

ONTDEK

PASBREE 65 in WINTERSWIJK



Volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wensen in te richten

Gelegen in een rustige en geliefde woonwijk

Vraagprijs
€ 300.000,- 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 € 300.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

97 m²

BOUWJAAR

1978

PERCELOPPERVLAKE

251 m²

INHOUD

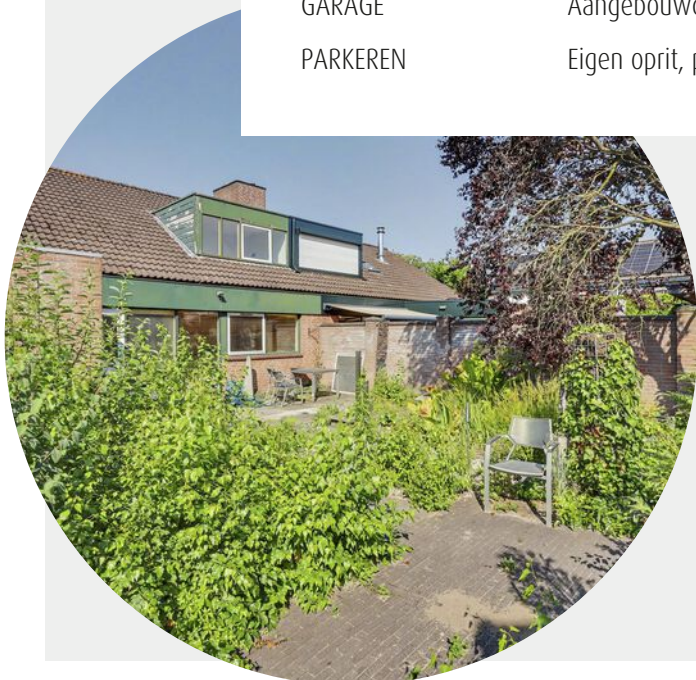
454 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	4 kamers waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbelglas
VERWARMING	CV ketel
WARM WATER	Via CV ketel

GARAGE	Aangebouwde stenen garage
PARKEREN	Eigen oprit, plek voor 2 auto's



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- De verkoop geschiedt op basis van het 'as is, where is' principe. De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich ten einde van de koop bevindt.
- Garage is uitsluitend vanaf buiten bereikbaar

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

Aan de Pasbree staat deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning, gelegen in een rustige en prettige woonwijk. Een woning met volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte en de kans om een huis geheel naar eigen smaak te maken.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. Aansluitend bevindt zich een praktische wasruimte/bijkeuken met de cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over een zithoek aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met ruimte voor een eettafel. De vide zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel en vanuit de keuken heeft u via een tuindeur direct toegang tot de royale achtertuin.

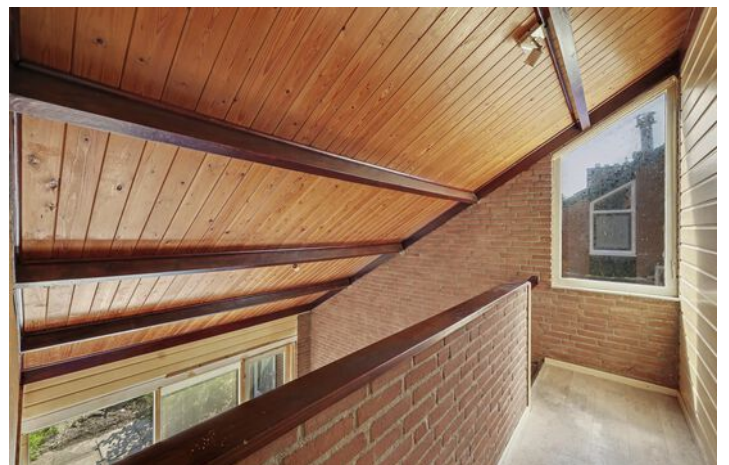






1e VERDIEPING

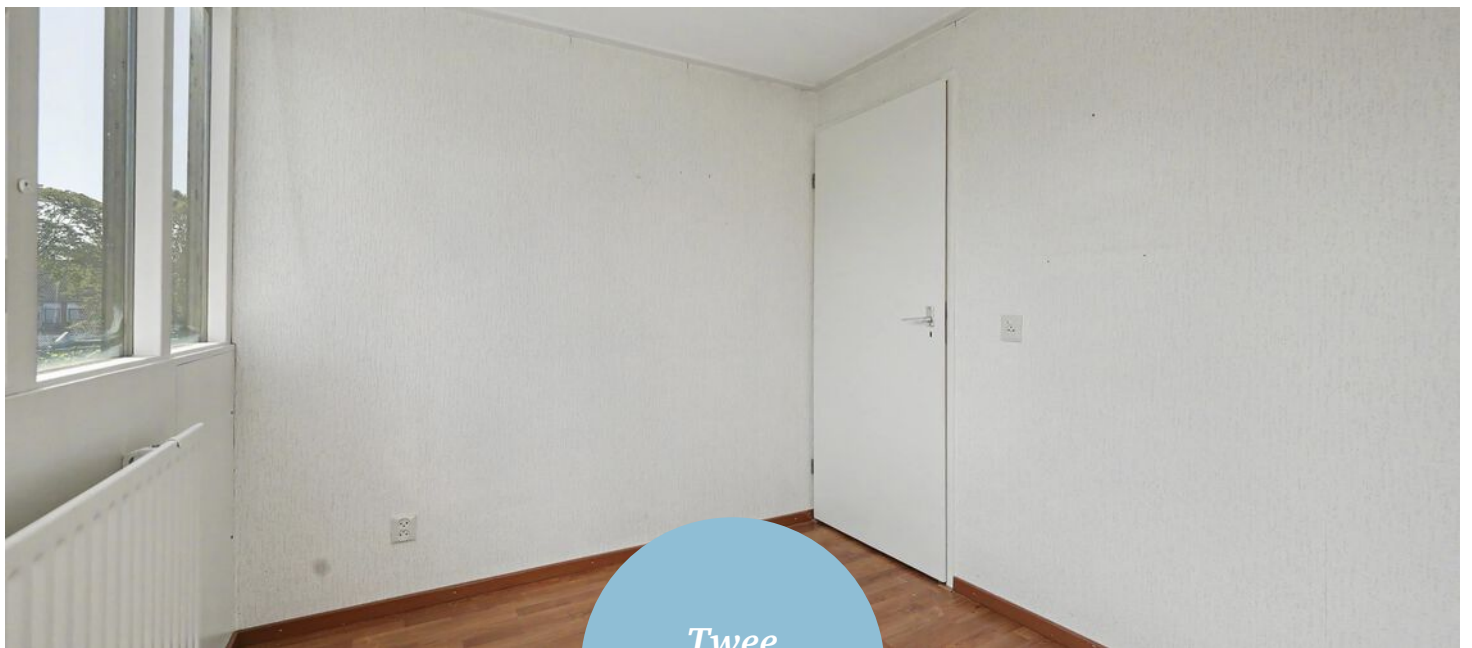
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.





*Goed bemeten
slaapkamer*





*Twee
slaapkamers*





BUITEN

Een absoluut pluspunt is de royale tuin met volop zon. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van veel zonlicht, terwijl de tuin tegelijkertijd volop privacy biedt. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of lange zomerdagen buiten door te brengen.

De garage is uitsluitend van buitenaf bereikbaar. Op de oprit is parkeergelegenheid voor twee auto's.



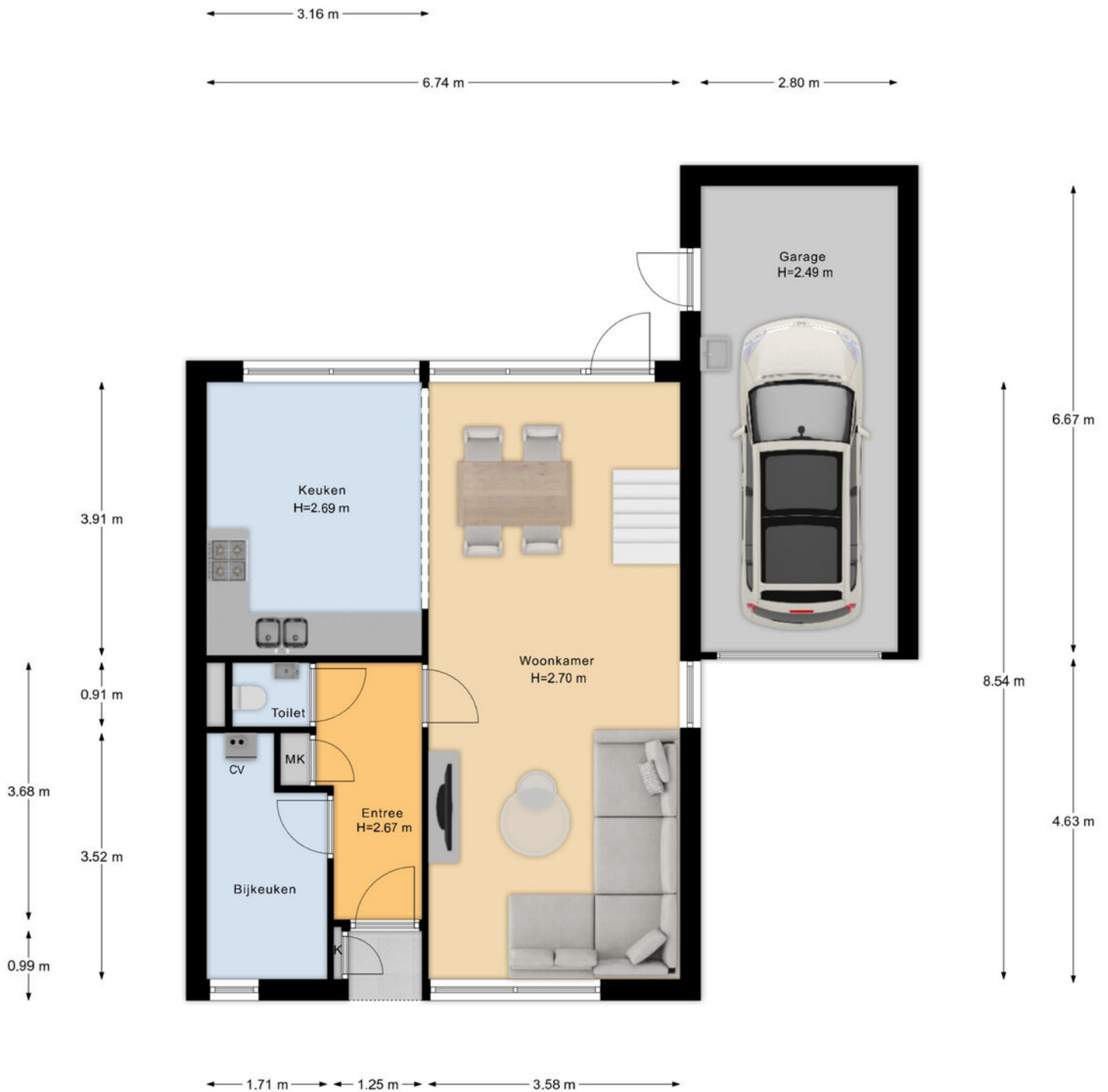




De woning dient te worden gerenoveerd en gemoderniseerd, maar biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen woonwensen in te richten. De verkoop geschiedt op basis van het 'as is, where is'-principe, wat betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich ten tijde van de koop bevindt.



PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND



PLATTEGROND

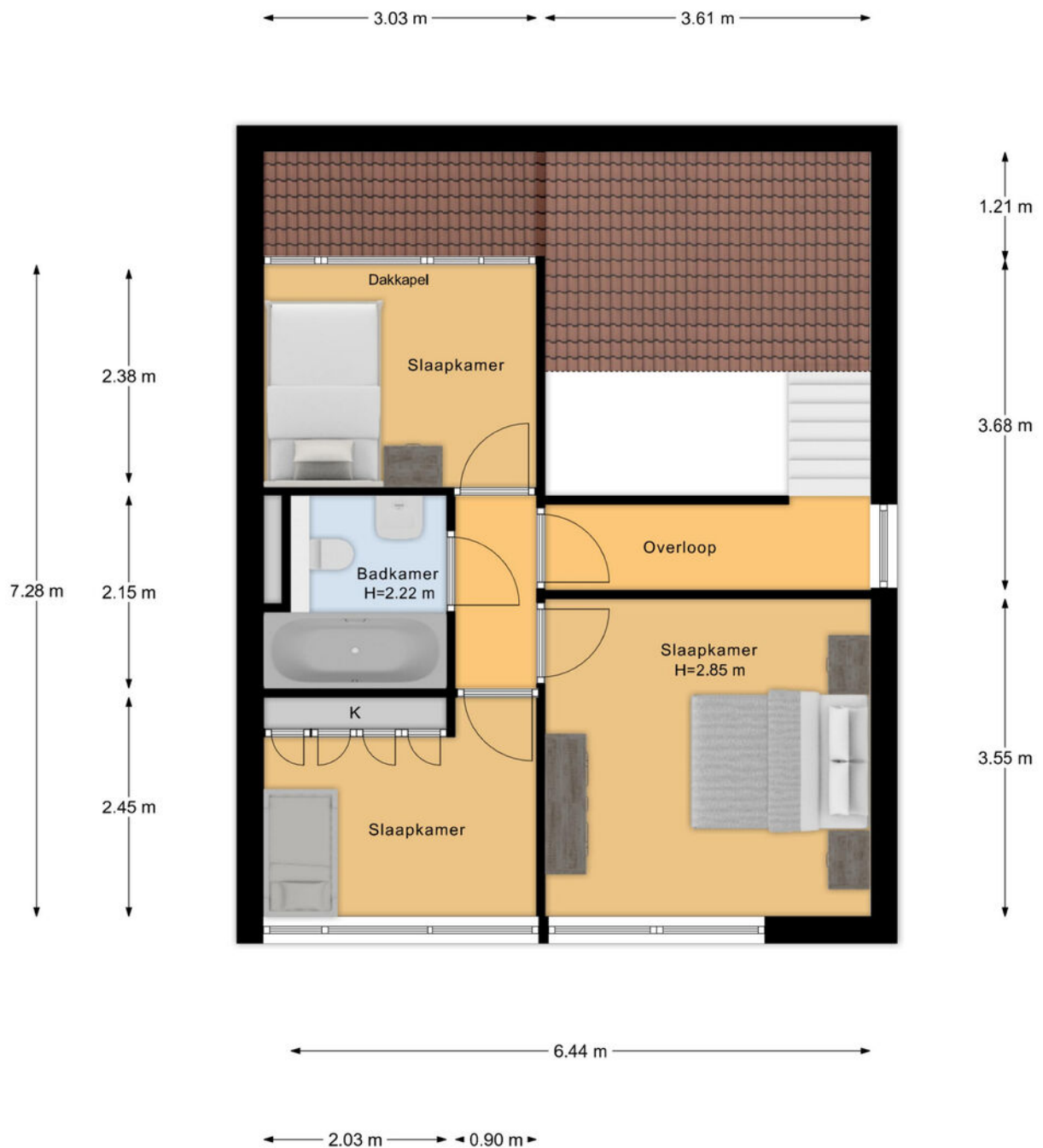


Perceel Overzicht

PLATTEGROND

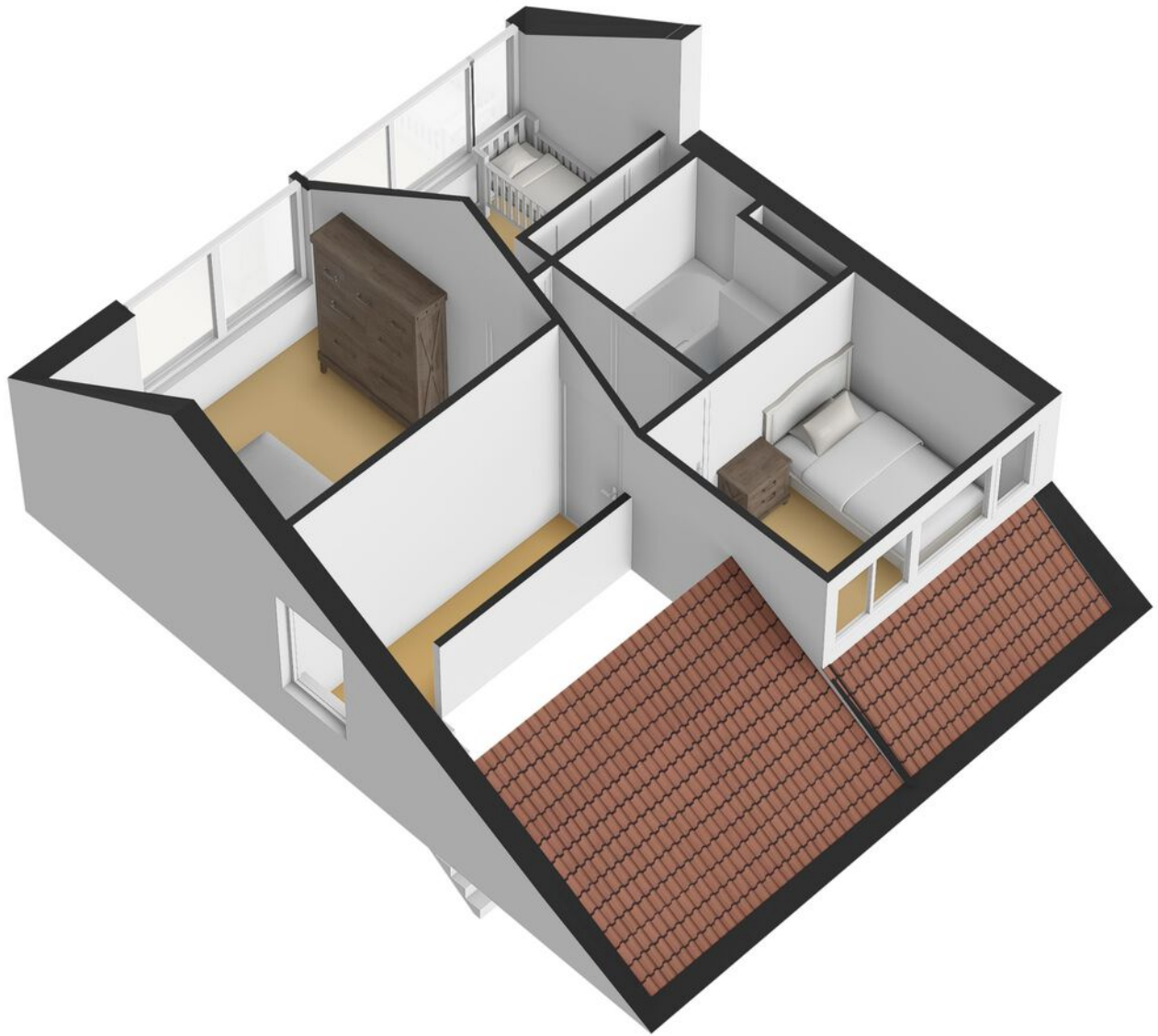


PLATTEGROND



1e Verdieping

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Pasbree 65



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Winterswijk
—	Hulnummer	Sectie	M
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	302
—	Voorloepige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



MEETRAPPOR

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	57.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	76.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	18.8	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	39.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	39.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	97	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	454	M ³

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 29-06-2026

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
819200773

Datum registratie
26-06-2026

Geldig tot
25-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

238,23 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



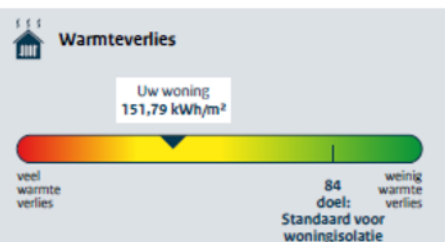
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-100 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 51,76

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Pasbree 65
7103BW Winterswijk

Bouwjaar
1978

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
98 m²



Energieadviseur
A.M. Eerdman

OVER WINTERSWIJK



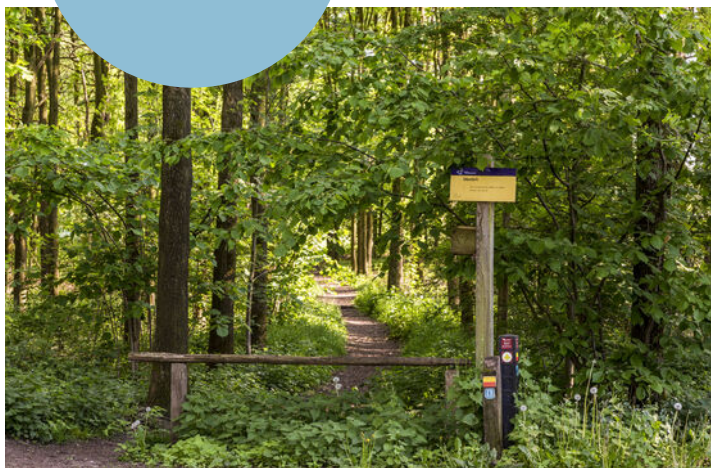
Dorpsgevoel

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

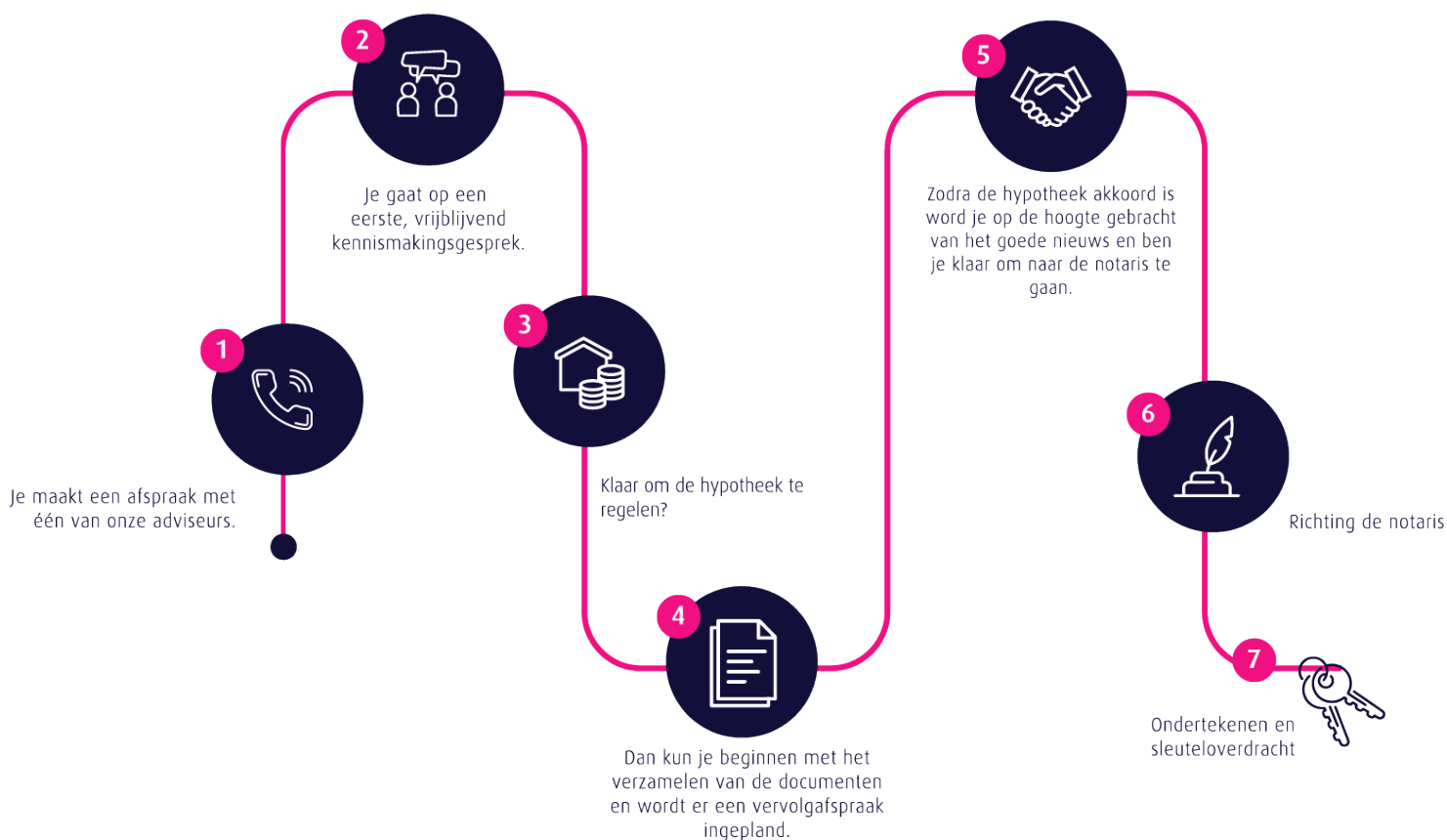
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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

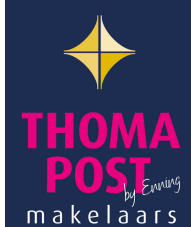
 hypotheken@thomapost.nl

*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