

Stijlvol herenhuis



WINTERSWIJK | Groenloseweg 89 |

vraagprijs € 599.000 k.k.

MANTEL & DE VRIES
MAKELAARS

0543-515999 | info@manteldevries.nl
www.manteldevries.nl



Omschrijving

IN GEWILDE WOONOMGEVEING OP RUIM PERCEEL GELEGEN ROYAAL VRIJSTAAND KARAKTERISTIEK EN STIJLVOL HERENHUIS (TYPE JAREN 30) MET OPRIT, HOUTEN TUINBERGING EN TUIN OP HET ZUIDEN. De woning heeft maar liefst 194 m² woonoppervlak en karakteristieke elementen zoals glas in lood ramen, paneeldeuren, erkers en hal met originele tegelvloer zijn in deze woning bewaard gebleven. Daarnaast is levensloop bestendig wonen hier mogelijk vanwege de slaap- en badkamer op de begane grond.

Aan de Groenloseweg woon je op een steenworp afstand van het centrum van Winterswijk met alle faciliteiten op loop- en fietsafstand. Winkels, scholen, zorginstaties en het ziekenhuis zijn vanaf hier goed te bereiken. De Groenloseweg is in 2025 opnieuw ingericht als 30-km weg met veel bomen, groen, trottoirs en voldoende parkeergelegenheid.

Indeling begane grond:

entree, hal met tochtportaal en fraaie glas in lood deur, toilet, trapopgang en kelder, ruime en lichte woonkamer voorzien van dubbele erker, schouw met haard en schuifpui naar het terras, ruime en uitgebouwde woonkeuken voorzien van vloerverwarming, slaapkamer voorzien van vloerverwarming en schuifpui naar tuin/terras, aansluitend een badkamer met douche en wastafel, bijkeuken/berging met wasmachine- en drogeraansluiting en royale achtertuin op het zuiden met vrijstaande houten tuinberging.

1e Verdieping:

overloop, twee ruime slaapkamers (beiden voorzien van vaste kasten en wastafels en één met toegang tot het balkon) en ruime badkamer met ligbad, toilet, inloofdouche en wastafelmeubel.

2e Verdieping:

via een vaste trap bereikbare ruime
zolderverdieping waar momenteel één
slaapkamer aanwezig is met de mogelijkheid
om een extra (slaap)kamer te realiseren.

Nadere informatie:

Bouwjaar 1934

Inhoud 740 m³

Woonoppervlak 194 m²

HR combiketel Nefit 2019

De woning is voorzien van spouw isolatie en
gedeeltelijk glas isolatie

Levensloop bestendig wonen mogelijk!



Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 194 m²
Perceeloppervlakte: 562 m²
Inhoud: 740 m³
Bouwjaar: 1934



- ✓ ruim perceel in gewilde woonomgeving
- ✓ royaal vrijstaand karakteristiek stijlvol
- ✓ oprit, houten tuinberging en tuin op zuiden
- ✓ glas in lood ramen, paneeldeuren, erkers
- ✓ slaap- en badkamer op de begane grond
- ✓ hal met fraaie glas in lood deur
- ✓ ruime en lichte woonkamer: dubbele erker
- ✓ schouw met haard en schuifpui naar terras
- ✓ ruime en uitgebouwde woonkeuken
- ✓ drie ruime slaapkamers: één met balkon
- ✓ ruime badkamer met o,a, 2e toilet





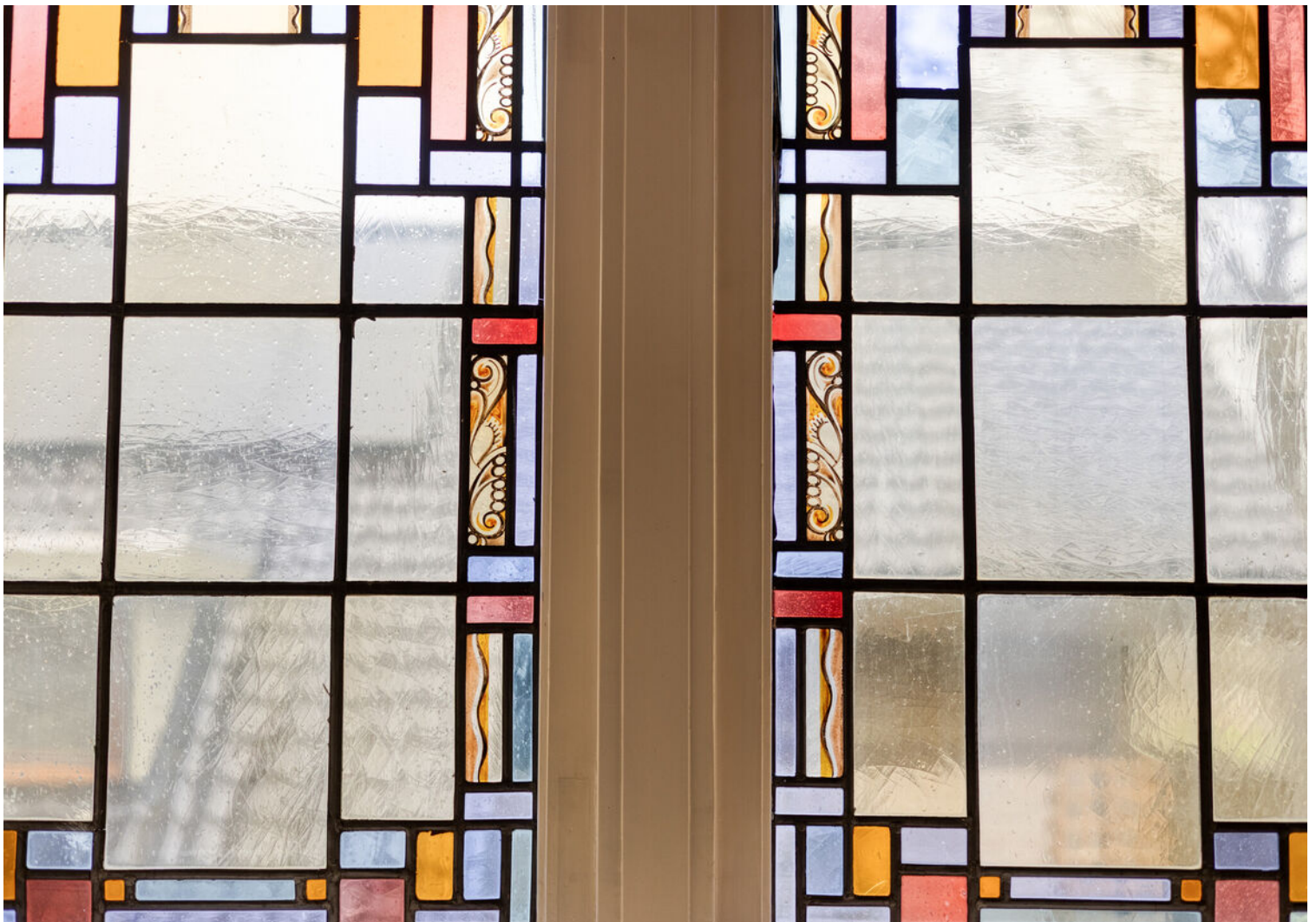




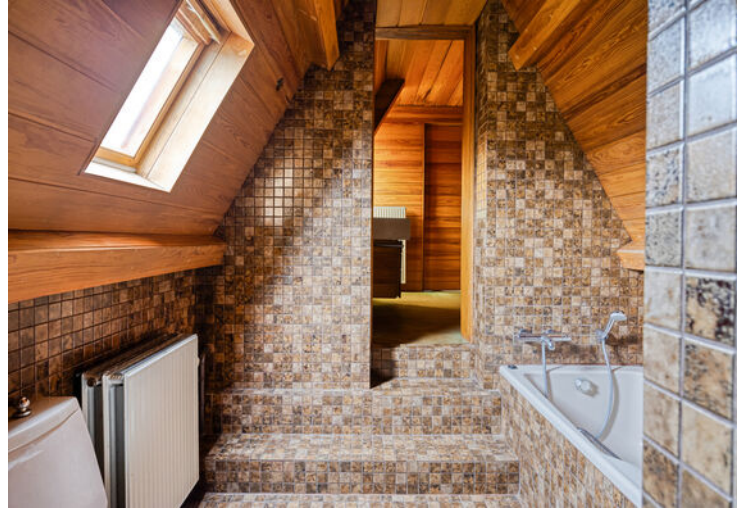
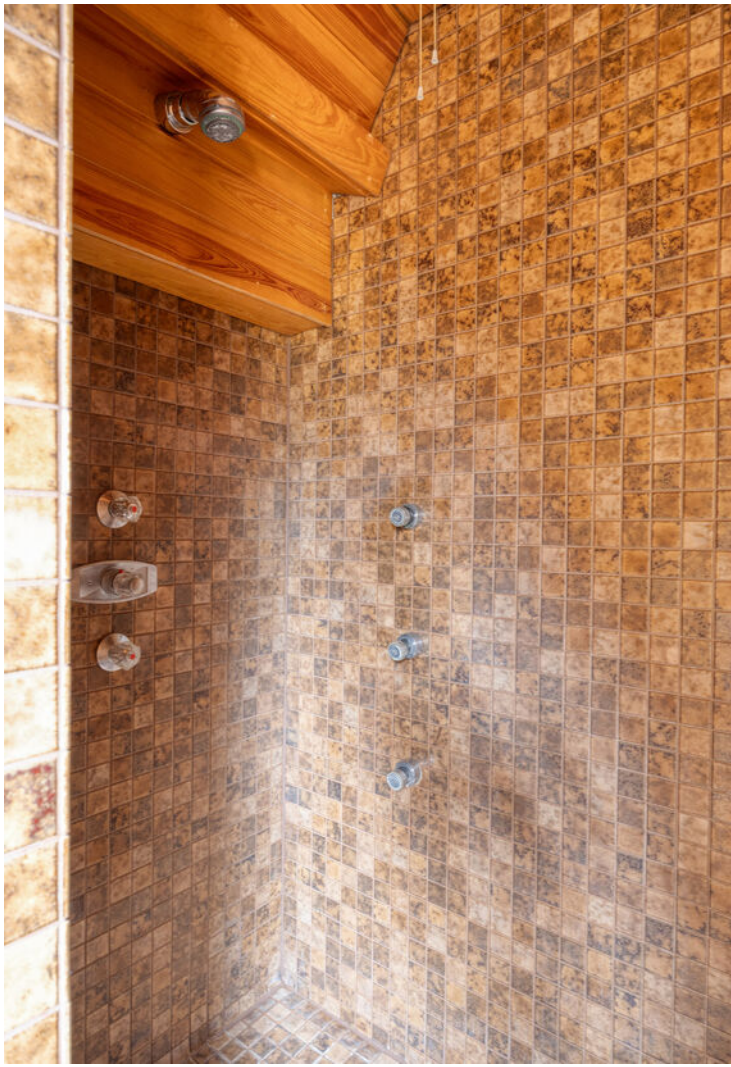
























Plattegrond



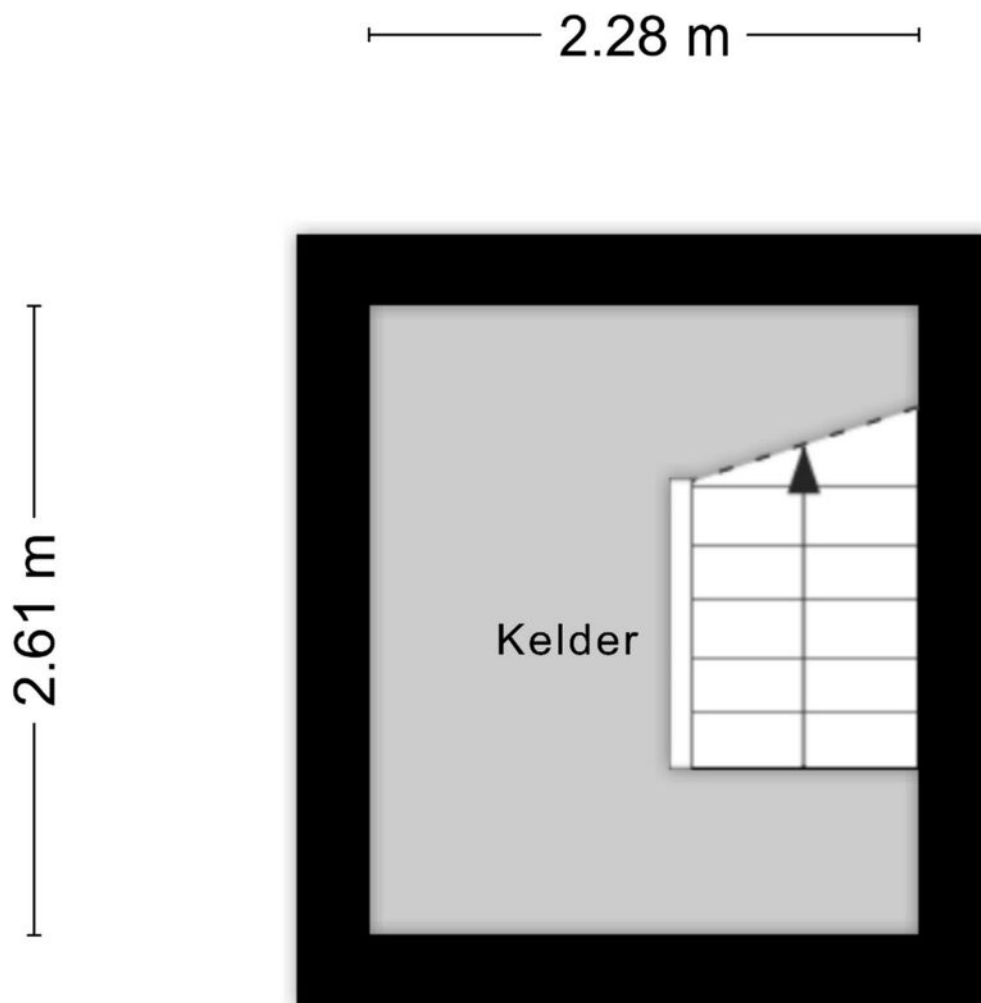
Plattegrond



Plattegrond

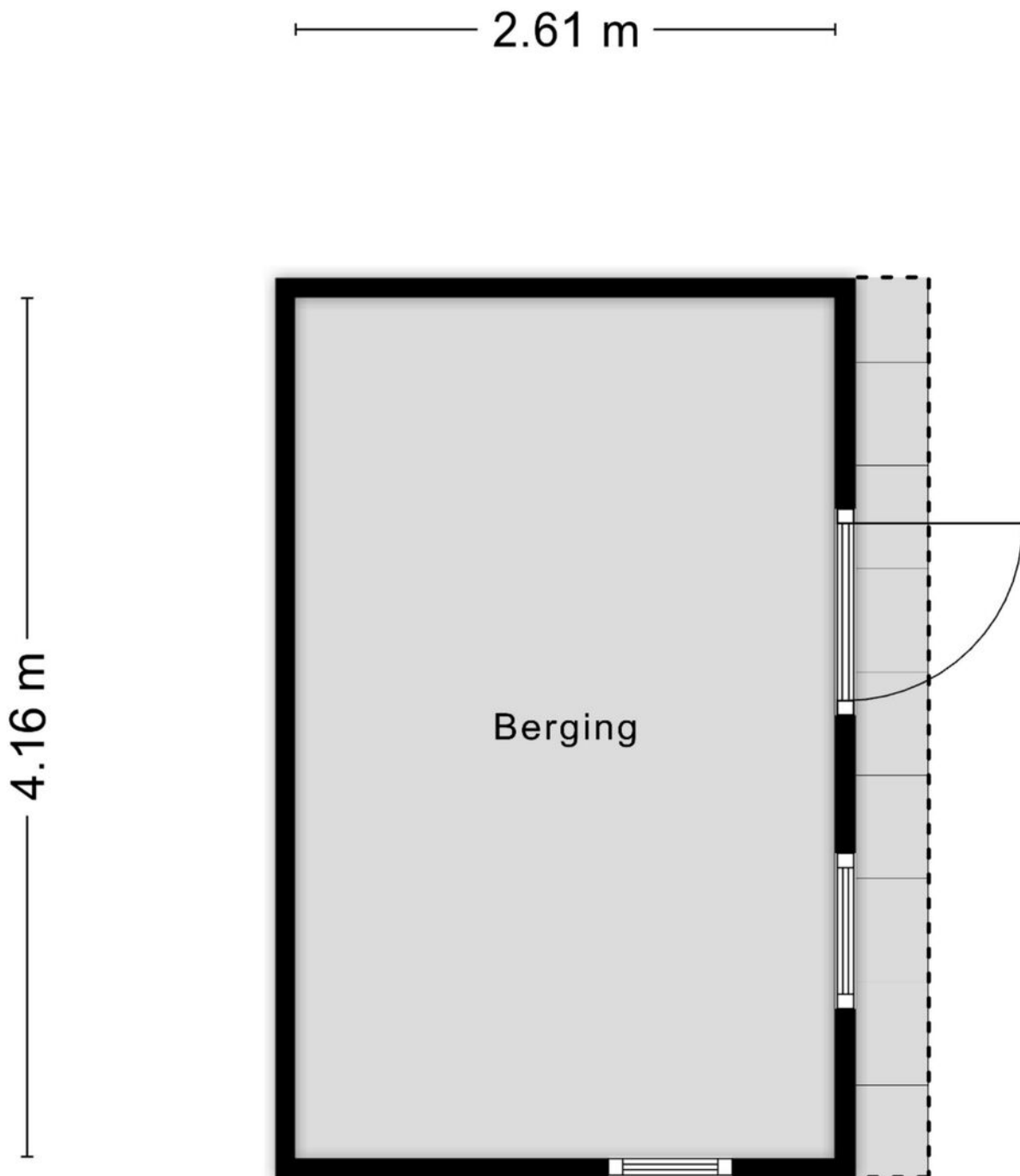


Plattegrond



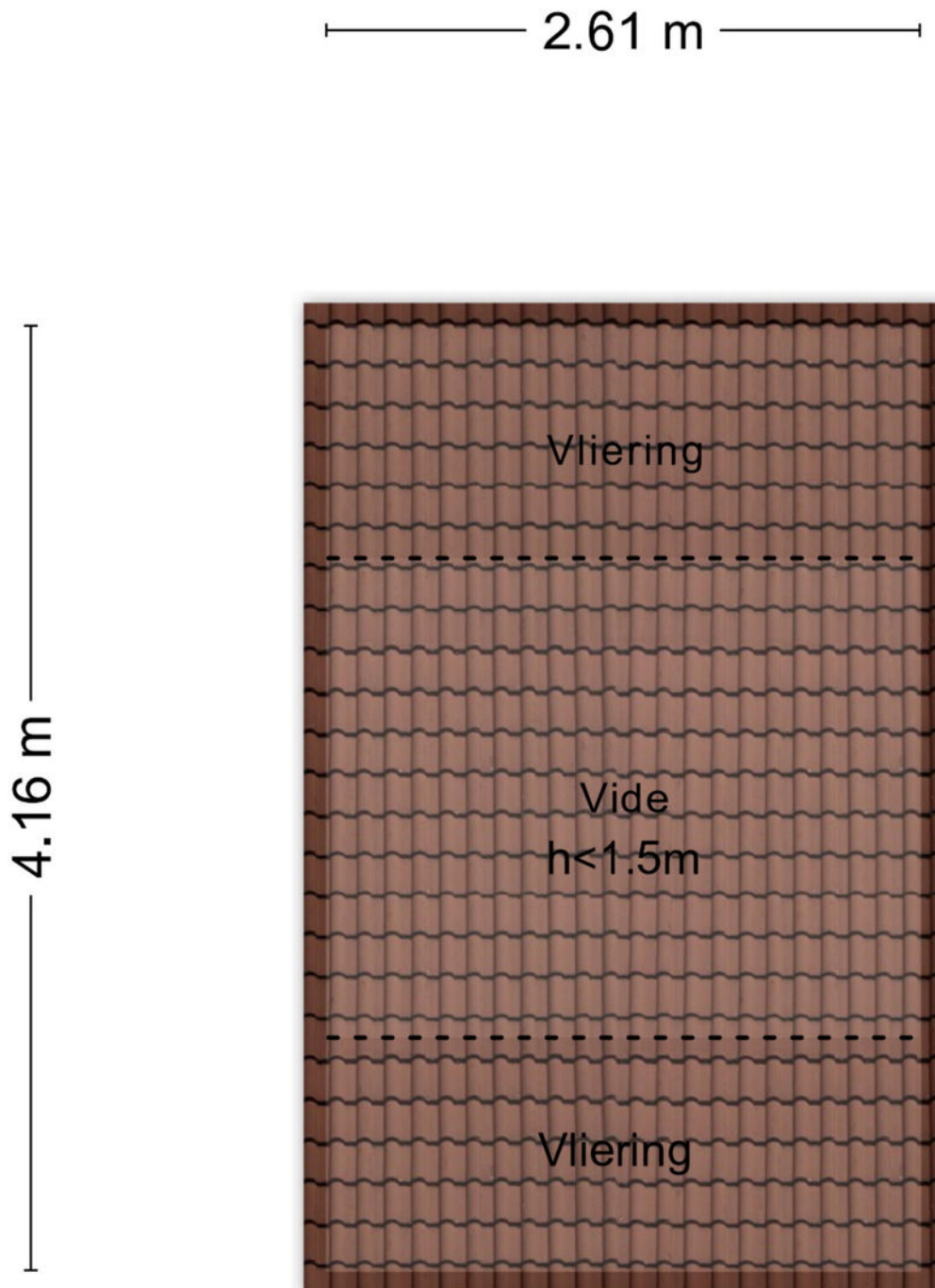
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- Overloop		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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	Groenloseweg 89-I
Postcode/plaats	7101 AE, Winterswijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	25-03-2026
Datum meetrapport	26-03-2026
Certificaatnummer	1636486

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	193,60 M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	6,00 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9,70 M ²
Externe bergruimte	10,80 M ²
Bruto vloeroppervlak	279,70 M ²
Bruto inhoud woning	740,32 M ³

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 inhoud 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.

Energieelabel

Energieelabel woningen

Registratienummer
568924605

Datum registratie
26-03-2026

Geldig tot
23-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



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

Groenloseweg 89 I
7101AE Winterswijk
BAG-ID: 0294010000403906

Detailaanduiding

Bouwjaar 1934
Compactheid 2,50
Vloeroppervlakte 163m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

GGJ Mensen

Vakbekwaamheidsnummer

55151907

Certificaathouder

Energieelabel Deskundige

Inschrijfnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

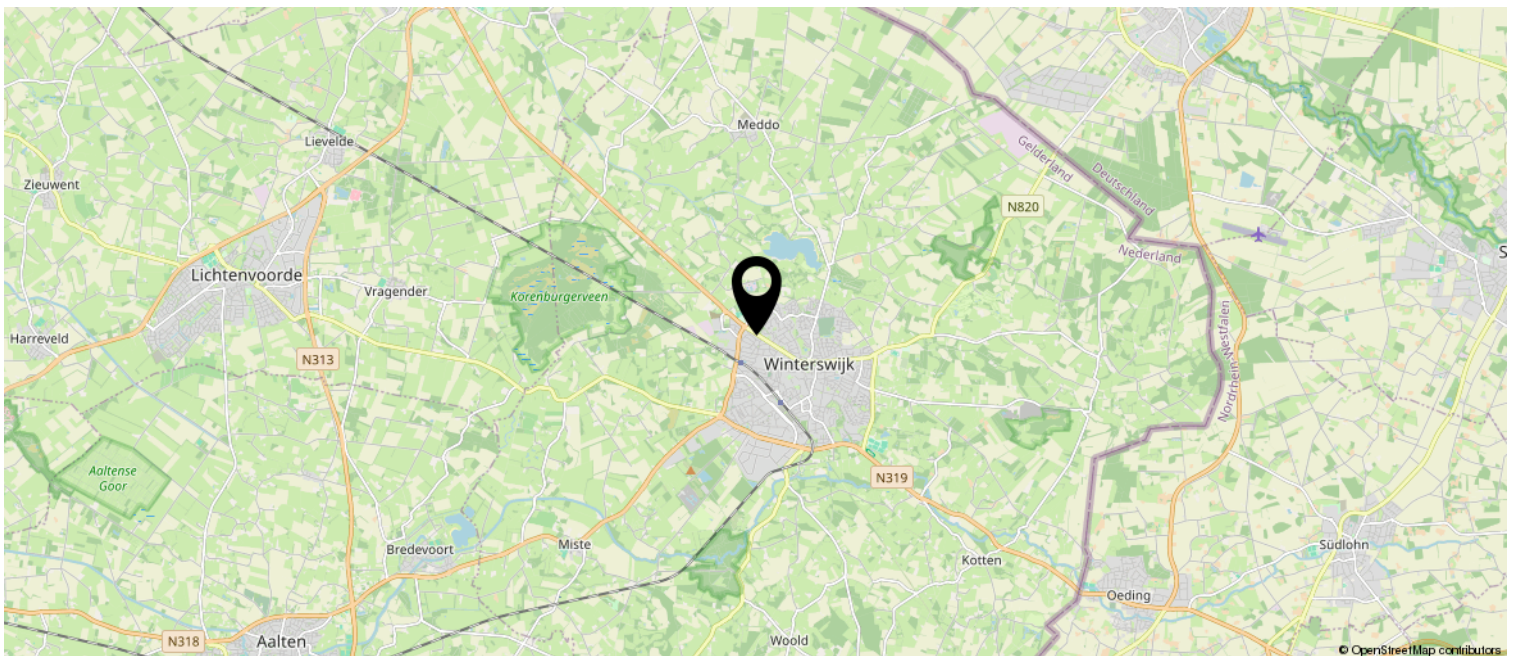
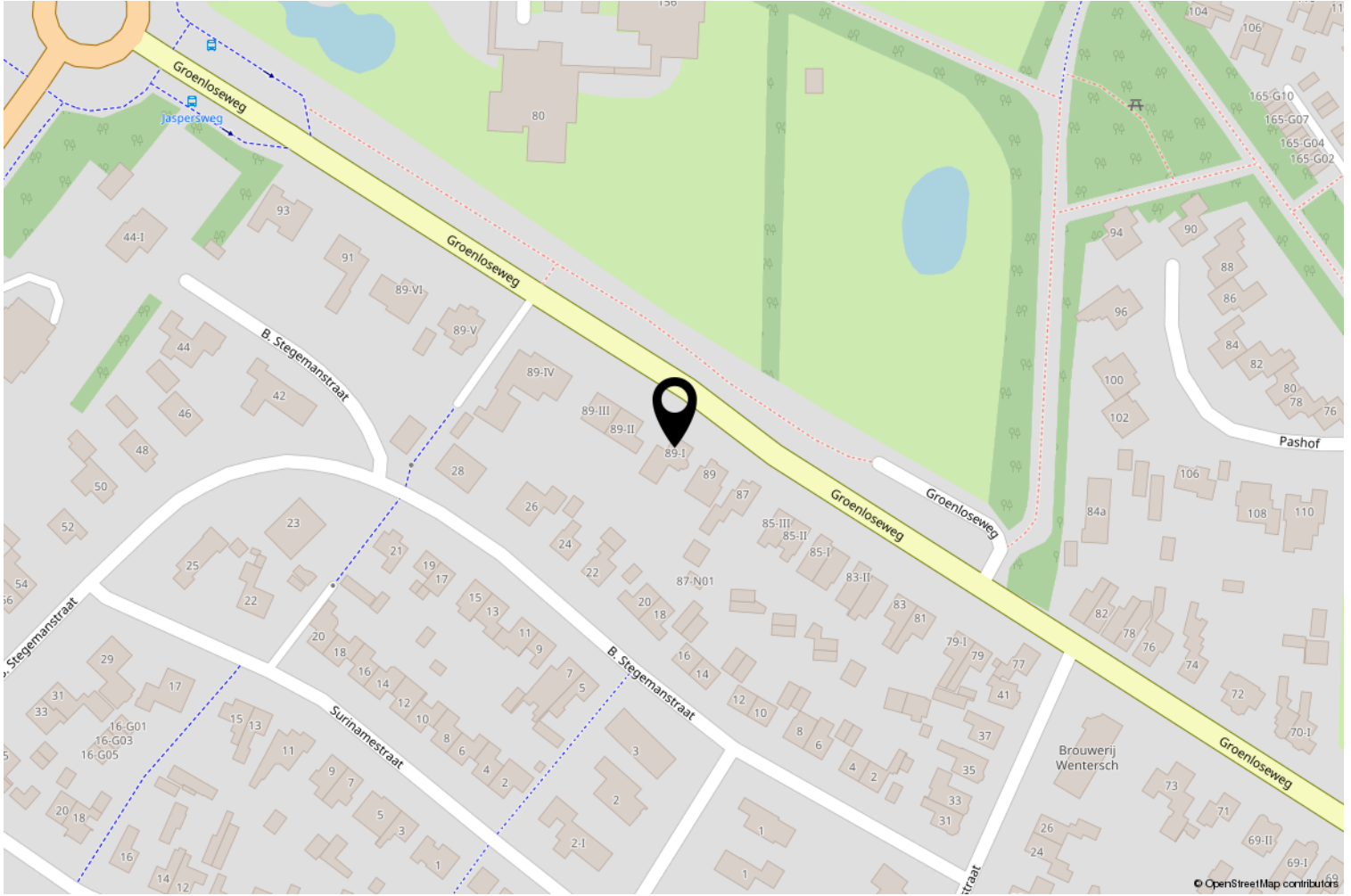
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

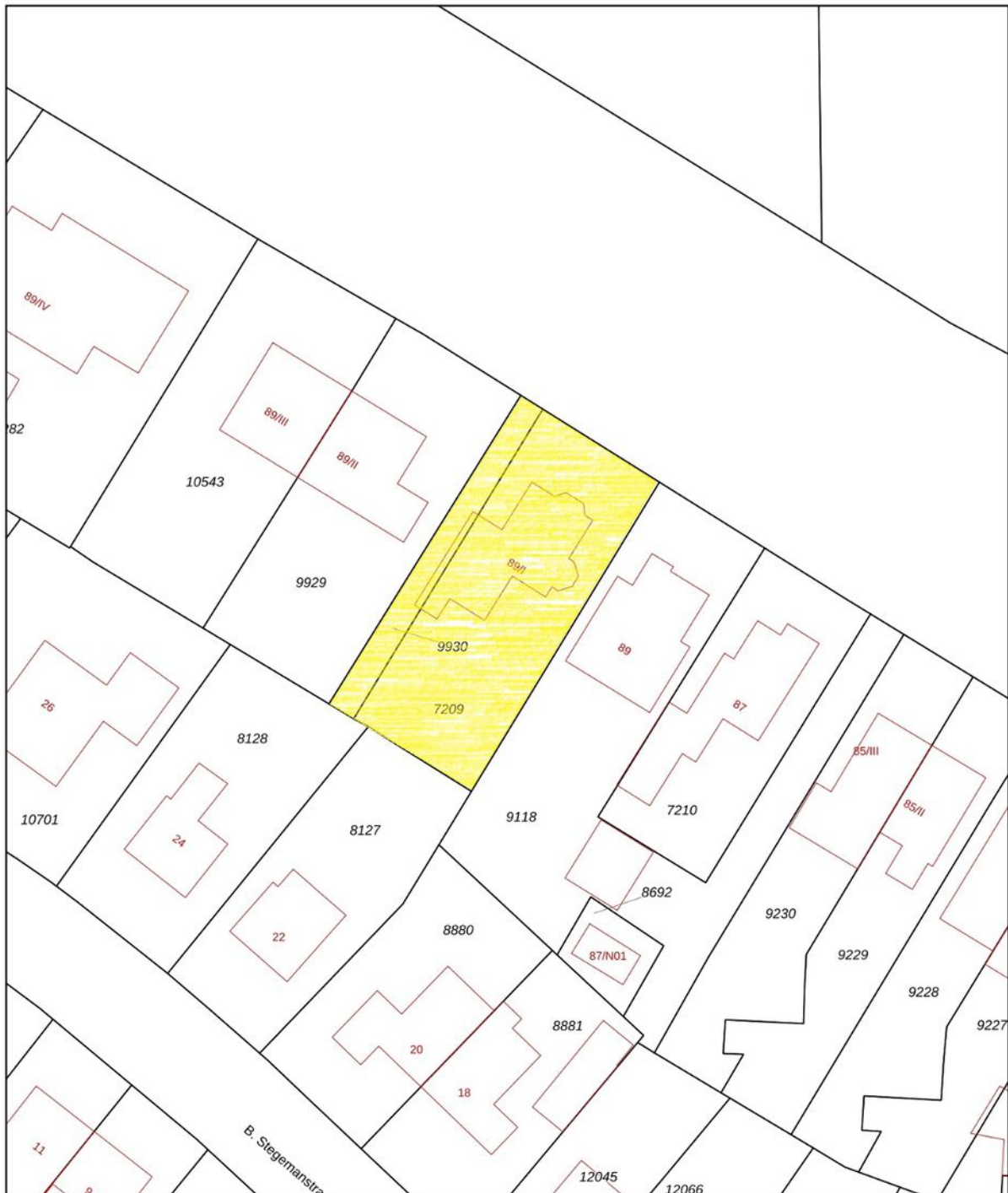
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenloseweg 89 I



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7209	
	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 / erfgenamen

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat verkoper het verkochte via vererving in eigendom heeft verkregen en het verkochte feitelijk zelf nooit heeft bewoond. Verkoper kan koper derhalve wellicht niet volledig informeren over eigenschappen of gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte geweest zou kunnen zijn indien hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle mogelijke risico's en aanspraken aangaande het verkochte.

Meldingsplicht verkoper in dit geval niet van toepassing!

Vrijwaringsclausule verkopers / niet zelfbewoning

"Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden."

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

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
www.manteldevries.nl

