



**THOMA
ENNING**

TE KOOP



Verlengde Ratumsestraat 34,
7101 MR Winterswijk

Vraagprijs € 277.500,- k.k.



Omschrijving

KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND WOONHUIS met garage op een royaal perceel in een rustige straat nabij het centrum.

Dit goed onderhouden huis met een fraaie karakteristieke mansardekap en een fijne tuin op het zuiden bied je de mogelijkheid om je eigen woonwensen te realiseren!

Indeling

Entree/hal met trapopgang en de kelder onder de trap. Hier bevindt zich ook de meterkast. De woonkamer heeft een kenmerkende erker en een hoog plafond voorzien van karakteristieke cassettes. De woonkamer is tevens voorzien van een (sfeer)gashaard en had vroeger openslaande tuindeuren naar het terras. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Achter de keuken is de bijkeuken met de witgoedopstelling. Ook bevindt zich hier het gastentoilet met fonteintje.

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met daglicht en drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en vaste kasten. De badkamer beschikt over een douche, ligbad, toilet en een wastafelmeubel. Tevens is er een deur die toegang geeft tot het dak van de aanbouw.

De tweede verdieping is bereikbaar via de vlizotrap en thans in gebruik als bergzolder. Een riante extra (slaap)kamer (of dit opsplitsen in twee kamers) met een vaste trap zou hier best te realiseren zijn. Op zolder hangt ook de cv-ketel.

Aan de achtergevel is een overdekt terras gerealiseerd. Hoe lekker is het om tijdens een zomerbuitje lekker buiten te kunnen blijven zitten! De tuin is kleurrijk aangelegd, goed onderhouden en geeft volop privacy!

Naast het huis is een houten garage gebouwd met roldeur die geschikt is voor een kleine auto. Voor de garage is een eigen oprit. In de achtertuin staat een stenen en met pannen gedekte berging. Ook staat er nog een oud kippenhok.

Nader informatie

- bouwjaar 1929
- perceeloppervlakte 352 m²
- gebruiksoppervlakte wonen 97 m²
- gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing en rolluiken
- cv-combiketel Remeha

Voor inlichtingen of een afspraak:

Thoma Enning Makelaars, lid NVM

Burgemeester Bosmastraat 2d, 7101 DG Winterswijk

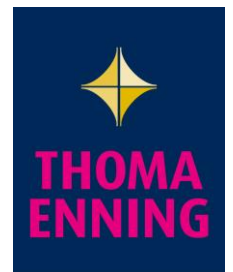
Telefoonnummer: 0543 - 51 61 51

E-mail: info@thomaenning.nl

Internet: www.thomaenning.nl

Contactpersoon: Tom Schreurs RM RT

Verlengde Ratumsestraat 34 Winterswijk



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1929

Energie

Energie	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, (sfeer) gashaard
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha
Bouwjaar C.V.-ketel	2017

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	352 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	97 m ²
Inhoud woning	509 m ³

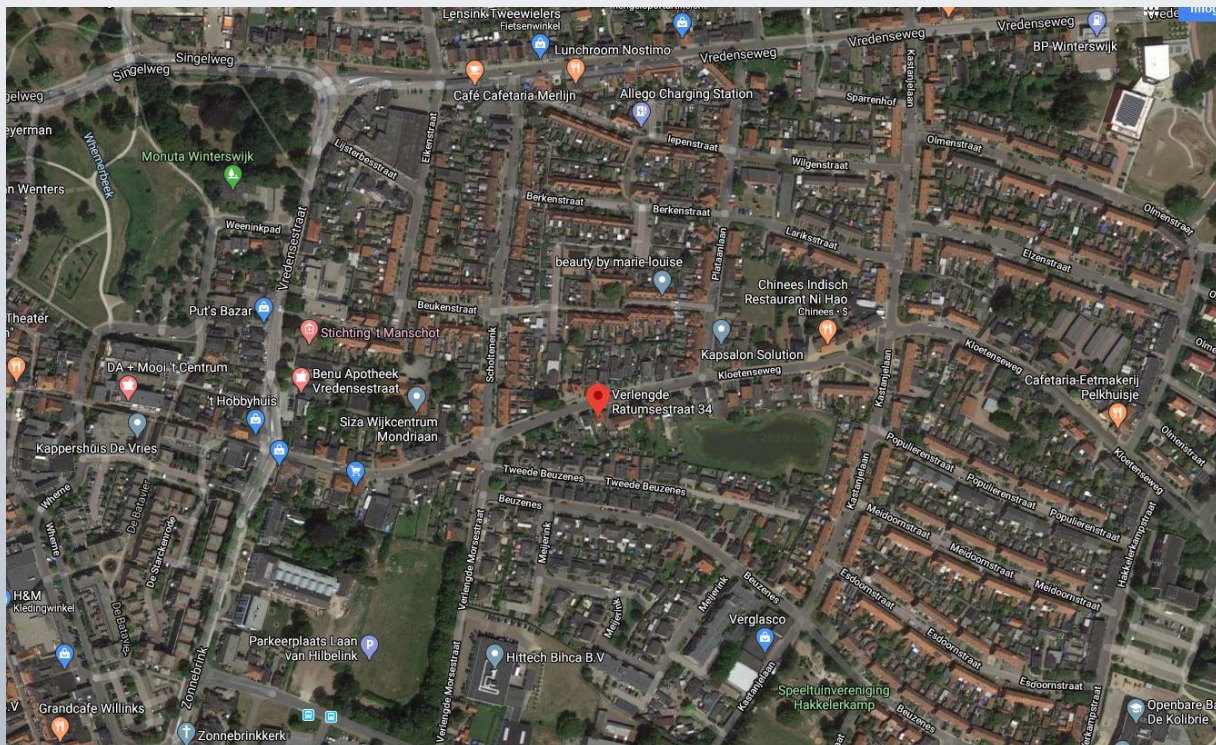
Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	2.000
Tuin breedte (cm)	800
Tuin oppervlakte (m ²)	160
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

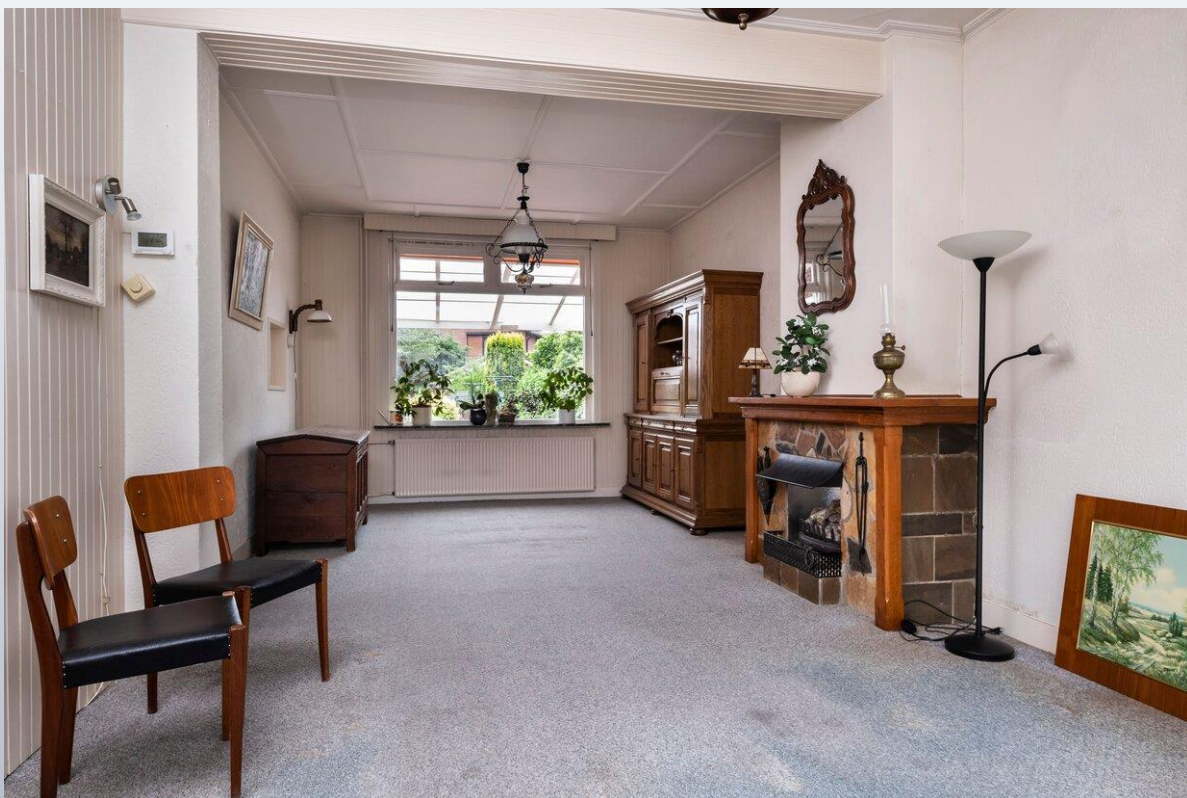
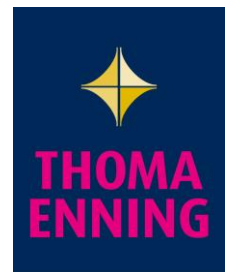
Details

Energie

Locatie

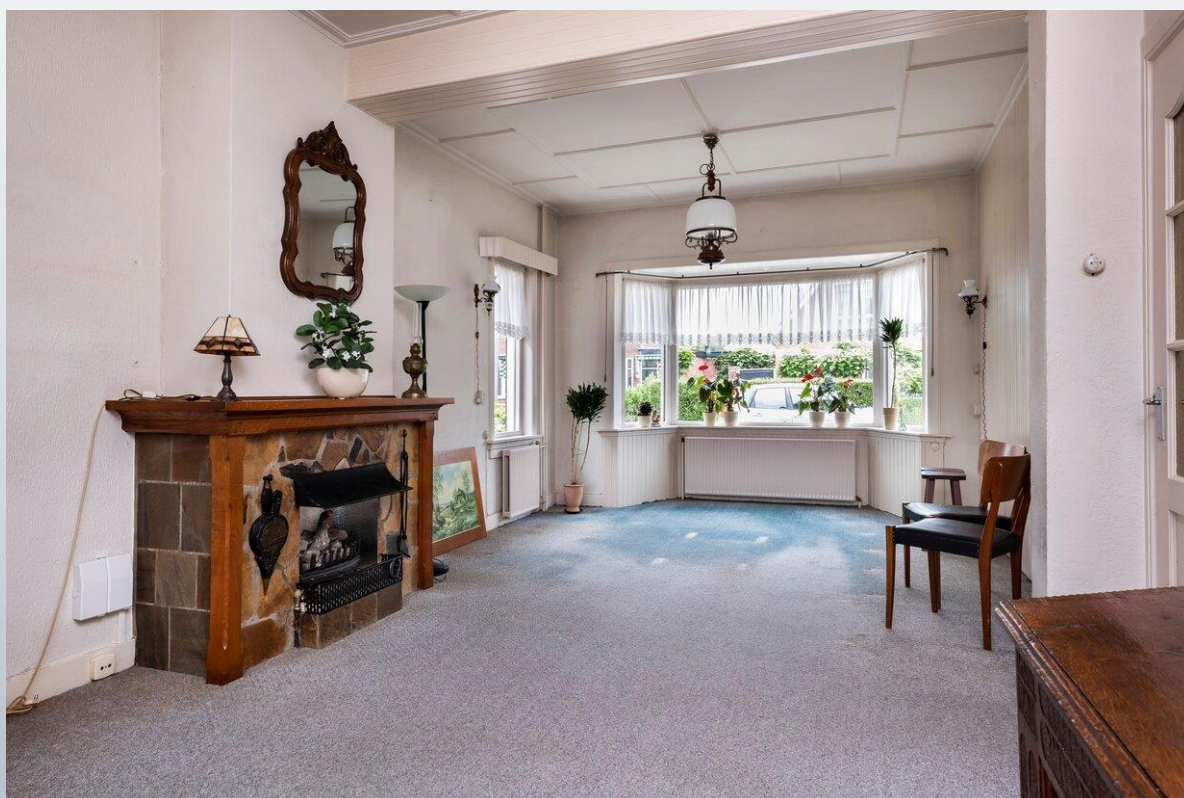


Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk

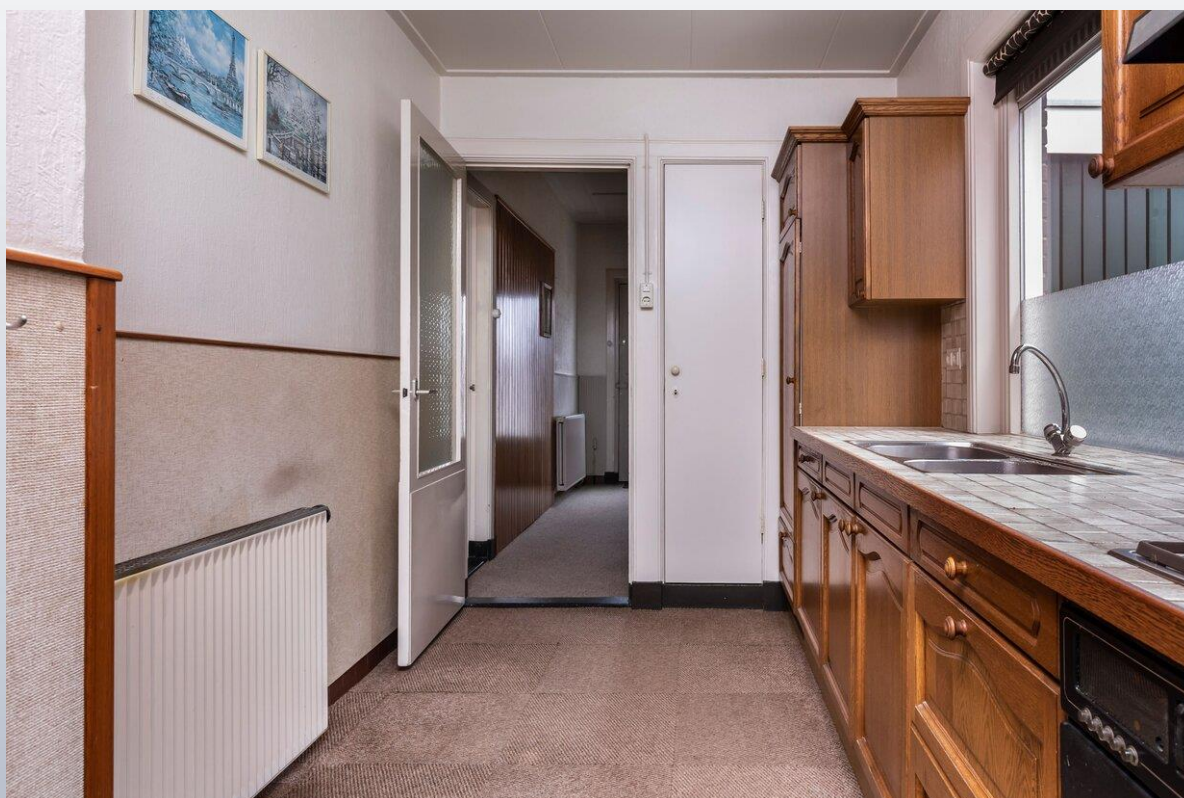
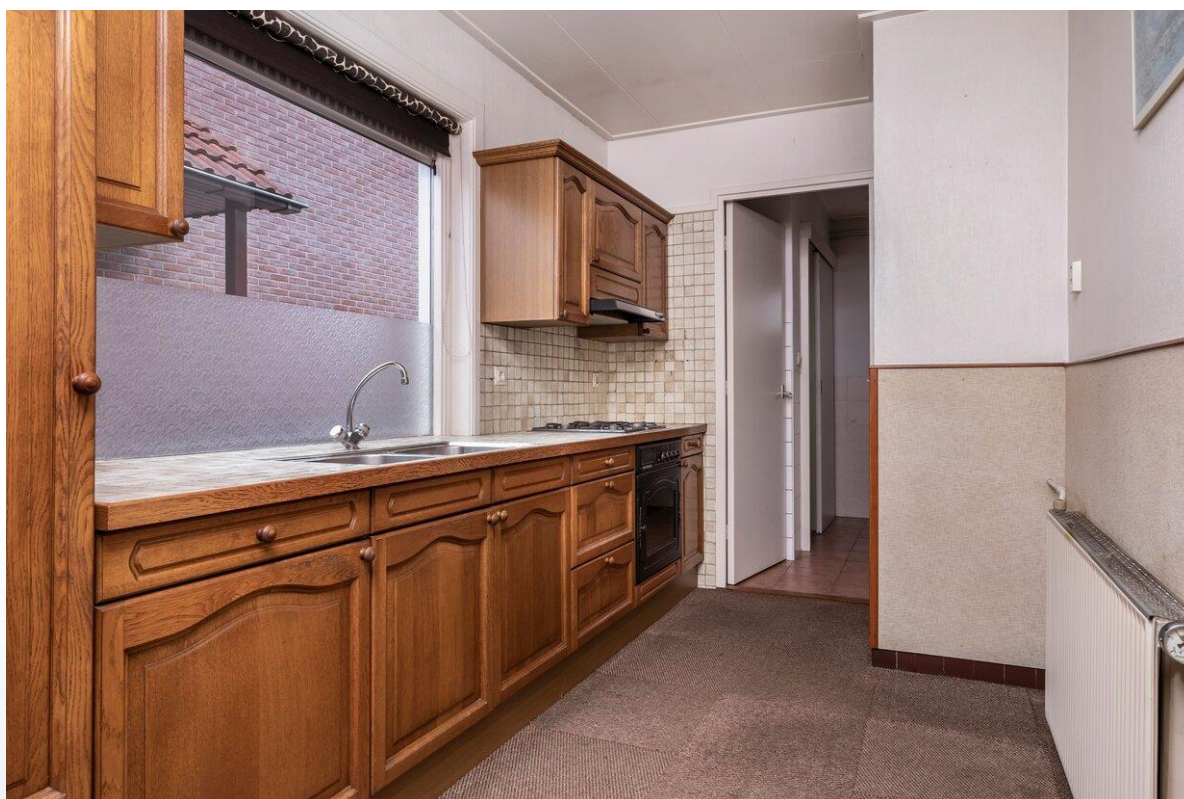


makelaars met meer...

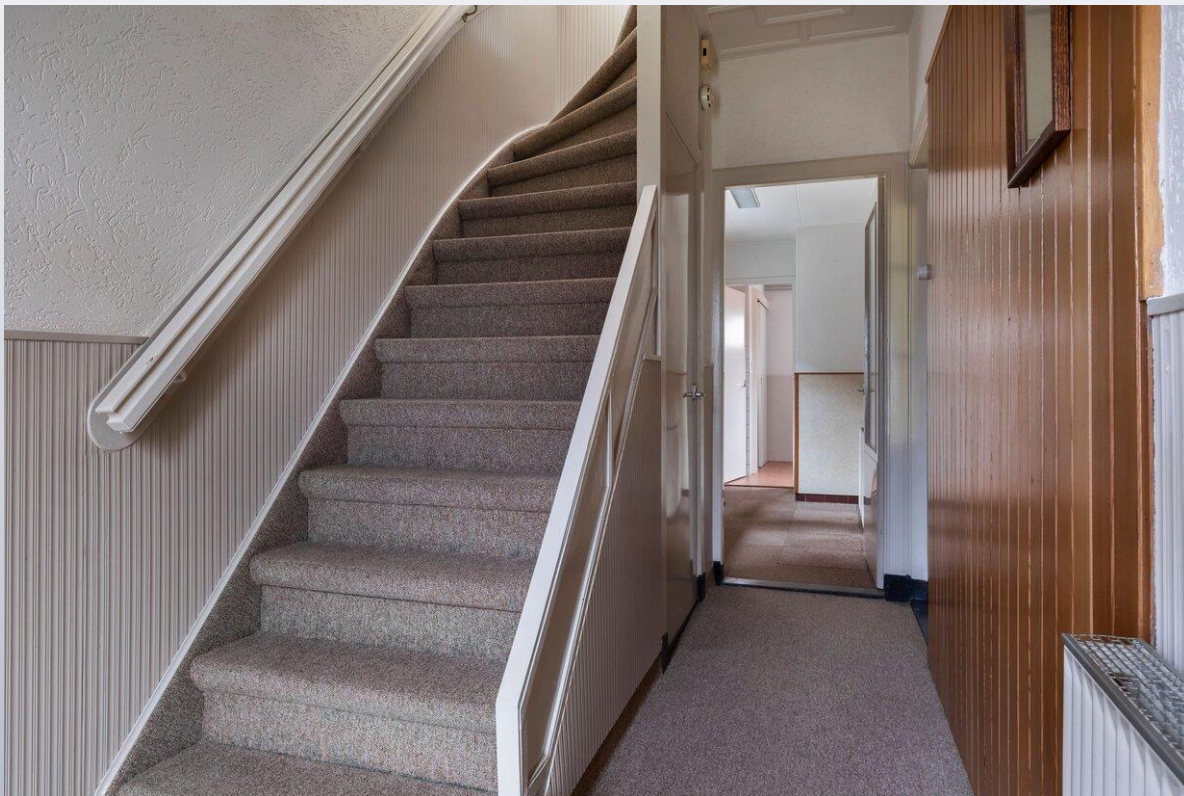
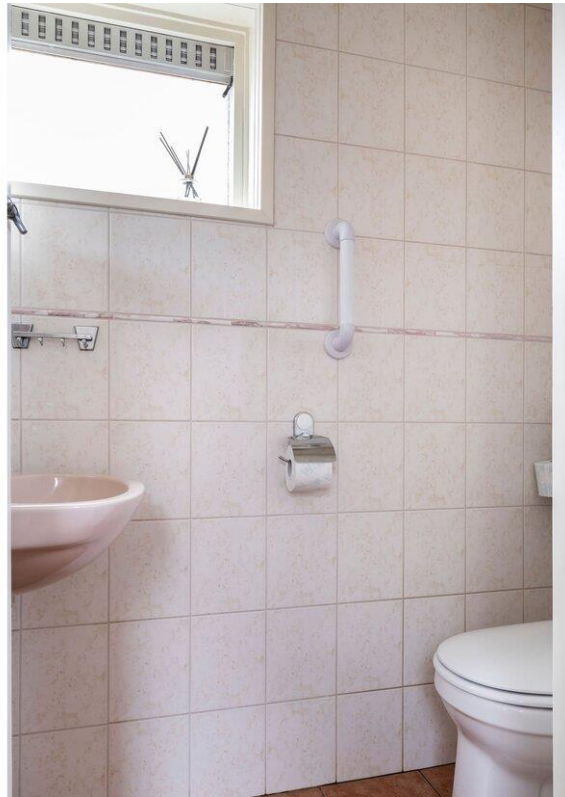
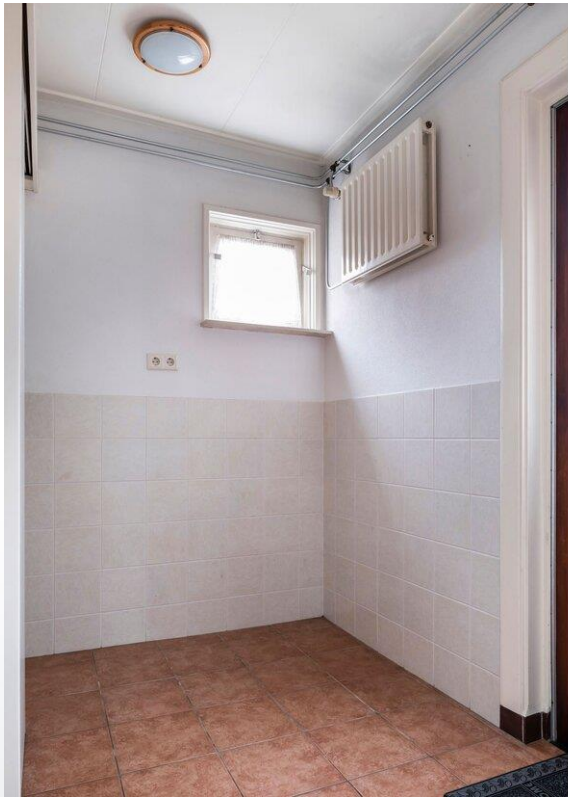
Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



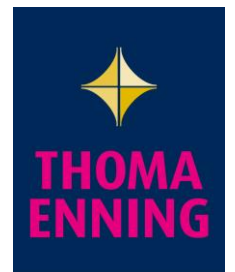
Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



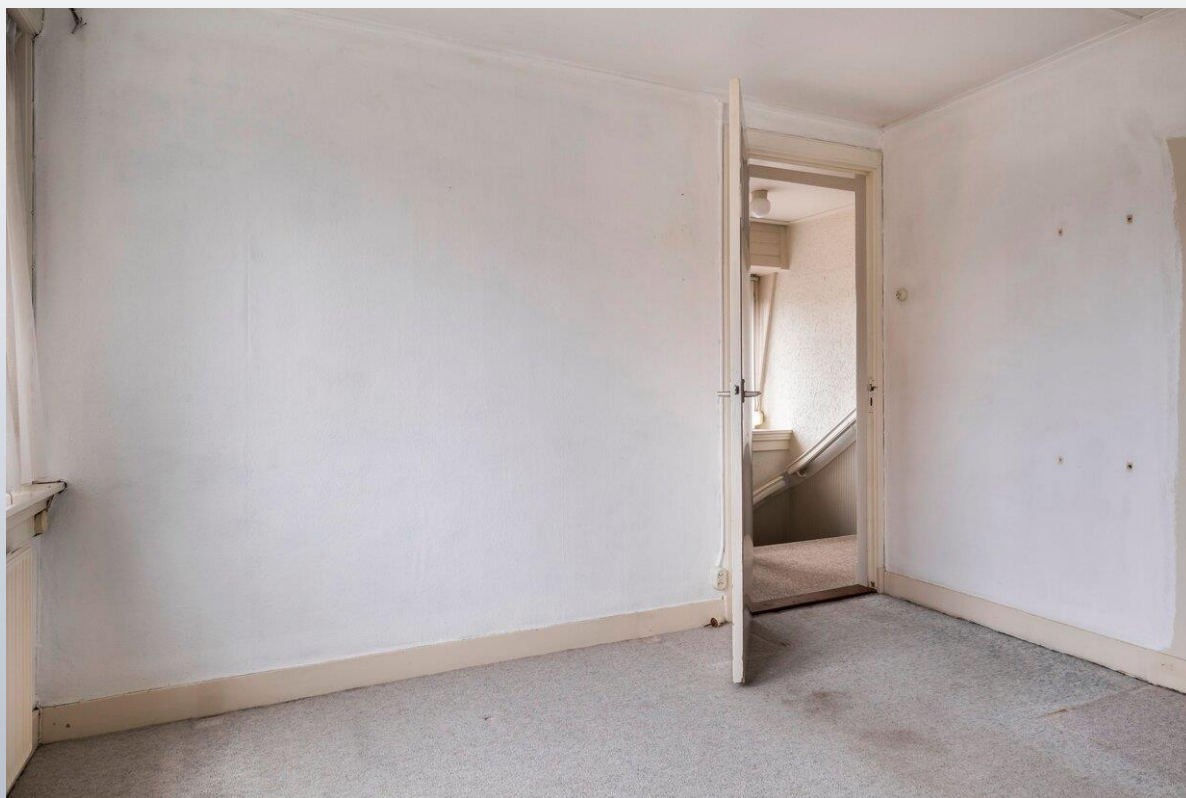
Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



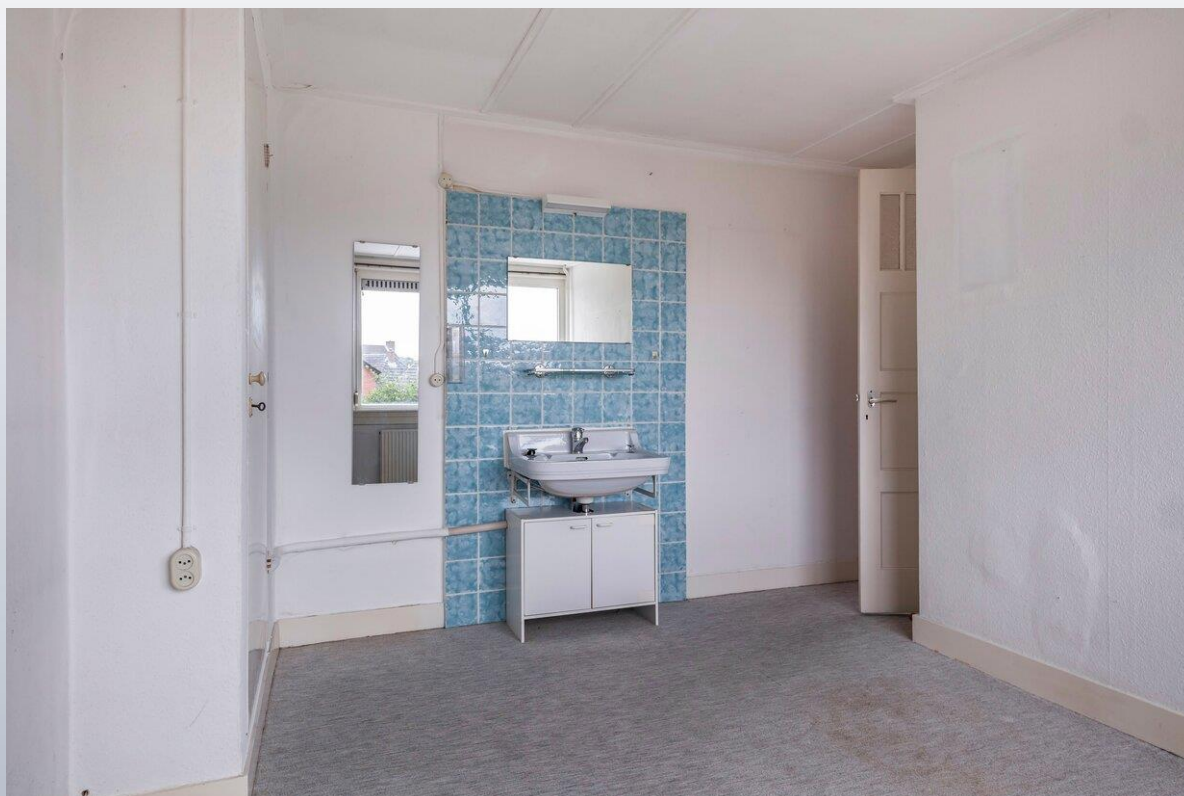
Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



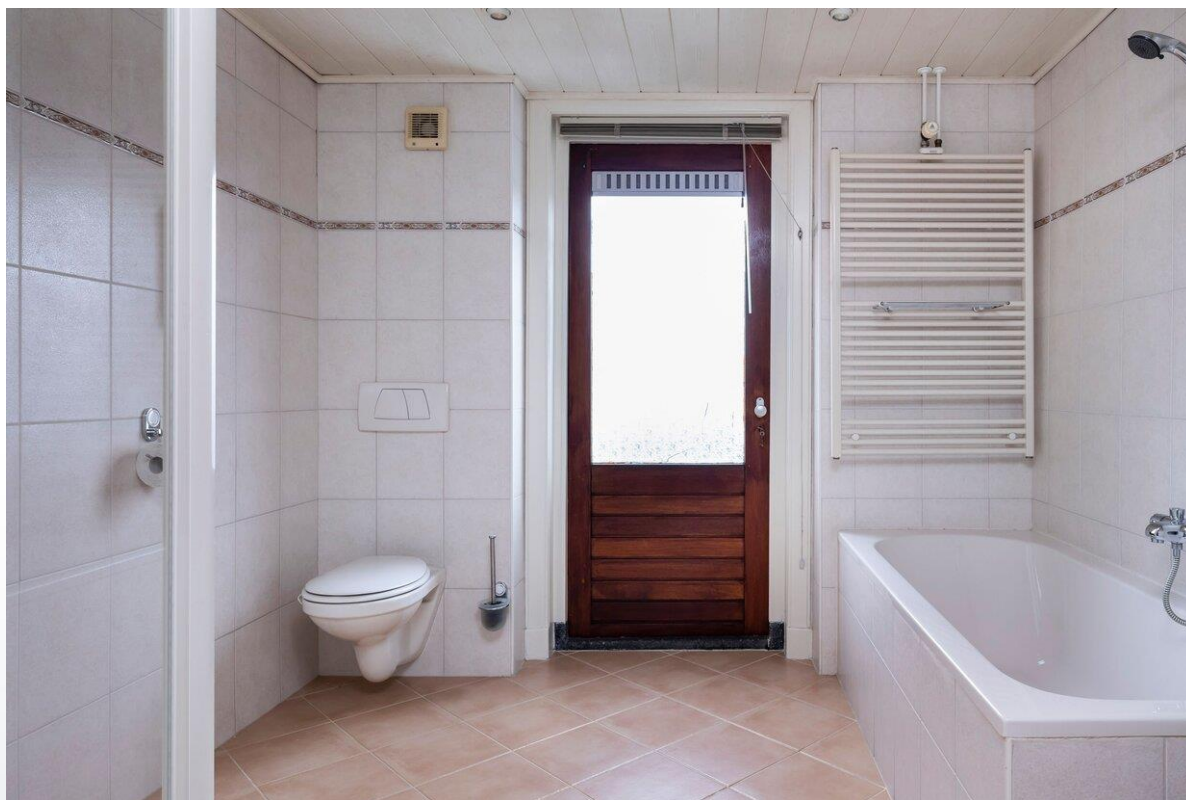
Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk

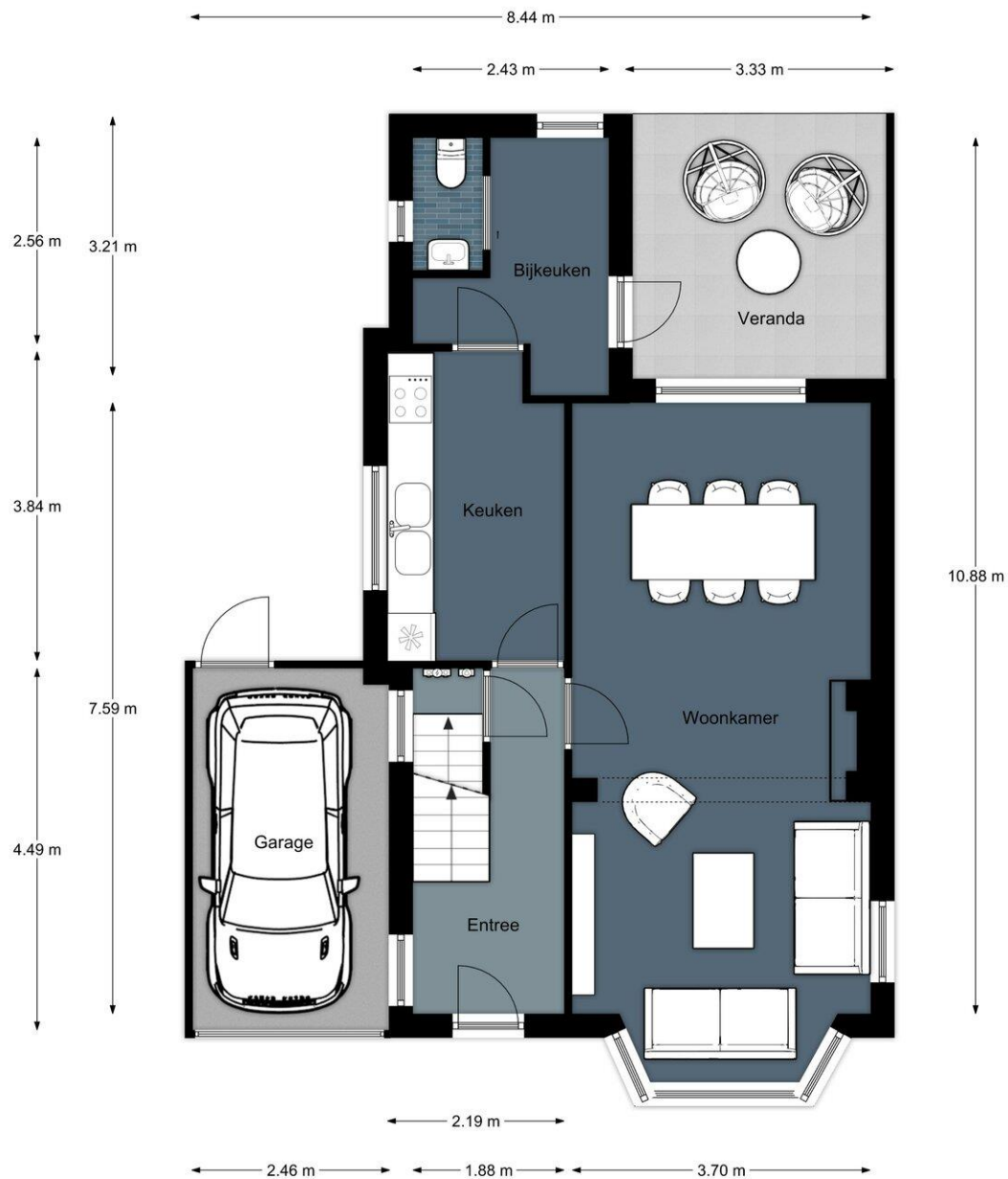
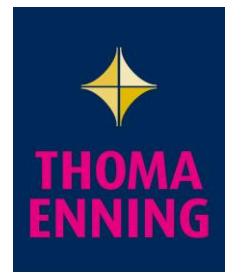


makelaars met meer...

Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk

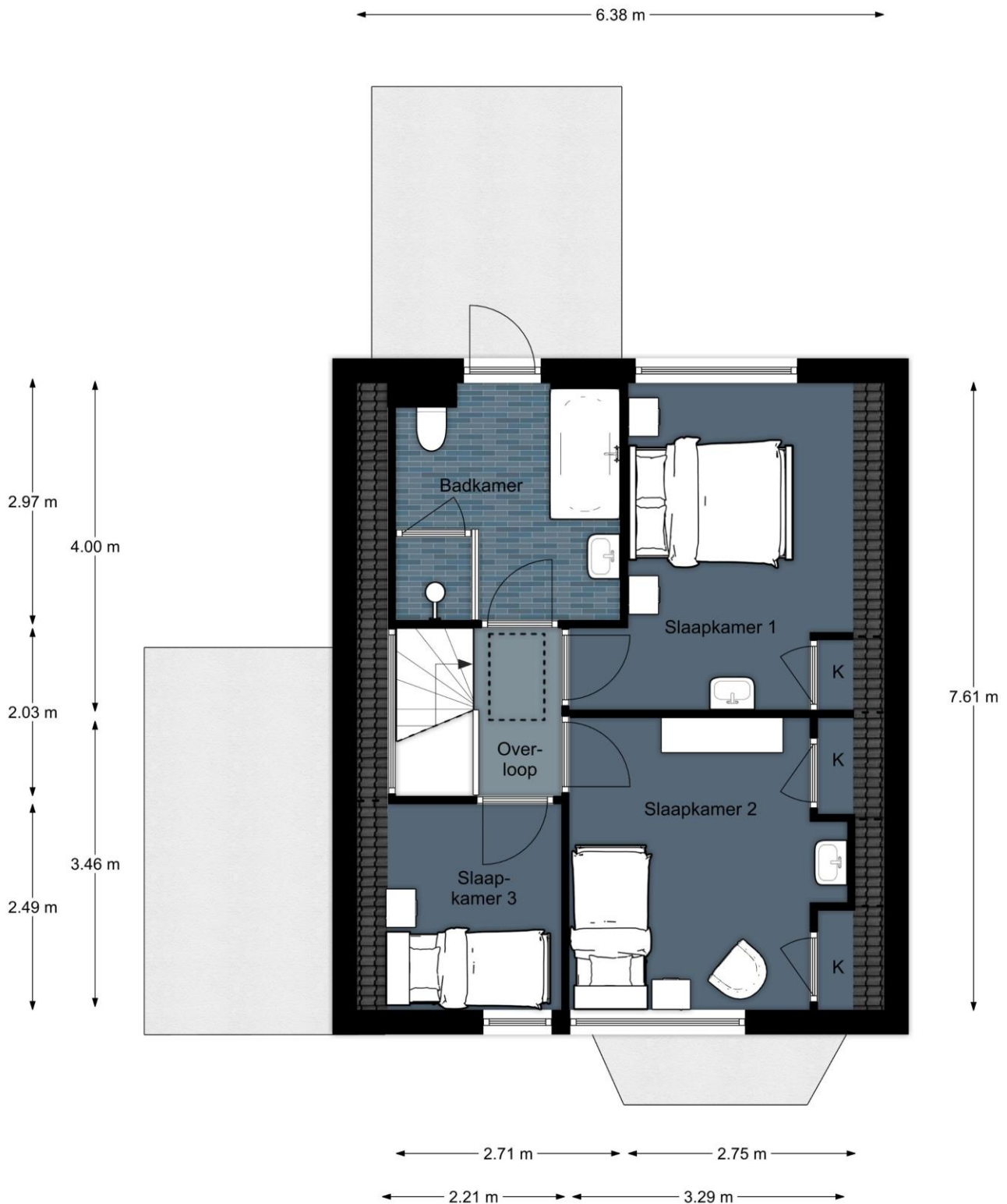
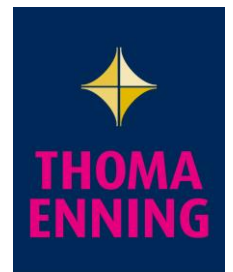


Verlengde Ratumsestraat 34 Winterswijk



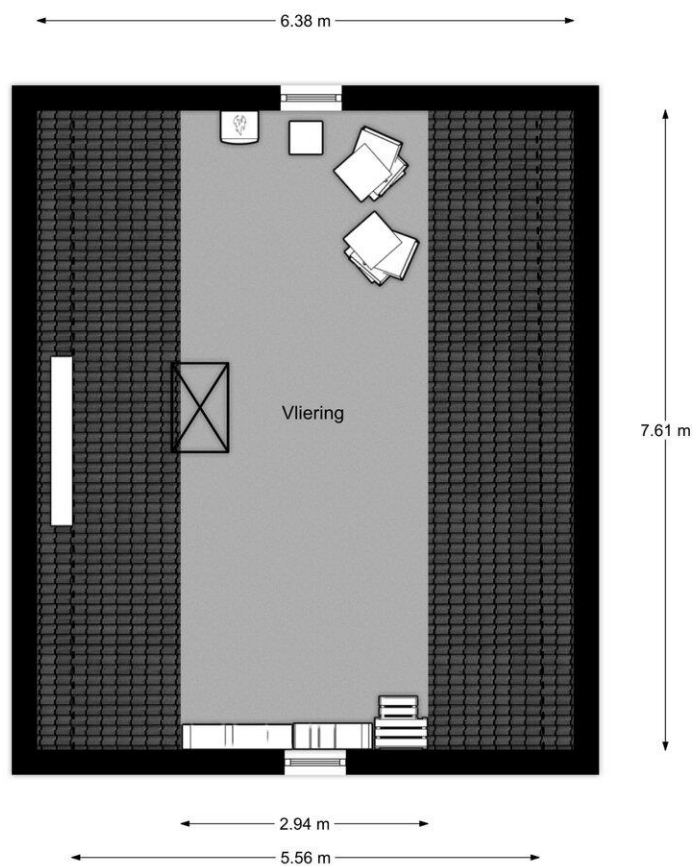
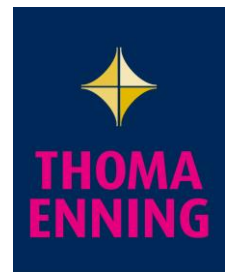
Begane grond, Verlengde Ratumsestraat 34 te Winterswijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Verlengde Ratumsestraat 34 Winterswijk



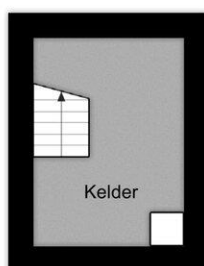
1e Verdieping, Verlengde Ratumsestraat 34 te Winterswijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Verlengde Ratumsestraat 34
Winterswijk



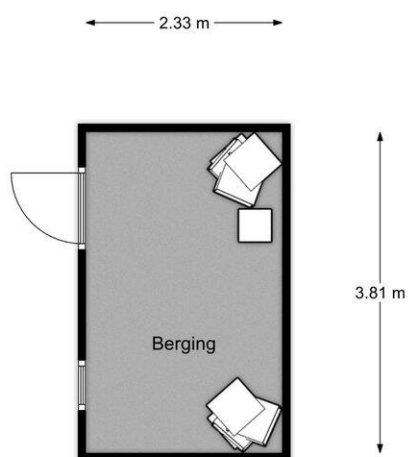
Vliering, Verlengde Ratumsestraat 34 te Winterswijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

← 1.79 m →



↑
2.47 m
↓

Kelder, Verlengde Ratumsestraat 34 te Winterswijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Begane grond, Verlengde Ratumsestraat 34 te Winterswijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 18/06/2020
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Verlengde Ratumsestraat 34
Woonplaats:	Winterswijk
Postcode:	7101 MR
Datum berekening metrages:	18/06/2020

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	97 m ²
Overige inpandige ruimte:	33 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	11 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	509 m ³
Inhoud bijgebouw:	35 m ³

Getekend door:
J. van Seters



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Verlengde Ratumsestraat 34 Winterswijk



Kadastrale kaart

Uw referentie: verl Ratumsestr 34



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer			
≠	Huisnummer	Kadastrale gemeente Winterswijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie 1	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6230	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2020
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.

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

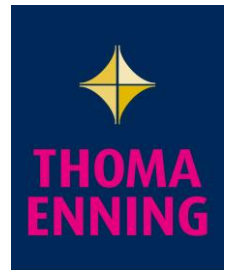
Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Post makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Post makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma Enning Makelaars
Burgemeester Bosmastraat 2 d
7101 DG WINTERSWIJK
Mailen kan ook:
info@thomaenning.nl



**THOMA
ENNING**

Thoma Enning Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2 d

7101 DG WINTERSWIJK

0543 - 51 61 51

info@thomaenning.nl

Thoma Enning makelaars met meer...

