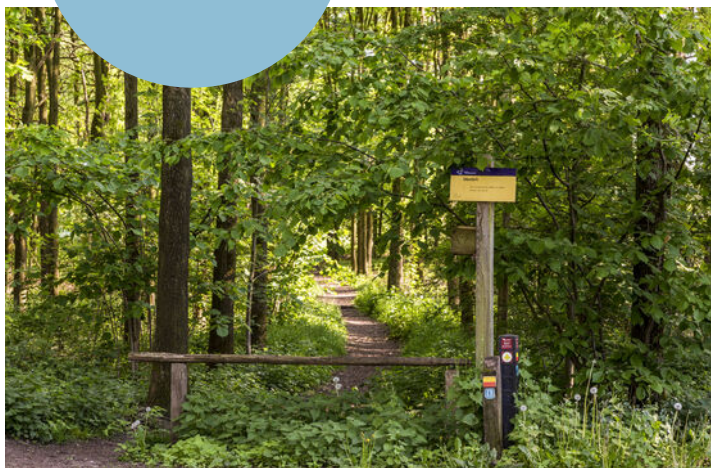
Dorpsgevoel

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 bedrijfmakelaardij 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

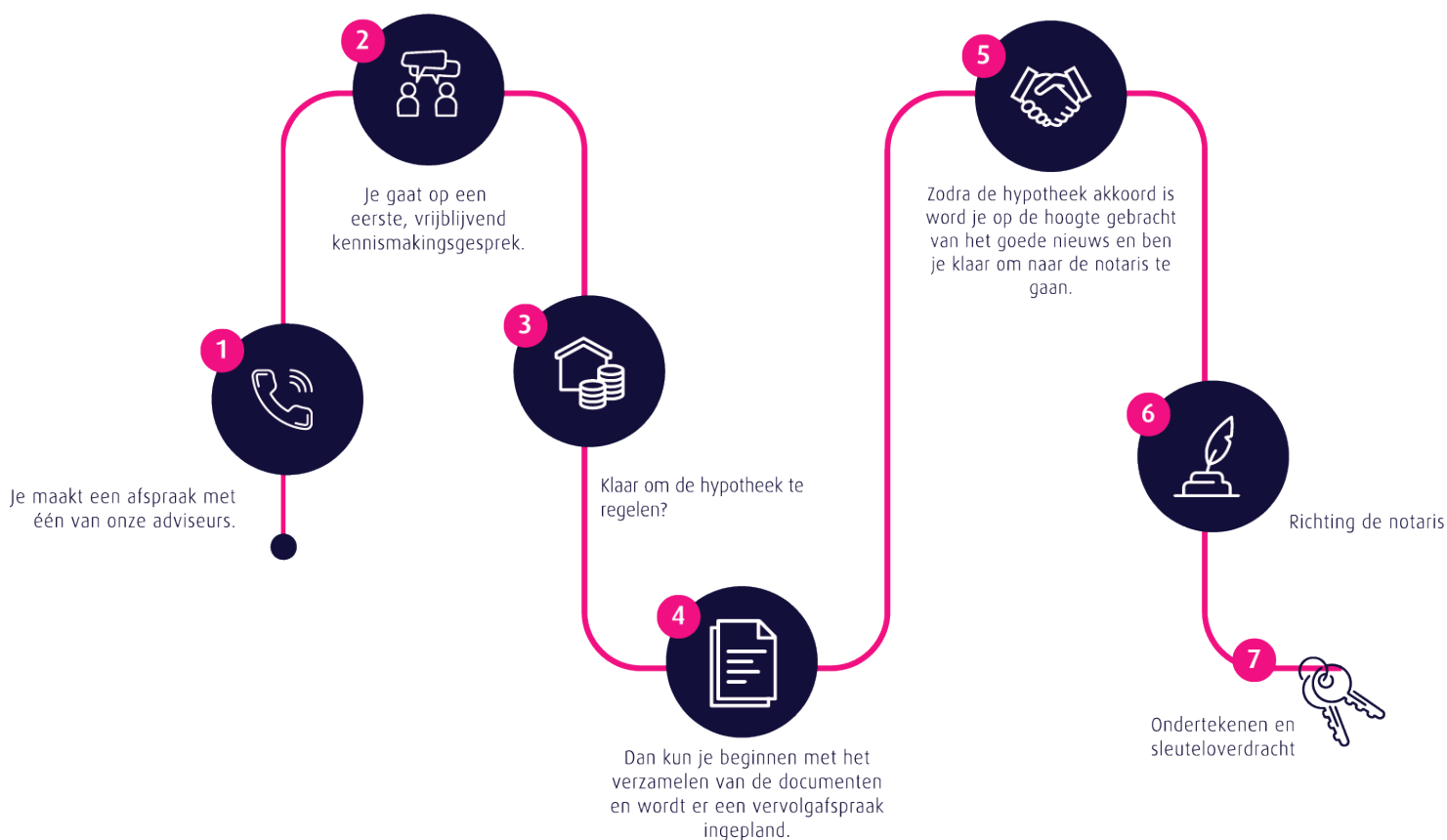
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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