

# ONTDEK

MORGENZONWEG 61 in **WINTERSWIJK**



Wonen op een populaire en  
gewilde locatie!

Karakteristiek huis met  
mansarde kap

Vraagprijs  
€ 289.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

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



Thoma Post Makelaars  
Winterswijk



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 289.000,-- K.K.

## GEbruiksoppervlakte

89 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1928

## PERCELOPPERVlakte

195 m<sup>2</sup>

## INHOUD

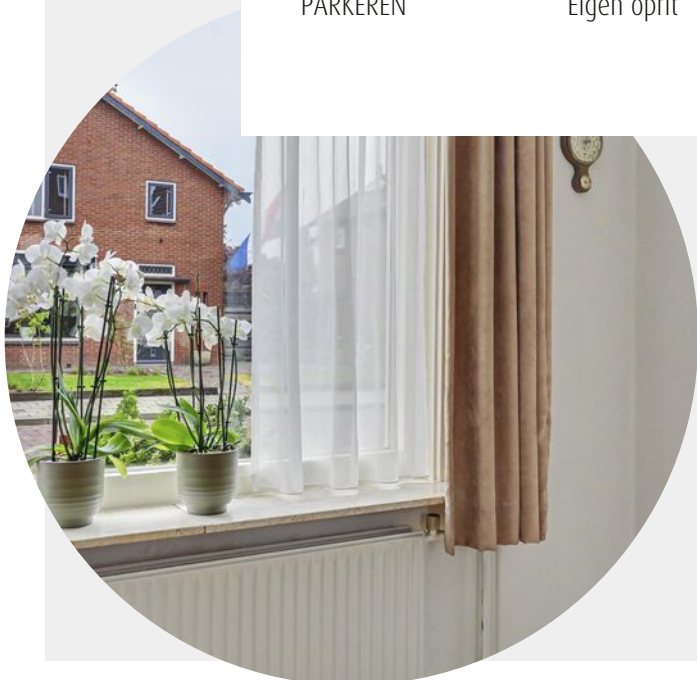
419 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	3, waarvan 2 slaapkamers
ENERGIELABEL	F
ISOLATIE	Dakisolatie, gedeeltelijk HR-glas,
VERWARMING	CV-installatie (2018)
WARM WATER	via C.V.
PARKEREN	Eigen oprit

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Omsloten achtertuin op het zuiden
- Onderhoudsarme achtertuin (betegeld)
- Geïsoleerde zolderberging



# 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 woning is gelegen aan een rustige straat met een gevarieerde bebouwing in een populaire woonomgeving vlakbij het centrum van Winterswijk. Daar vind je tal van voorzieningen zoals winkels, scholen en het station. Maar je woont hier ook dicht bij het ziekenhuis, zwembad en diverse sportaccommodaties! Het fraaie buitengebied van Winterswijk is tevens op loopafstand te bereiken.



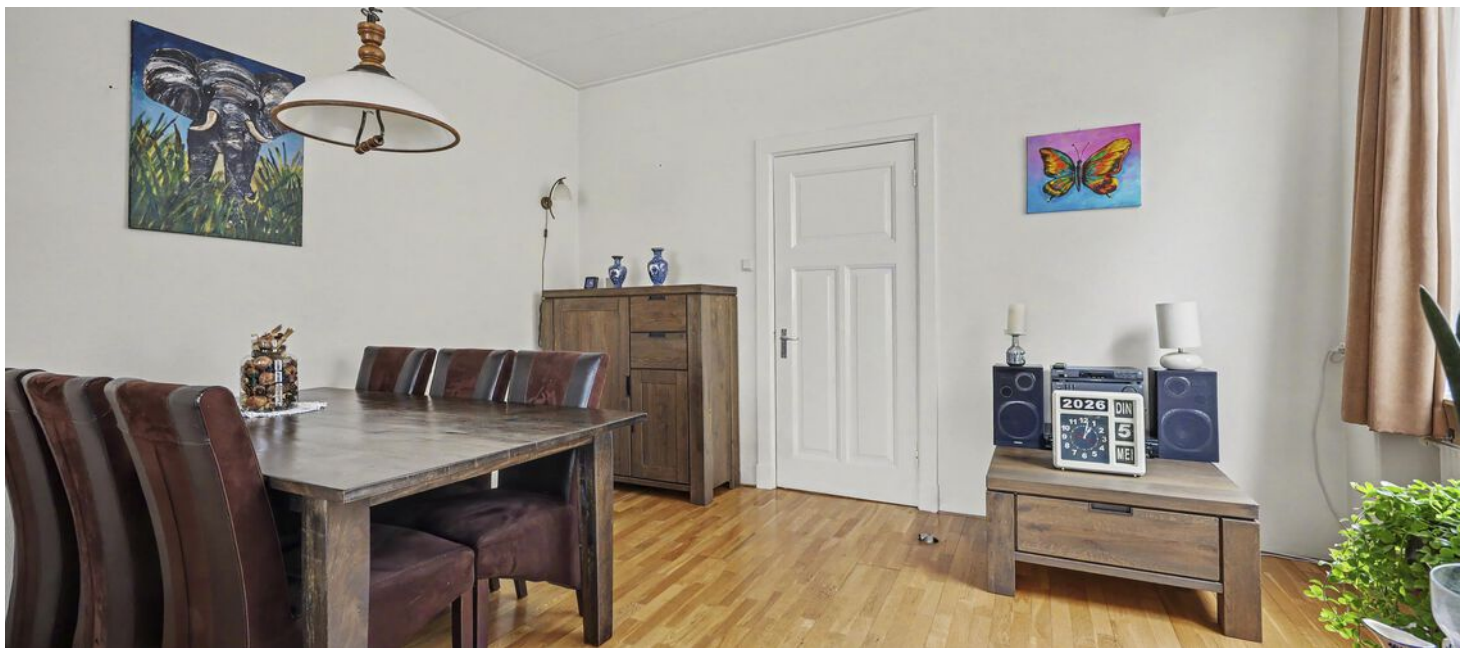
Deze karakteristieke, twee-onder-één-kap woning met onder meer een besloten achtertuin op het zuiden is beslist de moeite van het bekijken waard. Met onder meer een gezellige woonkamer, een woonkeuken en twee slaapkamers is dit huis bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld starters, klussers of een klein gezin. Wil je wonen op deze gewilde locatie? Dit huis is een unieke kans!



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Door de hal met trapopgang betreed je de woonkamer aan de voorzijde van het huis. Onder de trap is nog een praktische kast aanwezig. Door het extra raam in de zijgevel is de kamer lekker licht. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de royale woonkeuken. Ook hier brengt het raam in de zijgevel veel licht naar binnen. Aan de achterzijde, in de uitbouw vind je de bijkeuken die ook dienst doet als achteringang en ook de badkamer en een separaat gastentoilet. Boven de bijkeuken is tevens nog vliering welke voor nog wat extra bergruimte zorgt.









# 1e VERDIEPING

Grenzend aan de overloop bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een deur naar het platte dak. Op de verdieping is tevens een extra toilet gerealiseerd. Met de vlizotrap op de overloop bereik je de geïsoleerde zolderberging.







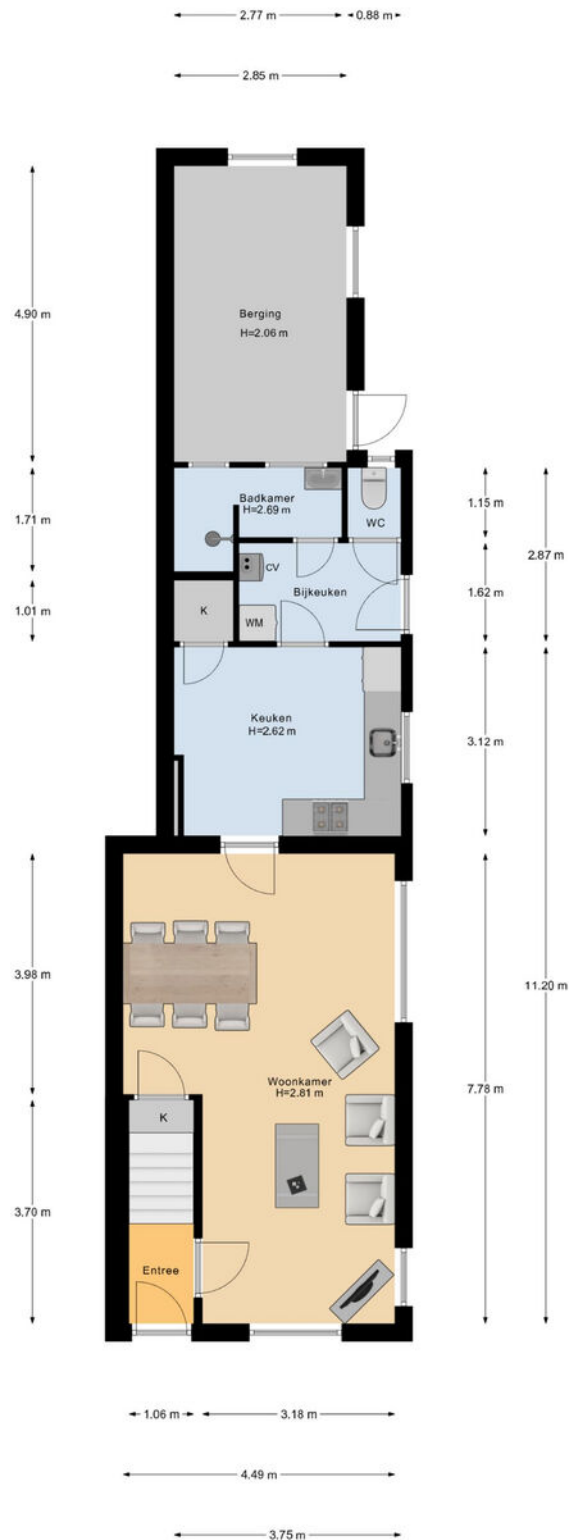
# Buiten

Aan de voorzijde beschik je over een eigen parkeerplek op eigen terrein. Ideaal als je elektrisch rijdt en je jouw auto wil opladen. Naast het huis ligt een pad die je naar de achterzijde van de woning leidt. Hier vind je een schuur en een nagenoeg geheel betegelde en onderhoudsarme achtertuin met een solitaire boom die dienstdoet als parasol.



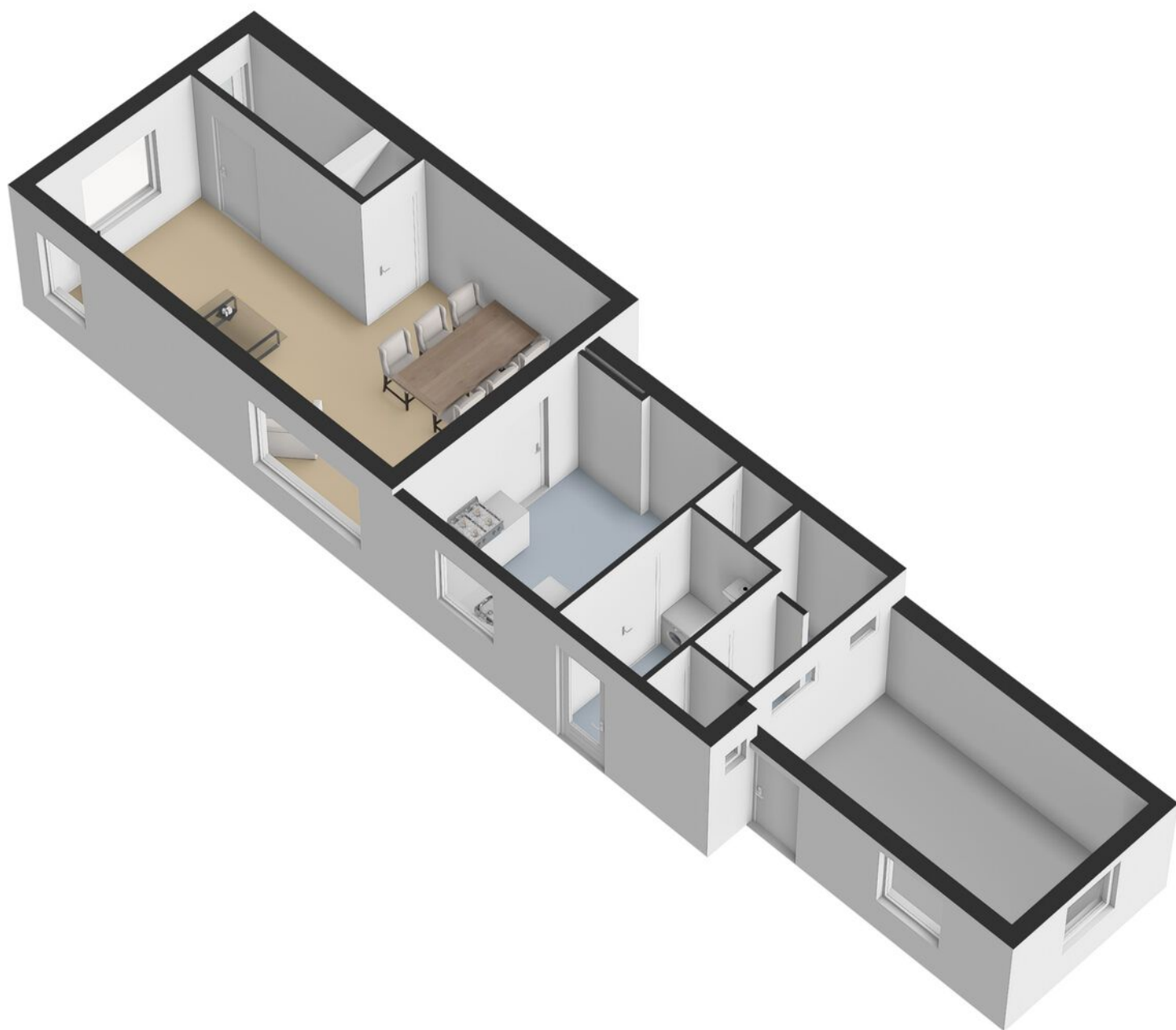


# PLATTEGROND



Begane Grond

# PLATTEGROND

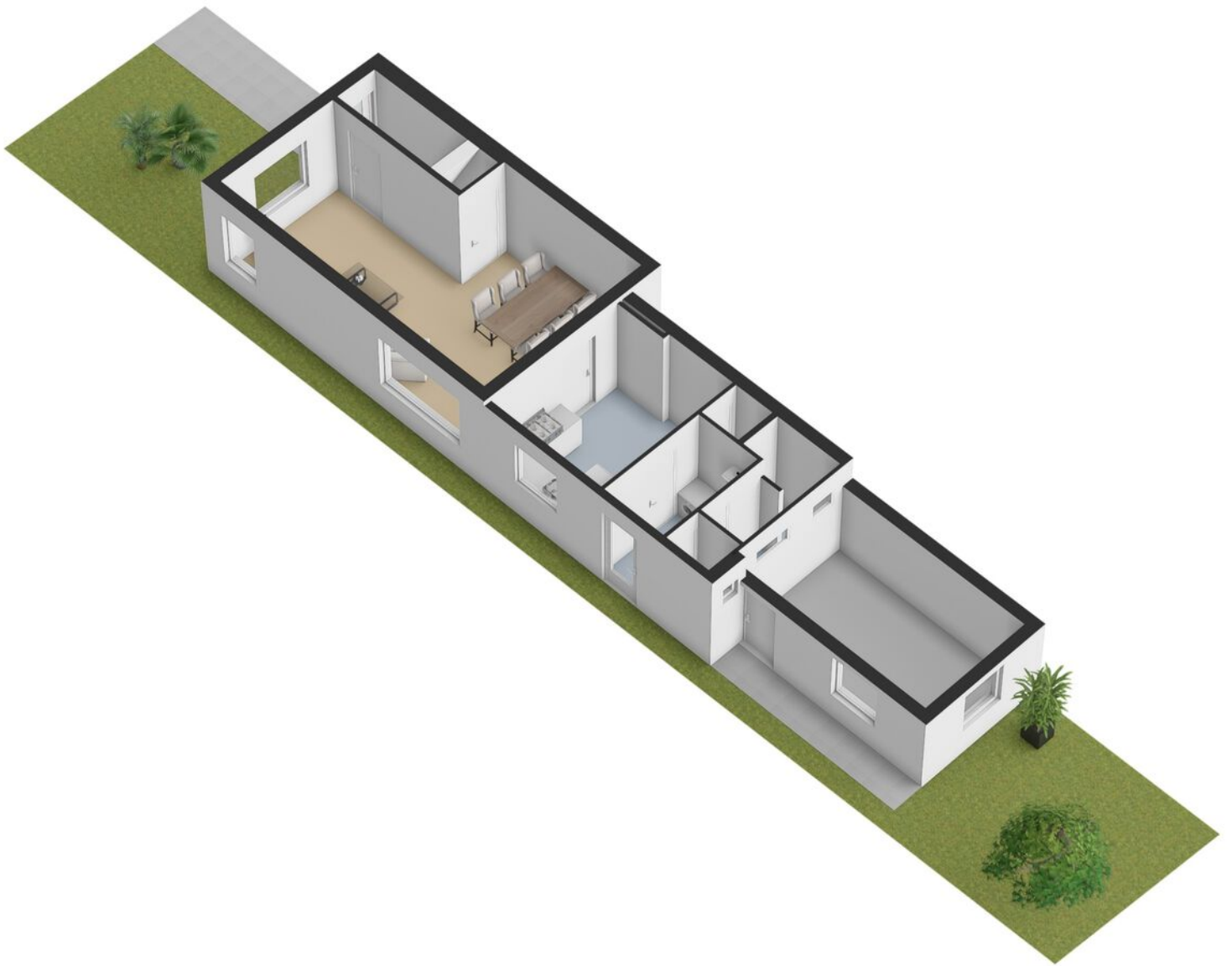


# PLATTEGROND

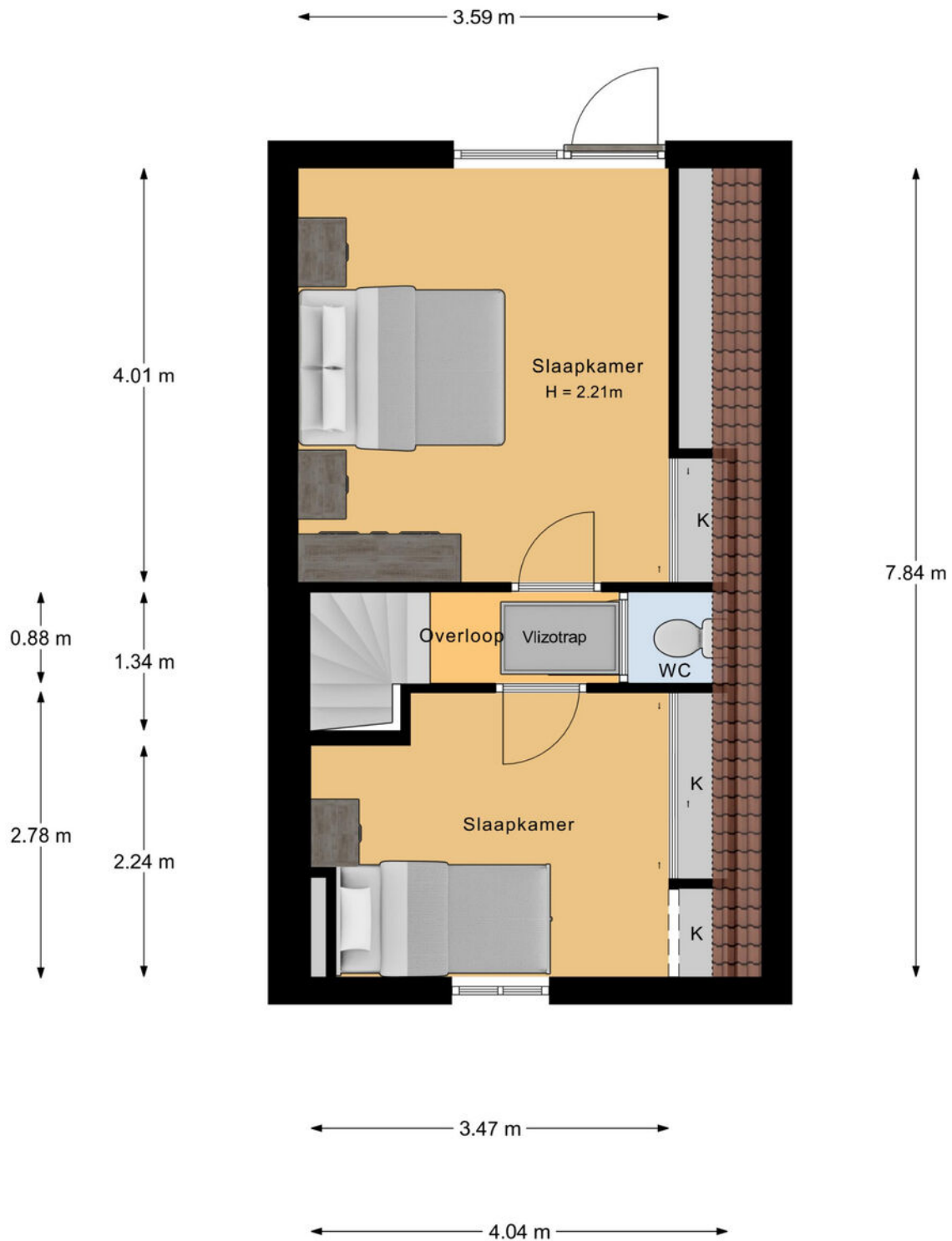


Begane Grond Tuin

# PLATTEGROND

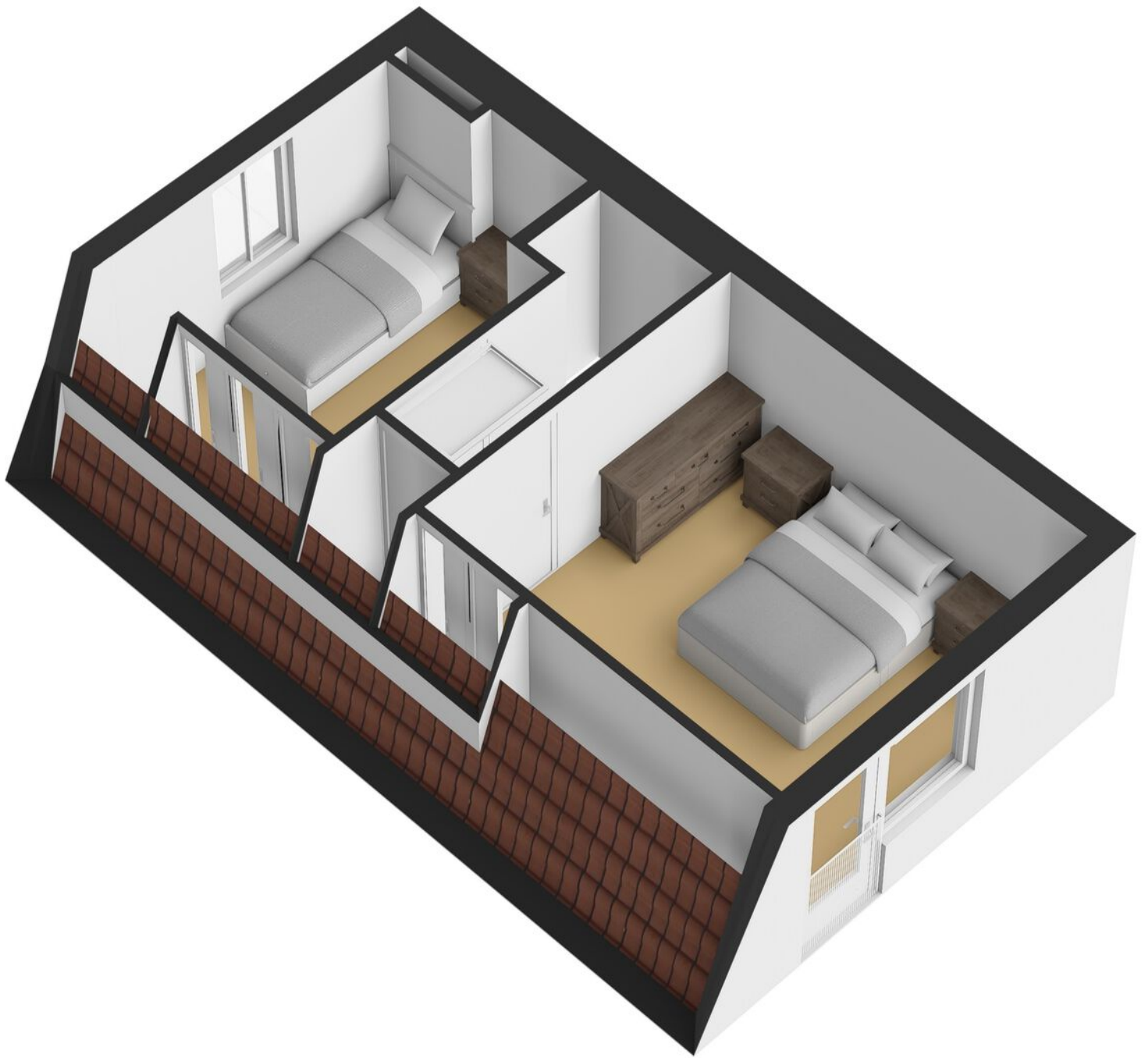


# PLATTEGROND

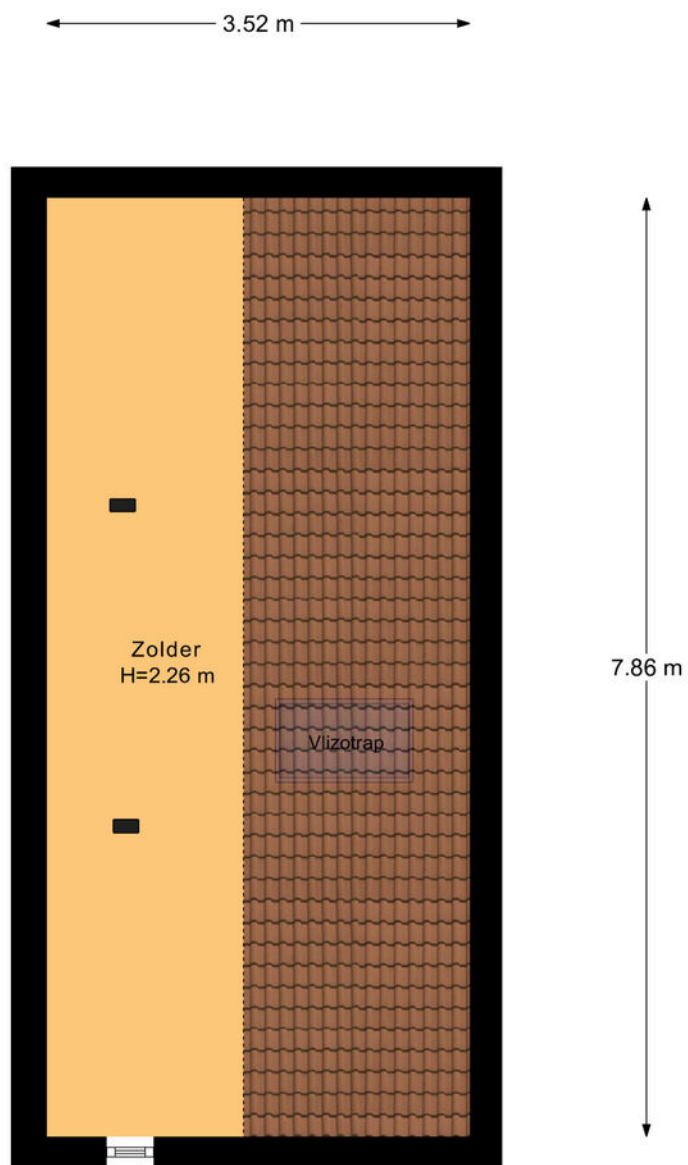


1e Verdieping

# PLATTEGROND

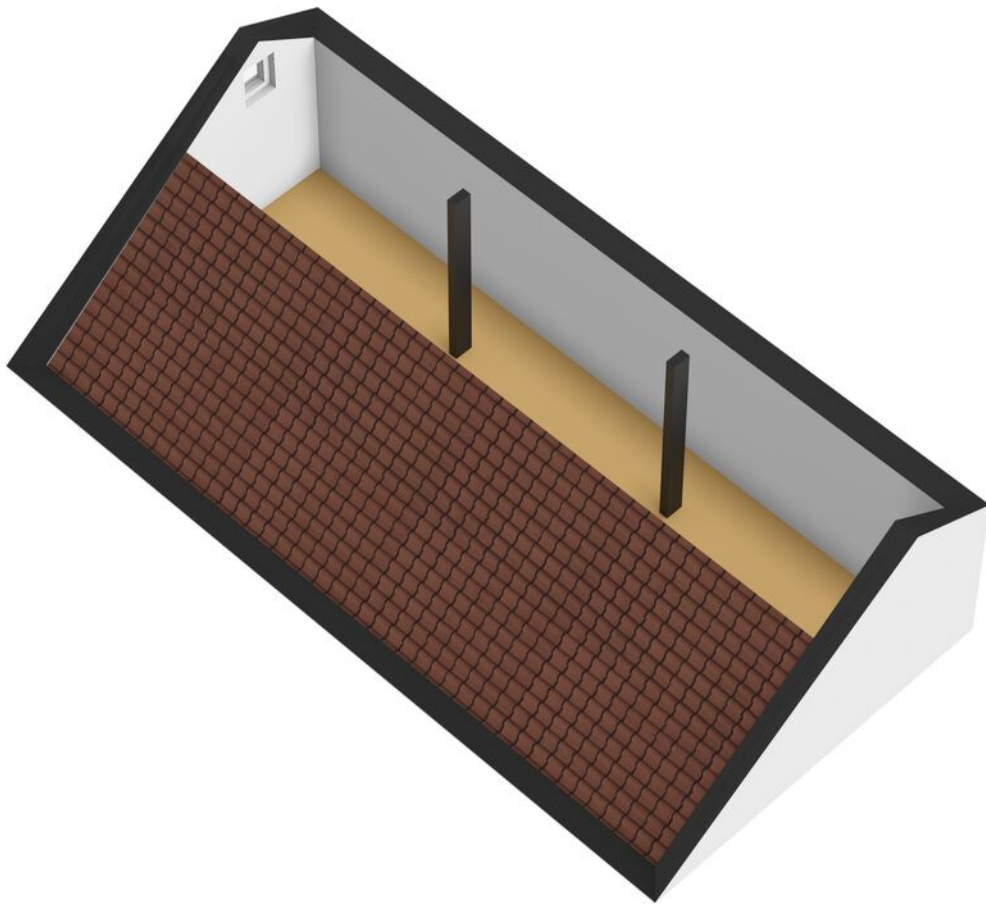


# PLATTEGROND



2e Verdieping

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie H Perceel 8569</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>	
--	---	--

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Morgenzonweg 61



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8569	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een verbindend uittreksel, geleverd op 24 april 2025  
De bevoegdheid 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.

# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
126238856

Datum registratie  
05-05-2026

Geldig tot  
05-05-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# F



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <a href="#">Verbeteradvies</a>
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <a href="#">Verbeteradvies</a>
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <a href="#">Verbeteradvies</a>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	Laag <b>Hoog</b>	<b>0,0 %</b>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

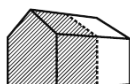
## Over deze woning

**Adres**  
Morgenzonweg 61  
7101BH Winterswijk  
BAG-ID: 0294010000416047

## Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1928  
**Compactheid** 2,22  
**Vloeroppervlakte** 107m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

**Naam** J.W. Spronk  
**Vakbekwaamheidsnummer** 1427.7501.4829

**Certificaathouder**  
EnergieLabel.com

**Inschrijfnnummer** 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



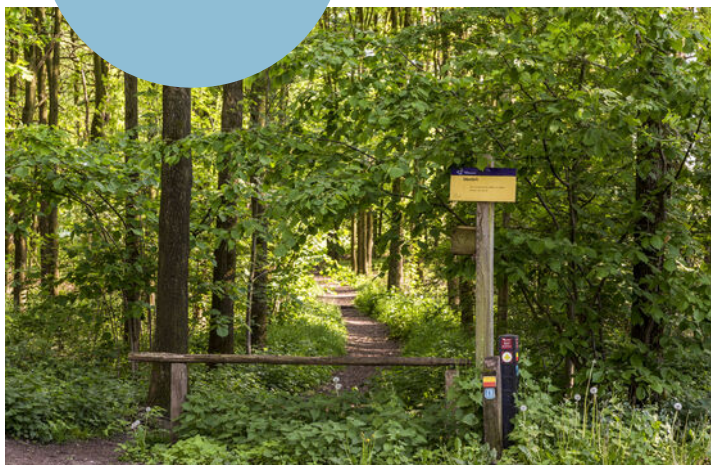
## *Dorpsgevoel*

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

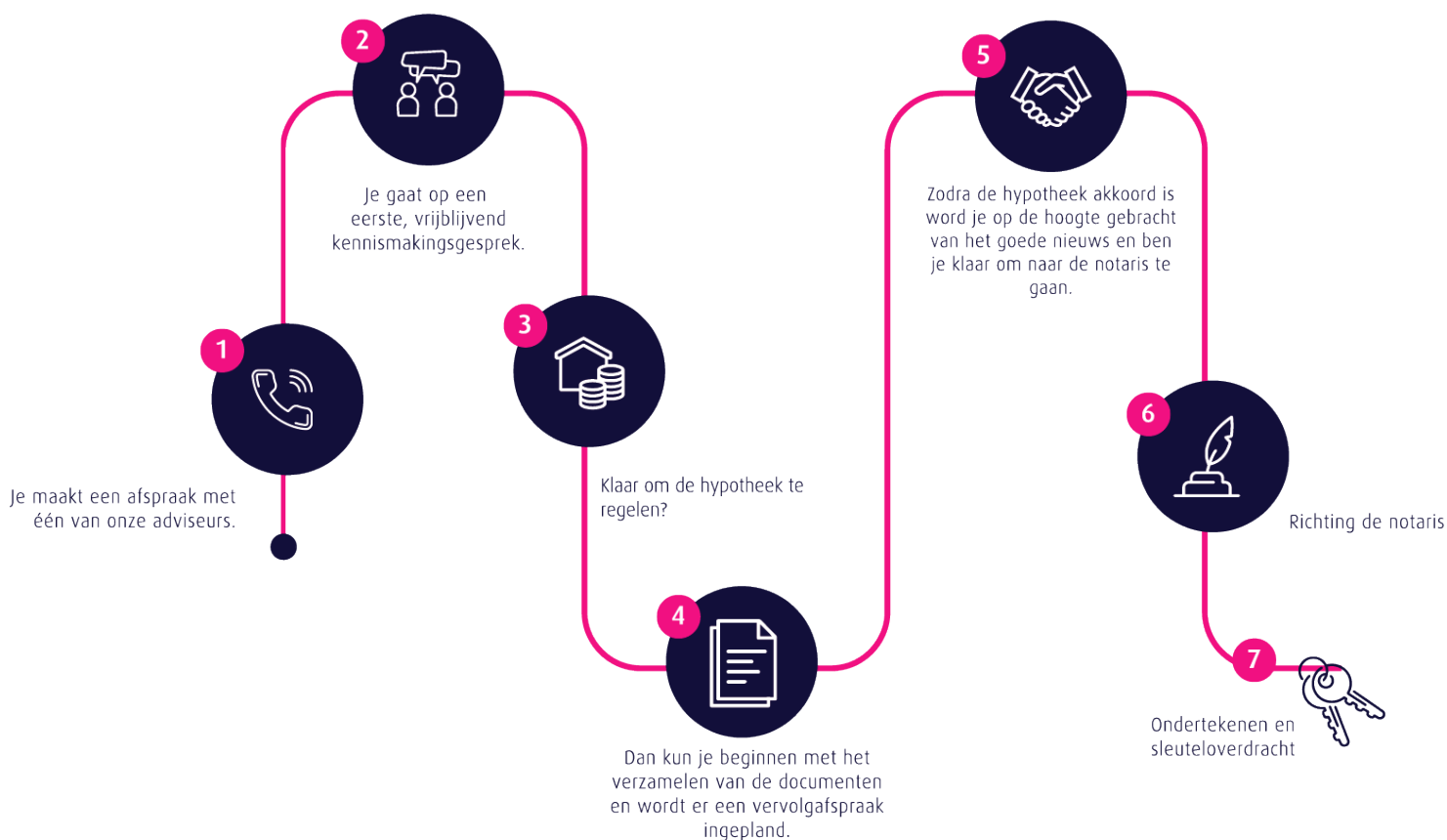
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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

