



**THOMA
POST**
by Enning
makelaars

TE KOOP



Ratumsestraat 45+45 I, 7101 MT
Winterswijk
Vraagprijs € 235.000,- k.k.



Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk



Aan karakteristieke aanloopstraat gelegen BELEGGINGSPAND (winkel/kantoor met bovenwoning). Dit representatieve pand is gelegen in hartje centrum van Winterswijk. Er zijn volop gratis parkeerplaatsen in de directe omgeving. Het pand is gelegen nabij de DA-drogist; een sterke trekker in het centrum.

Kenmerken winkel

- Vloeroppervlakte 68 m²
- Frontbreedte van 5,5 meter
- Winkel-kantoorruimte, pantry, toilet en bergruimte
- Verwarming d.m.v. cv
- Energielabel G

Kenmerken bovenwoning

- Gebruiksoppervlakte 90 m²
- Indeling: Begane grond: entree met meterkast en trapopgang; 1e verdieping: overloop, toilet, keuken, woon-/eetkamer, studeerkamer met cv-kast en dakterras; 2e verdieping: overloop, twee slaapkamers met vaste kasten en badkamer
- Verwarming d.m.v. cv
- Energielabel F

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. Zelfs vanuit het Ruhrgebied komen Duitse consumenten winkelen. Winterswijk wordt gekenmerkt door zijn dorpse 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 het centrum. 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 'Centrum' (onherroepelijk 2010-03-04) en heeft het de bestemming Gemengde doeleinden 2 (detailhandel, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en wonen).

Aanvaarding

In overleg. Gedeeltelijk in verhuurde staat. De winkel/kantoor is leeg. De bovenwoning is voor onbepaalde tijd verhuurd.

Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk



Opleveringsniveau
In overleg

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

Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Kenmerken

Bestemming	Centrum	Aantal verdiepingen	3
Nevenbestemming	Gemengde Doeleinden	Onderhoud binnen	goed
Bouwjaar / bouwperiode	1925	Onderhoud buiten	goed
Totale oppervlakte	158 m²		

Locatie

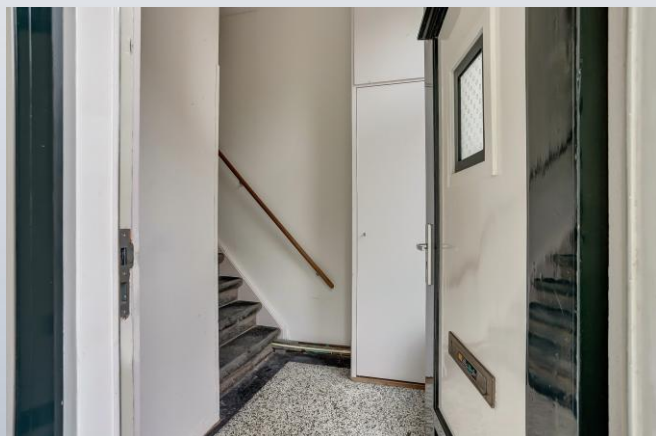


Locatiegegevens

Ligging	In het centrum
Afstand tot snelwegafrit	5000m of meer
Afstand tot NS station	500 tot 1000m
Afstand tot winkelvoorziening	Binnen 500m

Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

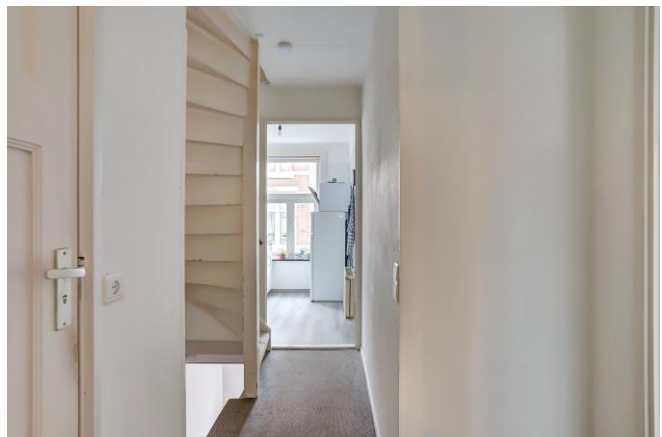
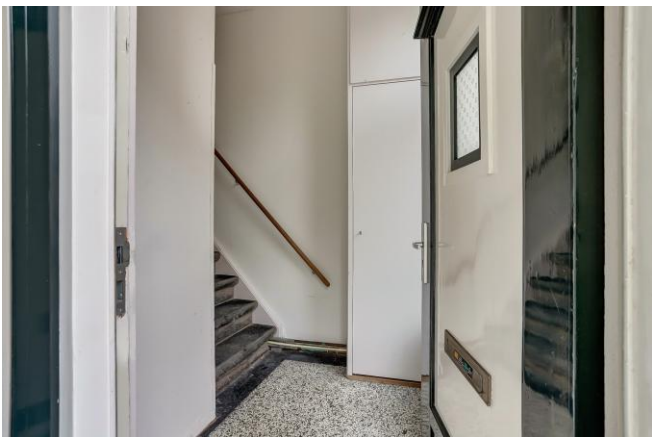
Foto's



Ratumsestraat 45 + 45 I
Winterswijk



Ratumsestraat 45 + 45 I
Winterswijk



Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

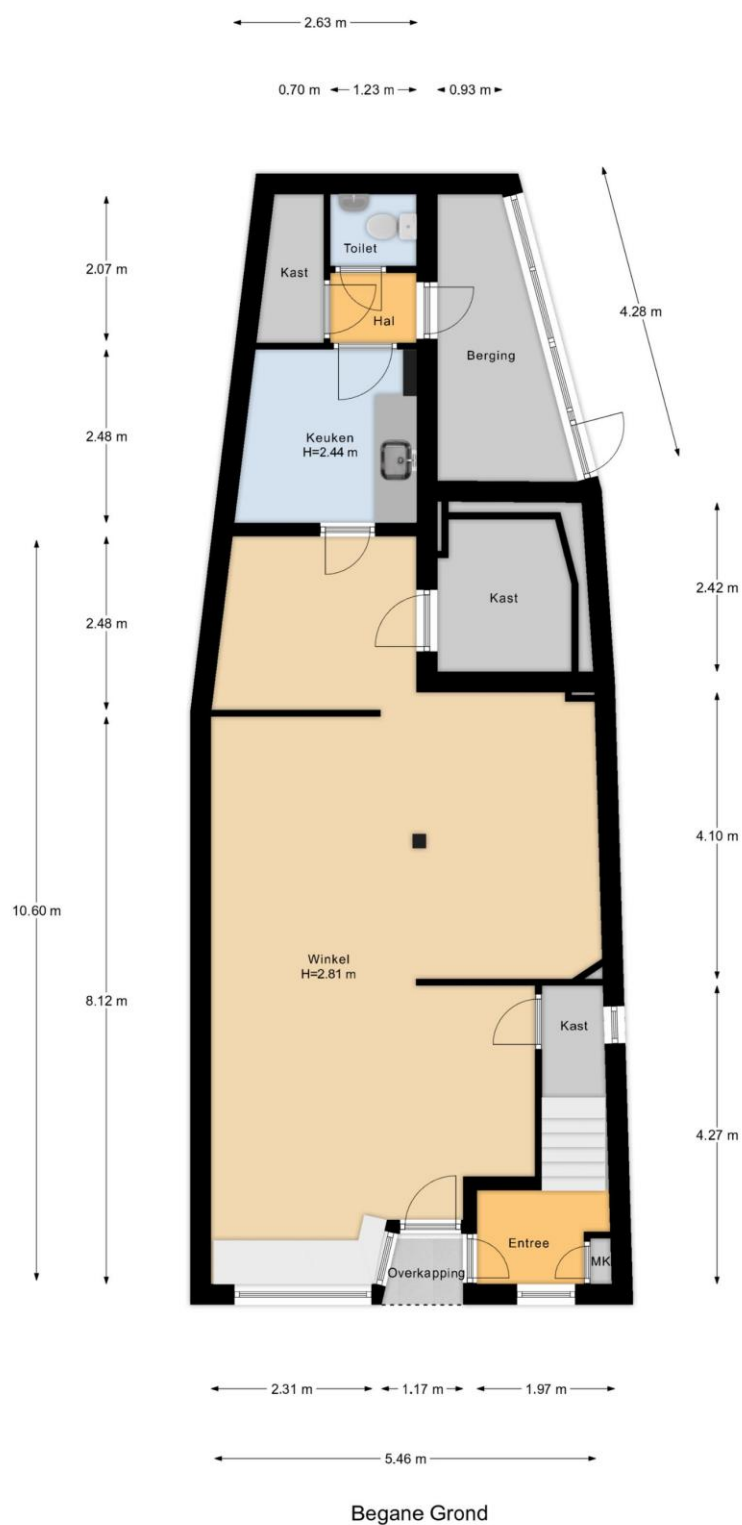


Ratumsestraat 45 + 45 I
Winterswijk



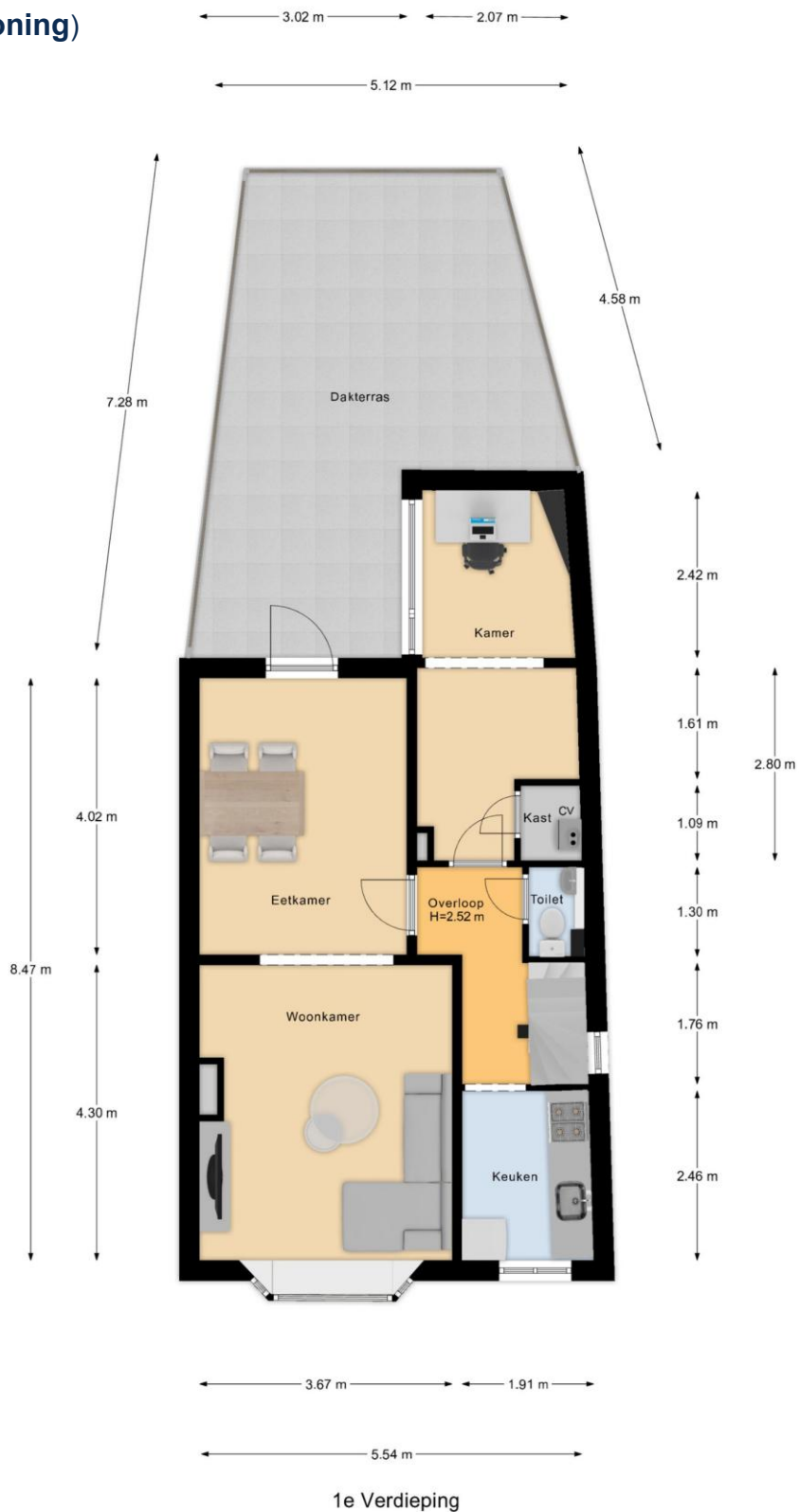
Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Plattegrond (winkel)



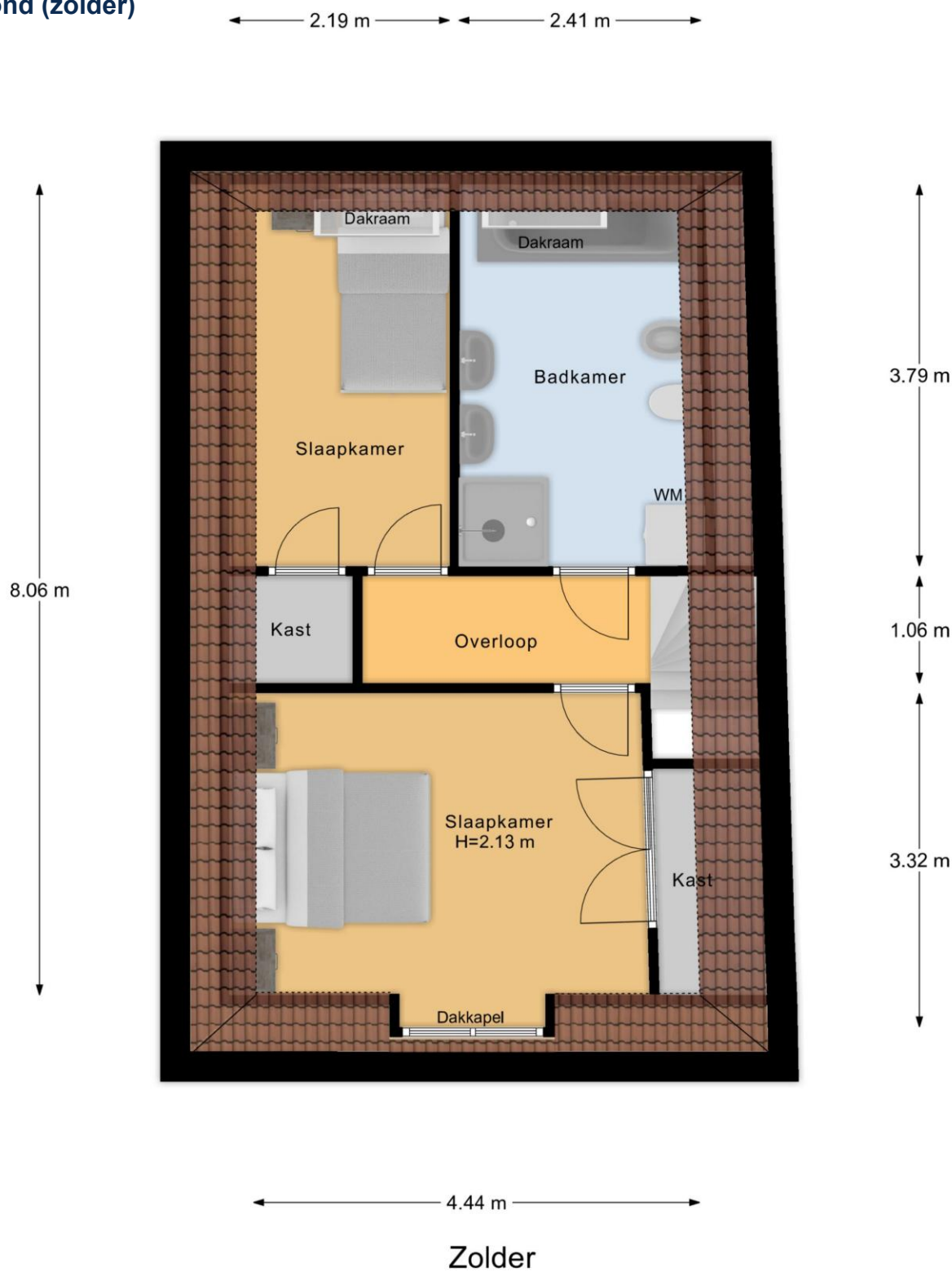
Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Plattegrond (bovenwoning)



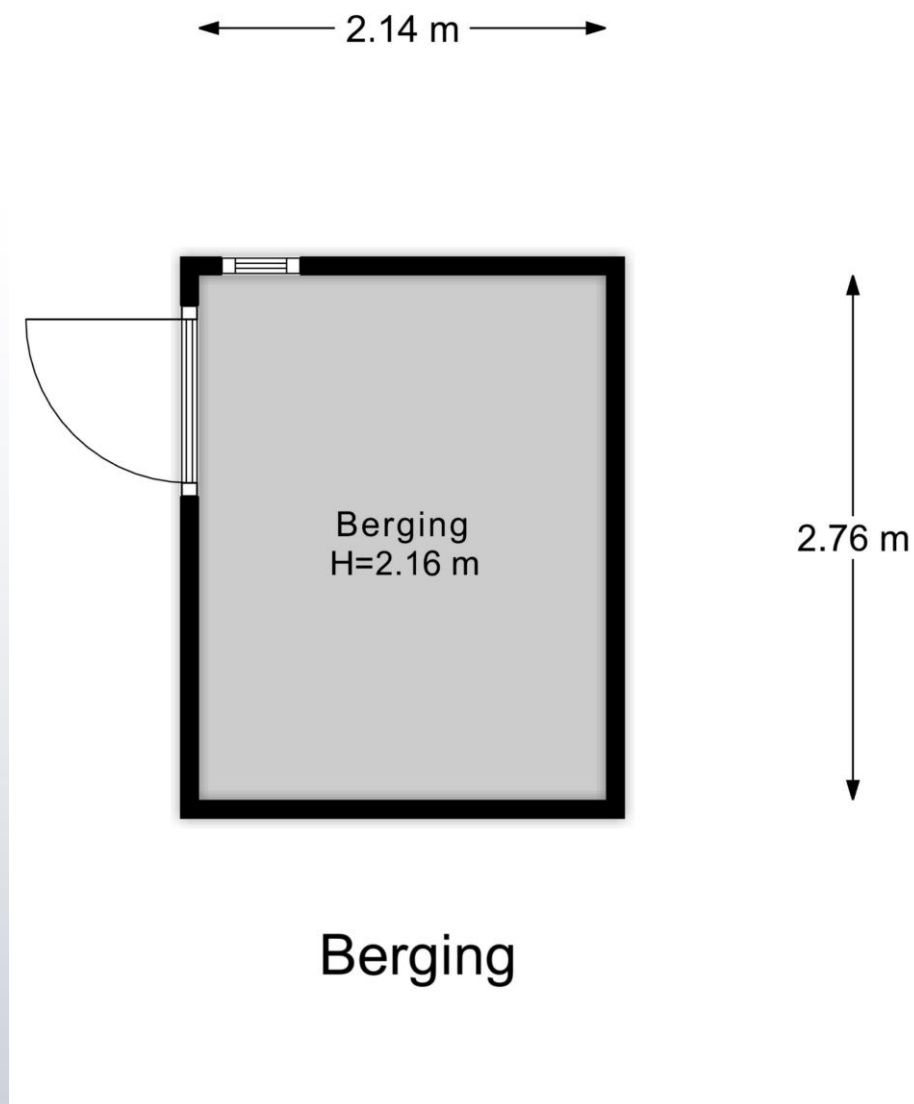
Ratumsestraat 45 + 45 I
Winterswijk

Plattegrond (zolder)



Ratumsestraat 45 + 45 I
Winterswijk

Plattegrond (berging)



Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Bestemmingsplankaart



Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Legenda bestemmingsplan

VERKLARING	
bestemmingen	
	CENTRUMDOELENDE
	GEMENKKE DOELENDE
	WONINGBOUW EW Vrijstaande woningen EH Vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen EA Woningen inrichtend 3 omlaangebouwd MG Gestapelde woningen BW Bijzondere woonvorm
	BEDRIJFSDOELENDE
	MAATSCHAPPELIJKE DOELENDE
	DETAILHANDEL
	KANTOOR
	DIENTVERLENING
	HORECA
	BEGRAAFPLAATS
	GRON EN WATER
	VERBLIJFSDOELENDE
	VERKEERSDOELENDE
	WATER
	NUTSVORZIENINGEN
VERBODEN TOEGANG TOT DE GROND De afgebeelde afbeeldingen zijn afkomstig van de gemeentelijke afbeeldingen van de gemeente Winterswijk. Winterswijk, 11 oktober 2011  Winterswijk	
subbestemming	
	Archeologische zone 1
	Archeologische zone 2
oanduiding ••••• Grens van het bestemmingsplan — Bestemmingsgrens — Bebouwinggrens — Voorste bebouwinggrens --- Geveloriëntatielij --- Categorie-scheidingslij — Hoogtescheidingslij ~ Overkleding waterloop 1,2,3 Aanduiding goothoogte en hoogte h=10 Maximale hoogte in meters g=6 Maximale goothoogte in meters Handelsbepaling met opslag gw Autowasserette td Taxibedrijf od Ondergeschikte detailhandel	
	Bioscoop
	Wonen
	Detailhandel niet toege
	Opslag
	Horeca
	Kantoor
	Umschakel
	Draken
	Verkooppunt motorbrandstoffen
	Monument
	Terras toegestaan
	Bepalende boom
	Kadastrale gegevens
	Wijzigingsbevoegdheid 1

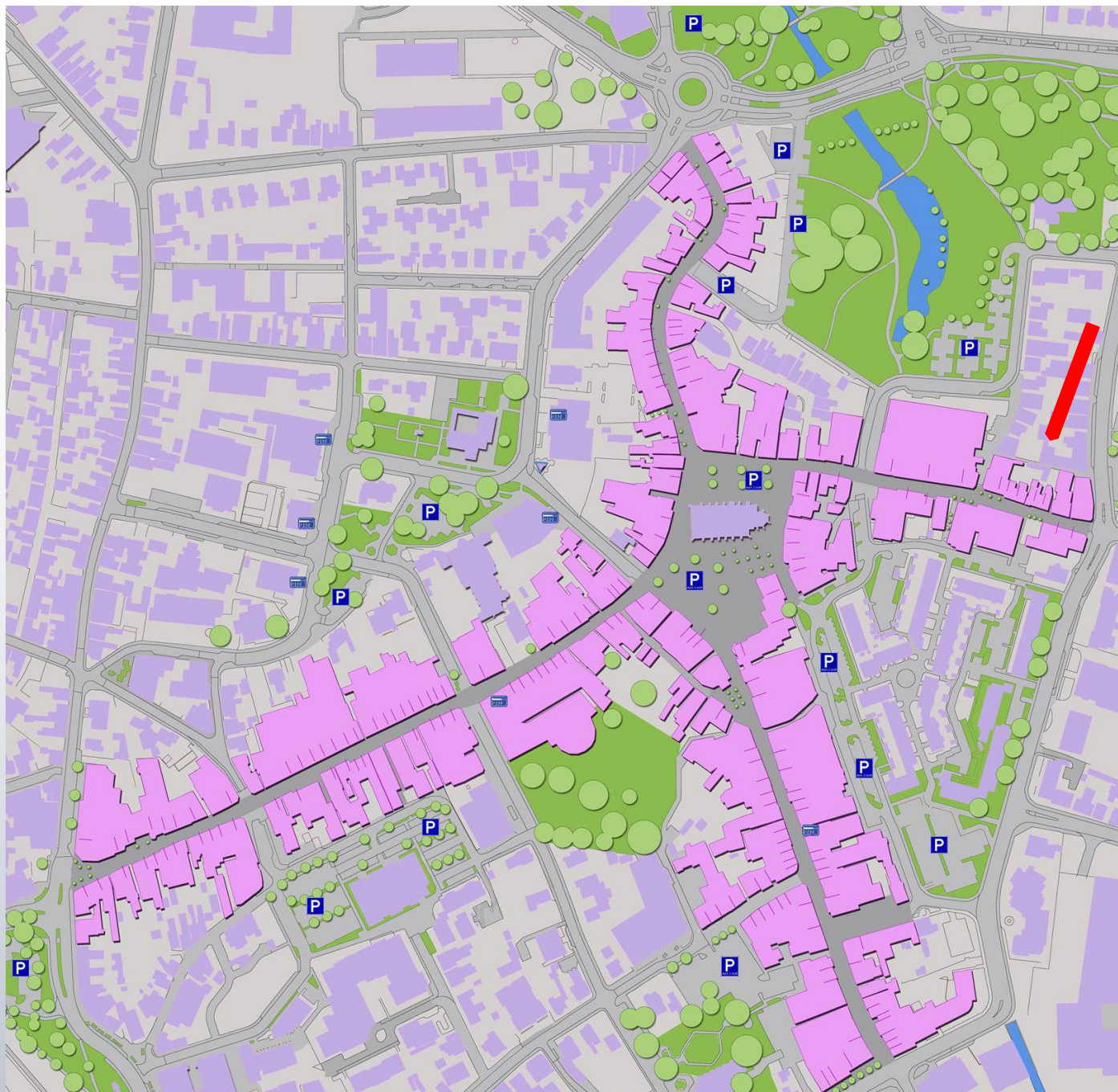
Bestemmingsplandoeleinden

De op de plankaart voor “gemengde doeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. detailhandel, tenzij op de plankaart door middel van een aanduiding is aangegeven, dat detailhandel niet is toegestaan;
- c. horeca, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs, coffeeshops en discotheken, uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart; ter plaatse van de aanduiding ‘terras’ is buiten de aanduiding ‘horeca’ nog een terras toegestaan;
- d. publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening;
- e. kantoren; f. een ijsmakerij ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
- g. een drukkerij ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
- h. een bioscoop ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
- i. beperkte, onzelfstandige horecafunctie, welke in direct en ondergeschikt verband met de aanwezige hoofdfunctie wordt uitgeoefend; een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen en voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen (al of niet ondergronds).

Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Parkeergelegenheid



Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Meetrapport (winkel)

Oppervlakteberekening B.O.G.

Project: WINTERSWIJK 7101 MT Ratumsestraat 45 + 45A
Opdrachtgever: Thoma Post - Winterswijk
Datum berekening: 2-dec-25



Bouwlaag 1	Totaal Oppervlakte (m2)	68.0
	Winkel	46.4
	Kast 1/2/3	7.0
	Keuken	6.1
	Toilet	1.3
	Hal	1.2
	Berging	6.0

Bouwlaag 2	Totaal Oppervlakte (m2)	11.0
	Schuur	11.0

Bouwlaag 3	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 4	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 5	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 6	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 7	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Opmerking

Disclaimer

De opdrachtgever heeft opdracht gegeven aan blinglab ("bl") om een berekening uit te voeren op basis van inmetting op locatie. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt bl geen aansprakelijkheid voor fouten of onnauwkeurigheden in de berekeningen.

Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Meetrapport (bovenwoning)

Meetrapport

Ratumsestraat 45 + 45A, 7101 MT WINTERSWIJK

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	2.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	2.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	53.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	53.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28.5	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	34.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	34.0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	5.9	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	6	M ²
Bruto inhoud woning	292	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 02-12-2025



Ratumsestraat 45 + 45 I Winterswijk

Kadastrale kaart



Thoma Post Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2 d

7101 DG WINTERSWIJK

0543 - 51 61 51

winterswijk@thomapost.nl

www.thomapost.nl