

ONTDEK

ESINKWEG 10 in **WINTERSWIJK KOTTEN**



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

Tom Schreurs

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

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

tomschreurs@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05 Specificaties
- 06 Locatie
- 07 Kijk eens rond...
- 18 Plattegronden
- 22 Kadastrale kaart
- 23 Meetrapport
- 24 Energielabel
- 25 Wonen in Winterswijk
- 27 Financiële mogelijkheden
- 30 Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

124 m²

BOUWJAAR

1937

PERCEELOPPERVLAKE

8442 m²

INHOUD

492 m³



SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

WOONLAGEN

2

ENERGIELABEL

G

ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbel glas, verder geen isolatie

VERWARMING

Geen

WARM WATER

Geen

GARAGE/BERGING

Mogelijkheid om een bijgebouw te realiseren van circa 35 m²

PARKEREN

Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Schitterend gelegen in een landelijk omgeving.
- Mogelijkheid voor het houden van hobbyvee
- Gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing
- Mogelijkheid om een bijgebouw van circa 35 m² te realiseren



Locatie

De woning is schitterend gelegen in een landelijke omgeving in de buurtschap Kotten. Vanuit huis heb je een weids uitzicht over het fraaie coulisselandschap dat zo typerend is voor Winterswijk. Op een steenworp afstand ligt ook het leuke Duitse dorpje Oeding waar je op zondagmorgen nog heerlijke ovenverse broodjes bij de bakker kunt halen. Met prachtige fiets- en wandelpaden in de nabije omgeving is het een lust om hier te wonen.



Kijk eens rond...

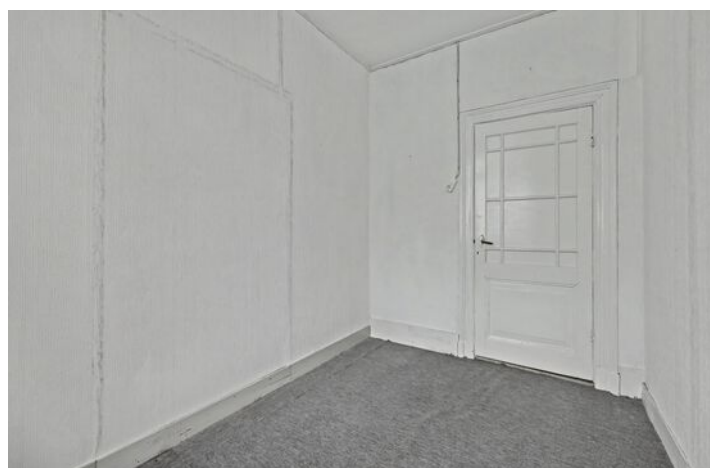
De begane grond van het huis bestaat uit een woonkamer, keuken, de hal/entree en twee aparte kamers.



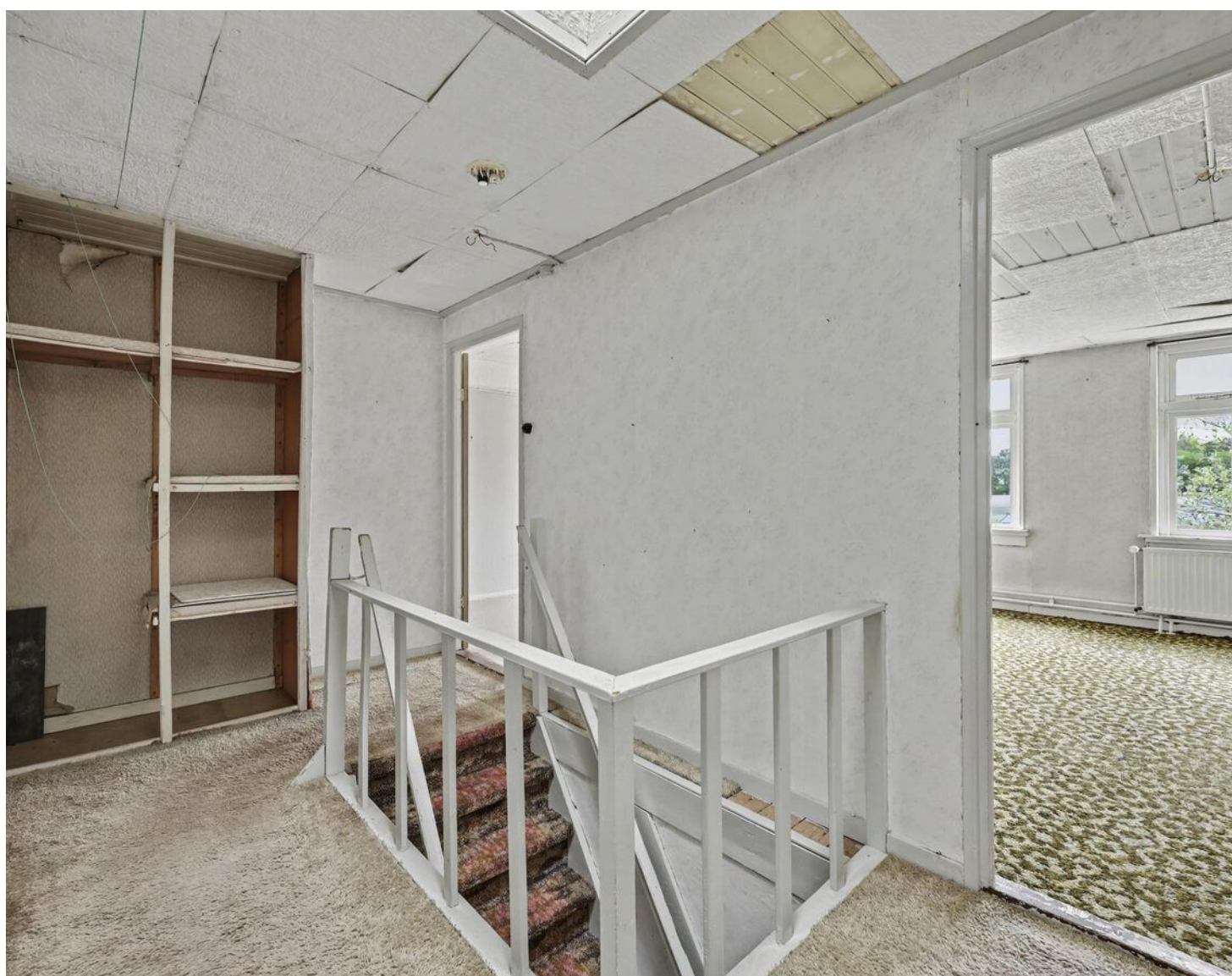








De eerste verdieping is ingedeeld met twee slaapkamers , de overloop en bergruimte.















Overige informatie:

Er is op eigen perceel een mogelijkheid om een bijgebouw te realiseren van circa 35 m².

Verplichtingen/aandachtspunten voor de koper:

- Verplaatsen gasaansluiting
- Verplaatsen wateraansluiting
- Eigen aansluiting realiseren op persriool
- Realiseren van een geluid isolerende, trillingvrije klamp muur met een geïsoleerde anker loze spouw aan de binnen zijde van de brandmuur.
- Realiseren van de inplantplicht/omzoming van het agrarische perceel
- Er is een eigen meterkast aanwezig.
- Er is een eigen glasvezelaansluiting

Plattegrond

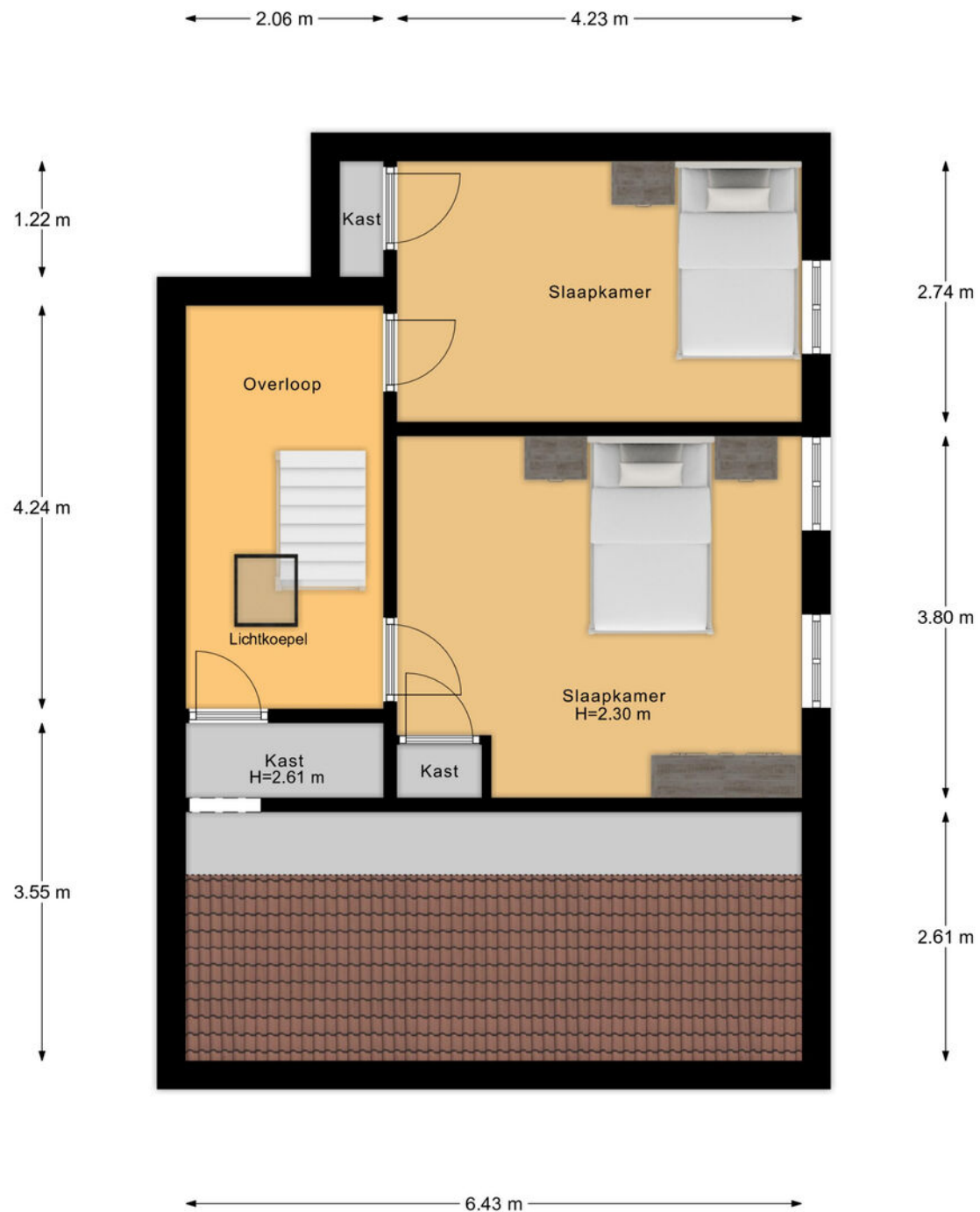


Begane Grond

Plattegrond

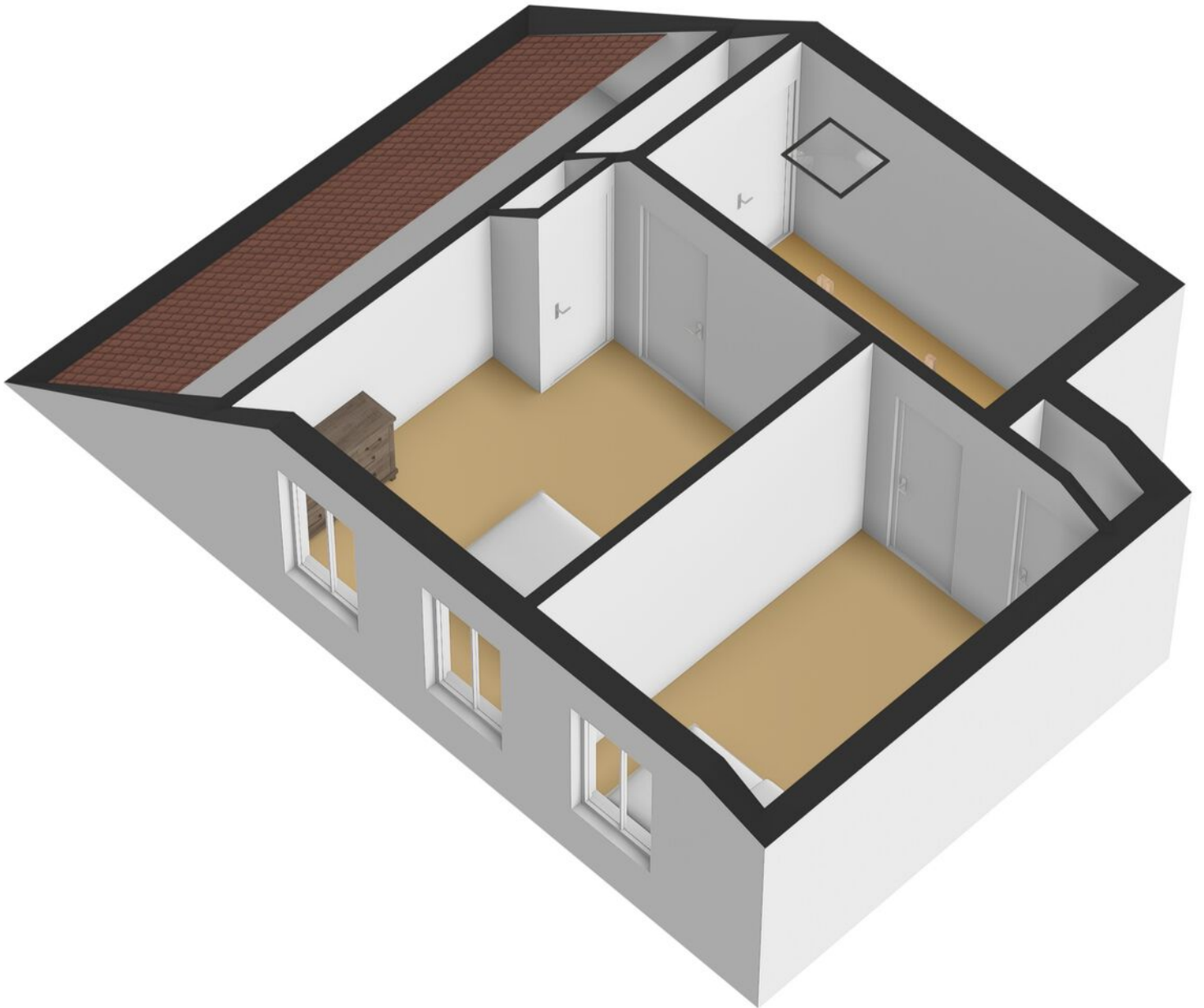


Plattegrond

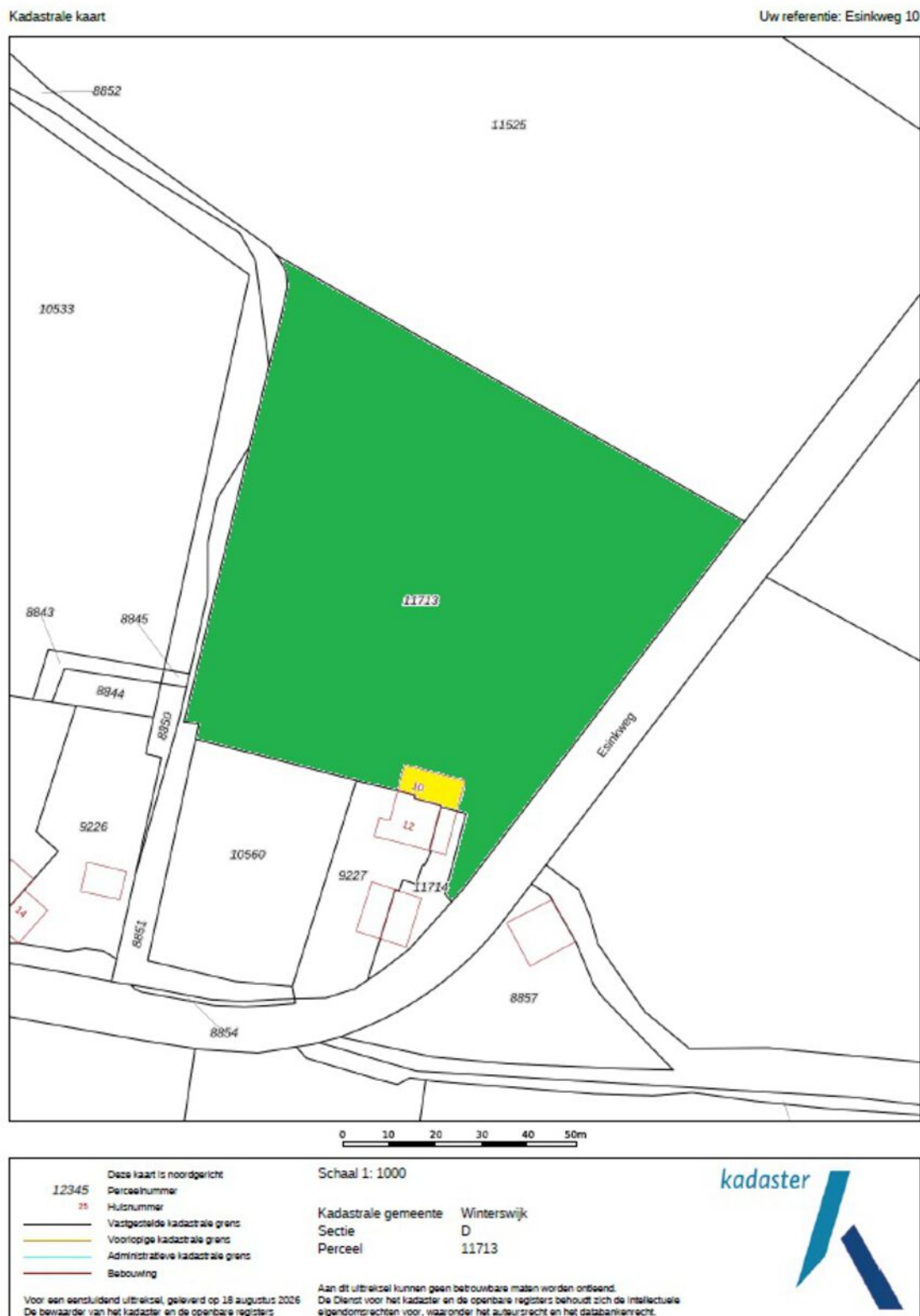


1e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart



Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	78.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	78.3	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	45.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	45.8	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	124	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	492	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 21-08-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
751547177

Datum registratie
20-08-2026

Geldig tot
19-08-2036

Deze woning
heeft energielabel **G**

409,34 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



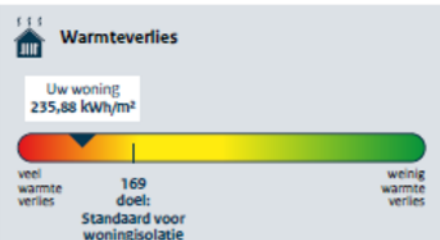
Isolatie van uw woning

 Gevels	<input type="range" value="0"/>
 Daken	<input type="range" value="0"/>
 Vloeren	<input type="range" value="0"/>
 Ramen	Niet van toepassing
 Buitendeuren	Niet van toepassing
 Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

 Verwarming	CR-ketel
 Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel
 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.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 87,65

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

Esinkweg 10
7107AK Winterswijk Kotten

Bouwjaar
1937

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
118 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Over Winterswijk



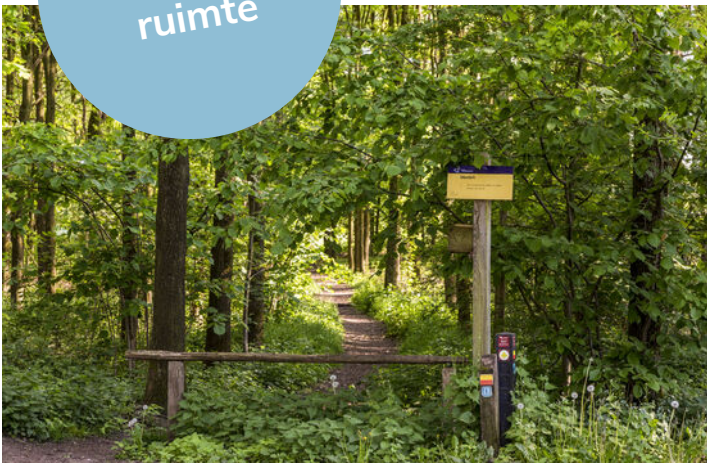
Dorpsgevoel

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.*