

ONTDEK

OUDE BOCHOLTSEBAAN 7 EN 9 in **WINTERSWIJK WOOLD**



Karakteristieke
woonboerderij met historie
en talloze mogelijkheden

Geschikt voor dubbele
bewoning

Vraagprijs
€ 975.000,- 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

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

- 04** Specificaties
- 07** Het voorhuis
- 14** Het achterhuis
- 22** Appartement behorende bij het achterhuis
- 25** Buiten
- 34** Plattegrond
- 44** Kadastrale kaart
- 45** Meetrapport
- 46** Energielabels
- 48** Wonen in Winterswijk
- 50** Financiële mogelijkheden
- 53** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 975.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

404 m²

BOUWJAAR

1926

PERCEELOPPERVLAKE

9000 m²

INHOUD

1641 m³



SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

TYPE WONING

Vrijstaande woning

WOONLAGEN

2

KAMERS

15 kamers, waarvan 11 slaapkamers

ENERGIELABEL

C en F

ISOLATIE

HR++ glas en gedeeltelijk geïsoleerd

VERWARMING

Cv ketels

WARM WATER

Zonneboiler en cv ketel

BIJGEBOUWEN

Meerdere bijgebouwen op eigen terrein

PARKEREN

Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Nummer 7: energielabel F
- Nummer 9: energielabel C
- 2 cv-ketels (2024 + 2026)
- 30 zonnepanelen





Een statige oprijlaan, eeuwenoude eiken en een authentiek Achterhoeks erf. Een bijzondere plek waar historie, landelijk wonen en veelzijdige mogelijkheden samenkomen.

In het prachtige buitengebied van Winterswijk, op een erf waar de geschiedenis nog tastbaar aanwezig is, ligt Nieuw Schepers. Een karakteristieke woonboerderij met een voorhuis uit 1926 en een achterhuis met bouwjaren 1902 en 1913. Met circa 400 m² woonoppervlakte en een perceel van maar liefst 9.000 m² biedt dit bijzondere object een unieke combinatie van ruimte, authentieke charme en mogelijkheden voor wie het landelijke leven omarmt.

De aankomst is al bijzonder. Via een oprijlaan, geflankeerd door linden en beuken, bereikt u het erf met zijn imposante eiken van meer dan 200 jaar oud. De historische bebouwing, de volwassen bomen en de groene omgeving geven het geheel een eigen karakter en zorgen voor een sfeer die past bij het traditionele Achterhoekse boerenerf.

Een boerderij met een verhaal

Nieuw Schepers kent een geschiedenis die teruggaat tot het begin van de vorige eeuw. Het voorhuis dateert uit 1926 en het achterhuis, oorspronkelijk het bedrijfsgedeelte, kent bouwjaren 1902 en 1913.

De verschillende bouwperioden en authentieke elementen herinneren aan het agrarische verleden van deze plek. Ook de ligging aan de Oude Bochtsebaan draagt bij aan het bijzondere karakter van de woonboerderij.

De naam van deze historische route verwijst naar de voormalige spoorverbinding tussen Winterswijk en het Duitse Bocholt. Deze spoorlijn speelde een rol in het grensoverschrijdende vervoer, waaronder het goederenvervoer. Nadat het spoorvervoer was beëindigd, verdween de spoorbaan geleidelijk uit het landschap. De Oude Bochtsebaan is tegenwoordig een karakteristieke, grotendeels onverharde zandweg die door het Woold voert en herinnert aan deze geschiedenis.

Een bijzondere omgeving waar niet alleen de boerderij zelf, maar ook het landschap en de route ernaartoe een verhaal vertellen.



Het voorhuis

Begane grond:

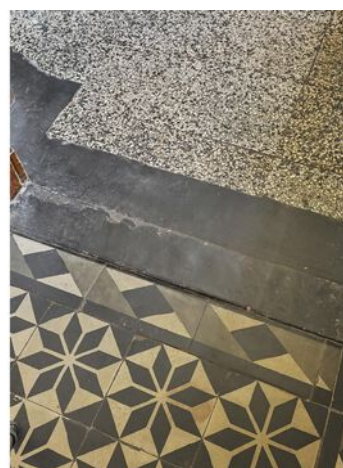
In het voorhuis komt u binnen via de entree. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, die in verbinding staat met de keuken. Daarnaast is vanuit de entree een (slaap)kamer bereikbaar. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een tweede slaapkamer.

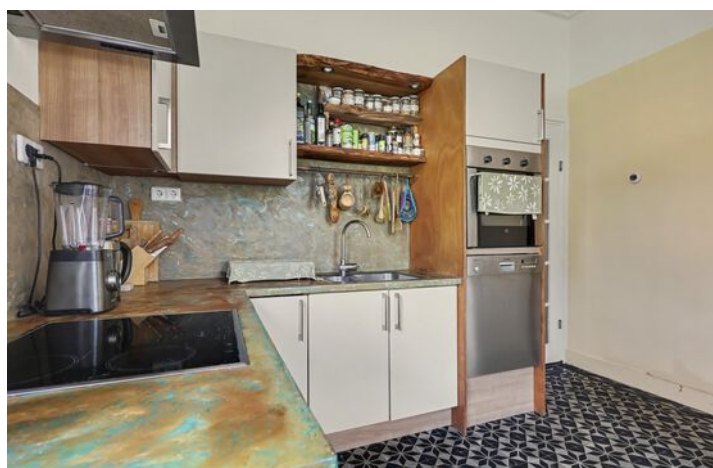
Vanuit de keuken bereikt u de hal, waar zich een vaste trap naar de bovenverdieping bevindt. Vanuit deze hal heeft u tevens toegang tot een badkamer. Daarnaast bevindt zich hier nog een kamer, met een tweede badkamer direct ernaast.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping heeft in totaal 3 (slaap)kamers, waarvan 2 met ingebouwde kasten.



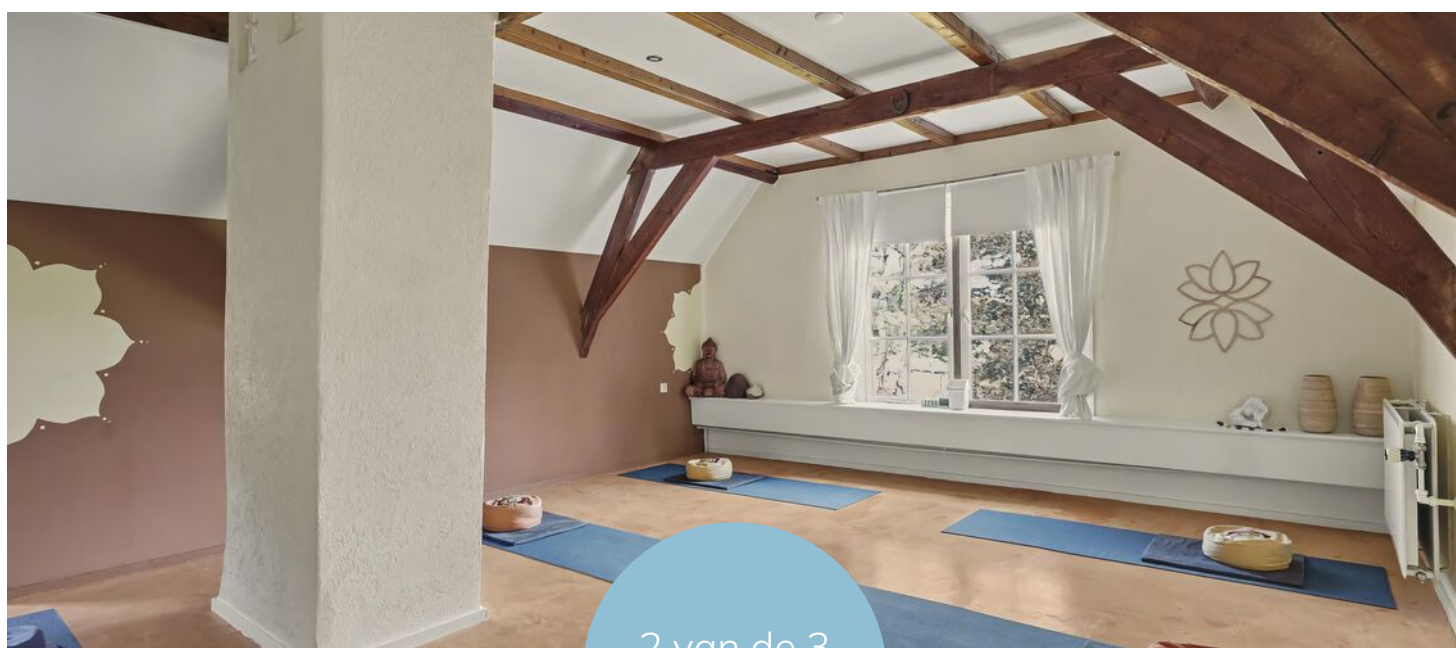




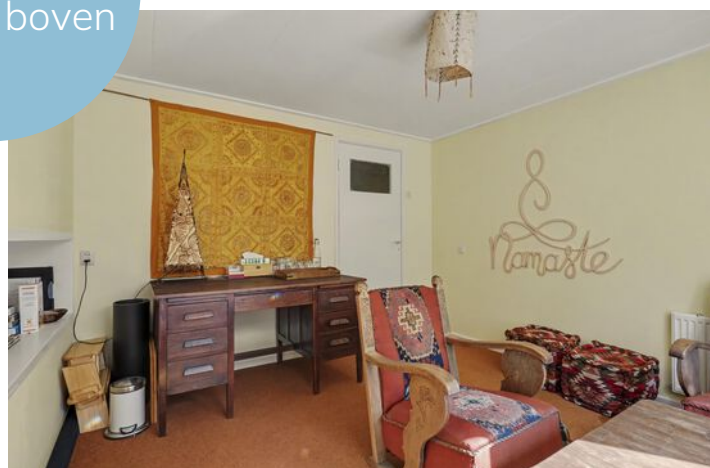
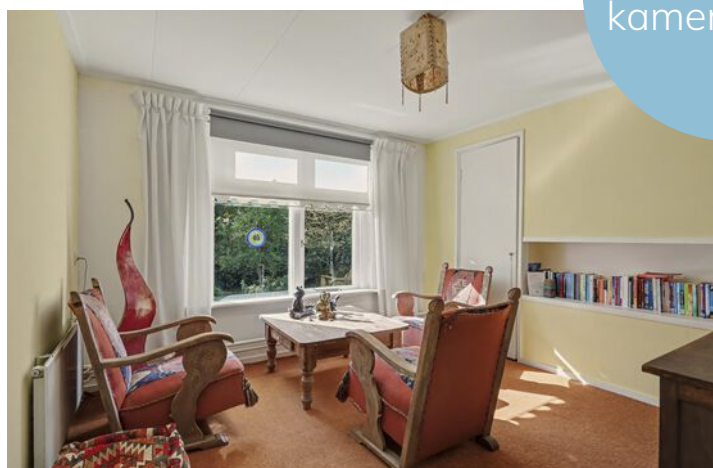








2 van de 3
kamers boven



Het achterhuis

Begane grond:

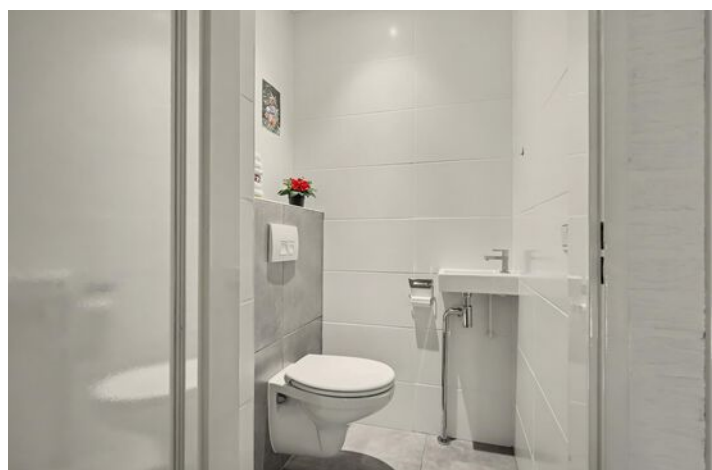
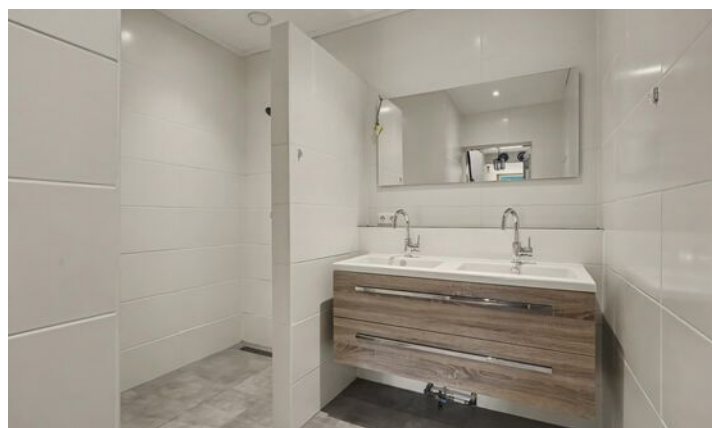
Bij binnenkomst van de woning kom je in de hal, die toegang biedt tot een eerste slaapkamer, de woonkamer, de badkamer en het toilet. Vanuit deze hal is er ook een trap naar de eerste verdieping, waar zich twee (slaap)kamers bevinden.

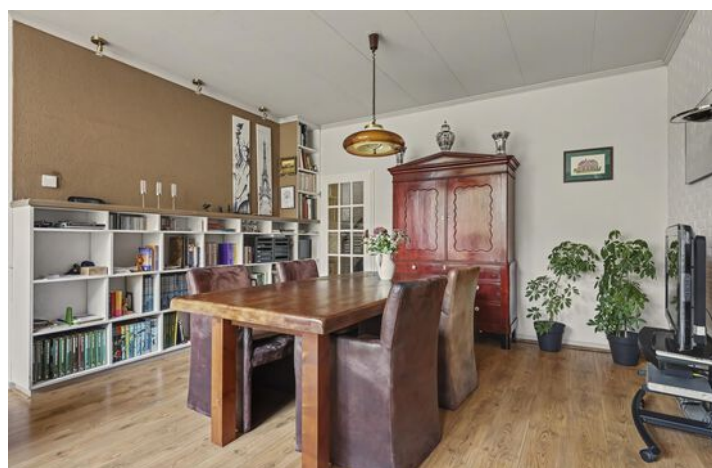
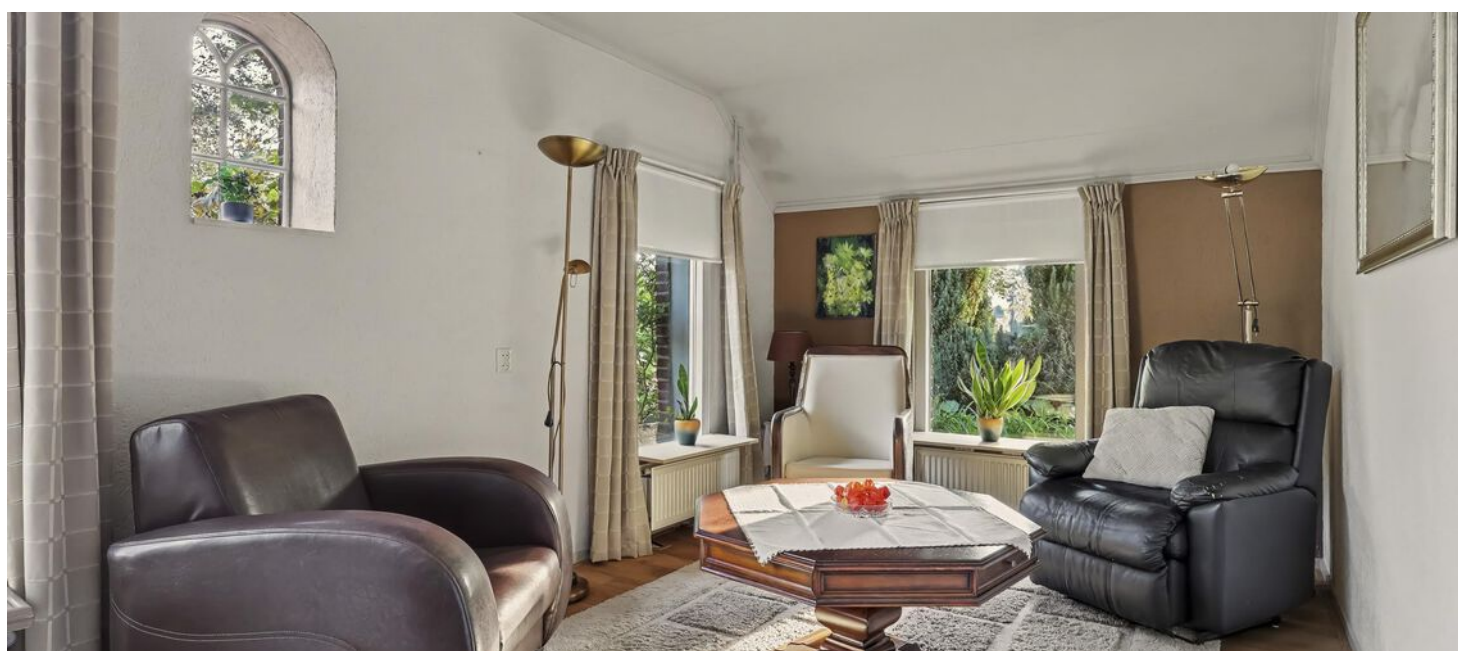
De L-vormige woonkamer is voorzien van een groot raam dat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer staat in verbinding met de keuken, die op haar beurt aansluit op de bijkeuken en een tweede hal. Deze tweede hal beschikt over een eigen buitendeur, waardoor er ook rechtstreeks toegang is tot buiten.

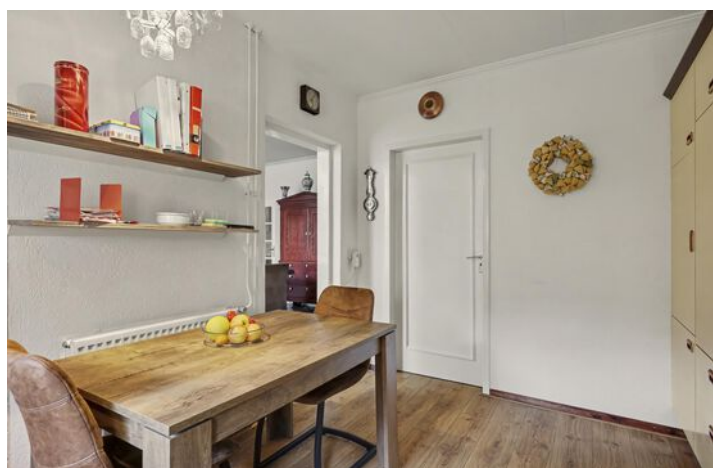
Vanuit deze hal is tevens het kantoor bereikbaar. Daarnaast bevindt zich hier de tweede trap naar boven, waar het appartement ligt dat bij het achterhuis hoort.





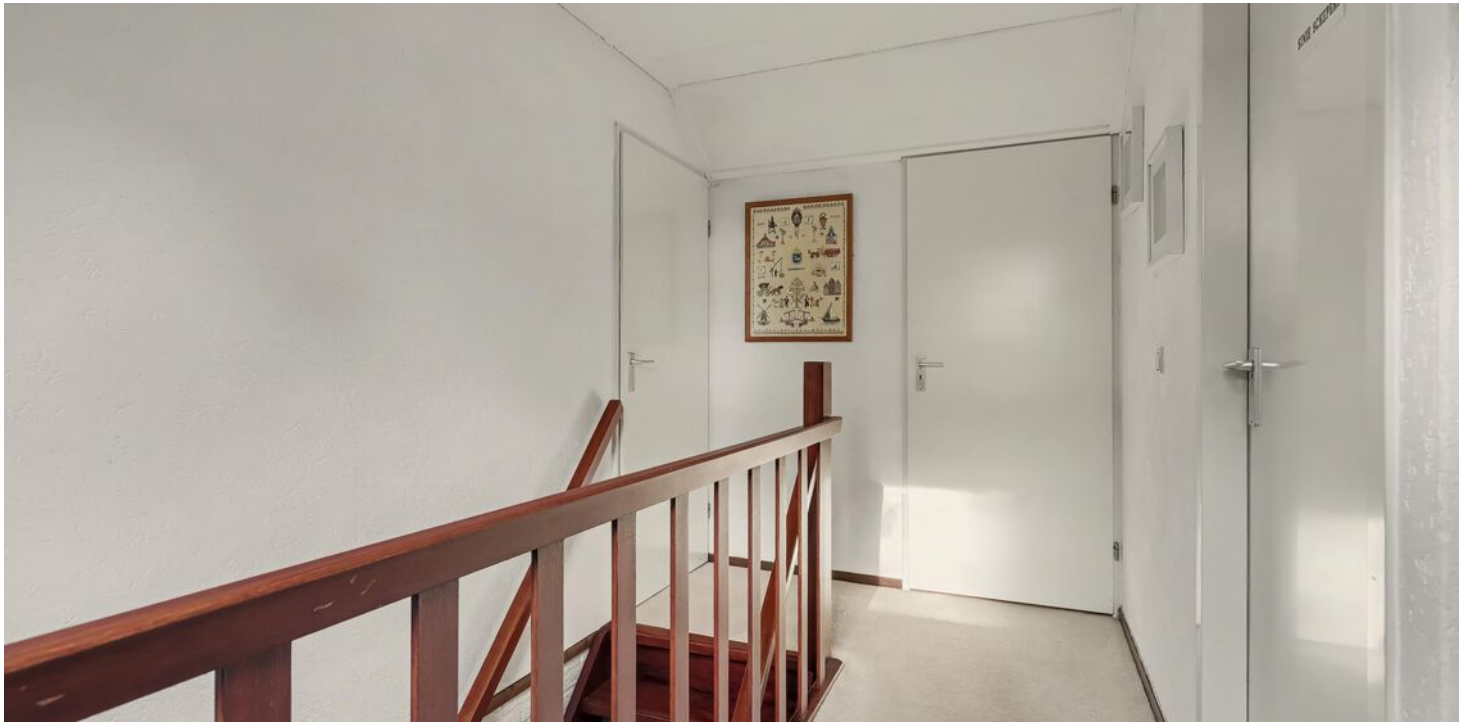












Het appartement behorende bij het achterhuis

Het appartement is bereikbaar via de trap vanuit het achterhuis. Bovenaan de trap kom je uit in de eerste kamer, die in verbinding staat met een tweede (slaap)kamer. Daarnaast beschikt het appartement over een keuken, een badkamer en een ruime berging.







Buiten

Het Woold staat bekend om zijn karakteristieke coulisselandschap, landelijke wegen en verspreid liggende boerderijen. Hier vormen rust, ruimte en de verbondenheid met het buitengebied een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven.







Met een perceel van 9.000 m² biedt Nieuw Schepers volop ruimte om het buitenleven naar eigen wens vorm te geven. De statige oprijlaan, de eeuwenoude eiken en de groene omlijsting geven het erf een karakteristieke uitstraling.

Naast de woonboerderij bevinden zich een royale schoppe, een garage en diverse kleinere bijgebouwen. Deze bieden praktische ruimte voor opslag, hobby's en uiteenlopende activiteiten die passen bij het leven op het platteland.





Achter de grote schuur bevindt zich een regenwaterkelder met 15 m³ water om de tuin te sproeien. In die tuin is o.a. een perceeltje met diverse soorten bessen. Aangrenzend ligt een 'voedselbos' met wandelpaden en een keur aan vruchtdragende fruitbomen en -struiken, notenbomen, frambozen en bramen.

Aansluitend aan het erf ligt een weiland dat zich uitstekend leent voor het houden van hobbydieren. Voor liefhebbers van paarden, schapen, geiten of andere dieren biedt dit een mooie mogelijkheid om het buitenleven dicht bij huis te brengen.







Met circa 400 m² woonoppervlakte biedt Nieuw Schepers volop ruimte voor uiteenlopende woonwensen. De woonboerderij beschikt over twee volwaardige, zelfstandig bewoonbare woongedeelten, elk met eigen woonvoorzieningen.

Dat maakt het geheel bij uitstek interessant voor wie met meerdere generaties onder één dak wil wonen. Denk aan ouders en kinderen die graag dicht bij elkaar wonen, maar tegelijkertijd hun eigen woonruimte en privacy willen behouden. Daarnaast kan worden onderzocht of een alternatieve indeling, bijvoorbeeld naar drie wooneenheden, haalbaar is.

Goed om te weten: planologisch is het object aangemerkt als één woning. De aanwezigheid van twee zelfstandig bewoonbare woongedeelten betekent daarom niet automatisch dat sprake is van twee afzonderlijk toegestane woningen. Een eventuele splitsing of realisatie van drie wooneenheden is afhankelijk van de geldende regelgeving, de bouwkundige mogelijkheden en de benodigde gemeentelijke toestemmingen. Nieuw Schepers wordt thans als één geheel verkocht.

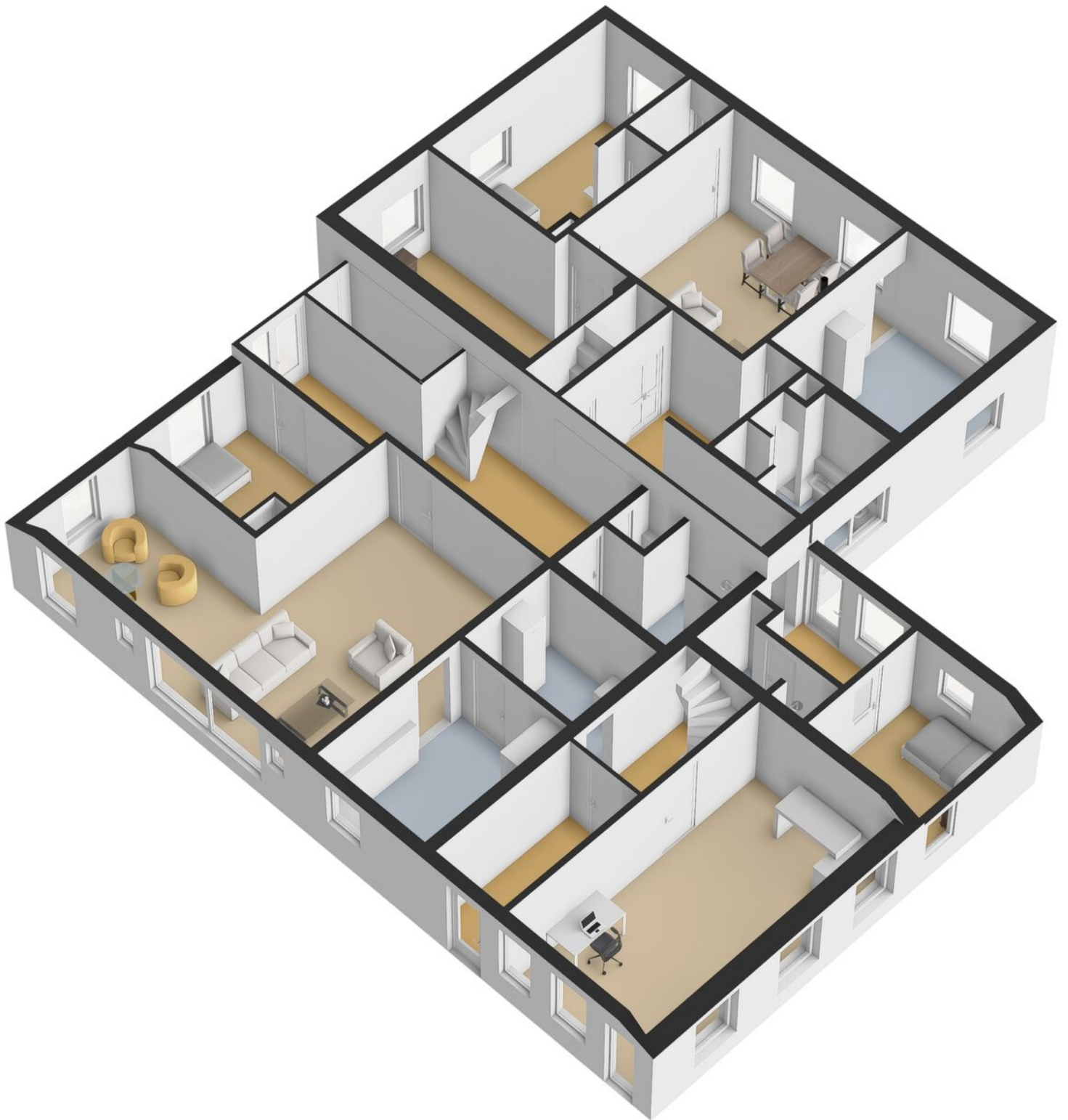


Plattegrond

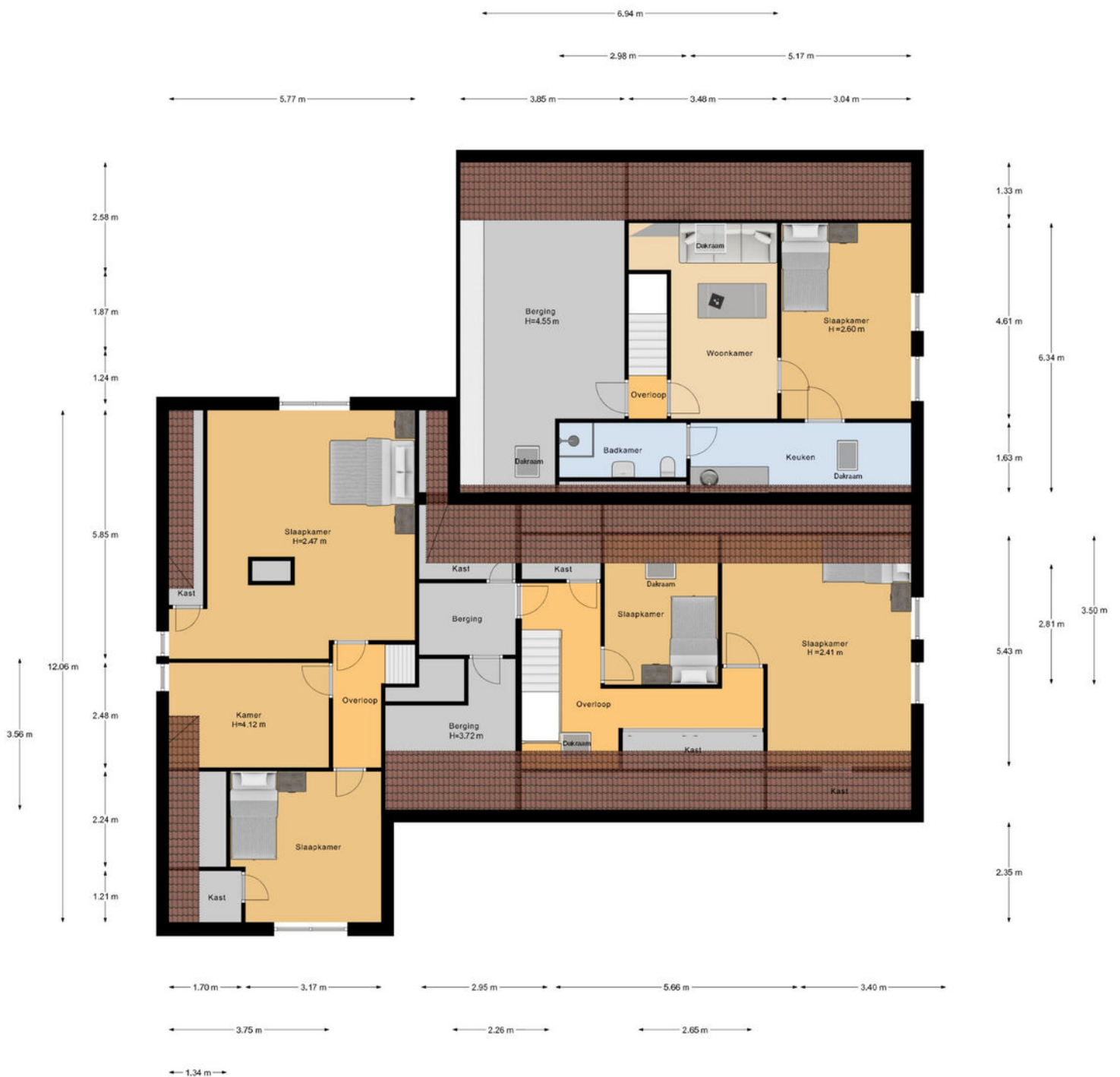


Begane Grond

Plattegrond

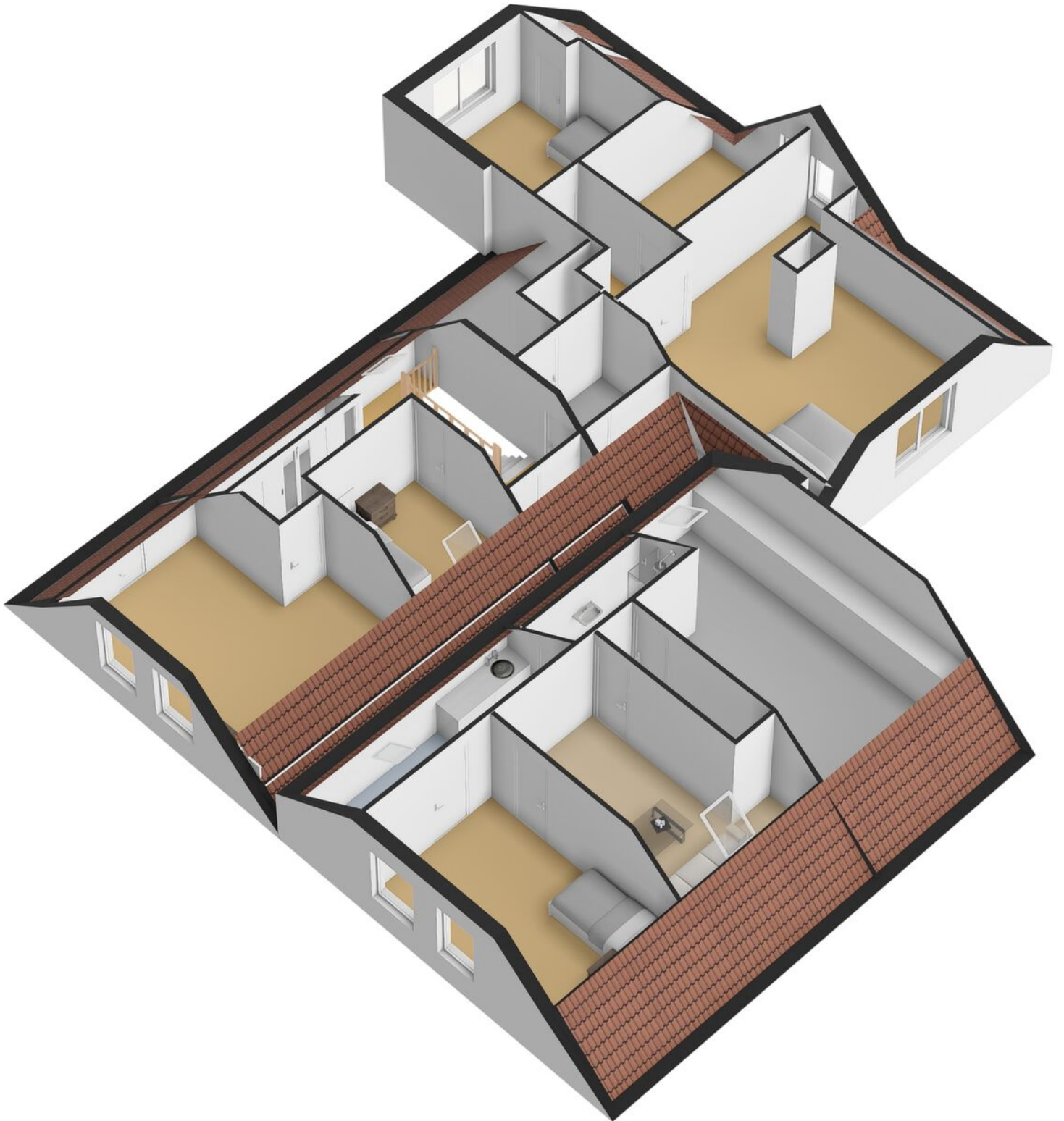


Plattegrond

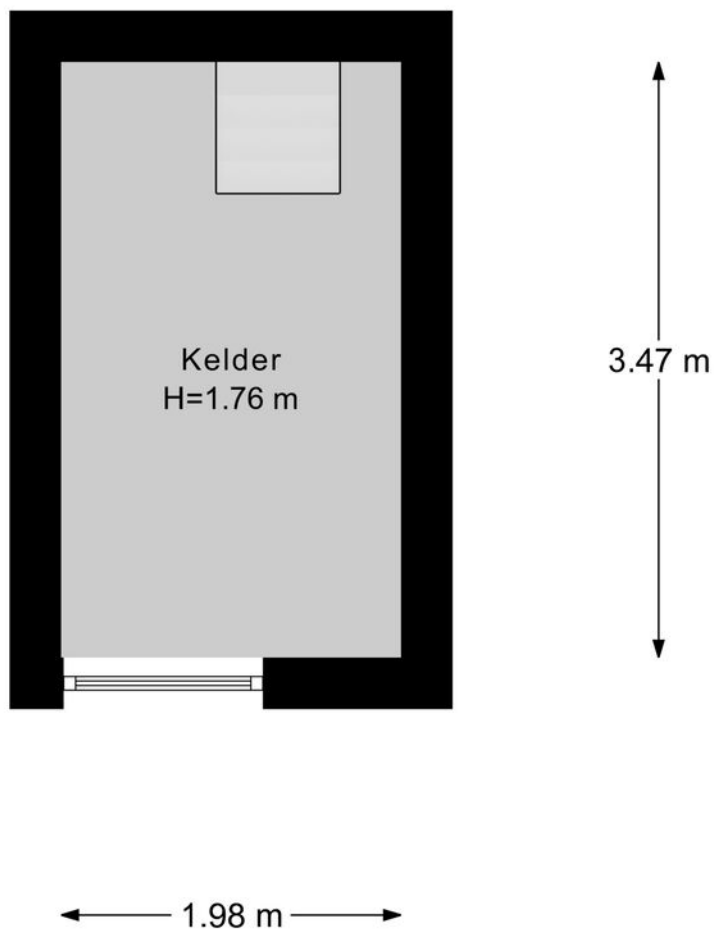


1e Verdieping

Plattegrond

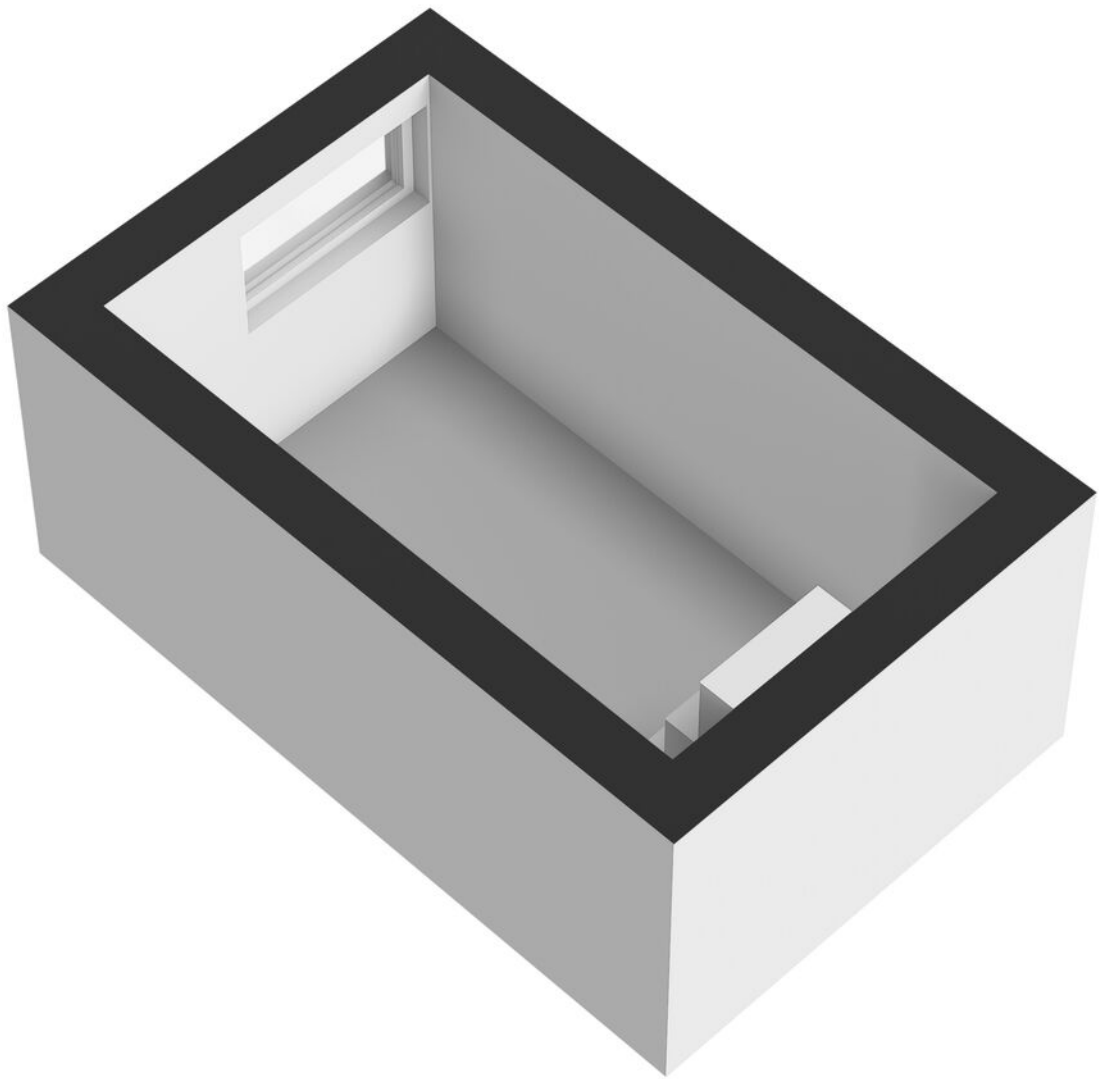


Plattegrond



Kelder

Plattegrond

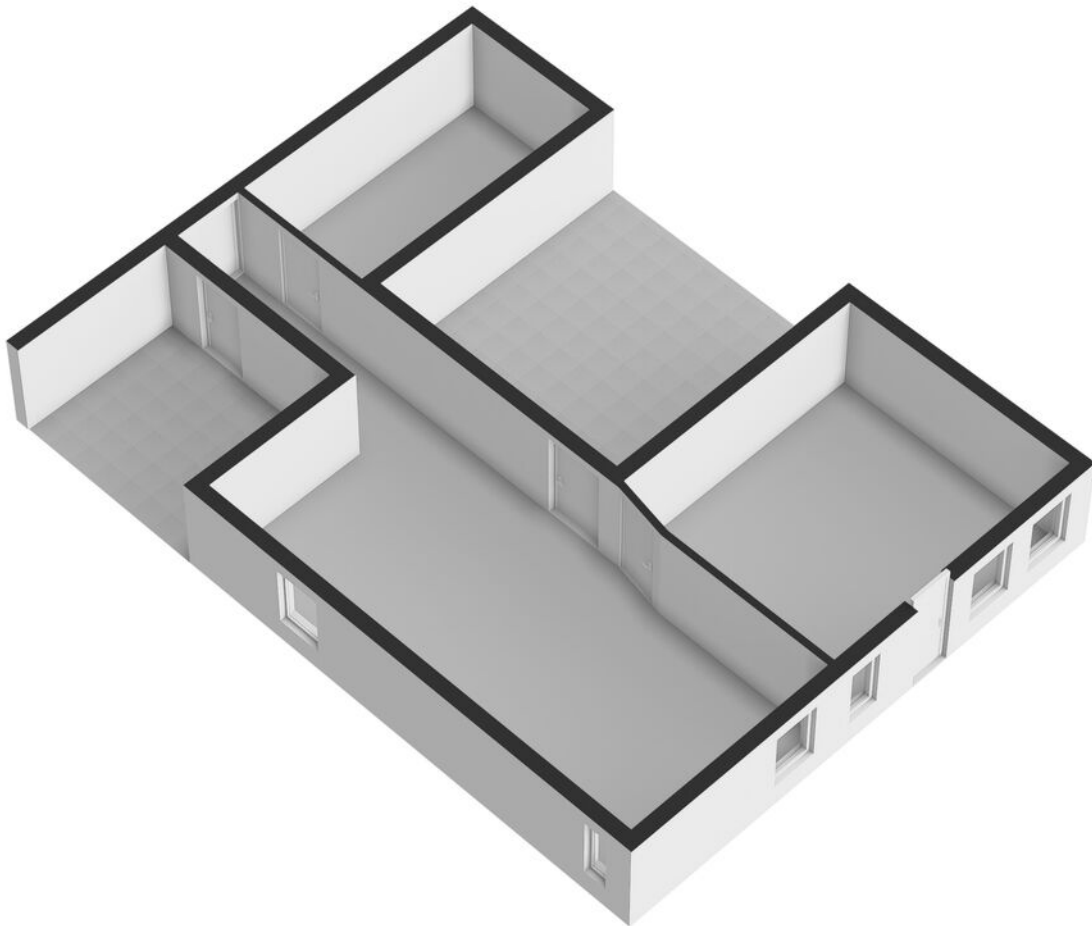


Plattegrond

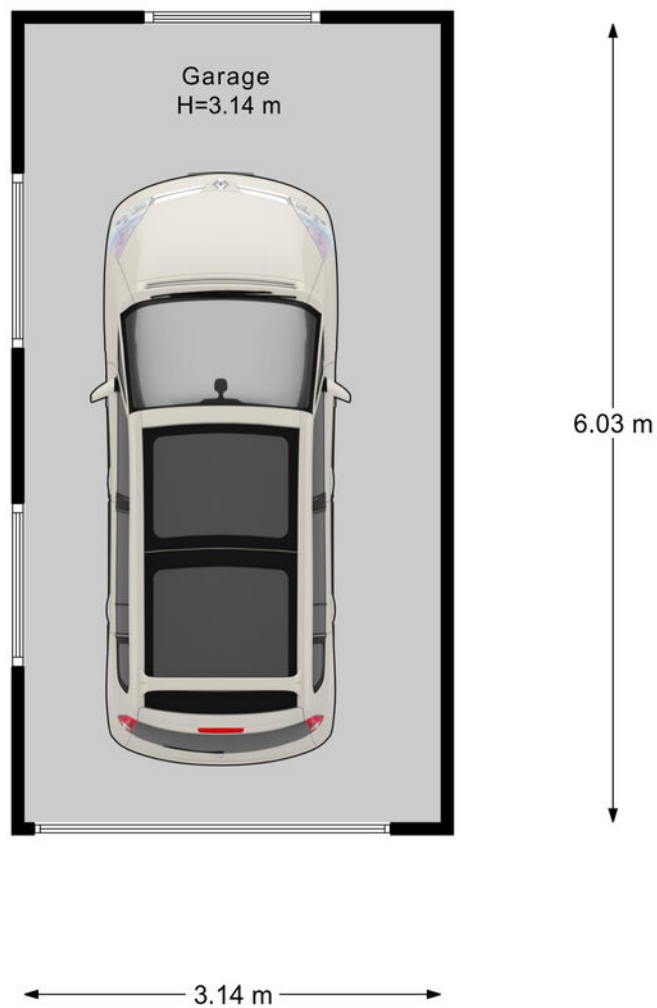


Berging

Plattegrond

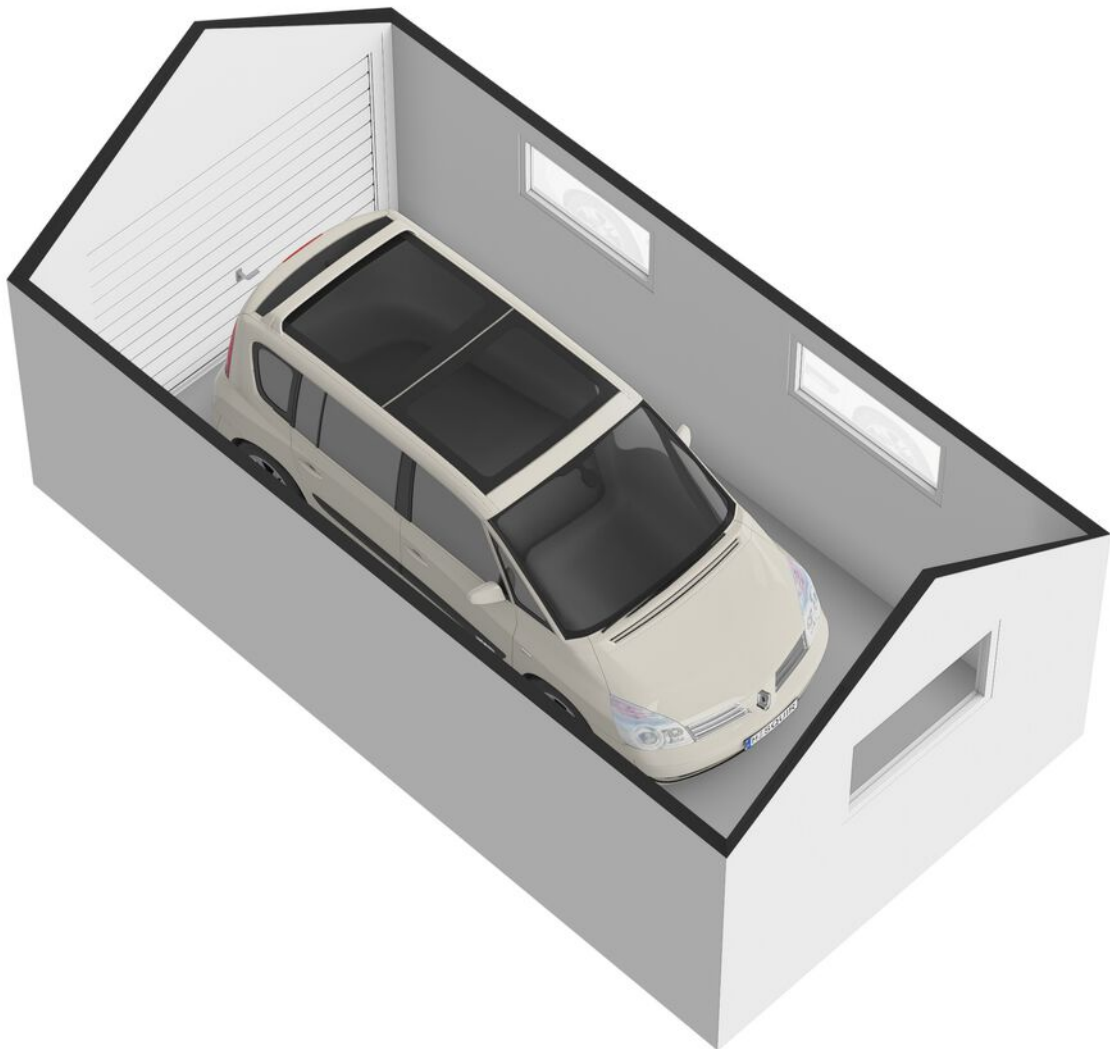


Plattegrond



Garage

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Bochoitsebaan 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10442	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 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 databankrecht.			

Meetrapport

Oude Bochtsebaan 7, 7108 AV WINTERSWIJK WOOLD

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	6.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	6.9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	257.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	261.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	3.9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	146.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	169.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	23.1	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	90.2	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	18.9	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	404	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	34	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	109	M ²
Bruto inhoud woning	1641	M ³

Opmerking

BlinqLab Nederland B.V.
Ridderkerk, 07-10-2026



Energie label nummer 7

Energie label woningen

Registratienummer
506905846

Datum registratie
12-10-2026

Geldig tot
12-10-2036

Deze woning
heeft energielabel

F

359,43 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



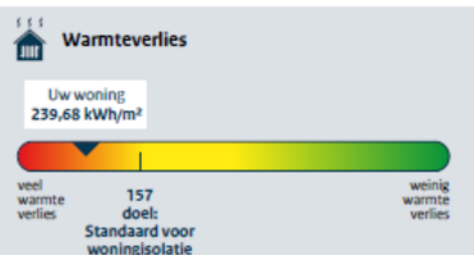
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Elektrische boiler
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.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	76,63
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Oude Bochtsebaan 7
7108AV Winterswijk Woold

Bouwjaar

1926

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksooppervlakte
174 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Energie label nummer 9



Rijksoverheid

Energie label woning

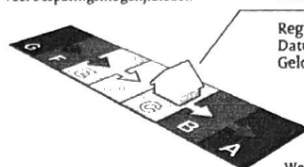
Oude Bochtsebaan 9
7108AV Winterswijk Woold

BAG-ID: 0294010000411162

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 665926900
Datum van registratie 03-11-2020
Geldig tot 03-11-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	vóór 1946
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	30,6 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Henk Oosterloo
Examennummer 187248
KvK nummer 65597710

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment

Over Winterswijk



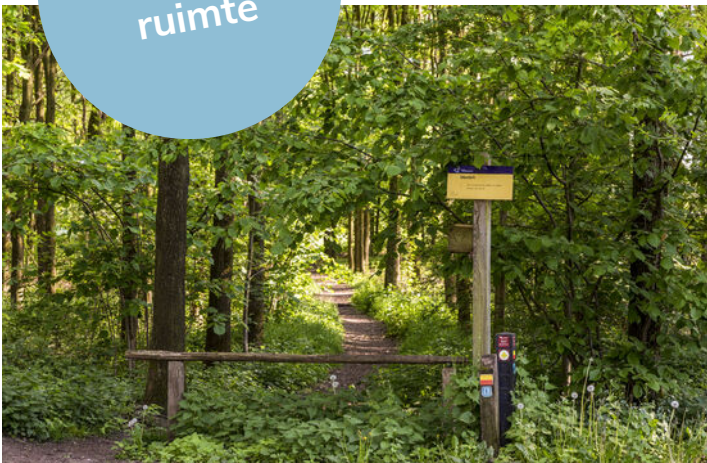
Dorpsgevoel

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 zonder 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.

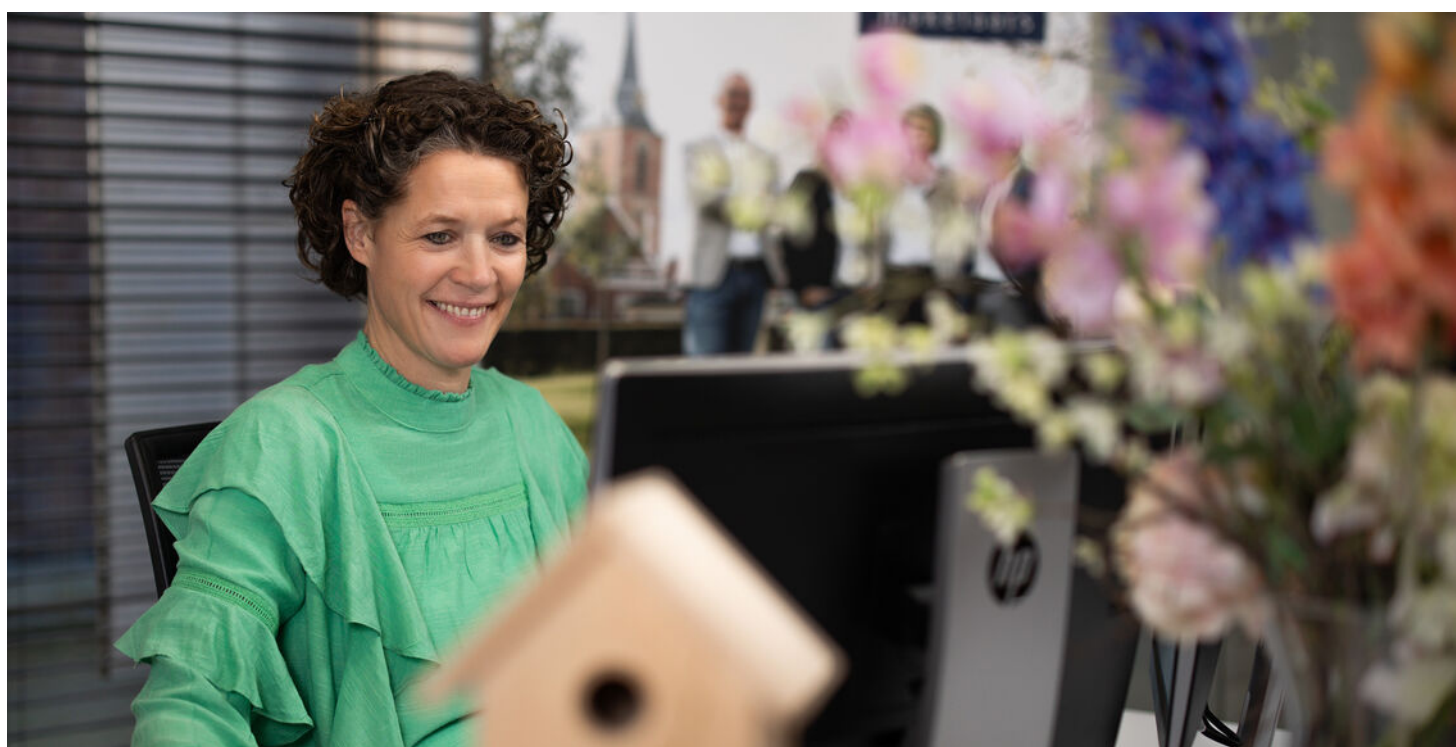
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.



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

 ThomaPostMakelaars/
 @Thomapost.nl
 Thoma Post Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2d
7101 DG Winterswijk
thomapost.nl

