

ONTDEK

KASTANJELAAN 34 in WINTERSWIJK



Verzorgde hoekwoning
met eigen oprit met carport
en beschutte tuin

Met multifunctioneel
bijgebouw;
royaal en volledig
geïsoleerd

Vraagprijs
€ 319.500,- 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** De woning
- 06** Begane grond
- 10** Eerste verdieping
- 13** Het bijgebouw
- 15** Buitenruimte
- 17** Plattegrond
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Meetrapport
- 29** Energielabel
- 30** Wonen in
- 32** Financiële mogelijkheden
- 35** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 319.500 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

82 m²

BOUWJAAR

1954

PERCEELOPPERVLAKE

267 m²

INHOUD

317 m³

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Hoekwoning

WOONLAGEN

3

KAMERS

4, waarvan 3 slaapkamers

ENERGIELABEL

D

ISOLATIE

HR+ en HR++-glas

VERWARMING

CV-combiketel HR, airco-split-unit

WARM WATER

via C.V.

GARAGE

Carport, parkeerplaats

PARKEREN

Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Keurig onderhouden woning
- Multi-functioneel bijgebouw
- Balkon aan voor- en achterzijde
- Voorzien van elektrische rolluiken
- Voorzien van 8 zonnepanelen

De woning

Een verzorgde hoekwoning met verrassend veel extra ruimte!

Deze leuke hoekwoning aan de Kastanjelaan 34 is keurig onderhouden en biedt nét dat beetje extra. Niet alleen door de fijne ligging op de hoek, de eigen oprit met carport en de beschutte tuin, maar vooral door het royale, volledig geïsoleerde bijgebouw achter op het perceel. Een plek die zich uitstekend leent als chillruimte, mancave, hobbykamer, werk- of praktijkruimte aan huis.

De woning beschikt over circa 82 m² woonoppervlakte en heeft daarnaast een multifunctioneel bijgebouw van circa 31 m². Met drie slaapkamers, een praktische zolder, twee balkons en volop ruimte rondom huis is dit een woning waar je verrassend veel mogelijkheden krijgt.

De woning ligt in een rustige en gevestigde woonomgeving in Winterswijk. Door de hoekligging geniet je van extra ruimte naast de woning en beschik je over een royale eigen oprit. Onder de carport parkeer je de auto comfortabel op eigen terrein.



Kijk eens op de begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de hal met trapopgang, praktische kastruimte en het toilet. Vanuit de hal stap je de keuken in.



De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde volop plek voor een royale eettafel. De grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. De neutrale afwerking en doorlopende vloer geven de ruimte een rustige uitstraling.





De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd met een nette keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je rechtstreeks de tuin in.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning, terwijl de grootste slaapkamer zich aan de voorzijde bevindt. De kleine slaapkamer beschikt bovendien over een aansluiting voor de wasmachine en geeft toegang tot een klein balkon. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar een tweede balkon: een leuke extra die je bij dit type woning niet snel verwacht.





Verder vind je op deze verdieping een separate toiletruimte en een nette badkamer met douche en wastafelmeubel. Via een vlizotrap op de overloop bereik je de zolder, die volop praktische bergruimte biedt.



Het bijgebouw

Dé verrassing: het multifunctionele bijgebouw

Achter op het perceel staat een royaal en volledig geïsoleerd bijgebouw. Met een oppervlakte van circa 31 m² is dit veel meer dan alleen een traditionele berging of garage. Denk bijvoorbeeld aan een gezellige mancave of chillruimte, een ruime hobbykamer, thuiswerkplek of, afhankelijk van het gewenste gebruik en de geldende regels, een praktijkruimte aan huis. De ruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een eigen keukenblok. Daarmee ontstaat een bijzonder veelzijdige extra ruimte die echt iets toevoegt aan het wooncomfort.

Achter het bijgebouw bevindt zich nog een handige berging voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen of tuingereedschap.







Buiten

Ook buiten is er genoeg ruimte. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt meerdere plekken om lekker buiten te zitten. Dankzij de overkapping kun je bovendien al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitenleven genieten. De brede oprit en carport maken het plaatje compleet.

Locatie

Supermarkten, winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden zijn eenvoudig per fiets of te voet bereikbaar. Ook het treinstation ligt op korte afstand. Daarnaast fiets je vanuit de woning binnen enkele minuten richting het prachtige Winterswijkse buitengebied, waar je volop kunt genieten van de natuur, rust en ruimte. Een fijne locatie dus, waar je het gemak van wonen dichtbij het centrum combineert met de rust van een aangename woonwijk.

Ben je op zoek naar een keurige hoekwoning met drie slaapkamers én een flinke hoeveelheid extra gebruiksruimte? Dan verdient Kastanjelaan 34 zeker een bezichtiging. De combinatie van een verzorgde woning, eigen oprit, carport, fijne tuin en vooral het royale geïsoleerde bijgebouw maakt dit een huis met volop mogelijkheden.



Plattegrond



Plattegrond



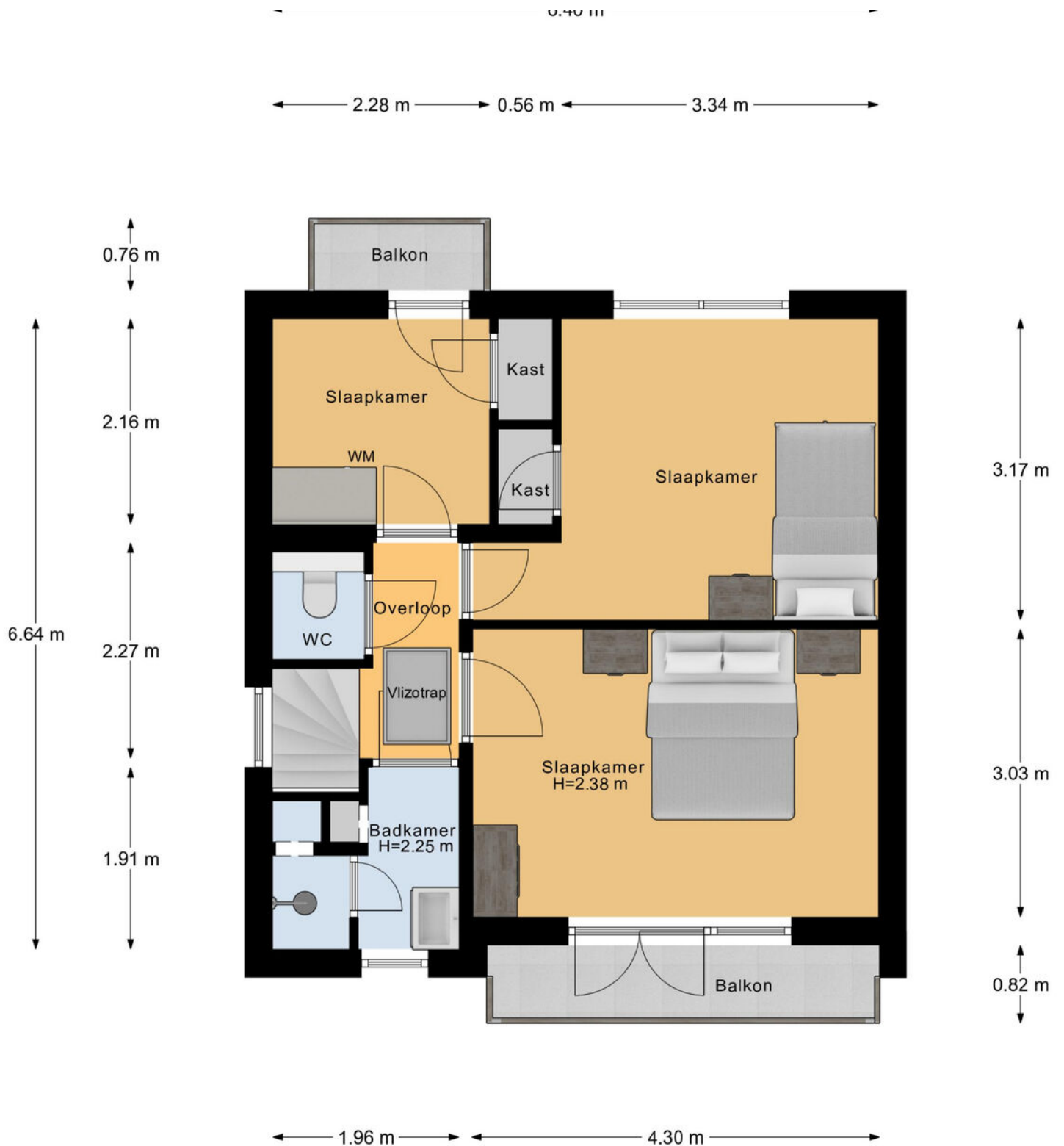
Plattegrond



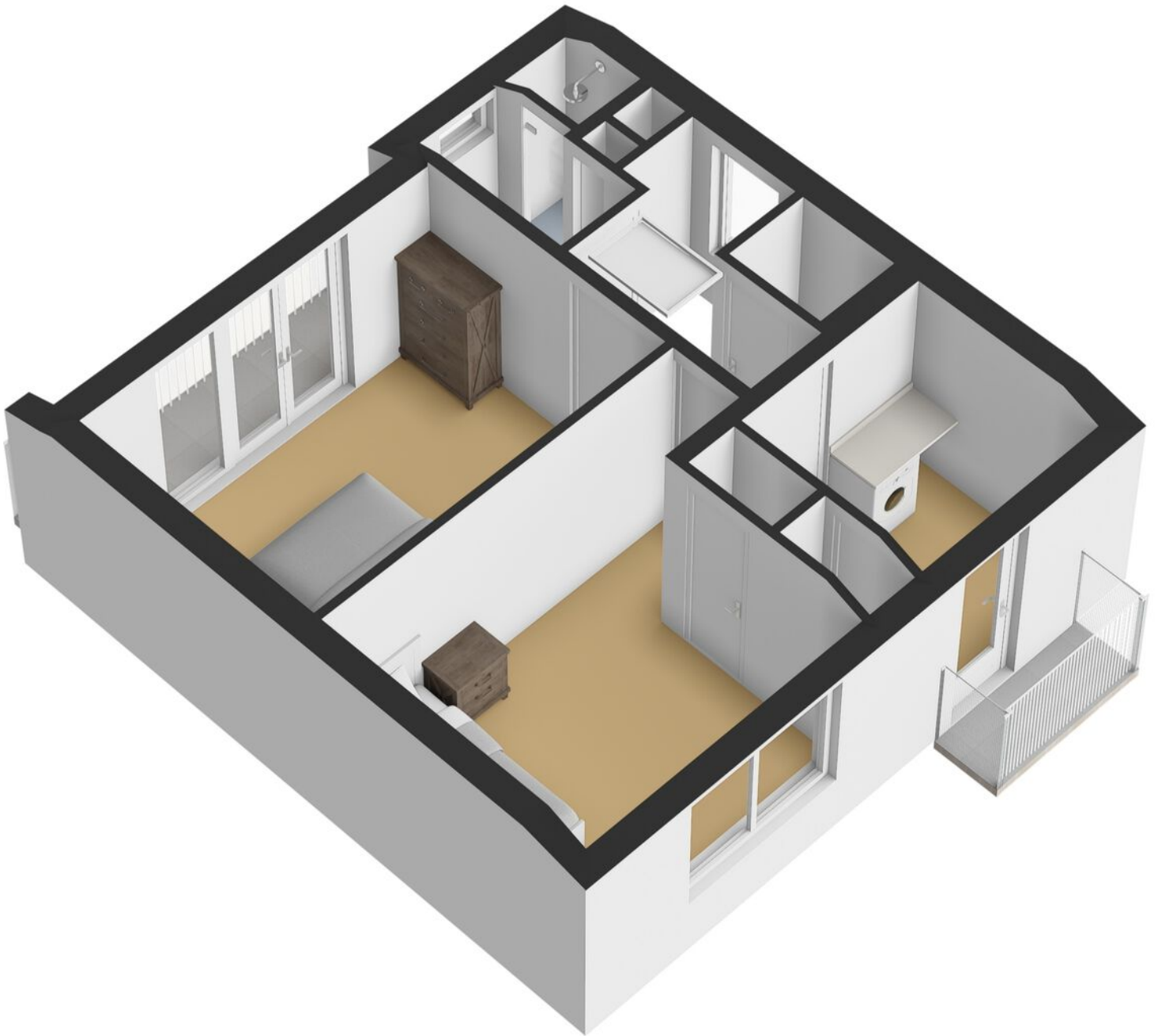
Plattegrond



Plattegrond

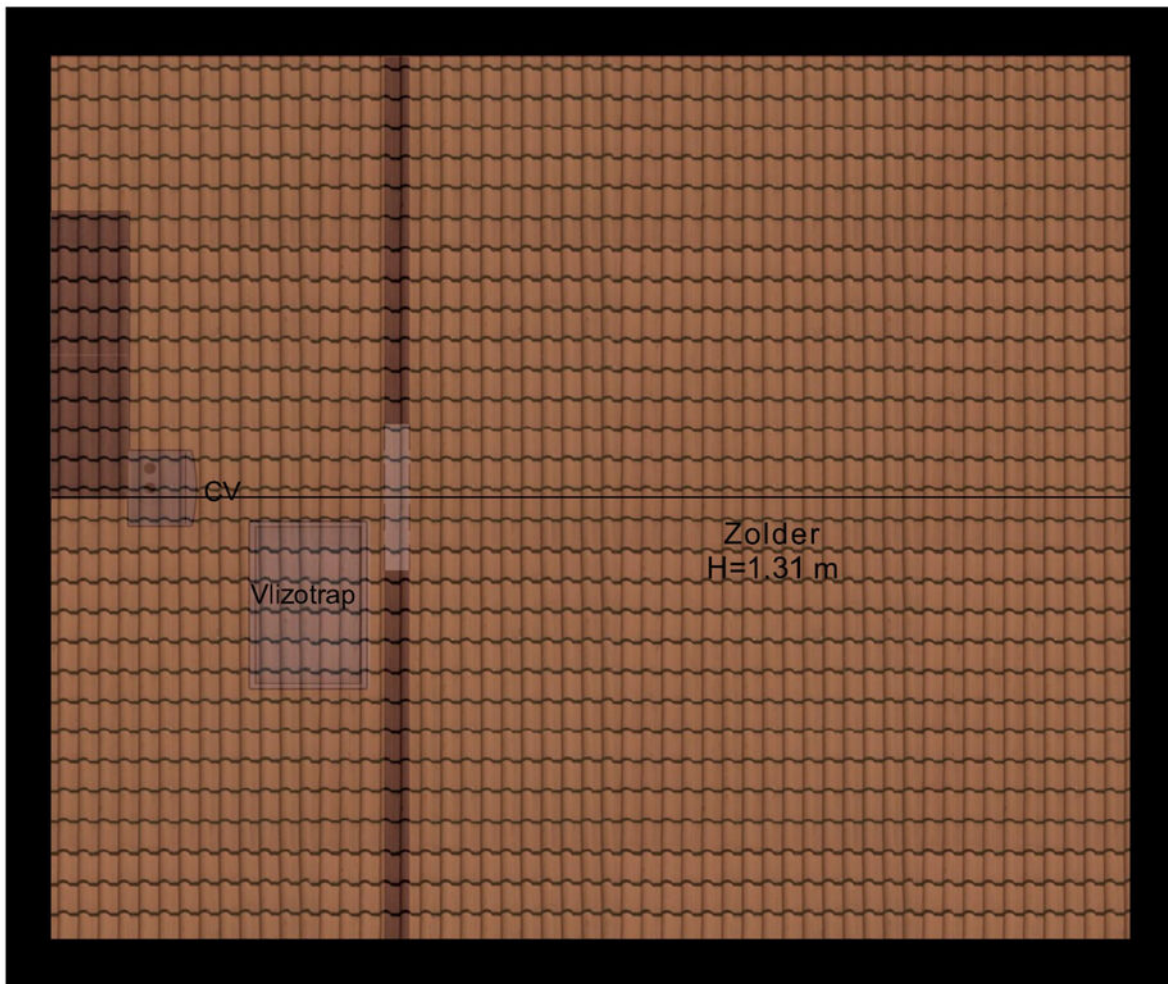


Plattegrond



Plattegrond

1.99 m 4.30 m

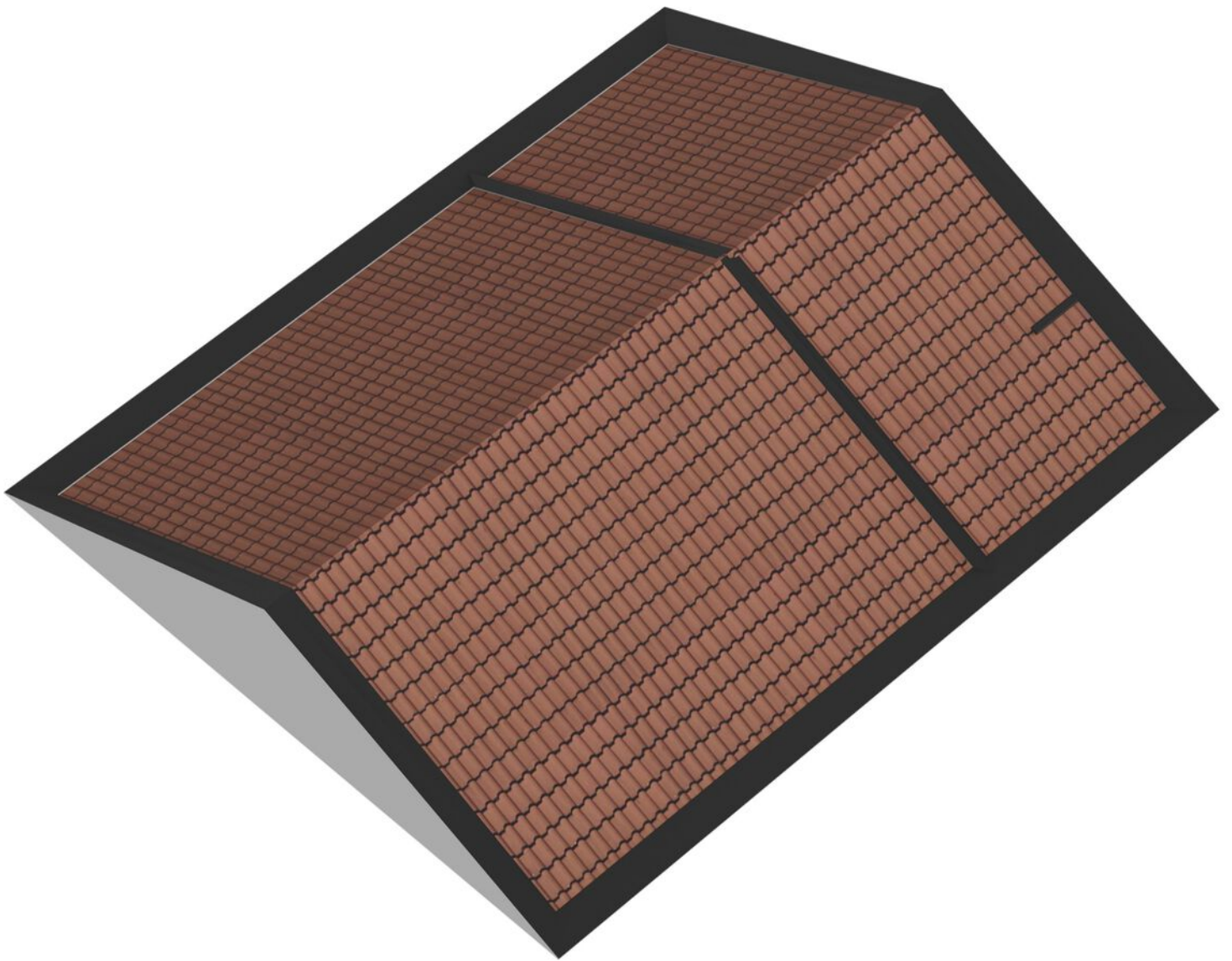


5.26 m

6.44 m

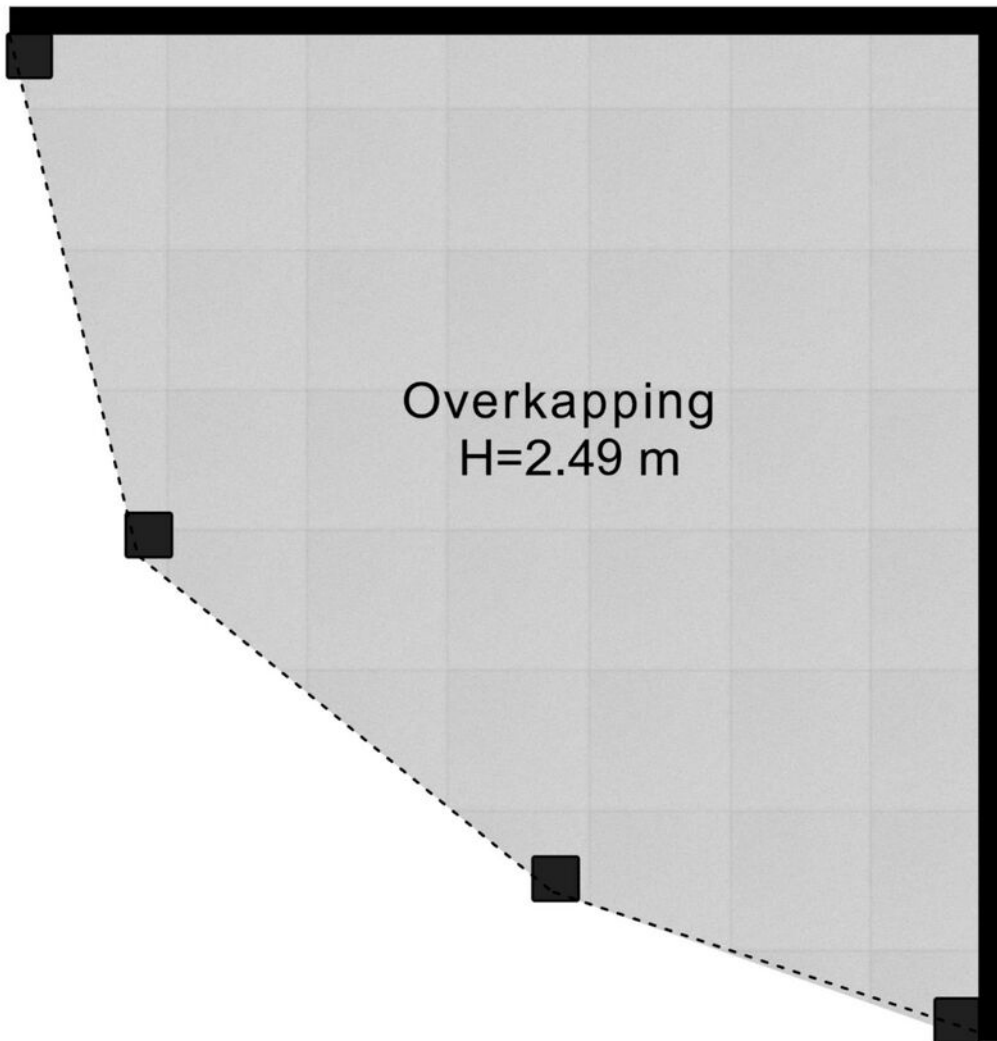
Zolder

Plattegrond



Plattegrond

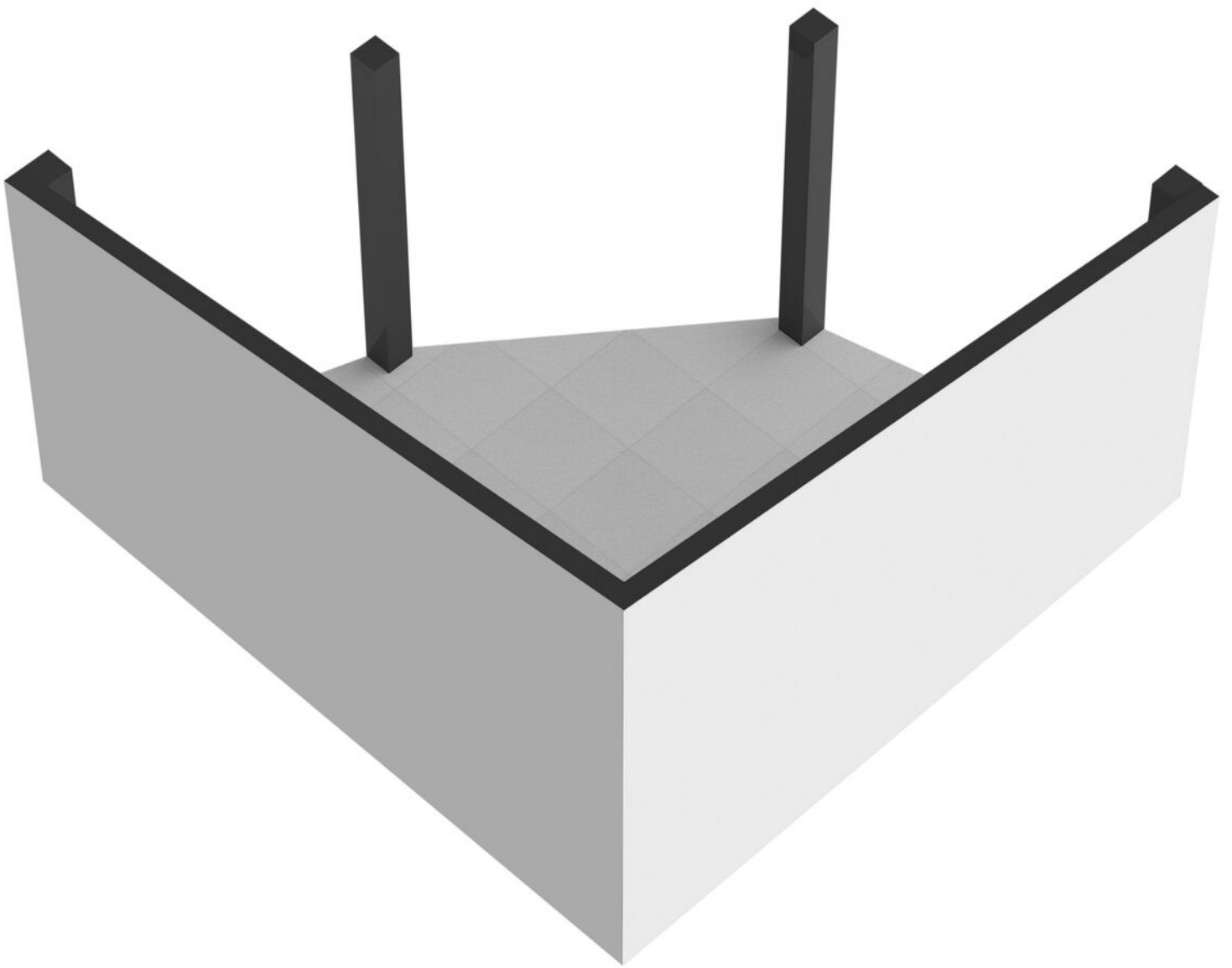
← 3.45 m →



↑
3.58 m
↓

Overkapping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kastanjelaan 34



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Voorgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bewoening	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie I Perceel 13122	
Voor een eenduidig uitspraken, geldend op 21 oktober 2025 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uitspraken 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

Meetrapport

Kastanjelaan 34, 7101 LX WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	41.30	31.20	M ²
Totale vloeroppervlakte	41.30	31.20	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17.30	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	40.90	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	40.90	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4.80	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte wonen	82	31	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	0	M ²
Bruto inhoud woning	317	114	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 13/10/2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
447230463

Datum registratie
22-10-2026

Geldig tot
25-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

286,34 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



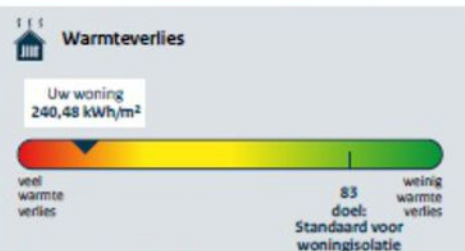
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	2.744 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 63,75

Aandeel hernieuwbare energie [%] 12,7

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kastanjelaan 34
7101 LX Winterswijk

Bouwjaar
1954

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
81 m²



Energieadviseur
S van der Veen

Over Winterswijk



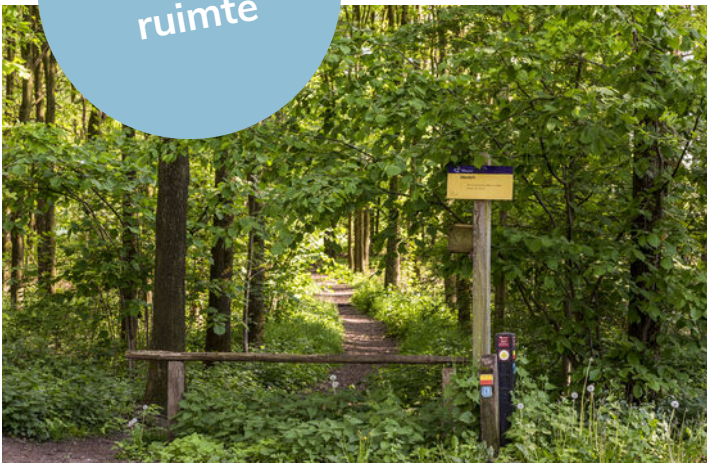
Dorpsgevoel

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 waardebeoordeling. 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.

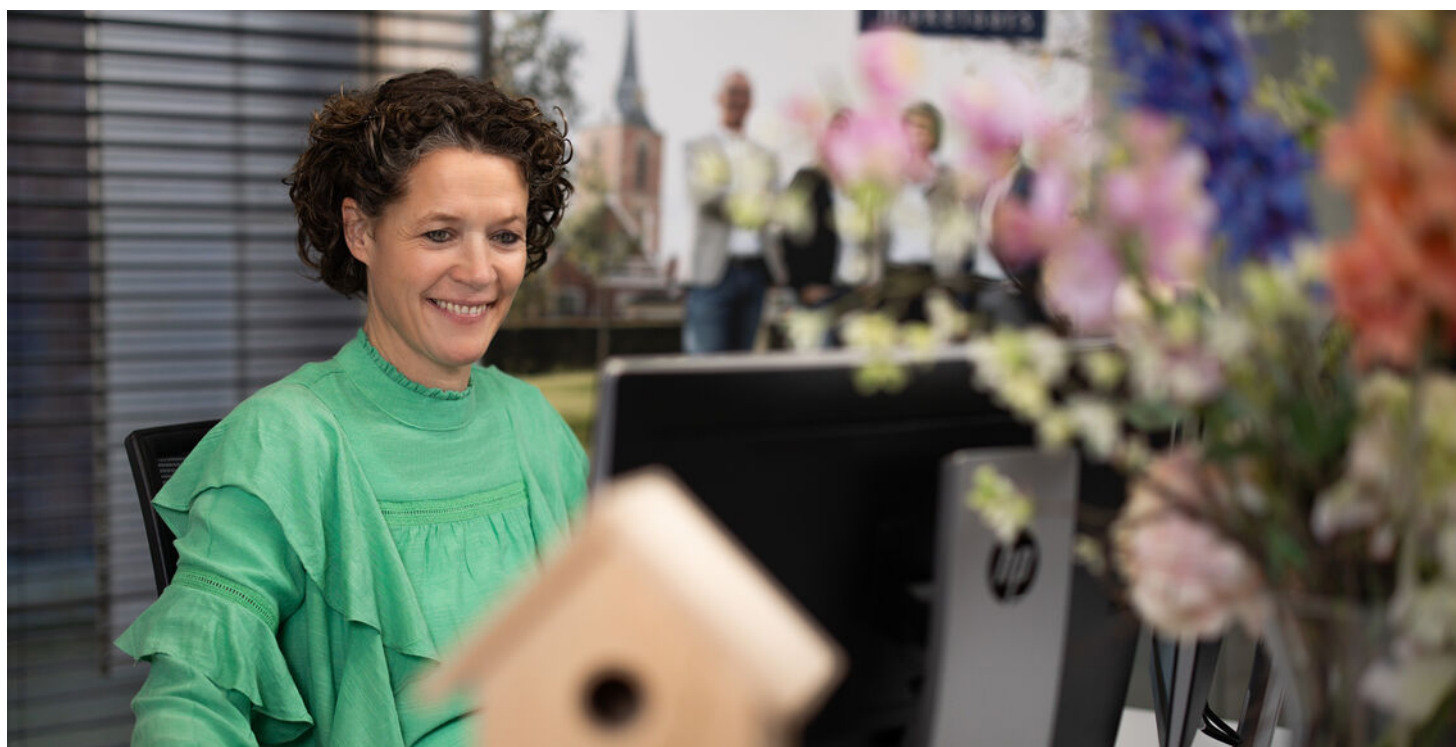
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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.