ONTDEK

in









THOMA POST makelaars

Royale garage en meerdere bergingen: 39 m² externe bergruimte!

Oprit met plek voor meerdere auto's

Vraagprijs
€ 399.000 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



05 Specificaties

06 Locatie

07 Begane grond

10 Eerste verdieping

13 Buitenruimte

18 Plattegrond

34 Kadastrale kaart

36 Energielabel

37 Wonen in Winterswijk

39 Financiële mogelijkheden

41 Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
101 m²

BOUWJAAR
1954

PERCEELOPPERVLAKTE
542 m²

INHOUD
418 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
WOONLAGEN	2 woonlagen
KAMERS	6 waarvan 3 slaapkamers
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	Dakisolatie en volledig dubbele beglazing
VERWARMING	C.v.-ketel en vloerverwarming in de badkamer
WARM WATER	via c.v.-ketel
GARAGE	Vrijstaand houten garage en 2 bergingen



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Drie slaapkamers en 1 extra kamer op de eerste verdieping
- Er zijn meerdere bergingen aanwezig, waaronder een berging met aangrenzende overkapping.

Locatie

De Richterinkstraat is een prettige woonstraat in Aalten, met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Ook het gezellige centrum van Aalten, met zijn winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen, ligt op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere Winterswijk, Varsseveld en de omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar.



Kijk eens op de begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de entree bereik je de eetkamer met aangrenzende keuken. Deze ruimtes vormen samen een praktische en gezellige plek om te koken en te eten. De keuken is voorzien van een keukenopstelling met diverse apparatuur. Daarnaast beschikt de keuken over een kelder, ideaal voor het opbergen van spullen en voorraad.

Via de centrale hal, in het midden van de woning, is de woonkamer bereikbaar. Deze strekt zich uit over de gehele diepte van de woning en beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er een prettige lichtinval ontstaat. De aanwezige open haard geeft de ruimte extra sfeer. Er is volop gelegenheid voor het creëren van een comfortabele zithoek en een aanvullende eethoek.



















1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate wasruimte. De slaapkamers hebben prettige afmetingen en zijn daardoor geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Één van de kamers beschikt bovendien over een dakkapel en extra bergruimte achter het knieschot.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping beschikt over dakramen en biedt extra ruimte voor het opbergen van spullen. Het is mogelijk om een vaste trap naar deze verdieping te realiseren en hierdoor deze ruimte makkelijker bereikbaar te maken.









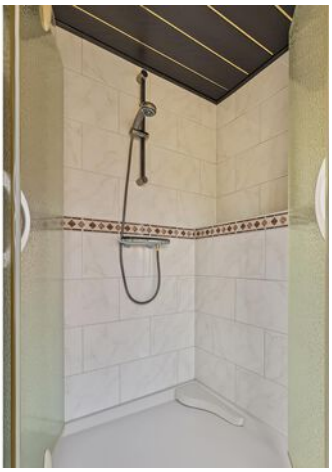


De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Een praktisch pluspunt is de afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur.









Buiten

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de hoeveelheid ruimte rondom het huis. Het perceel van meer dan 500 m² biedt mogelijkheden die je bij een twee-onder-één-kapwoning niet dagelijks tegenkomt.

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met diverse vaste beplanting. Naast de woning bevindt zich een royale, bestrate oprit die doorloopt naar de vrijstaande garage. Hier is volop gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

De achtertuin is heerlijk ruim en biedt een combinatie van gazon, bestrating, groene erfafscheidingen en verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Of je nu graag tuiniert, een fijne speelplek voor kinderen zoekt of juist een royaal terras wilt creëren: hier is de ruimte ervoor!



























Plattegrond

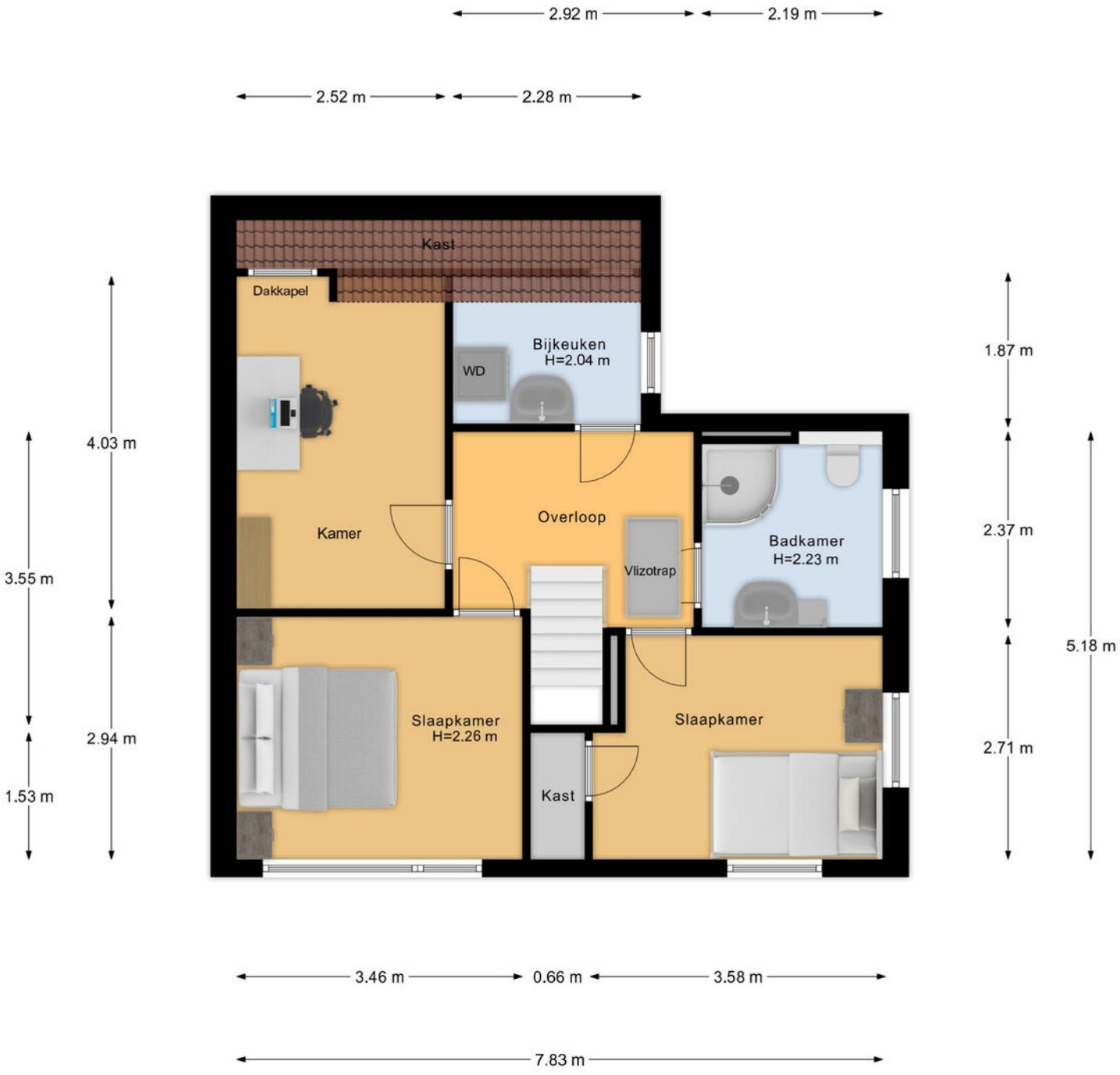


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond

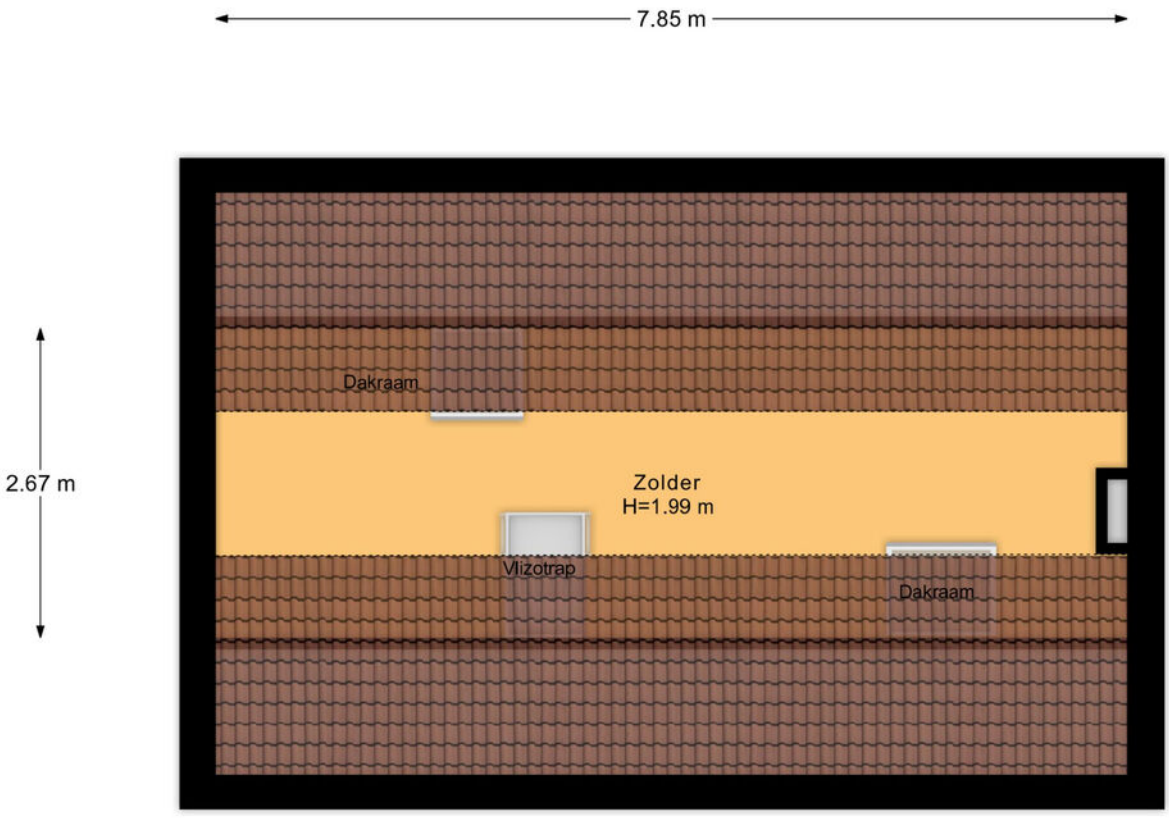


1e Verdieping

Plattegrond

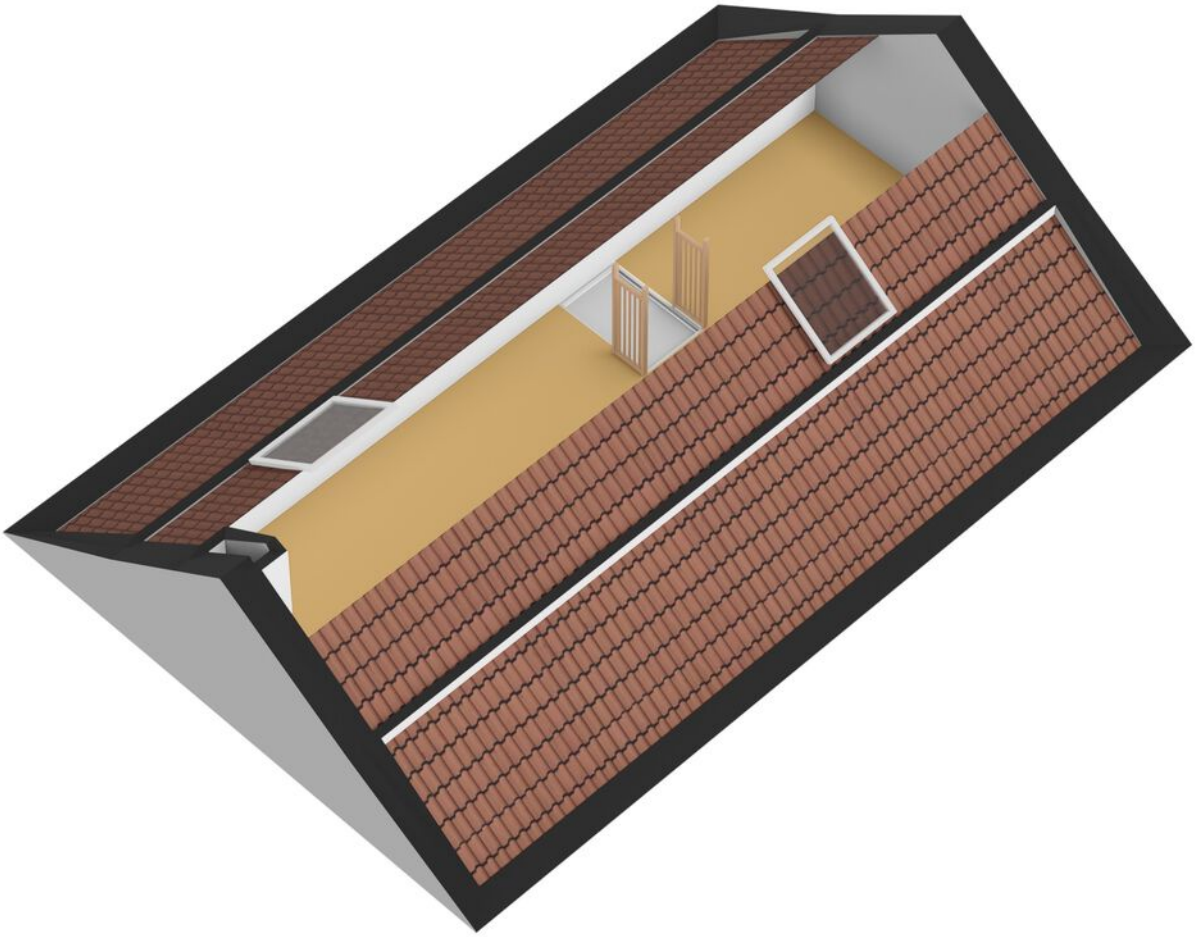


Plattegrond



Zolder

Plattegrond



Plattegrond

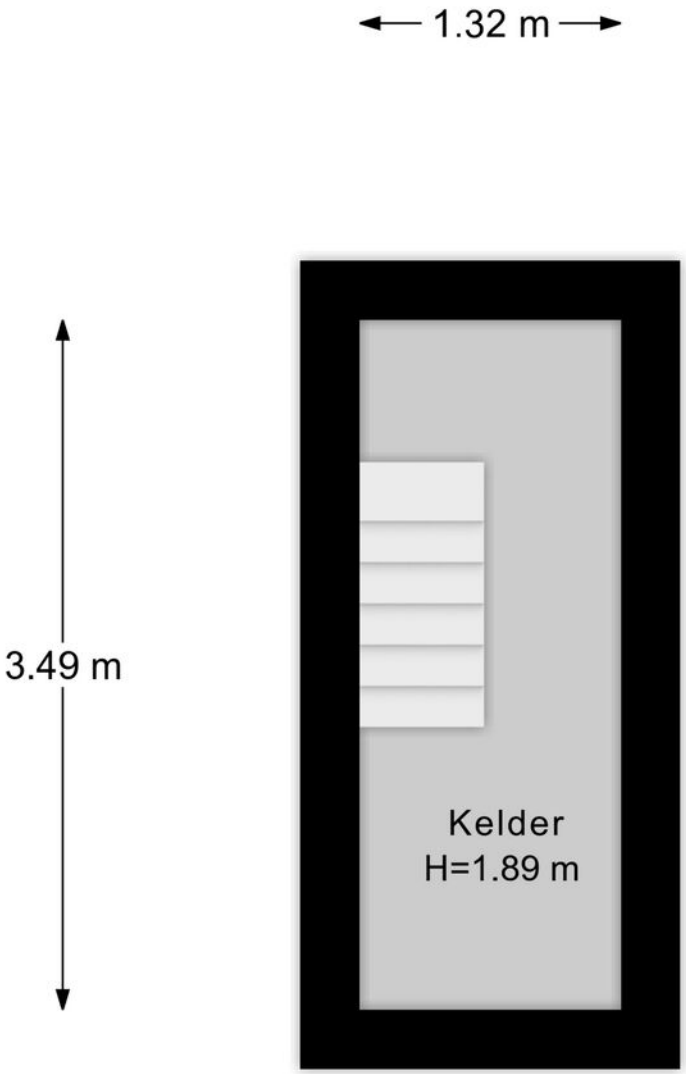


Begane Grond Tuin

Plattegrond

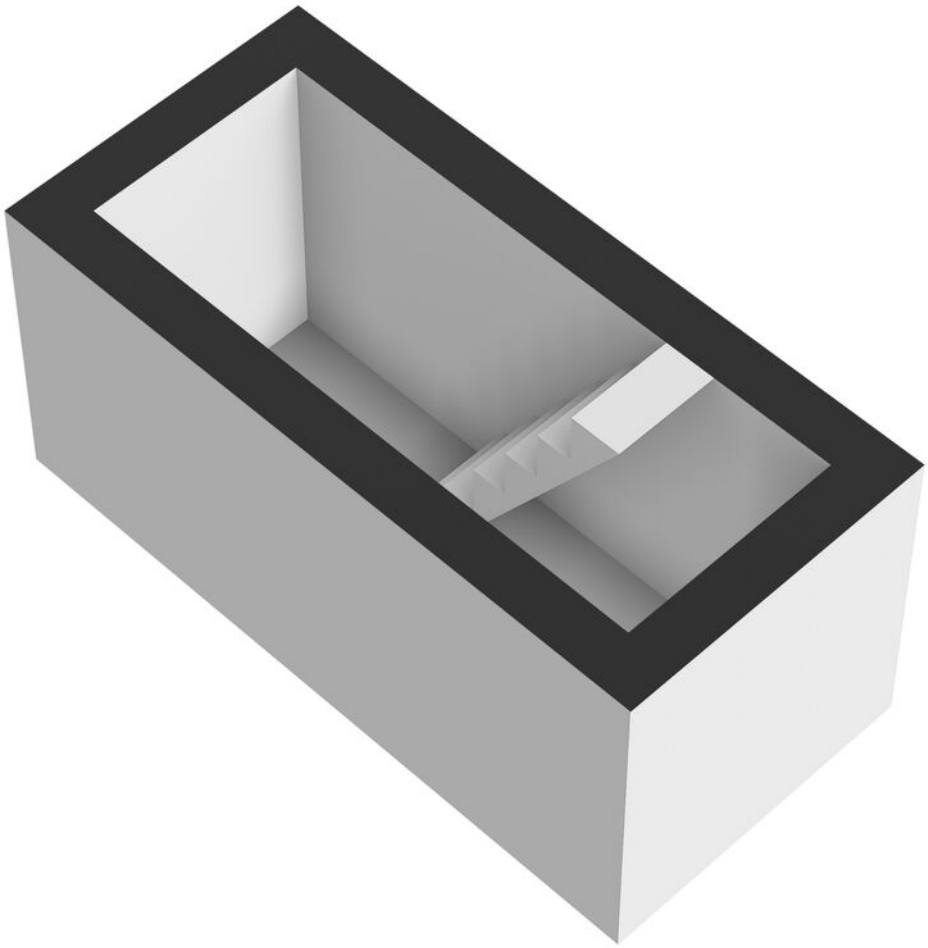


Plattegrond

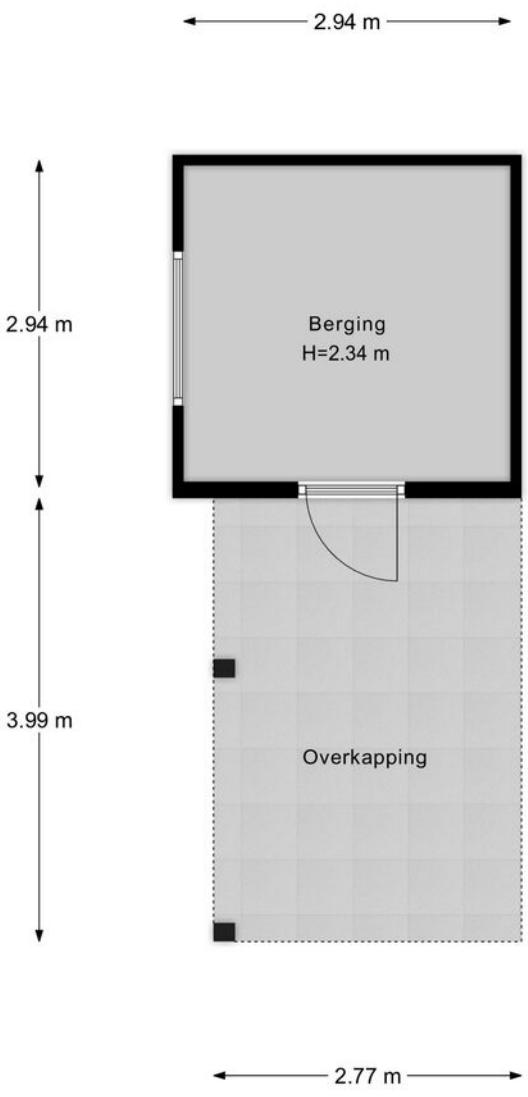


Kelder

Plattegrond

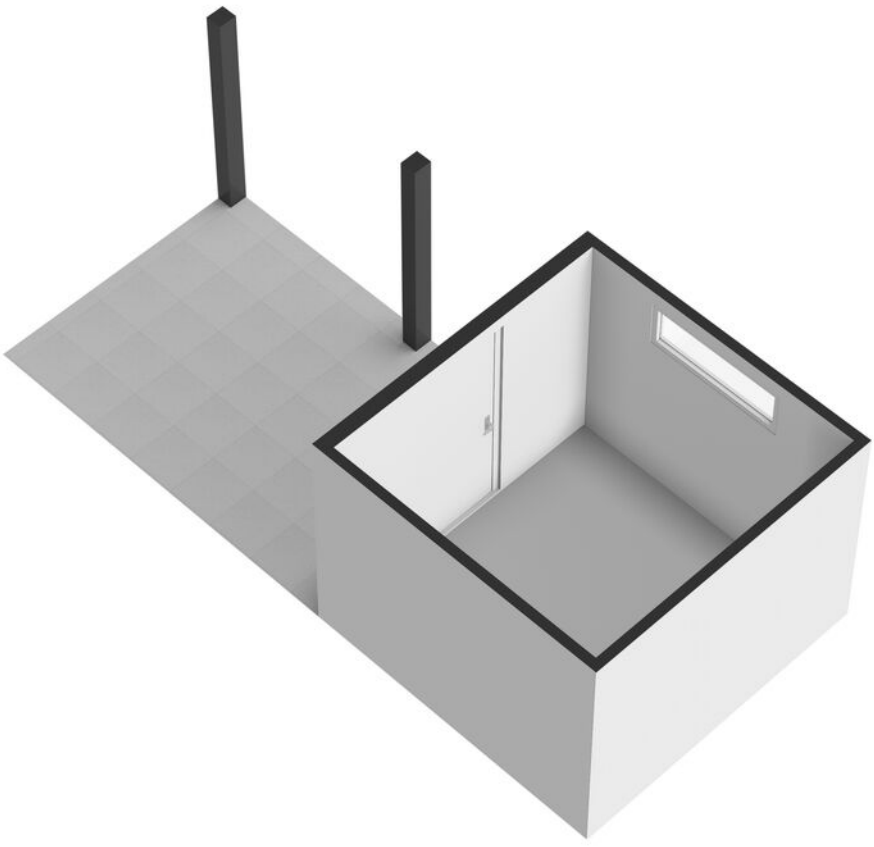


Plattegrond

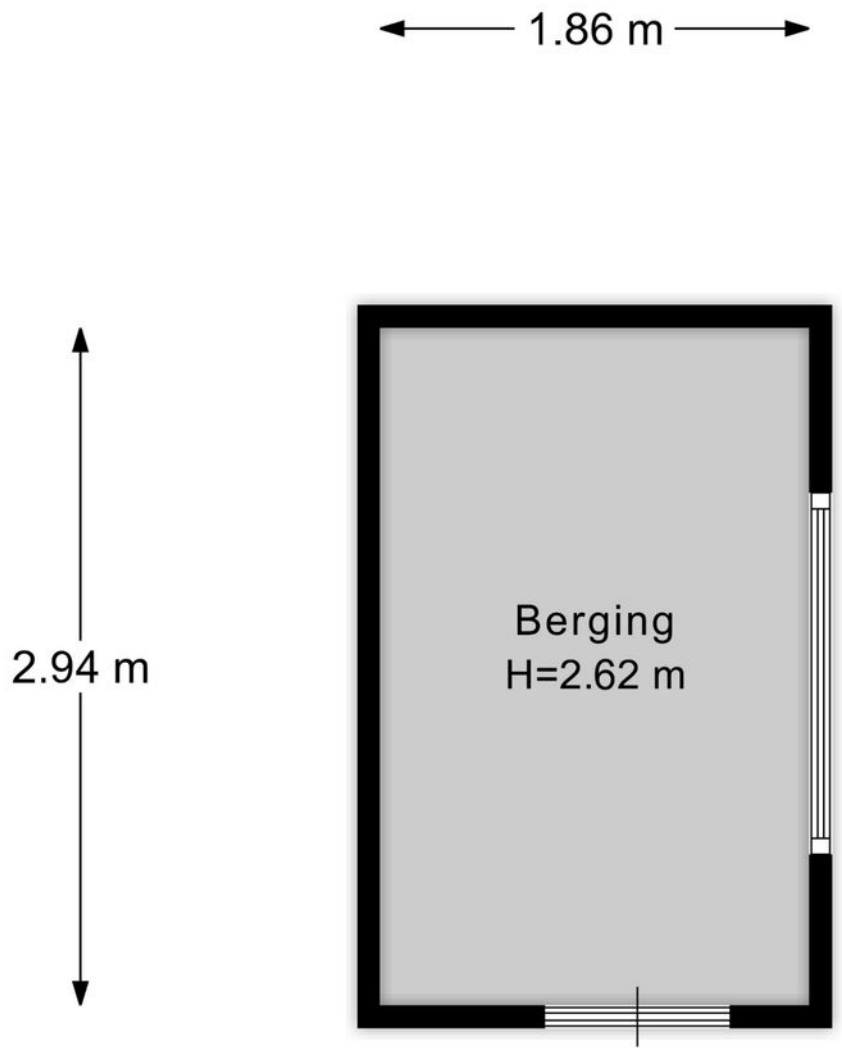


Berging 1

Plattegrond

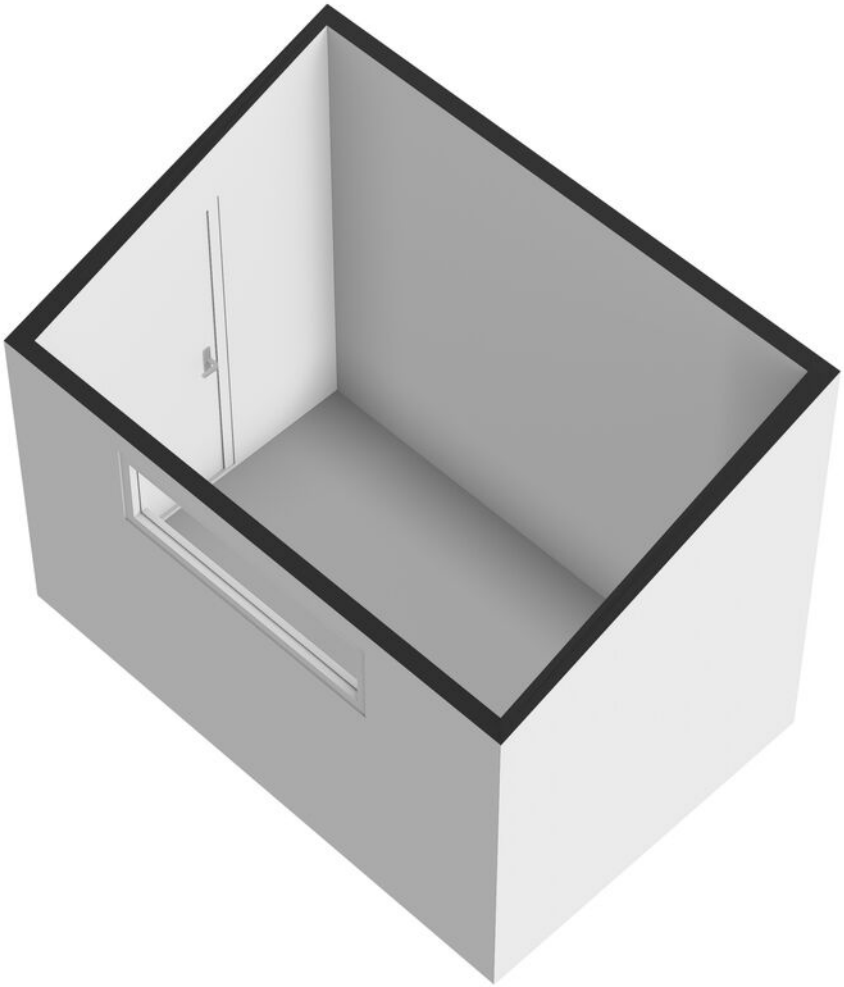


Plattegrond

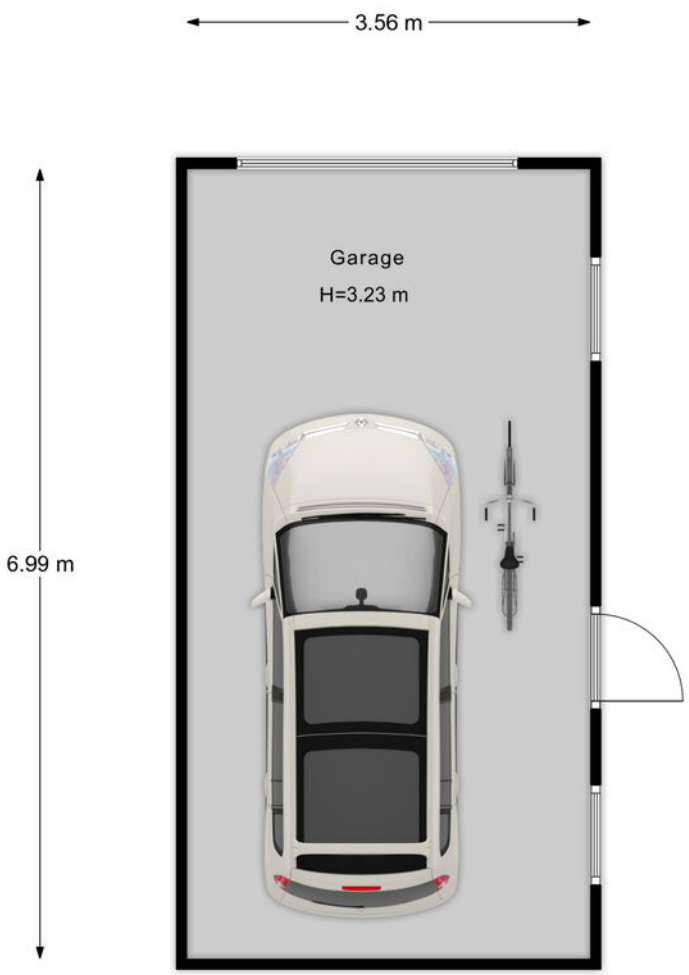


Berging 2

Plattegrond

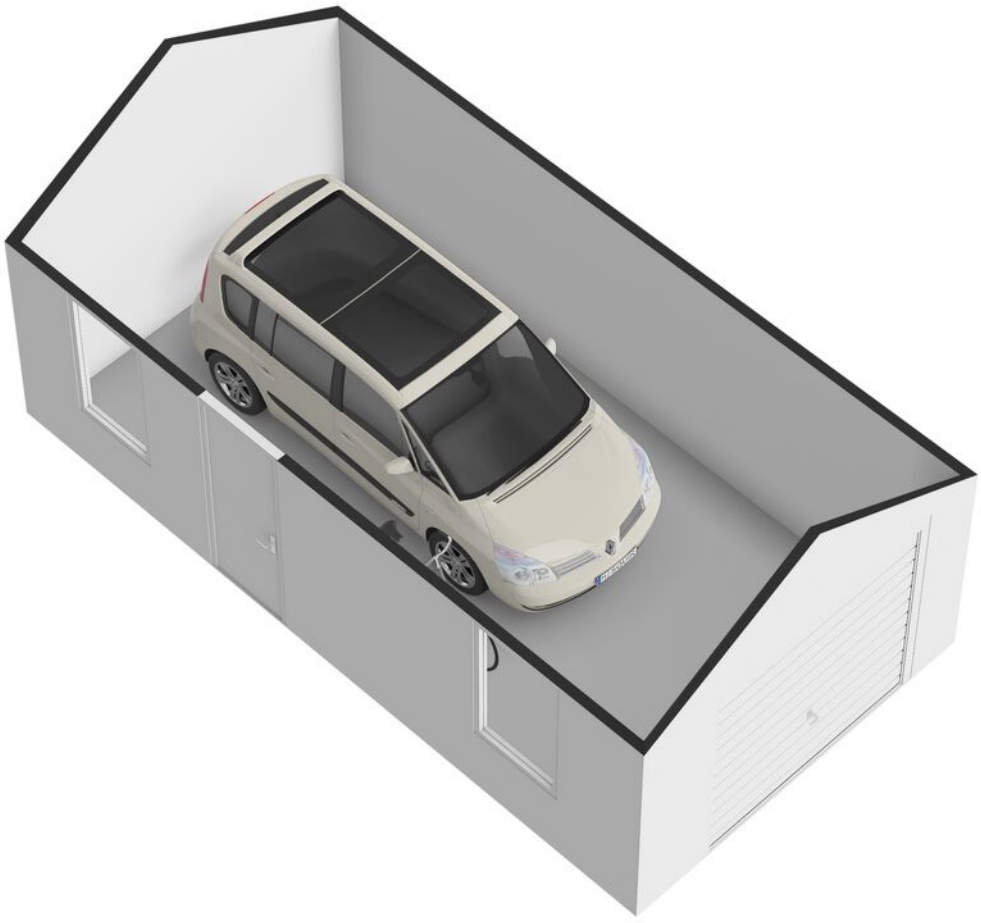


Plattegrond



Garage

Plattegrond



Kadastrale kaart



Meetrapport

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**0**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	4.6	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4.6	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**52.5**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	52.5	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**48.6**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	48.6	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**0**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	9.8	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	9.8	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

5e 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	8.4	M²

6e 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	5.5	M²

7e 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	24.9	M²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	**101**	**M²**
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	**14**	**M²**
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	**0**	**M²**
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	**39**	**M²**
Bruto inhoud woning	**418**	**M³**

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 09-11-2026

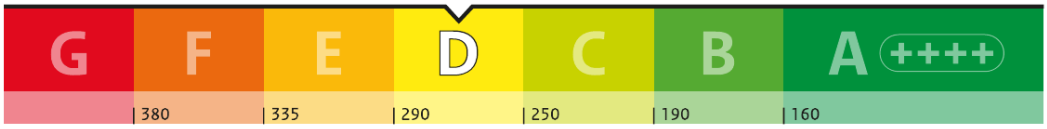
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
749397172	05-11-2026	05-11-2036

Deze woning heeft energielabel D

285,31 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	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
204,87 kWh/m²



veel warmte verlies — weinig warmte verlies

86 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	62,13
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

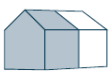
Over deze woning

Adres
Richterinkstraat 34
7122ZB Aalten

Bouwjaar
1954

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
107 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

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	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.

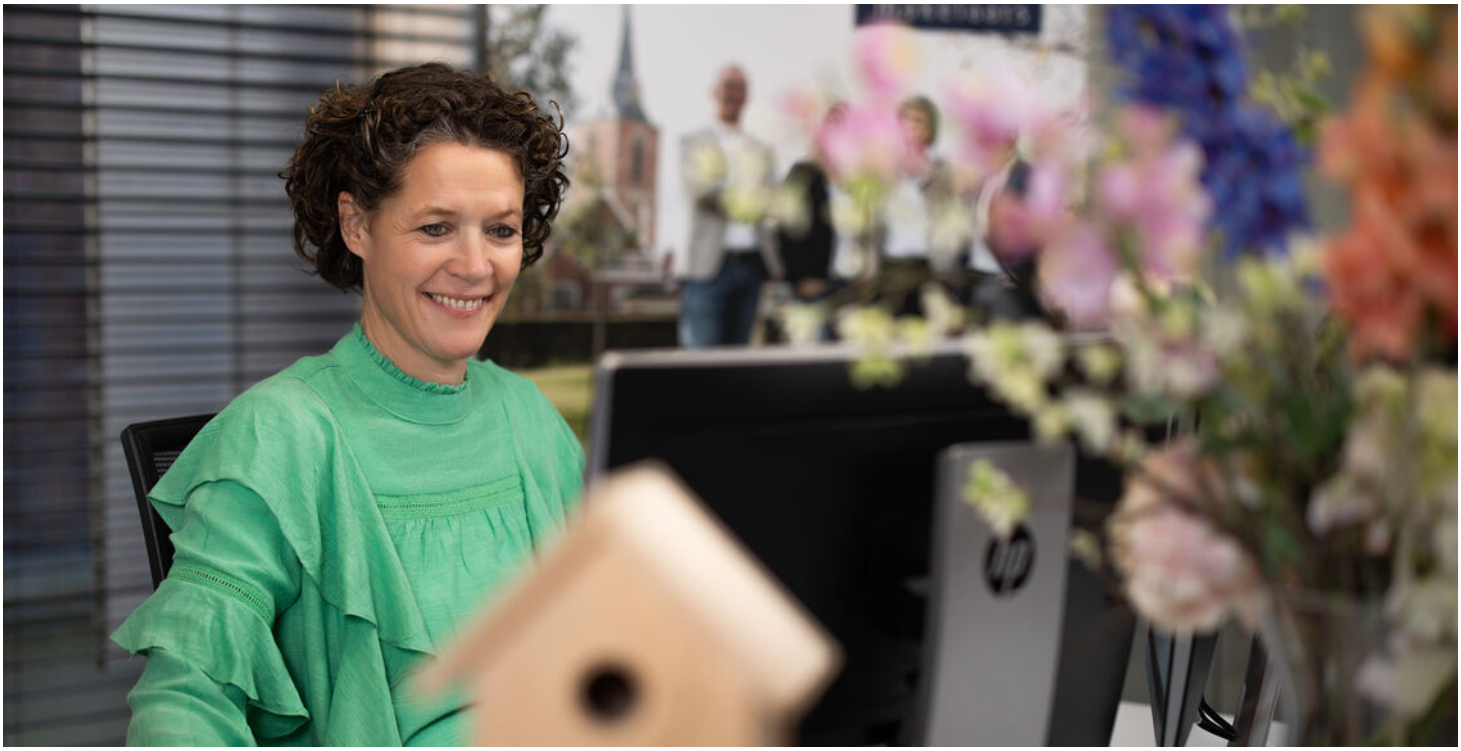
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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