

# ONTDEK<sup>de</sup>

PRUNUSSTRAAT 36 in **WINTERSWIJK**



Riante en lichte  
gezinswoning

Drie slaapkamers en ruime  
zolderverdieping

Vraagprijs  
€ 229.000,- k.k.

# INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 06** Begane grond
- 08** Eerste verdieping
- 10** Tweede verdieping
- 11** Buiten
- 13** Plattegronden
- 18** Meetrapport
- 19** Kadastrale kaart
- 20** Energielabel



Thoma Enning,  
**makelaars met meer...**



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 229.000,-- K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

117 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1968

## PERCELOPPERVLAKE

216 m<sup>2</sup>

## INHOUD

407 m<sup>3</sup>

SOORT WOONHUIS      Eengezinswoning  
SOORT BOUW            Bestaande bouw

ISOLATIE                muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas  
VERWARMING          c.v.-ketel type Remeha uit 2012  
WARM WATER          via c.v.-ketel

GARAGE                mogelijkheid tot creëren van een carport  
PARKEREN              eigen inrit, openbaar parkeren



## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Hoekwoning  
Drie slaapkamers  
Moderne badkamer en toilet  
Traplift aanwezig (eventueel ter overname)  
Ruime zolderverdieping  
Externe bergruimte: 12 m<sup>2</sup>
- De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken

# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, de Achterhoek en in het westen van het land.

## Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

## Uw makelaar

### Tom Schreurs

Directeur-Partner / Register Makelaar / Register Taxateur / NVM-lid

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

[tomschreurs@thomaenning.nl](mailto:tomschreurs@thomaenning.nl)



**THOMA  
ENNING**  
makelaars met meer



Op zoek naar een riante en lichte gezinswoning met grote voor- en achtertuin? Deze hoekwoning met drie slaapkamers en ruime zolderverdieping is solide van bouw en kan door de toekomstige bewoners helemaal naar smaak worden gemaakt. Grote raampartijen voor veel licht, een nette vloer, ruime vertrekken en een recentelijk gemoderniseerde badkamer en toilet zijn daarbij een goed vertrekpunt. Door de ligging op de hoek beschikt u over een extra brede achtertuin, hier treft u tevens een ruime stenen berging. Via de naast het huis gelegen inrit kunt u met de auto de achterzijde van de woning bereiken. Het is mogelijk om in de achtertuin een carport te creëren (parkeren op eigen grond).

U woont in een ruim opgezette en rustige omgeving aan de oostzijde van Winterswijk. Op korte afstand treft u kinderopvang, scholen, openbaar vervoer en het gezellige centrum met een diversiteit aan winkels, speciaalzaken en horecavoorzieningen. Het treinstation ligt op ca. 6 minuten fietsen en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Arnhem, Nijmegen, Enschede en het Duitse Münster perfect bereikbaar.

# BEGANE GROND

Entree/hal met plavuizenvloer, nette toiletruimte, garderobe, trapkast, meterkast en trapgang naar de eerste verdieping; riante woonkamer met grote raampartijen aan voor- en achterzijde, lichte laminaatvloer en inbouwkast; halfopen keuken met plavuizenvloer, openslaande deur naar de tuin, verouderd keukenmeubel, inbouwkast en deuren naar living en hal.



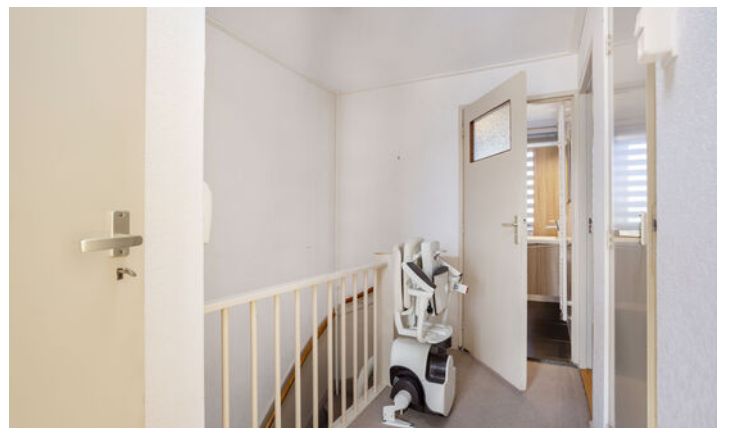




# 1e verdieping

Overloop met inbouwkast voorzien van witgoedaansluitingen en toegang tot de trapopgang naar de zolder; drie slaapkamers met tapijtvloer, grote raampartijen met openslaande venster en ventilatierooster en radiator, twee kamers voorzien van inbouwkast; moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van een designradiator, raampartij, wandcloset met steunbeugel, badkamermeubel met lades, wandkast en spiegel met verlichting, inloopdouche met steunbeugel en glazen wand.







# 2e verdieping

Open zolderetage, bereikbaar via een vaste trap en voorzien van raampartijen en cv-installatie, mogelijkheid voor extra slaap- of werkkamer(s) en dakkapel.

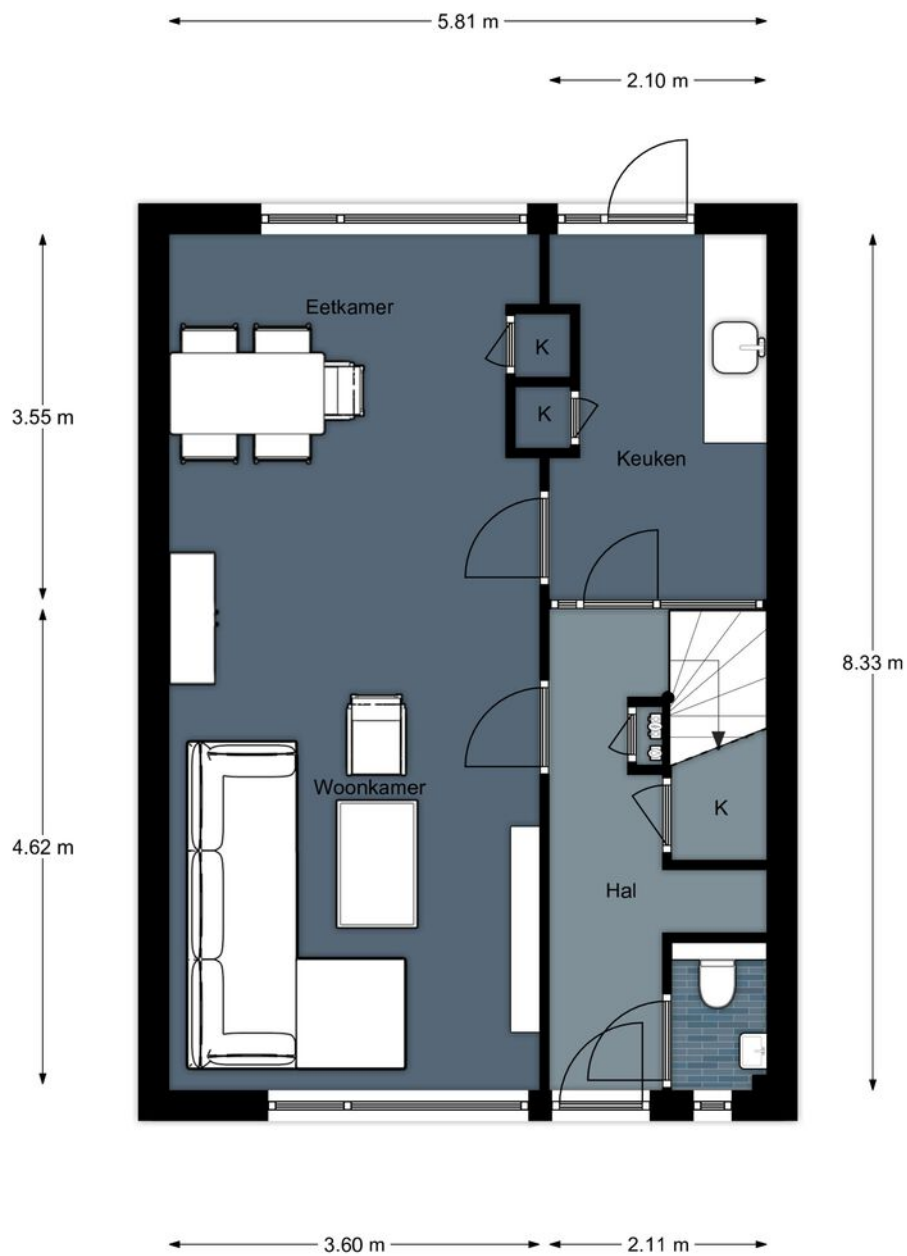


# BUITEN

Diepe voortuin met gazon en borders met veel beplanting; groene tuinstrook naast de woning; achtertuin op het zuiden, grotendeels bestraat, elektrisch bedienbare buitenzonwering, borders met kleurige beplanting, stenen berging, schuttingen aan alle zijden en achterom.



# PLATTEGROND



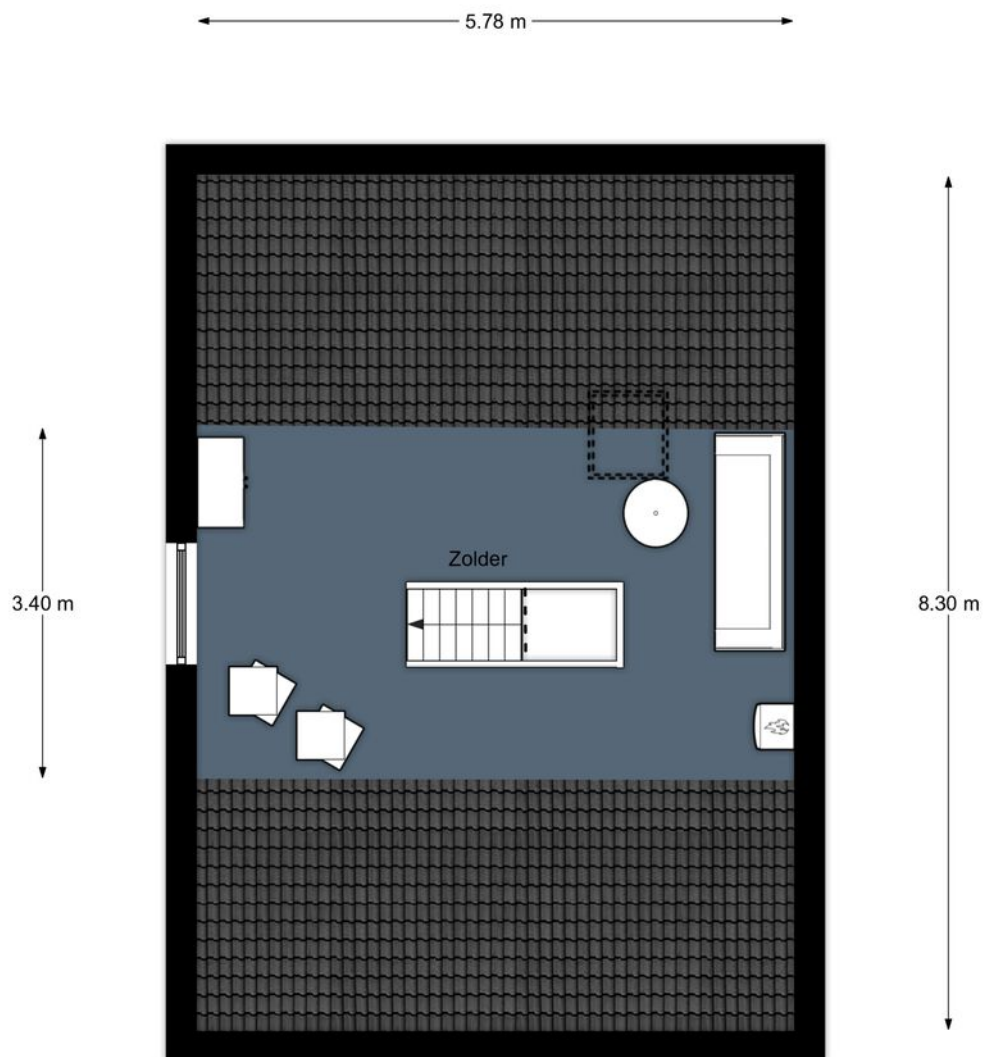
Begane grond, Prunusstraat 36 te Winterswijk  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



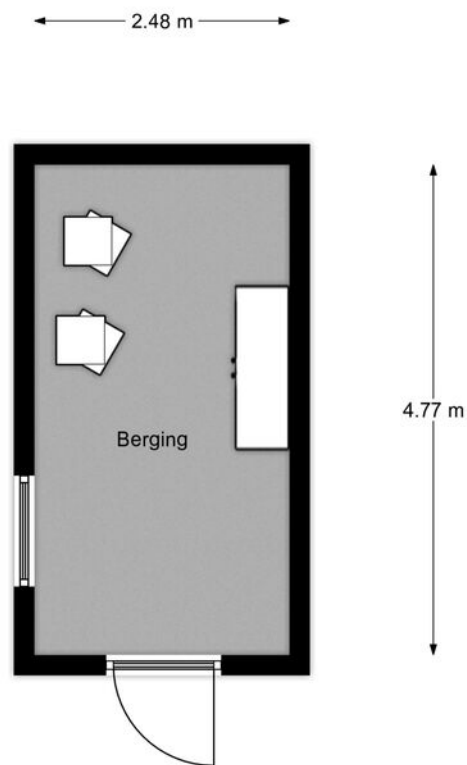
1e Verdieping, Prunusstraat 36 te Winterswijk  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



Zolder, Prunusstraat 36 te Winterswijk  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

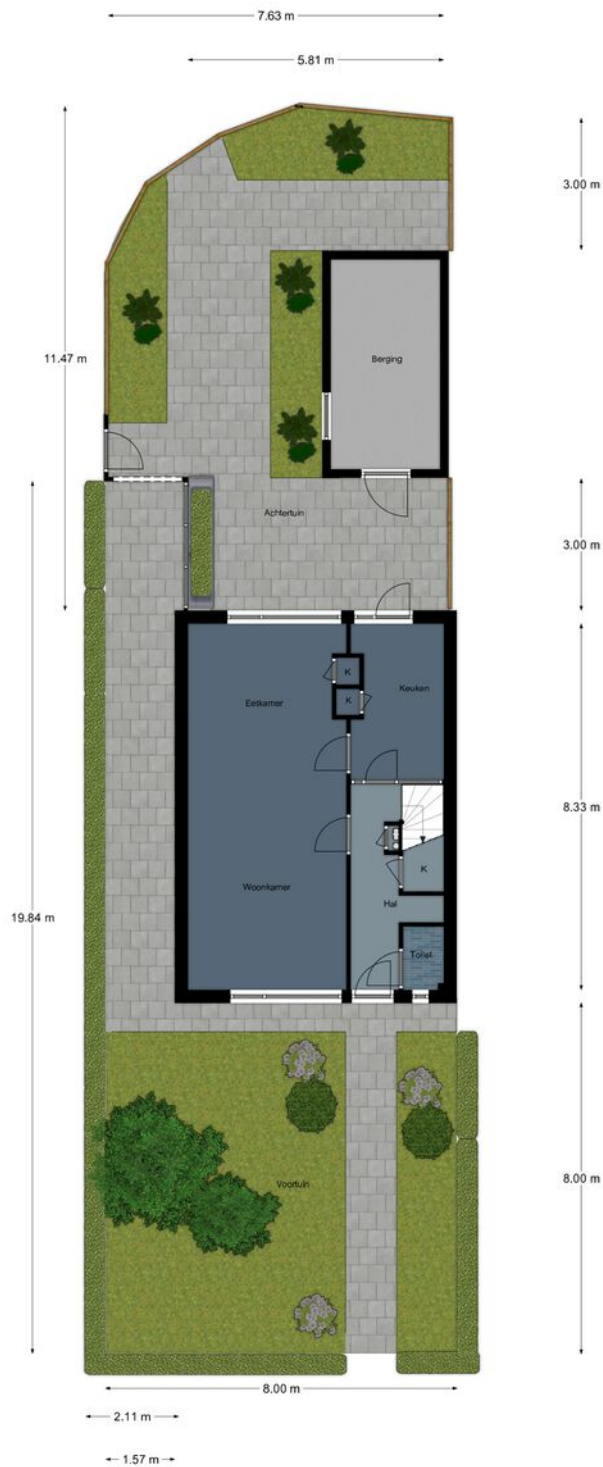
# PLATTEGROND



Begane grond, Prunusstraat 36 te Winterswijk  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# PLATTEGROND



Situatie, Prunusstraat 36 te Winterswijk  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# MEETRAPPORT



Velperweg 27  
6824 BC Arnhem  
026 820 00 40  
info@topr.nl  
www.topr.nl  
IBAN NL08 INGB 0007 6604 51  
KVK 09174618  
BTW NL818469602B01

## Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 11/10/2021  
Plaats: Arnhem

## Uw adres gegevens

Adres:	Prunusstraat 36
Woonplaats:	Winterswijk
Postcode:	7101 KR
Datum berekening metrages:	11/10/2021

## Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	117 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	12 m <sup>2</sup>

## Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	407 m <sup>3</sup>
Inhoud bijgebouw:	43 m <sup>3</sup>

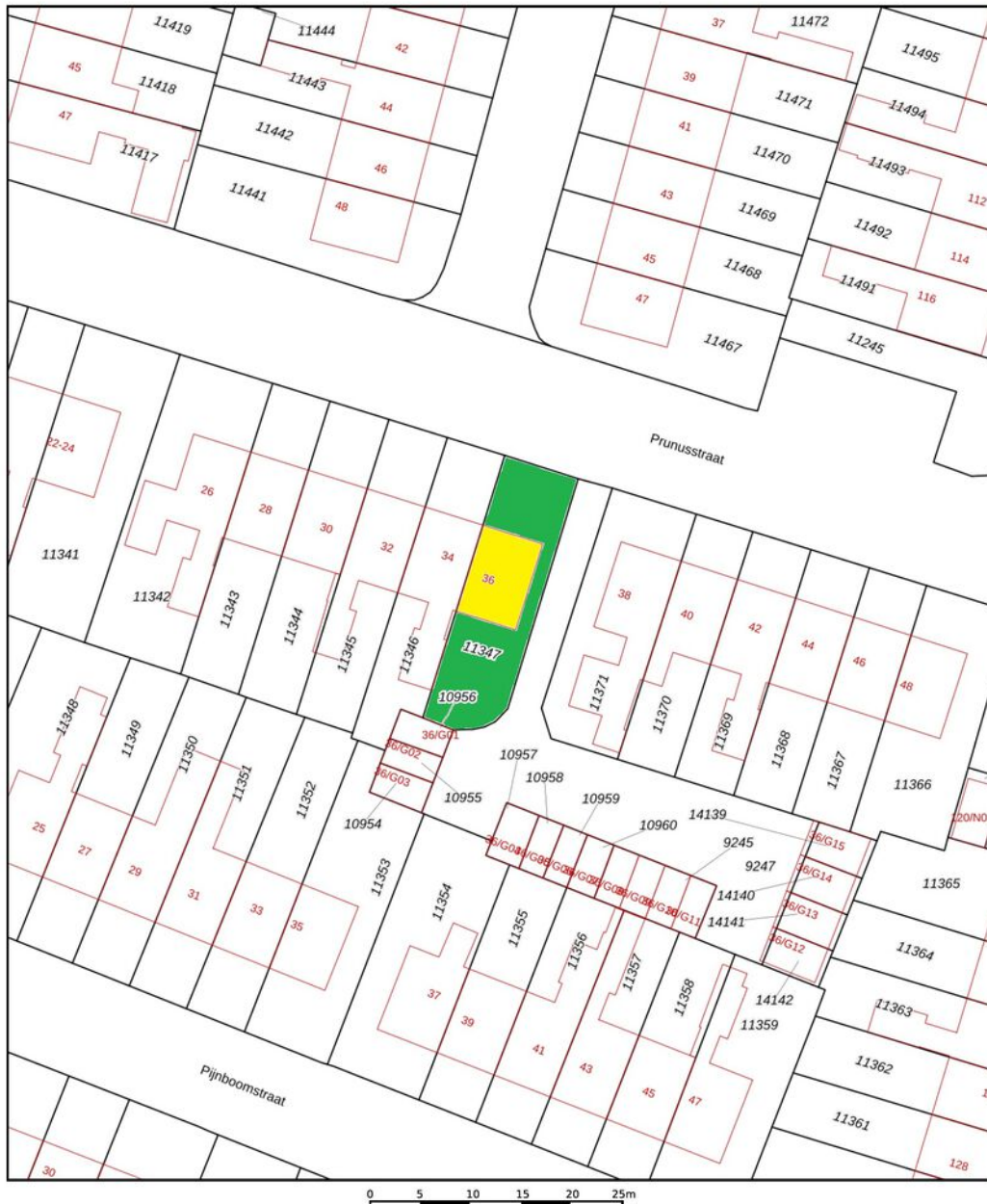
Getekend door:  
Josephine Dekkers

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.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prunusstraat 36



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie 1</p> <p>Perceel 11347</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	--	---

# ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer  
599119445

Datum registratie  
15-08-2021

Geldig tot  
10-08-2031

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

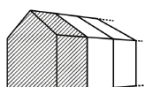
## Over deze woning

Adres  
Prunusstraat 36  
7101KR Winterswijk  
BAG-ID: 0294010000417841

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967  
Compactheid 1,81  
Vloeroppervlakte 116 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

Naam  
Pim Slijkhuis

Examnummer  
8818501

Certificaathouder  
EP labels & advies B.V.

Inschrijfnummer EPG2020-54  
KvK-nummer 82775354

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



# OVER WINTERSWIJK



## *Dorpsgevoel*

Winterswijk ligt in het oostelijke deel van de Achterhoek in de provincie Gelderland.

Winterswijk telt bijna 30.000 inwoners en staat bekend om het dorpsgevoel en / of gemeenschaps-gevoel.

## RUST EN RUIMTE

In Winterswijk heb je rust en ruimte. In de omgeving gelegen is het Nationaal Landschap Winterswijk, een prachtig natuurgebied waar veel wandel- en fietsroutes door heen lopen.

Rust en  
ruimte



## *Gezellige terrasjes*



# OVER ONS

## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je  
graag verder!*











## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Enning!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Enning Makelaars**  
 +31 (0)5 43 51 61 51  
 [info@thomaenning.nl](mailto:info@thomaenning.nl)

 /thomaenningmakelaars  
 @thomapost.nl  
 /company/thomapost

Burgemeester Bosmastraat 2D  
7101 DG Winterswijk  
[thomaenning.nl](http://thomaenning.nl)