

TE KOOP



**THOMA
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



Vredenseweg 12/12a
Winterswijk

Vraagprijs € 349.000,-- kosten koper

Omschrijving

Aan drukke invalsweg gelegen **BELEGGINGSOBJECT** bestaande uit een verhuurd winkelpand met onverhuurde bovenwoning. Dit herkenbare hoekpand is gelegen op een uitstekende zichtlocatie aan de rand van het centrum van Winterswijk.

Kenmerken winkel

- Vanaf 2016 verhuurd aan Verfdiscouter
- Verhuurbare vloeroppervlakte circa 90 m²
- Frontbreedte circa 13 meter
- Winkelruimte is opgesplitst in 2 delen met ieder een eigen entree (linker deel is verhuurd)
- Pantry en toilet
- Bevoorrading via achterzijde mogelijk
- Energielabel C

Kenmerken bovenwoning

- Leegstaand
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 110 m²
- Woonkamer en keuken, badkamer, toilet, vier slaapkamers
- Kelderruimte, berging en zolder
- Dakterras
- Berging
- CV installatie
- Energielabel G

Winterswijk is een interessante grensgemeente met een regionale functie en een winkelaanbod dat is afgestemd op een groot gebied. Dat komt omdat Winterswijk populair is in de Euregio. Winterswijk wordt gekenmerkt door zijn dorps sfeer met stadse faciliteiten. Op de markt, het centrale punt van het centrum, is tweemaal per week een grote warenmarkt.

De cijfers

- Verzorgingsgebied van 165.000 consumenten
- 5,8 miljoen bezoekers per jaar
- 38% Duitse consumenten

Bereikbaarheid/Parkeergelegenheid

Parkeren is in Winterswijk overal gratis. In en om het centrum zijn ruim 1800 parkeerplekken. Het Centraal Station bevindt zich op loopafstand van de Misterstraat. Met de realisatie van de nieuwe N18 bent u vanaf Doetinchem en Enschede in goed een half uur in Winterswijk.

Bestemming:

Bij de gemeente Winterswijk valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Winterswijk' en heeft het de bestemming Detailhandel.

Aanvaarding

In overleg

Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

**Opleveringsniveau**

In verhuurde staat voor wat betreft het linker deel van de winkelruimte.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie c.q. waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Disclaimer

Alhoewel deze tekst met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kunnen noch opdrachtgever noch Thoma Post Makelaars aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden dan wel voor verwachtingen gebaseerd op deze tekst, welke als vrijblijvende informatie dient te worden beschouwd. Overigens wordt onze aansprakelijkheid in alle gevallen beperkt tot het bedrag dat, in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd krachtens de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Voorbehoud

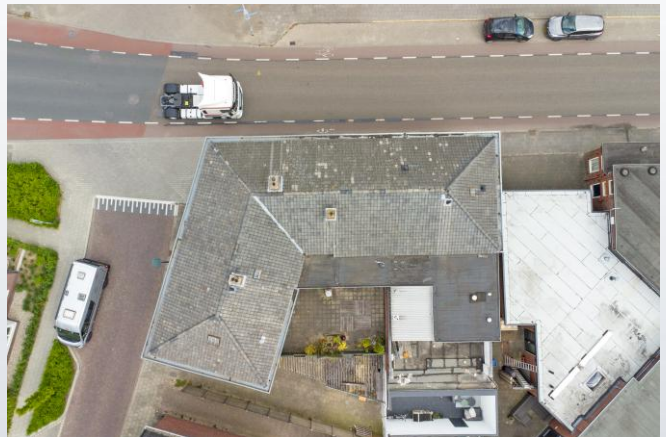
De huidige eigenaar van het object heeft een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan Thoma Post Makelaars. Deze informatie is bedoeld als een geheel vrijblijvende aanbieding. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een bieding, worden onze opdrachtgever(s) en wij niet gebonden en leidt het evenmin tot de verplichting tot het doen van een tegenbod.

Voor inlichtingen of een afspraak

Thoma Post Makelaars, lid NVM
Burgemeester Bosmastraat 2d 7101 DG Winterswijk
Telefoonnummer: 0543 - 51 61 51
E-mail: winterswijk@thomapost.nl
Internet: www.thomapost.nl
Contactpersoon: Tom Schreurs, RM RT

Vredenseweg 12/ 12 a Winterswijk

Foto's winkel

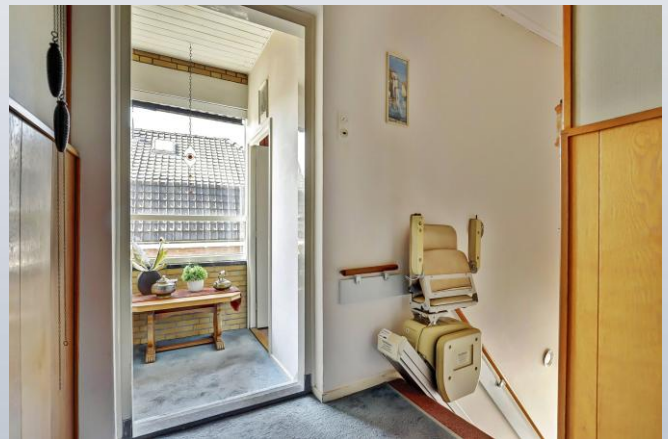
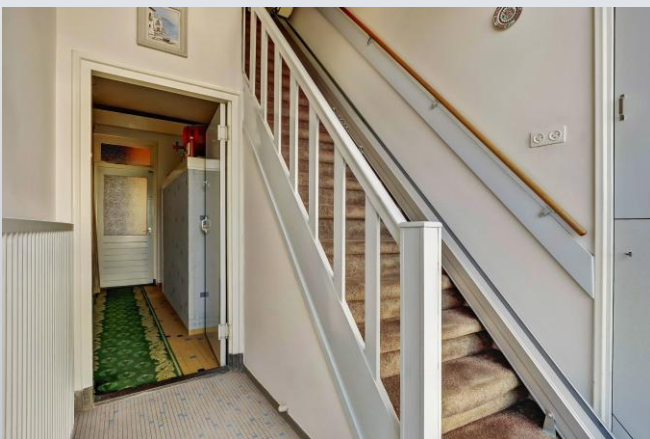


Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk



Vredenseweg 12/ 12 a Winterswijk

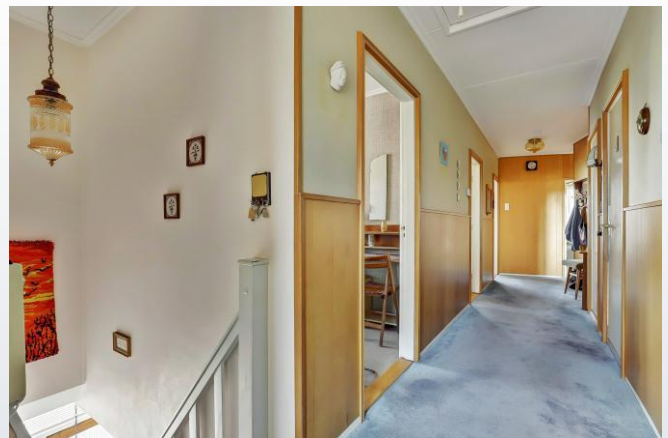
Foto's woning



Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk



Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk



Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk



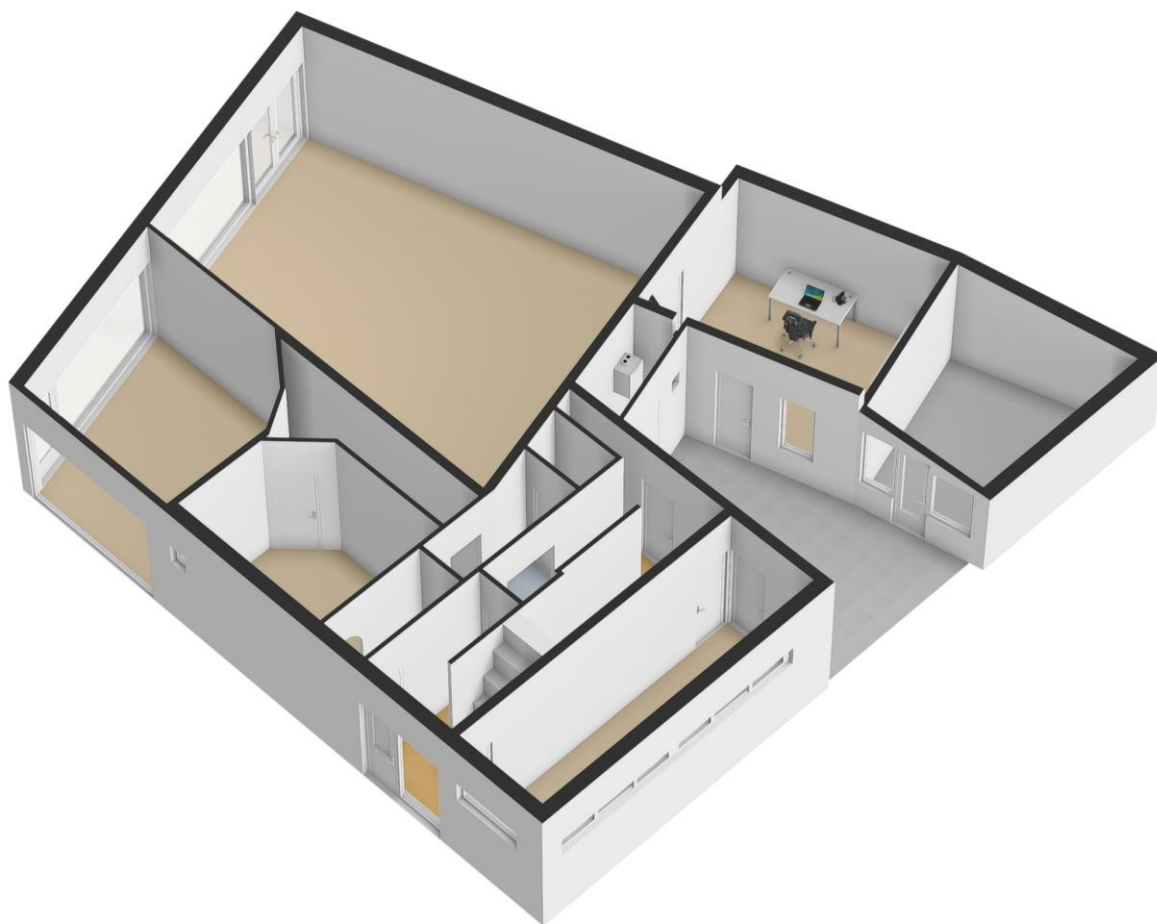
Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (begane grond)



Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (begane grond) - 3d



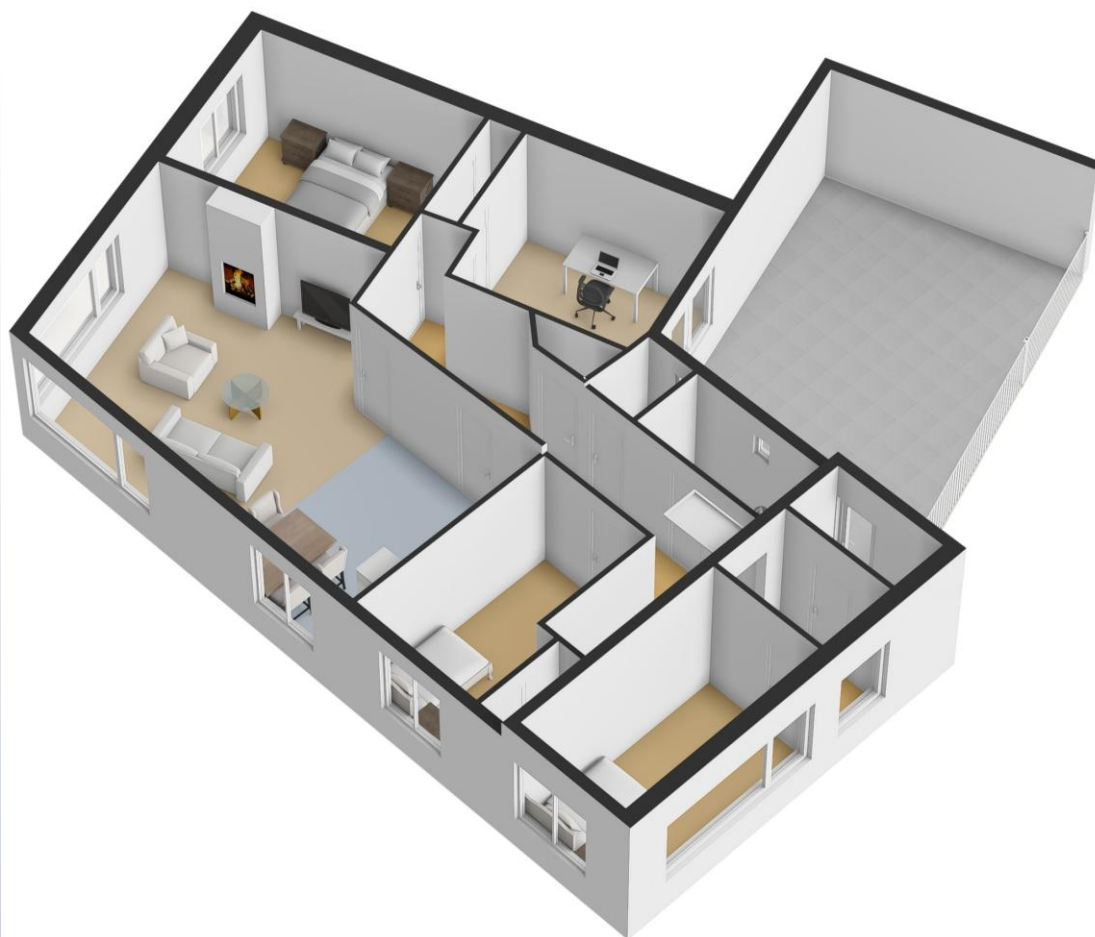
Vredenseweg 12/ 12 a Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (1e verdieping)



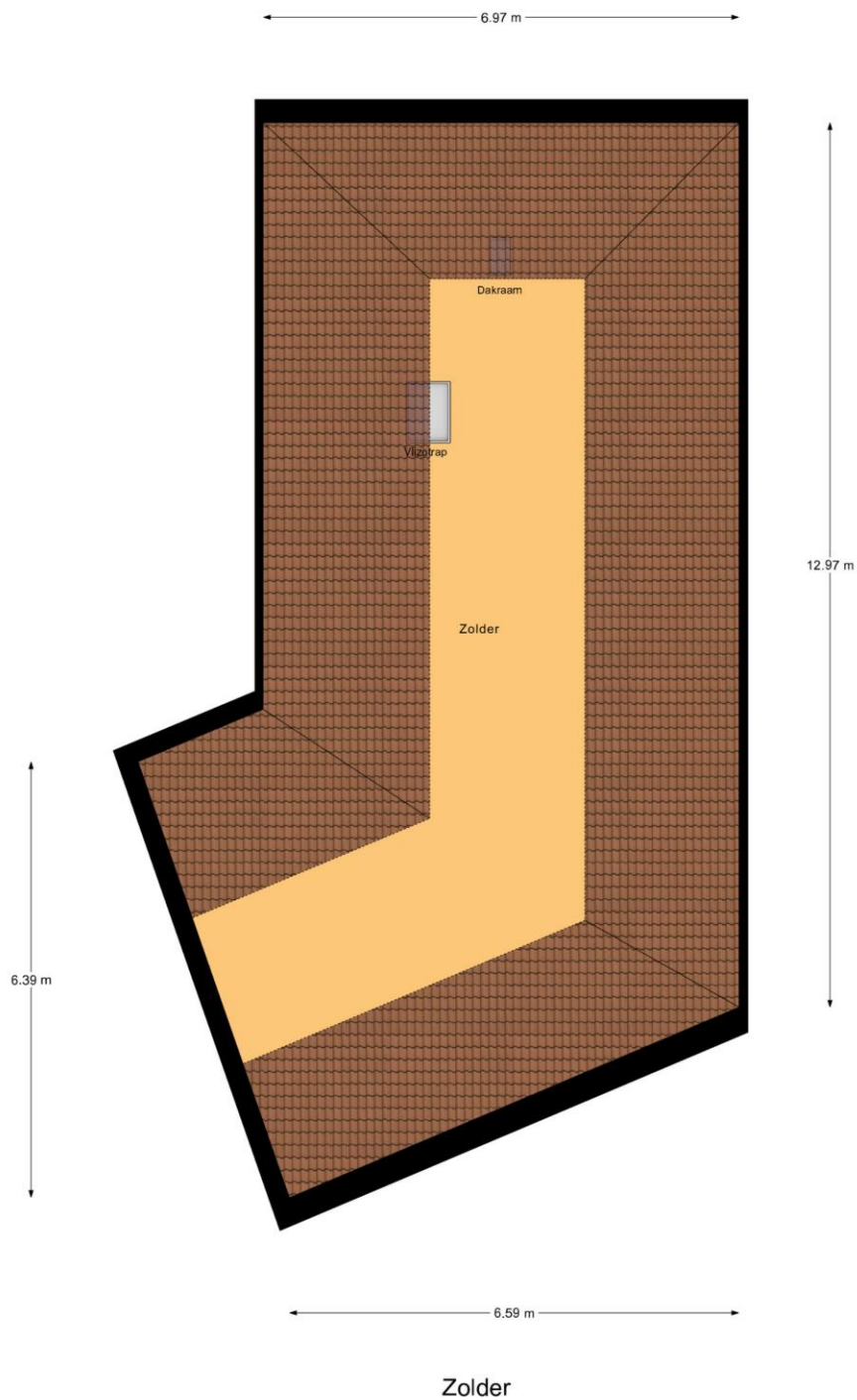
Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (1e verdieping) - 3d



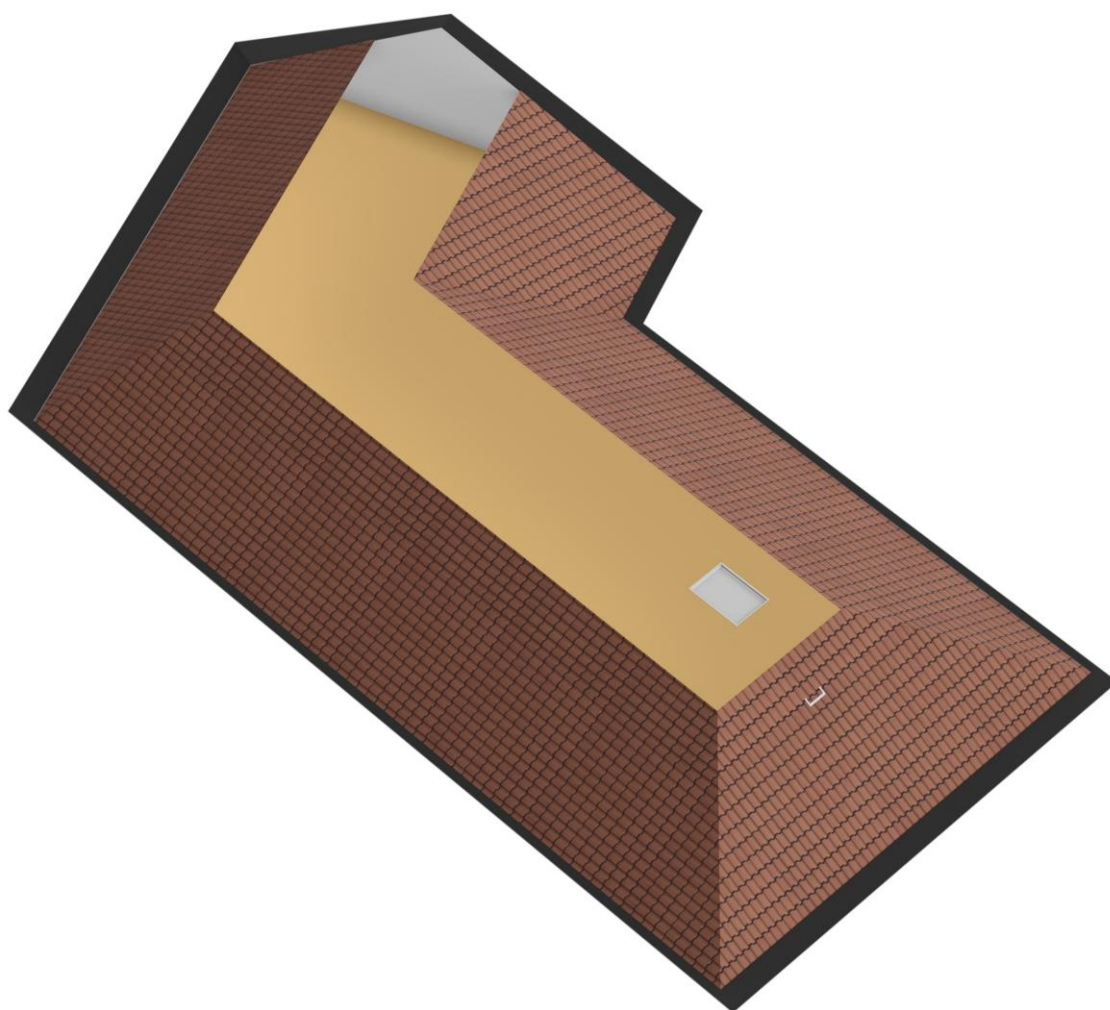
Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (zolder)



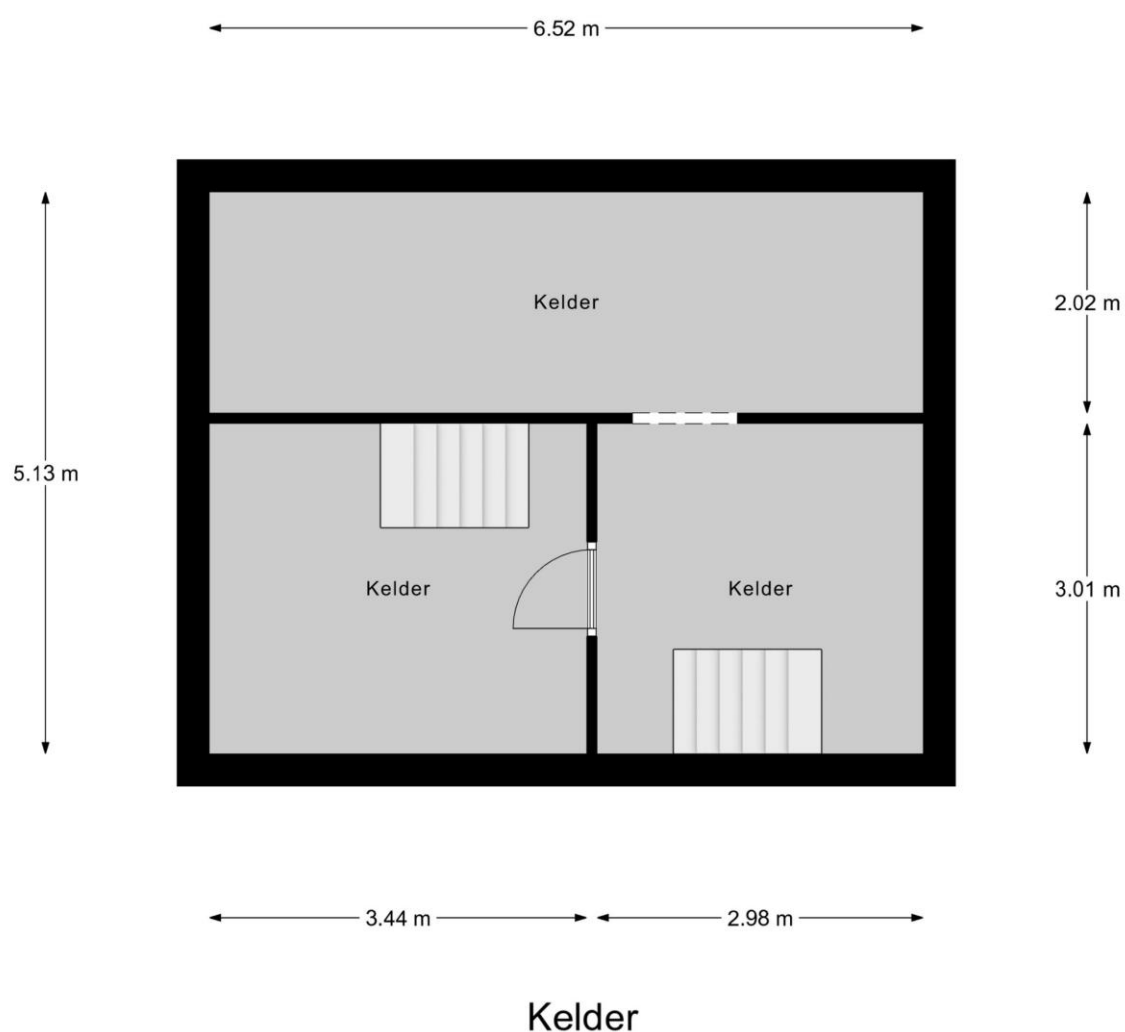
Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (zolder) - 3d



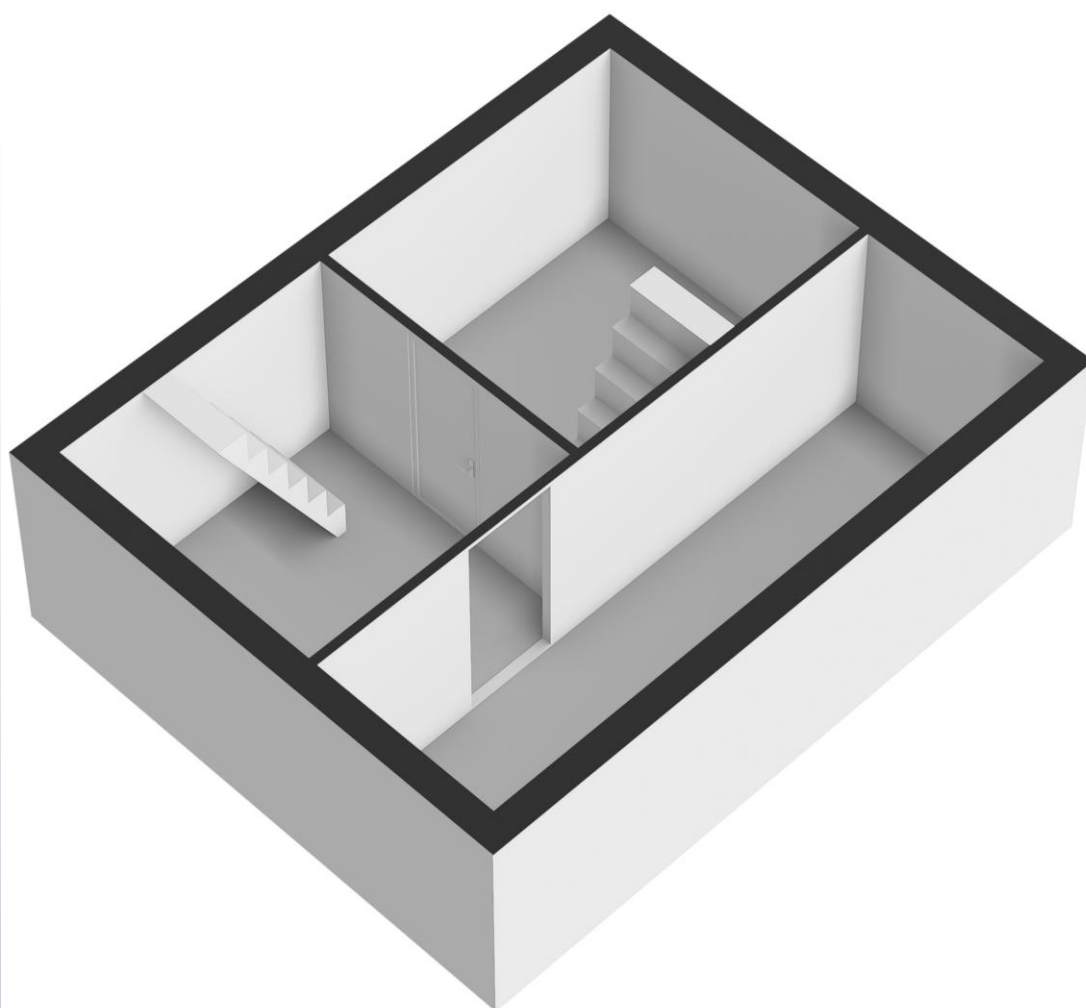
Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond kelder Vredenseweg 12/12a (kelder)



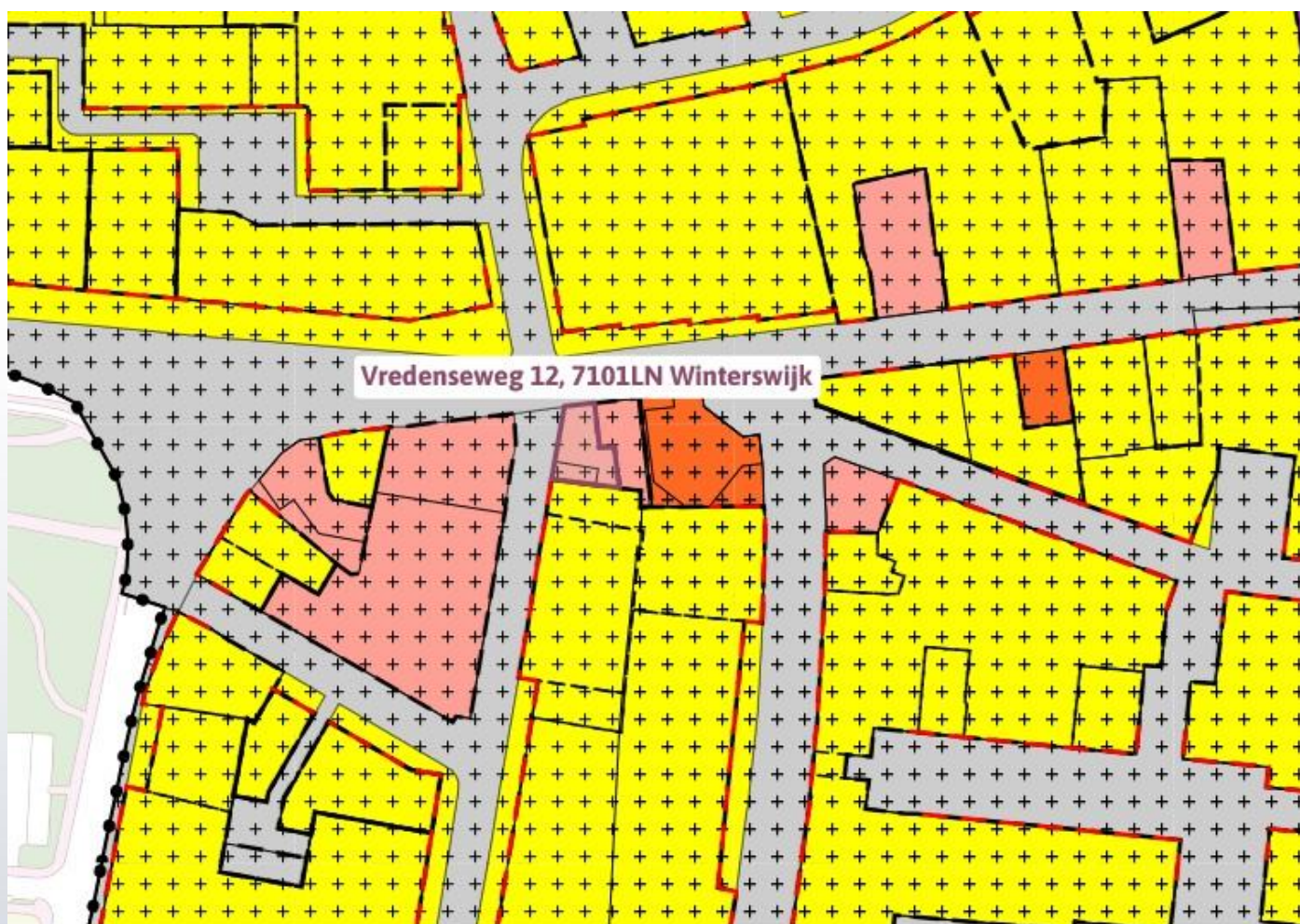
Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Plattegrond Vredenseweg 12/12a (kelder) – 3d



Vredenseweg 12/ 12 a Winterswijk

Bestemmingsplankaart



Bestemmingsvlakken (5)

 Waarde - Archeologische verwachting 2 >

 Detailhandel >

 Wonen >

 Verkeer - Verblijfsgebied >

 Verkeer >

Legenda bestemmingsplankaart

VERKLARING

bestemmingen



CENTRUMDOELEINDEN



GEMENGDE DOELEINDEN



WONINGBOUW

EV Vrijstaande woningen

EH Vrijstaande en/of halfvrijstaande woninger

EA Woningen minimaal 3 aaneengebouwd

MG Gestapelde woningen

BW Bijzondere woonvorm



BEDRIJFSDOELEINDEN



MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN



DETAILHANDEL



KANTOOR



DIENSTVERLENING



HORECA



BEGRAAFPLAATS



GROEN EN WATER



VERBLIJFSDOELEINDEN



VERKEERSDOELEINDEN



WATER



NUTSVOORZIENINGEN

Bestemmingsplanregels

Artikel 8 Detailhandel

- [8.1 bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 bouwregels](#)
 - [8.2.1 gebouwen](#)
 - [8.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde](#)
- [8.3 specifieke gebruiksregels](#)

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig';
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- de bestaande bedrijfswoningen, daaronder begrepen praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8.2 bouwregels

8.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m achter de voorste bouwgrens maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
- goot- en bouwhoogte vanaf 15 m achter de voorste bouwgrens maximaal 3 m;
- bouwhoogte in afwijking van het bepaalde onder c ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

8.3 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen tenzij uitdrukkelijk toegestaan in deze regels.

Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Energie label wonen

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	230901845	04-06-2025	02-06-2035	Definitief

Deze woning
heeft energielabel **G**



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Badgelsier	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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
Vredenseweg 12
7101LN Winterswijk
BAG-ID: 0294010000424917

Details aanduiding

Bouwjaar 1980
Compactheid 2,06
Vloeroppervlakte 107m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam F.M. Stolk Vakbekwaamheidsnummer 77171534

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijftnummer SKGIKOB 012384 KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Vredenseweg 12/ 12 a
Winterswijk

Energie label utiliteit

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer
524981931

Datum registratie
04-06-2025

Geldig tot
02-06-2035

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

C



Isolatie

Gevels	- > +/- < > >>
Gevelpanelen	n.v.t.
Daken	n.v.t.
Vloeren	- > +/- < > >>
Ramen	- > +/- < > >>
Buitendeuren	+/- < > >>

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	
Koeling	Geen koeling	
Verlichting	7,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	
Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Vredenseweg 12 A
7101 LN Winterswijk
SAO-ID: 0294010000424913

Bouwjaar

1980

Detailaanduiding

Compactheid

1,72

Gebruiksfunctie

100% Winkel

Gebruiksoppervlakte

139 m²

Opnamedetails

Naam

F.M. Stolk

Vakbekwaamheidsnummer

77171634

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijftnummer

SKGIKOB 012385

KvK-nummer

85018708

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energie label verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



**THOMA
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS

Thoma Post Bedrijfsmakelaars

Burgemeester Bosmastraat 2d

7101 DG WINTERSWIJK

0543 - 51 61 51

winterswijk@thomapost.nl

www.thomapost.nl

