

TE KOOP



Rekkenveld 3

Tolkamer

Vraagprijs

€ 349.000 k.k.



Rekkenveld 3 Tolkamer

Fraaie twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en zonnige tuin in een geliefde woonwijk van Tolkamer!

Welkom aan de Rekkenveld 3 in Tolkamer. Een heerlijk lichte en compleet verzorgde woning op een aantrekkelijke locatie met volop privacy. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning beschikt onder andere over een ruime woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een eigen oprit met garage én een fijne achtertuin waar je optimaal geniet van het buitenleven.

Dankzij de slimme verduurzamingen – zoals 10 zonnepanelen (2023), 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.

Deze woning is klaar voor nieuwe bewoners. Kom je kijken?

Tolkamer ligt prachtig aan de Rijn en staat bekend om haar gezellige sfeer, recreatiemogelijkheden en mooie wandel- en fietsroutes langs het water. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals winkels, basisscholen, sportaccommodaties en horecagelegenheden.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen circa 15 autominuten bereik je Zevenaar en via de nabijgelegen A12, A18 en A3 ben je snel onderweg richting Arnhem, Doetinchem of Duitsland.

Daarnaast ligt er een speelweide nabij de woning, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen.

Via de voortuin en eigen oprit kom je binnen

in de stijlvolle entree. Direct valt de fraaie lambrisering op, die de hal een warme en luxe uitstraling geeft. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast, trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, de garage en de achtertuin.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen rondom en heeft een moderne, sfeervolle uitstraling. De donkere accentwanden, in combinatie met de strakke wandafwerking en een moderne binnendeur van zwart poeder gecoat staal met helder gehard veiligheidsglas die een moderne verbinding creëert tussen woonkamer en hal, zorgen voor een eigentijds geheel met een warme sfeer. Het schakelmateriaal is vervangen en de stopcontacten zijn vernieuwd (2024).

Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eethoek. Een praktische bergkast zorgt voor extra opbergruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De keuken is uitgevoerd in een complete hoek-/wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, koel-/diepvriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser.

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 voor- en achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy en verkoeling tijdens warme dagen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een verzorgde badkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een riant glazen douchecabine, wastafel met meubel, badkamermeubel en een zwevend toilet. Een nette en praktische ruimte met alles binnen handbereik.

Via de overloop bereik je met een vaste trap de tweede verdieping.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, de cv-opstelling en extra bergruimte. Dankzij de praktische indeling is deze verdieping ideaal te gebruiken als hobbyruimte, werkplek of extra opslagruimte.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy dankzij de rondom geplaatste erfafscheidingen. De combinatie van het ruime terras, het gazon en de vrije indeling zorgt ervoor dat je hier heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Door de gunstige ligging is er volop ruimte om zowel van de zon als van de schaduw te genieten.

Aan de achterzijde van de woning is een groot zonnesherm geplaatst, ideaal tijdens warme zomerdagen.

Naast de woning bevindt zich de eigen oprit met aansluitend de aangebouwde stenen garage. De garage wordt momenteel gebruikt als berging, maar biedt ook mogelijkheden als hobbyruimte, thuiswerkplek of praktijk aan huis.

Dit alles maakt Rekkenveld 3 tot een heerlijke plek om thuis te komen.

Ben jij op zoek naar een leuke woning met ruimte, privacy, een fijne tuin op een geliefde locatie in Tolkamer? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf!

bouwjaar: 1995
grondmaat: 208 m²
woonopp.: 92 m²
inhoud: 395 m³

INDELING:

begane grond: hal/entree met garderobe, trapopgang en meterkast, toiletruimte met hangend toilet en fontein, openslaande deur naar achtertuin en garage, woonkamer en eetkamer beschikken over een bergkast, open keuken

1e verdieping: overloop, 3 riante slaapkamers, badkamer met douchecabine, wastafel met meubel en zwevend toilet

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, zolderkamer met diverse witgoed aansluitingen, bergruimte en CV-opstelling

BIJZONDERHEDEN:

- nette instapklare eengezinswoning gelegen in een geliefde woonwijk;
- energielabel B (datum registratie 03-08-2022);
- 10 zonnepanelen in eigendom (2023);
- teruglevering zonnepanelen 4.200 kWh (2025)
- traprenovatie uitgevoerd;
- Atag HR combiketel in eigendom (2015);
- parkeren op eigen terrein met eigen oprit met aangebouwde garage en voldoende openbare parkeergelegenheden;
- projectnotaris van de verkopers is Prick & van Houtum te Zevenaar waar de akte van levering dient te passeren. De keuze van notaris is dus niet aan de koper(s);
- in de koopovereenkomst zullen niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- in Tolkamer waar de Rijn ons land binnenstroomt vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand en de levendige Europakade met horeca;
- trekpontjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke dijkhuizen, beverburchten, ganzentrek en het overal aanwezige water maar ook de bossen van Montferland en Elten (D) zijn dichtbij;
- binnen slechts 15 autominuten bereik je Zevenaar en de gunstig gelegen ontsluitingswegen A12 Arnhem, A3 Oberhausen en A18 Doetinchem.
- aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 349.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	208 m ²
Inhoud	408 m ³
Bouwjaar	1995

Vraagprijs

€ 349.000 k.k.

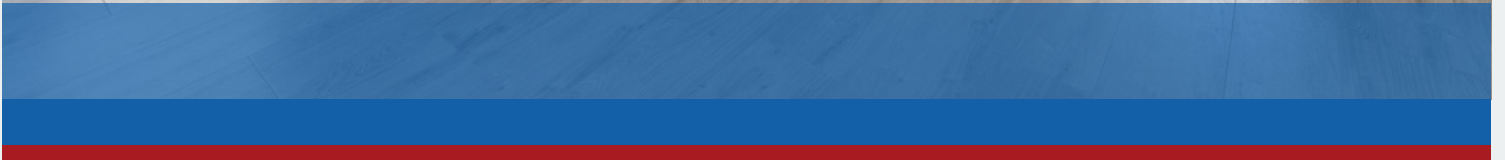




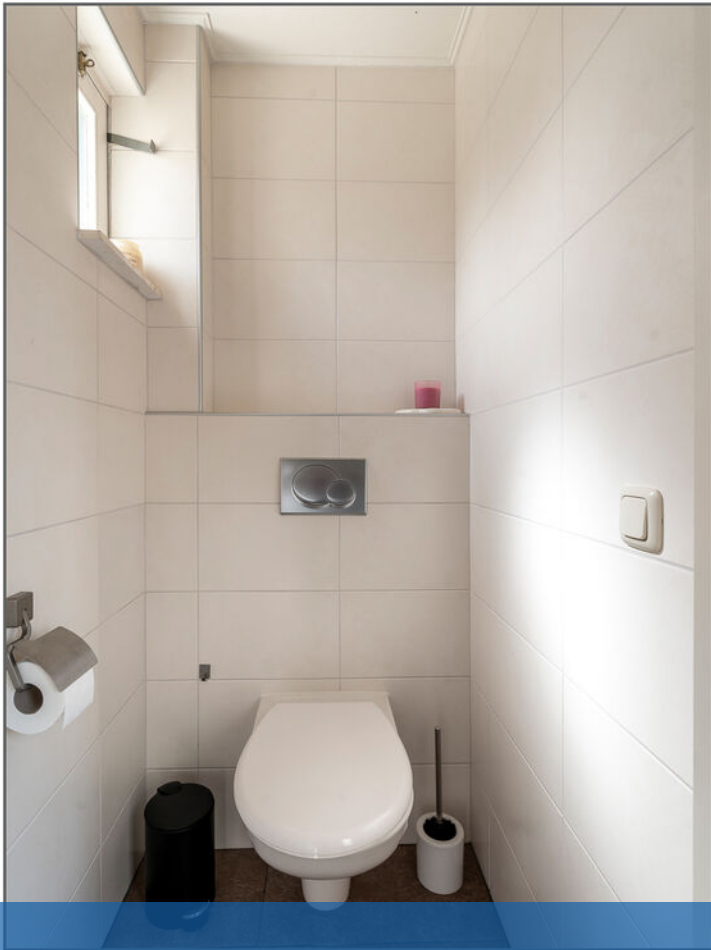




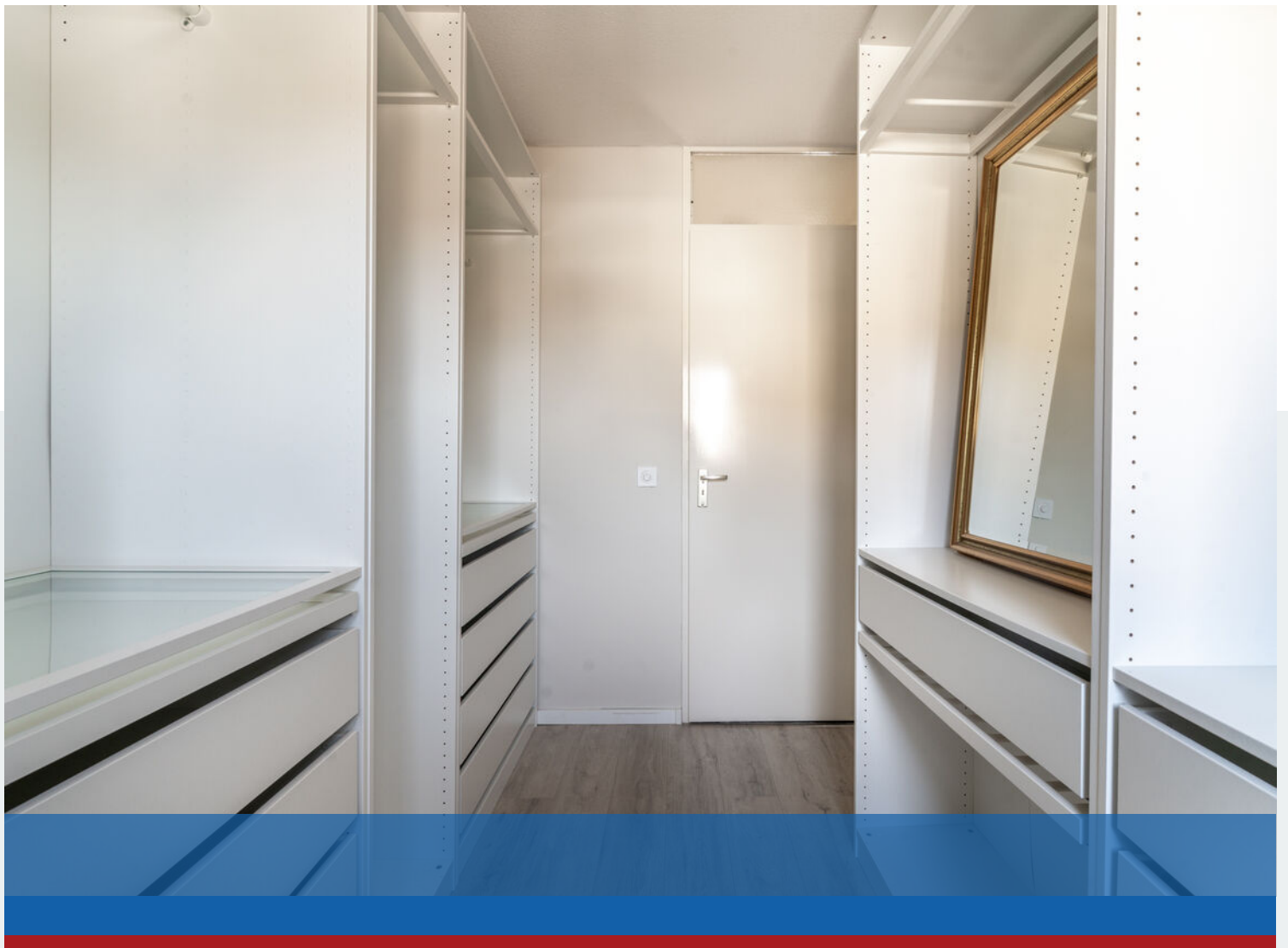


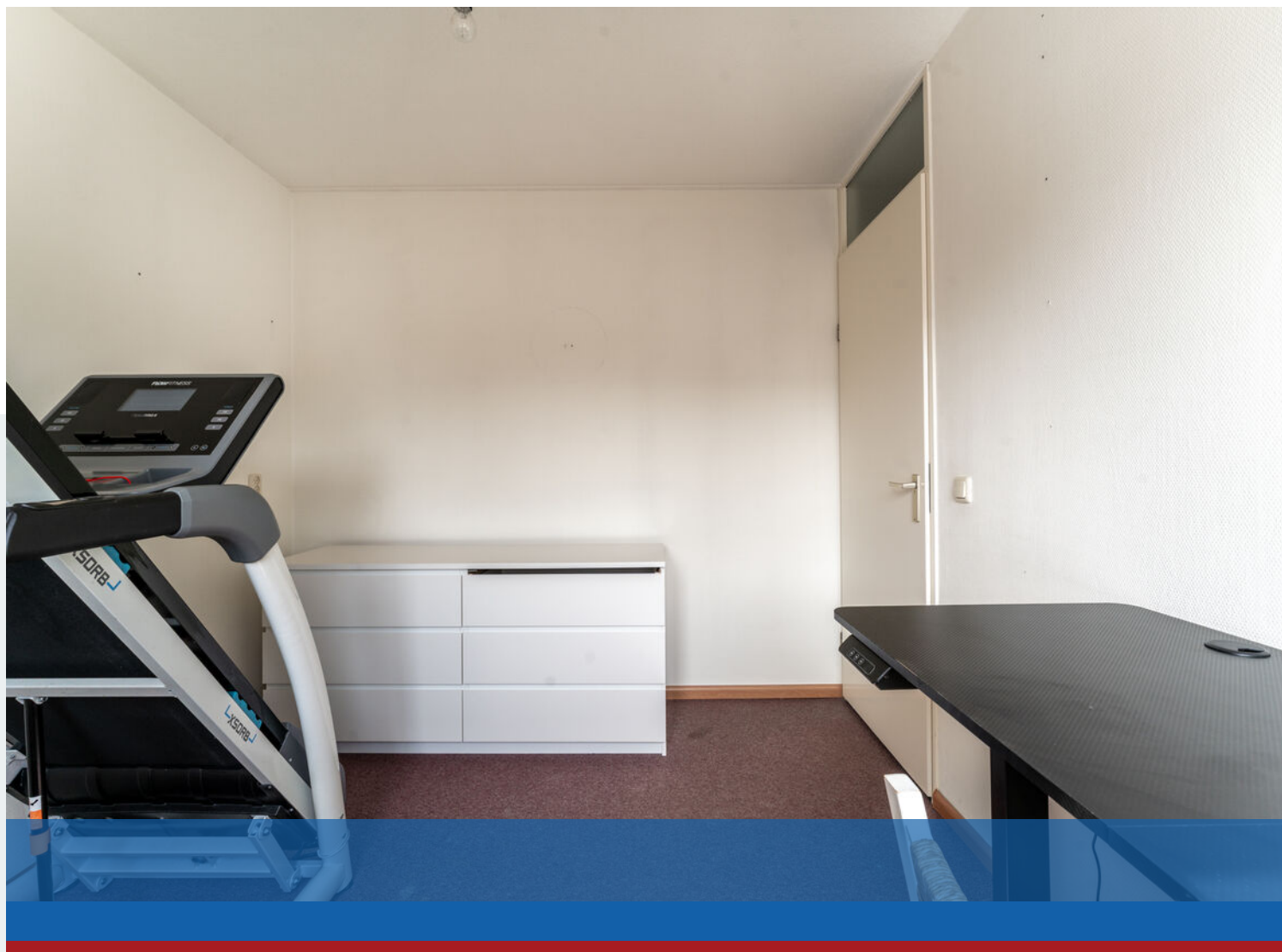


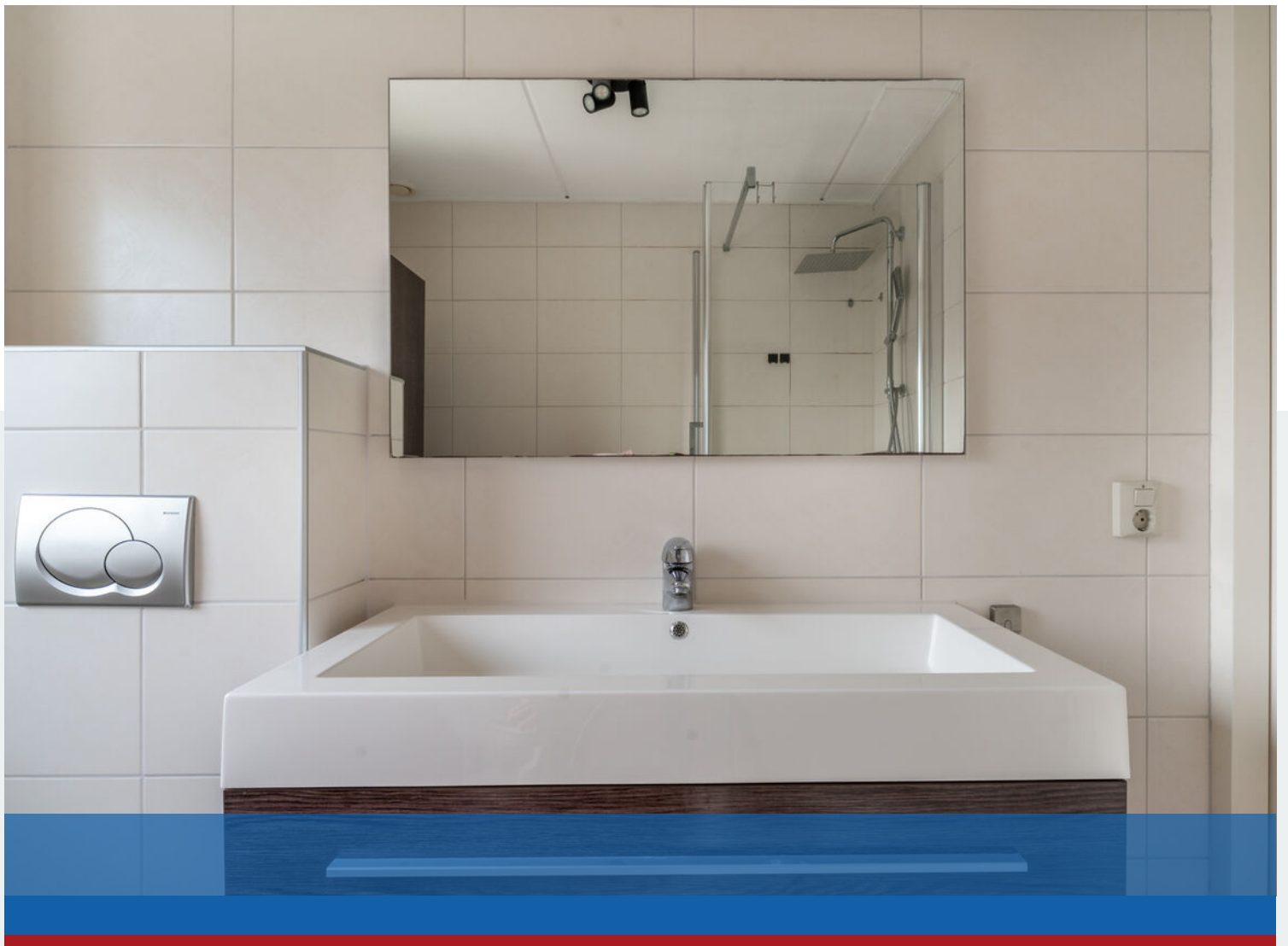




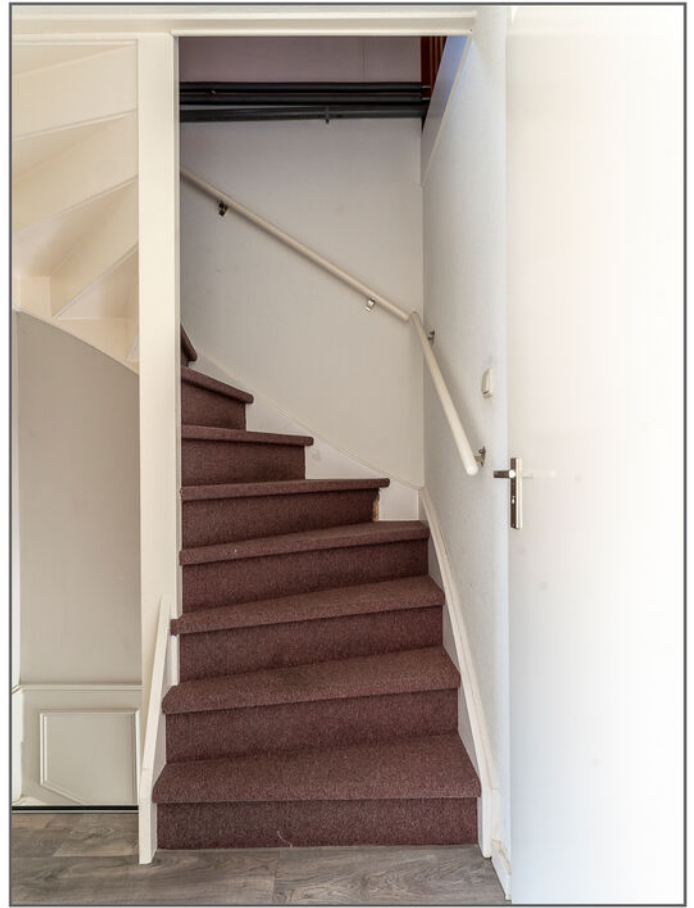




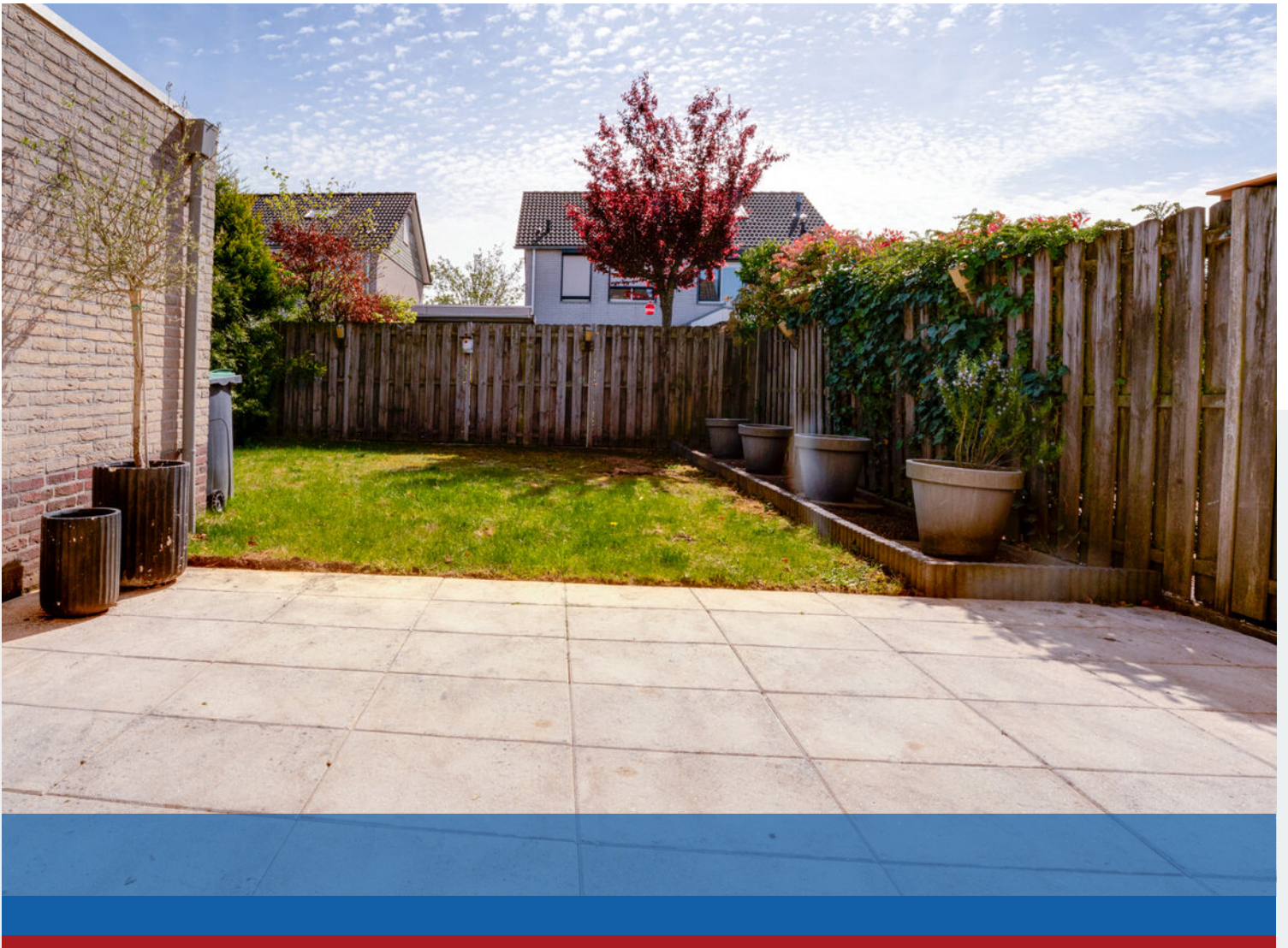








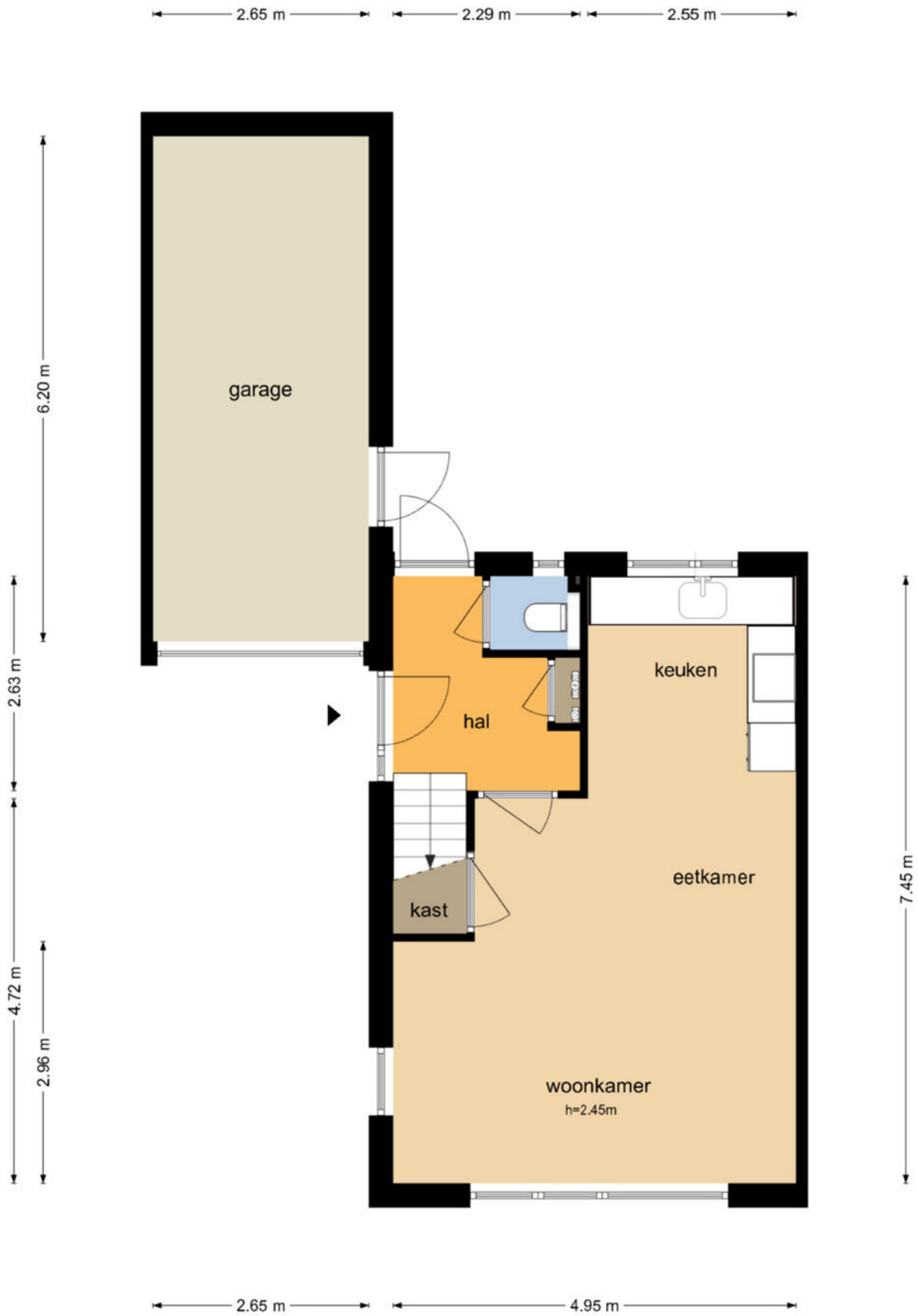








Rekkenveld 3 - Tolkamer
Begane Grond

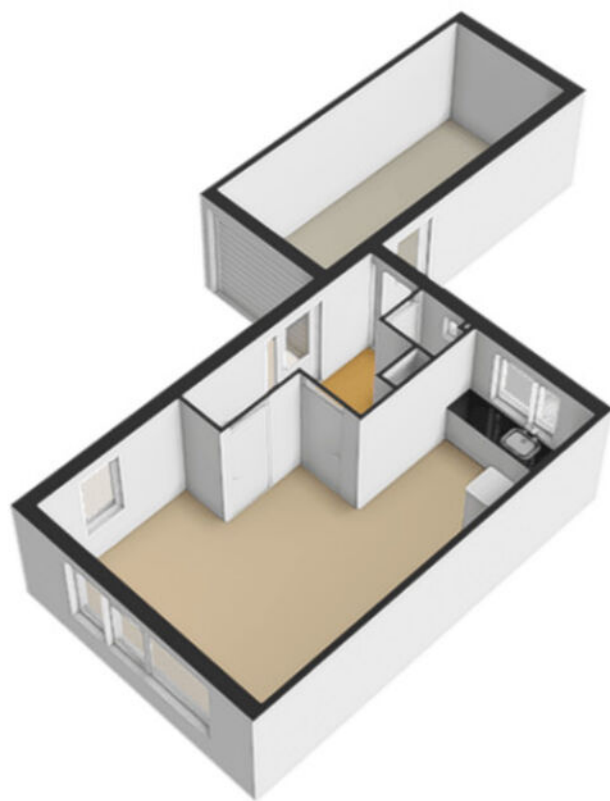


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

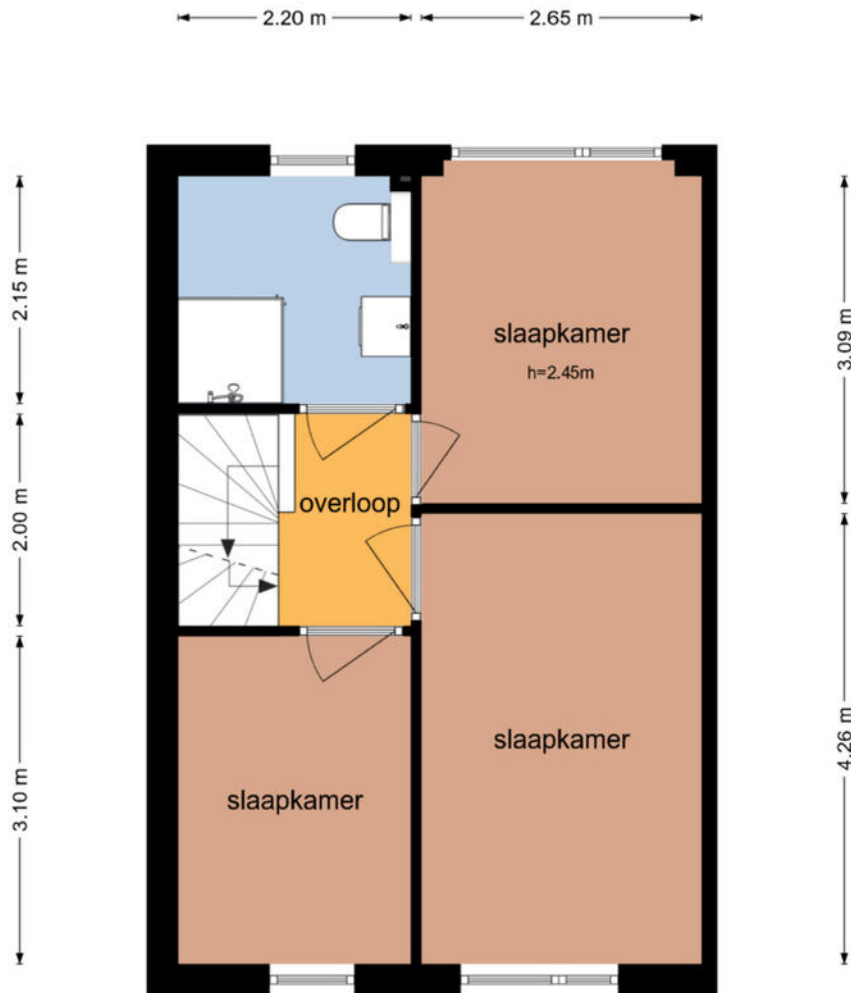


Plattegrond



Plattegrond

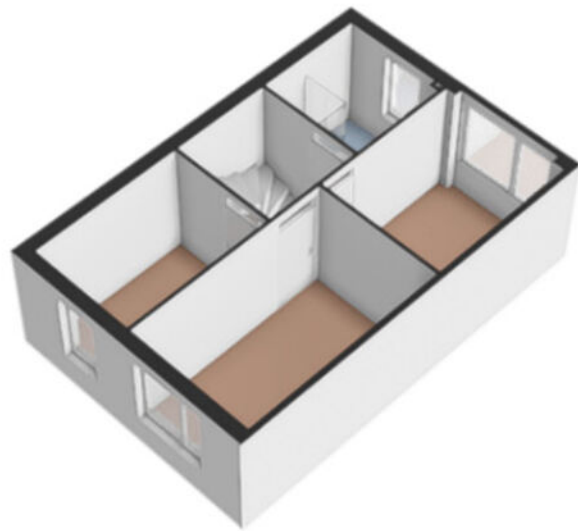
**Rekkenveld 3 - Tolkamer
Eerste Verdieping**



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

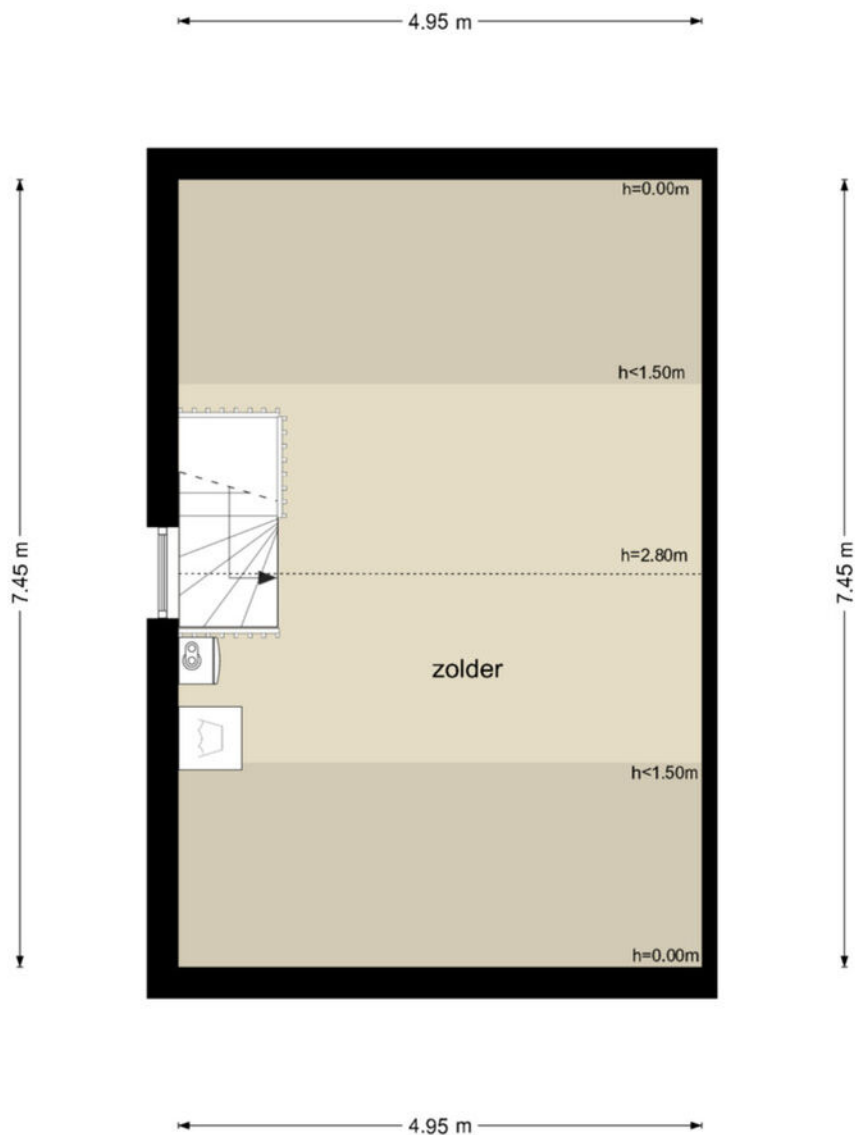


Plattegrond



Plattegrond

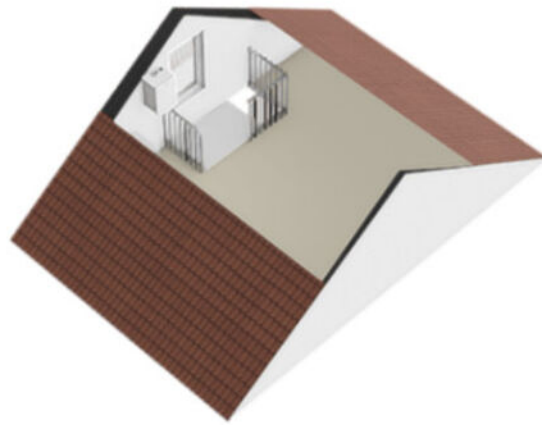
Rekkenveld 3 - Tolkamer Tweede Verdieping



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



Plattegrond




Plattegrond

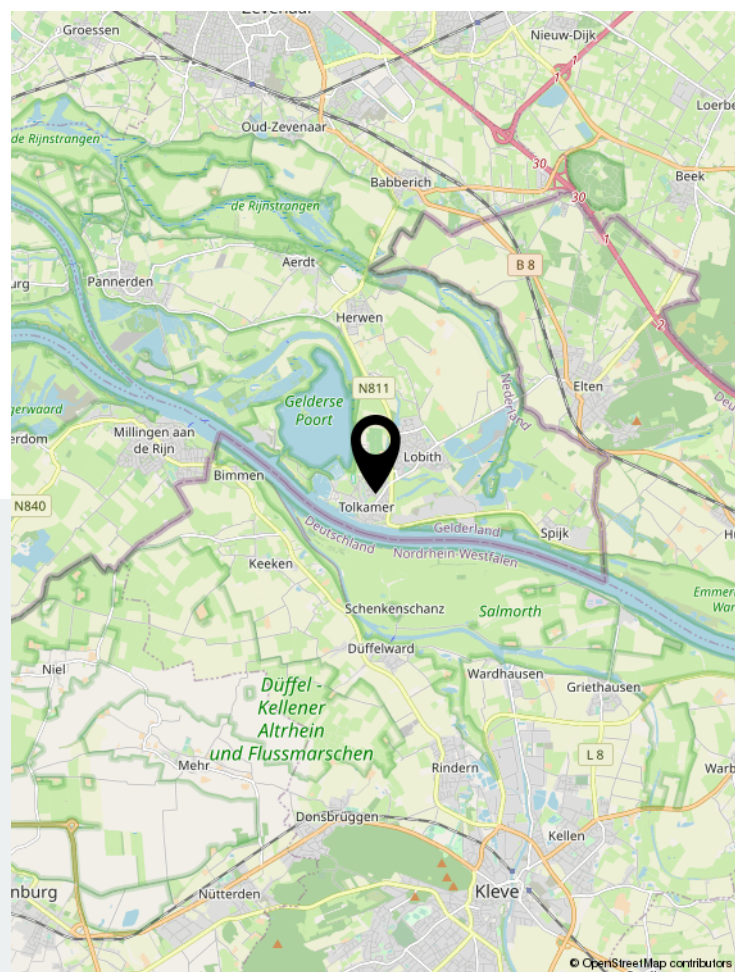
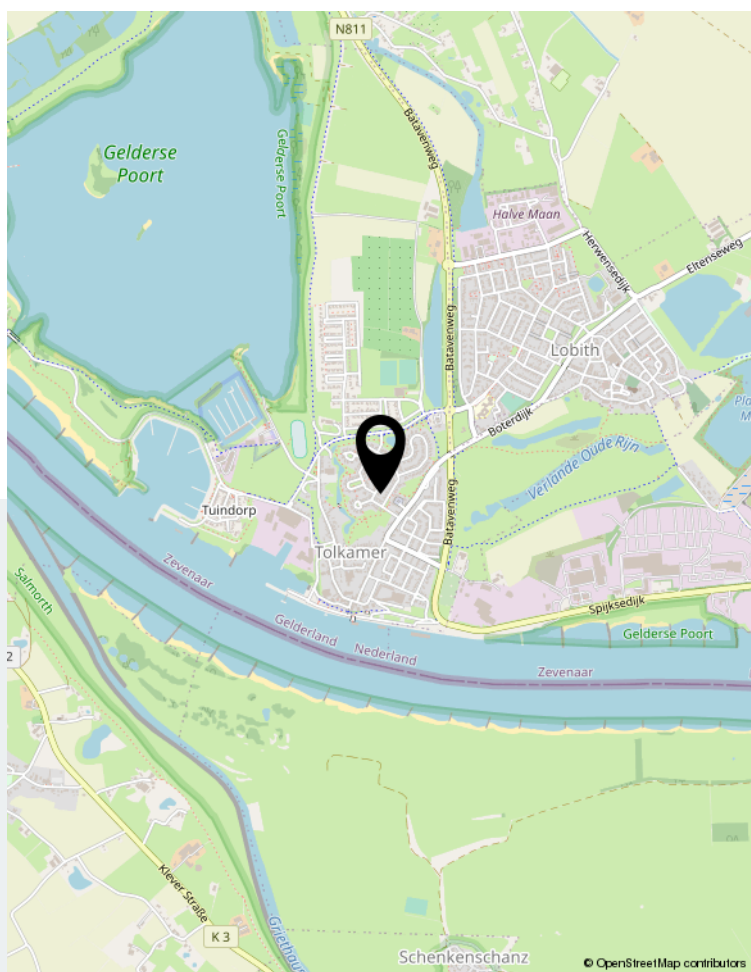
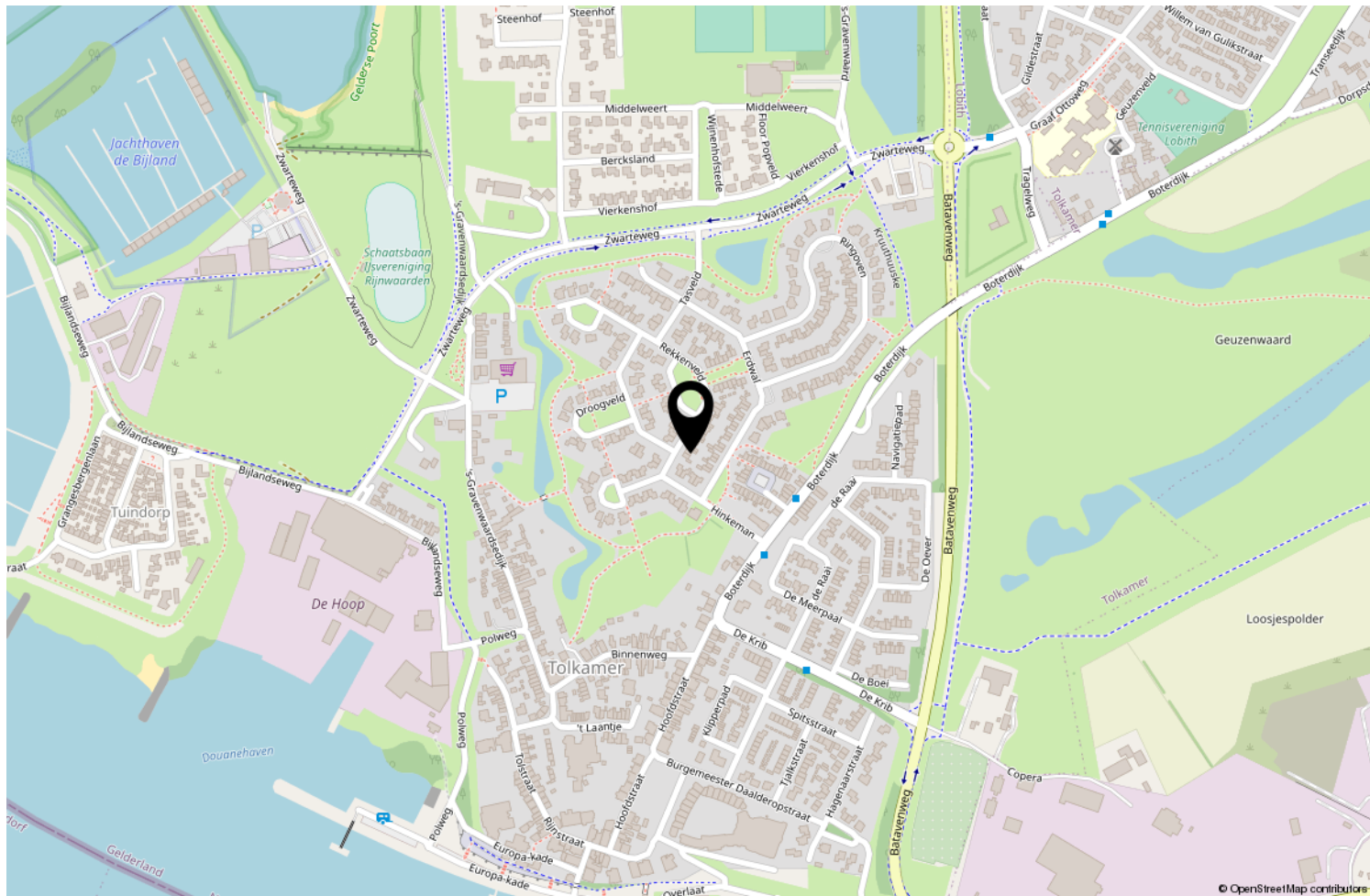


Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lobith en Spijk</p> <p> Sectie B</p> <p> Perceel 4111</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Kadastrale kaart



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Extra koelkast in de garage			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.



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