

TE KOOP

Nachtegaalstraat 9

Winterswijk

Vraagprijs € 299.000,- k.k.



TE KOOP

Ben je op zoek naar een fijne woning waar je jouw eigen gezellige woonplek kunt maken?

Aan de Nachtegaalstraat in het centrum van Winterswijk staat deze fijne en goed onderhouden twee-onder-één kapwoning. Een ideale woning voor starters, met drie slaapkamers en een stenen berging met bergzolder. De woning biedt een zonnige achtertuin, op een perceel van 205 m² en ligt dichtbij het centrum van Winterswijk.

De woning biedt een mooie combinatie van ruimte, ligging en mogelijkheden. Met je eigen persoonlijke touch maak je hier eenvoudig een plek van die helemaal bij jou past.



Indeling

Begane grond:

De voordeur is te bereiken via een gezamenlijke opgang. De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en kan komt u binnen in de hal. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de trap naar de 1^e verdieping en de woonkamer. De ruime woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een prettige, open indeling. Dankzij de hoge ramen valt er veel daglicht naar binnen. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. De dichte keuken heeft een praktische L-vormige opstelling met diverse werk- en bergruimte en staat in verbinding met de woonkamer. Er is ruimte voor het plaatsen van een kleine eettafel. Vanuit de keuken is er tevens een directe toegang naar buiten.

Naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, voorzien van een aansluiting voor wasmachine en wasdroger.

Eerste verdieping:

Overloop met bergruimte, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld kleding, linnengoed en overige spullen, drie slaapkamers en een badkamer. De drie slaapkamers zijn voldoende ruim te noemen. Op de slaapkamer aan achterzijde is de HR-combiketel aanwezig. De badkamer is van 2021, modern en courant uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchehoek, 2^e toilet en een wastafel.

Tweede verdieping:

Middels een luik op de overloop bereikbare bergzolder.

Berging:

Vrijstaande stenen berging met de afmeting van circa 6.5 m¹ * 3 m¹. Er is voldoende ruimte voor de plaatsing van meerdere fietsen, tuingereedschap en een werkbank. Deze ruimte beschikt over een praktisch keukenblok, uitstortgootsteen en elektra-aansluitingen en een twee toegangsdeuren.

Algemeen

- Bouwjaar woonhuis circa 1930;
- CV installatie Intergas Kombi HR bouwjaar 2007;
- Energielabel C; geldig tot 11-05-2036;
- Perceelgrootte 205 m²;
- Houten en kunststoffen kozijnen en ramen volledig voorzien HR beglazing;
- 7 zonnepanelen, 410 Wp per paneel, geïnstalleerd in oktober 2023;
- Grotendeels voorzien van rolluiken.

Tuin en omgeving

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Een verzorgd gazon vormt het groene hart van de tuin, omringd door kleurrijke planten borders met een grote variatie aan bloemen, planten en struiken. De volwassen beplanting en groene hagen zorgen voor veel privacy en geven de tuin een sfeervolle, beschutte uitstraling. De tuin is vanaf oprit afgesloten met een houten poort.

Bijzonder is de sierlijke vijver met waterplanten en lelies, die niet alleen een mooie blikvanger vormt, maar ook zorgt voor een rustgevend element. Het ruime terras biedt volop mogelijkheden om op verschillende momenten van de dag van de tuin te genieten, in de zon of juist heerlijk beschut onder een parasol.

De woning ligt in een rustige woonomgeving op een fijne locatie, op korte afstand van het gezellige centrum van Winterswijk. Vanuit deze woonstraat wandel je zo naar de winkels, supermarkten, horeca en de sfeervolle markt.

Ook het treinstation bevindt zich op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen is er bovendien een supermarkt op loopafstand. Openbare parkeerruimte is er voldoende in de straat.

Interesse? Bel me voor een bezichtiging!

Kortom: Ervaar zelf de gezelligheid en de mogelijkheden die deze complete woning te bieden heeft.

Vraagprijs € 299.000,-- k.k

<i>Kenmerken</i>	<i>Nachtegaalstraat 9 Winterswijk</i>
Bouwjaar woonhuis	1930
Perceelgrootte	205 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	98 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud woonhuis	348 m ³

















Nachtegaalstraat 9 - Winterswijk



Nachtegalstraat 9 - Winterswijk

Lijst van zaken

Lijst van zaken Nachtegaalstraat 9 Winterswijk

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
RAAMDECORATIE BINNEN, TE WETEN				
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen m.u.v. slaapkamer voorzijde (dakkapel)	X	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	X	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☐
- roldeur hor	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
VERLICHTING, TE WETEN				
- inbouwspots / dimmers	X	☐	☐	☐
- opbouwspots /lampen	X	☐	☐	☐
- losse (hang) lampen	X	☐	☐	☐
- anders	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
VLOERBEKLEDING, TE WETEN				
- vloerbedekking	X	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer (delen)	X	☐	☐	☐
- laminaat	X	☐	☐	☐
- plavuizen	X	☐	☐	☐
- anders	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
VASTE KASTEN / LEGPLANKEN				
- inbouwkasten met legplanken begane grond	☐	☐	☐	☐
- inbouwkasten met legplanken verdieping	☐	☐	☐	☐
- schuifwanden	☐	☐	☐	☐
- losse kasten (woonkamer + slaapkamers + berging)	X	☐	☐	☐
- anders	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
KEUKEN				
- keukenblok (met bovenkasten)	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten	X	☐	☐	☐
- afwasmachine	X	☐	☐	☐
- koelkast	X	☐	☐	☐
- inductiekookplaat	X	☐	☐	☐
- combimagnetron	X	☐	☐	☐
- afzuigkap	X	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
SANITAIR / BADKAMER / TOILET				
- sanitair	X	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	X	☐	☐	☐
- toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	X
- badkameraccessoires	☐	☐	☐	X
- wastafelmeubel	X	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☐
- spiegel	X	☐	☐	☐
- jacuzzi	☐	☐	☐	☐
- whirlpool	☐	☐	☐	☐
- anders	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
BUITEN / INSTALLATIES / VEILIGHEID				
- schotel / antenne	☐	☐	☐	X
- brievenbus	X	☐	☐	☐
- deurbel	X	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	X
- rookmelders	X	☐	☐	☐
- CV met toebehoren	X	☐	☐	☐
- zonnepanelen	X	☐	☐	☐
- anders	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
TUIN				
- tuinaanleg / bestrating	X	☐	☐	☐
- beplanting	X	☐	☐	☐
- buitenverlichting	X	☐	☐	☐
- bewegingsmelders	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
- pompinstallatie	☐	☐	☐	☐
- vijver (vissen en waterpartij + pomp gaan mee)	X	☐	☐	☐
- regenton	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Plattegrond begane grond



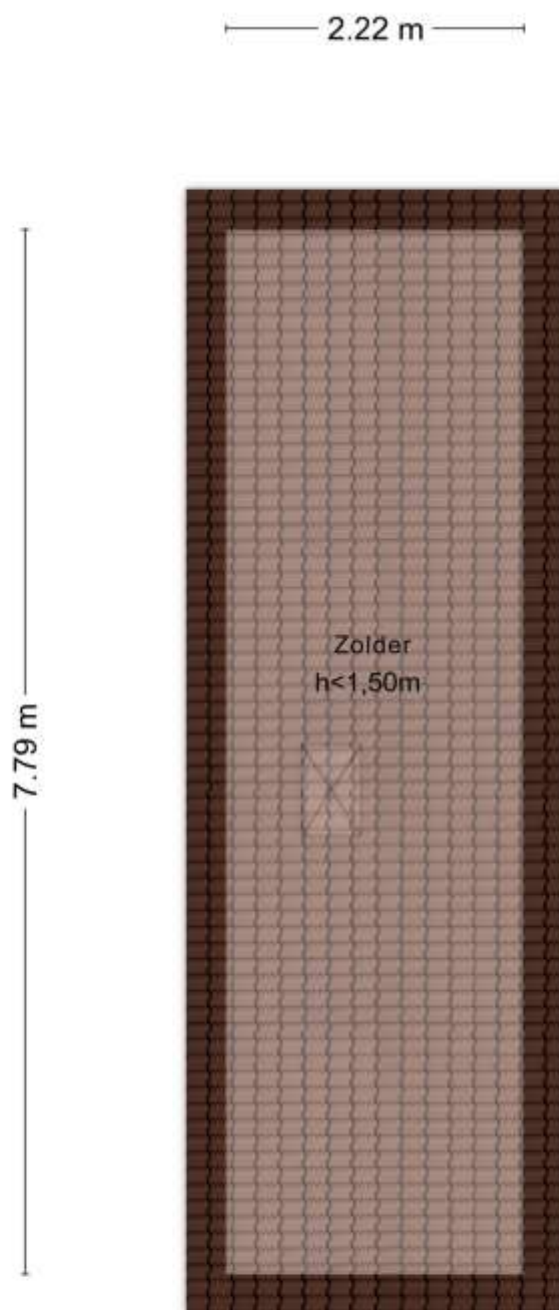
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1^e verdieping



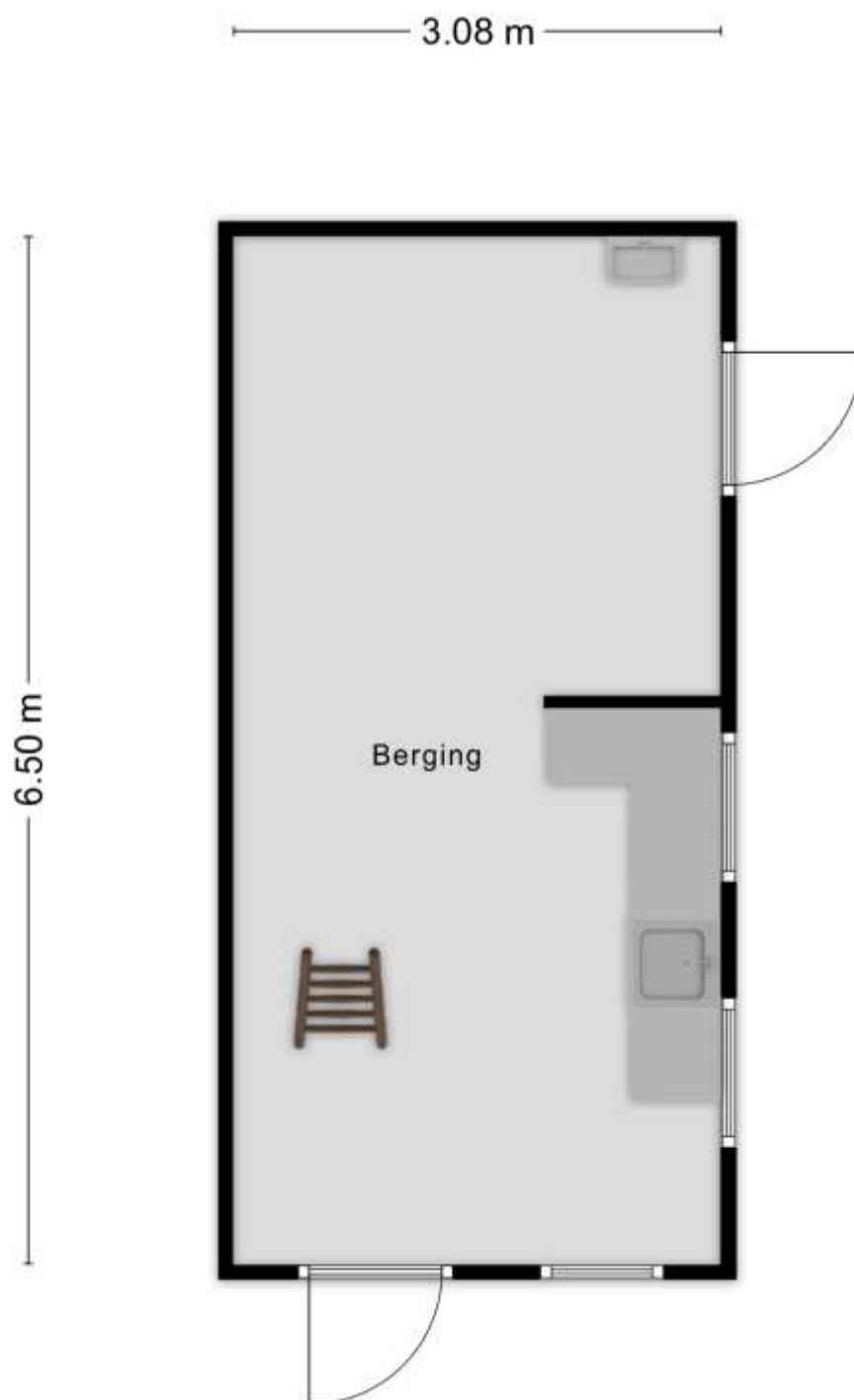
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2^e verdieping



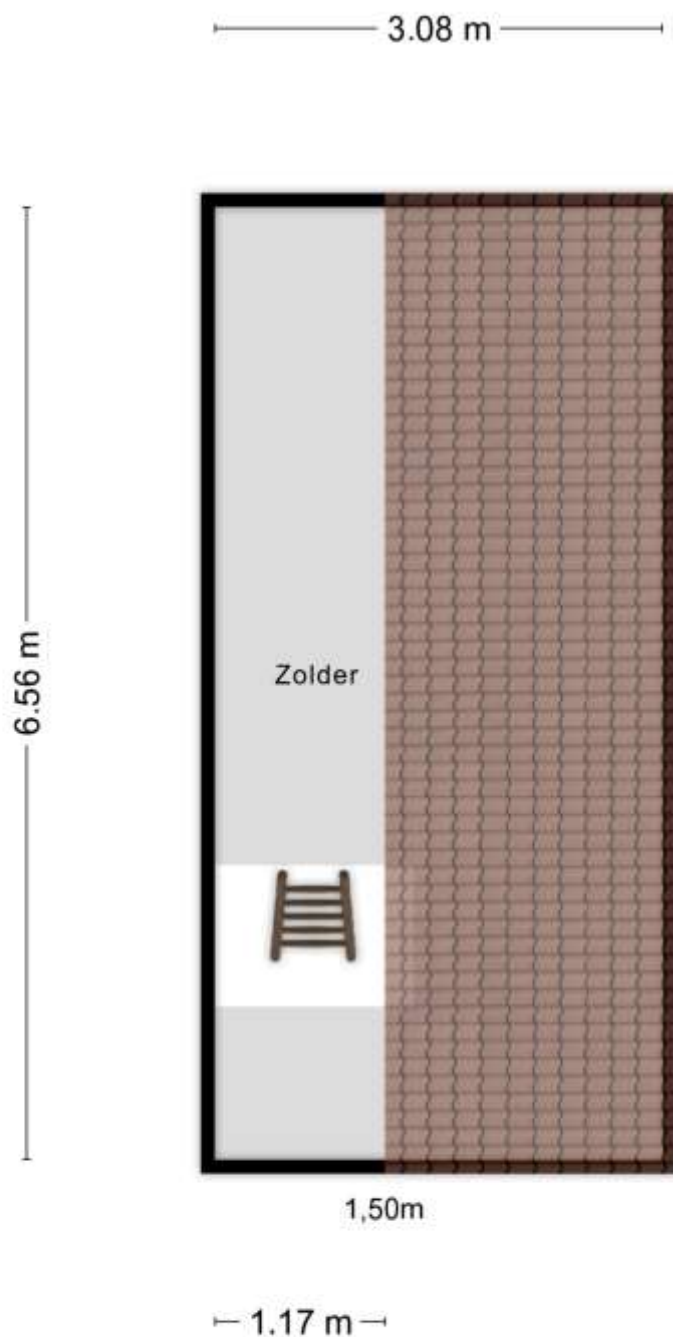
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale informatie

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Winterswijk L 2772](#)

Kadastrale objectidentificatie: 087980277270000

Locatie Nachtegaalstraat 9

7102 AR Winterswijk

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0294010000416493](#)

Kadastrale grootte 205 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 245700 - 443112

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Winterswijk

Sectie L

Perceel 2772

Voor een eerstelijdsd uitbrei, geleverd op 11 november 2025

De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitbrei, kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Verkopend makelaar

Mirjam Teerink

Deze brochure is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden. Hoewel de inhoud met zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie.



taxaties - aankoopadvies - verkoop - verhuur

Terborgseweg 16 D
7051 GA VARSSEVELD

 info@mirjamteerink.nl

 06-21893252

 www.mirjamteerink.nl



Mirjam
Teerink.
taxaties & vastgoed

Nachtegaalstraat 9 - Winterswijk