PARTICULIERE VERKOOP

Buiten wonen, vlak bij Winterswijk

Vredenseweg 105 - Winterswijk-Henxel



VRAAGPRIJS WOONBOERDERIJ + CIRCA 3.000 M²

€ 589.000

Aanvullend grasland circa 1,3 hectare: vraagprijs € 110.000

Verkoop als één geheel heeft nadrukkelijk de voorkeur

Woonboerderij, erf, bijgebouwen en grasland samen: 16.340 m²

Brochureversie: 8 oktober 2026

ONTDEK DE PLEK

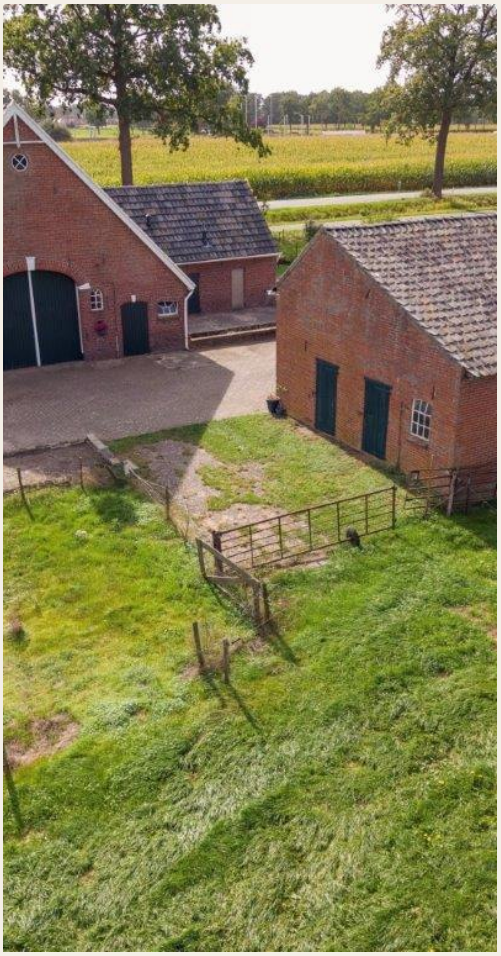
Buitenaf wonen met Winterswijk binnen handbereik

Soms komt er een plek vrij die u niet alleen wilt bekijken, maar vooral moet ervaren. Op korte afstand van het centrum van Winterswijk ligt deze karaktervolle woonboerderij.

Rust, ruimte en vrijheid gaan hier moeiteloos samen met het gemak van de nabij gelegen winkels, scholen, horeca en andere voorzieningen.

De woning biedt volop mogelijkheden om er een bijzonder thuis van te maken. Moderniseren, verbouwen of opnieuw indelen: hier krijgt u alle ruimte om uw eigen woonwensen vorm te geven.

Bij de woonboerderij hoort circa 3.000 m² grond. Met het aanvullend te kopen grasland omvat het geheel 16.340 m². Dat maakt deze plek aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur en buitenleven, maar ook voor wie droomt van het houden van eigen dieren rondom huis, een grote (moes)tuin, boomgaard of veel privacy.



Een plek vol potentie!

De voordelen van buiten wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Deze plek biedt volop ruimte voor uw eigen plannen. Komt u ontdekken wat het kan worden?

16.340 m²	167,60 m²	1929	F
TOTAAL	WONEN	BOUWJAAR	ENERGIELABEL

Brochureversie: 8 oktober 2026

VERKOOPMOGELIJKHEDEN

Eén plek, drie aankoopvarianten

De verkopers geven nadrukkelijk de voorkeur aan verkoop van het gehele object aan één koper. Verkoop in delen blijft bespreekbaar.

GEHELE OBJECT - WOONBOERDERIJ, ERF EN GRASLAND

16.340 m²

Prijsopbouw: woonboerderij met circa 3.000 m² € 589.000 + grasland € 110.000.

WOONBOERDERIJ MET CIRCA 3.000 M²

€ 589.000

Vraagprijs voor de woonboerderij met bijgebouwen, erf, tuin en circa 3.000 m² grond.

AANVULLEND GRASLAND - CIRCA 1,3 HECTARE

€ 110.000

Het grasland kan aanvullend bij de woning worden gekocht.

Indicatieve deeloppervlakten

De genoemde deeloppervlakten zijn indicatief. Bij verkoop in delen worden de definitieve grenzen vóór overeenstemming vastgesteld en waar nodig kadastraal uitgemeten.



Overzicht van het object en het omliggende grasland

Een karakteristieke woonboerderij op een ruim erf



Fruitbomen met de zijkant van de woonboerderij



Achter de woonboerderij met de schuren



Bovenaanzicht van woning en bijgebouwen

IN DE WONING

Wonen met ruimte om verder te vernieuwen

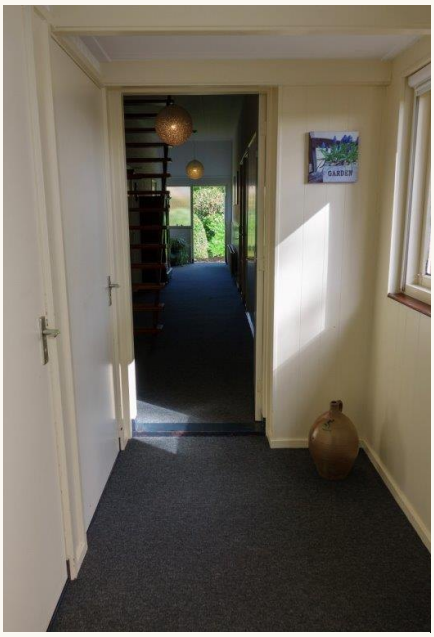
Het voorhuis vormt het huidige woondeel. De indeling bevat onder meer hal, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer, toilet, bijkeuken en opkamer met kelder.



Woonkamer



Keuken



Hal



Bijkeuken

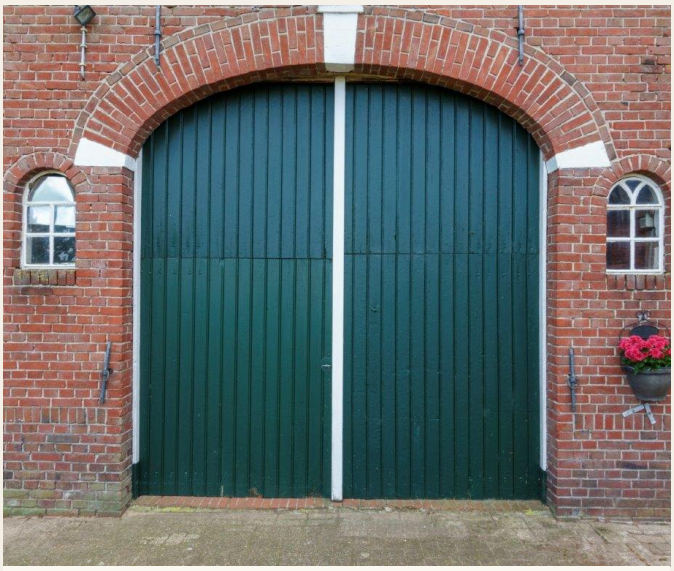


Slaapkamer

OORSPRONKELIJKE DEEL

Een bijzonder stukje agrarische geschiedenis

Achter het huidige woondeel bevindt zich oorspronkelijke inpandige ruimte die nog duidelijk aan het agrarische verleden herinnert. Deze ruimte maakt de woonboerderij interessant voor hobby, werk, opslag of toekomstige woonmogelijkheden.



Deeldeuren



Deeldeuren geopend



De deel, gezien vanaf de andere zijde



Deel aan de wasbakzijde

Brochureversie: 8 oktober 2026

Slaapkamers, sanitair en zolder



Badkamer



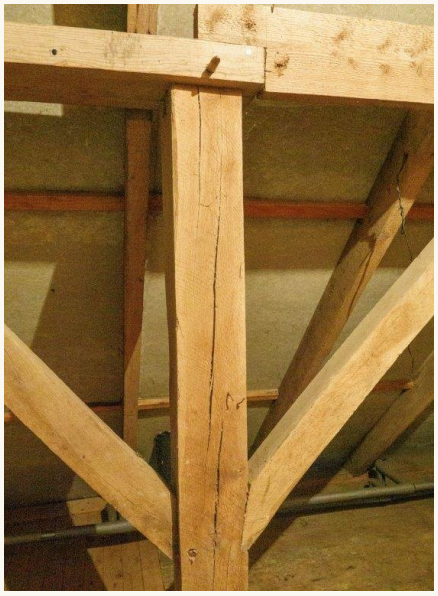
Afzonderlijk toilet



Slaapkamer op de verdieping



Overloop op de verdieping



Gebint op zolder

GRASLAND

Ruimte rondom het erf

Aansluitend aan het erf ligt circa 1,3 hectare grasland. Het grasland kan aanvullend bij de woning worden gekocht voor een vraagprijs van € 110.000. De uiteindelijke oppervlakte en grens worden bij afzonderlijke verkoop definitief vastgesteld.



Zicht over het grasland



Grasland naast het erf



Dronebeeld van erf en omliggende grond

LIGGING

Landelijk wonen met de voorzieningen dichtbij

Vredenseweg 105 ligt in Winterswijk-Henxel. Het centrum van Winterswijk en dagelijkse voorzieningen liggen op korte fietsafstand. Voor de woning ligt een vrijliggend fietspad.

Het buitengebied staat bekend om zijn coulisselandschap en uitgebreide fiets- en wandelmogelijkheden. Via 100%



Vredenseweg 105 gezien vanuit het omliggende landschap



Bovenaanzicht vanuit de richting van Winterswijk

Wonen op dit erf: bestemming en vervolgstappen

De woonboerderij biedt ruimte om uw eigen plannen vorm te geven. Voor wonen zonder agrarisch bedrijf is wel eerst een planologische stap nodig.

Huidige bestemming

Het perceel heeft op dit moment de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap. Wilt u hier wonen zonder een agrarisch bedrijf uit te oefenen, dan is een wijziging naar de functie wonen nodig.

Verkenning door de eigenaren

De eigenaren hebben de gemeente gevraagd of zij in beginsel openstaat voor wijziging naar wonen. Dit is een verkenning van de bereidheid tot medewerking, geen definitieve aanvraag, vergunning of toezegging. Over de wijziging is nog geen besluit genomen.

Vervolgprocedure en onderzoek door de koper

De koper zet de benodigde vervolgprocedure zelf in gang, doet of laat de benodigde onderzoeken uitvoeren en draagt de daarmee samenhangende kosten. Bespreek vóór een bod met de gemeente en eventueel een eigen adviseur of uw woon- en bouwplannen haalbaar zijn, welke procedure nodig is en welke voorwaarden gelden. Een positieve principereactie geeft nog geen toestemming voor wonen, verbouwen, herbouw of woningsplitsing.

Doorlooptijd en kosten

Houd voor het totale traject rekening met een doorlooptijd van meerdere maanden en met kosten voor onder meer leges, advies, tekeningen en eventuele onderzoeken. Winterswijk noemt voor een definitieve omgevingsvergunningaanvraag meestal acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. Vooroverleg, voorbereiding en onderzoeken komen daar nog bij; aanvullende informatie of een andere procedure kan meer tijd vragen. Een omgevingsplanwijziging duurt langer. De termijn is dus geen garantie voor de totale doorlooptijd of voor goedkeuring.

Bron: gemeente Winterswijk - functie wijzigen, stappen en kosten

Bouwregels en mogelijkheden bij wonen

Onderstaande hoofdlijnen komen uit artikel 18 van het door de adviseur genoemde bestemmingsplan. Het zijn geen reeds toegekende rechten voor dit perceel. De gemeente moet bij de functiewijziging en uw concrete plan bevestigen welke actuele regels, aanduidingen en voorwaarden van toepassing zijn.

Inhoud en oppervlakte

De bestaande inhoud en oppervlakte zijn in beginsel het maximum. Voor een woning in een voormalige boerderij noemt artikel 18.2.1 de bestaande inhoud van het totale gebouw. De planologische maatvoering en bestaande rechten moeten worden vastgesteld; de cijfers uit het meetrapport zijn niet automatisch de planologische bouwruimte.

Hoogte en herbouw

Maximale goothoogte 6 meter en bouwhoogte 10 meter. Herbouw is volgens de hoofdregel alleen mogelijk op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

Bijgebouwen en overkappingen

Samen maximaal 150 m^2 per woning. Bij de aanduiding voor gesplitste woningen geldt maximaal 300 m^2 voor de gesplitste woningen samen. Dit geeft niet automatisch toestemming voor een tweede woning.

Afwijkingen met een omgevingsvergunning

Artikel 18.3 bevat mogelijkheden om met een omgevingsvergunning en onder voorwaarden af te wijken. Artikel 18.3.1 noemt bijvoorbeeld maximaal 20 m^2 extra woningoppervlakte met behoud van de kenmerkende hoofdbouwmassa; deze afwijking geldt niet voor een gesplitste woning. Herbouw op een andere plek is onder voorwaarden denkbaar; artikel 18.3.4 bepaalt daarbij dat de inhoud niet mag toenemen. Afwijkingen en functiewijziging kunnen in overleg met de gemeente in één traject worden onderzocht. Medewerking en vergunningverlening zijn niet vanzelfsprekend.

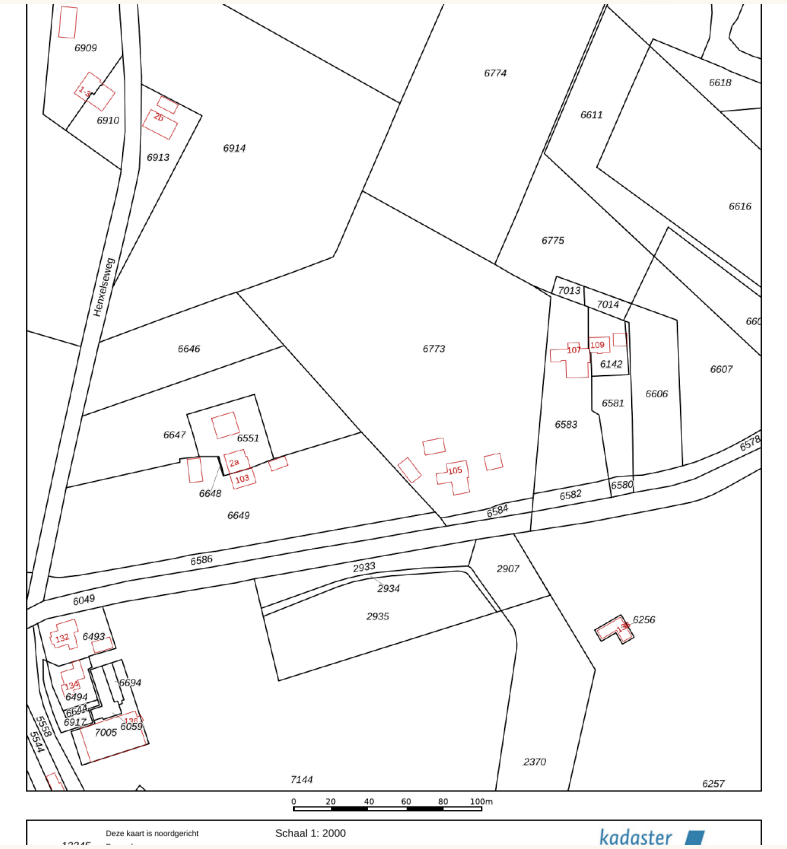
Eventuele woningsplitsing

Woningsplitsing heeft eigen voorwaarden in artikel 18.4.1, waaronder een hoofdbouwmassa van meer dan 900 m^3 en minimaal 400 m^3 per woning. De bouwmassa mag niet worden vergroot. Laat de gemeente de planologische inhoud en de overige voorwaarden beoordelen; er is nog geen toestemming voor splitsing of een tweede woning.

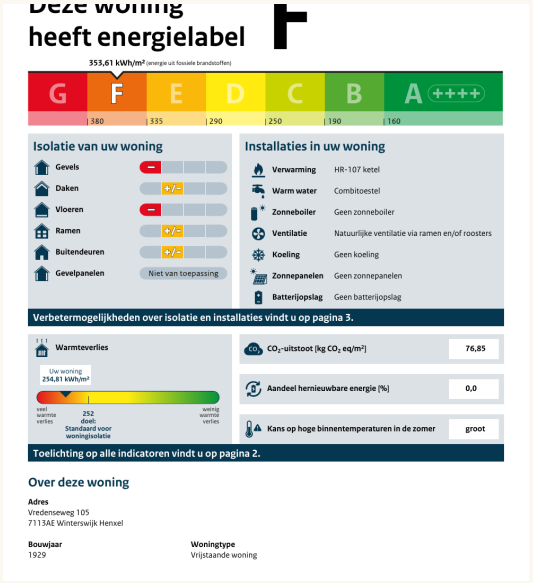
Bron: gemeente Winterswijk - artikel 18 Wonen (18.2, 18.3 en 18.4)

Laat de actuele regels en de toepassing op uw eigen plan door de gemeente of uw adviseur controleren.

Kadastrale en technische informatie



Kadastrale kaart - sectie B nummer 6773



Energielabel F

Beschikbaar

Verkoopbrochure
Kadastrale kaart - B 6773
Energielabel
Hinderwetvergunning (1978)
Saneringscertificaat ondergrondse olietank (1994)
Historische tekening bij de Hinderwetaanvraag
Meetrapport (1 oktober 2026)
Lijst van zaken (PDF)
Tien plattegronden woning en bijgebouwen

Oppervlaktes en inhoud volgens het meetrapport

Gebruiksoppervlakte wonen	167,60 m²
Overige inpandige ruimte	69,50 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m²
Externe bergruimte	148,60 m²
Bruto vloeroppervlak	296,20 m²
Bruto inhoud woning	879,40 m³

Zibber, certificaat 1690040 van 1 oktober 2026; gemeten op 30 september 2026.
Aannames en voorbehouden uit het meetrapport gelden. Overige inpandige ruimte is een totaalcijfer, geen afzonderlijke maat van uitsluitend de deel. Documenten: vredenseweg105.nl/documenten.html.

Goed geïnformeerd een bod uitbrengen

De verkopers hebben een sterke voorkeur voor verkoop van het gehele object van 16.340 m². Verkoop in delen blijft bespreekbaar.

Kijkdagen en bieden

Woensdag 21 oktober 2026 - 11.00 - 14.00 uur. Zaterdag 31 oktober 2026 - 11.00 - 14.00 uur.

Een bod kan uiterlijk worden uitgebracht op vrijdag 6 november 2026 om 17.00 uur. Alle bieders ontvangen uiterlijk binnen een week na deze sluitingsdatum een reactie.

Asbesthoudend dakbeschot voorhuis

Het dakbeschot van het voorhuis bestaat uit asbesthoudende platen (vlakke eternitplaat).

Ondergrondse olietank

In 1994 is de ondergrondse HBO-tank van 3.000 liter gesaneerd. Volgens het KIWA-geregistreerde saneringscertificaat is de tank leeggezogen en inwendig gereinigd, vervolgens met zand gevuld. Bij de controle van de bodem rondom de tank werd destijds geen verontreiniging door product uit de tank aangetroffen. Dit betreft de in het certificaat beschreven controle, geen uitspraak over de huidige bodemkwaliteit van het gehele perceel.

Afvoer afvalwater

Het afvalwater van toilet en badkamer wordt afgevoerd naar de gierkelder. De keuken en bijkeuken zijn aangesloten op het riool.

Oplevering bijgebouwen en stro

De bijgebouwen worden opgeleverd in de huidige staat (as is), dus niet geheel leeg en ontruimd. Het aanwezige stro in de schuren en op de hildes blijft achter. De schuur is grotendeels leeg, maar wordt niet bezemschoon opgeleverd.

Historische vergunningen

De Hinderwetvergunning uit 1978 had onder meer betrekking op de voormalige veehouderij met mestopslag en de ondergrondse opslag van huisbrandolie. De vergunning, bijbehorende tekening uit 1977 en het tanksaneringscertificaat uit 1994 staan op vredenseweg105.nl/documenten.html.

Voorwaarden en eigen onderzoek

Niet-zelfbewoningsclausule

De verkopers hebben de woning gedurende de laatste circa 30 jaar niet zelf bewoond. Zij kunnen daarom niet dezelfde kennis van het object hebben als een bewoner. Dit risico wordt in de koopovereenkomst zoveel mogelijk bij koper gelegd.

Ouderdomsclausule

De woning dateert uit 1929. Koper moet rekening houden met een lagere bouwkundige maatstaf dan bij nieuwbouw. Ouderdomsgerelateerde gebreken zullen, voor zover rechtens mogelijk, voor risico van koper komen.

As is, where is

De woning, bijgebouwen en het grasland worden in de huidige feitelijke staat verkocht. Garanties en aansprakelijkheid van verkopers worden zoveel mogelijk beperkt en het risico van de staat van het object zoveel mogelijk bij koper gelegd.

Bestemming en aanvraag bij de gemeente

Het perceel heeft op dit moment de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap. Wilt u hier wonen zonder een agrarisch bedrijf uit te oefenen, dan is een wijziging naar de functie wonen nodig. De eigenaren verkennen alleen de principiële bereidheid van de gemeente; er is nog geen toestemming. De koper regelt de vervolgprocedure en onderzoeken en draagt de kosten. Houd rekening met meerdere maanden. Zie de uitleg en bouwregels op pagina 10 en 11.

Lijst van zaken en bekende bijzonderheden

De lijst van zaken is als PDF beschikbaar op vredenseweg105.nl/documenten.html. Daarin staat welke zaken achterblijven, meegaan of kunnen worden overgenomen. Vermelde bijzonderheden zijn onder meer: wastafel eerste verdieping ruim 35 jaar buiten gebruik; lamp op de overloop functioneert niet; voordeurbel functioneert niet/is mogelijk niet aangesloten; rolluiken werken niet overal naar behoren; schotel/antenne is niet meer in gebruik. Wasmachine en droger blijven achter; de kasten in de gang gaan mee.

Onderzoek en mededelingen

Koper krijgt gelegenheid tot eigen onderzoek. Bekende relevante feiten worden door verkopers gemeld. Raadpleeg ook het meetrapport, de lijst van zaken en de historische vergunning- en milieustukken. De definitieve koopovereenkomst is bepalend.

INTERESSE

Bezichtigen of een bod uitbrengen?

Aanmelden voor een kijkdag, meer informatie opvragen of een bod uitbrengen via vredenseweg105.nl.



Kijkdagen

Woensdag 21 oktober 2026 - 11.00 - 14.00 uur

Zaterdag 31 oktober 2026 - 11.00 - 14.00 uur

Contact

Website: www.vredenseweg105.nl

E-mail Inge: ingeabbink@hotmail.com

E-mail René: rabbink24@outlook.com

René Abbink: 06 3168 2588

Inge Abbink: 06 275 74 091

Vraagprijzen

Woonboerderij + circa 3.000 m²: € 589.000

Aanvullend grasland: € 110.000

Sterke voorkeur voor verkoop van het gehele object.

Brochureversie: 8 oktober 2026