



## INFORMATIEBROCHURE BELEGGING

**Misterstraat 48 | Schoolstraat 14- 14A-14B-16**  
**7101 EX Winterswijk**

## VRIJBLIJVENDE BELEGINGSINFORMATIE

### Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B- 16 | 7101 GB Winterswijk

#### Omschrijving van de onroerende zaken

##### **Beleggingspand in het centrum van Winterswijk**

##### **Winkelruimte met magazijn, twee appartementen en bedrijfsruimte**

In het centrum van Winterswijk, met alle voorzieningen op loopafstand, bieden wij dit veelzijdige beleggingspand aan. Het object bestaat uit een winkelruimte met magazijn, twee zelfstandige appartementen en een bedrijfsruimte. De combinatie van verschillende functies zorgt voor een stabiele en gespreide huuropbrengst.

##### **Ligging**

Het pand is gelegen op een uitstekende centrumlocatie in Winterswijk. Winkels, horeca, supermarkten, openbaar vervoer en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. De locatie kenmerkt zich door een levendige omgeving en een goede bereikbaarheid.

##### **Indeling en gebruik**

- Winkelruimte op de begane grond met bijbehorend magazijn
- Twee zelfstandige appartementen, geschikt voor verhuur
- Bedrijfsruimte met diverse gebruiksmogelijkheden

Deze mix van wonen en werken maakt het pand aantrekkelijk voor een brede doelgroep en beperkt het beleggingsrisico.

##### **Beleggingskenmerken**

- Centrumligging met alle voorzieningen op loopafstand
- Combinatie van commerciële ruimten en woningen
- Meerdere huurders en gespreide inkomsten
- Interessant voor zowel particuliere als professionele beleggers

##### **Resume**

Een solide beleggingsobject op een gewilde locatie in het centrum van Winterswijk, met een functionele indeling en een aantrekkelijk langetermijnperspectief.

#### **Misterstraat 48 (winkel met magazijn):**

##### Indeling en grootte:

Winkelruimte: 194 m<sup>2</sup>

Magazijn: ca. 200 m<sup>2</sup>

Front winkelruimte: ca. 10 meter

##### Opleveringsniveau Misterstraat 48 :

Het object kent een opleveringsniveau in de huidige staat inclusief de navolgende voorzieningen :

- verwarming
- systeemplafond
- pantry en toilet
- verlichting
- airco units

Parkeren :

Winterswijk kent vrij parkeren op parkeerplaatsen welke rond om het centrum zijn gelegen. Laden en lossen is mogelijk aan de achterzijde van het object.

**Schoolstraat 14A en 14B:**

Twee zelfstandige bovenwoningen met berging op de begane grond. Aanvullend is per woning 1 parkeerplaats te huur.

Indeling woningen:

- Begane grond:  
Centrale entree met toegang tot de bergingen en het trappenhuis.
- Eerste verdieping:  
Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping. Via het terras bereik je de gezamenlijke entree met toegang tot de hal van het appartement. Vanuit de hal heb je toegang tot de provisiekast, trapkast, keuken en badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.  
De keuken is uitgerust met een gasfornuis, afzuigkap en spoelbak en biedt directe toegang tot het terras. Vanuit de keuken kom je in de ruime en lichte woonkamer, die voldoende ruimte biedt voor zowel een eethoek als een comfortabele zithoek
- Tweede verdieping:  
Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Daarnaast is er een aparte technische ruimte met de opstelling van de C.V.-ketel en de mechanische ventilatie.

De woningen zijn voorzien van zelfstandige nutsaansluitingen en voorzien van de normaal gebruikelijke technische installatie.

**Schoolstraat 16:**

Magazijn/opslagruimte ca. 200 m<sup>2</sup>

**Parkeren**

Winterswijk kent vrij parkeren op parkeerplaatsen welke rond om het centrum zijn gelegen. Laden en lossen is mogelijk aan de achterzijde van het object. Op het eigen terrein zijn voor de woningen aanvullen een parkeerplaats te huur. Voor de winkel is een parkeerplaats beschikbaar.

## Huurgegevens:

| <u>Ruimte</u>    | <u>Huurder</u>                                   | <u>Actuele huur</u><br><u>€/jr (2026)</u> | <u>Expiratiedatum</u>                                       | <u>Bijzonderheden</u>                 |
|------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Misterstraat 48  | Schoenmode Hermans                               | € 39.683 per jaar en BTW belast           | 31-01-2027<br>(voortgezet aansluitende periode in overlegr) | Opzegtermijn 12 maanden<br>BTW belast |
| Schoolstraat 14A | Particulier                                      | € 10.968, -- per jaar                     |                                                             | Opzegtermijn 1 maand                  |
| Schoolstraat 14B | Particulier                                      | € 10.968, -- per jaar                     | Wordt binnenkort verhuurd.                                  | Leegstandscontract                    |
| Schoolstraat 16  | In gebruik, voor een gedeelte wordt huur betaald | € 2640,-- per jaar en btw belast          | onbepaald                                                   | Deels ook in gebruik bij eigenaar     |

**\*huurprijs woningen is exclusief servicekosten van €15,- per maand per woning**

## Energie label

De onroerende zaken aan de Misterstraat 48 en Schoolstraat 14A-14B en 16 zullen door verkoper aan koper worden opgeleverd onder afgifte van een geldig energielabel.

## Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Winterswijk, sectie L, nummer 1606, perceelsgrootte 7 are 4 centiare
- Gemeente Winterswijk, sectie L, nummer 4928, perceelsgrootte 1 are 29 centiare

## Bestemming van de onroerende zaak

Het bestemmingsplan is : Centrum Winterswijk met als bestemming Gemengde Doeleinden 2 o.a. detailhandel, horeca met uitzondering van bar-dancing, nachtclub, coffeeshop en discotheek.

Raadpleeg voor het complete bestemmingsplan de website van de Gemeente Winterswijk of [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

## Bouwjaar/-periode

Bouwjaar: 1920, laatste verbouwing en renovatie omstreeks 2010.

Staat van onderhoud : goed

## Vraagprijs en verdere informatie

Op aanvraag

## Datum juridische levering

In overleg te bepalen.

### Overige bijzonderheden

In de te sluiten koopovereenkomst zal:

- Een ouderdoms-clausule opgenomen worden.
- Een niet-zelfbewoningsclausule ( Verkoper heeft de onroerende zaak niet zelf in gebruik gehad) opgenomen worden.
- Onder bezwaar van huur (huidige huurcontracten).
- Voorbehoud goedkeuring verhuurder.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

### Meer informatie?

ten Hag makelaarsgroep  
Plantsoenstraat 75  
7001 AB DOETINCHEM  
0314-332491  
Email: [doetinchem@tenhag.nl](mailto:doetinchem@tenhag.nl)

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend makelaar: **Ben Groot Roessink**, mobiel te bereiken op **06-51295144** of per email via [b.grootroessink@tenhag.nl](mailto:b.grootroessink@tenhag.nl).



## FOTOREPORTAGE

Straatbeeld:



Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





Entree achter:



Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

Trapopgang en looppad:



Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Entree woningen:



Woonkamer Schoolstraat 14B:



Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





**Objectinformatie: Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*

**Keuken Schoolstraat 14B:**



**Objectinformatie: Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Trapopgang Schoolstraat 14B:



Slaapkamer Schoolstraat 14B:





Badkamer Schoolstraat 14B:



Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Berging:





Schoolstraat 16:

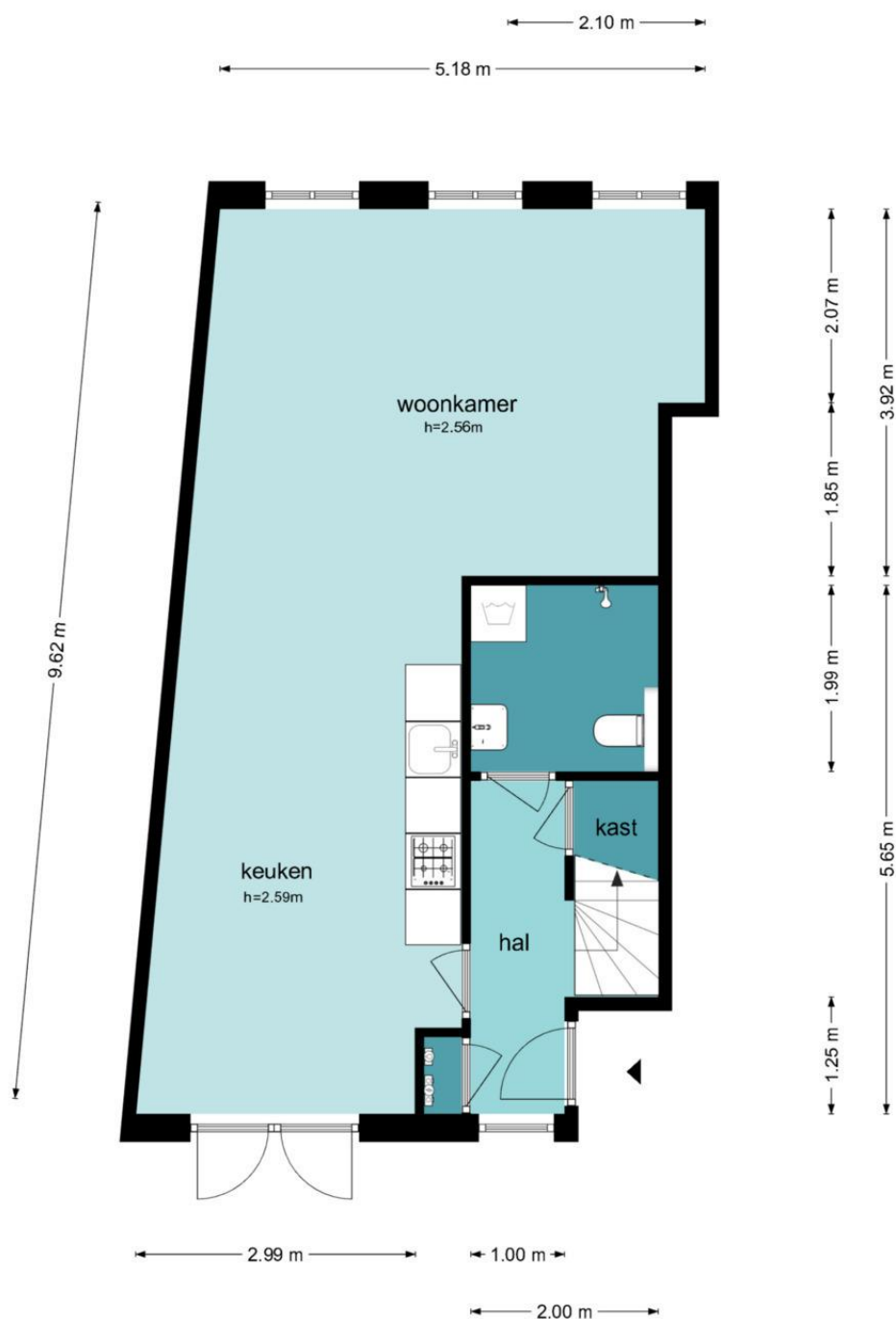


Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

## PLATTEGRONDEN

### Schoolstraat 14b - Winterswijk Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Objectinformatie: **Misterstraat 48 | Schoolstraat 14A- 14B – 16, 7101 EX Winterswijk**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

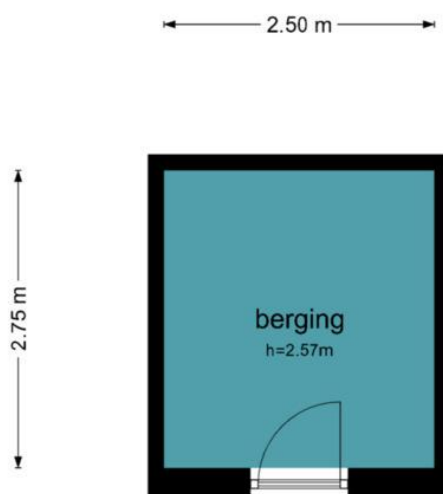
**Schoolstraat 14b - Winterswijk  
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**Schoolstraat 14b - Winterswijk  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl