

ONTDEK

DINKELSTRAAT 10 in **WINTERSWIJK**



Slaap- en badkamer op de
begane grond

Mogelijkheid tot 5
slaapkamers!

Vraagprijs
€ 799.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 14** Eerste verdieping
- 18** Buiten
- 22** Plattegronden
- 34** Kadastrale kaart
- 35** Meetrapport
- 36** Energielabel
- 37** Over Winterswijk
- 38** Dit is Winterswijk
- 39** Over Ons
- 40** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 799.000,-- K.K.

GEbruiksoppervlakte

252 m²

BOUWJAAR

2005

PERCELOPPERVlakte

660 m²

INHOUd

1109 m³



SOORT WOONHUIS	Vrijstaande woning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	6, waarvan mogelijkheid tot 5 slaapkamers
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
VERWARMING	CV-ketel en warmte terugwin installatie
WARM WATER	CV-ketel
GARAGE	Inpandige garage, plek voor een auto
PARKEREN	Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- De woning heeft de mogelijkheid om 5 slaapkamers te realiseren
- Begane grond gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- 14 zonnepanelen (2018)
- CV- en WTW-installatie (2024)
- Levensloopbestendig wonen



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

Het gezellige centrum van Winterswijk ligt op slechts enkele minuten fietsen 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? In ruim een half uur staat u in het centrum van Enschede.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

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



De woonkamer is een prettige ruimte om te verblijven. Het vele glasoppervlak en de grote erker zorgen voor een prettige lichtinval en de robuuste parketvloer en de speksteenkachel maken de woonkamer zowel letterlijk als figuurlijk tot een warme en aangename ruimte.





Vanuit de woonkamer bereikt u door de schuifpui het overdekte terras.



De leefkeuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Met de vele inbouwapparaten bent u hier van alle gemakken voorzien. Aan het kookeiland is een eetgedeelte gerealiseerd waar je gezellig aan kunt zitten. Middels de dubbele deuren kunt u de keuken volledig afsluiten van de woonkamer.



Op de begane grond is tevens een slaap- en badkamer gerealiseerd. Ook vindt u hier een walk-in-closet.



De badkamer is voorzien van een inloopdouche met zitje, toilet en wastafel. Vanuit de hal kunt u ook naar de bijkeuken met een extra keukenblok met gootsteen en de wasmachine- en drogeraansluiting welke op een plateau zijn geplaatst.



Vanuit de hal kunt u ook naar de bijkeuken met een extra keukenblok met gootsteen en de wasmachine- en drogeraansluiting welke op een plateau zijn geplaatst. Vanuit de hal bereikt u de in spouw uitgevoerde en geheel betegelde garage. Hier is tevens een radiator waardoor dit uw ideale hobbyruimte kan worden.



1e Verdieping

De eerste verdieping is ingedeeld met drie ruime slaapkamers en een grote multifunctionele ruimte. Deze kan gebruikt worden als extra slaapkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld als speelkamer met bijvoorbeeld een ping-pong-tafel. Vanaf de overloop kunt u met de vlizotrap naar de tweede verdieping die uitstekend (door de stahoogte) gebruikt kan worden als extra bergruimte.







De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet.



BUITEN

De tuin ligt rondom en is geheel omheind met een sierhekwerk. Aan de voorzijde beschikt u over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het huis beschikt over meerdere al dan niet overdekte terrassen en een houten vrijstaand tuinhuisje (2023).

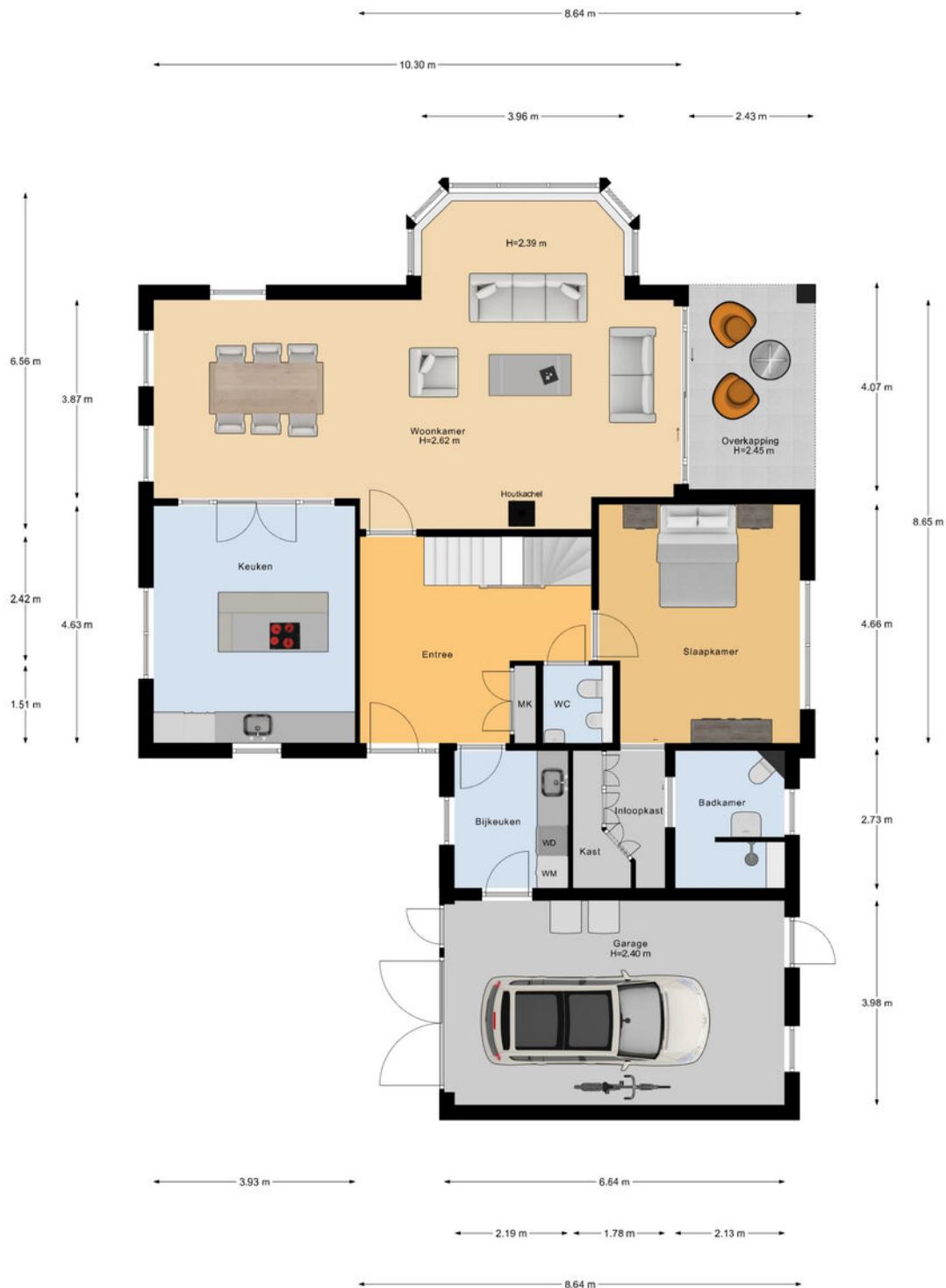








PLATTEGROND

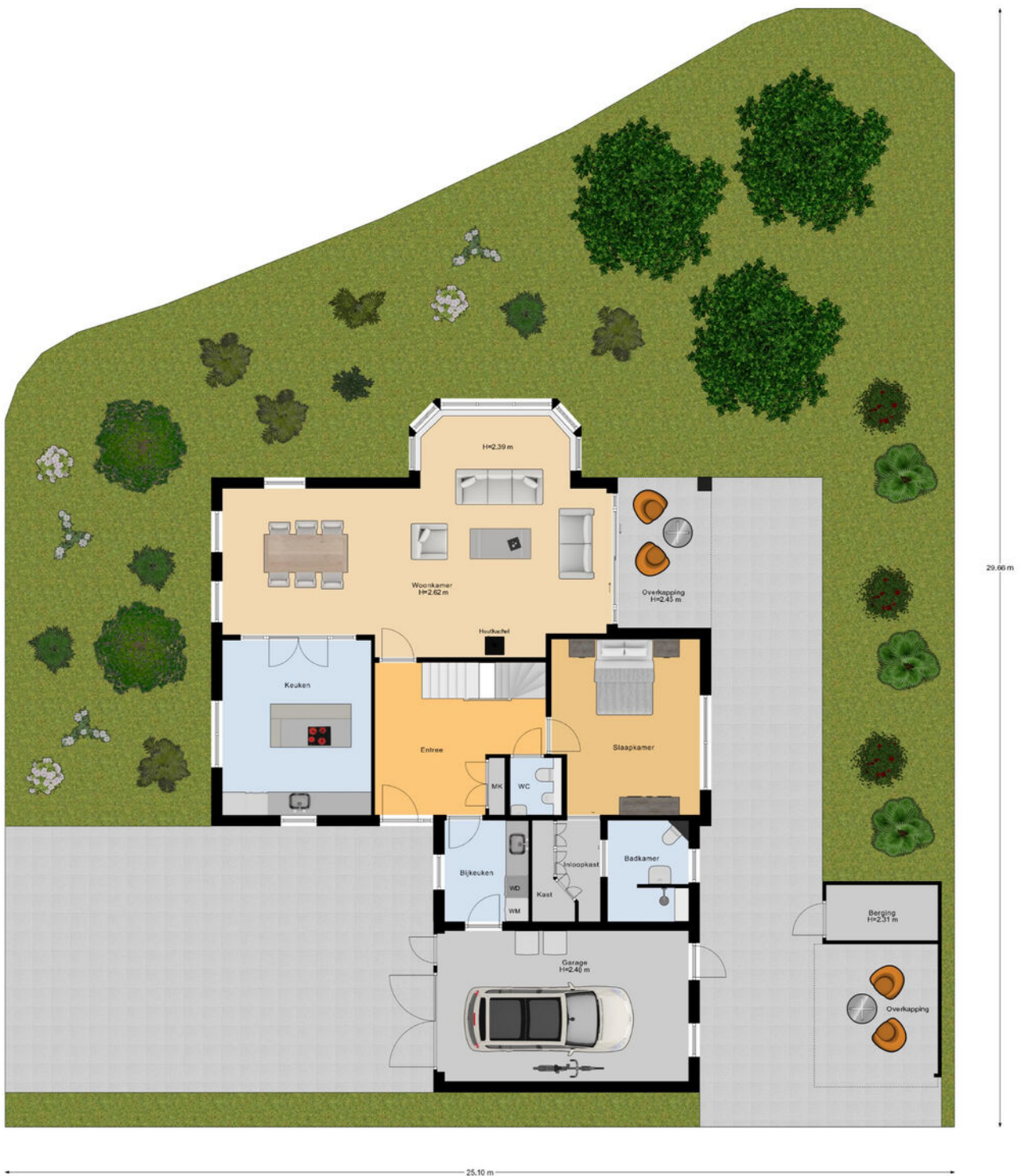


Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND

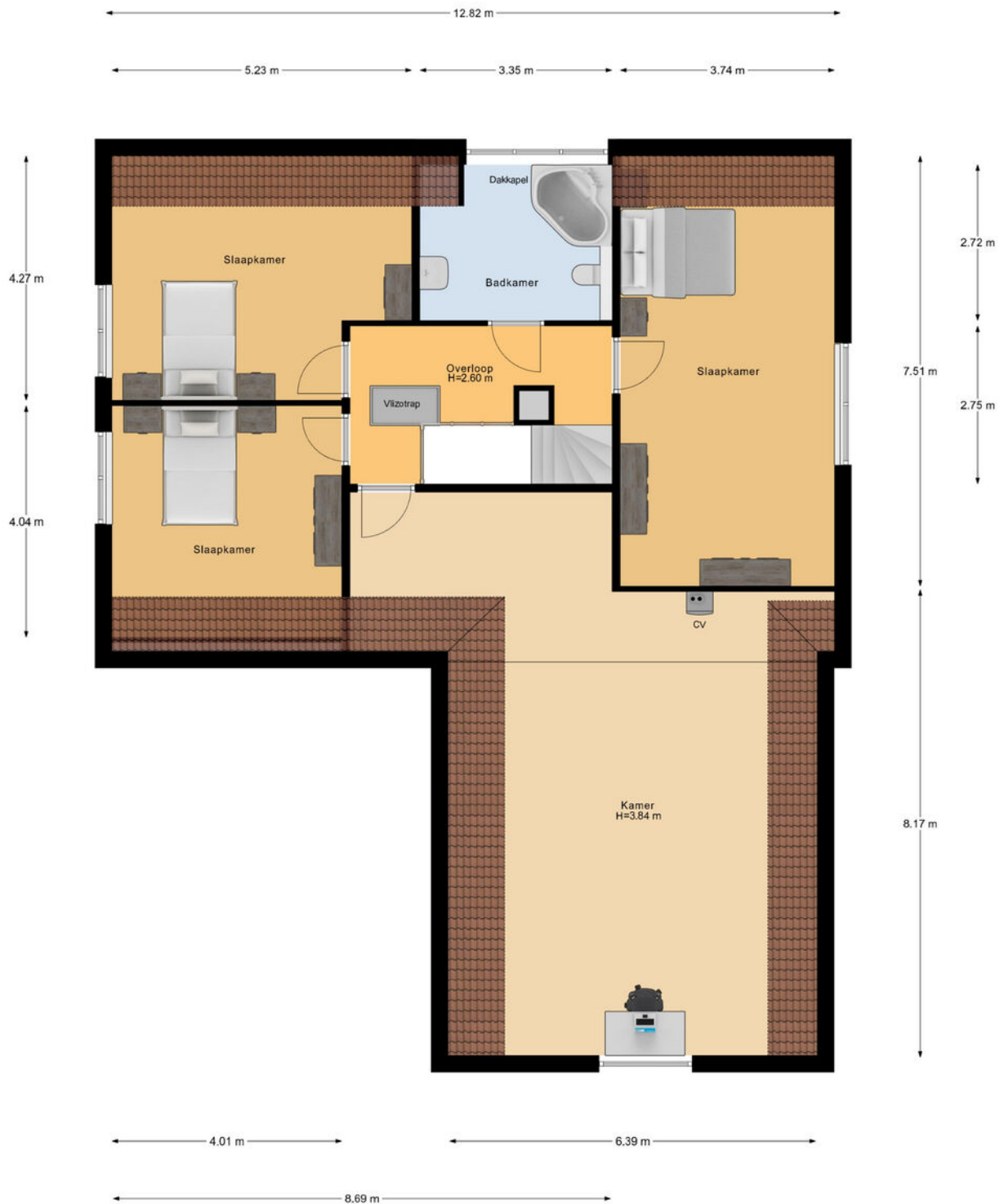


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND

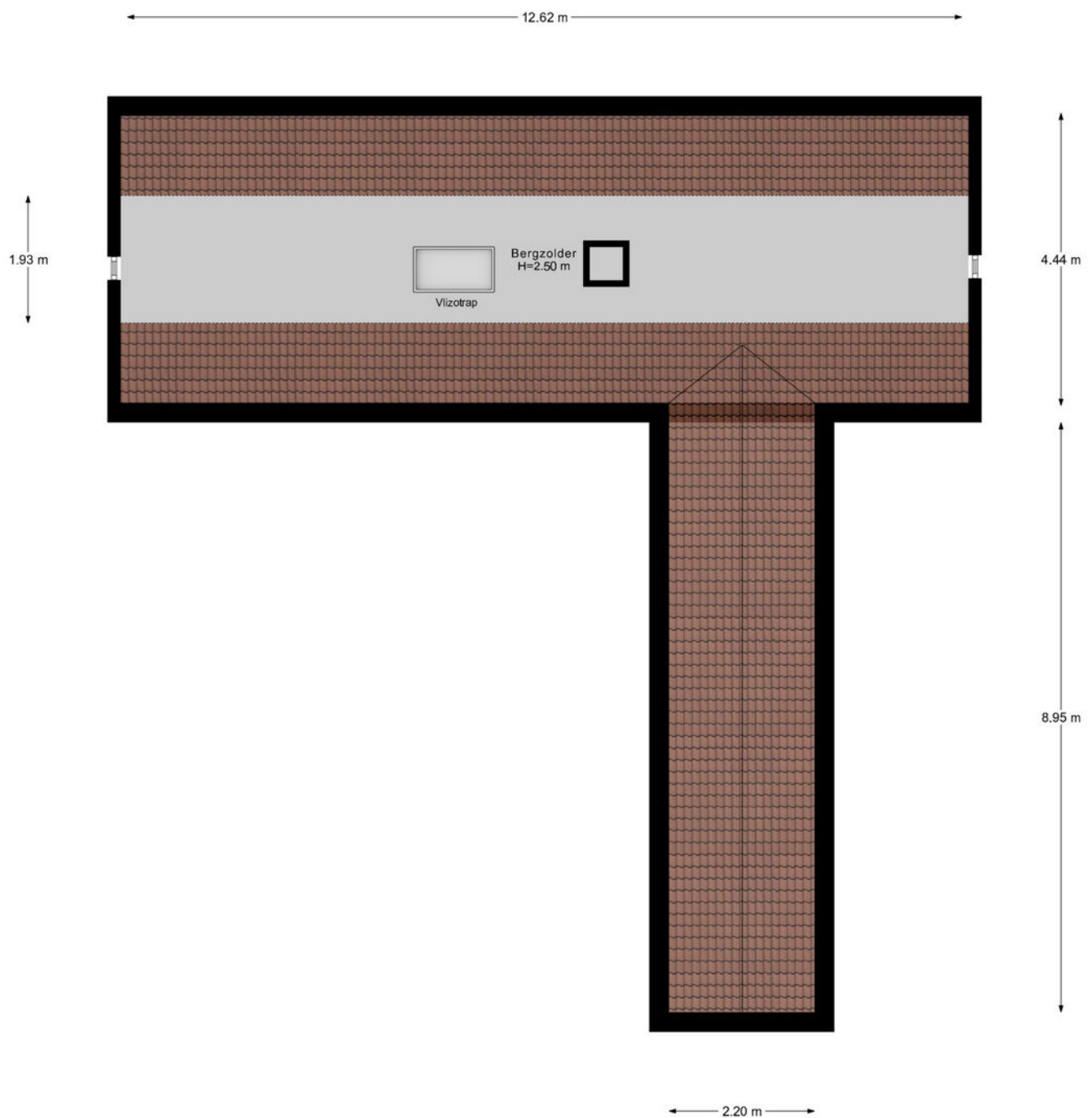


1e Verdieping

PLATTEGROND

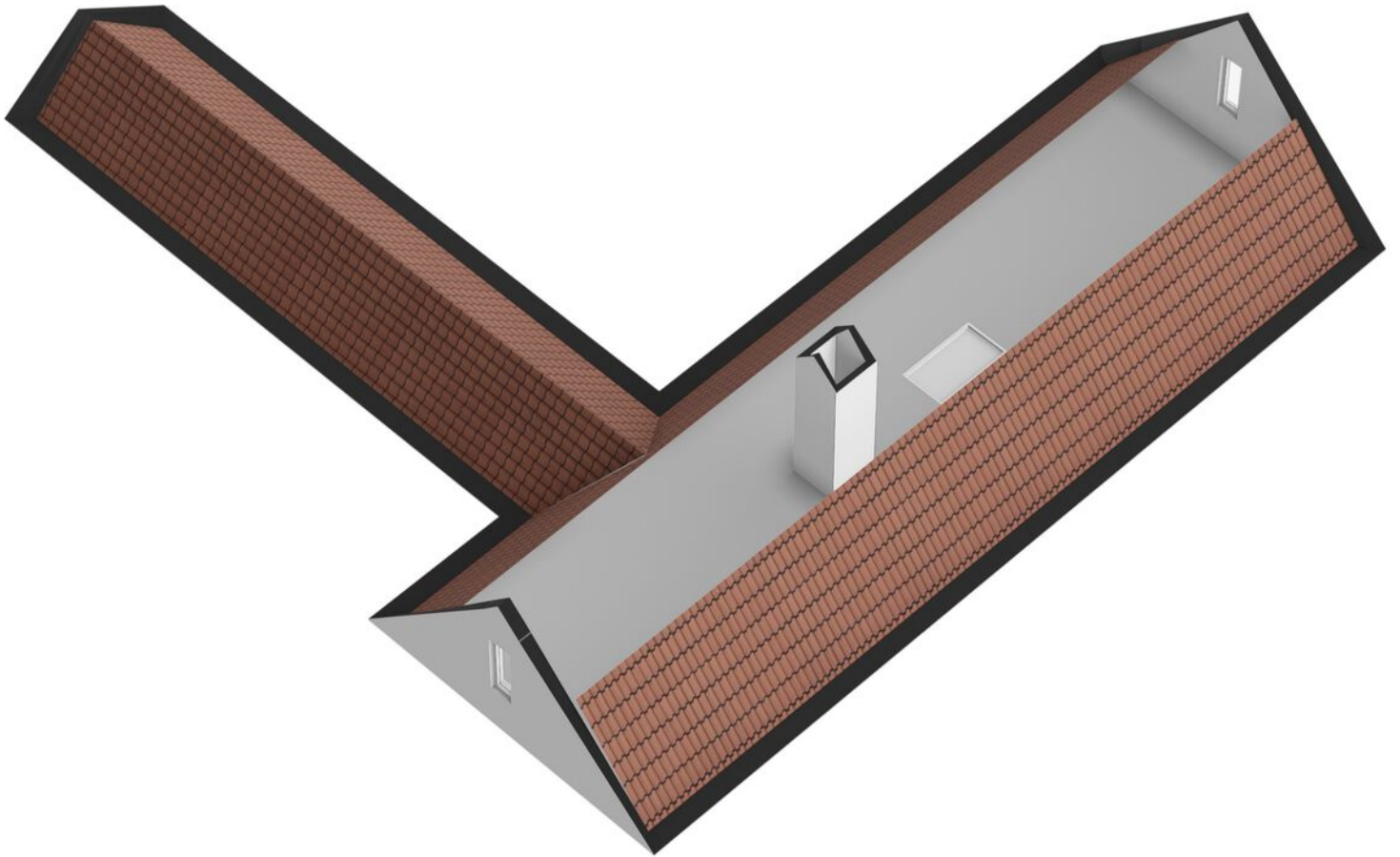


PLATTEGROND

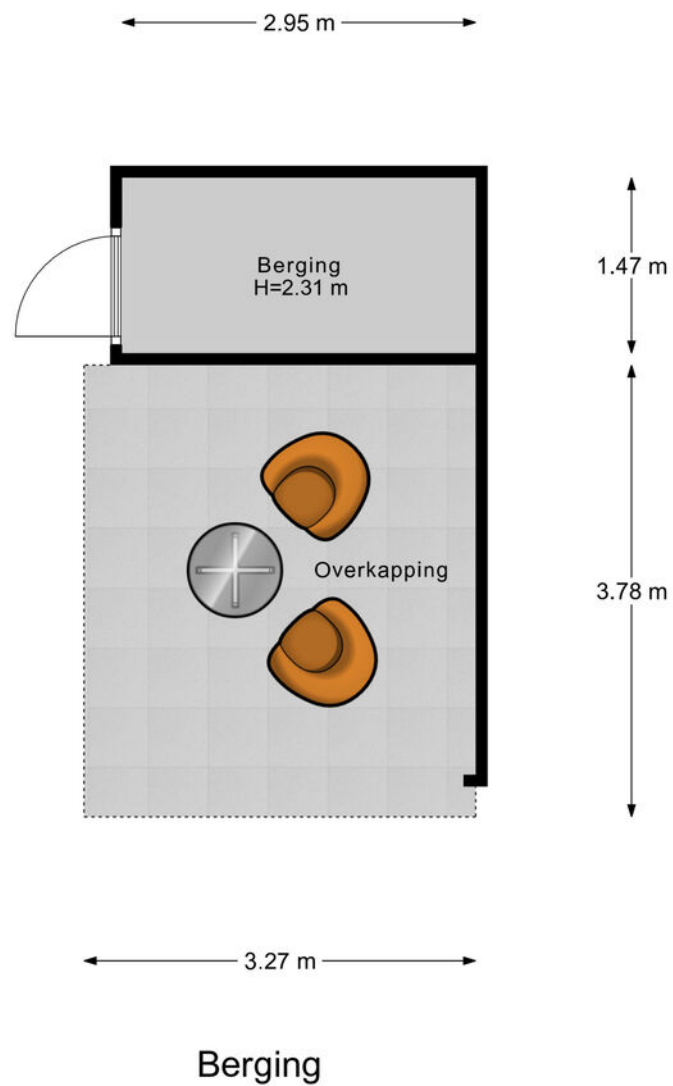


Zolder

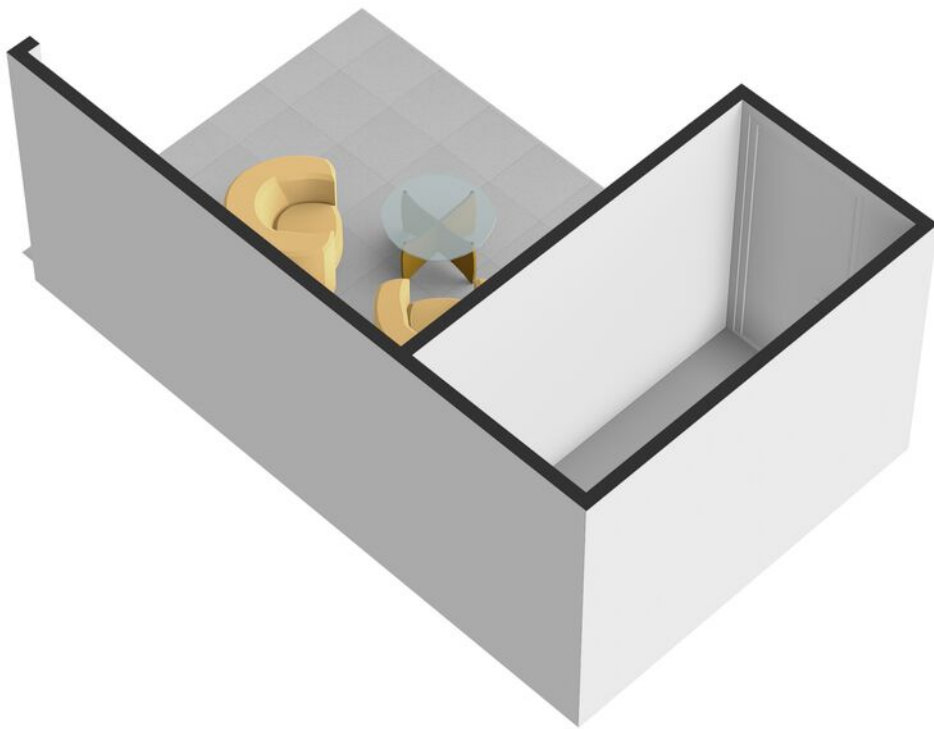
PLATTEGROND



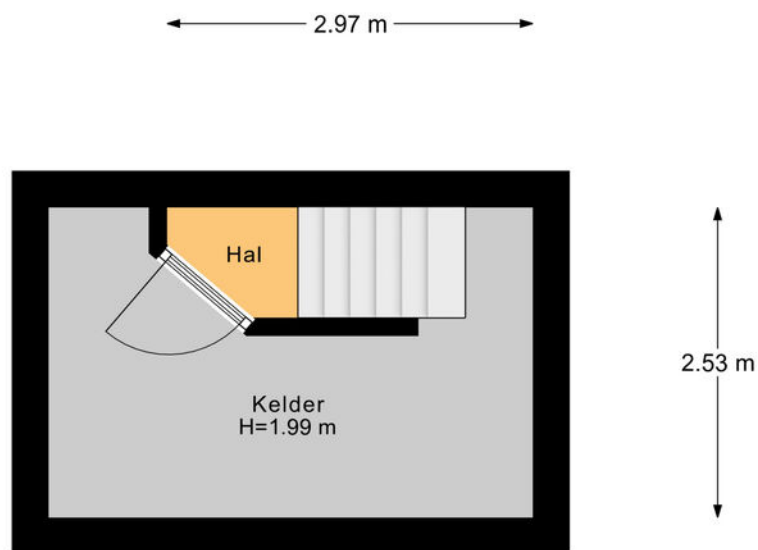
PLATTEGROND



PLATTEGROND

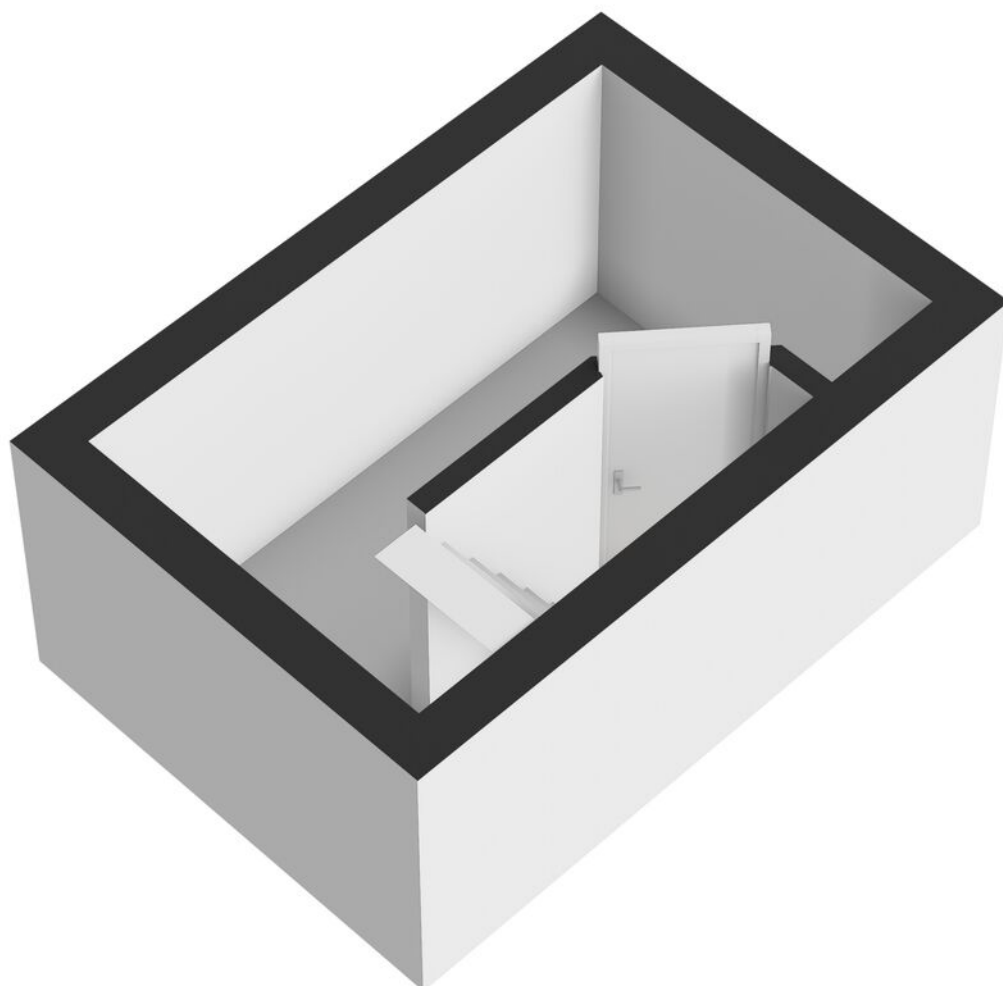


PLATTEGROND

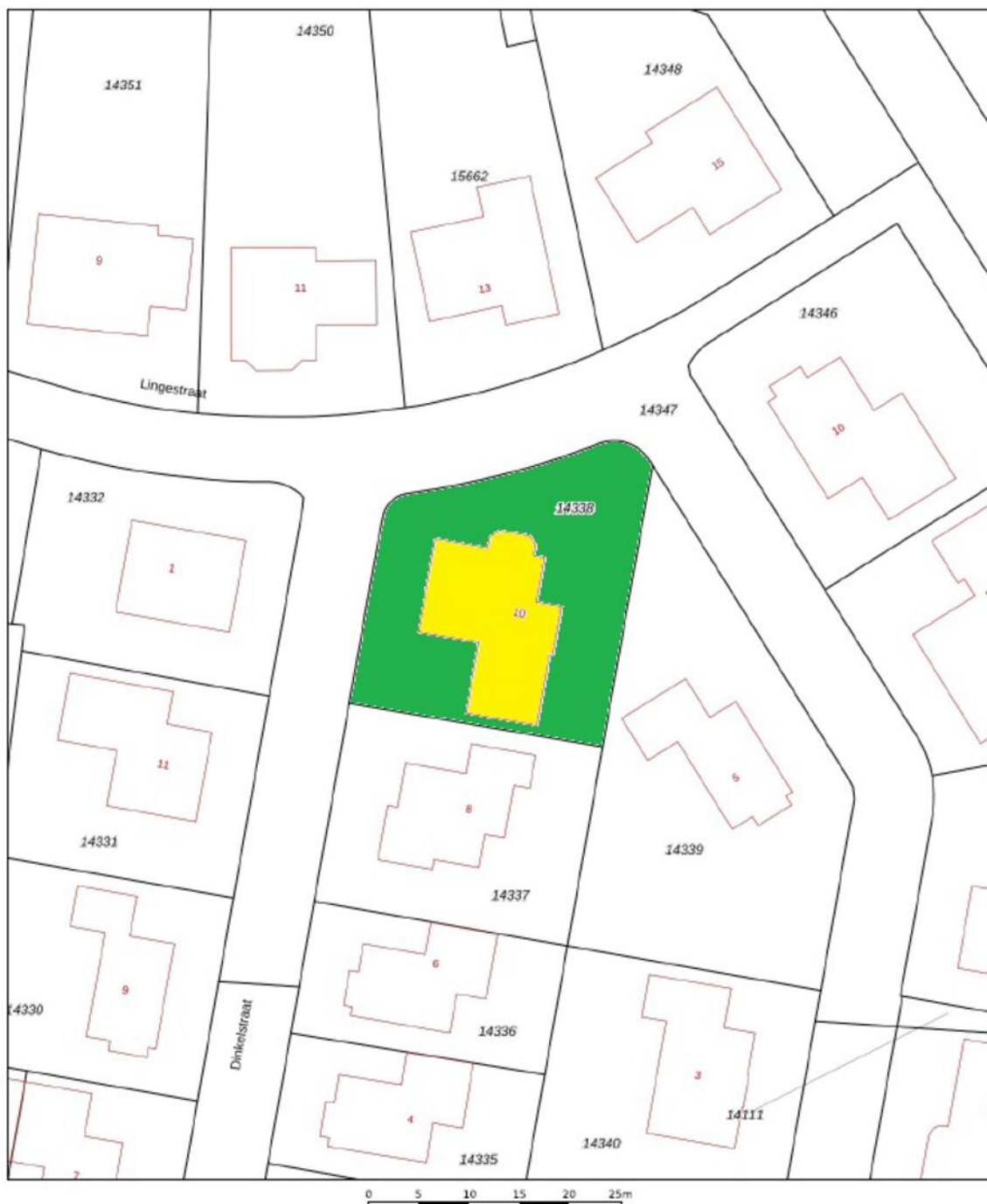



Kelder

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



<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 eensklündend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 14338</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 databankenrecht.</p>	
---	--	---

MEETRAPPOR

Dinkelstraat 10, 7103 JT WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	9.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	9.9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	127.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	153.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	26.4	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9.9	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	125.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	125.6	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	24.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	24.8	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

5e 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	4.3	M ²

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
431229776

Datum registratie
26-05-2026

Geldig tot
26-05-2036

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 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4043 Wp	

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



14,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dinkelstraat 10
7103JT Winterswijk

BAG-ID: 0294010000427835

Detailaanduiding

Bouwjaar 2005
Compactheid 1,95
Vloeroppervlakte 285m²

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

OVER WINTERSWIJK



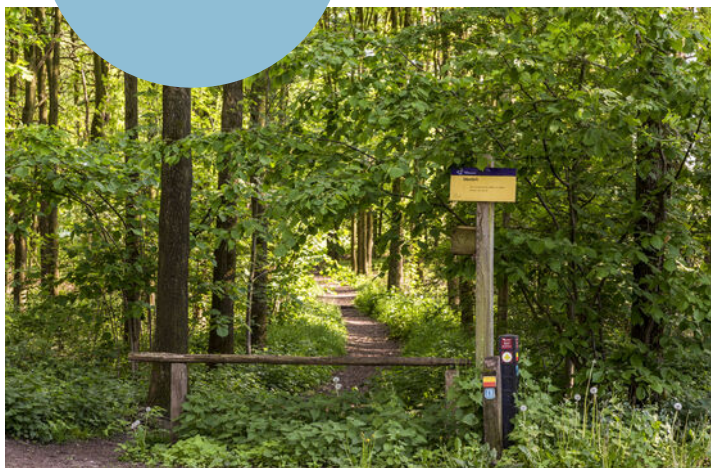
Dorpsgevoel

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

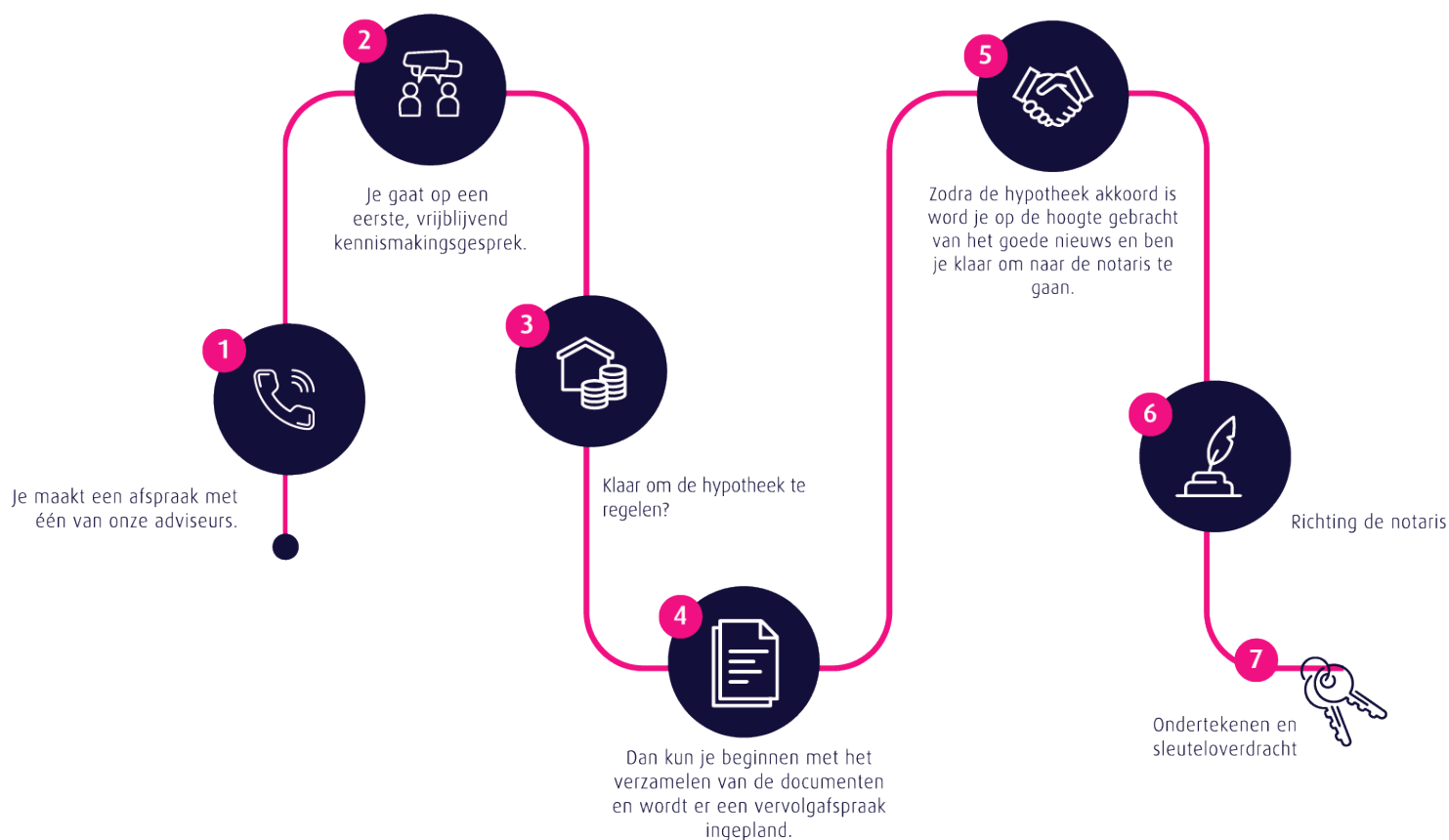
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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