

# ONTDEK

WITSTOOM 14 in **WINTERSWIJK**



Rustige ligging nabij het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik

Levensloopbestendig met slaap- en badkamer op de begane grond

Vraagprijs  
€ 569.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 12** Eerste verdieping
- 14** Buiten
- 17** Plattegronden
- 25** Kadastrale kaart
- 26** Meetrapport
- 27** Energielabel
- 28** Over Winterswijk
- 29** Dit is Winterswijk
- 30** Over Ons
- 31** Thoma Post Hypotheken
- 32** Stappenplan



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 569.000,-- K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

132 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

2006

## PERCELOPPERVLAKE

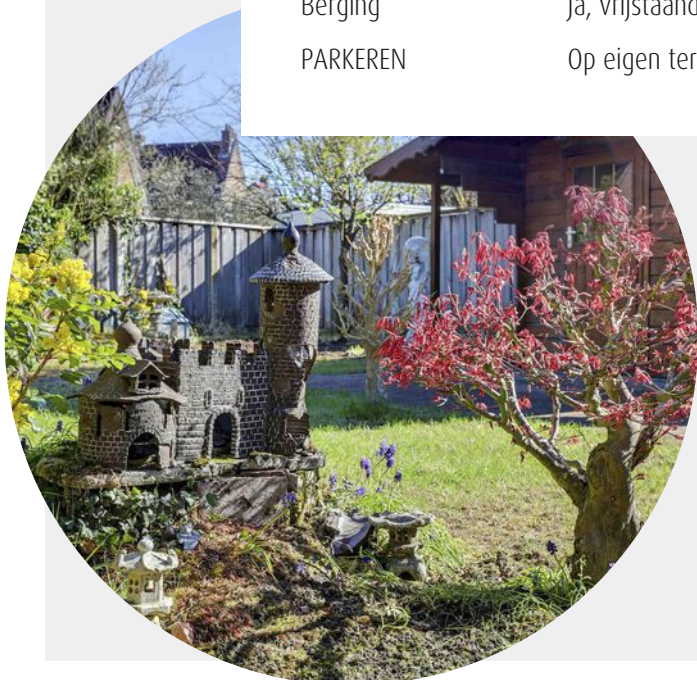
392 m<sup>2</sup>

## INHOUD

521 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	3
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
VERWARMING	C.V.-ketel (2023)
WARM WATER	via C.V.-ketel
Berging	Ja, vrijstaand hout
PARKEREN	Op eigen terrein, plek voor 2 auto's



## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken
- Volop privacy biedende tuin met zon- en schaduwplekken
- Carport en parkeerruimte voor twee auto's

# 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

### 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

De Witstoom is gelegen in een jonge wijk en is rustige woonstraat met een breed straatprofiel en veel groen. U woont op wandelafstand van het gezellige centrum van Winterswijk. Alle voorzieningen zijn voor handen, van winkels en speciaalzaken, horeca en sportvoorzieningen tot openbaar vervoer, huisarts, tandarts en apotheek. En de warme bakker en de supermarkt zitten om de hoek. Bovendien heeft Winterswijk een goed aangeschreven streekziekenhuis!

De omgeving van Winterswijk is prachtig groen, zodat ook wandel- en fietsliefhebbers zich hier niet zullen vervelen. Via de uitvalswegen heeft u snel toegang tot omliggende steden zoals Enschede en Doetinchem.



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

U betreedt de woning aan de voorzijde via de hal met het gastentoilet, de meterkast en de garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, slaap- en badkamer en de bijkeuken.



De royale en lichte woonkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft ook een zijraam waardoor u ook verder de straat in kunt kijken. In de woonkamer is een elektrische sfeerhaard voor de gezelligheid.



De keuken in een hoekopstelling bevindt zich aan de achterzijde. Deze is rolstoelvriendelijk en is uitgerust met diverse inbouwapparaten. Via de schuifpui stapt u zo de tuin in.



De bijkeuken grenst aan de hal en kan ook als achteringang worden gebruikt. Hier staan de wasmachine en wasdroger opgesteld en eventueel kunt u ook uw fietsen hier stallen.

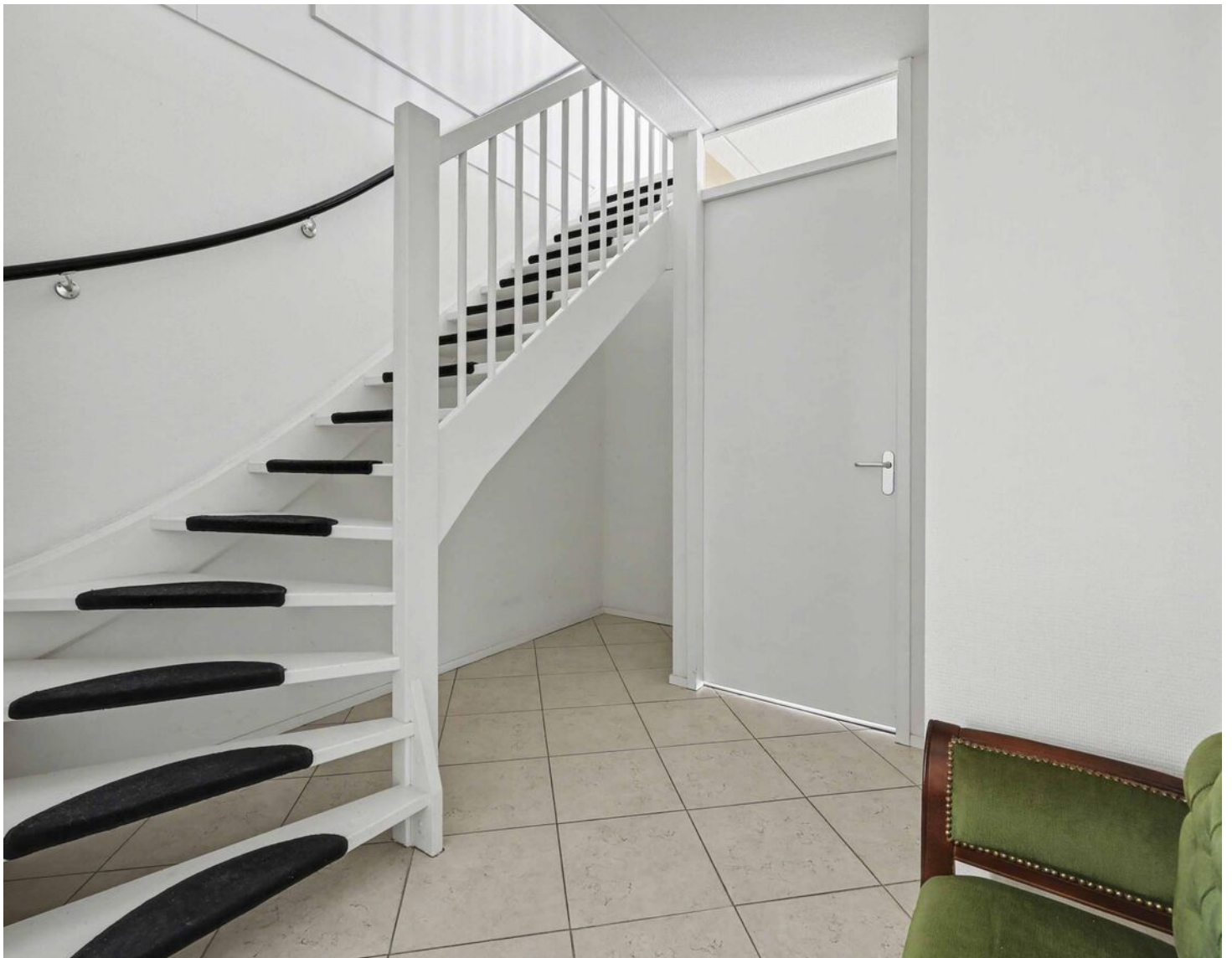


De ruime slaapkamer vindt u aan de tuinzijde, aan de achterzijde van de woning. Grenzend aan de slaapkamer is de badkamer met de douche, toilet en wastafel. De badkamer is voorzien van een elektrische vloerverwarming.



# 1e Verdieping

De verdieping bestaat uit een royale zolder waar u ook de cv-ketel aantreft en een grote slaapkamer met een balkon. Desgewenst kunt u op de verdieping nog een tweede badkamer realiseren voor uw gasten.







# Buiten

U beschikt aan de voorzijde over een voortuin en een oprit met carport en parkeergelegenheid voor twee auto's. Een gezamenlijk pad naast de woning leidt naar de achtertuin. De volop privacybiedende achtertuin ligt op het noordoosten en biedt daardoor zowel zon- als schaduwplekken. Er staat in de tuin ook een tuinhuisje voor het opbergen van uw tuingereedschap en terrasspullen.



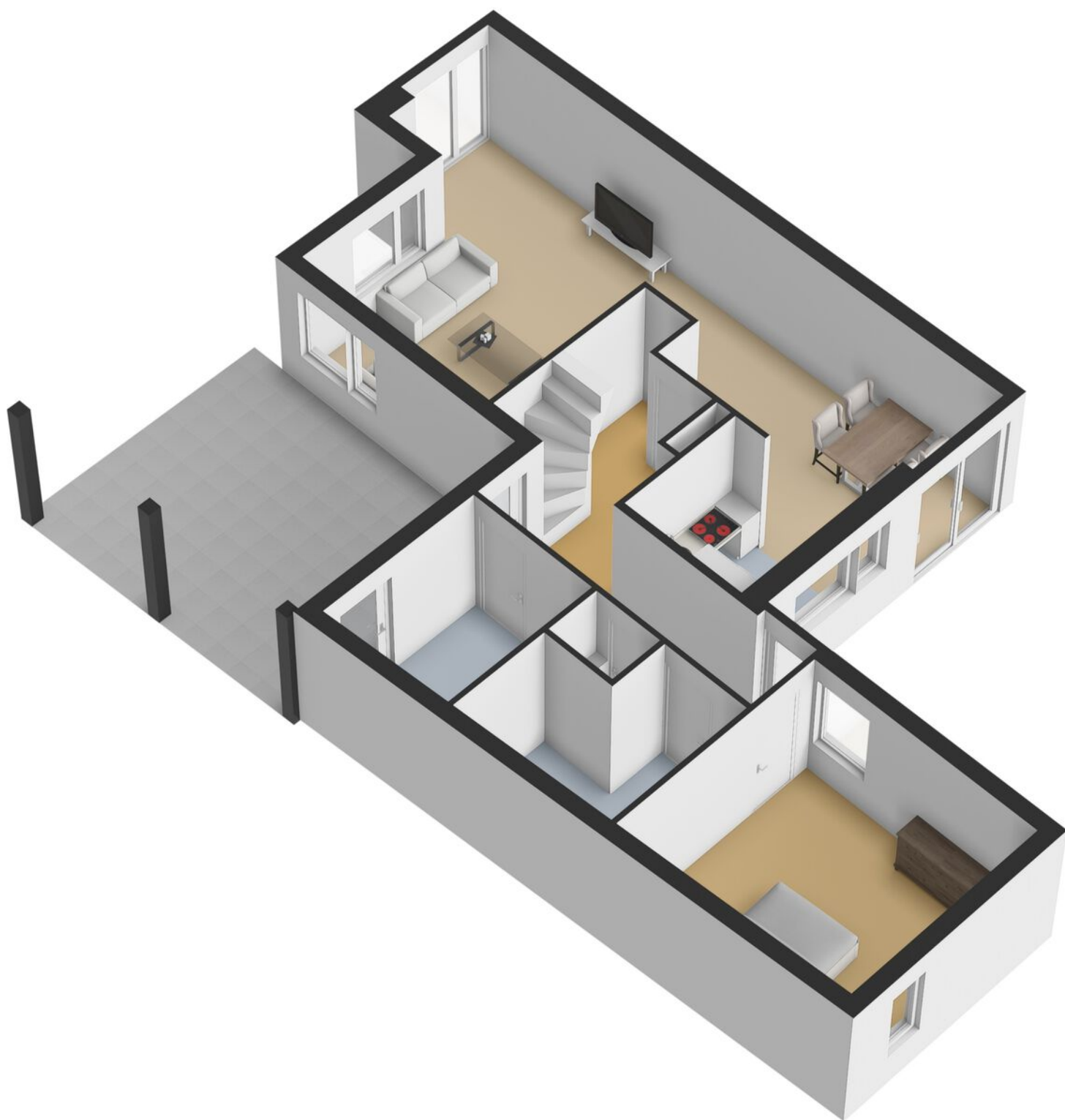


# PLATTEGROND



Begane Grond

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

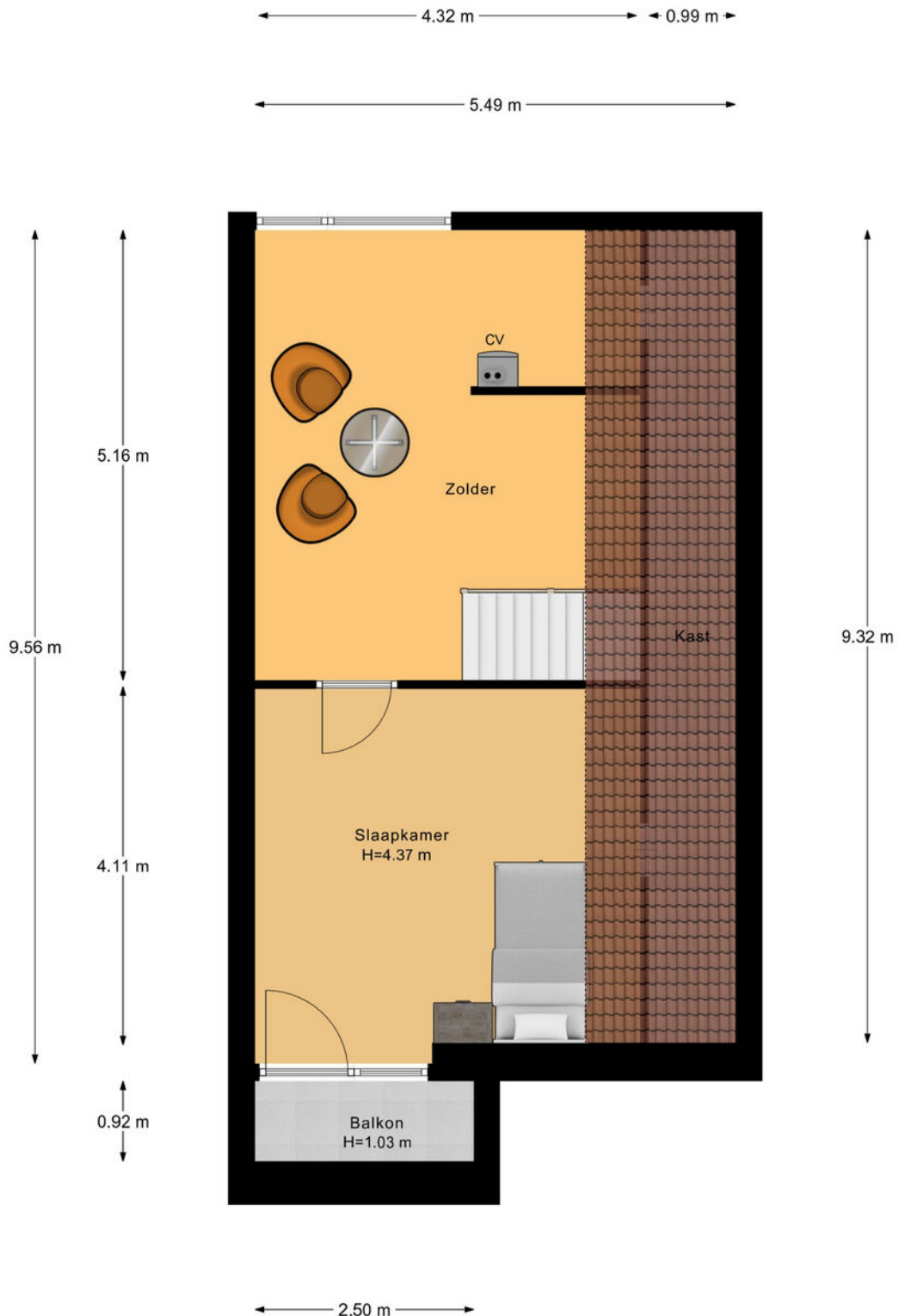


Begane Grond Tuin

# PLATTEGROND

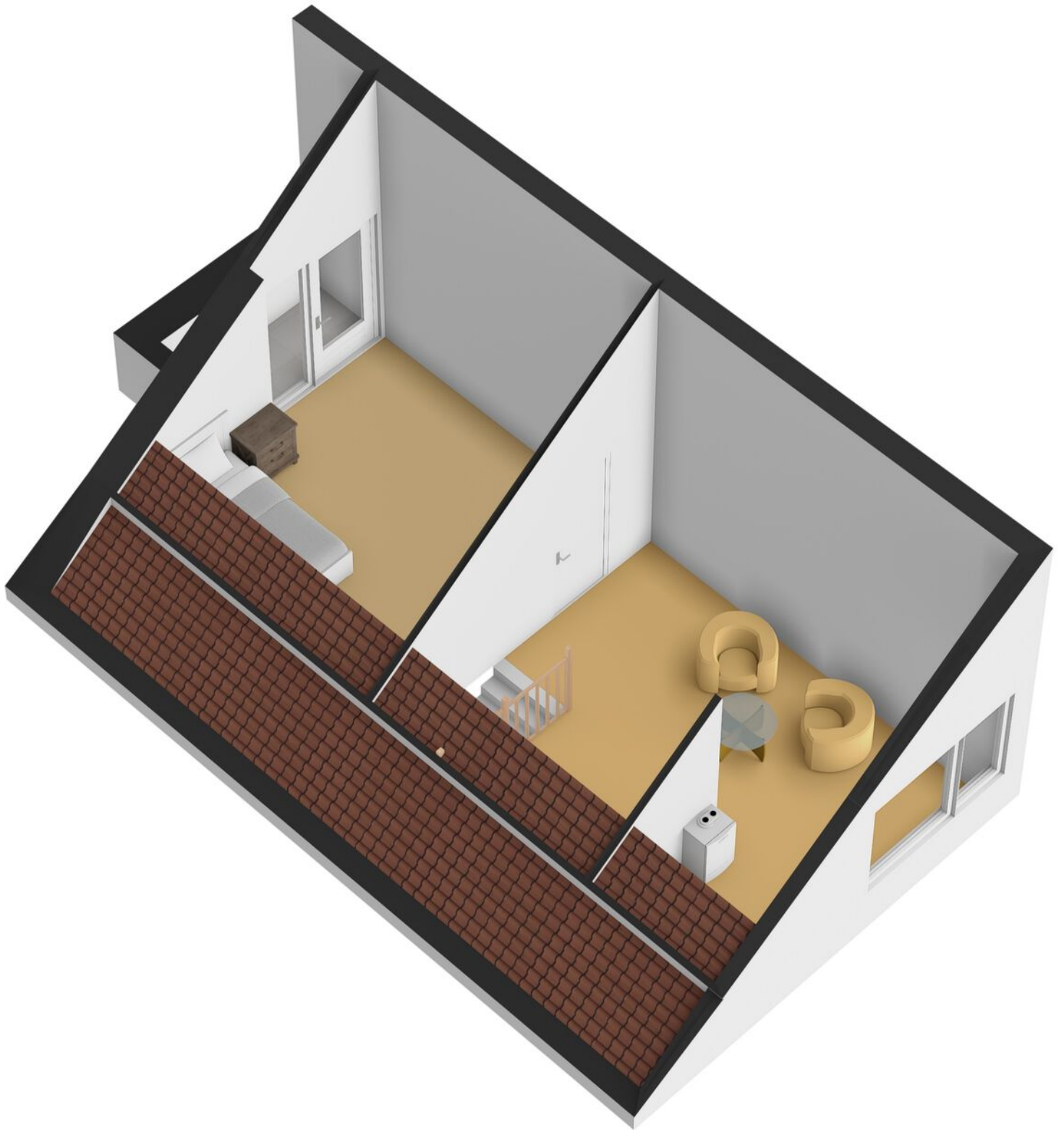


# PLATTEGROND

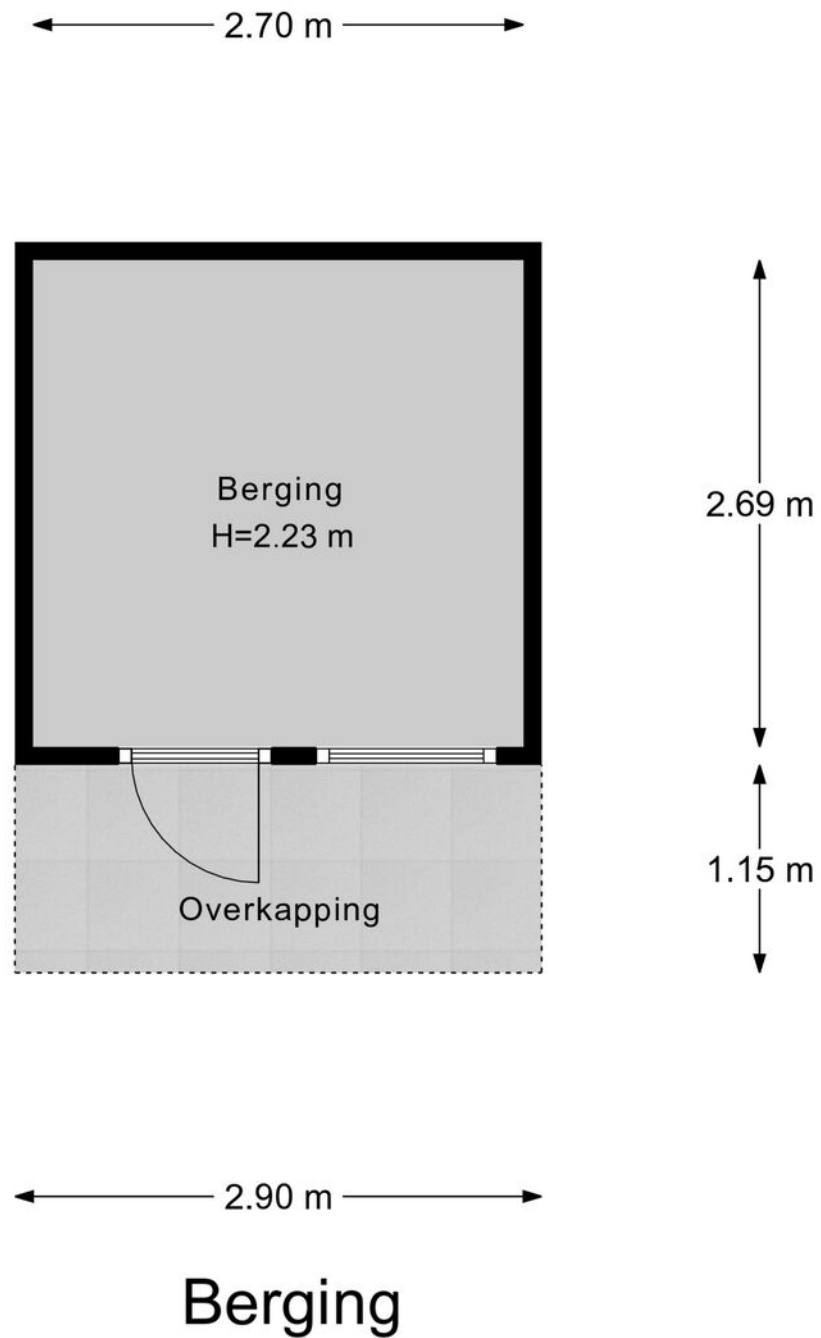


Verdieping

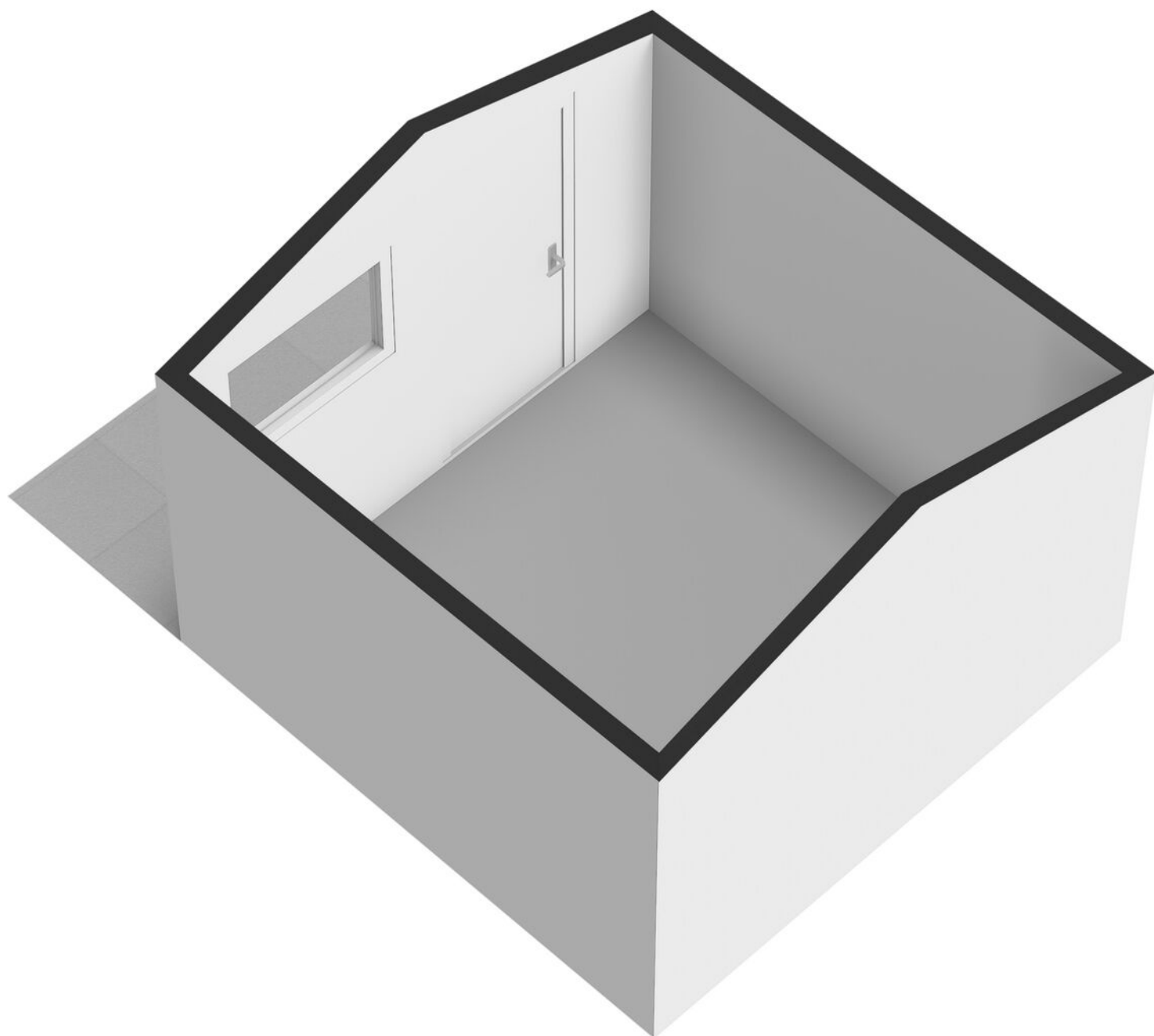
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wistoom 14



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Hulznummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 14531</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

## Witstoom 14, 7103 CZ WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	96.4	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	96.4	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28.1	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M <sup>2</sup>

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	35.7	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	35.7	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2.3	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M <sup>2</sup>

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	7.3	M <sup>2</sup>

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	132	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	30	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	7	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	521	M <sup>3</sup>

### Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.  
Ridderkerk, 13-04-2026



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
120730935

Datum registratie  
09-04-2026

Geldig tot  
08-04-2036

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 <span>Verbeteradvies</span>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <span>Verbeteradvies</span>
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <span>Verbeteradvies</span>
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <span>Verbeteradvies</span>
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 checked="" type="checkbox"/>	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <span>Verbeteradvies</span>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

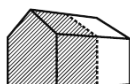
## Over deze woning

**Adres**  
Witstroom 14  
7103CZ Winterswijk  
BAG-ID: 0294010000424971

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 2006  
**Compactheid** 3,03  
**Vloeroppervlakte** 134m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

**Naam** S.B. Derksen **Vakbekwaamheidsnummer** 3582.2802.8828

**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](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# OVER WINTERSWIJK



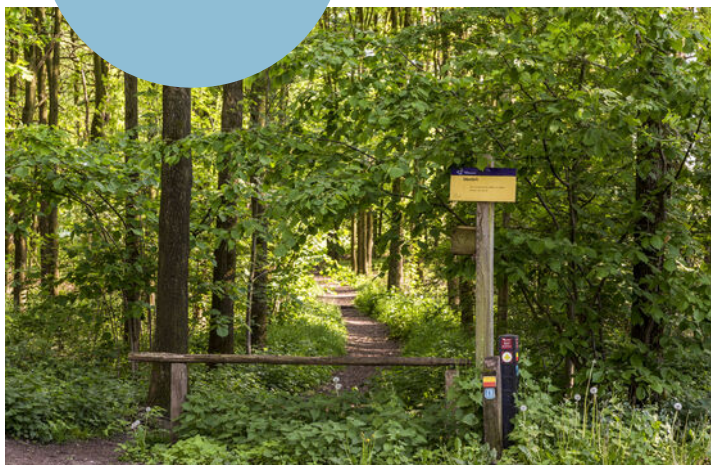
## *Dorpsgevoel*

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

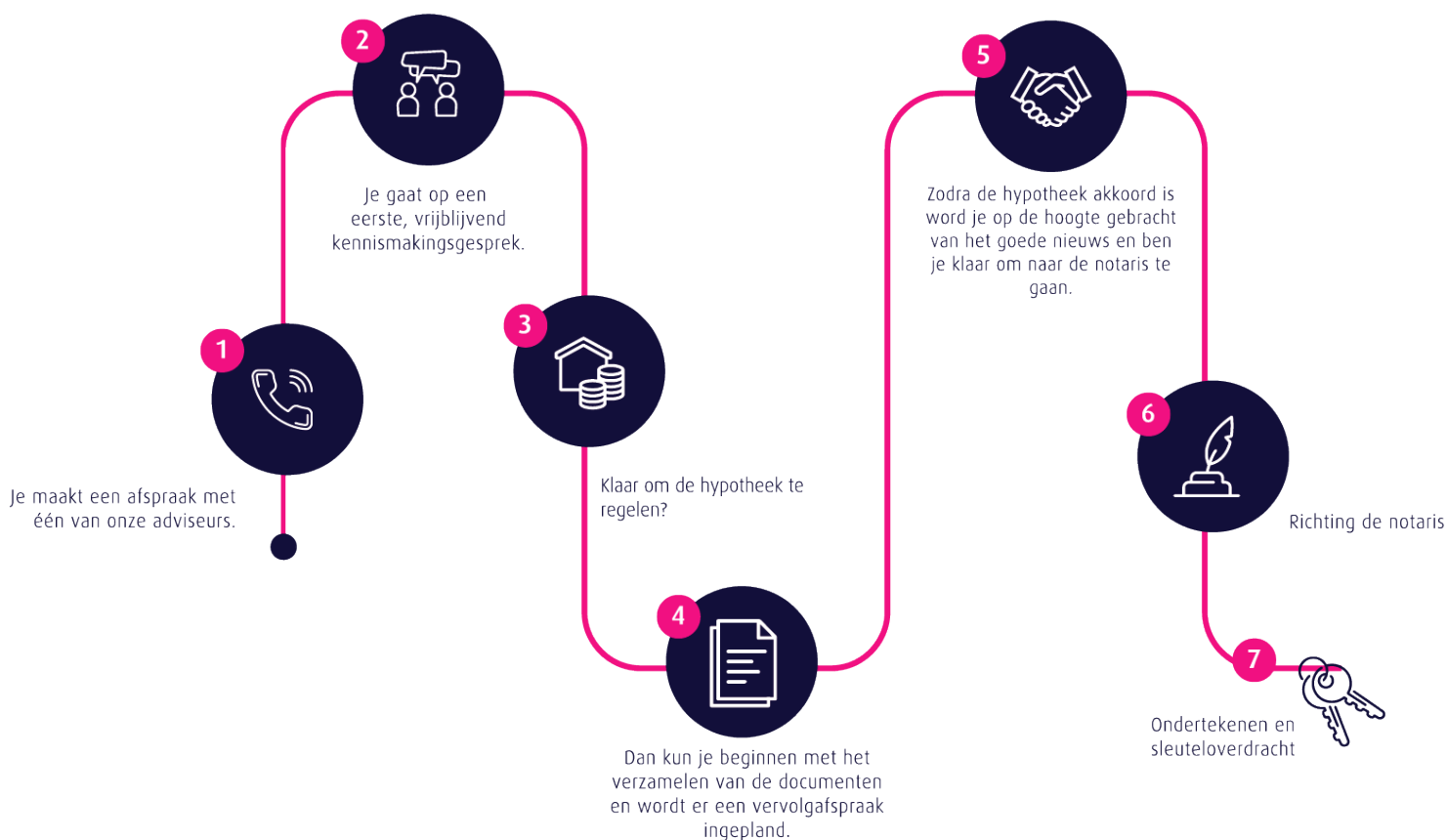
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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](http://www.thomapost.nl)