

ONTDEK

KOZAKKENBRINK 13 in **WINTERSWIJK**



Woonboerderij met
authentieke schoppe en
kapschuur

In nagenoeg authentieke
staat, onderdeel geworden
van de wijk
"Landgoed Eelink".

Vraagprijs
€ 395.000,- 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

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

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

tomschreurs@thomapost.nl

Tom Schreurs



Inhoudsopgave

- 05 Specificaties
- 06 Lokatie
- 09 Kijk eens rond
- 18 Het erf
- 23 Plattegrond
- 35 Kadastrale kaart
- 36 Meetrapport
- 37 Energielabel
- 38 Wonen in
- 40 Financiële mogelijkheden
- 43 Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

86 m²

BOUWJAAR

1936

PERCEELOPPERVLAKE

1847 m²

INHOUD

1188 m³

SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

TYPE WONING

Vrijstaande woning

KAMERS

5, waarvan 2 woonkamers, 2 slaapkamers en een opkamer

ENERGIELABEL

G

ISOLATIE

Geen isolatie

WARM WATER

CV-ketel

GARAGE

Garage als onderdeel van kapschuur

PARKEREN

Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Voorzien van centrale verwarming
- Erf met authentieke schoppe en extra schuren
- Mogelijkheid om alles naar eigen wens in te vullen
- De boerderij wordt 'as is' verkocht.

Lokatie

Aan de rand van Winterswijk op een royaal perceel gelegen, treft u de woonboerderij "Den Harden" met authentieke schoppe en kapschuur aan. Door de jaren heen is het dorp Winterswijk steeds verder uitgebreid en is Den Harden uiteindelijk onderdeel geworden van de wijk "Landgoed Eelink". De woning en schoppe verkeren nagenoeg in originele staat.

De woonboerderij is gelegen aan de rand van Winterswijk nabij het prachtige buitengebied van Winterswijk met het zo kenmerkende coulisselandschap. Een gebied dat door de eeuwen heen door de boeren is vormgegeven met weilanden, akkers, bossen, beekjes en houtwallen. Er zijn diverse, mooie wandel- en fietsroutes te vinden. Winterswijk kent een rijk en actief verenigingsleven. Naoberschap is bovendien hier nog heel gewoon. Winterswijk heeft veel voorzieningen zoals een goed aangeschreven streekziekenhuis, een schouwburg, een treinverbinding naar Arnhem en naar Zutphen, een goed bezocht en gevarieerd winkelcentrum en een breed scala aan voortgezet onderwijs.

Winterswijk is een dorp met stedelijke faciliteiten. Bovendien ben je binnen een mum van tijd op de uitvalswegen met steden als Doetinchem, Enschede en het Duitse Bocholt binnen handbereik.

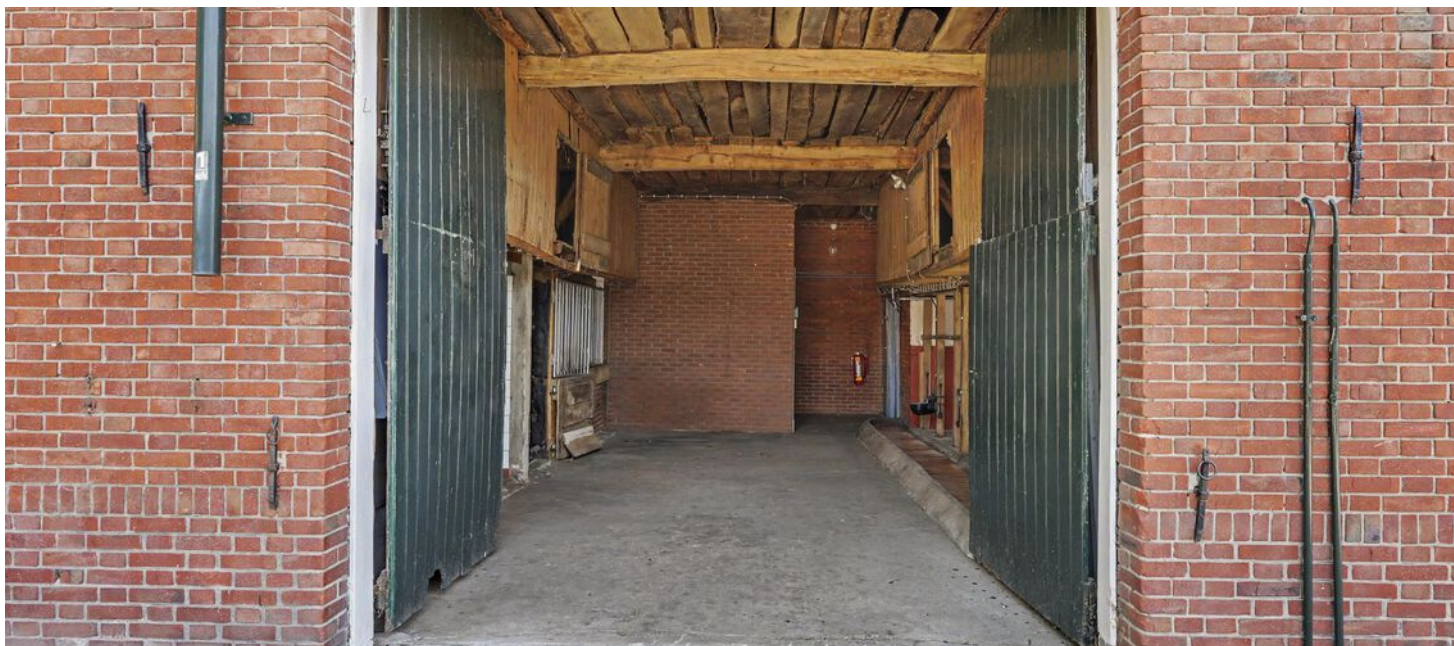




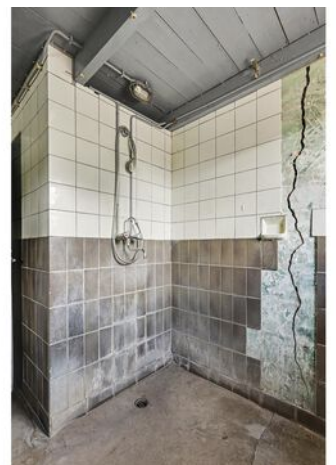


Kijk eens rond..

"Op de boer kom je achterom" waardoor we ook hier beginnen op de deel. Deze ruimte is nog redelijk origineel met een toegang via de "hilde" tot de hooizolder. Het voorhuis bestaat uit een keukentje, wasruimte met lavet en douche, twee slaapkamers en een kelder met opkamer en twee woonkamers.







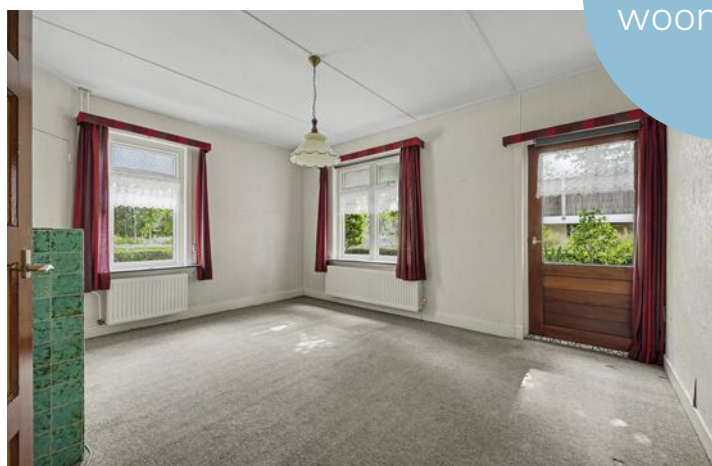


De keuken
in het
voorhuis





Twee
woonkamers

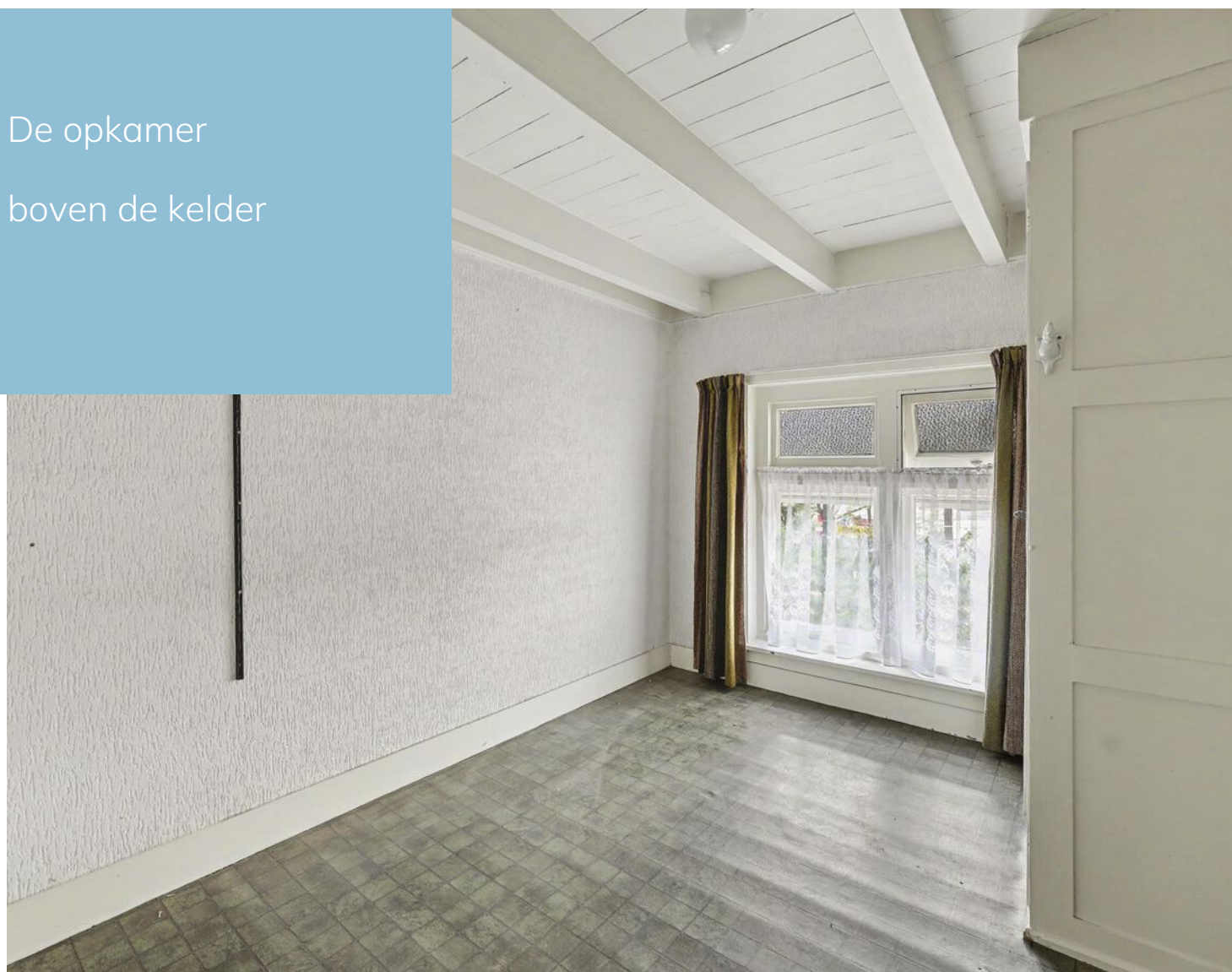


Twee slaapkamers





De opkamer
boven de kelder





Met een vaste trap kun je naar de grote zolder boven het voorhuis.

Aan het huis nog het nodige te doen, maar het geeft je wel de kans om de woning naar je eigen hand te zetten.





Het erf

Den Harden is gelegen op een mooi en ruim perceel. Het erf bestaat uit een halfverharding en geeft toegang tot de authentieke schoppe met fraaie gebinten. Tevens staat er nog een kapschuur met een garage en overige schuren.

Heb je zin om je handen uit de mouwen steken, kom dan kijken bij 'Den Harden' en laat je verrassen!



Schoppe met gebinten



Kapschuur met garage



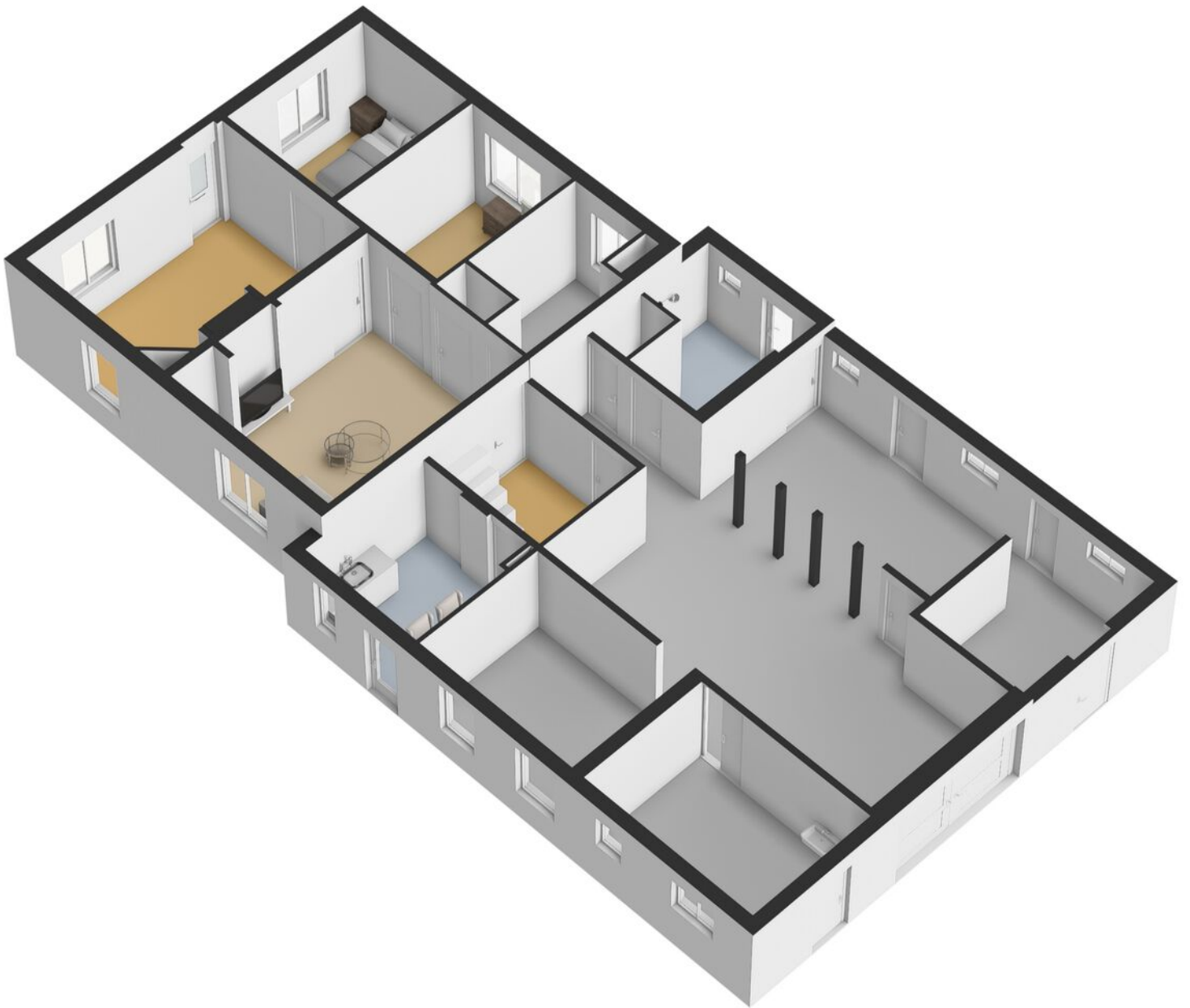




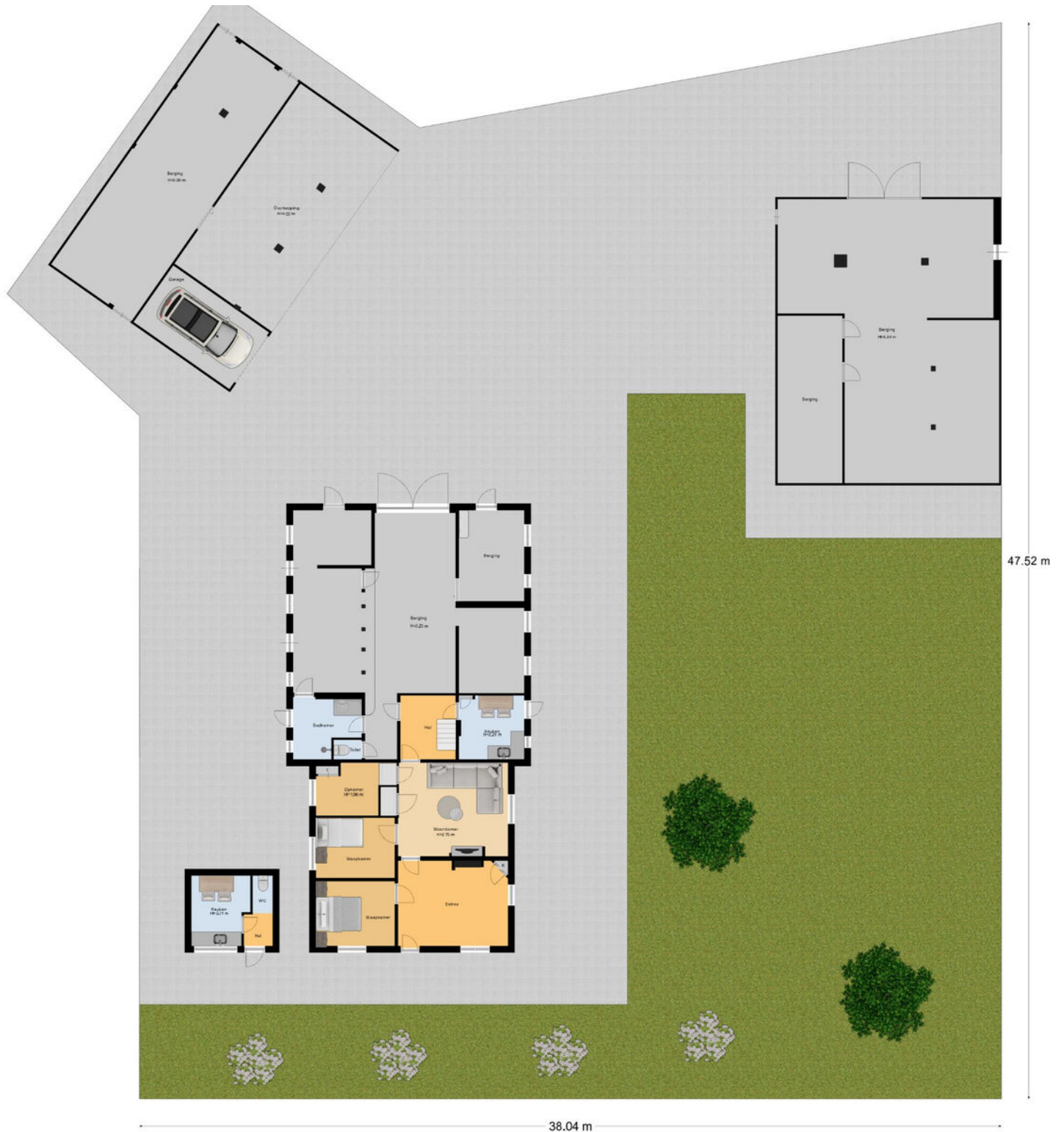
Plattegrond



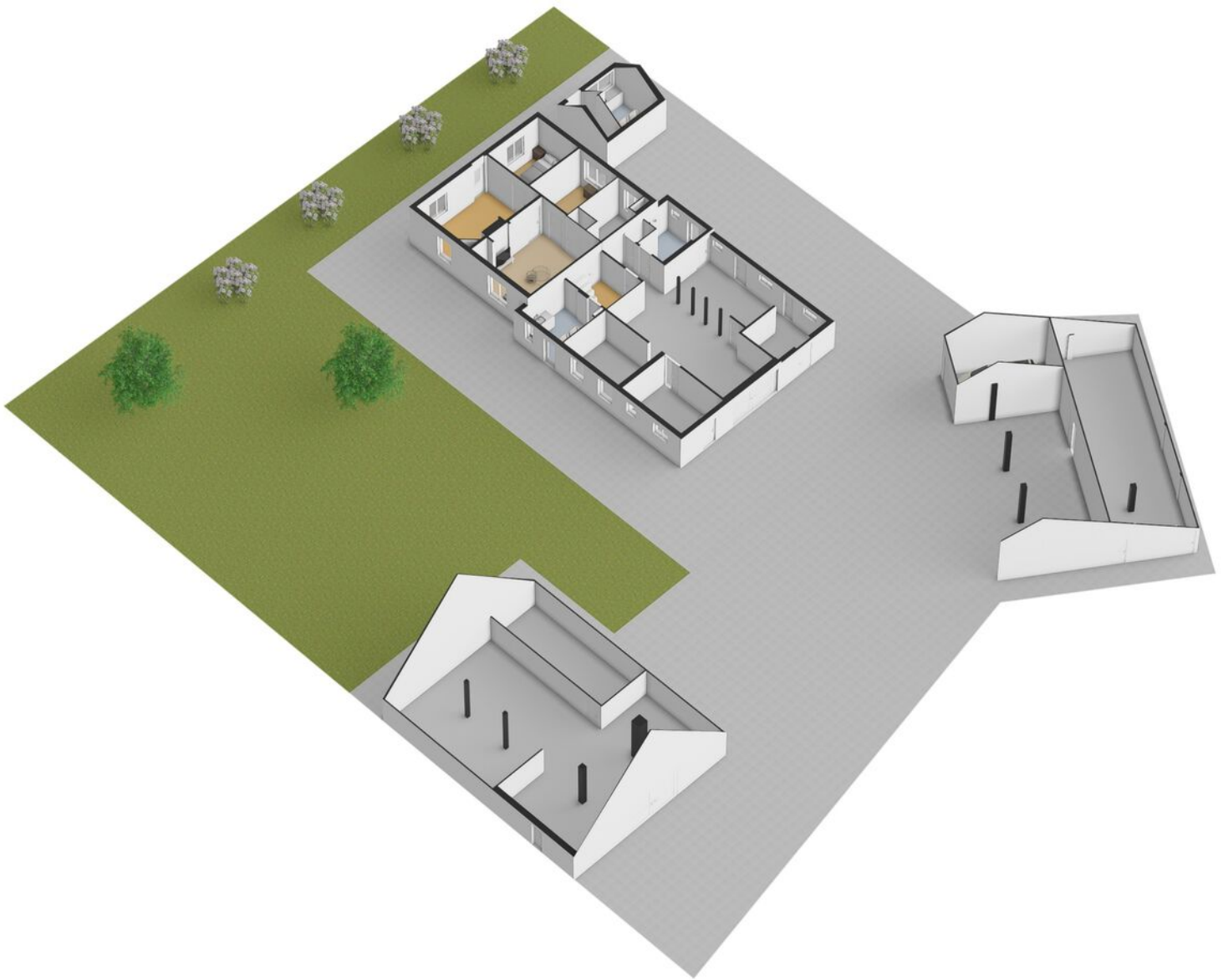
Plattegrond



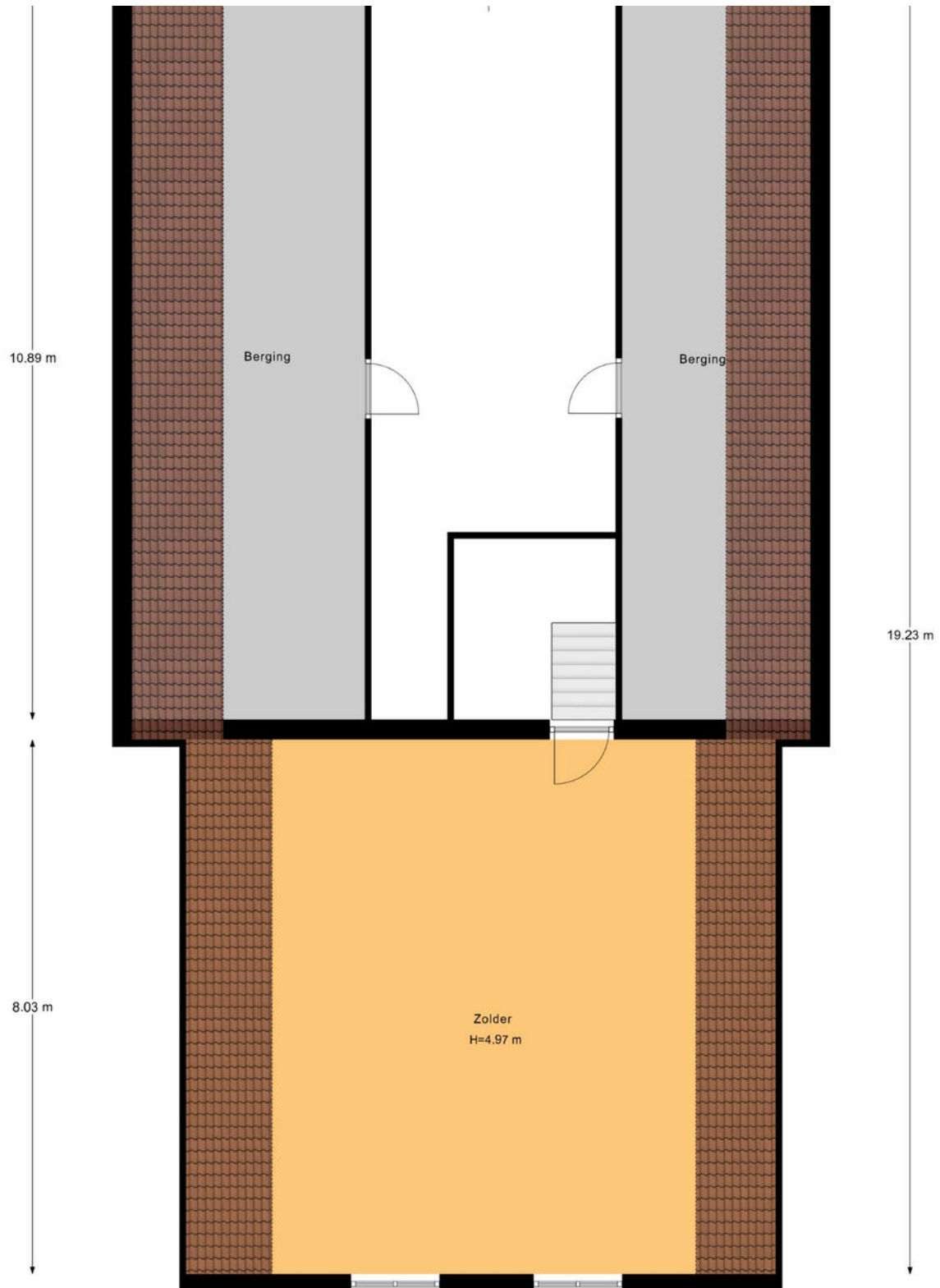
Plattegrond



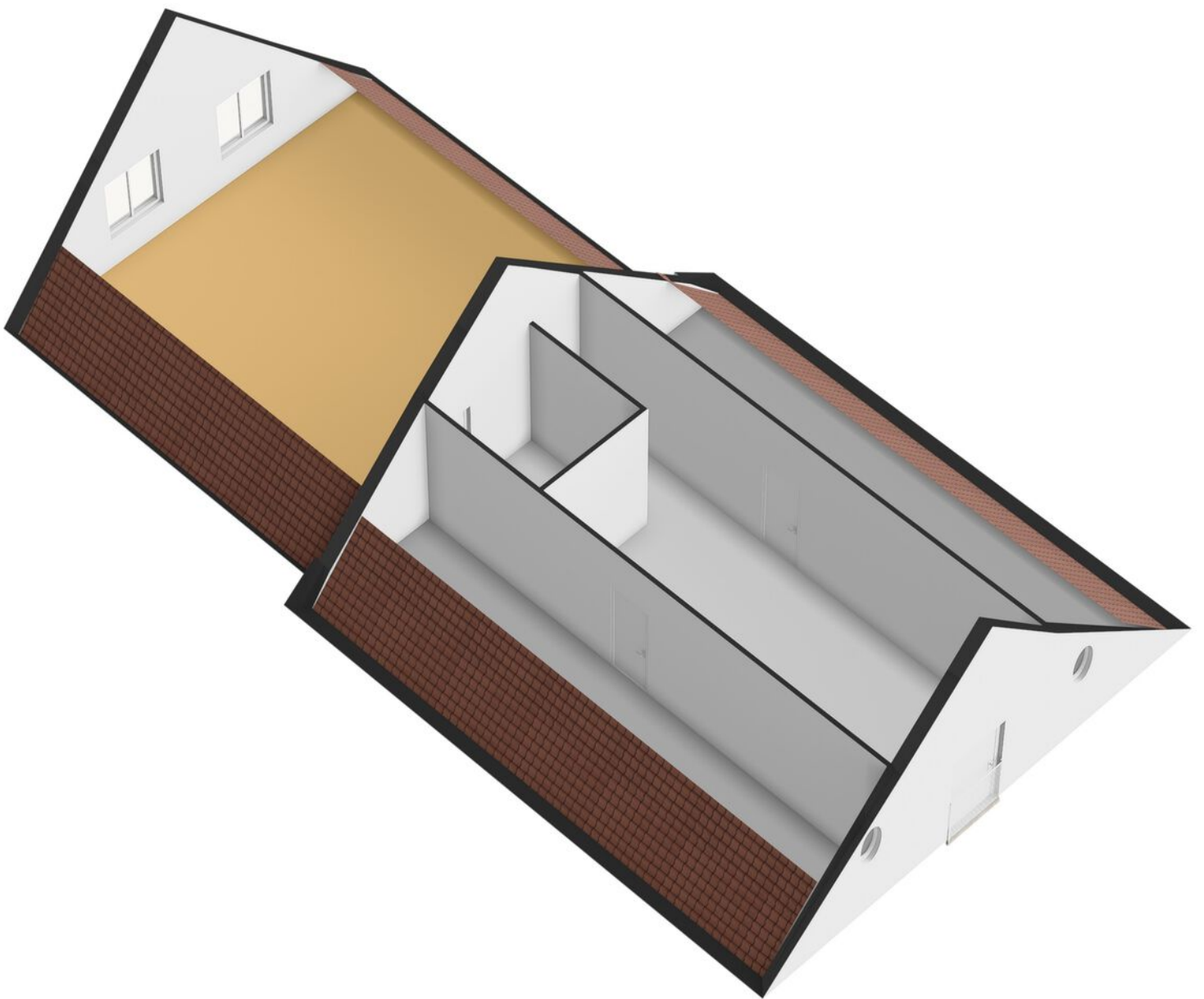
Plattegrond



Plattegrond

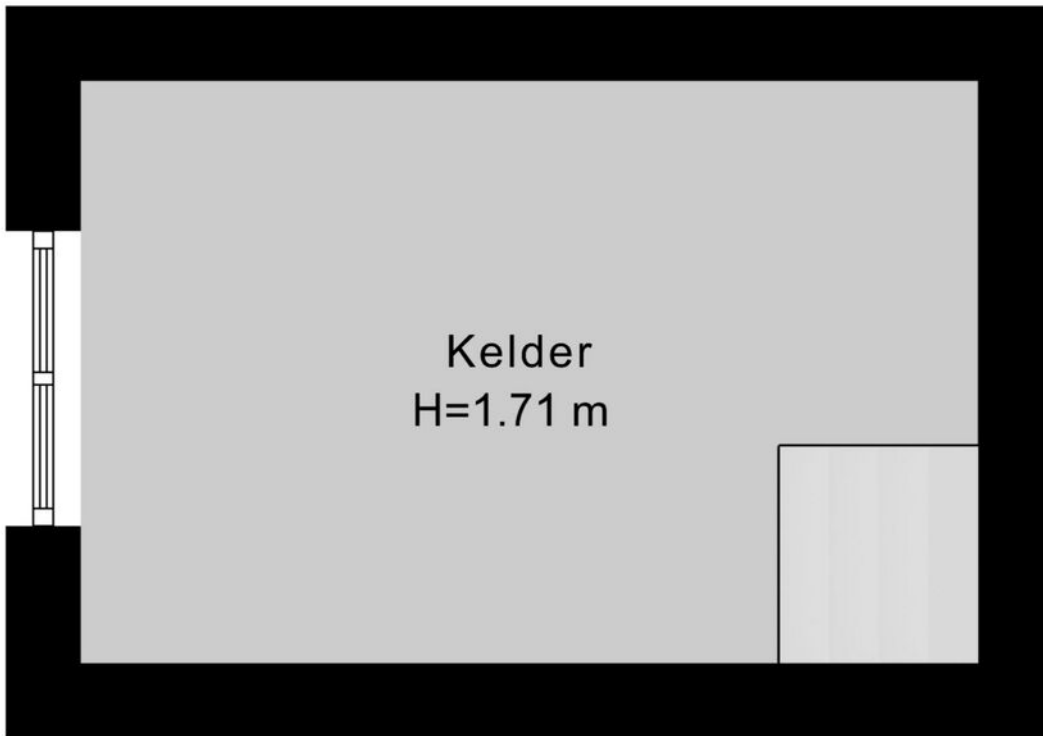


Plattegrond



Plattegrond

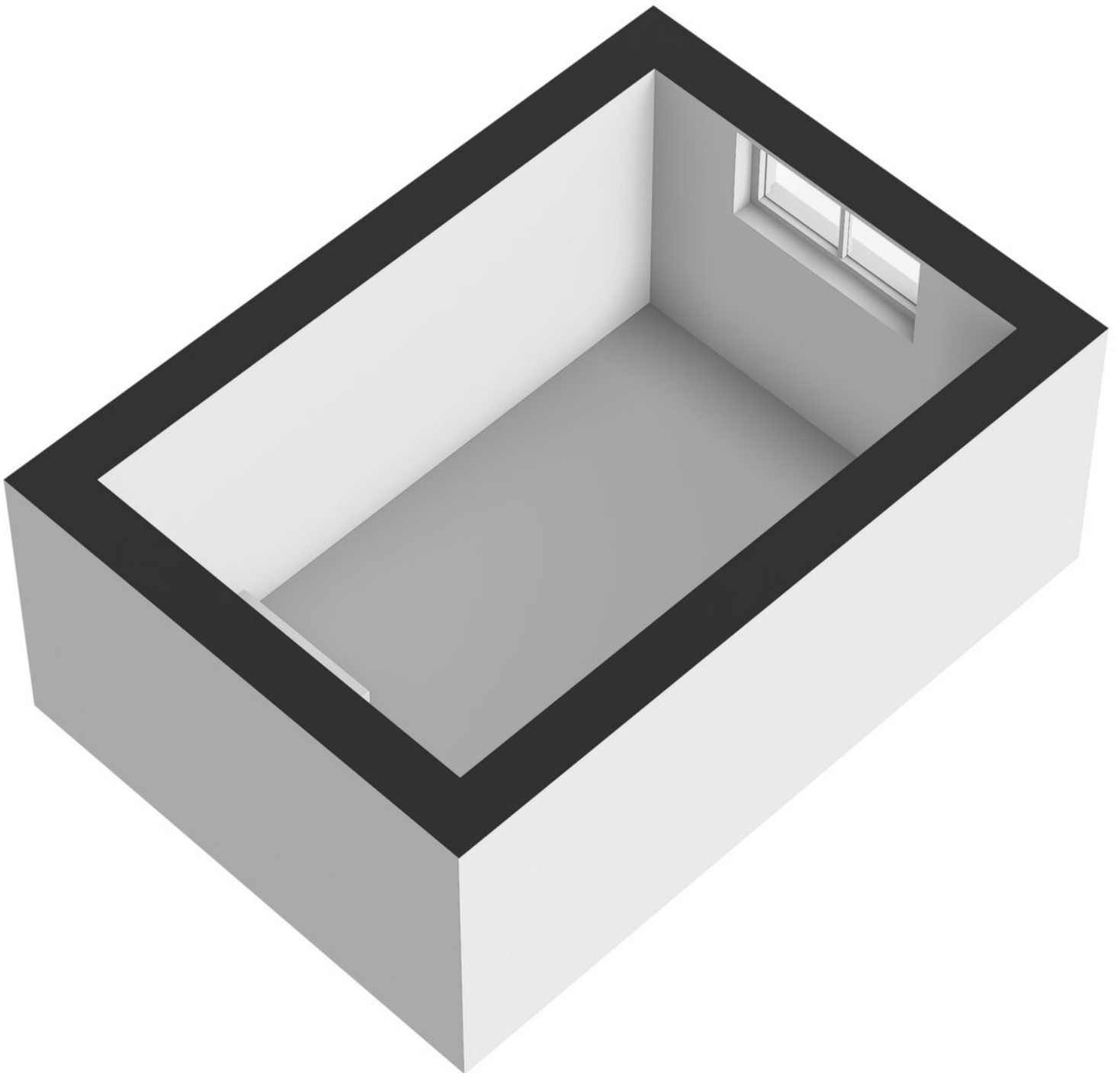
← 3.59 m →



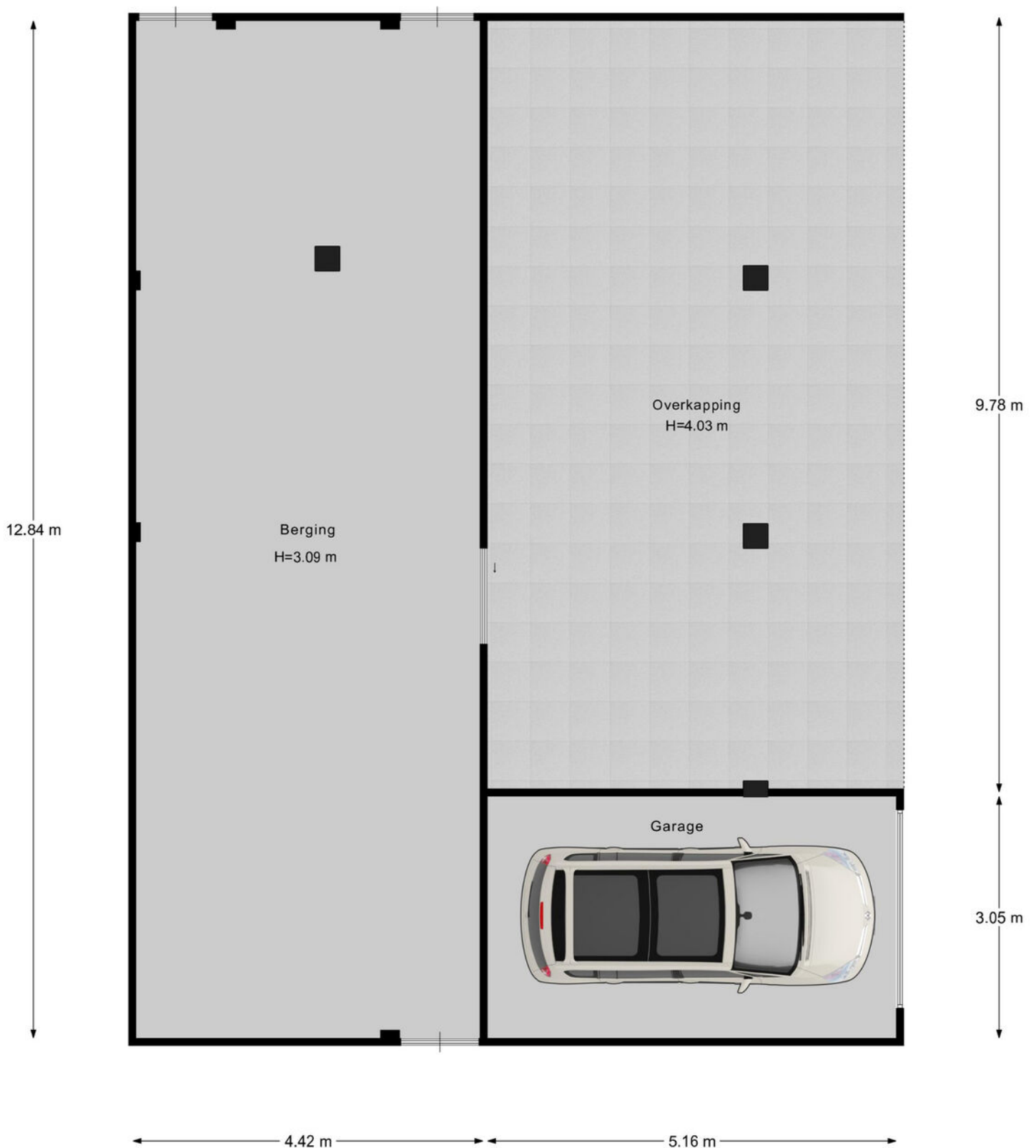
↑
2.33 m
↓

Kelder

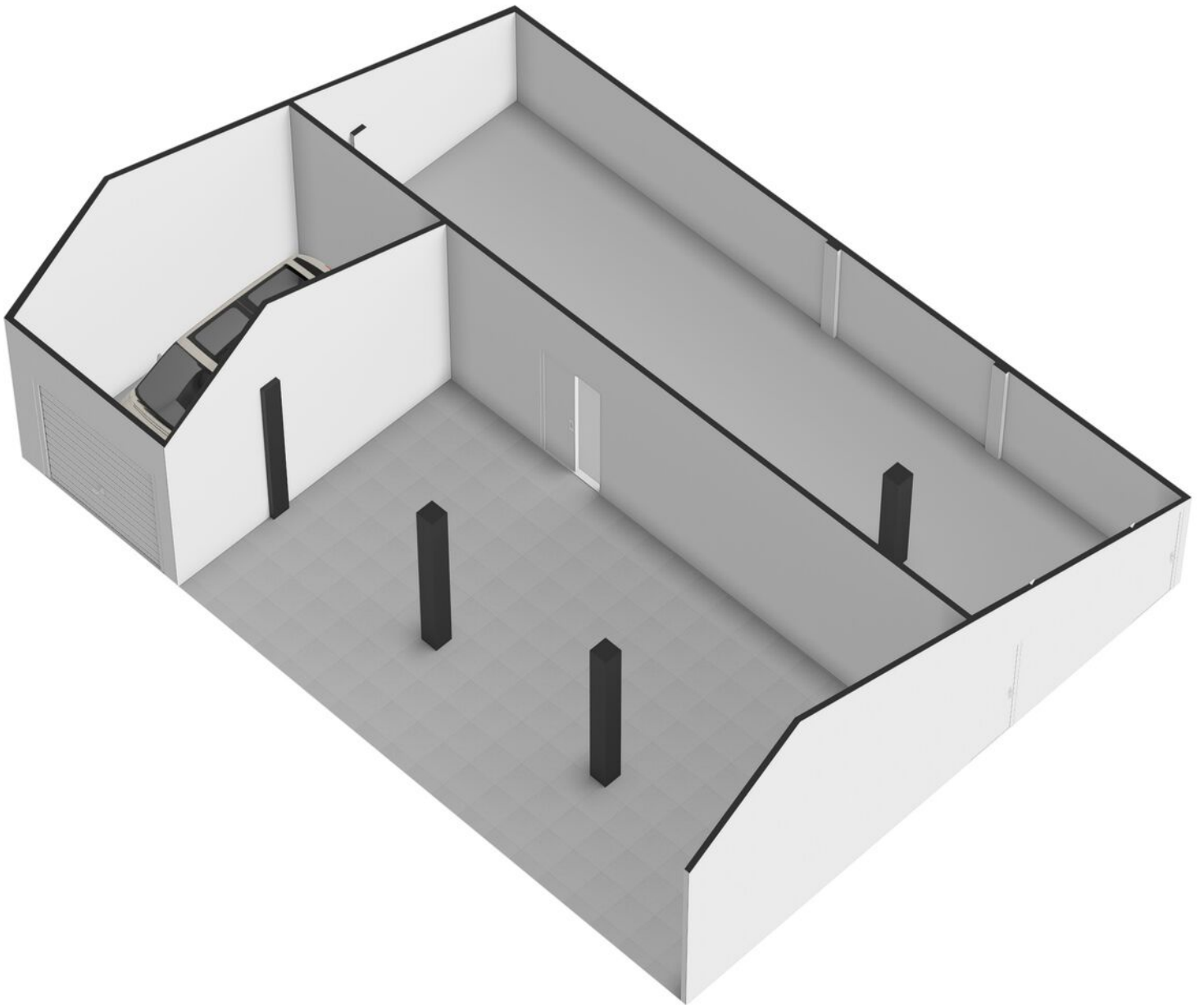
Plattegrond



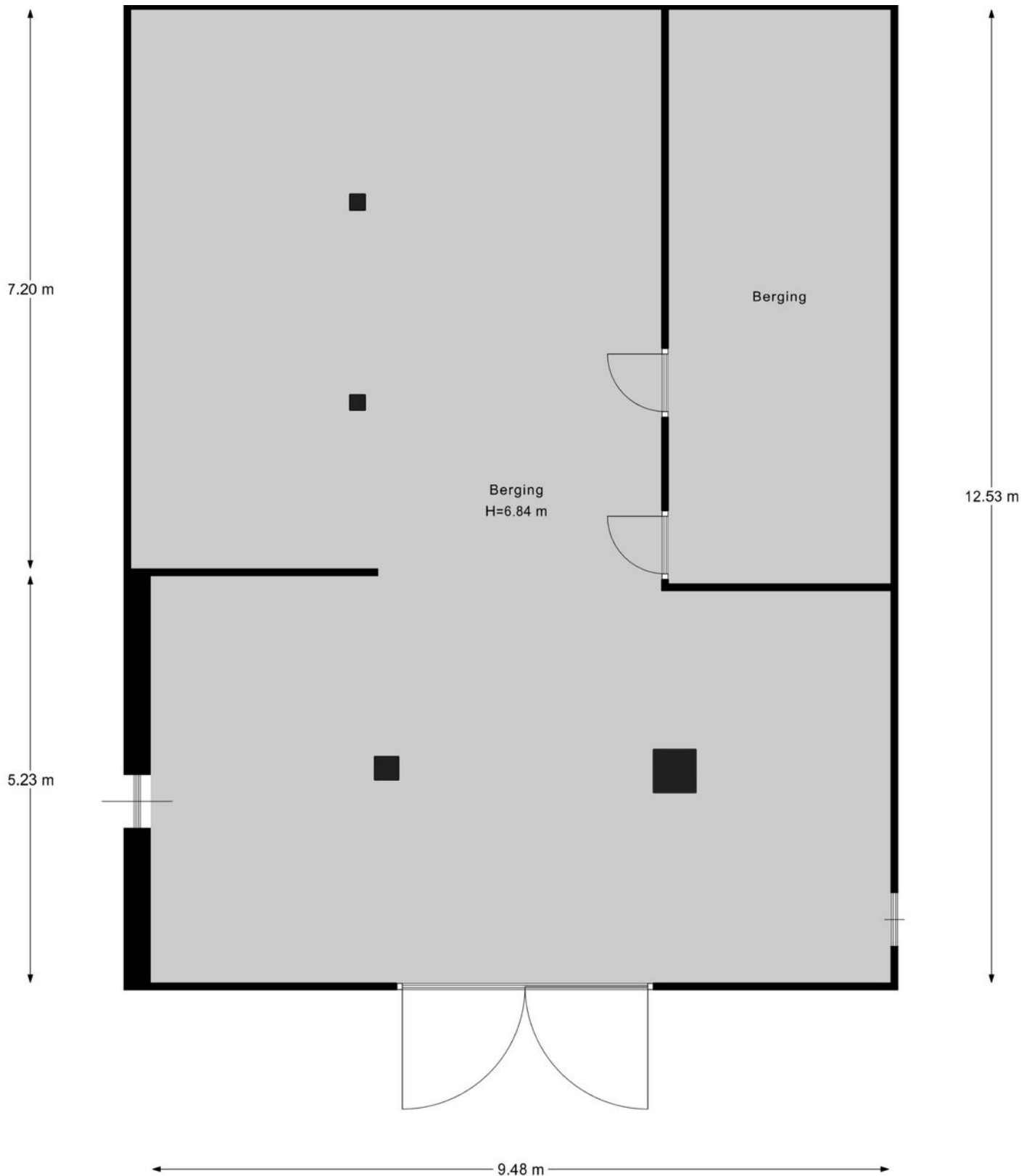
Plattegrond



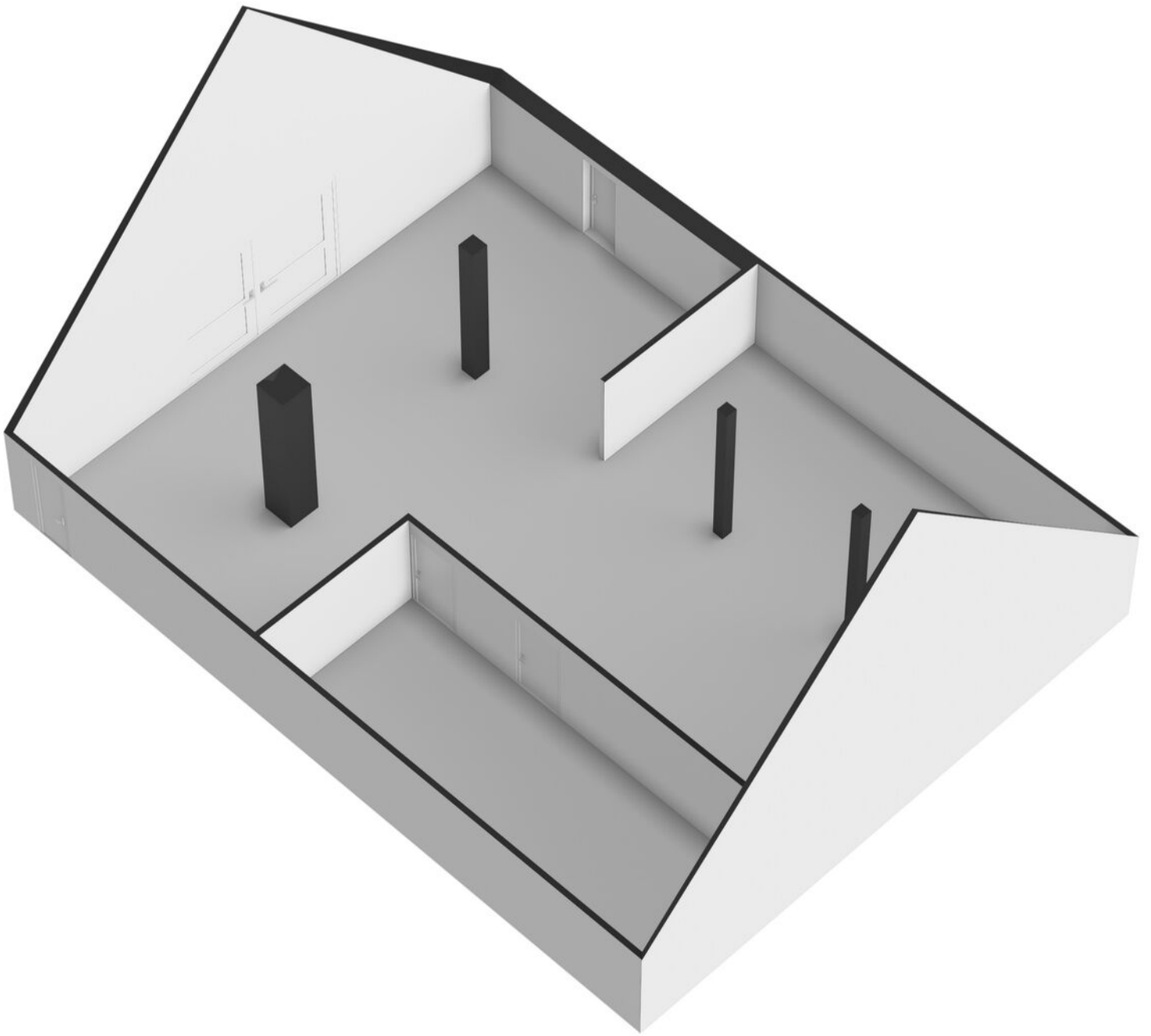
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Meetrapport

Meetrapport

Kozakkenbrink 13, 7101PL WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0.00	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	8.40	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	8.40	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²
2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	86.20	11.10	M ²
Totale vloeroppervlakte	181.70	11.10	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	95.50	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	193.00	0.00	M ²
3e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0.00	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	136.00	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	40.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	96.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte Wonen	86	11	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	200	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	193	0	M ²
Bruto inhoud woning	1188	52	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 14/09/2026



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
584889288

Datum registratie
11-09-2026

Geldig tot
09-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

G

477,38 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



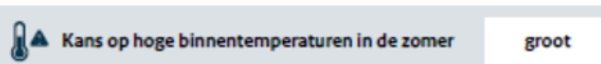
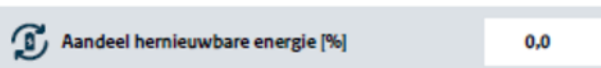
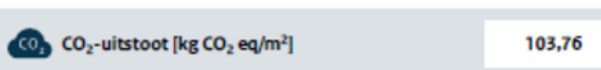
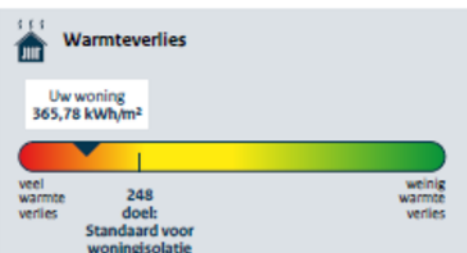
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Kozakkenbrink 13
7101PL Winterswijk

Bouwjaar
1939

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
211 m²



Energieadviseur
A.M. Eerdman

Over Winterswijk



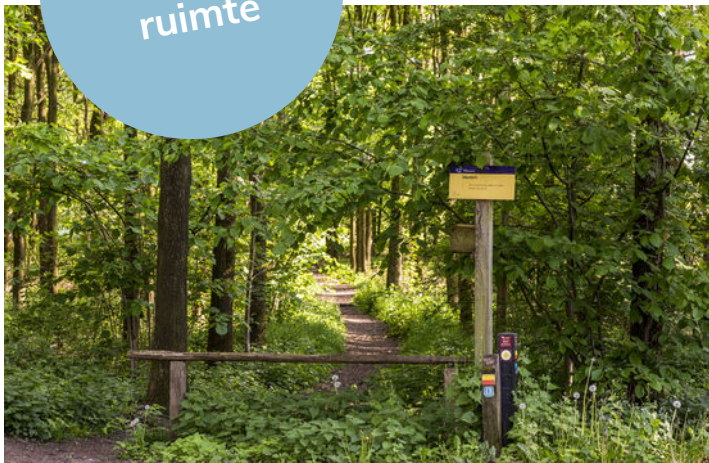
Dorpsgevoel

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 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.

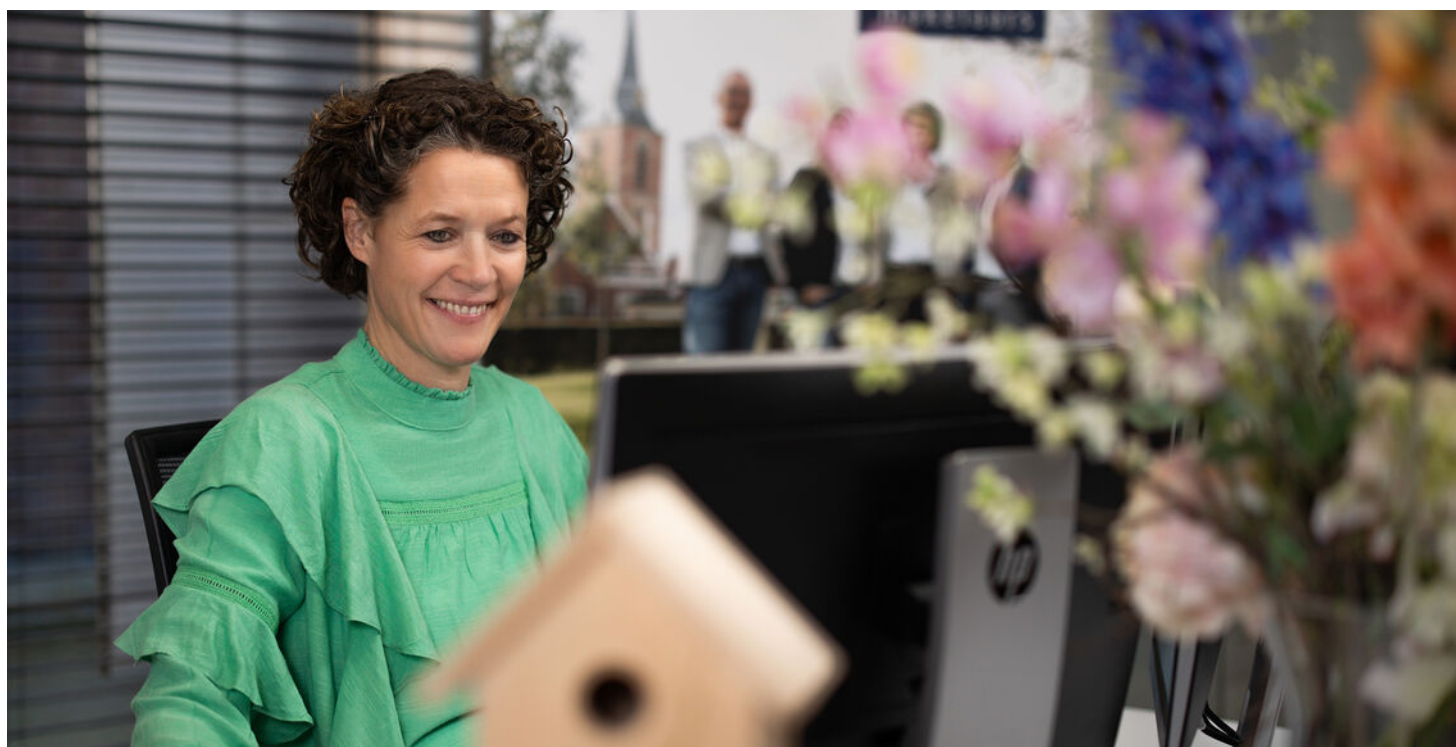
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.