

# ONTDEK

KATTENBERGWEG 2 08 in **WINTERSWIJK**



Instapklare, volledig  
gemoderniseerde, luxe  
recreatiewoning

Rustig gelegen,  
in prachtige natuurrijke  
omgeving

Vraagprijs  
€ 289.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars  
Winterswijk



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 289.000,-- K.K.

## GEbruiksoppervlakte

94 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1970

## PERCELOPPERVlakte

830 m<sup>2</sup>

## INHOUD

360 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Bungalow
SOORT BOUW	Bestaande bouw
KAMERS	6, waarvan 5 slaapkamer (hiervan bevindt zich 1 slaapkamer op begane grond)
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Muurisolatie, vloerisolatie, HR glas, dakisolatie
VERWARMING	C.V., vloerverwarming (begane grond + badkamer), gashaard
WARM WATER	C.V.-ketel (Nefit trendline 2014)
BERGING	Vrijstaand houten berging met overkapping en een schuur met overkapping en berging
PARKEREN	Op eigen oprit



## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Goed geïsoleerd
- Vloerverwarming begane grond en badkamer verdieping
- Parkkosten € 170,- per jaar
- Permanente bewoning niet toegestaan
- Geen verhuurverplichting. Verhuur mogelijk via de parkbeheerder.

# 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

Deze prachtige en rustig gelegen recreatiewoning is in de loop der jaren volledig gemoderniseerd en geïsoleerd en beschikt over een volop privacy biedende tuin. Met 5 slaapkamers biedt het ruimte voor het hele gezin en is het bovendien ook heel geschikt om te verhuren.

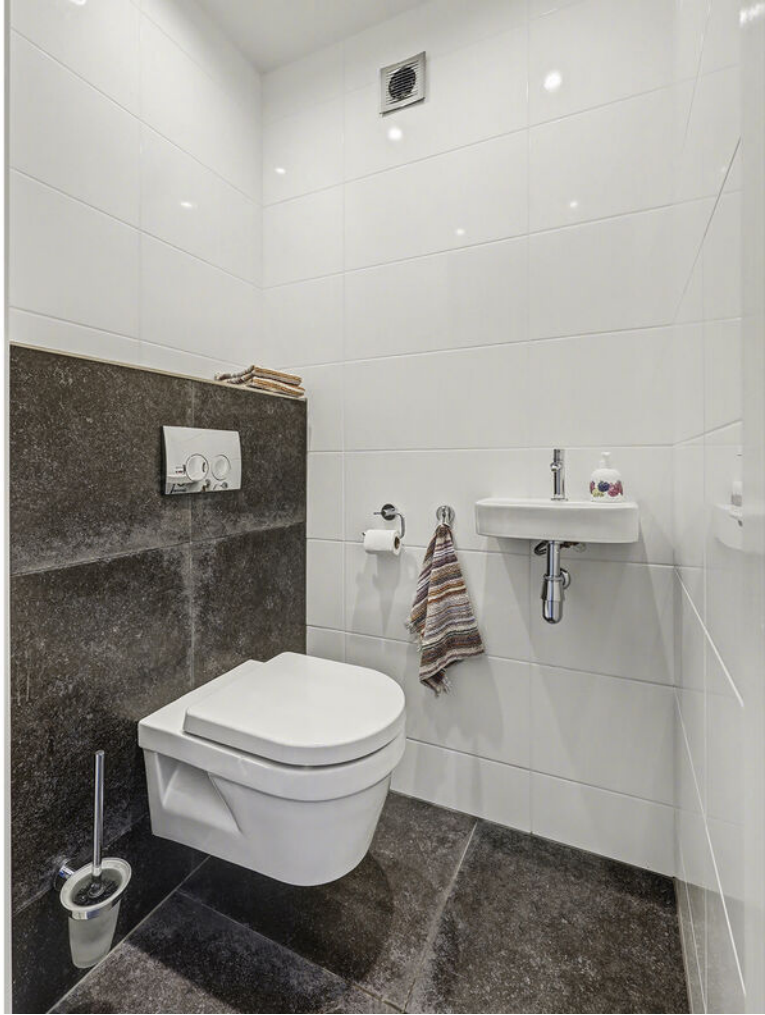
Het is de ideale mogelijkheid om te genieten van de prachtige Winterswijkse omgeving en het buitenleven. Recreatieplas het Hilgelo is op korte afstand gelegen. Het zandstrand, de ruime ligweiden en diverse voorzieningen maken het Hilgelo tot de ideale plek voor een dagje uit. Bovendien heeft Winterswijk nog veel meer te bieden: een gezellig winkelcentrum met op woensdag en zaterdag een warenmarkt, vele terrasjes rondom de markt, binnen- en buitenzwembad en een waanzinnig mooi buitengebied. Niet voor niets heeft het Winterswijkse buitengebied, dat bekend staat om haar coulisselandschap, de status van Nationaal Landschap gekregen. De natuurgebieden, de Bekendelle, het Korenburgerveen, het Döttenkrö en de Steengroeve zijn enkele voorbeelden uit dit fraaie landschap. De omgeving kan verkend worden door de uitstekende wandel- en fietsknopenroutes.



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

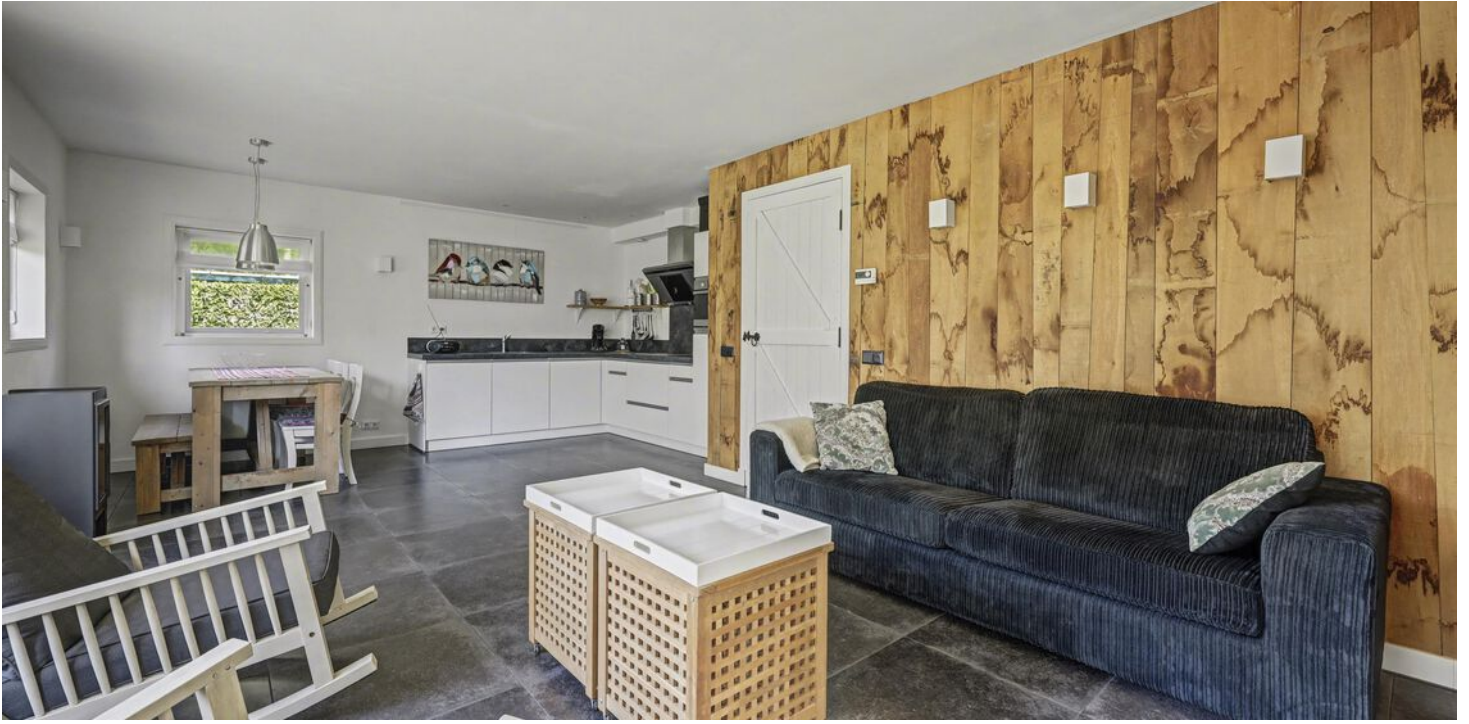
Entree/hal met wandcloset en fonteintje en trapopgang. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de bijkeuken, waar zich de meterkast bevindt en waar tevens plaats is voor de wasmachine.

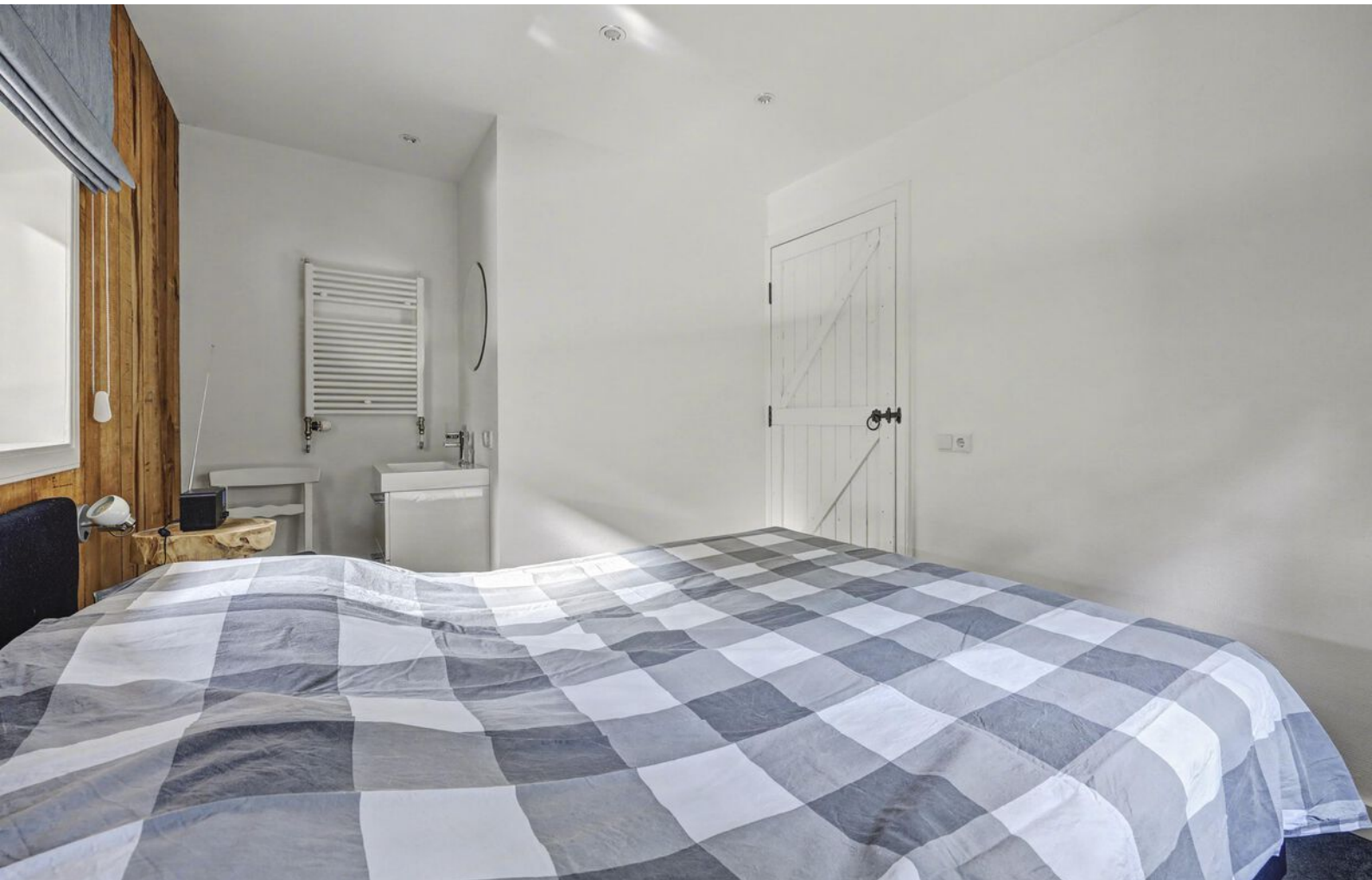




Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer aan de achterzijde, voorzien van een sfeervolle gaskachel en een ruime zithoek met een dubbele tuindeur naar het overdekte terras. Het geheel is voorzien van een comfortabele vloerverwarming. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparaten.







Aangrenzend aan de woonkamer is een overdekt terras waar het heerlijk genieten is. Ook op de wat killere dagen kunt u hier volop genieten van het buitenleven doordat het terras met een 'glazen' zeildoek afgeschermd kan worden.



# 1e Verdieping

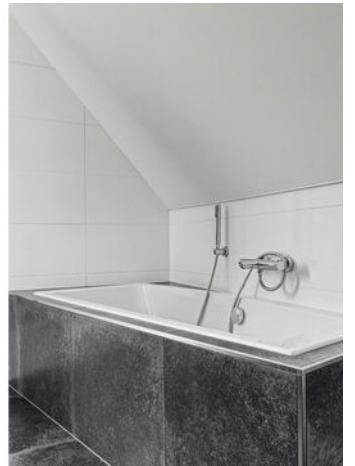
De 1e verdieping is voorzien van vier ruime slaapkamers en een fijne badkamer. De slaapkamers beschikken allen over een eigen wastafel. De badkamer is uitgerust met een douche, een heerlijk ligbad, wastafel en toilet. En uiteraard is hier ook een comfortabele vloerverwarming aanwezig.

Via een luik is een vliering te bereiken. Deze is bevloerd en geeft nog wat extra bergruimte.









# BUITEN

De tuin rondom de woning biedt veel privacy en meerdere mogelijkheden voor een terras. De auto kan op eigen oprit worden geparkeerd en er is een schuur voor je fietsen en gereedschap en een overkapping waar je gezellig met z'n tweeën kunt zitten.

Altijd al gedroomd van een idyllisch huisje in het bos? Dan kan uw droom zomaar eens werkelijkheid worden met deze instapklare en verzorgde LUXE RECREATIEWONING in een prachtige natuurrijke omgeving nabij het natuurreservaat Korenburgerveen.





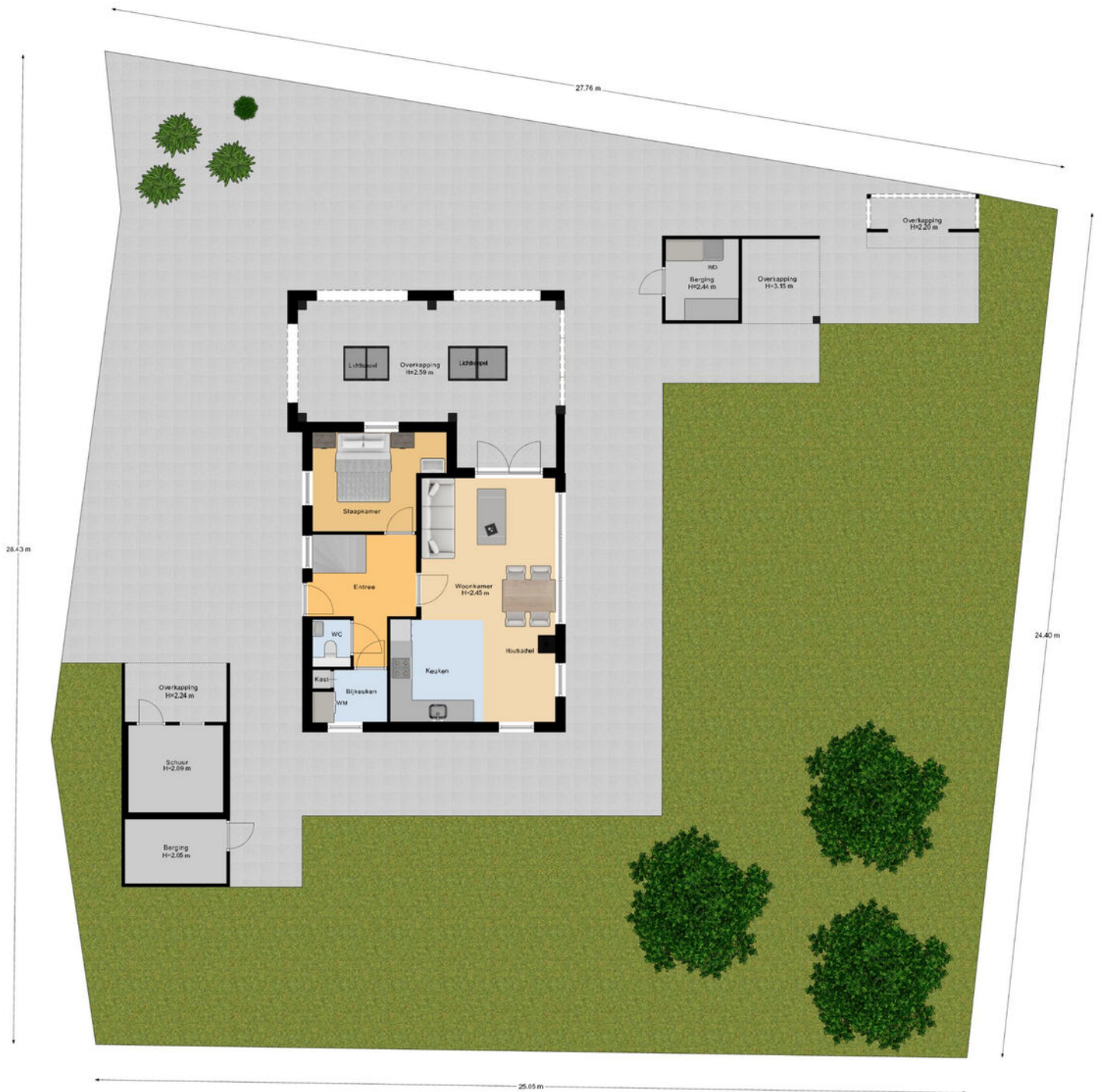


# PLATTEGROND



Begane Grond

# PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

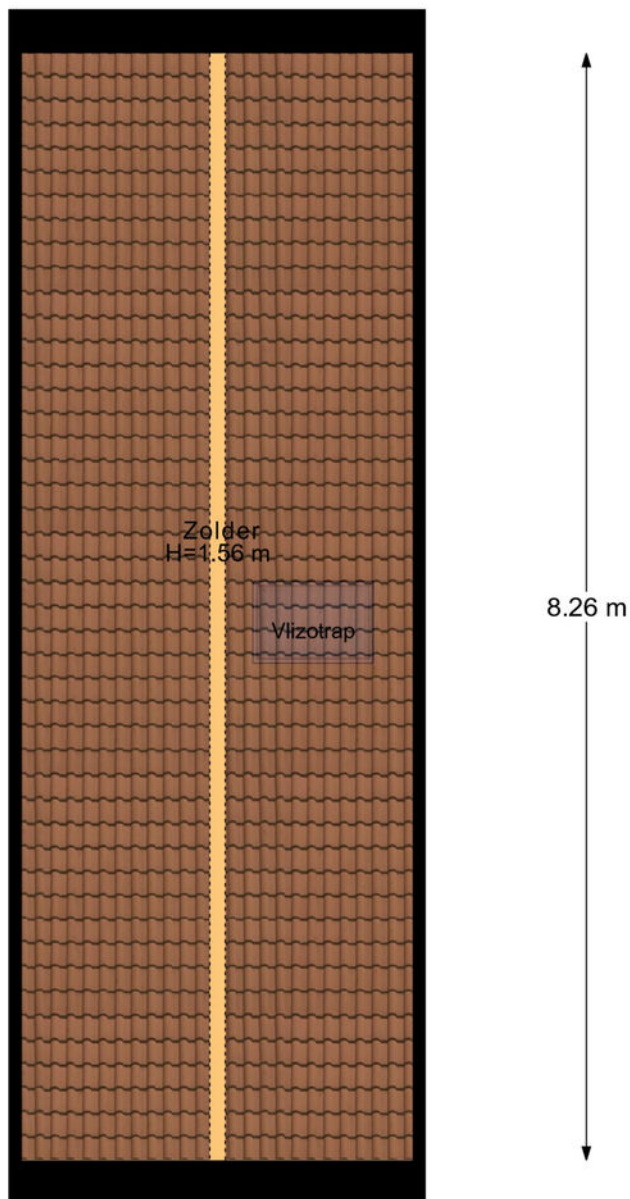
# PLATTEGROND



1e Verdieping

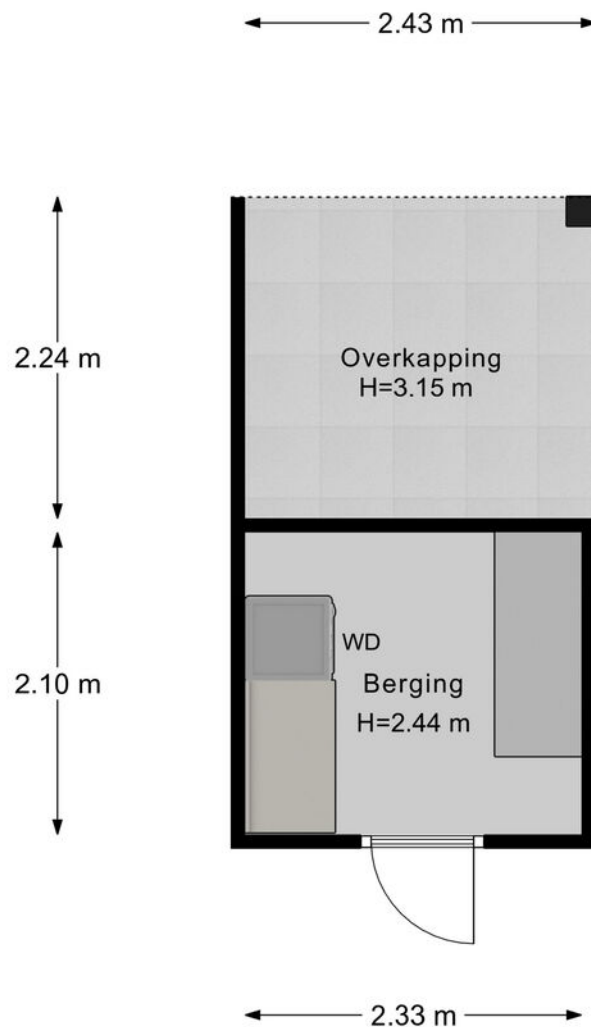
# PLATTEGROND

← 2.92 m →



2e Verdieping

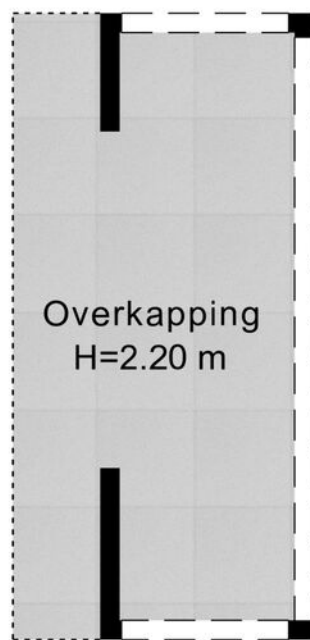
# PLATTEGROND



Berging

# PLATTEGROND

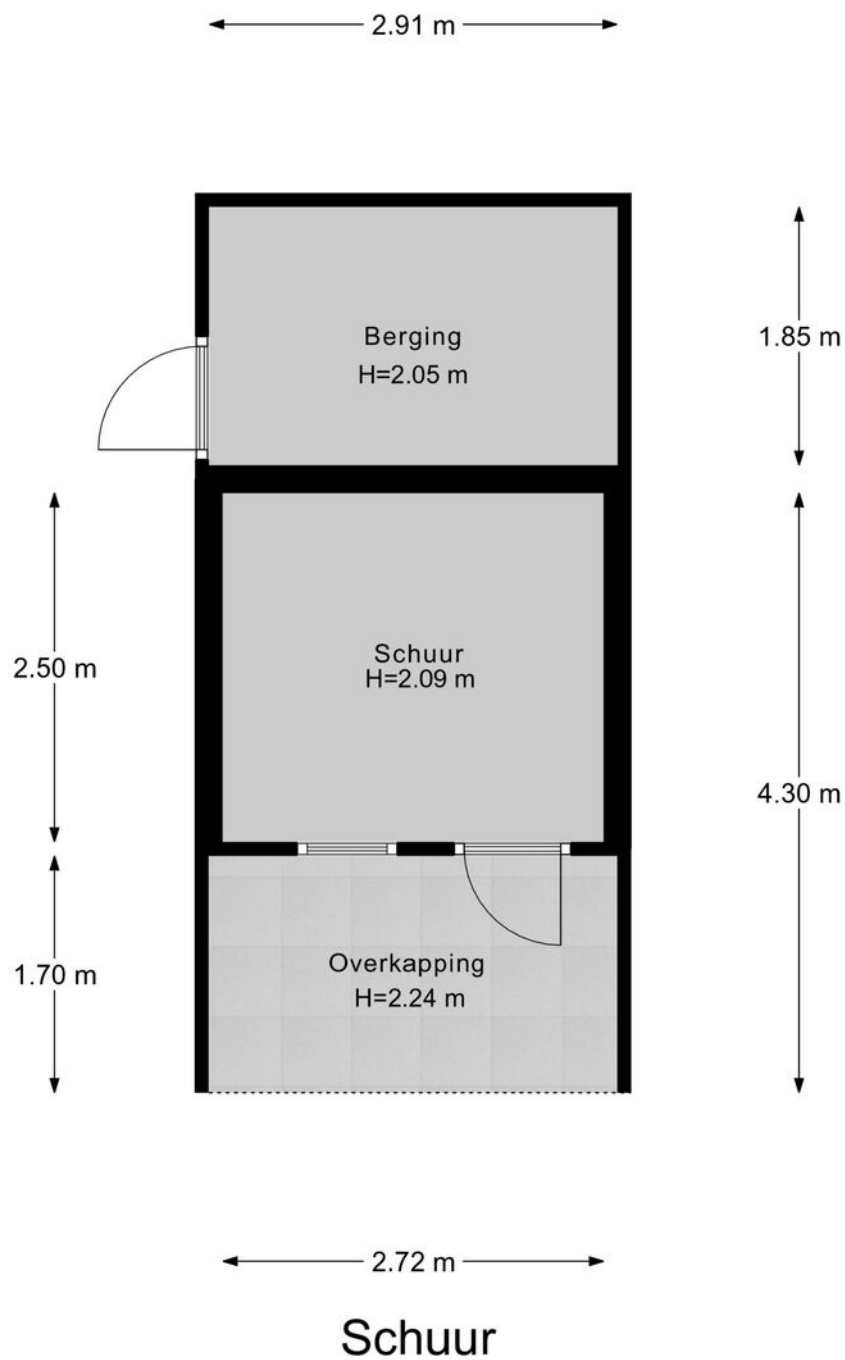
← 1.45 m →



↑  
3.03 m  
↓

Overkapping

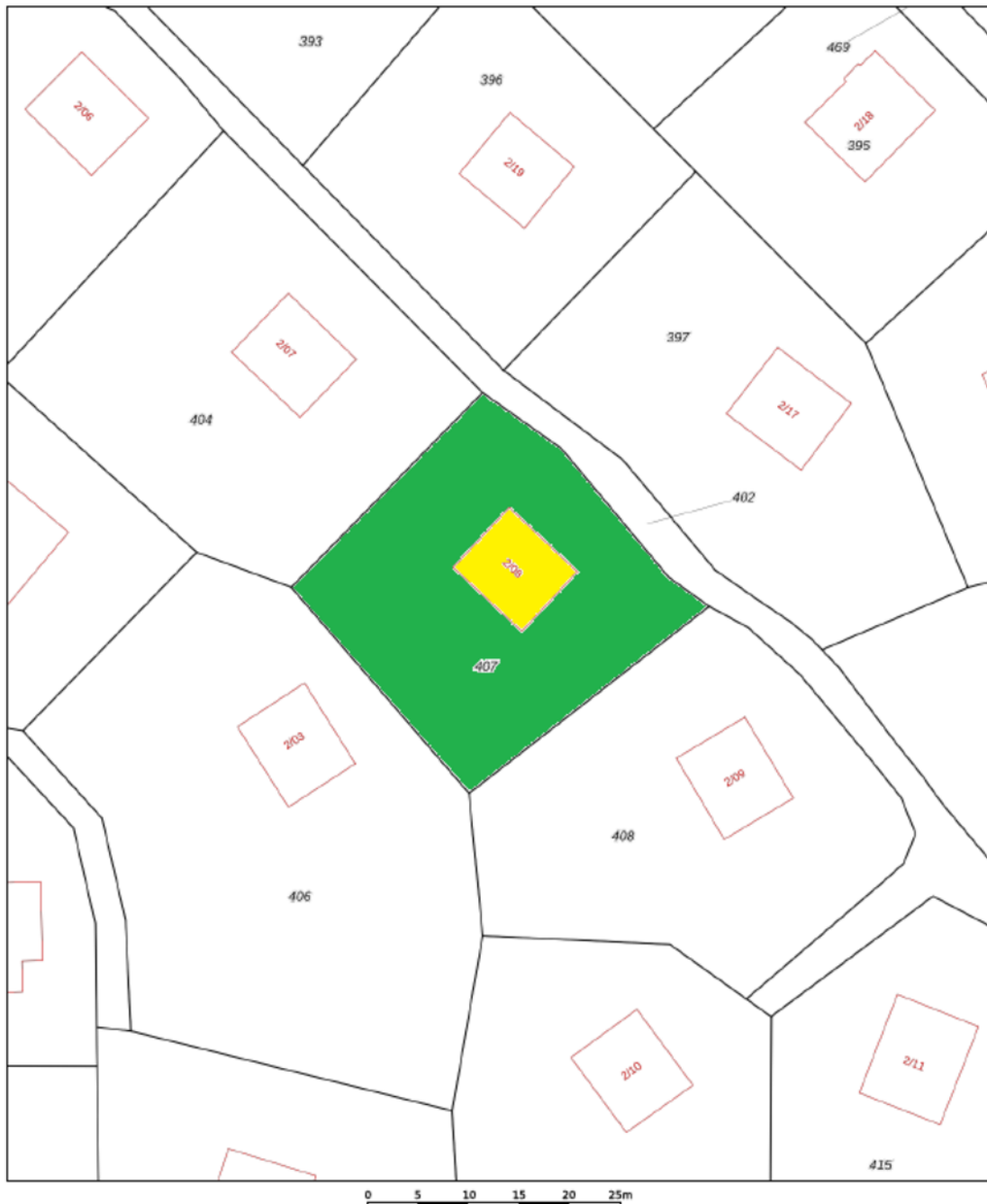
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kattenbergweg 2-08



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 407	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025  
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.

# MEETRAPPOR

## Meetrapport

Kattenbergweg 2 08, 7101 BM WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	54.0	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	54.0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	30.5	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M <sup>2</sup>

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	40.4	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	40.4	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	0	M <sup>2</sup>

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	1.0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	1.0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M <sup>2</sup>

4e 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	4.9	M <sup>2</sup>

5e 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	12.7	M <sup>2</sup>

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	94	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	1	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	31	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	18	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	360	M <sup>3</sup>

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.  
Ridderkerk, 21-04-2026



# ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer  
527772082

Datum registratie  
17-04-2026

Geldig tot  
15-04-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C



## 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 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	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

Kattenbergweg 2 08  
7101BM Winterswijk  
BAO-ID: 029401000048208

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 2,47  
Vloeroppervlakte 97m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

F. Vermeulen

### Vakbekwaamheidsnummer

49246

### Certificaathouder

EnergieLabel.com

### Inschrijfnnummer

VINK202500-W0001

### KvK-nummer

85018708

### Certificerende instelling

VINK Certificering

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.op-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.op-online.nl/ControlerenEchtheid)

# OVER WINTERSWIJK



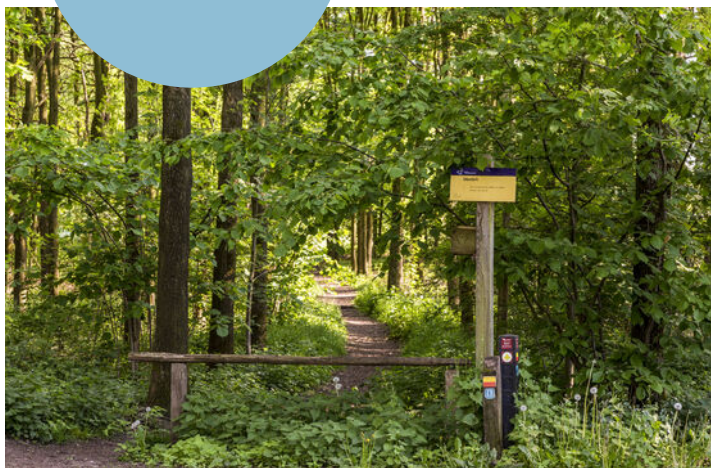
## *Dorpsgevoel*

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

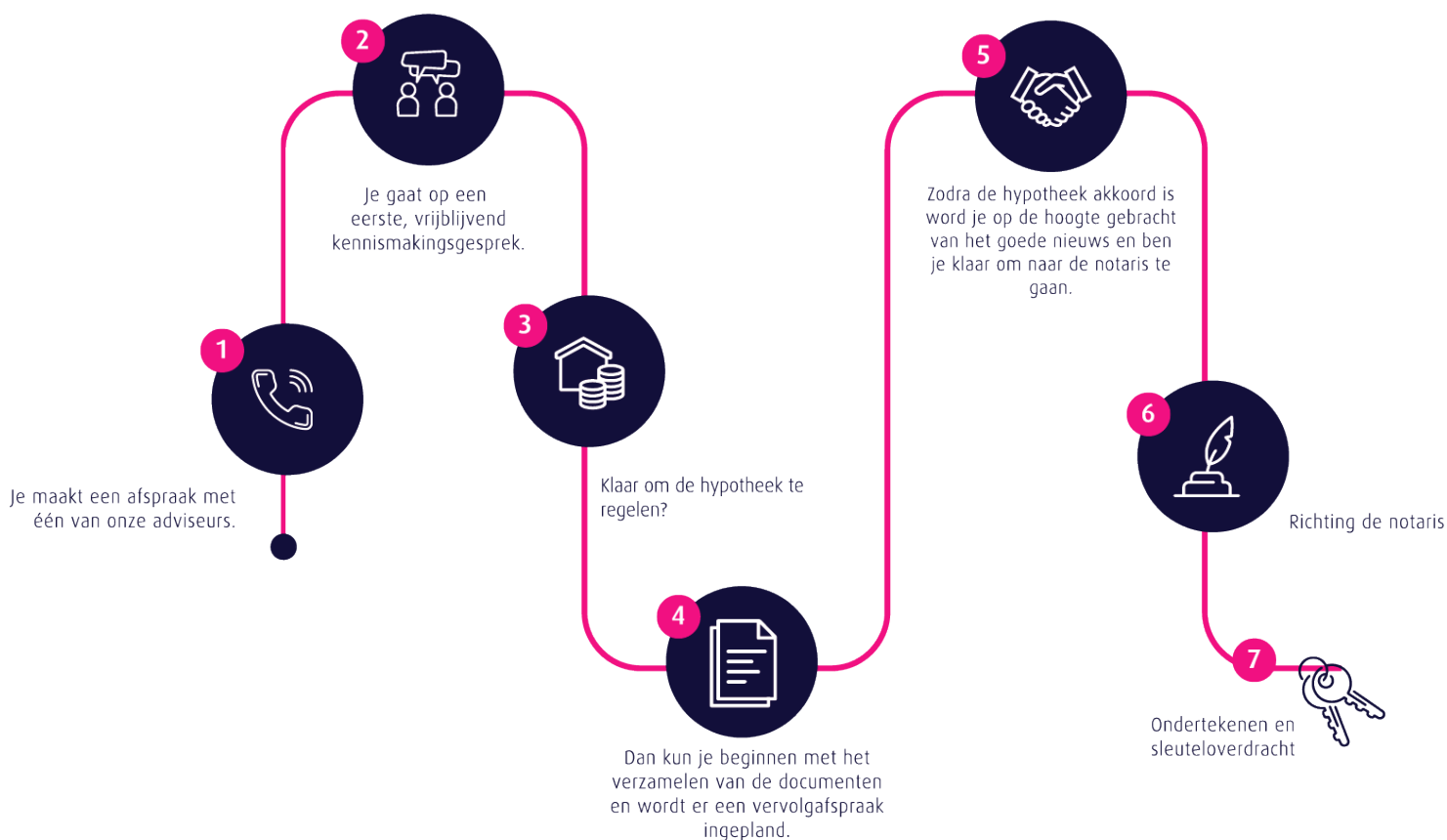
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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.

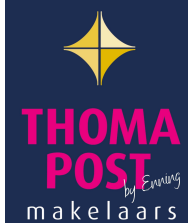
 **Thoma Post Hypotheken**  
 085 - 203 0143  
 [hypotheken@thomapost.nl](mailto:hypotheken@thomapost.nl)

*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)