



**Snelder  
Zijlstra**  
by Tim Kreffer

Thuis in Twente



## Cliviastraat 28

Denekamp | € 395.000 k.k.



# Cliviastraat 28

---

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning waar werkelijk alles al is vernieuwd en gemoderniseerd? Dan is deze verrassend ruime en duurzame, tussenwoning aan de Cliviastraat 28 absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren grondig verbouwd en verduurzaamd, waardoor je hier kunt genieten van hedendaags wooncomfort, luxe afwerking én een uitstekende energieprestatie met energielabel A++.

De woning beschikt onder andere over een royale woonkamer, moderne leefkeuken met kookeiland, vier slaapkamers, luxe sanitair, kunststof kozijnen, 15 zonnepanelen, hybride warmtepompinstallatie én een vrijstaande garage. Daarnaast woon je op een fijne locatie nabij scholen, het centrum van Denekamp en diverse uitvalswegen.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer met veel lichtinval en een fraaie visgraatvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken met stijlvol kookeiland. De keuken is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer met drie lades, combi-oven/magnetron, vaatwasser, Quooker Cooker Pro 3 en een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem van Pelgrim.

De gehele benedenverdieping is strak afgewerkt met gestucte wanden en vernieuwde elektra inclusief nieuwe meterkast. Tevens zijn de kozijnen bij de keuken verhoogd en voorzien van nieuwe deuren, wat zorgt voor een extra ruimtelijk effect. Via de achterdeur bereik je de onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het noorden. De tuin biedt volop privacy en beschikt over een vrijstaande stenen garage met extra bergruimte en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd met een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van kunststof kozijnen, horren en rolluiken.

Tweede verdieping:

Via vaste trap bereikbare tweede verdieping met overloop, wasruimte en ruime vierde slaapkamer. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

# Cliviastraat 28

---

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1974.
- Perceelgrootte 222 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte circa 109 m<sup>2</sup>.
- Energielabel A++.
- Volledig gemoderniseerd sinds 2023/2024.
- Luxe keuken met kookeiland uit 2024.
- Vloerverwarming op de gehele begane grond.
- Nieuwe vloer op de begane grond.
- Luxe vernieuwde badkamer en toilet.
- Hybride ketel en warmtepomp geplaatst in 2023.
- Waterontharder geplaatst in 2025.
- 15 zonnepanelen aanwezig.
- Kunststof kozijnen behalve bij de berging.
- Rolluiken en horren op de verdieping.
- Nieuwe elektra en vernieuwde meterkast op de begane grond.
- Nieuwe achterdeur geplaatst.
- Trappen opnieuw bekleed en voorzien van nieuwe trapleuningen.
- Vrijstaande stenen garage aanwezig.
- Zonwering aan de voorzijde.
- Gelegen nabij scholen, winkels, centrum en uitvalswegen.

## Voorwaarden:

- Het woonhuis is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een meetrapport. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Voor woningen ouder dan 25 jaar nemen wij in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule op.
- Een particuliere koper en verkoper zijn pas gebonden aan de koop en verkoop indien beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst is niet bindend tussen particulieren. Laat je informeren over het schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning.
- In de koopovereenkomst wordt de verplichting tot het stellen van een waarborgsom/bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10% van de koopsom.
- Aanvaarding: in overleg.
- Een woning kopen is niet iets dat je dagelijks doet. Het is daarom prettig als iemand je goed advies kan geven over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden, gemeentelijke bepalingen en het uitbrengen van een bod. Als verkopend makelaar zijn wij er om de belangen van onze opdrachtgever te behartigen. Schakel zelf een NVM-aankoopmakelaar in die jullie ondersteund bij de koop van een woning.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Neem contact met ons op en plan snel een bezichtiging!

# Kenmerken

Klik hier voor  
de volledige  
kenmerken  
in jouw **Move**  
account.

## Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1974

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	109 m <sup>2</sup>
Overig inpanidige ruimte	29 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Perceel	222 m <sup>2</sup>
Inhoud	488 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

## Energie

Energietabel	A++
Energietabel geldig tot	2036-04-20
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warm water	c.v.-ketel























# Plattegronden



# Plattegronden

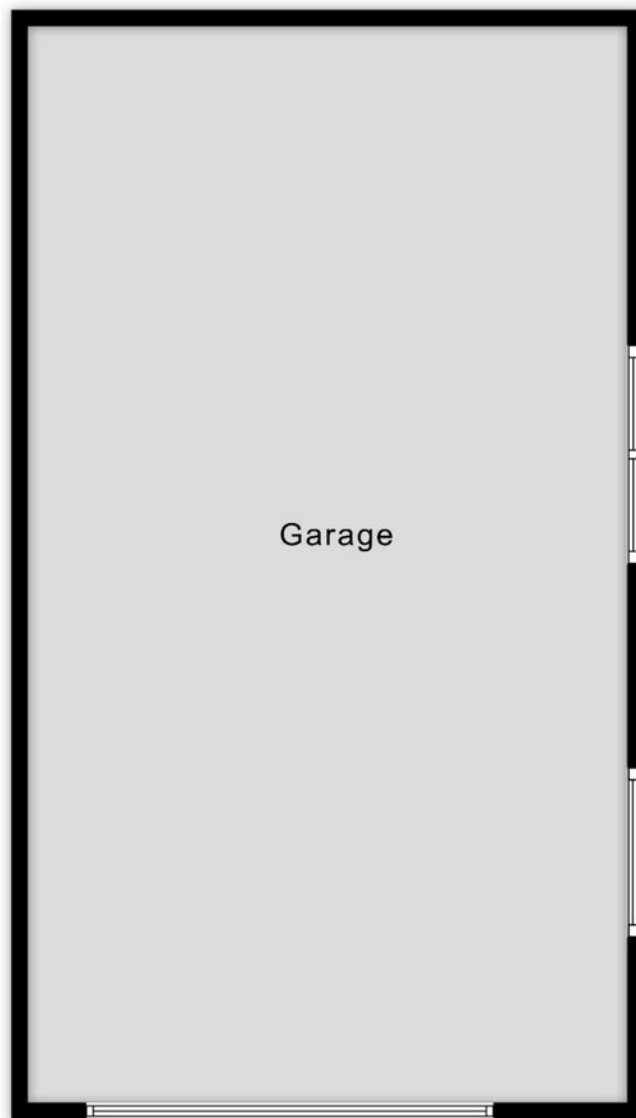


# Plattegronden



# Plattegronden

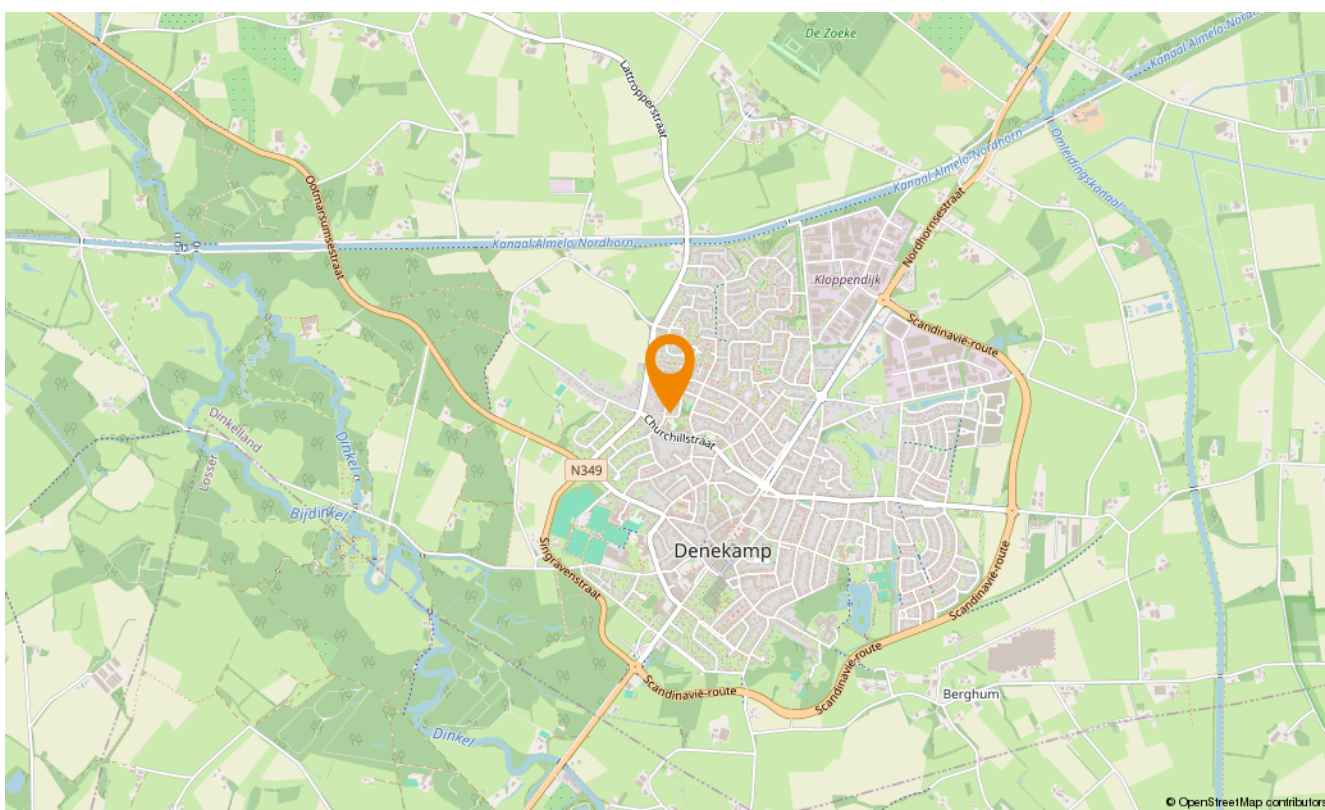
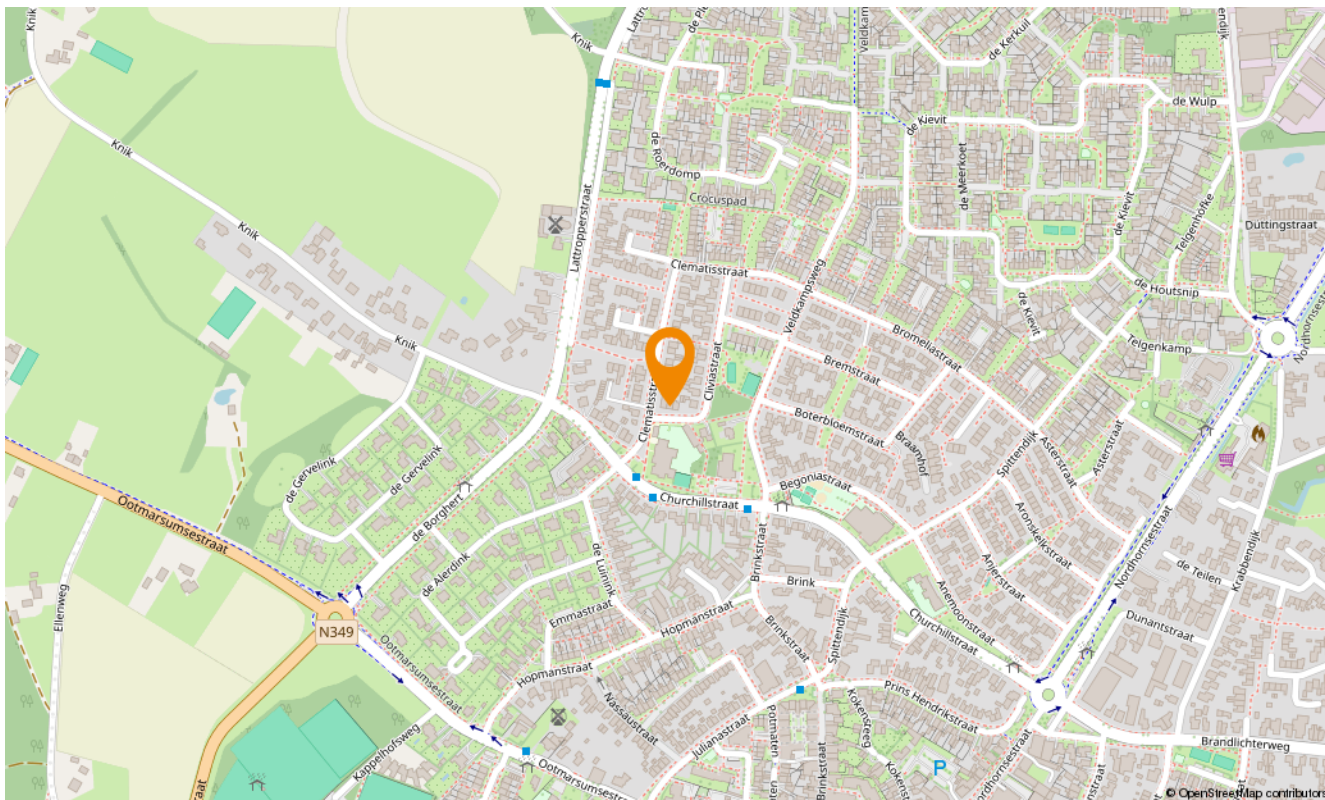
3.46 m



6.23 m



# Locatie in Denekamp





## Over ons

---

Elke woonstap begint met vertrouwen. Vertrouwen in het proces, in de keuzes die je maakt en in de mensen die je begeleiden. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer staat persoonlijke aandacht centraal. Vanuit ons kantoor in Oldenzaal werken wij met een ervaren en betrokken team dat de woningmarkt in Oldenzaal en Noordoost-Twente door en door kent.

Je hebt bij ons één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Als NVM Register Makelaar en Taxateur begeleidt hij je persoonlijk en inhoudelijk bij elke stap van het traject. Achter de schermen zorgen Babs Ziegerink-Lohuis en Susan van Benthem voor overzicht, structuur en heldere communicatie. Samen vormen zij met Tim een hecht team waarin vakkennis, betrokkenheid en zorgvuldige begeleiding samenkomen.

Wij bouwen voort op bijna 25 jaar ervaring in de makelaardij en werken sinds een jaar onder de vlag van Snelder Zijlstra Makelaars. Die combinatie van ervaring en regionale slagkracht zorgt voor een stevige basis en een eigentijdse werkwijze. Met vestigingen in Almelo, Hengelo, Borne, Enschede en Oldenzaal beschikken wij over een breed netwerk, terwijl de persoonlijke benadering altijd voorop blijft staan.

Of het nu gaat om verkopen, aankopen, huren, verhuren of taxeren: wij nemen de tijd, luisteren naar jouw wensen en zorgen voor rust en duidelijkheid in een proces dat vaak veel losmaakt. Persoonlijk, professioneel en met oog voor kwaliteit, zodat jij met vertrouwen de volgende stap kunt zetten.



Klik hier  
voor al onze  
diensten.

## Aanvullende diensten

---

### Verkoop

Je huis verkopen is een grote stap. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer heb je één vast aanspreekpunt: Tim. Hij begeleidt je persoonlijk tijdens het hele verkoopproces, van de eerste kennismaking tot aan de overdracht bij de notaris. Achter de schermen zorgen Babs en Susan voor een strakke planning, heldere communicatie en een soepel verloop. Samen combineren we persoonlijke aandacht met jarenlange ervaring en een sterke kennis van de lokale woningmarkt.

### Aankoop

Of je nu droomt van een appartement in het centrum van Oldenzaal of een gezinswoning in een wijk als de Graven Es: wij helpen je doelgericht zoeken én kiezen. Tim vertaalt jouw woonwensen naar concrete kansen op de markt en staat je bij tijdens bezichtigingen en onderhandelingen. Met marktkennis, realistisch advies en een scherp oog voor kwaliteit zorgen we dat je geen overhaaste beslissingen hoeft te nemen.

### Taxaties

Een betrouwbare taxatie vraagt om meer dan alleen cijfers. Tim combineert zijn ervaring als makelaar met zijn rol als gecertificeerd taxateur, wat resulteert in een zorgvuldig en transparant taxatierapport. Geschikt voor financiering, aan- of verkoop en volledig conform de geldende richtlijnen. Duidelijk, onderbouwd en zonder verrassingen achteraf.

### Huren en verhuren

Of je nu een huurwoning zoekt of een woning wilt verhuren: bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer ben je aan het juiste adres. Woningzoekenden kunnen worden toegevoegd aan onze WhatsApp-verzendlijst en ontvangen nieuw huur aanbod direct per app. Verhuurders ontzorgen wij bij het vinden en screenen van een geschikte huurder en verzorgen wij de sleuteloverdracht, zodat het verhuurproces soepel en betrouwbaar verloopt.



# Snelder Zijlstra

by Tim Kreffer

## Contact opnemen

---

### Snelder Zijlstra by Tim Kreffer

Ootmarsumsestraat 8, 7573 GL Oldenzaal  
0541 246 800 | oldenzaal@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Hengelo

Bornsestraat 1-101, 7556 BA Hengelo  
074 291 58 40 | hengelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Hypotheken Hengelo

Bornsestraat 1-101, 7556 BA Hengelo  
074 291 44 41 | hypotheken.hengelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Enschede

Hoedemakerplein 1, 7511 JR Enschede  
053 485 22 22 | enschede@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Almelo

Wierdensestraat 39B, 7607 GE Almelo  
0546 850 111 | almelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Borne

Dorsetplein 9D, 7622 CH Borne  
074 205 11 93 | borne@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**



@snelderzijlstrabytimkreffer



@snelderzijlstraoldenzaal