

ONTDEK

A.S. TALMASTRAAT 8 in **WINTERSWIJK**



Degelijk gebouwde woning
op een uitstekende locatie!

Woning met een perceel
van 590 m²

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.



Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Tom Schreurs

Directeur-Partner / Register Makelaar / Register Taxateur / NVM-

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

tomschreurs@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05** Specificaties
- 06** Locatie
- 07** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 16** Buiten
- 20** Plattegronden
- 28** Kadastrale kaart
- 29** Meetrapport
- 30** Energielabel
- 31** Lijst van zaken
- 34** Wonen in Winterswijk



Specificaties

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

189 m²

BOUWJAAR

1978

PERCEELOPPERVLAKE

590 m²

INHOUD

760 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Vrijstaande woning

WOONLAGEN

2

KAMERS

6 kamers waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL

D

ISOLATIE

Grotendeels dubbelglas

VERWARMING

CV-ketel

WARM WATER

via CV-ketel

GARAGE

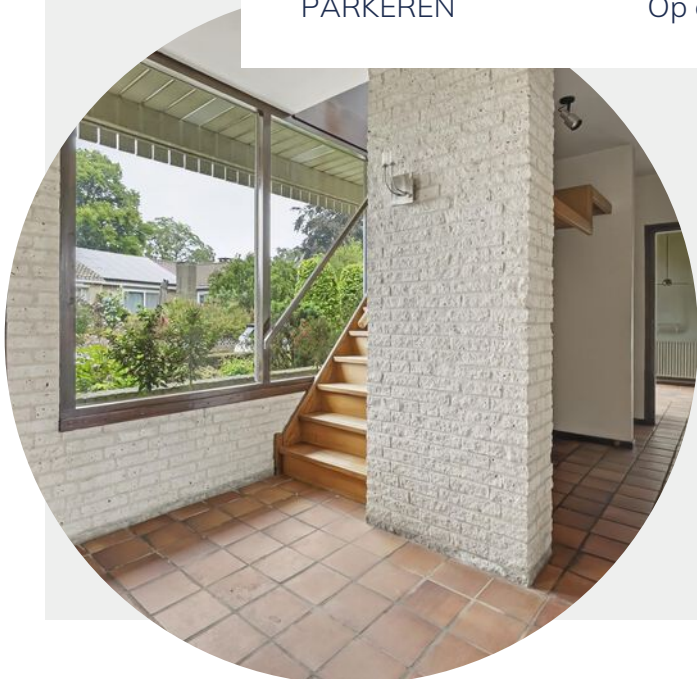
Grote ruime kamer kan ook gebruikt worden als garage/berging

PARKEREN

Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Het woonoppervlak van 189 m² is inclusief de geïsoleerde kamer op de begane grond



Locatie

De A.S. Talmastraat is een prettige woonstraat op korte afstand van het centrum van Winterswijk. Dagelijkse boodschappen, winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen zijn daardoor eenvoudig per fiets of zelfs te voet bereikbaar. Tegelijkertijd woon je hier vrijstaand, op een ruim perceel met veel buitenruimte rondom de woning. Een fijne combinatie van ruimte en een centrale ligging.



Kijk eens op de begane grond

Via de eigen oprit en de ruime carport bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in een royale hal met garderoberuimte, trapopgang naar de verdieping, trapkast en toegang tot het toilet.



De woonkamer is prettig van formaat en biedt voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Dankzij de ramen en deuren richting de tuin is er een fijne verbinding met buiten. Vanuit het eetgedeelte loop je zo de tuin in. Aan de voorzijde bevindt zich de separate keuken. Ook hier is voldoende ruimte aanwezig om, wanneer je gaat moderniseren, een eigentijdse keuken geheel naar eigen smaak te realiseren.



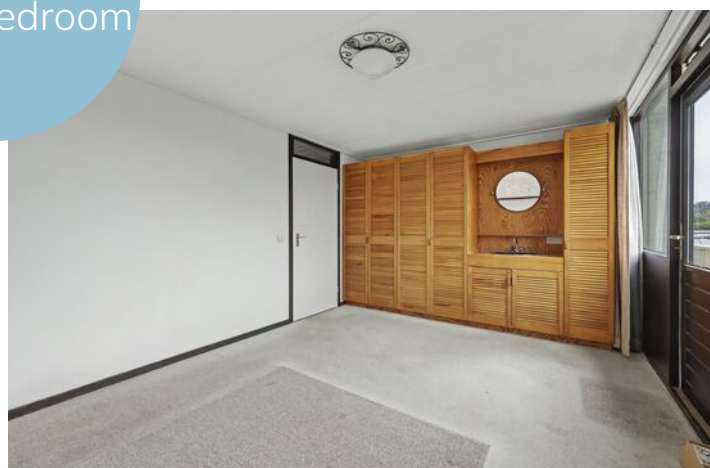
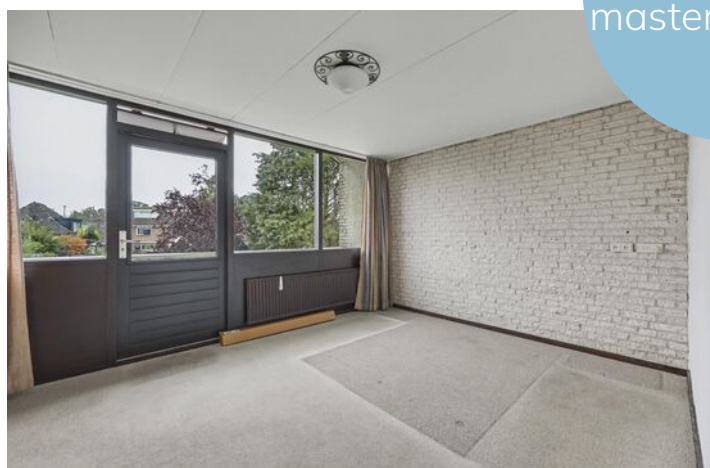
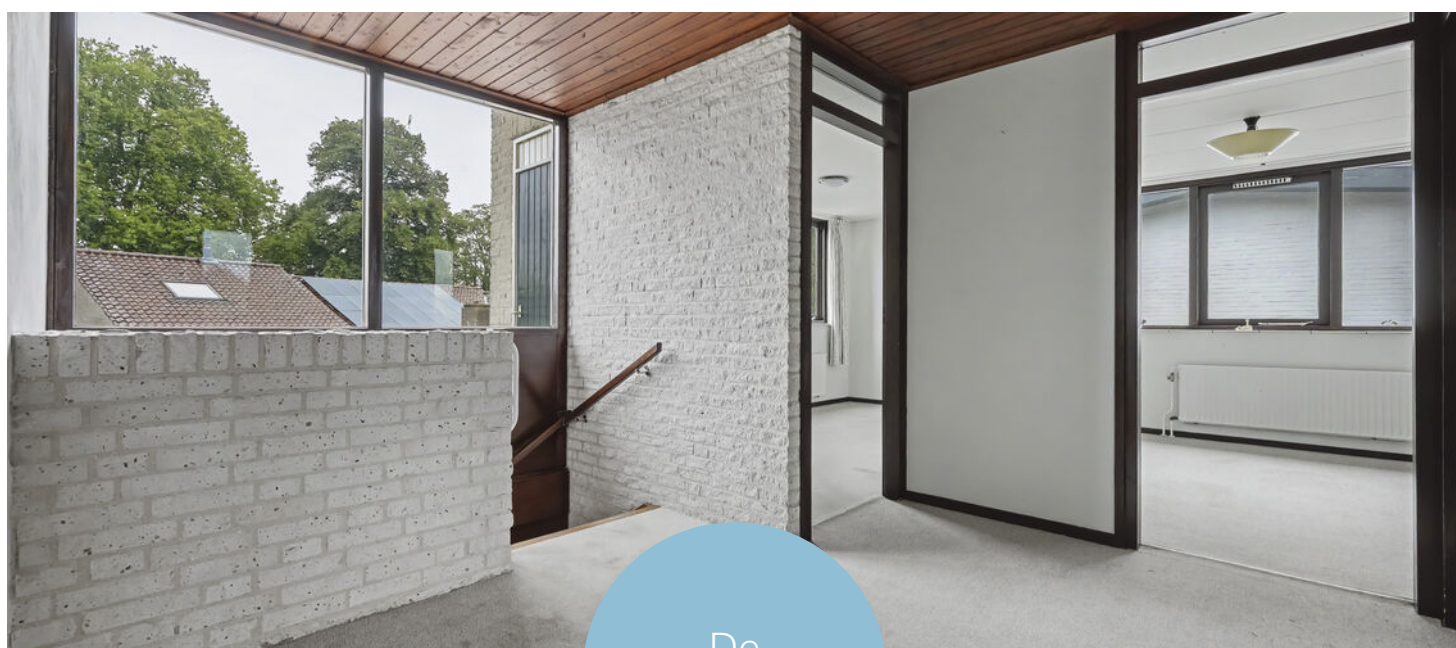




Aansluitend aan de woning bevindt zich een royale extra kamer met een grote schuifdeur die volledig geopend kan worden en toegang biedt tot de tuin en oprit. Deze veelzijdige ruimte is bijvoorbeeld geschikt als garage, hobbyruimte of werkplek aan huis en biedt dankzij de ruime opzet eventueel ook mogelijkheden voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De ruime oprit en carport zorgen bovendien voor volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

1e verdieping

Ook boven valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. Vanaf de ruime overloop zijn maar liefst vier goed bemeten slaapkamers bereikbaar. Ideaal voor een gezin, maar ook wanneer je graag een aparte werk-, hobby- of logeerkamer wilt.



Meerdere slaapkamers hebben toegang tot een balkon, wat de verdieping nog eens extra mogelijkheden geeft.





Derde kamer
met balkon



De badkamer is voorzien van onder meer een ligbad, toilet, douche en wastafel. De afwerking is gedateerd maar de ruimte biedt daarmee een mooie gelegenheid om hier een moderne badkamer naar eigen wens van te maken.





Daarnaast is er op deze verdieping nog praktische bergruimte aanwezig en bevindt zich de cv-opstelling.

Via een losse trap bereik je de bovengelegen zolder.

Buiten

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel het perceel. Met een oppervlakte van circa 590 m² beschik je rondom de woning over bijzonder veel buitenruimte. De tuin is royaal van opzet en biedt alle gelegenheid om verschillende terrassen, speelruimte en groen te combineren.

Ondanks zijn centrumligging ervaar je in de tuin privacy en ruimte, ideaal!







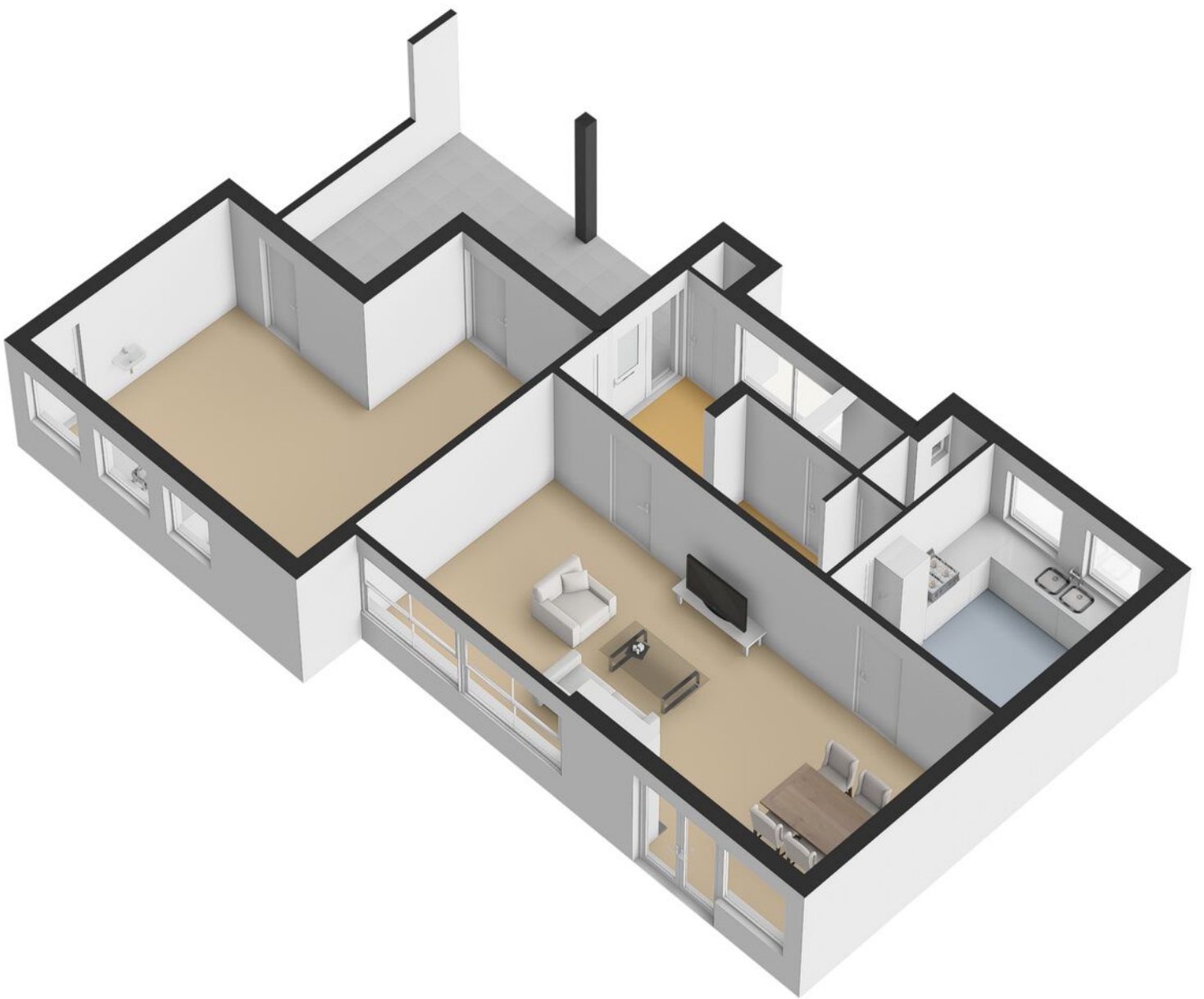


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond

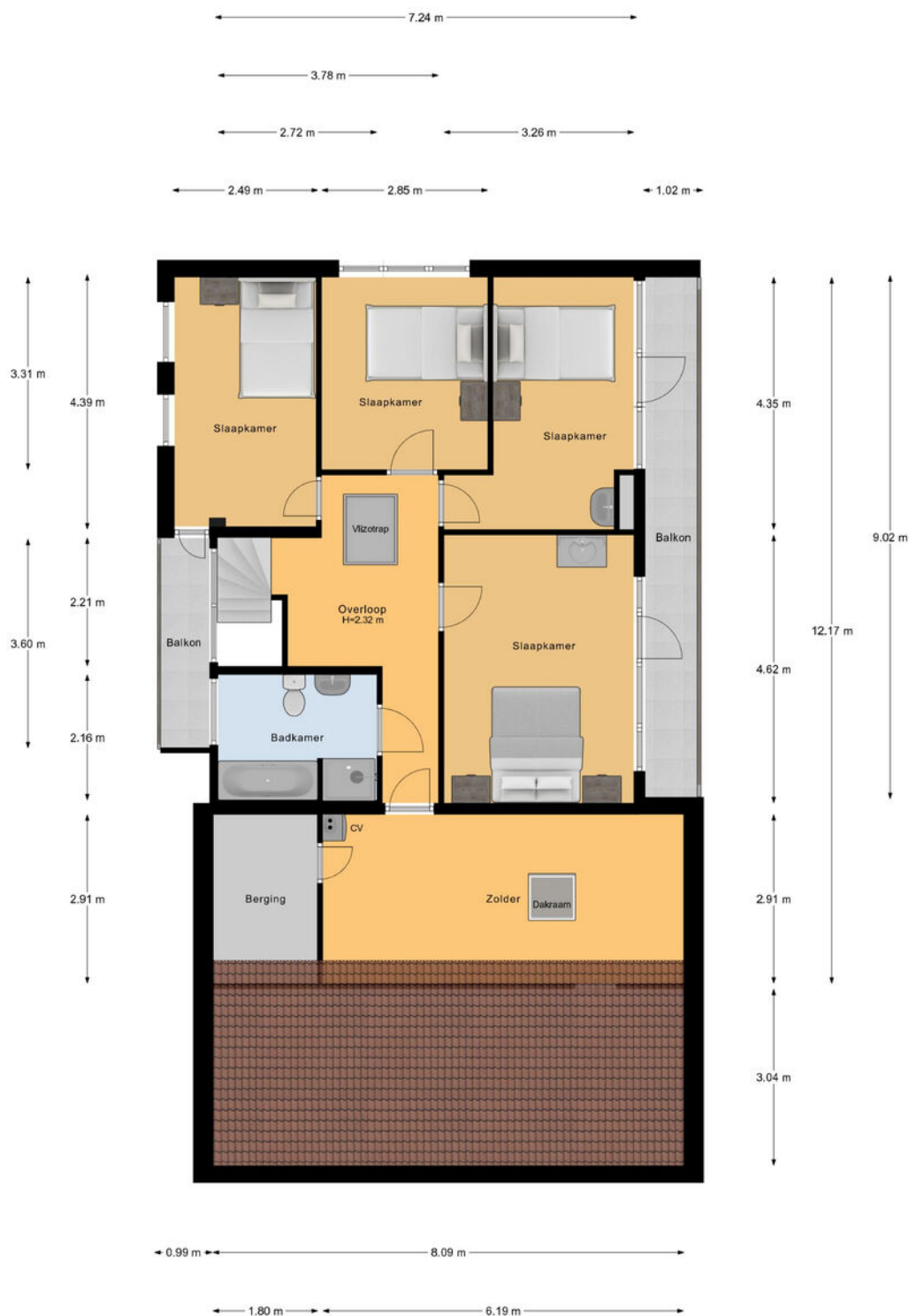


Begane Grond Tuin

Plattegrond

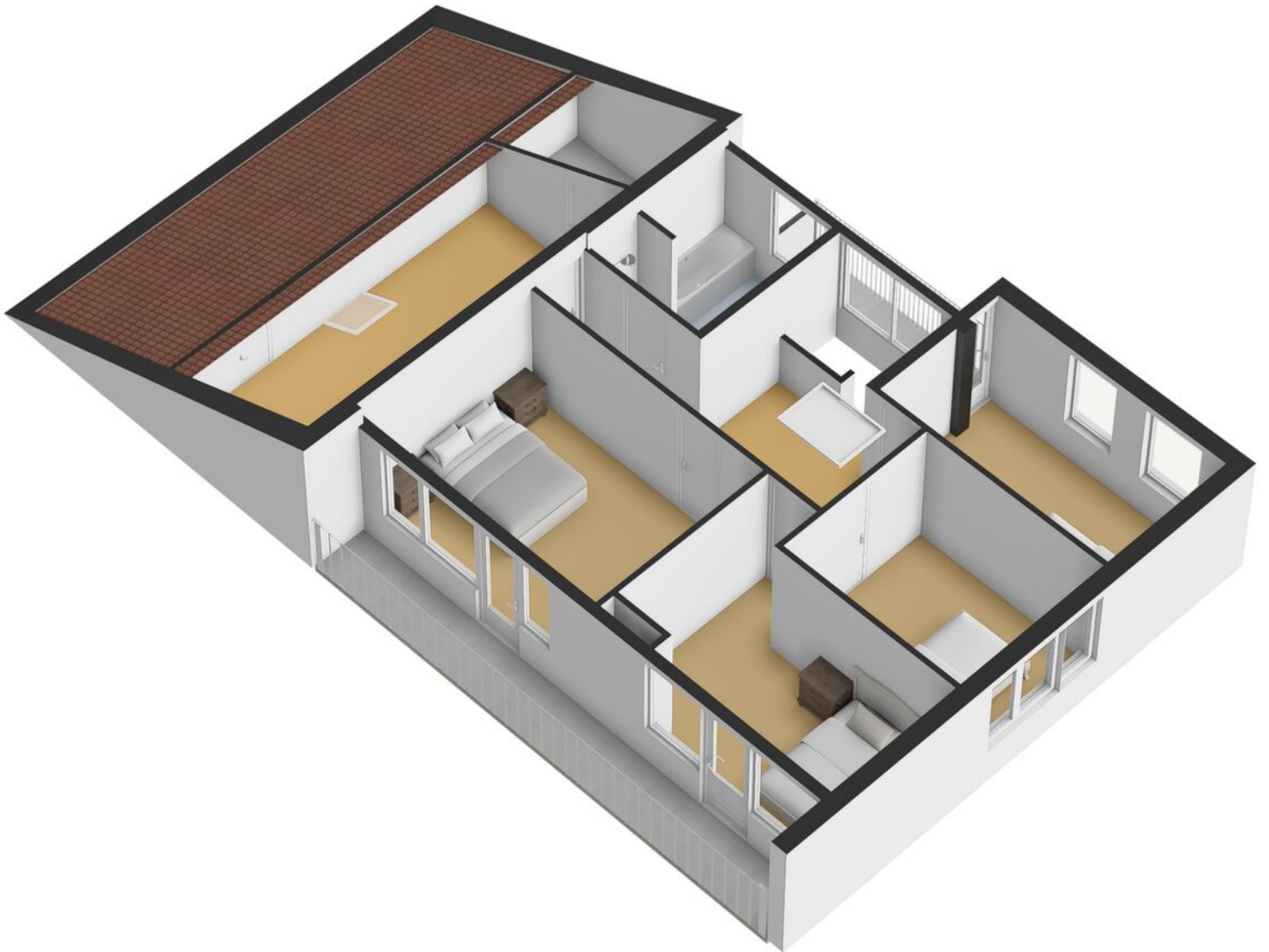


Plattegrond

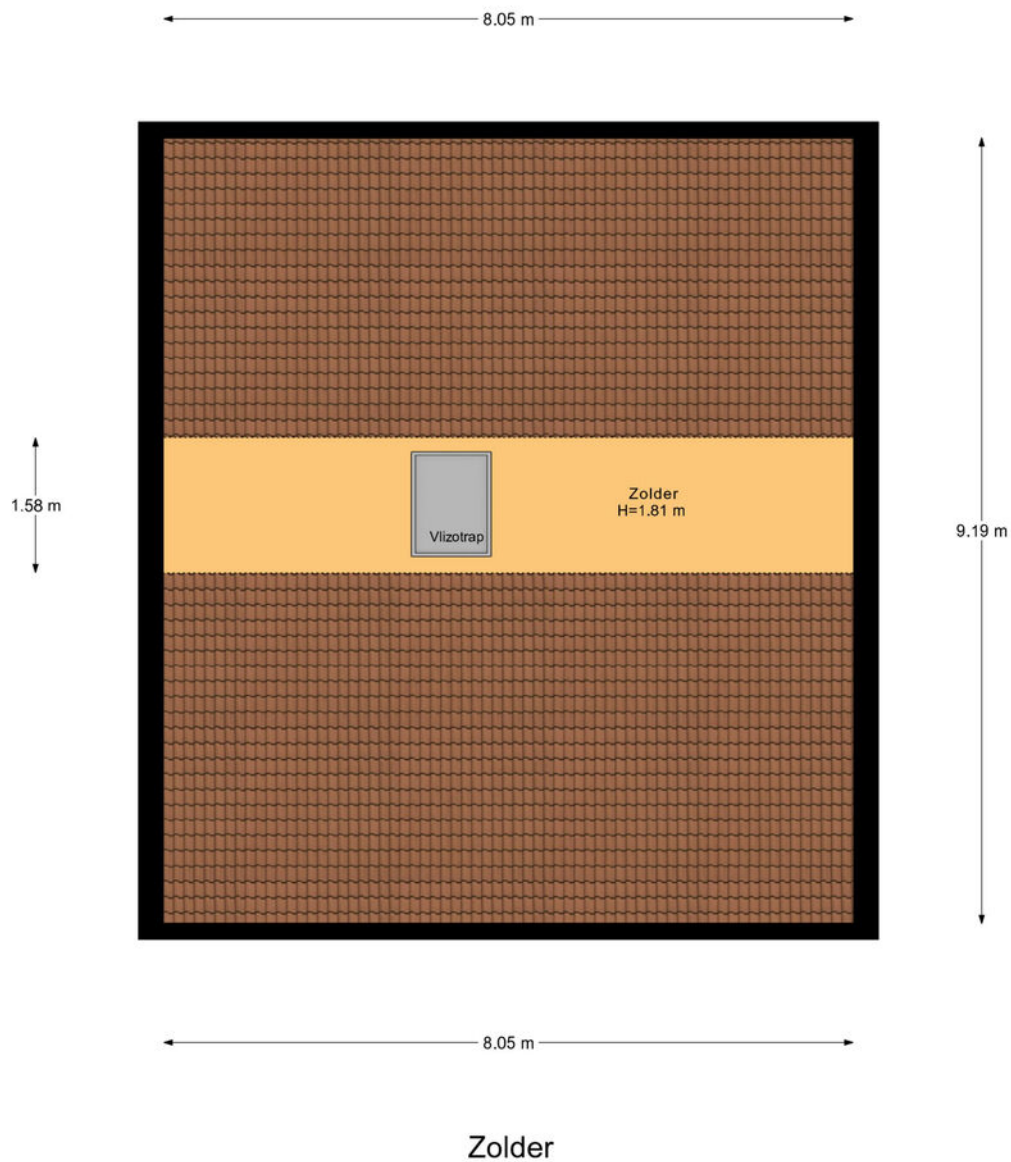


1e Verdieping

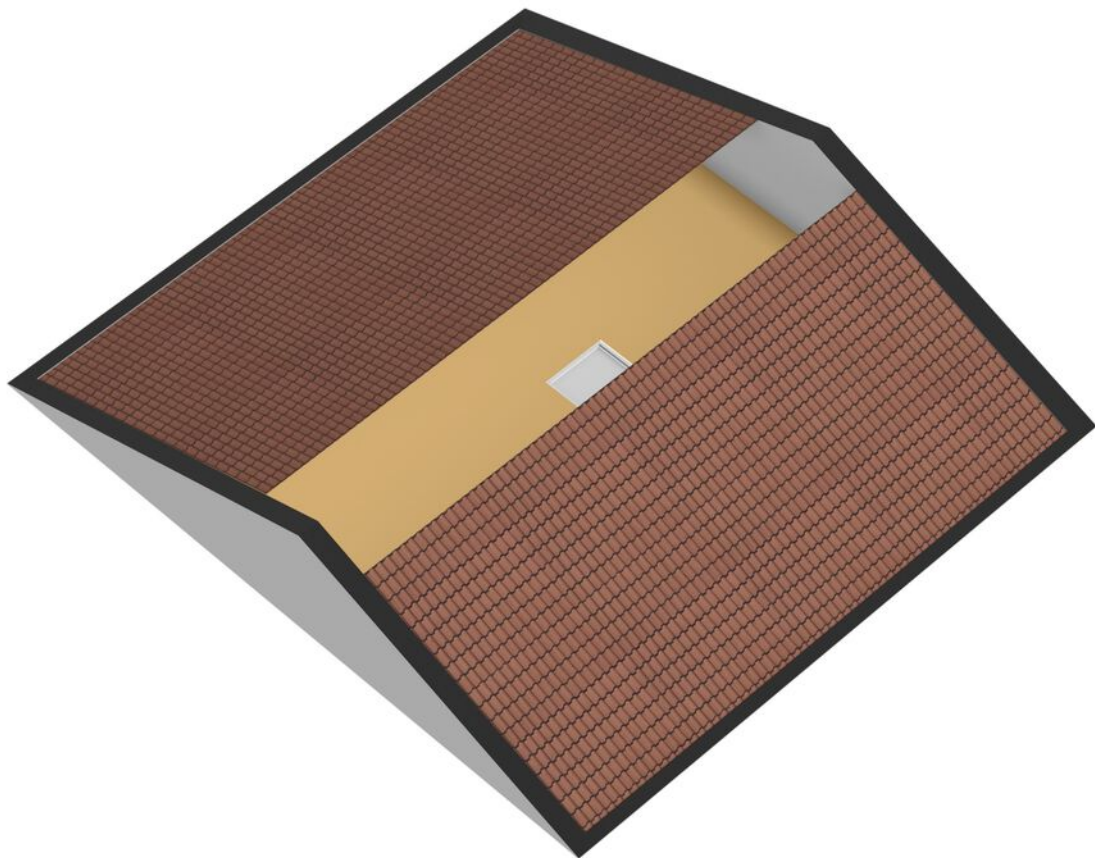
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.S. Talmastraat 8



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Winterswijk
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	I
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	13111
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 databankrecht.	



Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	99.3	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	99.3	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22.8	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	89.6	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	89.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11.7	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	12.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	12.8	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	189	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	13	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	34	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	760	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 24-08-2026



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
258473319

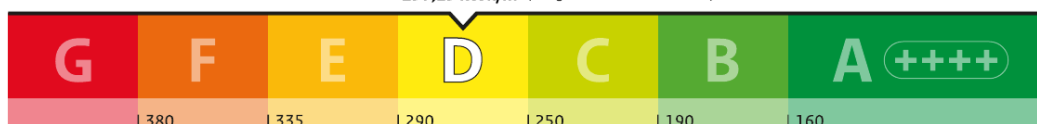
Datum registratie
20-08-2026

Geldig tot
20-08-2036

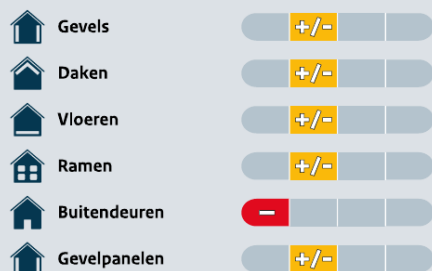
Deze woning
heeft energielabel

D

257,23 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



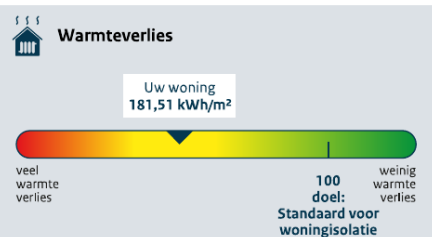
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 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.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	55,53
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
A.S. Talmastraat 8
7101JC Winterswijk

Bouwjaar
1978

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
190 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- lamellen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koelkast	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
- geiser	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		☒	
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			

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!



Benieuwd of deze woning bij jouw financiële mogelijkheden past?

Daar praten wij graag met je over verder



Elisabeth, Fabian, Stefan en Marvin nemen de tijd om jou echt te leren kennen. Samen gaan we op zoek naar de beste financiering voor jouw droomwoning; eentje die past bij wie je nu bent én bij de toekomst die je voor ogen hebt. Wij adviseren onafhankelijk en kunnen daardoor putten uit een brede keuze aan hypotheekverstrekkers. Daarbij kijken we verder dan alleen de rente: ook voorwaarden, flexibiliteit, duurzaamheid en zekerheid spelen een belangrijke rol.

Een hypotheek gaat voor ons niet alleen over cijfers, maar vooral over jouw leven en woonwensen.

Ons stappenplan

1

We zien je graag tijdens een kennismaking! Na dit gesprek weet jij welke financiële mogelijkheden je hebt voor het vinden van een droomwoning.

2

Droomwoning gevonden en gekocht onder voorbehoud? Dan zien we je graag terug en gaan we samen de hypotheek regelen.

3

Zodra we samen alle stappen hebben doorlopen, brengen wij jou goed nieuws; de hypotheek is akkoord. Op weg naar de notaris!

4

Bij de notaris onderteken je de hypotheekakte (en koopakte) en vindt de sleuteloverdracht plaats. Die droomwoning is nu écht van jou.



Bieden met zekerheid

Wil je sterker staan in de huidige woningmarkt? Met het Bieden met Zekerheid-certificaat van Thoma Post Hypotheken kun je bieden zonder voorbehoud van financiering, en zónder het financiële risico dat daar normaal bij hoort. Wordt jouw bod geaccepteerd en krijg je de financiering toch niet rond? Dan betaalt de verzekeraar de boete of waarborgsom, zodat jij geen 10% van de koopsom hoeft te betalen. Het certificaat toont jouw maximaal gegarandeerde biedingsbedrag op basis van een financiële toetsing en zorgt ervoor dat verkopers zien dat jouw bod betrouwbaar en aantrekkelijk is. Je betaalt bovendien alleen wanneer je bod wordt geaccepteerd; wordt het bod afgewezen, dan kost het certificaat je niets.

VOORDELEN OP EEN RIJ:

- Grotere kans dat jouw bod wordt geaccepteerd.
- Duidelijkheid voor jou én de verkoper.
- Geen financieel risico als de financiering niet lukt.
- Sterkere positie met bieden zonder financieringsvoorbehoud.

GARANTIESTELLING

Tot € 40.000,-

Tot € 50.000,-

Tot € 60.000,-

Vanaf € 60.000,-

KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?

€ 895,-

€ 995,-

€ 1195,-

€ 1295,-

En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.