

ONTDEK

WINTERSWIJKSEWEG 86 in **GROENLO**



Een woonboerderij op een
werkelijk unieke plek.

Vol karakter, ruimte en
modern comfort.

Vraagprijs
€ 1.150.000,- 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

Timon Klanderman

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 13 41 90 63

timonklanderman@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05 Specificaties
- 06 Locatie
- 09 Begane grond
- 18 Eerste verdieping
- 22 Buitenruimte
- 29 Plattegrond
- 43 Kadastrale kaart
- 44 Bestemmingsplan
- 45 Meetrapport
- 46 Energielabel
- 47 Over Groenlo



Specificaties

VRAAGPRIJS € 1.150.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

240 m²

BOUWJAAR

1930

PERCEELOPPERVLAKE

15915 m²

INHOUD

963 m³

SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

TYPE WONING

Vrijstaande woning

WOONLAGEN

2

KAMERS

6 kamers waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL

A+

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd en 30 zonnepanelen

VERWARMING

Warmtepomp en WTW-installatie

WARM WATER

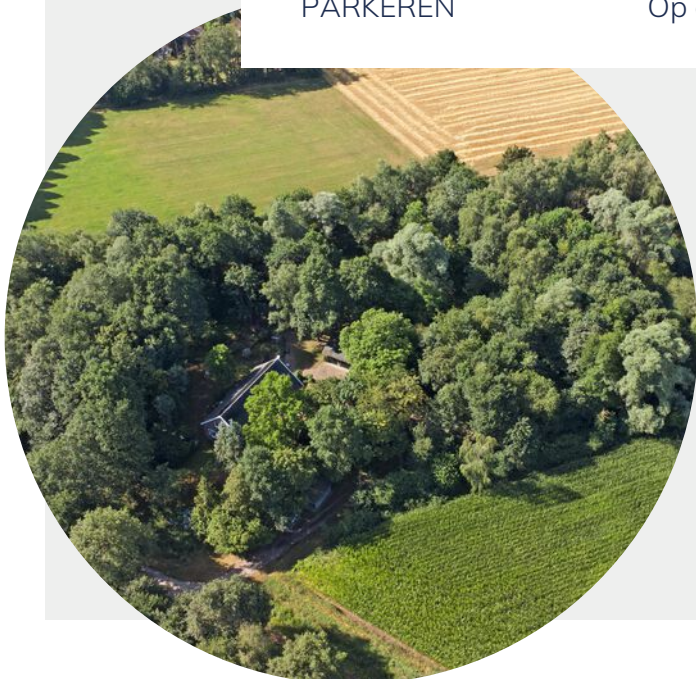
Via warmtepomp

BIJGEBOUW

Voorzien van elektra, water en dubbele deuren

PARKEREN

Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Recent volledig verbouwd
- Beneden verdieping is voorzien van vloerverwarming
- Hoe fraai en ruim de woonboerderij binnen ook is, de buitenruimte maakt deze plek pas echt uitzonderlijk

Locatie

Een fantastische woonboerderij op een werkelijk unieke plek. Bijna 1,6 hectare eigen grond, volop bos en natuur, verrassend veel woonruimte én de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.

Dit is buiten wonen zoals je dat in de Achterhoek voor ogen hebt.





De woonboerderij ligt aan de Winterswijkseweg, in het groene buitengebied bij Groenlo. Zodra je thuis bent, ervaar je vooral rust, ruimte en natuur. Toch woon je niet afgelegen: de voorzieningen en het historische centrum van Groenlo zijn goed bereikbaar. Ook Winterswijk en andere plaatsen in de Achterhoek liggen op korte afstand. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen begint het buitengebied vanzelfsprekend al bij de voordeur.

Het is precies die combinatie die deze locatie zo aantrekkelijk maakt: volop vrijheid op je eigen terrein, met de dagelijkse voorzieningen binnen bereik.

Zodra je het erf oprijdt, weet je dat dit geen alledaagse plek is. Verscholen tussen volwassen bomen staat deze karaktervolle vrijstaande woonboerderij op een perceel van maar liefst 15.915 m². Een eigen groene wereld met bos, open plekken, verschillende vijverpartijen en volop privacy. Hier hoor je de vogels, wandel je over je eigen terrein en loopt een ree zomaar door het bos.



Kijk eens rond op de begane grond

Je komt de woning binnen via de entree aan de zijkant van het vroegere voorhuis. Vanuit hier heb je toegang tot verschillende vertrekken en kom je in de centrale hal met de trapopgang naar de verdieping en een gastentoilet.



Via de hal loop je door naar het leefgedeelte aan de achterzijde van de boerderij. En daar komt de sfeer van het huis misschien wel het mooist tot zijn recht.

De royale woonkamer ademt karakter. De houten balken en gebinten, het fraaie plafond en de grote hoeveelheid daglicht zorgen voor een warme en authentieke uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. Via de openslaande deuren stap je bovendien zo het groen in. Binnen en buiten lopen hier haast vanzelf in elkaar over.





De keuken is royaal opgezet en beschikt over veel werk- en kastruimte en een kookeiland. Een fijne leefkeuken waar je niet alleen kookt, maar waar het dagelijkse leven zich gemakkelijk afspeelt.





Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van onder meer de witgoedopstelling en extra bergruimte.



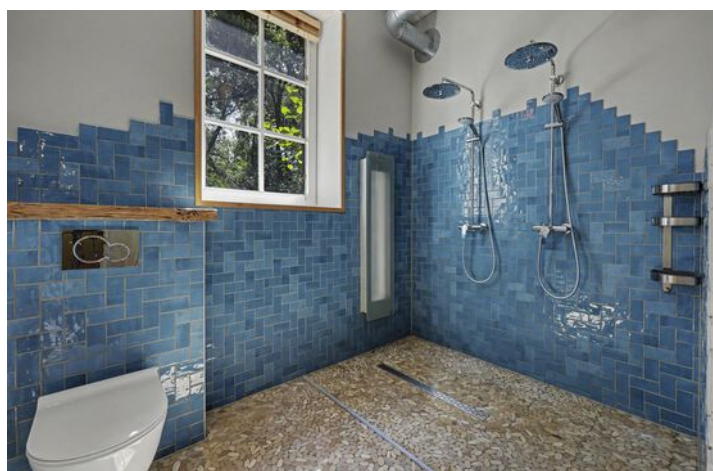
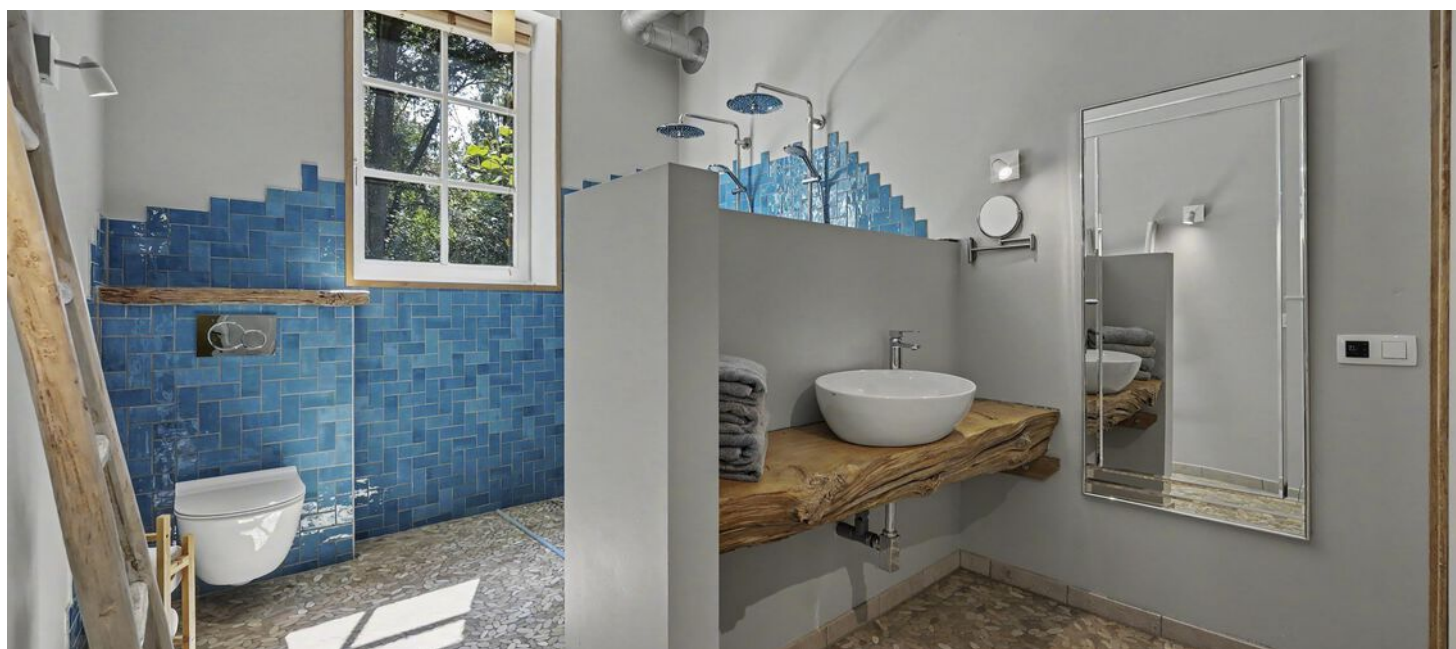
Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer. In het verlengde hiervan ligt een afzonderlijke kantoorruimte: een heerlijke plek voor wie regelmatig vanuit huis werkt, maar uiteraard ook geschikt als hobby- of praktijkruimte.





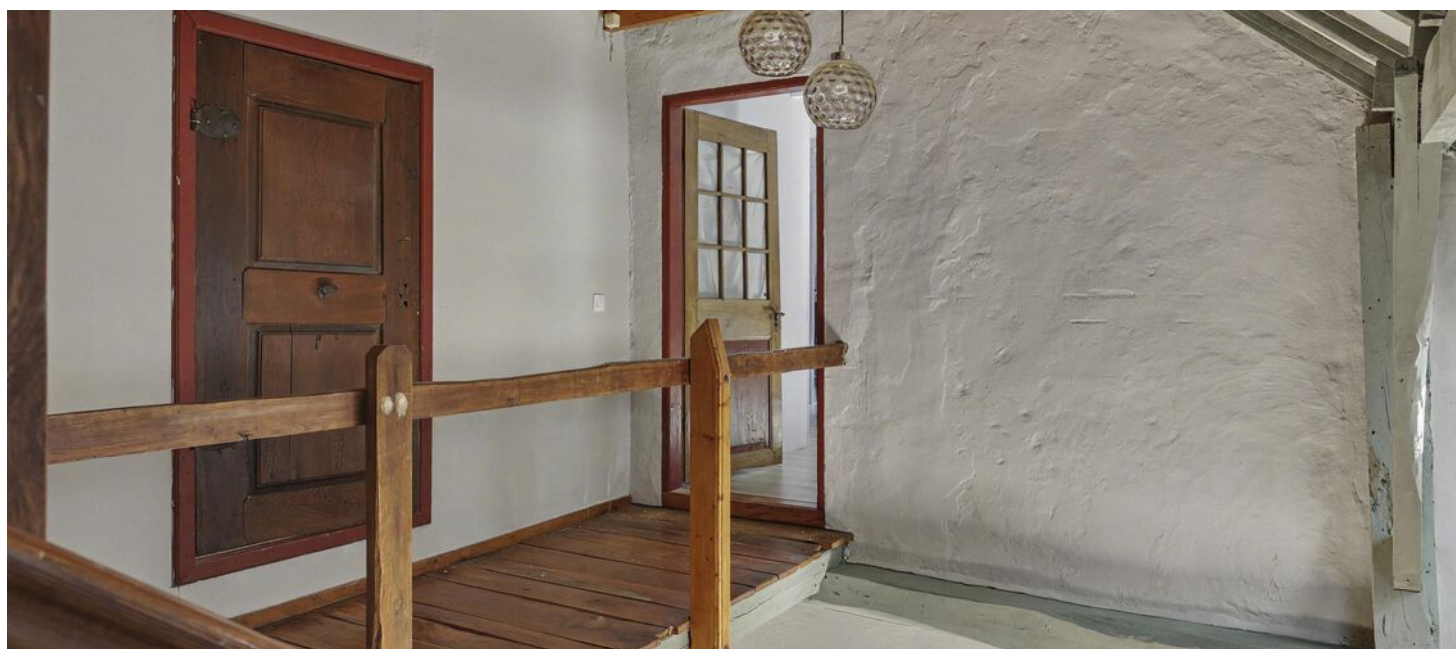
Op de begane grond bevinden zich naast de ruime tweede slaapkamer ook een moderne badkamer. De ligging van deze ruimtes naast elkaar maakt de woning bijzonder geschikt voor comfortabel en volledig gelijkvloers wonen. Een groot pluspunt voor nu én voor later.





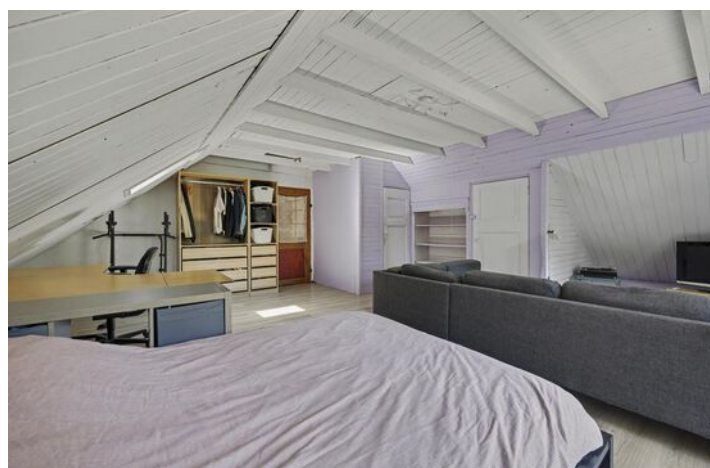
1e verdieping

Via de trap in de centrale hal bereik je de eerste verdieping. Ook hier zijn de oorspronkelijke kap en houten elementen nadrukkelijk aanwezig, wat deze woonlaag veel sfeer geeft.



Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar. Beide kamers hebben dankzij de kapconstructie en de zichtbare houten delen een geheel eigen karakter en bieden meer dan voldoende ruimte voor een volwaardige slaap-, werk- of hobbykamer. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een tweede eenvoudige badkamer.







Verder is er een royale berging waarin onder meer de technische installaties zijn ondergebracht. Samen met de bergruimte onder de schuine dakvlakken zorgt dit ervoor dat er ook boven volop praktische opslagmogelijkheden aanwezig zijn.

Eigen buitenwereld

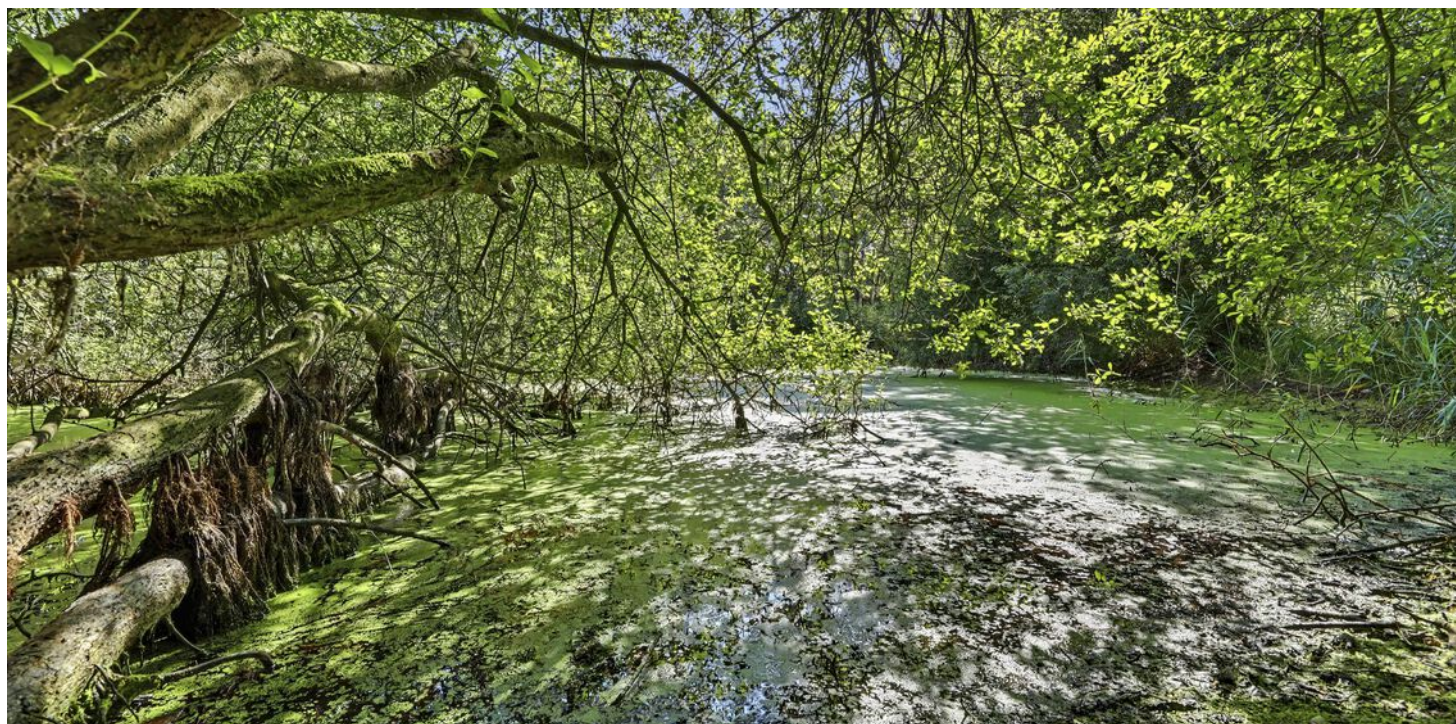
Hoe fraai en ruim de woonboerderij binnen ook is, de buitenruimte maakt deze plek pas echt uitzonderlijk.





Rondom de woning ligt een prachtig, volwassen terrein met een combinatie van tuin, gazon, bos en verschillende vijverpartijen. Geen aangeharkte standaardtuin, maar een eigen stukje natuur waarin je telkens weer iets nieuws ontdekt. Door het terrein lopen paden waarmee je je eigen bos kunt verkennen. Onderweg kom je open plekken en beschutte hoekjes tegen waar je volledig uit het zicht zit. Het is een plek waar flora en fauna alle ruimte krijgen en waar het buitenleven werkelijk onderdeel wordt van iedere dag. Direct rondom de woonboerderij zijn diverse terrassen en zitplekken aangelegd. Kies 's ochtends een plek voor een kop koffie in de zon, zoek op warme zomerdagen de schaduw onder de bomen of nodig vrienden en familie uit voor lange avonden buiten. Aan ruimte geen gebrek. Ook zijn op het perceel meerdere bijgebouwen aanwezig. Samen bieden deze circa 126 m² externe bergruimte, ideaal voor opslag, hobby's, werkzaamheden of het stallen van materieel. De royale schuur is voorzien van dubbele deuren, eigen water en elektra (met krachtstroom) en zolderopslag.









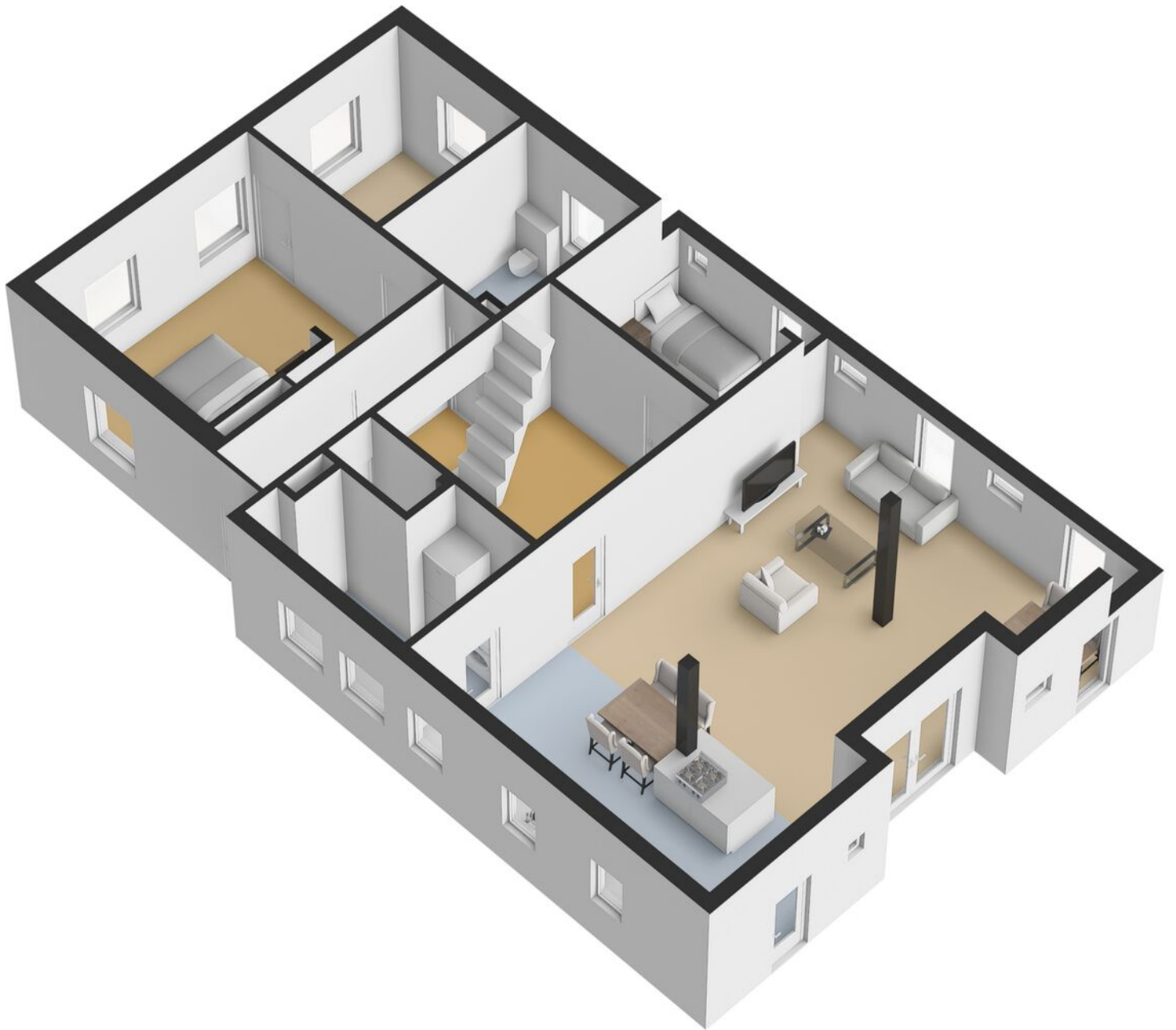


Plattegrond

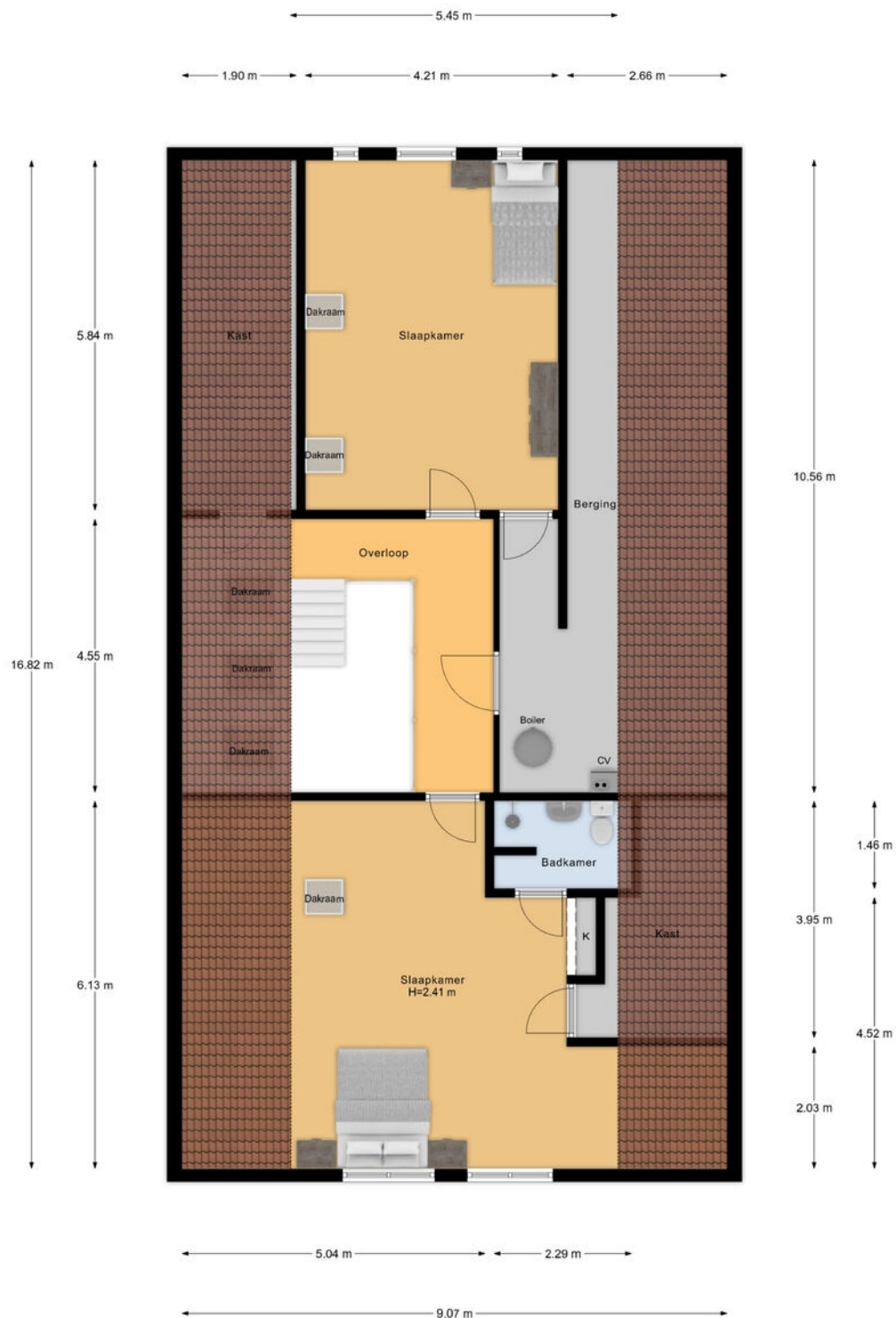


Begane Grond

Plattegrond

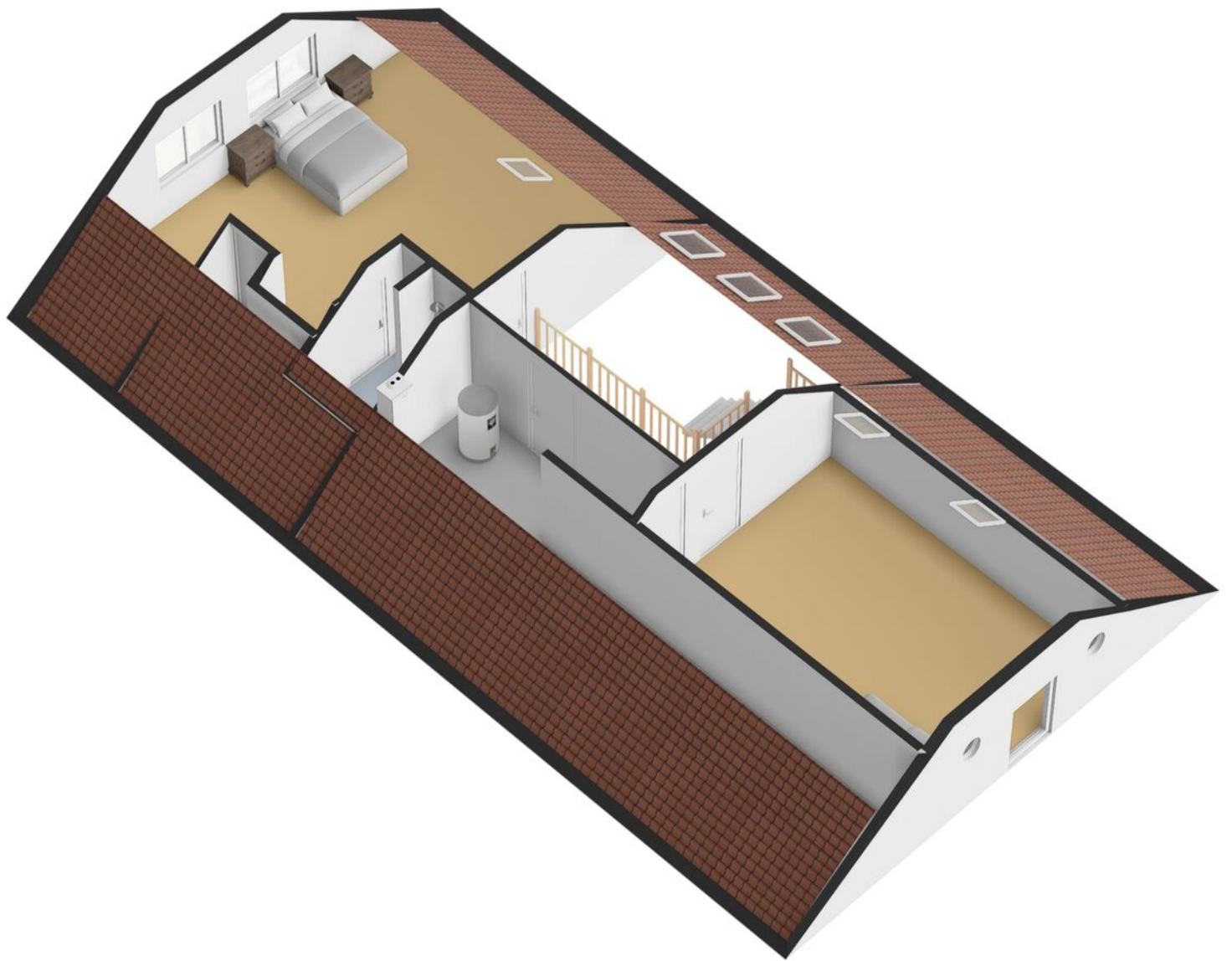


Plattegrond

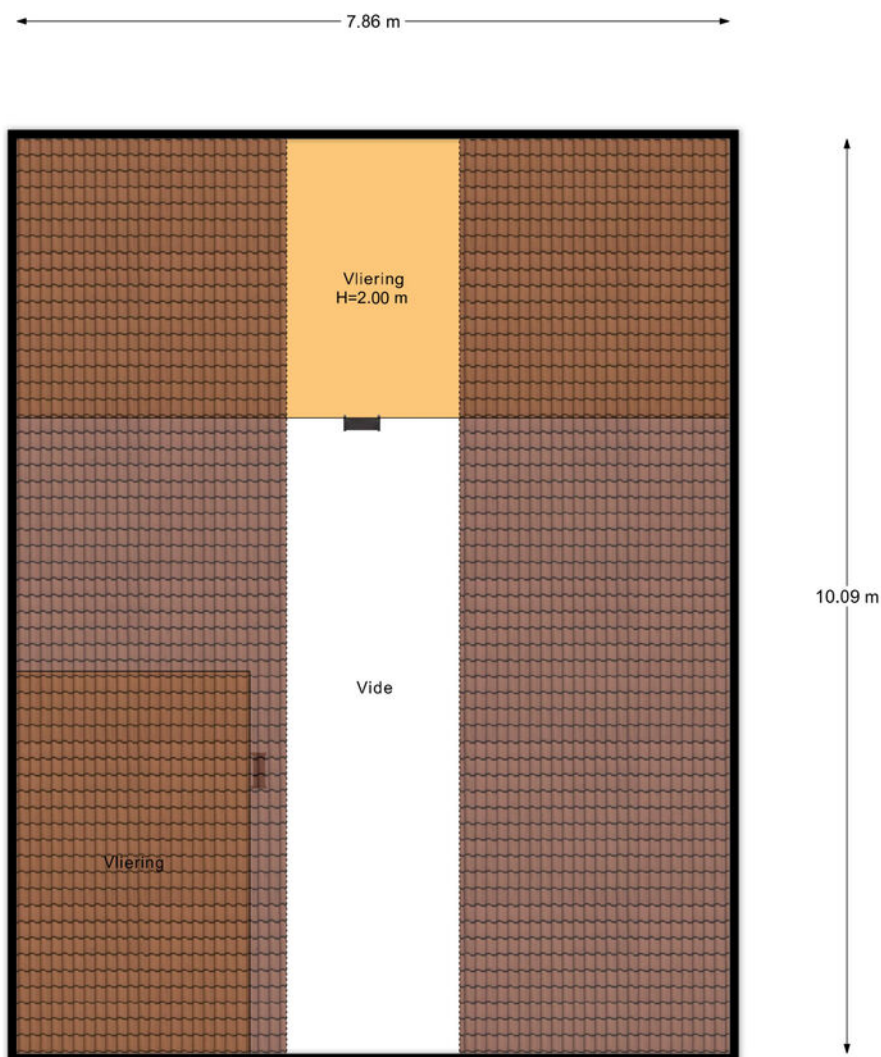


1e Verdieping

Plattegrond

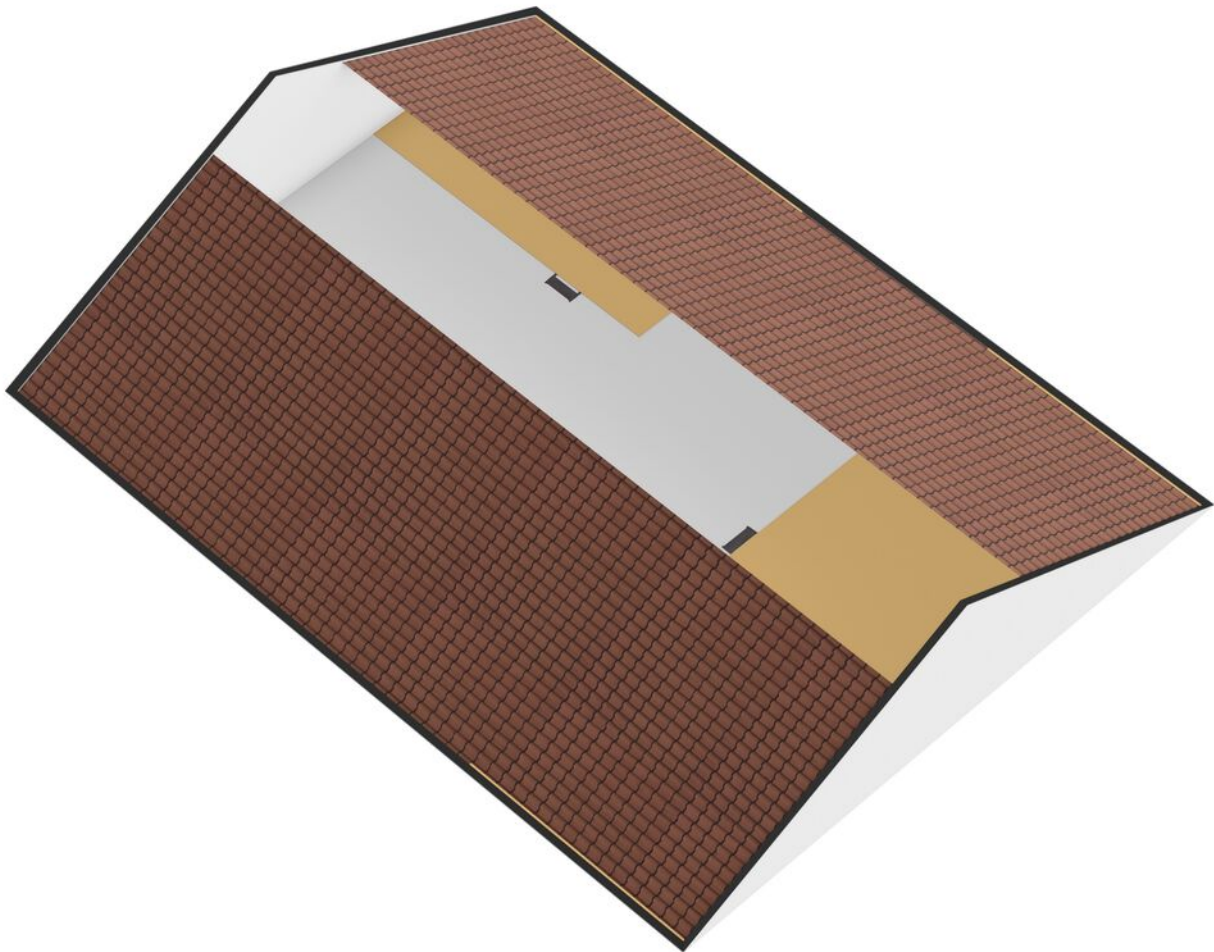


Plattegrond

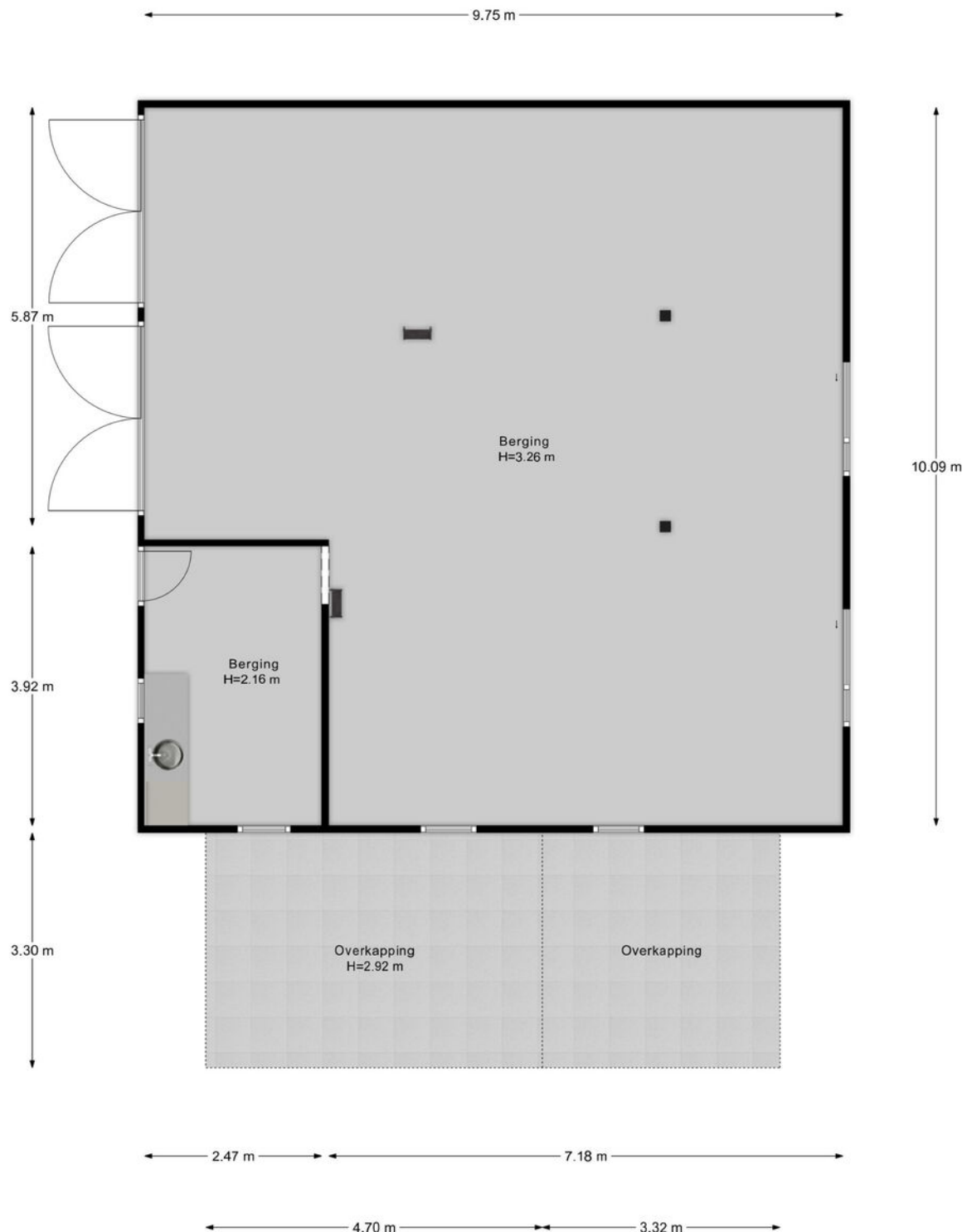


Berging 1 Verdieping

Plattegrond

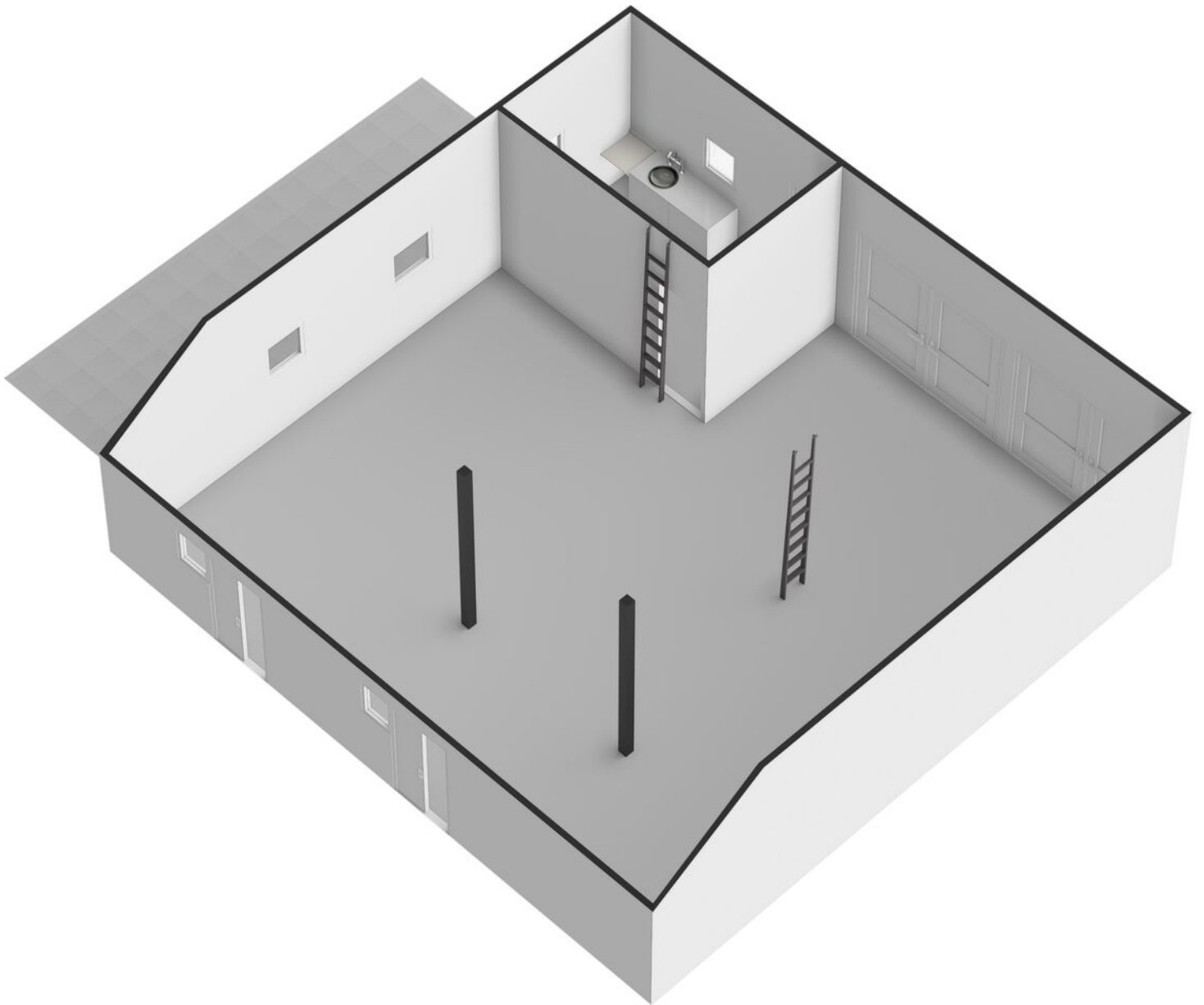


Plattegrond

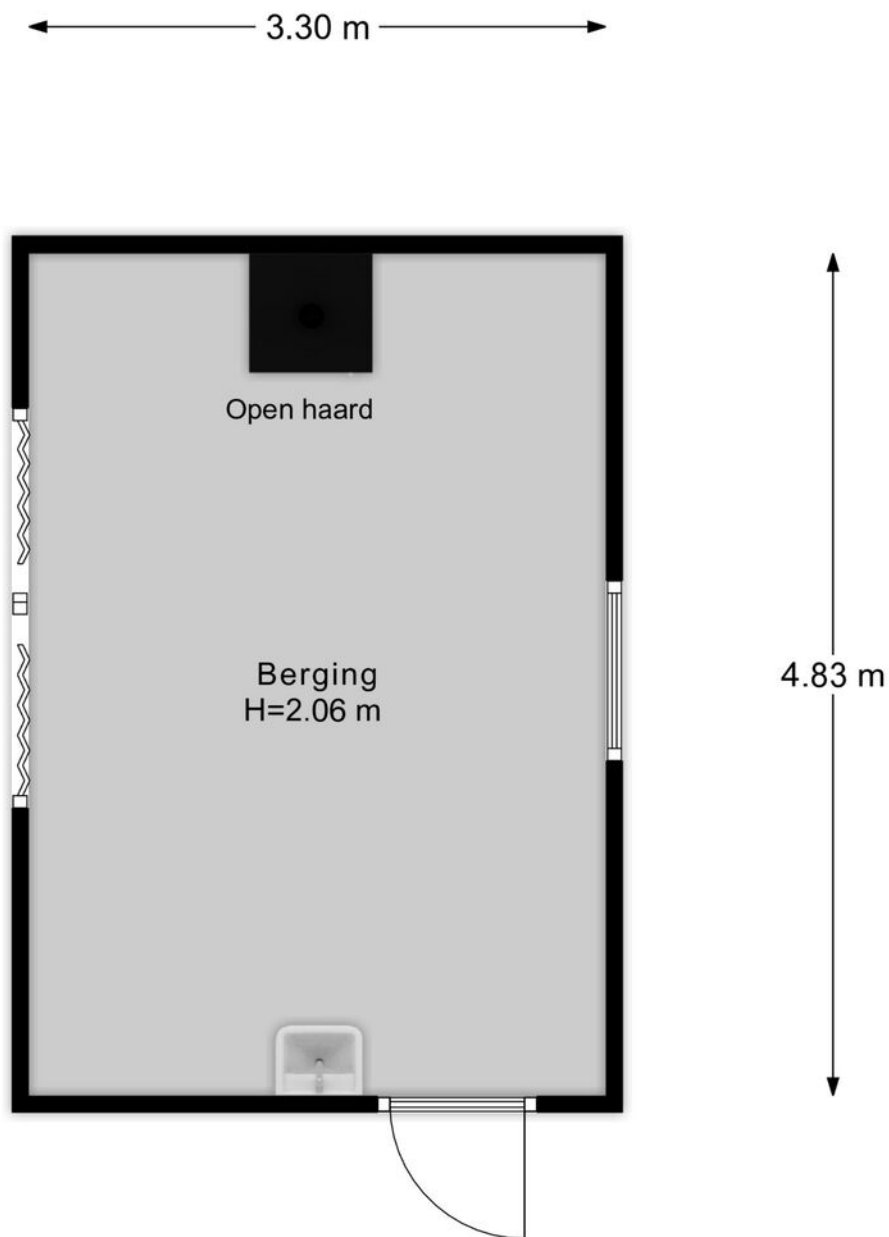


Berging 1

Plattegrond

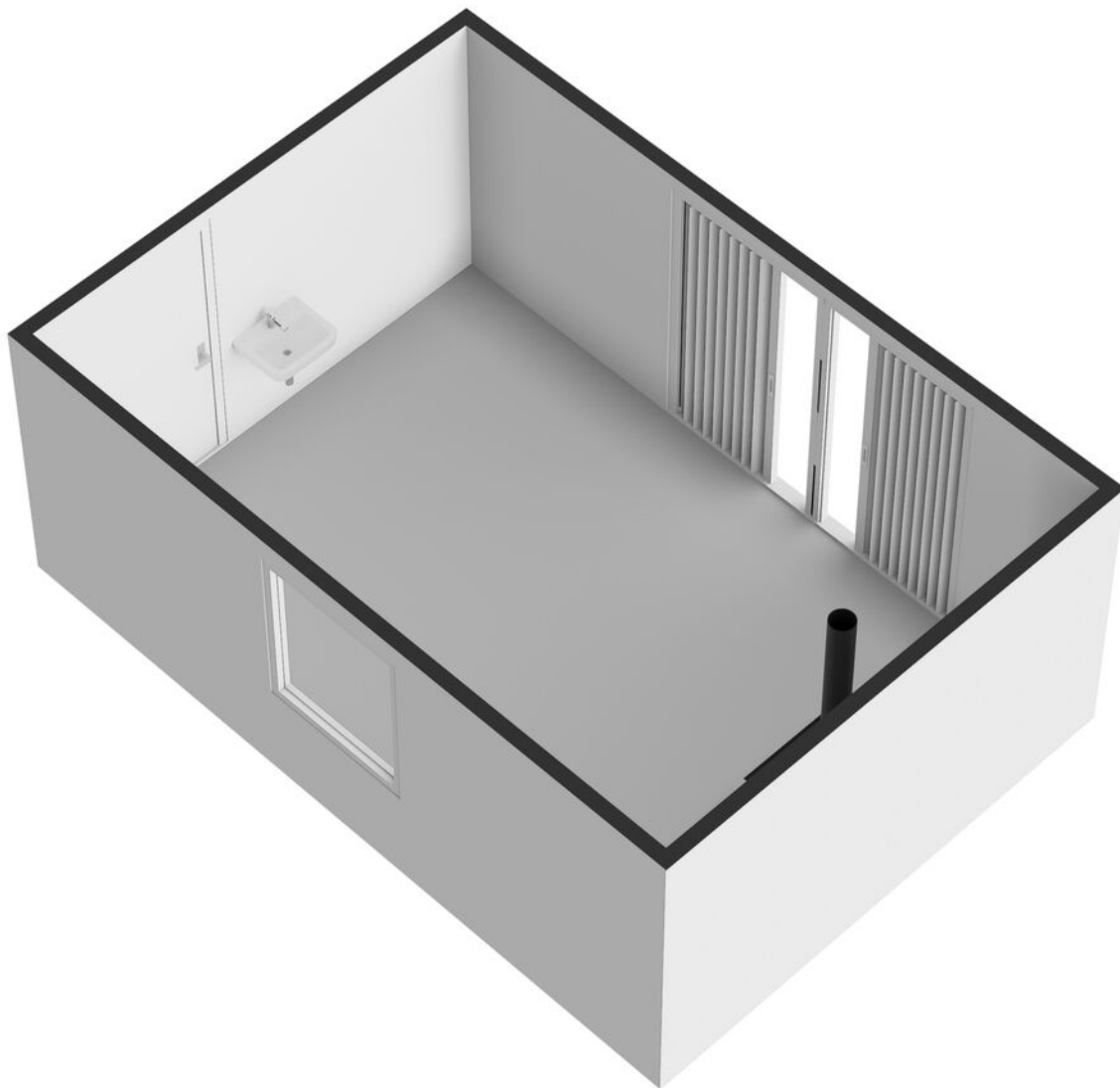


Plattegrond

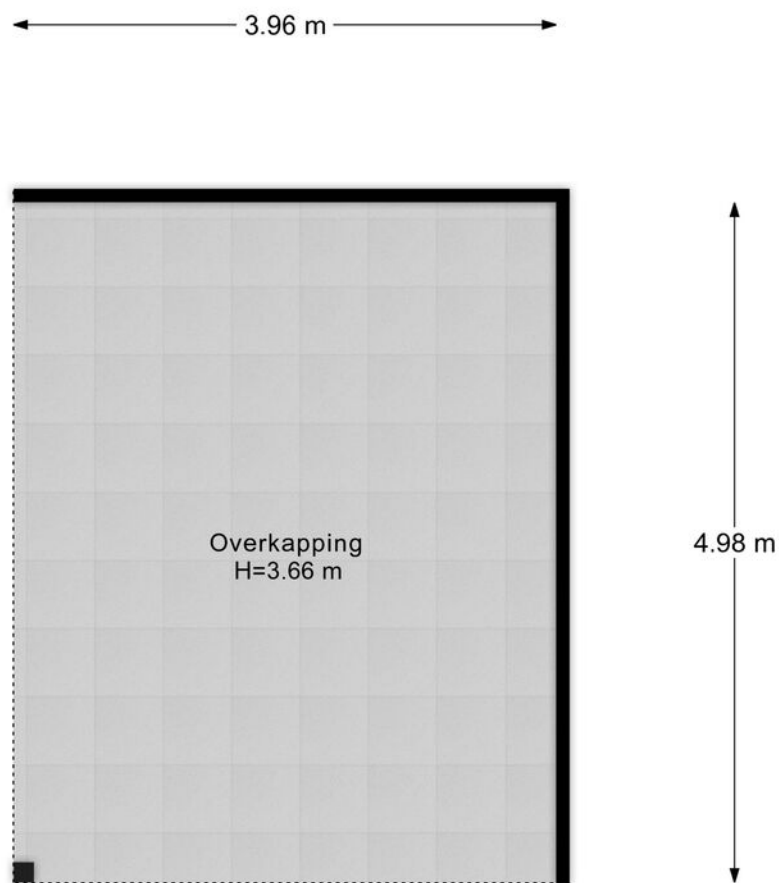


Berging 2

Plattegrond

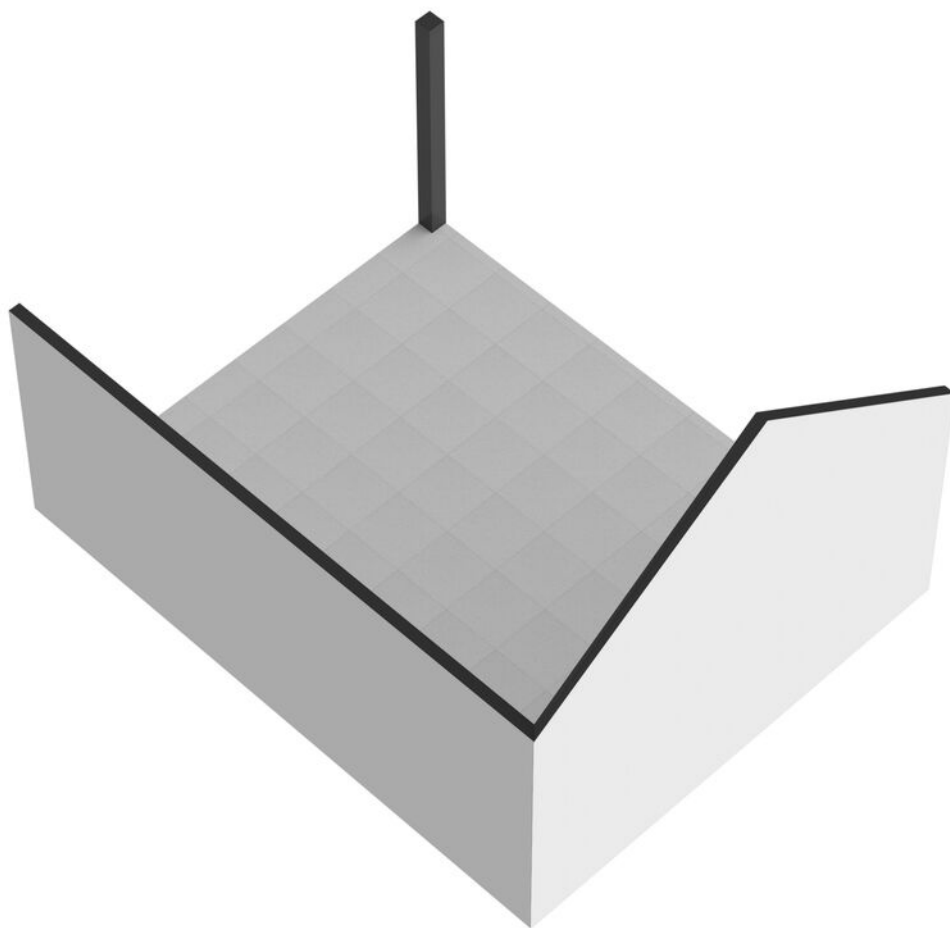


Plattegrond

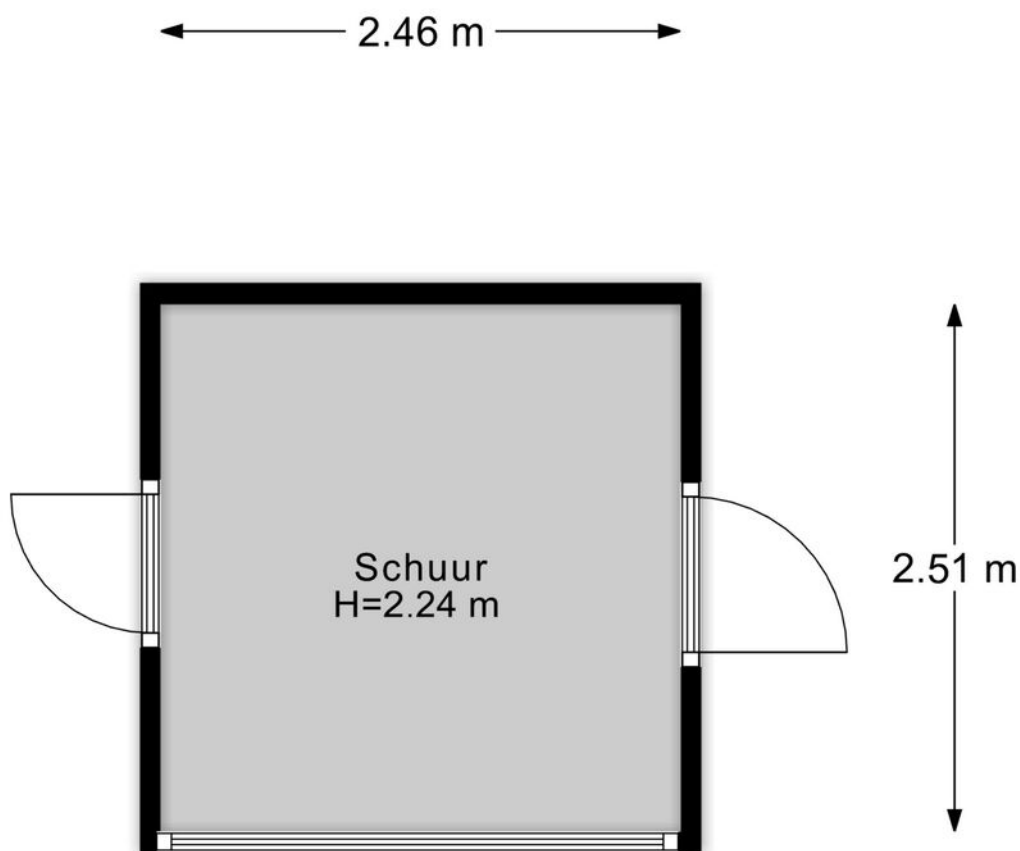


Overkapping

Plattegrond

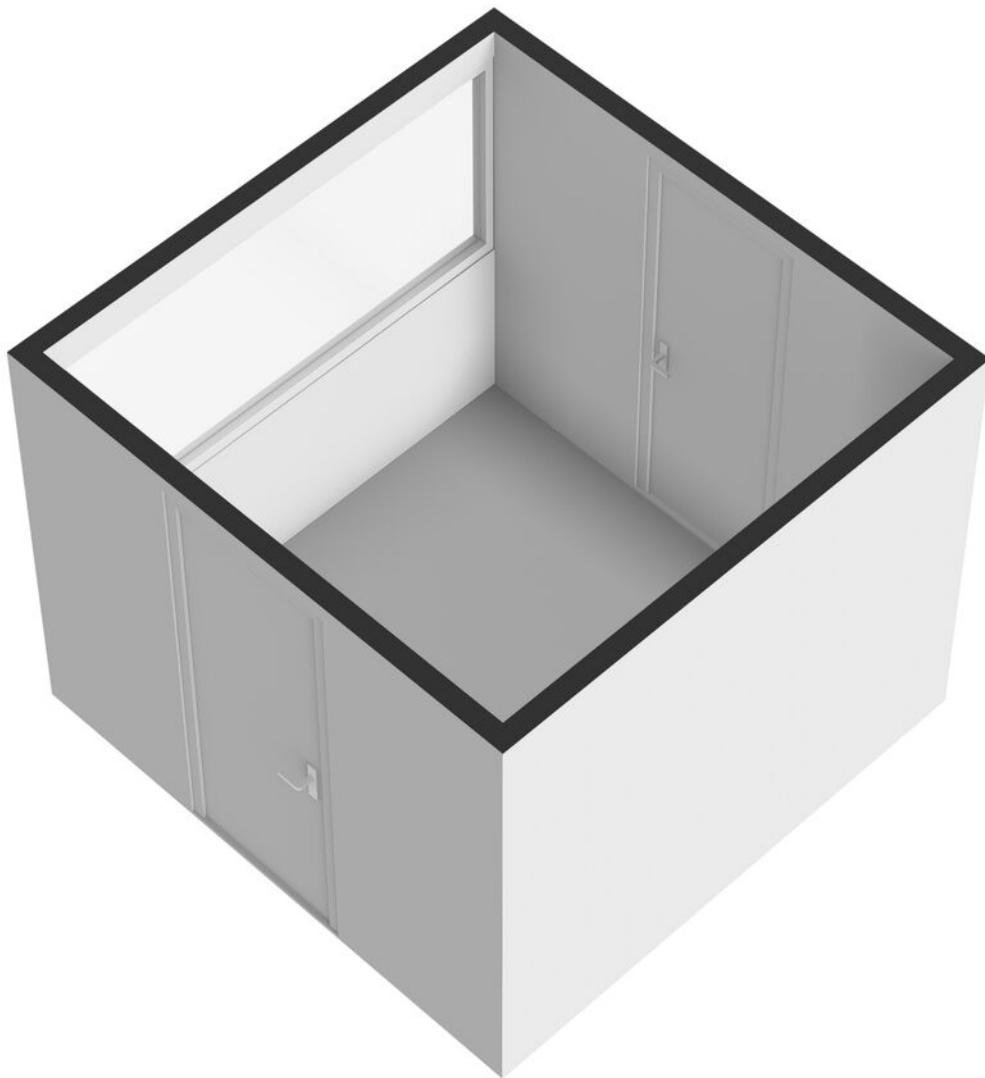


Plattegrond



Schoor

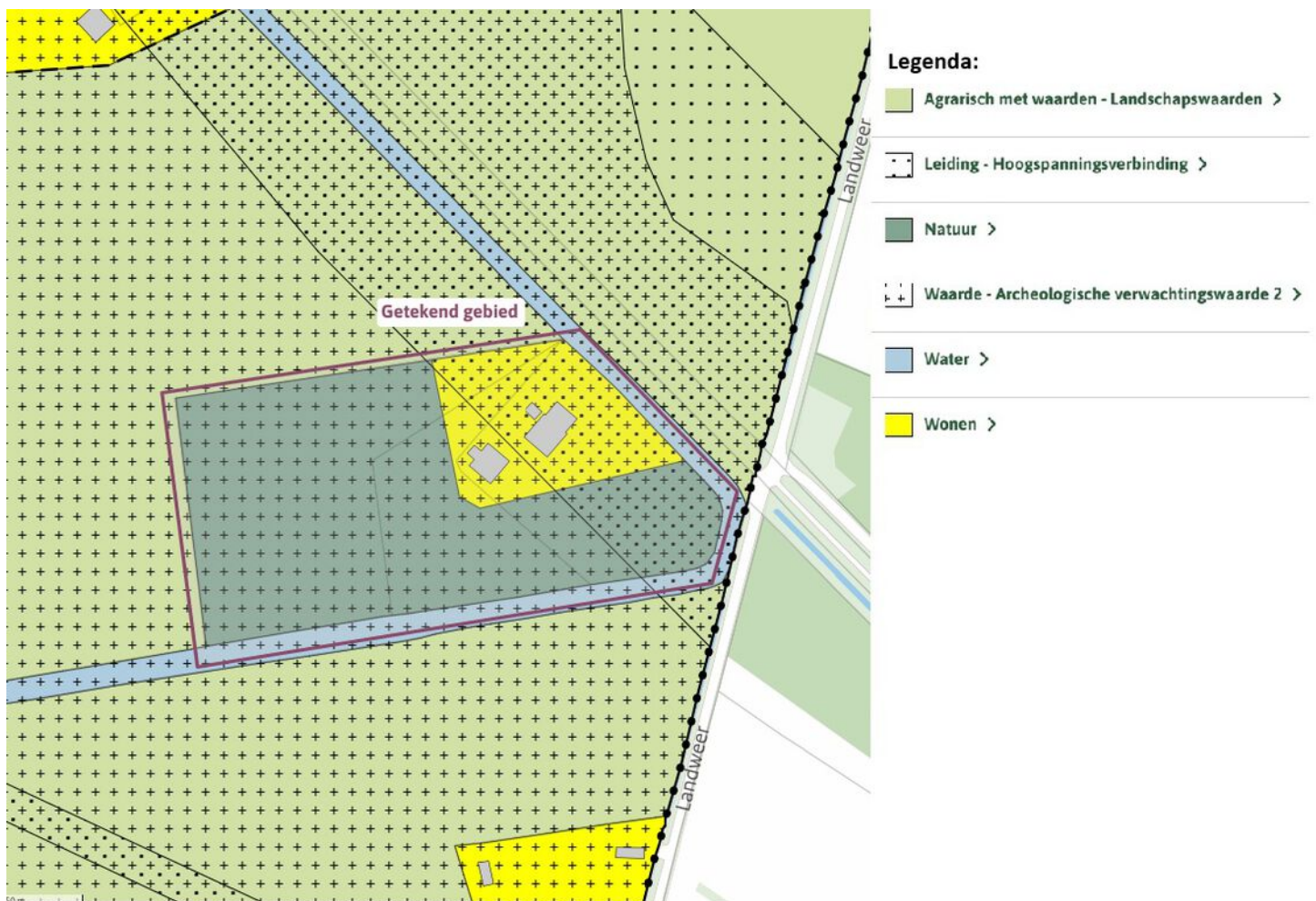
Plattegrond



Kadastrale kaart



Bestemmingsplan



Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	155.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	155.3	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	84.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	84.3	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	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	98.4	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	5.9	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	15.9	M ²

6e 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	6.2	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	240	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	126	M ²
Bruto inhoud woning	963	M ³

Opmerking

Blinglab Nederland B.V.
Ridderkerk, 30-07-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
134195050

Datum registratie
22-07-2026

Geldig tot
21-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

A⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) 103,69 kWh/m²



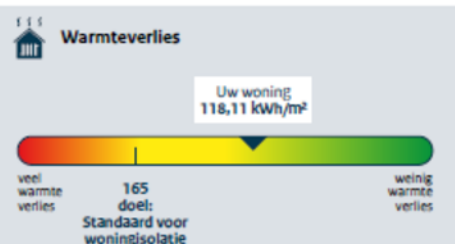
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	12.150 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over Isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	19,16
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	48,0
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Winterswijkseweg 86
7142JK Groenlo

Bouwjaar
1930

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
280 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Over Groenlo



Groenlo Vestingstad

Groenlo is een vestingstad in het hart van de Achterhoek waar vroeger veel om gevochten is. Met de stadswallen, stadsgrachten en historische kerken ademt de stad de sfeer van weleer. Een stad waar de historie opnieuw tot leven is gebracht.

Historisch Groenlo

Groenlo heeft als stad een gezellig, historisch centrum. Het biedt alle voorzieningen binnen handbereik met de vernieuwde N18 richting Doetinchem en Enschede om de hoek. Op sportief gebied zijn er volop mogelijkheden zoals wandelen en/of fietsen door het coulisselandschap van de Achterhoek.

Een inwoner van Groenlo (circa 10.000) wordt ook wel een Grollenaar genoemd.

Rust en
ruimte



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.

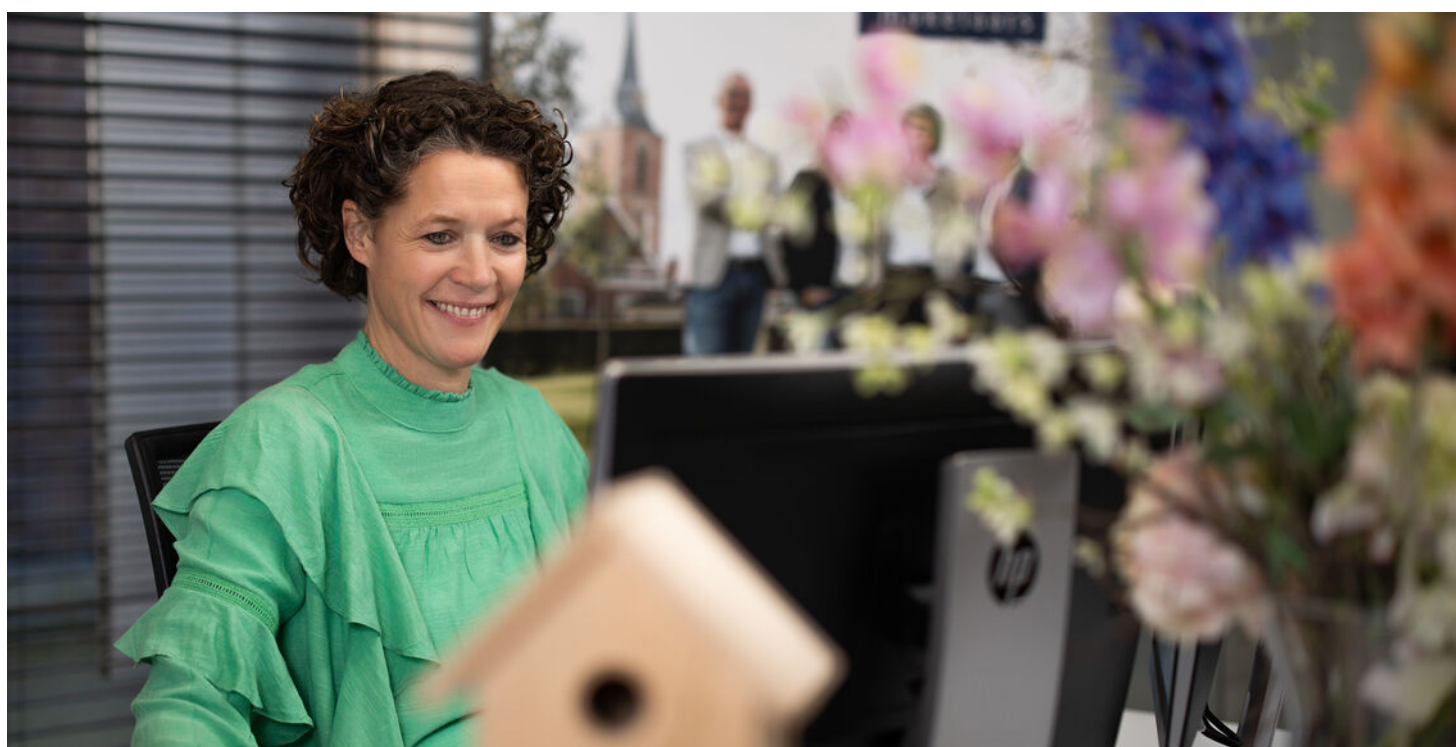
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.