

ONTDEK

PLEIN KEIZERS 11 in **WINTERSWIJK**



Goed onderhouden,
uitgebouwde twee-onder-
één kap woning met
carport

Nette woning
met veel ruimte in een rustige,
autoluwe straat

Vraagprijs
€ 415.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 10** 1e en 2e verdieping
- 14** Buiten
- 17** Plattegronden
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Meetrapport
- 29** Energielabel
- 30** Over Winterswijk
- 31** Dit is Winterswijk
- 32** Over Ons
- 33** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 415.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

130 m²

BOUWJAAR

1993

PERCELOPPERVLAKE

220 m²

INHOUD

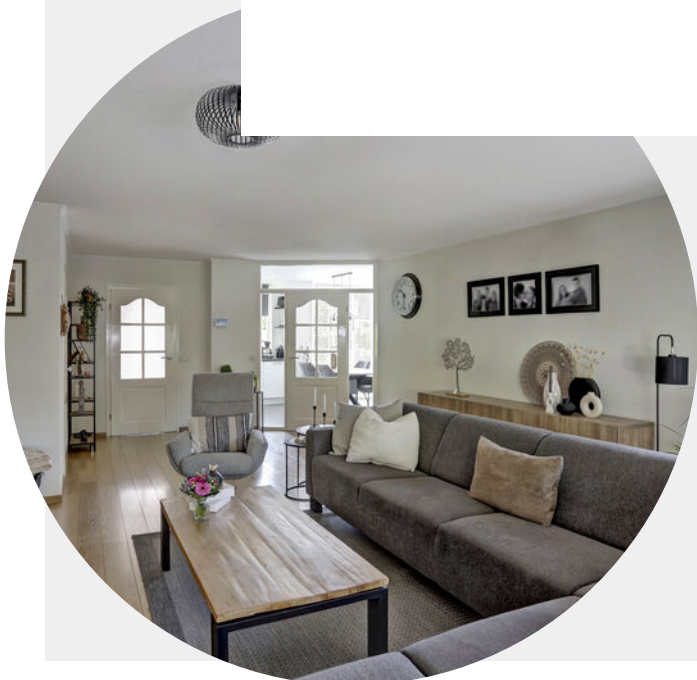
462 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning, twee-onder-één-kapwoning
WOONLAGEN	3
KAMERS	5
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR-glas
VERWARMING	c.v.-ketel (Vaillant, 2016)
WARM WATER	c.v.-ketel
PARKEREN	op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Begane grond woonkamer is voorzien van rolluiken
- Zonnescherm aanwezig
- Gelegen aan een doodlopend straatje (autoluw)
- Verzorgde onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten met volop privacy
- Strak afgewerkte zolder met 2 dakramen, geschikt voor 4e slaapkamer



WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, 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

Goed onderhouden en uitgebouwde twee-onder-één-kap woning met carport in een kindvriendelijke en autoluwe wijk.

Het Plein Keizers is een doodlopend straatje waar de kinderen rustig en veilig kunnen buitenspelen op het pleintje. Op loopafstand zijn diverse voorzieningen te vinden zoals het treinstation, het Gerrit Komrij college, een basisschool en meerdere supermarkten. Via de voet-/fietstunnel onder het spoor ben je bovendien in een mum van tijd in het gezellige centrum van Winterswijk.

De auto parkeer je onder de carport op je eigen oprit. Een eventuele tweede auto past er ook nog bij op eigen terrein. De entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde, maar er is ook een mogelijkheid om via de berging binnen te komen



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

In de hal tref je het gastentoilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping aan.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en ook voorzien van een laminaatvloer en ook hier is veel glas toegepast. Onder de trap is een handige bergkast gemaakt. Via de dubbele openslaande tuindeuren bereik je de vrije tuin.





De moderne keuken bevindt zich aan de voor zijde en is naar buiten toe uitgebouwd. Met diverse inbouwapparaten is de keuken mooi compleet uitgevoerd. Door het glas tot op de grond te laten doorlopen, is de ruimte heerlijk licht. Aangrenzend aan de keuken is de bijkeuken gerealiseerd met een extra keukenblok. Ook kun je via de bijkeuken in de tuin komen.

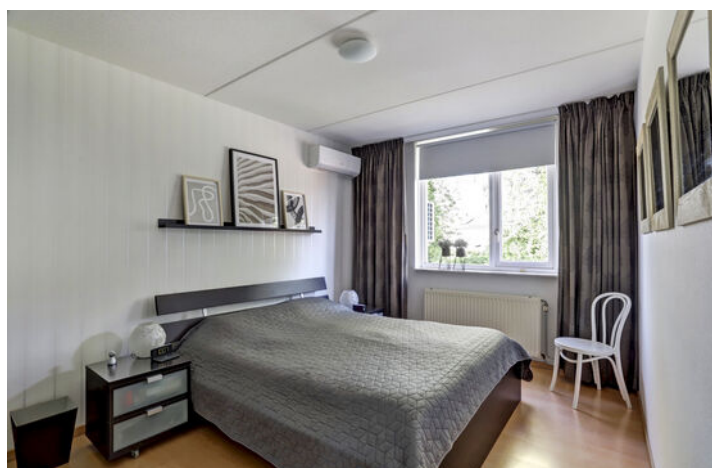


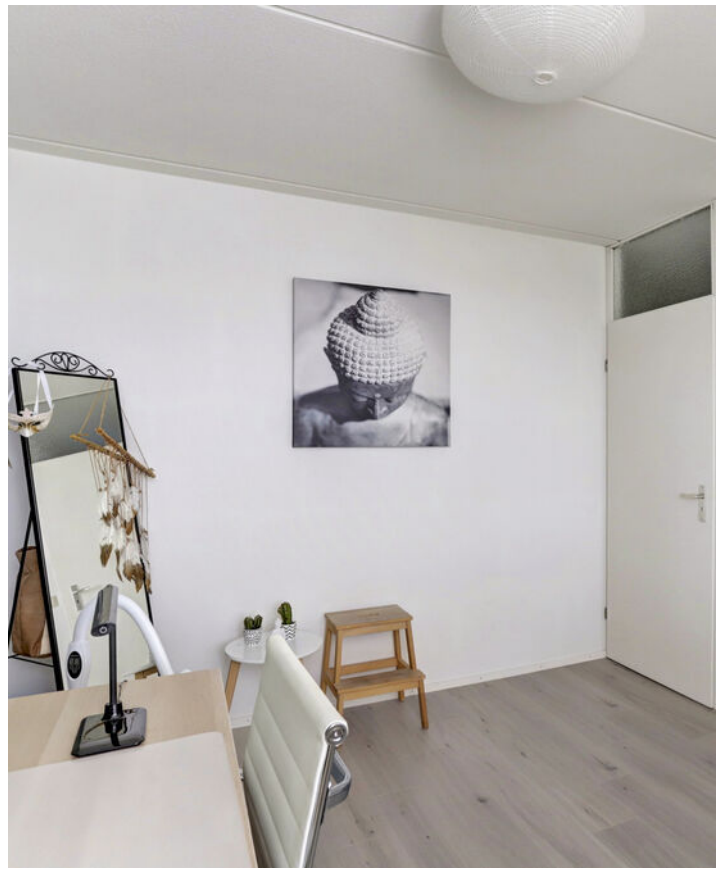


1e en 2e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie mooi bemeten slaapkamers (waarvan de grootste is voorzien van een airco) en een nette badkamer met een wastafelmeubel, een douche en een tweede toilet. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer. Bovendien is middels een vaste trap de tweede verdieping bereikbaar.

De zolder op de tweede verdieping is strak afgewerkt en heeft twee (dak-)ramen. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een vierde slaapkamer. De witgoedopstelling vind je hier ook terug en achter de knieschotten is nog een zee van bergruimte.











Buiten

De verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin is op het zuidwesten gelegen en biedt volop privacy omdat er direct naast en achter de woning geen bebouwing is. Achter op het perceel is nog een houten tuinhuisje voor je gereedschap.



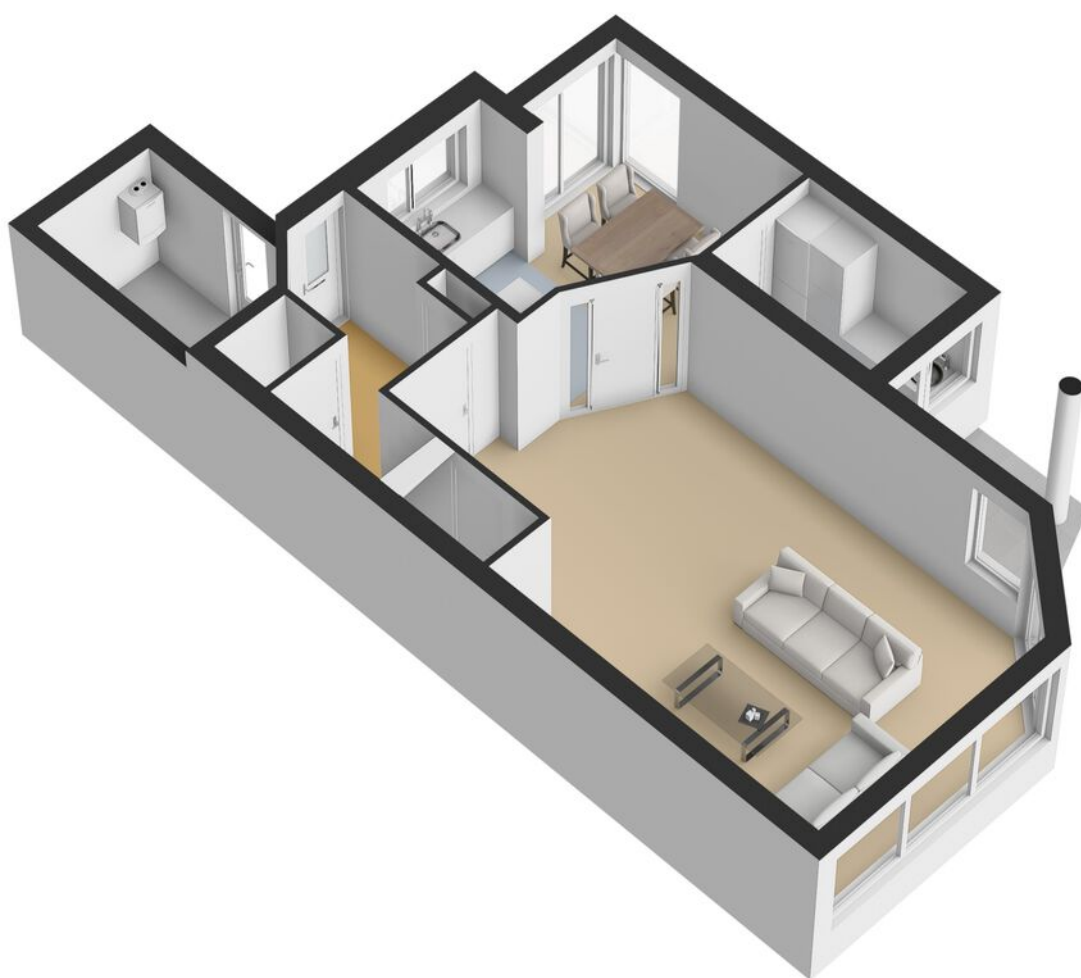


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND

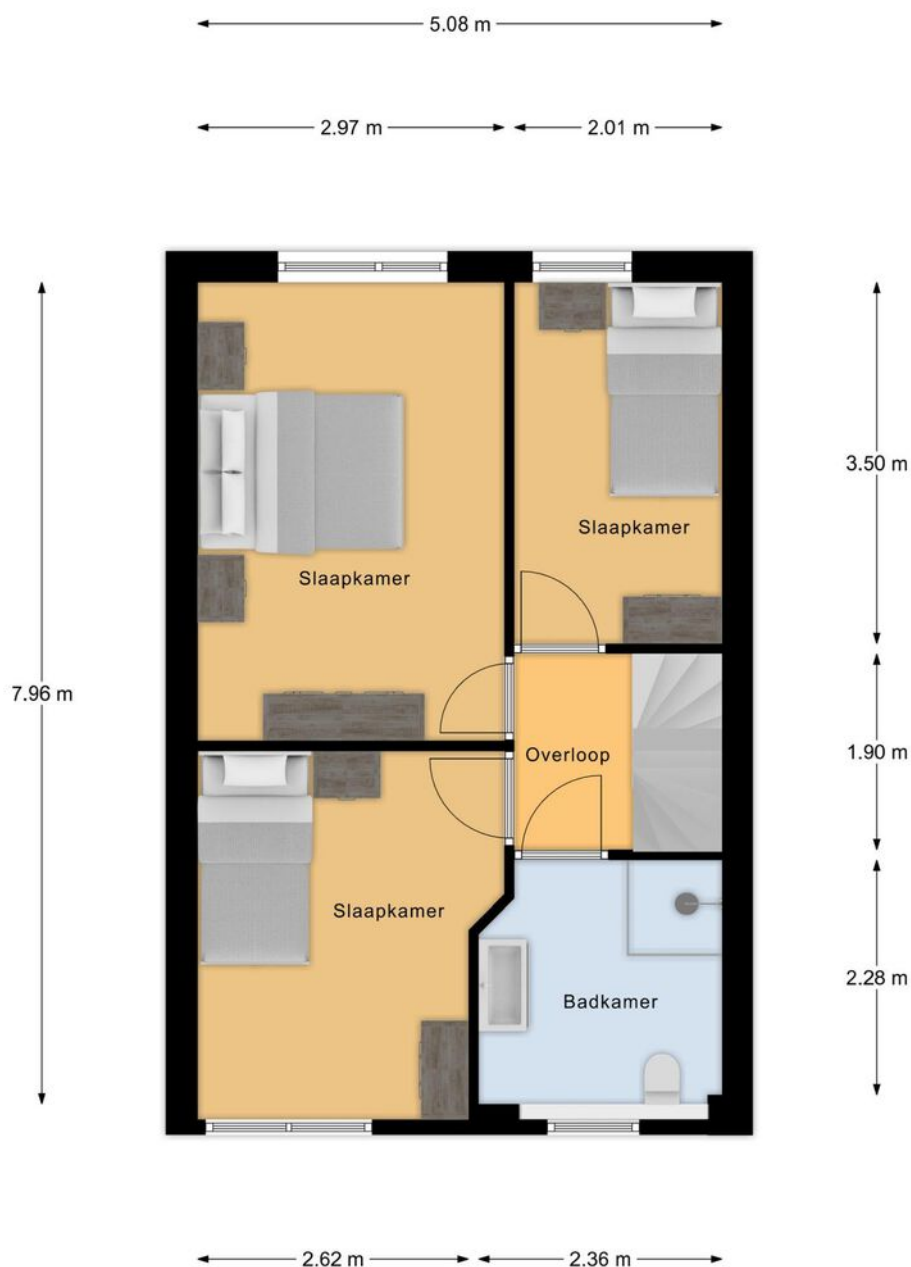


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

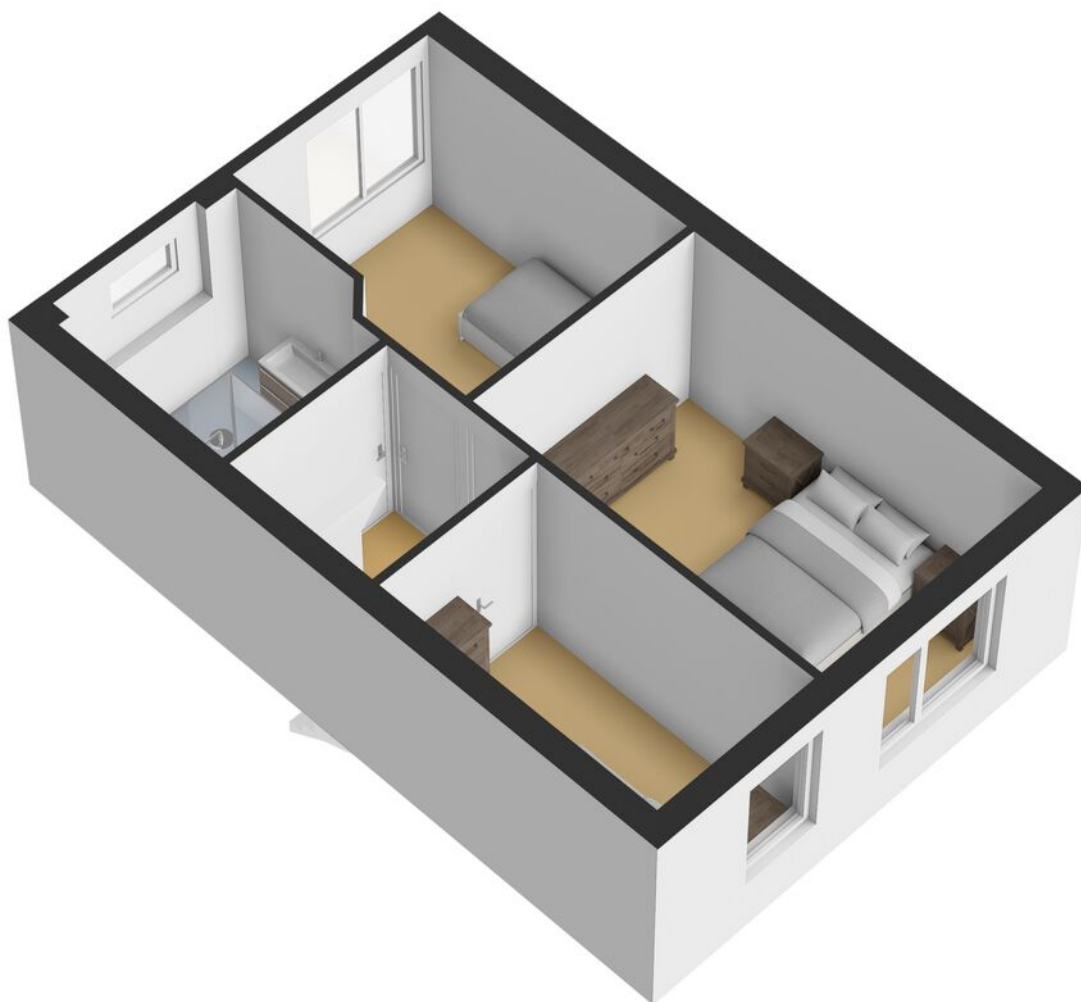


PLATTEGROND

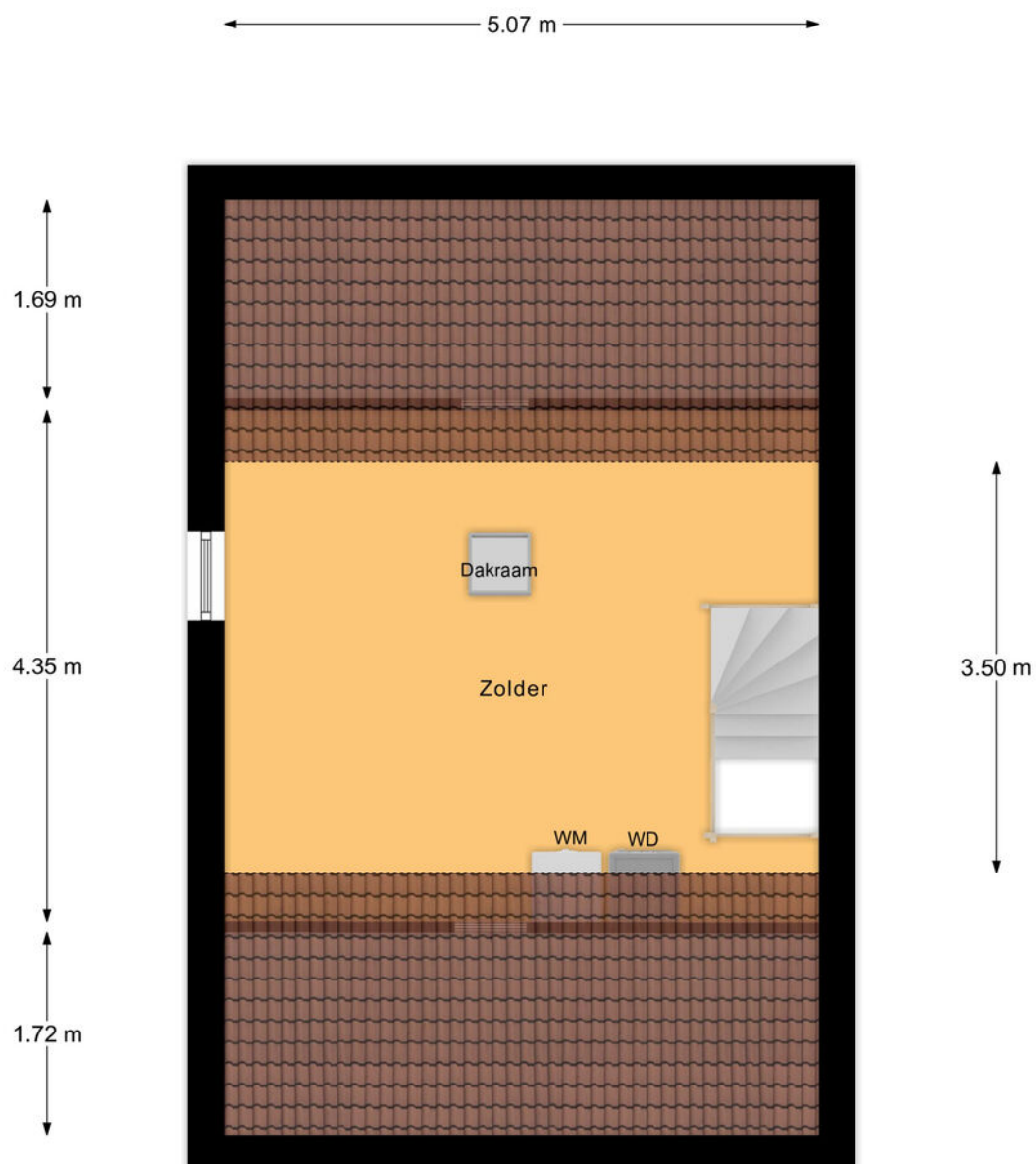


1e Verdieping

PLATTEGROND



PLATTEGROND

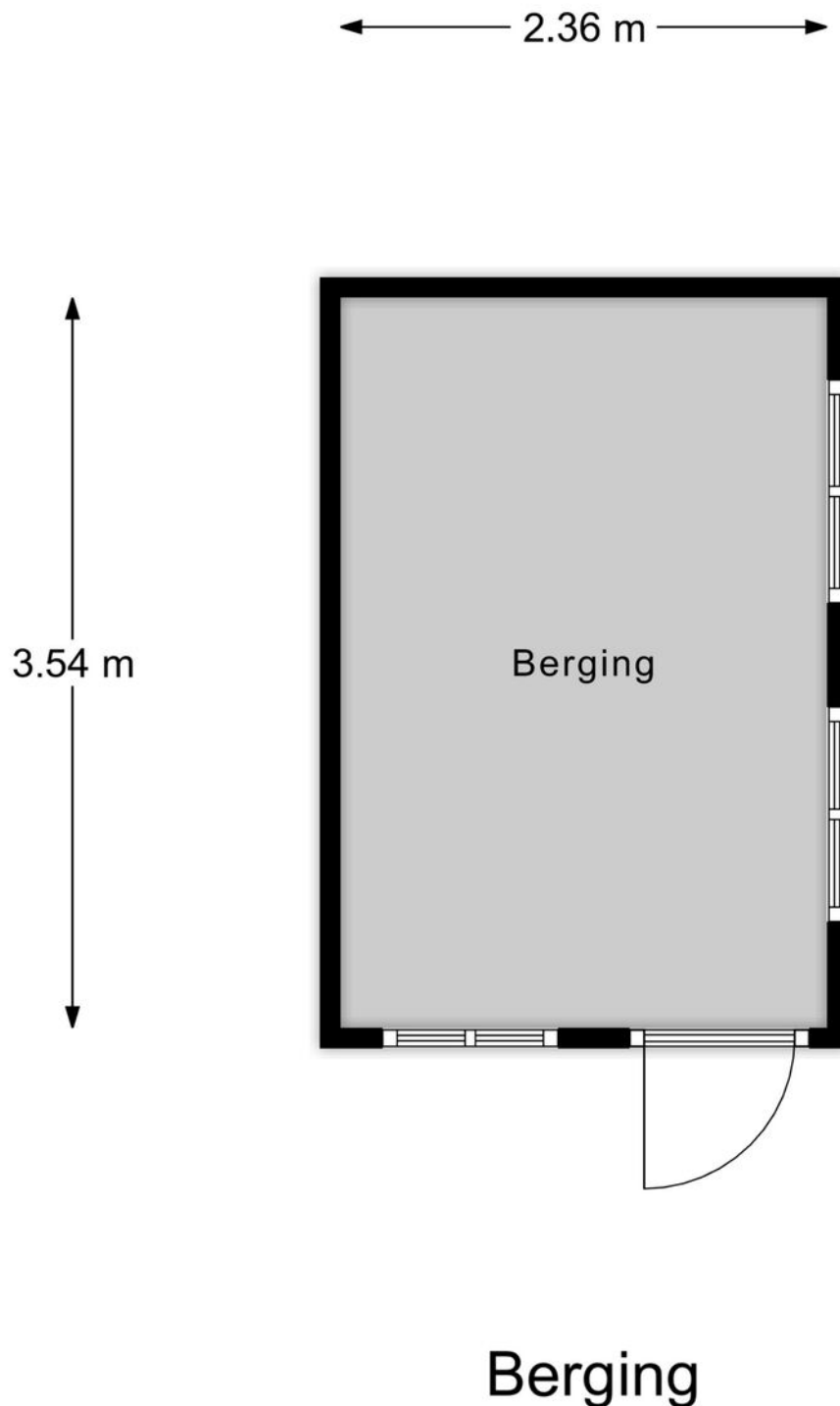


2e Verdieping

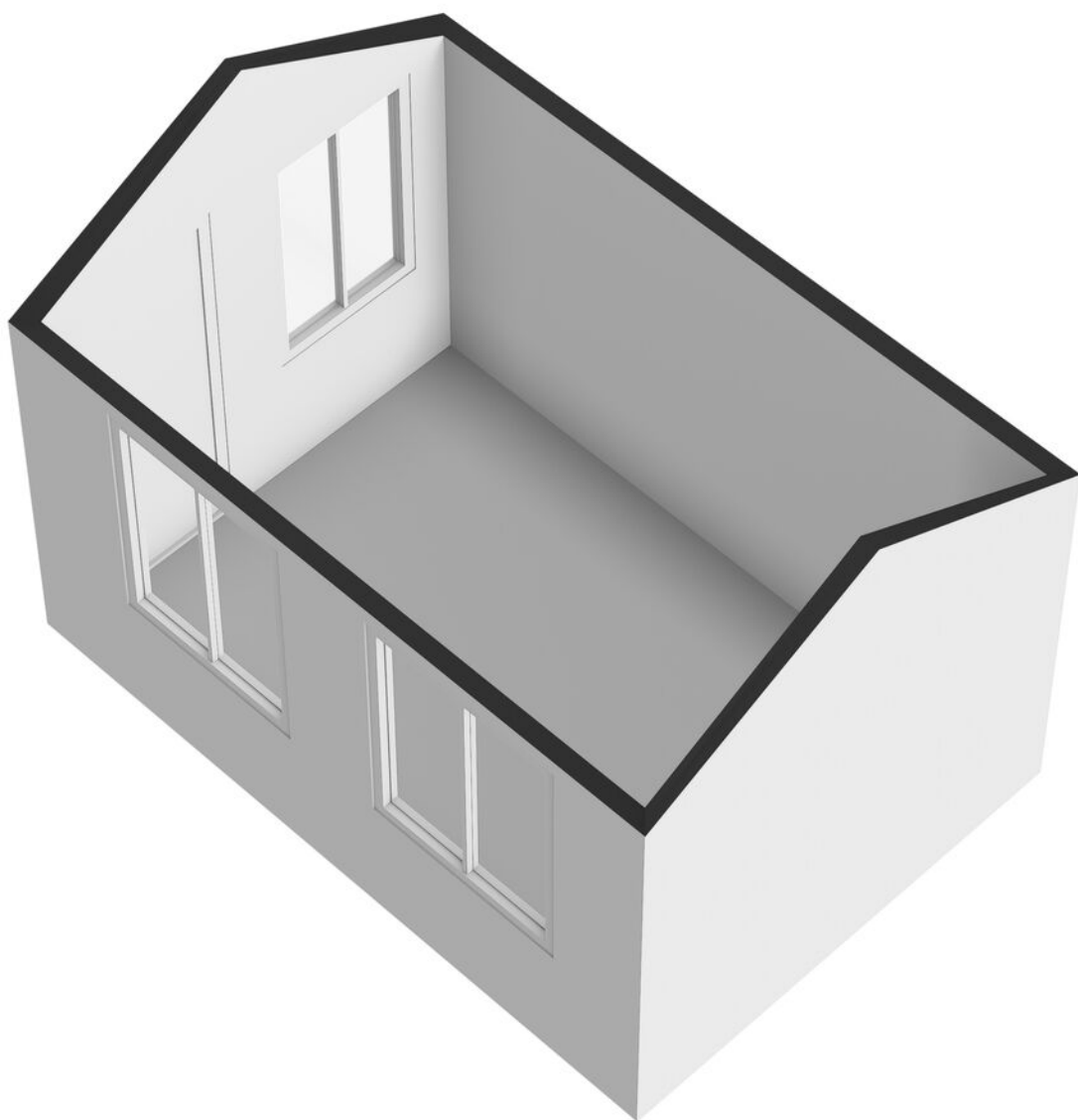
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Plein Keizers 11



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie H Perceel 10440	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 17 december 2024
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

Plein Keizers 11, 7102 DD WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	71.2	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	71.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4.3	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	41.1	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	41.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	17.8	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	17.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige 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 inpandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	8.4	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	130	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	8	M ²
Bruto inhoud woning	462	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 26-05-2025



ENERGIELABEL



Rijksoverheid

Energie label woning

Plein Keizers 11
7102DD Winterswijk
BAG-ID: 0294010000420047

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 709399662
Datum van registratie 12-07-2020
Geldig tot 12-07-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	1992 t/m 1999
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
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 niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	25,6 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 M.G. Revenberg
Examennummer 7764
KvK nummer 38013279

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.energielabel-voorwoningen.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 WINTERSWIJK



Dorpsgevoel

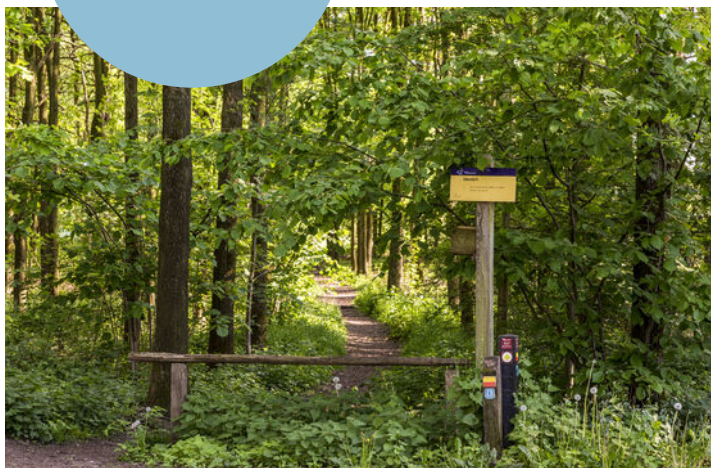
Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

Winterswijk telt circa 29.000 inwoners en staat bekend om het dorpsgevoel en / of 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.

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

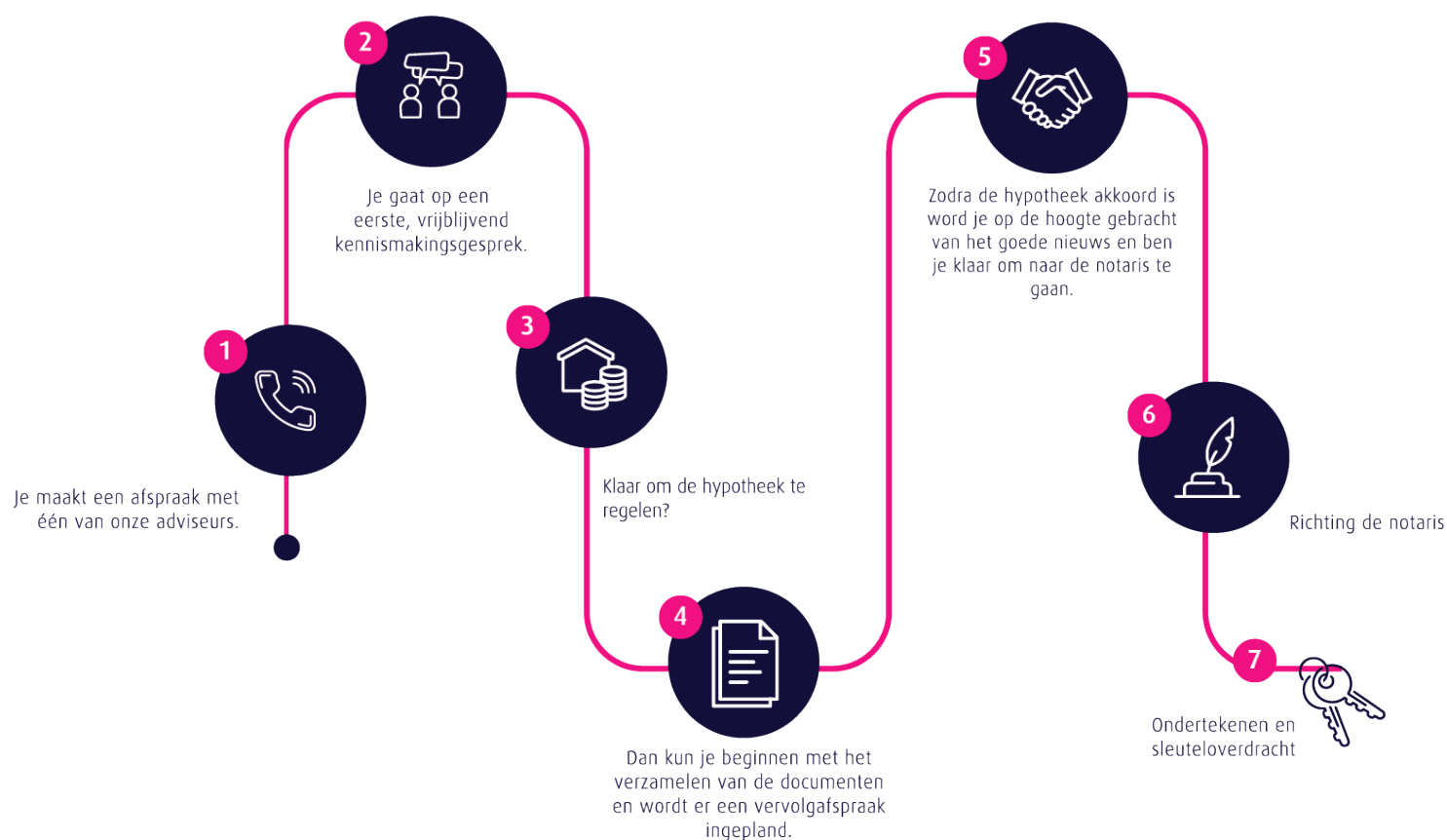
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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