

ONTDEK

AMERSTRAAT 40 in WINTERSWIJK



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

Woning met 4 slaapkamers!

Vraagprijs
€ 335.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 10** Eerste verdieping
- 13** Tweede verdieping
- 15** Buiten
- 19** Plattegronden
- 29** Kadastrale kaart
- 30** Meetrapport
- 31** Energielabel
- 32** Over Winterswijk
- 33** Dit is Winterswijk
- 34** Over Ons
- 35** Thoma Post Hypotheken
- 36** Stappenplan



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 335.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

128 m²

BOUWJAAR

2009

PERCELOPPERVLAKE

190 m²

INHOUD

452 m³



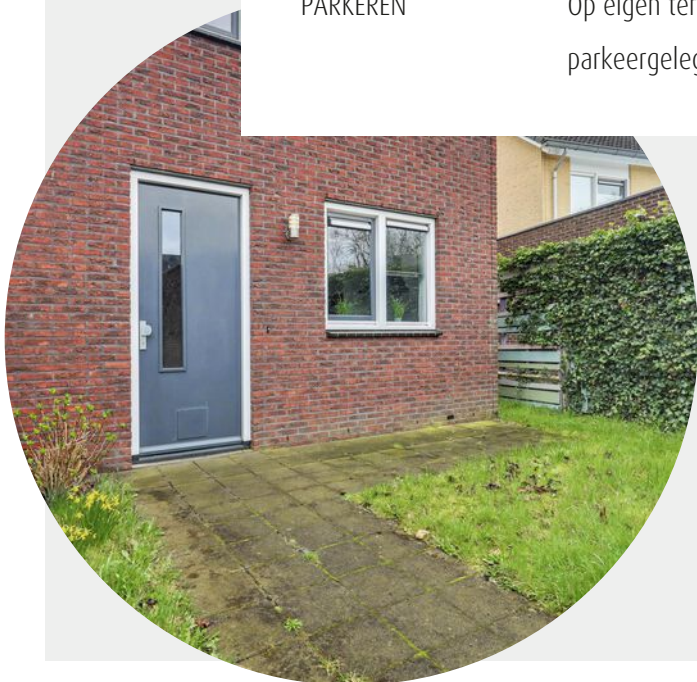
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5 waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
VERWARMING	C.v.-ketel
WARM WATER	via de c.v.-ketel

PARKEREN	Op eigen terrein plaats voor een auto en centrale parkeergelegenheid op het plein
----------	---

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Deze woning wordt verkocht vanuit een uitpondingssituatie



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

Een comfortabele woning met een lichte woonkamer en een praktische indeling, op korte afstand van alle voorzieningen.

Deze woning aan de Amerstraat ligt aan de rand van de bebouwde kom, in een rustige en groene omgeving. Scholen, een supermarkt, sportverenigingen en het prachtige Winterswijkse landschap zijn eenvoudig te voet of met de fiets bereikbaar. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats, en daarnaast is er op het woonplein ook voldoende centrale parkeergelegenheid.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Bij binnenkomst kom je in de entree, waar zich de meterkast en het toilet bevinden. Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer, die veel praktische leefruimte biedt voor dagelijks gebruik.





Aan de voorzijde van de woning vind je de halfopen keuken, voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer leidt een trap je naar de eerste verdieping.





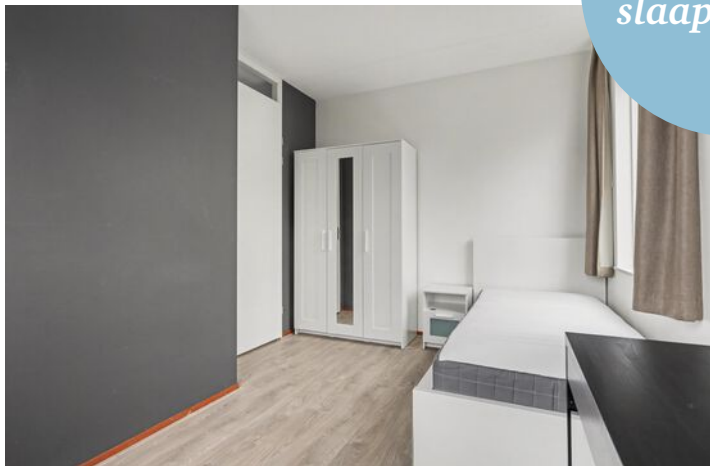
1e VERDIEPING

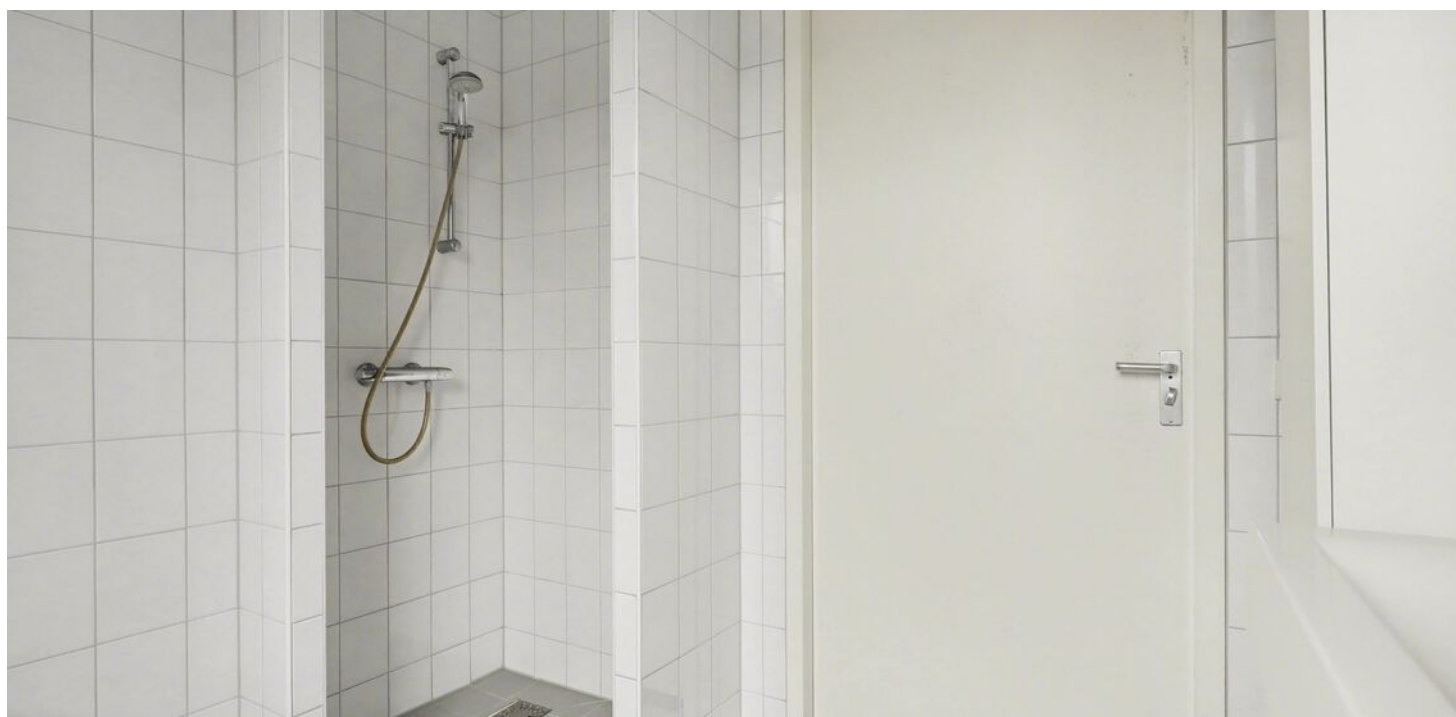
De woning beschikt in totaal over vier slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping. Hier bevindt zich ook de ruime badkamer met een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel, een functionele ruimte voor het hele gezin.





De 3 lichte slaapkamers





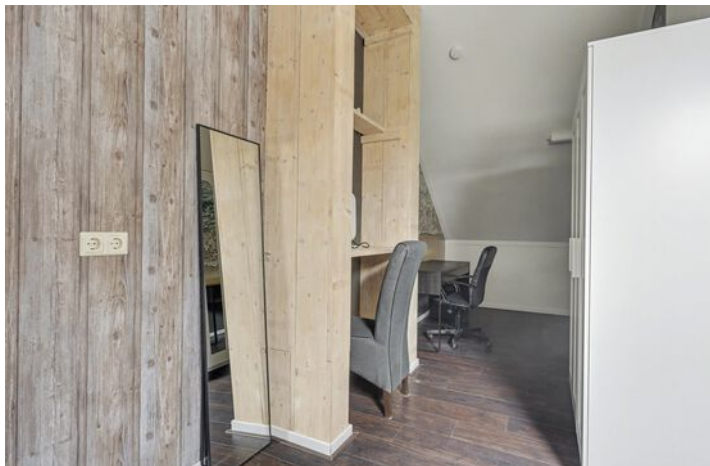
De badkamer



2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op een overloop die toegang geeft tot een praktische berging met de wasruimte en de cv-ketel. Vanuit deze overloop bereik je de vierde slaapkamer, met de mogelijkheid om een inloopkast te realiseren. Deze verdieping kun je ook naar wens inrichten als werk- of studeerkamer.





BUITEN

De woning beschikt over een achtertuin waar je op zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten en in de zomer optimaal van het buitenleven geniet. Dankzij de hoekligging heb je bovendien extra ruimte rondom de woning, wat zorgt voor een prettige en lichte woonbeleving.

Daarnaast heb je de beschikking over een vrijstaande stenen berging in de voortuin, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmateriaal of het opbergen van andere spullen. Deze berging biedt extra opbergruimte naast de praktische indeling van de woning zelf.









PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND

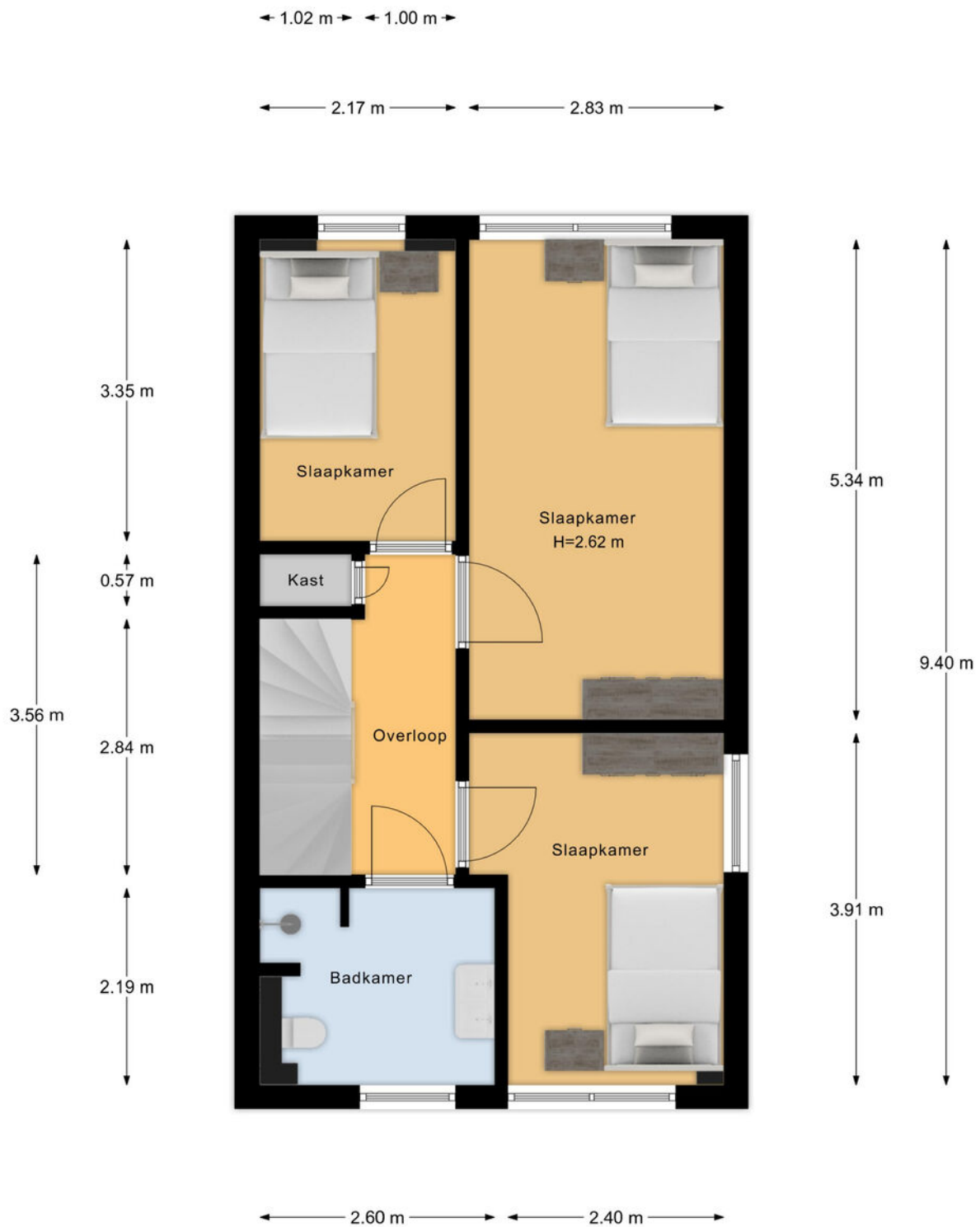


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND

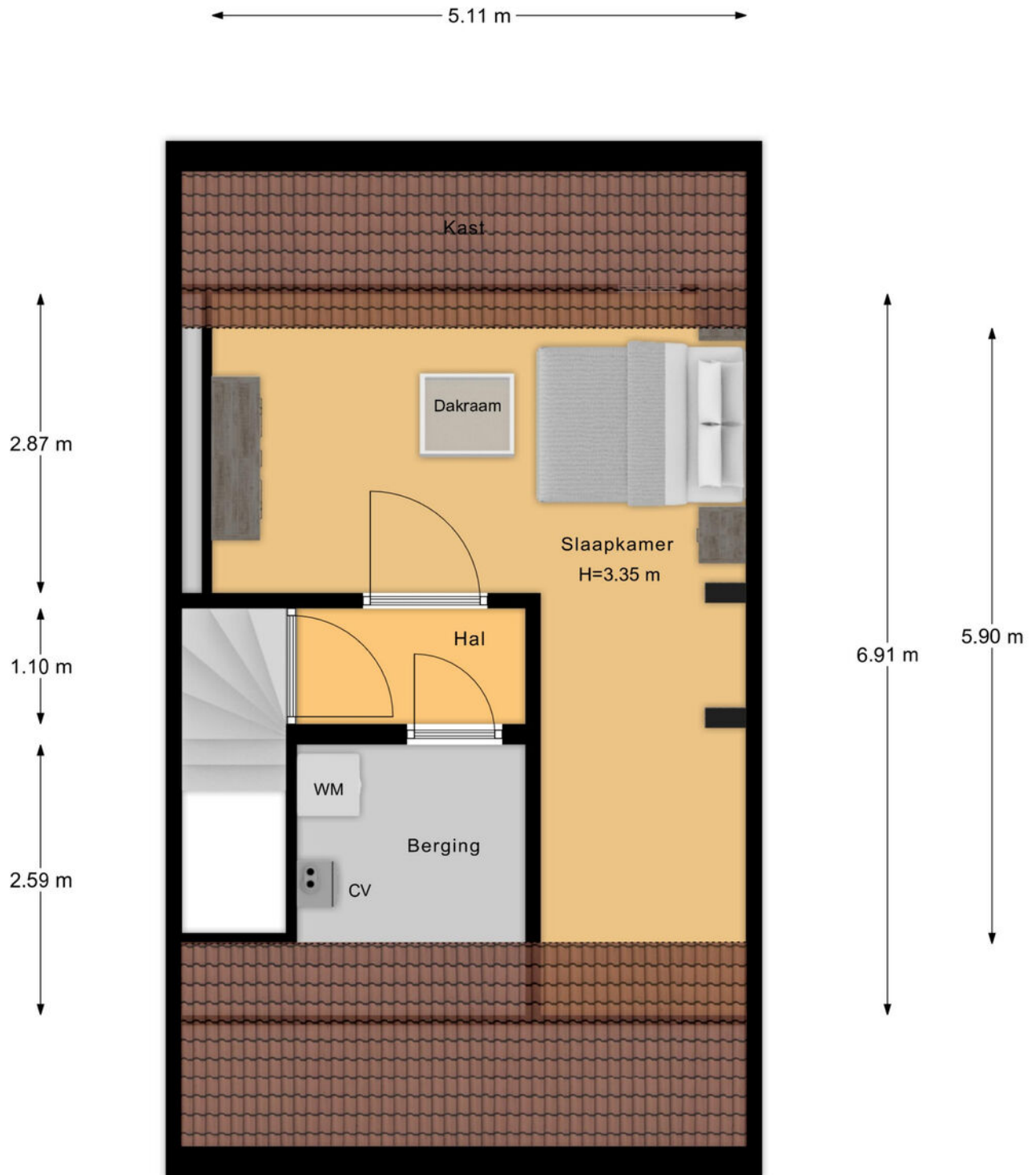


1e Verdieping

PLATTEGROND

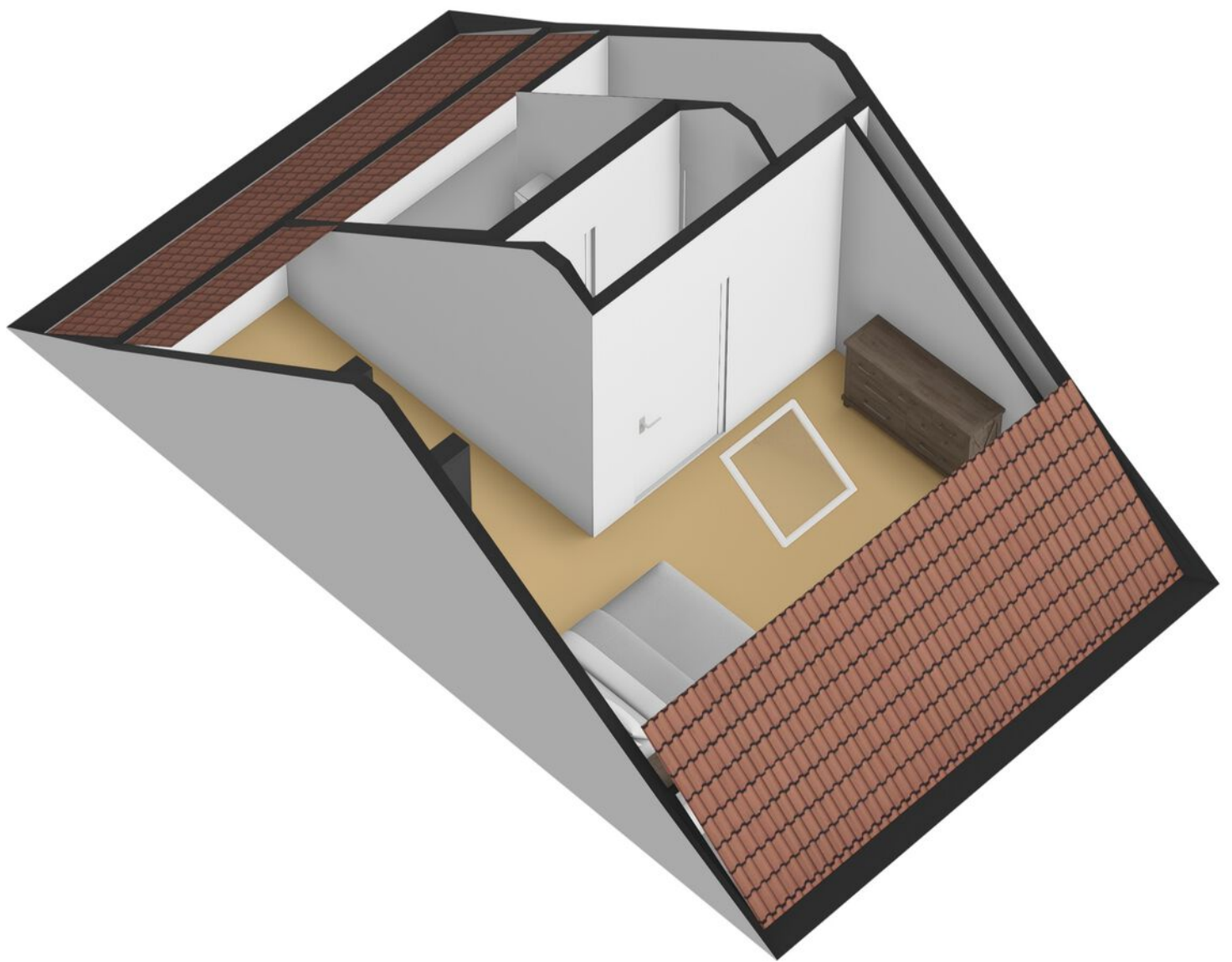


PLATTEGROND

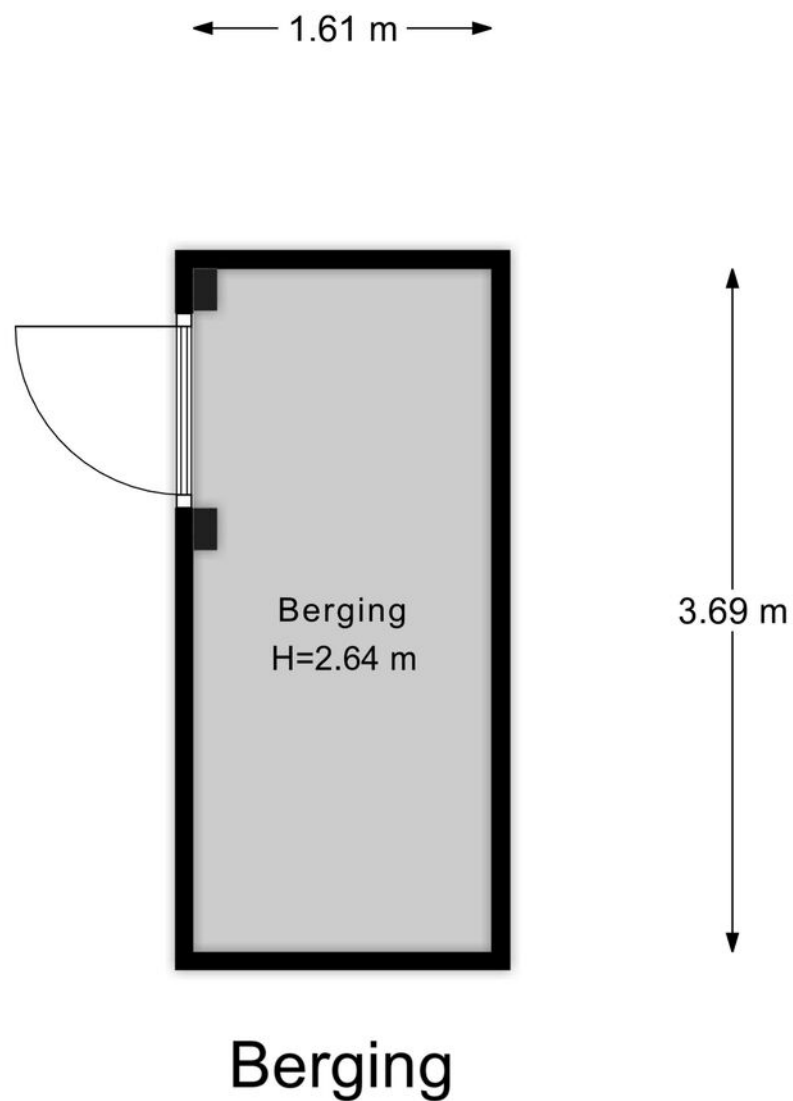


2e Verdieping

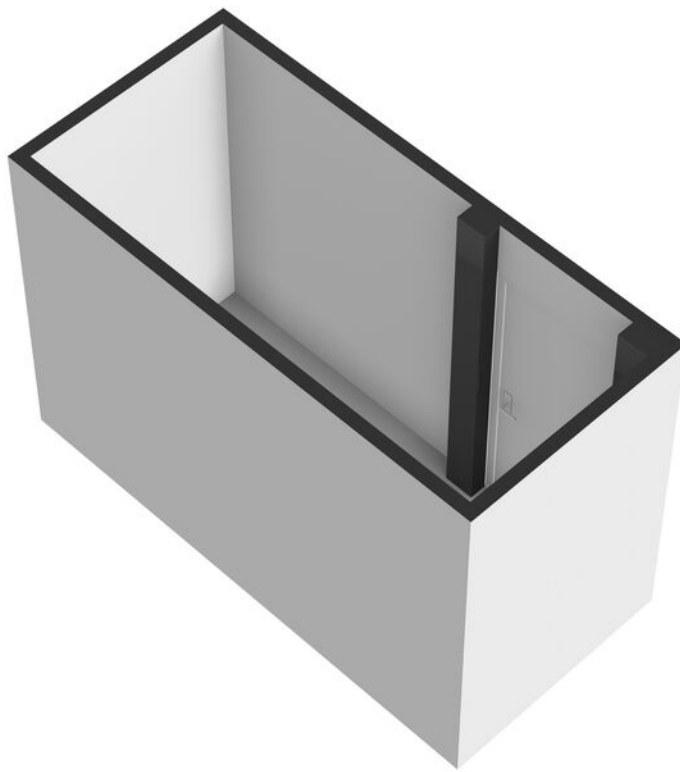
PLATTEGROND



PLATTEGROND



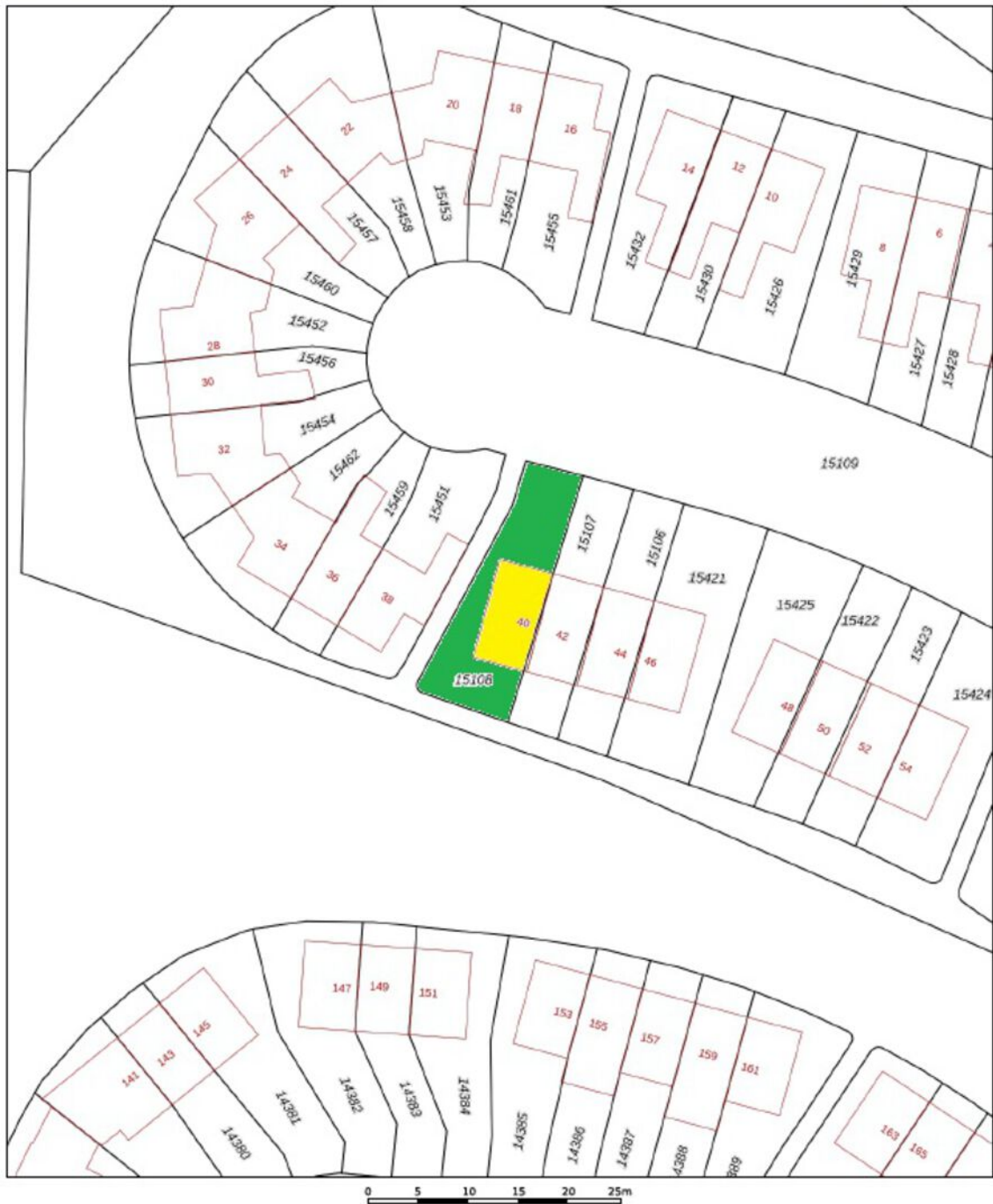
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amerstraat 40



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 15108	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026
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.

MEETRAPPORT

Amerstraat 40, 7103JW Winterswijk

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	48.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.3	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	48.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.4	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	31.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	31.0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige 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 in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	6.0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	128	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	6	M ²
Bruto inhoud woning	452	M ³

Opmerking

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



blinalab

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
312023881

Datum registratie
17-03-2026

Geldig tot
17-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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 toevoer met mechanische afzuiging	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
Amerstraat 40
7103JW Winterswijk
BAG-ID: 0294010000421371

Detailaanduiding

Bouwjaar 2009
Compactheid 1,78
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam W.J.M. Laponder
Vakbekwaamheidsnummer 1104.2564.6476

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



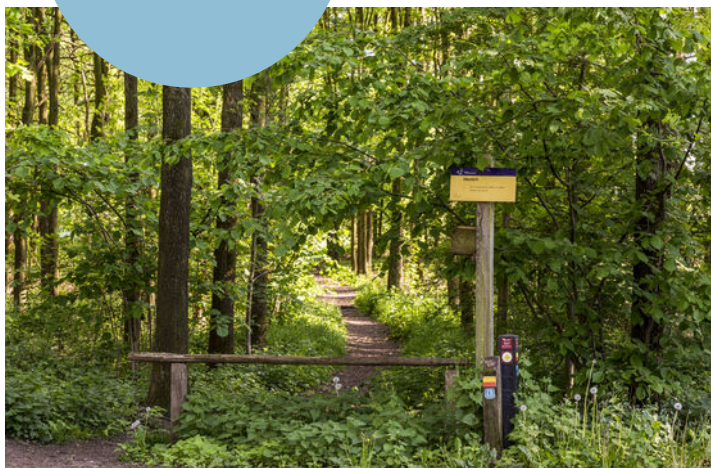
Dorpsgevoel

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 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

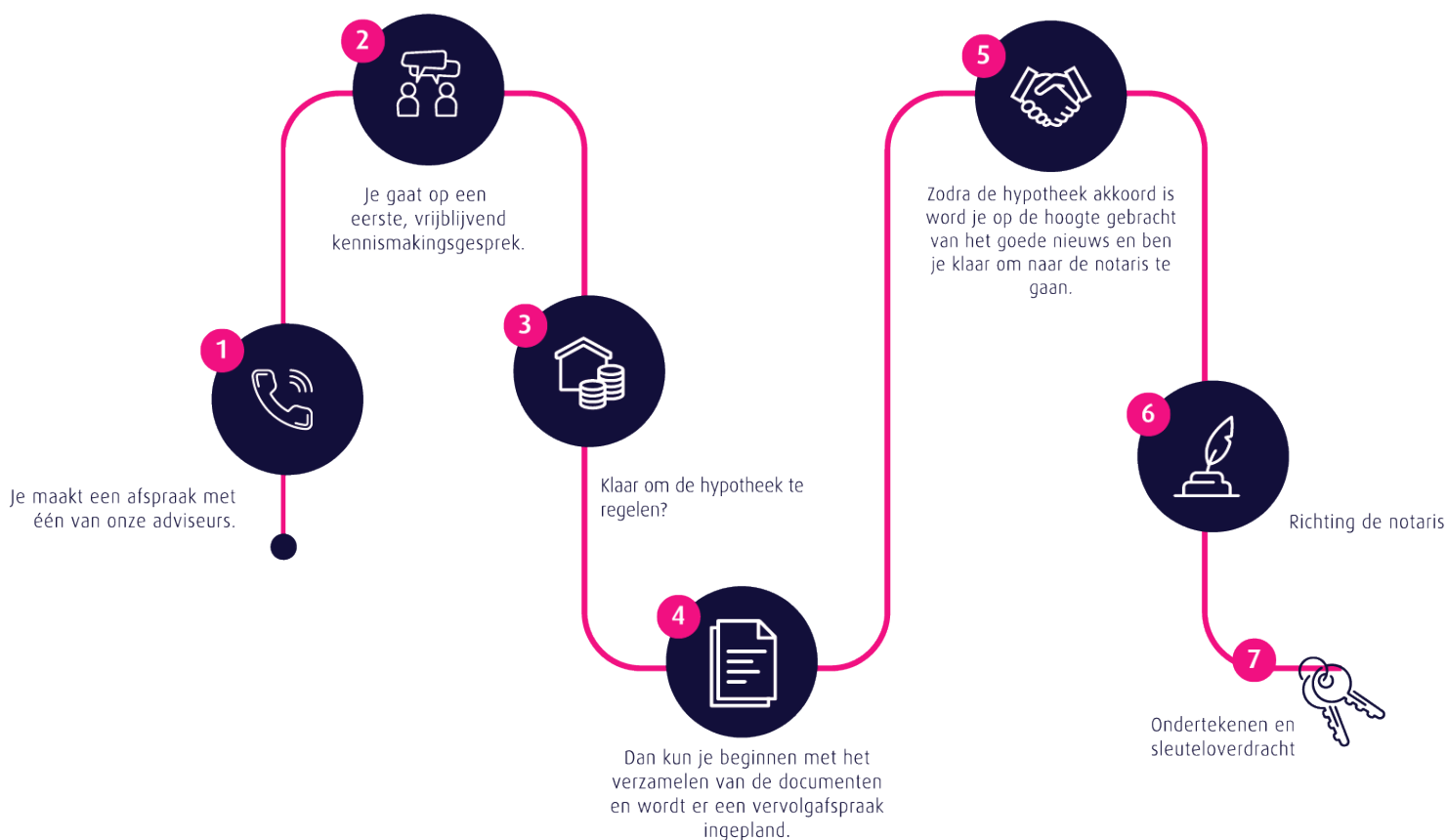
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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 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

📘 thomapostmakelaarswinterswijk
📷 @thomapostmakelaarswinterswijk
🌐 /company/thomapost

Burgemeester Bosmastraat 2D
7101 DG Winterswijk
www.thomapost.nl