

# Eenvoudige eengezinswoning



WINTERSWIJK | Rozenstraat 11

vraagprijs € 175.000 k.k.

**MANTEL & DE VRIES**  
MAKELAARS

0543-515999 | [info@manteldevries.nl](mailto:info@manteldevries.nl)  
[www.manteldevries.nl](http://www.manteldevries.nl)



# Omschrijving

AAN DOORGAANDE STRAAT GELEGEN EENVOUDIGE EENGEZINSWONING MET STENEN BERGING EN TUIN OP HET NOORD OOSTEN MET ACHTEROM. De woning dient gemoderniseerd/gerenoveerd te worden.

Indeling begane grond:

entree, hal met granito vloer, trapopgang en trapkast, woonkamer "en suite" met schouw en gashaard, keuken, achter portaal met badkamer voorzien van douche en wastafel en achtertuin met stenen berging en achterom.

1e Verdieping:

overloop, drie slaapkamers waarvan twee met vaste kast.

2e Verdieping:

via vlizotrap bereikbare vliering.

Nadere informatie:

Bouwjaar 1941

Inhoud 393 m<sup>3</sup>

Woonoppervlak 82 m<sup>2</sup>

Geen CV aanwezig

Energie label G geldig tot 25 februari 2036

De woning behoeft algehele modernisatie/renovatie

De akte van levering dient te passeren bij notaris kantoor Hobbelink & Buitink te Winterswijk



# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 82 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 117 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 393 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1941

- ✓ eenvoudige eengezinswoning
- ✓ stenen berging
- ✓ tuin op het noord oosten met achterom
- ✓ algehele modernisatie/renovatie nodig
- ✓ hal met granito vloer
- ✓ woonkamer "en suite" met gashaard
- ✓ keuken
- ✓ achter portaal met badkamer
- ✓ drie slaapkamers: twee met vaste kast.
- ✓ via vlizotrap bereikbare vliering
- ✓ geen CV aanwezig, energielabel G









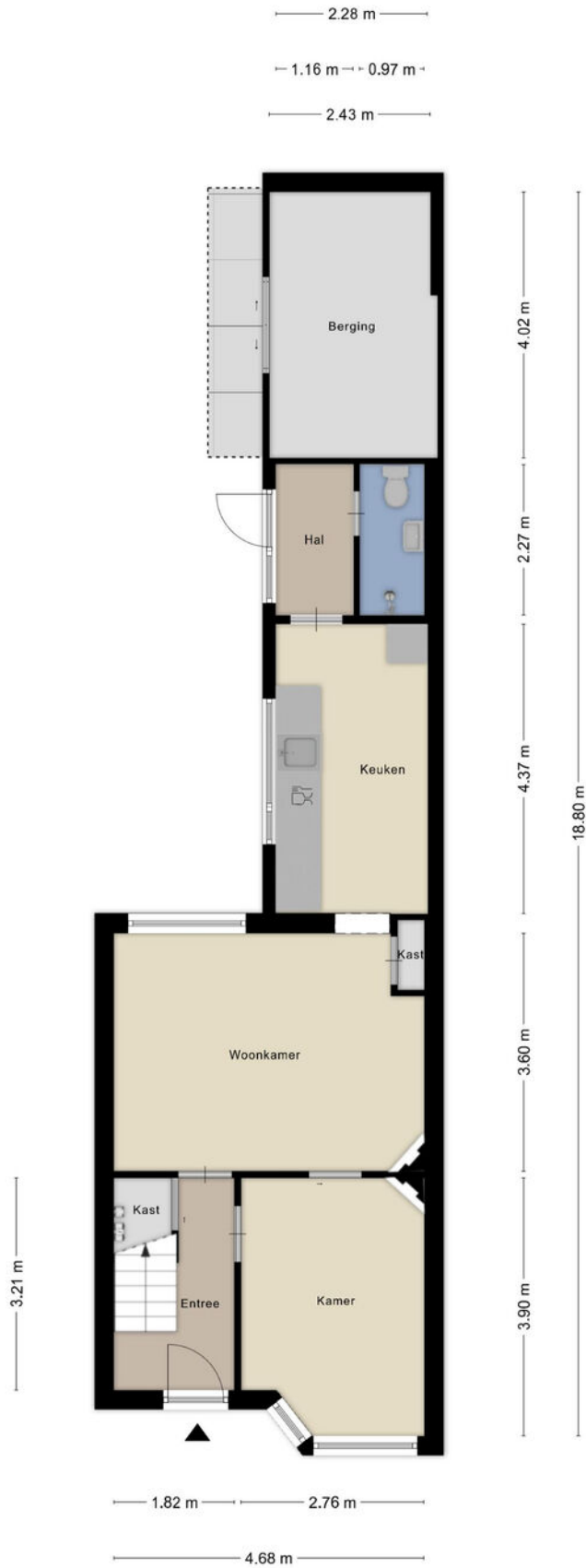




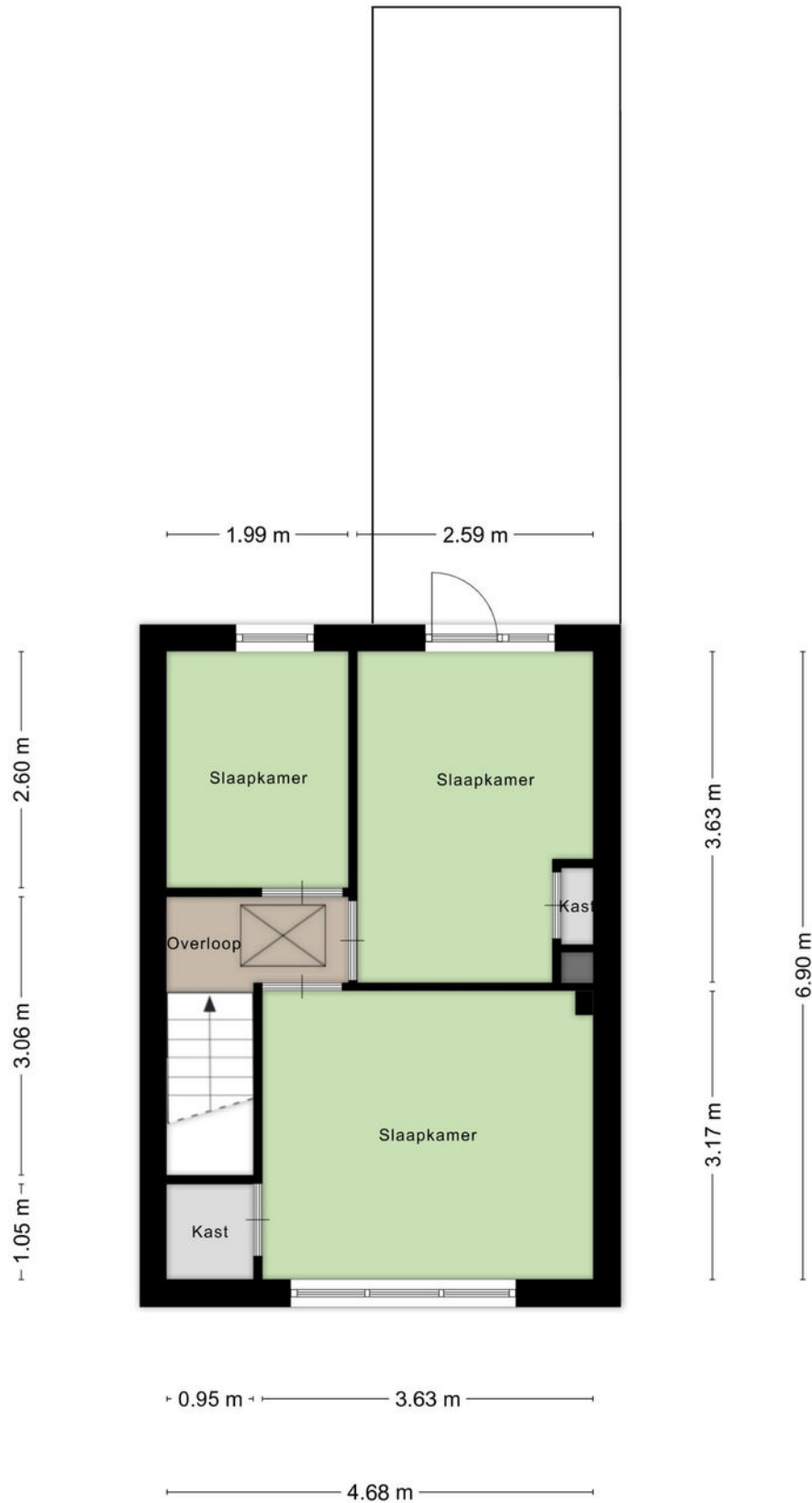




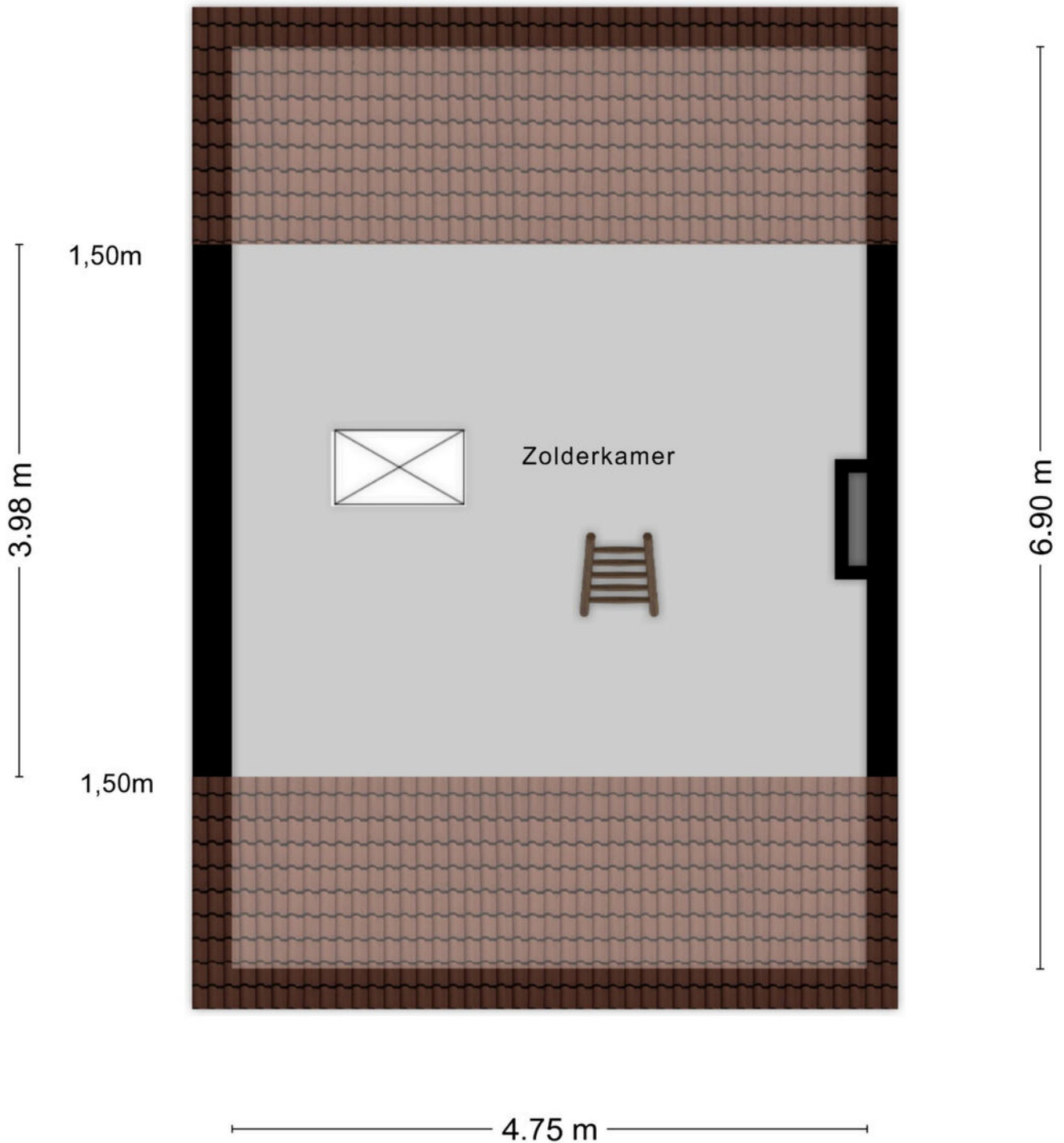
# Plattegrond



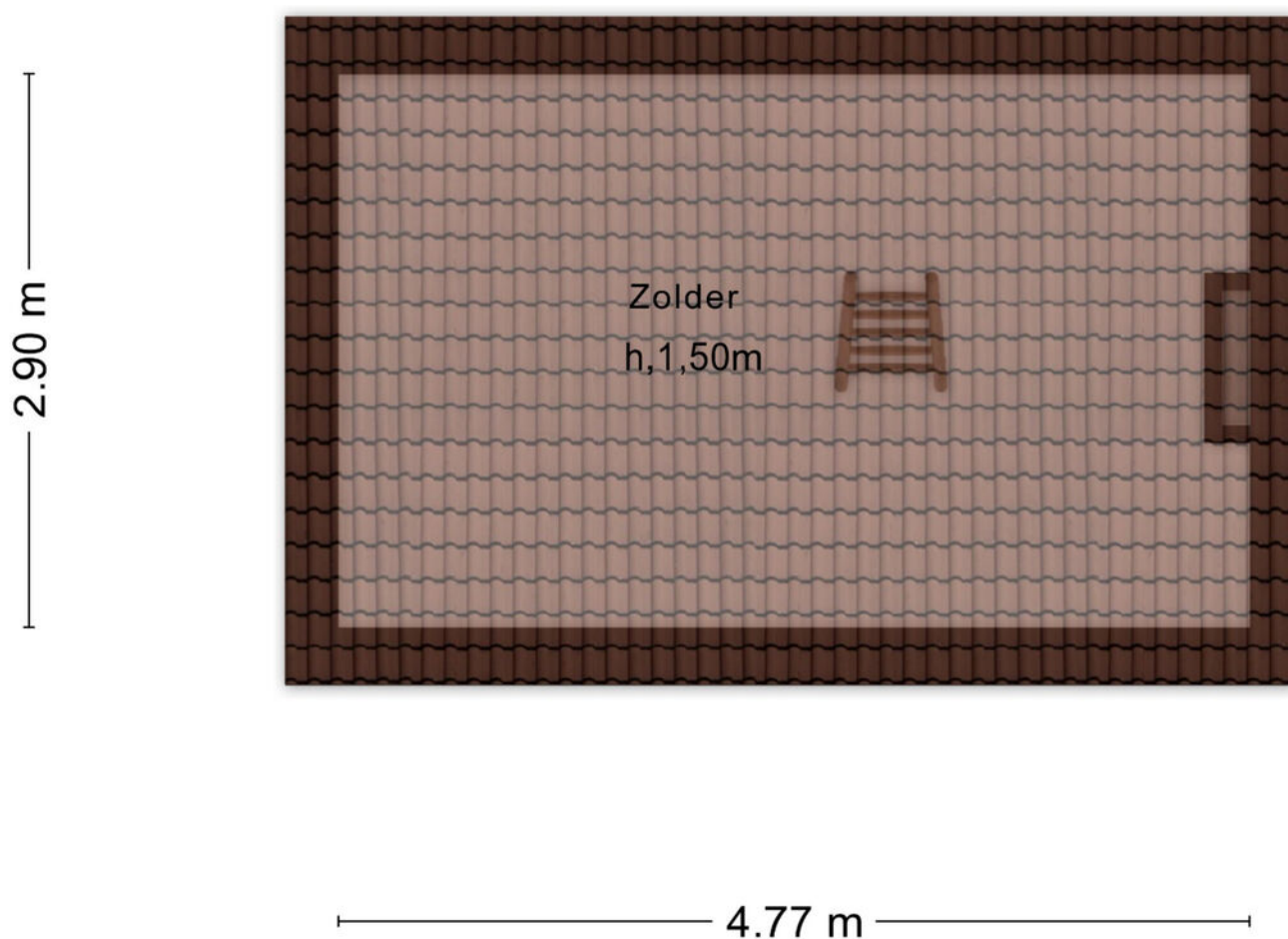
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Meetcertificaat

Meetrapport

**Zibber**

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Mantel & de Vries Makelaars B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type                      Woning  
Adres                                Rozenstraat 11  
Postcode/plaats                7102 CA, Winterswijk  
Meetcertificaat type A        Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status                                Definitief

Datum meetopname            24-03-2026  
Datum meetrapport            25-03-2026  
Certificaatnummer            1638128

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	82,20 M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	28,90 M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	3,40 M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00 M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	148,50 M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	393,48 M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

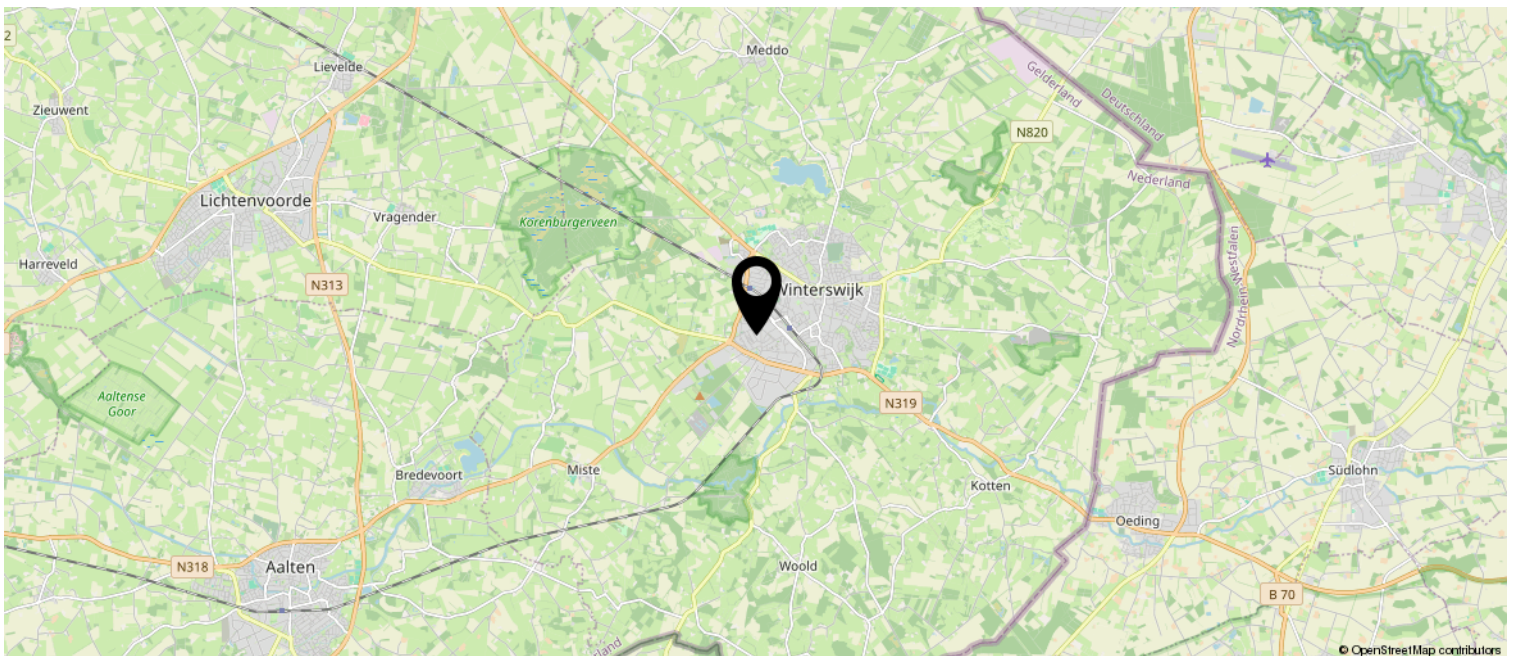
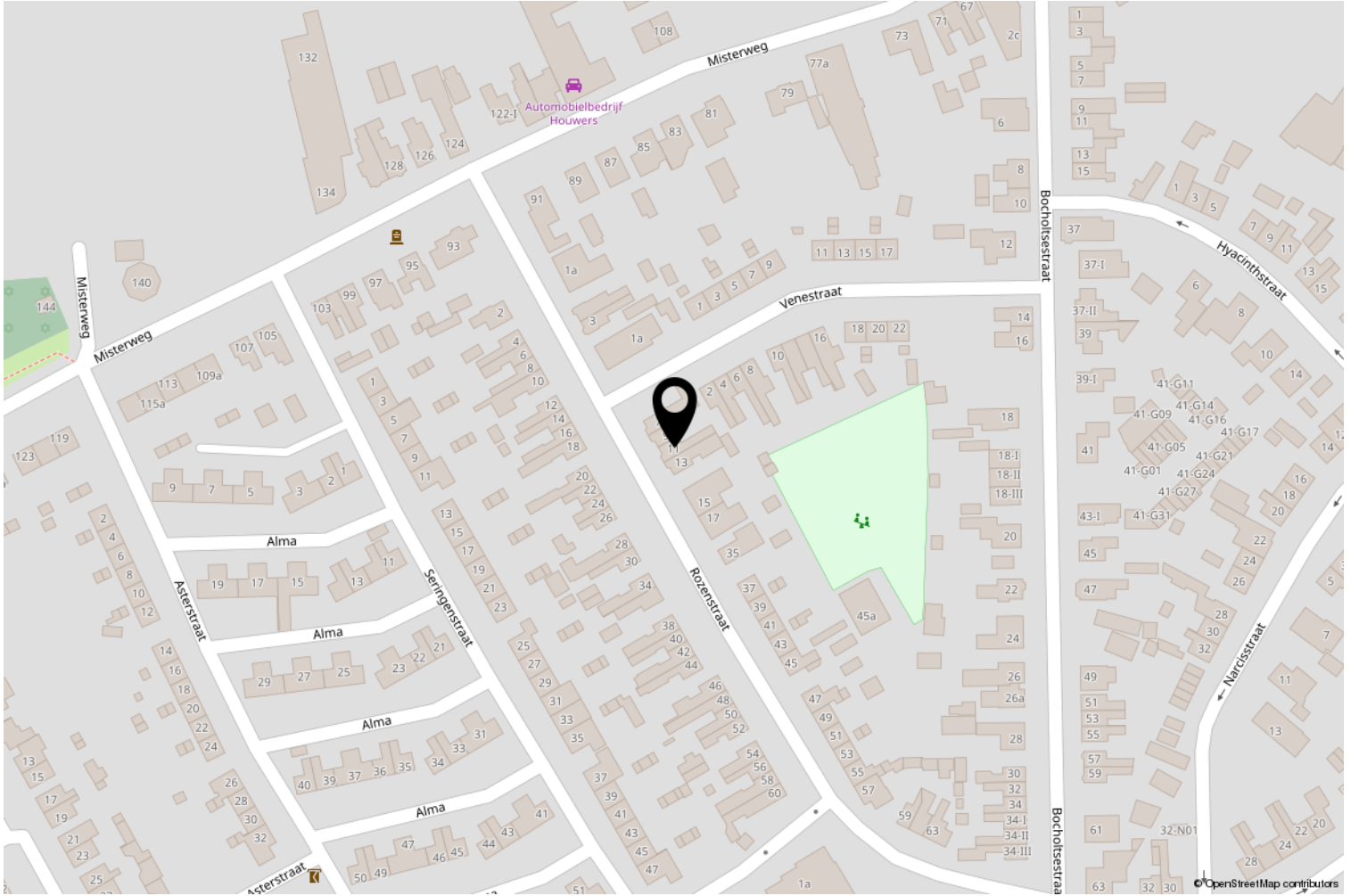
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstraat 11



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
25	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7641	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 databankenrecht.



# Wonen in Winterswijk

In Winterswijk vindt u rust, ruimte en volop woonplezier. Winterswijk is een aantrekkelijke plaats om te wonen. De kracht zit in het bruisende centrum, een veilige, groene omgeving die is benoemd tot Nationaal Landschap en alle voorzieningen binnen handbereik.

De gemeente Winterswijk, met een kleine 30.000 inwoners, ligt in het uiterste oosten van de Gelderse Achterhoek en grenst met drie kanten aan Duitsland. De gemeente heeft een groot landschappelijk buitengebied. Daarin liggen acht fraaie buurtschappen en een kerkdorp die allemaal tot de gemeente Winterswijk behoren.

In Winterswijk wonen, betekent in Winterswijk leven. Door de regiofunctie hebben we veel voorzieningen die een grote stad niet misstaan. Zo is er een theater, muziekschool, station, bioscoop, vele sportaccommodaties, een overdekt zwembad en een streekziekenhuis met huisartsenpost. Bovendien is er een ruim aanbod aan kinderopvang en scholen in het basis- en middelbaar onderwijs.

Ook op sociaal vlak is Winterswijk een fijne plaats om te leven. De inwoners zijn gastvrij en gemoedelijk en hebben 'noaberschap' hoog in het vaandel staan. Winterswijk heeft bovendien een actief verenigingsleven op het gebied van sport en cultuur.

Winterswijk heeft een actief ondernemersklimaat. Ook kenmerkt Winterswijk zich door een hoge mate van ambachtelijk vakmanschap en een groot aantal innovatieve bedrijven.

In Winterswijk vindt u een uitgebreid winkelaanbod, voor iedere smaak en voor iedere behoefte is wel iets te vinden. Zeker op de Duitse feestdagen is het centrum gezellig druk. En na het winkelen kunt u genieten van een kopje koffie met iets lekkers in één van de vele cafés of restaurantjes in het centrum.

De meeste winkels zijn de gehele week open met uitzondering van de maandagmorgen en zondag. Daarnaast zijn er regelmatig koopzondagen. In Winterswijk kunt u overal gratis parkeren.

## **Verkoopinformatie**

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Mantel & de Vries makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Meldingsplicht verkoper in dit geval niet van toepassing!**

Vrijwaringsclausule verkopers: As is, where is

*Verkoper en koper zijn overeengekomen, in verband met achterstallig onderhoud cq de matige bouwkundige staat, dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake van de onderhavige koop en verkoop van het verkochte een koop en verkoop op basis van het principe "as is, where is", in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische, fiscale en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard; derhalve dienen de voormelde garanties, verklaringen, voorwaarden, bedingen en toepasselijk verklaarde algemene bepalingen in die context te worden gelezen cq uitgelegd. Koper heeft zich hieromtrent geïnformeerd en laten voorlichten.*

## **Onderzoeksplicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

## **Erdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## **Uitnodiging**

Alle door Mantel & de Vries makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.



Mantel & de Vries makelaars  
Misterstraat 78  
7101 EZ Winterswijk

**MANTEL & DE VRIES**  
MAKELAARS

0543-515 999  
[info@manteldevries.nl](mailto:info@manteldevries.nl)

Neem contact met mij op voor een gratis waardebeoordeling van mijn woning:

Naam: .....

Adres: .....

Postcode/Woonplaats: .....

Telefoonnummer: .....

# Heeft u interesse?

Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging of voor meer informatie, wij helpen u graag!

**MANTEL & DE VRIES**  
MAKELAARS

Misterstraat 78  
7101 EZ Winterswijk

0543-515999 | [info@manteldevries.nl](mailto:info@manteldevries.nl)  
[www.manteldevries.nl](http://www.manteldevries.nl)

