

ONTDEK

KREILSTRAAT 1 in WINTERSWIJK



Robuust en royaal,
vrijstaand woonhuis

Met een separate
winkelruimte, een grote
hobbyruimte, een garage èn 5
slaapkamers

Vraagprijs
€ 695.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 07** Begane grond
- 14** Eerste en tweede verdieping
- 19** Winkel
- 21** Buiten
- 25** Plattegronden
- 35** Kadastrale kaart
- 36** Meetrapport
- 37** Meetrapport winkel
- 38** Energielabel
- 39** Over Winterswijk
- 40** Dit is Winterswijk
- 41** Over Ons
- 42** Thoma Post Hypotheken



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 695.000,-- K.K.

GEbruiksoppervlakte

236 m²

BOUWJAAR

1968

PERCELOPPERVlakte

764 m²

INHOUD

843 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	8, waarvan 5 slaapkamers
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	Gedeeltelijk dubbel glas, zonnepanelen (10 stuks, 2025)
VERWARMING	C.V.-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming, houtkachel
WARM WATER	C.v.-ketel (2024)
GARAGE	Vrijstaand steen met aangebouwde berging
PARKEREN	Op eigen terrein meerdere plaatsen



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Wonen en werken ideaal te combineren
- Bestemming woonhuis: wonen
- Bestemming winkel: detailhandel
- Achtertuin op het zuiden
- Centrale ligging in Winterswijk
- Centrale ligging in Winterswijk

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

Dit robuuste en royale, vrijstaande woonhuis met een separate winkelruimte, een grote hobbyruimte, garage en 5 slaapkamers is beslist de moeite van het bekijken waard. Het woonhuis is gelegen aan de Kreilstraat 1 en de winkelruimte is gelegen aan de Wooldseweg 8. Wonen en werken kan hier prima worden gecombineerd! Wacht niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

De woning is gelegen aan een rustige straat op loopafstand van het gezellige centrum van Winterswijk. Daar vindt u tal van voorzieningen zoals winkels, scholen en het station. Het fraaie buitengebied van Winterswijk is tevens op korte afstand gelegen. De winkel is gelegen aan een invalsweg en is dus een iets drukker straat. Voor commerciële activiteiten dus prima.





KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Door de ruime hal met marmeren vloer, gastentoilet en trapopgang betreedt u de woonkamer aan de voorzijde van het huis.

Vanuit de hal heb je ook toegang tot een kantoorkamer. Een ideale thuiswerkplek maar ook ideaal voor iemand die een praktijk aan







De woonkamer heeft een massief eiken planken vloer, een gezellige houtkachel en een erker aan de voorzijde van de woning.

De keuken en de eetkamer bevinden zich aan de tuinzijde van het huis en is heerlijk licht door de grote raampartij.

De eetkamer is voorzien van een rustieke parketvloer en beschikt over een deur die toegang geeft tot de tuin.







De luxe en moderne keuken met veel kastruimte is van alle gemakken voorzien (o.a. kokend waterkraan) en is ook voorzien van een marmereen vloer.

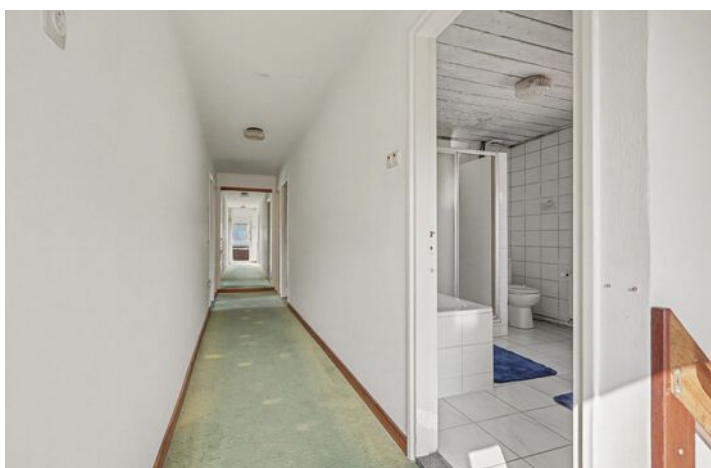
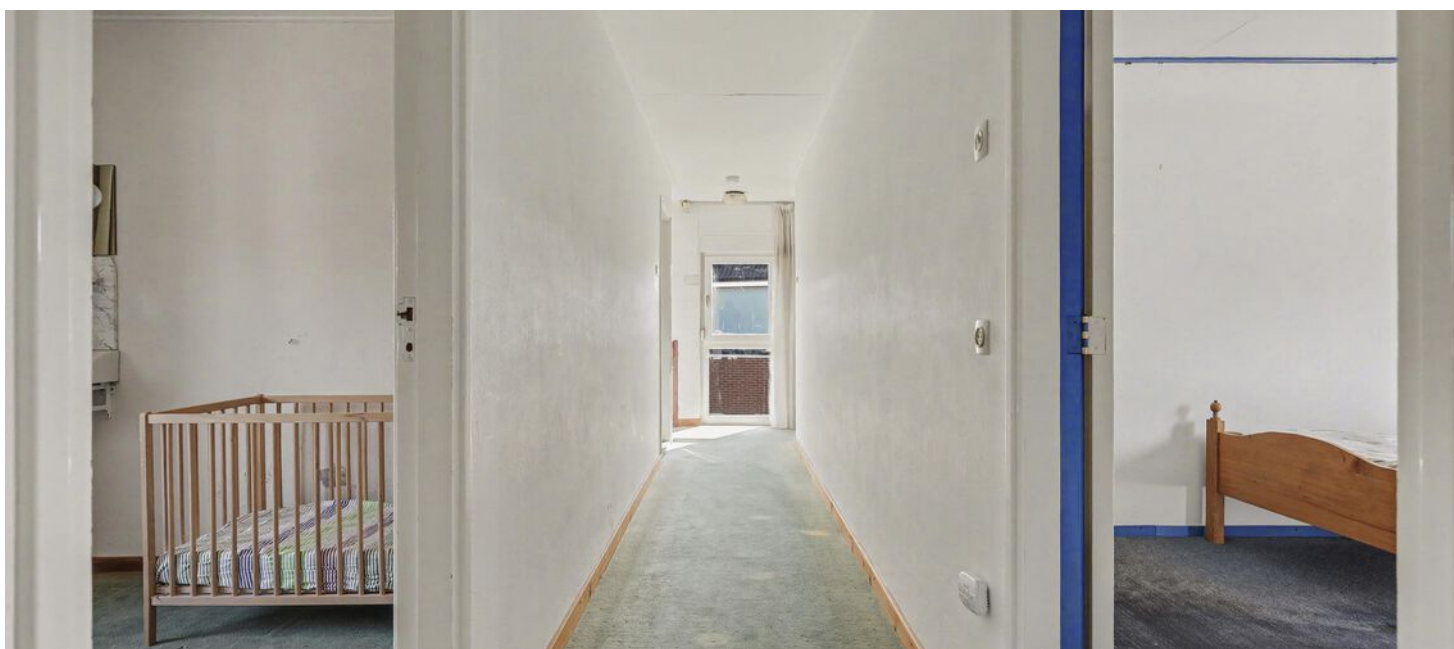


Via de keuken kom je in de bijkeuken welke tevens dienst doet als achteringang



1e en 2e VERDIEPING

De eerste verdieping bestaat uit de badkamer en vijf slaapkamers. Enkele daarvan zijn voorzien van inbouwkasten en een wastafel. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier komt u op een grote bergzolder. Hier bevindt zich de cv-ketel.

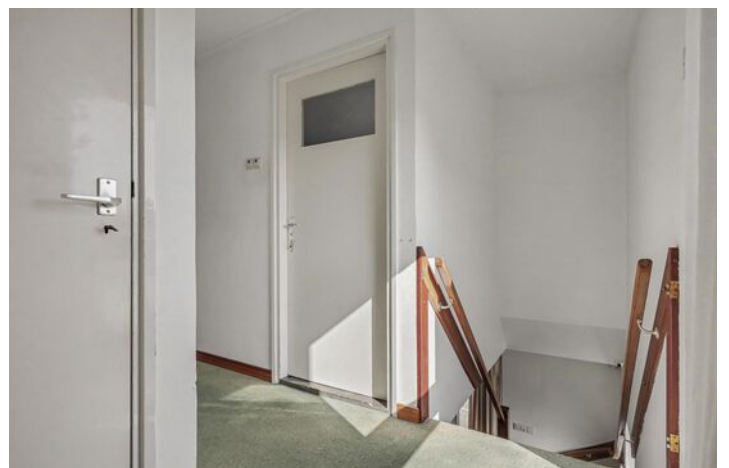








De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafel. Bovendien is deze ruimte voorzien van een comfortabele vloerverwarming.



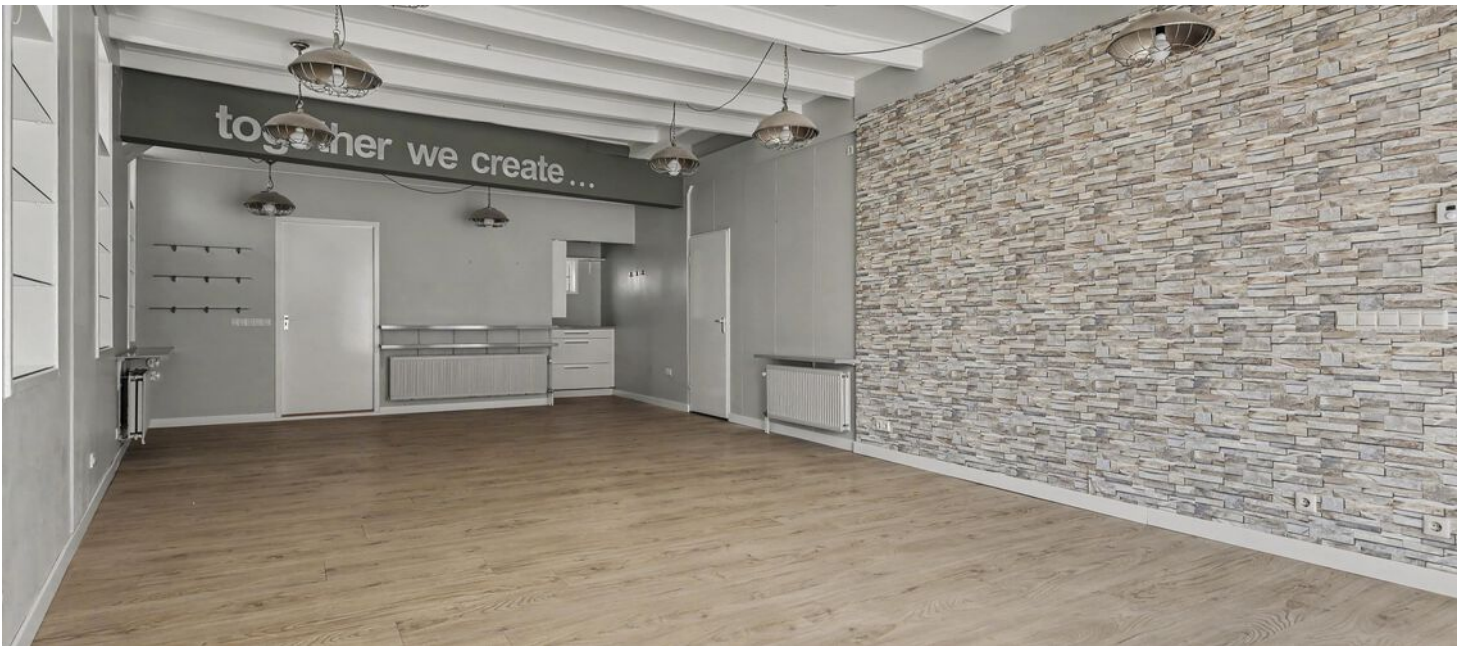




Winkel

Vanaf de straatzijde (Wooldseweg) betreedt u dit karakteristieke pand waar voorheen een kapperszaak was gevestigd. De winkel heeft een pantry en eigen, nette sanitaire voorzieningen. Boven de winkel is nog een flinke zolder. Welke creatieveling heeft hiervoor een idee?

De winkel is ook vanuit het huis via de tuin te bereiken.

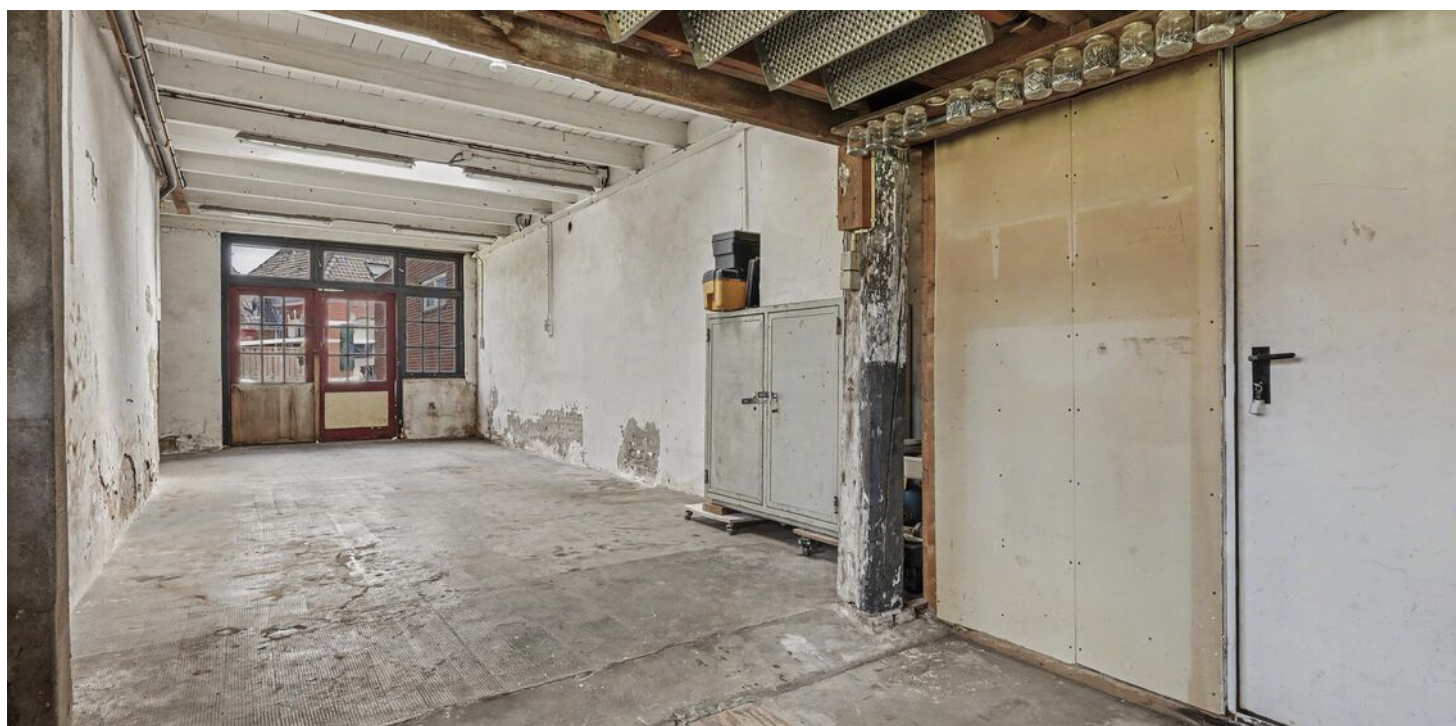


BUITEN

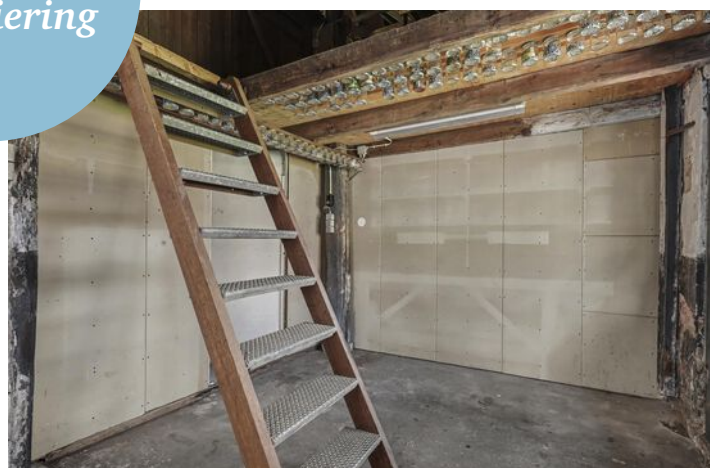
Links van het huis treft u een grote hobbyruimte met een vliering aan. Aan de rechterzijde van het huis staat de grote garage met de carport. Achter de garage is nog bergruimte voor bijvoorbeeld de opslag van hardhout. De tuin heeft een uitstekende bezonning en heeft diverse plekken waar u heerlijk kunt genieten.

Uw auto parkeert u gemakkelijk links en rechts van het huis en voor de winkel. Kortom: een huis met vele mogelijkheden en een zee van ruimte!





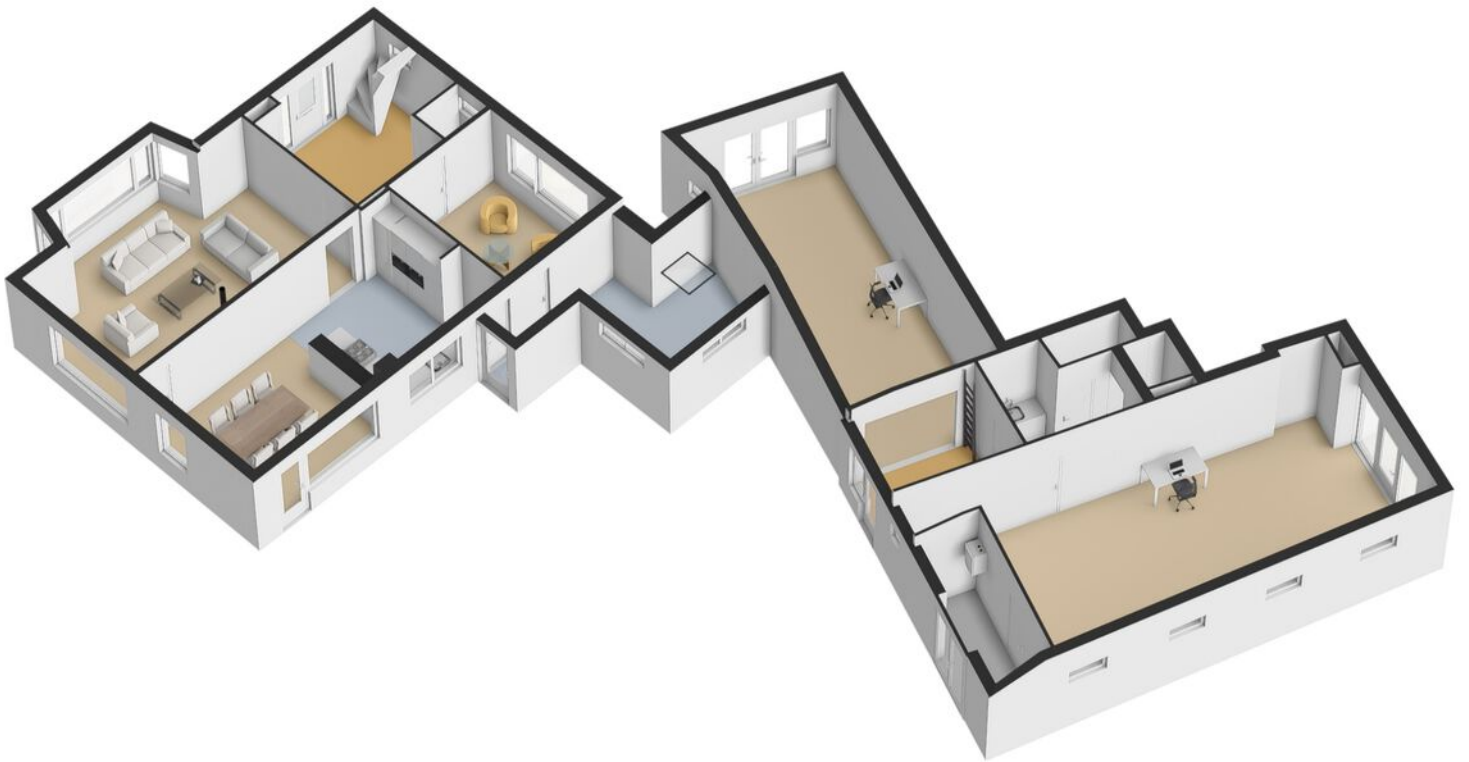
*Hobbyruimte
met vloering*







PLATTEGROND



PLATTEGROND

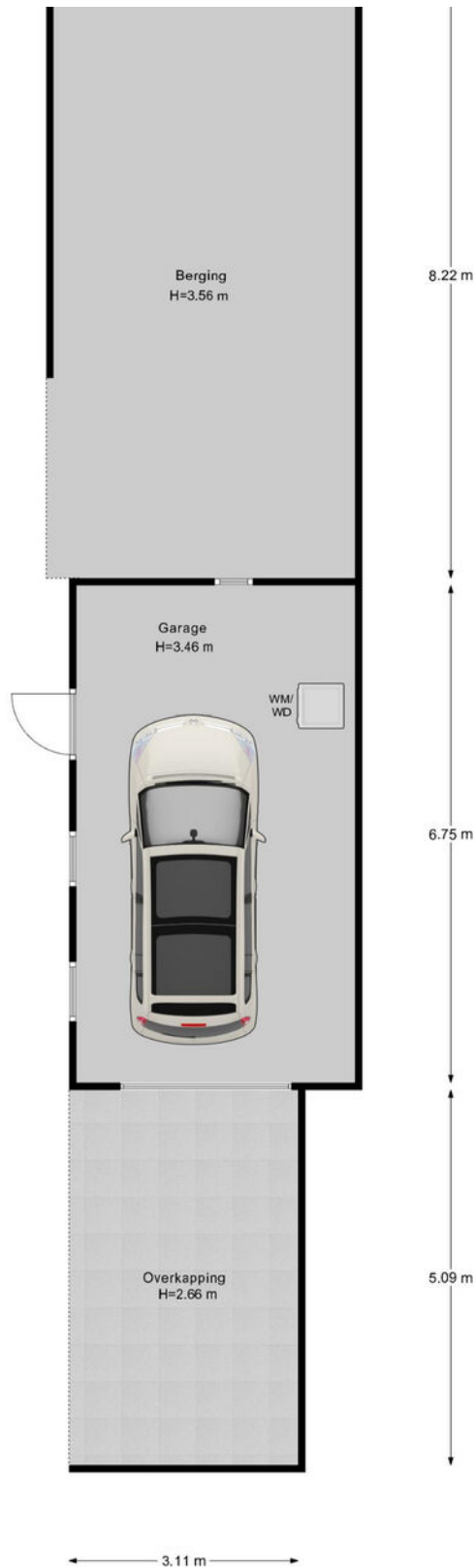


Begane Grond Tuin

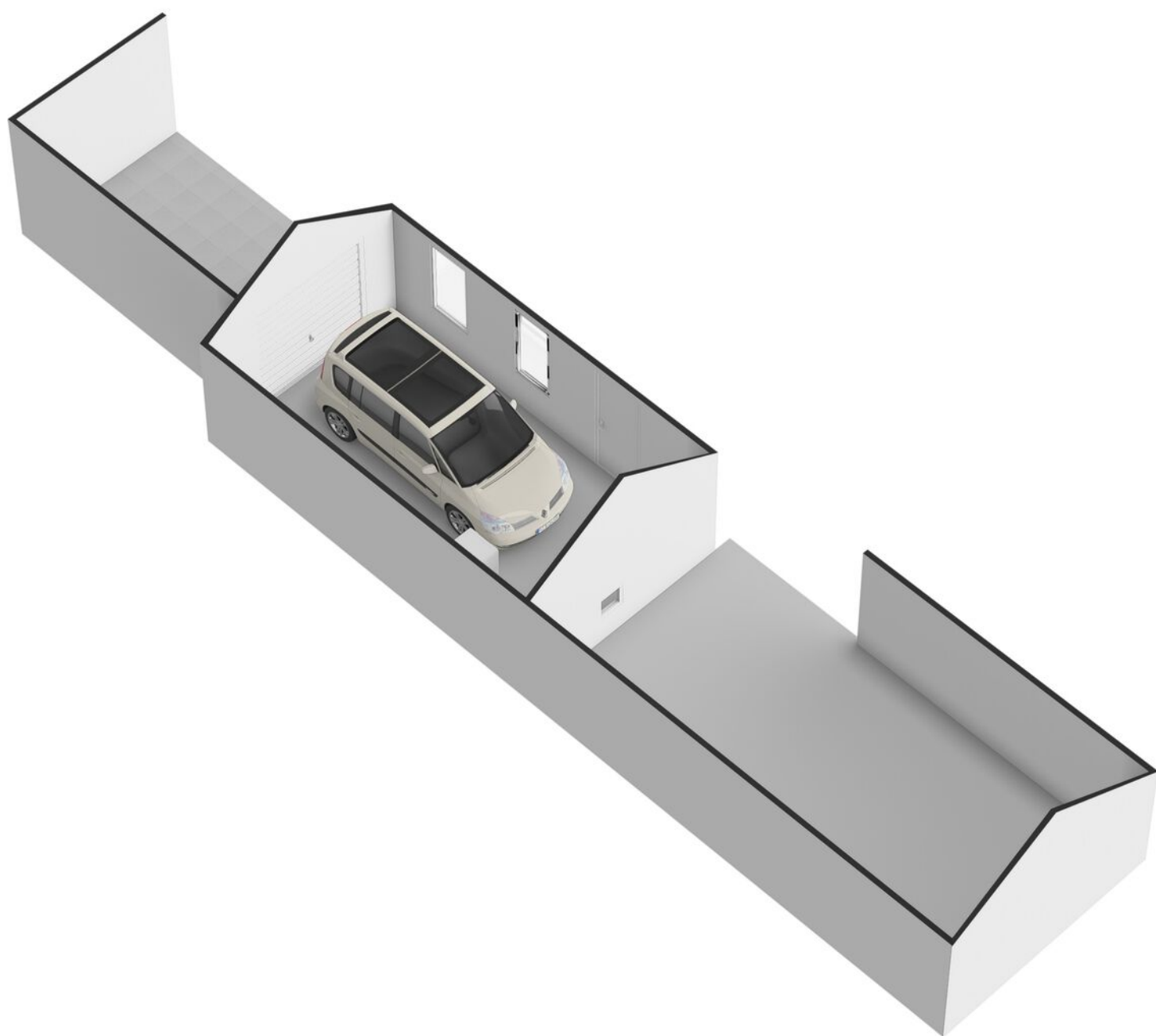
PLATTEGROND



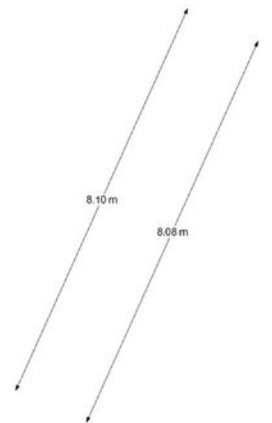
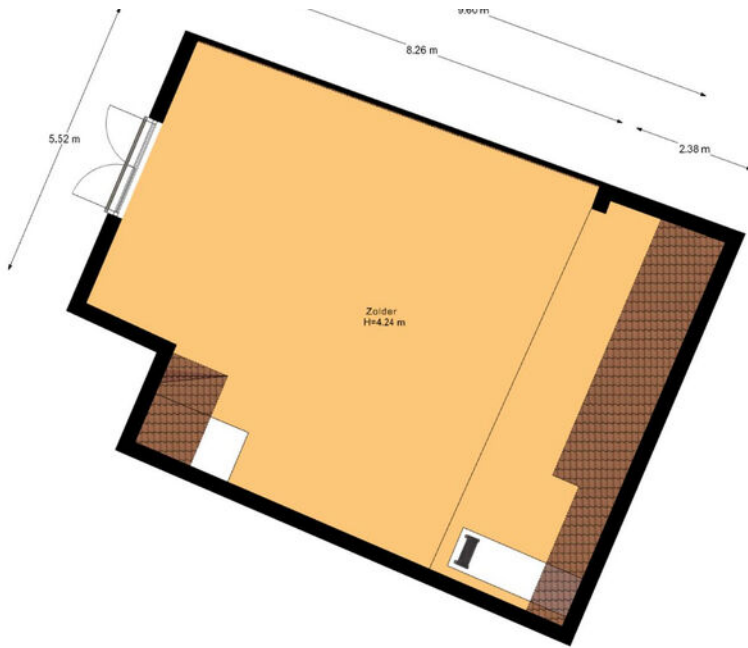
PLATTEGROND



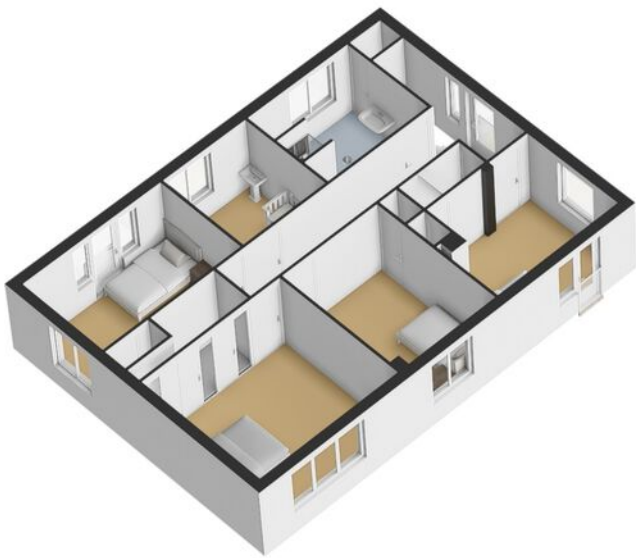
PLATTEGROND



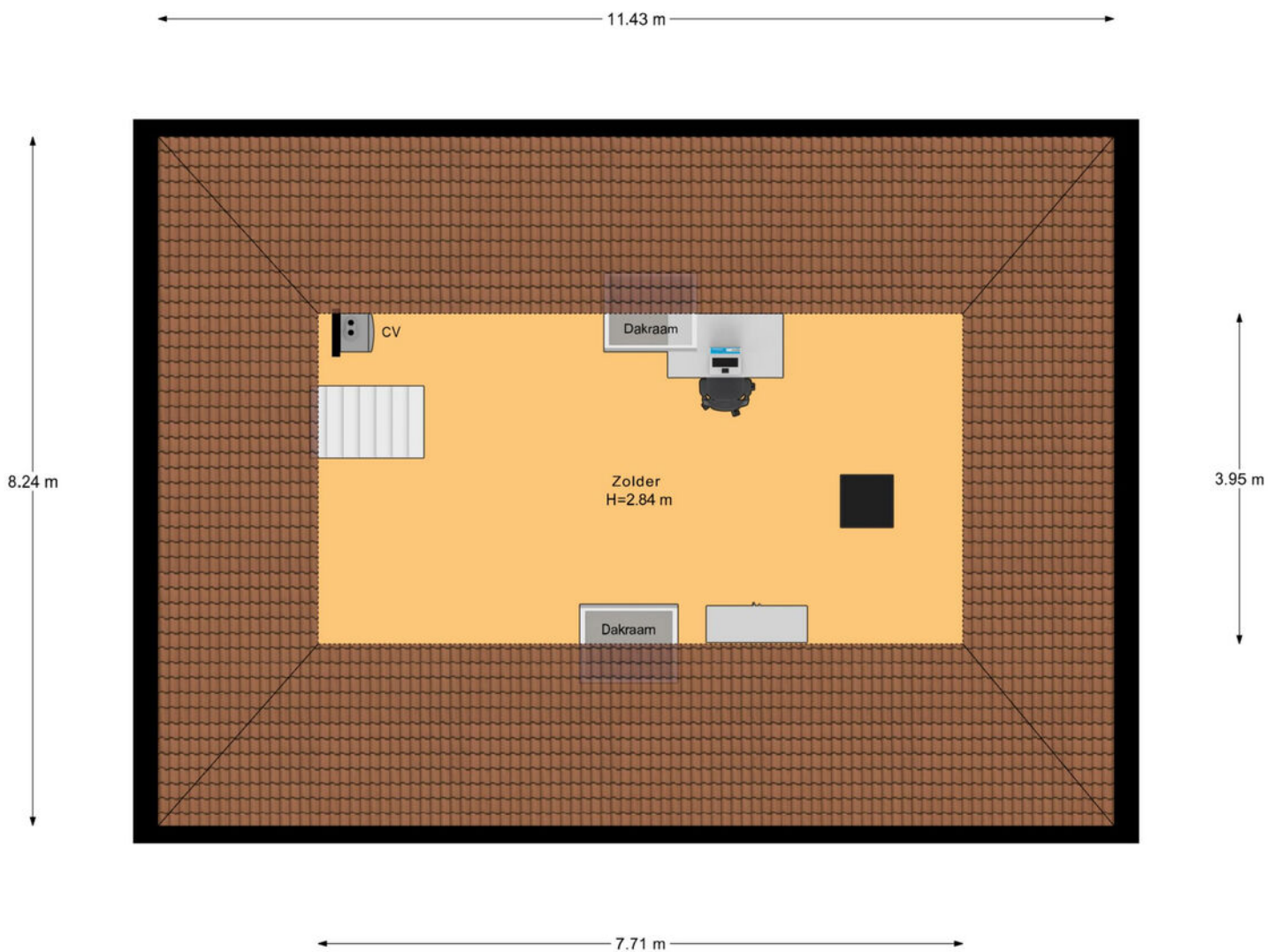
PLATTEGROND



PLATTEGROND

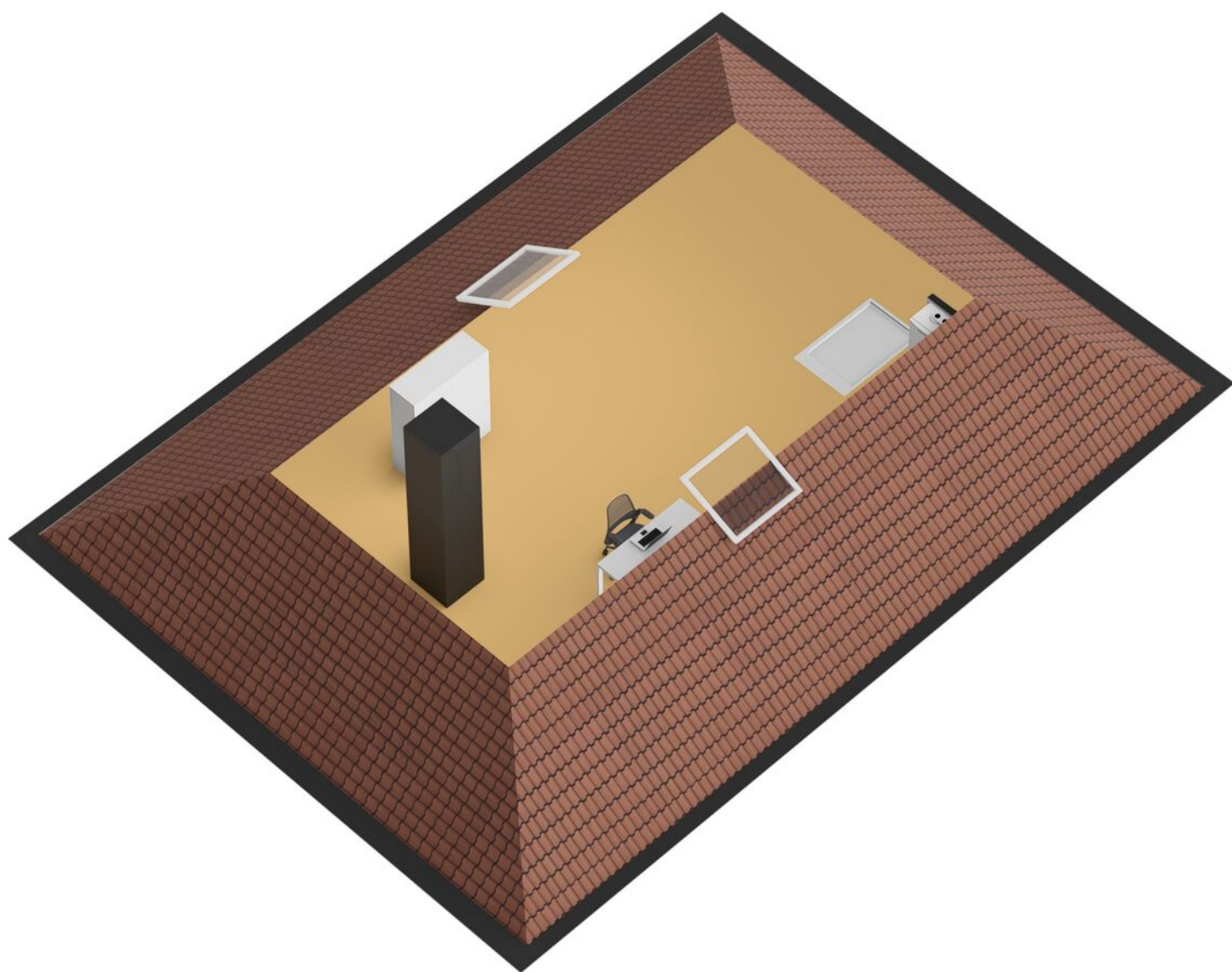


PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kreilstraat 1



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een sensulidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4414</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

Meetrapport

Kreilstraat 1, 7101 HR WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	113.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	113.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	92.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	92.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	30.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	30.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	25.6	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	236	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	26	M ²
Bruto inhoud woning	843	M ³

Opmerking

Het B.O.G. gedeelte van deze woning is niet meegenomen in dit meetrapport. Dit meetrapport is gemaakt op basis van de BBMI. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van gebruiksoppervlakte van een complex, noch het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 12-05-2026



MEETRAPPOR T WINKEL

Meetrappoort

Kreilstraat 1, 7101 HR WINTERSWIJK

Bouwlaag 1		
Totaal Oppervlakte	109.40	M ²
Winkel	52.10	M ²
Kamer 1 en 2	39.60	M ²
Berging	6.30	M ²
Hal	8.10	M ²
WC	1.80	M ²
K	1.50	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
Bouwlaag 2		
Totaal Oppervlakte	70.60	M ²
Zolder	70.60	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
Bouwlaag 3		
Totaal Oppervlakte	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
Bouwlaag 4		
Totaal Oppervlakte	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²
	0.00	M ²

Totaal		
Totaal Oppervlakte	180	M ²

Opmerking		

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 12-05-2026



ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
799051342

Datum registratie
15-05-2026

Geldig tot
08-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	4350 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie

7,5%

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Krollstraat 1
7101HR Winterswijk
BAG-ID: 029401000428817

Detailaanduiding

Bouwjaar 1988
Compactheid 1,86
Vloeroppervlakte 215m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam J.A.C. Brouwers **Vakbekwaamheidsnummer** 7031.8923.7470

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer 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

OVER WINTERSWIJK



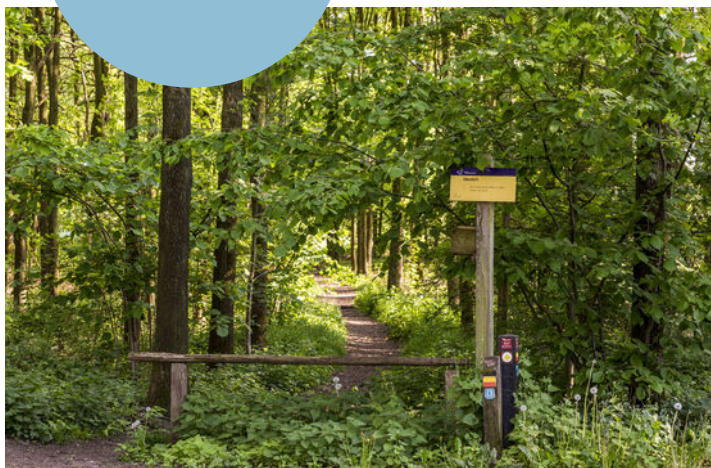
Dorpsgevoel

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

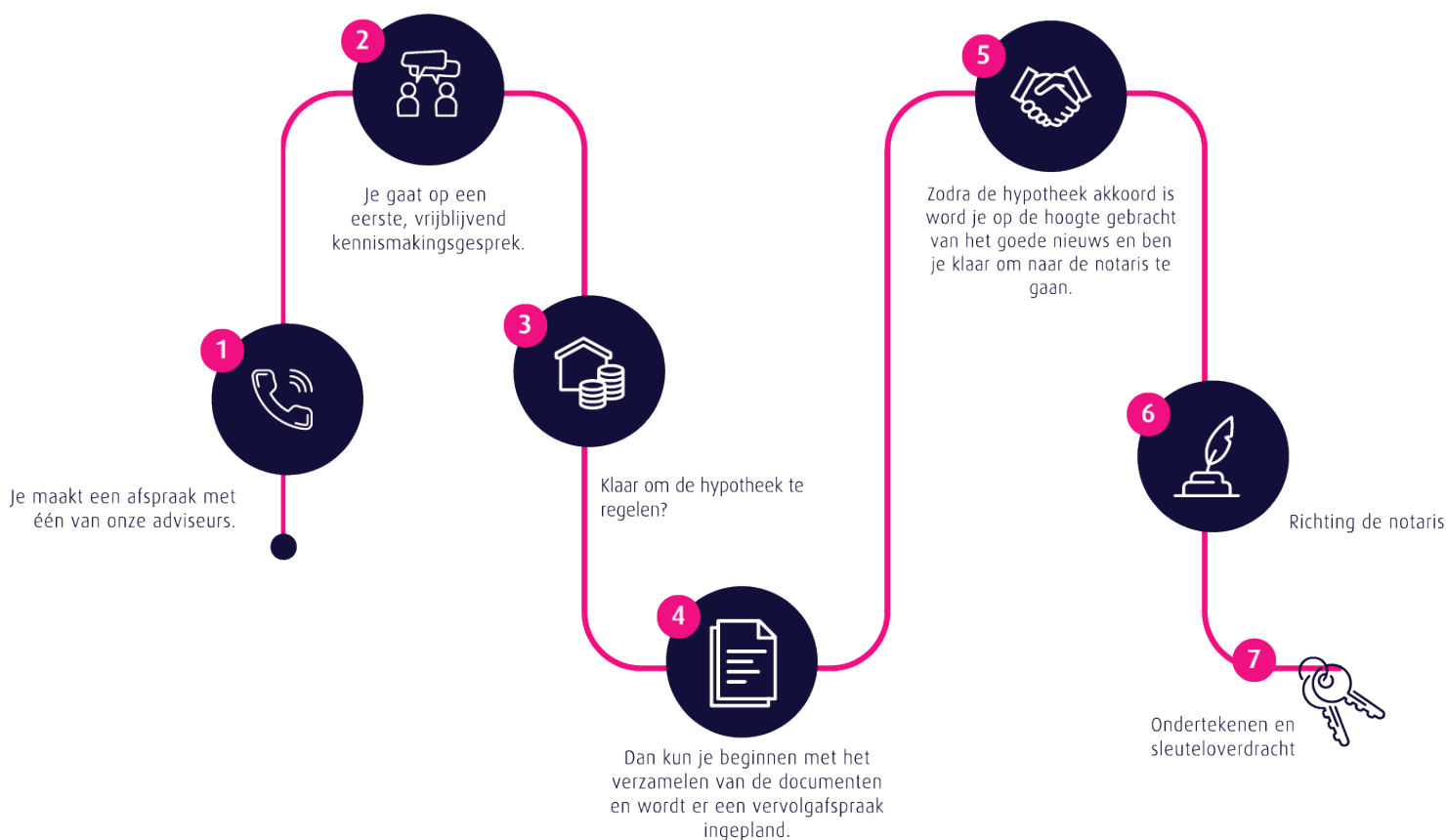
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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