

TE KOOP



Ringoven 1

Tolkamer

Vraagprijs

€ 365.000 k.k.



Ringoven 1 Tolkamer

Sfeervolle en uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis met veranda en fijne ligging in Tolkamer!

Ben je op zoek naar een instapklare woning die comfort en duurzaamheid combineert en ligt op dat ene plekje in de geliefde woonwijk in Tolkamer? Dan is Ringoven 1 precies wat je zoekt! Deze ruime twee-onder-één-kapwoning met vier slaapkamers, een moderne keuken en een zonnige tuin met veranda heeft alles in huis voor jarenlang woongenot. Bovendien beschik je over een royale eigen oprit met carport, zodat parkeren altijd comfortabel en praktisch geregeld is.

Dankzij de recente verbouwingen en slimme verduurzamingen – zoals 12 zonnepanelen (2022) en 2x airconditioning (2022), HR isolerende beglazing, rolluiken, vloer-, muur- en dakisolatie – woon je hier niet alleen energiezuinig maar heb je ook een optimaal

binnenklimaat. Voeg daar de rustige ligging en vriendelijke woonomgeving aan toe, en je hebt de perfecte plek gevonden waar jouw nieuwe thuis kan beginnen.

Gelegen in de geliefde woonwijk 'Erdwal', biedt deze buurt niet alleen veel groen en voldoende parkeergelegenheid, maar ook alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Denk aan meerdere speeltuintjes, een basisschool, supermarkt, winkels, de levendige Europakade met horeca, van sportcentra tot gezondheidszorg - hier vind je alles wat je nodig hebt voor een zorgeloos leven. In de directe nabijheid bevinden zich recreatie- en watersportgebied De Bijland, voor heerlijke wandelingen of fietstochten langs het water. Bovendien is de ligging gunstig ten opzichte van Zevenaar, Arnhem en de Duitse grens.

Wat heeft deze woning nog meer te bieden?
-Leuke instapklare woning met 97 m²

woonoppervlak op een perceel van 208 m²

- Royale uitbouw met veranda – extra leefruimte waar binnen en buiten samenkomen!
- Grote living met open indeling aan de voorzijde – heerlijk licht en ruim opgezet
- Gezellige keuken met zitgedeelte – dé plek om samen te komen en te genieten
- Keuken volledig verbouwd (2021), voorzien van Bosch-inbouwapparatuur
- Begane grond en tweede verdieping zijn voorzien van een nette laminaatvloer – sfeervol en verzorgd
- Airconditioning (2022) op begane grond en tweede verdieping – comfort in alle seizoenen
- Moderne toiletruimte op begane grond is recent vernieuwd (2024)
- Meterkast vernieuwd (2022) – uitgebreid en aangepast aan moderne installaties
- Nette badkamer met douche, zwevend toilet en wastafel met meubel
- Houten kozijnen met HR beglazing – voor de warme uitstraling en uitstekend wooncomfort
- Rondom rolluiken – ideaal voor optimale privacy, verduistering en verkoeling in de zomer.
- Vier slaapkamers, waaronder een royale zolderkamer met extra bergruimte
- Parkeren op eigen terrein met royale oprit en carport

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct de moderne en open sfeer. De grote living aan de voorzijde zorgt voor een fijne indeling met heerlijk veel daglicht, een fijne kijk naar buiten vanuit elke hoek. Daarnaast is deze ruimte voorzien van strak gestuukte wanden (2025) en plafond en zijn er eikenhouten sierbalken (2025) geplaatst wat zorgt voor een moderne en luxe sfeer. De woonkamer staat in verbinding met de gezellige (woon)keuken met eet/-zitgedeelte en maakt het de perfecte plek om samen te komen, te borrelen of te genieten van een kop koffie. Dankzij de royale indeling is er volop plek voor een sfeervolle eethoek als een comfortabele zitgedeelte, terwijl de schuifpui naar de veranda de verbinding met buiten geeft. Dankzij de open indeling geniet je hier van een fijne overgang tussen koken, eten en ontspannen – ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden.

De vernieuwd keuken (2021) in U-opstelling is een echte eyecatcher, compleet met topapparatuur waaronder een Bertazzoni 6-pits fornuis, Bosch afzuigkap met schouw, Bosch geïntegreerde vaatwasser, Bosch koel-vriescombinatie, Bosch magnetron, spoelunit, RVS mengkraan, een Hailo afvalstelsel, werkblad en smetplinten in gepolijst natuursteen (Belgian Blue) en sfeerverlichting. De keuken is ruim van opzet met veel kastruimte in zowel onder- als bovenkasten. Kortom een droom voor elke chef!

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de royale veranda van maar liefst 16 m², uitgevoerd in stijlvol aluminium. Hier is werkelijk aan alles gedacht: geïntegreerde verlichting zorgt ervoor dat je tot in de late uurtjes kunt genieten van de buitenlucht, of het nu een warme zomeravond is of een knusse herfstavond. Het ruime zitgedeelte biedt volop plek voor een comfortabele loungeset of een grote eettafel, zodat je hier met vrienden en familie eindeloos kunt tafelen, borrelen of ontspannen. Dankzij de robuuste en onderhoudsvriendelijke uitvoering combineert de veranda een moderne uitstraling met jarenlang gebruiksgemak – een verlengstuk van de woonkamer waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.. Een echte toevoeging aan het wooncomfort!

Op de eerste verdieping tref je drie fijne slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken en achterzijde van een groot Velux dakraam. De nette badkamer heeft een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Alle drie de slaapkamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer, dit zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping met voorzolder. De voorzolder is voorzien van een raam in de zijgevel en er is een wasmachineaansluiting, cv-opstelling, omvormer en bergruimte. Ook op deze verdieping is er een extra vierde slaapkamer met een groot Velux dakraam. De wanden en vloeren zijn allemaal even strak.

De verzorgde achtertuin met overkapping, waarvan terrasgedeelte rondom afgezet en voorzien van een praktische schuur, is gelegen op het noordwesten. De besloten tuin biedt veel privacy en plek om te ontspannen. De tuin is voorzien van groen en meerdere zithoeken. Lekker genieten van gezellige avonden en van het vrije buitenleven met vrienden en familie.

Klinkt dit als jouw ideale woning? Waar wacht je nog op? Neem contact op en plan jouw bezoek!

bouwjaar: 1991

grondmaat: 208 m²

woonopp.: 97 m² (112m² incl. veranda)

inhoud: 385 m³

INDELING:

begane grond: carport, entree/hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang, openslaande deur naar woon- en eetkamer met provisiekast, halfopen keuken met veel bergruimte voorzien van de nodige inbouwapparatuur, schuifpui naar veranda en achtertuin met schuur/berging

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douche, wastafel met meubel en toilet

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, voorzolder met overloop, wasruimte met CV-opstelling en bergruimte, vierde slaapkamer met Velux dakraam

BIJZONDERHEDEN:

- nette instapklare eengezinswoning gelegen in een geliefde woonwijk;
- energielabel A (datum registratie 12-08-2025);
- buitenschilderwerk aan weerszijde uitgevoerd door een erkende schilder (2022);
- dakbedekking keuken vernieuwd (2019);
- 12 zonnepanelen a 400W geïnstalleerd (2022);
- teruglevering zonnepanelen 3761 kWh (2024);
- traprenovatie uitgevoerd;
- Vailant combiketel in eigendom (2009);
- in Tolkamer waar de Rijn ons land binnenstroomt vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels, huisartsenpraktijk op loopafstand en de levendige Europakade met horeca;

-in de directe nabijheid bevinden zich recreatie- en watersportgebied De Bijland, schitterende natuurgebieden en de bossen van Montferland en Elten (D).

-binnen slechts 15 autominuten bereikt u Zevenaar en gunstig gelegen t.o.v. de ontsluitingswegen A12 Arnhem, A3 Oberhausen en A18 Doetinchem.

-aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 365.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	208 m ²
Inhoud	386 m ³
Bouwjaar	1991

Vraagprijs

€ 365.000 k.k.













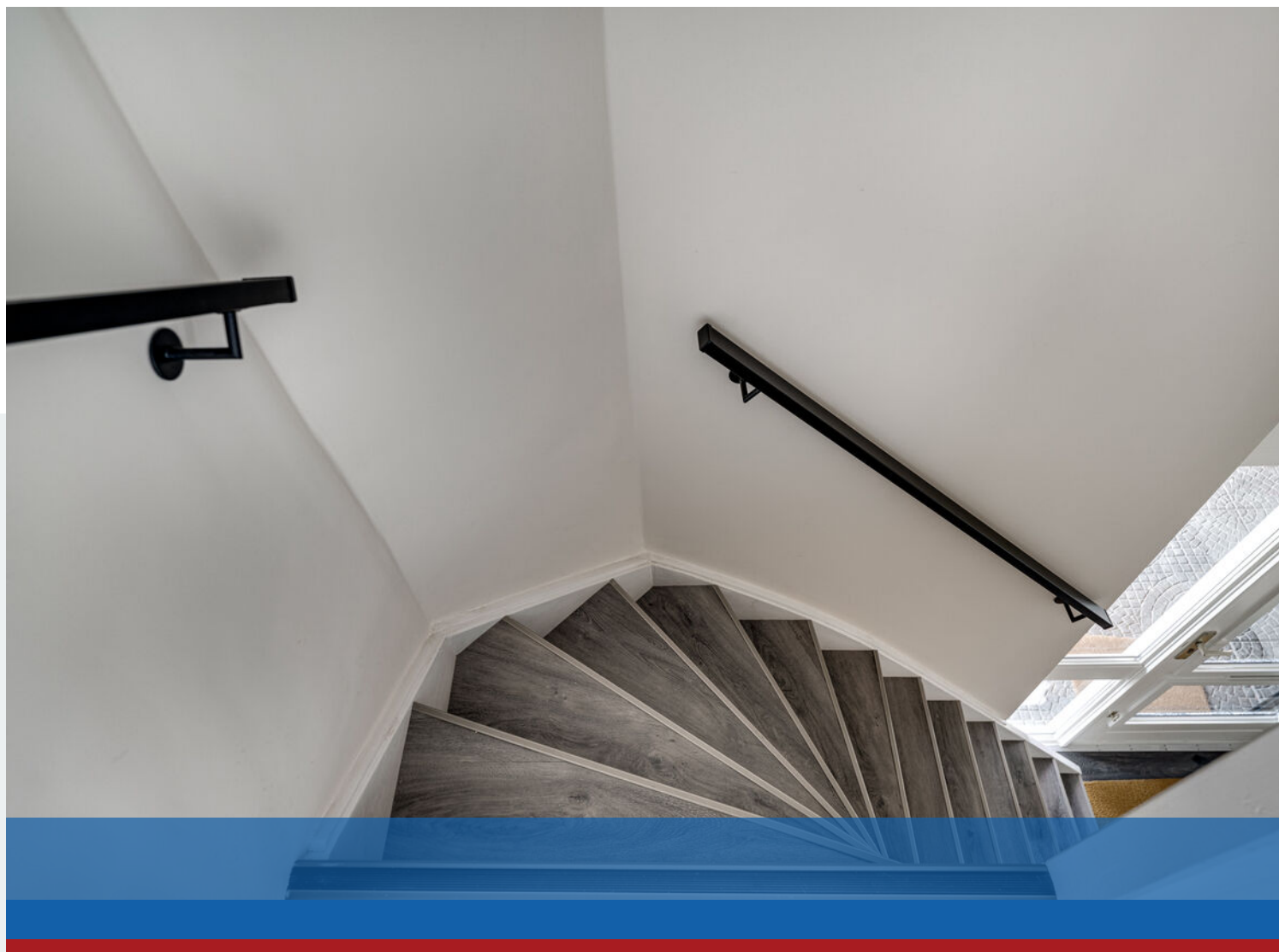








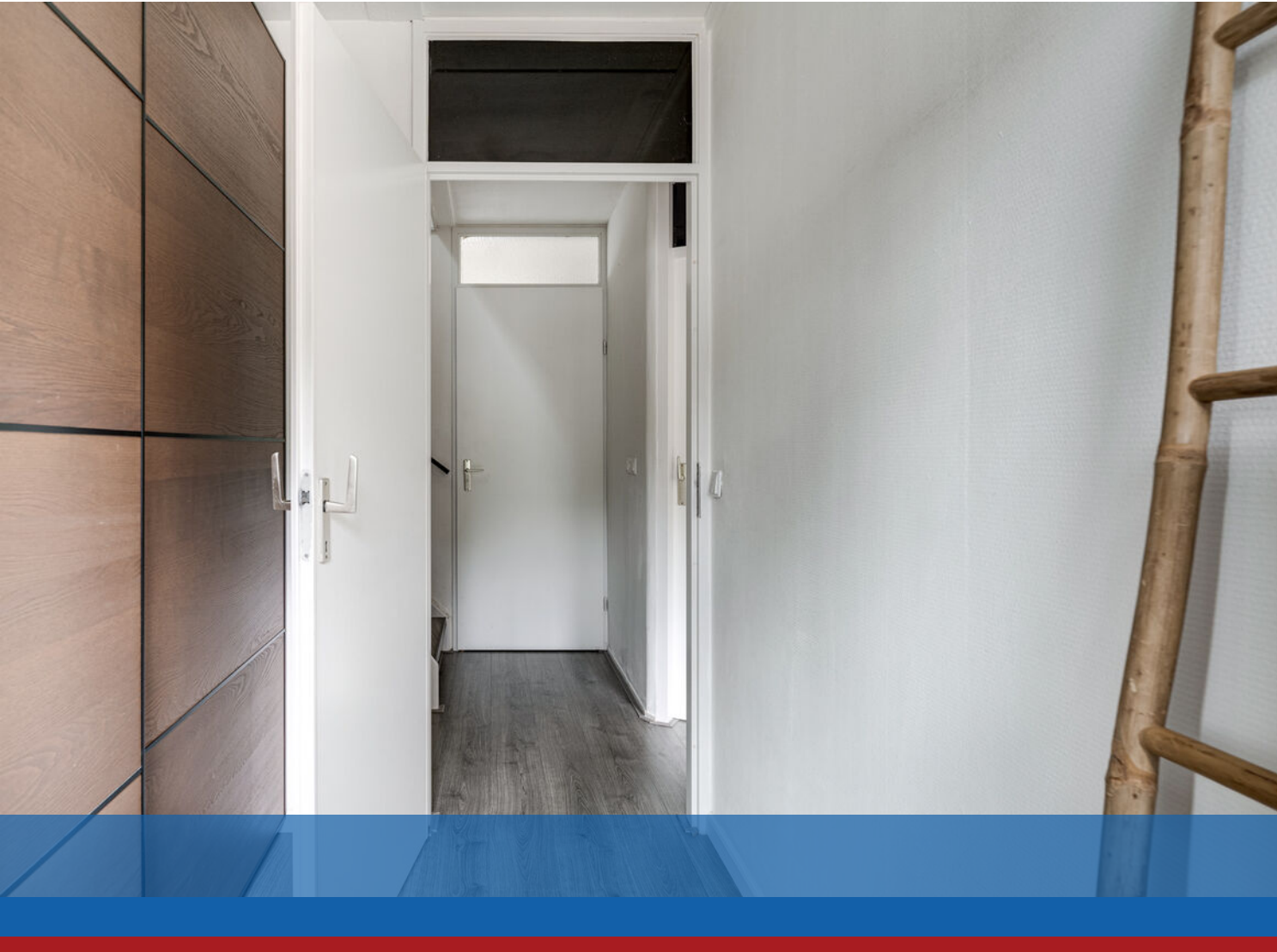
































Ringoven 1 - Tolkamer
Begane Grond

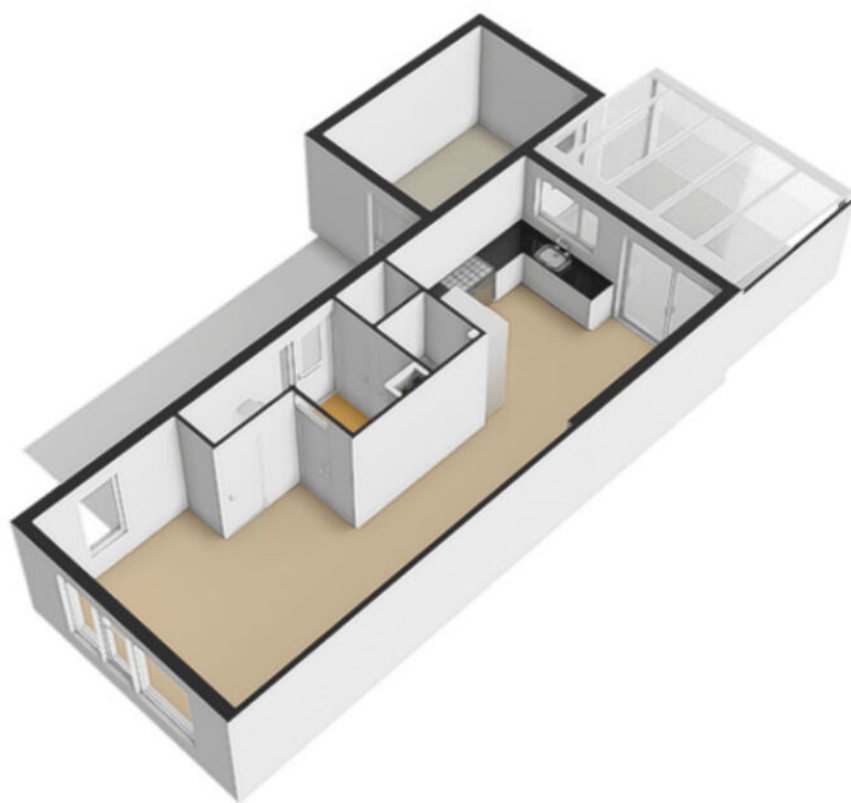


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



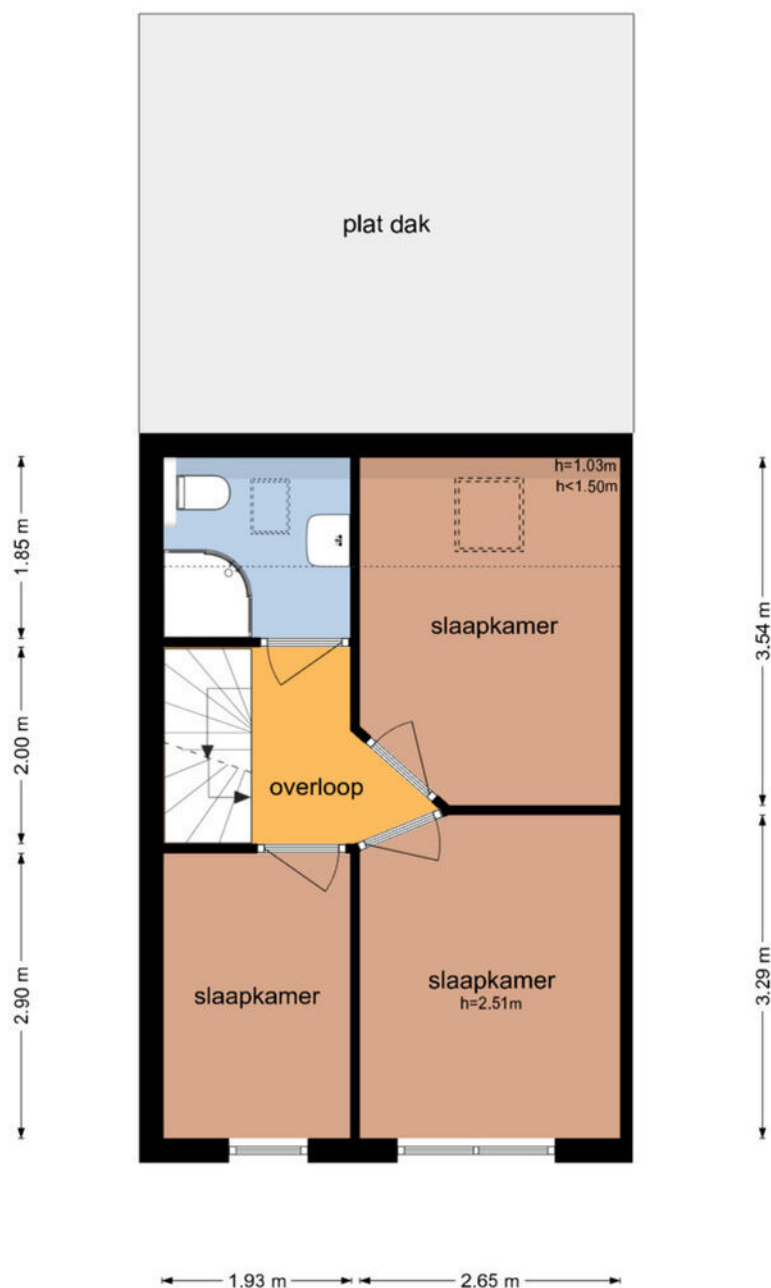
Plattegrond



Plattegrond

Ringoven 1 - Tolkamer
Eerste Verdieping

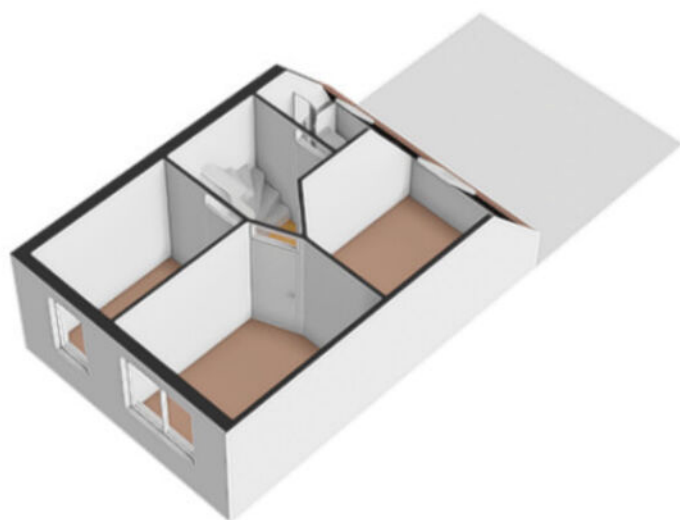
1.90 m 2.65 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

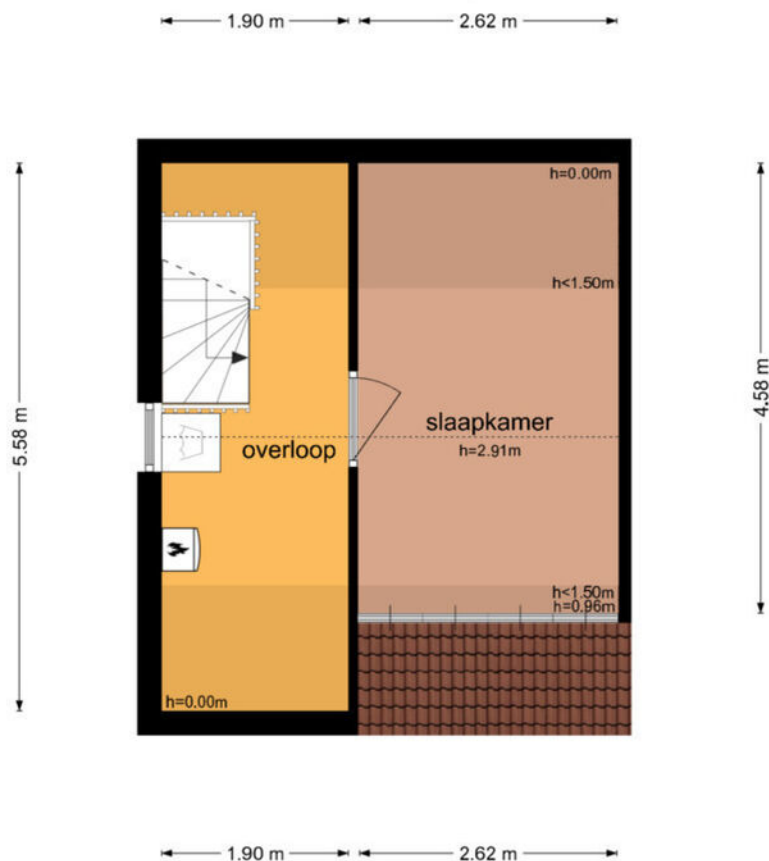


Plattegrond



Plattegrond

Ringoven 1 - Tolkamer
Tweede Verdieping



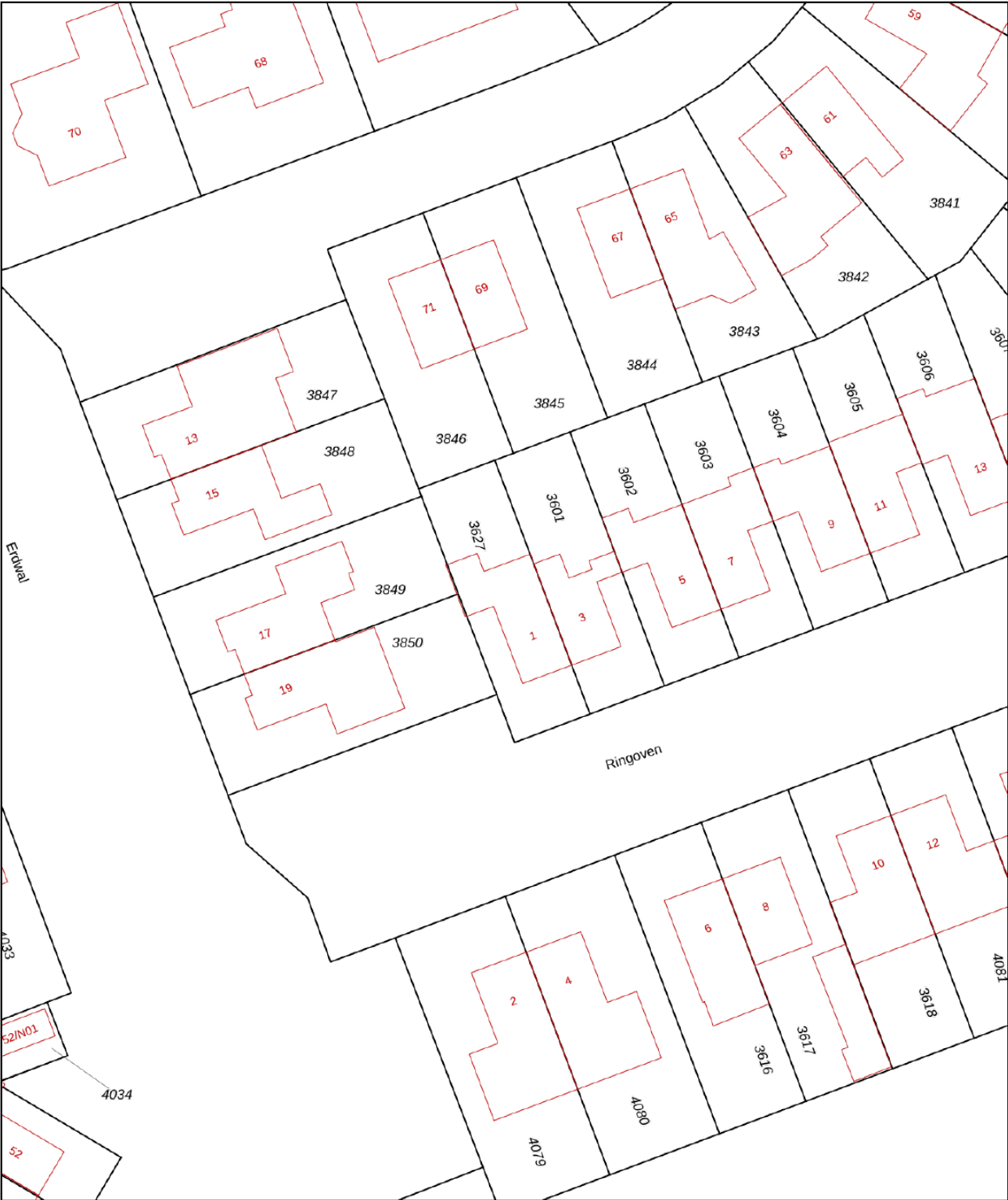
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Lobith en Spijk

Sectie B

Perceel 3627

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

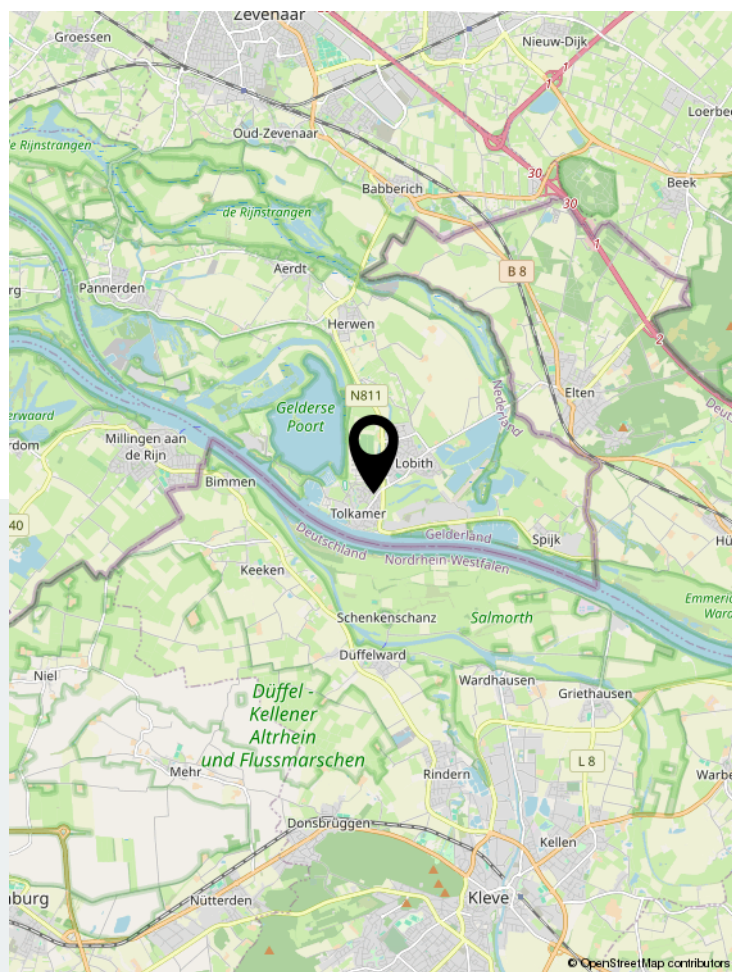
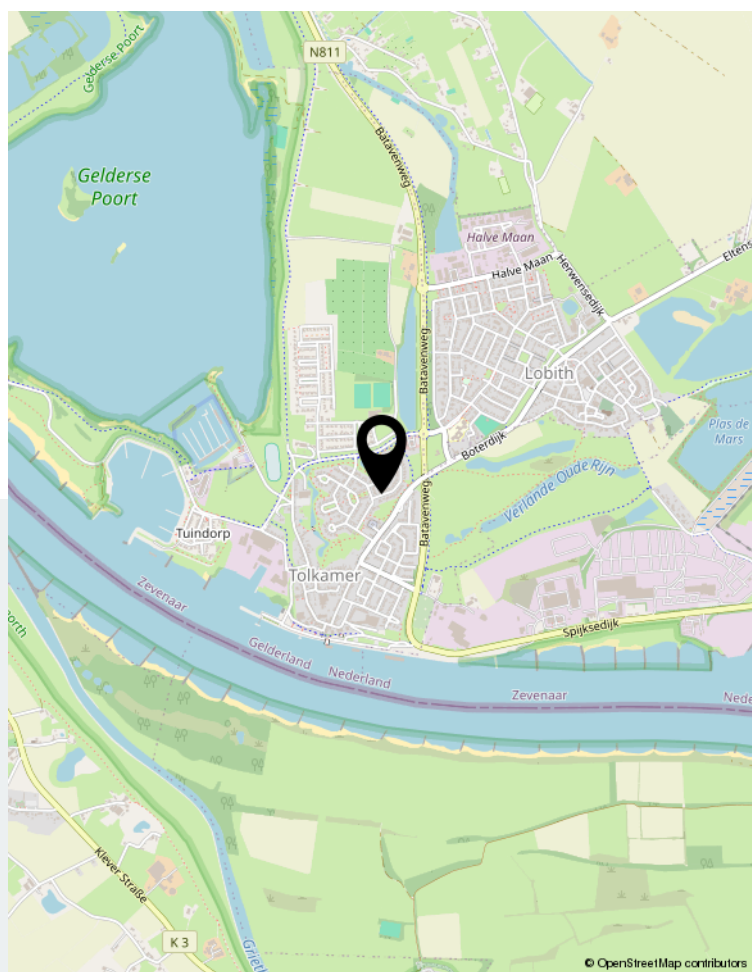
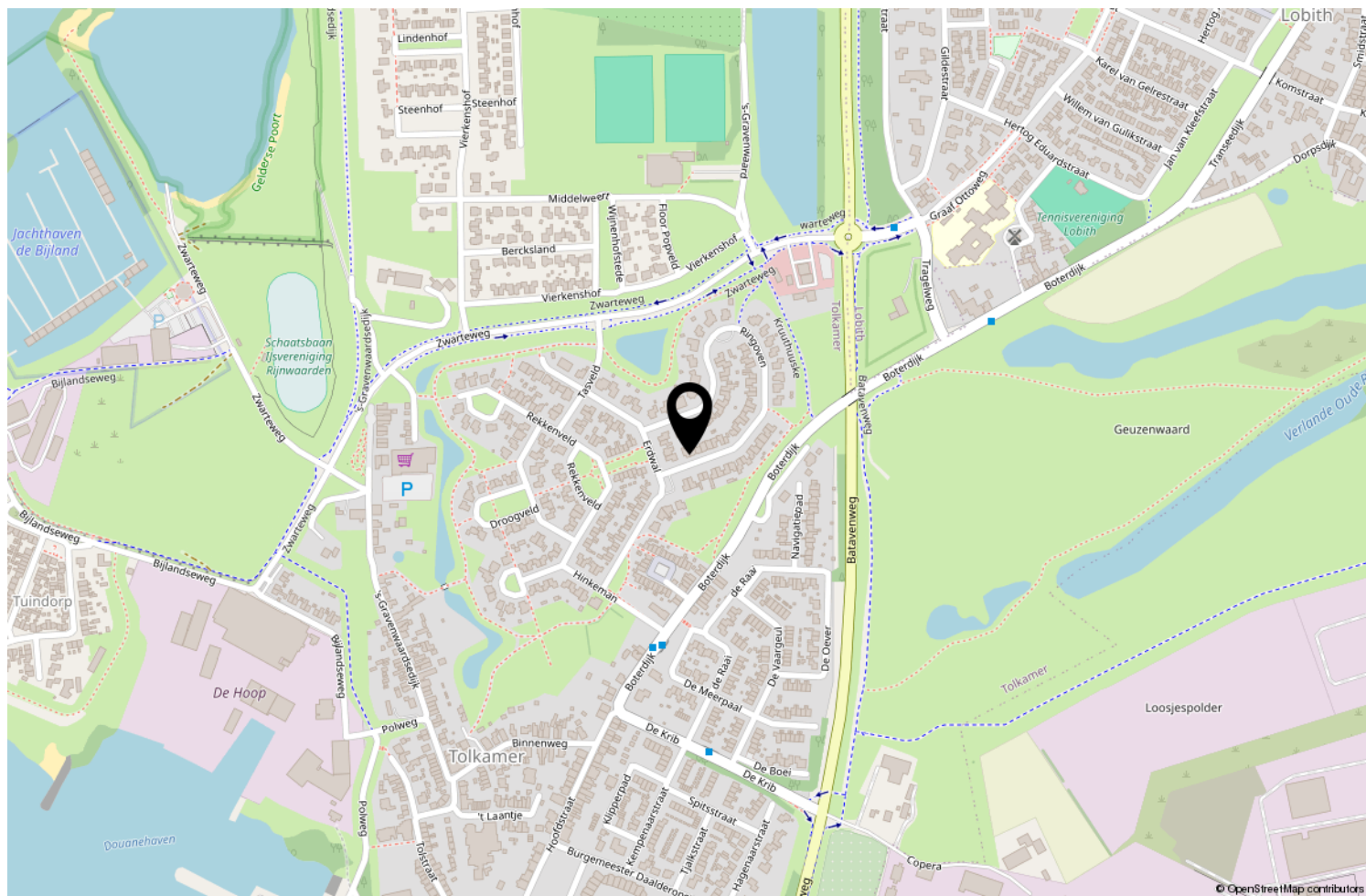
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kast eerste verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Olijfbloom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Hangkasten en houten kast berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Uitklapbaar werkblad (tuin)		X	
- Container ombouw (carport)		X	



Wonen in Tolkamer

Waar de Rijn ons land binnenstroomt, midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Montferland en Elten (D) ligt Tolkamer. In Tolkamer vind je een sfeervolle dorpskern, levendige Europade met horeca, winkels op loopafstand en recreatiegebied de Bijland.

De Gelderse Poort ligt aan de rand van Nederland, omgeven door de Rijn, en zijn rivierarmen. Een oase nog van ruimte en rust. Uiterwaarden teruggegeven aan de natuur, trekpontjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke

dijkhuizen, oeverwaluwen, beverburchten, ganzentrek, en het overal aanwezige water. Een paradijs voor natuurliefhebbers. Maar het gebied kent ook een rijke cultuurhistorie en er zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet.

Tolkamer is makkelijk te bereiken. Binnen 10 minuten bereik je de snelwegen A12 Arnhem-Utrecht en A18 Doetinchem-Achterhoek. Reis je met de trein? Vanuit grensdorp Elten (D) sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.

[illegible]



Interesse?

Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink&Koenders

MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl