ONTDEK

ROZENSTRAAT 54 in **WINTERSWIJK**









THOMA POST makelaars

Charmante hoekwoning met garage en heerlijke tuin met terrasoverkapping

Drie slaapkamers, waaronder een op de tweede verdieping, te bereiken met vaste trap

Vraagprijs
€ 289.000,- 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 Locatie

06 Begane grond

10 Eerste verdieping

12 Tweede verdieping

13 Buitenruimte

16 Plattegrond

26 Kadastrale kaart

27 Meetrapport

28 Energielabel

29 Wonen in

31 Financiële mogelijkheden

34 Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
98 m²

BOUWJAAR
1939

PERCEELOPPERVLAKTE
225 m²

INHOUD
354 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WONING	Hoekwoning
WOONLAGEN	3
KAMERS	4, waarvan 3 slaapkamers
ENERGIELABEL	D, 10 zonnepanelen
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie, HR+ glas
VERWARMING	Cv ketel (Atag 2004)
WARM WATER	Cv ketel
GARAGE	Vrijstaand steen
PARKEREN	Openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Drie slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer op de tweede verdieping (vaste trap)
- Vrijstaande stenen garage/berging van ca 23 m²;
- Gedeelde oprit met parkeermogelijkheid in onderling overleg met de buren
- 10 zonnepanelen in eigendom;

Lokatie

Charmante hoekwoning met drie slaapkamers, garage en een heerlijke tuin met terrasoverkapping!

Op een fijne locatie in een rustige woonomgeving staat deze karakteristieke HOEKWONING met een woonoppervlakte van 98 m², drie slaapkamers, een vrijstaande stenen garage en een gezellige tuin met een royale terrasoverkapping. De woning is gelegen op een perceel van 225 m² en beschikt over een gedeelde oprit die toegang biedt tot de achtertuin en garage. De woning is door de jaren heen op verschillende onderdelen verbeterd en beschikt onder andere over kunststof kozijnen op de verdieping, dakisolatie, gedeeltelijke vloerisolatie, 10 zonnepanelen en energielabel D. Een fijne gezinswoning met een praktische indeling, verrassend veel bergruimte en een heerlijke plek om buiten te zitten!

Een fijne woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik
De Rozenstraat is gelegen in een prettige woonwijk van Winterswijk. Diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer, bevinden zich op korte afstand. Ook scholen zijn goed bereikbaar. Het gezellige centrum van Winterswijk, met zijn uitgebreide winkelaanbod, horeca en terrassen, ligt iets verderop. Zo geniet je hier van een rustige woonomgeving met de belangrijkste dagelijkse voorzieningen in de nabijheid.



Kijk eens op de begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle L-vormige woonkamer. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een aangename leefruimte met een prettige lichtinval. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De woonkamer en hal zijn voorzien van een geïsoleerde betonnen vloer, waarbij door een vorige eigenaar ook de voorzieningen voor vloerverwarming zijn aangebracht. Deze vloerverwarming is echter nooit in gebruik genomen, aangezien de woning wordt verwarmd middels radiatoren en de woonkamer is afgewerkt met een houten vloer. De aanwezige voorzieningen bieden mogelijk interessante mogelijkheden voor de toekomst.







Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een houten werkblad. De keuken is praktisch ingedeeld met kastruimte, een spoelbak en kookvoorzieningen.







Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken aan de achterzijde van de woning. Deze praktische ruimte biedt plaats aan de witgoedopstelling en de cv-installatie. Ook bevindt zich hier het toilet en de achteringang naar de tuin. Ideaal voor het dagelijkse gebruik!







1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn van een prettig formaat en dankzij de brede dakkapel aan de voorzijde beschikken de vertrekken over extra ruimte en daglicht. De slaapkamers zijn flexibel in te delen, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en toilet. De douchecabine is in 2020 vernieuwd.

















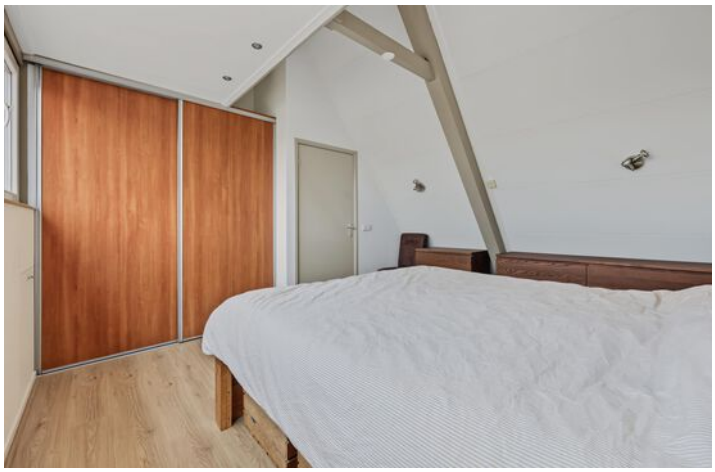


2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime derde slaapkamer met een fraaie hoge nok, zichtbare dakconstructie en een brede dakkapel. De kamer beschikt daarnaast over een praktische vaste kastenwand en bergruimte onder de schuine dakvlakken. Een heerlijke ruimte die uitstekend geschikt is als ouderslaapkamer, tienerkamer of werkruimte.

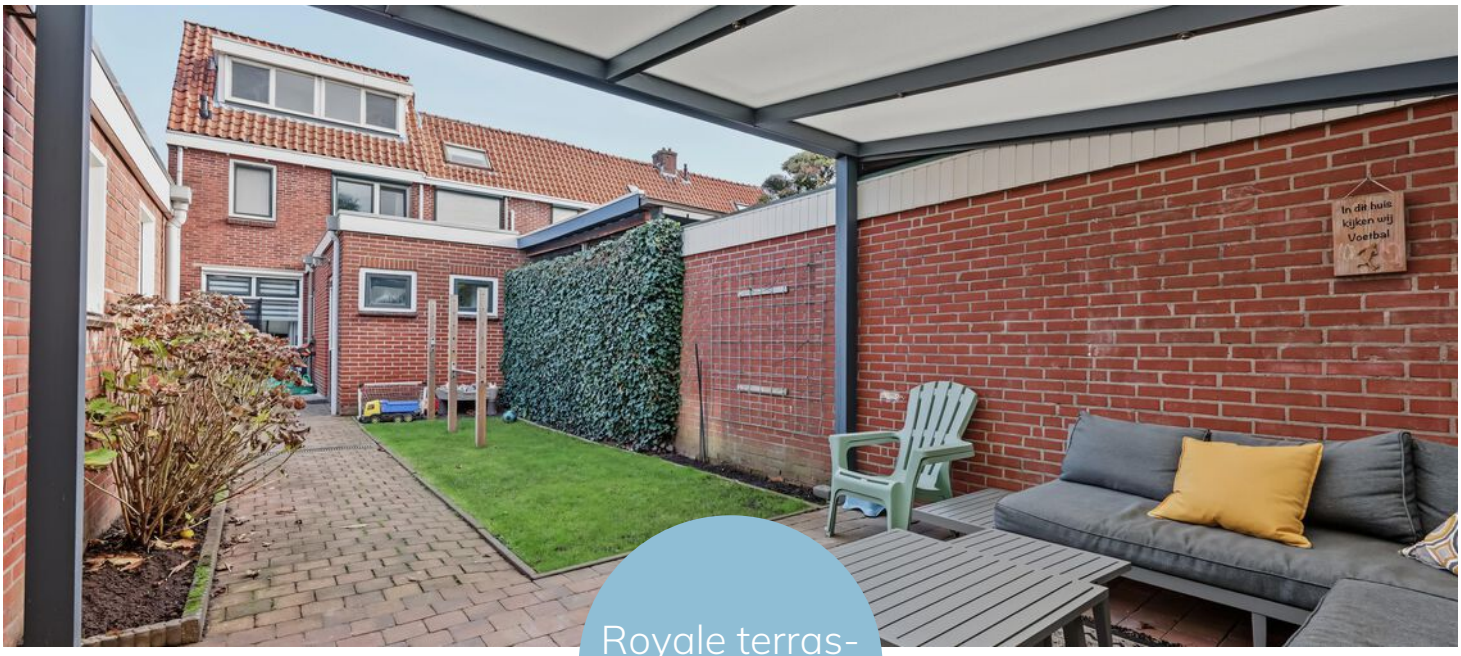






Buitenruimte

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een fijne combinatie van bestrating, groen en een gazon. Achter in de tuin bevindt zich een royale terrasoverkapping. Hier is voldoende ruimte voor een grote loungeset, zodat je vrijwel het hele buitenseizoen heerlijk beschut kunt genieten van het buitenleven. Een ander groot pluspunt is de vrijstaande stenen garage met een oppervlakte van circa 23 m². Deze is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap, opslag of het uitoefenen van een hobby. De garage is bereikbaar via de achtertuin en biedt daarmee een praktische en veelzijdige extra ruimte. Door de beperkte breedte van de toegangspoort is de garage niet toegankelijk voor een auto.



Royale terras-overkapping

















De oprit wordt gedeeld met de naastgelegen woning. Er is ruimte om één auto te parkeren, waarbij de buren in goed onderling overleg afwisselend gebruikmaken van deze parkeermogelijkheid. De oprit is niet breed genoeg om twee auto's naast elkaar te parkeren.

Kortom: een charmante hoekwoning met een praktische indeling, drie slaapkamers, een ruime garage/berging en een heerlijke tuin met overkapping. Een fijne plek voor wie rustig wil wonen, met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden van deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten je de Rozenstraat 54 graag zien!

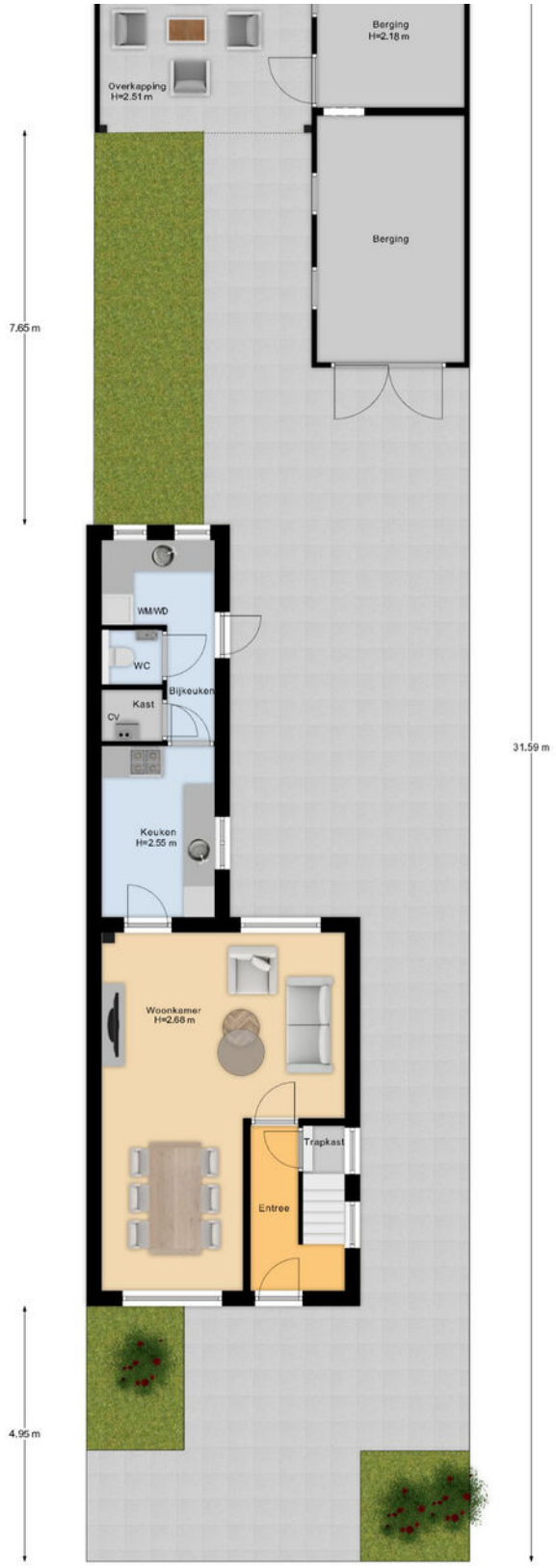
Plattegrond



Plattegrond



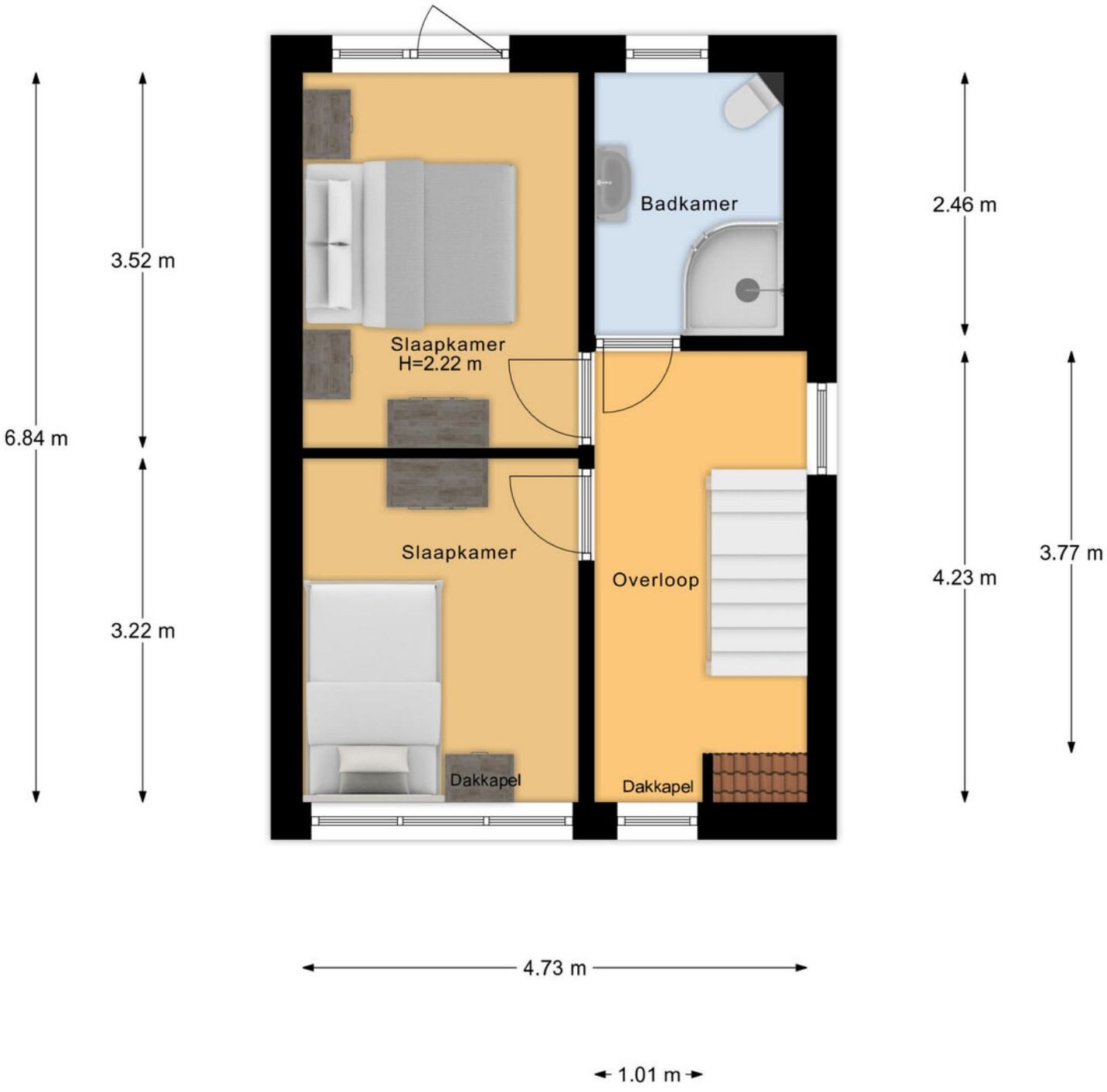
Plattegrond



Plattegrond

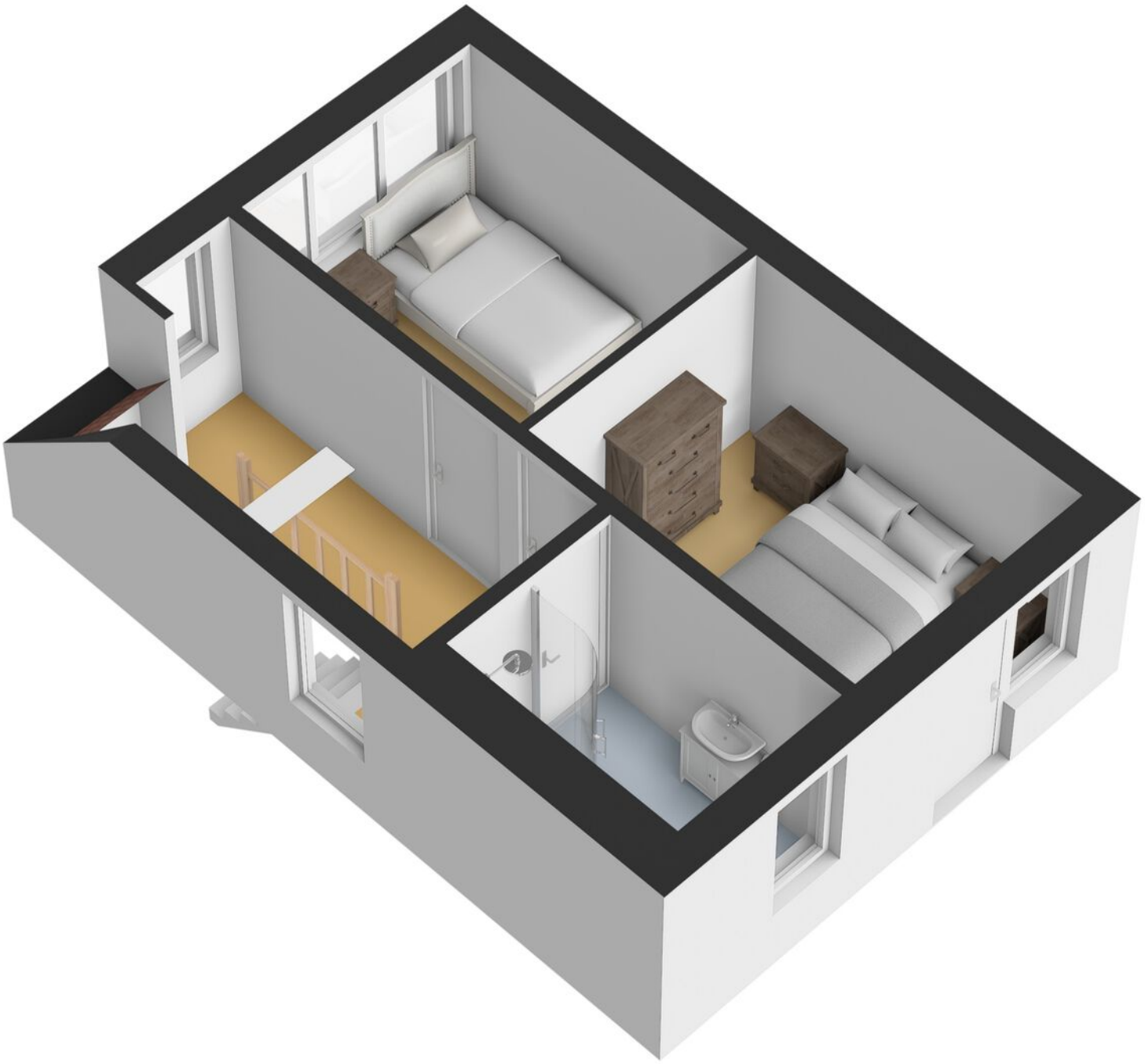


Plattegrond

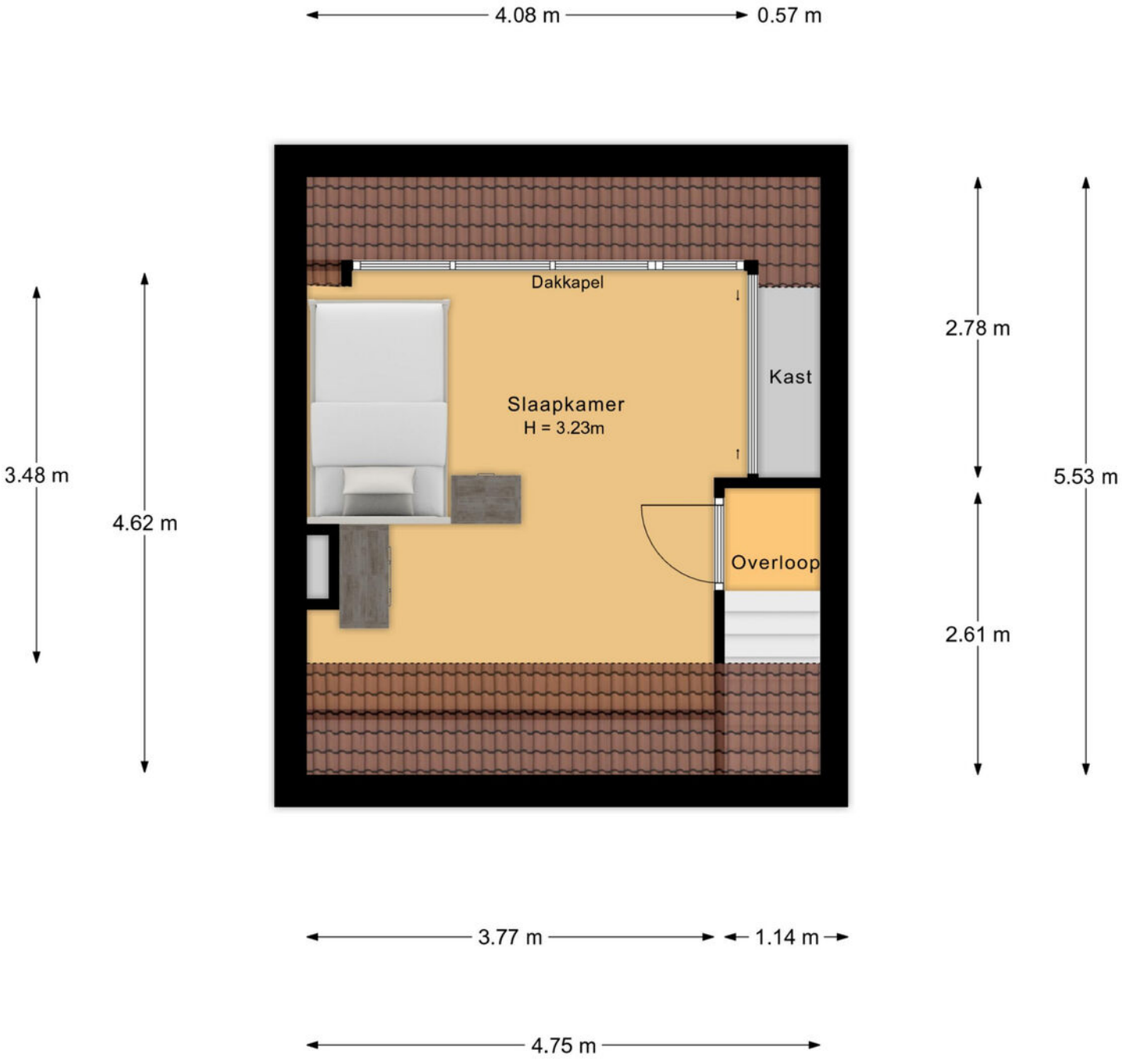


1e Verdieping

Plattegrond

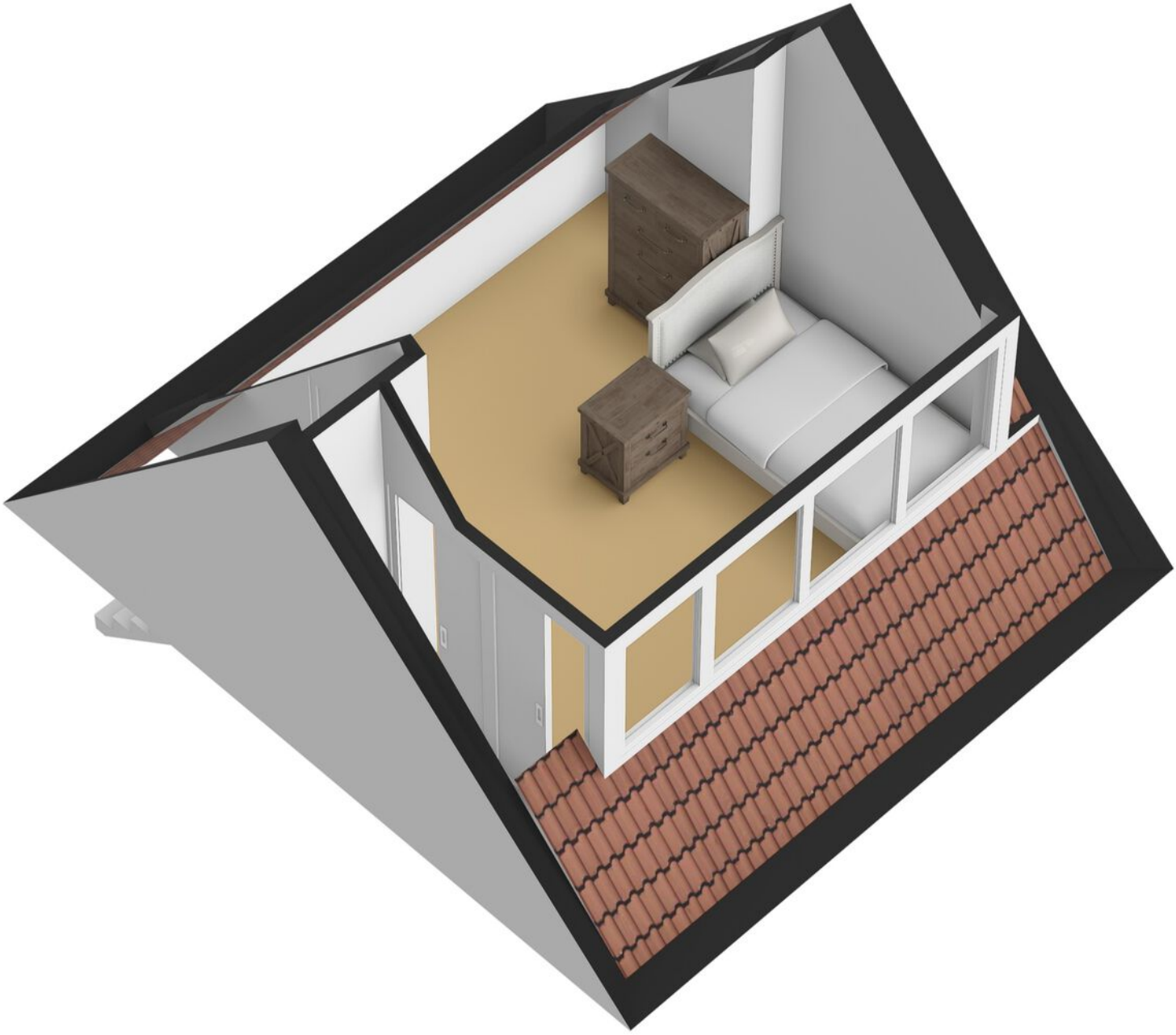


Plattegrond

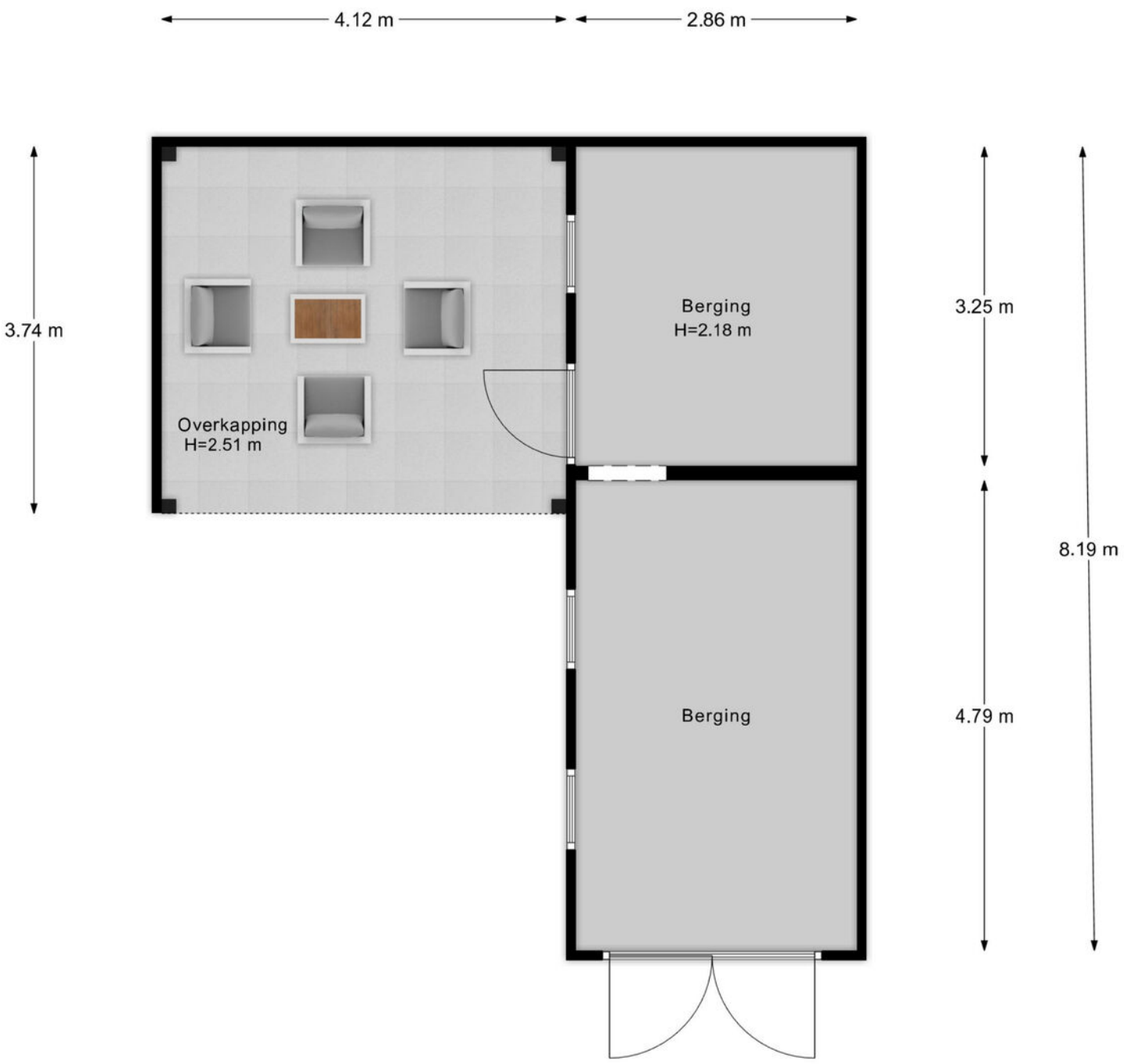


2e Verdieping

Plattegrond

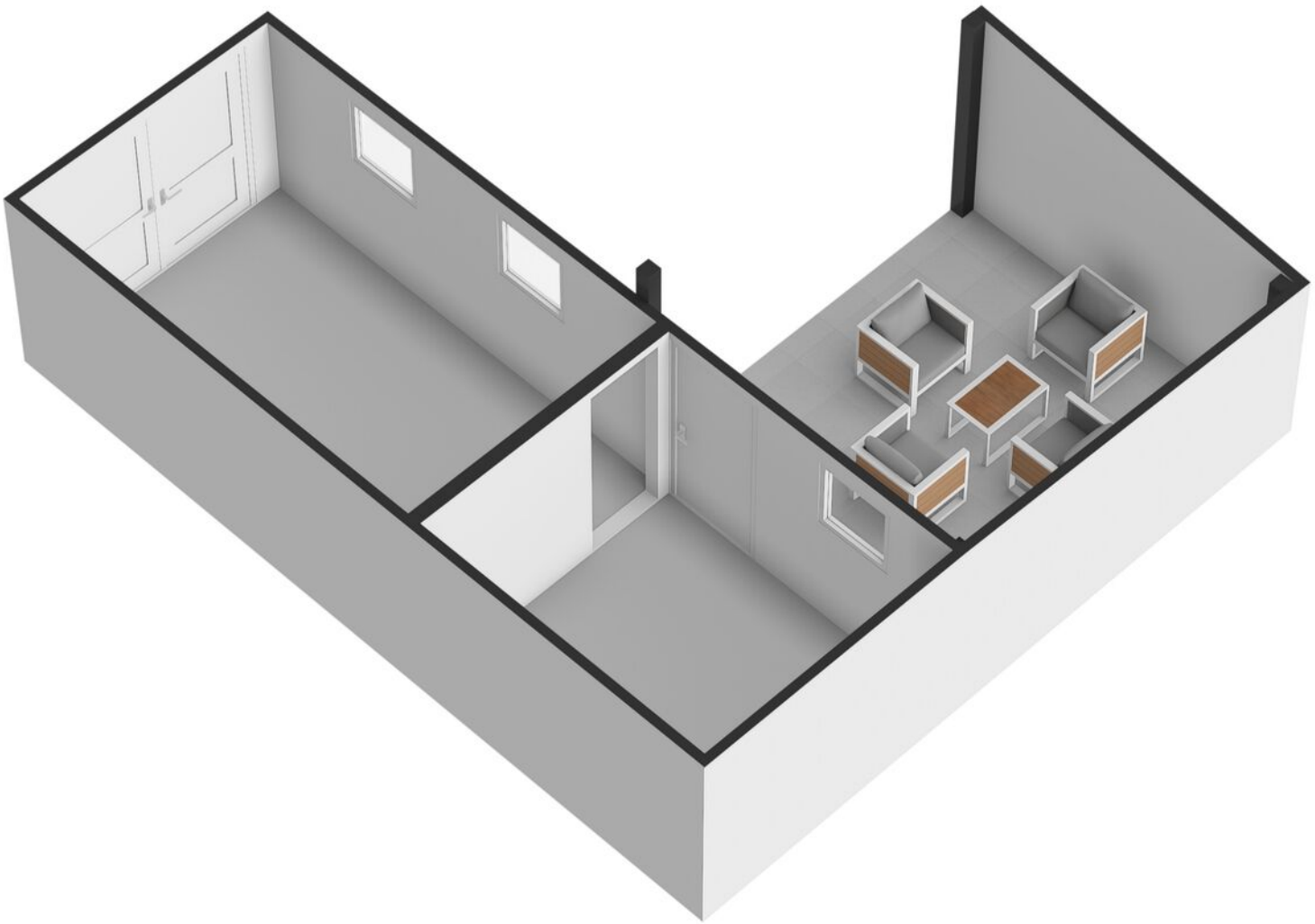


Plattegrond



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstraat



Meetrapport

Meetrapport

Rozenstraat 54, 7102 CC WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**49.4**	M²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	49.4	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**31.3**	M²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	31.3	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**17.1**	M²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	17.1	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	0	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	23.4	M²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	**98**	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	**0**	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	**0**	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	**23**	M²
Bruto inhoud woning	**354**	M³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 16-11-2026

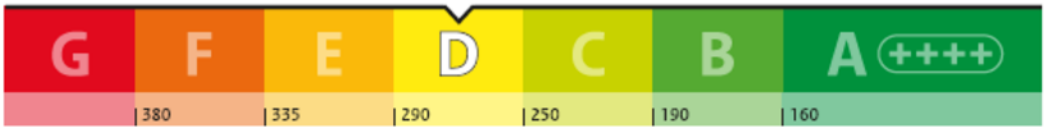
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
836214067	12-11-2026	12-11-2036

Deze woning heeft energielabel D

284,28 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	–
Daken	+/–
Vloeren	+/–
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	+/–

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	2.240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 215,58 kWh/m²

veel warmte verlies — 180 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	62,65
Aandeel hernieuwbare energie [%]	8,6
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Rozenstraat 54
7102CC Winterswijk

Bouwjaar
1939

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
98 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.

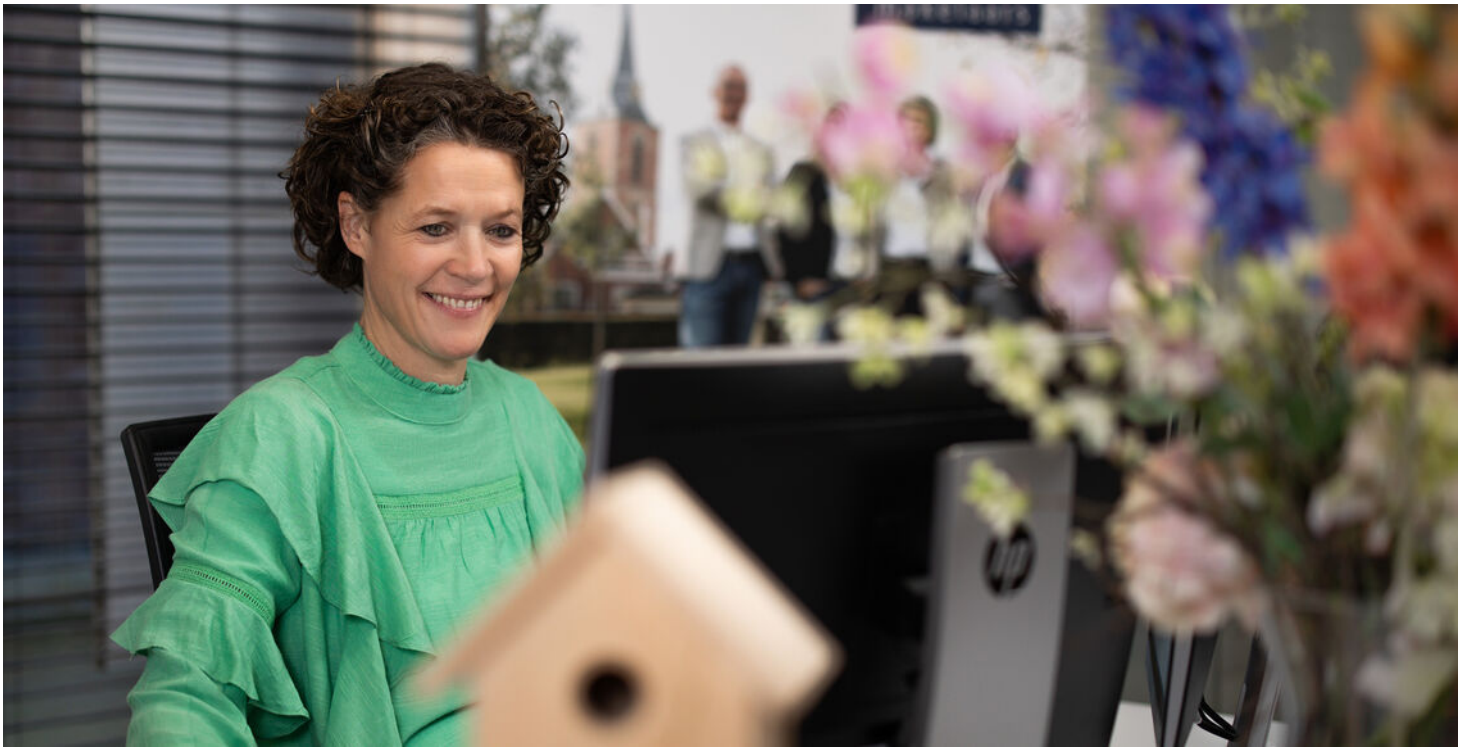
Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

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

NVM