



RHEASTRAAT 11 TOLKAMER

VRAAGPRIJS € 365.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN

 BOUWJAAR
1920

 WOONOPPERVLAKTE
100 m²

 ENERGIELABEL
A

 INHOUD
444 m³

 PERCELOPPERVLAKTE
136 m²

 WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Authentiek wonen op een unieke plek vlak bij de Rijn? Welkom thuis aan de Rheestraat 11 in Tolkamer! Een woning die je eigenlijk moet ervaren om écht te begrijpen wat hier is neergezet.

Deze karakteristieke woning uit 1920 is de afgelopen jaren tot in detail en met enorm veel zorg volledig gerenoveerd. En dat zie je niet alleen, dat voel je. Van het compleet vernieuwde dak tot de zorgvuldig teruggebrachte stijlelementen: hier is met respect voor het verleden gewerkt, terwijl het wooncomfort volledig naar deze tijd is gebracht.

Het resultaat? Een sfeervolle, warme woning met de uitstraling van toen, maar het comfort en de duurzaamheid van nu. Dit is geen standaard renovatie, dit is vakmanschap.

Gelegen in het groene en rustige Tuindorp van Tolkamer, op steenworp afstand van de Rijn, woon je hier in een omgeving waar rust, ruimte en natuur samenkomen, met alle voorzieningen én zelfs Duitsland om de hoek.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
9 m²



RHEASTRAAT 11

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met vernieuwde meterkast (inclusief krachtstroom) en trapopgang. Aan de linkerkant bevindt zich een moderne badkamer met inloopdouche, wastafel en een comfortabel douche-toilet. Vanuit de hal loop je door naar de eetkamer. De travertinevloer, zichtbare balken, lambrisering en houtkachel zorgen direct voor sfeer en warmte. Dit is een ruimte waar je wilt blijven zitten. Via ensuite deuren bereik je de woonkamer aan de voorzijde, die net als de rest van de woning is afgewerkt met oog voor detail en behoud van karakter.

De keuken is praktisch én stijlvol ingericht, met een SMEG fornuis voorzien van inductiekookplaat, oven en afzuigkap. In de aangrenzende bijkeuken is de overige apparatuur netjes weggewerkt, waaronder de vaatwasser, koel-vriescombinatie en een was- en droogaansluiting. Via openslaande deuren stap je zo de zonnige tuin in, een fijne verlenging van je leefruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en praktische afwerking. Alle ruimtes zijn voorzien van horren, screens en/of rolluiken.

Eén van de slaapkamers beschikt over een luxe badkamer en suite, compleet met wastafelmeubel, inloopdouche, douche-toilet en een combinatiesauna (infrarood en warmtesauna), een plek om echt tot rust te komen.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar, waar voldoende ruimte is voor opslag.

Buiten:

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin biedt veel privacy en een rustige, besloten sfeer. In de tuin staat een ruime stenen berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of andere spullen. De tuin is via twee achteroms bereikbaar: één met een standaardpoort en één met openslaande deuren, ideaal voor het binnenbrengen van grotere spullen. De rest van de achtertuin moet nog verder worden aangelegd en dus naar eigen smaak in te richten.

RHEASTRAAT 11

Duurzaamheid & renovatie

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de manier waarop deze is vernieuwd:

- Volledig nieuw dak (inclusief constructie en dakhaken)
- Vernieuwd elektra en meterkast (3-fase)
- Volledig geïsoleerd (vloer-, muur- en dakisolatie)
- Nieuwe binnenmuren
- Vloerverwarming op de gehele begane grond (elektrisch en watergedragen)
- 8 zonnepanelen en zonneboiler
- Energielabel A
- Rolluiken rondom (begane grond elektrisch)

Alles is aangepakt, met behoud van de ziel van de woning.

De ligging is ideaal. Op korte afstand vind je winkels, scholen en sportvoorzieningen. De Rijn ligt letterlijk om de hoek, perfect voor wandelingen en fietstochten langs het water.

Daarnaast ben je binnen enkele minuten in Duitsland, ideaal voor boodschappen, horeca of een dagje weg. Zo biedt deze woning een perfecte combinatie van comfort, sfeer, privacy en een aantrekkelijke locatie.

Dit is zo'n woning waar alles klopt. De sfeer, de afwerking, de ligging én het comfort. Een huis met een verhaal, klaar voor de volgende bewoners.

Kom kijken en laat je verrassen. Dit is er echt één die je moet zien.

Is jouw interesse gewekt? Bel snel voor een bezichtiging! We laten deze woning graag aan je zien!

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".

Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

Er wordt een asbestclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen (mogelijk asbest op het dak van de schuur en in de pijp in de keuken).

Er wordt een ouderdomsclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.

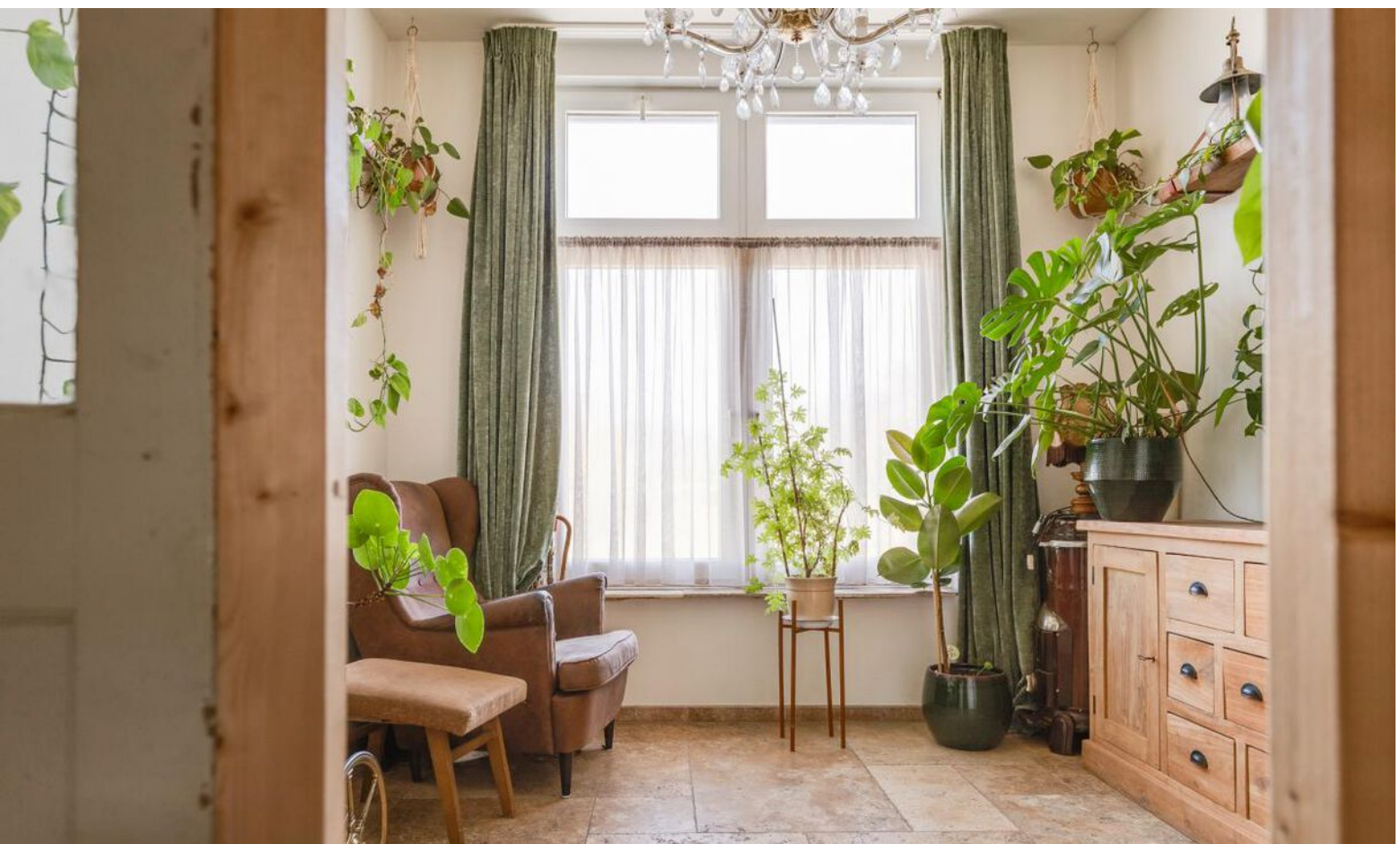
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





































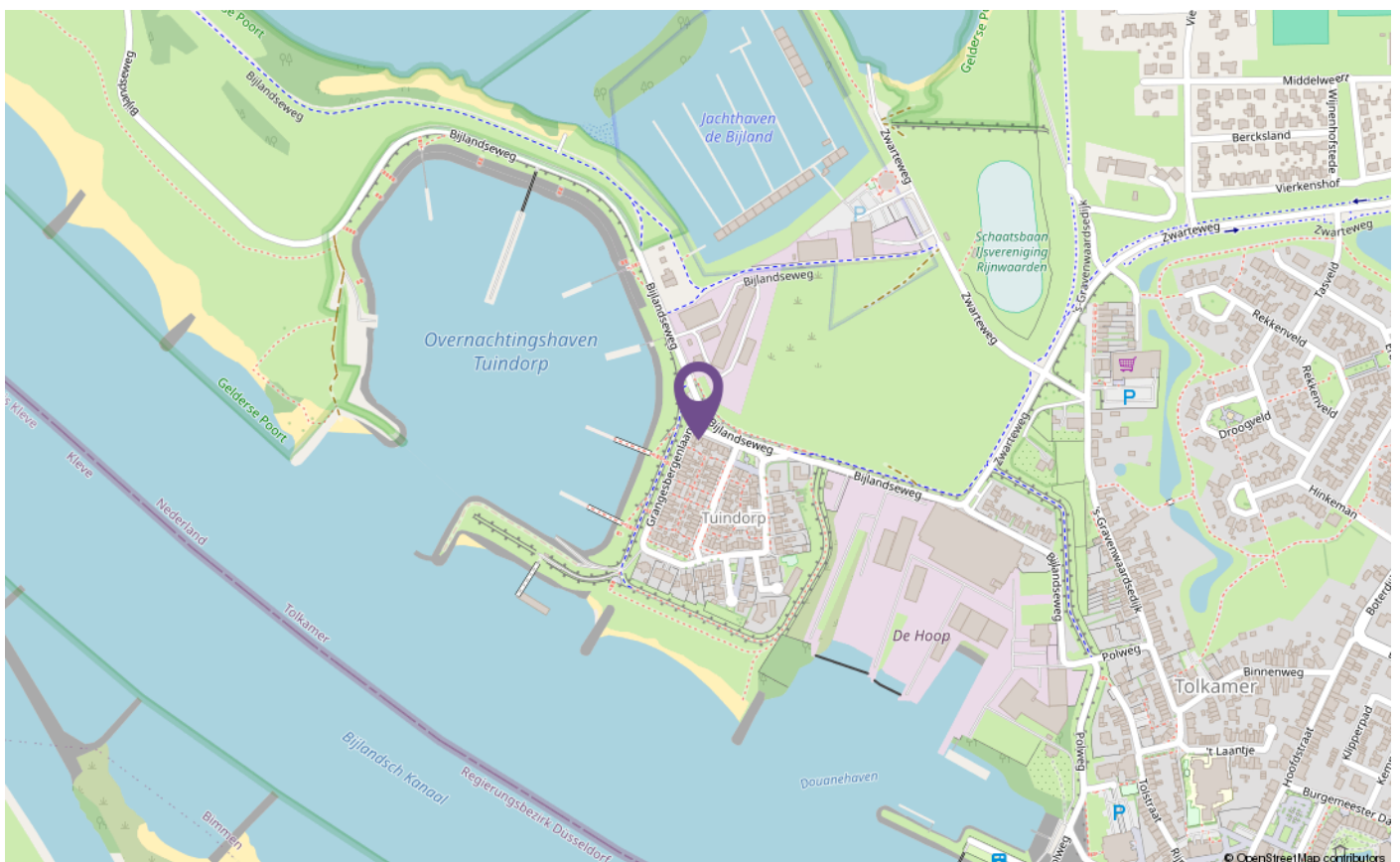
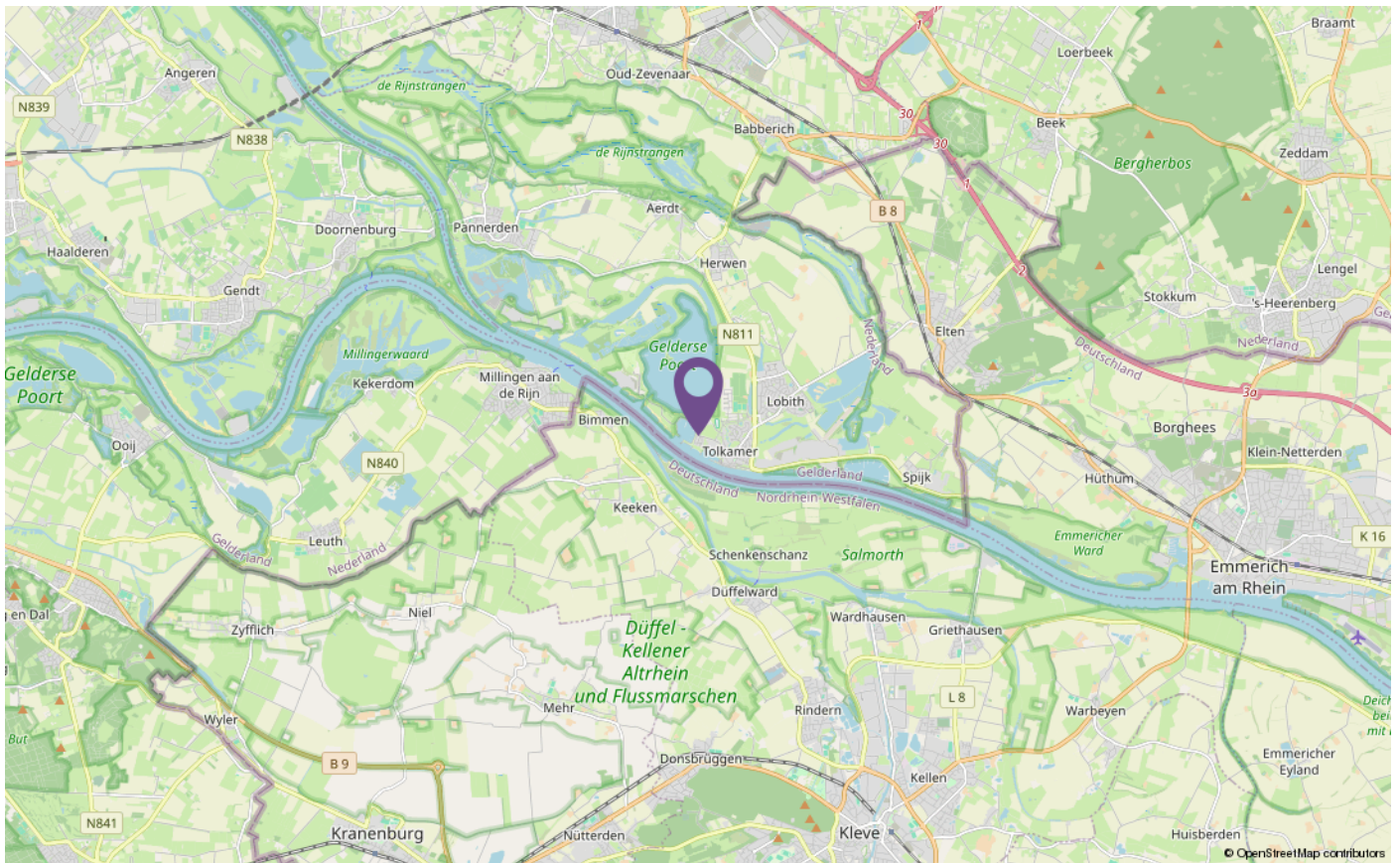








LOCATIE OP DE KAART



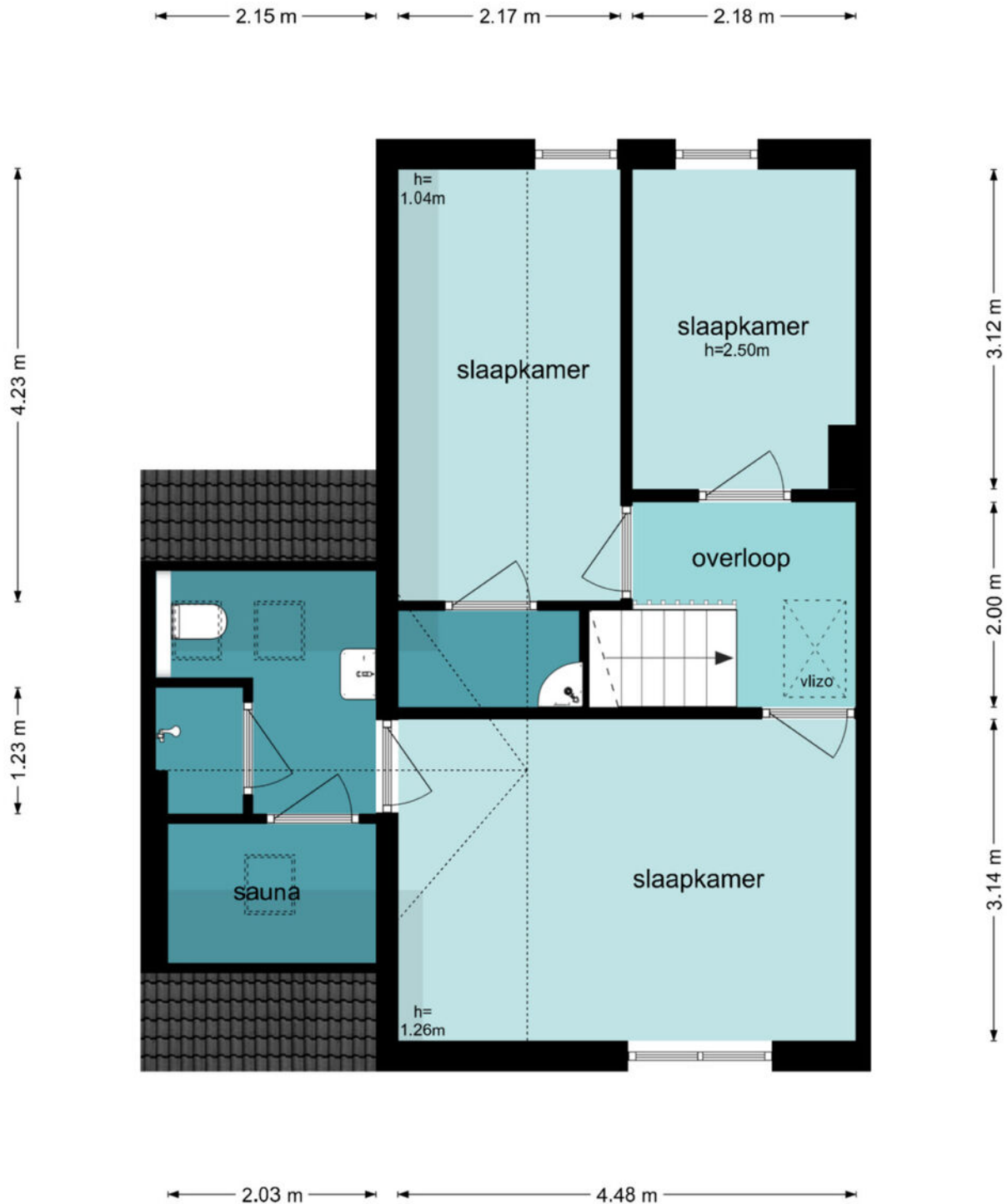
PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

Rheastraat 11 - Tolkamer Eerste Verdieping

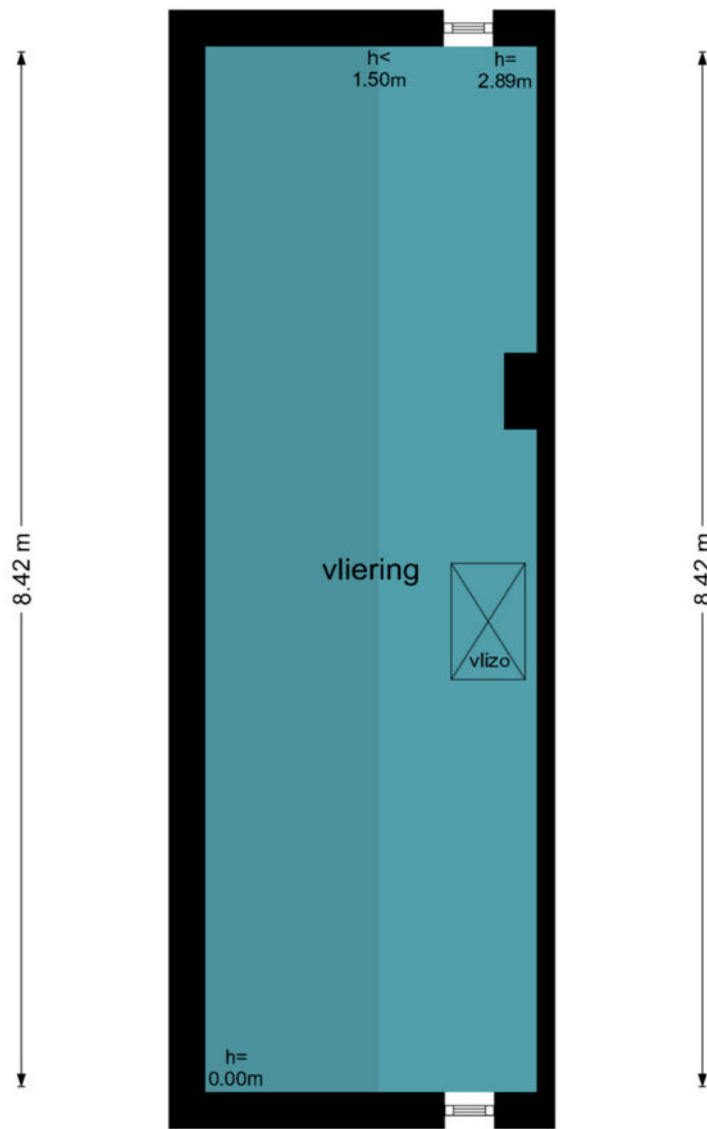


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

Rheastraat 11 - Tolkamer
Tweede Verdieping

← 2.70 m →

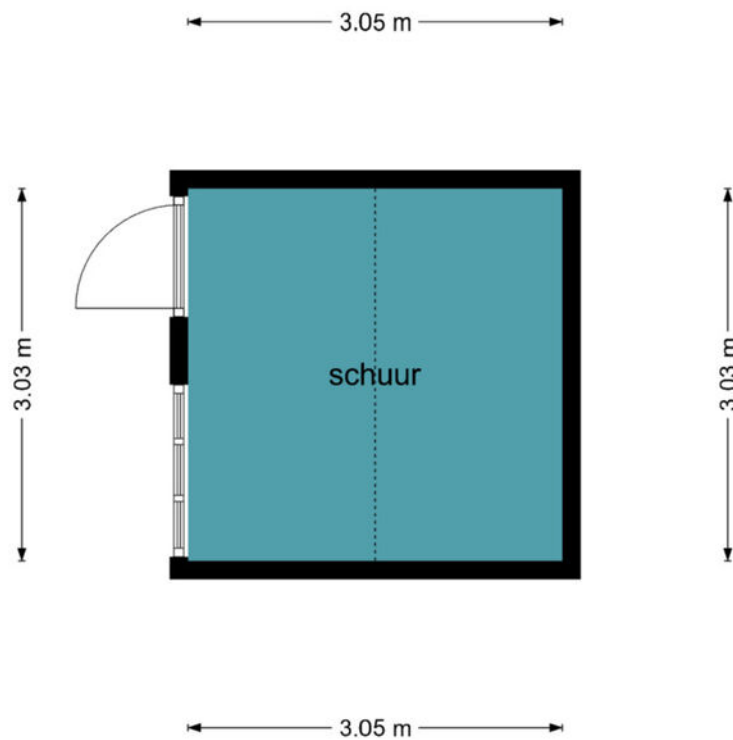


← 2.70 m →

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

PLATTEGRONDEN

Rheastraat 11 - Tolkamer Schuur



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




KADASTER

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lobith en Spijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3631</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LET OP:
duurzaamheid
was nog nooit
zo eenvoudig
en lonend!

Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap
naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op
www.tenhag.nl om meer te weten te komen over de
mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

Bert Bekkernens

Hypotheekadviseur

Enthousiast, energiek en altijd vol ideeën. Bert werkt vanuit het ten Hag kantoor in Zutphen en weet klanten direct op hun gemak te stellen. Met zijn aanstekelijke enthousiasme en actieve aanpak zorgt hij ervoor dat iedereen zich gehoord voelt en dat samen stappen worden gezet.





Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

-  **REGIONALE KENNIS**
-  **LANDELIJK NETWERK**

Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

-  **ONAFHANKELIJKE ADVISEURS**
-  **GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U**



Neem contact op voor meer informatie met Bert via:

HypotheekNet - ten Hag

053 850 6004

binnendienst@hypnet.nl of

b.bekkernens@tenhag.nl

HYPOTHEEKNET



Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- **Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen:** Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- **Termijnbetaling zonder kostenopslag:** U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- **Één polisblad:** Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/
- **Dekking:** Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem
0314 - 33 24 91 | doetinchem@tenhag.nl | tenhag.nl



Nadine Herwig
n.herwig@tenhag.nl
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

