

# ONTDEK

JACOB CATSSTRAAT 1 III in **WINTERSWIJK**



Een woning met 5  
slaapkamers, mogelijk 6!

Grote achtertuin met schuur  
en overdekt terras

Vraagprijs  
€ 390.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 14** 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 € 390.000,-- K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

155 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1987

## PERCELOPPERVLAKE

260 m<sup>2</sup>

## INHOUD

527 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	7 waarvan 5 slaapkamers (mogelijk 6)
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Grotendeels geïsoleerd
VERWARMING	CV-ketel, airco en gaskachel
WARM WATER	via CV-ketel (2005)
PARKEREN	Op eigen terrein

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Energielabel C, naderhand (2023) zijn nog 11 zonnepanelen geplaatst
- Grote achtertuin met schuur en overdekt terras
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken



# 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

Ben je op zoek naar een keurig onderhouden huis in een rustige straat, vlakbij het centrum in het mooie Winterswijk? Dan moet je beslist eens een kijkje komen nemen bij deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers. Bovendien beschikt dit huis over een volop privacybiedende achtertuin met een overdekt terras en een fijne carport! Dit alles maakt deze woning bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld een groot, ondernemend gezin.

De woning is aantrekkelijk gelegen in een kindvriendelijke buurt en op loopafstand van het gezellige centrum. In de directe omgeving vindt je alle voorzieningen, waaronder basisscholen, een speeltuin en supermarkt. Op korte fietsafstand bevindt zich het treinstation van Winterswijk en een groot sportpark met een zwembad, voetbal- en tennisvereniging en hockeyclub.



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Je betreedt de woning door de hal met de trapopgang en de toiletruimte met een fonteintje en een hangend toilet. Aansluitend aan de hal is een riante en praktische bijkeuken met een extra keukenblok en een opstelplek voor je wasmachine en wasdroger. Ook is hier ruim voldoende plek voor een extra koelkast en vriezer.





De moderne keuken met aansluitend de eetkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is voorzien van diverse inbouwapparaten. Door het raam aan de voorzijde blijft het straatcontact behouden maar behoudt je wel je privacy. De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een gezellige gashaard. Voor de warme dagen is er een airco.







# 1e VERDIEPING

Aan de overloop grenzen vier comfortabele slaapkamers en een fijne badkamer met een douche, een hangend toilet en een wastafelmeubel. Eén slaapkamer is voorzien van een airco.







# 2e Verdieping

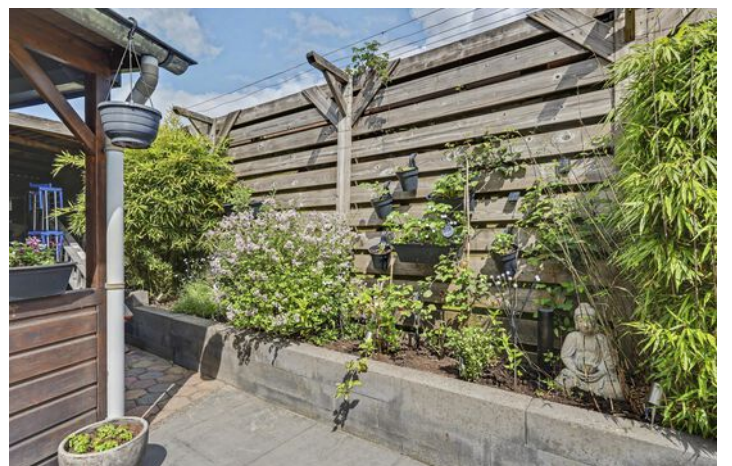
Mi8ddels een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken met een praktische zolderkamer om je spullen op te bergen en een vijfde slaapkamer.



# BUITEN

De oprit met carport en de voortuin zijn nagenoeg onderhoudsvrij met mooie bestrating plus een border met vaste beplanting. De gezellige achtertuin biedt veel privacy, beschikt over een schuur met achterom en heeft een overdekt terras waar het heerlijk zitten is. Hier kun je eindeloos genieten van de rust en de ruimte die dit huis en de tuin je te bieden hebben.







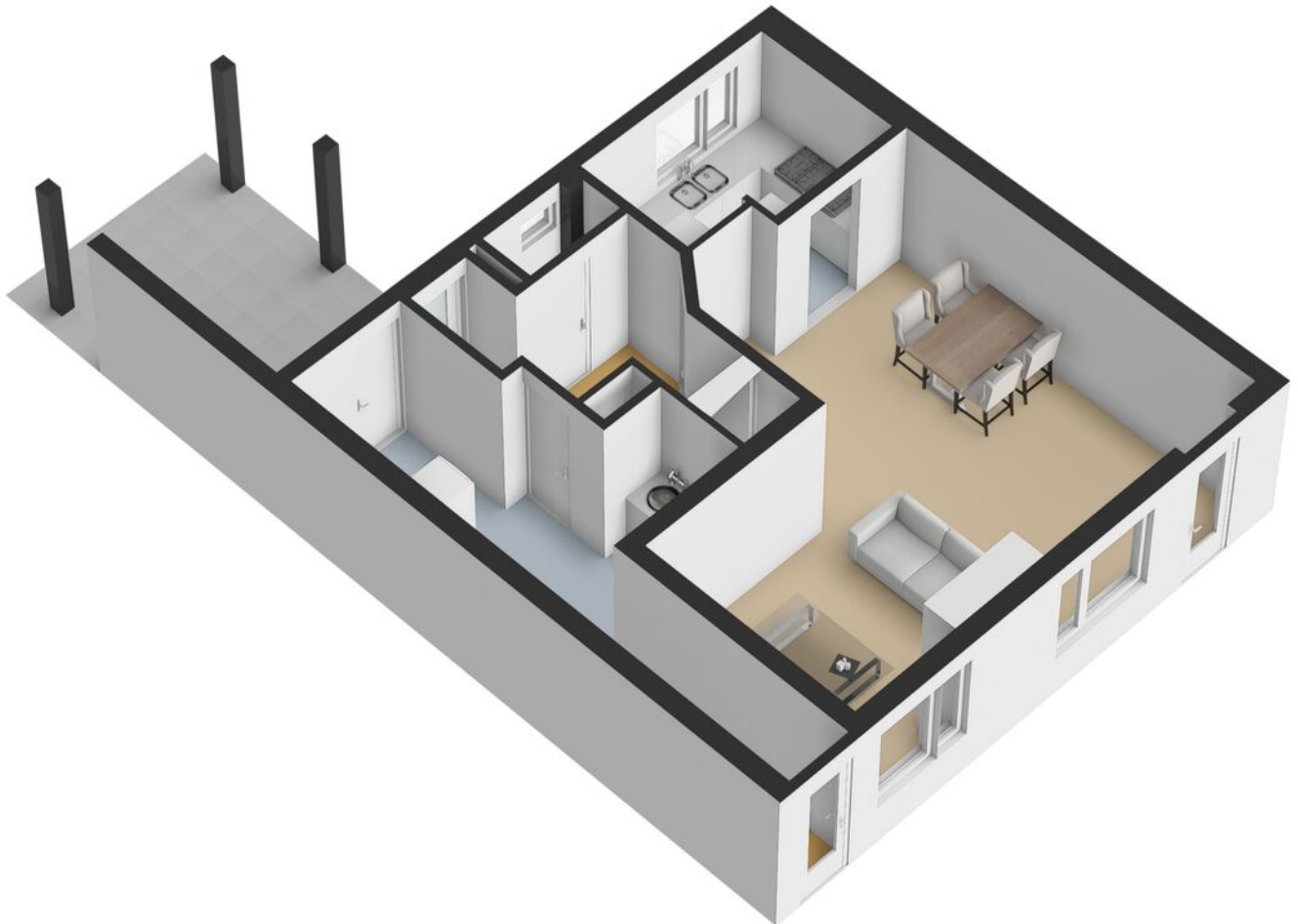


# PLATTEGROND



Begane Grond

# PLATTEGROND

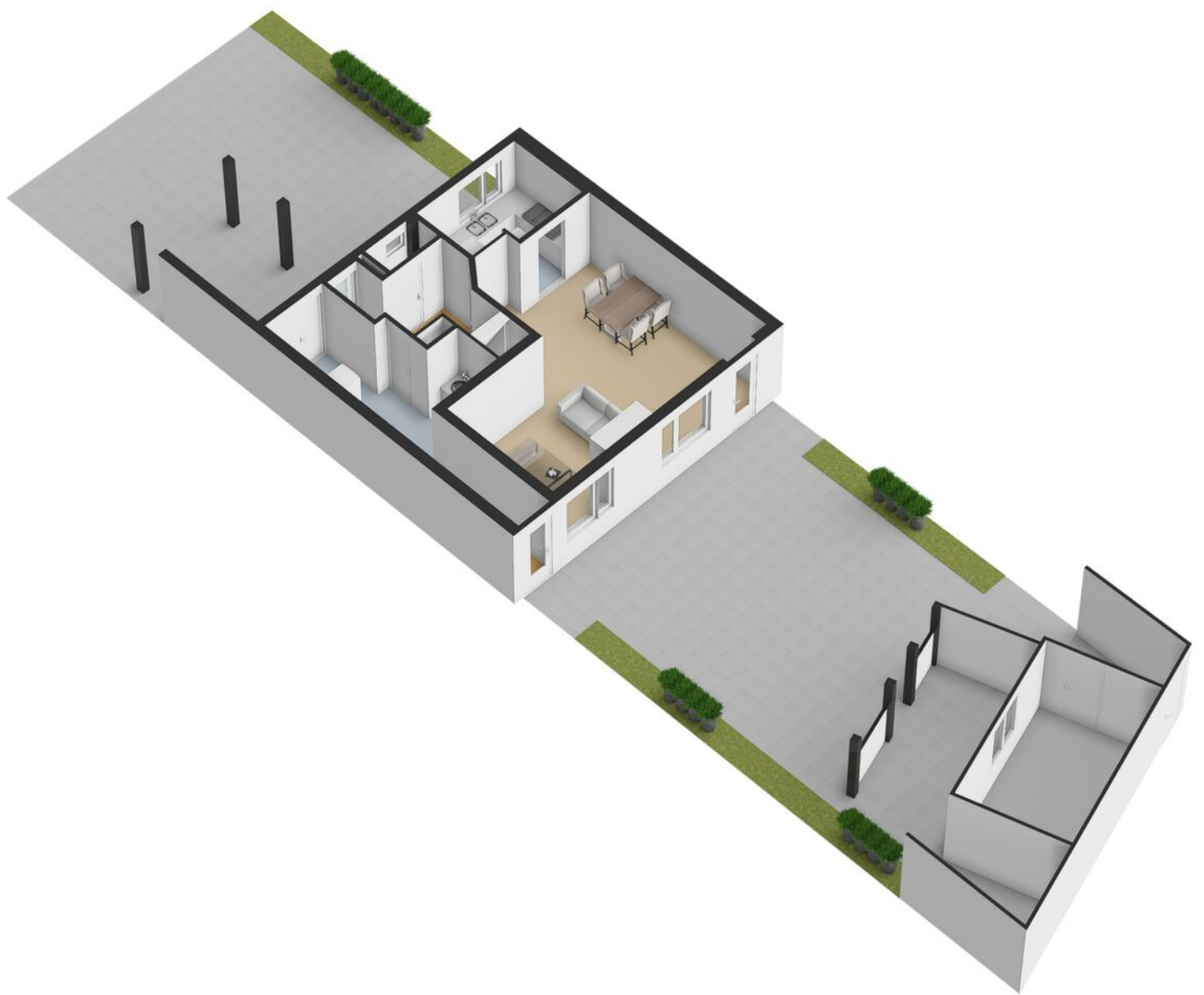


# PLATTEGROND

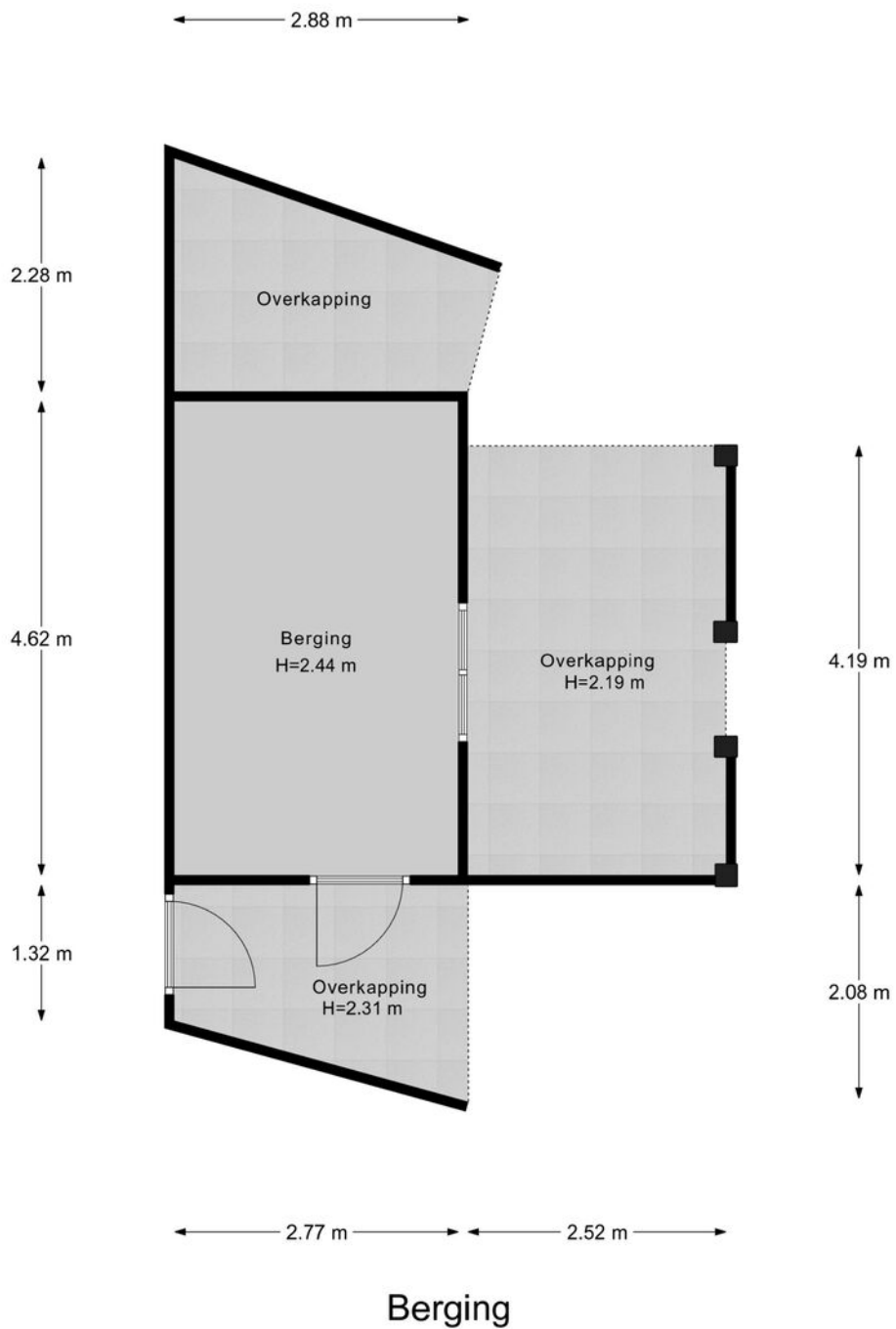


Begane Grond Tuin

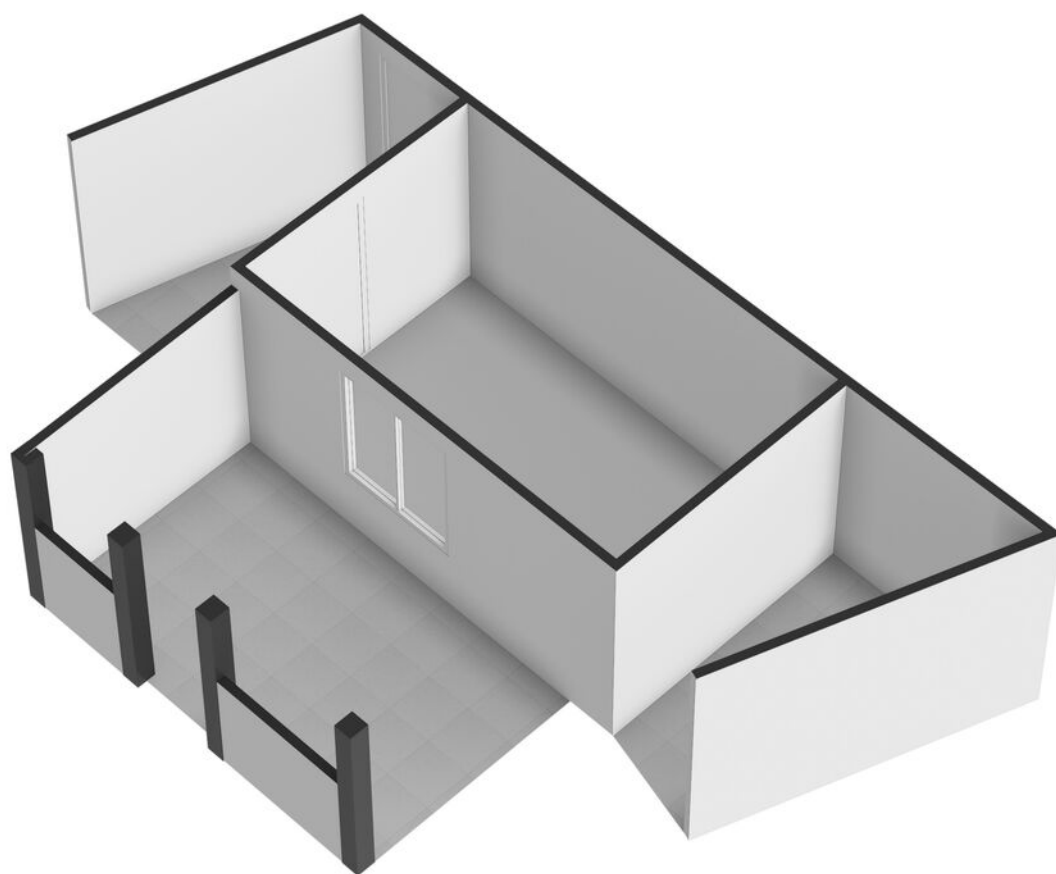
# PLATTEGROND



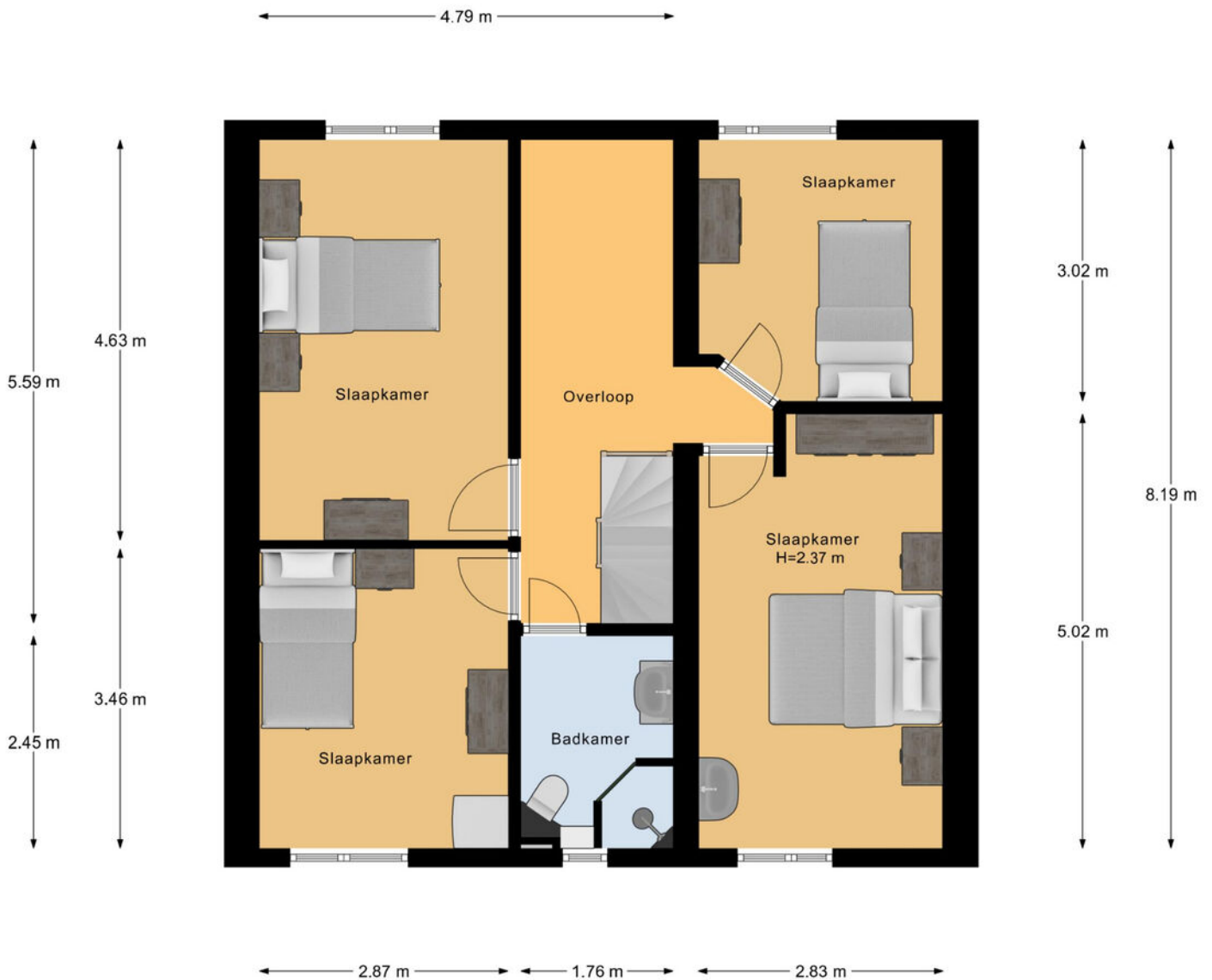
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

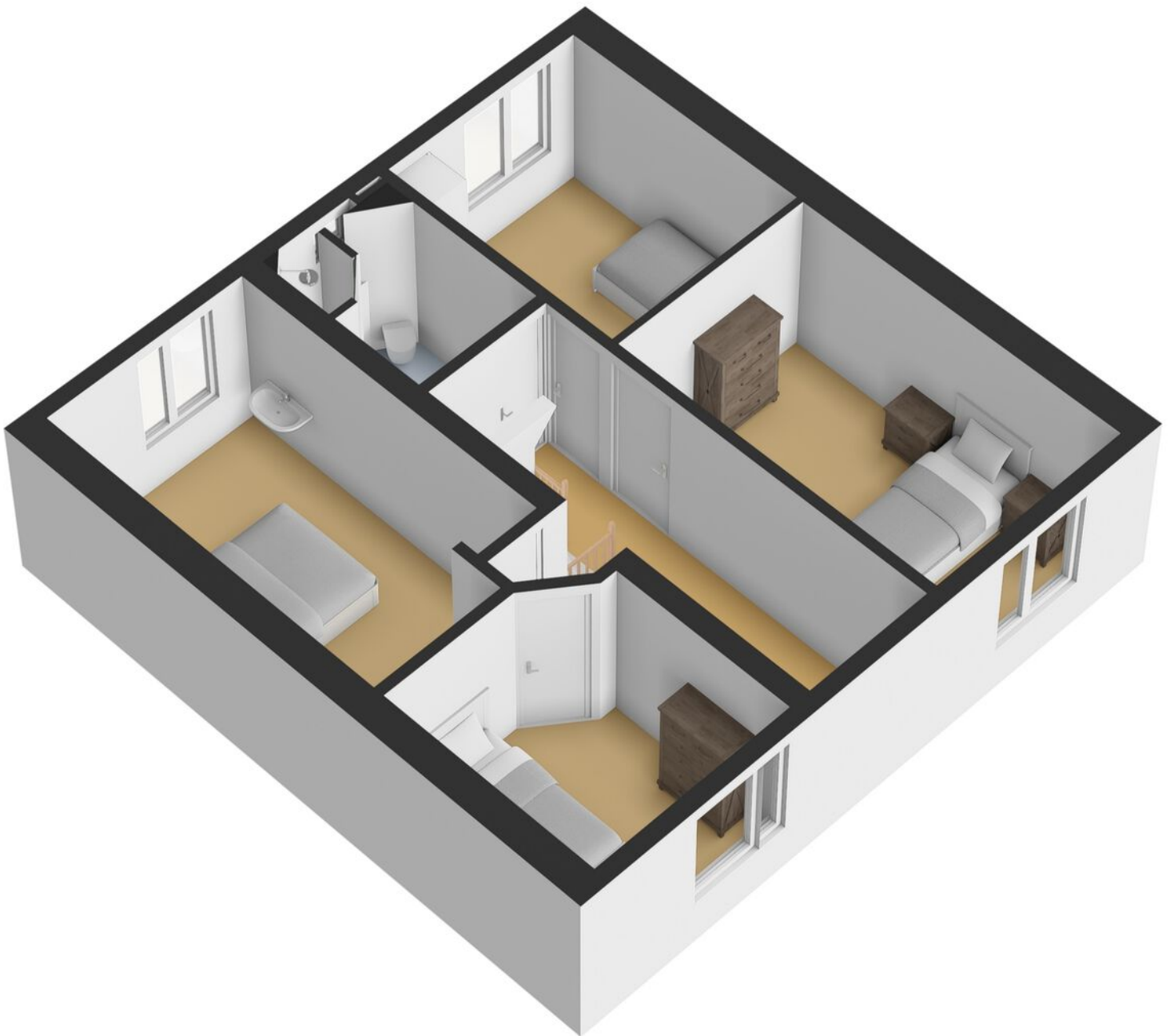


# PLATTEGROND



1e Verdieping

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




2e Verdieping

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht Parcelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Winterswijk	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 10938	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

# MEETRAPPOR

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	65.8	M <sup>2</sup>
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	65.8	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15.9	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M <sup>2</sup>

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	64.6	M <sup>2</sup>
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	64.6	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige 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	25.0	M <sup>2</sup>
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	25.0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	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 inpandige gebruiksoppervlakte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	12.8	M <sup>2</sup>

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	155	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	13	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	527	M <sup>3</sup>

## Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.  
Ridderkerk, 13-05-2026



# ENERGIELABEL

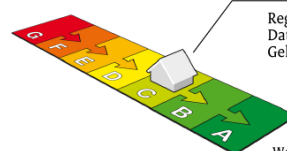


Rijksoverheid

## Energie label woning

Jacob Catsstraat 1 III  
7103ZE Winterswijk  
BAG-ID: 0294010000406274

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 450843257  
Datum van registratie 20-12-2020  
Geldig tot 20-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1983 t/m 1987	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Rens Langedijk  
Examennummer 60239  
KvK nummer 69759316

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# OVER WINTERSWIJK



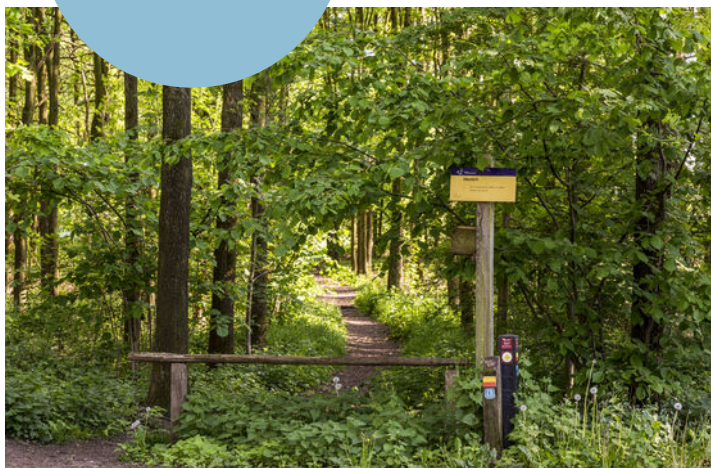
## *Dorpsgevoel*

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

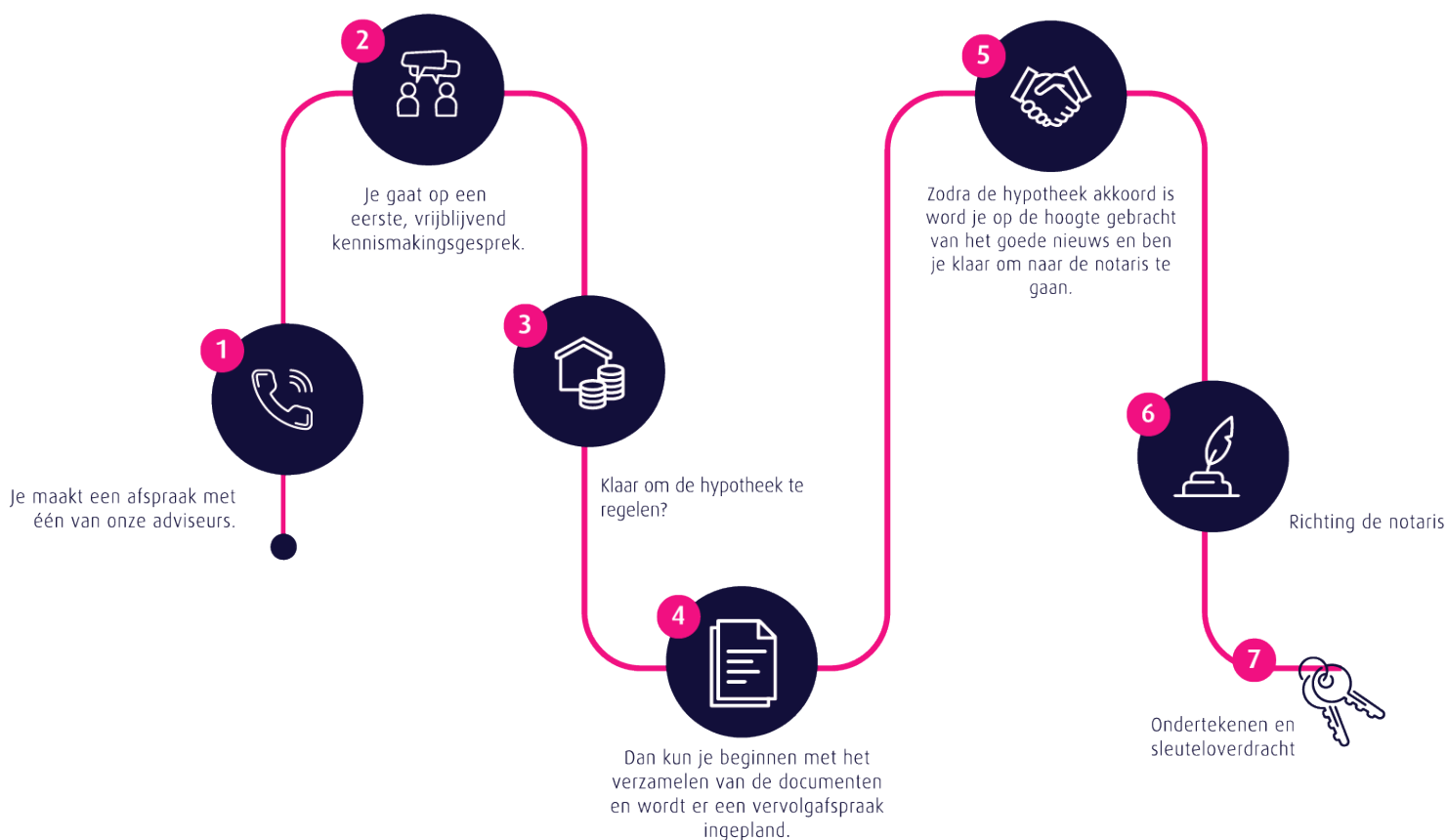
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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](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

**f** thomapostmakelaarswinterswijk  
**@** @thomapostmakelaarswinterswijk  
**in** /company/thomapost

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