



**Burgemeester Wijniastraat 63**

7591 AG Denekamp







# Burgemeester Wijniastraat 7591 AG Denekamp

## Inleiding

---

Starters opgelet! Instapklare én betaalbare woning gelegen in de gezellige Wijniastraat in Denekamp! De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met houtkachel aan de voorzijde, moderne keuken (2021) in de uitbouw aan de achterzijde als ook een handige bijkeuken. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Vanuit één van de slaapkamers is er middels een vaste trap toegang tot de zolderverdieping. De tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt mede door het royale oppervlakte volop privacy!



# Ligging en indeling

---

## Begane grond

Via de voordeur komt u in de hal met toilet, meterkast, trapopgang en kelderkast. Middels de hal is de woonkamer en separate keuken bereikbaar. De moderne keuken is een echte 'eyecatcher' en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De doorzon woonkamer v.v. een houtkachel zorgt voor veel natuurlijk licht in de woning van waaruit je eveneens de straat in kunt kijken. Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken bereikbaar, daar zijn de witgoed aansluitingen gesitueerd.

## Eerste verdieping

Middels de vaste trap in de hal komt u op de overloop. Aangrenzend aan de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een douche, een toilet en een wastafel. Vanuit één van de slaapkamers is middels een vaste trap toegang tot de zolderruimte.





## Ligging en indeling

---

### Tweede verdieping

De zolderruimte is geheel bevloerd en biedt diverse mogelijkheden. Tevens is hier de Intergas CV opstelling (2017, eigendom) gesitueerd.

### Tuin

De tuin is per achterom, vanuit de bijkeuken als ook rechtstreeks vanuit de keuken te bereiken. Ondanks de ligging op het Noorden is mede door het royale oppervlakte voldoende zonlicht te vangen! De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een tuinhuisje welke ideaals voor het opbergen van diversen. Tevens is er een ruime achterom aanwezig, welke volledig overdekt is.



# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1964
- Perceeloppervlakte: 231 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 98 m<sup>2</sup>
- Lichte woonkamer met zicht door de straat!
- Moderne keuken v.v. diverse inbouwapparatuur
- Intergas CV Ketel (Eigendom, 2017)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- V.v. energielabel D!
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk!
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 259.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	231 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	98 m <sup>2</sup>
Inhoud	394 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij school
---------	---------------------------------

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

---

Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel D

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

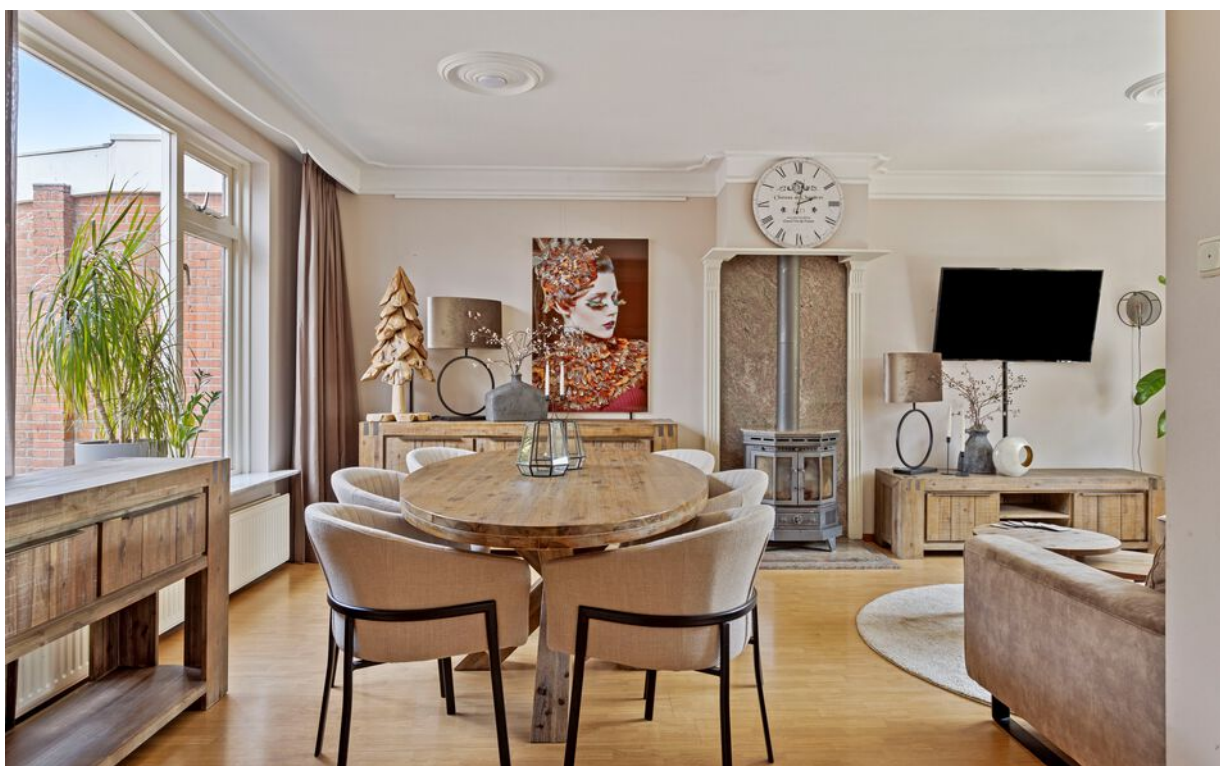
## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



# Foto's

---





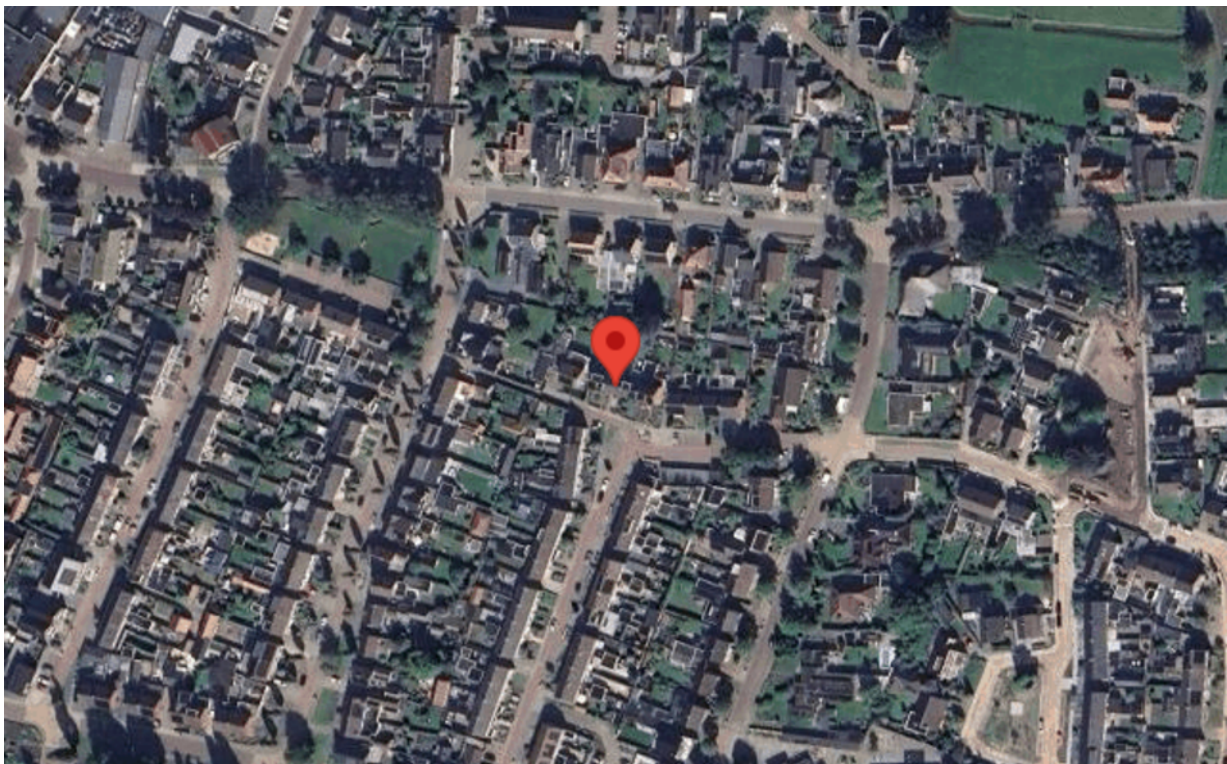
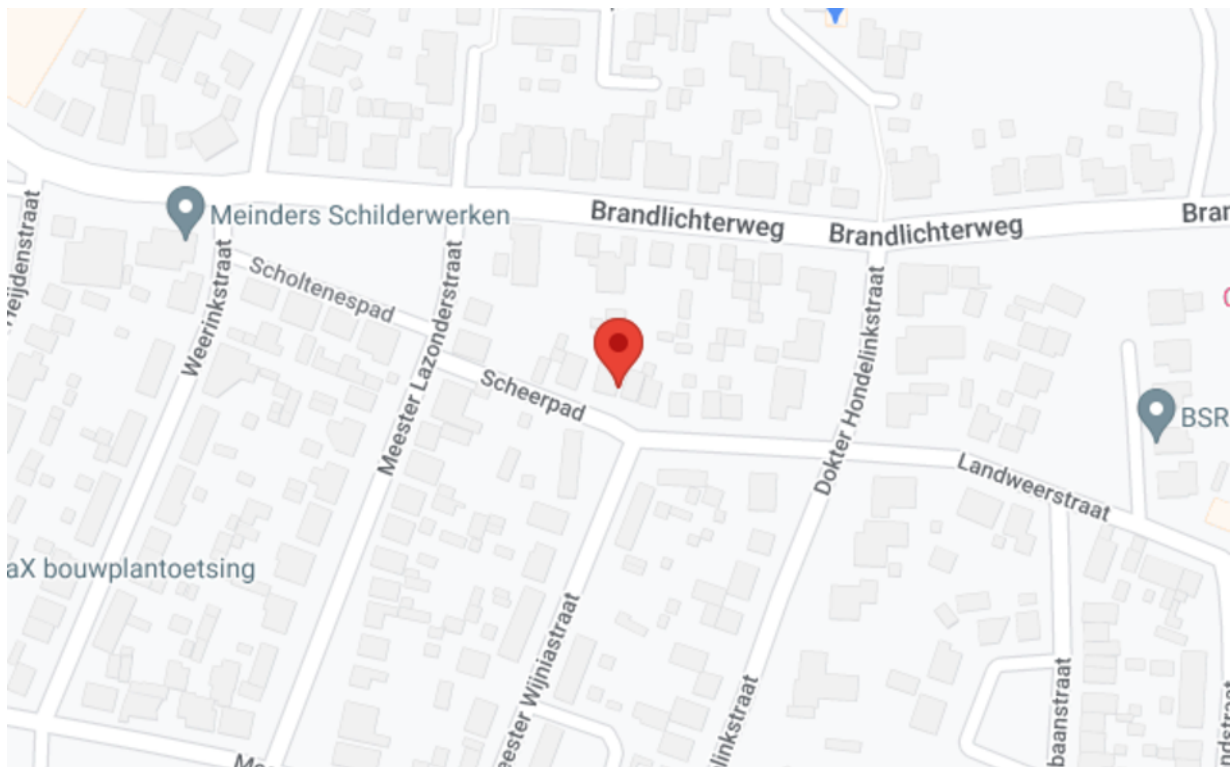
# Foto's

---



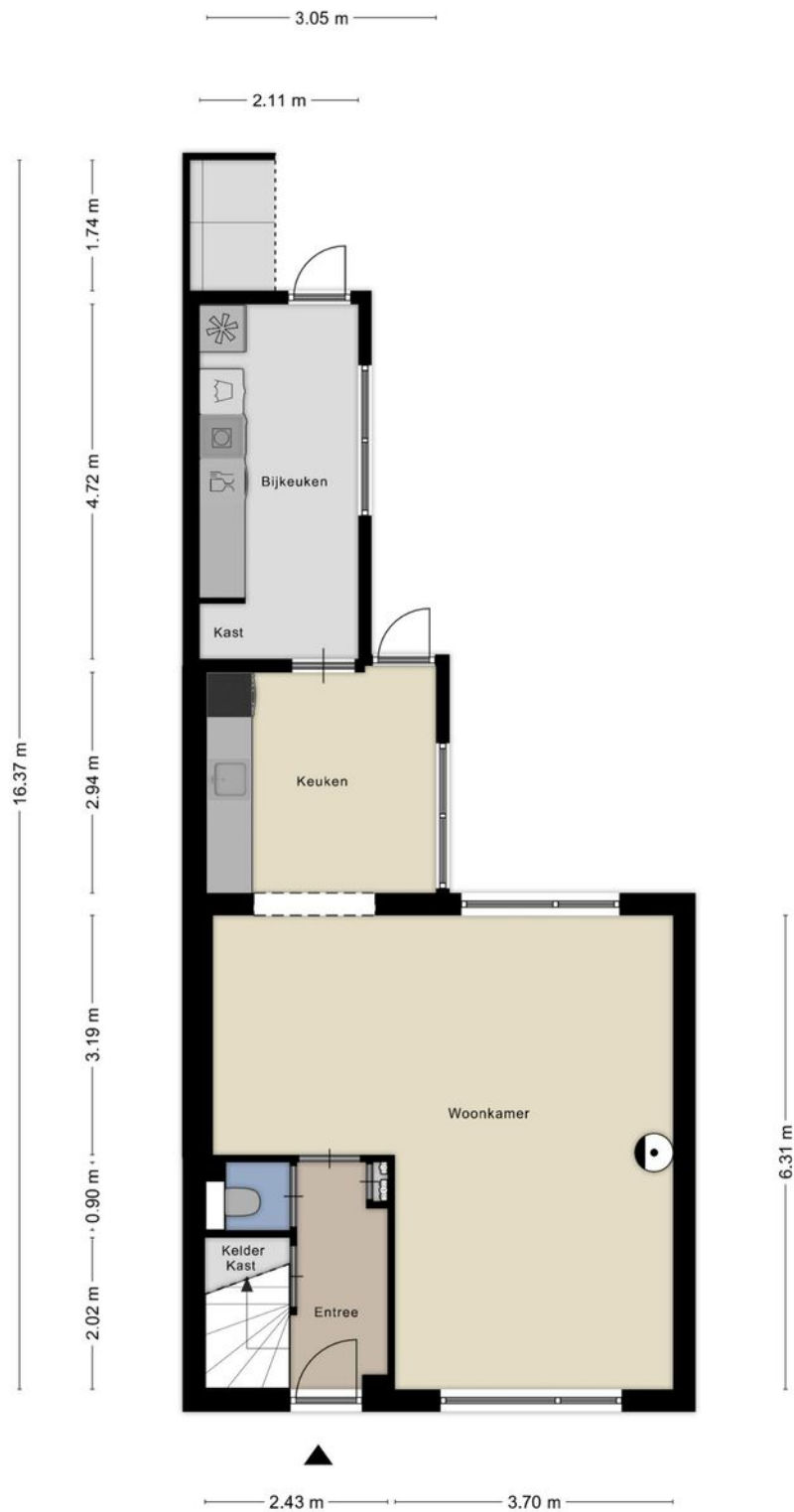
# Google maps

---





# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Foto's

---



# Foto's

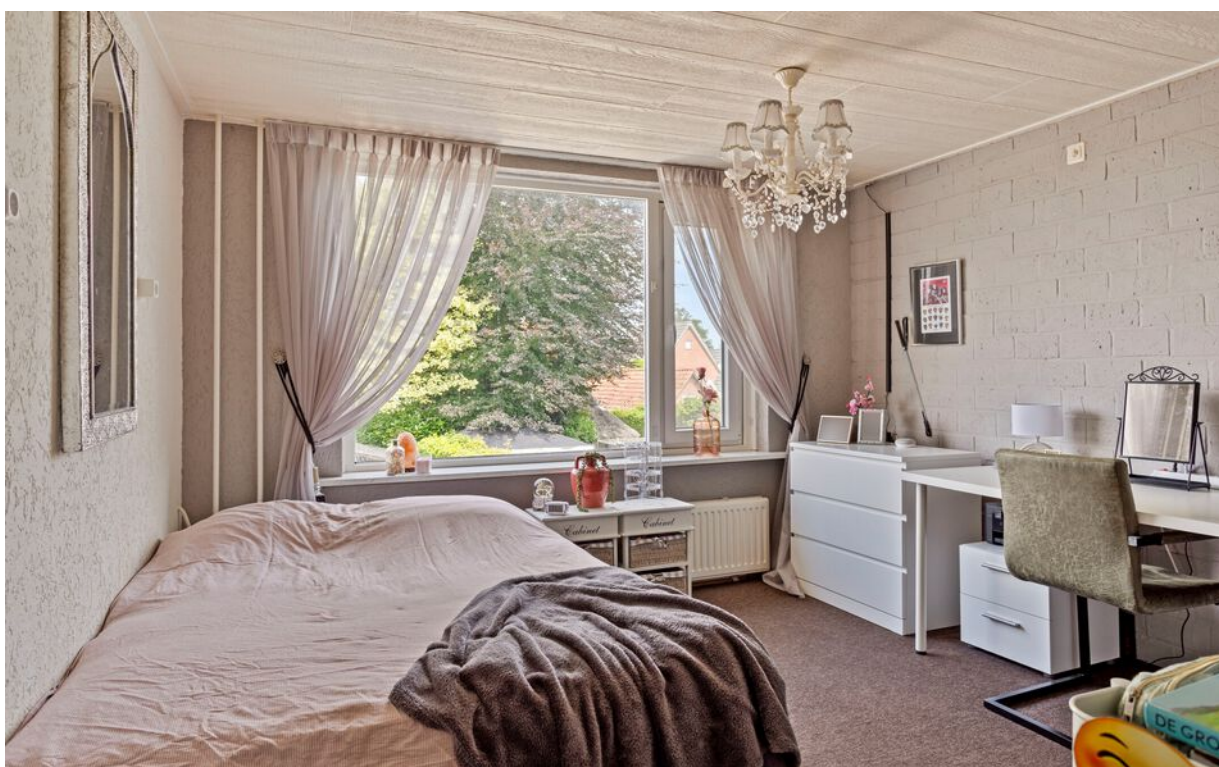
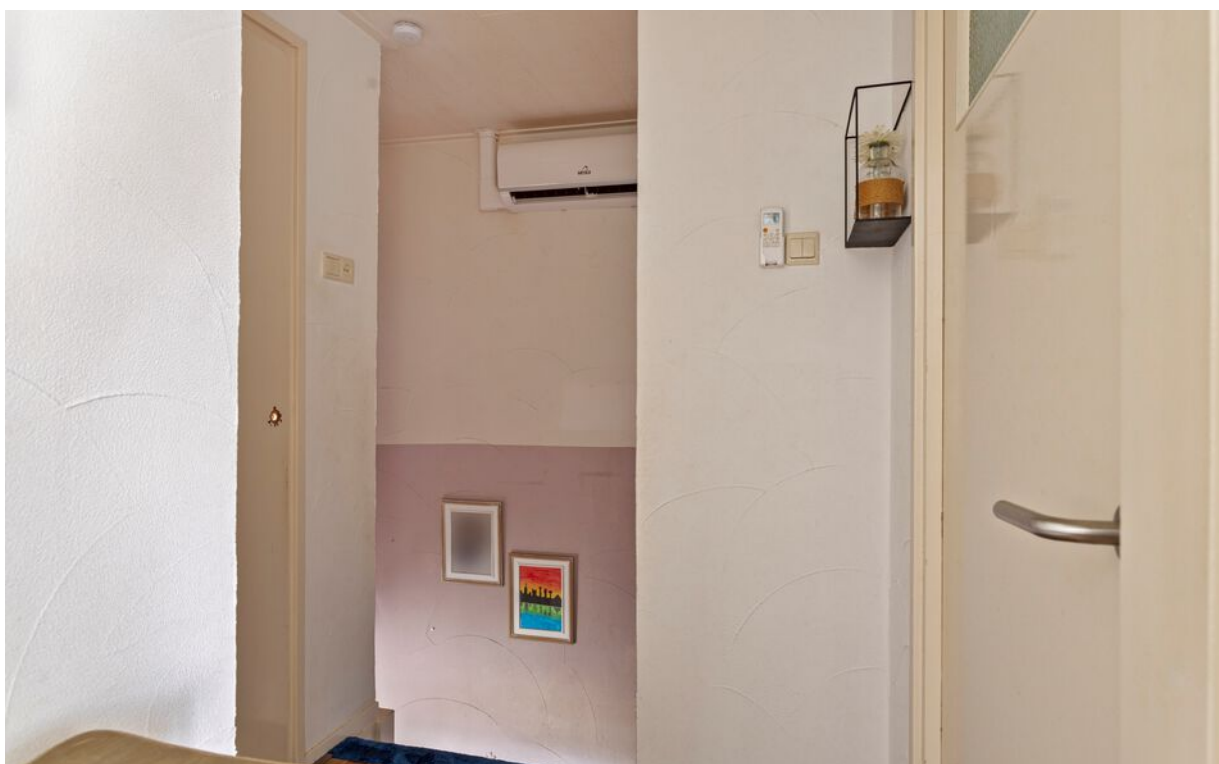
---





# Foto's

---



# Foto's

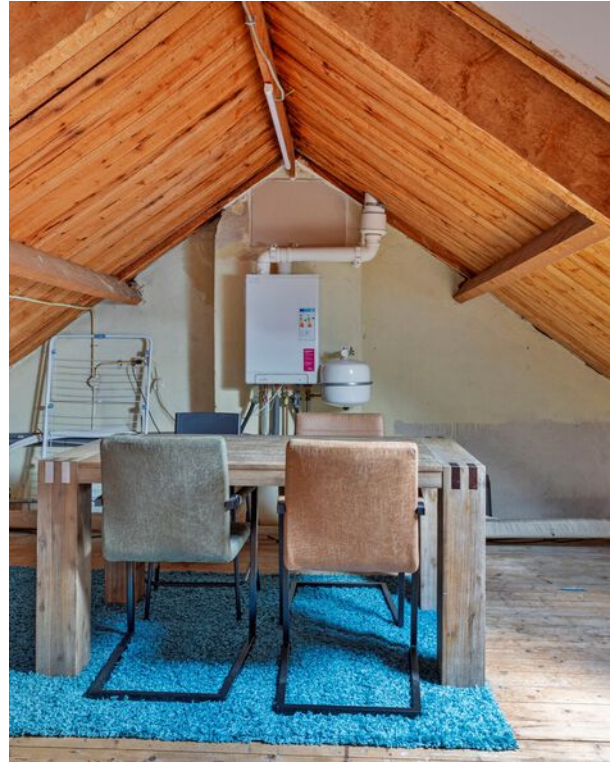
---





# Foto's

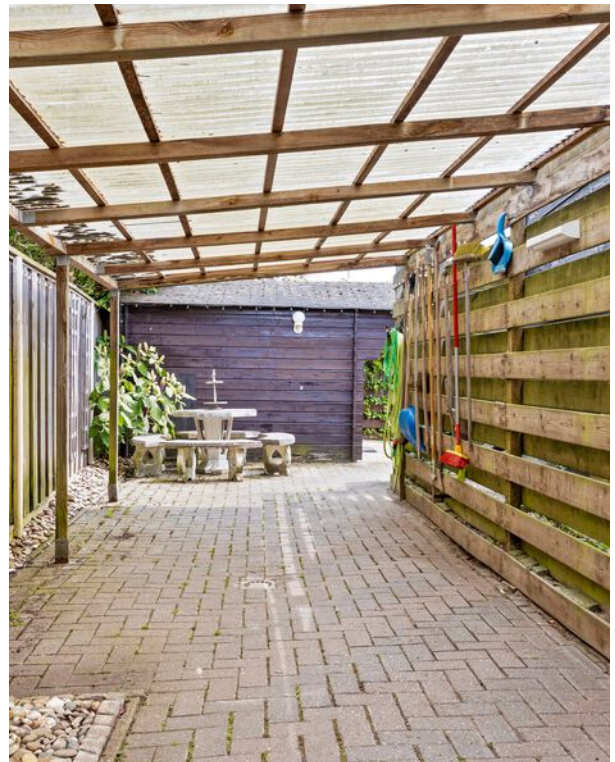
---





# Foto's

---







## Welkom thuis!

*Als u op zoek bent naar een woning, of uw woning wilt verkopen dan bent u bij Silderhuis Makelaardij aan het juiste adres! Uw makelaar waarbij vertrouwen en transparantie hoog in het vaandel staan. Helder, duidelijk, deskundig en discreet! Wij zijn voornamelijk werkzaam in Noord Oost Twente. Een prachtige streek om in te werken, te recreëren en bovenal om met veel plezier te wonen. En met dat wonen zijn we u graag van dienst!*

*Vragen, oriënterende of geïnteresseerd in de huizenmarkt? Bel ons op onderstaand telefoonnummer of kom eens langs bij ons op kantoor!*



Van der Heijdenstraat 24, 7591 VK Denekamp



0541-353433



De gegevens in onze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Silderhuis Makelaardij aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Silderhuis Makelaardij niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Silderhuis Makelaardij**

Van der Heijdenstraat 24  
7591 VK Denekamp  
0541-353433  
[info@silderhuismakelaardij.nl](mailto:info@silderhuismakelaardij.nl)