



DUIVELSDIJK 25

7574 PB OLDENZAAL



## TIM KREFFER

NVM Register Makelaar en Taxateur

---

tim@snelderzijlstra.nl

0541 246 800

---

VASTGOED DRAAIT VOOR MIJ OM MENSEN EN  
VERTROUWEN. ELKE SITUATIE VRAAGT OM  
PERSOONLIJKE AANDACHT EN EEN  
ZORGVULDIGE AANPAK. GEEN  
STANDAARDOPLOSSINGEN, MAAR BEGELEIDING  
DIE PAST BIJ DE PERSOON EN HET MOMENT.

— Tim Kreffer



# INHOUDSOPGAVE

---

Over deze woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	11
Tuin	15
Plattegronden	19
Onze dienstverlening	23

---

---

---

---

---

---

---

---

# OVER DEZE WONING

Vrij wonen op een royaal perceel van maar liefst 2115 m<sup>2</sup>, in een gemoderniseerde villa met weids uitzicht over de landerijen. Wie droomt daar niet van?

Ben jij op zoek naar een stijlvolle villa in het buitengebied waar ruimte, rust en luxe samenkomen? Dan is deze woning aan de Duivelsdijk absoluut het ontdekken waard. Binnen is alles tiptop in orde, maar ook buiten is het volop genieten. Onder de riante overkapping kijk je uit over het landschap terwijl je in de buitenkeuken de lekkerste gerechten bereidt. Hier smelten binnen en buitenleven naadloos samen.

Vaak voor zaken onderweg? Dan is het goed om te weten dat je binnen enkele minuten op de snelweg zit dankzij de gunstige ligging aan de uitvalswegen.

Voorzieningen zoals winkels, scholen en supermarkten bevinden zich op korte rijafstand.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.395.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1930	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	229 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	ZUID
PERCELOPPERVLAKTE:	2115 M <sup>2</sup>	ENERGIELABEL:	C
INHOUD:	908 M <sup>3</sup>		

# BEGANE GROND

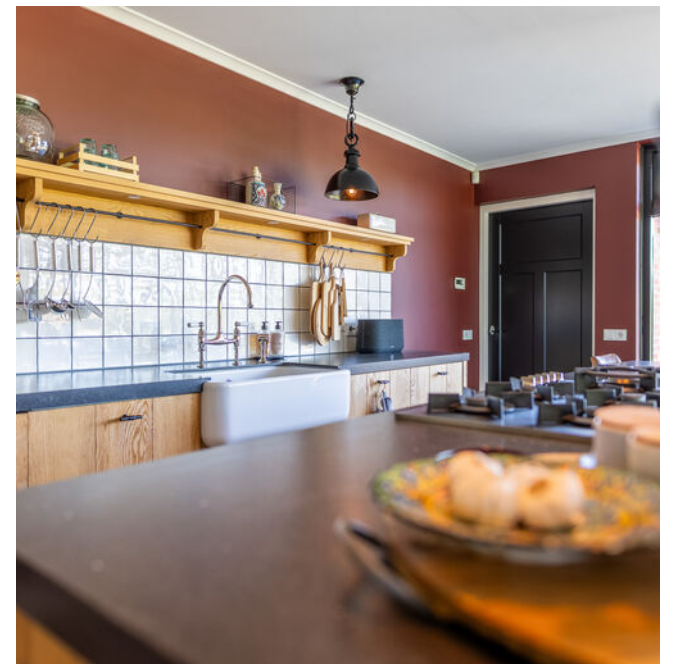
Via de entree kom je binnen in de ruime woonkamer, die dankzij de uitbouw heerlijk licht is. Hier geniet je van een fijne zitplek bij de haard met uitzicht over de tuin. Naast deze gezellige woonkamer is er nog een separate knusse tv kamer. Perfect voor een avond vol films, series en ongestoorde ontspanning.

Vervolgens geven dubbele en-suite deuren toegang tot de ruime woonkeuken, die plek biedt aan een royale eettafel voor zeker acht personen. De fraai met hout uitgevoerde keuken kijkt direct uit op de tuin. Het kookeiland vormt het hart van deze ruimte en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met ingebouwde afzuiging, een combi-oven, combi-stoomoven, koelkast, koffiezetapparaat, warmhoudlade voor de borden, klimaatkast en vaatwasser. Alles binnen handbereik. Aansluitend is er een praktische bijkeuken met een separate toiletruimte voorzien van een vrijdragend toilet, urinoir en waterfontein. De bijkeuken beschikt daarnaast over een tweede werkblad met watertoevoer en biedt plaats aan de wasmachine en droger. Tot slot is er nog een ruime garage aanwezig, die ook vanaf de voorzijde van de woning bereikbaar is. Ideaal voor fietsen of extra opslag.













## EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers. De masterbedroom is royaal opgezet met zelfs ruimte voor een loungebank. De vierde slaapkamer is momenteel in gebruik als inloopkast maar kan eenvoudig worden teruggebracht naar de oorspronkelijke functie.

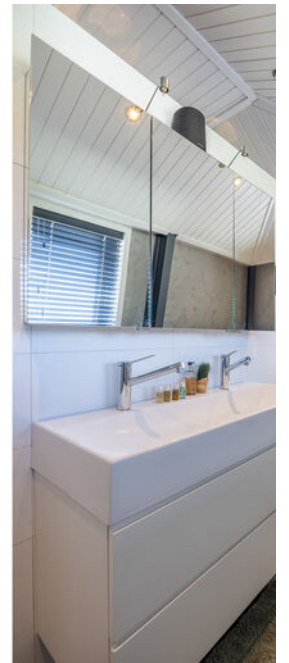
De badkamer is opvallend licht dankzij meerdere raampartijen en biedt volop ruimte. Je vindt hier een dubbele wastafel, een inloopdouche geschikt voor twee personen en een ligbad. Het toilet is heel praktisch separaat van de badkamer gesitueerd en bereikbaar vanaf de overloop. Ook hier weer voorzien van een vrijdragend toilet en waterfontein.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Een praktische bergvliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of koffers.







## DE TUIN

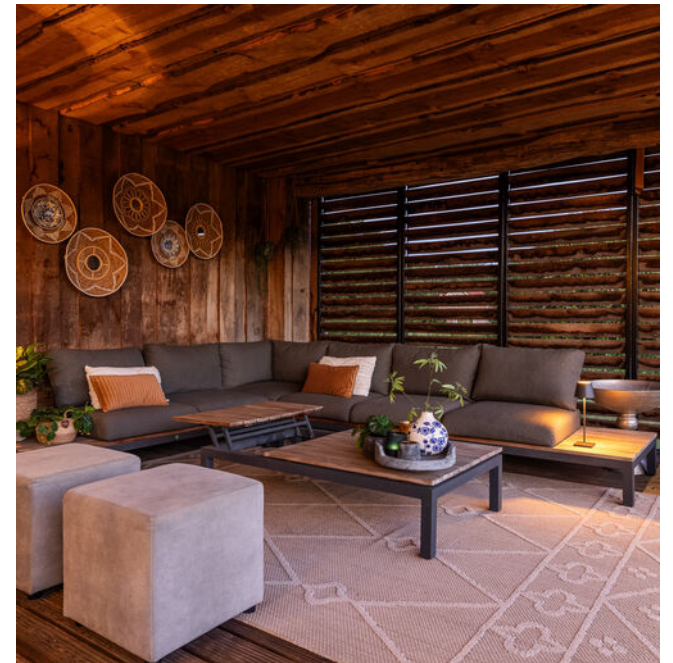
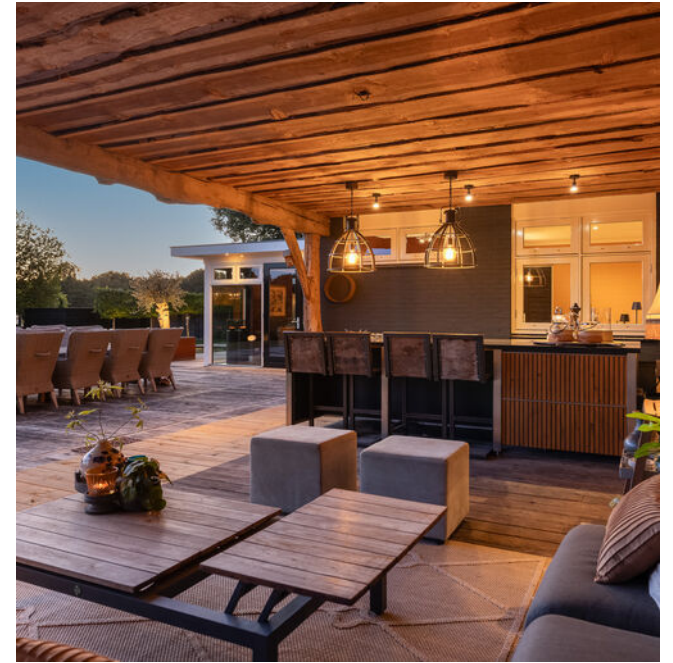
En als je denkt dat de woning al genoeg te bieden heeft, dan word je zeker verrast door de buitenruimte. Vanuit zowel de keuken als de bijkeuken stap je zo het verhoogde terras op dat doorloopt in een overkapping met buitenkeuken en loungehoek. Wat een sfeervolle ruimte is dit. Van hieruit heb je een prachtig zicht op de tuin en de weilanden. Wat een heerlijk gevoel van vrijheid! Een leuk detail: de oude keuken is na de verbouwing hergebruikt als buitenkeuken en is dus van alle gemakken voorzien.

In de tuin prijkt verder nog een stijlvol houten bijgebouw. De ene helft biedt praktische bergruimte voor al het tuingereedschap, de andere helft is ingericht als inspirerend atelier.

Parkeren kan op eigen terrein aan de zijkant van de woning. Ook via deze kant is de tuin bereikbaar, waardoor het hele perceel praktisch en fraai is ingericht.









# PLATTEGRONDEN



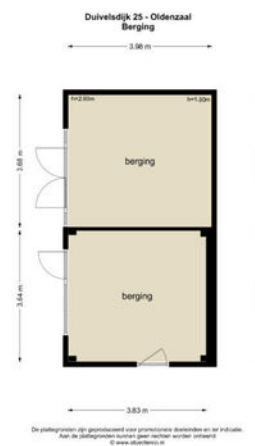
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# OVER ONS



Bij de aankoop of verkoop van luxe en exclusief vastgoed draait alles om vertrouwen. Vertrouwen in het advies, in het proces en in de mensen die u begeleiden. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer staan persoonlijke aandacht, vakmanschap en discretie centraal.

Vanuit ons kantoor in Oldenzaal werkt u met een compact en betrokken team dat de regionale markt door en door kent, maar ook verder kijkt dan de eigen omgeving. U heeft bij ons één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Als NVM Register Makelaar en Taxateur begeleidt hij u persoonlijk en inhoudelijk bij elke stap van het traject. Zijn ervaring, marktinzicht en strategisch advies vormen de basis voor weloverwogen beslissingen.

Achter de schermen zorgen Babs Ziegerink-Lohuis en Susan van Benthem voor structuur, overzicht en heldere communicatie. Zij bewaken de voortgang, coördineren het proces en zorgen ervoor dat alles zorgvuldig en soepel verloopt. Zo kunt u rekenen op rust en duidelijkheid gedurende het gehele traject.

Wij bouwen voort op bijna 25 jaar ervaring in de makelaardij. Die ervaring is in hoge mate verbonden met Tim Kreffer zelf: een vakspecialist met een no-nonsense aanpak, betrouwbaar in zijn advies en bovenal een mensenmens. Zijn loopbaan begon internationaal, bij een exclusief makelaarskantoor in Beverly Hills, de kapitale voorstad van Los Angeles. Deze internationale basis is nog altijd zichtbaar in zijn manier van werken: open, strategisch en met oog voor kwaliteit en presentatie.



Na zijn terugkeer in Nederland deed Tim brede ervaring op bij diverse makelaarskantoren, voordat hij in 2010 de stap zette naar het zelfstandig ondernemerschap. Vanuit zijn eigen kantoor bouwde hij verder aan een persoonlijke werkwijze waarin inhoud, vertrouwen en langdurige relaties centraal staan.

In 2019 startte hij samen met zijn compagnon een makelaarskantoor in het exclusieve topsegment van de woningmarkt, met een sterke focus op hoogwaardige villa's. In de jaren daarna begeleidden zij succesvol transacties in zowel Nederland als internationale toplocaties zoals Curaçao, Aruba, Zwitserland, Italië, Spanje, Oostenrijk en Portugal. Na bijna zes jaar internationale ervaring te hebben opgedaan en veel reizen, droeg Tim het kantoor over aan zijn compagnon. Inmiddels is hij opnieuw gestart met zijn eigen kantoor in Oldenzaal, met een sterke focus op de regio en internationaal enkel nog gericht op Spanje (Costa Blanca).

Snelder Zijlstra by Tim Kreffer maakt deel uit van Snelder Zijlstra Makelaars en is aangesloten bij het landelijke Dynamis-netwerk, een samenwerkingsverband van circa 54 zelfstandige makelaarskantoren in Nederland. Dit netwerk vergroot uw bereik, biedt toegang tot actuele marktkennis en maakt het mogelijk om ook buiten de regio gericht te opereren, terwijl de persoonlijke benadering altijd behouden blijft.

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verhuur, huur of taxatie van bijzonder vastgoed: wij nemen de tijd, luisteren aandachtig naar uw wensen en begeleiden u met zorg en precisie. Zodat u met vertrouwen de volgende stap kunt zetten.

# WE HELPEN JE GRAAG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Een taxatie van luxe en exclusief vastgoed vraagt om specialistische kennis en gevoel voor kwaliteit. Niet alleen cijfers, maar juist ligging, architectuur, afwerking en uniciteit bepalen de werkelijke waarde.

Als NVM Register Makelaar en gecertificeerd taxateur stelt Tim Kreffer een zorgvuldig onderbouwd en representatief taxatierapport op, volledig conform de geldende richtlijnen. Geschikt voor financiering, aan- of verkoop en andere belangrijke beslismomenten, met focus op helderheid, betrouwbaarheid en vertrouwen bij alle betrokken partijen.



## AANKOOP

De aankoop van luxe vastgoed vraagt om inzicht, ervaring en een duidelijke koers. Wij begeleiden u persoonlijk bij het maken van weloverwogen keuzes, passend bij uw wensen en levensstijl.

Tim Kreffer vertaalt uw woonwensen naar een gerichte zoekstrategie en begeleidt u bij bezichtigingen en onderhandelingen. Dankzij zijn netwerk krijgt u ook toegang tot niet-openbare woningen, met eerlijk advies en een scherp oog voor kwaliteit en waarde.



## VERKOOP

De verkoop van luxe vastgoed vraagt om een zorgvuldige strategie waarin positionering, timing en vertrouwen samenkomen. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer begeleiden wij u persoonlijk, met oog voor detail en discretie.

U werkt met één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Hij adviseert u over strategie en presentatie, ondersteund door een ervaren binnendienst. Met gerichte marketing, een sterk netwerk en desgewenst stille verkoop richten wij ons op het bereiken van de juiste koper.

# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

SNELDER ZIJLSTRA by Tim Kreffer

OOTMARSUMSESTRAAT 8

7573 GL OLDENZAAL

☎ 0541 246 800

✉ [oldenzaal@snelderzijlstra.nl](mailto:oldenzaal@snelderzijlstra.nl)

[SNELDERZIJLSTRA.NL/EXCLUSIEF](https://snelderzijlstra.nl/exclusief)

