

HOOFDSTRAAT 135

OVERDINKEL



Vrijstaand wonen met
verrassend veel ruimte

Diepe tuin vol
mogelijkheden, **perceel**
van maar liefst **961 m²**

Verbouwen en
moderniseren naar
eigen smaak

WELKOM BIJ STRAATMAN MAKELAARDIJ

Aandacht voor wonen, oog voor detail

Bij Straatman Makelaardij geloven we dat wonen meer is dan alleen een huis kopen of verkopen. Het gaat om een plek waar herinneringen worden gemaakt, waar je je thuis voelt en waar belangrijke keuzes samenkomen. Daarom staat persoonlijke aandacht bij ons altijd centraal. Wij nemen de tijd om jouw wensen, plannen en verwachtingen te begrijpen, zodat we je kunnen begeleiden met advies dat echt bij jouw situatie past.

Met meer dan 20 jaar ervaring in de woningmarkt van Losser en omgeving combineren wij lokale kennis met deskundigheid en betrokkenheid. Of je nu voor het eerst een woning koopt, wilt verhuizen naar een volgende stap in je wooncarrière, interesse hebt in een nieuwbouwproject of een betrouwbare taxatie nodig hebt, wij staan naast je gedurende het hele traject. Transparantie, korte lijnen en heldere communicatie vormen daarbij de basis van onze werkwijze.

Vanuit ons kantoor aan de Raadhuisstraat 24 in het hart van Losser zijn wij dagelijks actief voor klanten in de regio. We kennen de markt, de buurten en de mensen. Die lokale betrokkenheid maakt het verschil en stelt ons in staat om persoonlijk advies te geven dat verder gaat dan alleen cijfers en stenen.

Ben je benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Je bent van harte welkom op ons kantoor. De koffie staat klaar en we maken graag kennis met je.

Makelaar voor deze woning:



Oscar Straatman
NVM Makelaar-Taxateur

oscar@straatmanmakelaardij.nl





Bouwjaar

1910

Perceeloppervlakte

961 m²

Woonoppervlakte

166 m²

Aantal slaapkamers

5

Energie label

D

Vraagprijs

€ 385.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

HOOFDSTRAAT 135 OVERDINKEL

Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zoek je vooral veel ruimte, vrijheid en mogelijkheden? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard. Deze vrijstaande woning biedt namelijk méér dan je vanaf de straat misschien verwacht. Je beschikt hier over een slaapkamer op de begane grond, vier slaapkamers op de verdieping, een praktische bijkeuken, een eigen oprit, een ruime vrijstaande garage en een heerlijk diep perceel met diverse bijgebouwen.

De woning is op onderdelen gedateerd en niet overal afgewerkt. Dat steken we niet onder stoelen of banken. Maar juist daarin zit de kans: hier kun je verbouwen en moderniseren naar je eigen smaak, terwijl de ruimte, het vrijstaande karakter en het royale perceel er al zijn.

BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal, vanwaar je toegang hebt tot de verschillende vertrekken. Vanuit hier bereik je ook de badkamer, uitgevoerd met een ligbad met douche, een wastafel met meubel en toilet. De woonkamer biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek en eettafel. Aansluitend vind je een afzonderlijk kantoortje, handig wanneer je regelmatig vanuit huis werkt of behoefte hebt aan een rustige werk- of hobbyplek.

Een groot pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer op de begane grond. Daarmee biedt de woning mogelijkheden voor gelijkvloers wonen, maar de ruimte kan natuurlijk ook uitstekend worden gebruikt als speelkamer, werkkamer of extra hobbyruimte. De keuken is afzonderlijk van de woonkamer gesitueerd en voorzien van een eenvoudig keukenblok. Hier krijg je alle vrijheid om op termijn een keuken te realiseren die helemaal aansluit bij jouw woonwensen.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en ook de Intergas cv-ketel uit 2022 is hier geplaatst. Vanuit de bijkeuken loop je zo de achtertuin in. Daarnaast bevindt zich hier nog een separaat toilet met fonteintje.









**“Badkamer en slaapkamer
op de begane grond”**



SFEERIMPRESSIONS

ARTIST IMPRESSIONS BEGANE GROND

De volgende artist impressions geven je een beeld van de sfeer, uitstraling en mogelijke inrichting van de begane grond. Zo krijg je een indruk van de mogelijkheden die deze woning je biedt.

De beelden dienen ter inspiratie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Aan deze impressies kun je geen rechten ontlenen.



mpressie

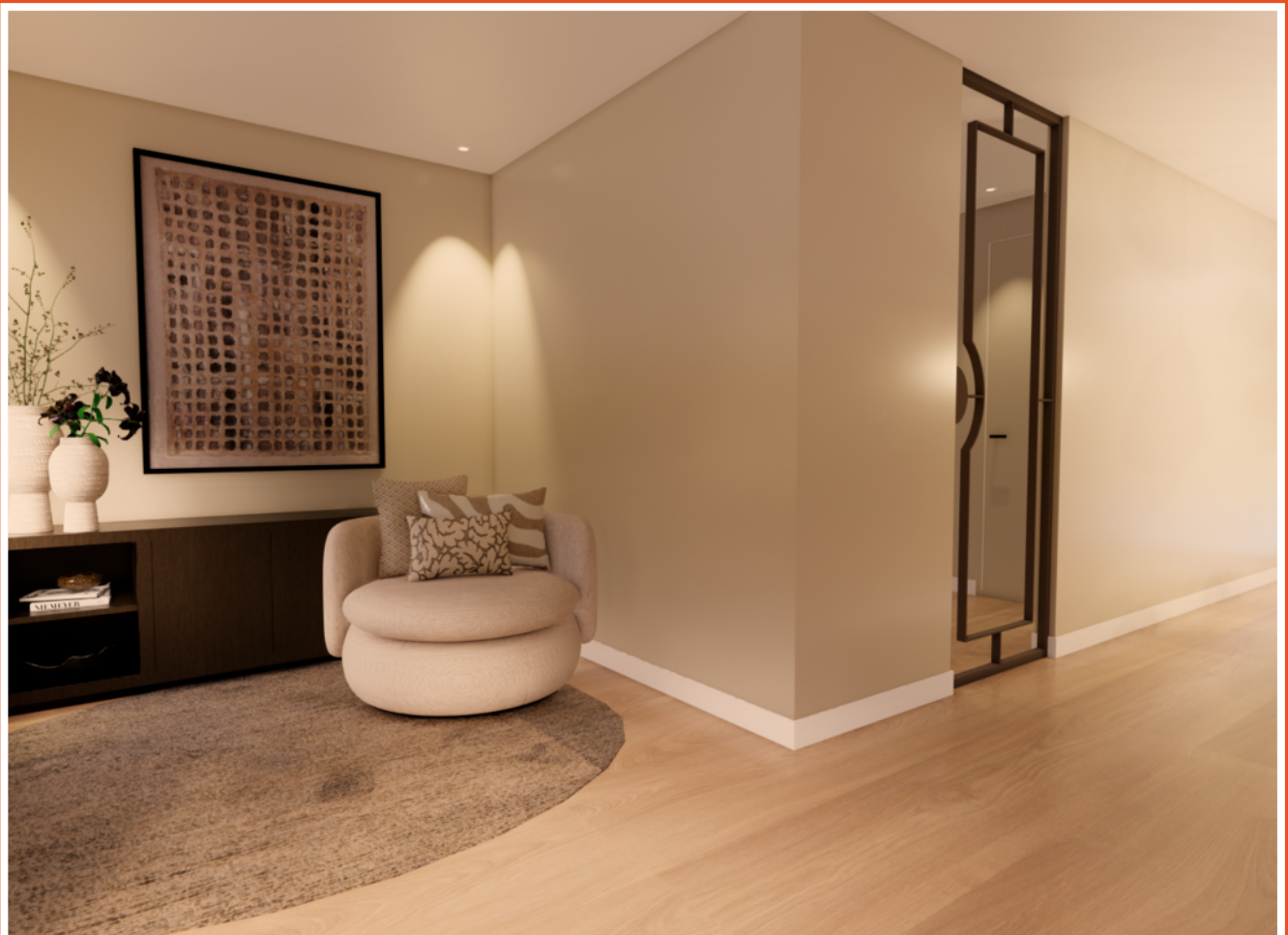
















EERSTE VERDIEPING

Boven wacht opnieuw verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn vier slaapkamers bereikbaar, waarvan meerdere kamers zijn voorzien van rolluiken. Daarnaast is er bergruimte aanwezig.

De verdieping is gedeeltelijk in afbouw. Zie dat vooral als een voorsprong wanneer je toch al van plan bent de woning naar je eigen hand te zetten: een deel van het voorbereidende werk is zichtbaar en jij bepaalt zelf hoe je het uiteindelijk afwerkt en indeelt.





BUITENLEVEN

En dan komen we bij misschien wel één van de grootste troeven van deze woning: de hoeveelheid buitenruimte. De woning staat op een perceel van maar liefst 961 m² en dat merk je zodra je naar achteren loopt.

Naast de woning ligt een eigen oprit, waardoor je de mogelijkheid hebt om op eigen terrein te parkeren en gemakkelijk toegang hebt tot het achterliggende perceel.

Direct achter de woning vind je een bestraat gedeelte waar je eenvoudig een fijn terras kunt creëren. Vervolgens strekt het perceel zich flink naar achteren uit. De tuin heeft door de volwassen bomen, struiken en overige beplanting een groen en beschut karakter. Er is ruimte genoeg om hier helemaal je eigen buitenplek van te maken: van meerdere terrassen en een grote speelplek tot een moestuin, gazon of juist een natuurlijke tuin.

Achter op het perceel staat bovendien een ruime vrijstaande garage. Een praktische ruimte die zich niet alleen leent voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend dienst kan doen als werkplaats, hobbyruimte of extra opslag. Bij de garage is tevens een overkapping aanwezig. Daarnaast staan verspreid over het perceel diverse oudere schuren en bijgebouwen.



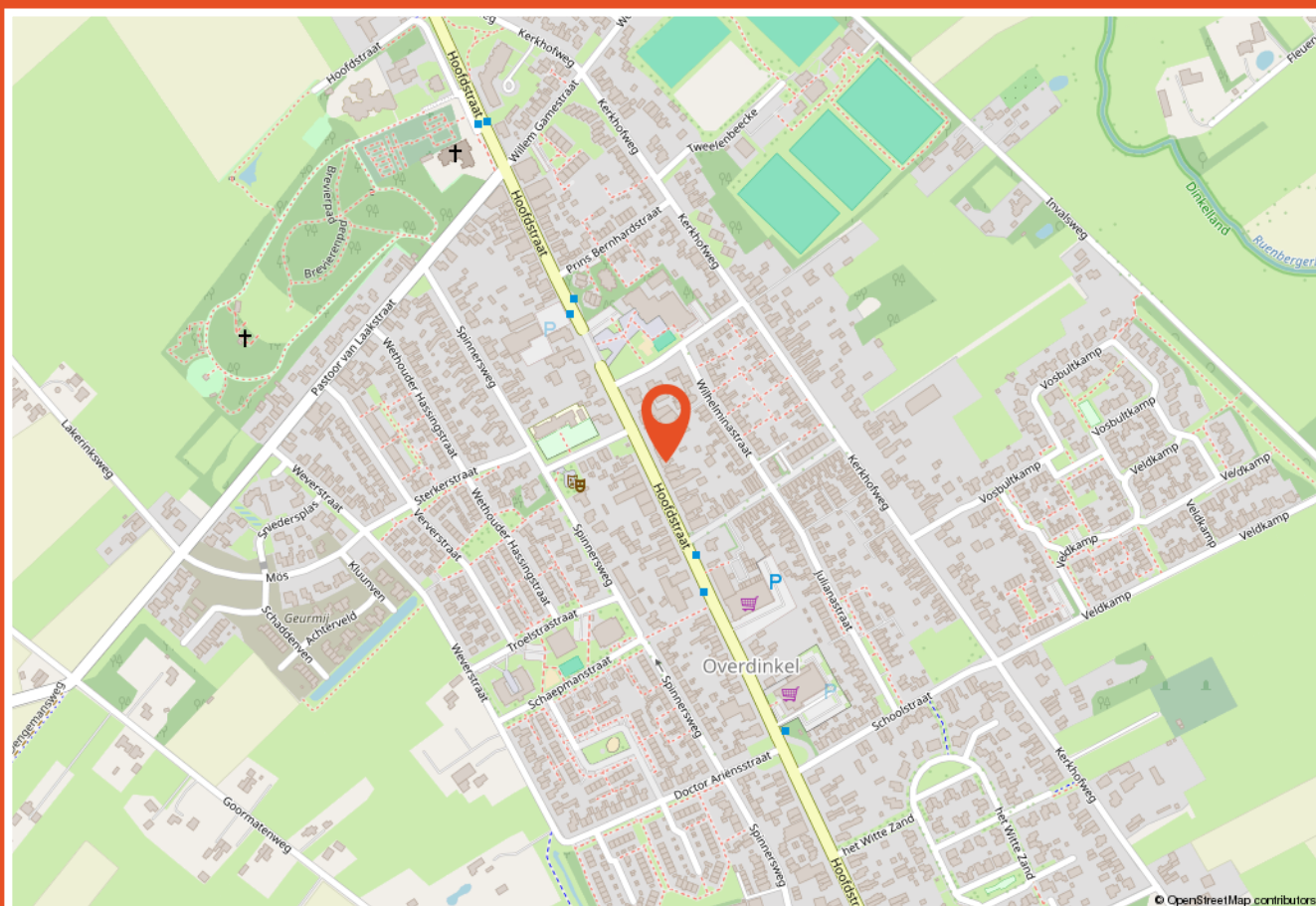
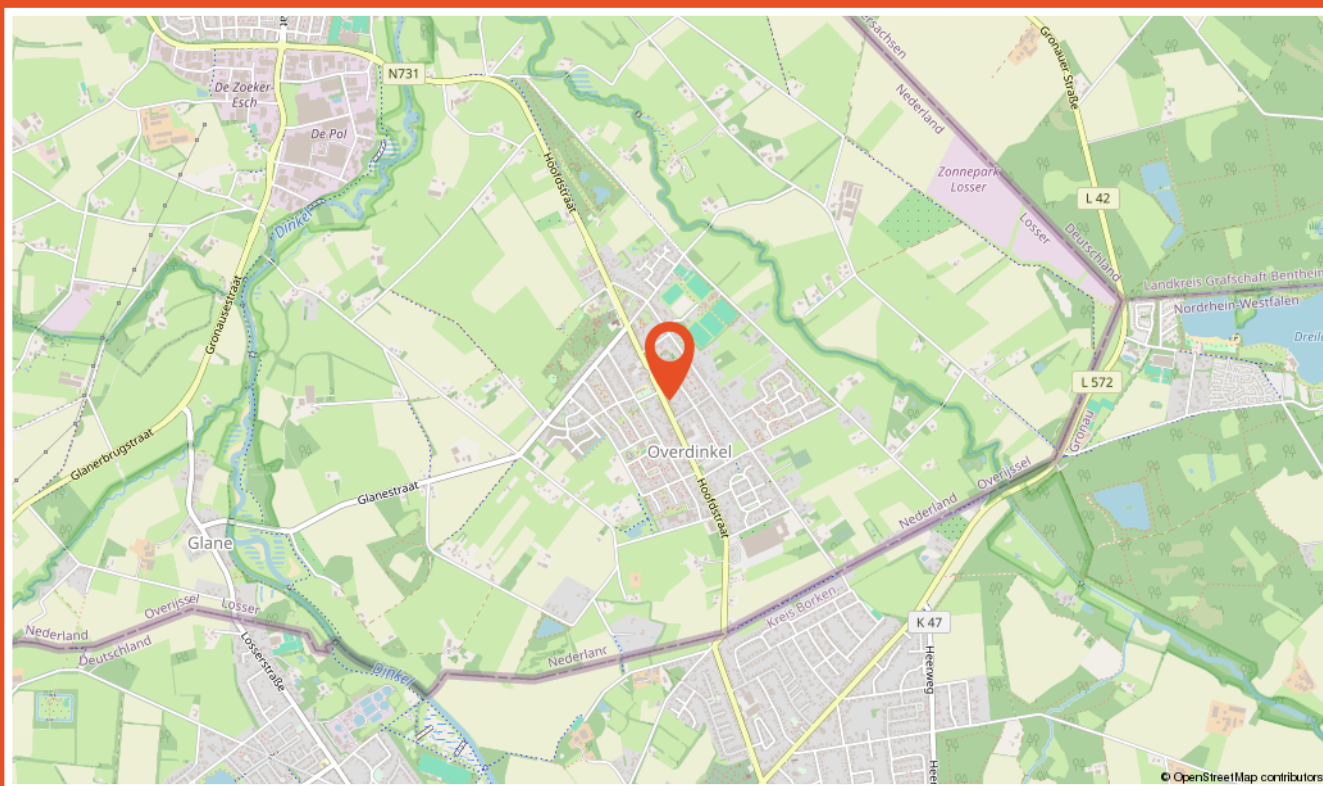








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

Begane grond



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

PLATTEGROND

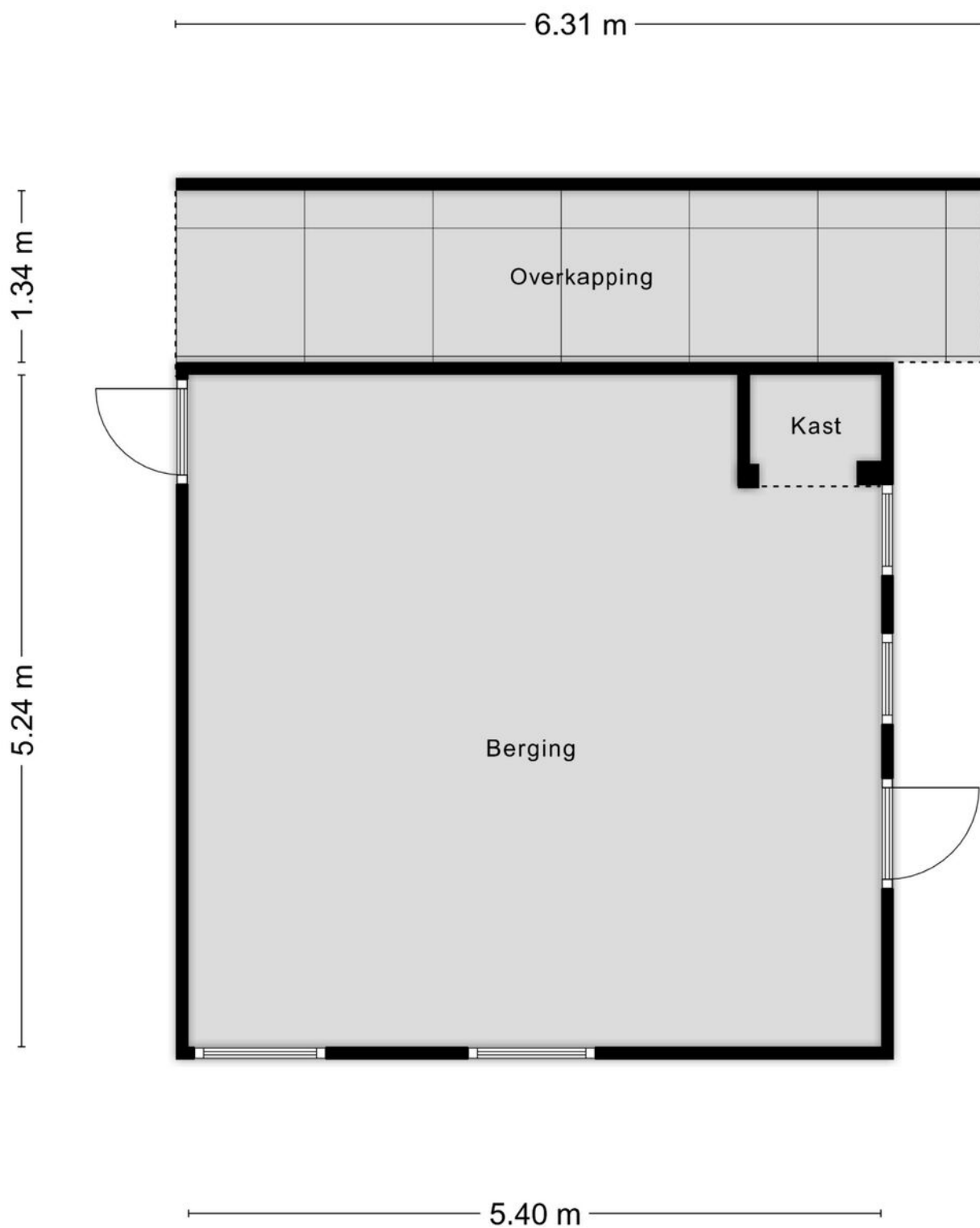
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

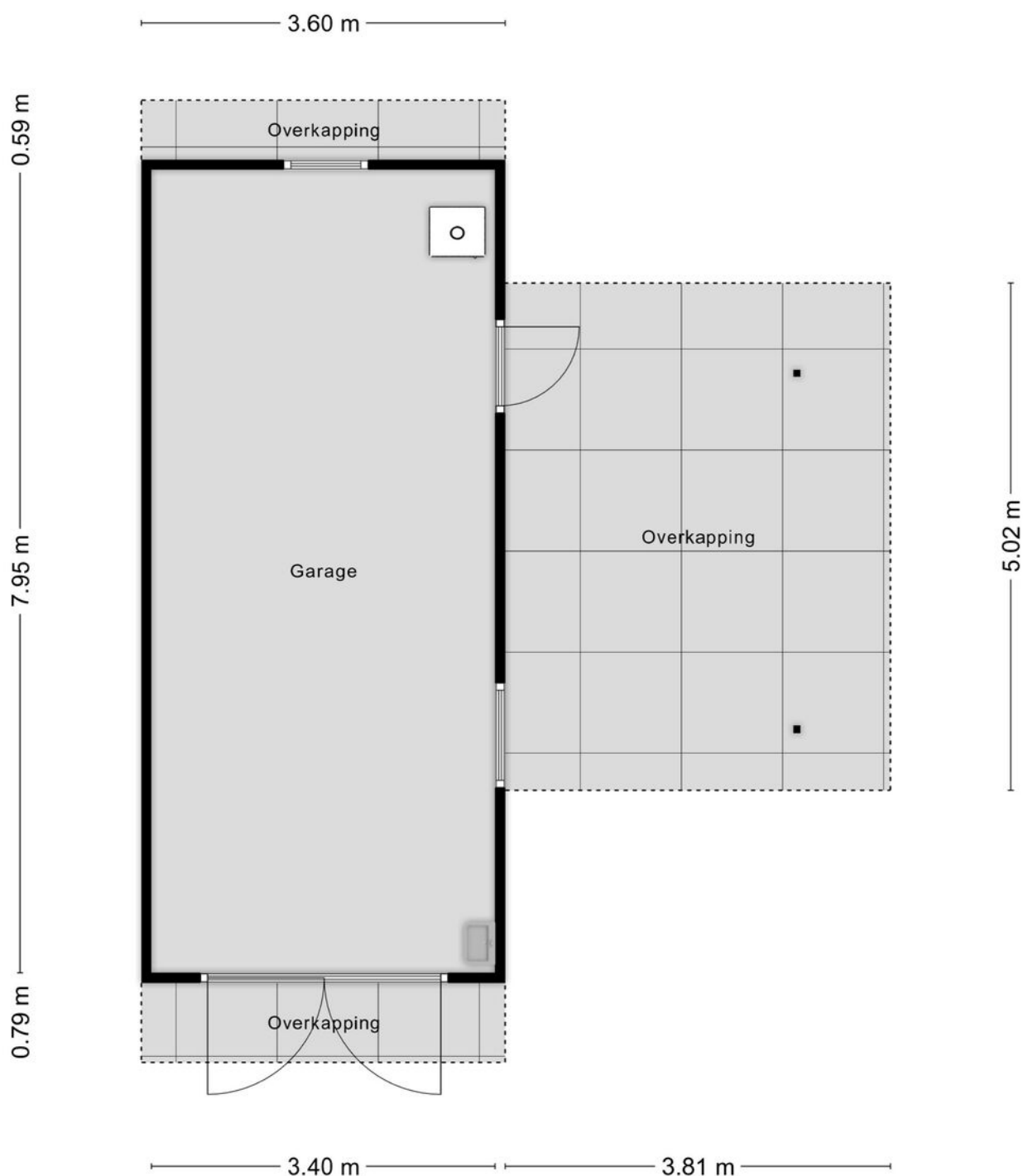
Berging



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

PLATTEGROND

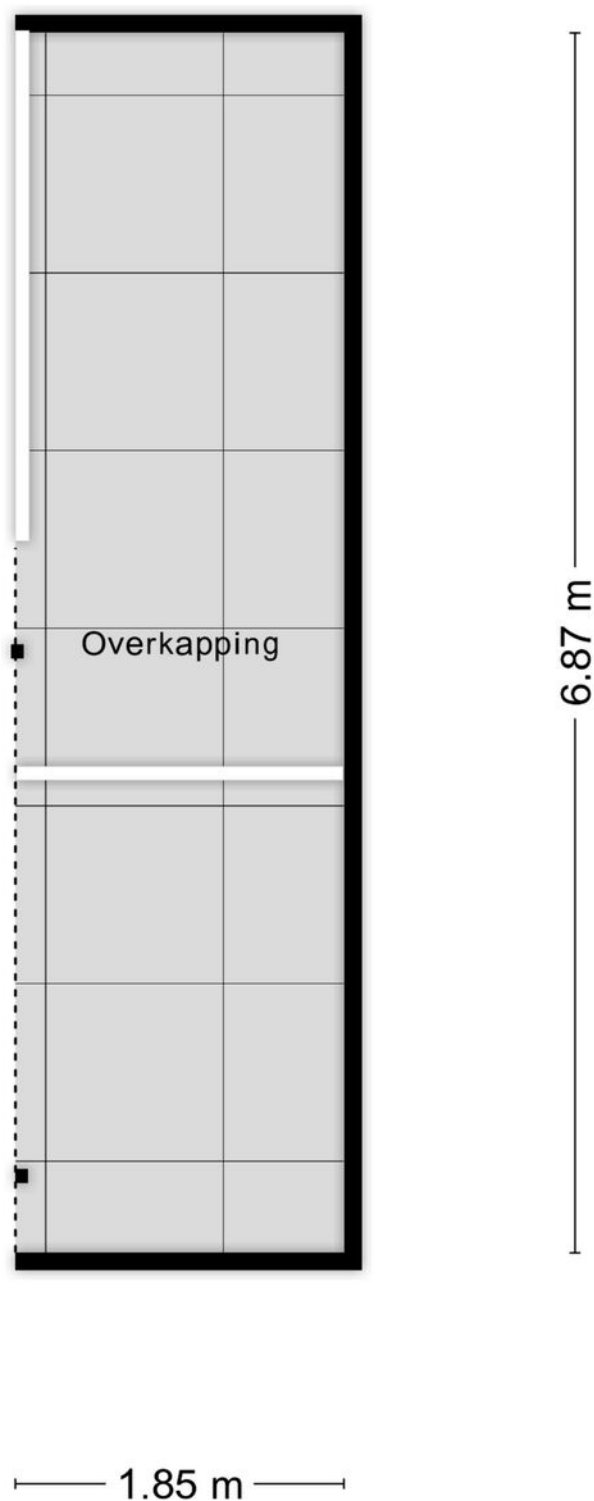
Garage



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

PLATTEGROND

Overkapping



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

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Linoleum	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp, handbediend	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Garage	X		
Allesbrander in garage	X		

WONEN IN OVERDINKEL



Overdinkel is een sfeervol dorp in de gemeente Losser, op een steenworp afstand van de Duitse grens. Het dorp staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, rijke historie en de prachtige natuur in de omgeving. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of gewoon genieten van de rust en ruimte.

Het dorp zelf beschikt over alle dagelijkse voorzieningen: supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven dat zorgt voor saamhorigheid en levendigheid. Grotere steden zoals Enschede, Oldenzaal, Hengelo en Gronau (DE) liggen binnen handbereik, waardoor ook uitgebreide winkelmogelijkheden, middelbare scholen en culturele voorzieningen snel bereikbaar zijn. Dankzij de centrale ligging, de goede verbindingen met Duitsland en de nabijheid van natuur en stad, is Overdinkel een ideale woonplek voor gezinnen, starters én mensen die op zoek zijn naar rust en ruimte.



MAAK KENNIS

MET ONS TEAM



Oscar Straatman
NVM Makelaar-Taxateur

oscar@straatmanmakelaardij.nl



Romy Scheffer
NVM Makelaar

romy@straatmanmakelaardij.nl



Theo de Baal
NVM Makelaar Velp

theodomus@straatmanmakelaardij.nl



Sandra Koopman - Nijlant
Commercieel medewerker

info@straatmanmakelaardij.nl



Thilde van der Wal
Commercieel medewerker

info@straatmanmakelaardij.nl

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal grey ruling lines. In the bottom right corner, there is a stylized illustration of an orange ballpoint pen with silver-colored metal rings and a clip. The pen is oriented diagonally, pointing towards the bottom left. On the orange barrel of the pen, the words "STRAATMAN MAKELAARDIJ" are printed in white capital letters, oriented vertically.





**Binnenkijken?
Neem contact op!**

Raadhuisstraat 24
7581 AA Losser

053-53 69 000
info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl

**Betrokken,
betrouwbaar
en deskundig!**

