KOTTENSEWEG 128
WINTERSWIJK BRINKHEURNE

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of (bouw)tekeningen voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Deze woningbrochure wordt u aangeboden door:

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

KOTTENSEWEG 128
WINTERSWIJK BRINKHEURNE

KARAKTERISTIEKE HALFVRIJSTAANDE WONING MET MAAR LIEFST CA. 198M² OPPERVLAK, 5 SLAAPKAMERS, WAARVAN 2 OP DE BEGANE GROND EN GELEGEN OP EEN PERCEEL VAN 309 M².
Deze ruime woning biedt volop mogelijkheden voor wie royaal wil wonen. De woning is gelegen in de buurtschap Brinkheurne, in het buitengebied van Winterswijk.
De woning beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en aan de achterzijde over een beschutte patio/binnentuin van ca 20 m2.
Met circa 198m² woonoppervlak biedt deze woning verrassend veel ruimte. De woning beschikt over een praktische indeling met meerdere slaapkamers en diverse gebruiksmogelijkheden.

Indeling
Begane grond:
Entree/hal, slaapkamer, kelder en trapopgang achter een deur, straatgerichte woonkamer, tweede slaapkamer/zitkamer, keuken voorzien van inbouwapparatuur en een bijkeuken met toegang tot de patio aan de achterzijde.

Verdieping:
Via trapopgang met bordes toegang tot de voormalige opkamer waar zich een eenvoudige badkamer bevindt met douche, wastafel, wasmachineaansluiting en toilet.
Vervolgens overloop met vier slaapkamers, waarvan twee voorzien van vaste kasten, en een ruime zolderberging.

Nadere informatie:
- Woonoppervlakte ca. 198 m²
- Perceeloppervlakte ca. 309 m²
- Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Beschutte patio aan de achterzijde
- Twee slaapkamers op de begane grond
- Verwarming begane grond middels Nefit Proline CW5 cv-ketel (2019)
- Naastgelegen voormalige maalderij wordt verbouwd tot wooncomplex met 4 woningen

Bel ons kantoor voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en de mogelijkheden die dit unieke object biedt !
* Let op: Er zijn 3 artist-impressions toegevoegd aan de foto's, dit betreft de impressie van de keuken, badkamer, woonkamer ter illustratie van de mogelijkheden.

Vraagprijs: € 275.000,-- k.k.

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert
gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

houvast makelaars

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert
gecertificeerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

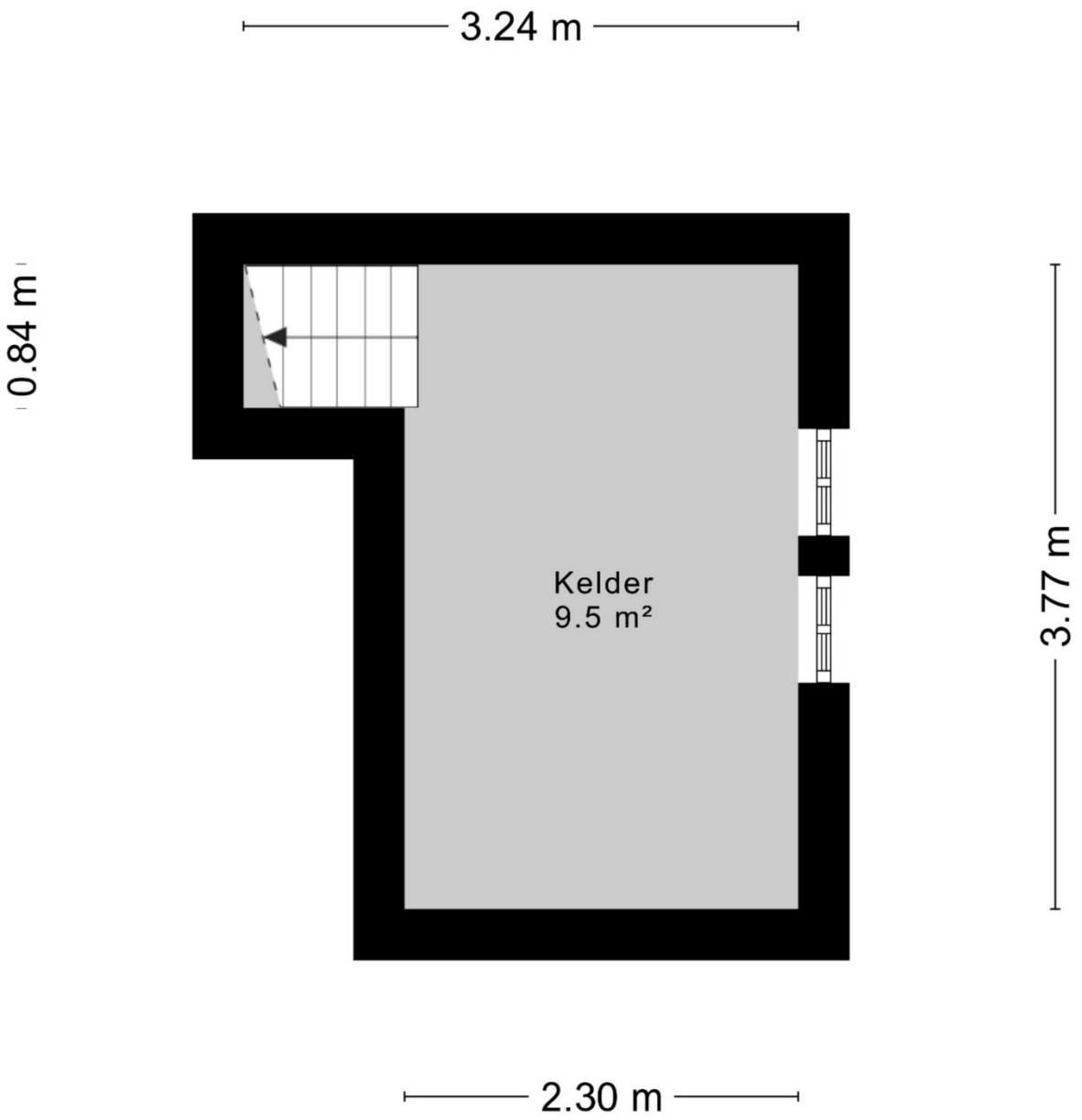
Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

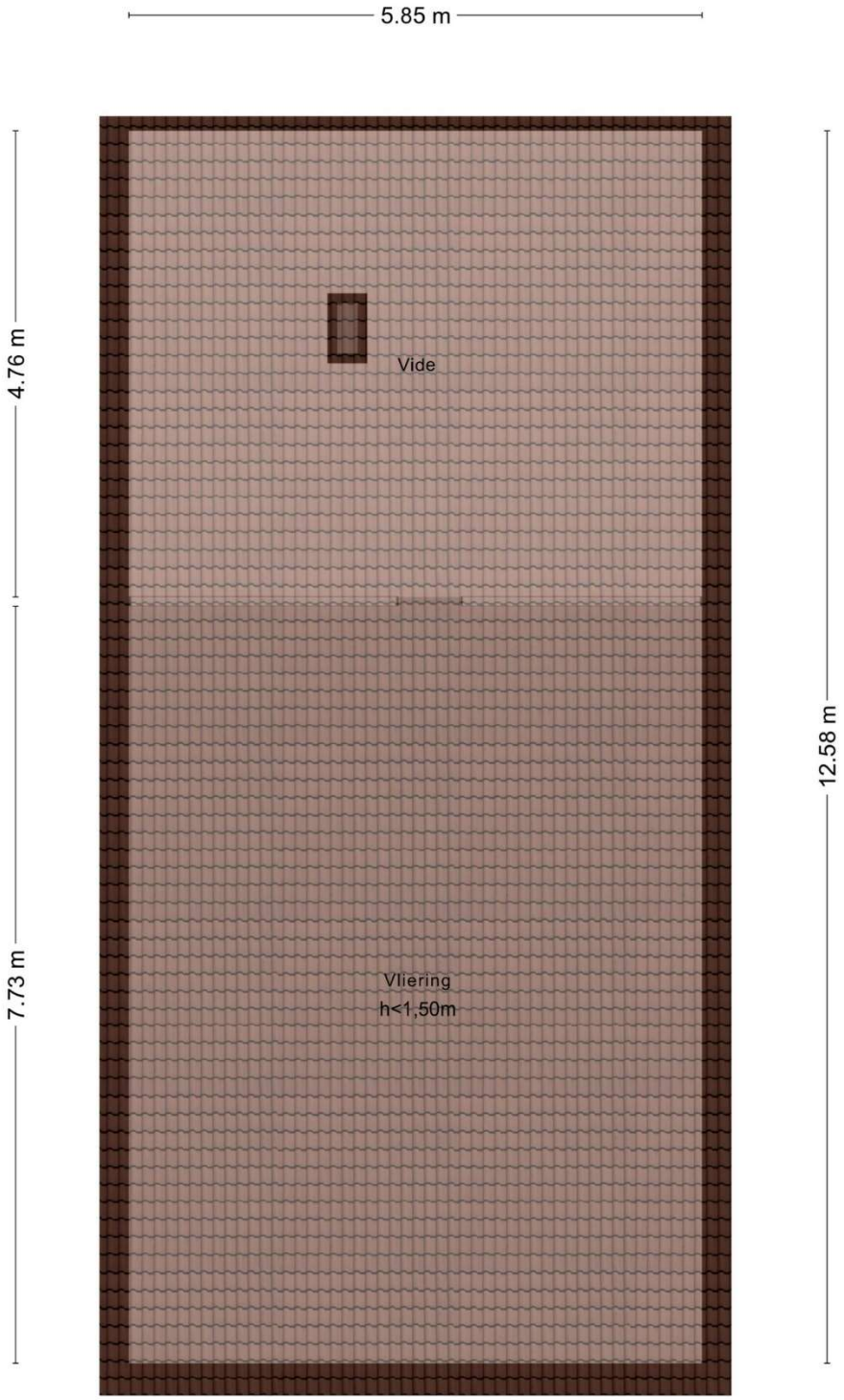
vastgoedcert gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Kottenseweg 128, 7115 AE Winterswijk Brinkheurne
Datum:	09-04-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

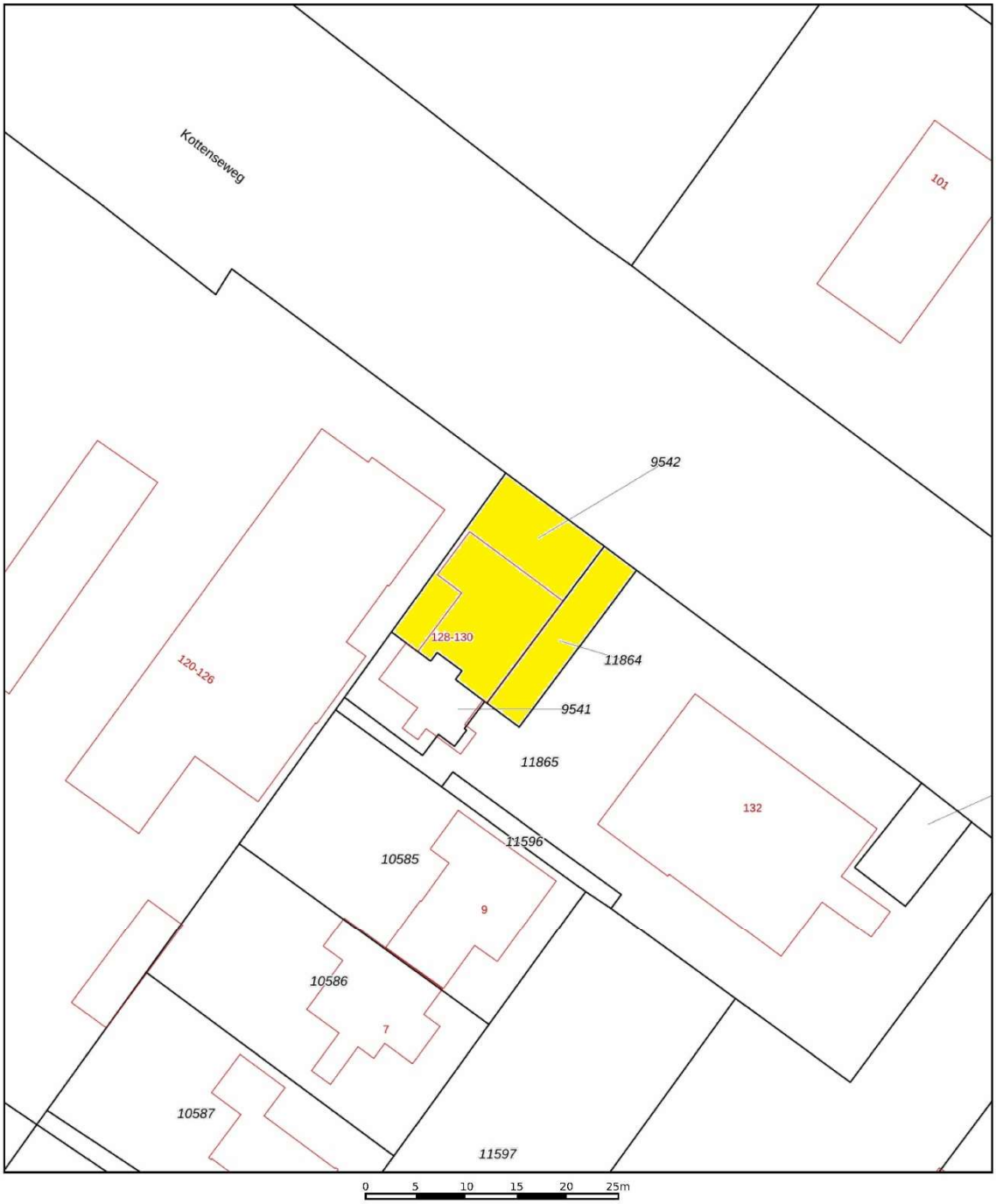
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Winterswijk
Sectie	D
Perceel	9542

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.

kadaster

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Winterswijk

Ligging

De gemeente Winterswijk ligt in het meest oostelijke deel van de provincie Gelderland. Van de gemeentegrens is circa 75 % ook de staatsgrens met Duitsland. Samen met de negen omringende buurtschappen is de kern Winterswijk een van de mooiste gebieden van Nederland daarmee ook aangeduid als Nationaal landschap. Het is een van de laatste stukje Nederland waar nog landelijke rust, ruimte en natuurlijke schoonheid nog niet verdrongen zijn door verkeerslawaai, asfalt en hoge woon concentraties.

Bedrijven en winkels

Het gezellige Winterswijks centrum trekt elke week grote groepen winkelpubliek, die komen voor het grote scala aan winkels dat Winterswijk rijk is en de vele gezellige cafés en restaurants vooral aan de markt. Woensdagochtend en op zaterdag is er een warenmarkt. In het centrum is het altijd gratis parkeren. Winterswijk heeft ook een bloeiende industrie, die zorgt voor veel werkgelegenheid. Ook in de dienstverlening en de zorg zijn ook veel Winterswijkers werkzaam.

Onderwijs

Winterswijk heeft in totaal 17 basisscholen. 12 daaraan liggen in Winterswijk, en 5 zijn buurtschap scholen. Naast het openbare onderwijs zijn er ook scholen voor bijzonder basisonderwijs (zowel katholiek als protestants-christelijk en een vrije school) als ook speciaal onderwijs. Winterswijk biedt ook voortgezet onderwijs aan. Gerrit Komrij College verzorgd opleidingen voor het lwoo, vmbo, havo en vwo.
Naast het reguliere onderwijs zijn er tal van educatiemogelijkheden op het gebied van muziek, dans, kunst, cultuur etc. Verder is er een groot schala aan verschillende particuliere vakopleidingen in Winterswijk.

Ontspanning en recreatie

De recreatieve mogelijkheden zijn legio. Er is onder meer de recreatieplas ‘t Hilgelo waar gezwommen, gevaren en gesurft kan worden. Er zijn volop gelegenheden voor bowlen, kegelen, midgetgolf, tennis, padelen, roeien, trimmen, mountain-biken, karten en vissen. Hoewel Winterswijk op de toeristische hitlijsten hoog staat genoteerd is de landelijke rust er bewaard gebleven. Zelfs in het hoogseizoen, wanneer er veel toeristen en recreanten hier ontspanning zoeken, blijft dit deel van de Achterhoek een ideaal oord om op verhaal te komen. Winterswijk heeft vele sportverenigingen die samen zorgen voor een uitgebreide keuze aan sporten. Voor de liefhebbers van fietsen en wandelen ligt in het buitengebied een netwerk van rustieke weggetjes en paadjes, die voeren door één van de mooiste gebieden van Nederland. Zwemmen kan het hele jaar door in het overdekte zwembad en ’s zomers in het sfeervolle strandbad bij zomers weer open. Winterswijk heeft een prachtige regionale schouwburg met een zeer gevarieerd pakket aan theatervoorstellingen. Voor cabaret, dans, musical, operette etc. Daarnaast is in Winterswijk een moderne bioscoop servicetheater Skopein en een prima bibliotheek.

Zorg en verzorging

Winterswijk heeft van oudsher een streekfunctie, zodat hier ook Streekziekenhuis Beatrix is gevestigd, evenals meerdere huisartsenpraktijken, verzorgingstehuizen en een regionaal verpleegtehuis.

Verkeer en vervoer

In Winterswijk komt de trein twee keer per uur voor verbindingen naar Arnhem en Zutphen. De regionale buslijnen en plaatselijke taxibedrijven vervolmaken het mobiliteitsaanbod.

Kortom: Winterswijk is een prachtige plaats om te wonen !!!

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd

Denk als koper van een woning ook aan het volgende:

Onderzoeksplicht
Een brochure is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over de woning. De informatie die is opgenomen in deze brochure is gebaseerd op van de eigenaar/verkoper verkregen informatie, eigen waarnemingen van de makelaar ter plaatse, het kadaster en de gemeente inzake bestemming. Hiermee proberen wij u zo volledig mogelijk te informeren, maar daarnaast is het ook bedoeld om te voldoen aan de meldingsplicht van de verkoper. Naast het feit dat de verkoper alle informatie over eventuele gebreken moet geven, heeft u hier als koper ook een eigen onderzoek plicht. Wilt u deze woning bouwkundig laten keuren om er zeker van te zijn dat u daadwerkelijk koopt wat u voor ogen heeft, dan is dat altijd toegestaan. Wij adviseren dit te laten uitvoeren voordat u het koop contract ondertekent.

Voorbehoud voor financiering
Als u, na onderhandelingen over de prijs e.d., overeenstemming hebt bereikt met de verkopers wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgemaakt. Tot het moment van ondertekening door de verkoper is deze nog niet juridisch gebonden.
Het is daarbij gebruikelijk om in de koopovereenkomst een voorbehoud voor financiering op te nemen. U krijgt dan als koper een aantal weken de tijd om, met een hypotheekadviseur, een financiering te regelen. Mocht de financiering niet worden verstrekt niet om deze woning te kopen, dan kunt u door het financieringsvoorbehoud de koop alsnog kosteloos ontbinden middels een kopie van de afwijzing

Bedenktijd
Sinds enkele jaren geldt een wettelijke bedenktijd van drie dagen na het ontvangen van de getekende koopakte. Als koper heeft u binnen deze termijn de mogelijkheid om zonder verklaring van de koop af te zien, voor de verkoper geldt dat niet.

Waarborgsom/Bankgarantie
Het is gebruikelijk dat in een koopovereenkomst een verplichting tot bankgarantie of waarborgsom wordt opgenomen. Dit betreft een bedrag van 10% van de koopsom, om zeker te stellen dat u als koper daadwerkelijk bij de notaris zal verschijnen voor de overdracht van de woning.

Notariskeuze
In de meeste gevallen heeft u als koper de mogelijkheid om de notaris te kiezen. Als dit anders is, zal de makelaar u daarover informeren.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor!!

Wat als deze woning niet is wat u zoekt?
Waarschijnlijk hebben wij meerdere woningen in ons aanbod die aan uw wensen kunnen voldoen. Mocht u echter uw droomhuis bij een collega-makelaar te koop zien staan, dan kunnen wij u begeleiden bij de aankoop van dat pand. Wilt u weten wat een aankoopopdracht inhoudt, dan informeren wij u graag. Ook voor een gevalideerde taxatie kunt u bij ons terecht.

Hypotheek keuze
Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passende hypotheek en een advies op maat. Hiervoor kunt u contact opnemen met ons kantoor, ook om de vergelijking te maken met een ander aanbod. Dan kunt u de voor u meest geschikte hypotheek kiezen.

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl

vastgoedcert gecertificeerd