



**Burgemeester Wijniastraat 36**

7591 AH Denekamp



# Burgemeester Wijniastraat 7591 AH Denekamp

## Inleiding

---

Deze praktische hoekwoning gelegen in de gezellige Wijniastraat is op zoek naar een nieuwe eigenaar!

De woning biedt mogelijkheden voor modernisering maar is netjes onderhouden. Het beschikt over een sfeervolle doorzonwoonkamer, keuken aan de achterzijde en een praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer met douche, toilet en wastafel. De royale achtertuin is recent opnieuw aangelegd, gunstig gesitueerd en is dankzij de ruime opzet perfect voor zonliefhebbers.



# Ligging en indeling

---

## Begane grond

Entree/hal; het toilet, vaste trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de leefruimte bevinden. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd, beschikt over een sfeervolle houtkachel en geeft direct toegang tot de eetkamer en keuken. Vanuit de keuken tref je de ruime en praktische bijkeuken waar o.a. de witgoedaansluitingen gesitueerd zijn.

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en praktisch ingedeeld. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een toilet, een inloopdouche en een wastafelmeubel.



# Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Middels de vlizotrap is de opbergzolder toegankelijk.

Tuin

De achtertuin is ruim opgezet en bestaat uit een combinatie van bestrating en groen, wat zorgt voor een prettige balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. In de tuin zijn meerdere terrasmogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een extra berging met aansluitend een volière.



# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1963
- Perceeloppervlakte: 261 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 89 m<sup>2</sup>
- Praktische woonkamer met houtkachel!
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Handige berging vanuit de keuken te bereiken
- Diverse mogelijkheden voor een uitbouw!
- Ruime achtertuin met extra stenen berging
- Remeha CV Ketel (2013, Lease €41,- p/m, vanaf 2028 in eigendom)
- V.v. Energielabel D!
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	261 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	89 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	26 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

# Kenmerken

---

## Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta
----------	----------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2013
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Lease
----------	-------

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
--------------------	-----------------------------------

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft zonwering	Ja
-----------------	----

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Foto's

---



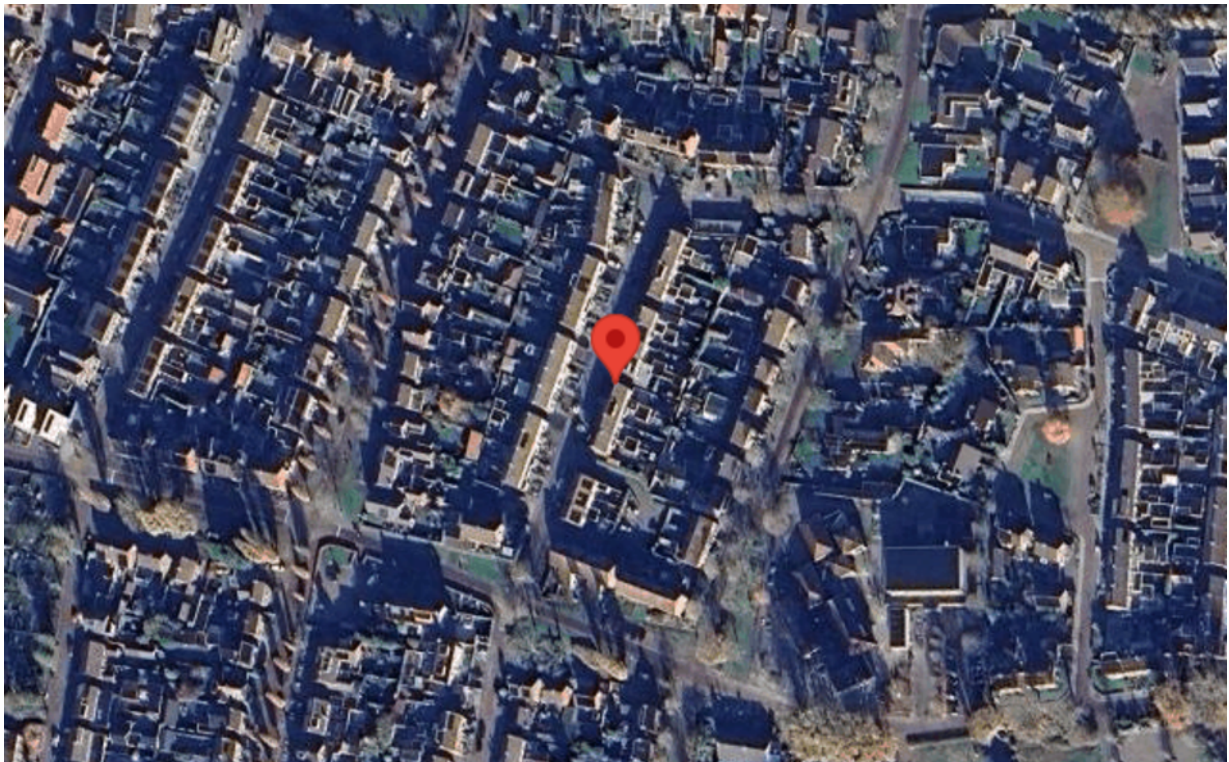
# Foto's

---

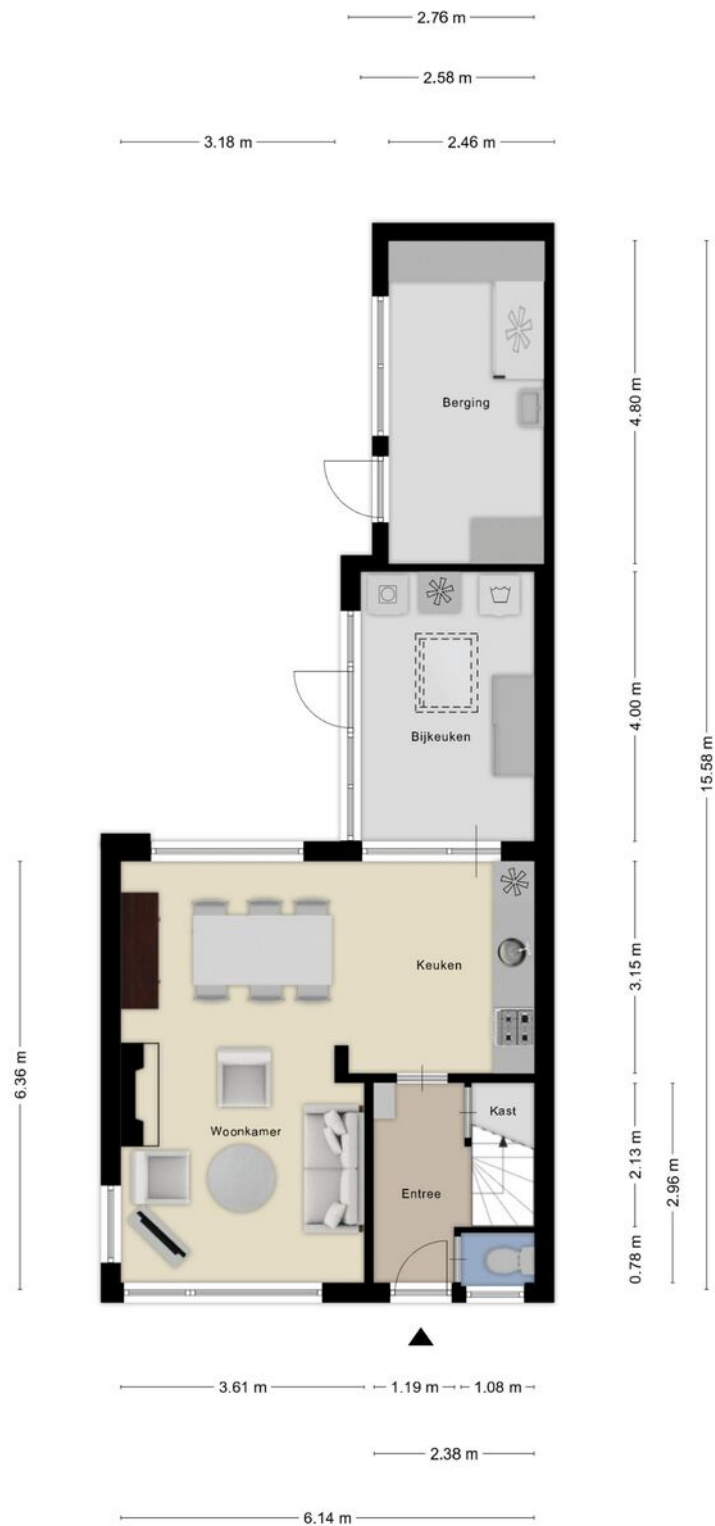


# Google maps

---



# 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 B.V.**

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