

ONTDEK

ACACIALAAN 21 in **WINTERSWIJK**



Een woning met een
evensloopbestendige basis!

Volop mogelijkheden om je
eigen woonwensen te
realiseren

Vraagprijs
€ 269.500,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 12** Buiten
- 14** Plattegronden
- 26** Kadastrale kaart
- 27** Meetrapport
- 28** Energielabel
- 29** Over Winterswijk
- 30** Dit is Winterswijk
- 31** Over Ons
- 26** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 269.500,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

113 m²

BOUWJAAR

1967

PERCELOPPERVLAKE

159 m²

INHOUD

402 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	6 waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	
VERWARMING	CV ketel
WARM WATER	via CV ketel en boiler

BERGING	Stenen berging
PARKEREN	Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Een woning met de uitstekende basis voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren



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



LOCATIE

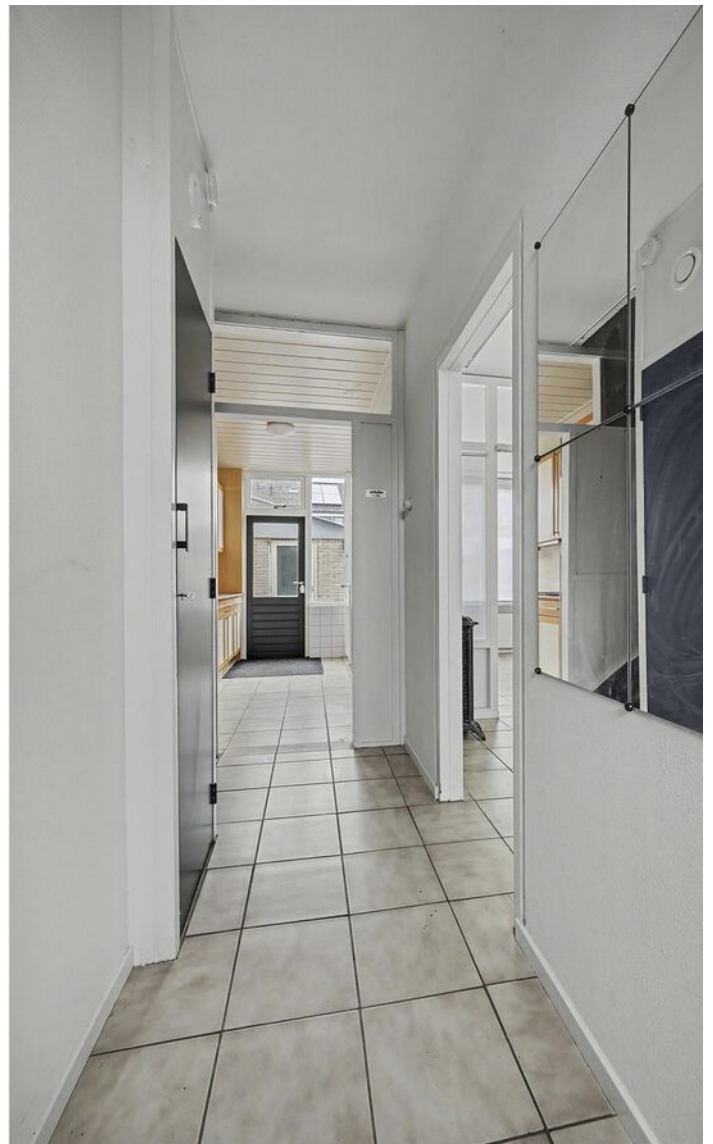
De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met veel groen. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen, kinderopvang en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Winterswijk, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en cultuur, is goed bereikbaar.

Daarnaast zijn uitvalswegen richting omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken en nodigt de prachtige Achterhoekse natuur in de directe omgeving uit tot wandelen en fietsen.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

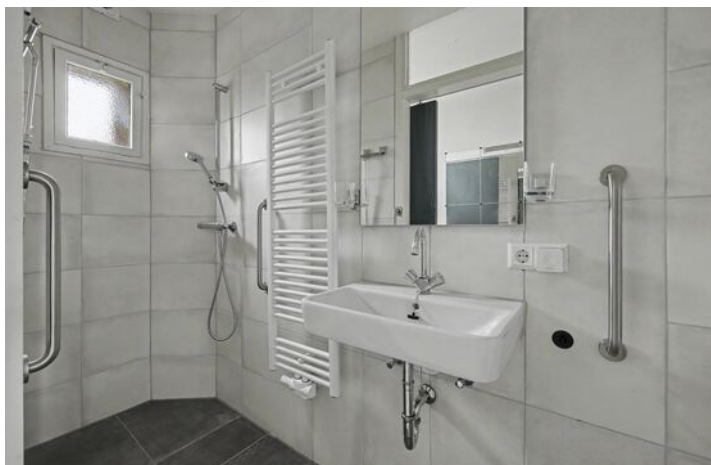
Via de entree betreed je de hal, meterkast en trapopgang. De voormalige doorzon-woonkamer is opgedeeld door middel van een glazen wand met schuifdeur. Vanuit de hal zijn tevens de doucheruimte met toilet bereikbaar. De keuken grenst aan de tuinzijde en biedt toegang tot de achtertuin.









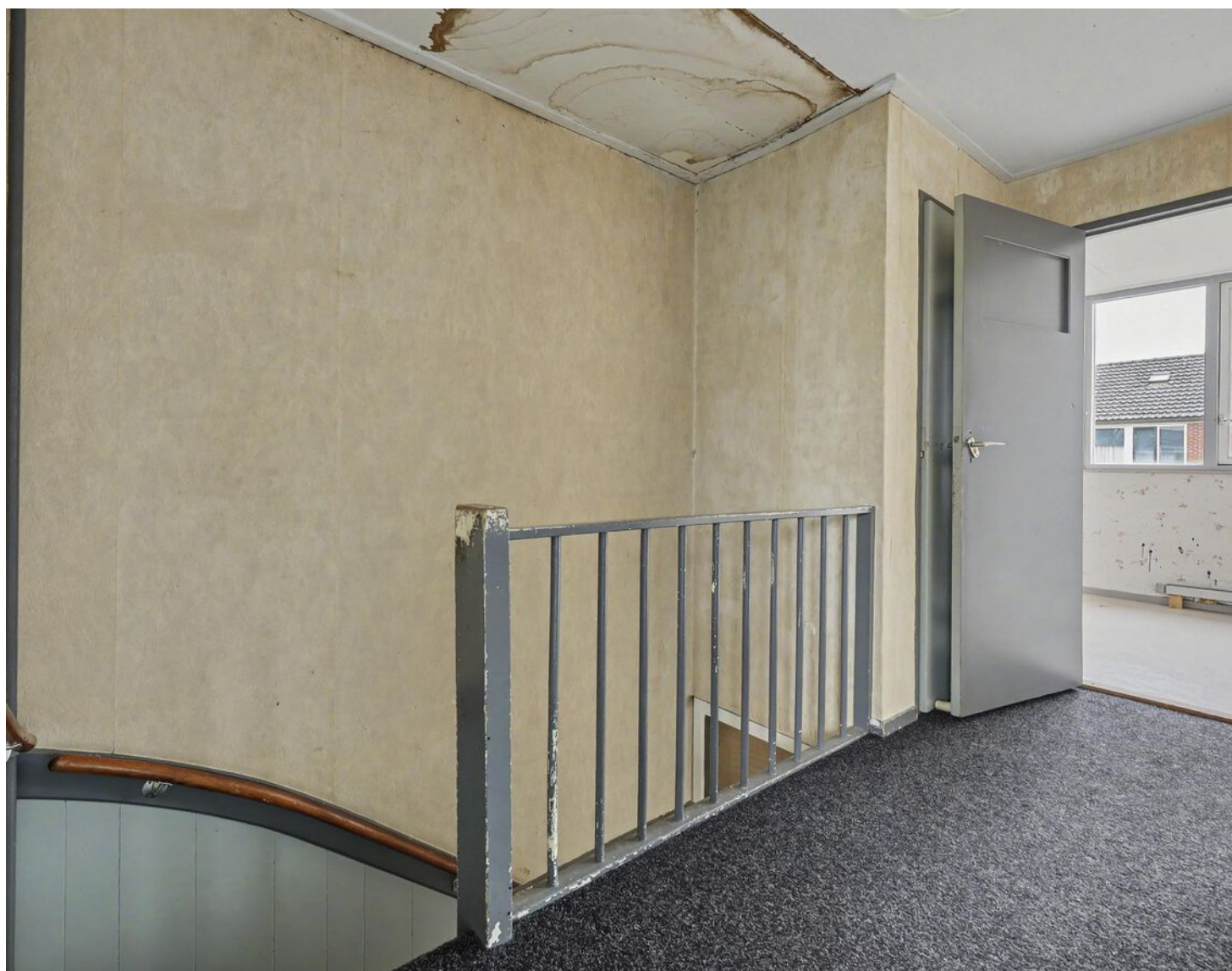






VERDIEPINGEN

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.









Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-opstelling, bergruimte en een royale zolderruimte met daglichttoetreding via dakramen. Deze verdieping biedt diverse gebruiksmogelijkheden.



De badkamer bestaat momenteel alleen uit aansluitpunten voor het sanitair.





BUITEN

De achtertuin is van een prettig formaat en beschikt over een stenen berging en een achterom.



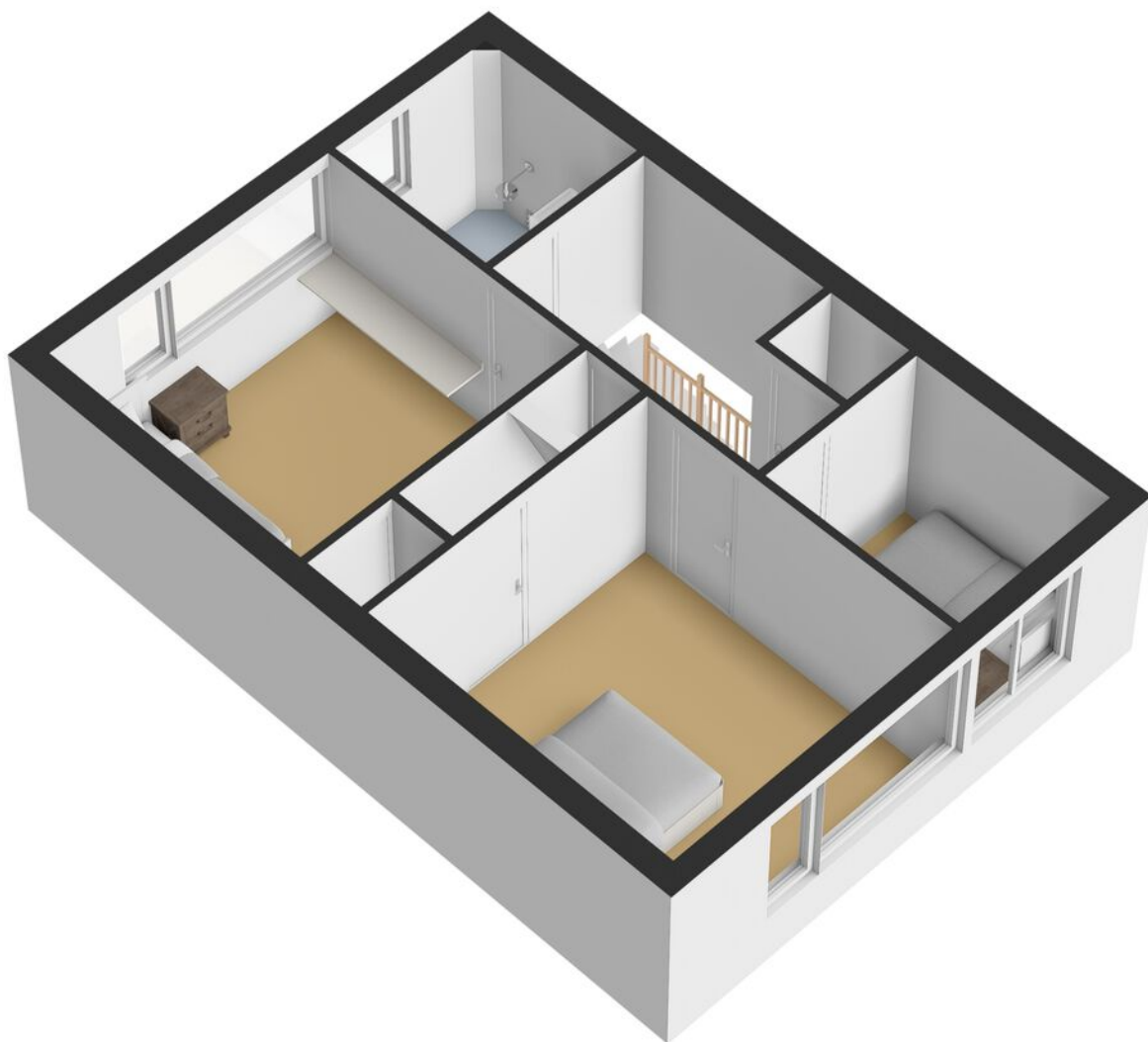


PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND

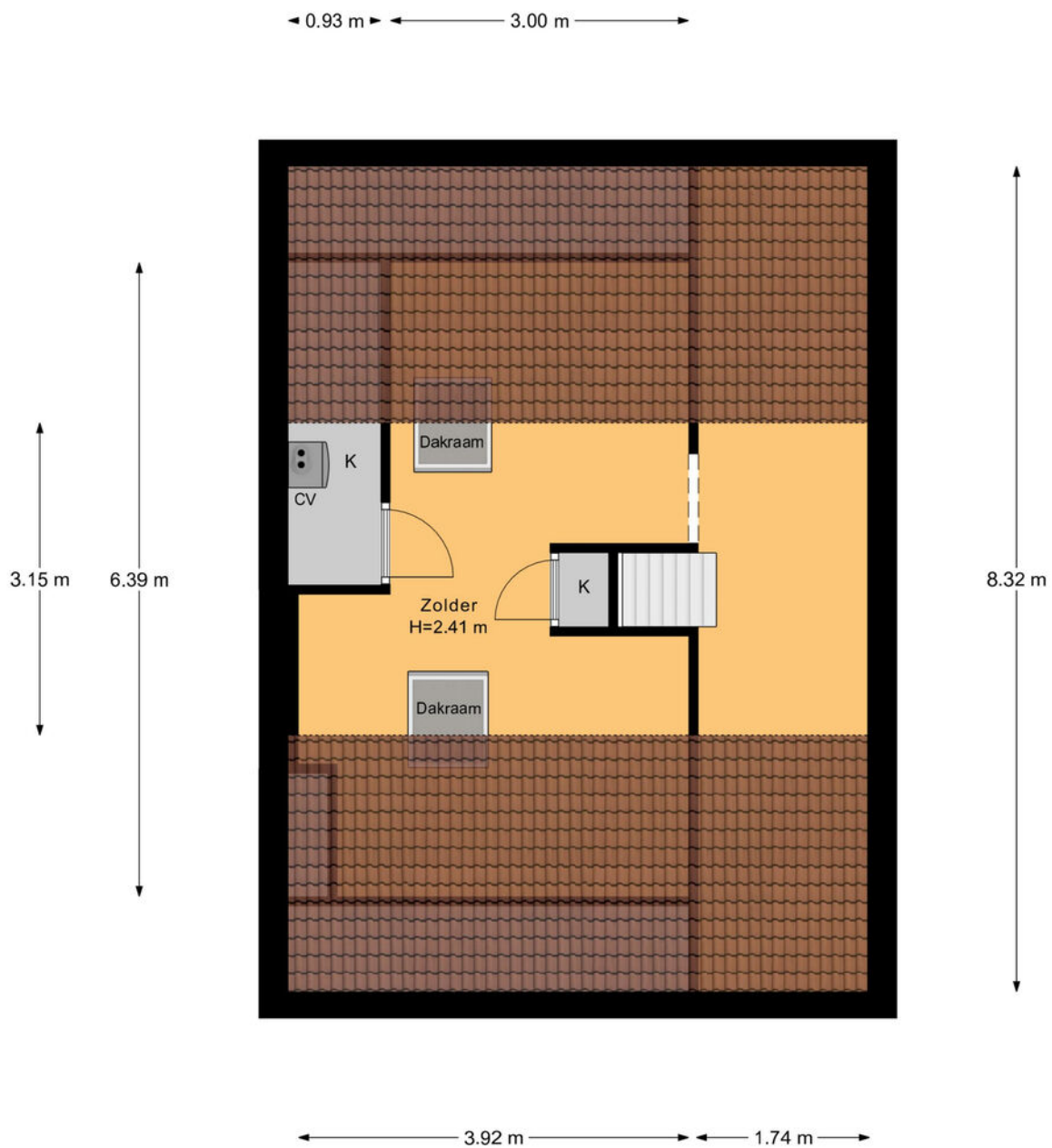


1e Verdieping

PLATTEGROND

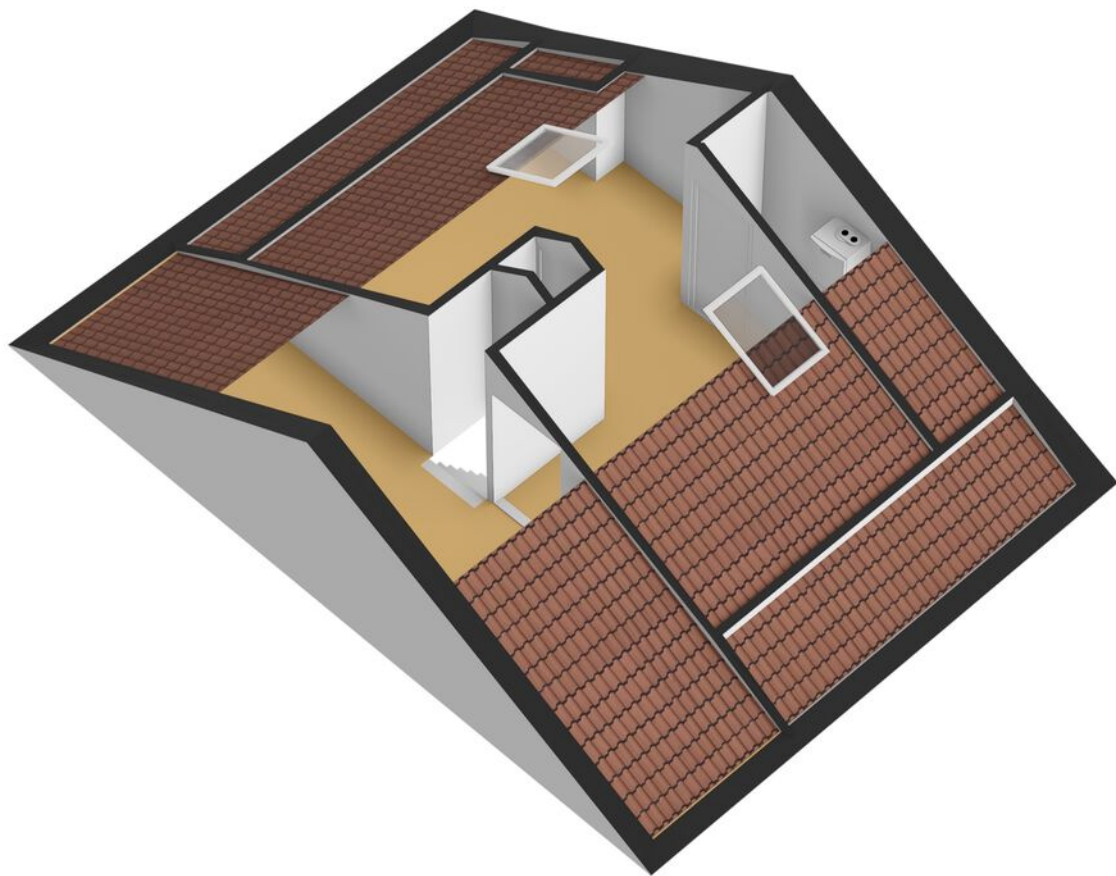


PLATTEGROND

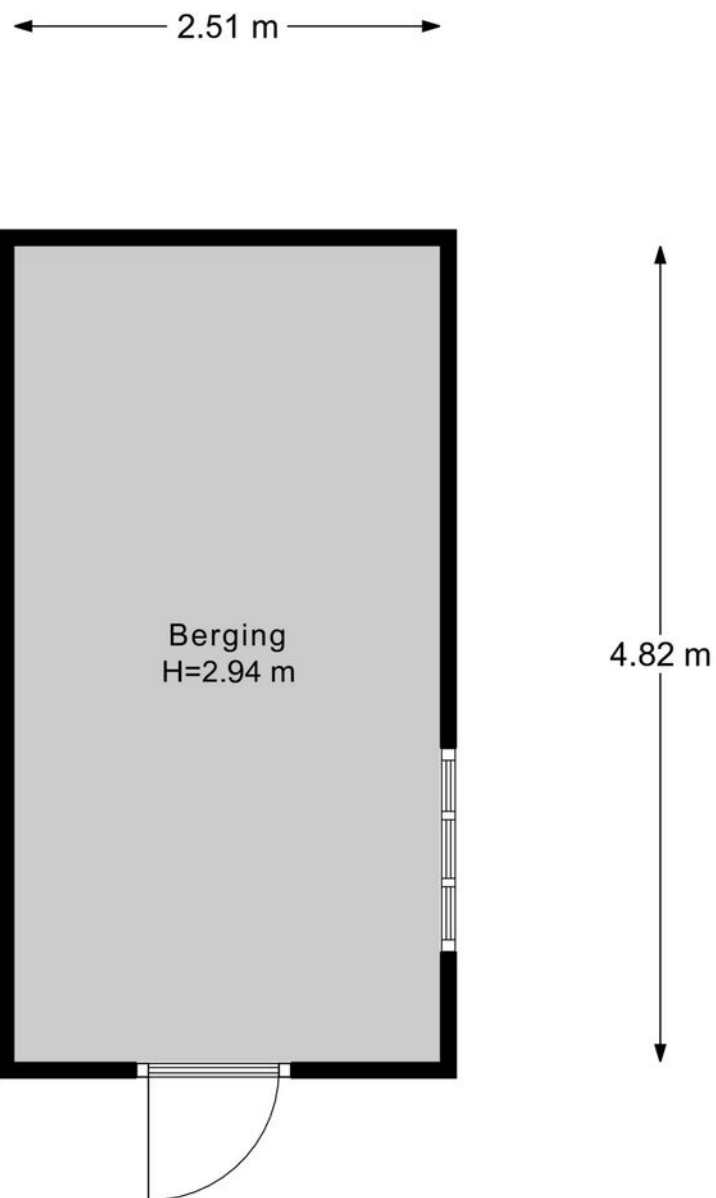


2e Verdieping

PLATTEGROND

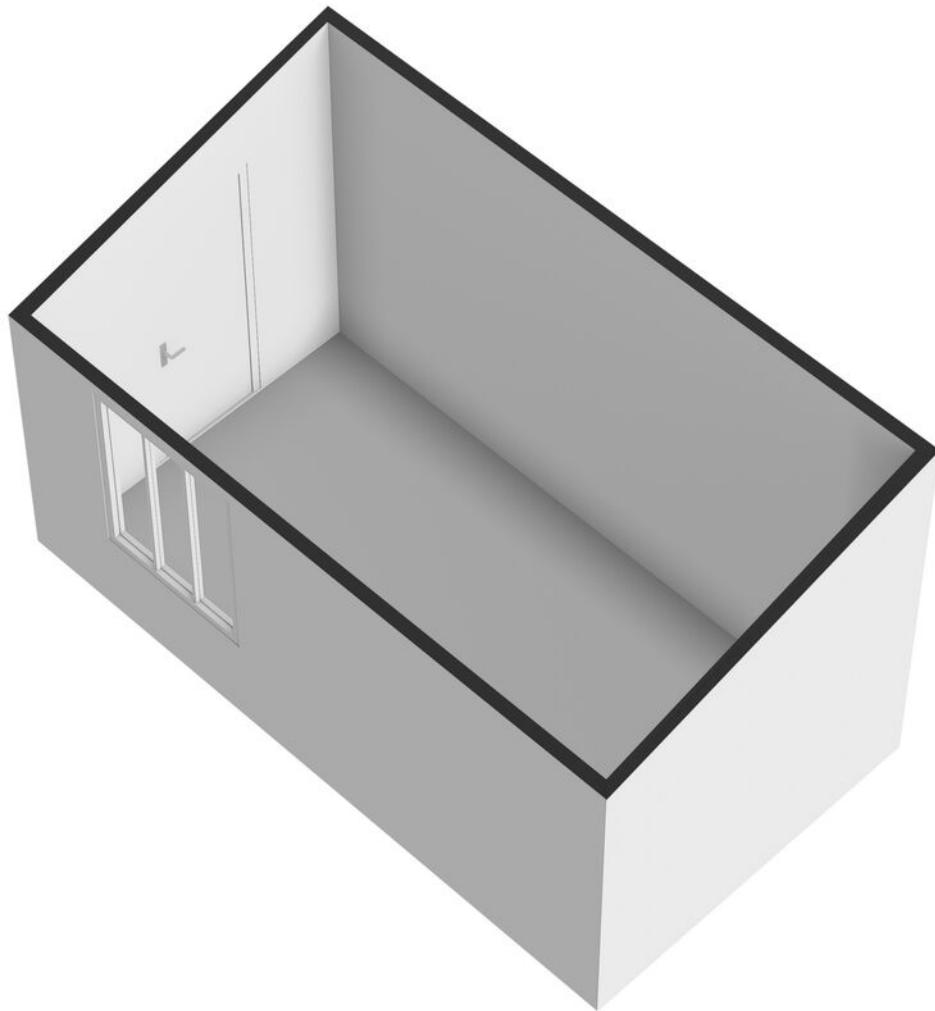


PLATTEGROND



Berging

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



MEETRAPPOR

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	46.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	46.4	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	48.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.4	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	18.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	18.2	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	12.1	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	113	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	12	M ²
Bruto inhoud woning	402	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 16-06-2026



ENERGIELABEL

OVER WINTERSWIJK



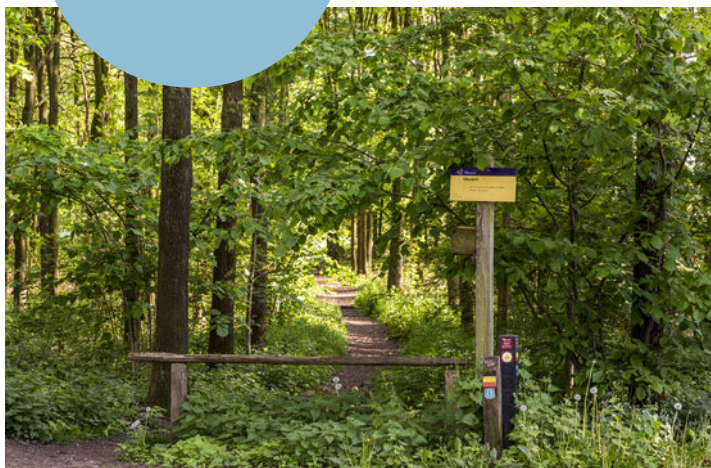
Dorpsgevoel

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

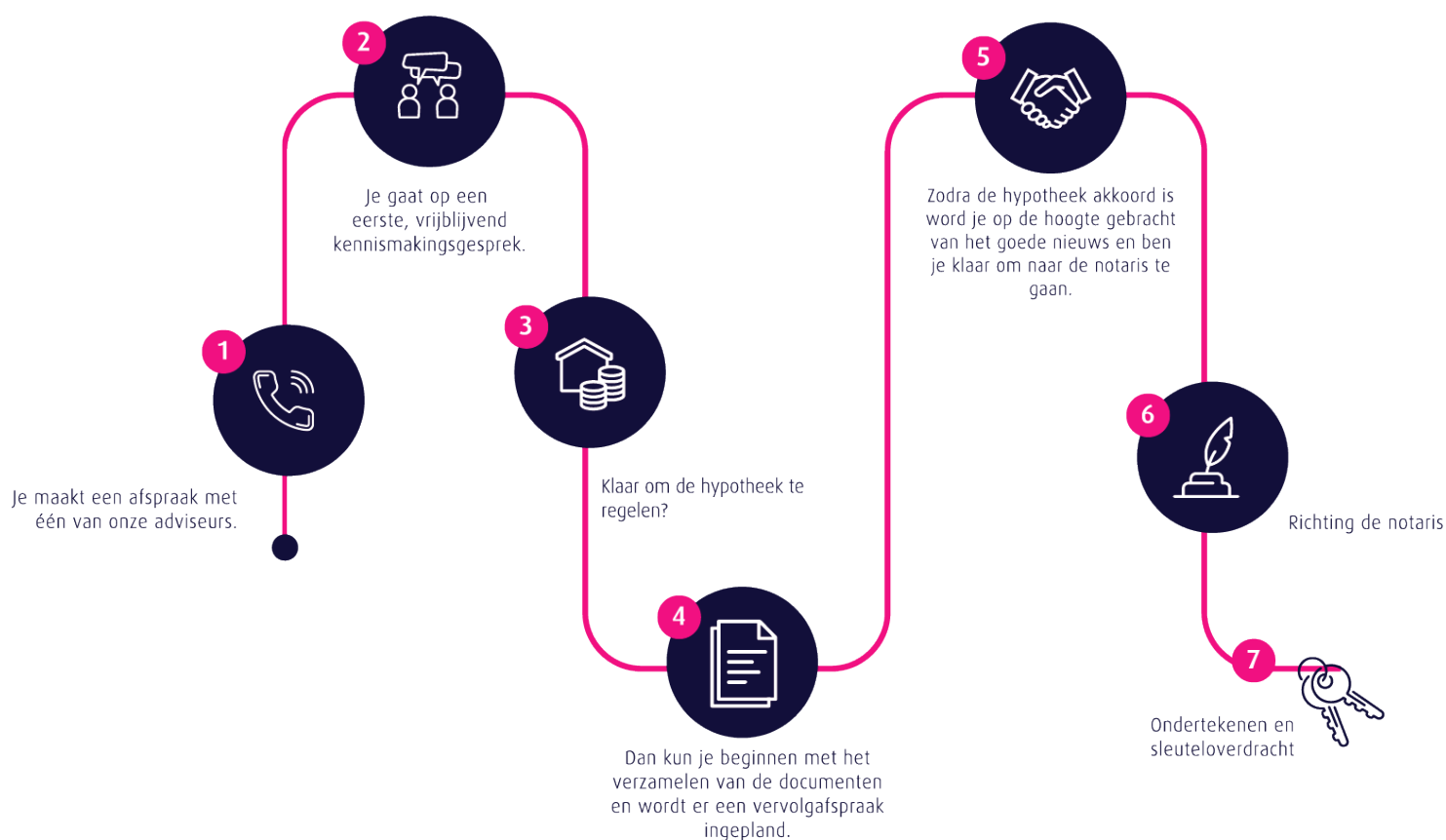
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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 waardebepaling? 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