

ONTDEK

KLOETENSEWEG 43 in WINTERSWIJK



Comfortabel en luxe
wonen in een recent
gerenoveerd appartement

Maisonnette met
3 slaapkamers!

Vraagprijs
€ 359.000,- 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

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

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

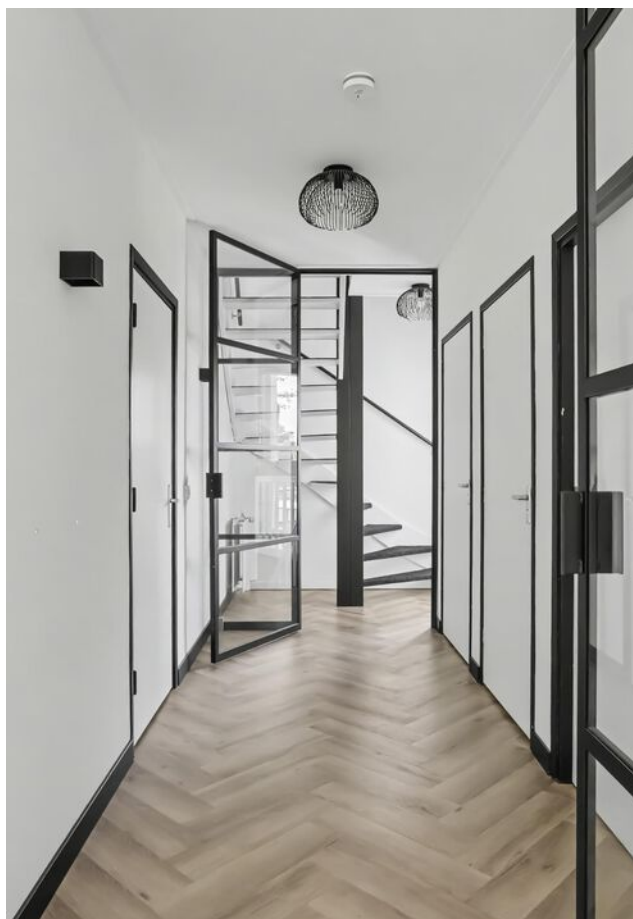
tomschreurs@thomapost.nl

Tom Schreurs



Inhoudsopgave

- 05** Specificaties
- 06** Kijk eens rond...
- 13** Tweede verdieping
- 16** Plattegronden
- 22** Meetrapport
- 23** Energielabel
- 24** Wonen in Winterswijk
- 26** Financiële mogelijkheden
- 29** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 359.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

160 m²

BOUWJAAR

1967

GEBOUWGEBONDEN

BUITENRUIMTE

30 m²

INHOUD

565 m³



SOORT WOONHUIS

Appartement

TYPE WONING

Maisonnette

WOONLAGEN

2

KAMERS

4, waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Gevelisolatie, dakisolatie en dubbel glas

VERWARMING

Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, airco

WARM WATER

Via de cv-ketel

GARAGE

Carport

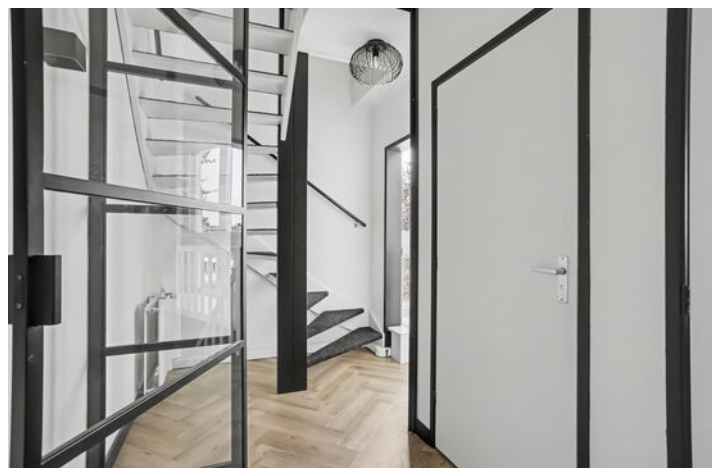
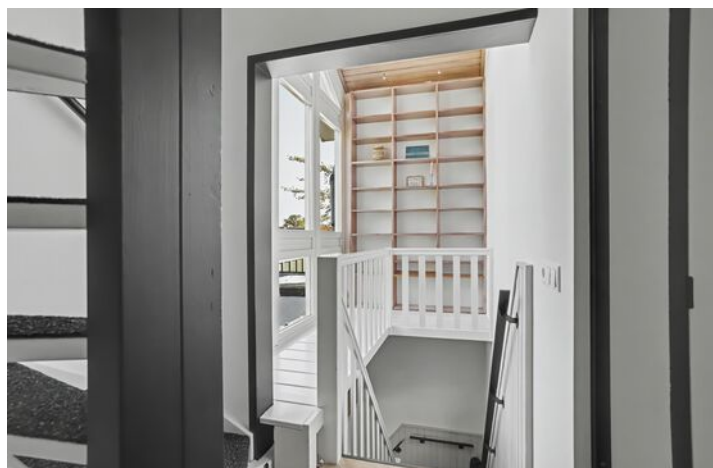
PARKEREN

Op eigen terrein en openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Oorspronkelijk bouwjaar 1967, verbouwd in 2024/2025
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en isolerende beglazing
- 12 zonnepanelen
- Indicatie servicekosten € 175,- per maand





Kijk eens rond...

Deze recent gerealiseerde maisonnette is van alle gemakken voorzien: drie slaapkamers, een riante woonkamer, een royale en luxe keuken, een balkon en dakterras en twee parkeerplekken waarvan 1 met carport.

Dit voormalige bankgebouw is recent getransformeerd in drie luxe appartementen. Het is gelegen aan een rustige straat in een levendige woonwijk. Op steenworp afstand wordt op dit moment een nieuwe supermarkt gebouwd waarmee u de boodschappen binnen handbereik heeft. Ook zijn er diverse scholen in de directe omgeving te vinden.





Aan de linkerkzijde van het complex tref je de eigen entree/hal van het appartement aan met daarin de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De eerste verdieping is ingedeeld met een riante woonkamer over de gehele diepte van het pand met een fraaie visgraat parketvloer en een grote en luxe keuken met een schiereiland. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon aan de voorzijde en het dakterras aan de achterzijde.

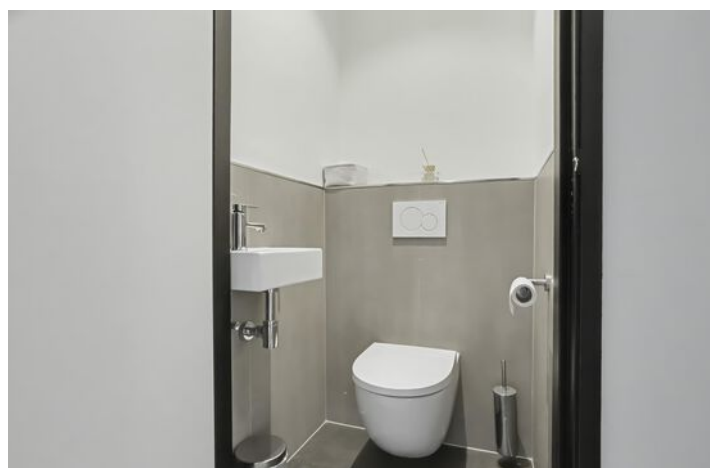
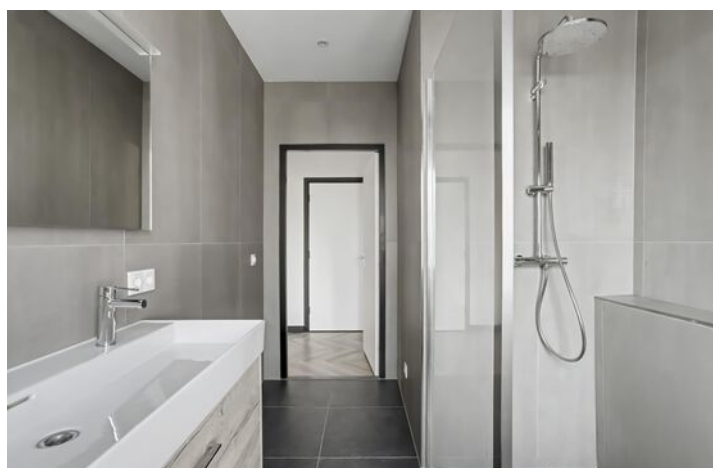






Tevens vind je op deze verdieping het gastentoilet, een slaapkamer en de moderne badkamer met douche en wastafel.



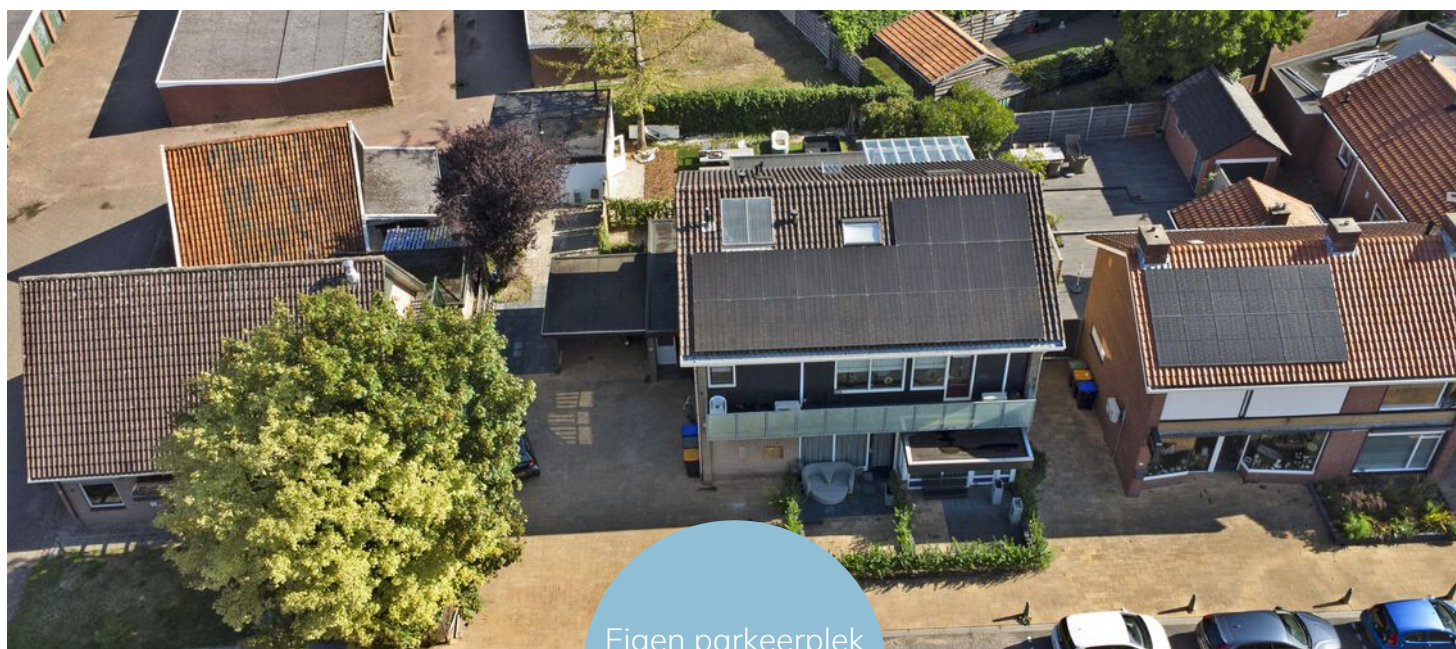


2e verdieping

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een royale slaapkamer, een derde slaap-/werkkamer en een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel, Op de voorzolder is plaats voor de wasmachine en -droger.



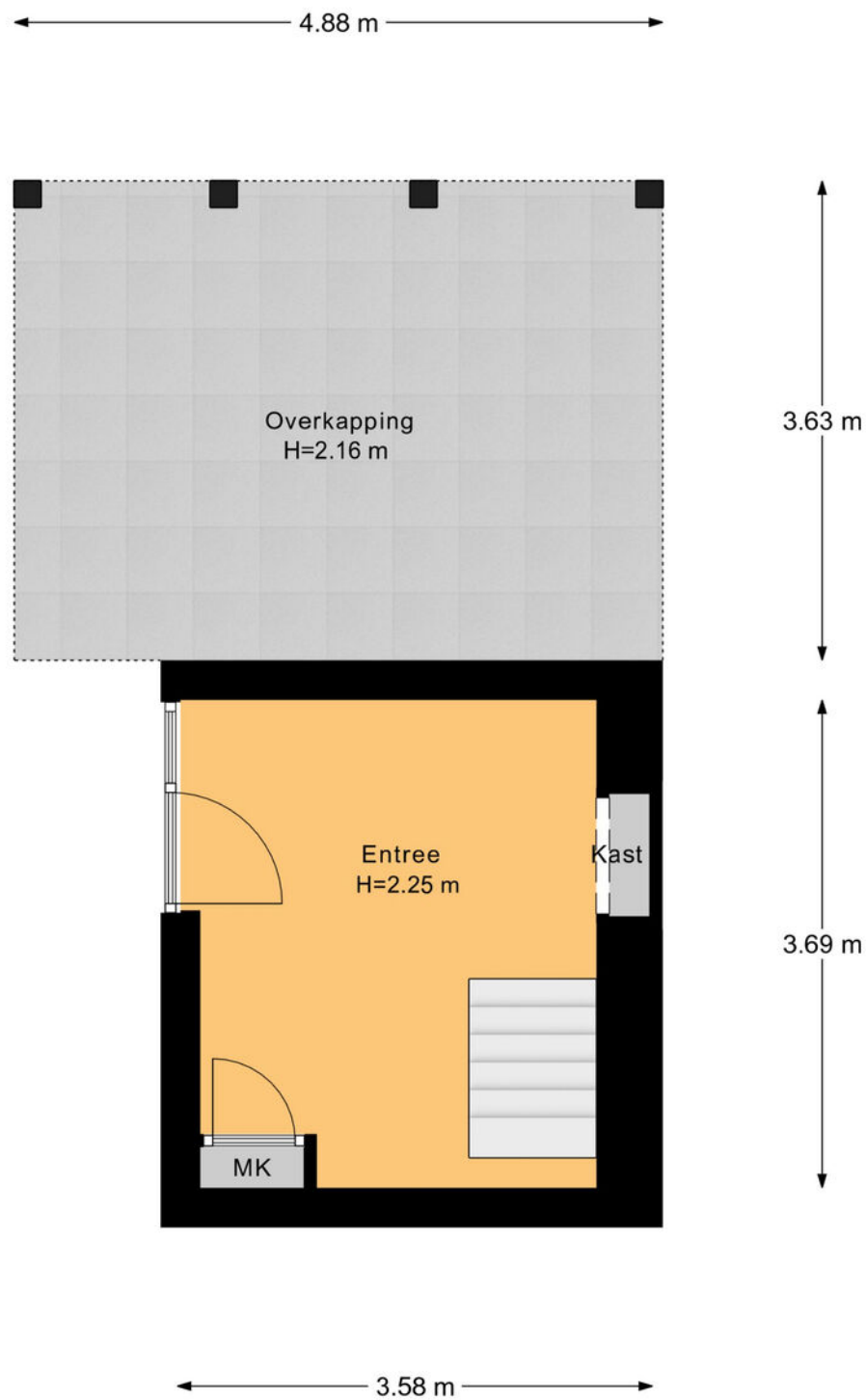




Eigen parkeerplek
en carport.

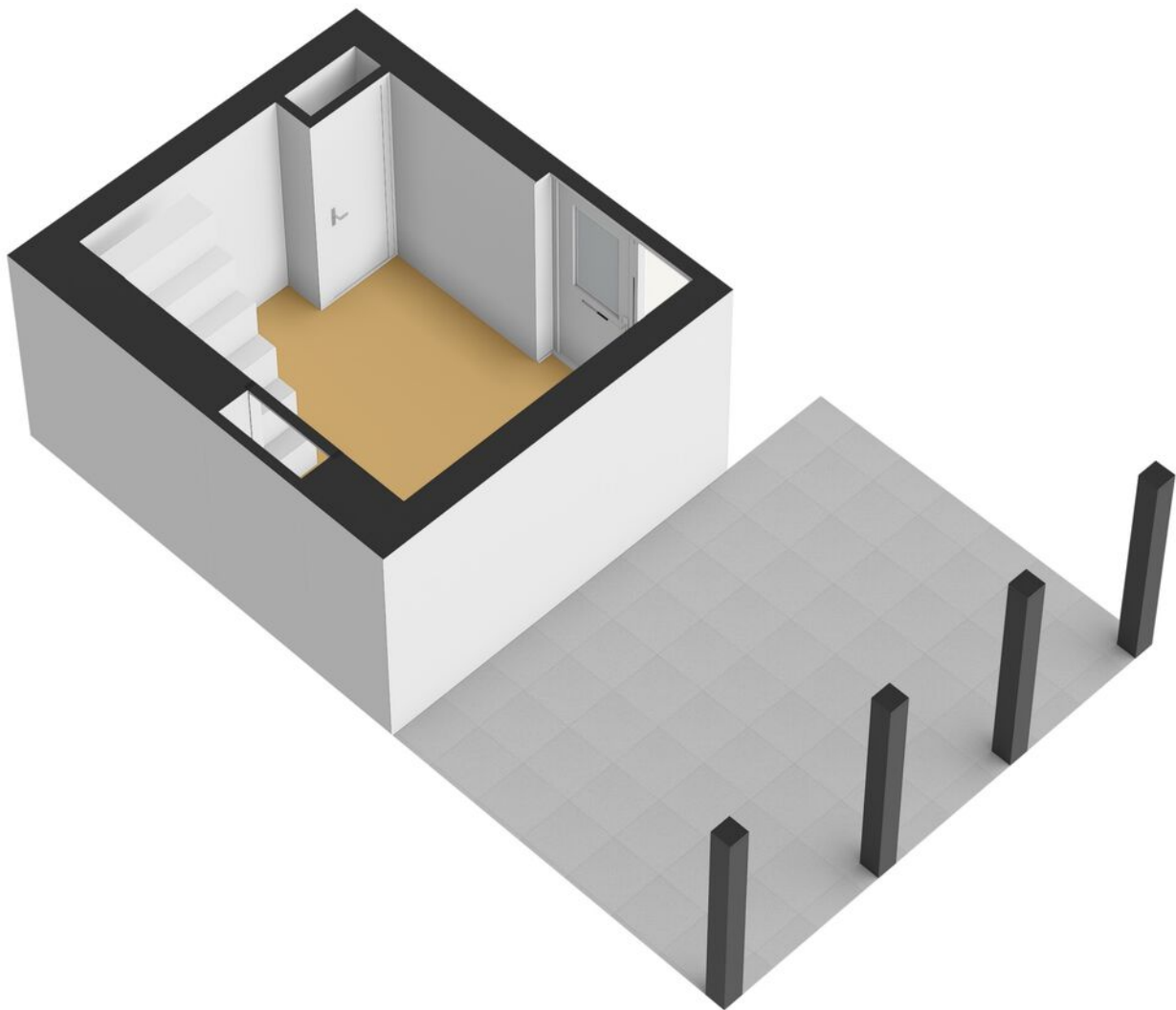


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond

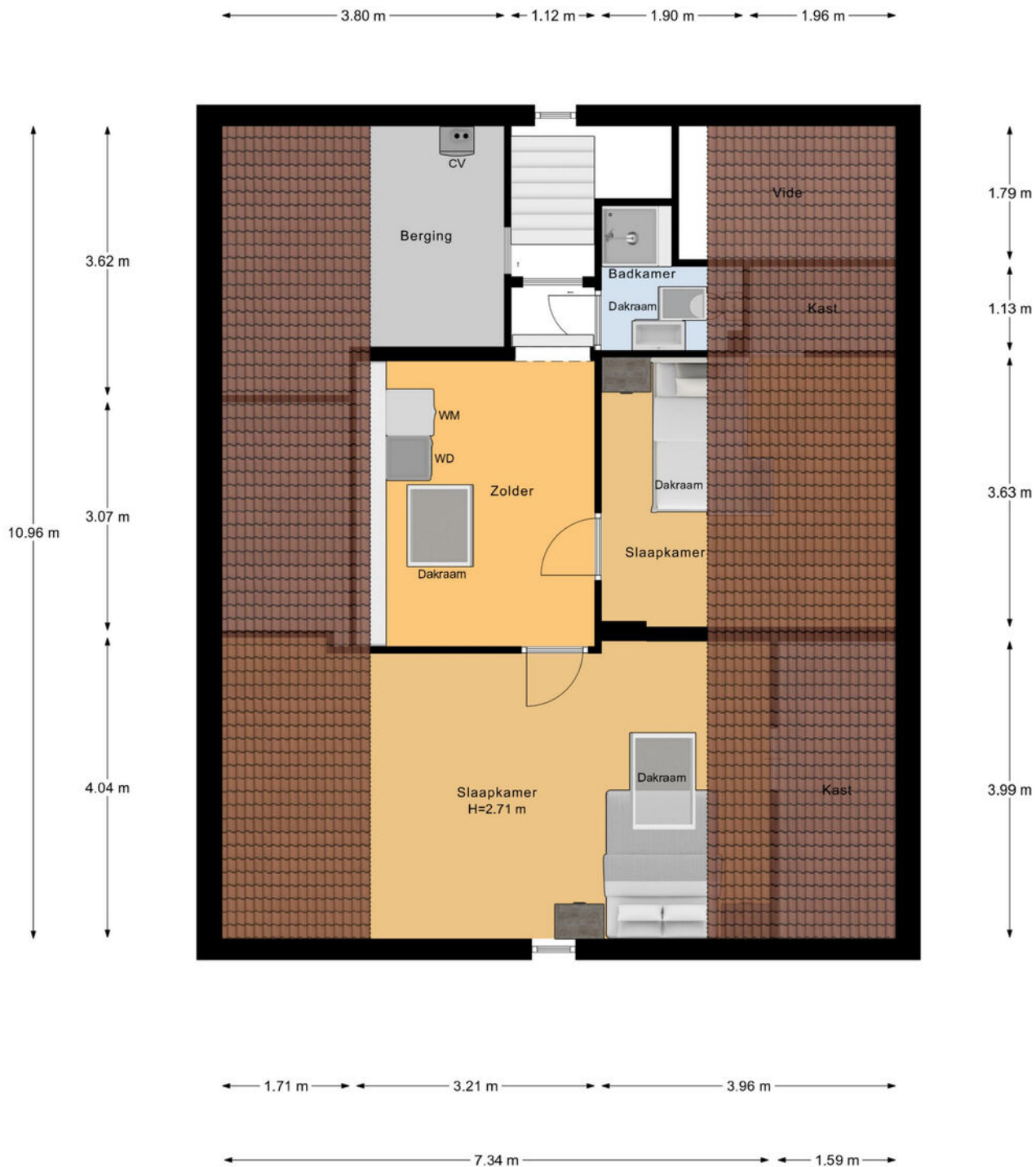


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	11.6	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	11.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17.7	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	100.1	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	100.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11.9	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	48.1	M ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	48.1	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	160	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	30	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	565	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 03-09-2026



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
665485128

Datum registratie
10-10-2025

Geldig tot
08-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5220 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



27,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kloetenseweg 43
7101TW Winterswijk

BAG-ID: 0294010000442142

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,88
Vloeroppervlakte 155m²

Woningtype

Hoekwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

GGJ Mensen

Vakbekwaamheidsnummer

55151907

Certificaathouder

Energielabel Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 zonder 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.