

TE KOOP



**THOMA
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



Groenloseweg 63, 63A,
Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Vraagprijs € 550.000,-- kosten koper



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57 Winterswijk



Omschrijving

Aan een dukke invalsweg gelegen BELEGGINGSOBJECT bestaande uit drie woningen. Voorheen was dit pand beter bekend als het Hoekhuis en in gebruik als café met bovenwoning. Dit pand is gelegen op een perceel van 430 m² op een markante zichtlocatie nabij het centrum van Winterswijk. De Groenloseweg is recent geheel opnieuw ingericht als 30 km-weg met veel groen en voldoende parkeerplaatsen.

Kenmerken Groenloseweg 63 (begane grond):

- Vrij van huur
- Woning op de begane grond
- Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en slaapkamer
- Cv-installatie
- Externe berging
- Stadstuin/binnenplaats
- Energielabel D

Kenmerken Groenloseweg 63A (1^e en 2^e verdieping):

- Vrij van huur
- Woning op de 1^e en 2^e verdieping
- 1^e verdieping: zes (slaap)kamers, keuken, bijkeuken, badkamer en toilet
- 2^e verdieping: twee (slaap)kamers, keuken, badkamer en toilet
- CV-installatie
- Externe berging
- Energielabel E

Kenmerken Haitsma Mulierweg 57 (begane grond):

- Vrij van huur
- Woning op de begane grond
- Woonkamer, keuken, bijkeuken, slaapkamer, badkamer en toilet, kelder
- Cv-installatie
- Externe berging
- Energielabel D

De woningen zijn niet gesplitst in appartementsrechten. Het pand wordt in zijn geheel verkocht.

Winterswijk

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 dorpse sfeer met stadse faciliteiten, zoals een streekziekenhuis, een schouwburg, bioscoop, een breed aanbod van middelbaar onderwijs en een treinverbinding naar Doetinchem/Arnhem en Zutphen/Apeldoorn. Op de markt, het centrale punt van het centrum, is tweemaal per week een grote warenmarkt.

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Bereikbaarheid/Parkeergelegenheid

Parkeren is in Winterswijk overal gratis. In en om het centrum zijn ruim 1800 parkeerplekken. Voor het pand liggen drie openbare parkeerplaatsen. Het Centraal Station bevindt zich op loop-/fietsafstand. De bushalte ligt tegenover het pand. 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' – Groenloseweg 63 en heeft het de bestemming Wonen.

Aanvaarding

In overleg

Opleveringsniveau

Vrij van huur en gebruik, 'as is, where is'.

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: drs Tom Schreurs RM RT

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57 Winterswijk

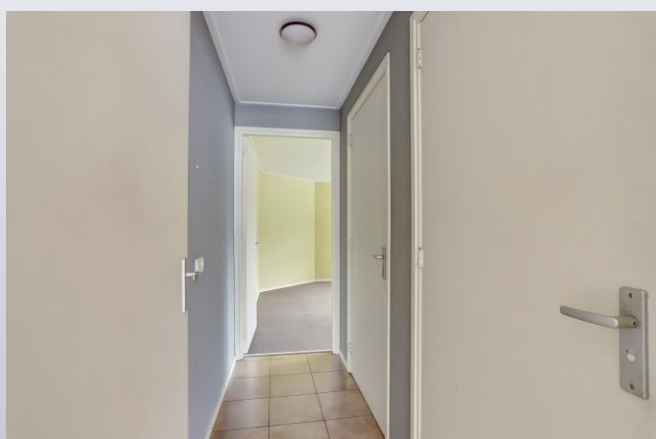
Foto's



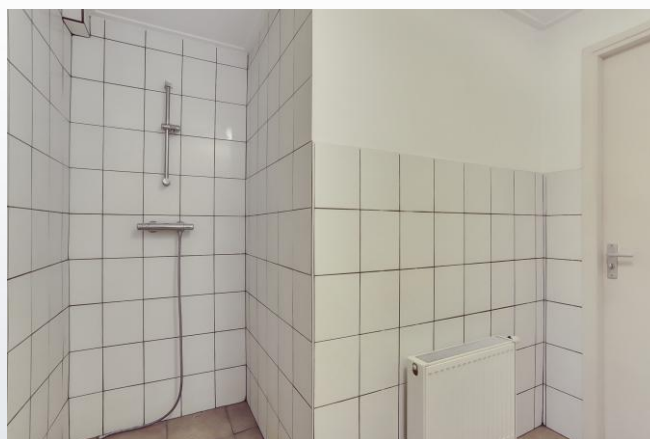
Groenloseweg 63 (begane grond)



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

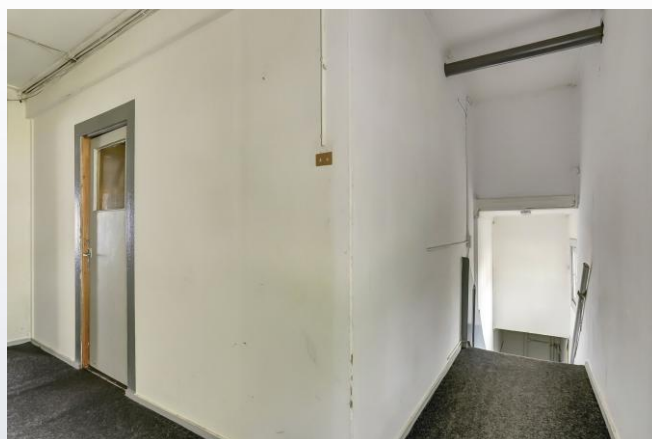


Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Groenloseweg 63a (1e en 2e verdieping)



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Haitsma Mulierweg 57



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Plattegrond Groenloseweg 63 (Begane grond 1)



Begane Grond 1

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

**Plattegrond Haitsma Mulierweg 57
(Begane grond 2)**

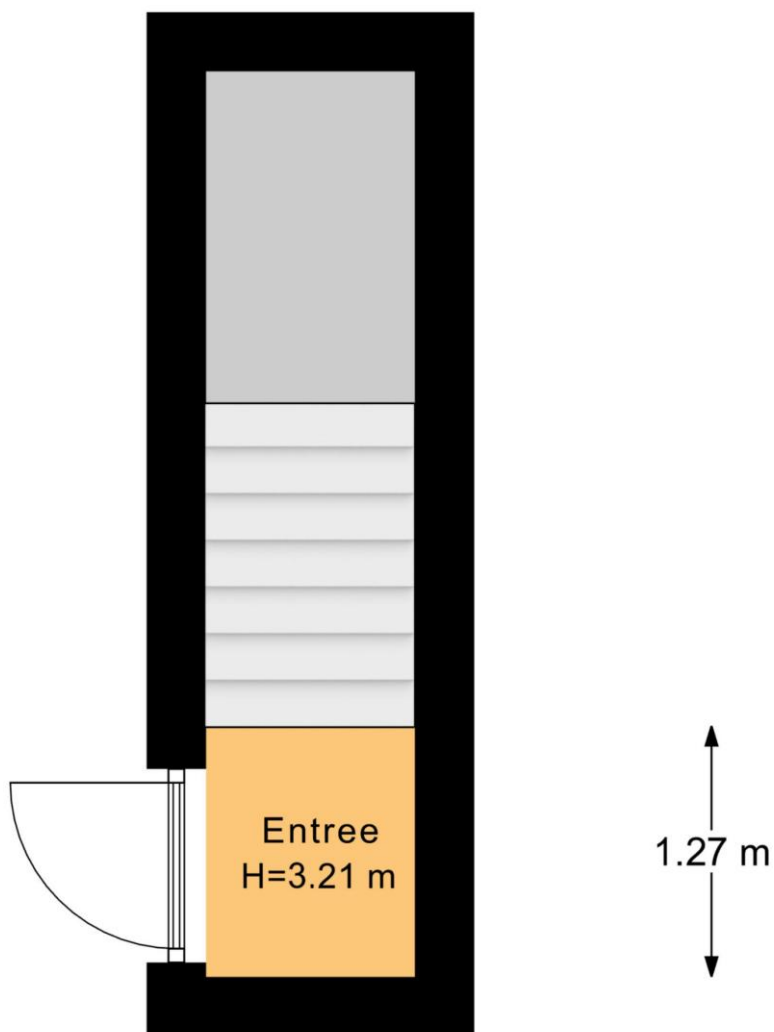


Begane Grond 2

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

← 1.07 m →

Plattegrond Groenloseweg 63 A
(Begane grond 3)



Begane Grond 3

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

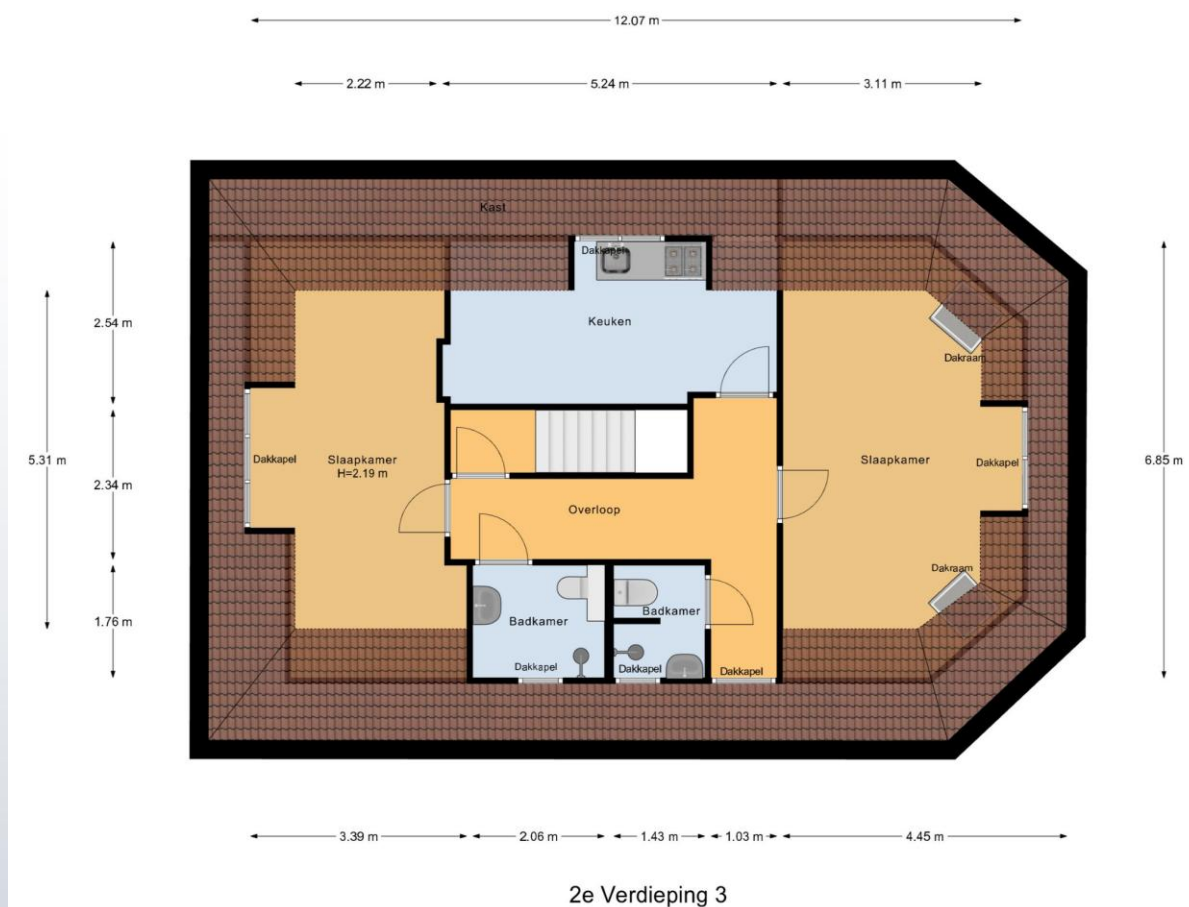
Plattegrond Groenloseweg 63a
1e verdieping



1e Verdieping 3

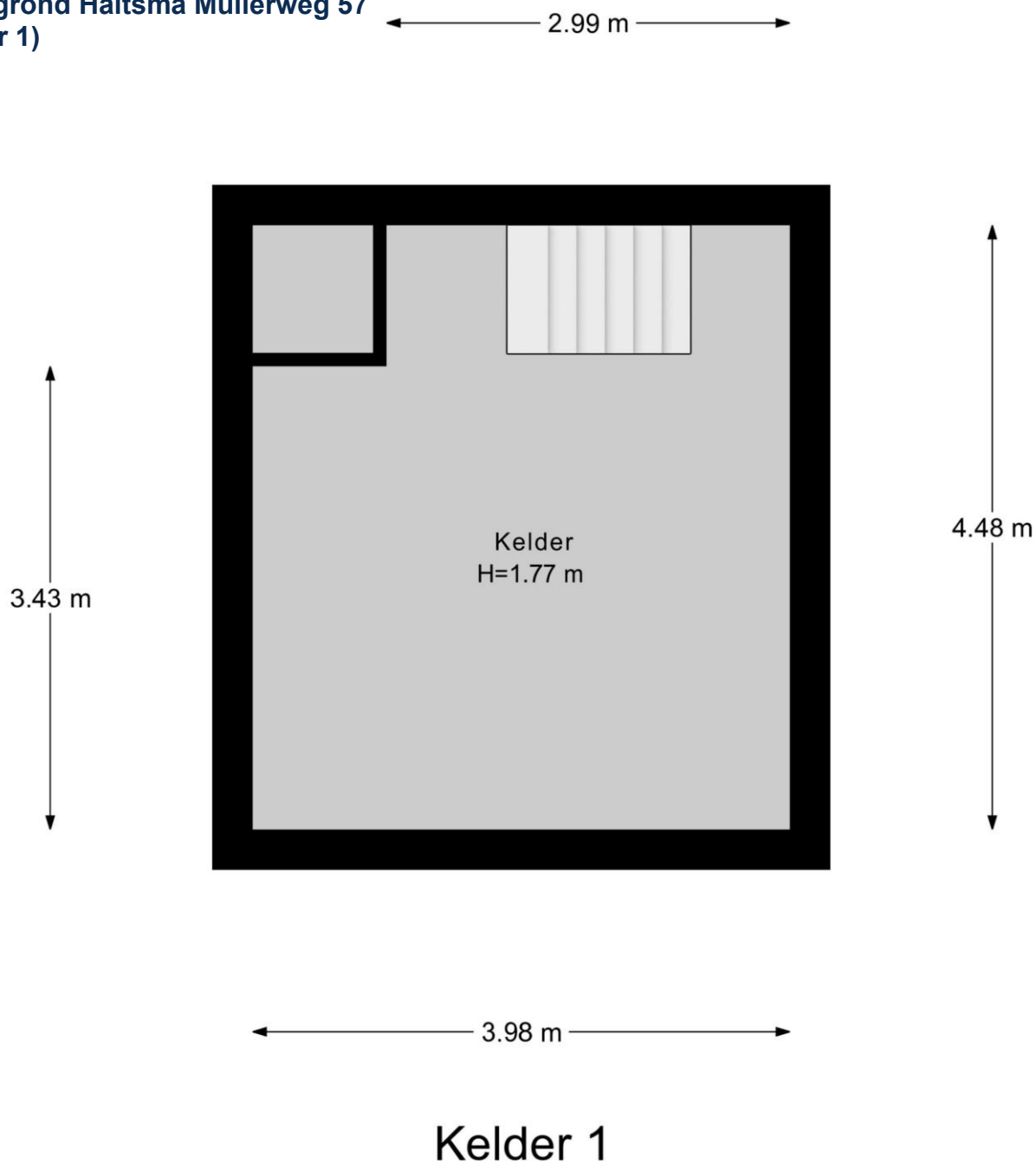
Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

**Plattegrond Groenloseweg 63 a
(2e verdieping 3)**



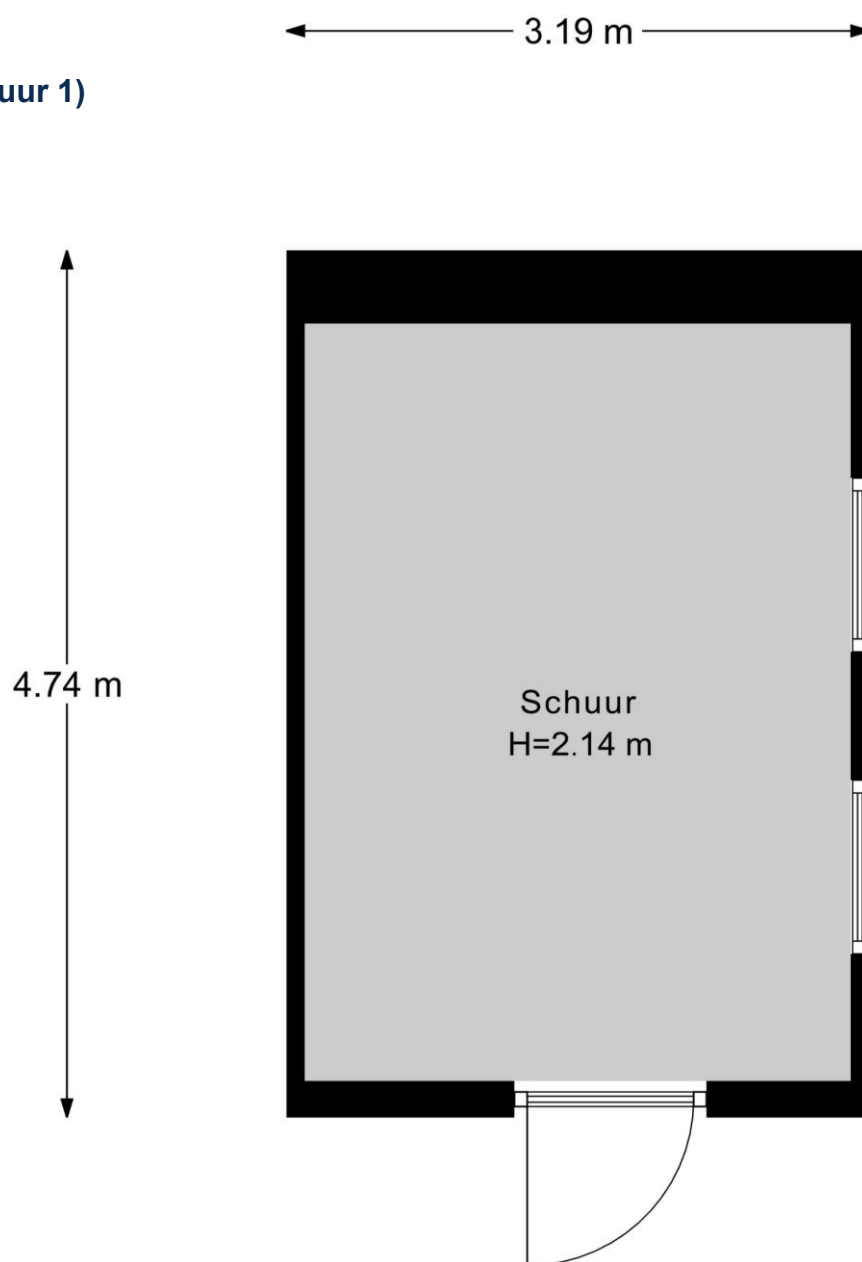
Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

**Plattegrond Haitsma Mulierweg 57
(kelder 1)**



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Plattegrond (schuur 1)

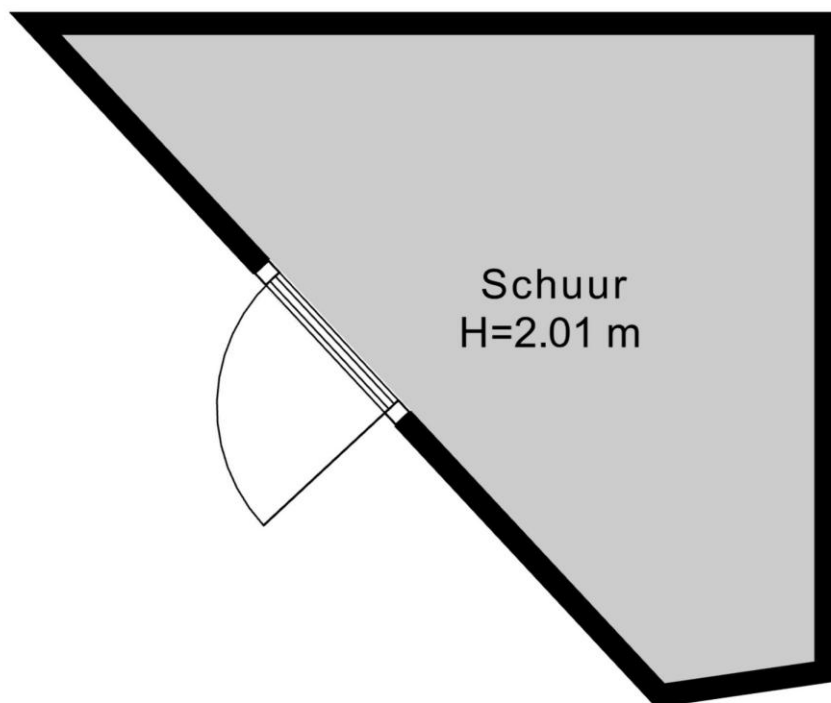


Schuur 1

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Plattegrond (schuur 2)

← 3.26 m →



↑
2.79 m
↓

Schuur 2

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57 Winterswijk



Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Bestemmingsplankaart

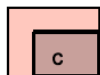


Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Legenda bestemmingsplankaart

VERKLARING

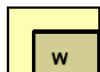
bestemmingen



CENTRUMDOELEINDEN



GEMENGDE DOELEINDEN



WONINGBOUW

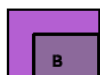
EV Vrijstaande woningen

EH Vrijstaande en/of halfvrijstaande woninger

EA Woningen minimaal 3 aaneengebouwd

MG Gestapelde woningen

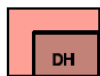
BW Bijzondere woonvorm



BEDRIJFSDOELEINDEN



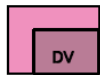
MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN



DETAILHANDEL



KANTOOR



DIENSTVERLENING



HORECA



BEGRAAFPLAATS



GROEN EN WATER



VERBLIJFSDOELEINDEN



VERKEERSDOELEINDEN



WATER



NUTSVOORZIENINGEN

Bestemmingsplanregels

Artikel 18 Wonen

18.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het bestaande aantal woningen dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met inachtneming van de woningtypen ter plaatse van de aanduidingen:
 - aaneengebouwd aaneengebouwde woningen;
 - gestapeld gestapelde woningen;
 - twee-aan-een twee-aan-een gebouwd, geschakelde en vrijstaande woningen;
 - vrijstaand vrijstaande woningen;
- 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;
- kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- een gitaarbouwbijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gitaarbouwbijbedrijf';
- een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kapsalon';
- een cafetaria, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - cafetaria';
- de bescherming van karakteristieke natuurlijke tuinarchitectuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - karakteristiek natuurlijk';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting asielzoekers', uitsluitend de huisvesting van asielzoekers met bijbehorende voorzieningen;
- centrumdoeleinden, waaronder dient te worden begrepen medische instellingen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, maar met uitzondering van detailhandel en zelfstandige horeca, uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

18.2 bouwregels

18.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:

Vervolg bestemmingsplanregels

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, voor de voorste bouwgrens mogen worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van de gebouwen maximaal 20 m² per woning bedraagt;
 - b. de oppervlakte van overkappingen maximaal 25 m² per woning bedraagt;
 - c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' overkappingen buiten het bouwvlak, voor de voorste bouwgrens mogen worden gebouwd, mits de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt:
 - bij twee-aan-een gebouwde woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 m wordt gebouwd;
 - bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw die afstand minder dan 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 m wordt gebouwd; in afwijking hiervan mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -3' de afstand tussen het betreffende deel van het hoofdgebouw en de voorgevel minder dan 2,5 m bedragen;
- voorgevels van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of tot maximaal 3 m daarachter;
- afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdbouwstrook) bedraagt:
 - bij aaneengebouwde woningen maximaal 10 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;
 - bij twee-aan-een gebouwde woningen maximaal 12 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
 - bij vrijstaande woningen maximaal 15 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
- de onder d bedoelde hoofdbouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw, mits:
 - de goothoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3 m bedraagt;
 - de oppervlakte van het achter de hoofdbouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
 - het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
- goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 m;

- gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw maximaal:
 1. 50 m² op bouwpercelen tot 350 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen tot 750 m²;
 3. 70 m² op bouwpercelen tot 1.000 m²;
 4. 80 m² op bouwpercelen tot 1.250 m²;
 5. 90 m² op bouwpercelen tot 1.500 m²;
 6. 100 m² op bouwpercelen groter dan 1.500 m²;met een bebouwingspercentage van maximaal 50%;
- afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 2,5 m;
- bij gestapelde woningen zijn bijgebouwen niet toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te zijn gebouwd.

18.2.2 bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder h een bijgebouw toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 m.

18.2.3 overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan;
- bouwhoogte maximaal 3 m;
- gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal 25 m².

18.2.4 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- bouwhoogte maximaal 1 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- bouwhoogte maximaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1'.

18.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.1 sub f voor het, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4', toestaan van een goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 m respectievelijk 10 m, voor maximaal 4 woningen, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Energie label Groenloseweg 63

Energie label woningen

Registratienummer
145628626

Datum registratie
25-08-2025

Geldig tot
25-08-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

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

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
Groenloseweg 63
7101AD Winterswijk
BAG-ID: 0294010000431530

Detailaanduiding

Bouwjaar 1935
Compactheid 1,69
Vloeroppervlakte 76m²

Woningtype
Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam Vakbekwaamheidsnummer
A el Faresse 4015,5271,8596

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijffnummer KvK-nummer
SKG|KOB 012384 85018708

Certificerende instelling
SKG|KOB

Soort opname
Basisopname



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

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Energie label Groenloseweg 63 a

Energie label woningen Registratienummer 236146191 Datum registratie 25-08-2025 Geldig tot 25-08-2035 Status Definitief

Deze woning
heeft energielabel **E**



Isolatie

1 Gevels	-	+/	-	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/	-	++
4 Vloeren	-	+/	-	++
5 Ramen	-	+/	-	++
6 Buitendeuren	-	+/	-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	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 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

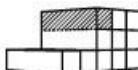
Over deze woning

Adres
Groenloseweg 63 A
7101AD Winterswijk
BAG-ID: 0294010000403848

Detailaanduiding

Bouwjaar 1935
Compactheid 1,46
Vloeroppervlakte 188m²

Woningtype
Hoekwoning onder dak



Opnamedetails

Naam A el Feresse
Vakbekwaamheidsnummer 4015.5271.8598

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnummer SKGIKOB 012364
KvK-nummer 85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



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

Groenloseweg 63, 63 a, Haitsma Mulierweg 57
Winterswijk

Energie label Haitsma Mulierweg 57

Energie label woningen

Registratienummer
349570700

Datum registratie
25-08-2025

Geldig tot
25-08-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	- +/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	- +/- + ++
5 Ramen	+/- + ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

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

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

Haitsma Mulierweg 57
7101BZ Winterswijk
BAG-ID: 0294010000431532

Detailaanduiding

Bouwjaar 1935
Compactheid 1,75
Vloeroppervlakte 80m²

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam

A el Faresse

Vakbekwaamheidsnummer

4015,5271,8596

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

SKG|KOB 012364

Kvk-nummer

85018708

Certificerende instelling

SKG|KOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren 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

