

ONTDEK

AMERSTRAAT 26 in WINTERSWIJK



Gelegen aan de rand van de bebouwde kom, in een kindvriendelijke buurt

Goed onderhouden en energiezuinige woning!

Vraagprijs
€ 369.500,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 07** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 14** Tweede verdieping
- 16** Buiten
- 19** Plattegronden
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Meetrapport
- 29** Energielabel
- 30** Over Winterswijk
- 31** Dit is Winterswijk
- 32** Over Ons
- 33** Thoma Post Hypotheken
- 34** Stappenplan



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 369.500,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

123 m²

BOUWJAAR

2009

PERCELOPPERVLAKE

169 m²

INHOUD

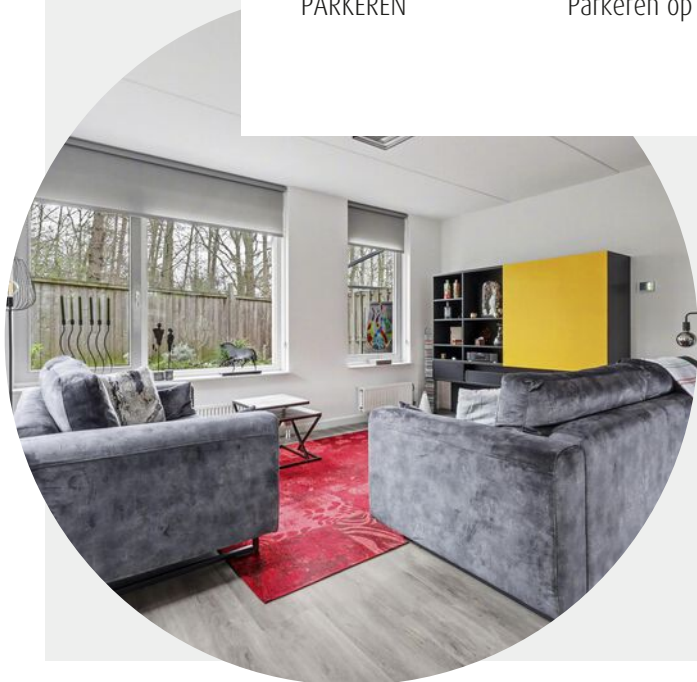
465 m³



| | |
|----------------|---|
| SOORT WOONHUIS | Eengezinswoning |
| SOORT BOUW | Bestaande bouw |
| WOONLAGEN | 3 |
| KAMERS | 4 waarvan 3 slaapkamers |
| ENERGIELABEL | B |
| ISOLATIE | Volledig geïsoleerd |
| VERWARMING | C.v.-ketel (2023) |
| WARM WATER | Via c.v.-ketel (2023) |
| PARKEREN | Parkeren op eigen terrein, plek voor 1 auto |

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Mogelijkheid tot 4e slaapkamer op zolder!
- Goed onderhouden woning
- Gelegen aan de rand van de bebouwde kom, in een kindvriendelijke buurt



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

Deze fijne woning aan de Amerstraat is gelegen aan de rand van de bebouwde kom in een kindvriendelijke buurt. Voorzieningen zoals scholen, een supermarkt, sportverenigingen en het fraaie Winterswijkse landschap bevinden zich op loop- en fietsafstand. Het woonplein beschikt over centrale parkeergelegenheid.





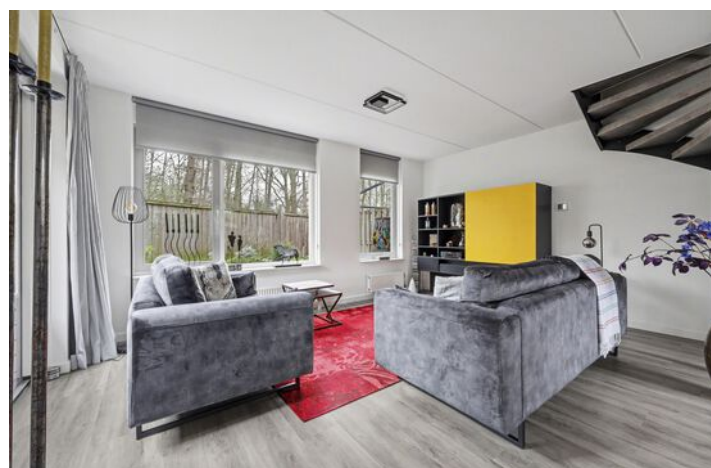
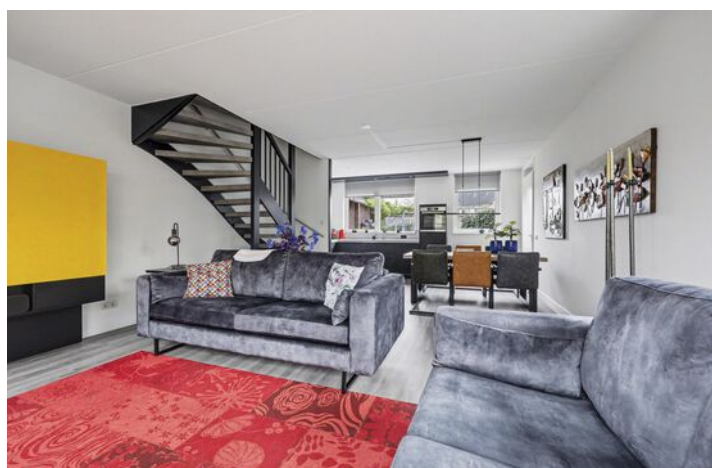
KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Instapklaar en duurzaam wonen? Je vindt het bij de Amerstraat 26.

Bij binnenkomst betreedt u de entree met ruimte voor een garderobe en een toilet. Vanuit hier heeft u toegang tot de royale woonkamer en de hal. Vanuit de entree vind je een ruimte welke momenteel in gebruik is als bijkeuken. Er is tevens een achteringang naar de tuin. De woning volledig geïsoleerd en voorzien van een cv-ketel uit 2023.



De lichte woonkamer is ruim opgezet en voorzien van openslaande deuren naar de tuin, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne halfopen keuken, welke is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur.



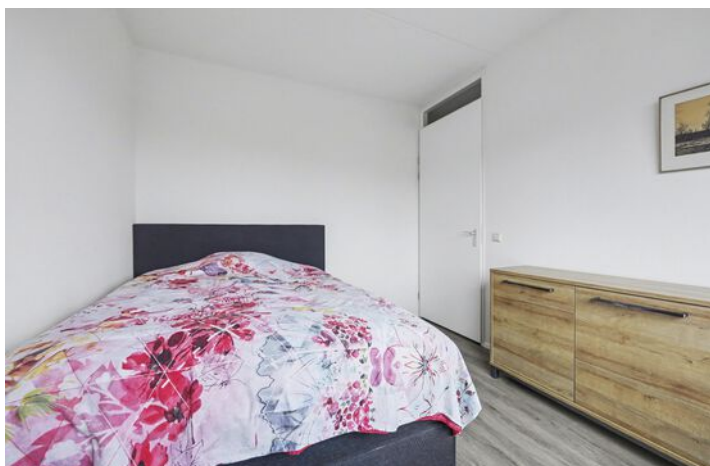
*Modern design
met donkere
accenten*



1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping vindt u drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer.





De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet; een perfecte plek om de dag fris te beginnen en ontspannen af te sluiten.



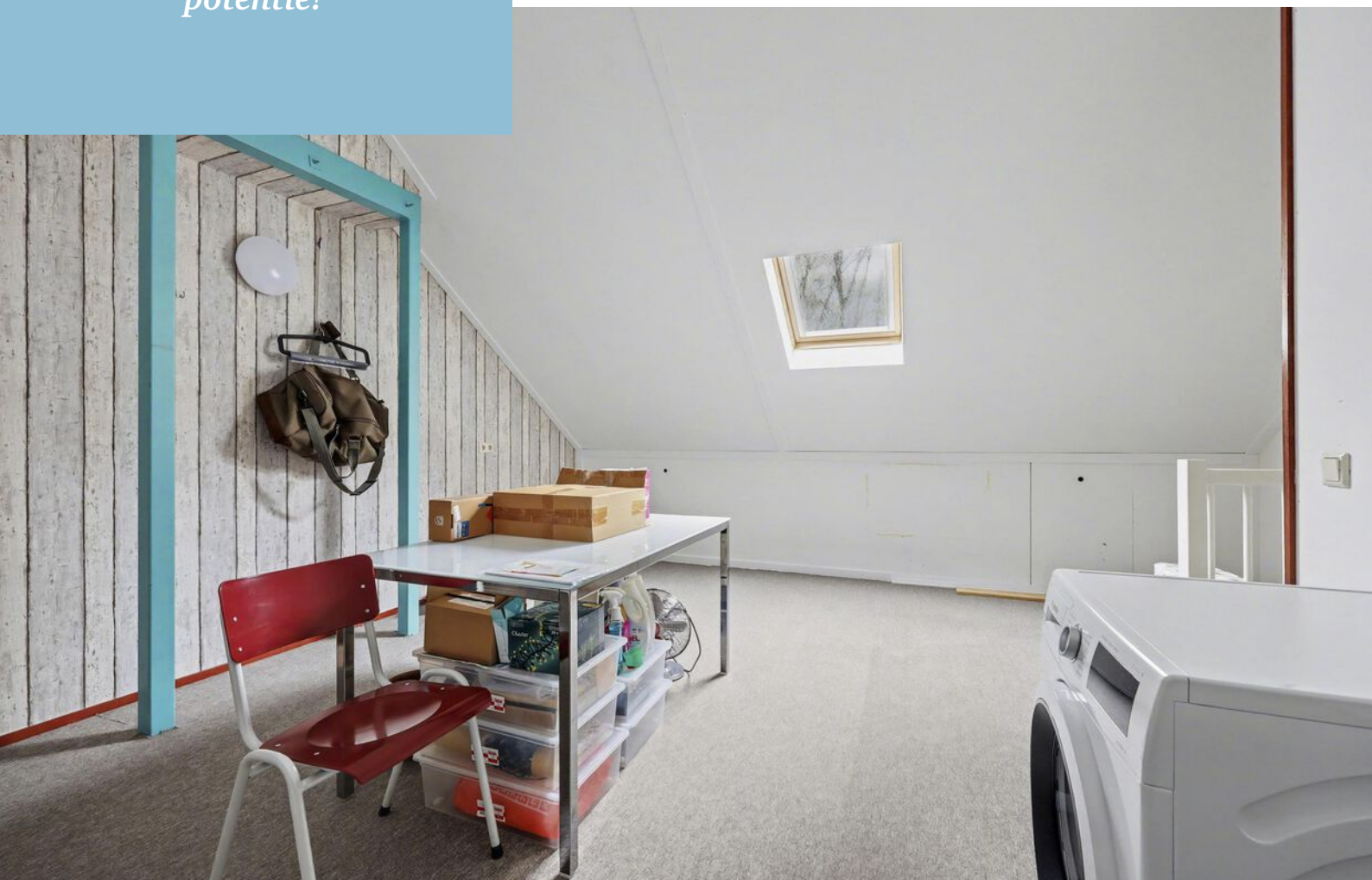
2e VERDIEPING

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime, multifunctionele ruimte. Hier bevindt zich de was opstelling en is er de mogelijkheid voor het creëren van een extra slaapkamer of een werk- of hobbyplek.





*Een ruimte met veel
potentie!*



BUITEN

De tuin is keurig aangelegd én onderhouden. Zowel in de voor- als achtertuin zijn meerdere zitplekken en terrassen. Er zijn waterornamenten, regentonnen voor het opslaan en vasthouden van regenwater, elektra voor verlichting én luifels voor de hete zomerdagen. De gehele tuin is af te sluiten middels een hek aan de voorzijde en een schutting aan de achterzijde. Vanuit de achtertuin stap je zo richting een parkje. Aan de voorzijde is een parkeerplaats op eigen terrein.

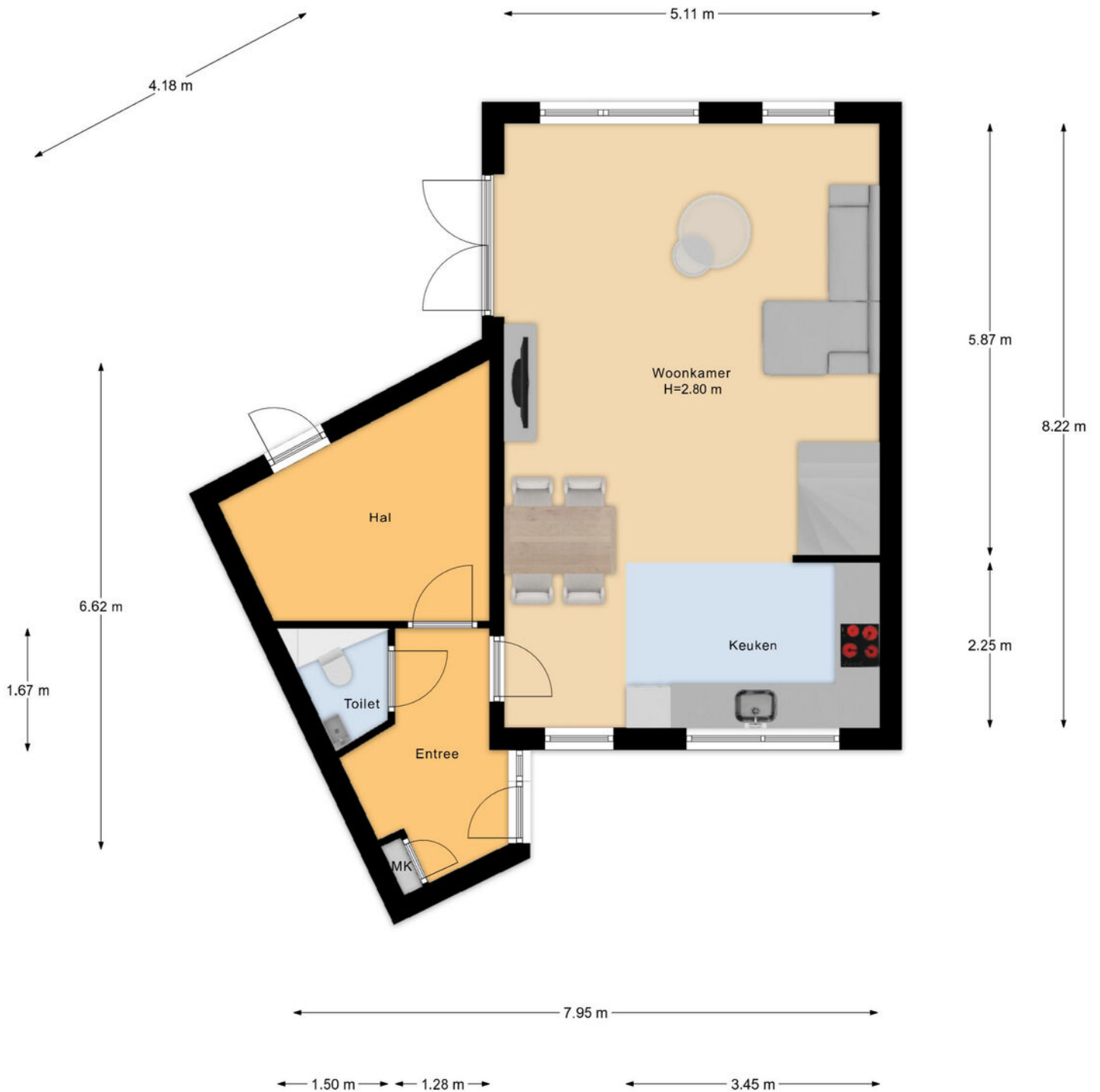
De woning kijkt uit op een groene, parkachtige omgeving met een vijver en wandelpaden en beschikt over zowel een voortuin als een achtertuin. Het betreft een hoekwoning, waardoor de tuin ook aan de zijkant is gelegen, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.







PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Begane Grond Tion

PLATTEGROND



PLATTEGROND

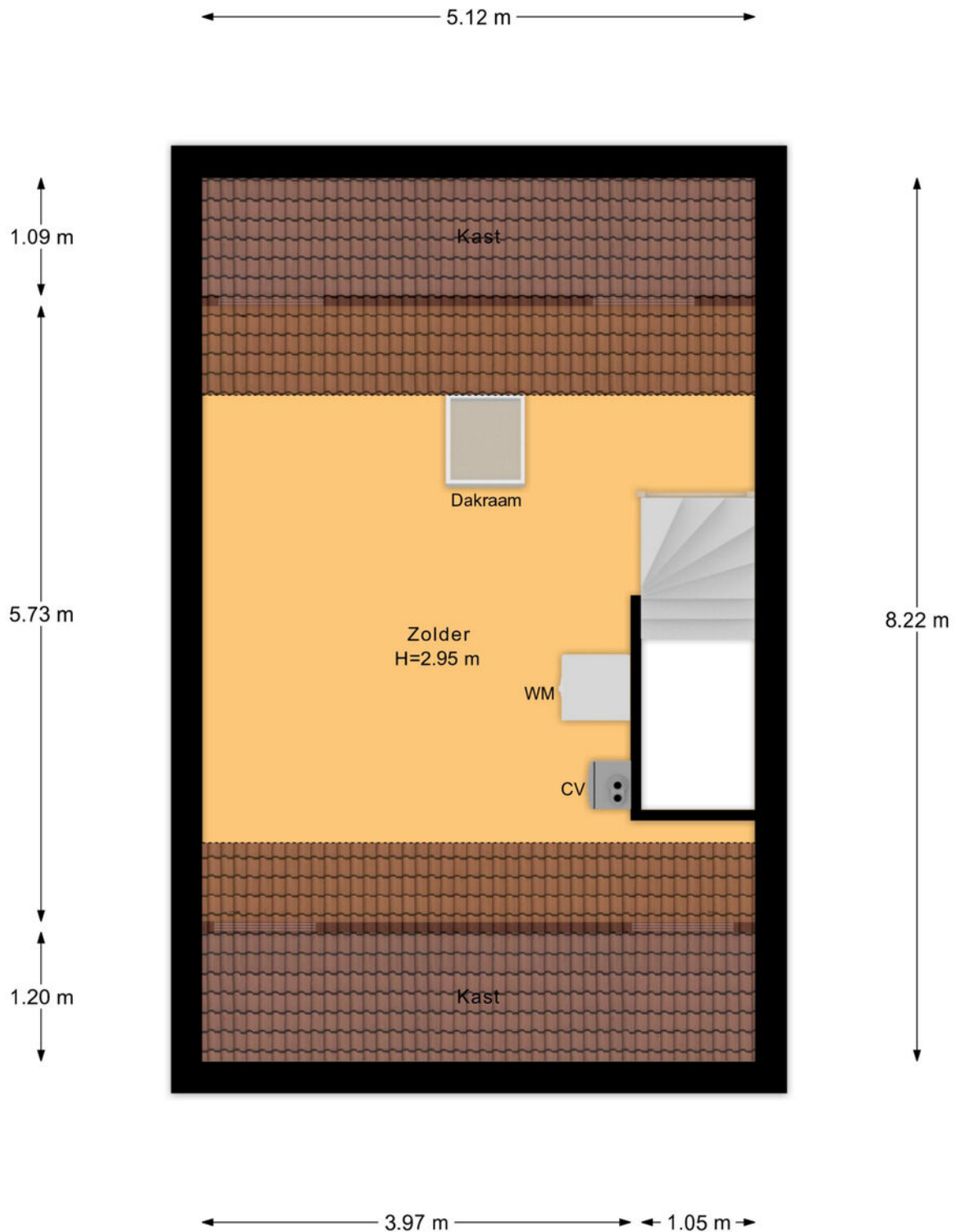


1e Verdieping

PLATTEGROND

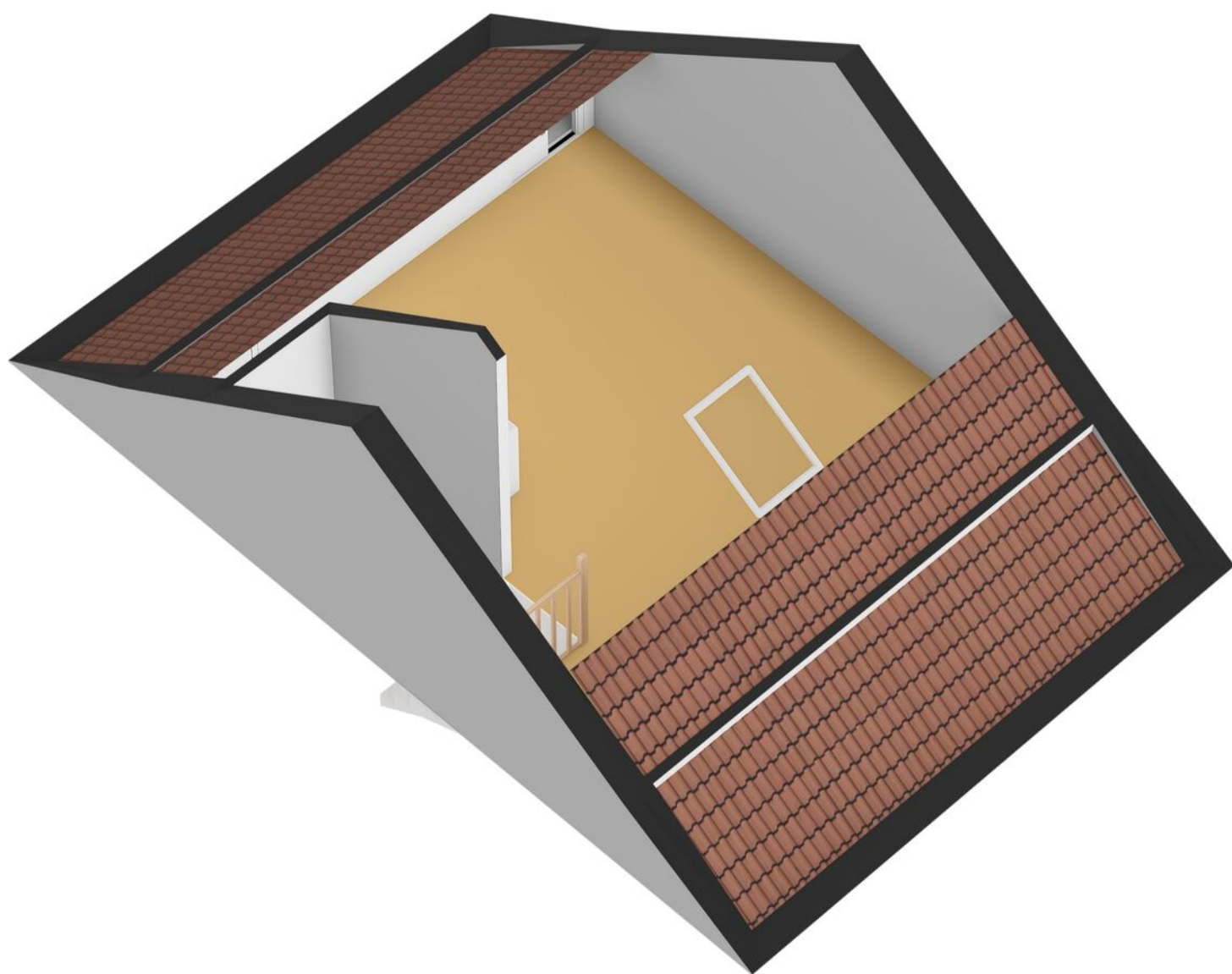


PLATTEGROND



Zolder

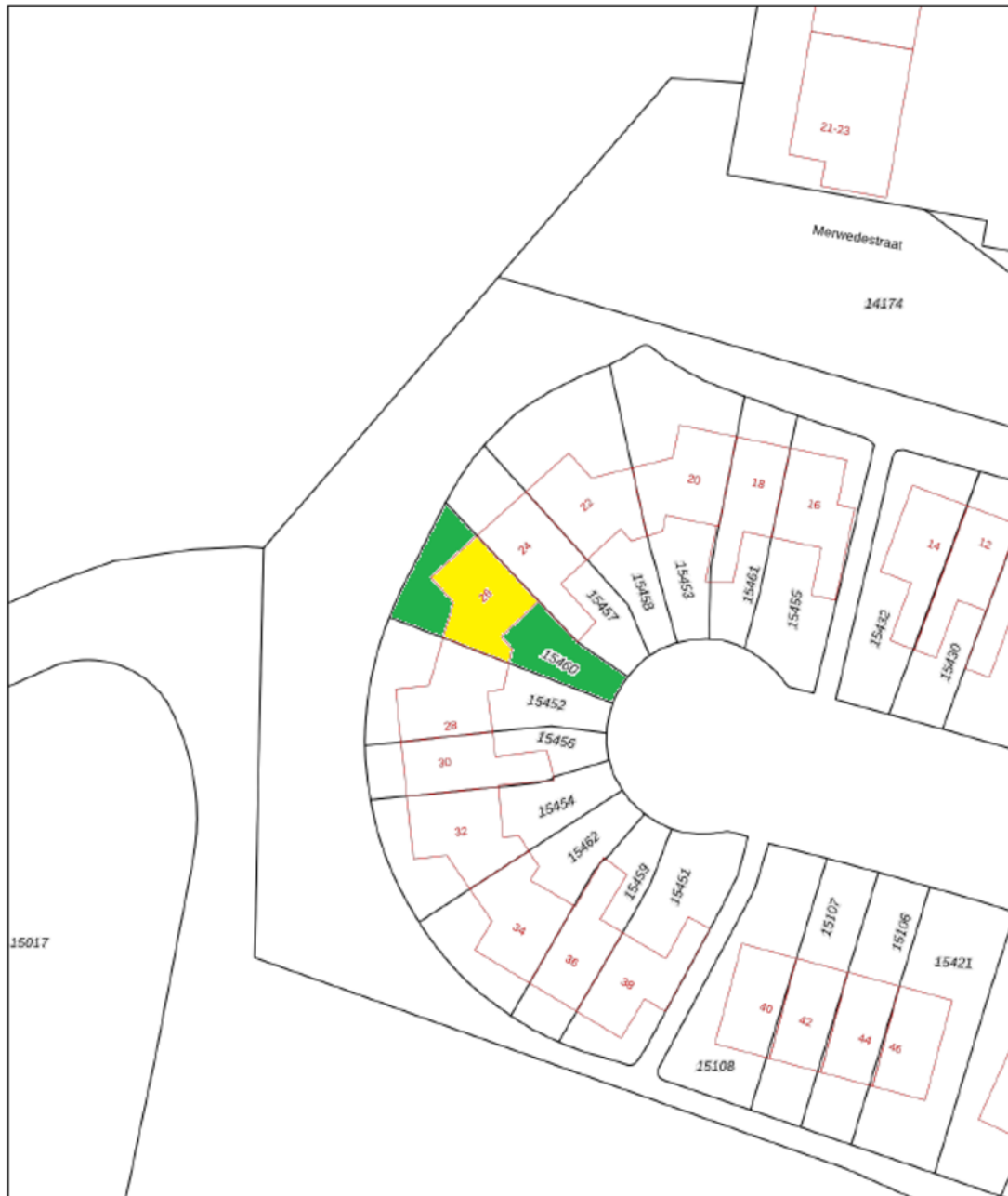
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amerstraat 26



| | | |
|--|--|-----------------|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie I Perceel 15460</p> <p>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.</p> | <p>kadaster</p> |
|--|--|-----------------|

MEETRAPPOR

Amerstraat 26, 7103JW Winterswijk

| 1e Woonlaag | Woonhuis | |
|---|----------|----------------|
| Totaal gebruiksoppervlakte wonen | 60.0 | M ² |
| Totale in pandige gebruiksoppervlakte | 60.0 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 0 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte | 0 | M ² |

| 2e Woonlaag | Woonhuis | |
|---|----------|----------------|
| Totaal gebruiksoppervlakte wonen | 41.8 | M ² |
| Totale in pandige gebruiksoppervlakte | 41.8 | 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 | 21.3 | M ² |
| Totale in pandige gebruiksoppervlakte | 21.3 | 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 | 123 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 0 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte | 0 | M ² |
| Bruto inhoud woning | 465 | M ³ |

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 19-03-2026



ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
142916110

Datum registratie
17-03-2026

Geldig tot
17-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



| Isolatie | | Installaties | |
|----------------|--|-----------------|--|
| 1 Gevels | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 7 Verwarming | HR-107 ketel Verbeteradvies |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. | 8 Warm water | Combiketel Verbeteradvies |
| 3 Daken | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 9 Zonneboiler | Geen zonneboiler Verbeteradvies |
| 4 Vloeren | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 10 Ventilatie | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging Verbeteradvies |
| 5 Ramen | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 11 Koeling | Geen koeling |
| 6 Buitendeuren | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Warmtebehoefte in de wintermaanden | Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden | Aandeel hernieuwbare energie |
| <input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Gemiddeld <input type="checkbox"/> Hoog | <input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Hoog | 0,0 % |

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Amerstraat 26
7103JW Winterswijk
BAG-ID: 0294010000421359

Detailaanduiding

Bouwjaar 2009
Compactheid 1,87
Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam W.J.M. Laponder **Vakbekwaamheidsnummer** 1104.2564.6476

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijffnummer **KvK-nummer**
VINK202509-W0001 85018708

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname



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

OVER WINTERSWIJK



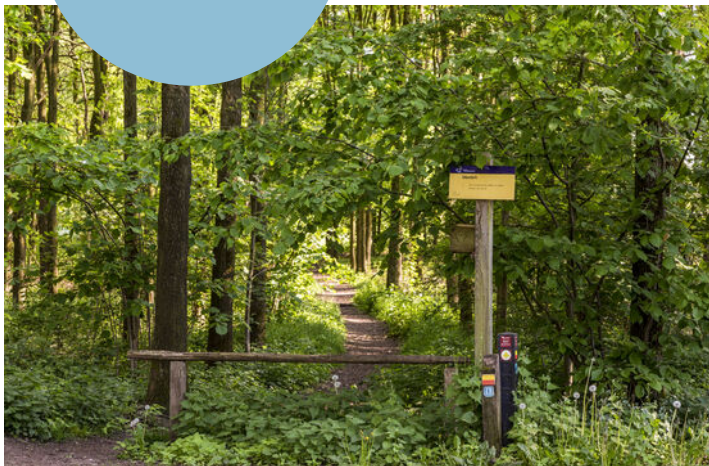
Dorpsgevoel

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

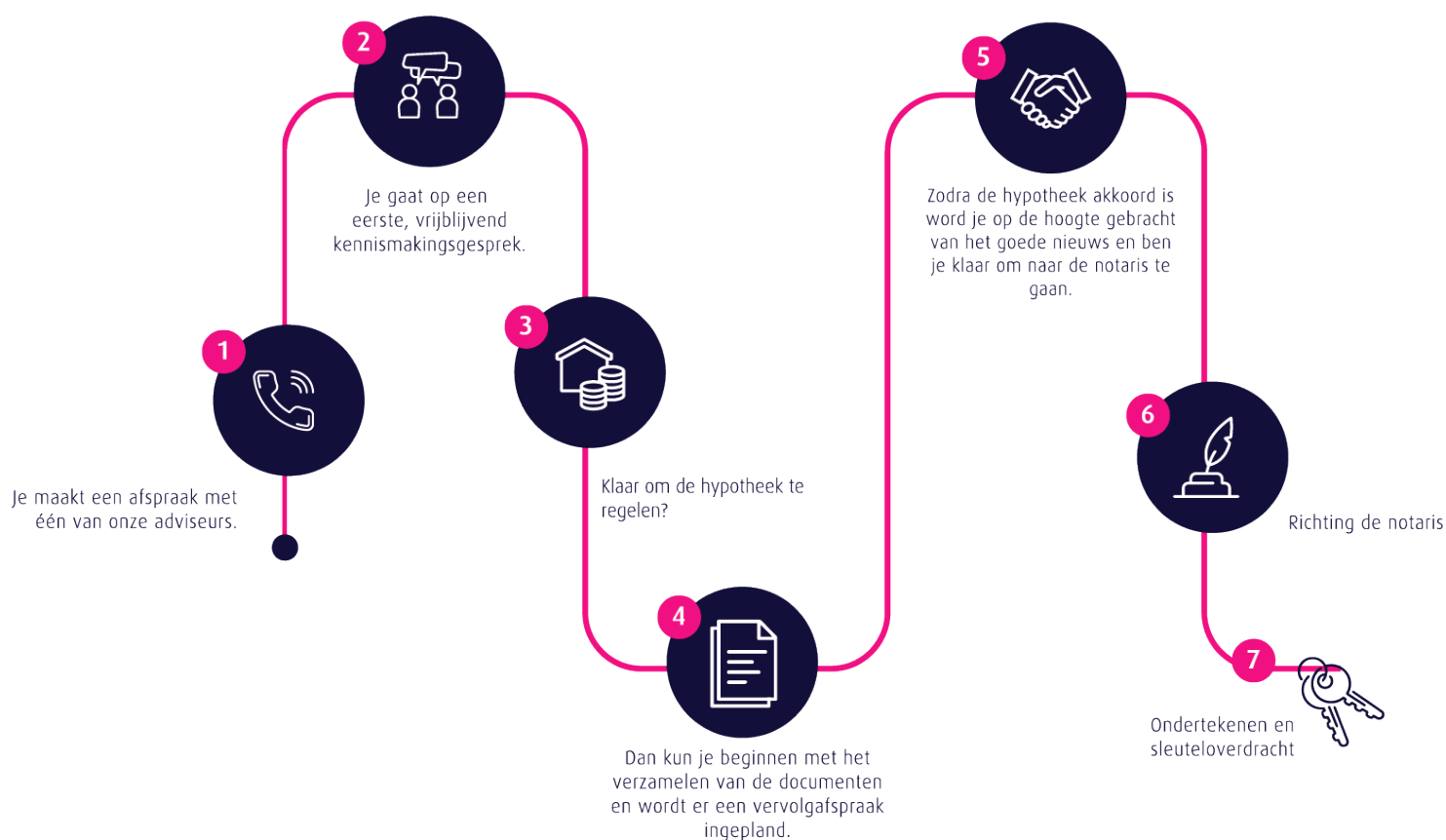
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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