

TE KOOP



Tasveld 1

Tolkamer

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.



Tasveld 1 Tolkamer

Tasveld 1 biedt duurzaam en comfort in de geliefde wijk te Tolkamer!

Deze royale, uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning combineert luxe, comfort en energiezuinig wonen op een prachtige plek in de prettige wijk Erdwal met veel groen, meerdere speeltuintjes en voldoende parkeergelegenheid.

Met de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, door een eenvoudig te realiseren extra slaapkamer met badkamer op de begane grond, biedt deze woning het ultieme gemak voor elke levensfase. De in pandig bereikbare garage leent zich bovendien uitstekend voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte, waardoor de perfecte balans tussen wonen en werken wordt gecreëerd.

Daarnaast is het een instapklare woning die alles biedt voor jarenlang woonplezier: een

prachtige woonkeuken met kookeiland, een zonnige tuin, een royale garage met carport en een afwerking die tot in de puntjes is verzorgd!

Gelegen in een rustige straat, op loopafstand van winkels, basisschool en de gezellige Europakade met horeca, vind je hier het perfecte evenwicht tussen comfort, rust en bereikbaarheid.

Dankzij de vele vernieuwingen en slimme verduurzamingen – zoals 10 zonnepanelen (2015), twee airco-units (2025), HR-beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie, Intergas HR-combiketel (2021) en energielabel A – woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstgericht. Voeg daar de verzorgde tuin en de royale leefruimte aan toe en je hebt de ideale plek gevonden om je nieuwe thuis te beginnen.

Wat heeft deze woning allemaal te bieden?

- Uitstekend onderhouden woning met 135 m² woonoppervlak op een perceel van 310 m²
- Royale uitbouw aan de achterzijde (2001) – heerlijk licht en ruim opgezet met extra leefruimte!
- Grote living met open indeling aan de voorzijde – aangenaam ruimtelijk en vol daglicht
- Luxe woonkeuken (2007) met kookeiland, composiet werkblad en topapparatuur
- Begane grond is voorzien van een nette PVC-vloer (2018) – sfeervol en onderhoudsvriendelijk
- Verzorgde toiletruimte op de begane grond is vernieuwd (2007)
- Nette badkamer met inloopdouche, zwevend toilet en wastafel met meubel (2007)
- Brede dakkapel (2003) op zolder – ideaal voor een vierde slaapkamer of werkkamer
- Houten kozijnen met HR beglazing – voor de warme uitstraling en uitstekend wooncomfort
- Rondom rolluiken – ideaal voor optimale privacy, verduistering en verkoeling in de zomer
- Inpandig bereikbare garage met elektrische deur (2013), verwarming en wateraansluiting
- Parkeren op eigen terrein met een royale oprit en carport (2023) voor meerdere auto's
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin aangelegd door een hovenier (2014/2019) met terrassen en houten tuinhuis met elektra
- Fijne buurt, perfect gelegen aan de rand van een woonwijk

De overdekte entree brengt je in de ruime hal met aangepaste meterkast en moderne toiletruimte. De lichte woonkamer heeft een fijne indeling met een doorkijk op de voortuin, oprit en straat en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De open verbinding met de zitkamer en woonkeuken maakt dit een heerlijke leefruimte waar koken, eten en ontspannen naadloos in elkaar overlopen. In de woon- en zitkamer zijn ook twee praktische bergkasten aanwezig voor huishoudelijke apparatuur en voorraden.

De woonkeuken is werkelijk het hart van het huis – licht, luxe en doordacht ingericht. De achterwandmodule is uitgevoerd in wit hoogglans met vernikkelde grepen en voorzien van een volledig integreerbare Siemens-

vaatwasser, Miele inbouwkoffieautomaat met LCD-display (2016), Miele combimagnetron met diverse bereidingssystemen en LCD-display en een Samsung Family Hub Amerikaanse koelkast (2023) is ter overname. Deze innovatieve koelkast met ingebouwde tablet helpt je niet alleen je boodschappen en agenda bij te houden, maar laat je tijdens het koken ook je favoriete serie kijken en/of direct online bestellen. Verder is er een Haillo tandem-afvalstelsel, ruim voldoende kast- en bergruimte en een stijlvol composiet werkblad.

Dankzij het kookeiland met zitgedeelte kun je hier gezellig borrelen of koken terwijl je in contact blijft met familie of gasten. Het kookeiland vormt het sociale middelpunt van deze ruimte. Hier vind je een, spoelbak, Quooker Flex kraan (2025), zeepdispenser (Siemens), een inductiekookplaat met vier afzonderlijk geregelde kookzones (Siemens) en een RVS eilandschouw-afzuigunit (Siemens). Het eiland biedt tevens een gezellig zitgedeelte, integreerbare stopcontacten, extra kast- en bergruimte en een composiet werkblad dat de moderne uitstraling versterkt.

Dankzij de twee Skylux-lichtkoepels (2023) en de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk binnen. De openslaande tuindeuren verbinden binnen en buiten moeiteloos met elkaar – ideaal voor lange zomeravonden of gezellige diners met vrienden.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers allen voorzien van een mooie laminaatvloer die zorgt voor een warme uitstraling. De slaapkamers zijn ook uitgerust met rolluiken, wat niet alleen prettig is voor een goede nachtrust maar ook zorgt voor extra privacy en een aangenaam binnenklimaat. De keurige badkamer is volledig betegeld en voorzien van hoogwaardige materialen waaronder een inloopdouche met douchegoot, Sealglas en een thermostaatkraan, ruime wastafelmeubel (Sphinx) met dubbele mengkranen (Grohe), zwevend toilet (Sphinx) met reservoir (Geberit), designradiator (Thermic), mechanische luchtafvoer en een verlaagd plafond met kantelbare inbouwspots.

Via de vaste trap kom je op de tweede

verdieping met voorzolder en vierde slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een raam in de zijgevel, wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, cv-opstelling, op maat gemaakte schuifkasten en er is een royale dakkapel geplaatst over de gehele breedte van de woning (2003). Ook op deze verdieping is er een extra vierde slaapkamer met veel licht van een groot dakraam en dakkapel. De afwerking is verzorgd en uitgevoerd door een erkend aannemersbedrijf.

De zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt meerdere zitgedeelten, kleurrijke borders en een vrijstaand houten tuinhuis (2001) met elektra. De tuin is grotendeels bestraat en omheind, met voldoende privacy om in alle rust te genieten.

De voortuin (2014) en diepe oprit bieden plaats aan meerdere auto's. De inpandig bereikbare garage is geïsoleerd en voorzien van elektra, water en een elektrische roldeur met loopdeur in houtnerf – praktisch voor hobby, opslag of thuiswerk.

De woning is gelegen in de populaire en rustige wijk Erdwal, omringd door groen en met alle voorzieningen binnen handbereik: basisschool, supermarkt, winkels en gezondheidszorg. De levendige Europakade met gezellige horeca en het recreatie- en watersportgebied De Bijland liggen op korte afstand. Daarnaast zijn de bossen van Montferland en Elten (D) ideaal voor wandelen en fietsen. Dankzij de gunstige ligging ben je binnen 15 minuten in Zevenaar, en via de A12, A3 en A18 snel in Arnhem, Oberhausen of Doetinchem.

Klinkt dit als jouw ideale woning?

Waar wacht je nog op? Neem contact met ons op voor een bezichtiging – en ontdek zelf hoe fijn wonen hier is!

bouwjaar: 1994 in 2001 uitgebouwd
grondmaat: 310 m²
woonopp.: 135 m²
inhoud: 532 m³

INDELING:

begane grond: carport, entree/hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang, openslaande deur naar woon- en eetkamer met airconditioning en provisiekasten, open keuken in wandopstelling met een kookeiland met veel bergruimte in de onder- en bovenkasten voorzien van de nodige inbouwapparatuur en openslaande deuren naar achtertuin met tuinhuis, aansluitend inpandige garage voorzien van wateraansluiting en elektrisch bedienbare roldeur

1e verdieping: ruime overloop, 3 riante slaapkamers, badkamer met inloopdouche, wastafelcombinatie met dubbele wastafelkranen en wandcloset

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, voorzolder met overloop, wasruimte met CV-opstelling, bergruimte achter schuifkasten en dakkapel, openslaande deur naar vierde slaapkamer met dakraam en dakkapel

BIJZONDERHEDEN:

- nette instapklare eengezinswoning gelegen in een geliefde woonwijk;
- gelijkvloers wonen mogelijk;
- praktijk aan huis mogelijk;
- energielabel A (datum registratie 13-10-2025);
- buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkende schilder (2024);
- buitengevels zijn gereinigd en geïmpregneerd (2024);
- teruglevering zonnepanelen 1.600 kWh (2024)
- 2 x LG split airco buiten- en binnenunit (2025)
- CV-installatie Intergas HRZ28/24a in eigendom (2021);
- deurpaneel voordeur vervangen (2025);
- 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);
- aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 450.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	310 m ²
Inhoud	532 m ³
Bouwjaar	1994

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

























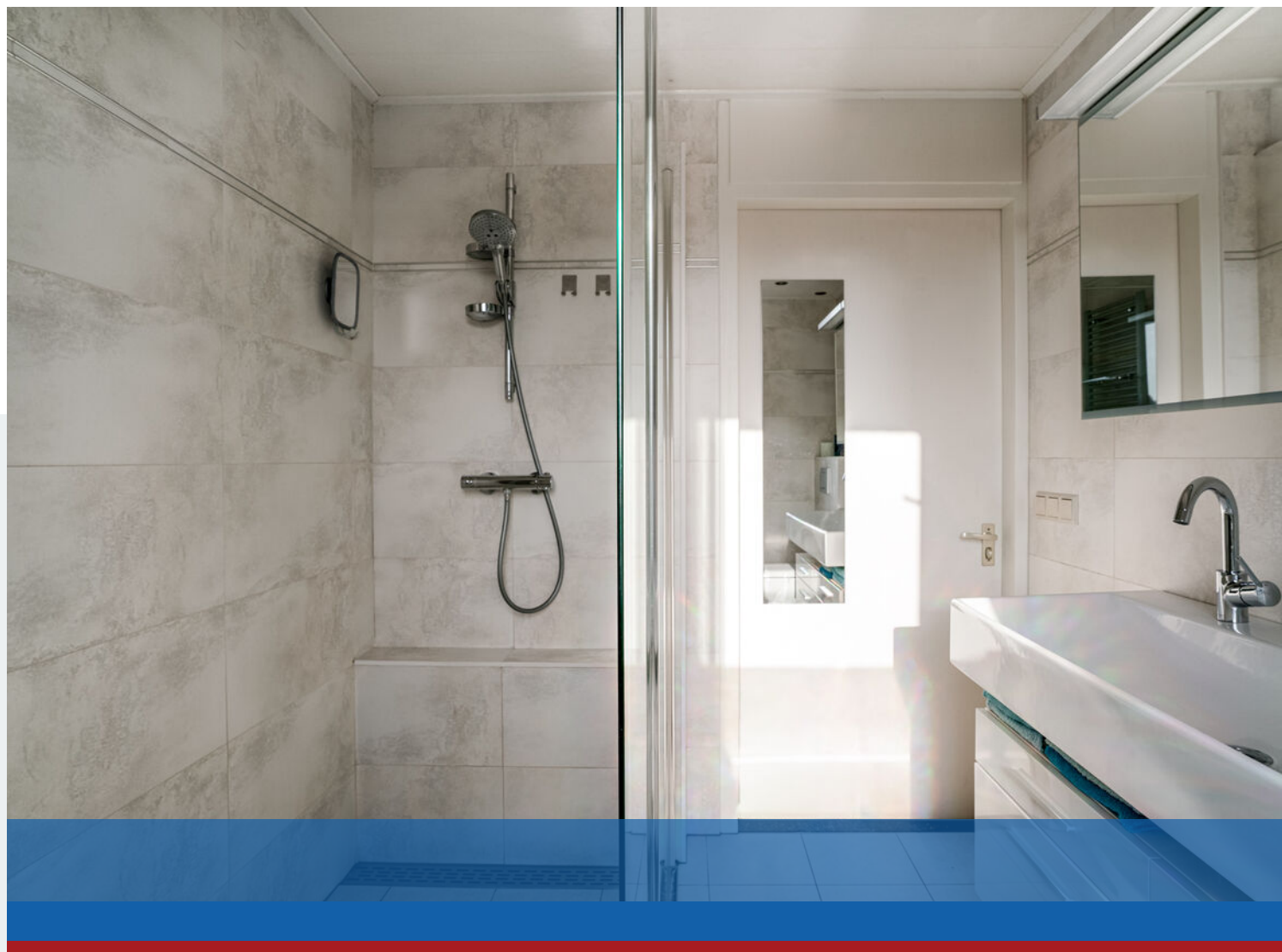






























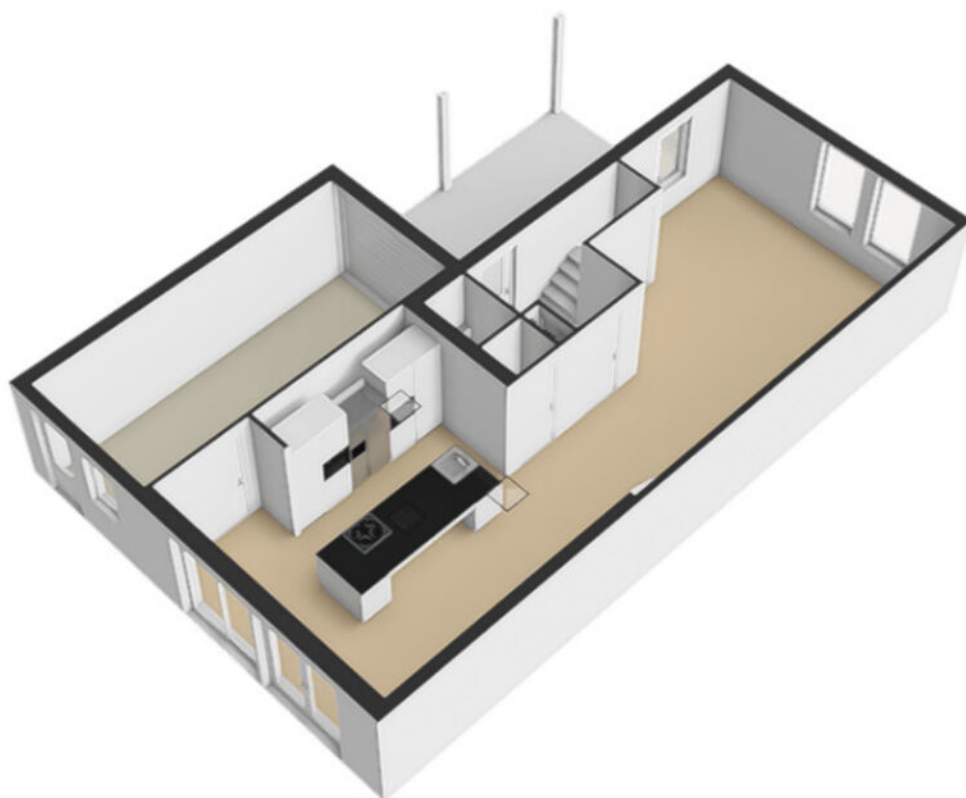


Tasveld 1 - Tolkamer
Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

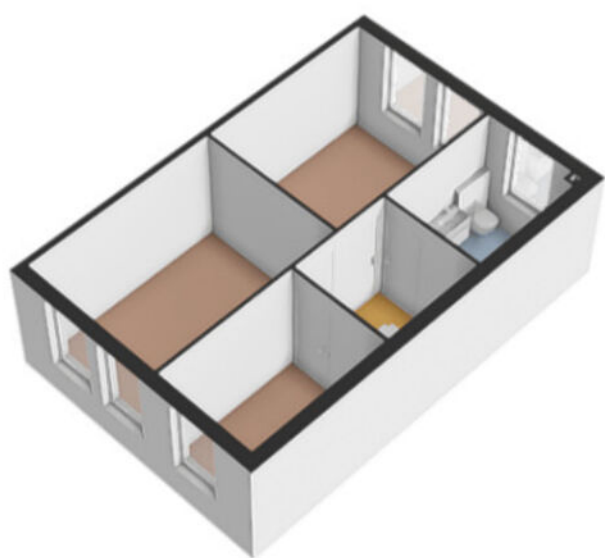
Tasveld 1 - Tolkamer
Eerste Verdieping



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

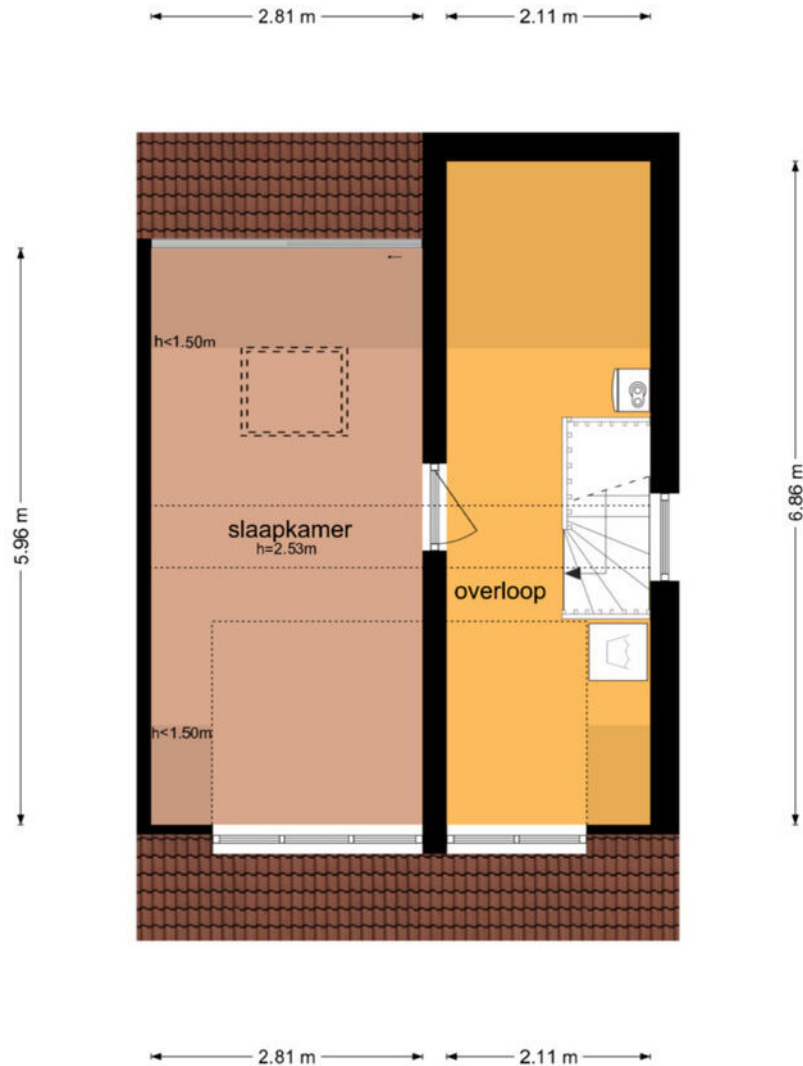


Plattegrond



Plattegrond

**Tasveld 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

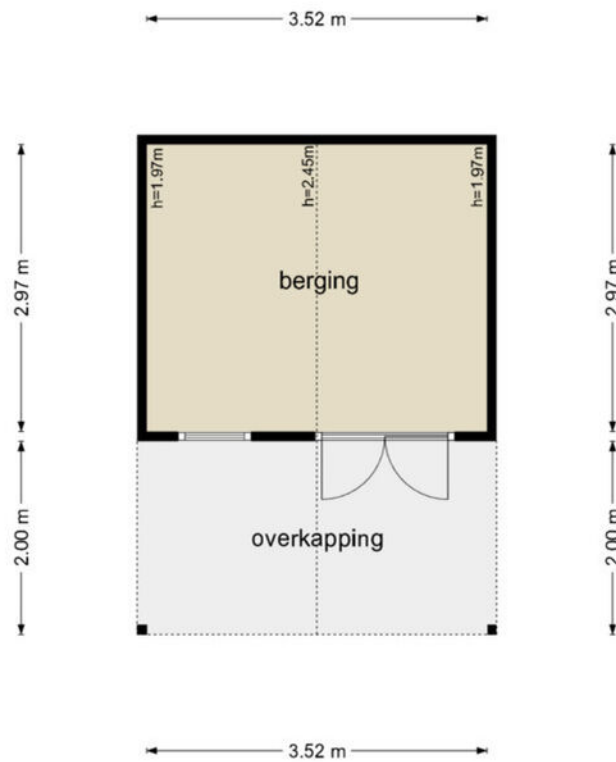


Plattegrond

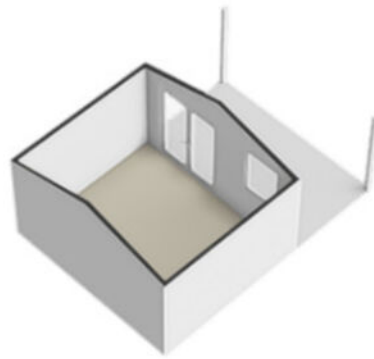


Plattegrond

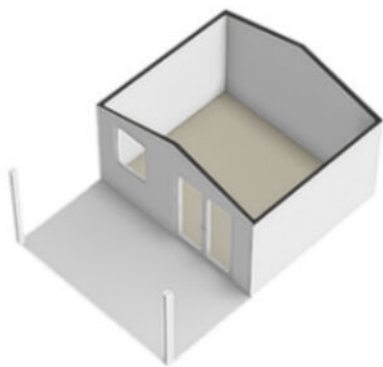
Tasveld 1 - Tolkamer Berging



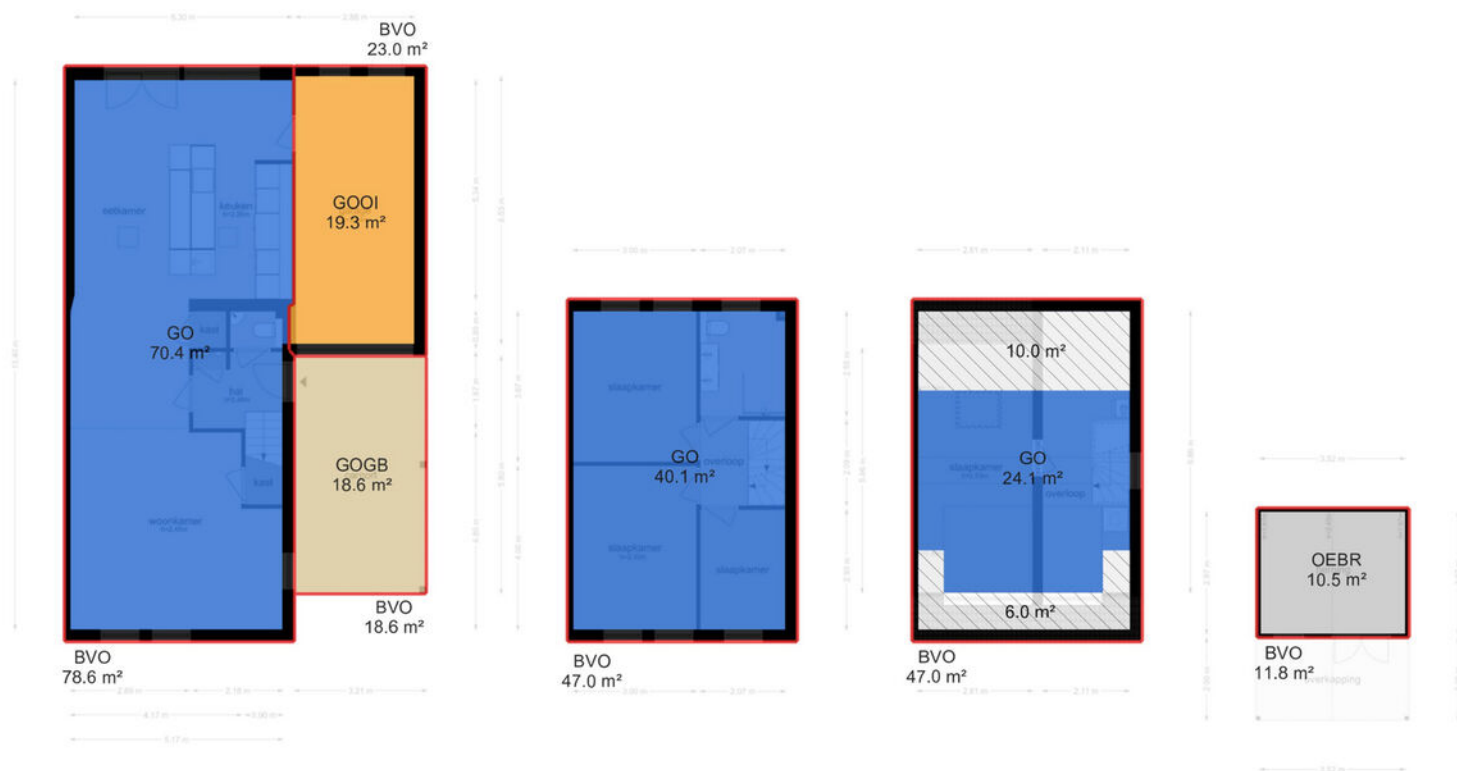
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



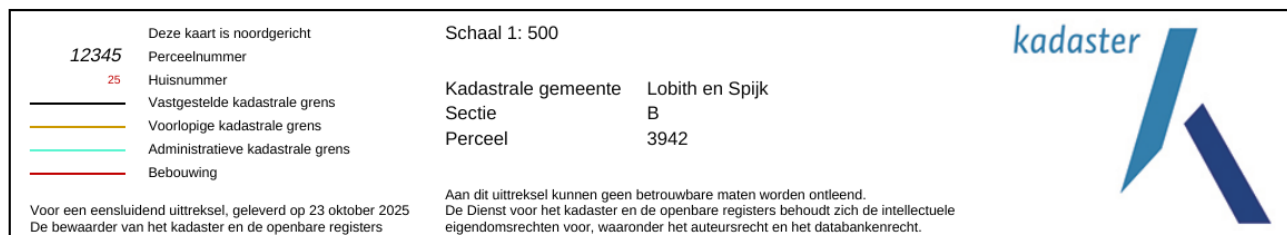
Plattegrond

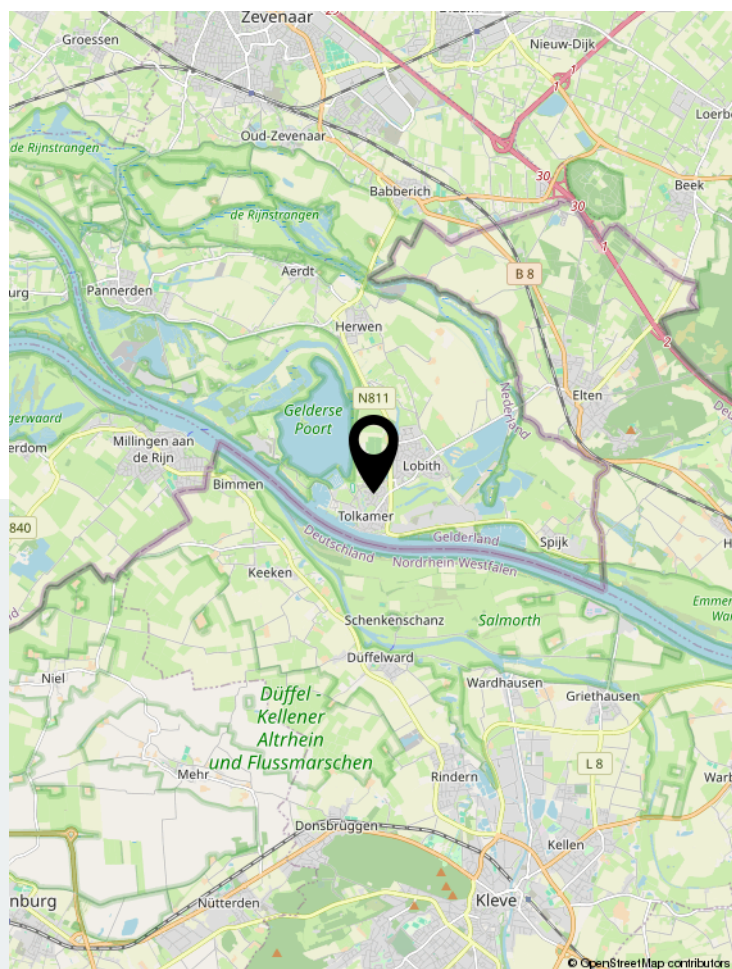
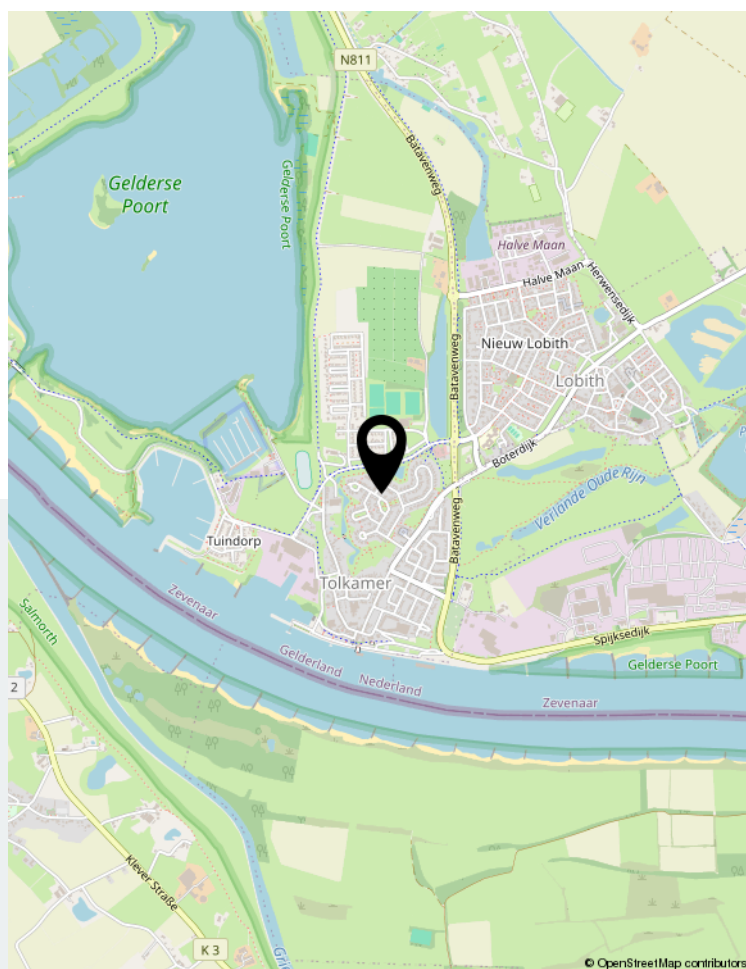
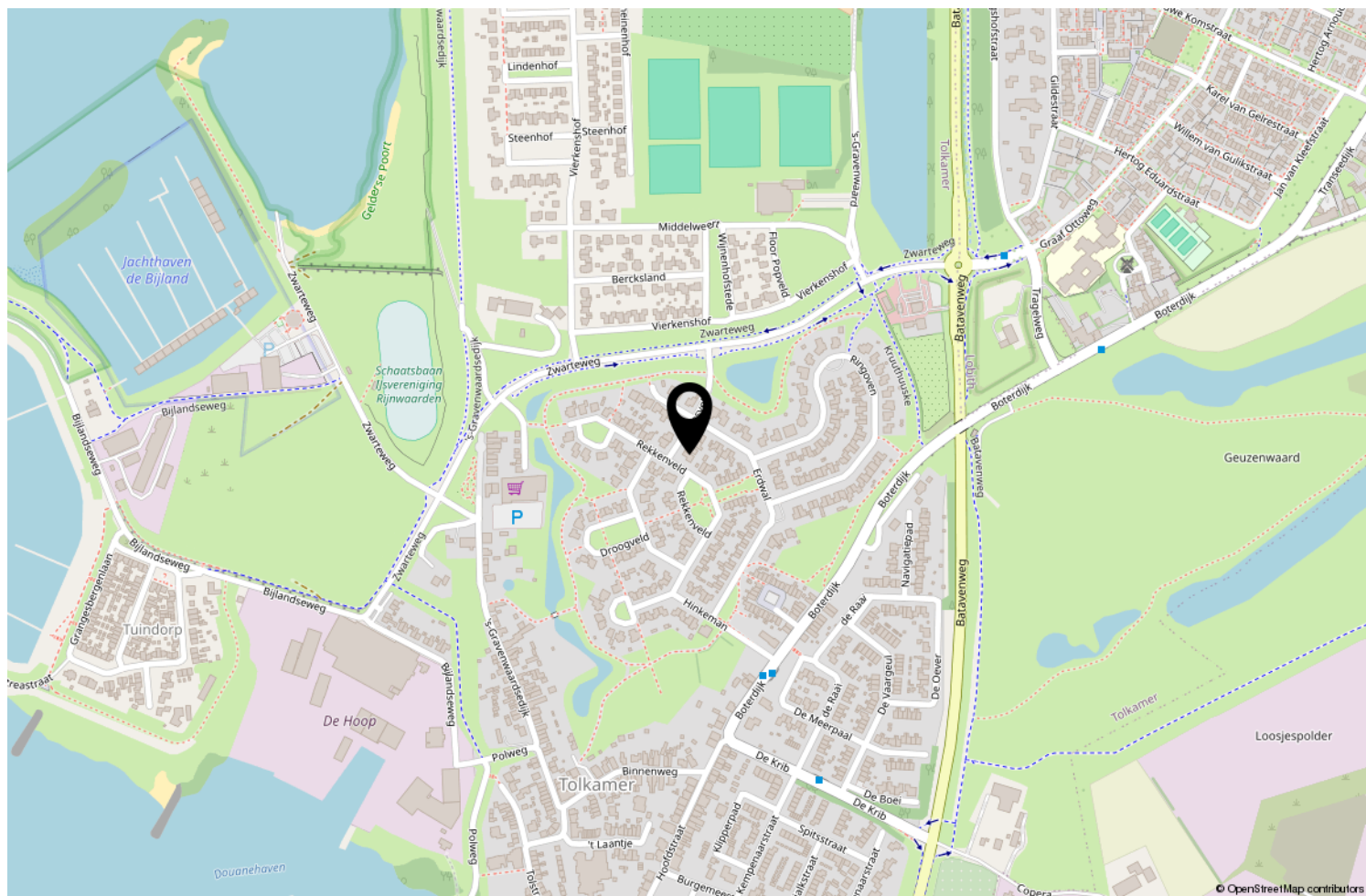


Plattegrond



Plattegrond





Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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, oeverzwaluwen, 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