

ONTDEK

LIJSTERSTRAAT 31 in WINTERSWIJK



Uitgebouwde twee-onder-
één-kapwoning met maar
liefst 5 slaapkamers

Comfortabele gezinswoning,
recent uitgebreid en
verduurzaamd

Vraagprijs
€ 435.000,- 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
- 10** Eerste verdieping
- 14** Tweede verdieping
- 15** Buitenruimte
- 18** Plattegrond
- 30** Kadastrale kaart
- 31** Meetrapport
- 32** Energielabel
- 33** Wonen in
- 35** Financiële mogelijkheden
- 38** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

132 m²

BOUWJAAR

1985

PERCEELOPPERVLAKE

248 m²

INHOUD

465 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

WOONLAGEN

3

KAMERS

6 (waarvan 5 slaapkamers)

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

VERWARMING

HR-(cv)ketel met hybride warmtepomp
opstelling, gedeeltelijk vloerverwarming

WARM WATER

Via cv-ketel

GARAGE

Vrijstaand steen, tevens vrijstaande berging

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Goed onderhouden woning
- Eigen oprit met laadpaal-voorziening
- Nagenoeg volledig voorzien van rolluiken
- Diverse domotica toepassingen
- 12 zonnepanelen
- Airco op de begane grond en 1e verdieping



Locatie

Veel licht, verrassend veel leefruimte en een heerlijke ligging aan de rand van Winterswijk. Aan de Lijsterstraat 31 staat deze uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een garage, overkapping en extra berging. De woning is in de afgelopen jaren op meerdere punten uitgebreid en verduurzaamd en beschikt bovendien over energielabel A. Een bijzonder sterk punt is de ruimte: zowel op de begane grond als op de eerste verdieping is de woning aan de achterzijde uitgebouwd. Hierdoor is een comfortabele gezinswoning ontstaan met een woonoppervlakte van circa 132 m².

Daarbij is de ligging minstens zo aantrekkelijk. Je woont hier aan de rand van Winterswijk, in een rustige en doodlopende straat. Toch zijn allerlei dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het openbaar vervoer, het ziekenhuis, verschillende scholen en supermarkten bevinden zich op loopafstand. Een fijne combinatie van rustig wonen en alles binnen handbereik. Daarnaast ben je met enkele minuten lopen in het buitengebied van Winterswijk.



Kijk eens op de begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2021 is geplaatst en is voorzien van inbouwapparatuur. De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte, waardoor hier een prettige en centrale leefruimte ontstaat.



Tussen de keuken en de woonkamer is er een praktische inpandige berging/bijkeuken met onder andere ruimte voor de witgoedopstelling. Tevens is er een handige trapkast én airco in de keuken/eetkamer. Vanuit de woonkamer is er direct contact met de achtertuin middels de openslaande tuindeuren.

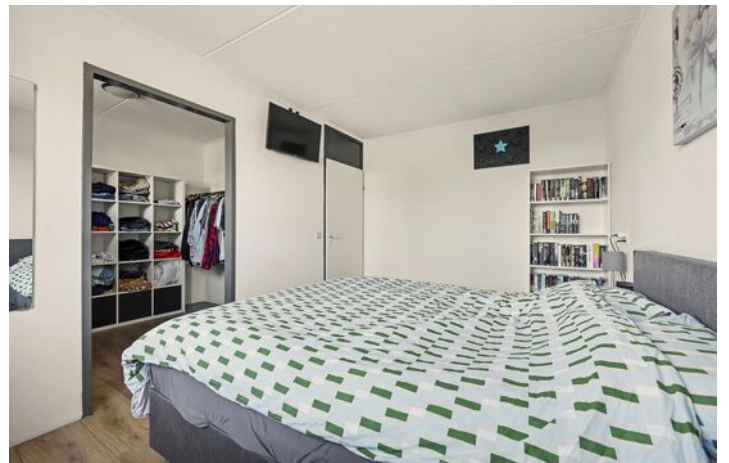
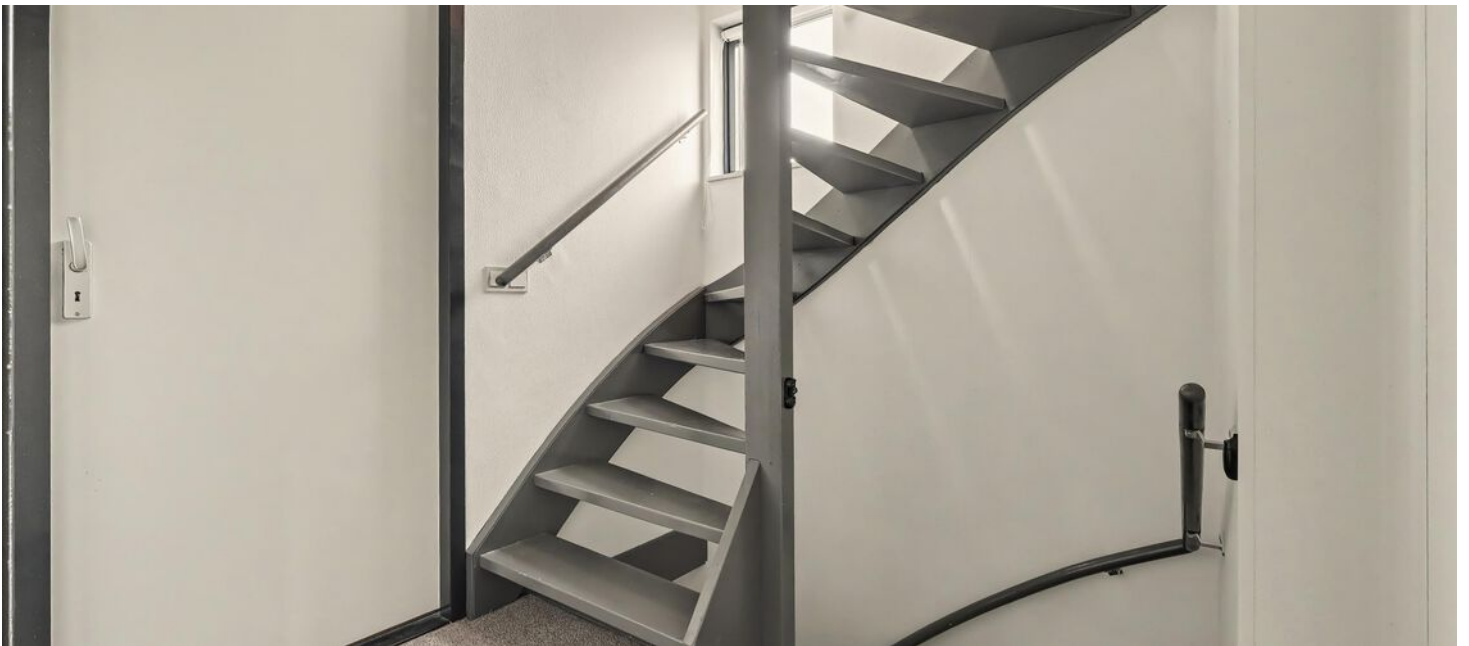


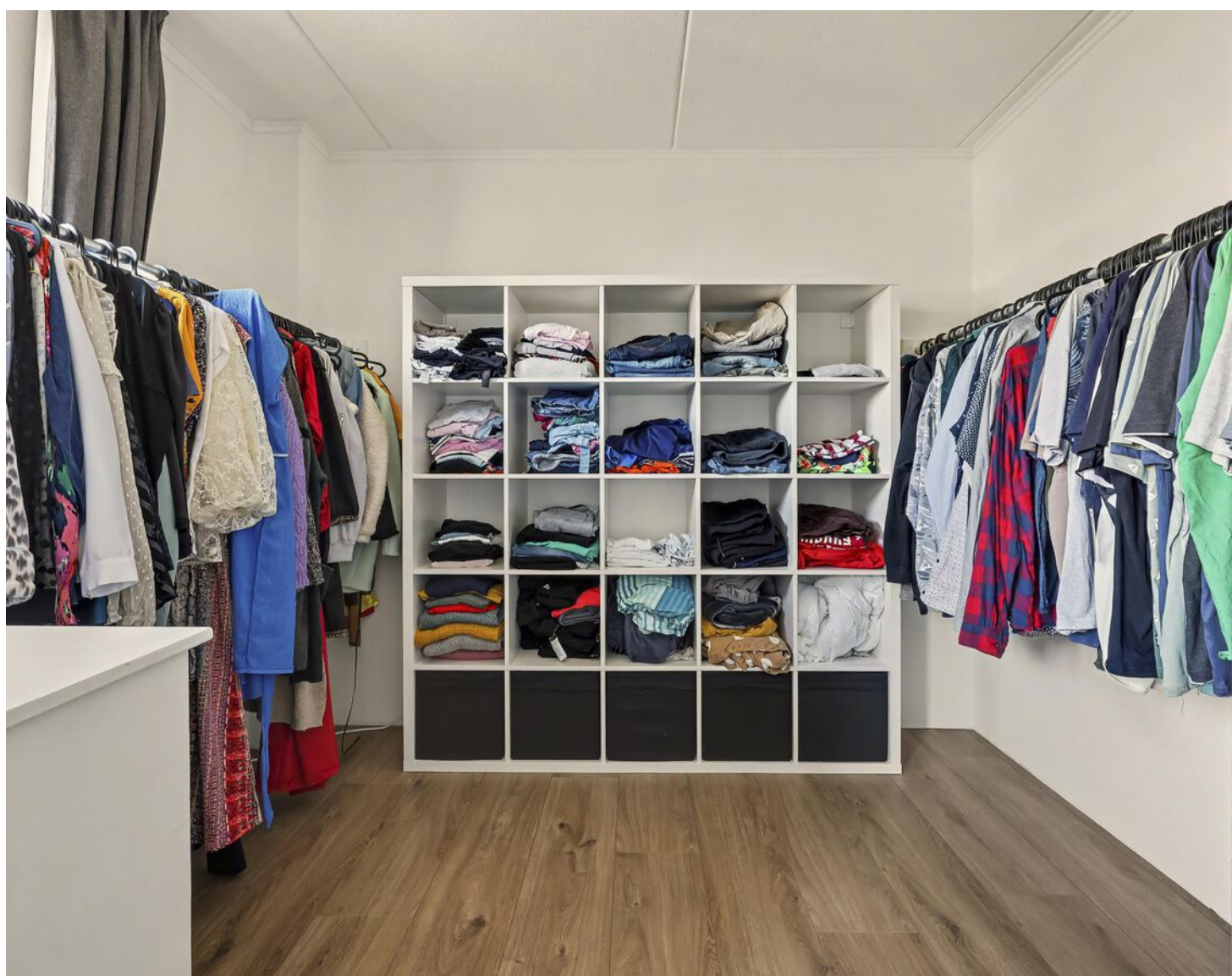
Loop je verder naar achteren, dan merk je direct wat de uitbouw met de woning heeft gedaan. De woonkamer strekt zich uit over de volle diepte en heeft door de vele raampartijen een aangename hoeveelheid daglicht. Juist die lichtinval wordt door de huidige bewoners als een van de sterke eigenschappen van het huis ervaren.



1e Verdieping

Ook op de eerste verdieping is de woning aan de achterzijde uitgebreid. Die uitbreiding is in 2024 gerealiseerd en heeft ervoor gezorgd dat deze verdieping opvallend veel ruimte biedt. Hier bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer en een royale inloopkast. De inloopkast is eenvoudig om te zetten naar een slaapkamer. De twee slaapkamers aan de achterzijde liggen in het uitgebreide gedeelte, terwijl ook de kamers aan de voorzijde prima afmetingen hebben. De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel. Dankzij deze indeling is de verdieping bijzonder geschikt voor een groter gezin, maar ook thuiswerken of een aparte hobbykamer behoort eenvoudig tot de mogelijkheden.

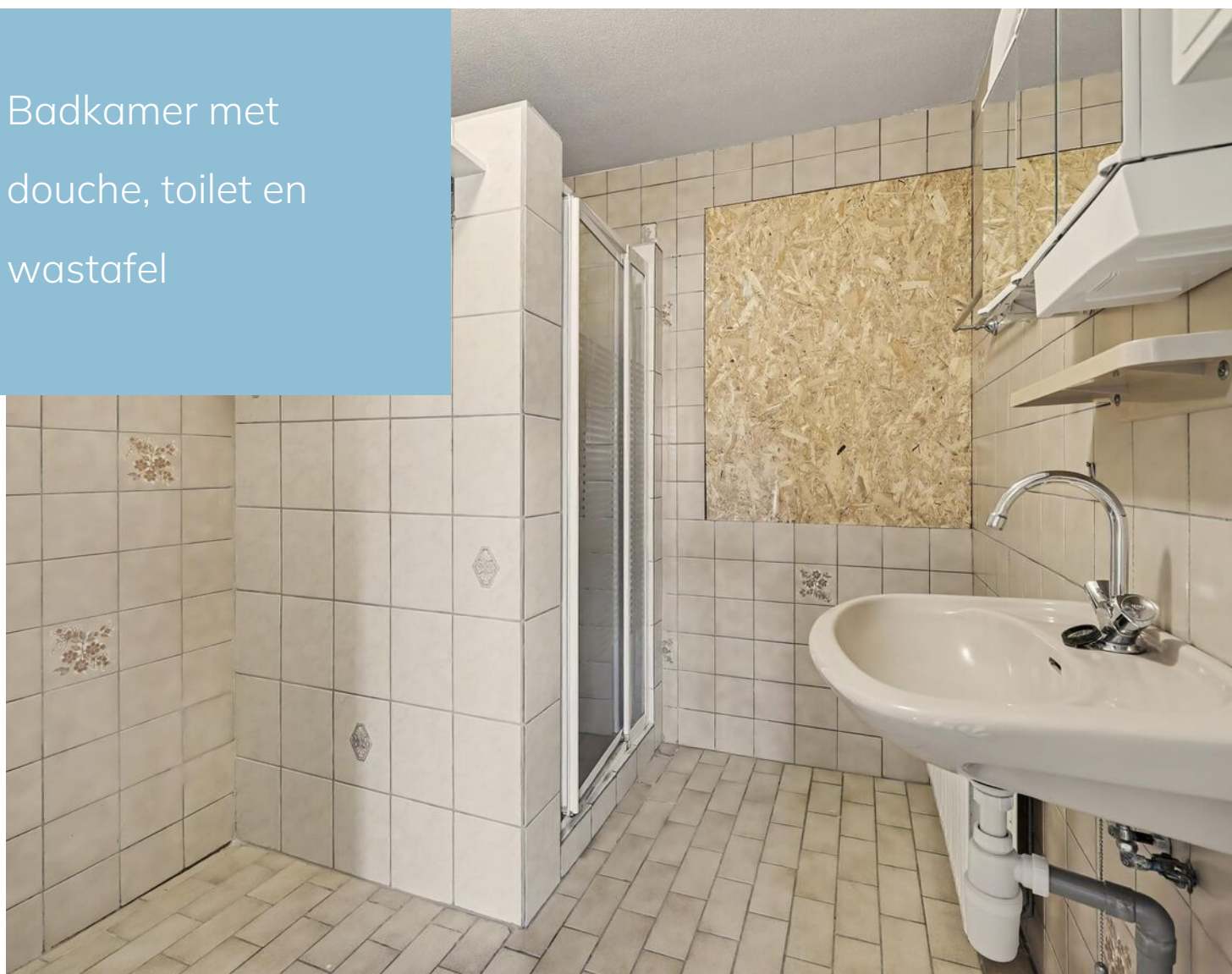








Badkamer met
douche, toilet en
wastafel



2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich nog een volwaardige vijfde slaapkamer, voorzien van een dakraam. Daarnaast is er volop praktische bergruimte achter de knieschotten en in de vaste kasten. Ook de cv-installatie bevindt zich op deze verdieping.

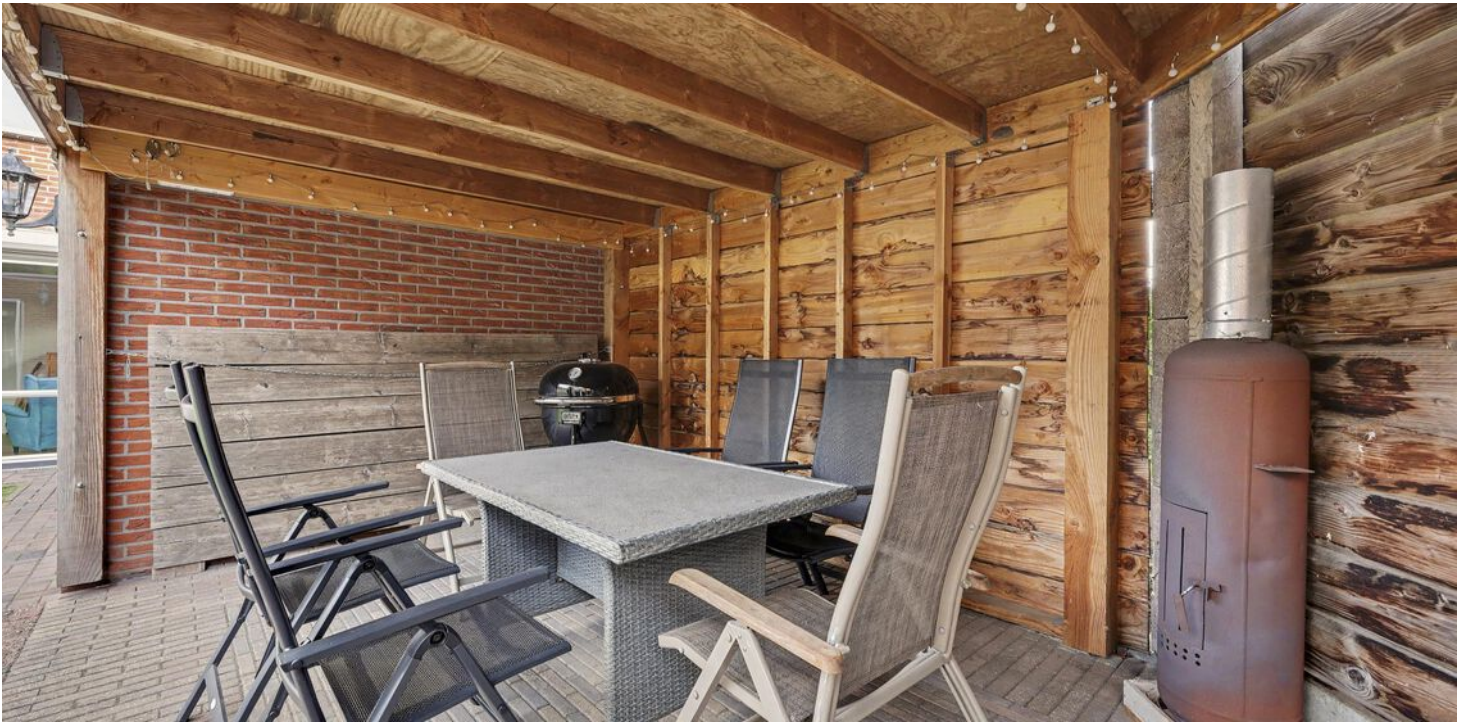


Buiten

De achtertuin biedt volop mogelijkheden om lekker buiten te zitten. Direct achter de woning is ruimte voor een terras (voorbereiding elektra zonnenscherm aanwezig).

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage met aansluitend een overkapping en achter in de tuin nog een afzonderlijke berging. Daarmee is er meer dan voldoende plaats voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen en andere opslag. Naast de woning is een goede oprit voor het parkeren van de auto, met eigen laadpaal. Ook verderop in de straat is meer dan voldoende parkeergelegenheid.







Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed voorbereid. De woning beschikt over energielabel A en is onder meer voorzien van een HR-ketel met hybride warmtepomp-opstelling, airconditioning en 12 zonnepanelen. De woonkamer en keuken beschikken bovendien over vloerverwarming. De huidige woning is gebouwd in 1985 en door de jaren heen uitgebreid en gemoderniseerd. Zo werd de woonkamer in 2021 uitgebouwd en volgde in 2024 de uitbreiding van de eerste verdieping. Uiteraard is er toen isolatie toegepast in gevels én beglazing (HR++ beglazing). De bestaande gevels zijn tevens na-geïsoleerd. Daarnaast is deze woning nagenoeg volledig voorzien van rolluiken en diverse domotica toepassingen.

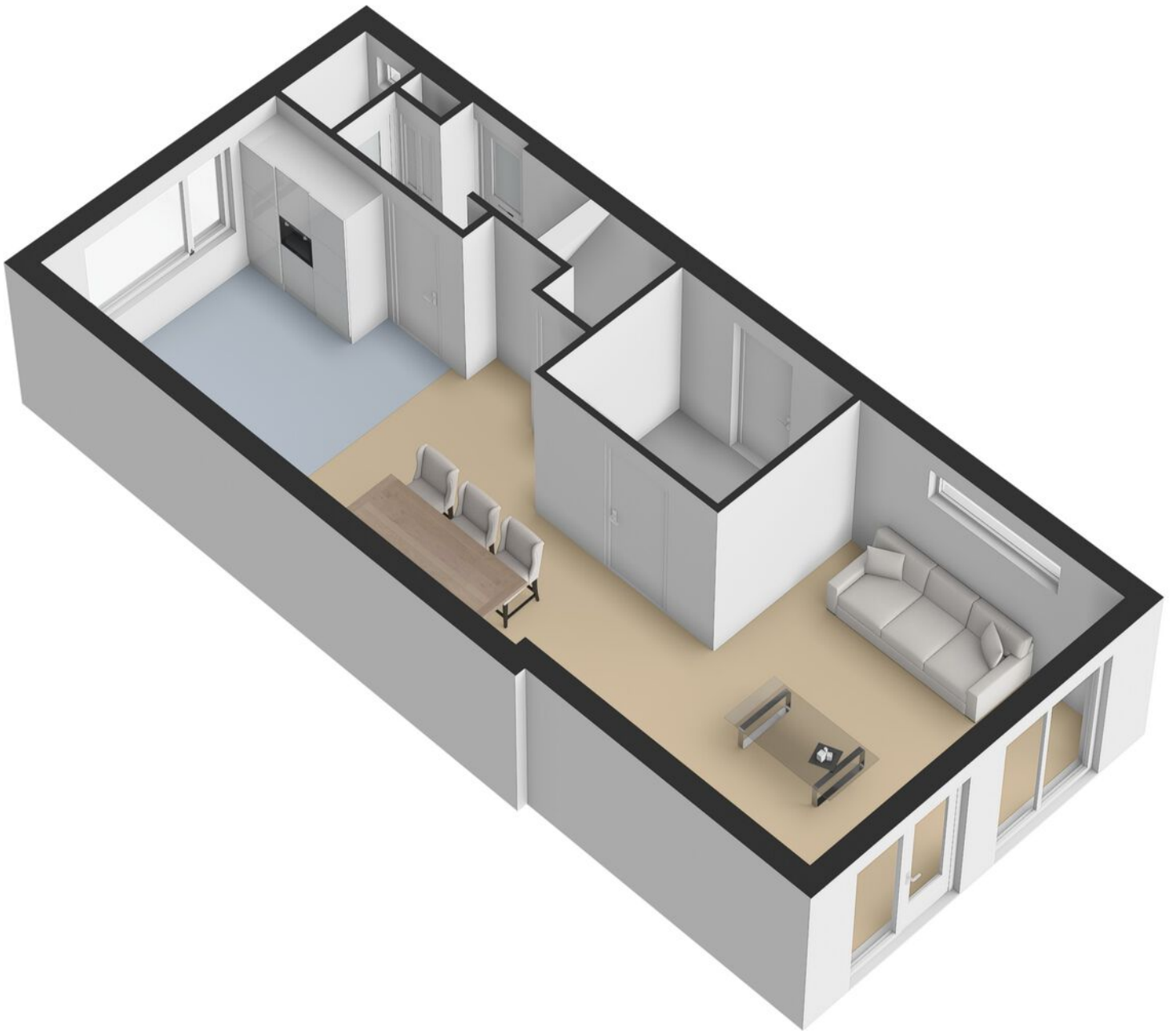


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond

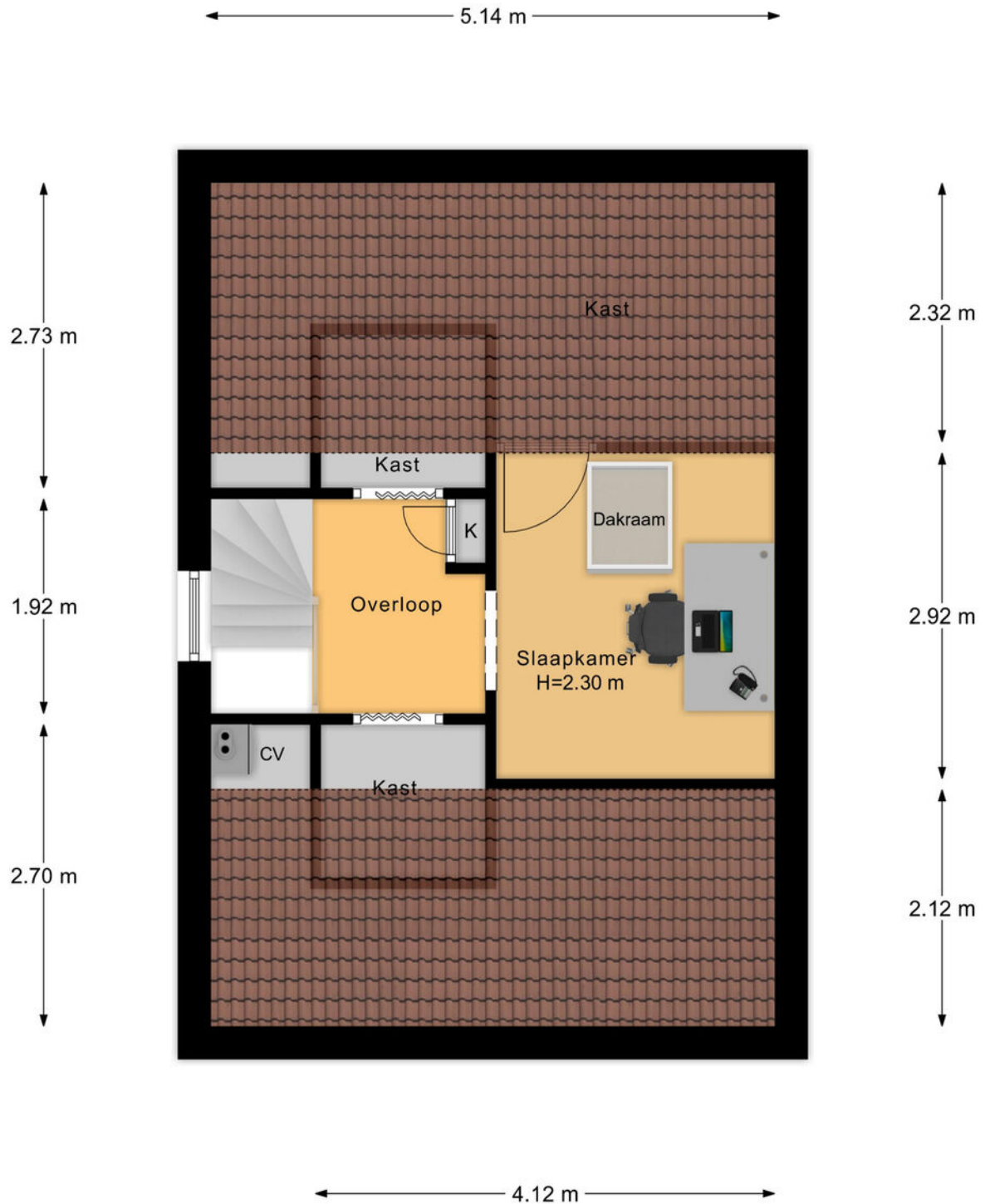


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

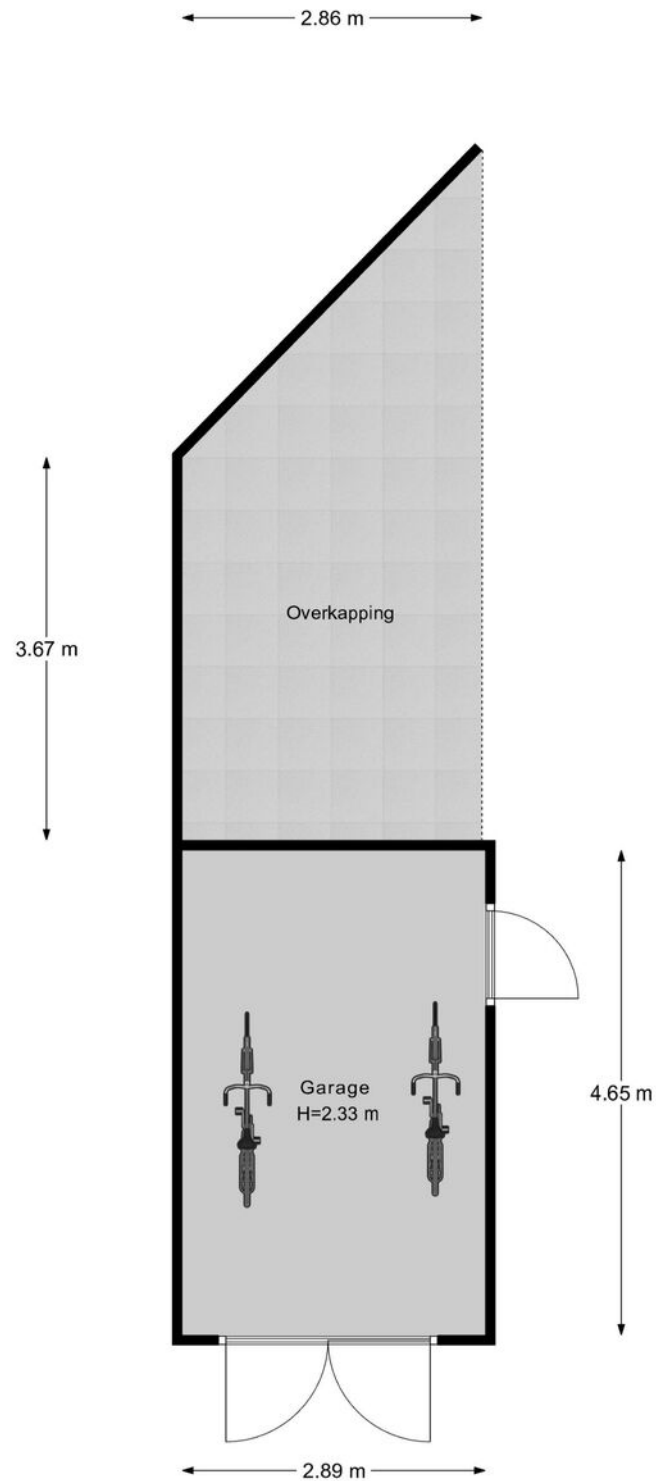


2e Verdieping

Plattegrond

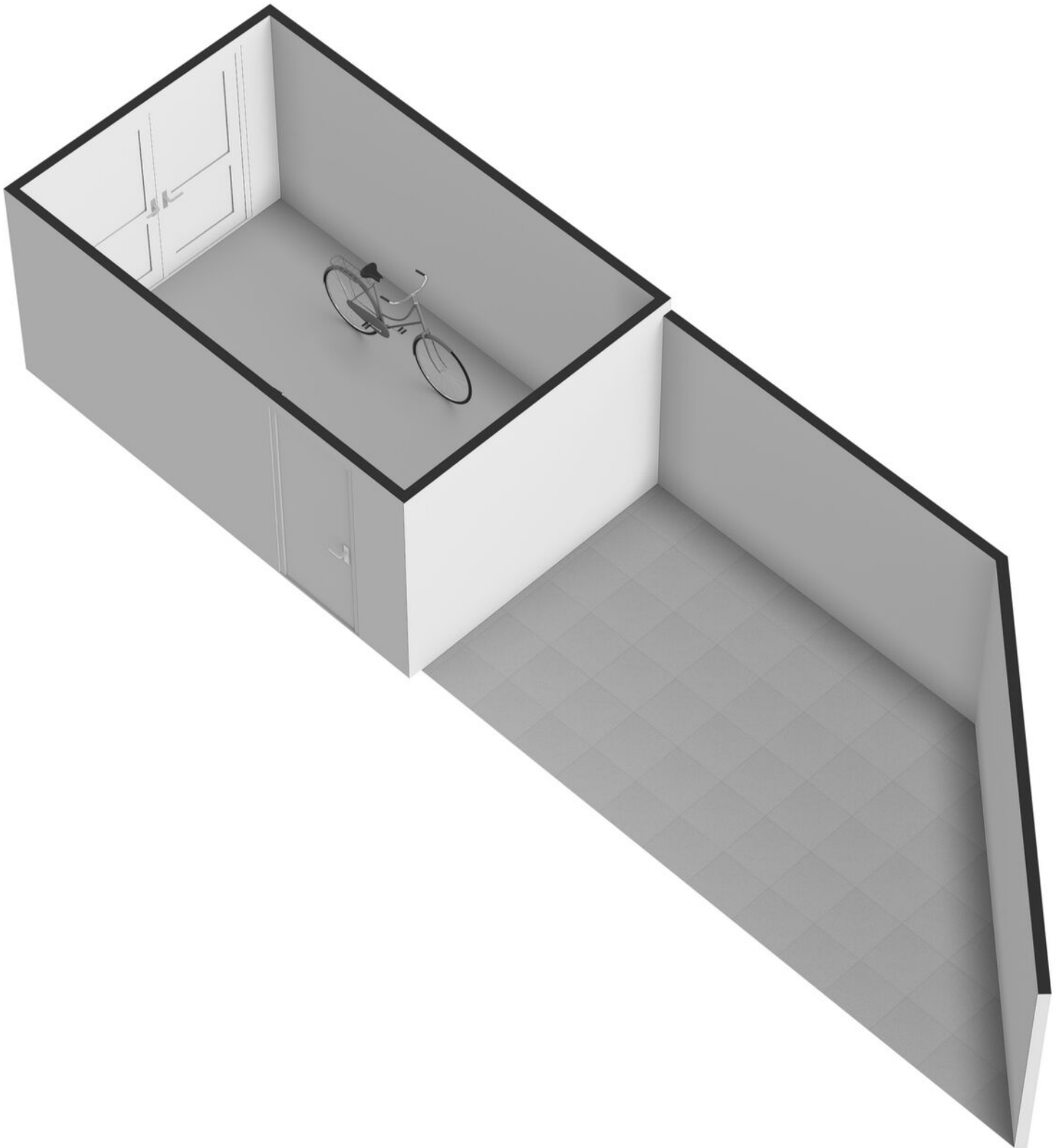


Plattegrond

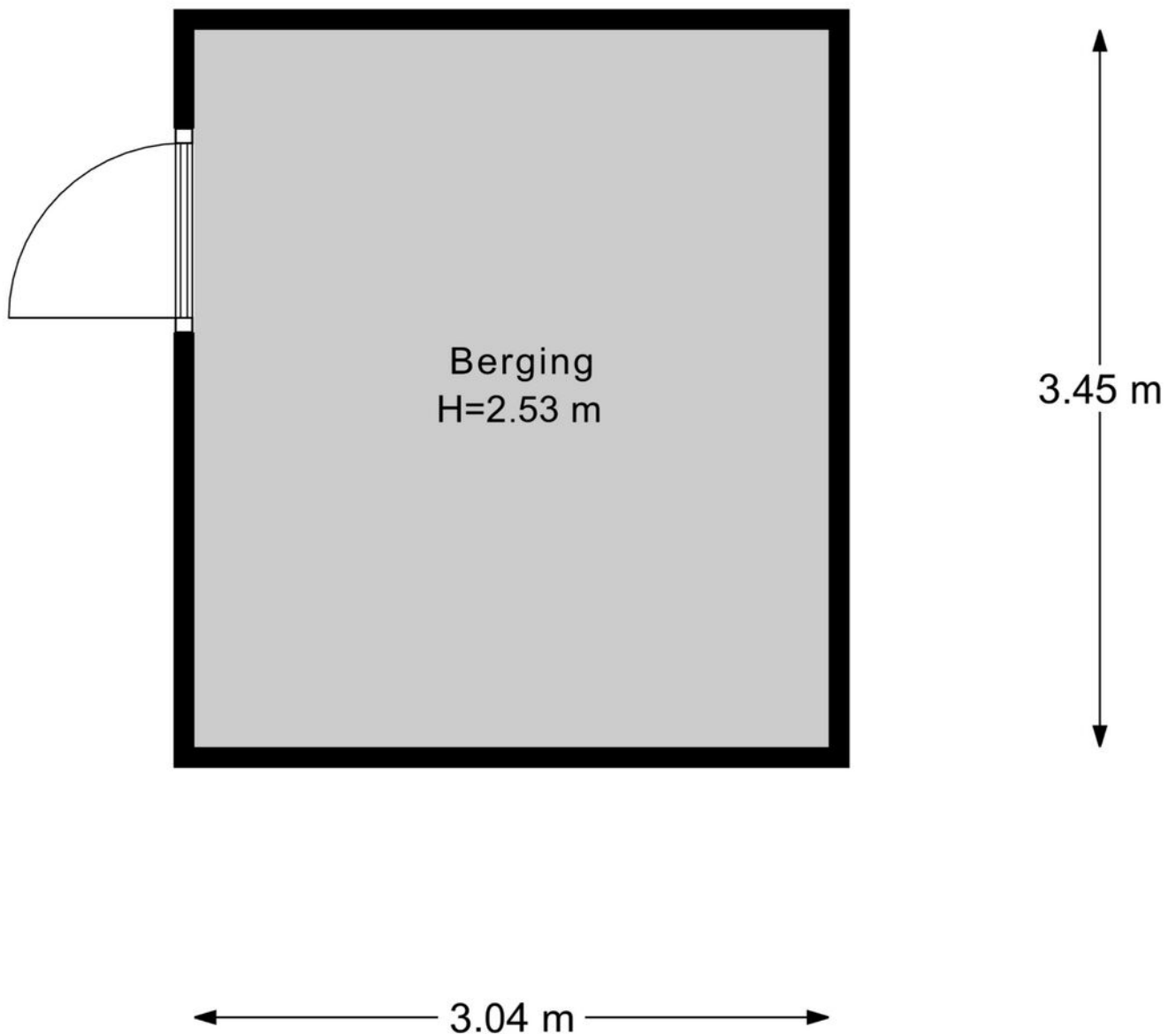


Garage

Plattegrond

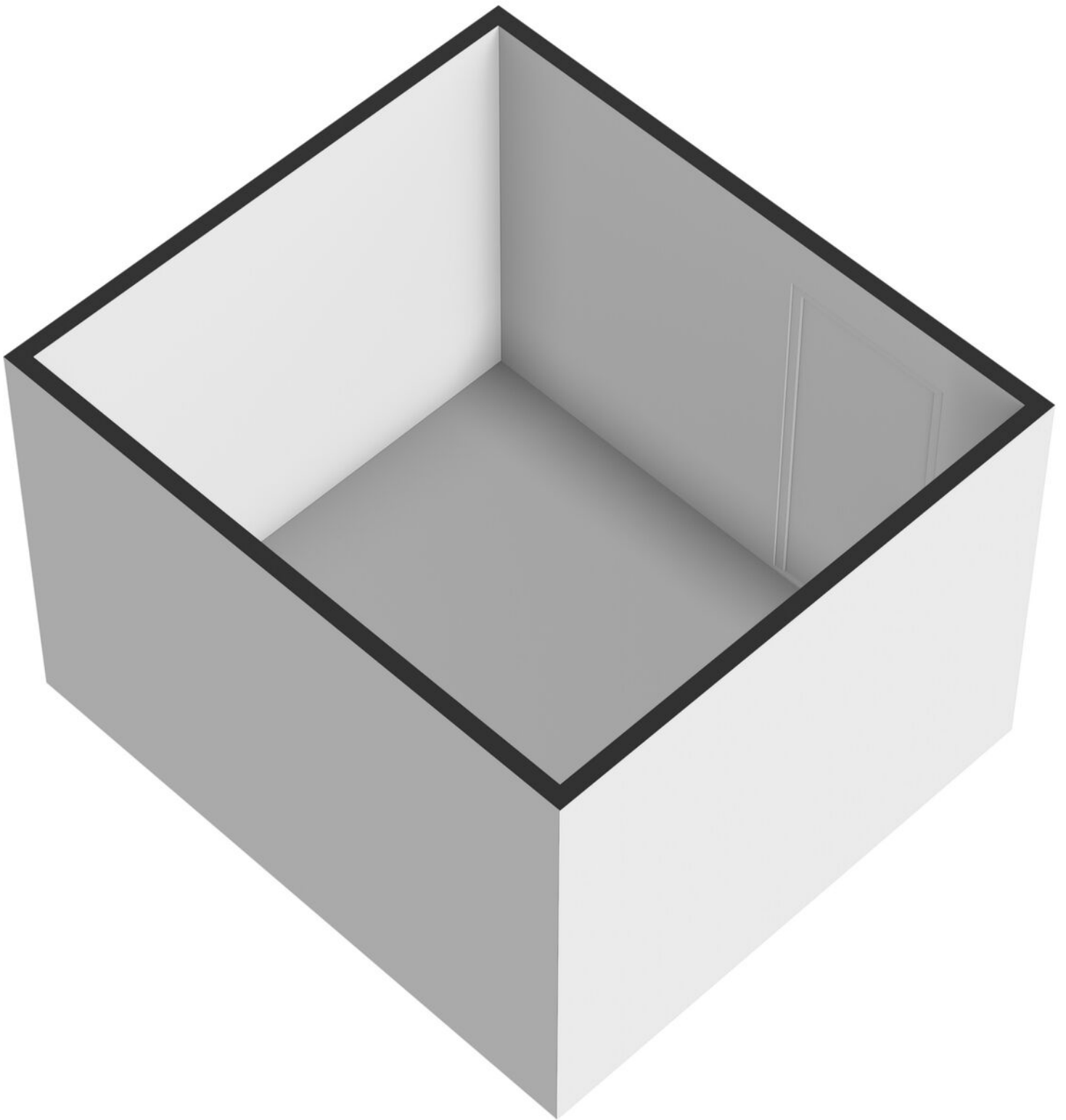


Plattegrond



Berging

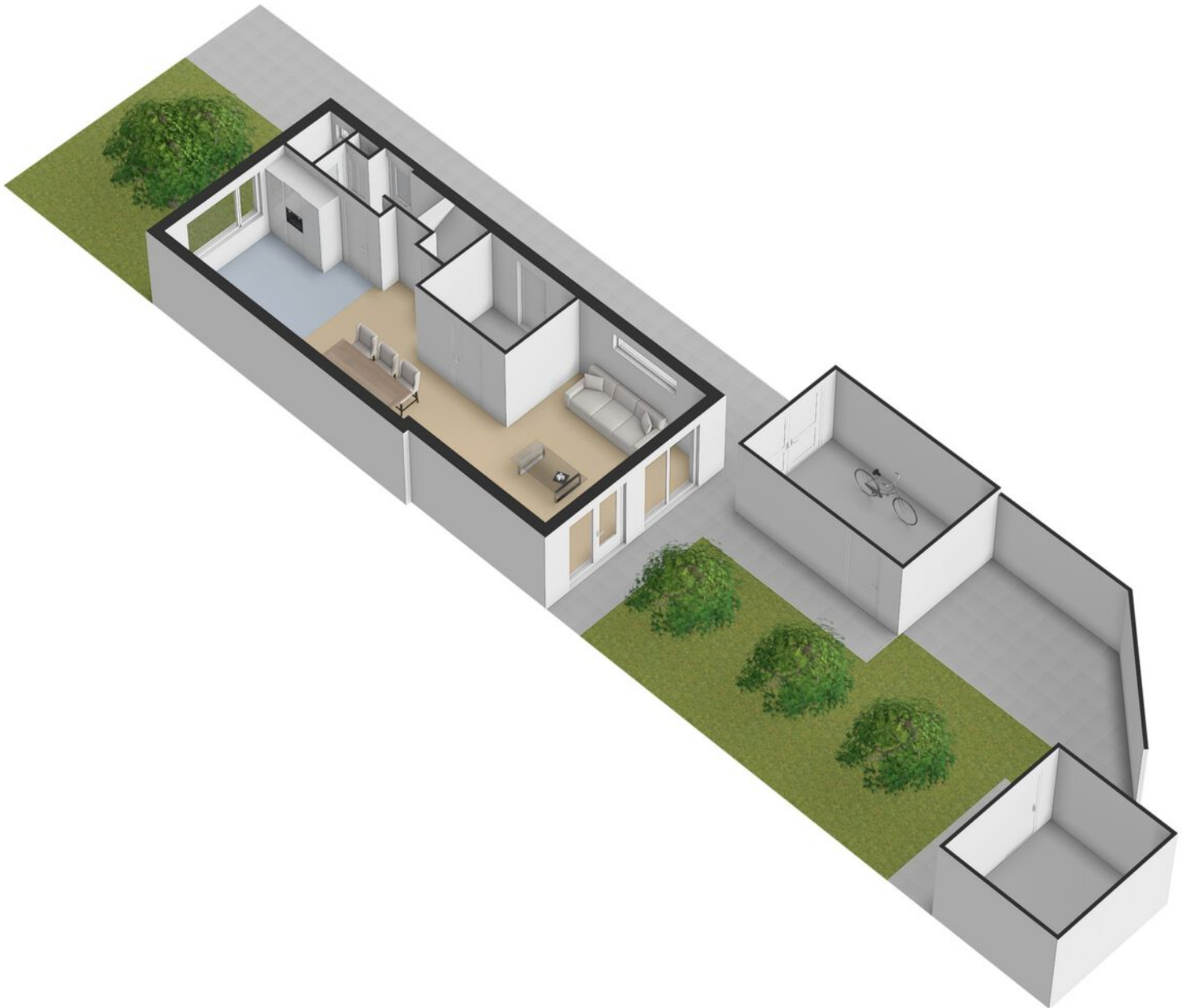
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Meetrapport

Meetrapport

Lijsterstraat 31, 7102 HM WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	58.9	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	58.9	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	57.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	57.8	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	15.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	15.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	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	13.4	M ²

5e 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	10.5	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	132	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	24	M ²
Bruto inhoud woning	465	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 29-09-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
602786496

Datum registratie
29-09-2026

Geldig tot
26-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 143,20 kWh/m²



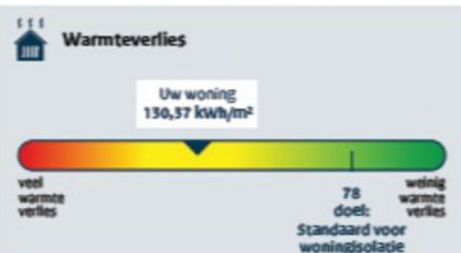
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4,700 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	31,59
Aandeel hernieuwbare energie [%]	29,9
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Lijsterstraat 31
7102HM Winterswijk

Bouwjaar
1985

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
138 m²



Energieadviseur
R.B.M. Bussink

Over Winterswijk



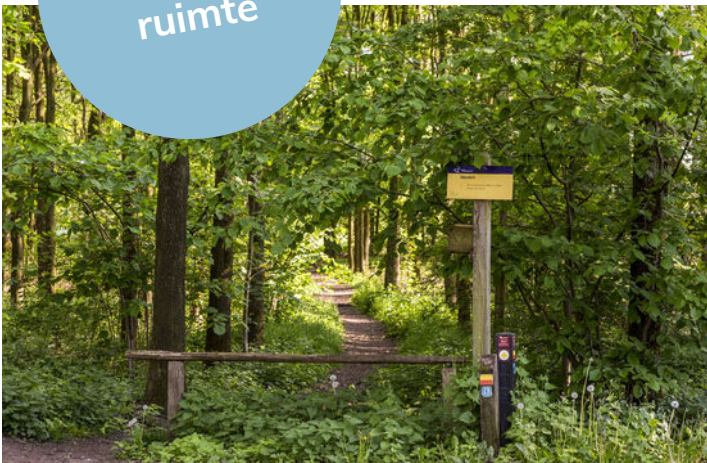
Dorpsgevoel

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 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.

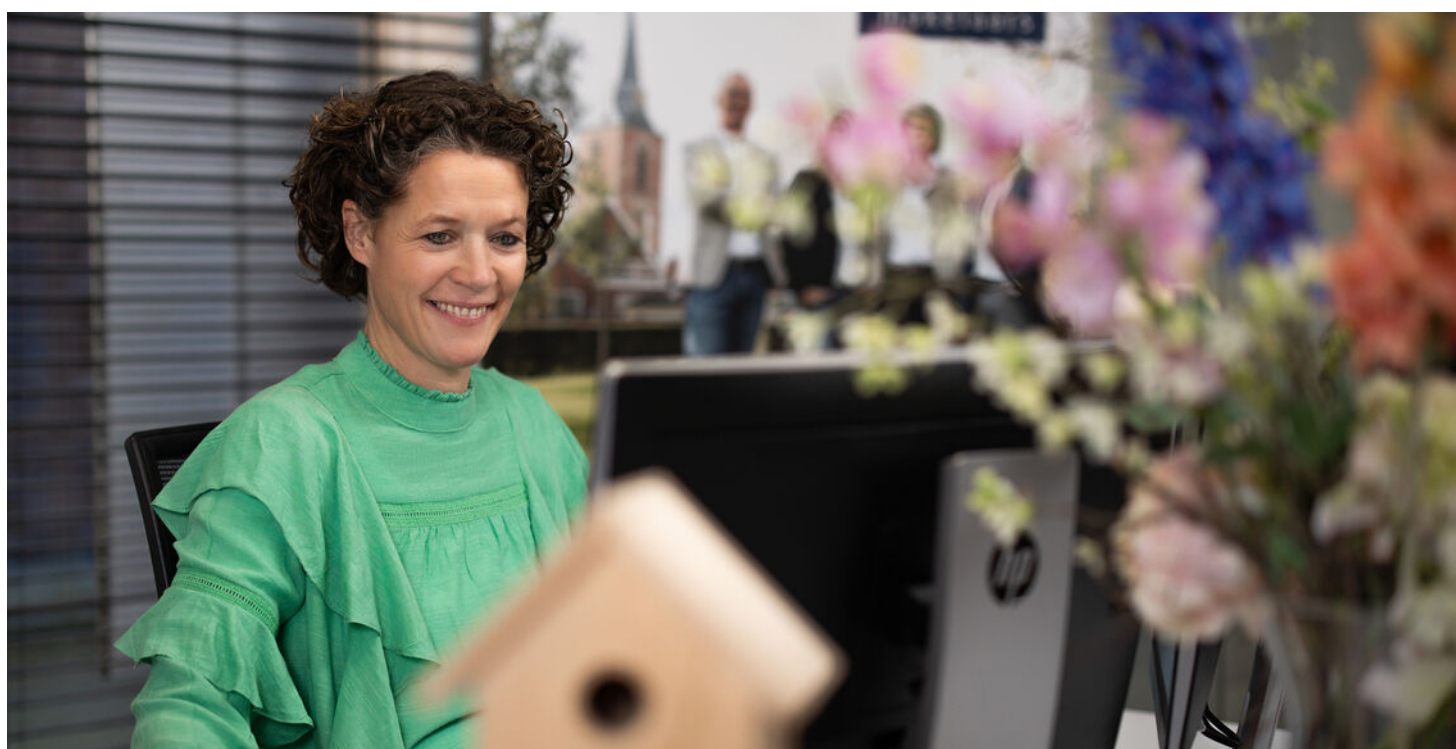
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.