



0523237768  
info@houdelmakelaardij.nl  
houdelmakelaardij.nl

# 45

## Birkenweg

### UELSEN

*Vraagprijs*  
**€ 349.000 K.K.**

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 349.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.075 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	180 m <sup>2</sup>
Inhoud	670 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	40 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	1

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Borck
Bouwjaar	2021

# Kenmerken

Eigendom

Eigendom

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen

6

Aantal overdekte parkeerplaatsen

2

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Parkeergelegenheid

Aangebouwde stenen garage  
Carport

Heeft airco

Ja

Heeft een balkon

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

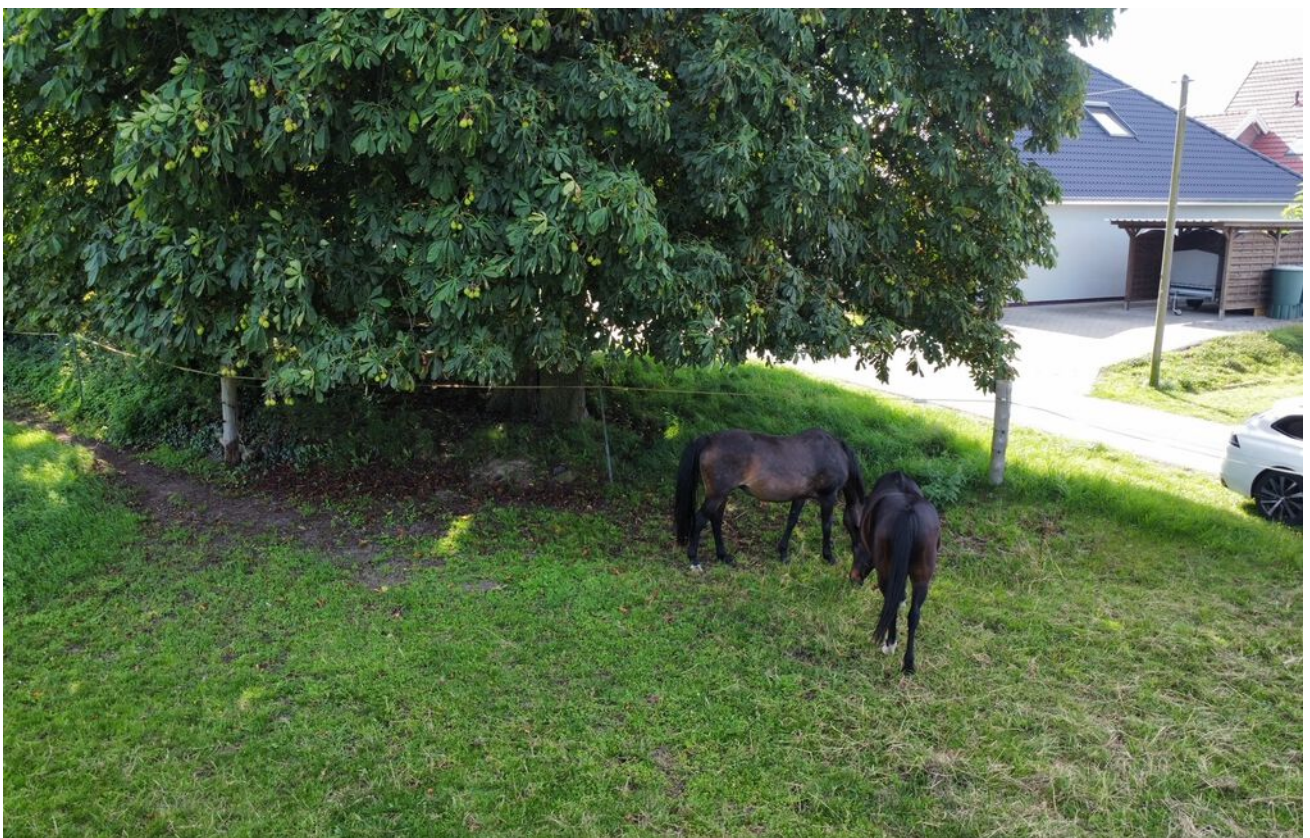
Ja

Heeft schuur/berging

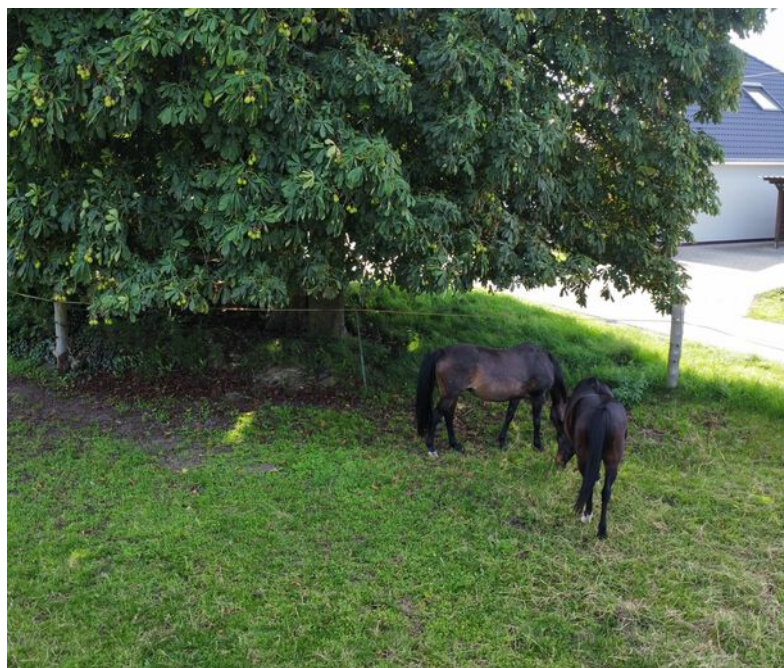
Ja

Heeft een dakraam

Ja



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
*180m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*1075m<sup>2</sup>*

**Aantal kamers**  
*7*

**Bouwjaar**  
*1960*

**Energie label**  
*D*

# Omschrijving

Wauw, wat een locatie!!

Stelt u zich voor; na een hete zomerdag het bos in voor een 'verfrissende' wandeling en na die wandeling loopt u naar de koelkast, trekt dat biertje open om vervolgens te zitten onder de veranda met het fraaie vergezicht!

Dat kan aan de Birkenweg 45 waarbij u een bijzonder uitzicht heeft over de weilanden richting het bos. Vrije ligging, ondanks de gemakken van de woonwijk en alle voorzieningen dichtbij.

Buiten de fantastische locatie is deze woning ook ruim bemeten, meerdere terrassen, dubbele garage, meerdere vertrekken en mogelijkheden met o.a. kantoor aan huis.

Uelsen kent een rijk voorzieningenniveau met verschillende supermarkten, scholen en dichtbij de Nederlandse grens. Buiten de vele voorzieningen organiseert Uelsen ook vaak gezellige, bourgondische dorpsfeesten.

De indeling van deze veelzijdige woning is als volgt:

Begane grond hoofdwoning:

Entree, hal, keldertoegang, badkamer (met douche, toilet en wastafel), L-vormige woonkamer (met voormalig slaapkamer op begane grond), tussenhal, toilet met fonteintje en keuken ruimte v.v. oven, vaatwasser en inductiekookplaat met afzuigkap.

Eerste verdieping hoofdwoning:

Overloop, twee slaapkamers, waarvan één met balkon en één grote ruimte voor inloopkast (ook prima geschikt als (slaap-, werk, of studeerkamer) De badkamer op deze verdieping is voorzien van toilet, douche en wastafel.

Tweede verdieping hoofdwoning:

Bergzolder.

Via hoofdwoning begane grond betreedt men de overige ruimtes:

bijkeuken met wasmachine-aansluitingen, kantoorruimte, trapopgang naar overloop met slaapkamer en badkamer v.v. whirlpool, toilet en dubbele wastafel.

Dubbele garage met eveneens toegang middels vaste trap naar zolderberging.

Buitenom:

Carport/overkapping, verschillende parkeerplaatsen, houtopslag en veranda aan de woning.

Absoluut een bezichtiging waard!!

# ***Kenmerken en bijzonderheden***

- bouwjaar 1960;
- perceeloppervlakte: ca. 1.075 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte: ca. 182 m<sup>2</sup>;
- Keuken in 2018 geplaatst;
- Airco's geplaatst in 2023;
- c.v. installatie geplaatst in 2021;
- kunststof kozijnen geplaatst in 2021;
- glasvezel aansluiting aanwezig.





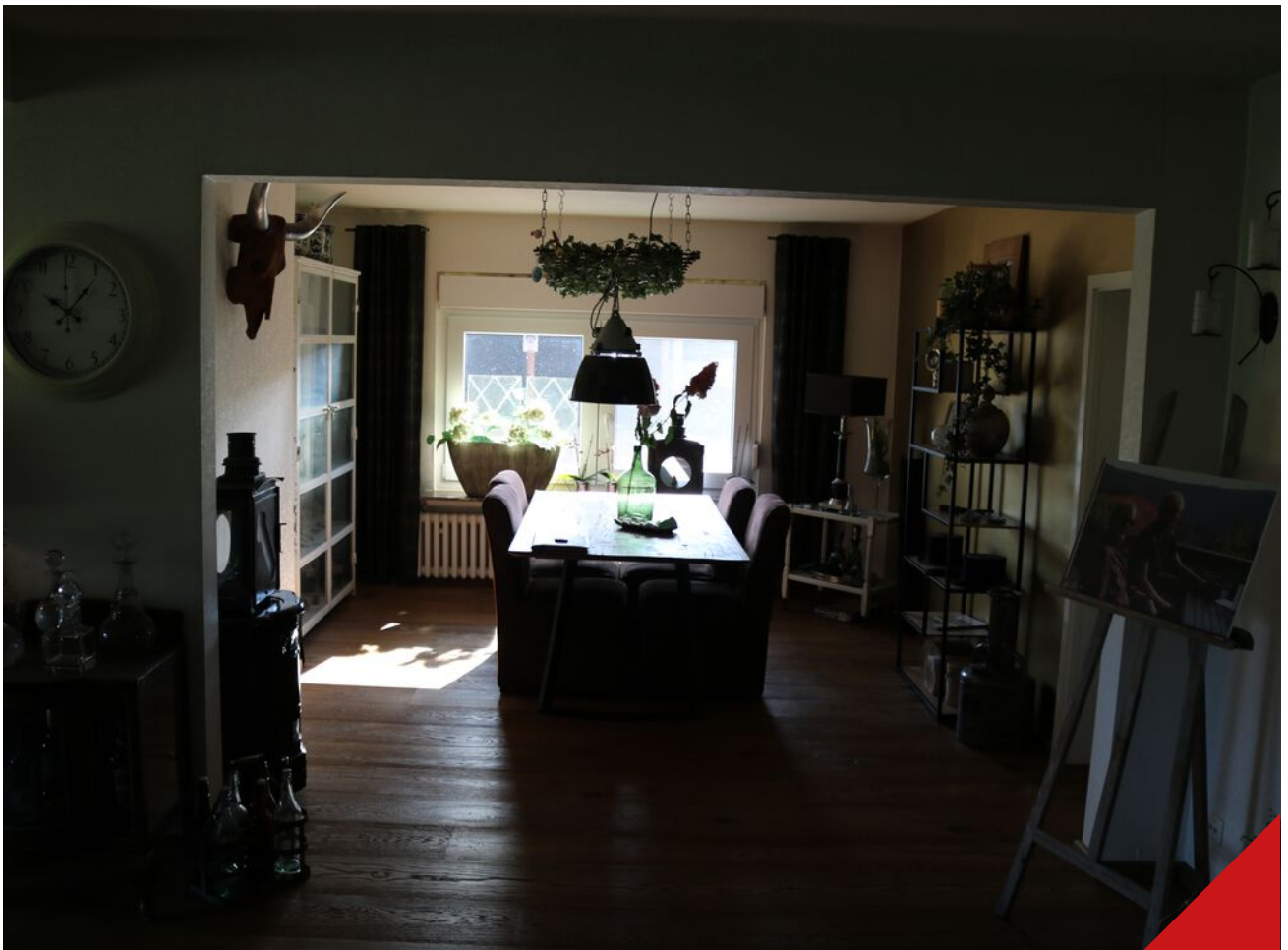












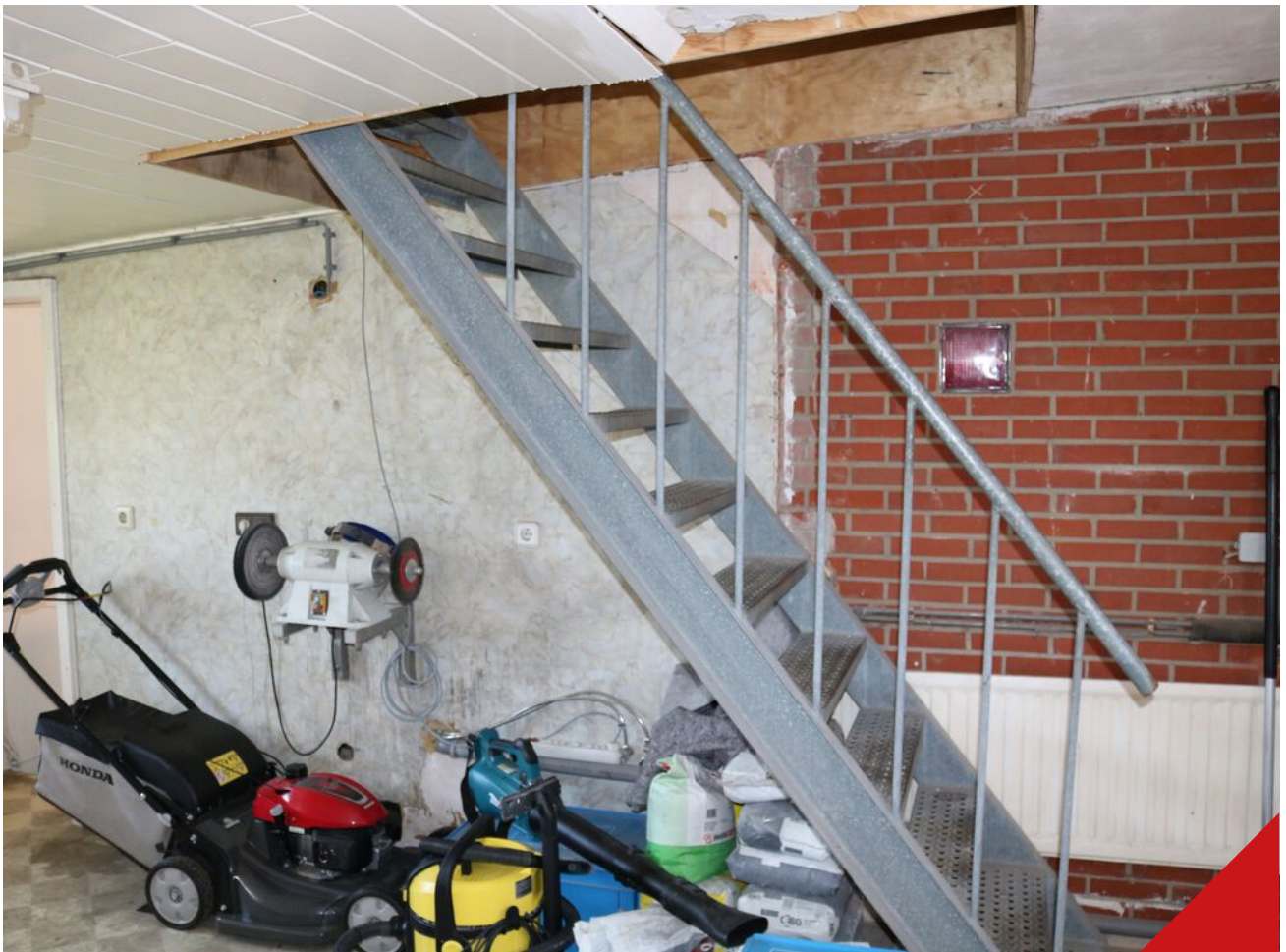




















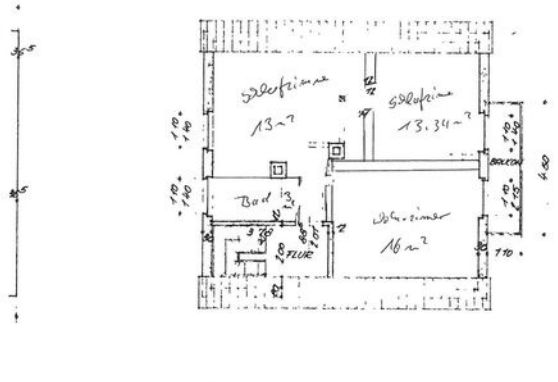
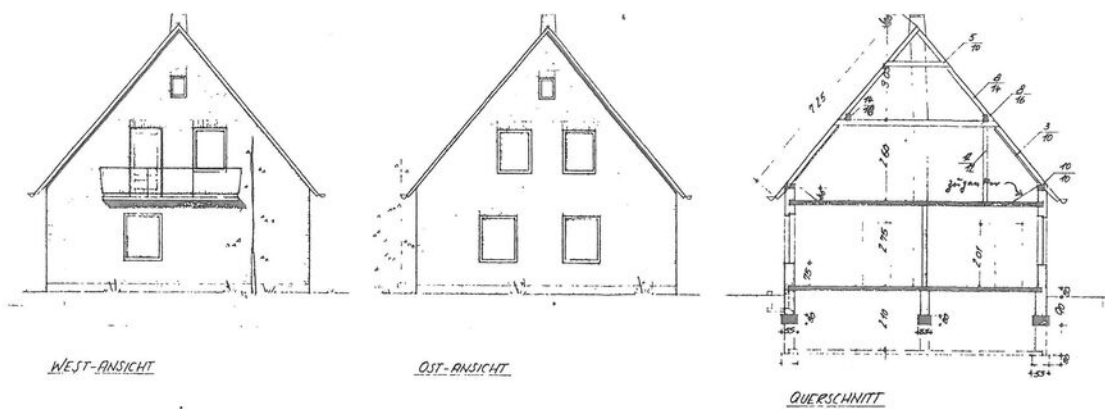








# Plattegrund



Baunotifiziert geprüft  
 und genehmigt als Anlage  
 zum Bauzsch ein Nr. 1087/7  
 Nachtrag, dat. 9/15. 18 69  
 Landkreis Grafschaft Bentheim  
 Der Oberkreisdirektor  
 - Kreisbauamt -  
 In Auftrag  
 J. Müller

WOHNHAUS-NEUBAU GERRIT NOSSELS, UELSEN  
 M 1:100

UELSEN, DEN 16 11 1959

DER BRAUHER:

FÜR DIE ZEICHNUNG:

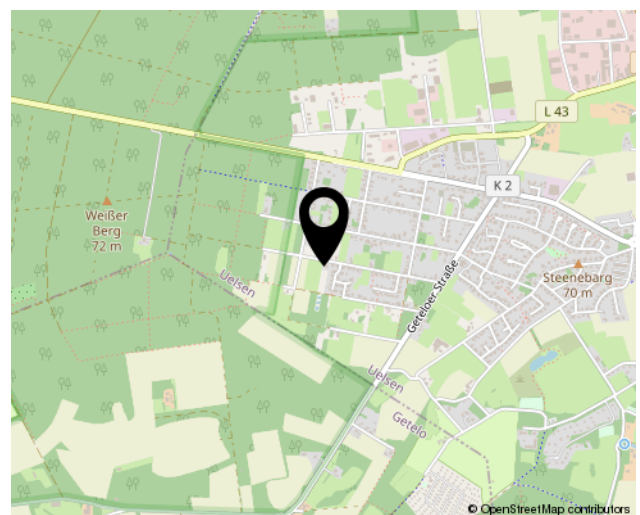
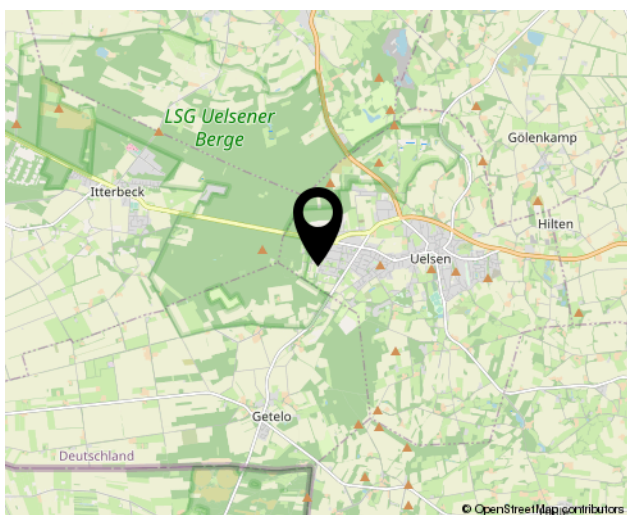
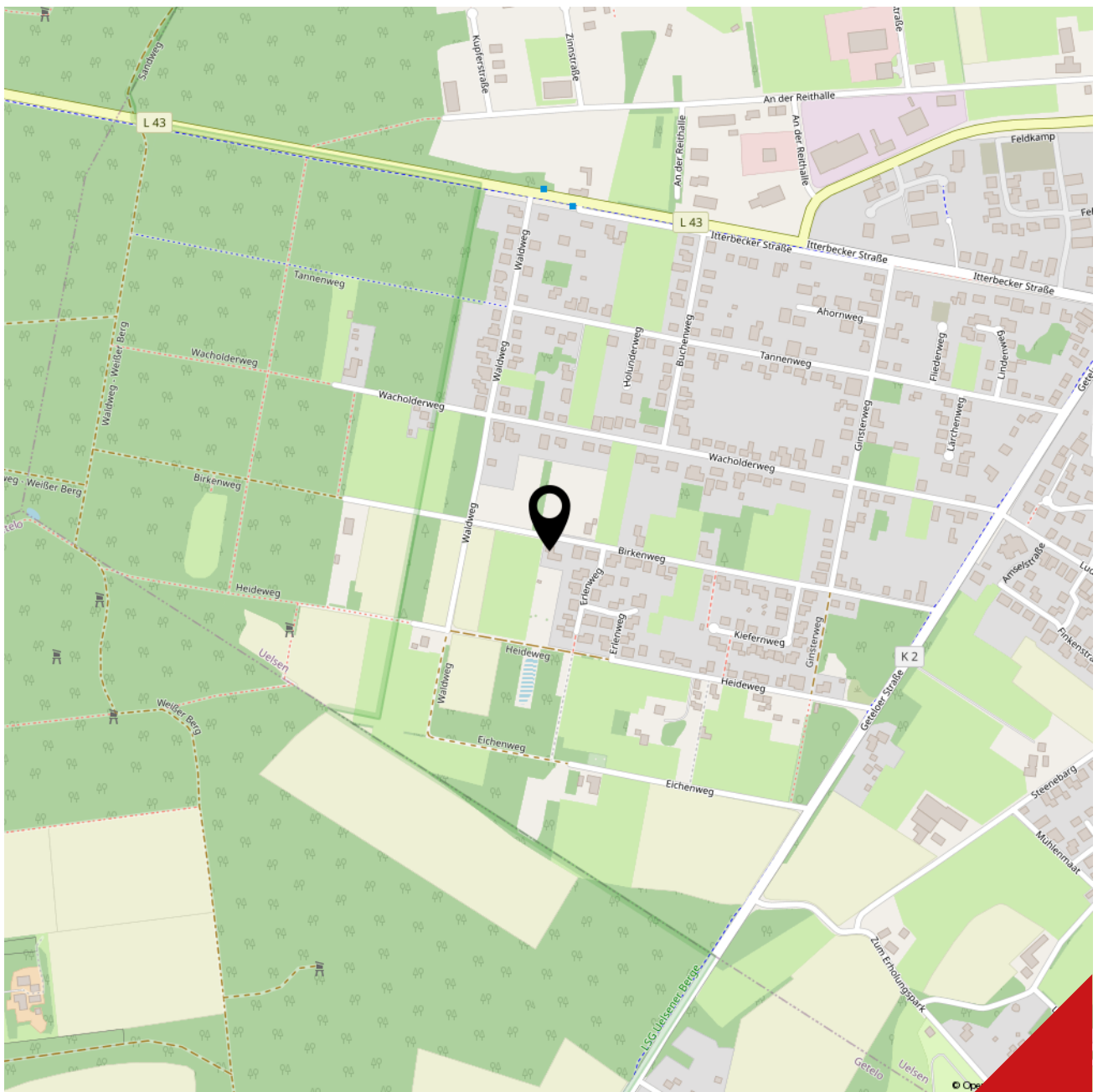
Gyrowald-Knapfack

J. Müller





# Locatie op de kaart





De Schans 9a 25  
7773 AA HARDENBERG  
0523237768  
info@houdelmakelaardij.nl  
houdelmakelaardij.nl

***Interesse?***

***Bel Houdel!***