

TE KOOP



Boterdijk 40

Tolkamer

Vraagprijs

€ 249.000 k.k.



Boterdijk 40 Tolkamer

Instapklare en charmante bovenwoning met karakter, dakterras en modern wooncomfort!

Aan een leuke straat in Tolkamer ligt deze sfeervolle bovenwoning uit circa 1919, waar karakter, licht en hedendaags wooncomfort op een prettige manier samenkomen. De woning is verdeeld over meerdere woonlagen en verrast met een fijne indeling, stijlvolle afwerking en recente vernieuwingen die zorgen voor een verzorgde en instapklare basis. Ideaal voor starters, alleenstaanden met of zonder kinderen, met daarbij nog ruimte om het geheel verder naar eigen wens te optimaliseren.

Wanneer je de sfeervolle, moderne eetkamer en living binnenkomt, valt direct de nette laminaatvloer afgewerkt met sierplinten op. Deze strekt zich uit over de gehele verdieping en vormt samen met de gestuukte wanden, karakteristieke bogen en hoge plafonds (2023)

een harmonieus geheel. Dankzij de grote raampartijen zijn deze ruimten licht, ruimtelijk en uitnodigend – een heerlijke plek om te ontspannen of om gasten te ontvangen. De half open keuken is vernieuwd in 2023 en uitgevoerd in een praktische wandopstelling. Deze is uitgerust met uitstekende inbouwapparatuur (2023), waaronder een koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De strakke afwerking, moderne kleuren en de overvloed aan kastruimte maken dit een fijne plek voor kookliefhebbers. Het zijraam en de openslaande deur naar het dakterras/balkon zorgen voor prettig en natuurlijk daglicht in deze ruimte.

Ook het toilet is in 2023 vernieuwd. Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping, waar je een royale overloop aantreft met wasruimte en cv-opstelling. De moderne badkamer is eveneens geheel

vernieuwd (2023) en uitgevoerd met een strak tegelwerk, een douchecabine en een wastafelmeubel met wasbak.

De woning beschikt over twee slaapkamers, die keurig zijn afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer, deels afgewerkt met sierplinten, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Op zowel de eerste als tweede verdieping zijn bovendien alle wanden en plafonds strak gestuukt (2023), wat het geheel een frisse en eigentijdse uitstraling geeft.

Een absolute plus is het knusse en beschutte dakterras/balkon, gelegen op het noordwesten. Op warme zomerdagen en lange zomeravonden loop je via de openslaande deur vanuit de keuken zo het dakterras op, waar je in alle rust kunt genieten van het uitzicht, de buitenlucht en de fijne sfeer. Hier is voldoende ruimte voor een gezellig zitje en mooie mediterrane planten in pot.

Daarnaast is er praktische berging met elektra, ideaal voor extra opslag.

De ramen en de beglazing van de gehele woning bieden nieuwe eigenaren nog de mogelijkheid om deze naar eigen wens te moderniseren, wat ruimte geeft voor verdere optimalisatie en persoonlijke invulling. In één van de slaapkamers is reeds dubbel glas aanwezig middels een geplaatst Velux dakraam.

Momenteel is er sprake van een slapende VvE., waardoor er geen vergaderingen worden gehouden voor onderhoud. Dit biedt nieuwe bewoners de mogelijkheid om de VvE in overleg met de andere eigenaren te activeren en zo de gezamenlijke belangen te beheren.

Deze woning is gelegen aan de rand van het centrum van Tolkamer, 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.

Ben je op zoek naar een charmante bovenwoning met karakter en een knus, beschut balkon waar je direct kunt wonen en tegelijkertijd nog ruimte hebt om het geheel verder naar eigen wens te optimaliseren? Neem contact met ons op en plan jouw bezoek!

bouwjaar: 1919
grondmaat: 283 m²
woonopp.: 71 m²
inhoud: 241 m³

INDELING:

begane grond: entree/hal met meterkast, trapopgang
1e verdieping: overloop, openslaande deur naar eet- en woonkamer met trapopgang naar tweede verdieping, half open keuken met veel bergruimte voorzien van de nodige inbouwapparatuur, toiletruimte, openslaande deur naar dakterras met berging
2e verdieping: overloop met wasruimte en CV-opstelling, 2 slaapkamers, badkamer met douche, wastafel met meubel

BIJZONDERHEDEN:

- karakteristieke bovenwoning verdeeld over meerdere woonlagen;
- instapklaar dankzij recente renovaties;
- energielabel D (geldig tot 02-04-2030);
- Nefit HR combiketel in eigendom (2013);
- plat dak van het appartementencomplex is vervangen (2013);
- gebouwgebonden buitenruimte: 5m²;
- slapende VvE met maandelijkse bijdrage van € 166,-;
- er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst";
- bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom zal in de koopovereenkomst worden

opgenomen;
-ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopovereenkomst worden opgenomen;
-de vermelde afmetingen zijn circa maten, eventuele afwijkingen tussen de werkelijke en opgegeven circa maten/oppervlakten leiden niet tot enig recht op schadevergoeding, er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze specificaties;
-aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 249.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	283 m ²
Inhoud	241 m ³
Bouwjaar	1919

Vraagprijs

€ 249.000 k.k.































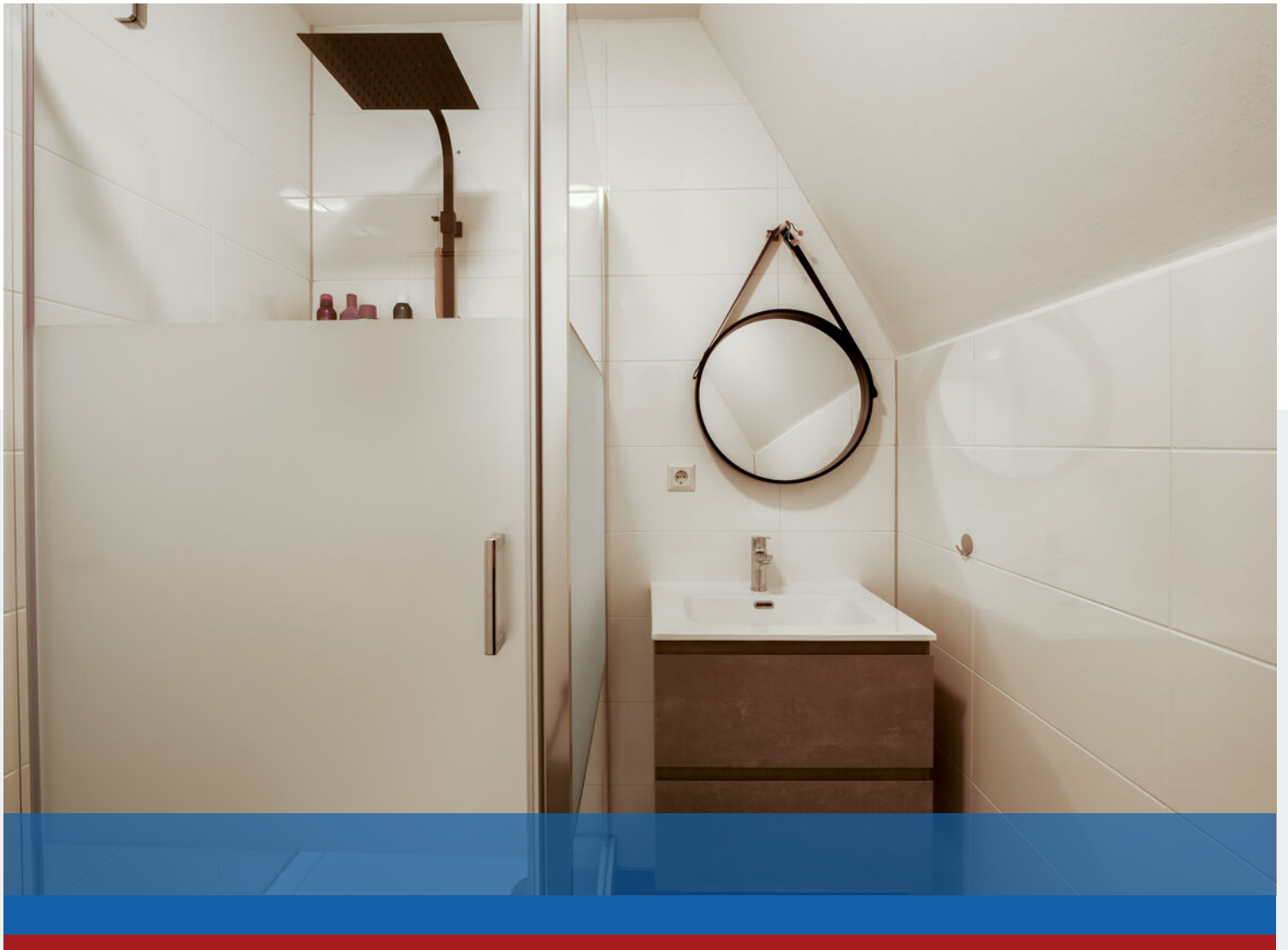














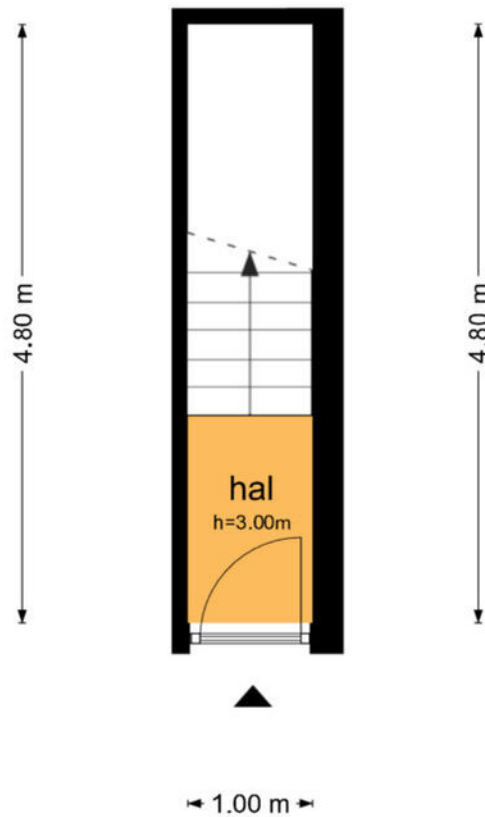






**Boterdijk 40, Tolkamer
Begane Grond**

1.00 m



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

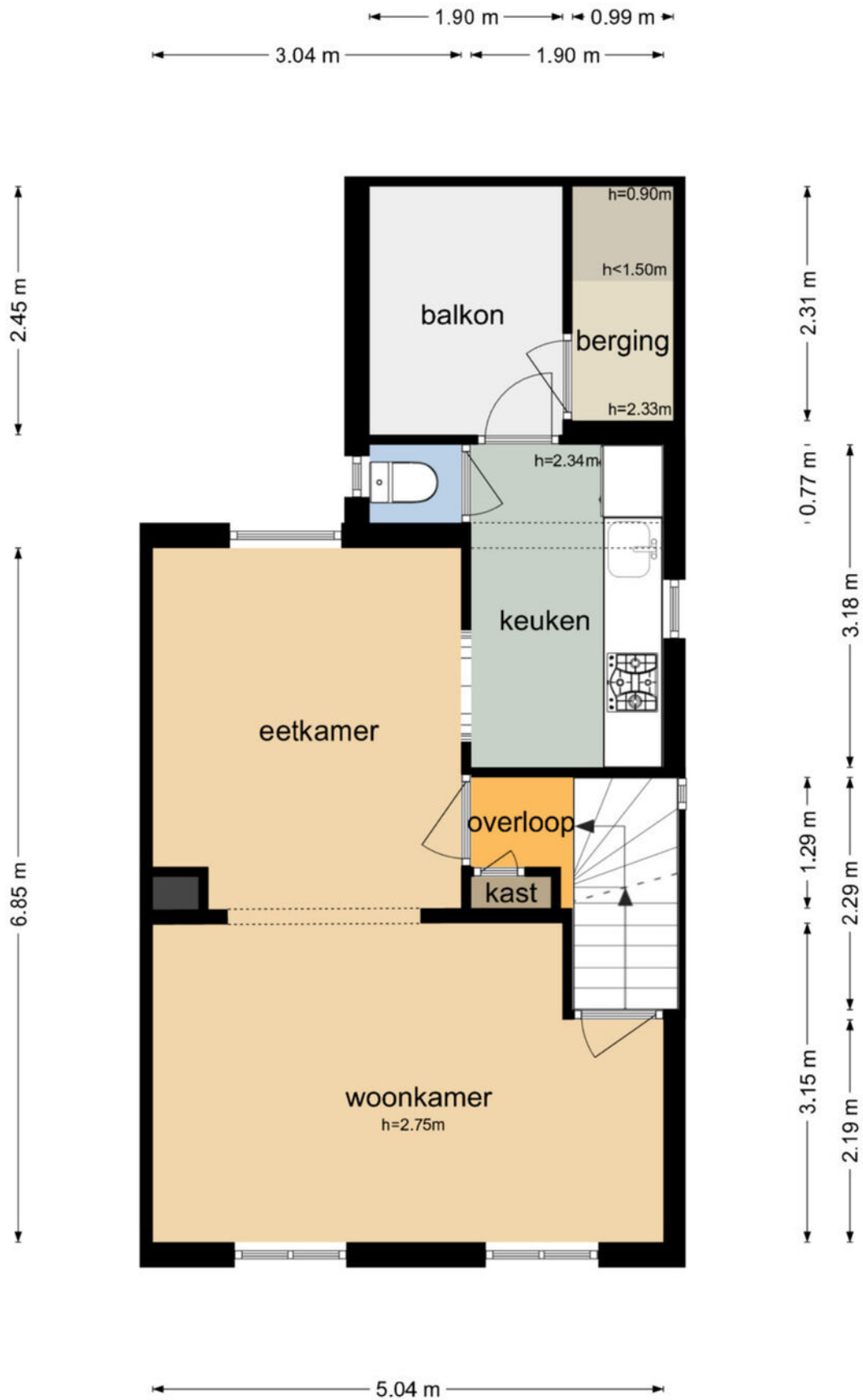


Plattegrond



Plattegrond

Boterdijk 40, 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

**Boterdijk 40, Tolkamer
Tweede Verdieping**



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



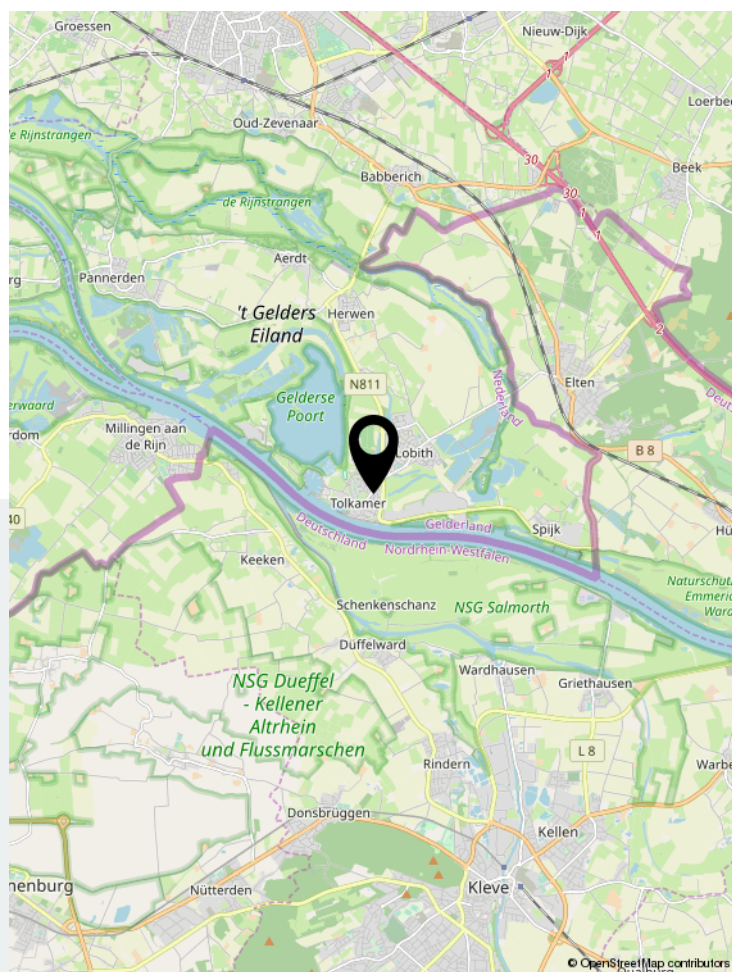
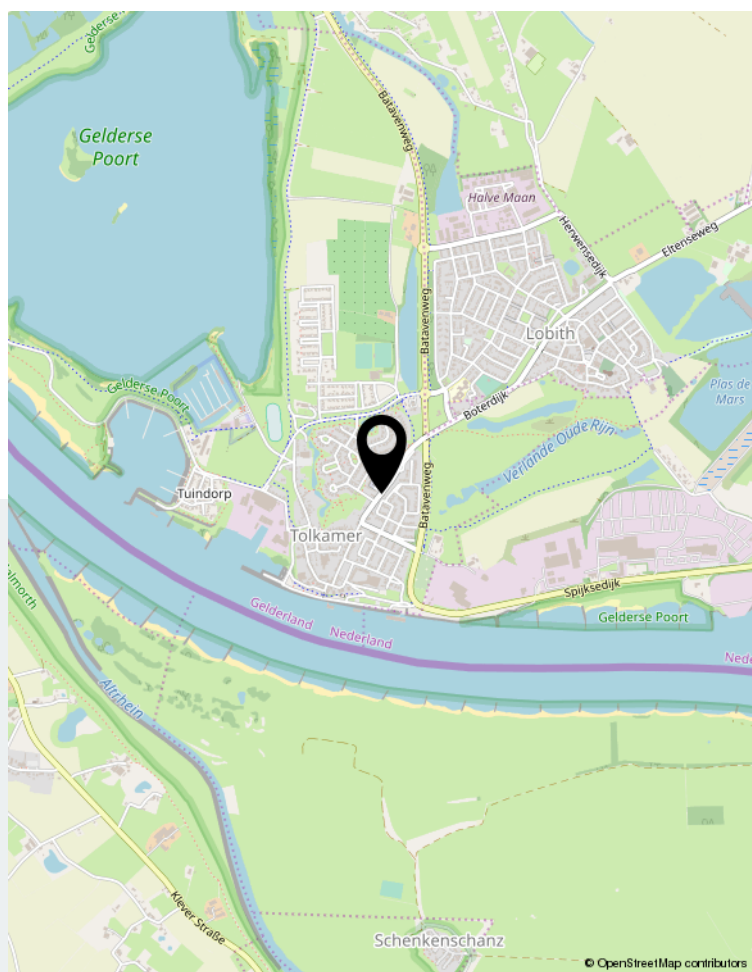
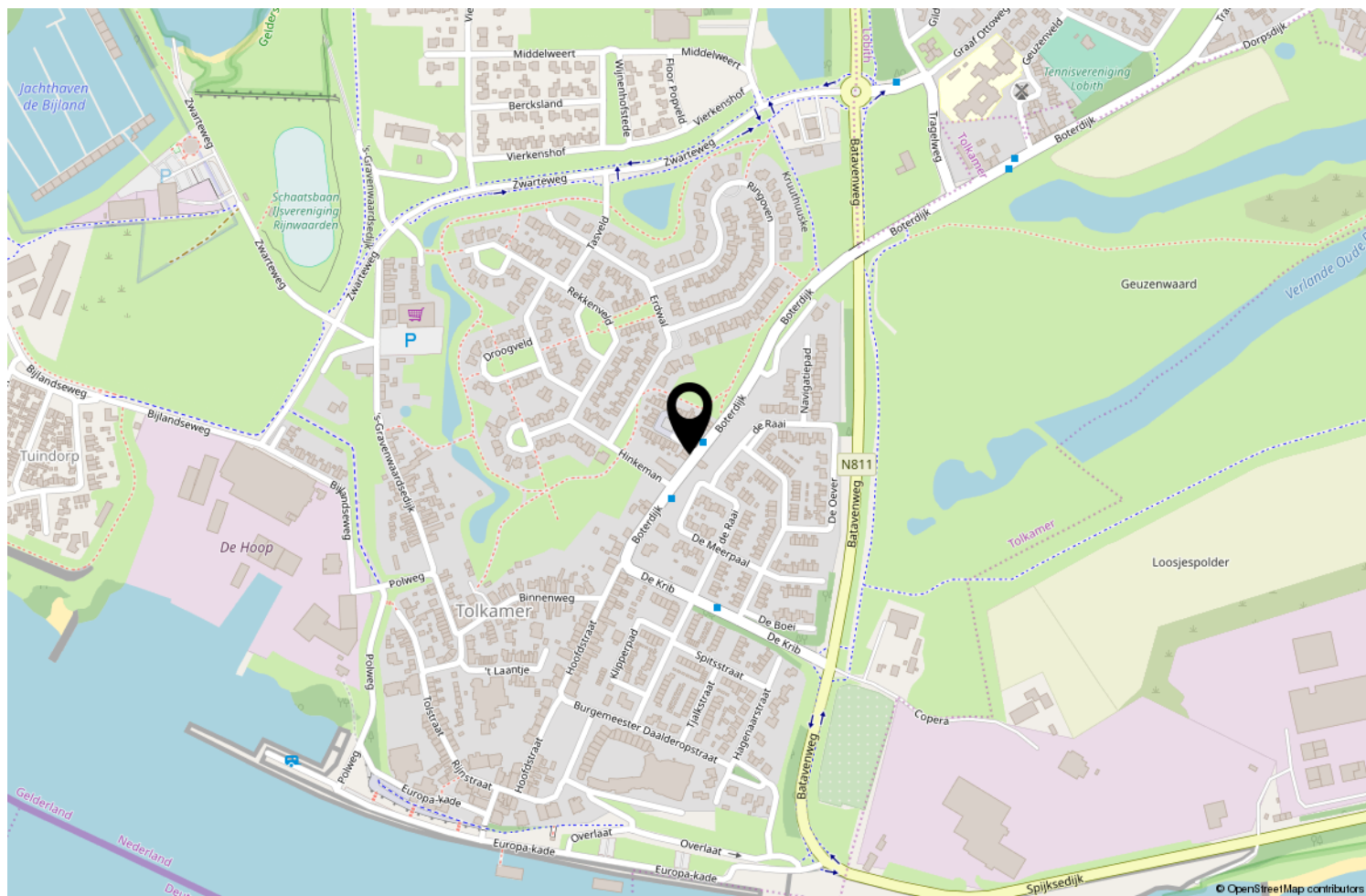
Plattegrond



Plattegrond



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Lobith en Spijk B 3748	kadaster 
---	---	---



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Wonen in Tolkamer

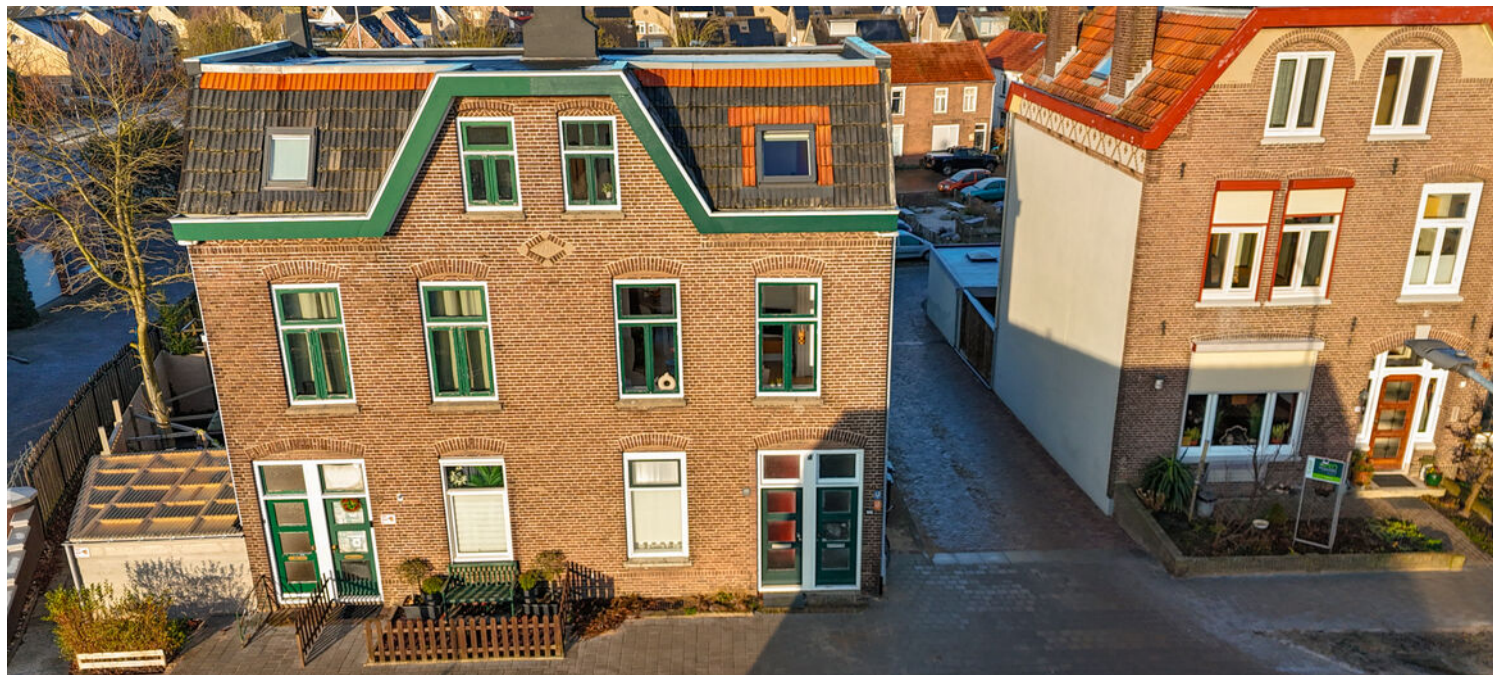
Waar de Rijn ons land binnenstroomt, midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Montferland en Elten (D) ligt Tolkamer. In Tolkamer vind je een sfeervolle dorpskern, levendige Europade met horeca, winkels op loopafstand en recreatiegebied de Bijland.

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