

ONTDEK

MASTERVELDWEG 5 in **WINTERSWIJK HUPPEL**



Goed onderhouden,
levensloopbestendig

Schitterend gelegen,
landelijke omgeving

Vraagprijs
€ 675.000,-

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

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

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

tomschreurs@thomapost.nl

Tom Schreurs



Inhoudsopgave

- 04** Specificaties
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 13** Eerste verdieping
- 15** Buiten
- 19** Plattegrond
- 29** Kadastrale kaart
- 30** Meetrapport
- 31** Energielabel
- 32** Over Winterswijk
- 34** Financiële mogelijkheden
- 35** Bieden met zekerheid
- 37** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 675.000

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

131 m²

BOUWJAAR

1938

PERCEELOPPERVLAKE

Circa 7.200 m²

INHOUD

858 m³



SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

TYPE WONING

Geschakeld

WOONLAGEN

2

KAMERS

5, waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL

D

ISOLATIE

Muur- en vloerisolatie, dubbel glas; in september 2026 worden 10 zonnepanelen geplaatst

VERWARMING

Cv-ketel (Intergas uit 2011)

WARM WATER

Via cv-ketel

BIJGEBOUW

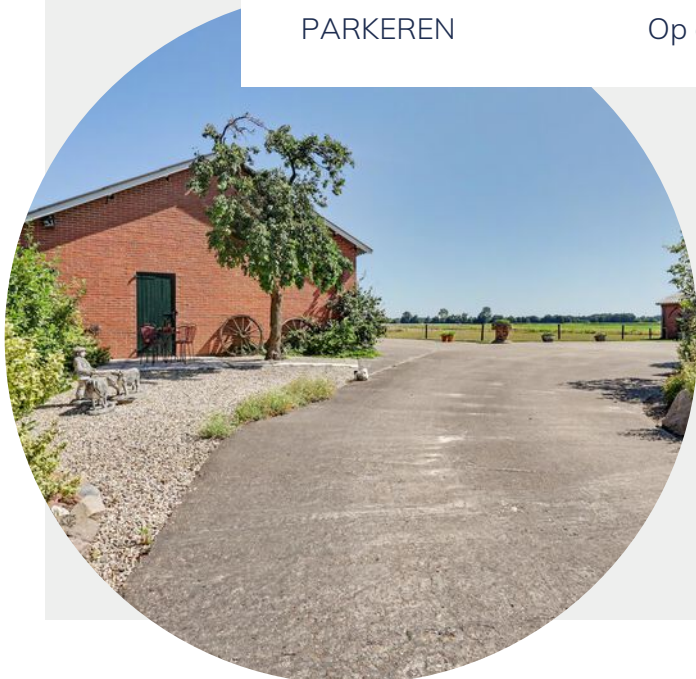
Carport

PARKEREN

Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Levensloopbestendig; slaap- en badkamer op de begane grond
- De boerderij is opgesplitst in twee woningen, beide woningen worden nu apart of in zijn geheel verkocht
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Eerste verdieping deels nog naar eigen inzicht in te delen



Locatie

De woning is schitterend gelegen in een landelijke omgeving in de buurtschap Huppel. Vanuit huis heeft u een prachtige doorkijk over de Notarisbosweg. Hier ziet u dikwijls in de schemering de reeën uit het Notarisbos tevoorschijn komen.

Op een steenworp afstand ligt ook het leuke Duitse stadje Vreden waar u op zondagmorgen nog heerlijke ovenverse broodjes bij de bakker kunt halen en gelijk ook even uw brandstoftank kunt volgooien. Met prachtige fiets- en wandelpaden in de nabije omgeving is het een lust om hier in dit prachtige coulisselandschap te wonen.

Het linker deel (nummer 5) is in 2011 grondig verbouwd en gemoderniseerd en levensloopbestendig gemaakt.





Kijk eens op de begane grond

U betreedt de woning aan de linkerkzijde via de riante hal met onder andere het toilet met urinoir. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer met een gezellige houtkachel. Vanuit de woonkamer heeft u een prachtig vergezicht over de Notarisbosweg.

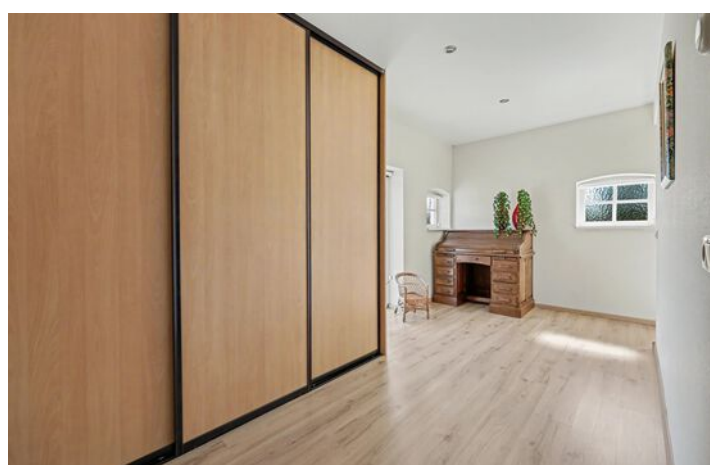




Grenzend aan de woonkamer vindt u de U-vormige keuken welke is voorzien van allerlei inbouwapparaten.
Vanuit de keuken bereikt u ook de geheel betegelde kelder.



Op de begane grond treft u tevens twee slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel aan. Een aparte, praktische wasruimte met een uitstortgootsteen en een ruime bijkeuken (welke ook als achteringang dienstdoet) en een extra toilet maken het woonprogramma compleet.

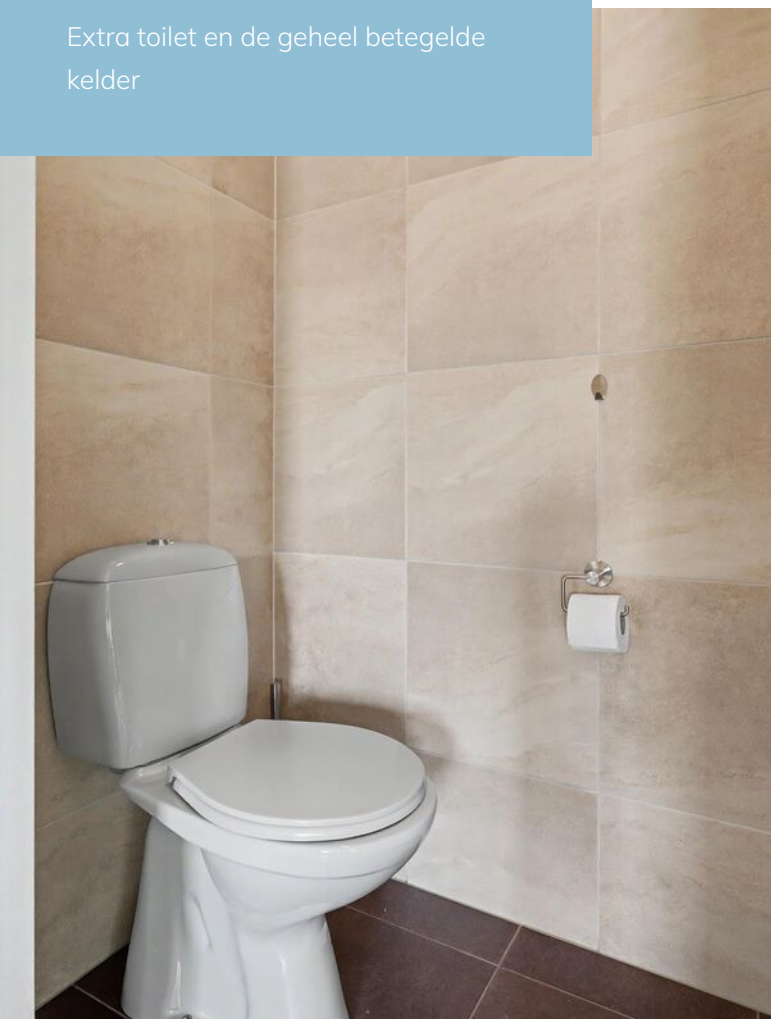






De ruime bijkeuken (tevens
achteringang)

Extra toilet en de geheel betegelde
kelder



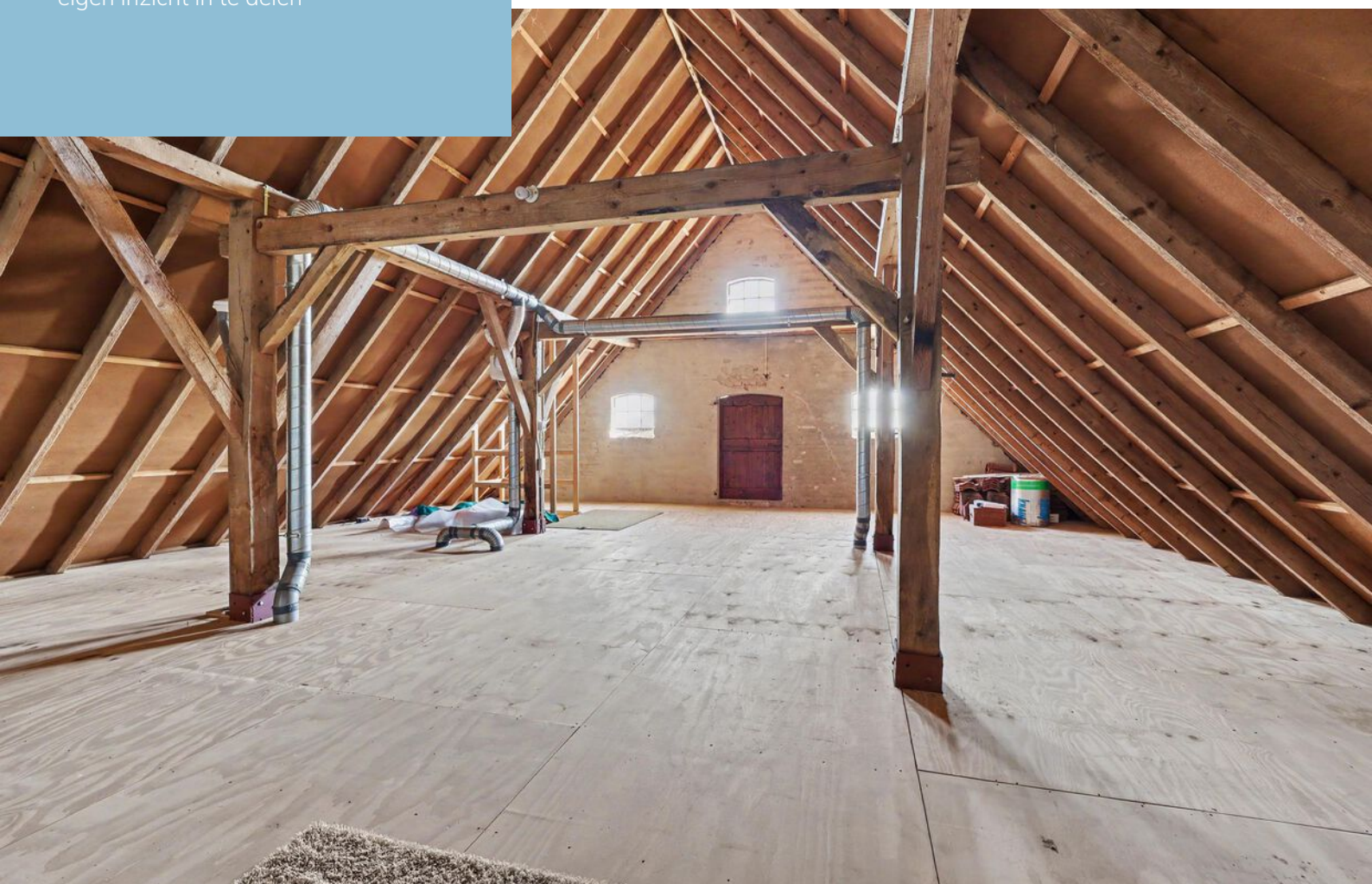
Eerste verdieping

Vanuit de bijkeuken bereikt u met de vlizotrap de grote voorzolder welke u nog naar believen kunt indelen en gebruiken. Hier treft u ook de deur naar de twee slaapkamers op de verdieping. Indien u een vaste trap maakt naar de verdieping kunt u de eerste verdieping gebruiken als een volwaardige woonverdieping.





Eerste verdieping deels nog naar
eigen inzicht in te delen



Buiten

Op het perceel vindt u aan de achterzijde een groot bijgebouw welke geschikt is voor het stallen van uw auto, tuin- en landbouwmachines en natuurlijk ook gebruikt kan worden voor opslag. Rondom het erf en tuin bestaat het perceel uit weiland. Ideaal om op kleine schaal wat hobbydieren te houden.









Masterveldweg 5 en 7

Beide woningen worden nu apart of
in zijn geheel verkocht. Unieke kans!



Plattegrond

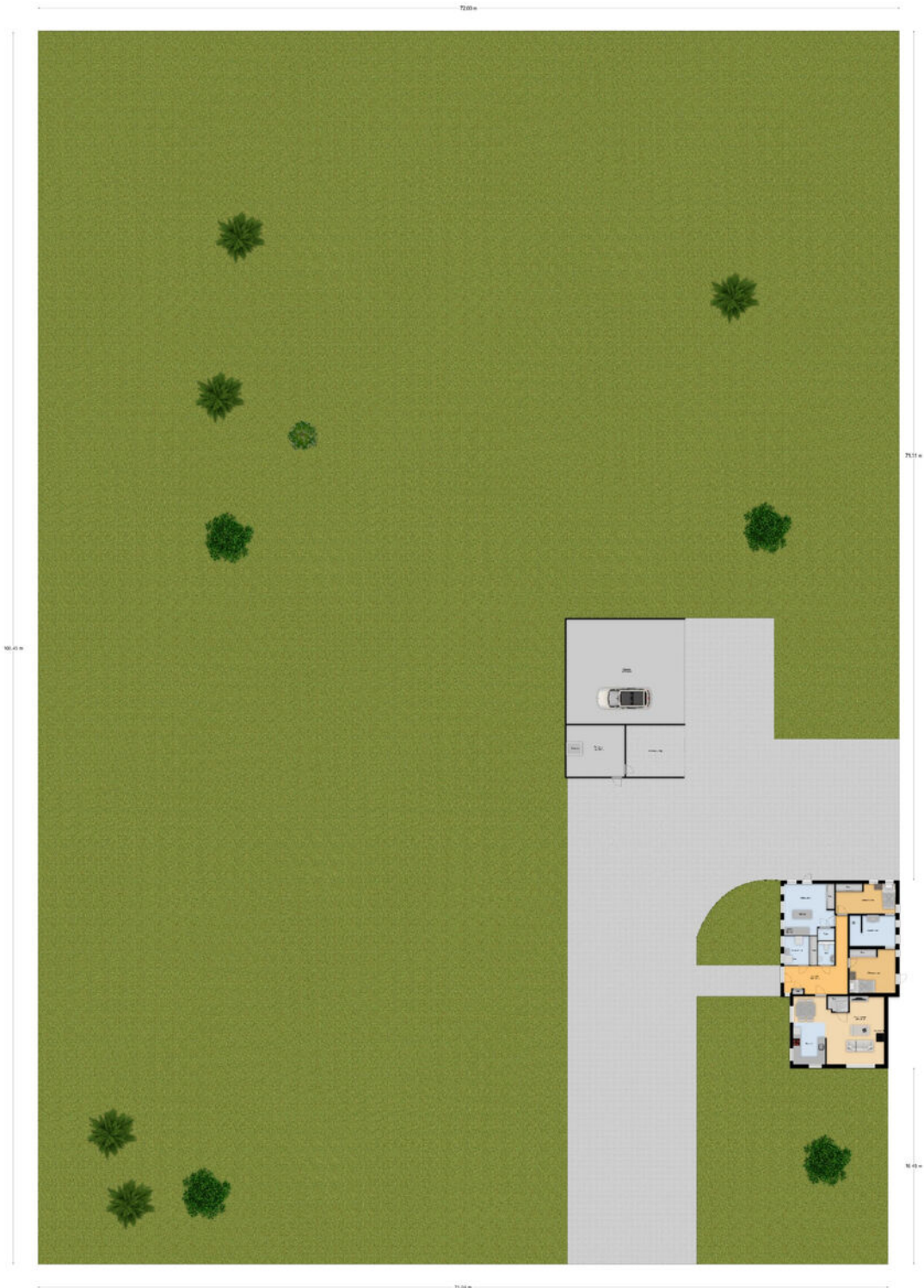


Begane Grond

Plattegrond

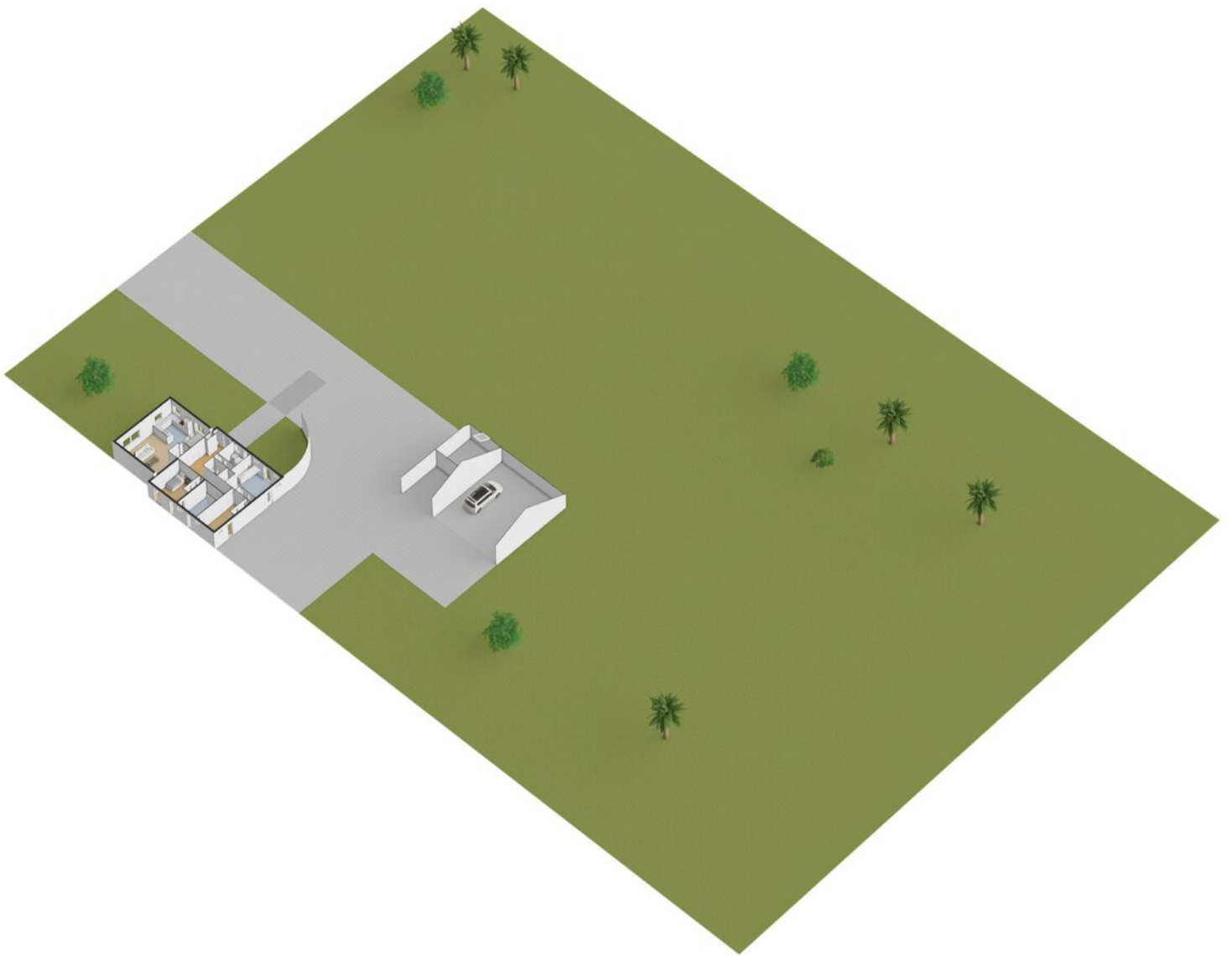


Plattegrond

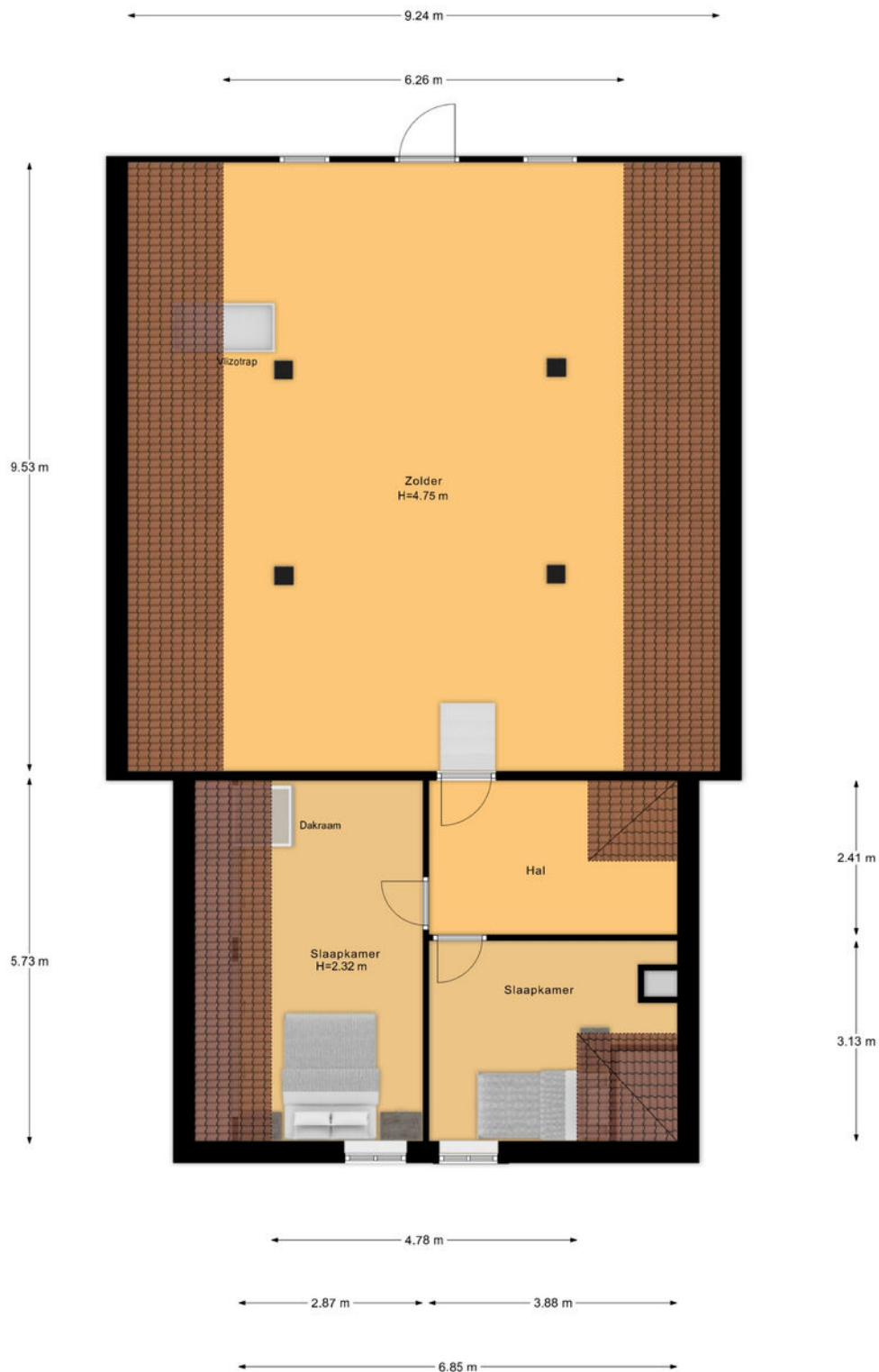


Begane Grond Tuin

Plattegrond

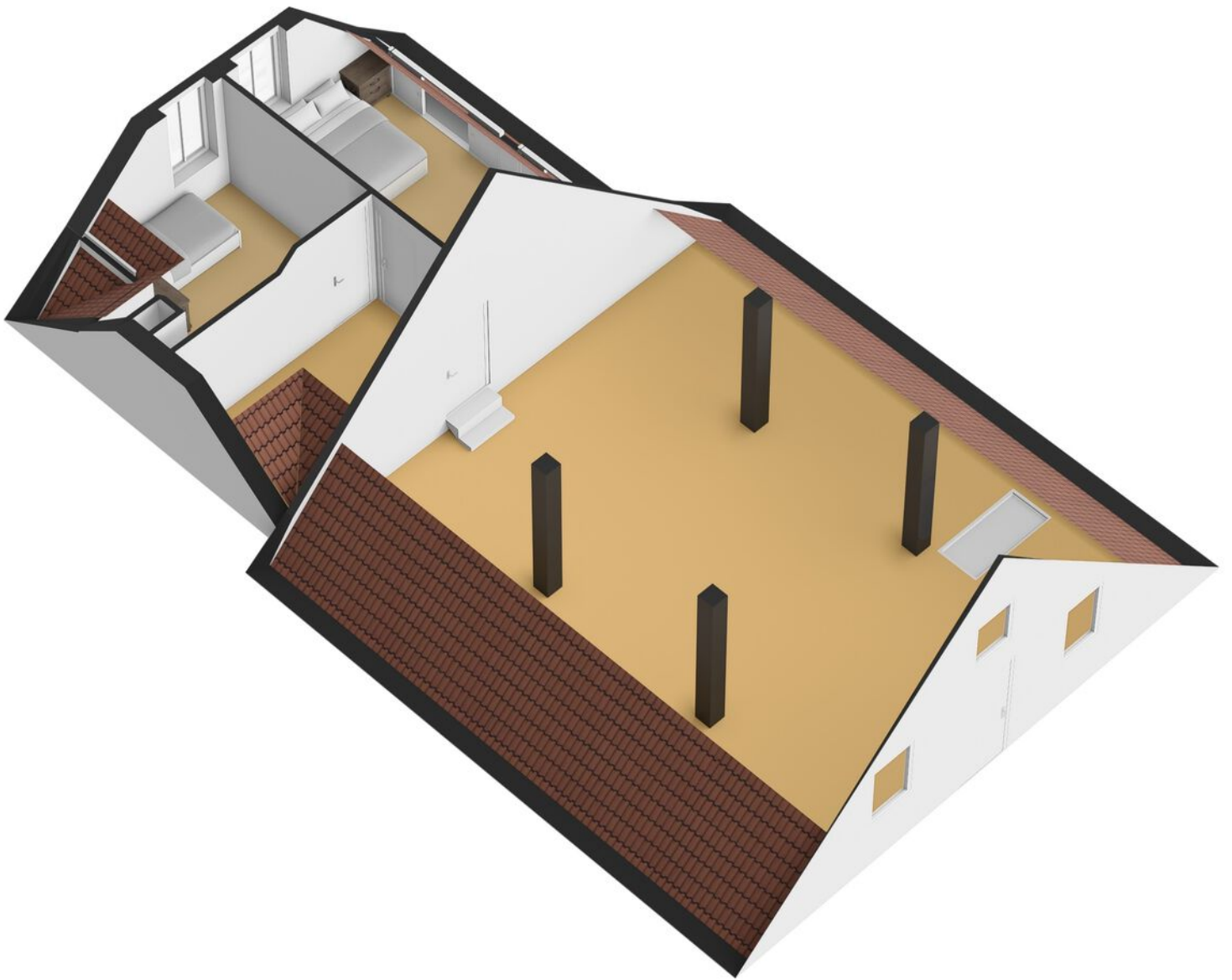


Plattegrond

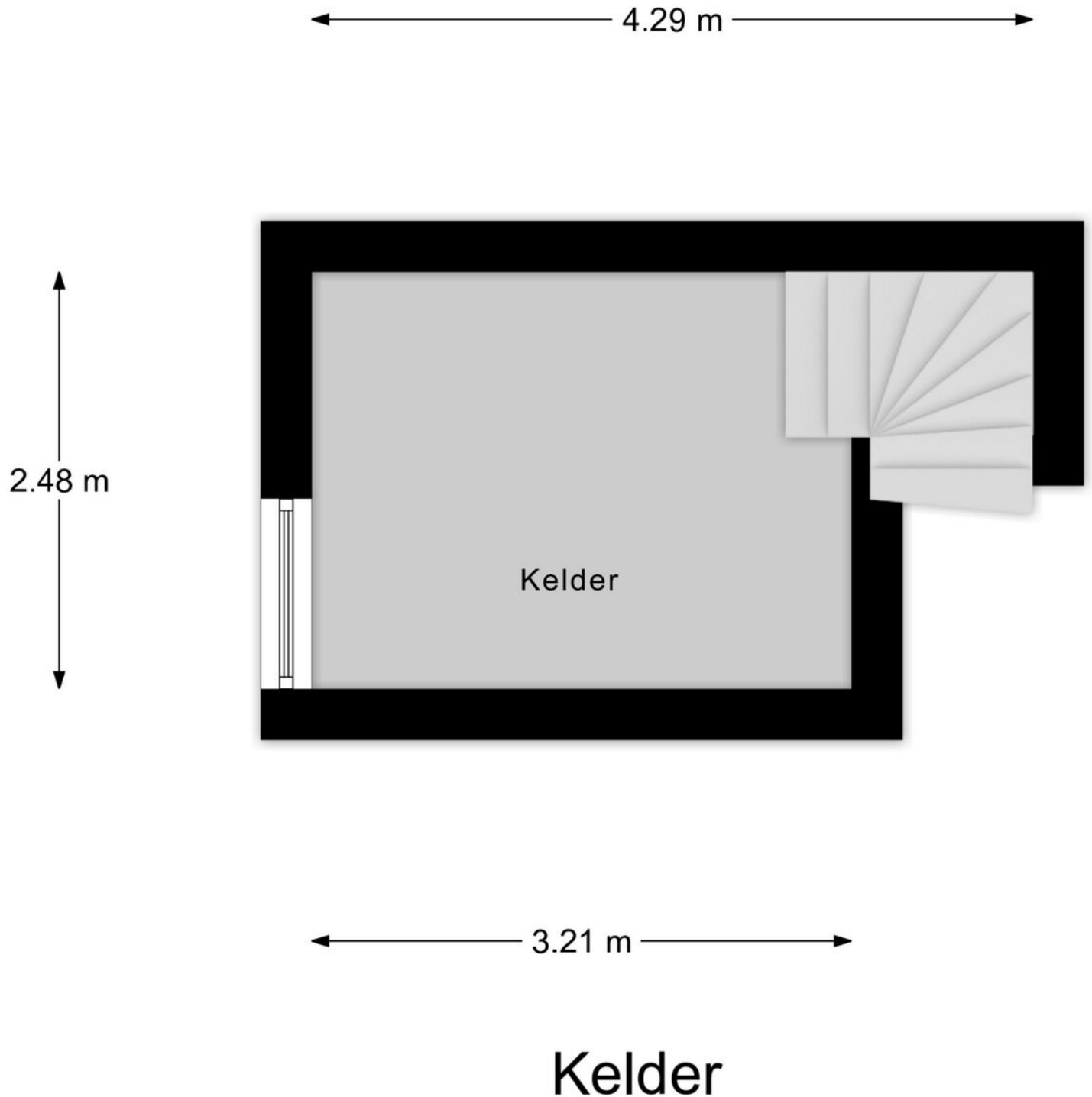


1e Verdieping

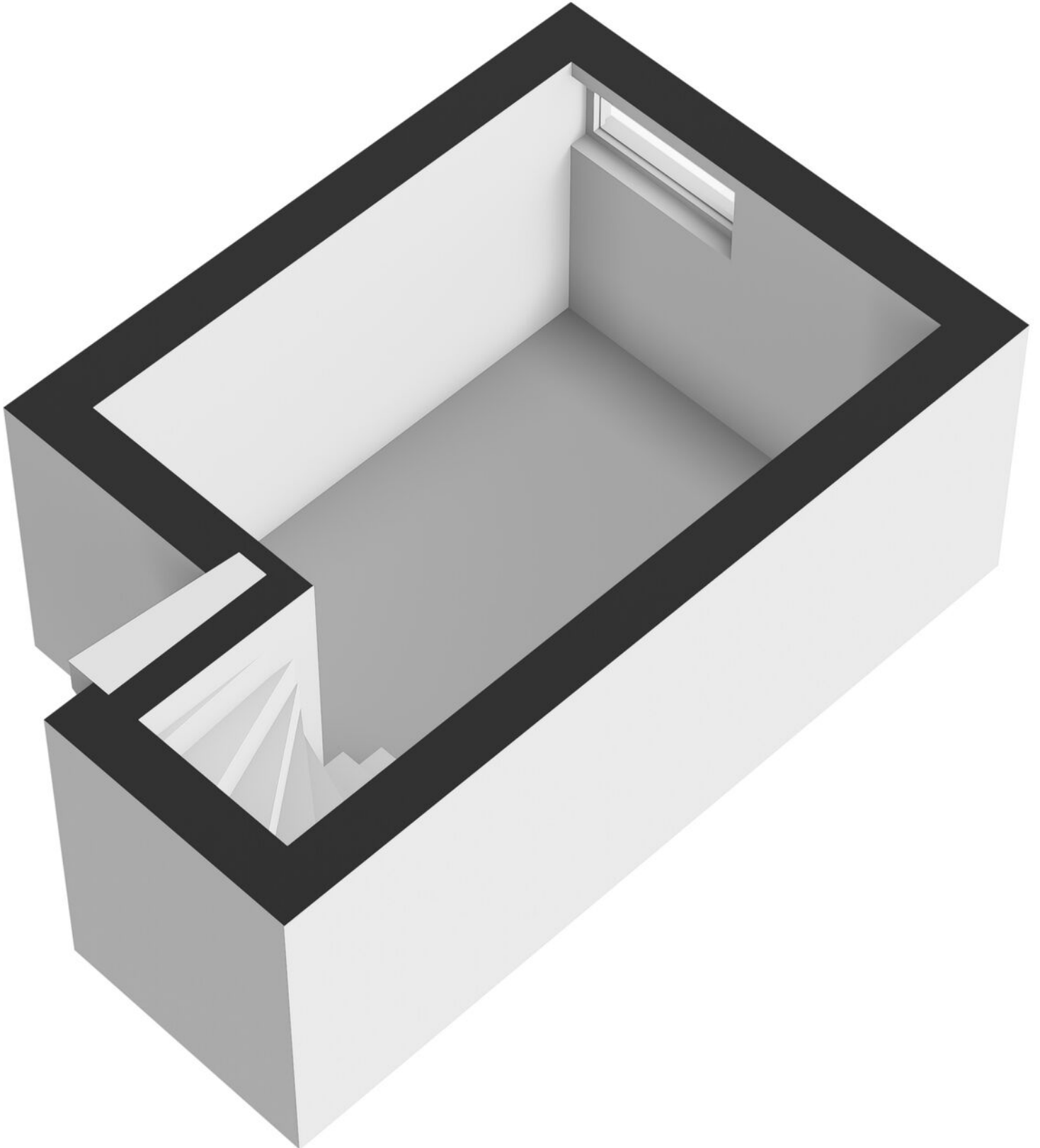
Plattegrond



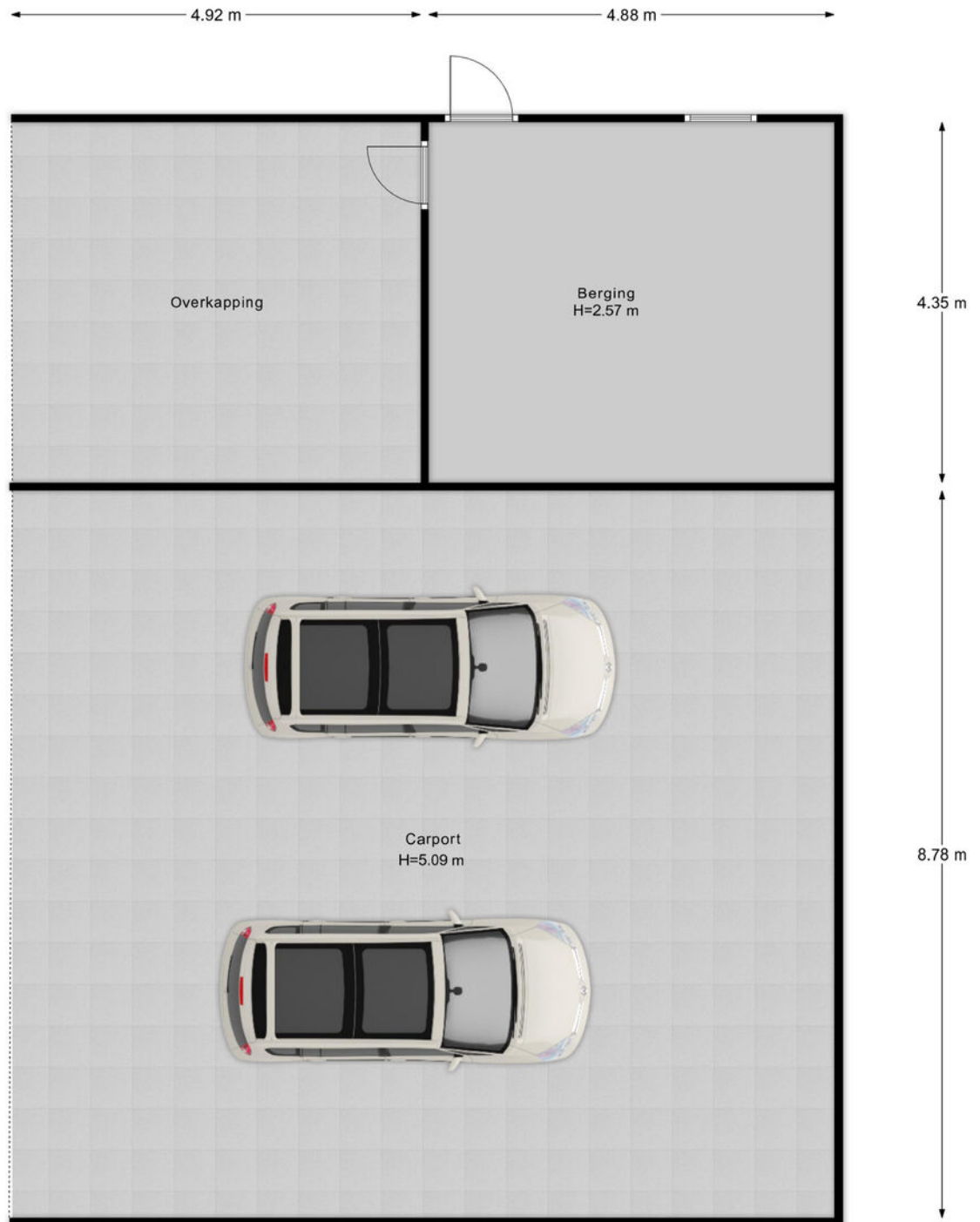
Plattegrond



Plattegrond

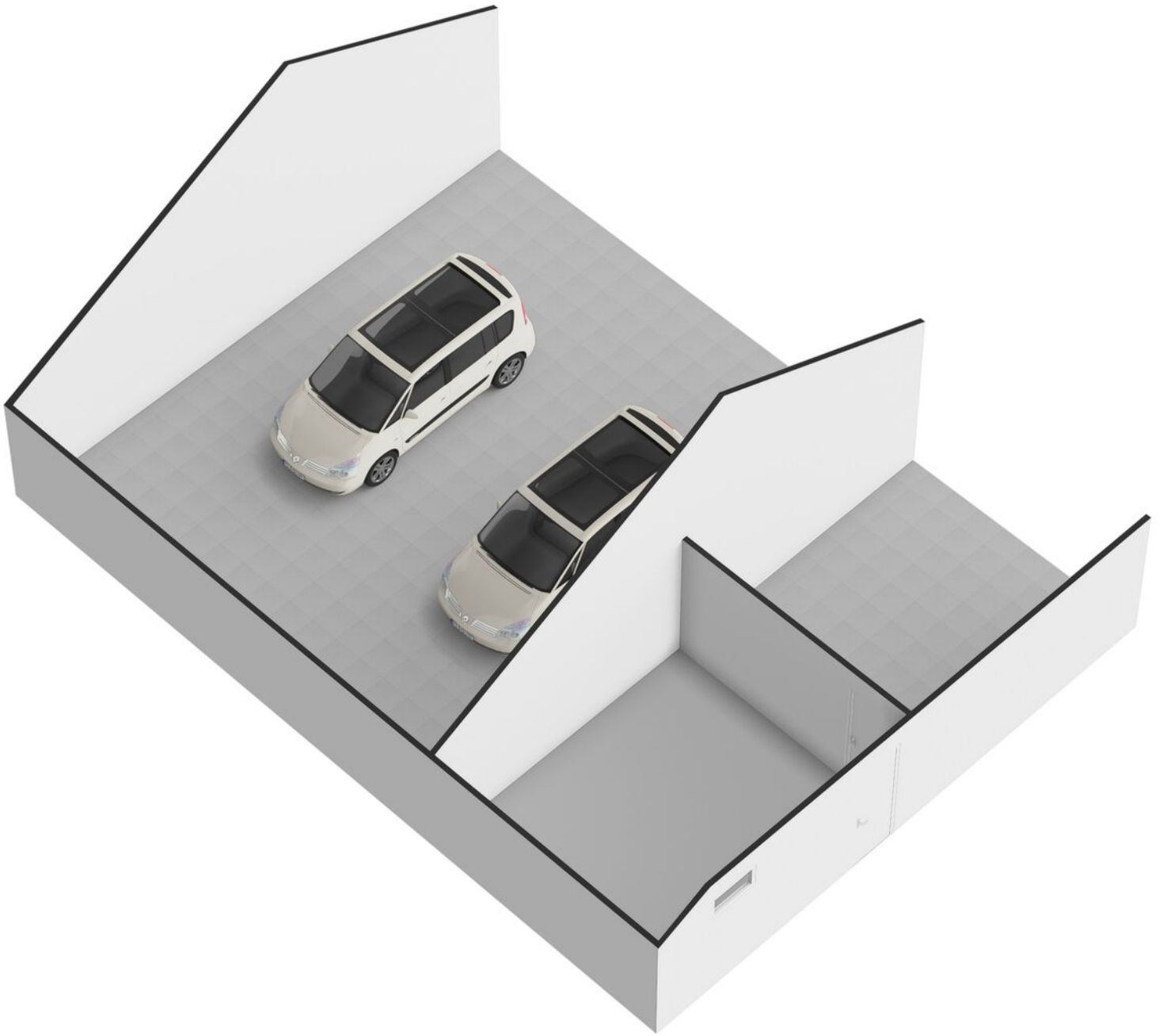


Plattegrond



Garage

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Masterveldweg 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 3200	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie P	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 496	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 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

Meetrapport

Masterveldweg 5, 7105 CN WINTERSWIJK HUPPEL

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	7.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	7.6	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	130.9	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	130.9	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	92.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	92.1	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	21.2	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	131	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	100	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	21	M ²
Bruto inhoud woning	858	M ³

Opmerking

De 1e verdieping is uitsluitend bereikbaar via een vlioztrap en is daarom aangemerkt als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 03-08-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
336724275

Datum registratie
03-08-2026

Geldig tot
29-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

277,74 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



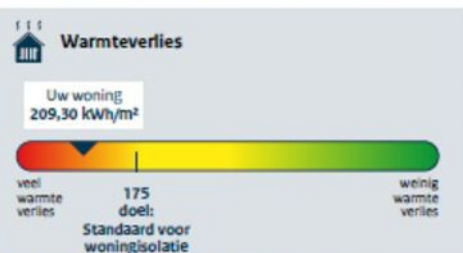
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
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 CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	60,51
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
Masterveldweg 5
7105CN Winterswijk Huppel

Bouwjaar
1938

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
213 m²



Energieadviseur
A.M. Eerdman

Over Winterswijk



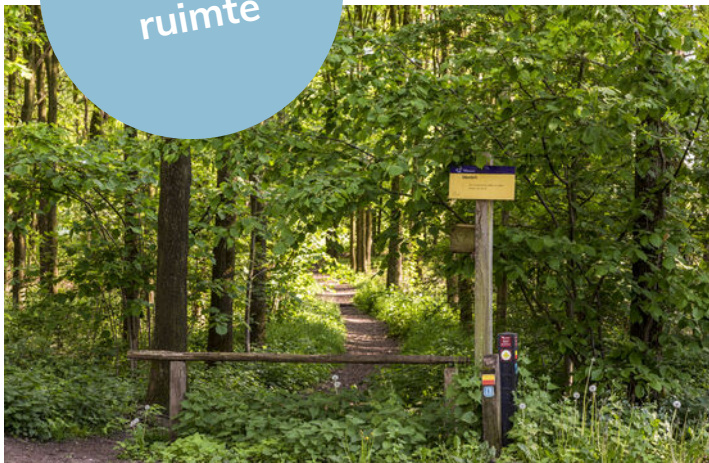
Dorpsgevoel

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!



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.

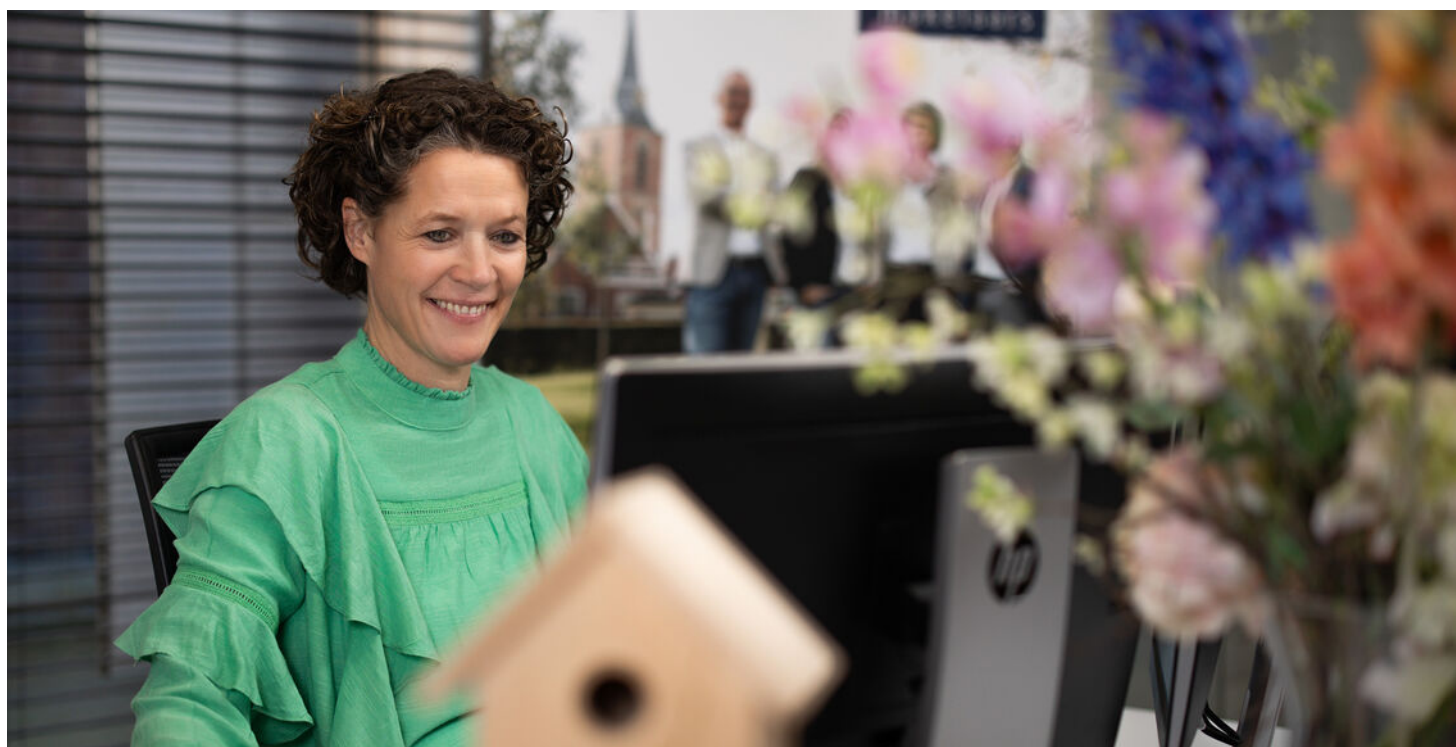
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.



 **Thoma Post Makelaars**
 0543 - 51 61 51
 winterswijk@thomapost.nl

 ThomaPostMakelaars/
 @Thomapost.nl
 Thoma Post Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2d
7101 DG Winterswijk
thomapost.nl

