

ONTDEK

ROZENSTRAAT 63 in WINTERSWIJK



Instapklaar, energiezuinig
én verrassend compleet
wonen op een fijne plek!

Royale oprit voor meerdere
auto's, diepe tuin en een
grote, vrijstaande berging

Vraagprijs
€ 325.000,- 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

- 04** Specificaties
- 05** Lokatie
- 06** Kijk eens rond
- 14** Buitenruimte
- 16** Plattegrond
- 26** Kadastrale kaart
- 27** Meetrapport
- 28** Energielabel
- 29** Wonen in
- 31** Financiële mogelijkheden
- 34** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
95 m²

BOUWJAAR
1943

PERCEELOPPERVLAKE
245 m²

INHOUD
358 m³



SOORT WOONHUIS Eengezinswoning
TYPE WONING Hoekwoning
KAMERS 4, waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL A
ISOLATIE Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING C.v.-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming
WARM WATER C.v.-ketel (2018)

PARKEREN Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Eigen oprit
- Moderne keuken en badkamer
- Instapklaar, energiezuinig én verrassend compleet wonen op een fijne plek in Winterswijk



Lokatie

Instapklaar, energiezuinig én verrassend compleet wonen op een fijne plek in Winterswijk! Aan de Rozenstraat 63 staat deze sfeervolle hoekwoning uit 1943. Een woning met karakter aan de buitenzijde, maar van binnen helemaal van deze tijd. De afgelopen jaren is het huis uitgebreid gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je hier comfortabel kunt wonen met onder meer energielabel A, een hybride warmtepomp, vloerverwarming, airconditioning en zonnepanelen. Met circa 95 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, een royale oprit en goede bergruimte biedt deze woning bovendien meer ruimte dan je op het eerste gezicht misschien verwacht.

De Rozenstraat is een rustige woonstraat op een prettige locatie in Winterswijk. Je woont hier rustig, terwijl dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Scholen, winkels, supermarkten en het centrum van Winterswijk bevinden zich op korte afstand. Een fijne combinatie voor wie graag comfortabel woont, maar toch alles binnen handbereik wil hebben.



Kijk eens rond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de charmante hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

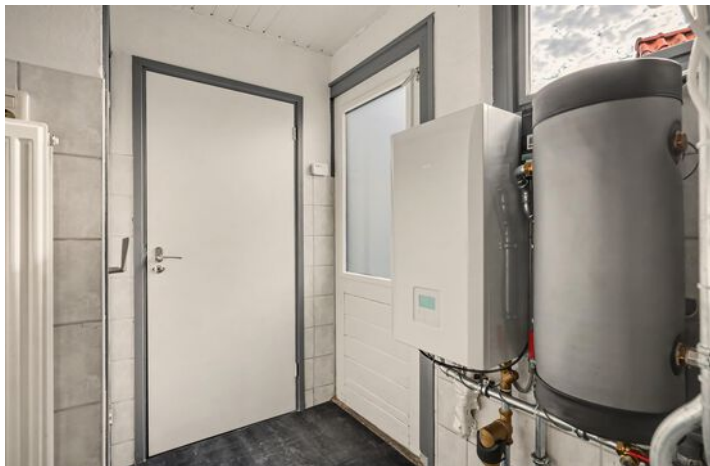


Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer. Dankzij de karakteristieke erker is dit een gezellige plek voor een royale eettafel. Aansluitend ligt de woonkamer, waardoor zit- en eetgedeelte prettig met elkaar verbonden zijn.

De begane grond beschikt over vloerverwarming in onder andere woonkamer en keuken. Daarnaast is er airconditioning aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. De huidige keukenopstelling en inbouwapparatuur dateren uit 2022. Vanuit de keuken bereik je de achtergelegen hal met toilet en een praktische berging met witgoedaansluitingen.







Op de eerste verdieping kom je op de overloop met toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en strekt zich over een groot deel van de breedte van de woning uit. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde.

Ook de badkamer is modern uitgevoerd en dateert uit 2021. Hier vind je onder meer een ruime douche, wastafelmeubel en toilet. Op deze verdieping is eveneens airconditioning aanwezig.

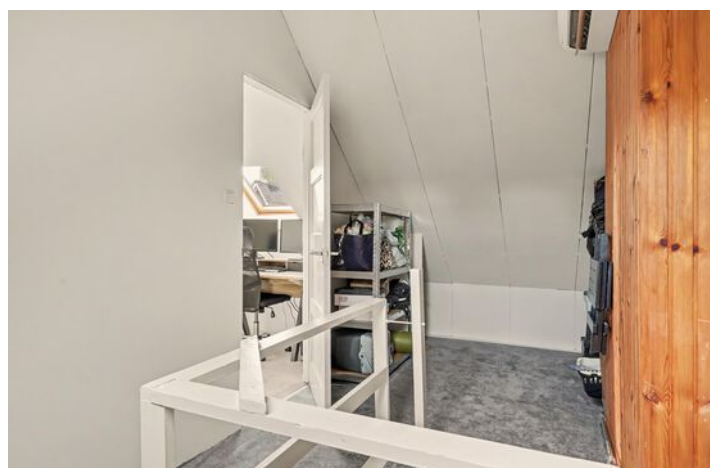
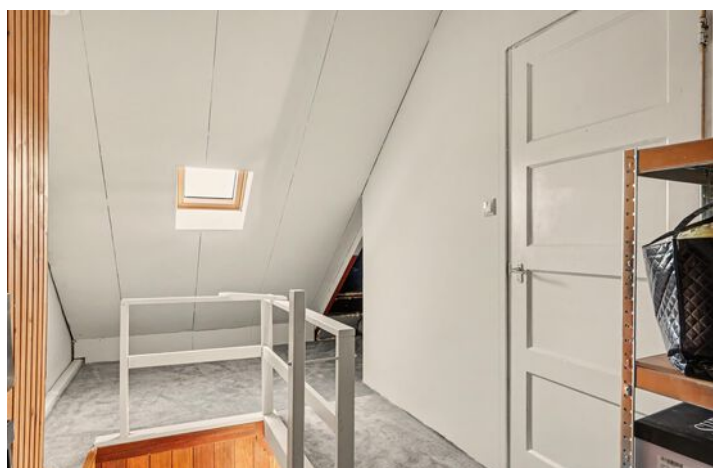
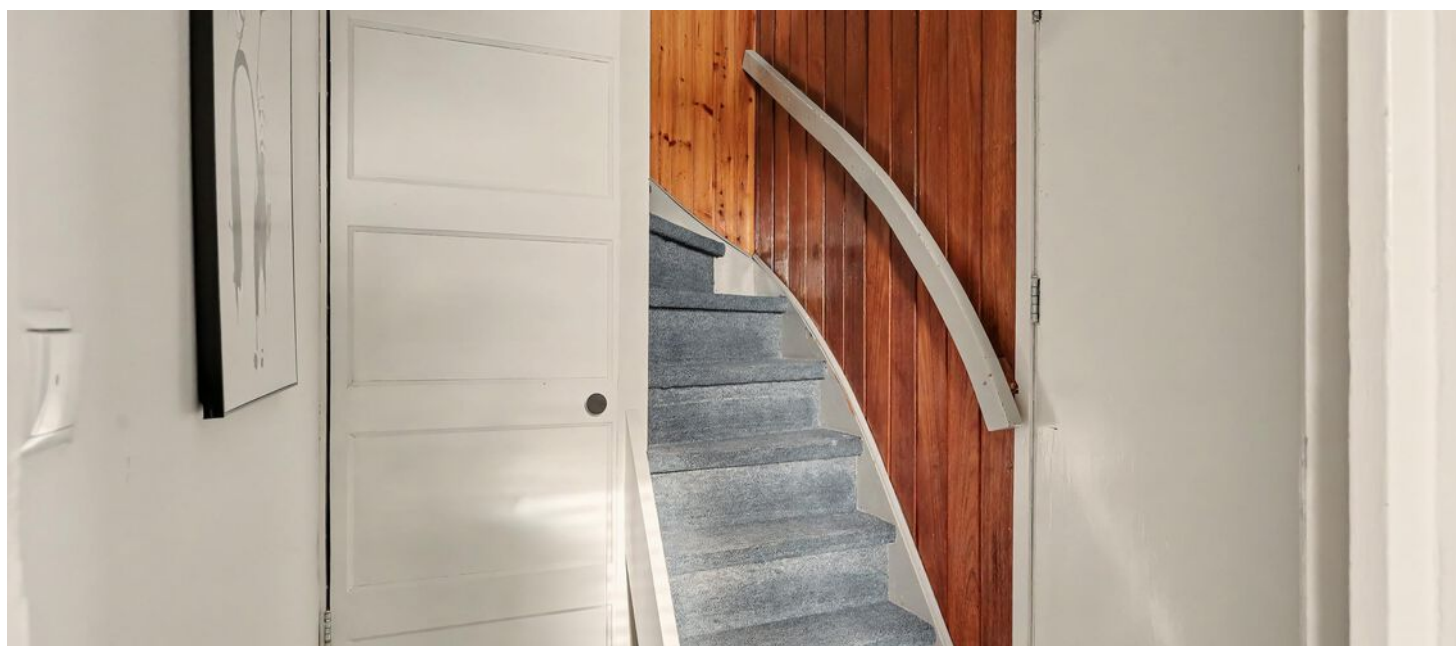




Badkamer
uit 2021



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer: een verrassend ruime kamer met daglicht via de dakramen. Een fijne slaap-, werk- of hobbykamer waarmee de woning ook voor een gezin een praktische indeling biedt.





Buiten

Ook buiten heeft deze woning genoeg te bieden. Naast het huis ligt een royale oprit, waardoor je meerdere auto's gemakkelijk op eigen terrein kwijt kunt.

De tuin loopt diep door naar achteren en biedt volop ruimte een fijn terras te creëren. Achter in de tuin staat een forse vrijstaande berging, ideaal voor fietsen, gereedschap, hobby's en extra opslag.

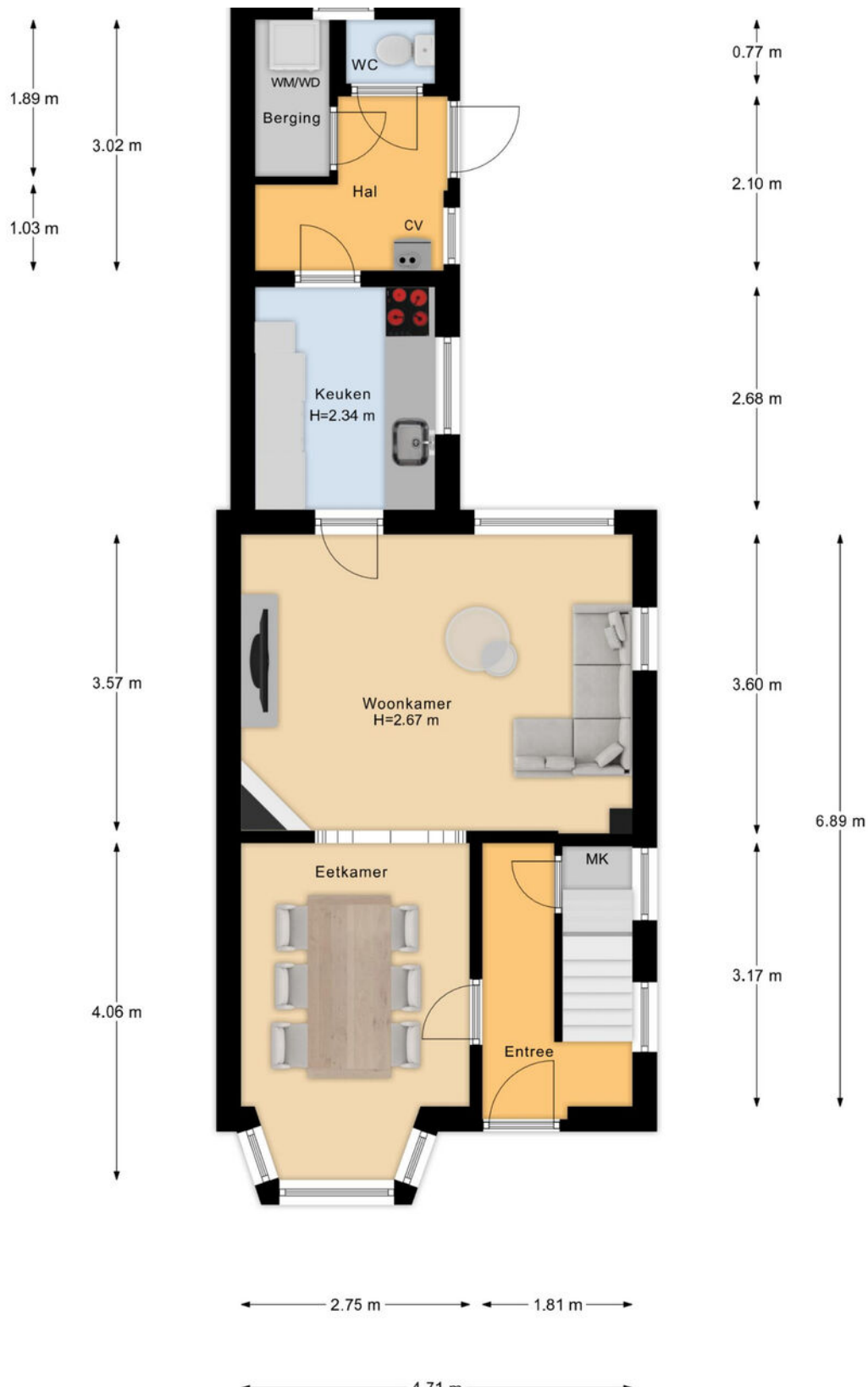


Verduurzaming

Aan verduurzaming is de afgelopen jaren volop aandacht besteed. De gevels zijn nageïsoleerd, het platte dak van de keuken is in 2022 opnieuw gedekt en geïsoleerd en het dak van de woning is in 2025 geïsoleerd. De woning wordt verwarmd door een cv-ketel in combinatie met een hybride warmtepomp. Daarnaast zijn er airconditioningsunits aanwezig en liggen er vijf zonnepanelen van 440 Wp op het dak. Al deze maatregelen dragen bij aan het energielabel A van de woning.



Plattegrond



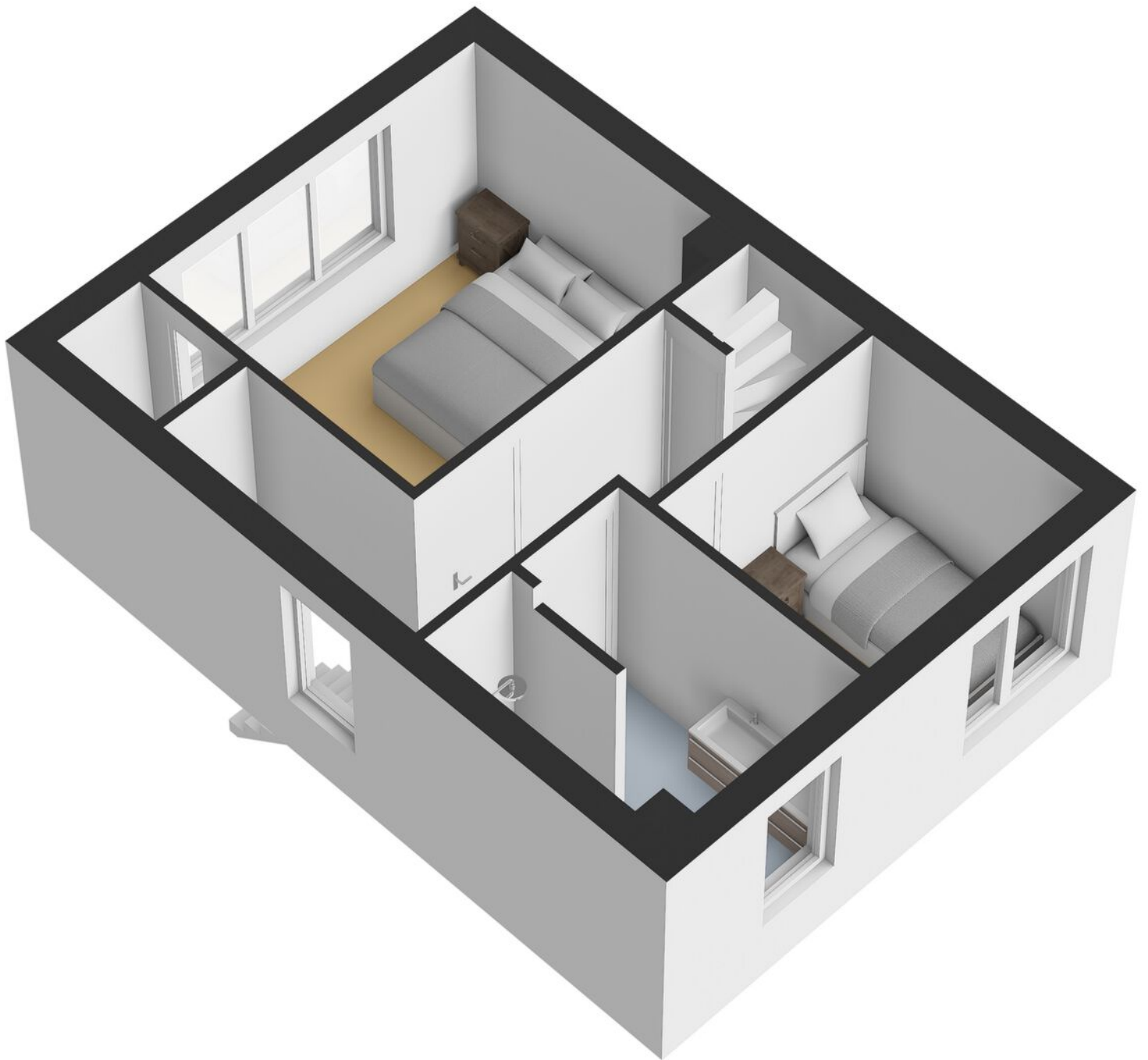
Plattegrond



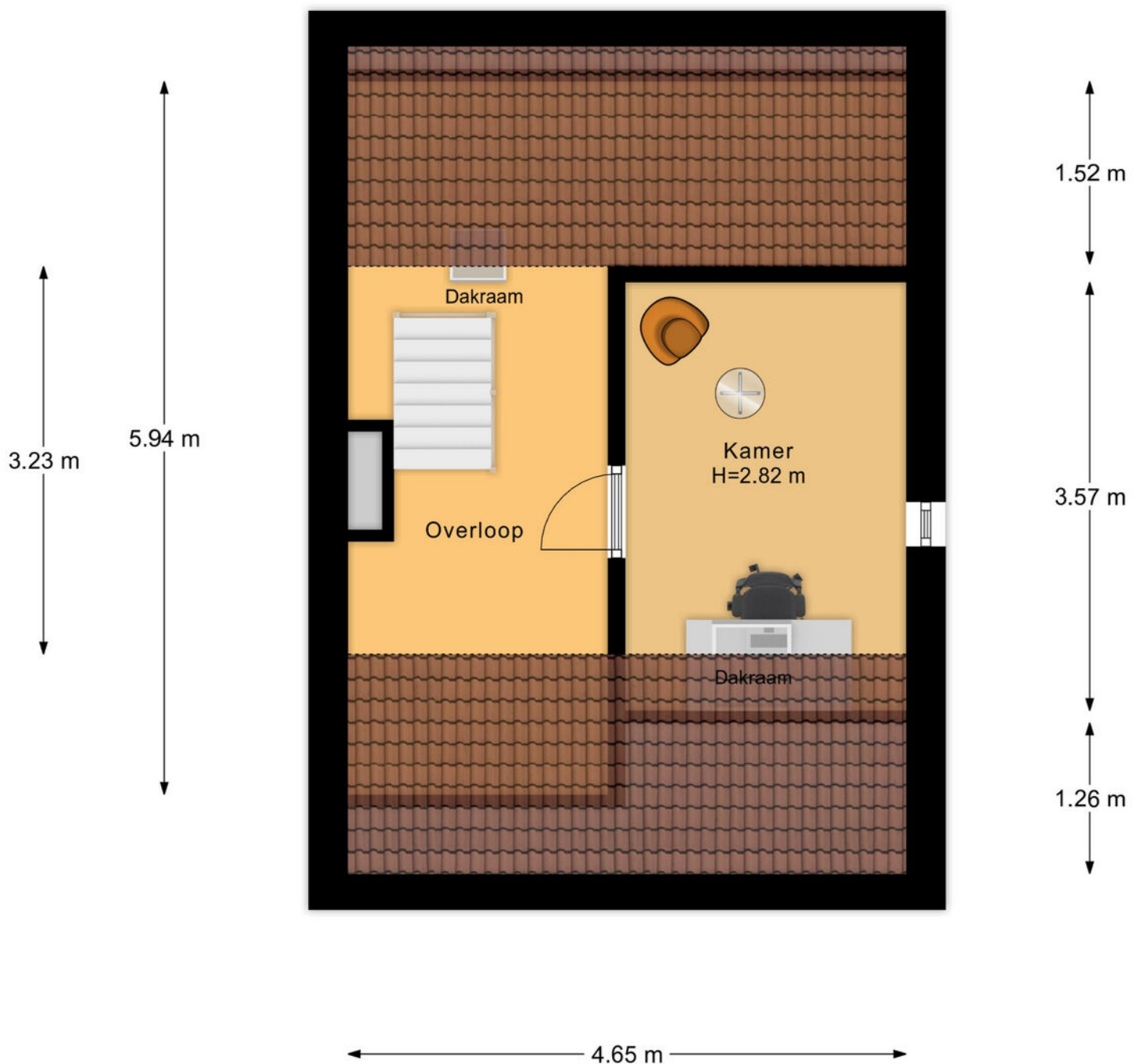
Plattegrond



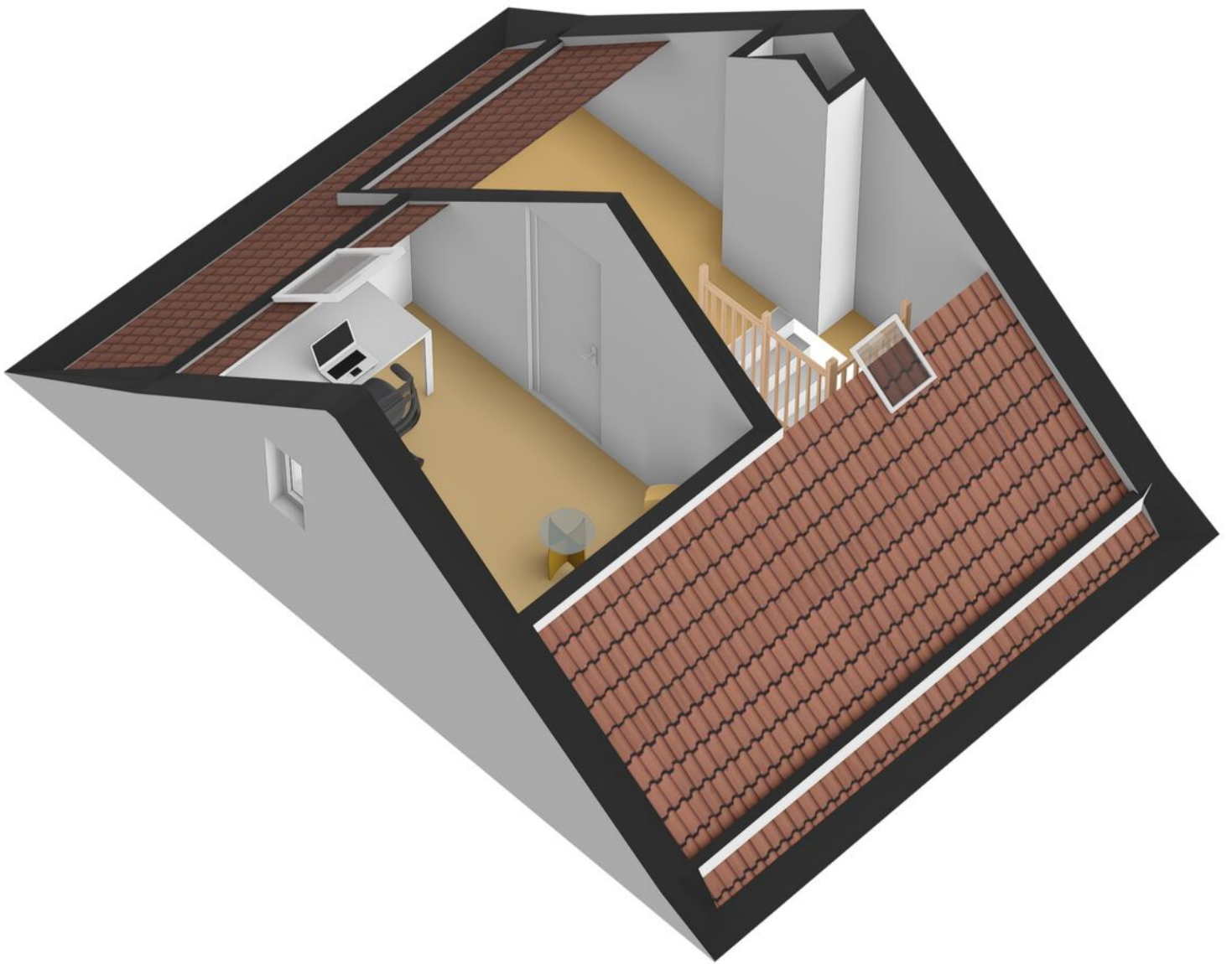
Plattegrond



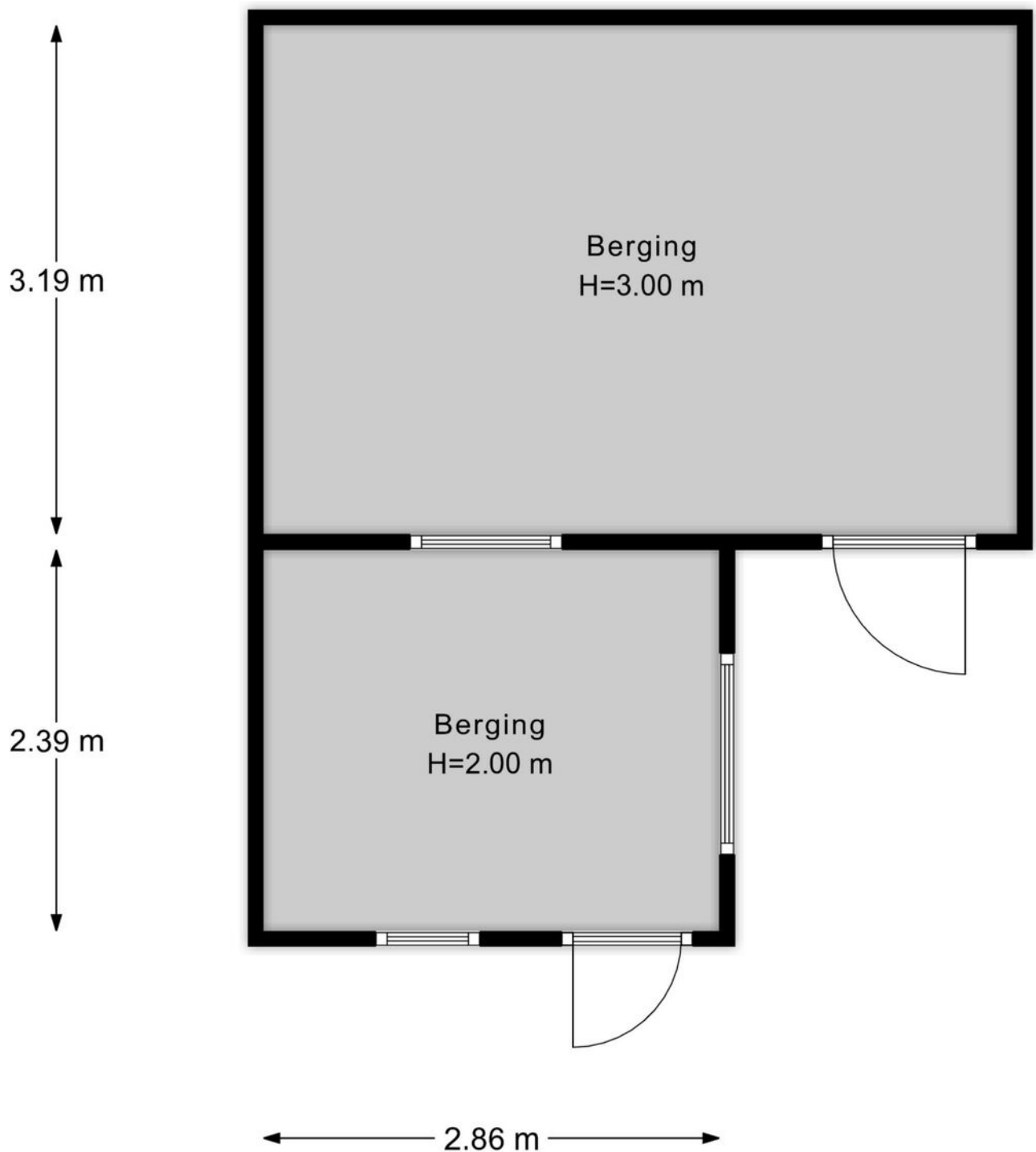
Plattegrond



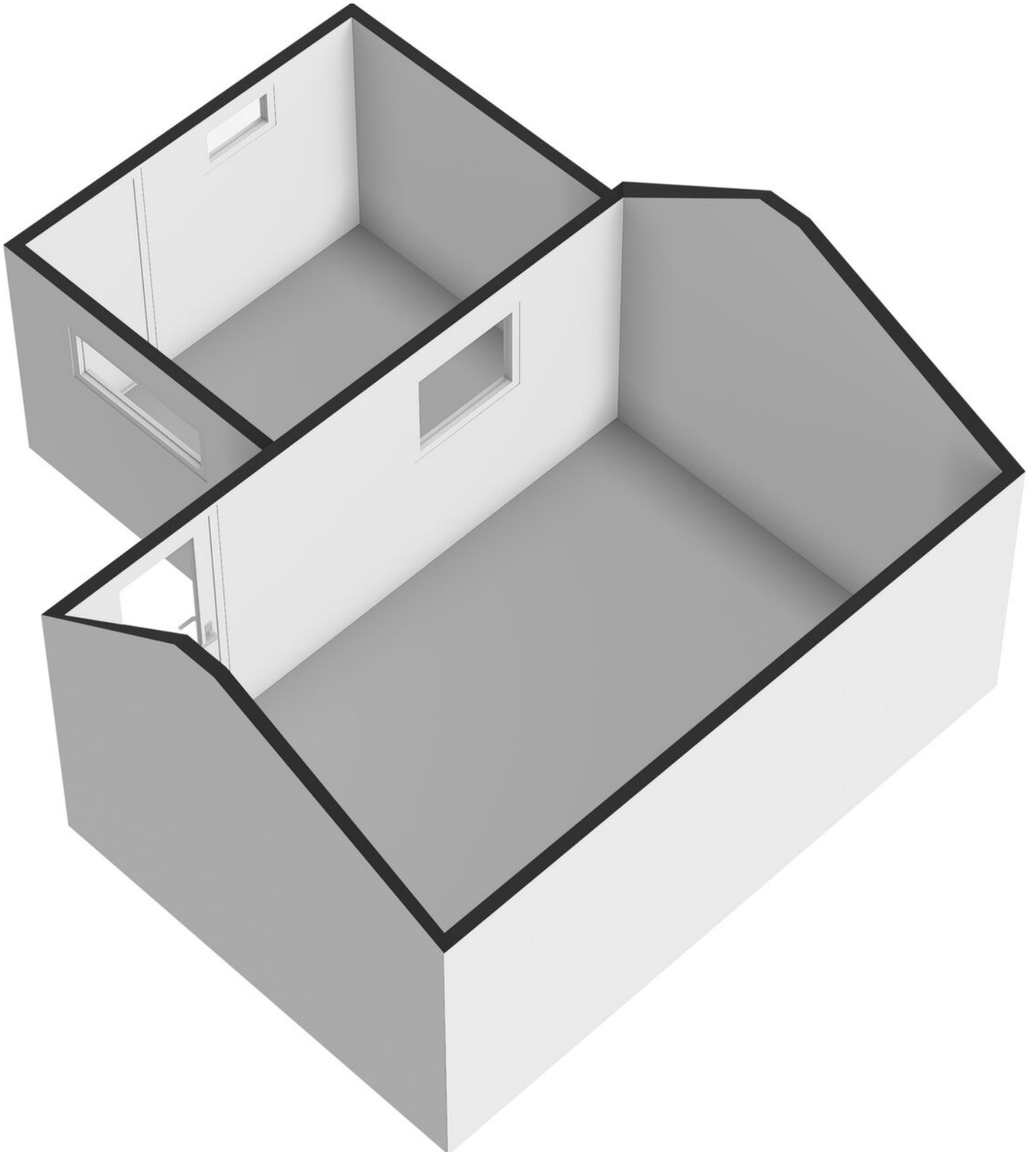
Plattegrond



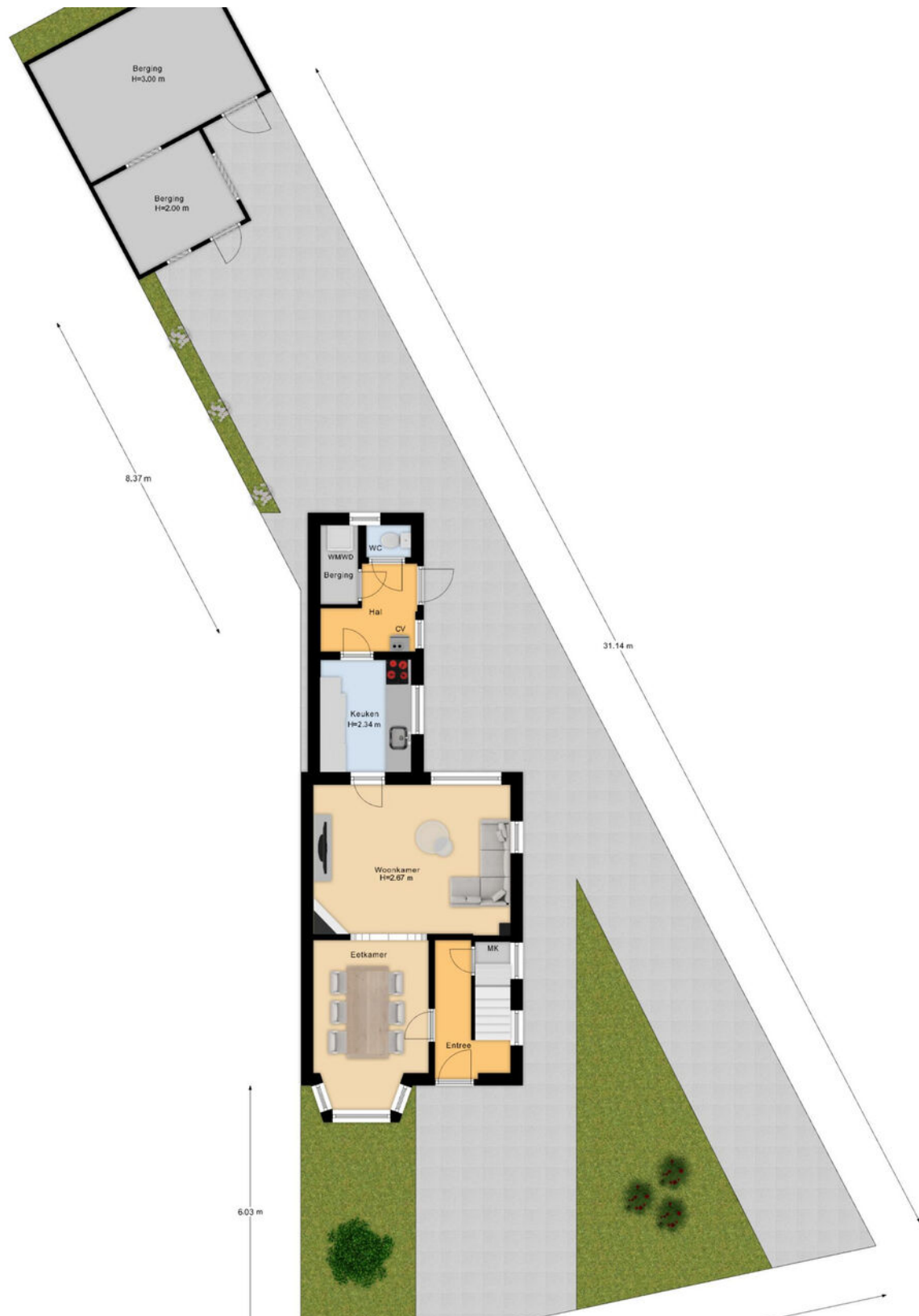
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Meetrapport

Meetrapport

Rozenstraat 63, 7102 CA WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	47.8	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	47.8	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	32.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	32.4	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	15.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	15.0	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	22.2	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	95	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	22	M ²
Bruto inhoud woning	358	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 01-10-2016



EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
653765290

Datum registratie
12-06-2025

Geldig tot
06-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	- +/- + ++
5 Ramen	+/- + ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Koeling aanwezig	
12	Zonnepanelen	1650 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



42,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rozenstraat 63
7102CA Winterswijk
BAG-ID: 0294010006418699

Detailaanduiding

Bouwjaar 1941
Compactheid 2,31
Vloeroppervlakte 95m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

A. Wilbrink

Vakbekwaamheidsnummer

5169.6906.5349

Certificaathouder

Prosperos B.V.

Inschrijffnummer

SKGKOB 012201

KvK-nummer

76685756

Certificerende instelling

SKGKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energieLabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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



Hendrik, Elisabeth, 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.