

ONTDEK

ABRAHAM KUYPERSTRAAT 42 in WINTERSWIJK



Instapklaar, verrassend
ruim en helemaal bij de tijd!

Geschakelde woning met
praktische inpandige
berg-/garageruimte

Vraagprijs
€ 375.000,- 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
- 07** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 14** Tweede verdieping
- 15** Buitenruimte
- 21** Plattegrond
- 25** Kadastrale kaart
- 28** Wonen in Winterswijk
- 30** Financiële mogelijkheden
- 33** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

115 m²

BOUWJAAR

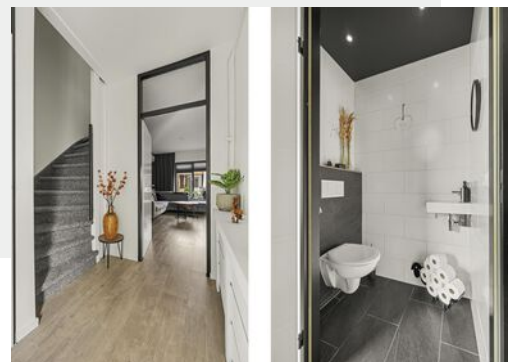
1983

PERCEELOPPERVLAKE

172 m²

INHOUD

452 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Geschakelde woning

WOONLAGEN

3

KAMERS

5 waarvan 4 slaapkamers

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd, dubbelglas

VERWARMING

C.v.-ketel, gedeeltelijke vloerverwarming en airco

WARM WATER

C.v.-ketel, HR ketel

Berging

Inpandige berging



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- 14 zonnepanelen
- Moderne keuken (2021) en badkamer (2024)
- Zeer goed onderhouden woning
- Buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf

Locatie

De woning ligt aan een rustig en kindvriendelijk woonpleintje, met scholen en een supermarkt dichtbij. Voor een wandeling of fietstocht hoeft je bovendien niet ver; ook het fraaie buitengebied van Winterswijk ligt op steenworp afstand. Rustig wonen dus, terwijl de dagelijkse voorzieningen gewoon binnen handbereik zijn.

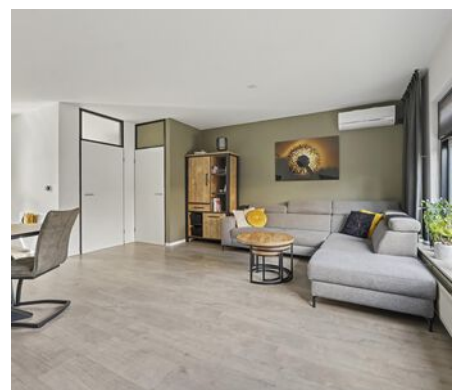


Kijk eens op de begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken.



De woonkamer is verzorgd afgewerkt en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De moderne uitstraling en het prettige licht maken dit tot een fijne leefruimte waar je je direct thuis voelt.



De keuken is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl. Er is volop werk- en kastruimte en natuurlijk de nodige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken en woonkamer is er een prettige verbinding met de achterzijde van de woning en de tuin.





Aan de voorzijde van de woning grenst bovendien een praktische inpandige ruimte van circa 11 m², ideaal als bijkeuken, garage, berging of voor het stallen van fietsen en andere spullen.



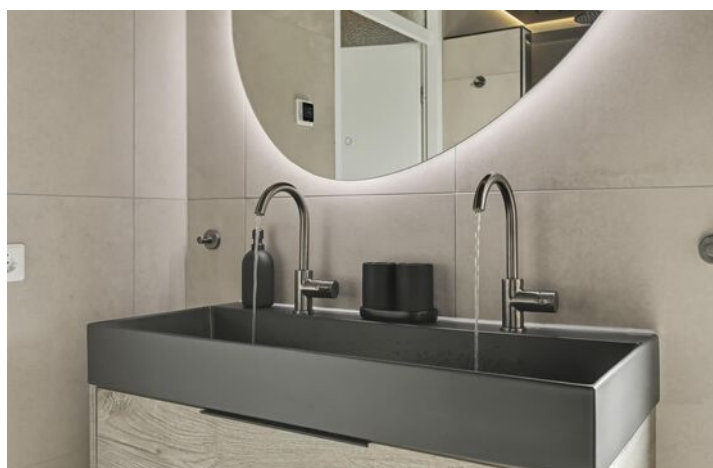
1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers en de luxe badkamer. De badkamer is circa twee jaar geleden vernieuwd en heeft een moderne uitstraling, met onder meer een ruime inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel. Ook is hier elektrische vloerverwarming aanwezig.

De combinatie van de nette afwerking, goede kamer afmetingen en praktische indeling maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor een gezin, maar natuurlijk ook voor wie graag een extra werk- of hobbykamer wil.







2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich nog een verrassend ruime zolderverdieping, goed te gebruiken als extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Daarmee biedt de woning ook op langere termijn volop flexibiliteit.



Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een ruim terras en een fijne overkapping. Een prettige plek om in de zomer buiten te eten, te borrelen of gewoon lekker beschut te zitten. Aan de voorzijde ligt de woning aan een rustig woonpleintje met parkeergelegenheid op eigen perceel, wat zorgt voor weinig doorgaand verkeer en een prettige woonomgeving.











Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel A, 14 zonnepanelen, airconditioning en isolerende beglazing. De airco dateert uit 2024 en de cv-installatie uit 2015; deze is in 2025 nog onderhouden. Daarnaast is de meterkast in 2026 vernieuwd. Het buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf en in 2022 zijn aan de voorzijde de voegen vernieuwd en de gevel gereinigd.

Kortom: een verzorgde, gemoderniseerde en energiezuinige woning op een rustige plek, met veel leefruimte, drie slaapkamers én een ruime zolder. Een huis waar je eigenlijk alleen nog je meubels hoeft neer te zetten.

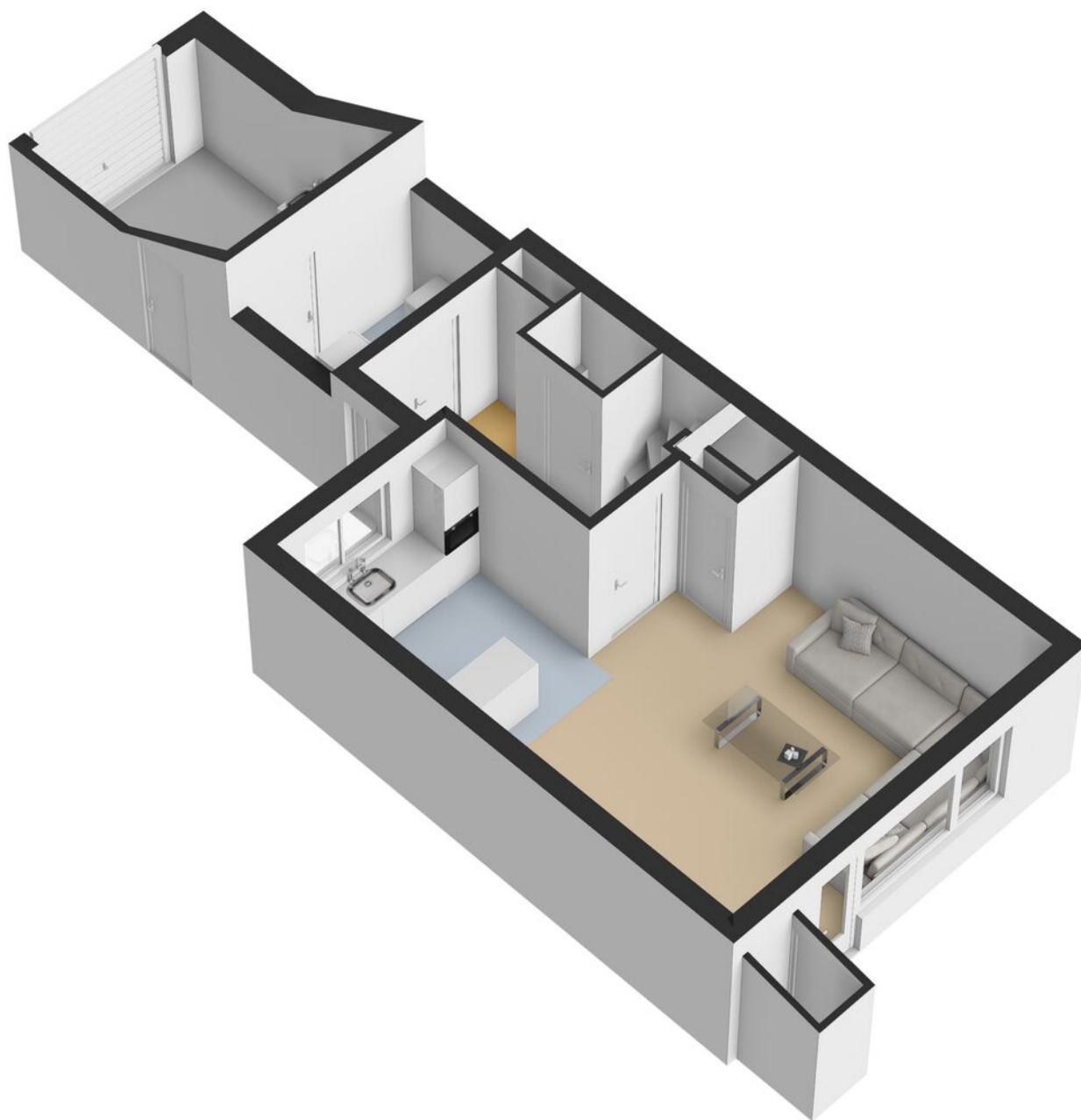


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

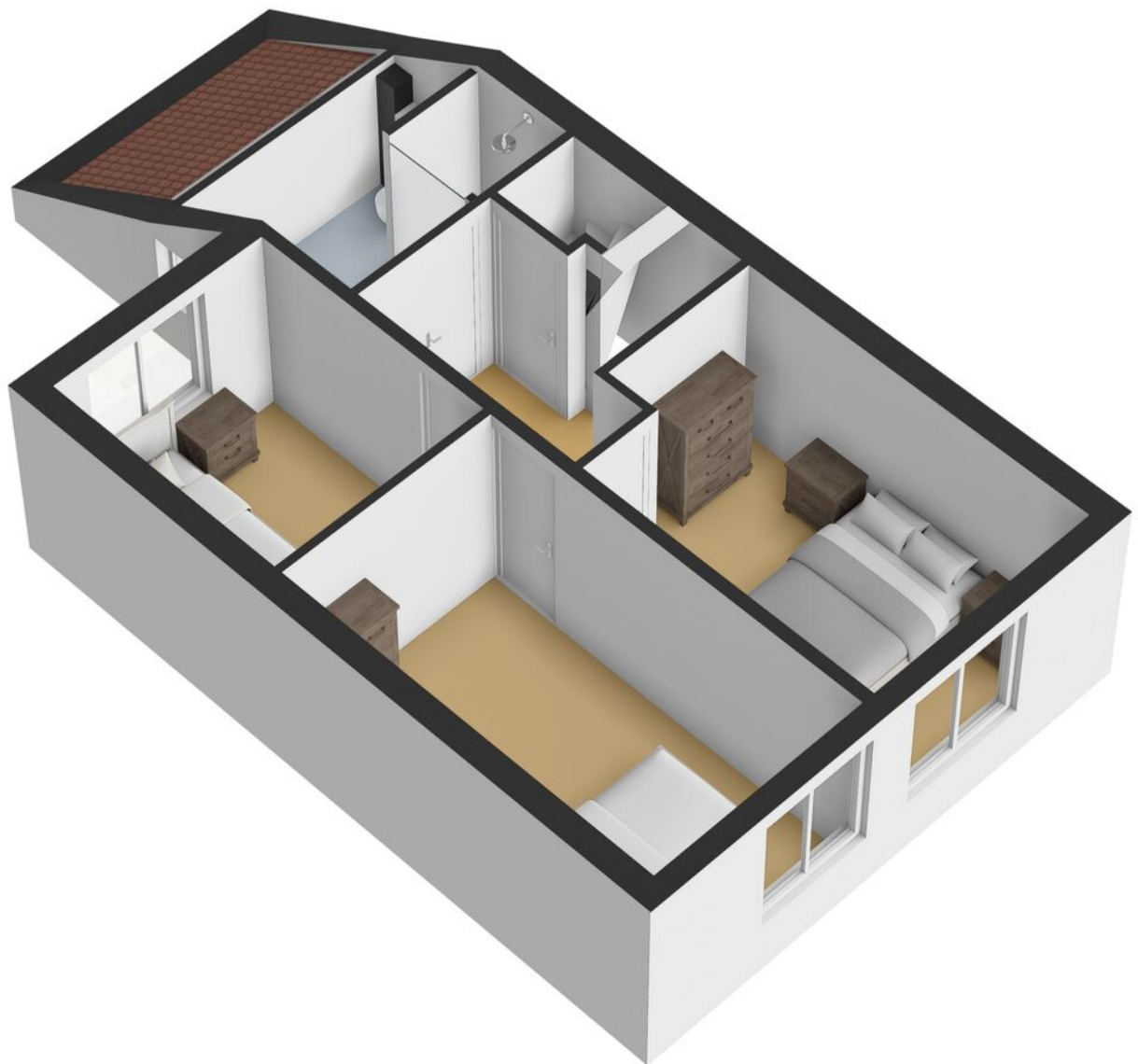


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A. Kuiperstraat 42



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 701	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboewing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026 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 databankenrecht.			

Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	49.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	60.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	11.1	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.8	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	45.9	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	45.9	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	19.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	19.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	115	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	11	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	1	M ²
Bruto inhoud woning	452	M ³

Opmerking

Blinglab Nederland B.V.
Ridderkerk, 14-09-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
532152141

Datum registratie
11-09-2026

Geldig tot
09-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) 137,96 kWh/m²



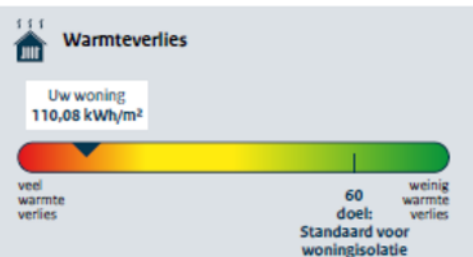
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	3.696 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 31,11

Aandeel hernieuwbare energie [%] 20,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Abraham Kuiperstraat 42
7103GP Winterswijk

Bouwjaar
1983

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
107 m²



Energieadviseur
A.M. Eerdman

Over Winterswijk



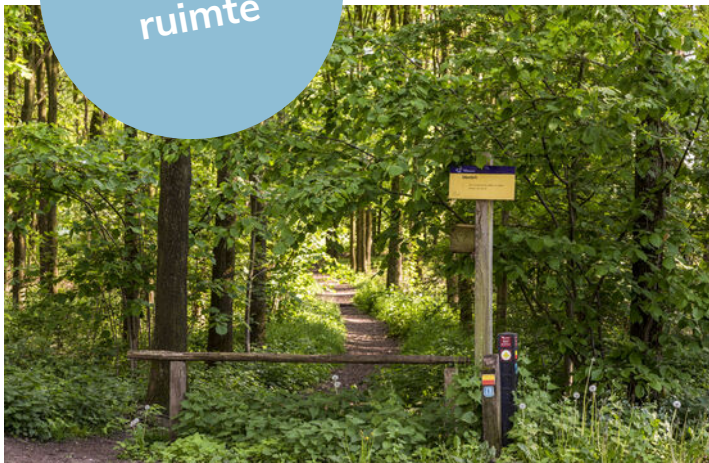
Dorpsgevoel

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 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 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.*



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

 ThomaPostMakelaars/
 @Thomapost.nl
 Thoma Post Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2d
7101 DG Winterswijk
thomapost.nl

