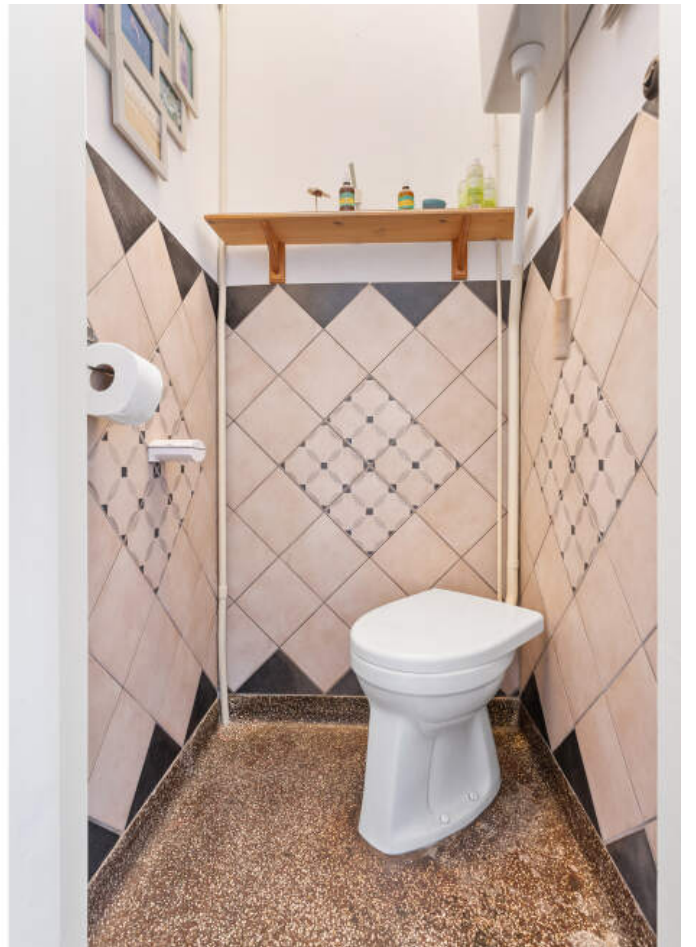


## Boterdijk 38

Tolkamer

€ 475.000,- k.k.

- 3 Welkom
- 5 Begane grond
- 7 Souterrain
- 9 Eerste verdieping
- 11 Tweede verdieping
- 12 Plattegronden

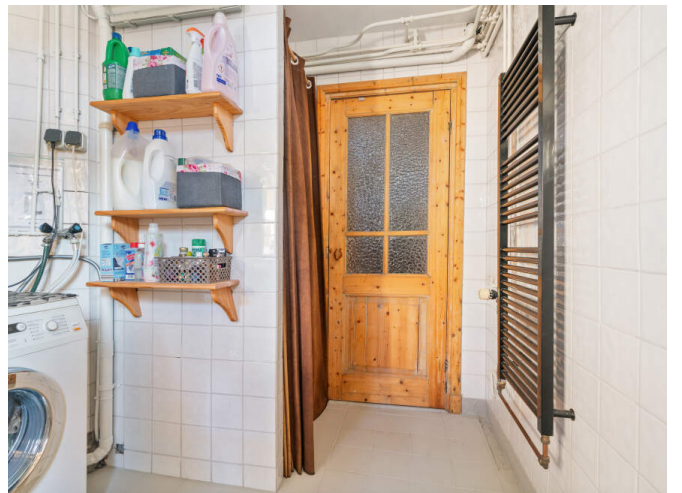


Ben je op zoek naar een herenhuis waar ruimte, licht en een slimme indeling samenkomen? Stop met zoeken. Dit ruime herenhuis aan de Boterdijk 38 in Tolkamer biedt je met zes slaapkamers, originele paneeldeuren, hoge plafonds en maar liefst vier(!) woonlagen de perfecte basis voor al jouw woonwensen. Tel daar de knusse binnentuin, eigen garage en een unieke ligging – vlak bij de Rijnpromenade, Montferland en Duitsland – bij op en je hebt een woning die je móet beleven. Dit huis combineert comfort met een praktische én sfeervolle indeling. Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen.



## Begane grond

Je komt binnen in een ruime, statige hal met een prachtige granieten vloer, die direct de toon zet voor de sfeer in de rest van het huis. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer en eetkamer, waar de houten vloer van Amerikaans grenen én de hoge plafonds zorgen voor een warme uitstraling. Door de grote ramen is het een lichte en uitnodigende ruimte, waar je helemaal thuis kunt komen. Daarnaast vind je op deze verdieping nog een handige extra kamer, die kan dienen als kantoor of slaapkamer. Tevens is het ook mogelijk om hier een keuken te plaatsen, gezien alle af-en aanvoer voorzieningen zijn aangelegd. Het aparte toilet maakt het geheel compleet.



## Souterrain

---

Het souterrain verrast door de ruimte en veelzijdigheid. Hier vind je een multifunctionele kamer, ideaal als hobbyruimte, speelkamer of opslag. Daarnaast zijn er een tweede keuken, een praktische wasruimte en een berging – en niet te vergeten, een toilet en een douche – waarmee je volop mogelijkheden hebt om deze verdieping naar eigen wens te gebruiken. De gang is afgewerkt met laminaat, de keuken heeft een robuuste granieten vloer en de wasruimte is netjes betegeld. Vanuit het souterrain loop je rechtstreeks de binnentuin in, die voorzien is van een overkapping. Tot slot is hier ook toegang tot de eigen garage, wat zorgt voor extra gemak.



## Eerste verdieping

---

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, beide heerlijk licht door de grote ramen. De slaapkamers hebben een warme laminaat vloer. De badkamer is centraal gelegen en is eenvoudig en praktisch ingericht. Uniek aan deze verdieping is de extra keuken; ideaal wanneer je de woning wilt delen met bijvoorbeeld een gezin of gasten. In de keuken ligt een houtenvloer met zeil.



## Tweede verdieping

---

De tweede verdieping biedt nog eens twee lichte slaapkamers. Eén kamer is voorzien van laminaat en de andere kamer heeft een houten vloer met zeil. Daarnaast vind je hier een praktische keuken, ideaal voor extra gemak of het creëren van een zelfstandige woonetage. Ook is er een compacte badkamer aanwezig. Deze verdieping is perfect inzetbaar voor bijvoorbeeld oudere kinderen, logees of werken aan huis. De ruimte en praktische indeling maken deze verdieping een waardevolle aanvulling op het huis.

# Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



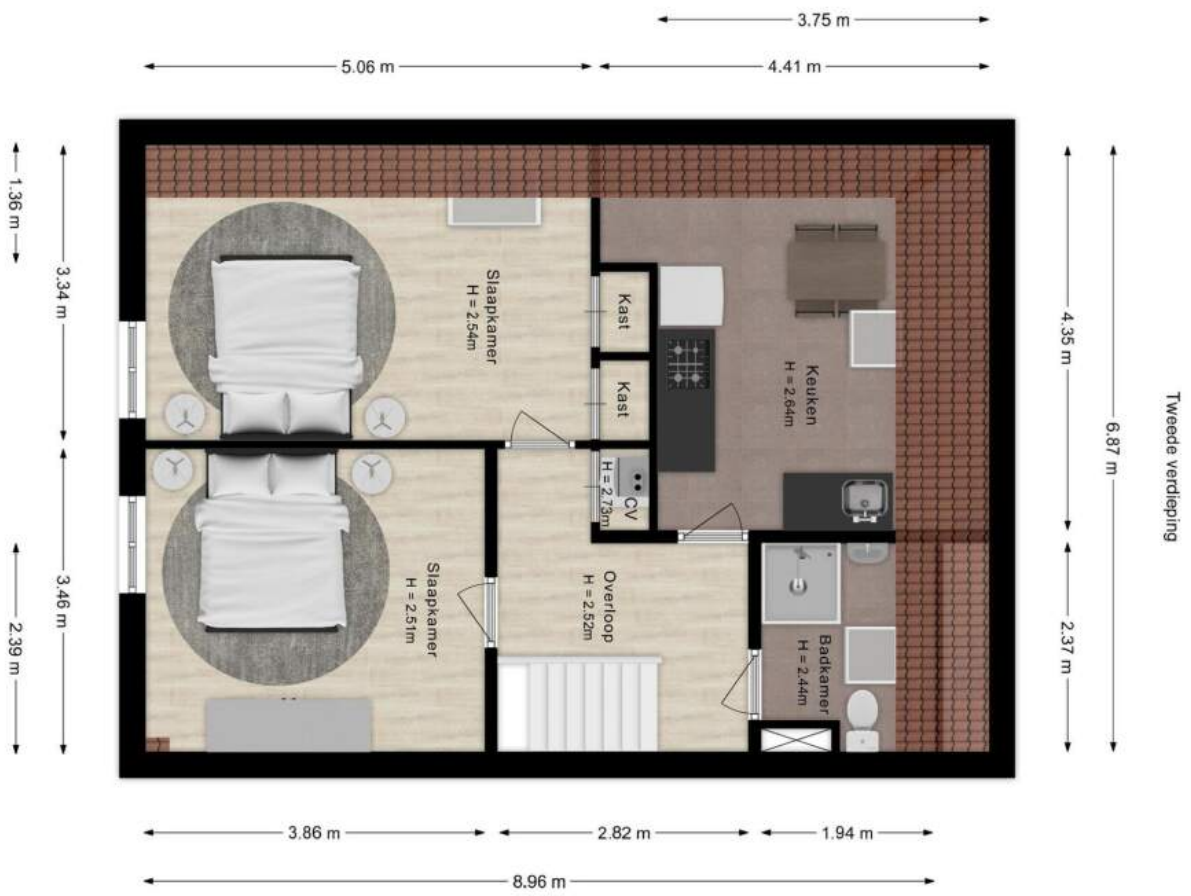
# Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



# Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# Hier kun je op rekenen bij **Open makelaars**

## Open en eerlijke communicatie

We begrijpen dat je alle ins en outs wilt weten en het liefste er zelf met je neus bovenop zit. Zouden wij ook doen 😊. Daarom bespreken en delen we gewoon alles met je. We heten niet voor niks Open makelaars.

## Gewoon goede service

Voor ons zo vanzelfsprekend, dat we het eigenlijk bijna niet zouden willen vermelden. We helpen je zoals we zelf ook geholpen willen worden. Gewoon, omdat dat normaal is.

## We zijn er (bijna) altijd

Nog net geen 24/7. We helpen je graag snel en professioneel, ook buiten kantooruren. Dat is, volgens ons, het minste dat je mag verwachten.

## Bevlogen vakidioten

Die het maximale uit zichzelf willen halen en liever niet één, maar twee stappen extra zetten voor het beste resultaat. En ze beschikken allemaal over een gezonde dosis humor (al valt de kwaliteit ervan soms nog wel te betwisten 😊)



Velperplein 11, 6811 AG Arnhem  
026 750 2 750  
arnhem@openmakelaars.nl  
**openmakelaars.nl**

**Wij zijn jouw (t)huisspecialist in Arnhem en omstreken!**