ONTDEK

PIJNBOOMSTRAAT 22 in **WINTERSWIJK**









THOMA POST makelaars

Gelegen in een rustige straat

Zonnige tuin op het zuiden!

Vraagprijs
€ 275.000,- k.k.




22

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-lid
Tel. 0543 - 51 61 51
Mobiel: 06 - 57 93 63 34
tomschreurs@thomapost.nl





Inhoudsopgave



05 Specificaties

06 Lokatie

07 Begane grond

10 Eerste verdieping

13 Buitenruimte

16 Plattegrond

26 Kadastrale kaart

27 Meetrapport

28 Energielabel

29 Over Winterswijk

30 Dit is Winterswijk

31 Hypotheken

34 Voordelen

33 En als het verder gaat

35 Even sparren



Specificaties

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
99 m²

BOUWJAAR
1965

PERCEELOPPERVLAKTE
195 m²

INHOUD
397 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WONING	Tussenwoning
WOONLAGEN	3
KAMERS	4, waarvan 3 slaapkamers
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	HR++ glas, muurisolatie en dakisolatie
VERWARMING	C.v.-ketel, Remeha (2020)
WARM WATER	C.v.-ketel
PARKEREN	Openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Kunststof kozijnen en rolluiken
- Gelegen in een rustige straat
- Tuin op het zuiden

Locatie

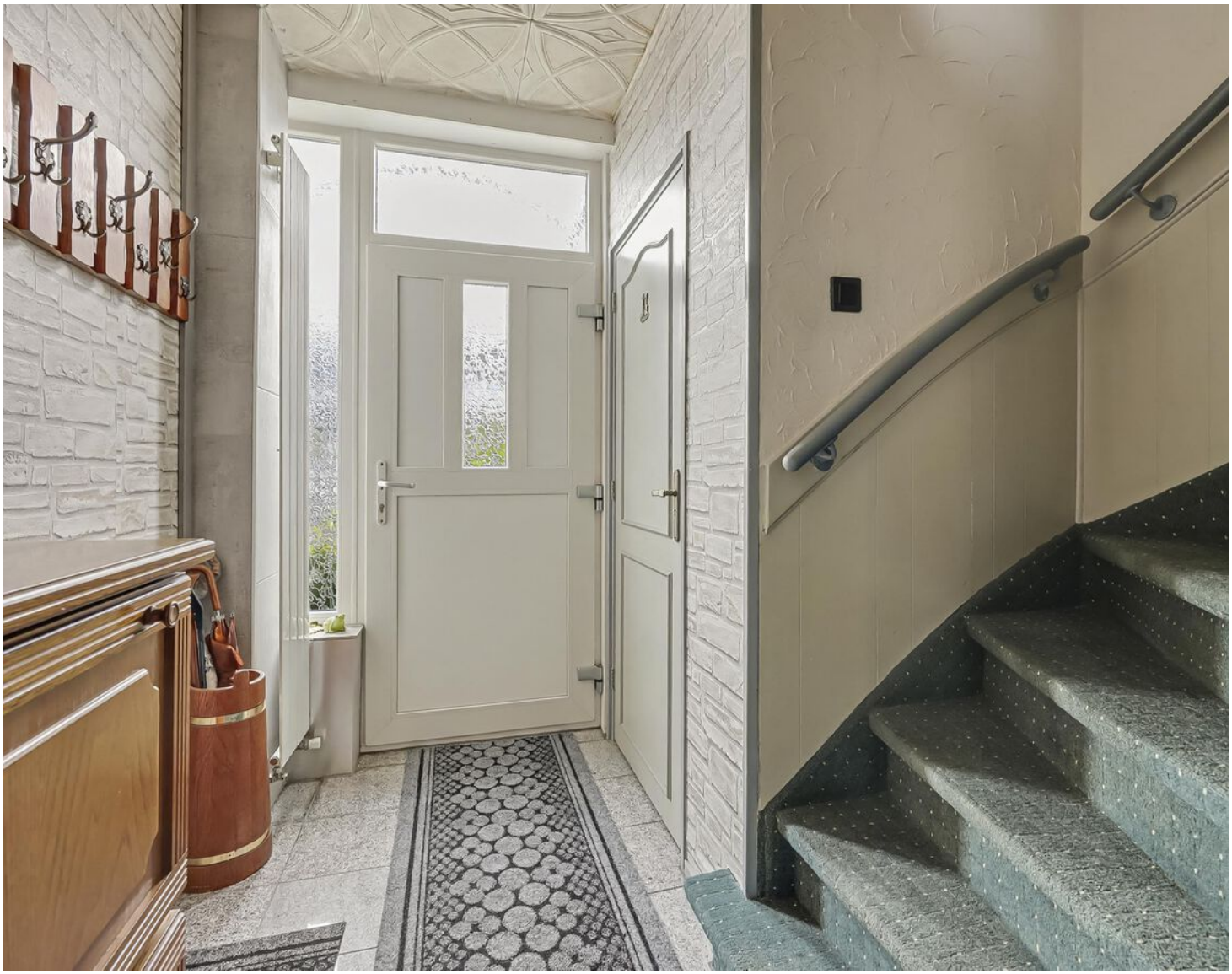
Aan een rustige straat in Winterswijk staat deze tussenwoning uit 1965. De woning is aan de achterzijde op de begane grond uitgebouwd waardoor er veel leefruimte is. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerend beglazing en rolluiken. Met een supermarkt in aanbouw in de nabije omgeving zijn je boodschappen binnen handbereik.



Kijk eens op de begane grond

Via de entree kom je in de hal met het gastentoilet, de meterkast en de trapopgang. Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd en de keuken naar de aanbouw is verplaatst, is er een riante woonkamer ontstaan. Hierdoor zijn er verschillende indelingsmogelijkheden met een woonkamer of eethoek naar keuze aan de de voor- of achterzijde. De uitbouw is voorzien van vloerverwarming. Met een schuifpui bereik je bovendien heel gemakkelijk de tuin.

De keuken vind je dus in de aanbouw en is in een hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparaten. Ook is hier plek voor de wasmachine en de cv-ketel. Vanuit de keuken is er een achteringang naar de tuin, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.























1e verdieping

Op de eerste verdieping, die eveneens beschikt over een betonnen verdiepingsvloer, bevinden zich drie slaapkamers en een praktische kastruimte op de overloop. De badkamer is uitgevoerd met een wastafel, hangend toilet en een douche. Door het raam is de ruimte prettig licht en kan er bovendien goed geventileerd worden.

Via een vlizotrap op de overloop is de zolderverdieping bereikbaar. De ruimte is voorzien van een dakraam en prima geschikt als bergzolder.













Buitenruimte

De achtertuin is opvallend diep en keurig aangelegd, waardoor er een fijne balans is tussen groen, terrasruimte en praktische indeling. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Direct achter de woning vindt je nog een schuurtje voor je fietsen en (tuin)gereedschap. Tevens is er nog ene houten tuinhuisje achterin de tuin te vinden. De tuin wordt aan de achterzijde ontsloten met een achterpad.

Verduurzaming
De woning beschikt over kunststof kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken. Daarnaast zijn er 8 zonnepanelen geplaatst.

Kortom: een nette, goed onderhouden tussenwoning met verrassend veel leefruimte op de begane grond en een zonnige en diepe tuin. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen met veel buitenruimte in een prettige woonomgeving in Winterswijk.













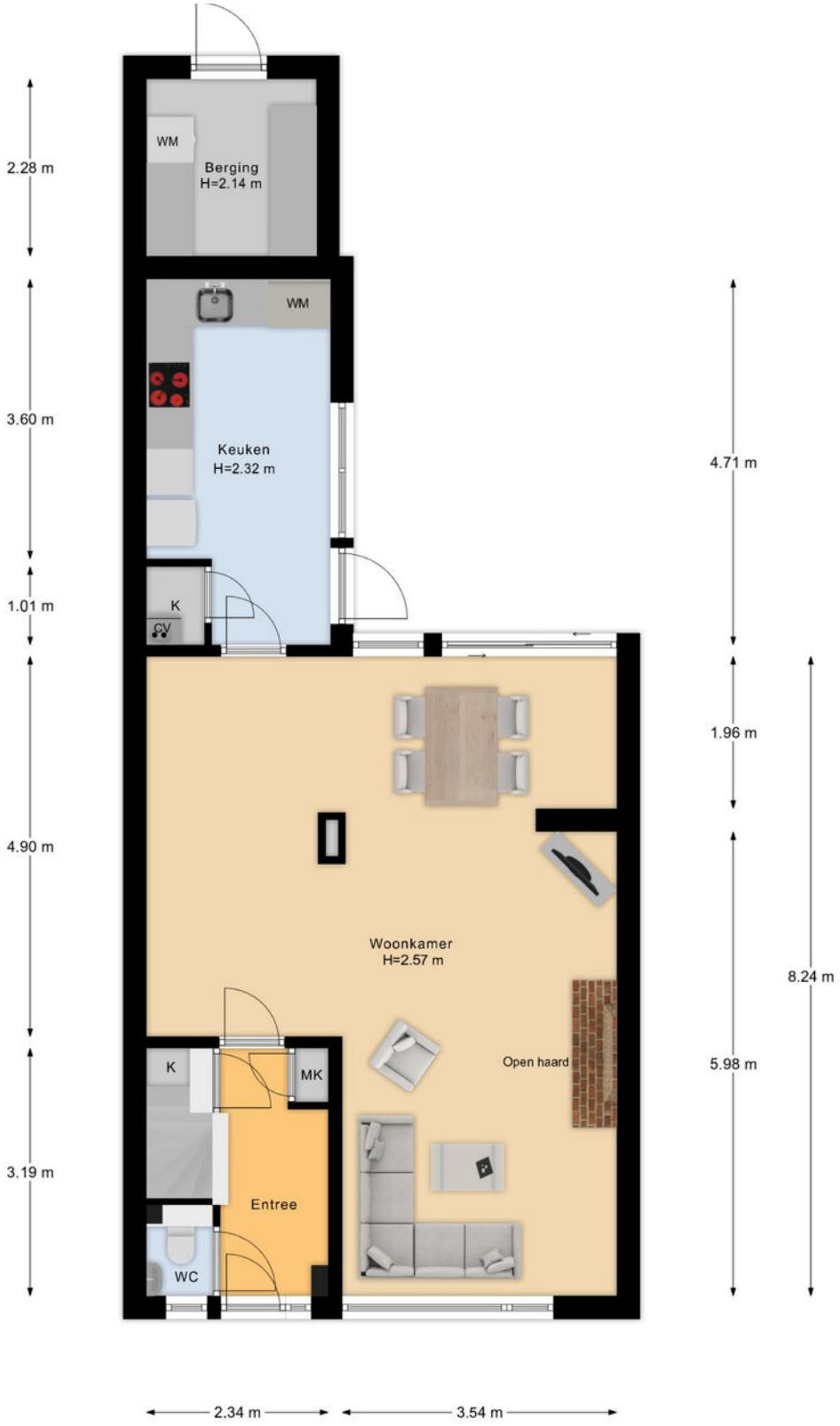








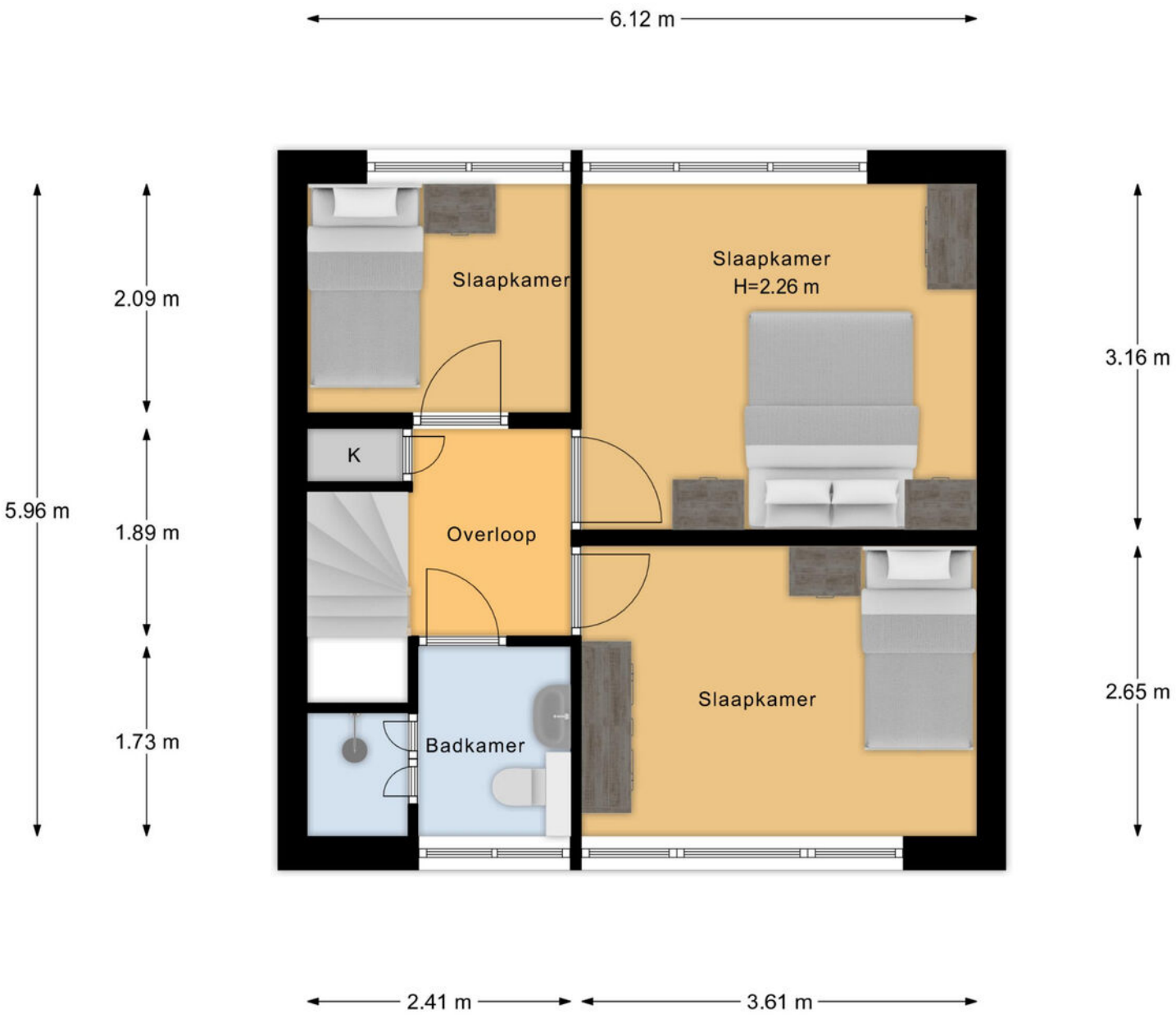
Plattegrond



Plattegrond

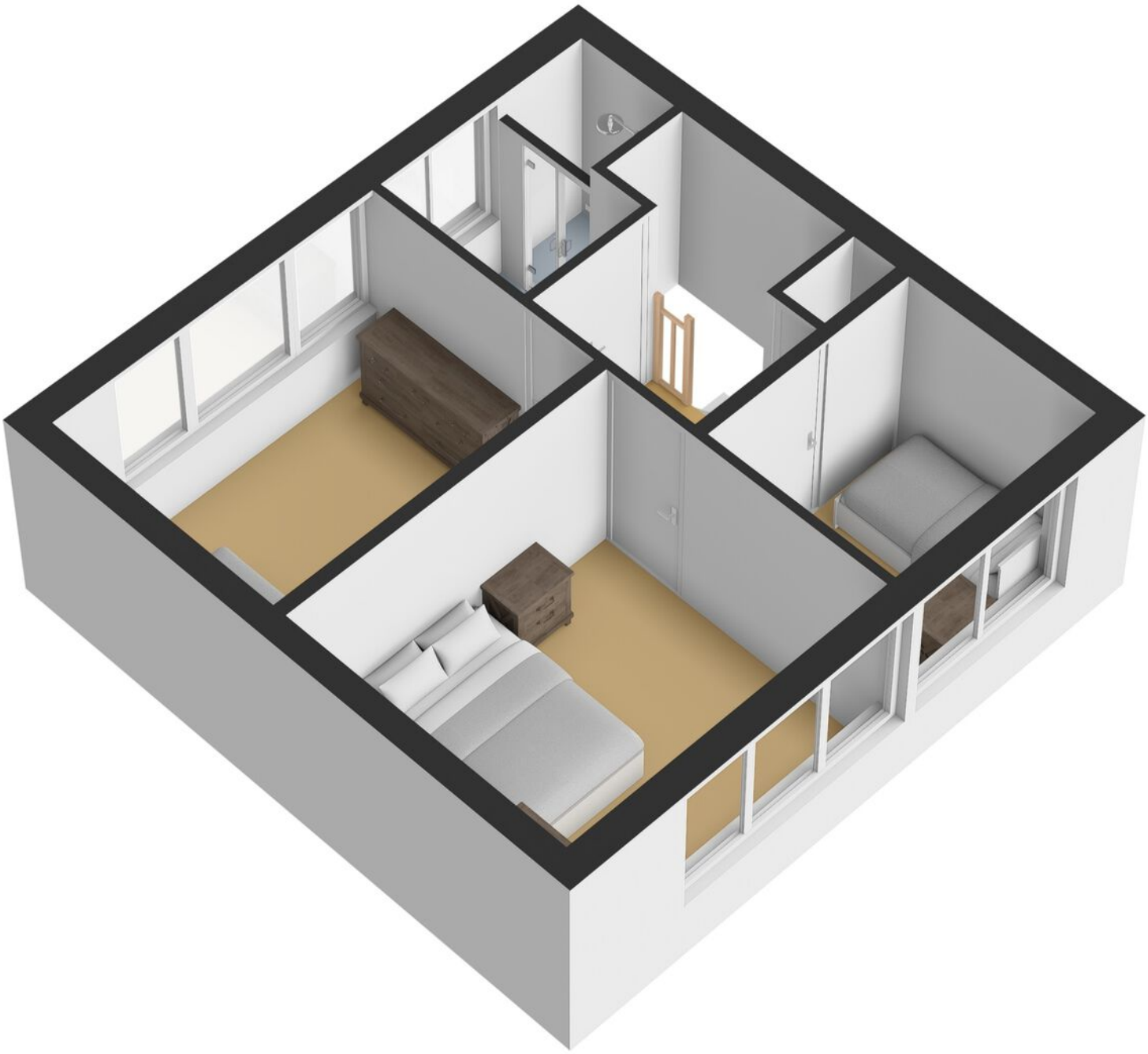


Plattegrond

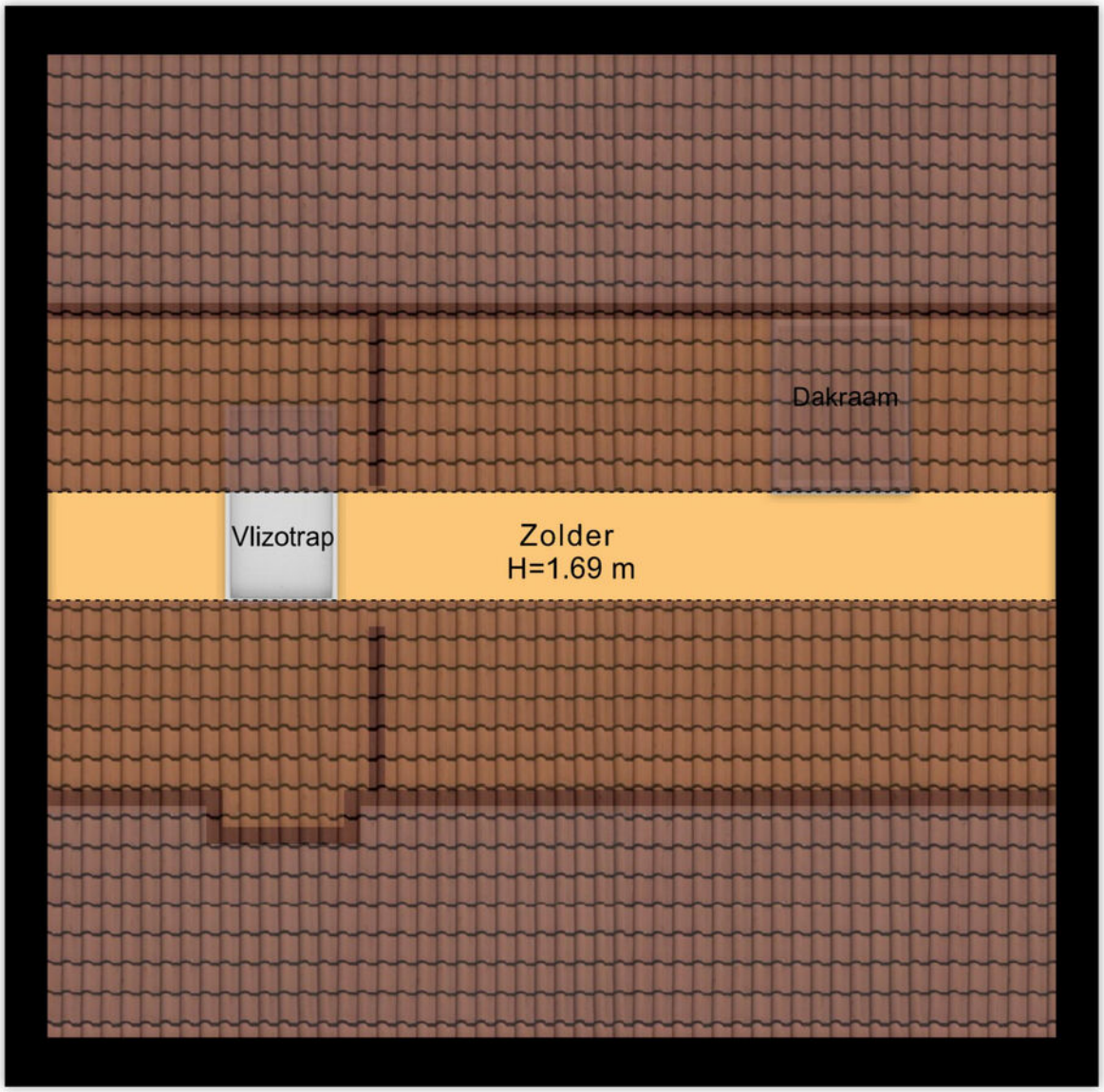


1e Verdieping

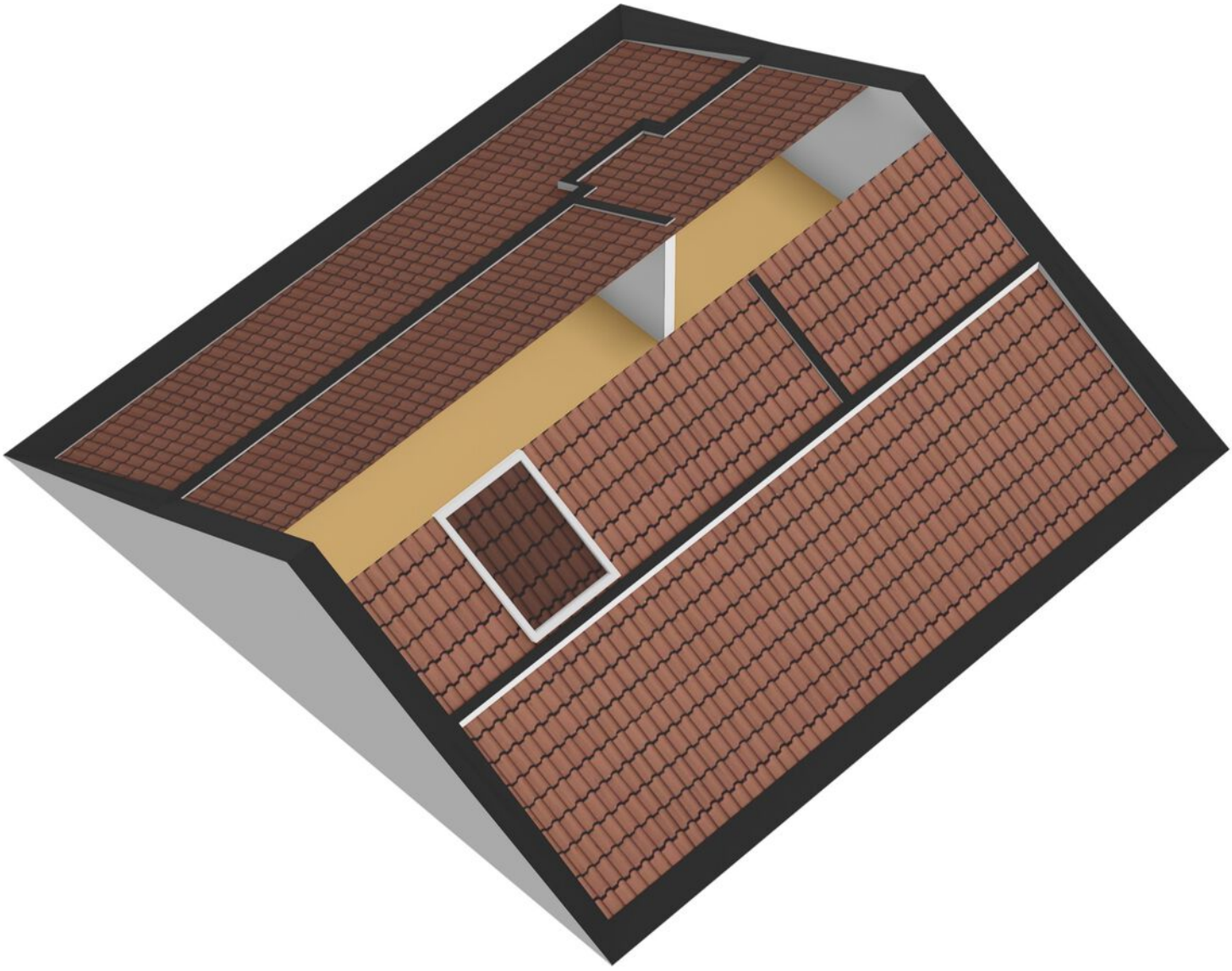
Plattegrond



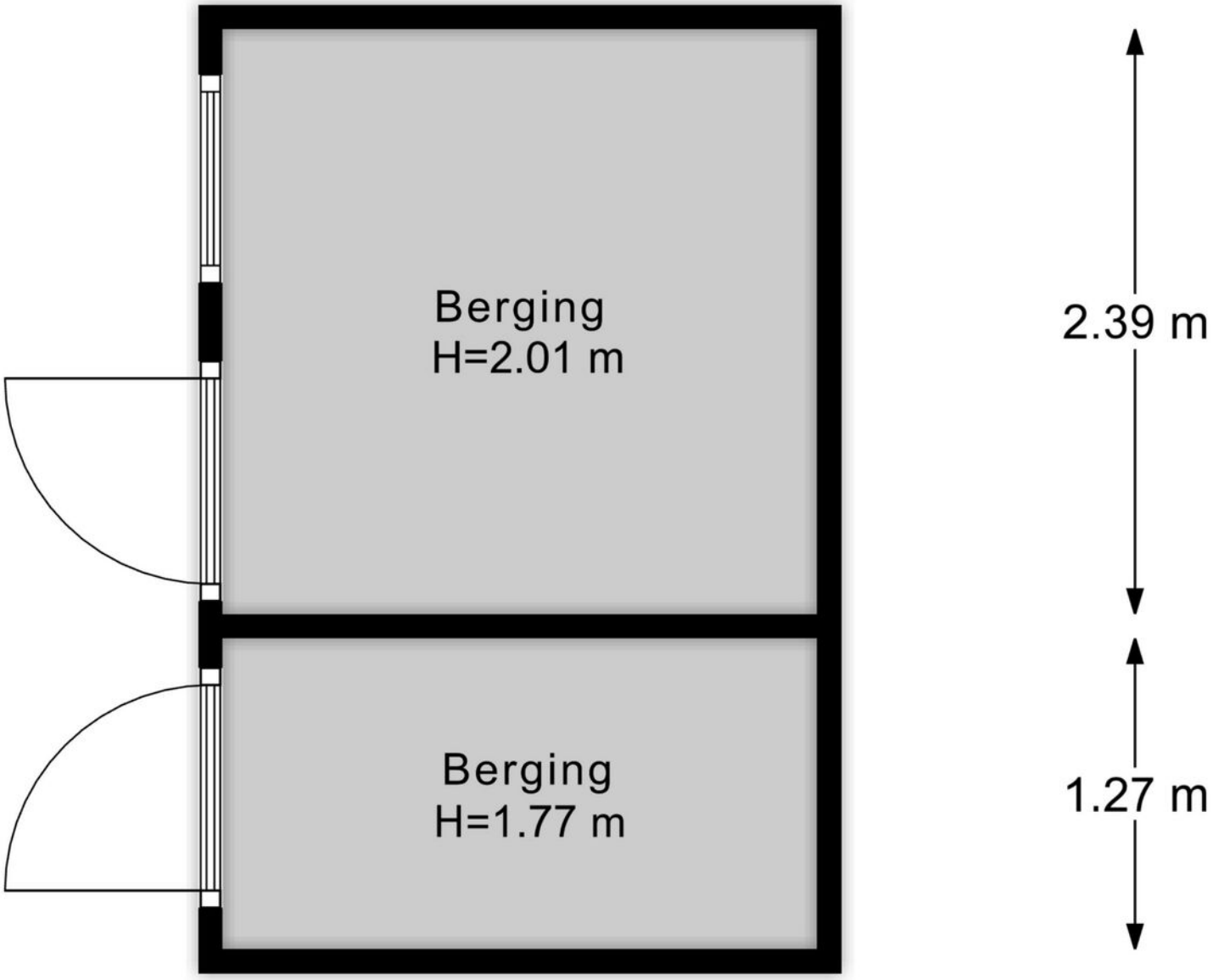
Plattegrond



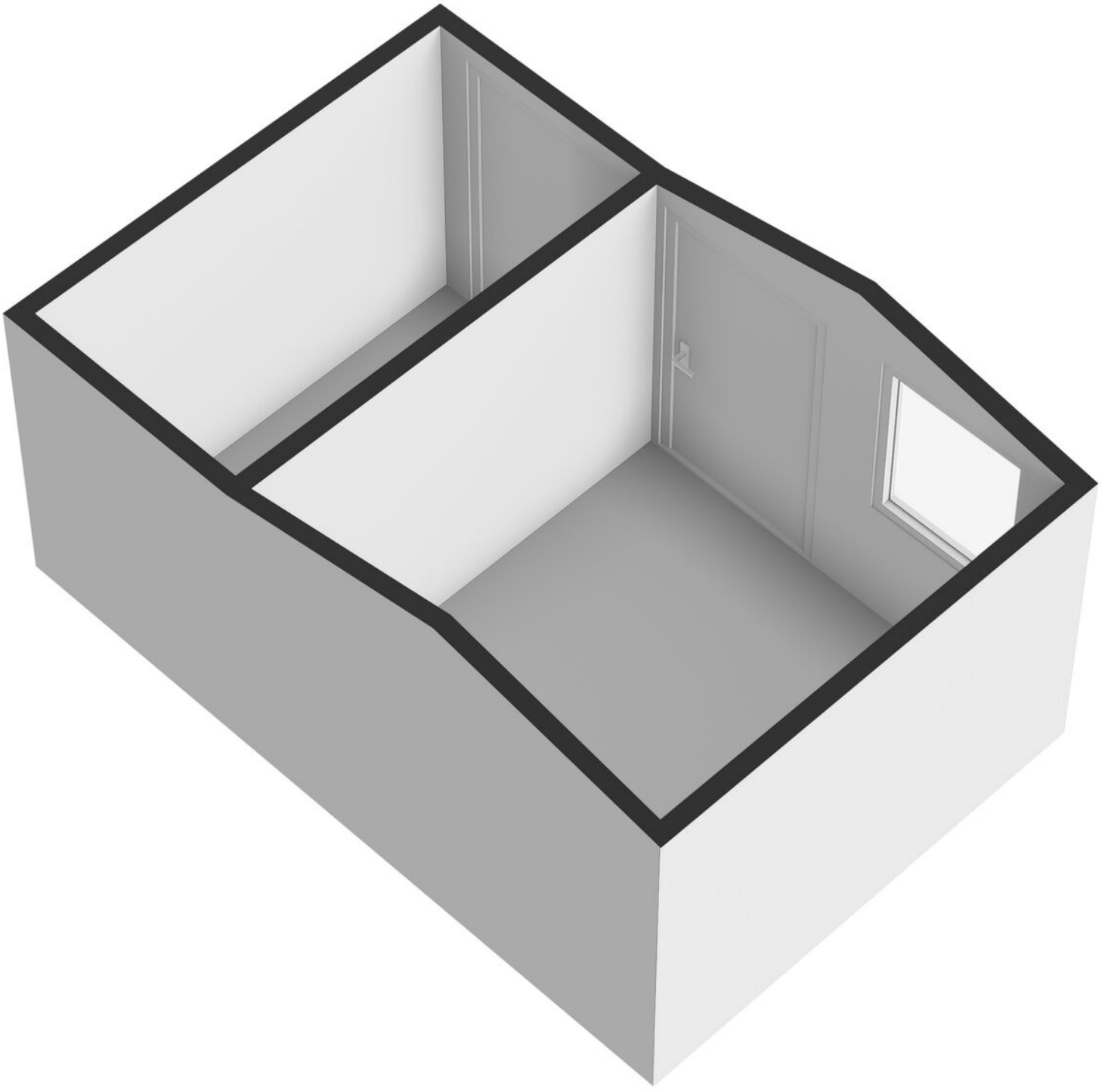
Plattegrond



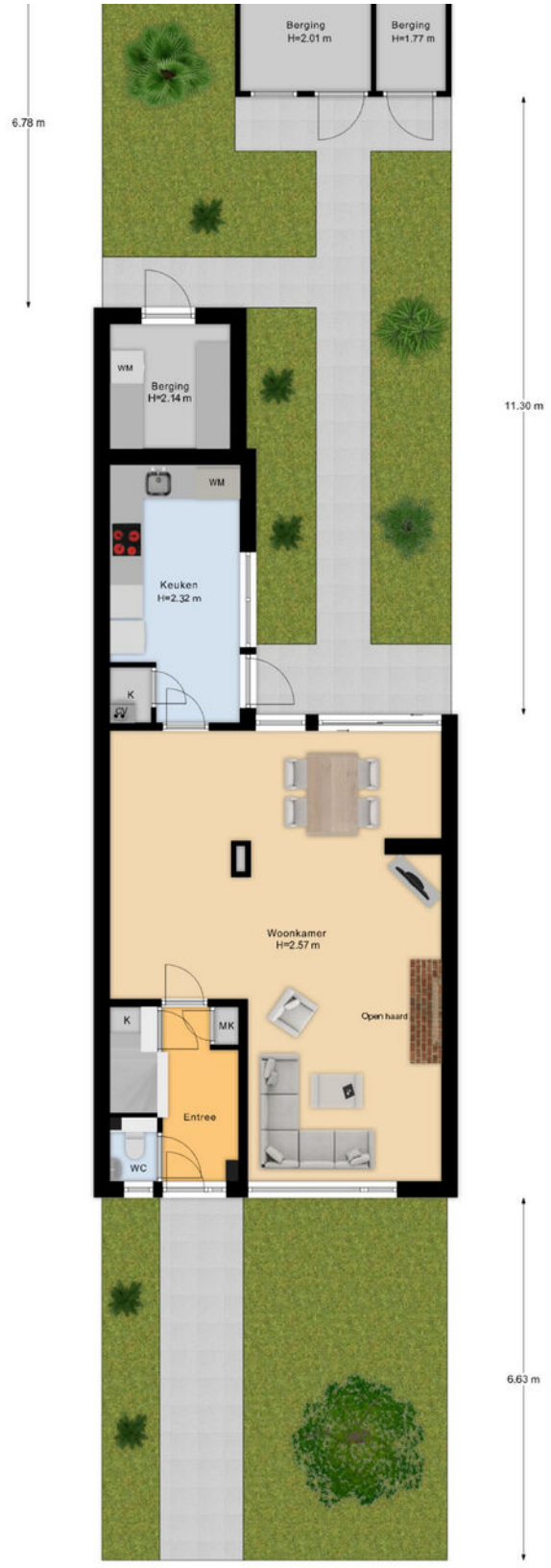
Plattegrond



Plattegrond



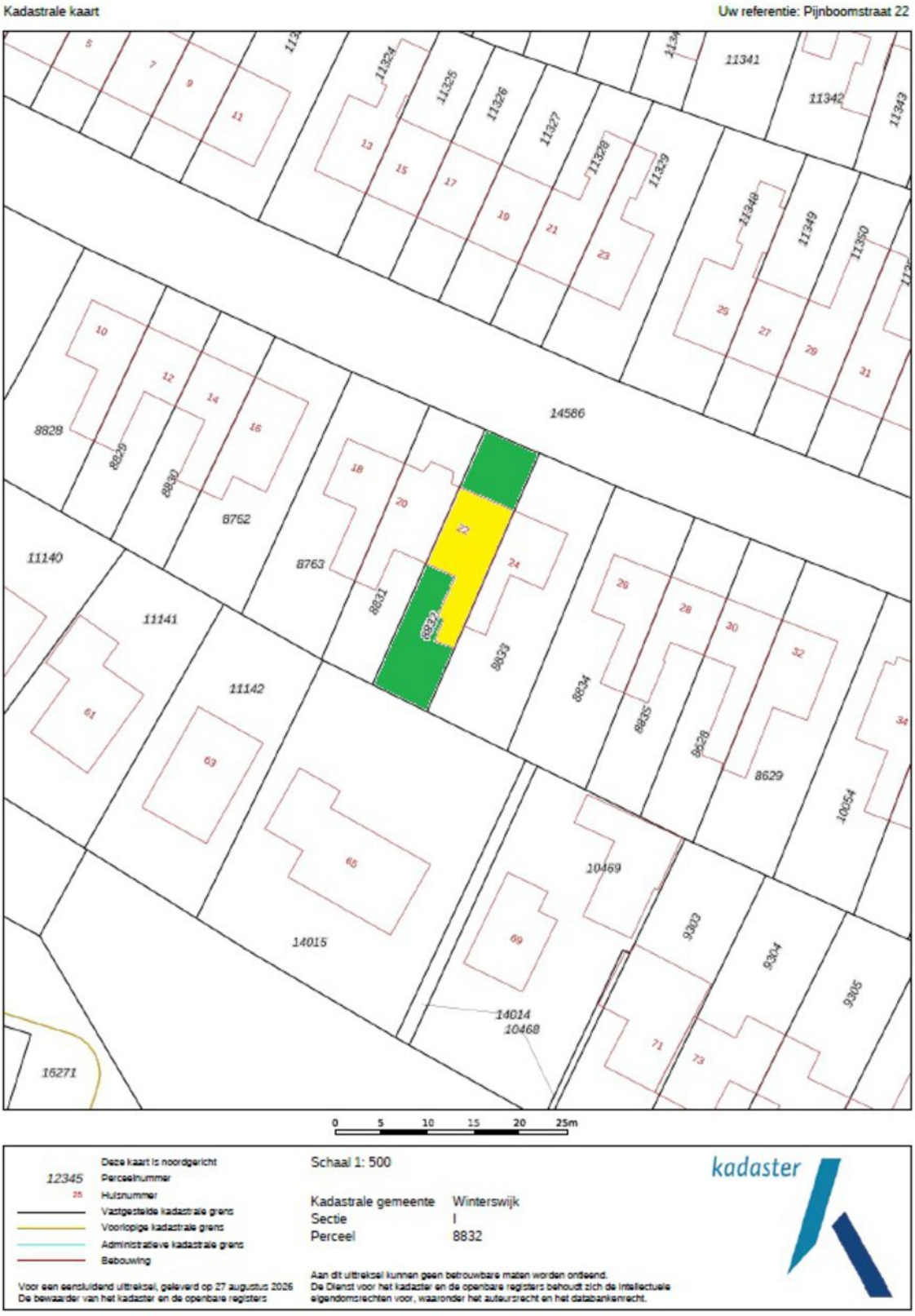
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Meetrapport

Meetrapport

Pijnboomstraat 22, 7101 KP WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**62.1**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	67.1	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5.0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**36.5**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	36.5	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**0**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	4.0	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4.0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**0**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	0	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	9.1	M²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	99	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	9	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	9	M²
Bruto inhoud woning	397	M³

Opmerking
De berging is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Derhalve is deze gerekend als gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 16-09-2026

blinqlab

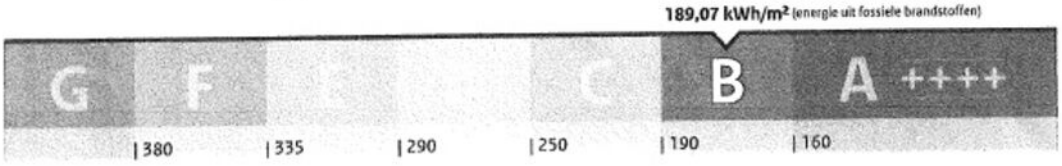
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
603144846	26-08-2026	17-08-2036

Deze woning heeft energielabel **B**

189,07 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	
Vloeren	
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

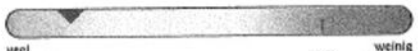
Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	1.984 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
148,63 kWh/m²



veel warmte verlies — 75 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	41,98
Aandeel hernieuwbare energie [%]	11,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Pijnboomstraat 22
7101 KP Winterswijk

Bouwjaar
1965

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
102 m²



Energieadviseur
P.T. Vinkenborg

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	KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?
Tot € 40.000,-	€ 895,-
Tot € 50.000,-	€ 995,-
Tot € 60.000,-	€ 1195,-
Vanaf € 60.000,-	€ 1295,-

Thoma Post Hypotheken | 085 - 203 0143 | hypotheken@thomapost.nl

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.

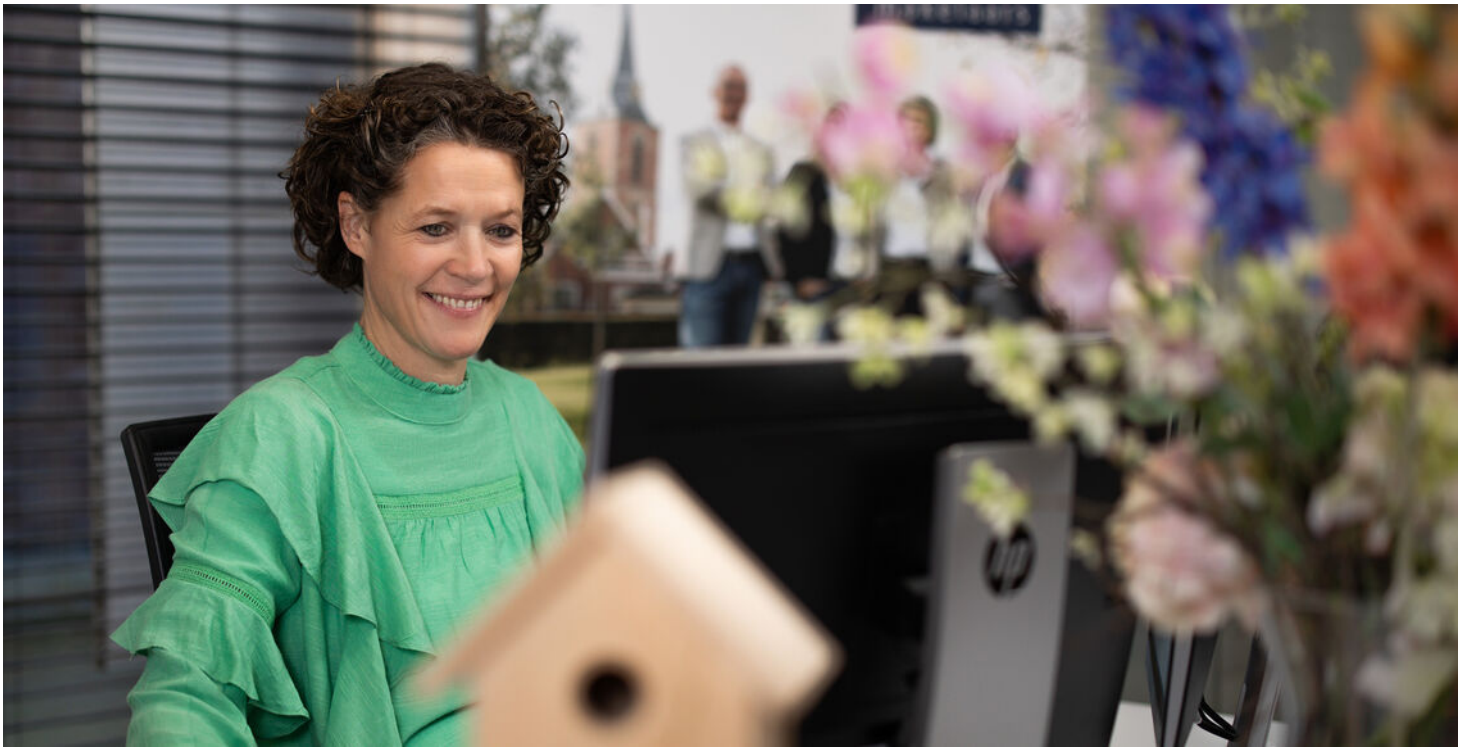
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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

Thoma Post Makelaars
0543 - 51 61 51
winterswijk@thomapost.nl

ThomaPostMakelaars/
@Thomapost.nl
Thoma Post Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2d
7101 DG Winterswijk
thomapost.nl

NVM