

# ONTDEK

VECHTSTRAAT 1 in WINTERSWIJK



Uitstekend onderhouden en volledig instapklare woning met een hoog afwerkingsniveau

Het hele jaar genieten van licht, ruimte en comfort.

Vraagprijs  
€ 695.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 14** Tweede verdieping
- 15** Buiten
- 18** Plattegronden
- 28** Kadastrale kaart
- 29** Meetrapport
- 30** Energielabel
- 31** Over Winterswijk
- 32** Dit is Winterswijk
- 33** Over Ons
- 34** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars  
Winterswijk



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 695.000,-- K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

157 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

2005

## PERCELOPPERVLAKE

550 m<sup>2</sup>

## INHOUD

657 m<sup>3</sup>



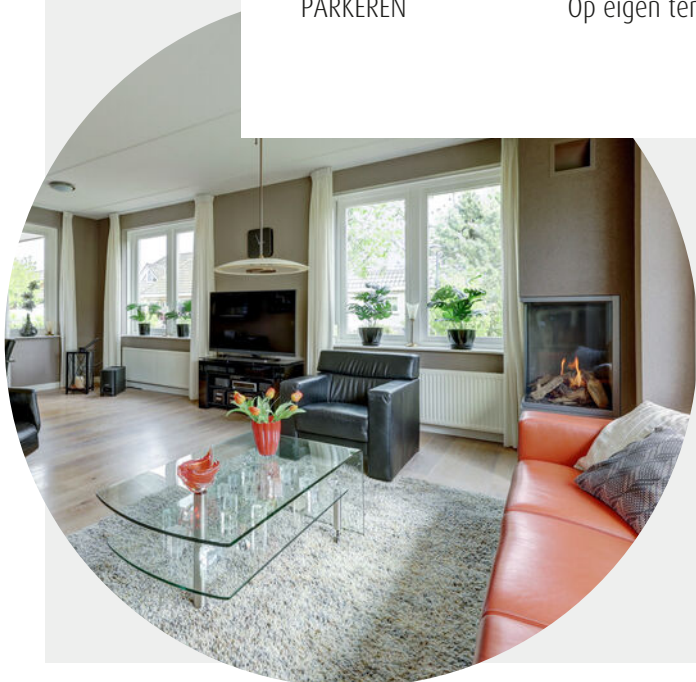
SOORT WOONHUIS Eengezinswoning  
SOORT BOUW Bestaande bouw  
KAMERS 5, waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL A  
ISOLATIE Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie  
VERWARMING C.v.-ketel  
WARM WATER C.v.-ketel

GARAGE Aangebouwd steen  
PARKEREN Op eigen terrein

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Uitstekend onderhouden woning met hoog afwerkingsniveau
- Voorzien van elektrische screens aan de zuidzijde



# 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

### **Timon Klanderman**

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 13 41 90 63

[timonklanderman@thomapost.nl](mailto:timonklanderman@thomapost.nl)



# LOCATIE

De Vechtstraat is een rustige straat, gekenmerkt door diverse vrijstaande woningen op royale percelen. De straat heeft een ruim en groen karakter en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, speelgelegenheden en winkels. Ook het gezellige centrum van Winterswijk is op korte afstand gelegen, evenals uitvalswegen en natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Hierdoor woon je hier rustig en ruim, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree aan de zijkant van de woning, bereikbaar vanuit de carport, kom je binnen in de ruime en lichte hal. Hier bevinden zich een keurig gastentoilet, moderne meterkast en praktische garderobe.

Binnen word je verrast door de royale en lichte living, waar de erker aan de zijkant zorgt voor extra ruimtebeleving en een prachtige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle L-vormige zithoek met gashaard, een heerlijke plek om comfortabel te ontspannen. Dankzij de royale opzet zijn hier talloze indelingsmogelijkheden: van een grote comfortabele bankopstelling tot een fijne werkplek of juist een rustig hoekje om te genieten van een goed boek.





De woonkamer biedt daarnaast volop ruimte voor een royale eethoek en staat in fijne verbinding met de tuin en het terras. Middels de openslaande tuindeuren wordt de eethoek op natuurlijke wijze verbonden met de stijlvolle overkapping aan de woning.

Deze overkapping vormt echt een verlengstuk van de woonruimte op de begane grond en is voorzien van een glaspui over de gehele zijde, waardoor je hier optimaal geniet van licht, ruimte en het uitzicht op de tuin. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar comfortabel buiten te genieten.



De nette keuken is praktisch ingericht en voorzien van alle gemakken, met directe toegang tot de bijkeuken/berging en de achteringang.



De bijkeuken/berging is geïsoleerd en voorzien van verwarming. Daarnaast is er een dubbele deur naar de voorzijde uitmondend onder de carport.



# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, allemaal groot genoeg voor een tweepersoonsbed. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.







*De luxe  
badkamer*



# 2e Verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte en is momenteel ingericht als opslag-, technische- en sportruimte. Dankzij de royale afmetingen is hier eenvoudig een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren.



# BUITEN

Ook buiten is het volop genieten. Het perceel van maar liefst 550 m<sup>2</sup> is keurig en verzorgd aangelegd met een royaal gazon, diverse borders en volwassen beplanting. Door de fijne ligging op het westen aan de achterzijde kun je altijd kiezen voor zon of schaduw.

De tuin biedt veel privacy dankzij de verzorgde afscheidingen met de burens en het openbaar groen. Verder beschikt het perceel over een tuinhuis, een praktische tuinberging achter de woning én de mogelijkheid om comfortabel rondom de woning te lopen.







Aan de voorzijde bevinden zich een ruime oprit en een fijne carport, passend bij de uitstraling van de woning. De woning beschikt daarnaast over 18 zonnepanelen en energielabel A, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen. De oprit met carport biedt bovendien een ideale plek voor het realiseren van een laadpaalvoorziening.

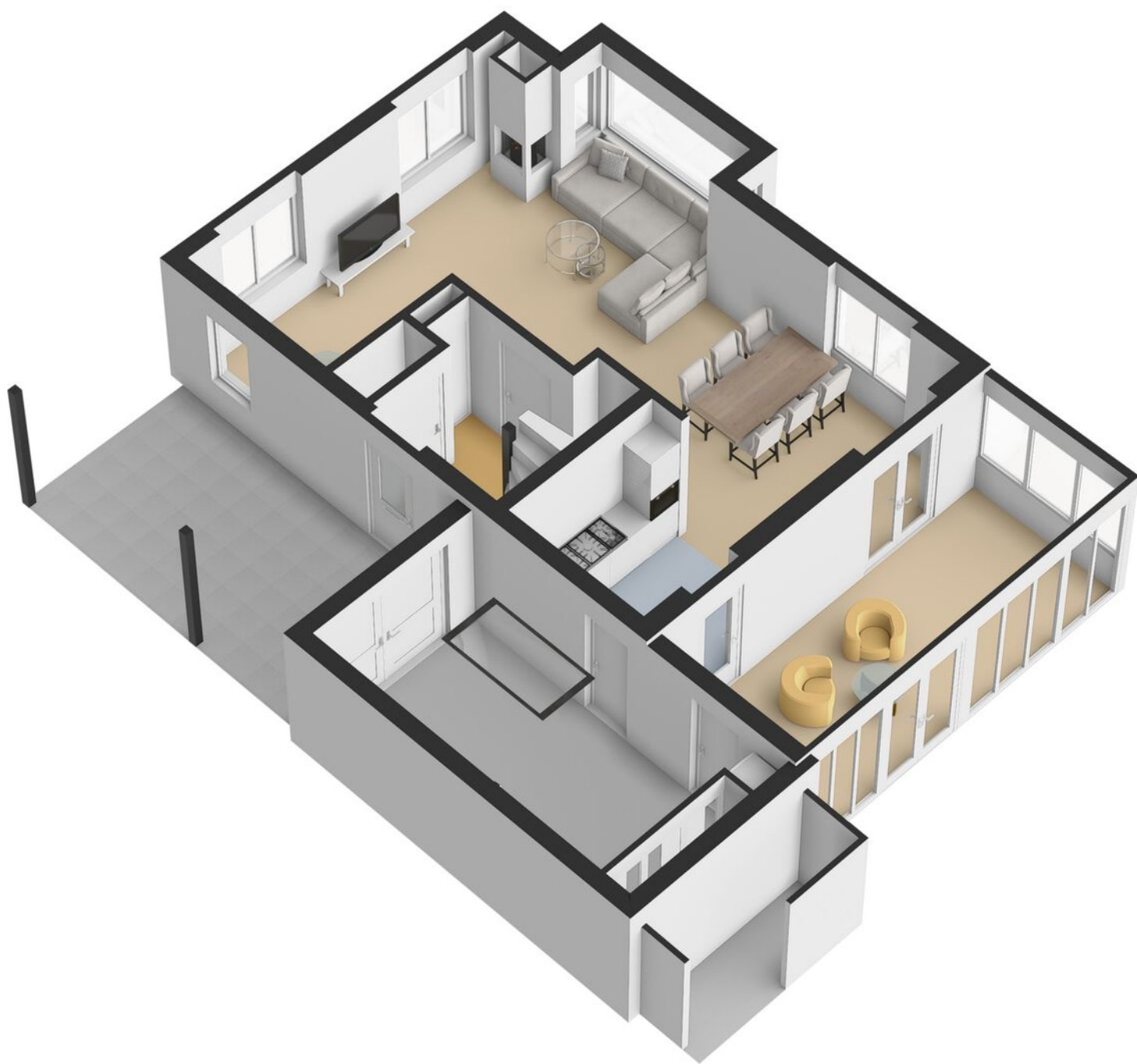


# PLATTEGROND

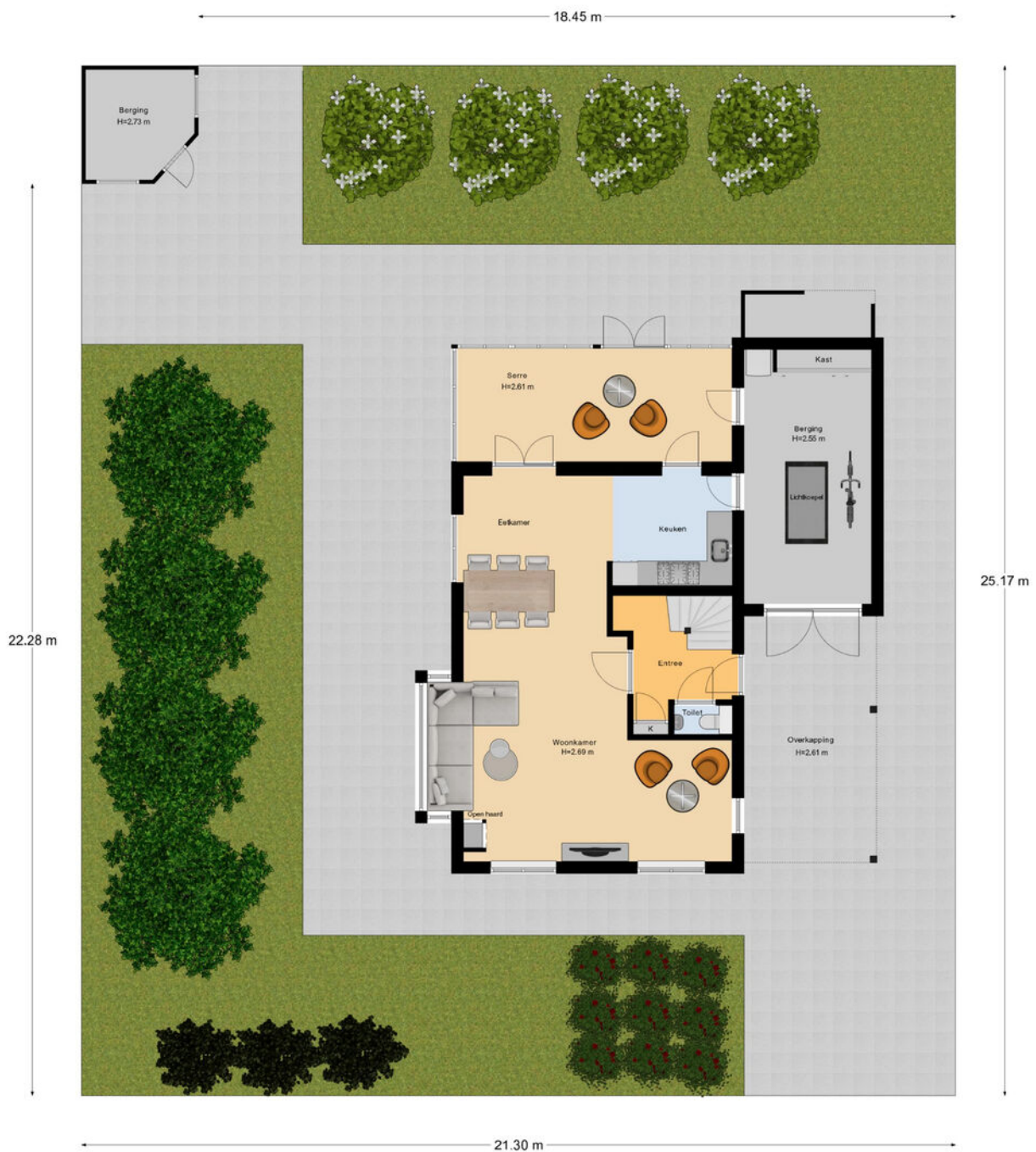


Begane Grond

# PLATTEGROND

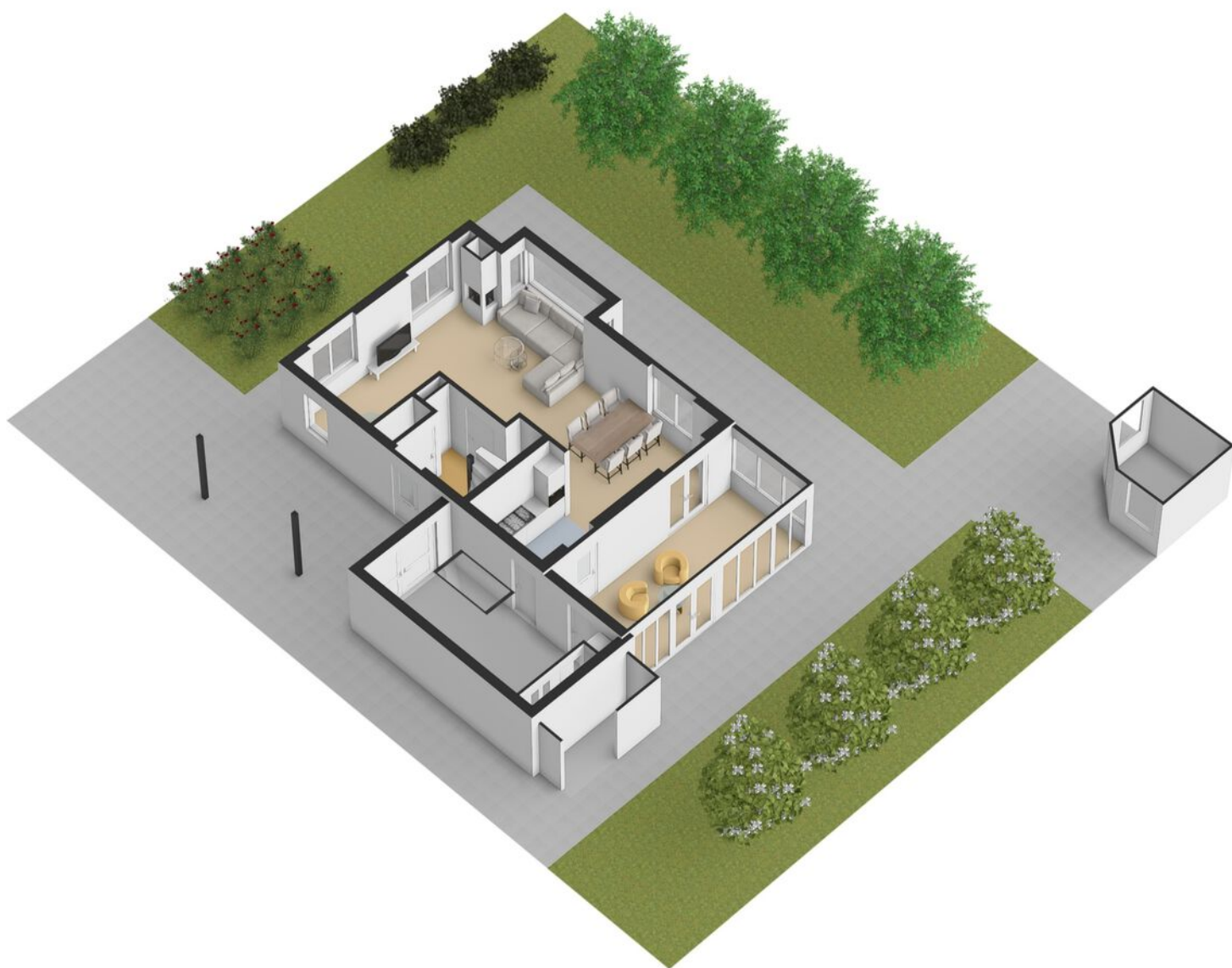


# PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

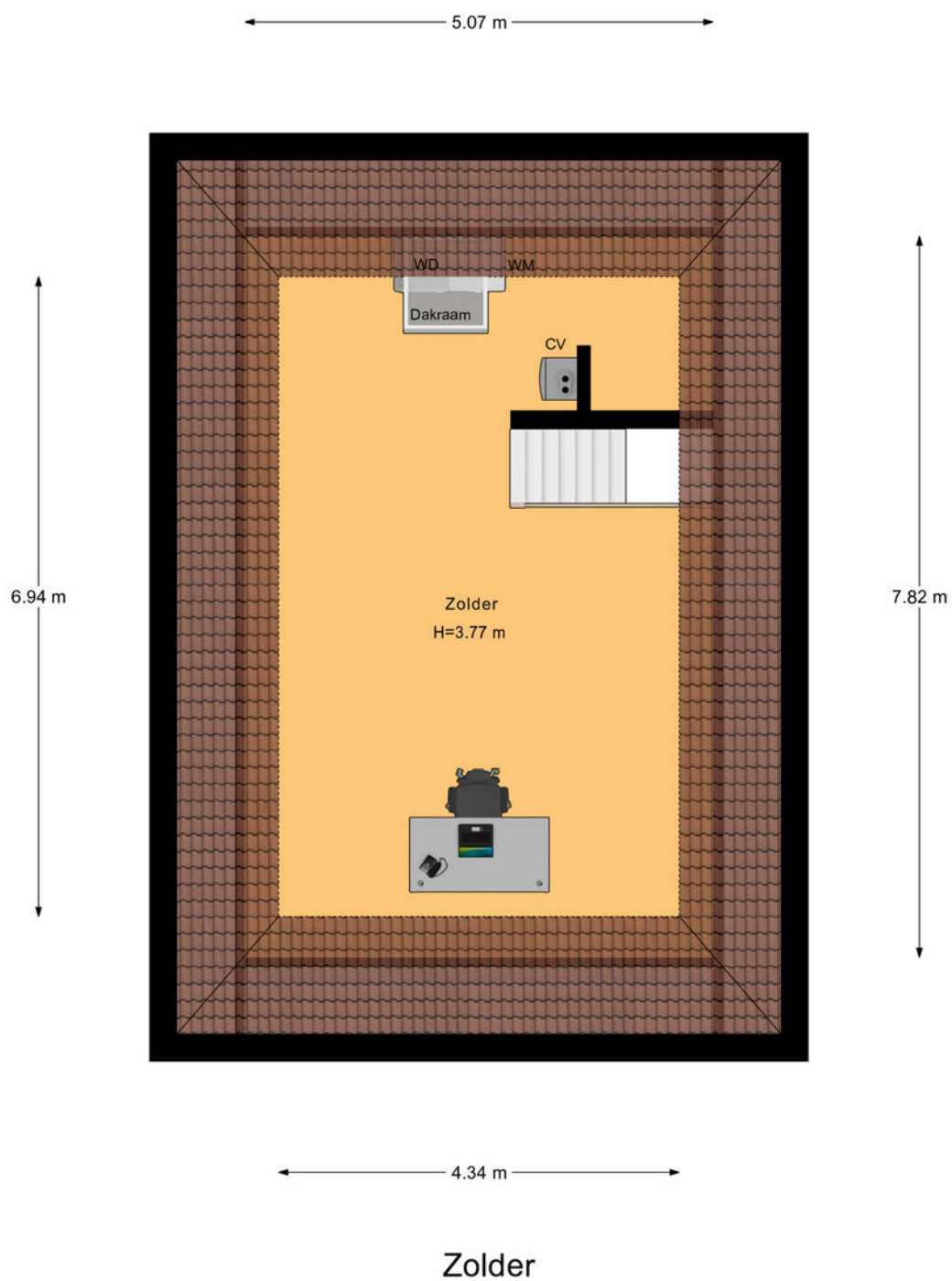


1e Verdieping

# PLATTEGROND



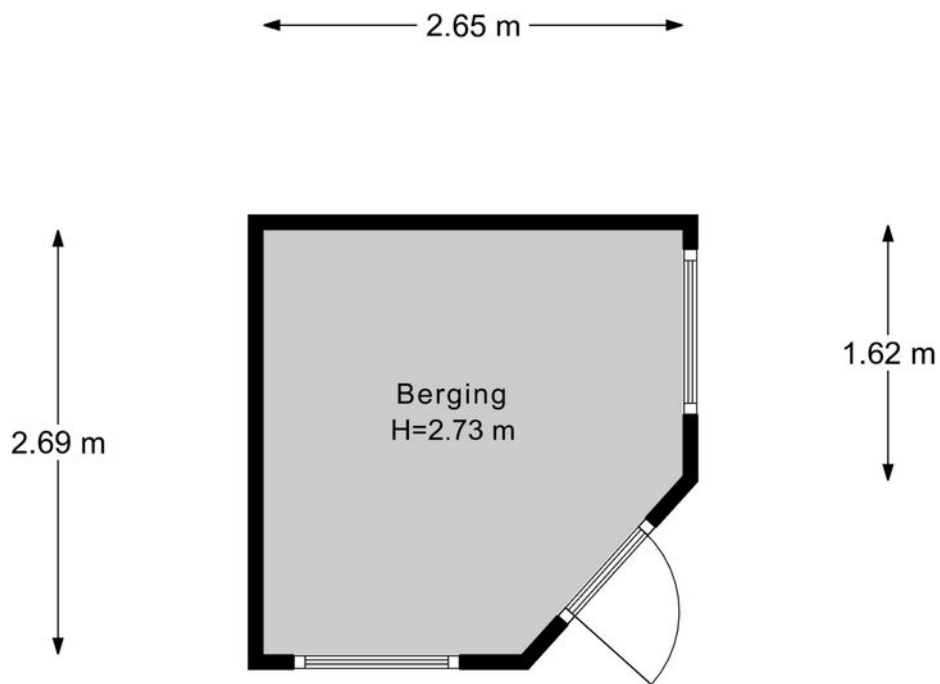
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



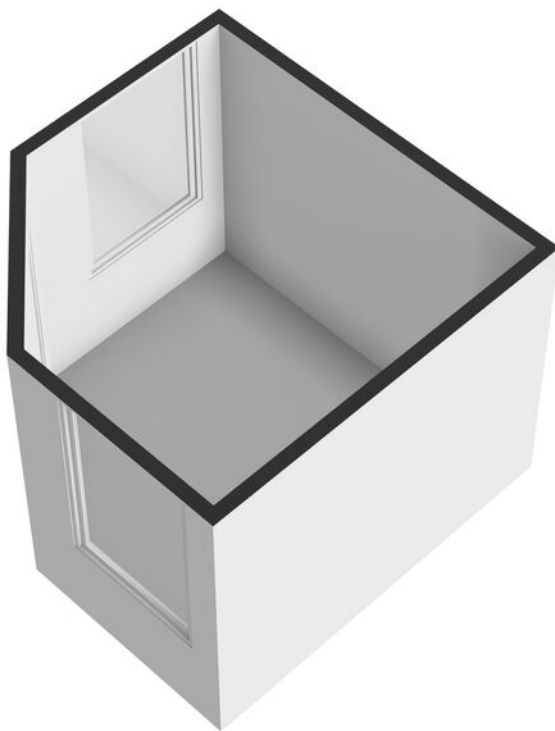
# PLATTEGROND



← 1.60 m →

**Berging**

# PLATTEGROND





# MEETRAPPOR

## Meetrapport

Vechtstraat 1, 7103 JR WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	66.7	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	85.9	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19.2	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	37.9	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M <sup>2</sup>

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	60.6	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	60.6	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	30.1	M <sup>2</sup>
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	30.1	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>

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	6.6	M <sup>2</sup>

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	157	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	38	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	7	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	657	M <sup>3</sup>

### Opmerking

De berging is binnendoor bereikbaar, maar het binnenklimaat kan niet goed gereguleerd worden. Derhalve is deze ruimte gerekend als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Blinqlab Nederland B.V.  
Ridderkerk, 22-05-2026



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
280006754

Datum registratie  
22-04-2026

Geldig tot  
22-04-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## 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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5198 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Vechtsstraat 1  
7103JR Winterswijk  
BAG-ID: 029401000420885

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 2005  
**Compactheid** 2,08  
**Vloeroppervlakte** 160m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** S.B. Derksen  
**Vakbekwaamheidsnummer** 3582.2802.8828

**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](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# OVER WINTERSWIJK



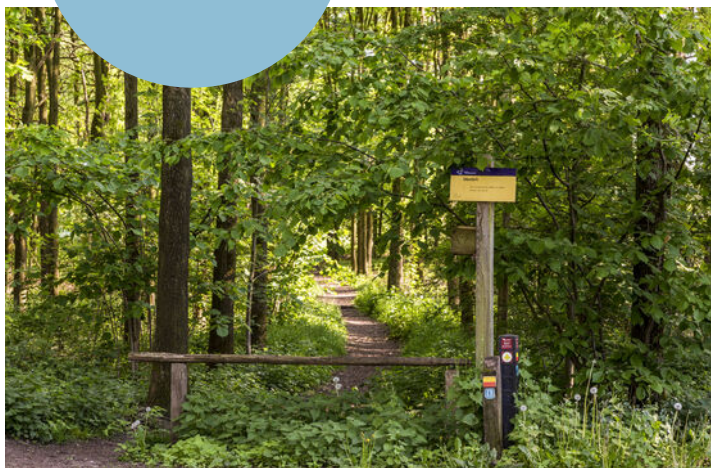
## *Dorpsgevoel*

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 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

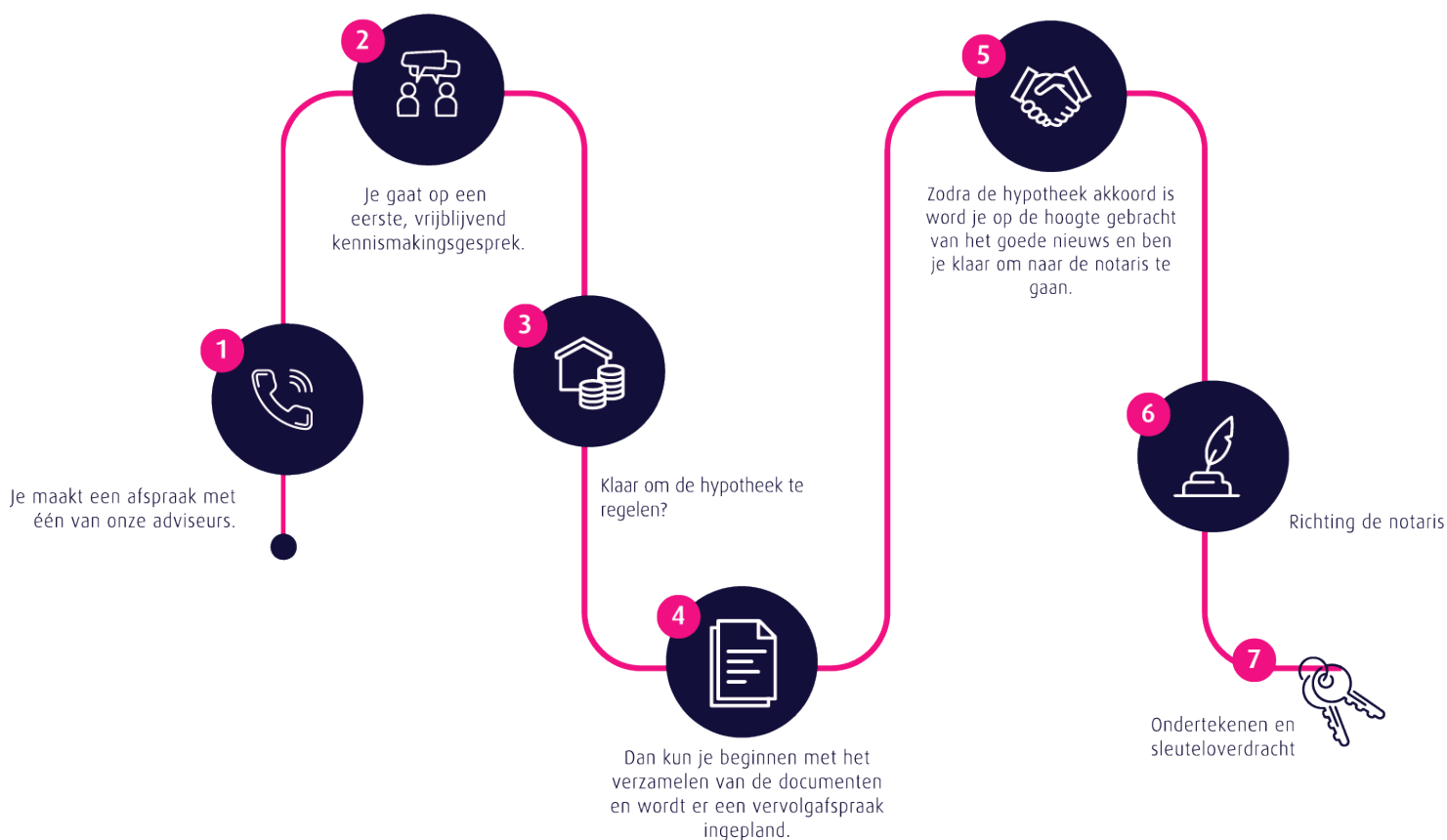
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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

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

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