Royale bovenwoning

WINTERSWIJK | Misterstraat 156 a

vraagprijs € 249.500 k.k.

MANTEL & DE VRIES
MAKELAARS

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

Omschrijving

AAN DE RAND VAN HET CENTRUM GELEGEN ROYALE BOVENWONING MET 3 SLAAPKAMERS EN ROYAAL DAKTERRAS OP HET WESTEN. De bovenwoning heeft maar liefst 153 m² woonoppervlak en een nette keuken en badkamer

Indeling begane grond:
entree met meterkast en inpandige berging op de begane grond met trap naar 1e verdieping.

1e Verdieping:
overloop, ruime woonkamer met luxe open keuken (2019) voorzien van inbouwapparatuur (zoals vaatwasser, elektrische kookplaat, koelkast en combi magnetron), twee ruime slaapkamers voorzien van rolluiken, moderne badkamer (2019) met douchecabine, wastafel en toilet en royaal dakterras van ca 30 m² gelegen op het westen.

2e Verdieping:
via vaste trap bereikbare royale zolderverdieping met een ruime 3e slaapkamer. Tevens hier de wasmachine en CV opstelling

Nadere informatie:
Bouwjaar 1870
Inhoud 505 m³
Woonoppervlak 153 m²
HR combiketel Nefit 2019
Royale en goed onderhouden bovenwoning
Nette keuken en badkamer uit 2019
Groot dakterras op het westen (ca. 30 m²)
Woonkamer voorzien van extra dik isolatieglas
De akte van levering dient bij Tap & van Hoff notarissen te passeren

Altissimo bikes
Race- en mountainbike speciaalzaak
OLYMPIA
SCRAPIN
SHIMANO
SRAM
156
156A

Station
Bocholt 17
Altissimo bikes
Race- en mountainbike speciaalzaak
OLYMPIA
OPEN
156
156A

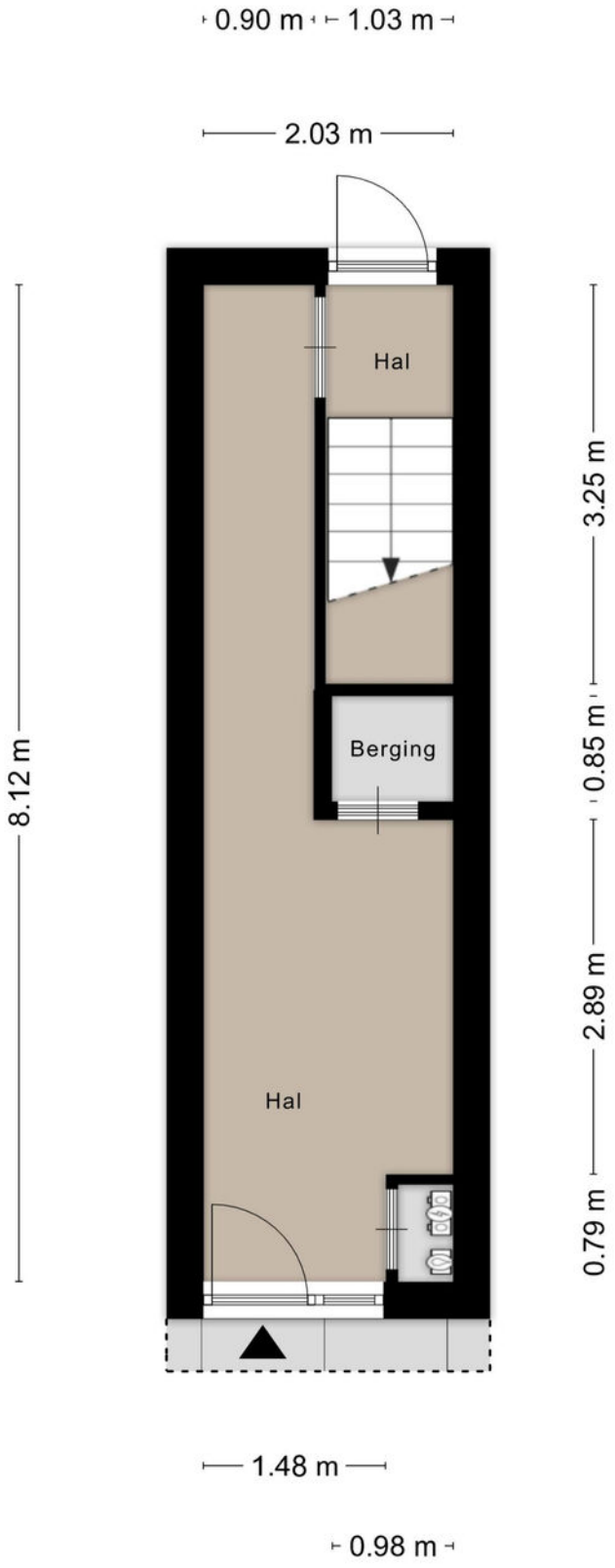
Aadi
RØV

Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte: 153 m²
Perceeloppervlakte: 0 m²
Inhoud: 505 m³
Bouwjaar: 1870

- gelegen aan rand centrum
- royale bovenwoning
- royaal dakterras op het westen
- 153 m² woonoppervlak
- inpandige berging op de begane grond
- ruime woonkamer
- luxe open keuken
- twee ruime slaapkamers v.v. rolluiken
- moderne badkamer (2019)
- royale zolderverdieping: 3e slaapkamer
- woonkamer v.v. extra dik isolatieglas

Plattegrond

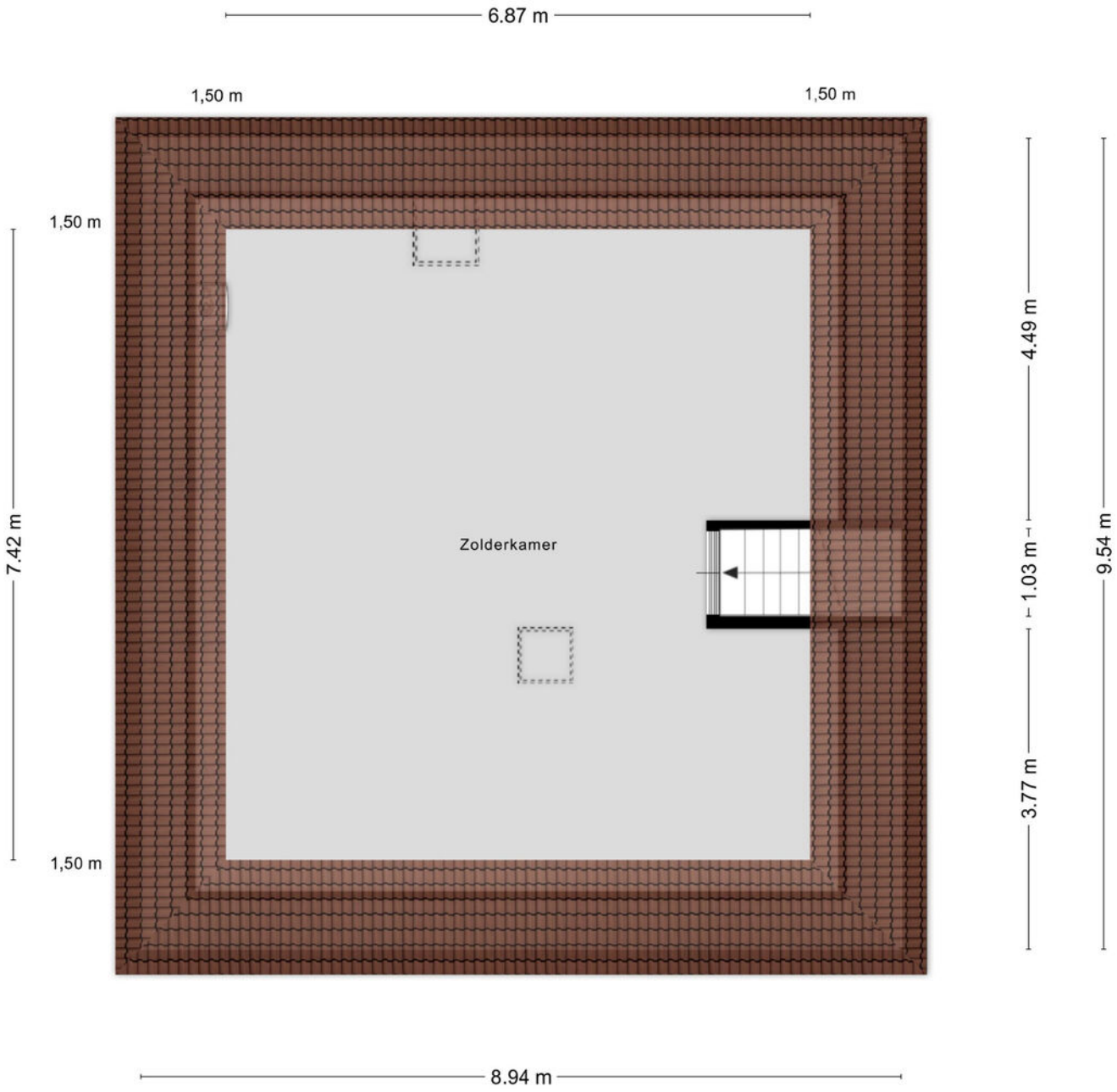


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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	Misterstraat 156-A
Postcode/plaats	7101 EZ, Winterswijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	03-04-2026
Datum meetrapport	05-04-2026
Certificaatnummer	1641076

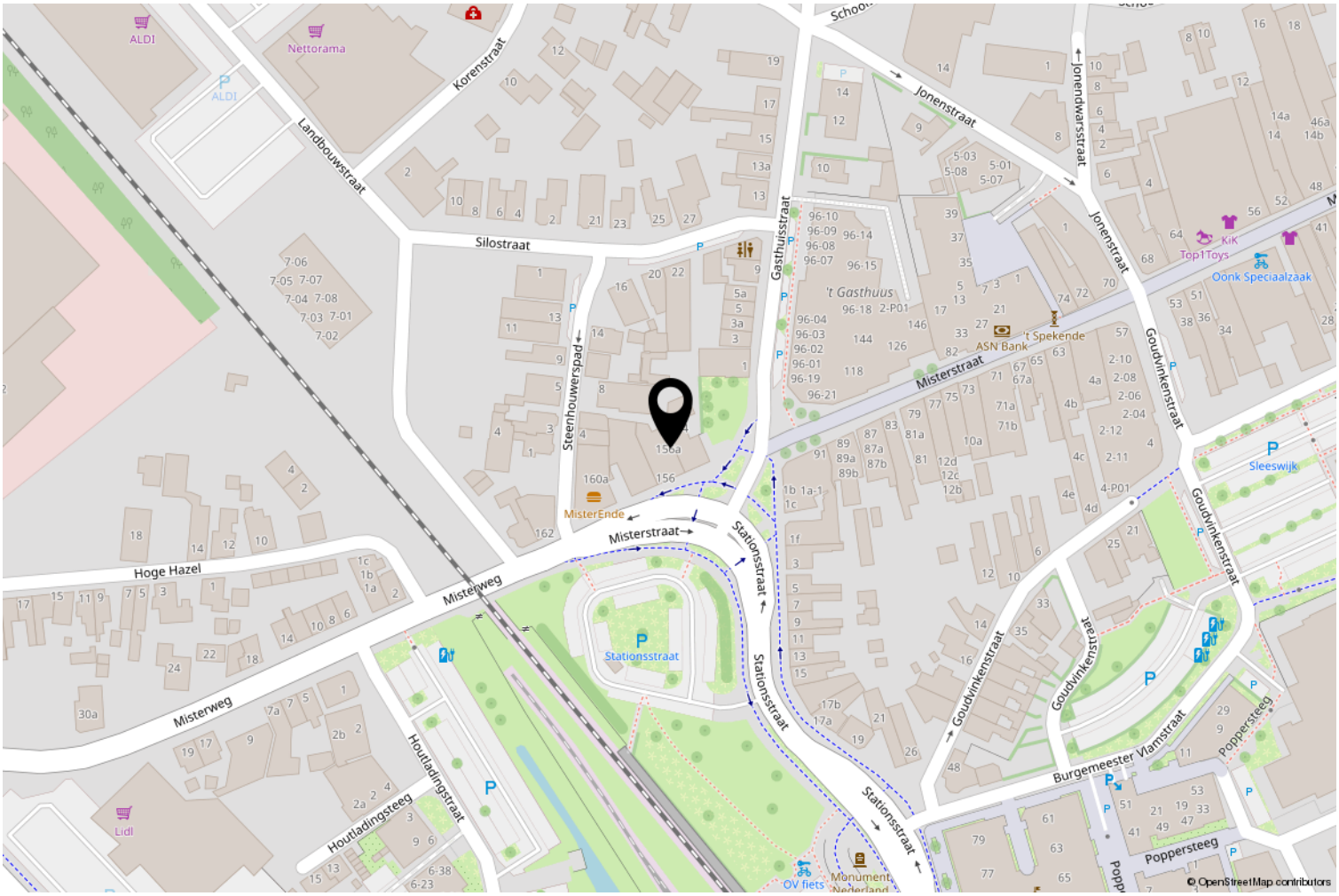
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	152,80	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	60,90	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2
Bruto vloeroppervlak	269,20	M^2
Bruto inhoud woning	504,78	M^3

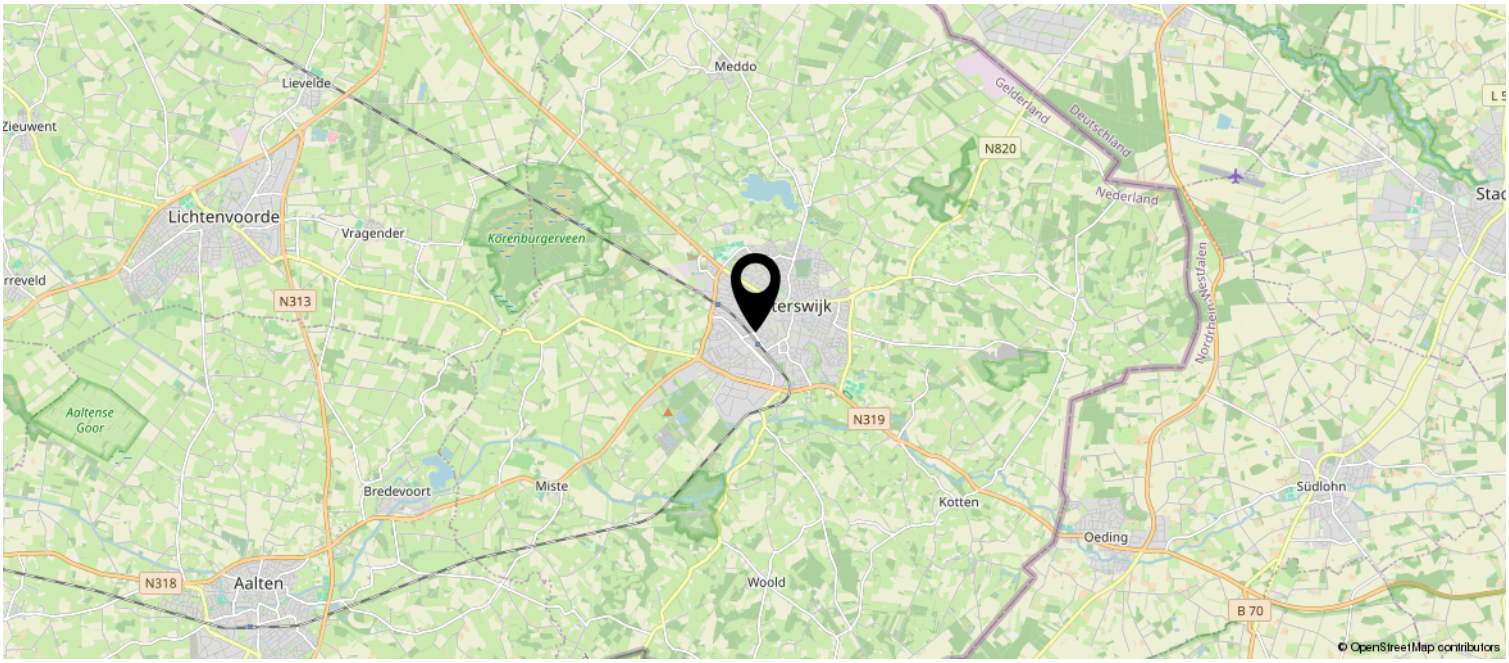
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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.

Locatie
op de kaart

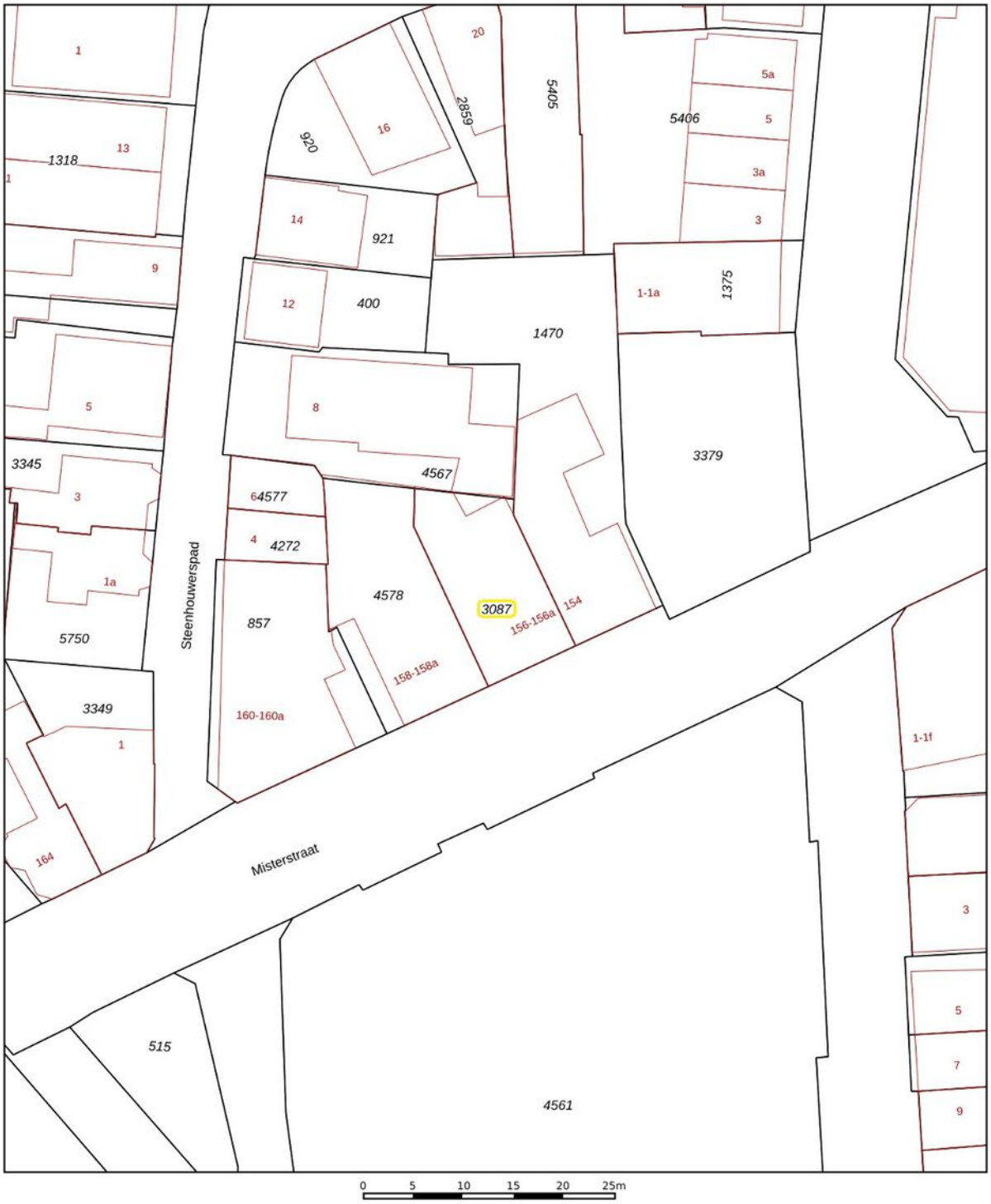




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Misterstraat 156a



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Winterswijk
Sectie	L
Perceel	3087

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.

kadaster

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 léven. 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 (Let op 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 onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Erfdienstbaarheden
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 waardebepaling 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

funda

Vastgoed Ned.