

ONTDEK

LIJSTERSTRAAT 10 in WINTERSWIJK



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
- 10 Eerste verdieping
- 13 Tweede verdieping
- 14 Buitenruimte
- 19 Plattegrond
- 29 Kadastrale kaart
- 32 Lijst van zaken
- 35 Wonen in Winterswijk
- 37 Financiële mogelijkheden



Specificaties

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

120 m²

BOUWJAAR

1985

PERCEELOPPERVLAKE

322 m²

INHOUD

480 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Hoekwoning

WOONLAGEN

3

KAMERS

5 waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VERWARMING

C.v.-ketel

WARM WATER

C.v.-ketel

PARKEREN

Carport met parkeergelegenheid

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Privacy-biedende achtertuin met berging en overdekt terras
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken



Locatie

Aan de rand van Winterswijk staat deze aantrekkelijke twee-onder-één-kap woning met onder andere een grote carport, tuinhuis en terrasoverkapping. Het huis is gelegen dichtbij vele voorzieningen zoals scholen, supermarkten en het treinstation. De voordelen van het centrum zijn dus heel dichtbij, terwijl het mooie buitengebied op slechts een steenworp afstand is.



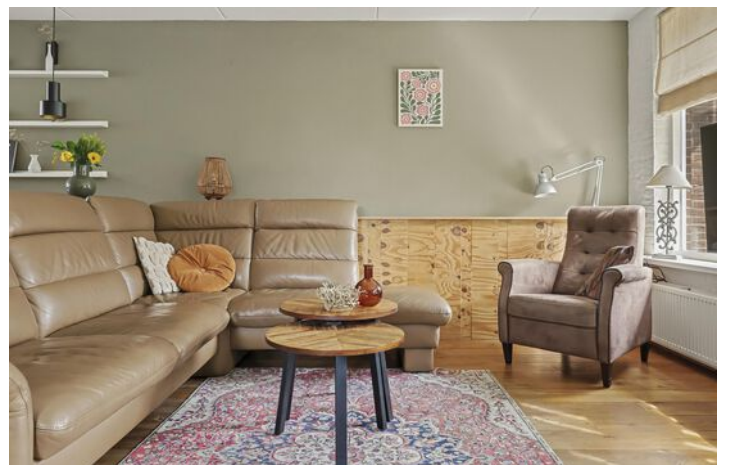
Kijk eens rond op de begane grond

Je betreedt de woning door de hal met de trapopgang en de toiletruimte met een fonteintje en een hangend toilet.

Aansluitend aan de hal is een praktische bijkeuken in combinatie met een aparte wasruimte. Ook is hier ruim voldoende plek voor een extra koelkast en vriezer.



De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft aan de voorzijde een aparte ruimte die heel geschikt is als tv-/speelhoek voor kinderen of als werkplek.





De keuken is aansluitend aan de woonkamer en heeft genoeg ruimte om ook de eethoek te kunnen plaatsen.



1e verdieping

Aan de overloop grenzen drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer met een regendouche, een hangend toilet en een wastafelmeubel met twee wasbekkens.

De ouderslaapkamer is voorzien van een kastenwand en heeft de beschikking over een eigen balkon.







2e verdieping

Middels een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken met een praktische zolderkamer om je spullen op te bergen of te gebruiken als vierde slaapkamer. In de kast op zolder tref je de cv-ketel aan.



Buiten

De oprit met de brede carport bieden plaats aan je bolide. Aan de zijkant van het perceel is een poort die toegang geeft tot zij- en achtertuin. Onder carport is tevens de toegang tot de (fietsen)berging. In de achtertuin is een houten berging gerealiseerd in combinatie met een overdekt terras. Een heerlijke plek om lekker te chillen. Aansluitend aan het huis is nog een glazen overkapping waar je ook droog en uit de wind kunt zitten.







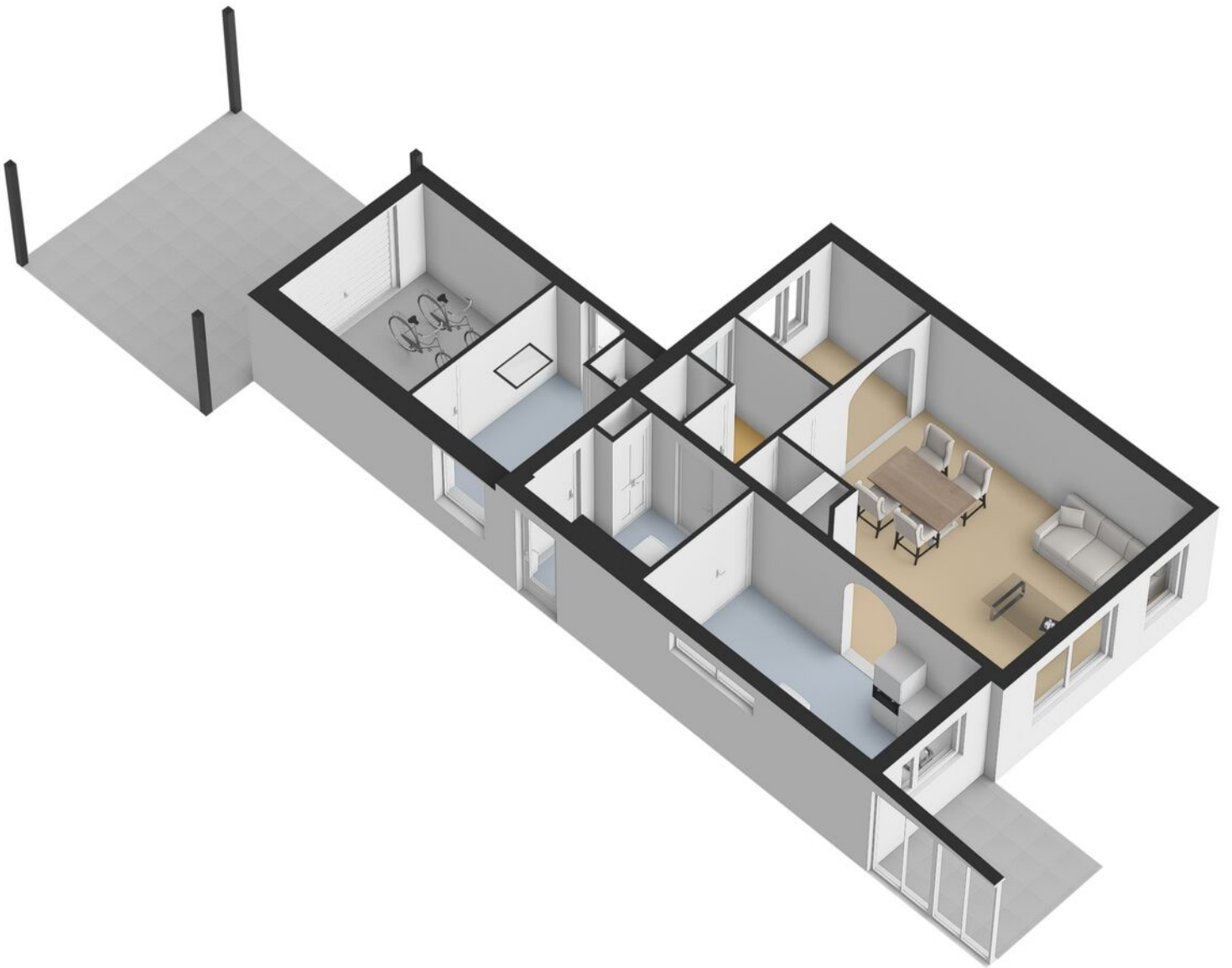




Plattegrond



Plattegrond

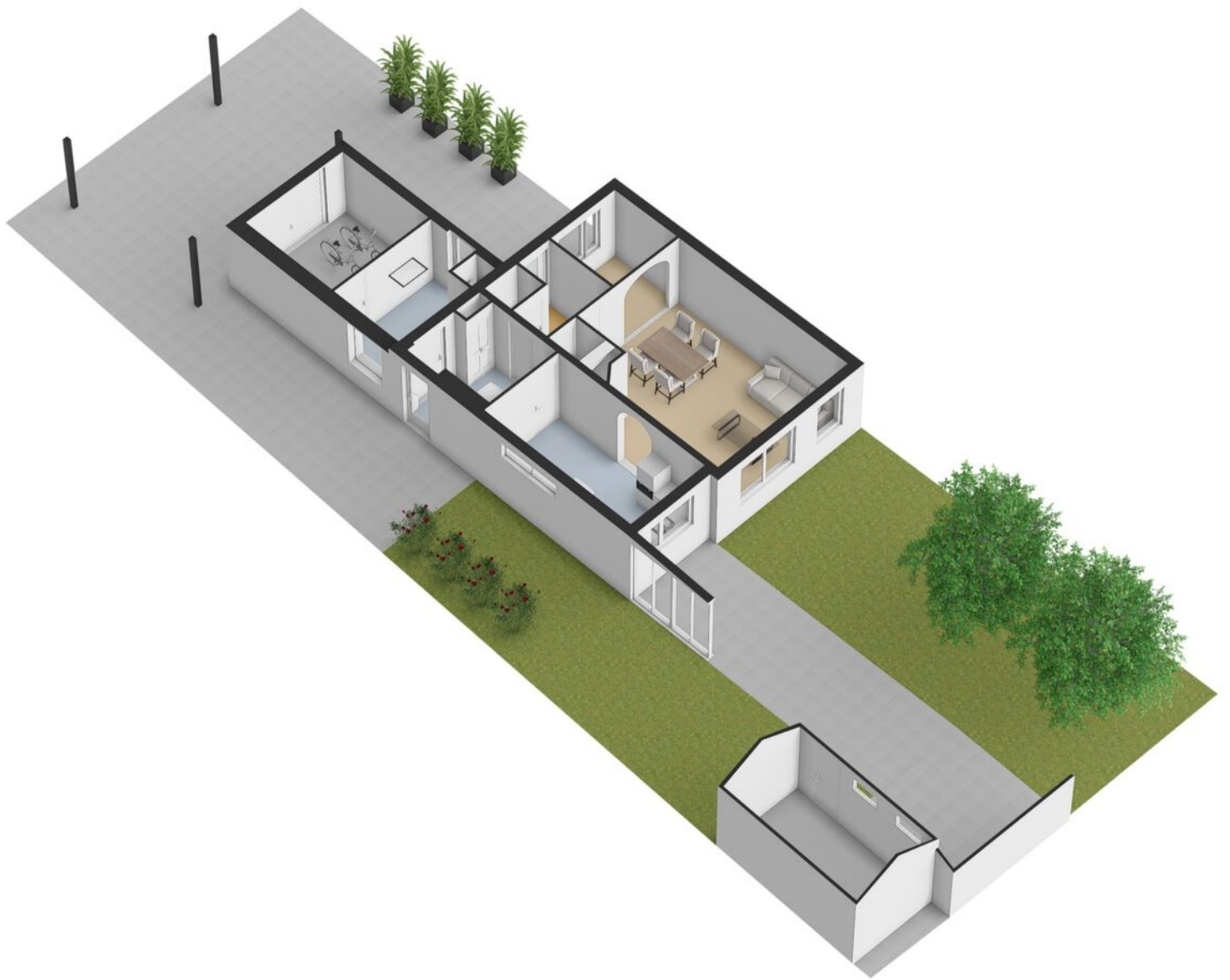


Plattegrond

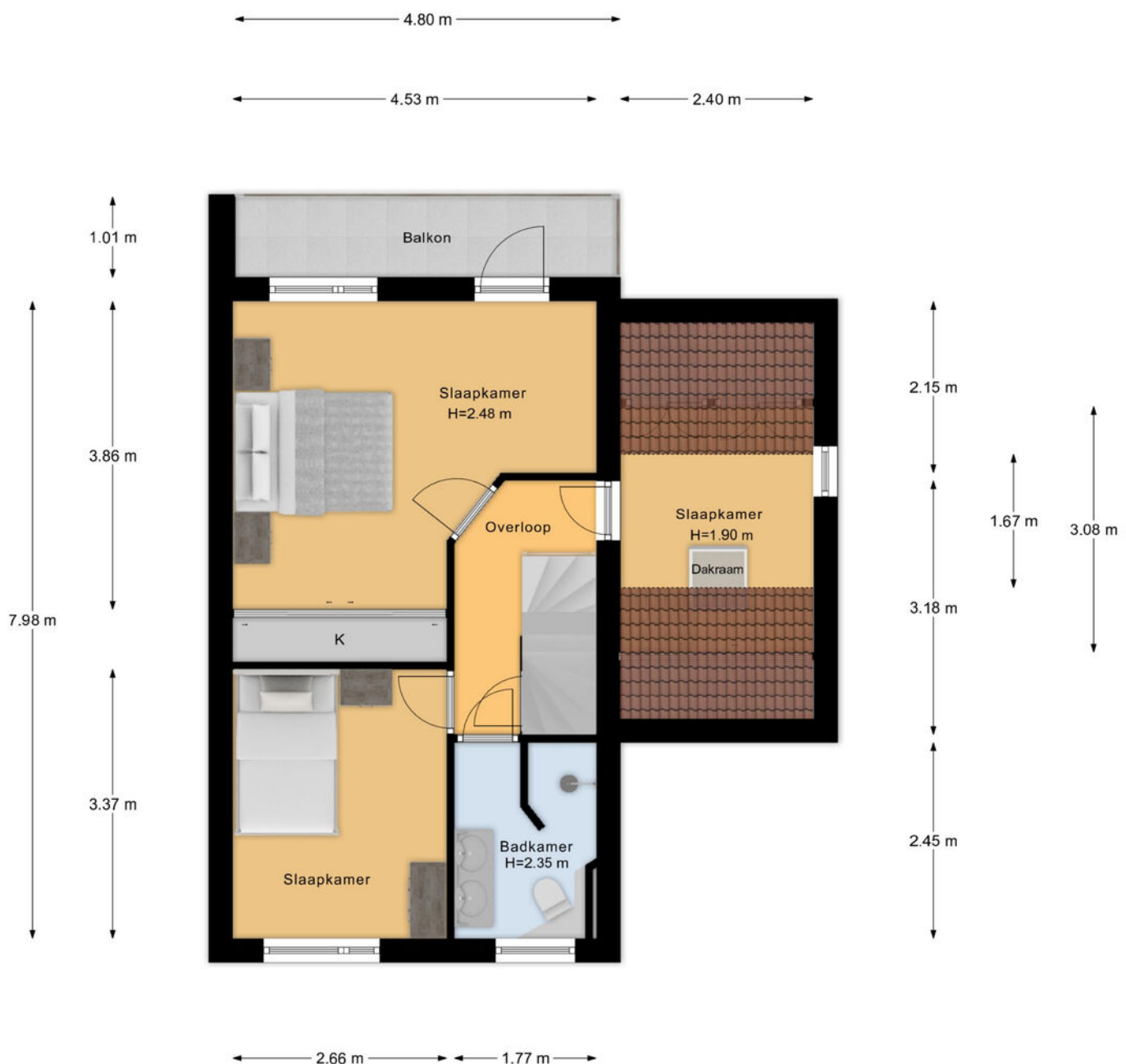


Perceel Overzicht

Plattegrond

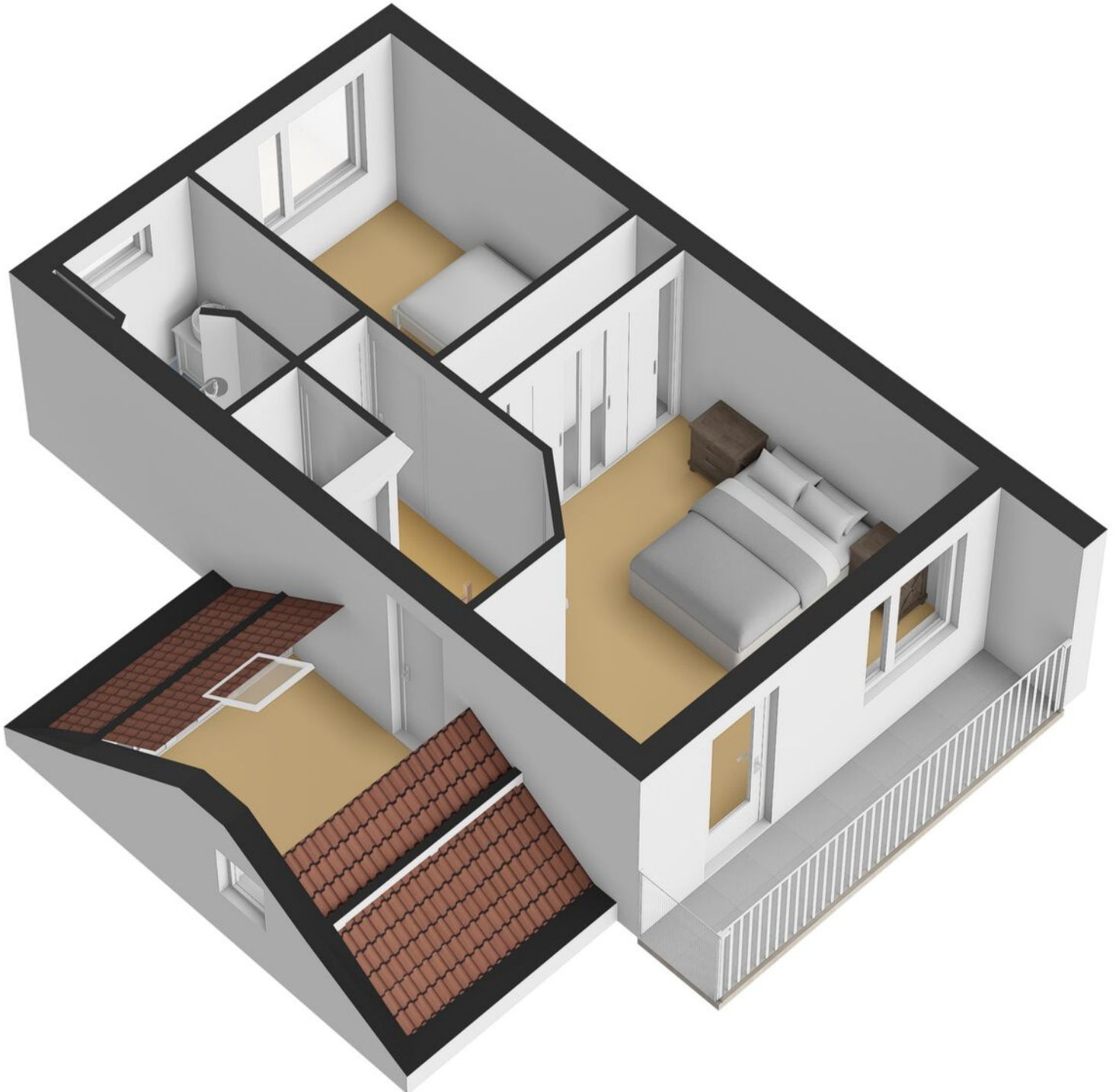


Plattegrond

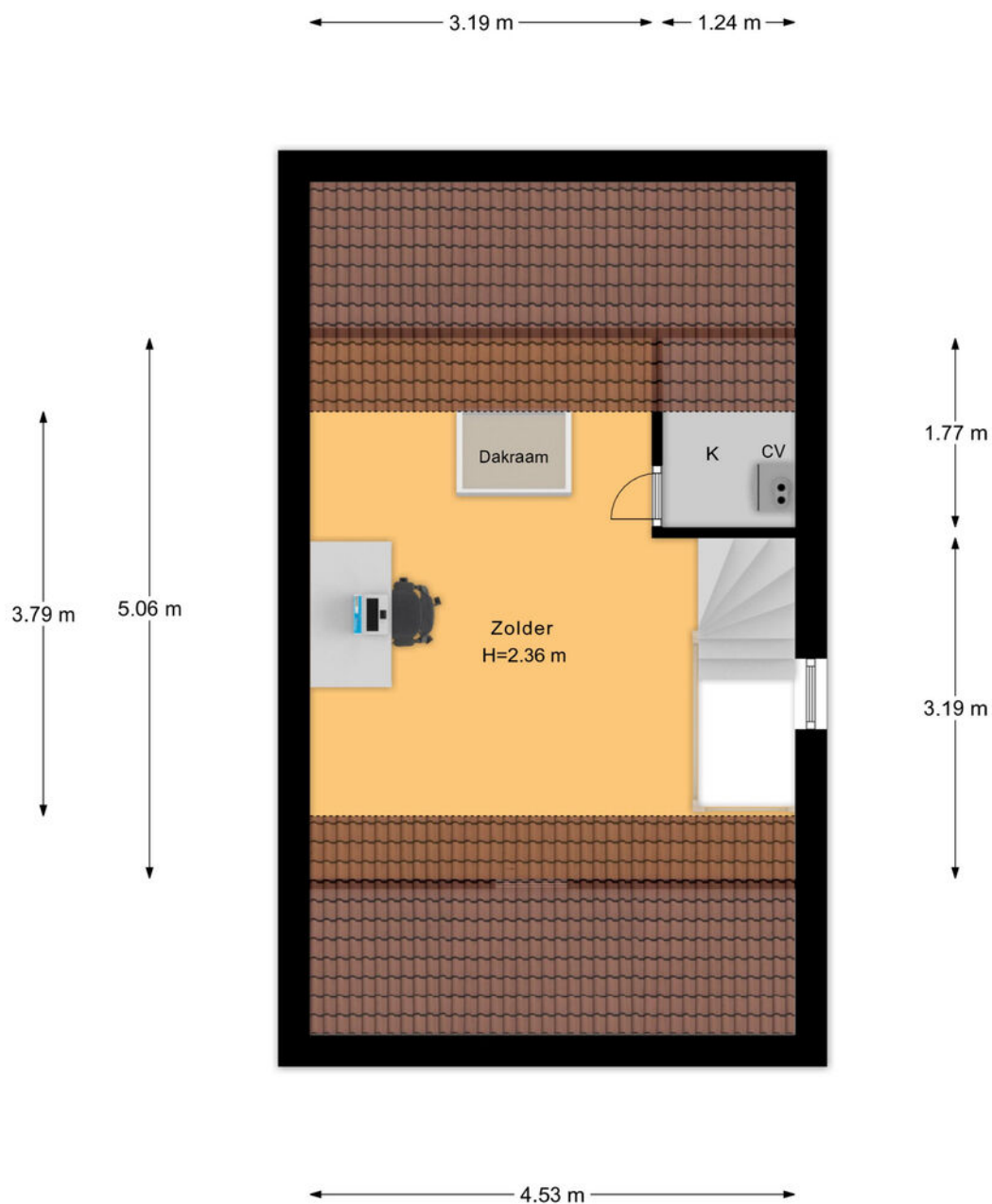


1e Verdieping

Plattegrond

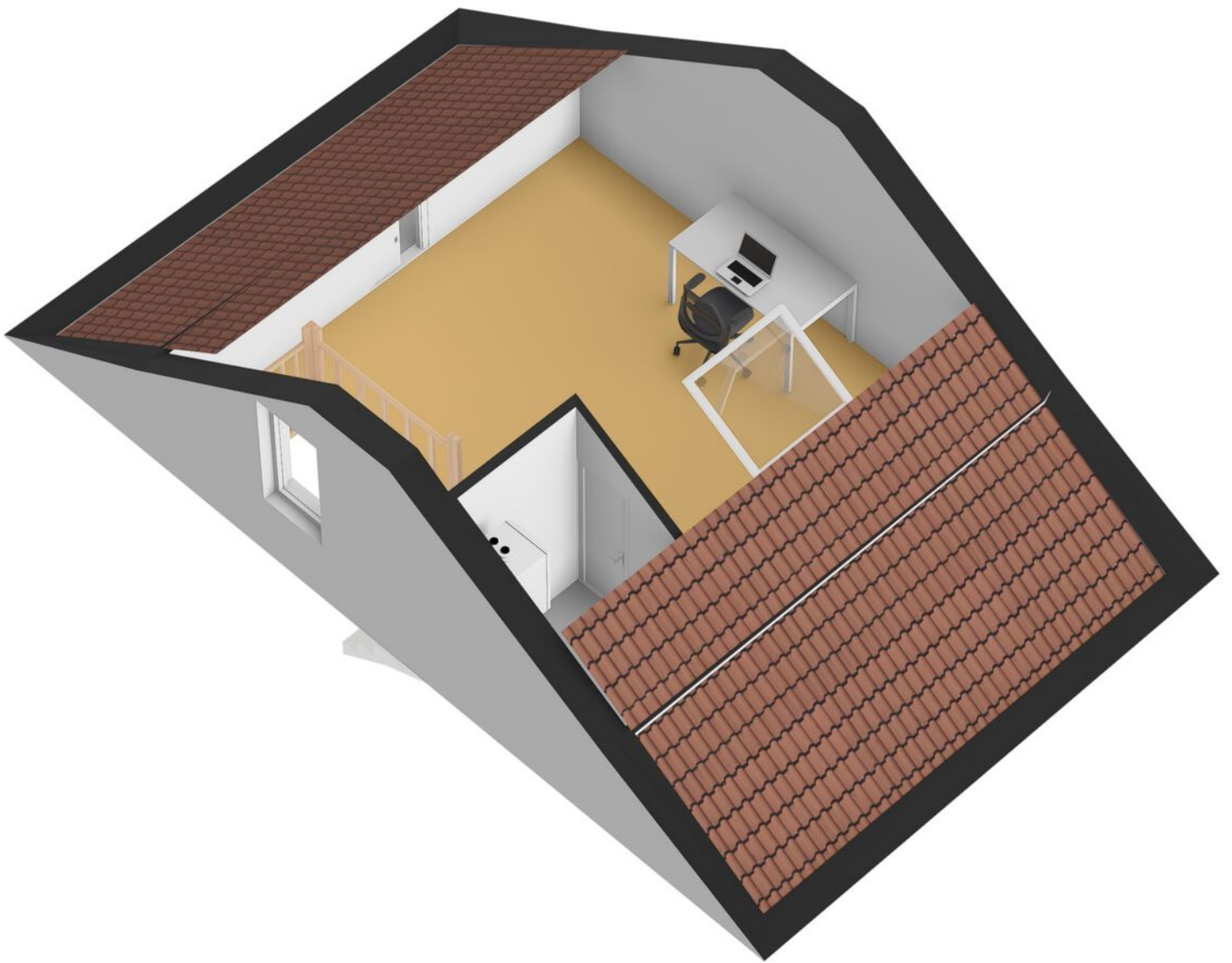


Plattegrond

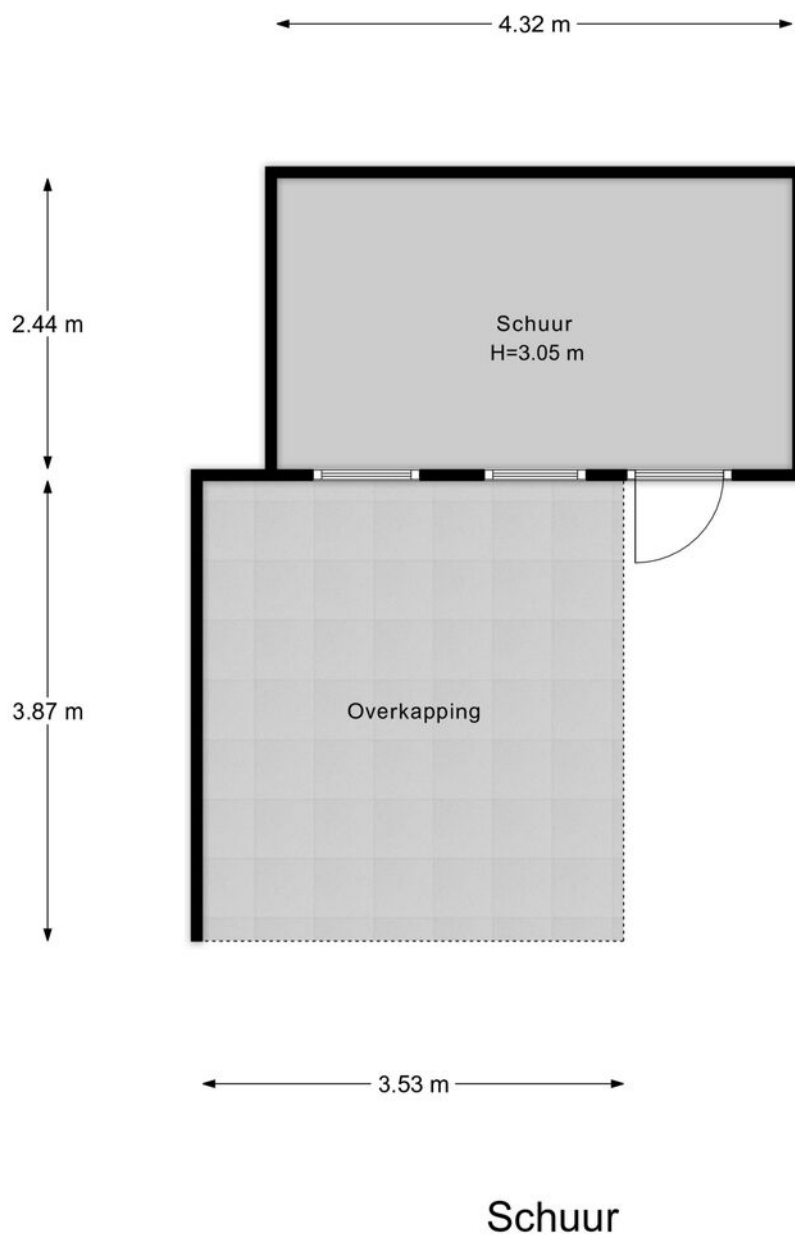


2e Verdieping

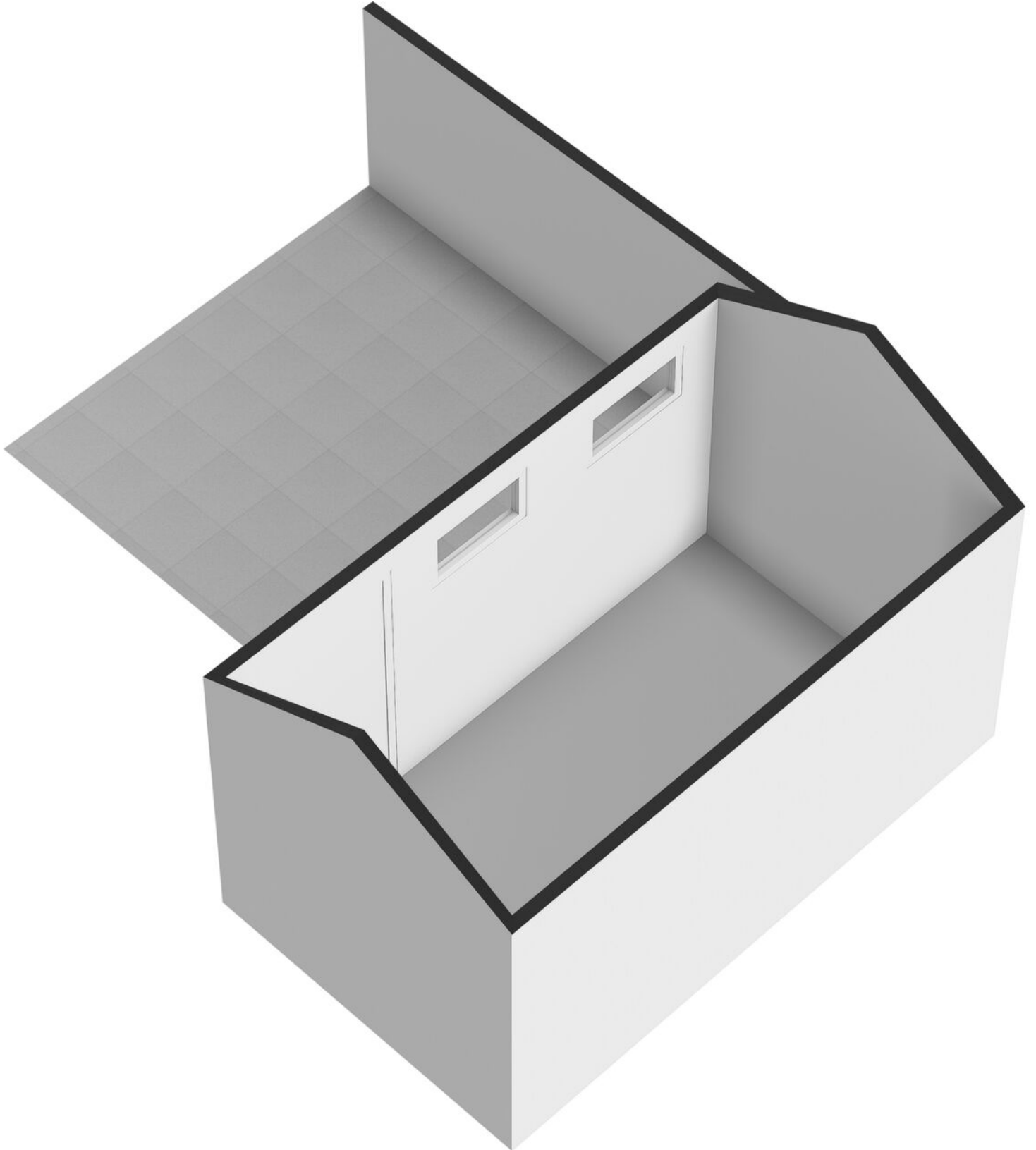
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	66.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	76.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	10.2	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	31.1	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	36.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	40.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	4.0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4.9	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	17.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	17.2	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	10.5	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	120	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	14	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	36	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	11	M ²
Bruto inhoud woning	480	M ³

Opmerking

BlinqLab Nederland B.V.
Ridderkerk, 26-08-2026



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
859997261

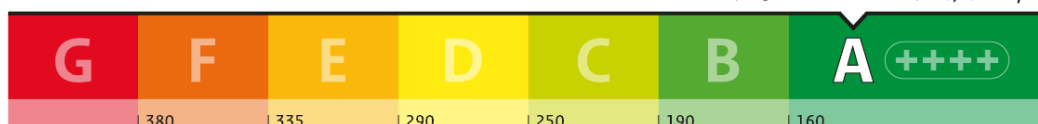
Datum registratie
07-08-2026

Geldig tot
05-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 126,36 kWh/m²



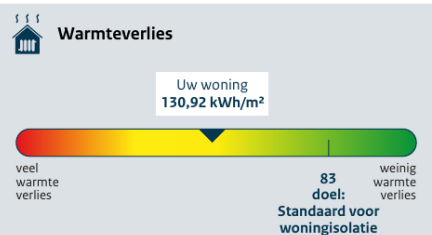
Isolatie van uw woning



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	6.403 Wp
	Batterijopslag	≥ 5 kWh

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	29,48
--	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	36,3
--	----------------------------------	------

	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
--	---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Lijsterstraat 10
7102HN Winterswijk

Bouwjaar
1985

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
111 m²



Energieadviseur
N Artine Kasiban

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●
- losse (hang)lampen			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Vouwgordijnen woonkamer			●
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- Ombouw tweepersoonsbed			●
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)		●	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		●	
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Keukenaccessoires, te weten			
- Bank en tafel keuken			●
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- Spiegel met ingebouwd licht	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen			●
Oplaadpunt elektrische auto			●
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Bank en tafel onder grote overkapping			●
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			●

Over Winterswijk



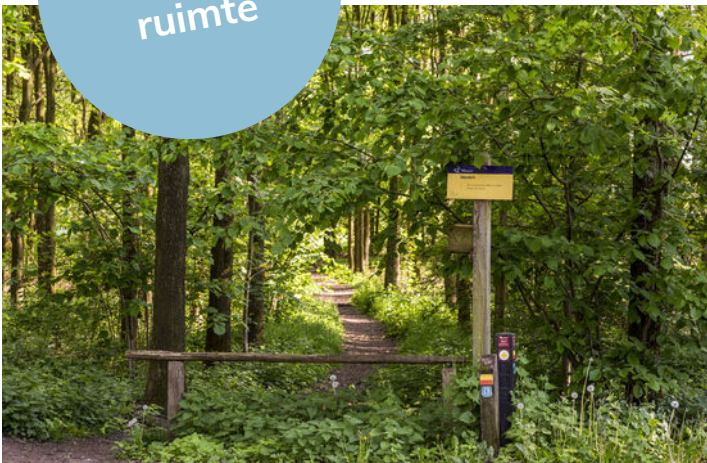
Dorpsgevoel

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 hoeft 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 waardebeoordeling. 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.

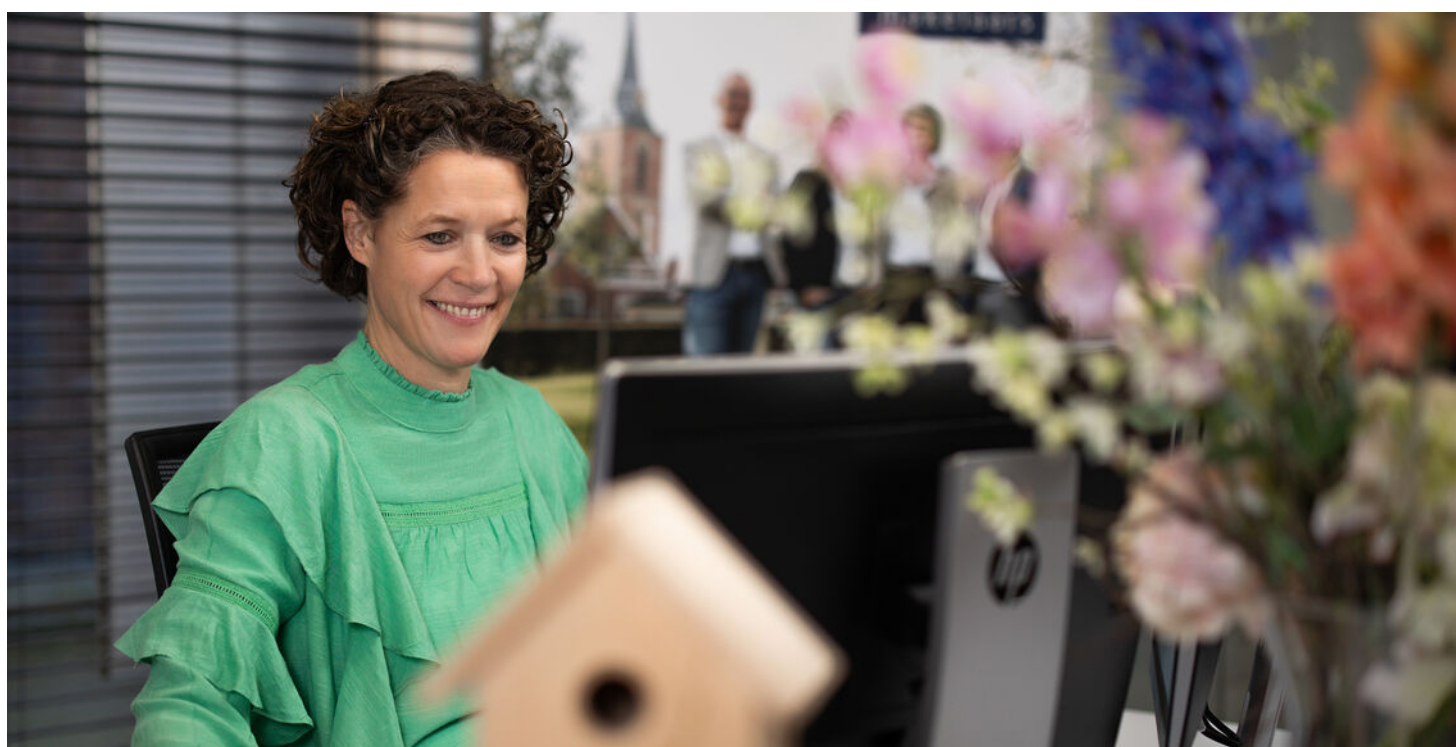
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.