



Burgemeester Wijniastraat 38

7591 AH Denekamp



Burgemeester Wijniastraat 7591 AH Denekamp

Inleiding

Wonen in de populaire Wijniastraat, maar dan zónder te hoeven klussen? Dan is dit je kans! Deze instapklare hoekwoning staat op een royaal perceel van 300+ m² en heeft alles in huis voor comfortabel en zorgeloos wonen. De grote woonkeuken van deze uitgebouwde woning vormt het bruisende hart van de woning, perfect voor lange avonden tafelen en gezelligheid. De praktische bijkeuken en berging zorgen voor volop opbergruimte en gemak in het dagelijks leven. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. Via de vaste trap bereik je de zolder, een volwaardige extra verdieping welke beschikt over een extra slaap- of studeerkamer. Met energielabel B woon je hier bovendien niet alleen comfortabel maar ook nog eens energiezuinig! Buiten wacht een sfeervolle overkapping waar je heerlijk kunt ontspannen, ongeacht het seizoen. De tuin gelegen op het Zuidoosten is zonnig en biedt daarnaast volop ruimte en privacy. En met twee eigen parkeerplaatsen is ook aan praktisch comfort gedacht!



Ligging en indeling

Begane grond

Entree; toilet, vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, die dankzij schuifdeuren in directe verbinding staat met de uitgebouwde open keuken. Dit zorgt voor een ruimtelijk en licht geheel, met de mogelijkheid om de ruimtes van elkaar af te scheiden wanneer gewenst. De keuken/eetkamer is v.v. een lichtstraat, waardoor er extra natuurlijk licht naar binnen valt! De woonkamer, de keuken als ook het zijportaal hebben vloerverwarming, dit zorgt voor extra comfort en een aangename temperatuur in deze leefruimtes. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken die v.v. witgoed aansluitingen. Vanuit de bijkeuken heb je vervolgens toegang tot de berging, wat zorgt voor een praktische en efficiënte indeling.

Eerste verdieping

Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een vaste kast. Daarnaast is er een praktische badkamer v.v. een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap. Op deze verdieping heb je toegang tot extra bergruimte en een ruime slaapkamer, welke is v.v. een dakkapel. Tevens is hier de CV ruimte v.v. de Remeha Tzerra Ace Matic (2025, eigendom) welke geschikt is voor een koppeling met een hybride warmtepomp.

Tuin

De tuin is ruim, deels betegeld en er is ook zeker ook veel groen aanwezig. Direct vanuit de keuken/eetkamer stap je via een schuifpui naar buiten, waar je een gezellig zitje hebt. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een overkapping, waar je heerlijk en beschermt kunt zitten!



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1964
- Perceeloppervlakte: 309 m²
- Woonoppervlakte: 153 m²
- Ruim uitgebouwde leefkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Begane grond grotendeels v.v. vloerverwarming
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Extra slaapkamer en bergruimte op zolder
- Fraai aangelegde achtertuin met overkapping
- Remeha Tzerra Ace Matic (2025, eigendom)
- 12 zonnepanelen (2022)
- V.v. Energielabel B
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	309 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m ²
Inhoud	545 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra Ace Matic
----------	-------------------------

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

Bouwjaar	2025
----------	------

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

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

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

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

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

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

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

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

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

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

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

Heeft een schuifpui	Ja
---------------------	----

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

Kadastrale gegevens

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

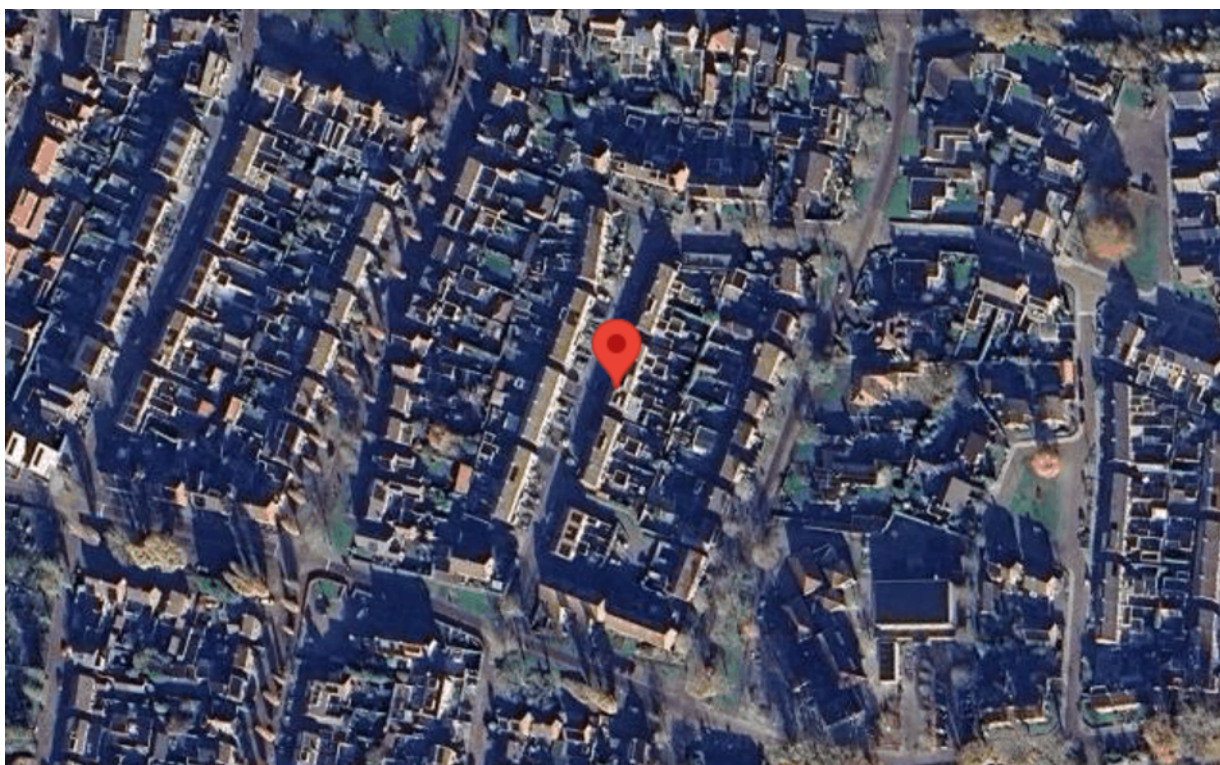
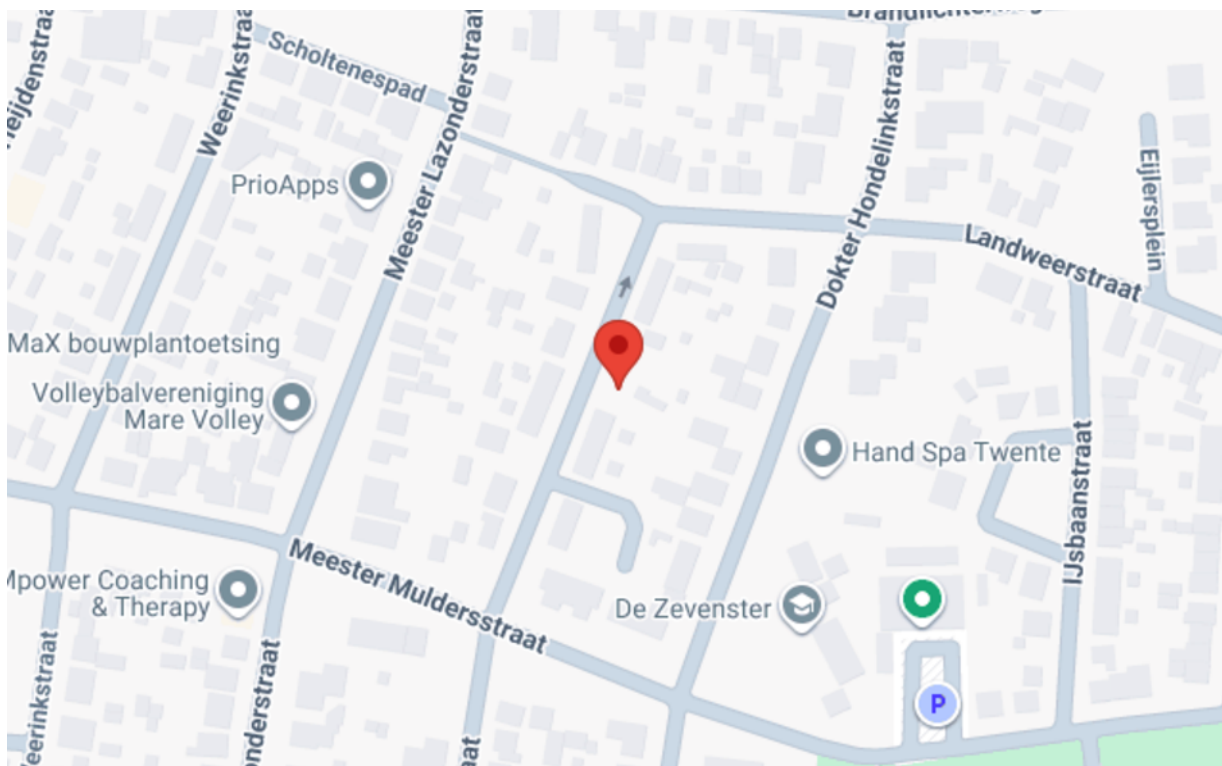
Foto's



Foto's



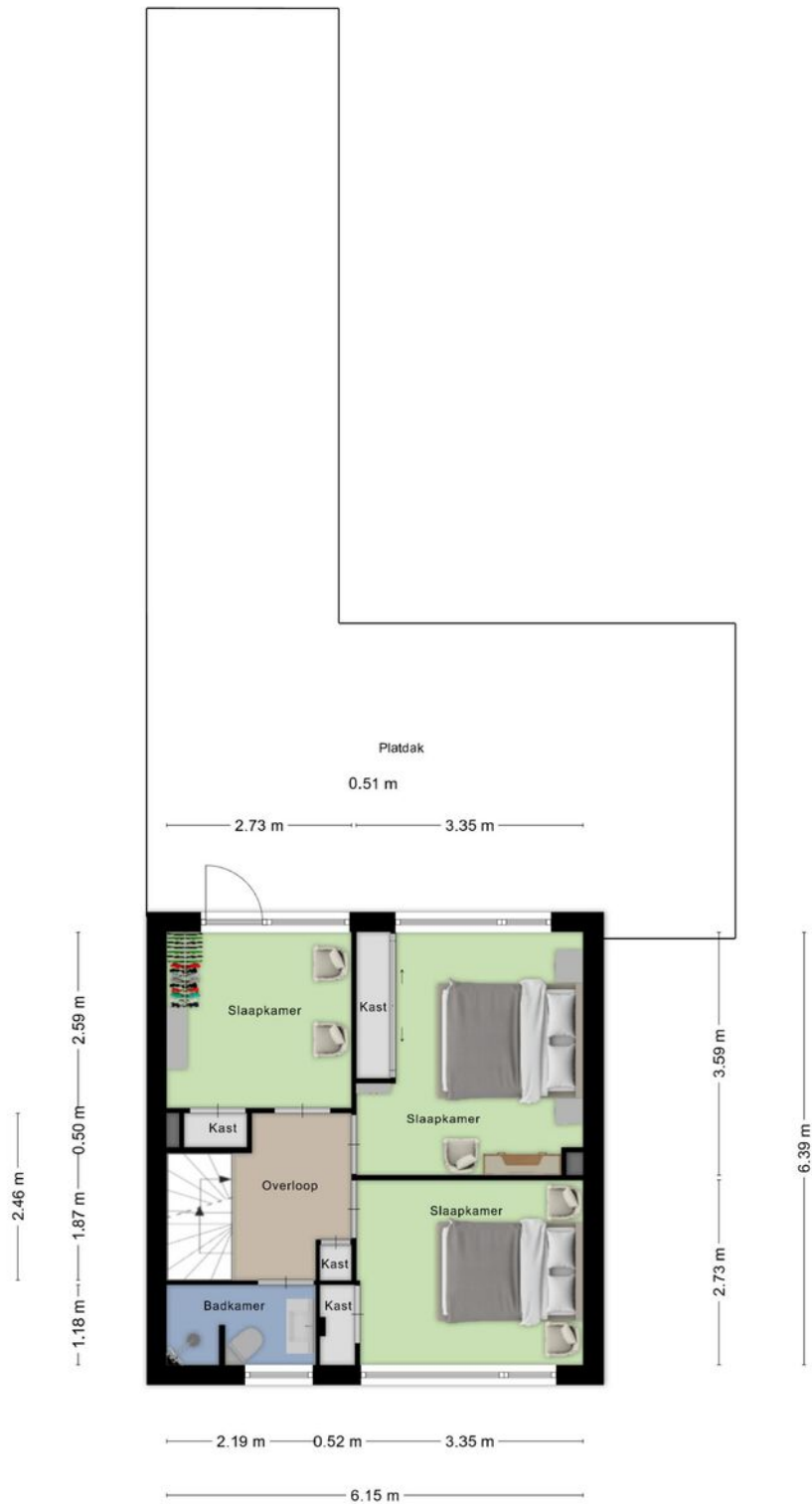
Google maps



Tekeningen



Tekeningen



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

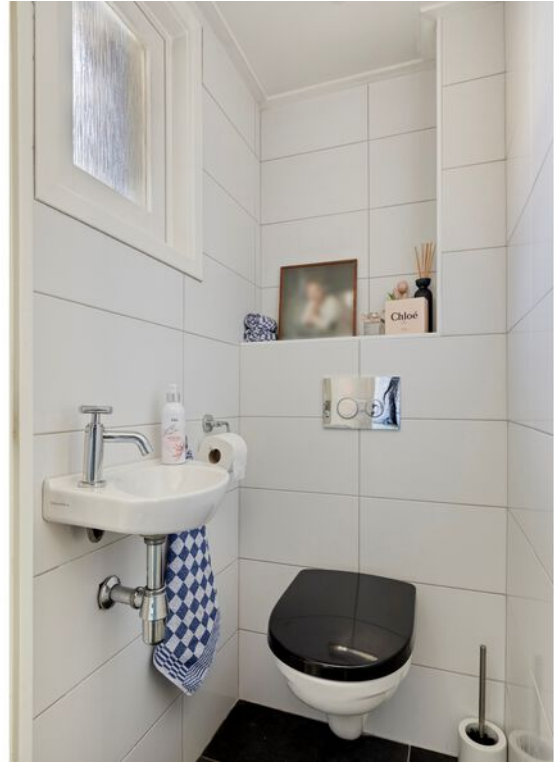
Foto's



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