

ONTDEK

ZUILENESSTRAAT 18 in WINTERSWIJK



Keurig onderhouden
woning!

4 kamers op de eerste
verdieping

Vraagprijs
€ 379.500,- 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

- 04** Specificaties
- 05** Locatie
- 06** Begane grond
- 09** Eerste verdieping
- 13** Buitenruimte
- 16** Plattegrond
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Meetrapport
- 29** Energielabel
- 30** Wonen in Winterswijk
- 32** Financiële mogelijkheden
- 35** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 379.5000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

108 m²

BOUWJAAR

1958

PERCEELOPPERVLAKE

293 m²

INHOUD

356 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Geschakelde 2-onder-1-kapwoning

WOONLAGEN

2

KAMERS

5 waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Gevelisolatie, dakisolatie en HR++ glas

VERWARMING

C.v.-ketel

WARM WATER

via c.v.-ketel

GARAGE

Er zit een garagebox bij de woning

PARKEREN

Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Houten kozijnen met HR++ beglazing zijn recent geschilderd (2025)
- Keurig onderhouden woning



Locatie

Op een aantrekkelijke locatie in een rustige en groene woonwijk staat deze verzorgde geschakelde twee-onder-één-kapwoning.

De Zuilenes-wijk is een prettige wijk in een rustige woonomgeving van Winterswijk. Je woont hier aangenaam, terwijl de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Denk hierbij aan het ziekenhuis, Station West, diverse supermarkten en winkels en sportfaciliteiten. Een fijne plek voor wie graag rustig woont, maar tegelijkertijd de voorzieningen van Winterswijk binnen handbereik wil hebben.



Kijk eens op de begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met trapopgang, vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken, waaronder het gastentoilet.

Aan de voorzijde ligt de lichte woonkamer. De grote raampartij zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek.



Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kast- en werkruimte. Er is volop plek voor een eettafel, waardoor dit een fijne ruimte is om niet alleen te koken, maar ook samen te eten en uitgebreid te tafelen. De grote raampartij zorgt daarbij voor prettig veel daglicht en zicht op de achtertuin.

Door de royale achtertuin leent deze woning zich uitstekend voor een uitbouw aan de achterzijde. Hierdoor creëer je nog meer woonruimte op de begane grond.





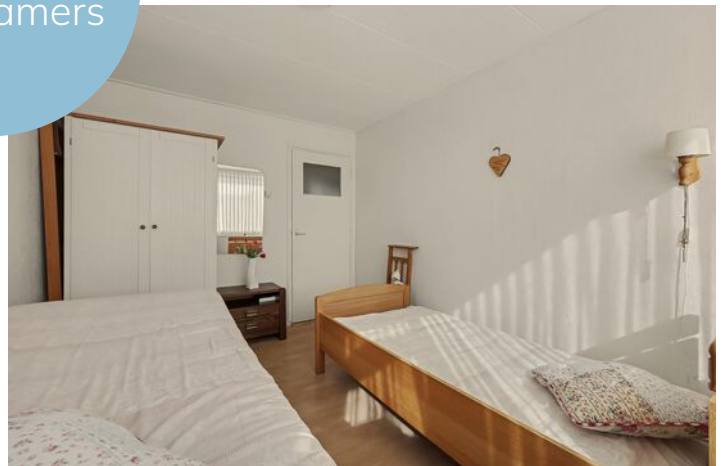
Aansluitend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich onder andere de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-opstelling. Vanuit de bijkeuken stap je zo de achtertuin in.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een vierde kamer. De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld. Je beschikt hier over een inloopdouche, wastafel en wandcloset.





De laatste kamer ligt boven de aanbouw en is uitstekend te gebruiken als bijvoorbeeld werk-, hobby- of logeerkamer. Een vaste kast zorgt hier voor handige extra bergruimte.



Slaapkamer +
extra kamer





Buiten

De achtertuin biedt een prettige combinatie van bestrating en groen. Direct achter de woning is voldoende ruimte voor een terras en verderop in de tuin zorgen de beplanting, hagen en knotplatanen voor een groene uitstraling.









Achter in de tuin staat daarnaast een separate berging met overkapping, handig voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Verder is er een vrijstaande garage van circa 16,8 m². Deze garage, met elektrisch te bedienen roldeur, staat niet direct aan de woning, maar ligt iets verderop en is vanuit de achtertuin bereikbaar. Daarmee heb je naast de bergruimte bij de tuin ook een praktische afzonderlijke plek voor de auto, fietsen of hobbyspullen.

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

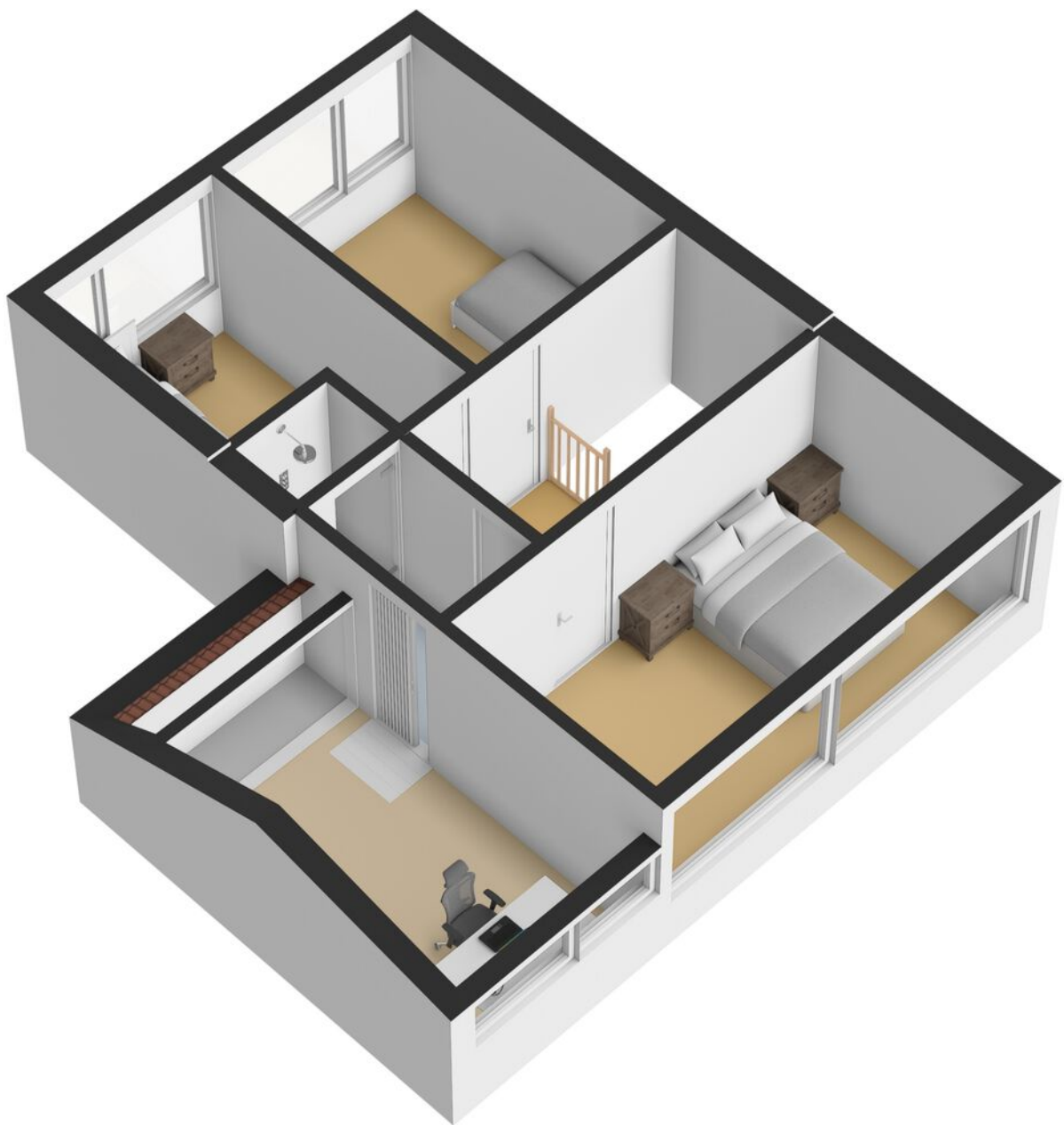


Plattegrond

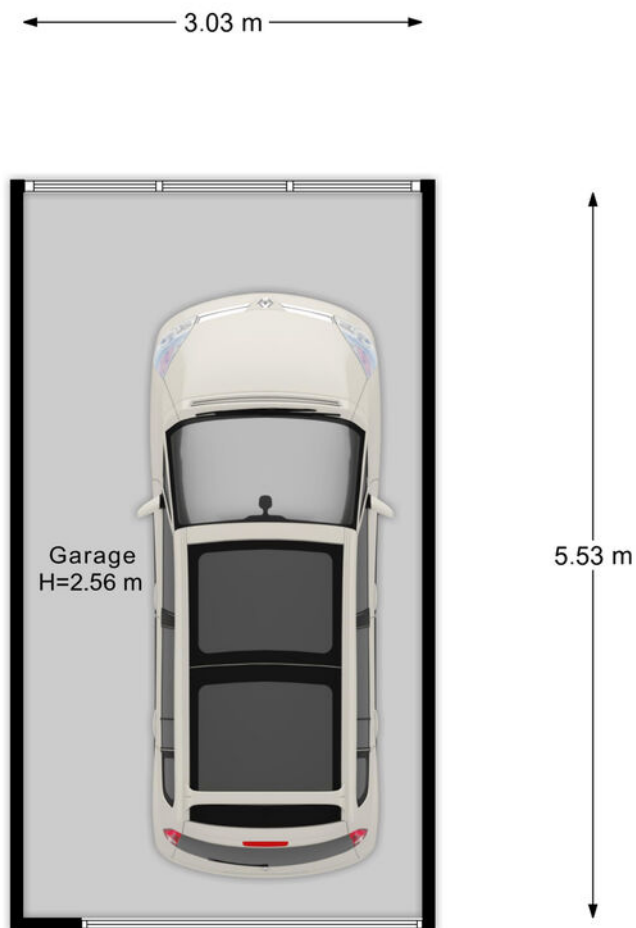


1e Verdieping

Plattegrond

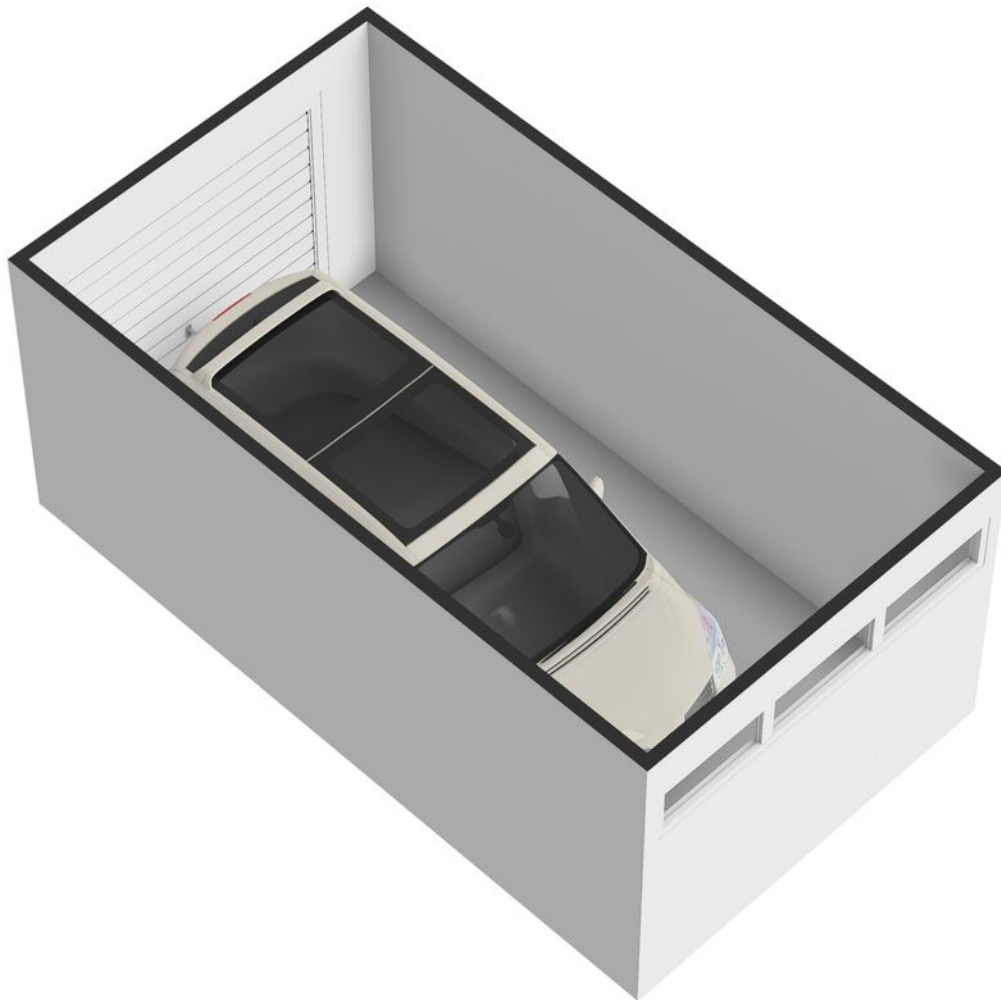


Plattegrond

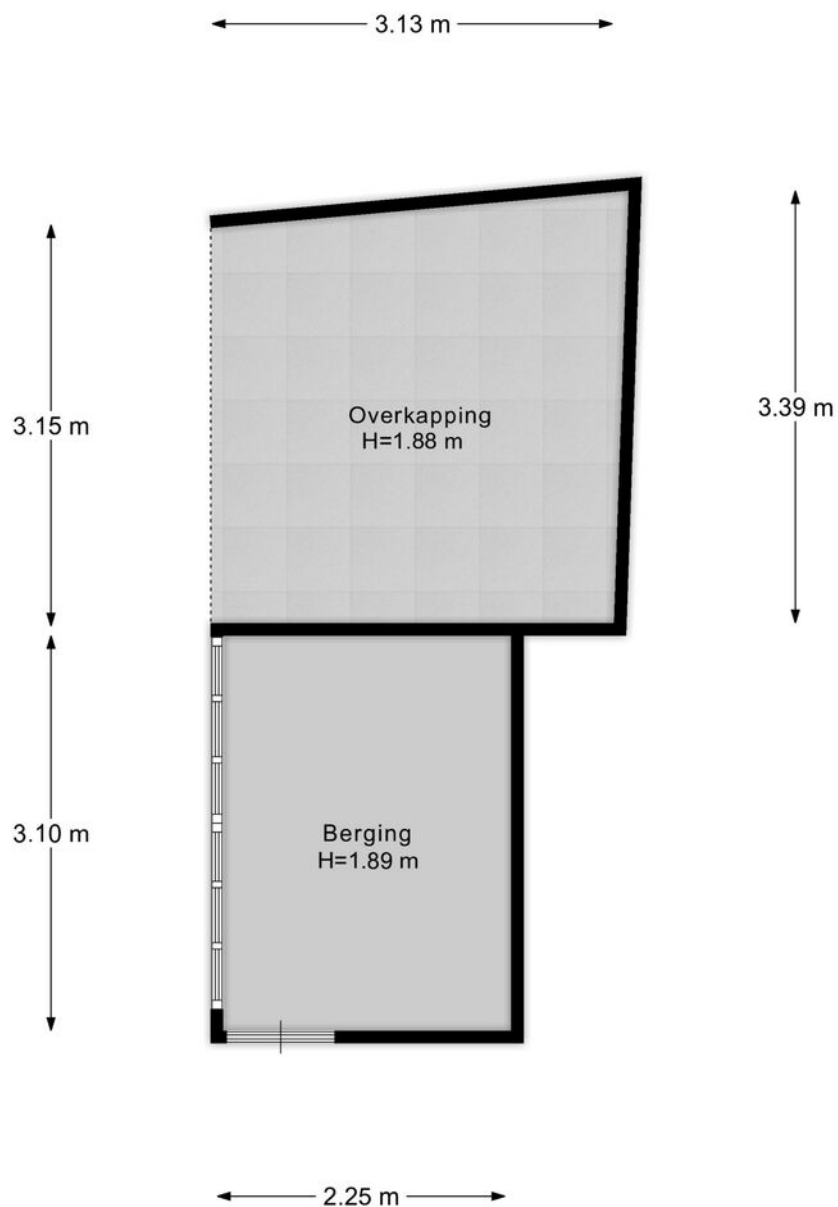


Garage

Plattegrond

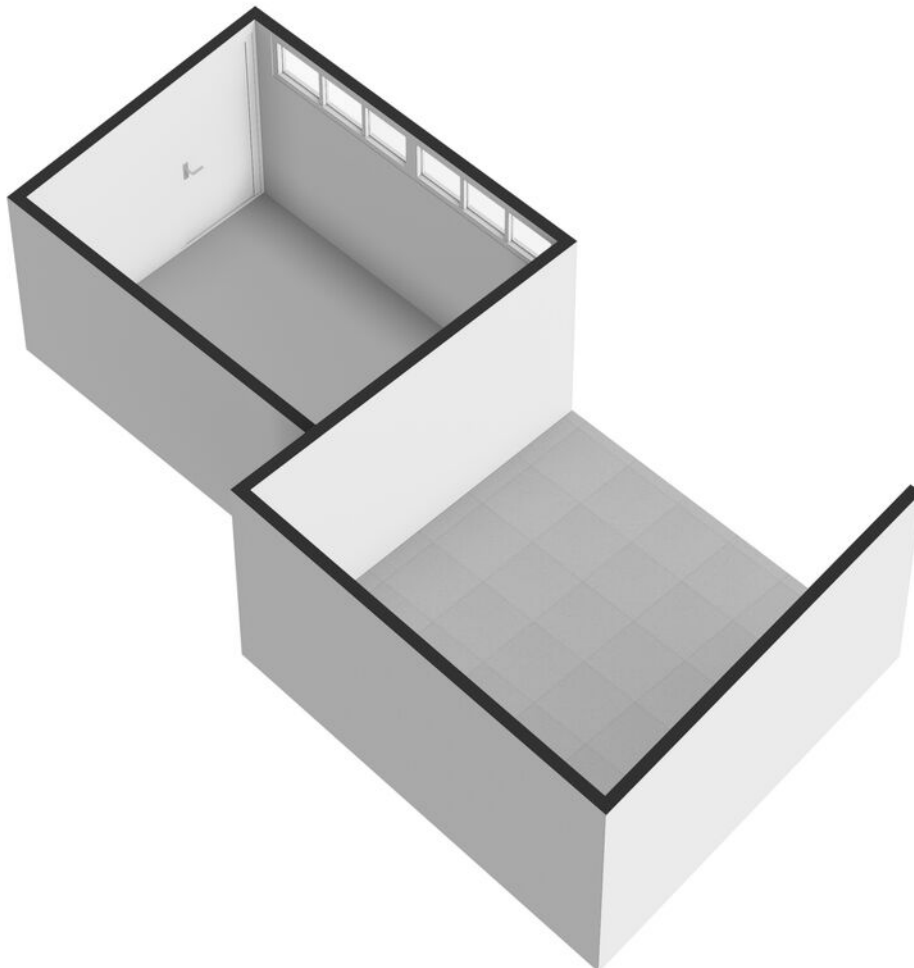


Plattegrond



Berging

Plattegrond

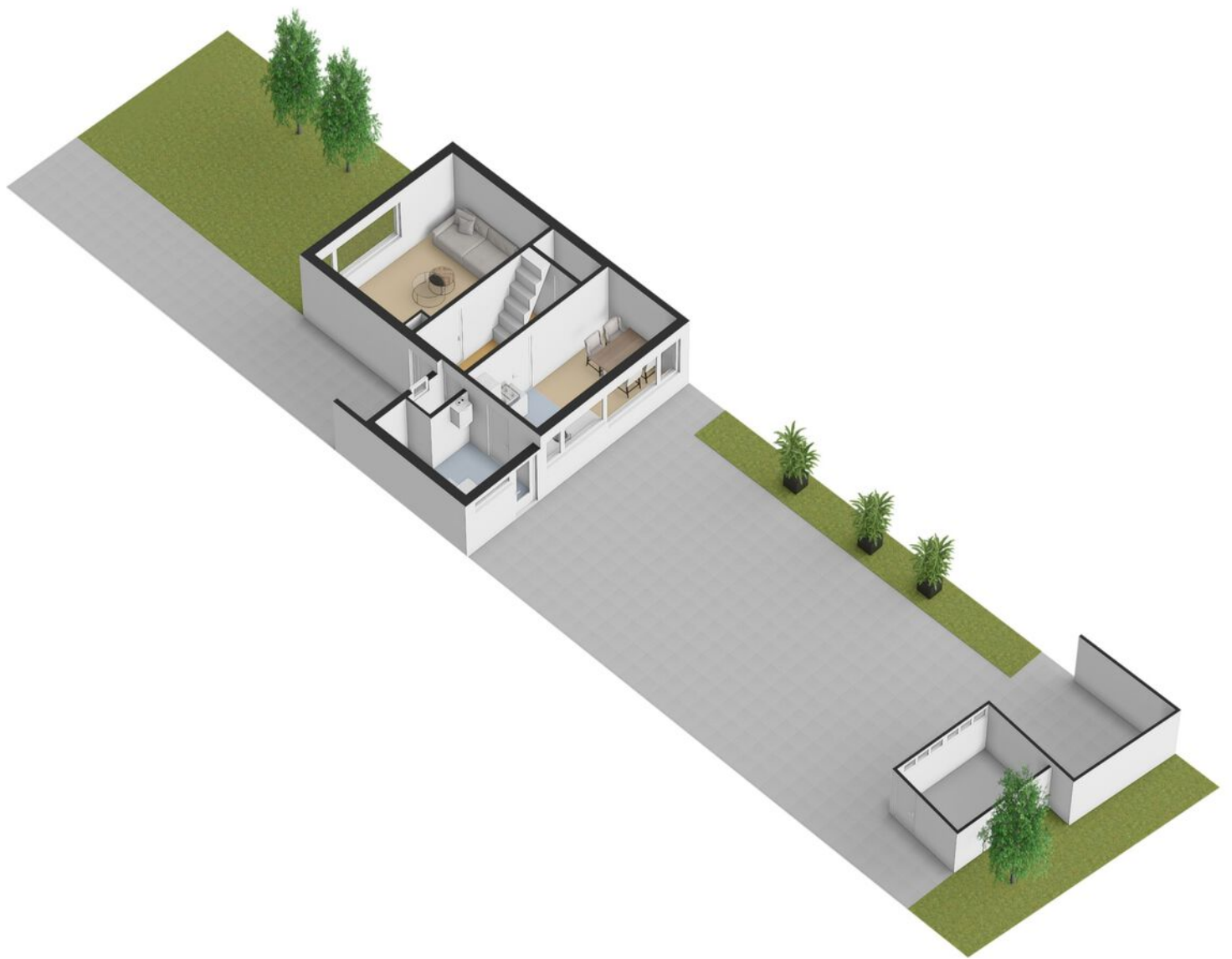


Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



Kadastrale kaart



Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	52.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	52.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2.7	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	55.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	55.5	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	16.8	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	7.0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	108	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	24	M ²
Bruto inhoud woning	356	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 21-09-2026



Energielabel

Deze woning heeft energielabel **C**

G	F	E	D	C	B	A
---	---	---	---	---	---	---

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/-	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+/-	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Zuilenesstraat 18 7101BC Winterswijk BAG-ID: 0294010000425023	Naam AJM Kreulen	Examennummer 5246.9857.7790
	Certificaathouder 1energielabel Koepel B.V.	

Over Winterswijk



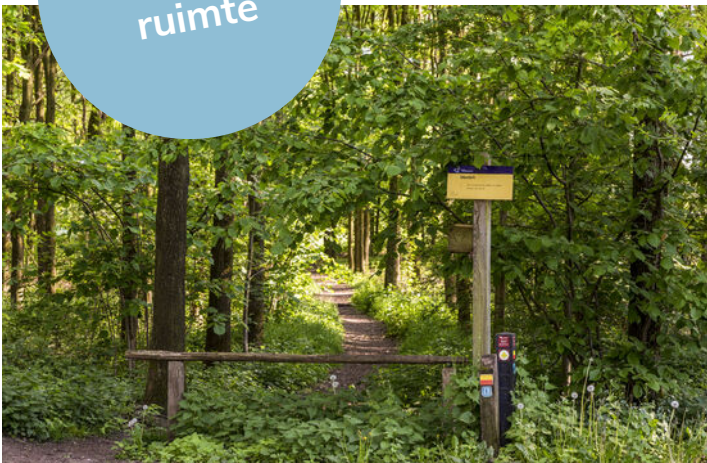
Dorpsgevoel

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

