

# ONTDEK

VARDINKHOF 8 in WINTERSWIJK KOTTEN



Vrijstaand wonen aan de rand  
van de natuur.

Geniet dagelijks van rust,  
ruimte en privacy.

Vraagprijs  
€ 675.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 13** Eerste verdieping
- 17** Buiten
- 22** Plattegronden
- 31** Kadastrale kaart
- 32** Meetrapport
- 33** Energielabel
- 34** Over Winterswijk
- 35** Dit is Winterswijk
- 36** Over Ons
- 37** Thoma Post Hypotheken
- 38** Stappenplan



Thoma Post Makelaars  
Winterswijk



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 675.000,-- K.K.

## GEbruiksoppervlakte

211 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1996

## PERCELOPPERVlakte

776 m<sup>2</sup>

## INHOUd

806 m<sup>3</sup>



|                |  |
|----------------|--|
| SOORT WOONHUIS | Eengezinswoning  |
| SOORT BOUW     | Bestaande bouw   |
| WOONLAGEN      | 2  |
| KAMERS         | 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers  |
| ENERGIELABEL   | B  |
| ISOLATIE       | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| VERWARMING     | C.v.-ketel en elektrische verwarming                                       |
| WARM WATER     | via C.v.-ketel (2019)  |
| PARKEREN       | Op eigen terrein   |



## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en rolluiken
- Moderne keuken uit 2022
- Tuinhuis met serre

# 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

Aan de rand van de natuur wonen in een vrijstaand woonhuis met een extra slaapkamer of kantoor op de begane grond en een riant tuinhuis? Dan is dit uw kans om uw slag te slaan! In de buurtkern Kotten ligt dit goed onderhouden woonhuis op een wel heel mooie locatie. In de geborgenheid van een klein wijkje geniet u hier elke dag van een enorme vrijheid en natuurrijke omgeving.

Het gezellige centrum van Winterswijk ligt op slechts enkele kilometers en daarmee heeft u alles wat u wenst binnen handbereik: diverse supermarkten, scholen, eetgelegenheden, een ziekenhuis en moderne sportcomplexen. Direct vanuit huis kunt u mooie wandelingen en fietstochten maken in het prachtige coulisselandschap. Met de auto eropuit? Via de rondweg N319 bereikt u snel de weg richting Duitsland, Arnhem en Enschede.



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de hoofdentree van het huis die onder andere toegang geeft tot de hal met het gastentoilet, de garderobe en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van een sfeervolle houtkachel.





De eethoek staat in directe verbinding met de keuken en vormt een sfeervolle en centrale plek in de woning. Vanuit hier bereikt u via de schuifpui eenvoudig de tuin.

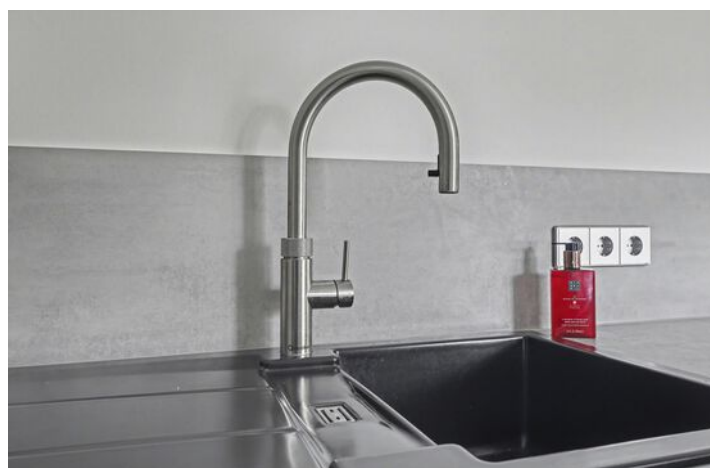




*Aan de linkerkzijde is de woning uitgebouwd en is er een tuinkamer gerealiseerd die een prachtig uitzicht en beschikt over dubbele tuindeuren.*

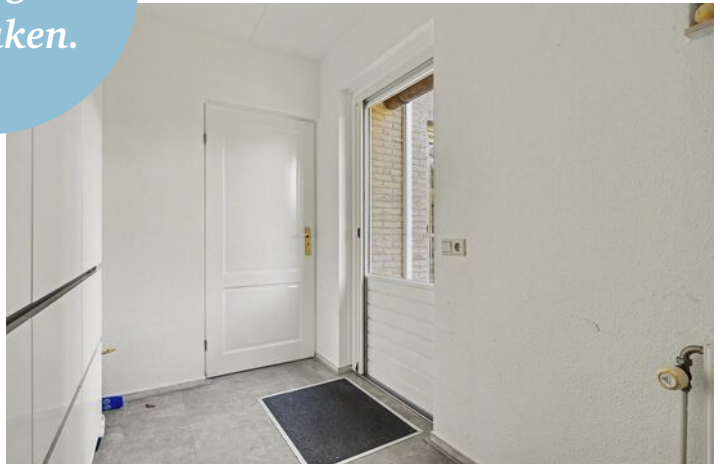


De moderne, strakke keuken (2023) is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kokendwaterkraan. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken.





*De praktische  
berging en  
bijkeuken.*





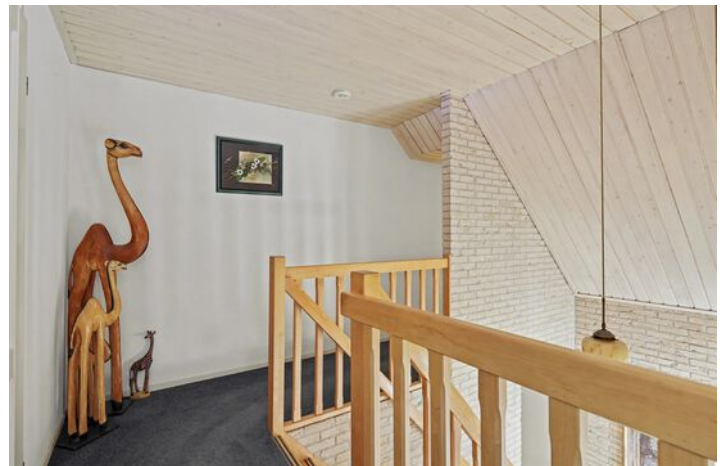
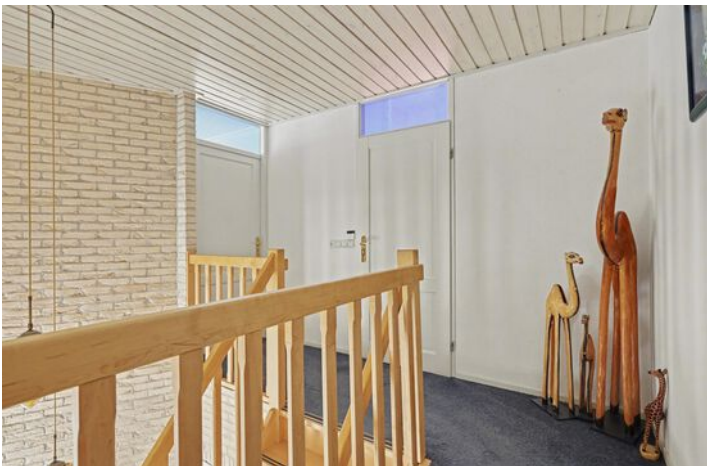
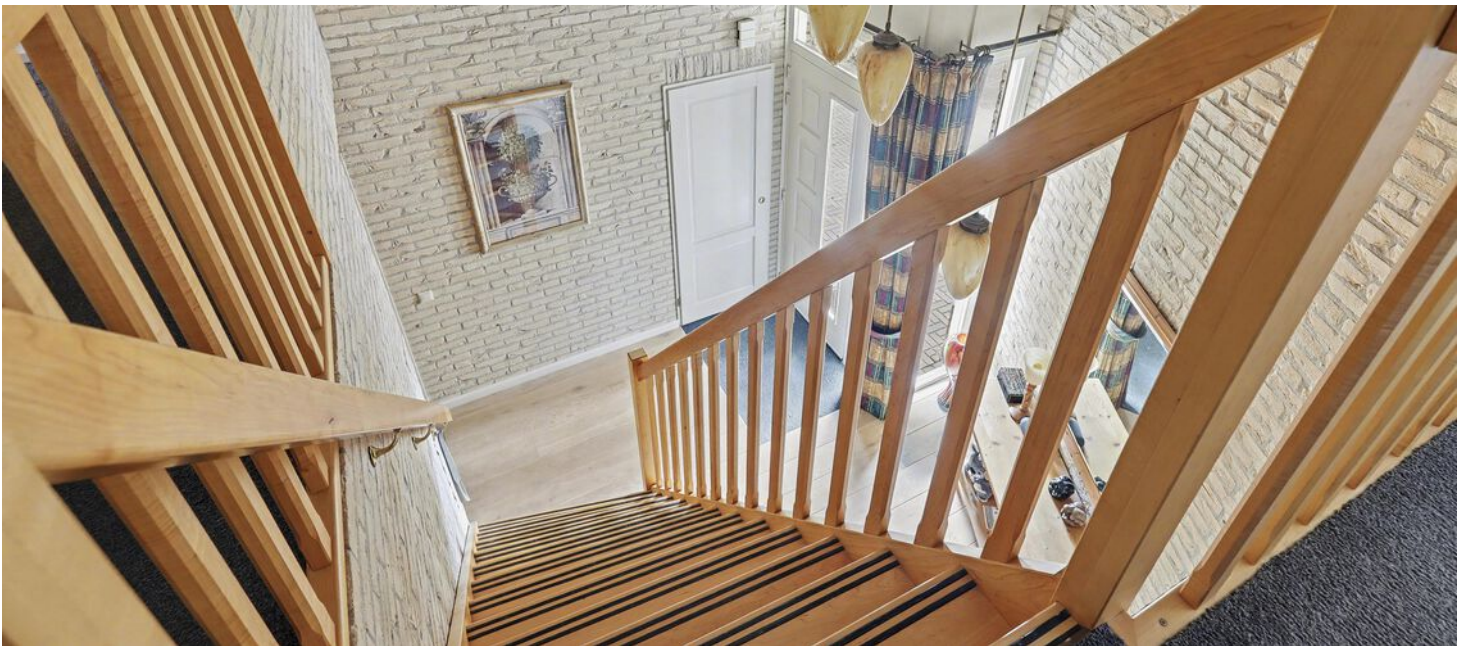
*Vanuit de hal heeft u tevens direct toegang tot de berging en de extra kamer die goed dienst kan doen als kantoor aan huis of als slaapkamer.*

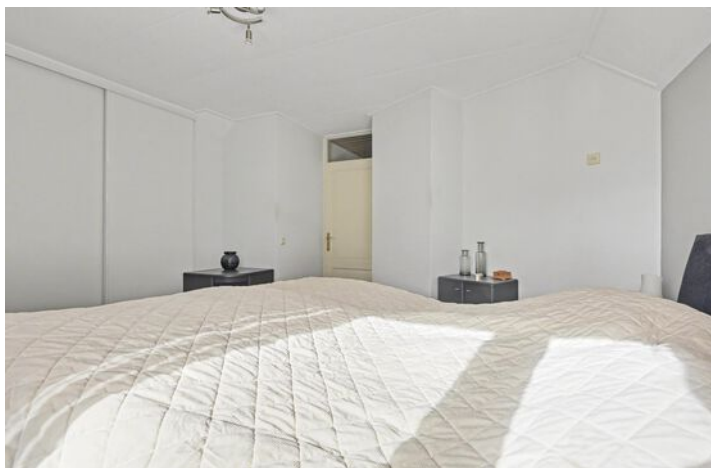


# 1e VERDIEPING

De eerste verdieping bestaat uit drie riante slaapkamers waarvan er 1 beschikt over een airco en een balkon. De ruime badkamer met vloerverwarming is voorzien van een ligbad, een douche, een toilet en een wastafelmeubel. Op deze verdieping vindt u tevens de berging met daarin de cv-ketel en de witgoedaansluiting.

De tweede verdieping is bereikbaar via ene vlizotrap en is geschikt om uw spullen op te bergen.

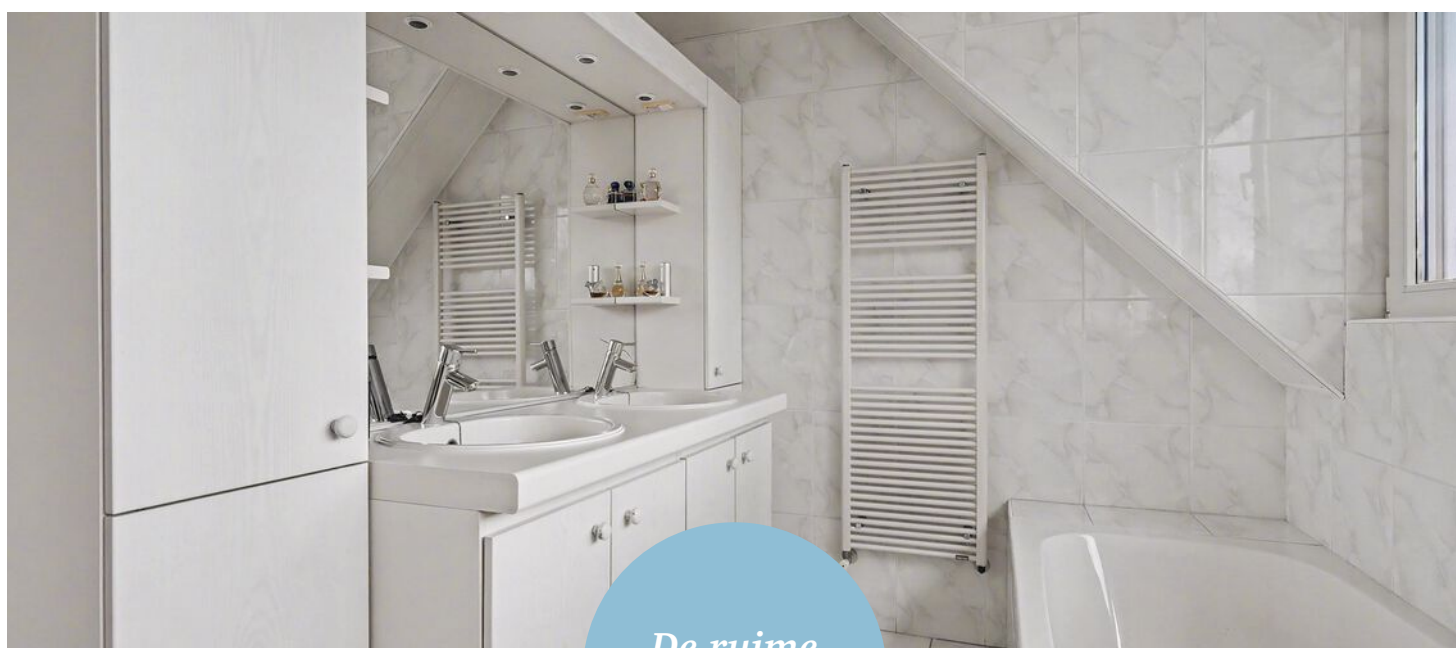




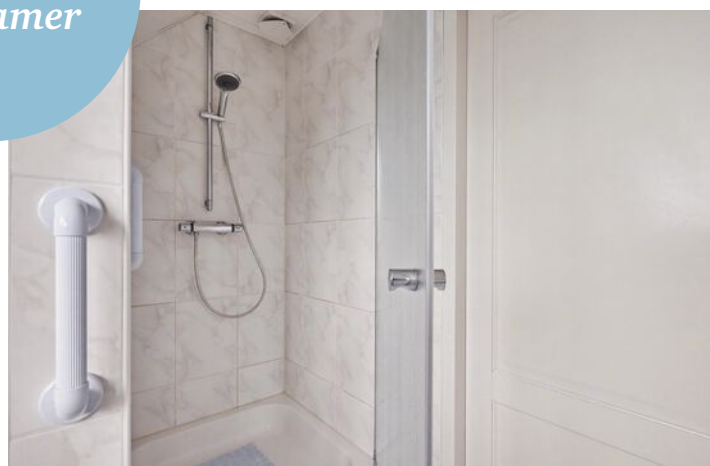


*2 fijne  
slaapkamers*





*De ruime  
badkamer*



# BUITEN

Het huis is gelegen op een royaal perceel en aan de achterzijde geheel vrij gelegen. Op het perceel vindt u een stenen berging en een tuinhuis met serre. Dit is een plek waar het echt genieten is! Tevens is er nog een groot terras. Op het perceel zijn twee inritten gecreëerd. Het parkeren van uw auto is geen probleem en ook de caravan of camper bij huis halen is behoord hier tot de mogelijkheden.

Kortom een huis met veel mogelijkheden, veel ruimte en een fantastische ligging!



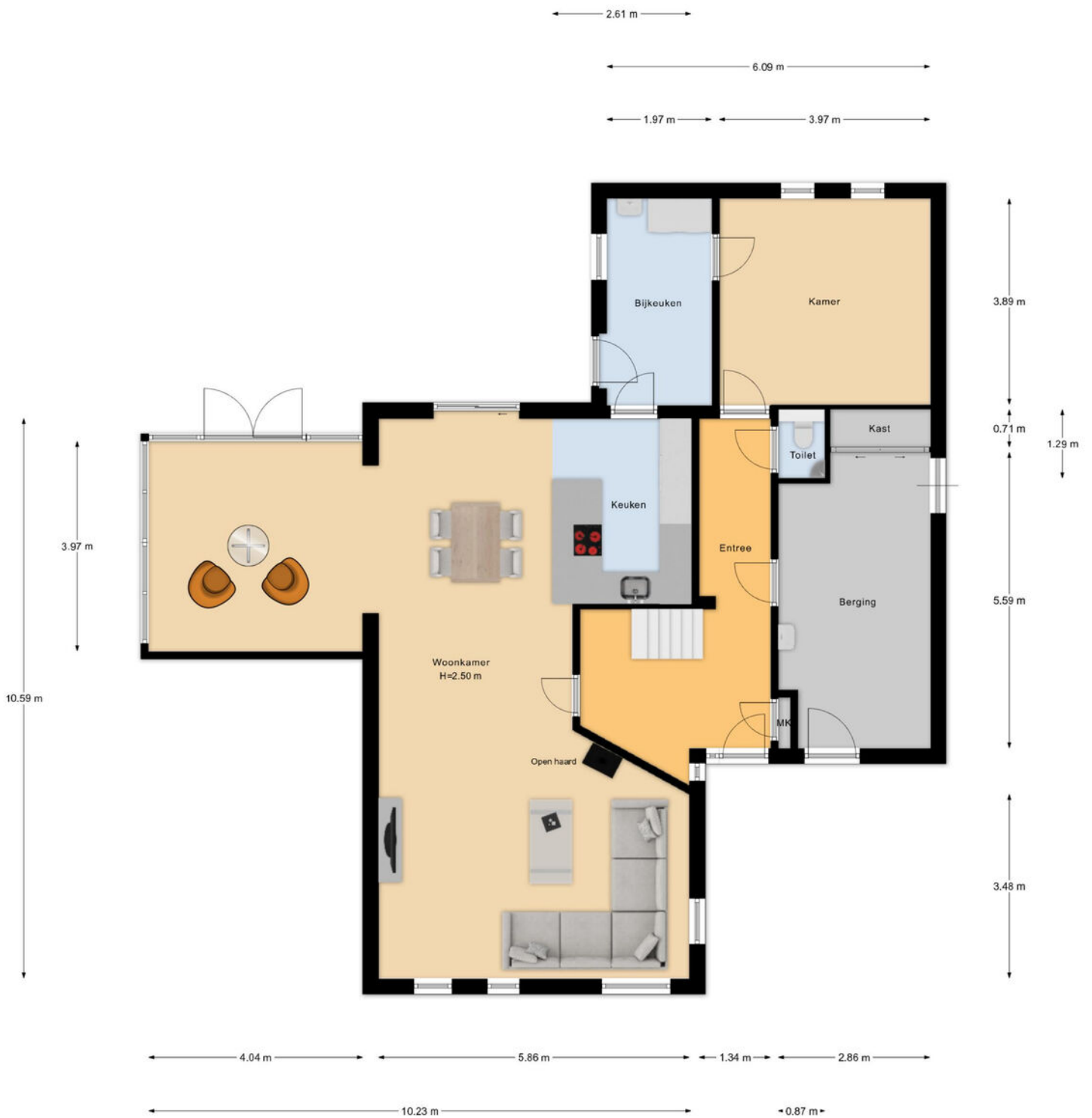






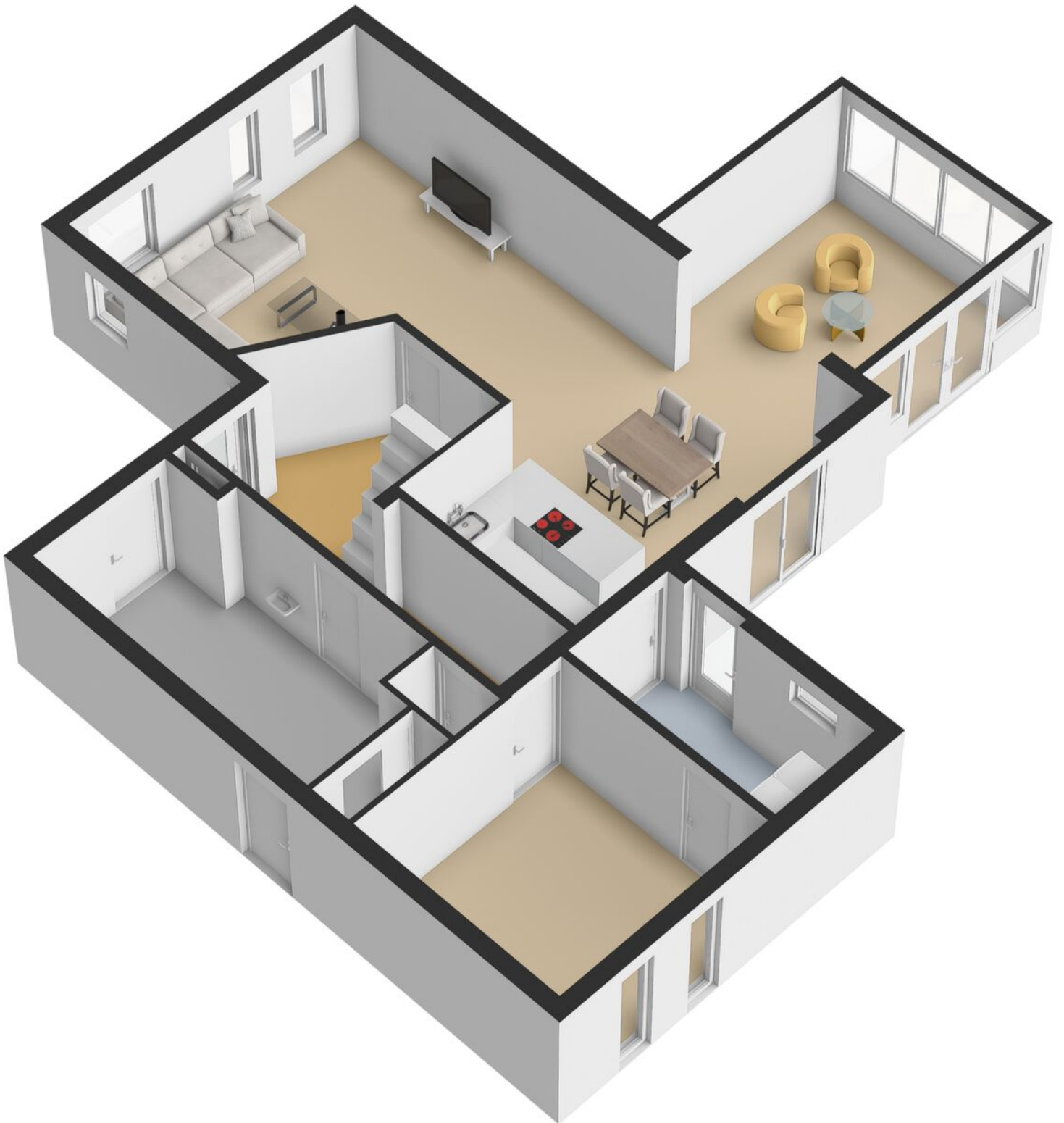


# PLATTEGROND

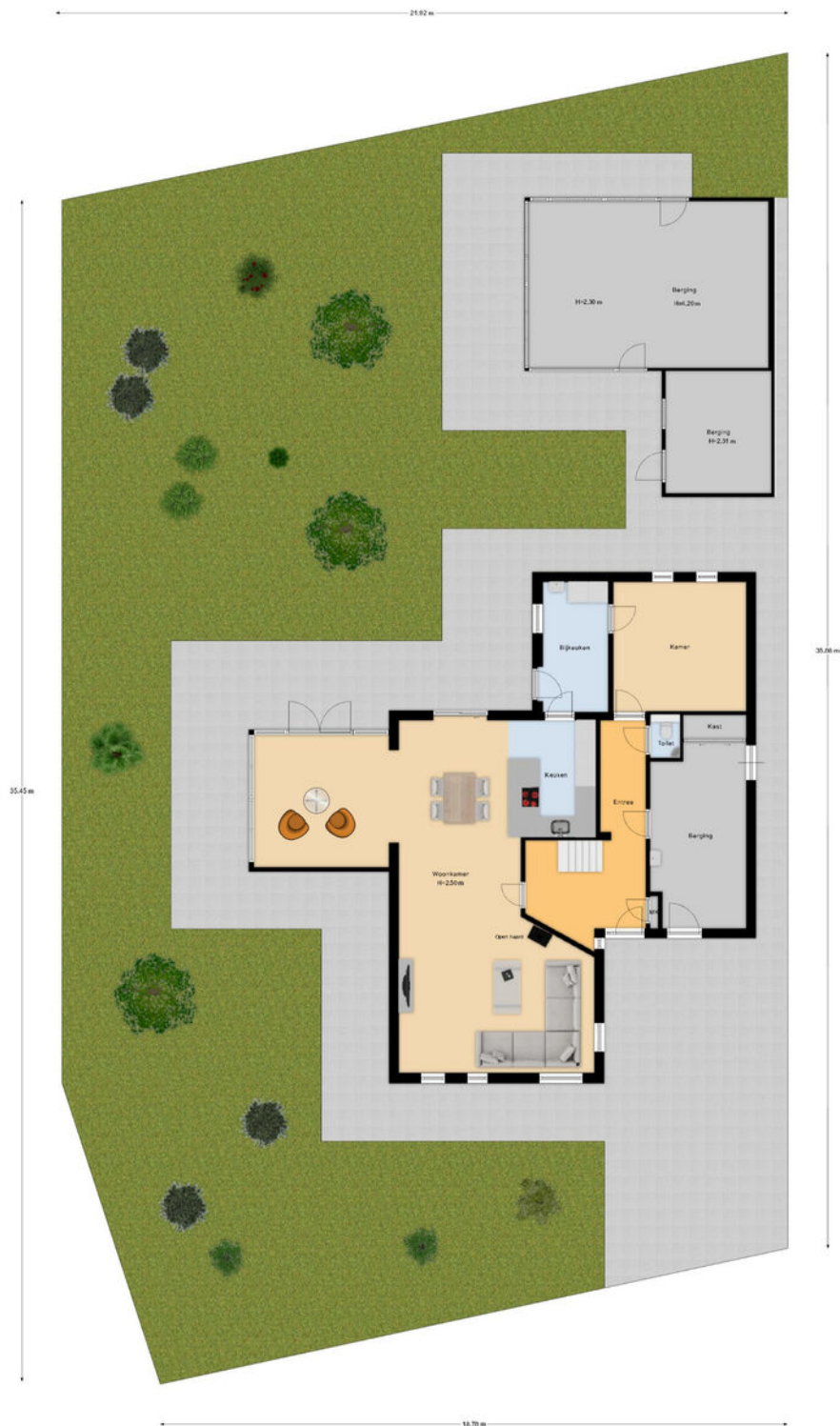


Begane Grond

# PLATTEGROND

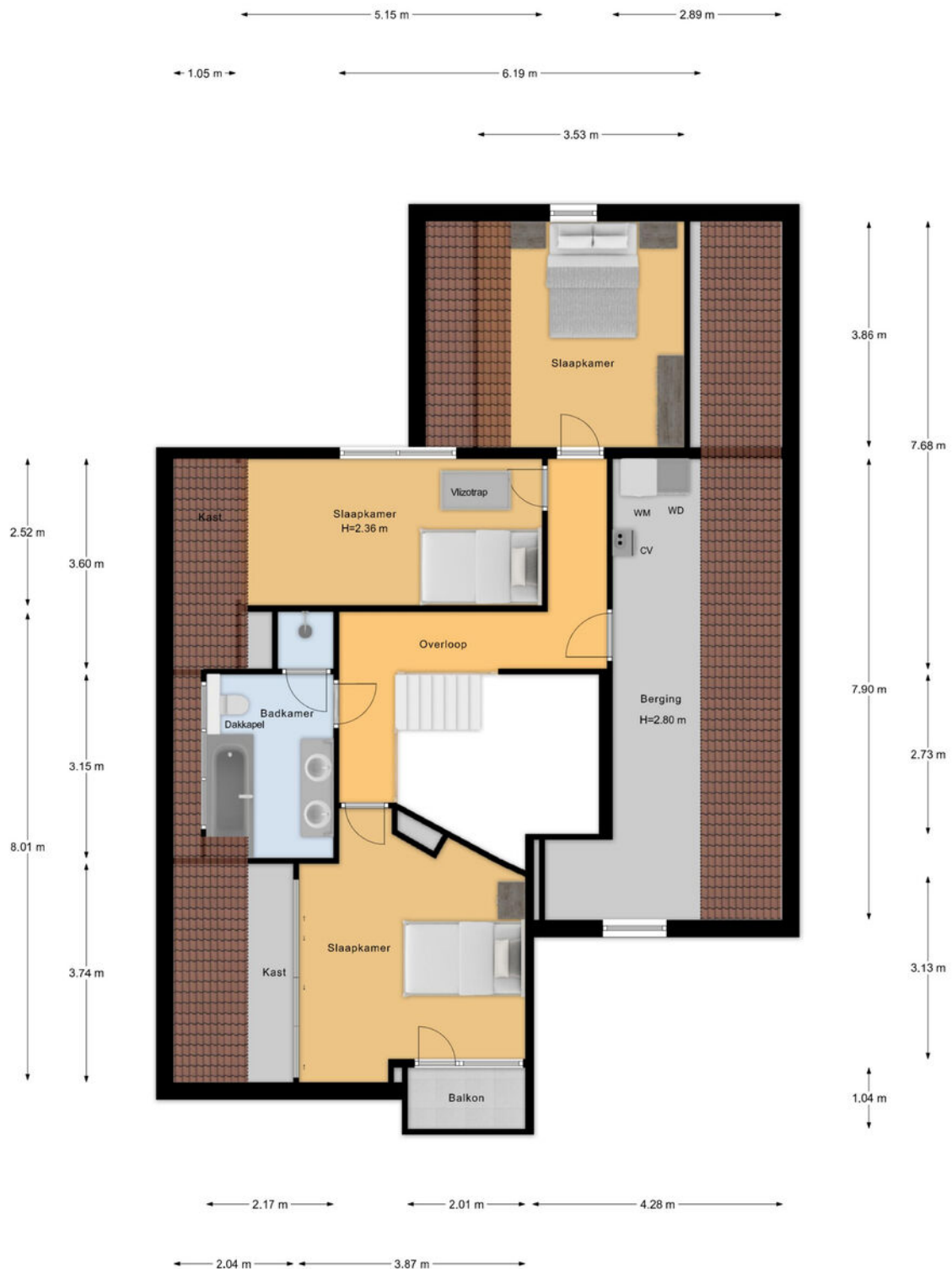


# PLATTEGROND



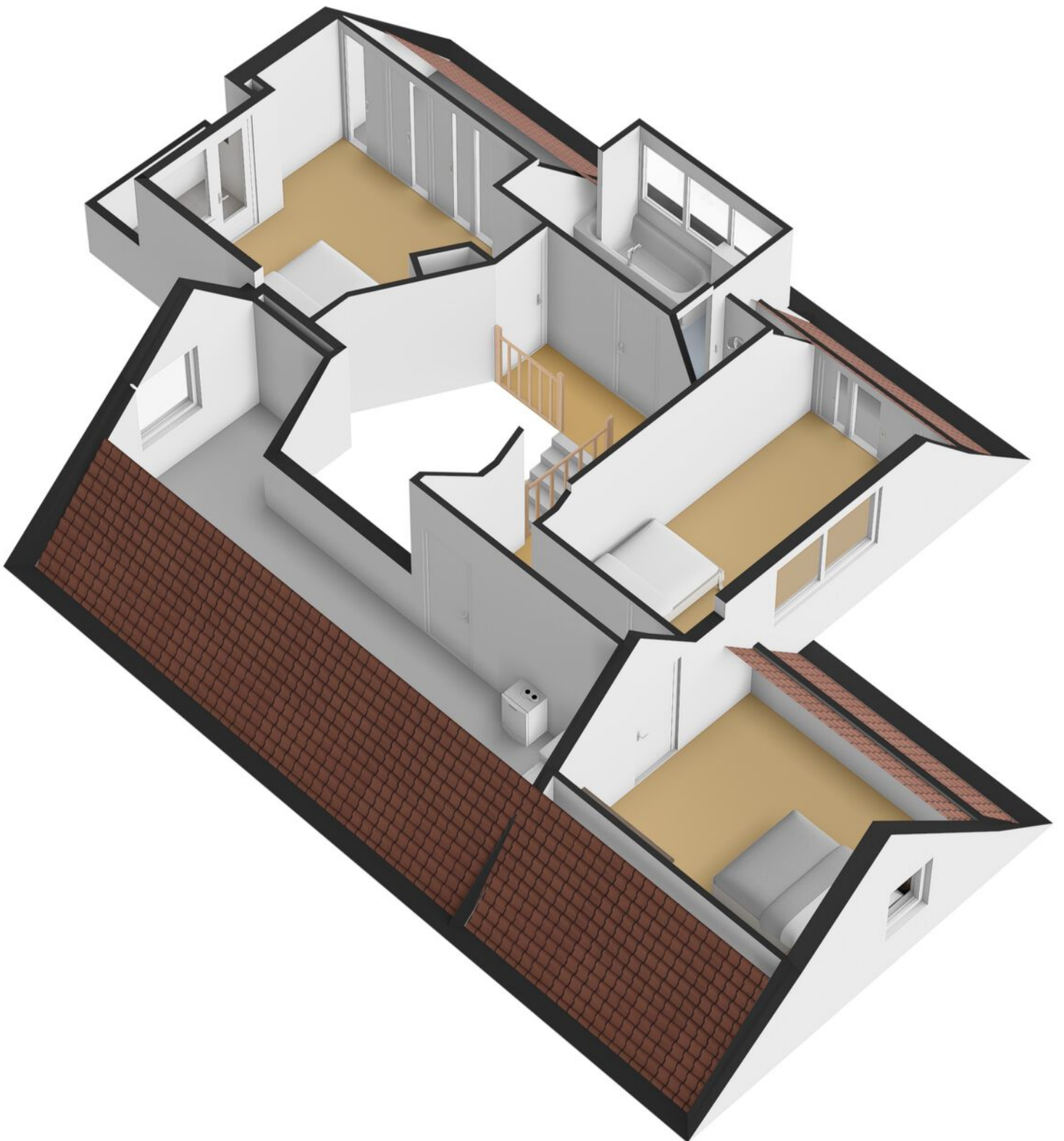
Begane Grond Tuin

# PLATTEGROND

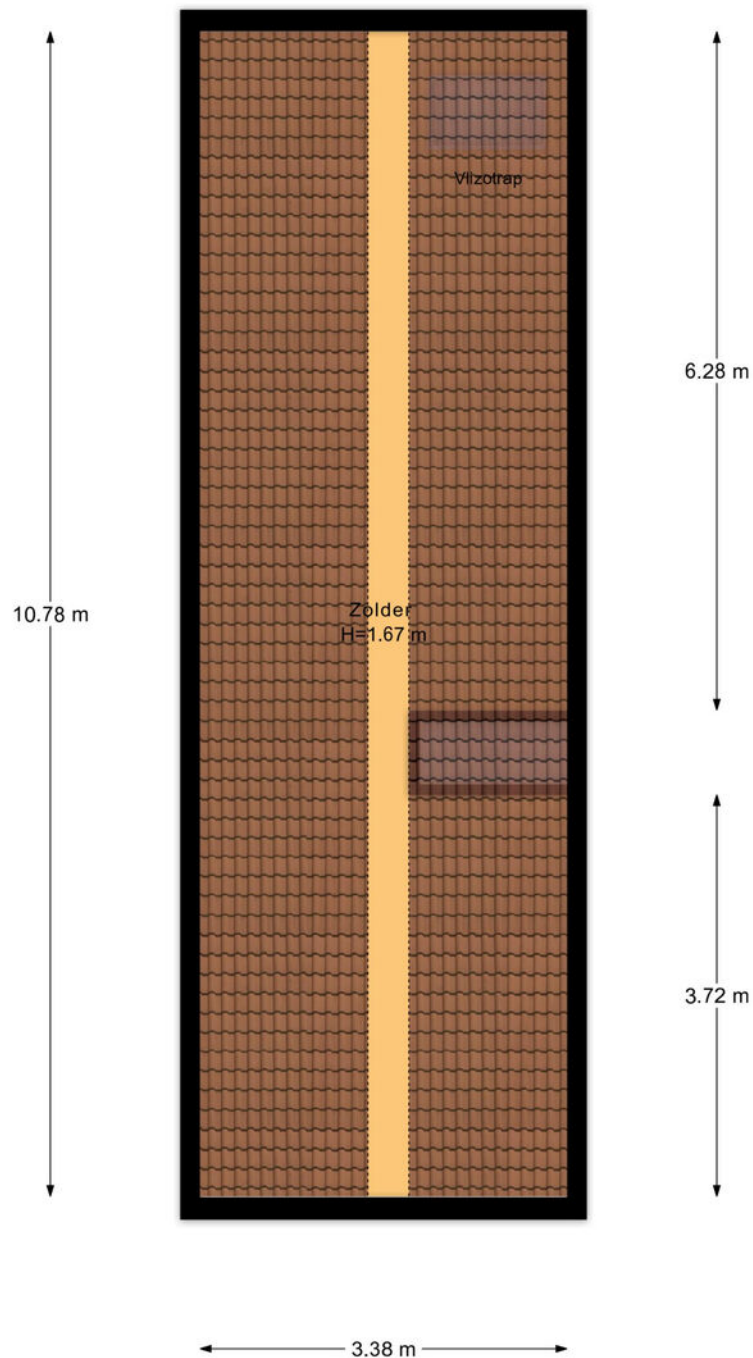


1e Verdieping

# PLATTEGROND

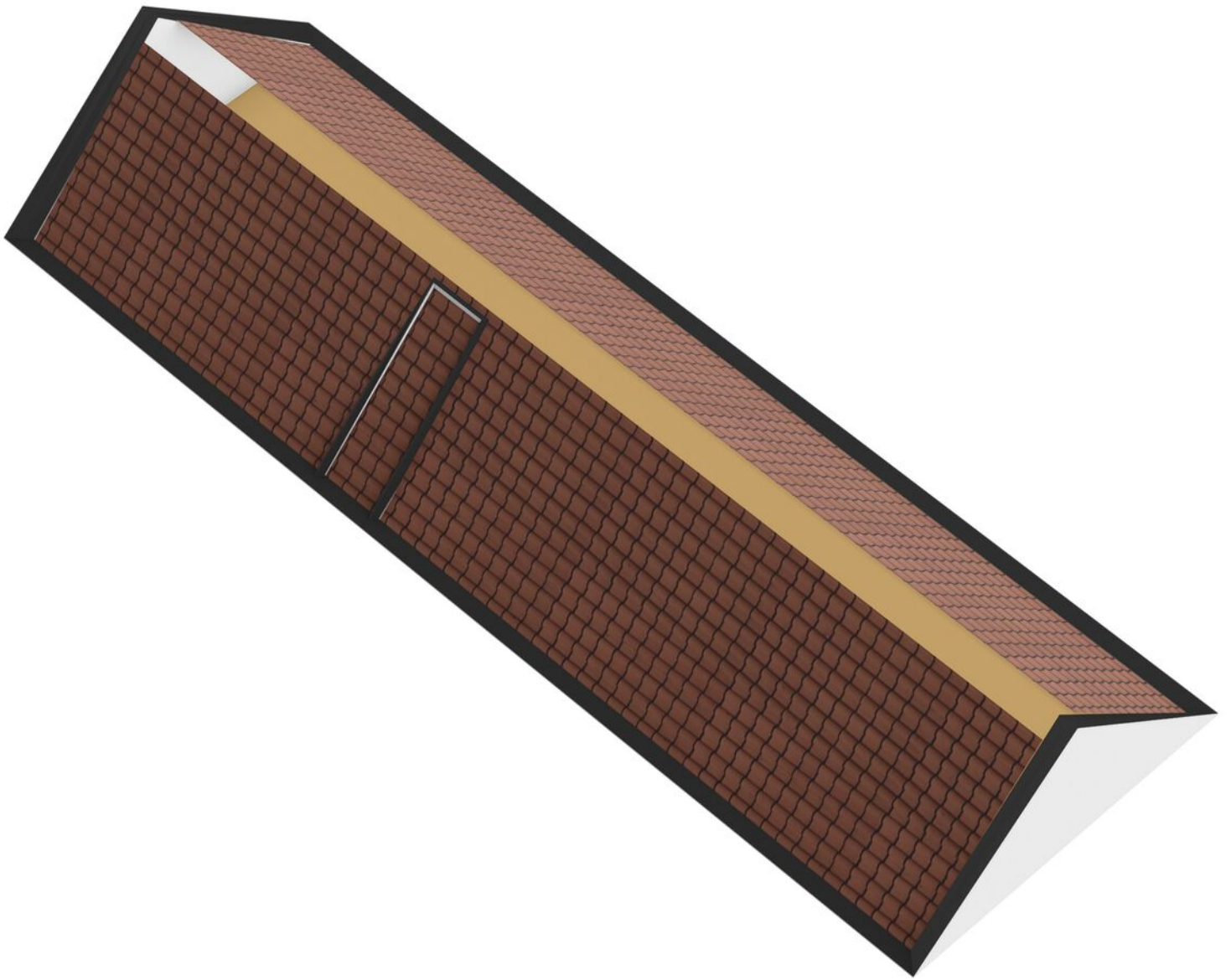


# PLATTEGROND

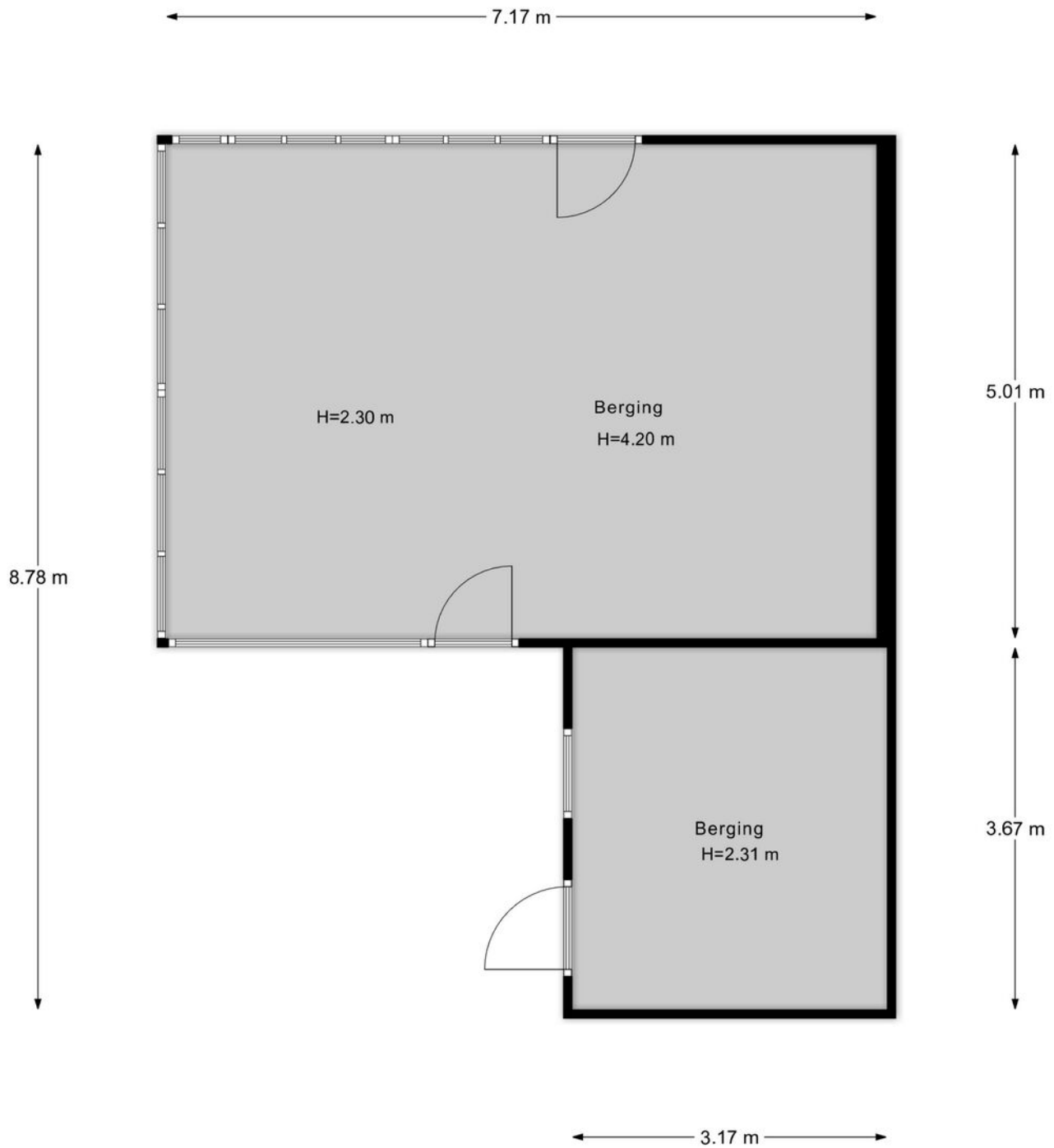


2e Verdieping

# PLATTEGROND

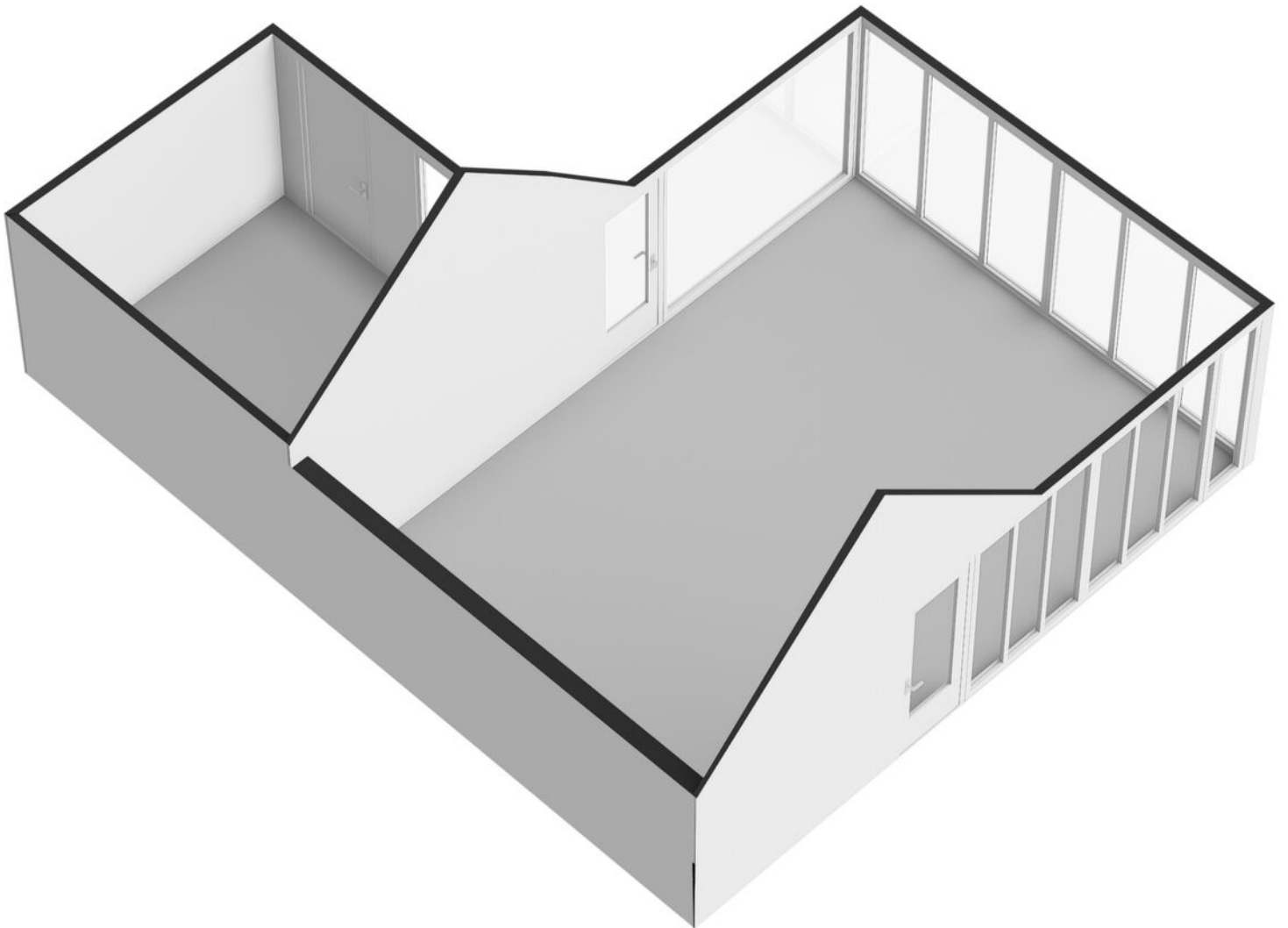


# PLATTEGROND




Berging

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk<br/>Sectie D<br/>Perceel 9687</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> |  |
|---|---|---|

# MEETRAPPOR

## Vardinkhof 8, 7107 BG WINTERSWIJK KOTTEN

| 1e Woonlaag                                     | Woonhuis |                |
|---|----------|----------------|
| Totaal gebruiksoppervlakte wonen                | 133.3    | M <sup>2</sup> |
| Totale in pandige gebruiksoppervlakte           | 133.3    | 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> |

| 2e Woonlaag                                     | Woonhuis |                |
|---|----------|----------------|
| Totaal gebruiksoppervlakte wonen                | 77.4     | M <sup>2</sup> |
| Totale in pandige gebruiksoppervlakte           | 77.4     | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte   | 0        | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 2.1      | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte          | 0        | M <sup>2</sup> |

| 3e Woonlaag                                     | Woonhuis |                |
|---|----------|----------------|
| Totaal gebruiksoppervlakte wonen                | 0        | M <sup>2</sup> |
| Totale in pandige gebruiksoppervlakte           | 4.1      | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte   | 4.1      | 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          | 47.9     | M <sup>2</sup> |

| Totaal  | Woonhuis |                |
|---|----------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte Wonen                       | 211      | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte   | 4        | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 2        | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte          | 48       | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                             | 806      | M <sup>3</sup> |

| Opmerking |
|-----------|
|           |

Blinqab Nederland B.V.  
Ridderkerk, 18-03-2026



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
448696824

Datum registratie  
19-03-2026

Geldig tot  
16-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



## Isolatie

|                |   |   |   |    |
|----------------|---|---|---|----|
| 1 Gevels       | + | - | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | + | - | + | ++ |
| 3 Daken        |   |   | + | ++ |
| 4 Vloeren      |   |   | + | ++ |
| 5 Ramen        |   |   | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | - | + | - | ++ |

## Installaties

|                 |   |                |
|-----------------|---|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Vardinkhof 8  
7107BG Winterswijk Kotten

BAG-ID: 0294010000420873

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1996  
Compactheid 1,52  
Vloeroppervlakte 316m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

W.J.M. Laponder

### Vakbekwaamheidsnummer

1104.2564.6476

### Certificaathouder

EnergieLabel.com

### Inschrijffnummer

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



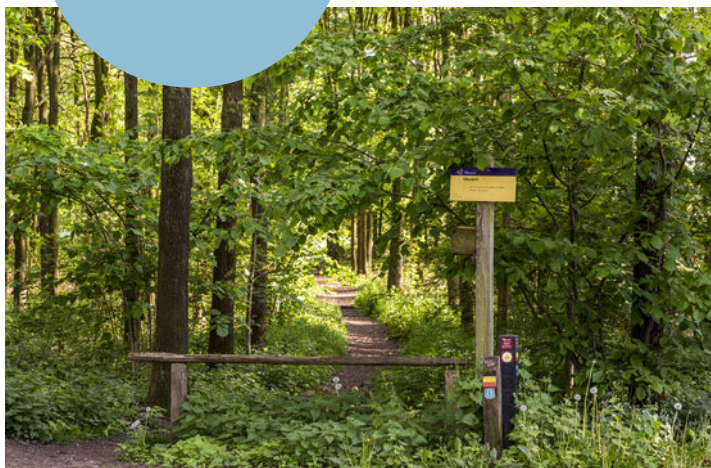
## *Dorpsgevoel*

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

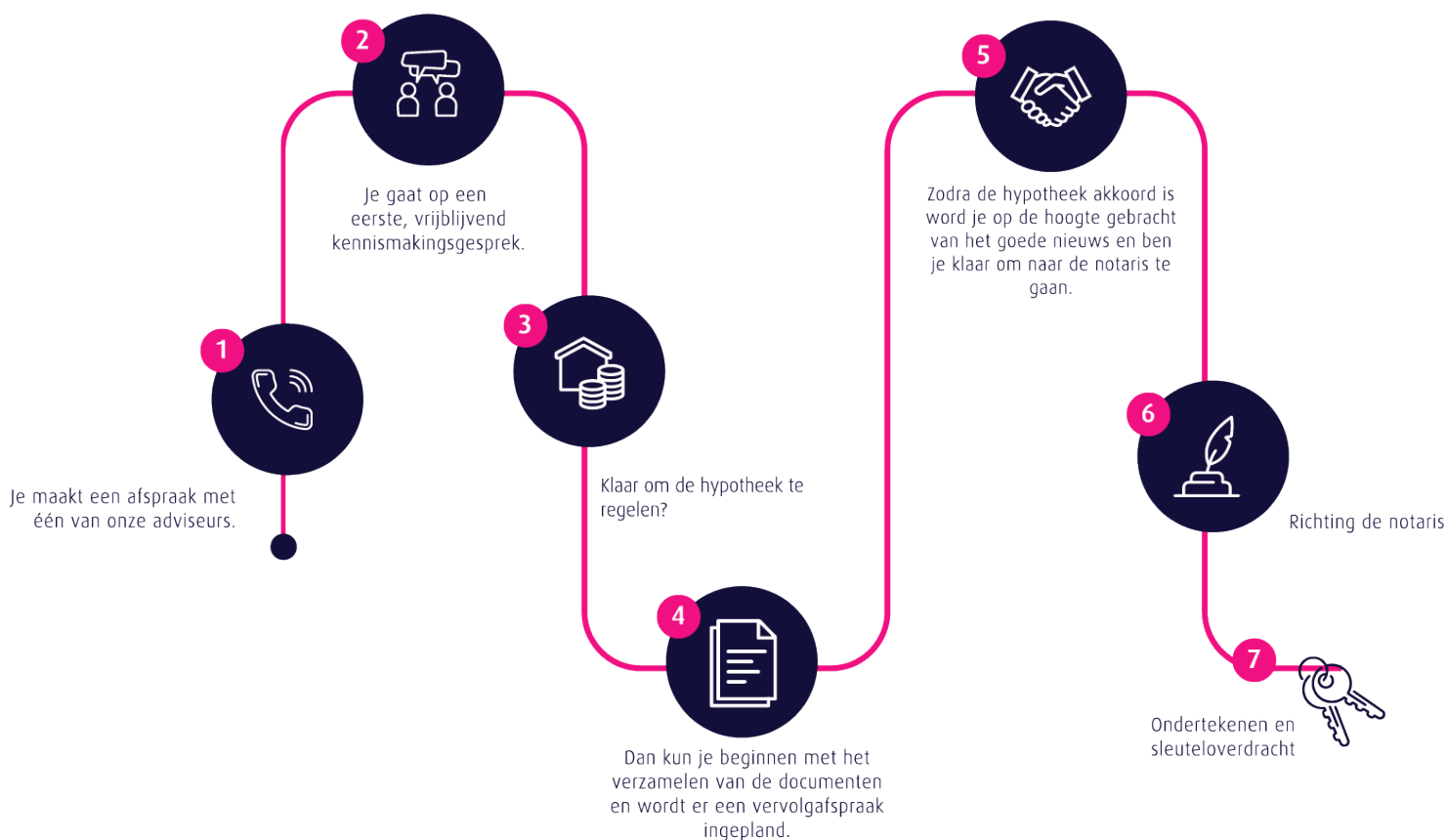
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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



## 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](http://www.thomapost.nl)