

TE KOOP



Gildestraat 2

Lobith

Vraagprijs

€ 535.000 k.k.



Gildestraat 2 Lobith

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden – Gildestraat 2 te Lobith

Aan een rustige straat aan de rand van de dorpskern in een groene, beschutte woonomgeving staat deze markante vrijstaande semi-bungalow type "Merel". Een woning die direct indruk maakt door zijn speelse architectuur, royale opzet en het riante perceel van maar liefst 882 m². De combinatie van duurzame materialen zoals steen, glas en hout geeft deze woning een warme en tegelijkertijd robuuste uitstraling. Hier woon je niet alleen comfortabel, maar ook met vrijheid – binnen en buiten.

EERLIJK EN VOL KANSEN

De absolute eyecatcher van deze woning is echter de tuinkamer. Deze uitgebouwde, royale living is volledig omarmd door grote raampartijen. Tegelijkertijd is het eerlijk om te

zeggen: de keuken, badkamer en enkele voorzieningen zijn naar moderne maatstaven gedateerd en kan volledig op jouw tempo, smaak en budget plaatsvinden. De kosten en ruimte daarvoor zijn meegenomen in de vraagprijs. Een handige koper kan hier een indrukwekkende sprong in waarde realiseren.

Deze woning is destijds door de eerste bewoners met veel aandacht en precisie gerealiseerd, in samenwerking met een ingenieursbureau en een bouwbedrijf. De huidige verkoop vindt plaats door de erfgenamen. In de koopovereenkomst zullen daarom de gebruikelijke clausules worden opgenomen, waaronder een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-bewonersclausule en een 'as-is-where-is' clausule. Dit maakt onderdeel uit van de verkoopvoorwaarden.

EEN ENTREE DIE INDRUK MAAKT

Via de voortuin en ruime oprit bereik je de woning en de inpandige garage. Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale hal met vide – een stijlvolle binnenkomer die direct het gevoel van ruimte en comfort onderstreept voor de rest van het huis. Hier vind je de garderobe, meterkast, toiletruimte, slaapkamer, de trapopgang en een openslaande deur naar de woonkamer en keuken.

RUIMTE OM TE WONEN, TE WERKEN EN TE CREEËREN

De verschillende leefruimtes zijn ruim van opzet en bieden volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. De woon- en eetkamer ontvangen veel daglicht dankzij de vele raampartijen rondom staan in directe verbinding met de tuin.

De lichte woon- en zitkamer met open haard maakt een sfeervolle en harmonieuze indruk; je voelt je hier direct thuis. Dankzij de vernieuwd kunststof kozijn met isolerende beglazing stroomt het daglicht rijkelijk binnen en ontstaat er een prachtig samenspel tussen binnen en buiten. Hierdoor geniet je van de directe verbinding met het zonnige terras en de mooie tuin – ideaal voor lange zomeravonden.

Deze living is voorzien van een plavuizen vloer met convectorput en biedt alle ruimte om te ontspannen of gasten te ontvangen. Het betimmerde plafond is voorzien van verlichtings- armaturen, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.

De dichte woonkeuken is uitgevoerd met een massief eiken keuken in praktische hoekopstelling dat al tijdens de bouw van de woning is geplaatst. De keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur en volop kastruimte, aangevuld met een ruime externe inbouw provisiekast. Het zitgedeelte en de raampartij met zicht op de achtertuin zorgen voor een prettige, lichte sfeer. Net als in de woon- en eetkamer is het plafond betimmerd en de vloer afgewerkt met onderhoudsvriendelijk vinyl. Hoewel de keuken qua uitstraling gedateerd is, vormt

deze een solide basis om geheel naar eigen wens te moderniseren.

Wat de indeling op deze verdieping extra praktisch maakt, is de aanwezigheid van een separate wasruimte/berging op de begane grond. Ideaal voor het plaatsen van de wasmachine en droger, het opbergen van proviand of huishoudelijke spullen. Zo blijft de leefruimte heerlijk ruim en opgeruimd, terwijl alles toch binnen handbereik is.

De inpandig bereikbare garage en berging van maar liefst 6,16 meter lang biedt volop mogelijkheden: parkeren, hobbyruimte, werkplaats of extra opslag – het kan allemaal. Dankzij de eigen oprit heb je bovendien altijd voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

EERSTE VERDIEPING – RUIMTE EN PRAKTISCHE INDELING

De eerste verdieping biedt een verrassend ruime en functionele indeling met drie volwaardige slaapkamers, een badkamer en diverse praktische bergruimten.

De verdieping is bereikbaar via een open trap van meranti hout, voorzien van bijpassende leuningen. De overloop vormt het centrale punt en geeft toegang tot alle vertrekken. Hier ervaar je het ruimtelijke gevoel dat kenmerkend is voor deze woning. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer van circa 5.00 x 3.40 meter met een inbouwkast, een fijne en rustige ruimte met voldoende plaats voor een groot bed en kastruimte. Aan de voorzijde liggen nog twee goed bemeten slaapkamers van circa 3.88 x 3.01 meter en 3.88 x 3.49 meter, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de raampartijen zijn alle kamers aangenaam licht en praktisch in te delen.

De badkamer is centraal gelegen en is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet en biedt een solide basis voor het eventueel moderniseren naar eigen smaak.

Daarnaast zijn er meerdere handige bergruimten aanwezig, waaronder vaste kasten op de overloop. Dit zorgt voor volop

op de overloop. Dit zorgt voor volop opbergmogelijkheden, waardoor de verdieping niet alleen ruim, maar ook bijzonder praktisch is. De houten verdiepingsvloeren op de eerste verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking. Kortom, een complete verdieping met volop ruimte en mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

GENIETEN IN ALLE RUST – EEN ZONNIGE TUIN VOL PRIVACY EN GROEN

Als je van tuinieren houdt, is dit dé perfecte plek. De royale tuin rondom de woning is aangelegd met beukenhagen, bomen en heesterborders. Genoeg mogelijkheden dus om je hier helemaal uit te leven. De omsloten achtertuin met vrijstaande blokhut/tuinhuis heeft een afmeting van circa 14 meter diep en 28 meter breed ligt op het zuiden, biedt meerdere zitplekken waaronder een groot zonneterras en heeft volop privacy.

Dankzij de indeling kunt je van alle zonnige dagen optimaal genieten, zelfs in het vroege voor- of late najaar is het er heerlijk vertoeven!

WONEN OP HET GELDERS EILAND – NATUUR, RUST EN VOORZIENINGEN

Lobith is gelegen in een aantrekkelijke woonomgeving waar rust, natuur en voorzieningen samenkomen. De woning ligt op een ideale locatie: op loopafstand van een basisschool en op slechts enkele minuten fietsen van de supermarkt. Binnen 10 minuten sta je bij recreatiegebied De Bijland, een geliefde plek voor watersport en ontspanning, of geniet je van een terras aan de kade in Tolkamer.

De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, met natuurgebieden als De Gelderse Poort en de bossen van Montferland binnen handbereik. In de directe nabijheid vind je diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en een modern gezondheidscentrum.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: uitvalswegen richting de A12, A18 en de Duitse A3 zijn binnen 10 tot 15 minuten bereikbaar, evenals treinstations in de regio. Steden als

Zevenaar en Arnhem liggen op korte afstand, net als de Duitse grens. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, goede bereikbaarheid en volop natuur.

Zie jij de enorme potentie in van deze woning en word je enthousiast van die geweldige tuin? Dan nodigen we je van harte uit om deze semi-bungalow zelf te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we je graag de ruimte, mogelijkheden en sfeer van deze plek zien.

Waar wacht je nog op? We plannen graag een bezichtiging voor je in!

bouwjaar: 1979
grondmaat : 882 m²
woonopp.: 133 m²
inhoud: 603 m³

INDELING:

begane grond: entree/hal met meterkast en garderobe, trapopgang, toiletruimte, deur naar slaapkamer/werkkamer, openslaande deur naar eet- en woonkamer beschikt over een open haard en vele ramen met zicht op de achtertuin, deur naar dichte woonkeuken met zitgedeelte en bergruimte, openslaande deur bijkeuken/wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, openslaande deur naar achtertuin met tuinhuis, aansluitend inpandige garage voorzien van vloering en een elektrisch bedienbare deur

1e verdieping: overloop, 3 riante slaapkamers waarvan de aan de achterzijde zijn voorzien van een inbouwkast en berging, badkamer met een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet, inbouw- en bergkast met CV-opstelling

BIJZONDERHEDEN:

- vrijstaande semi-bungalow met garage op een perceel van 882 m²;
- gelijkvloers wonen en eventueel een praktijk aan huis is mogelijk;
- meranti houten binnen- en buitenkozijnen grotendeels voorzien van een isolerende (Thermopane) beglazing;
- spouwisolatie en een dakbeschot met isolerende platen;
- dak is bedekt met antraciet betonpannen;
- CV-combiketel: Intergas Kombi Kompact HRE 28/24 A, geplaatst in 2020 (huur, €37,47,- p.m.);
- energielabel C (datum registratie 07-03-2026);
- fijne buurt, perfect gelegen aan de rand van een rustige woonwijk;
- vele mogelijkheden om de woning volledig naar eigen smaak te maken;
- in de koopovereenkomst worden opgenomen: ouderdomsclausule, asbestclausule niet bewonersclausule en as-is-where-is clausule;
- in Lobith vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand in het nabijgelegen Tolkamer treft je 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 : € 535.000= k.k.



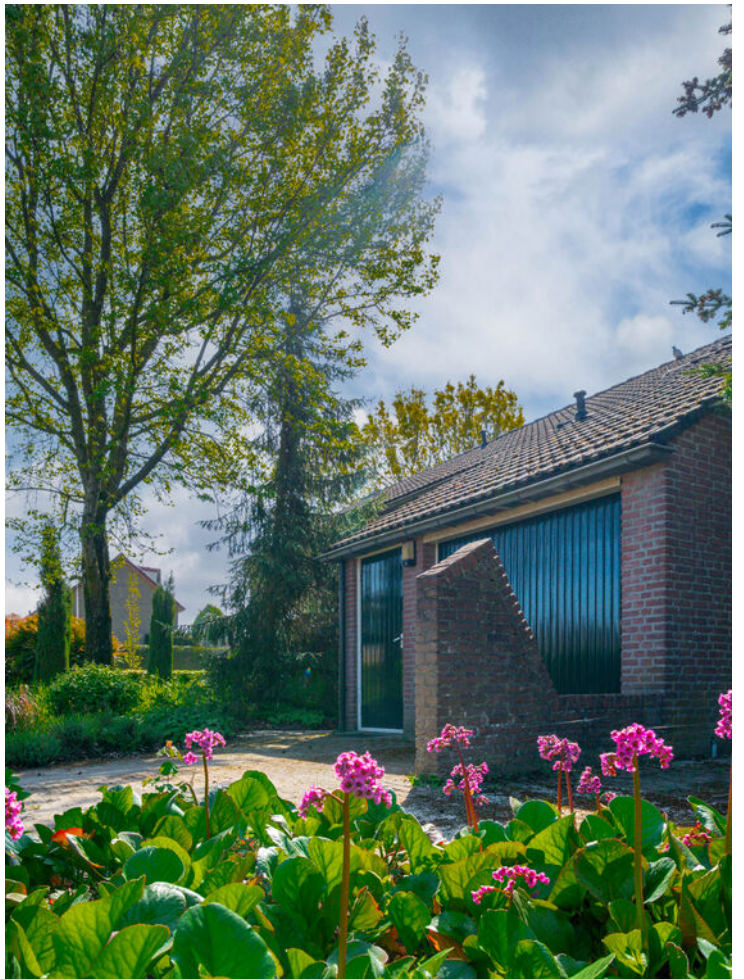
Kenmerken

Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	882 m ²
Inhoud	603 m ³
Bouwjaar	1978

Vraagprijs

€ 535.000 k.k.

























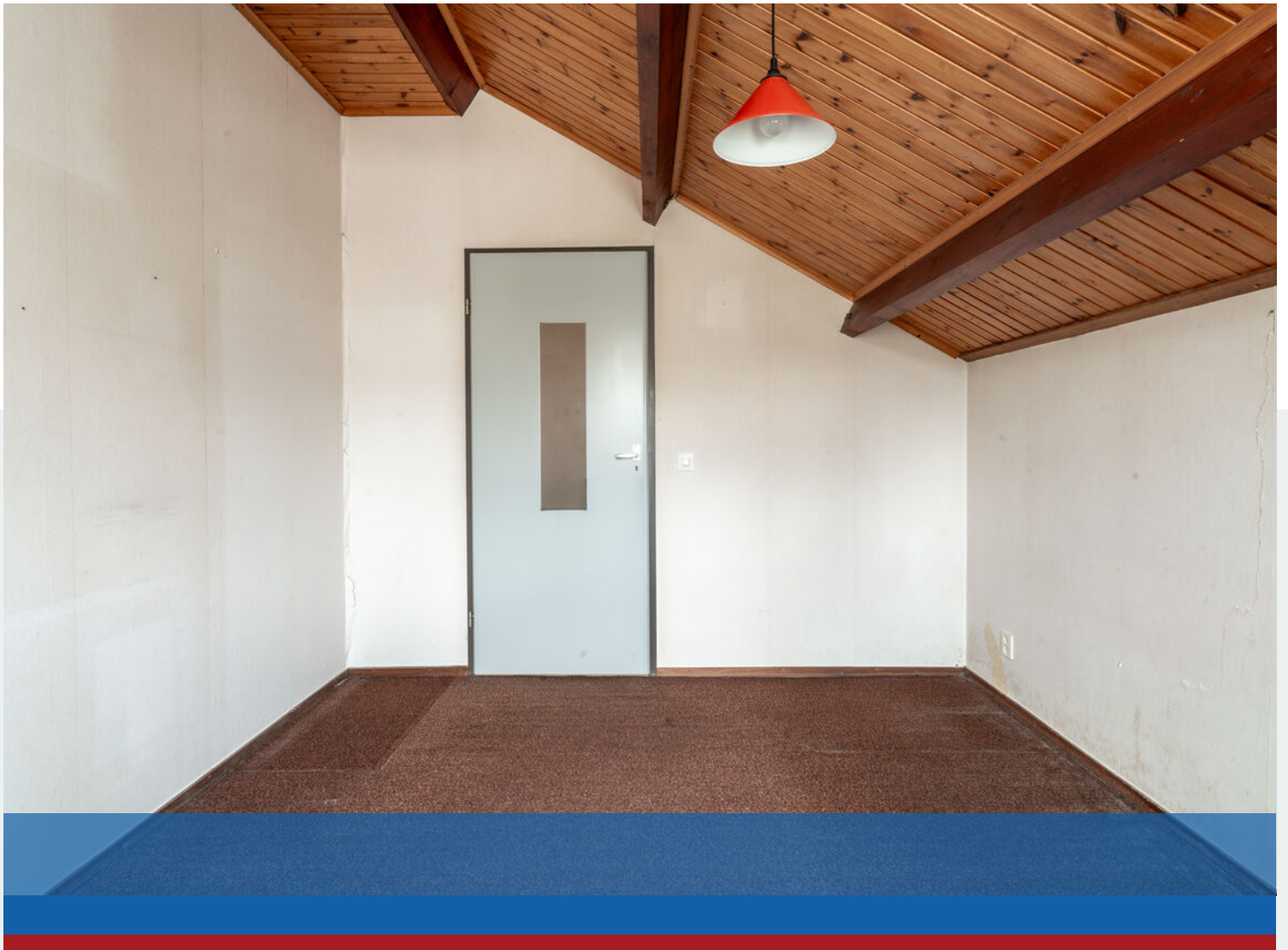


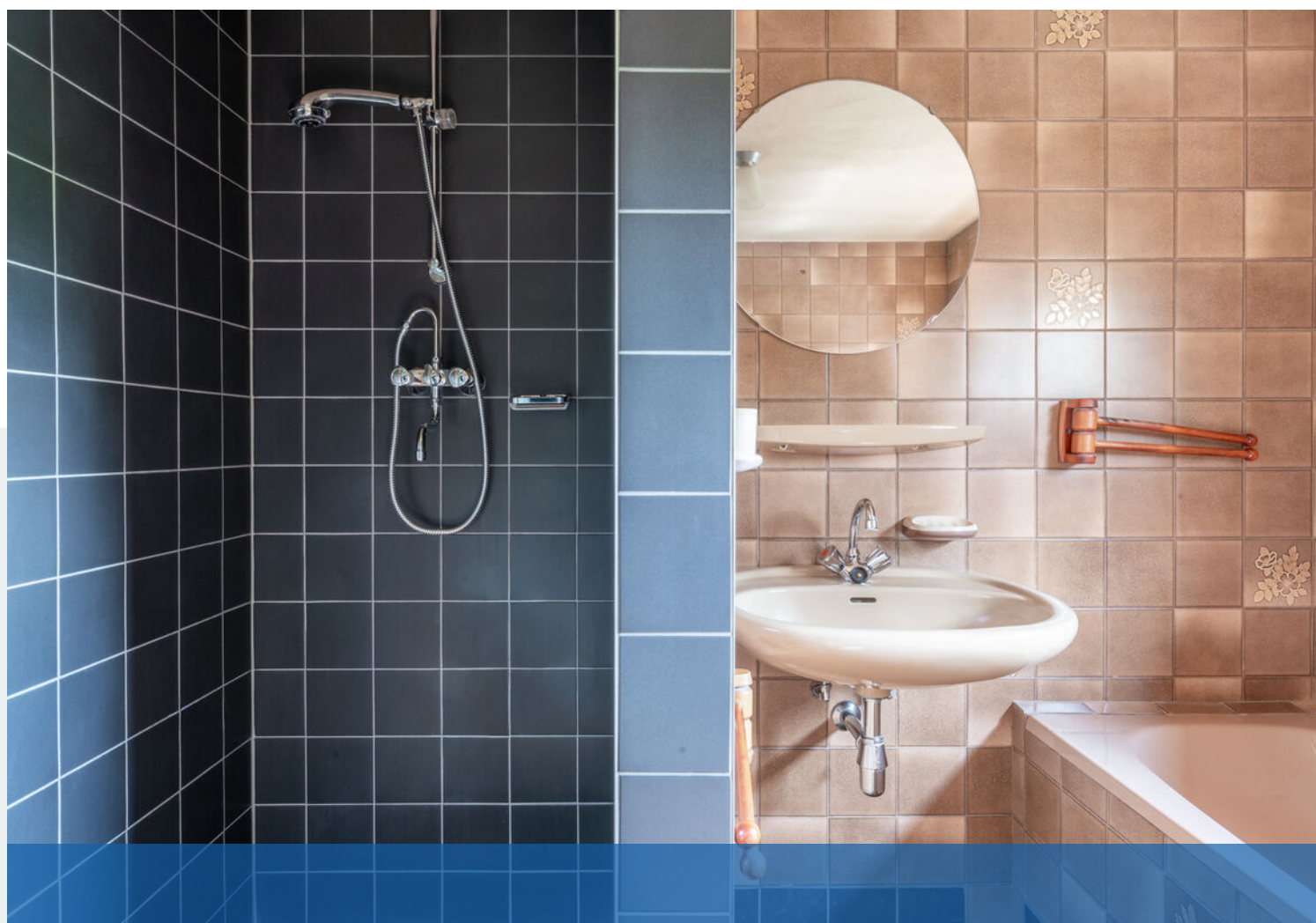








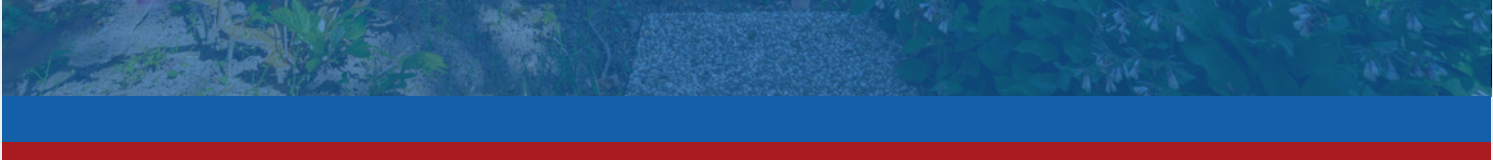














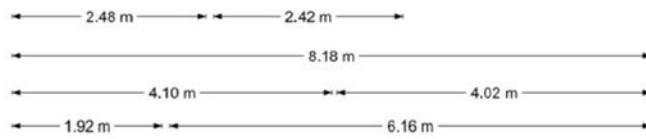








Gildestraat 2 - Lobith
Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond

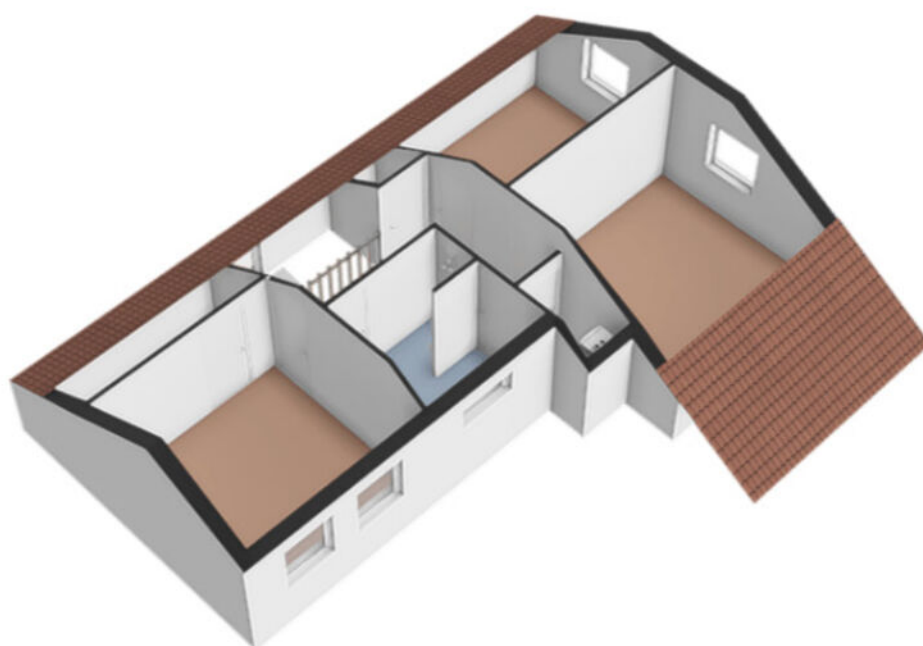


Plattegrond

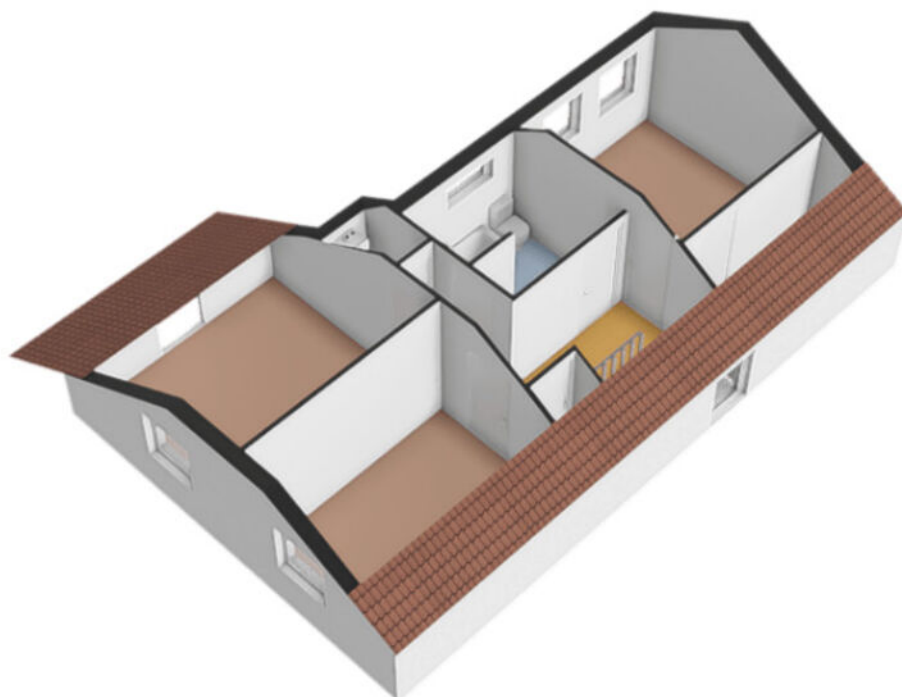
Gildestraat 2 - Lobith
Eerste Verdieping



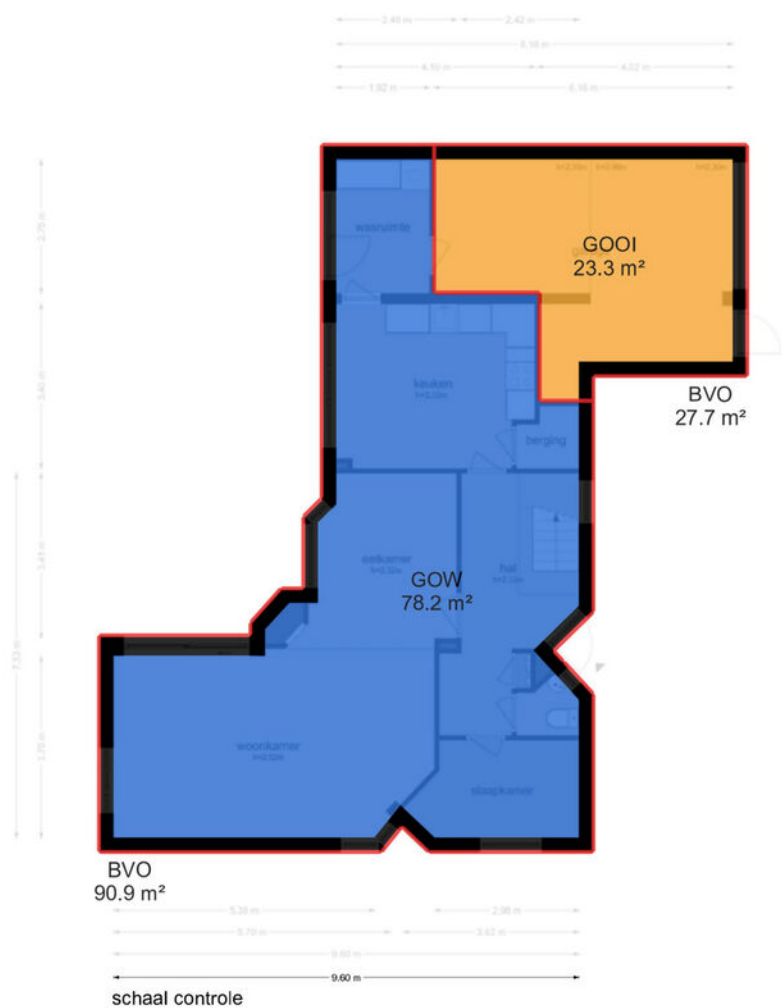
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



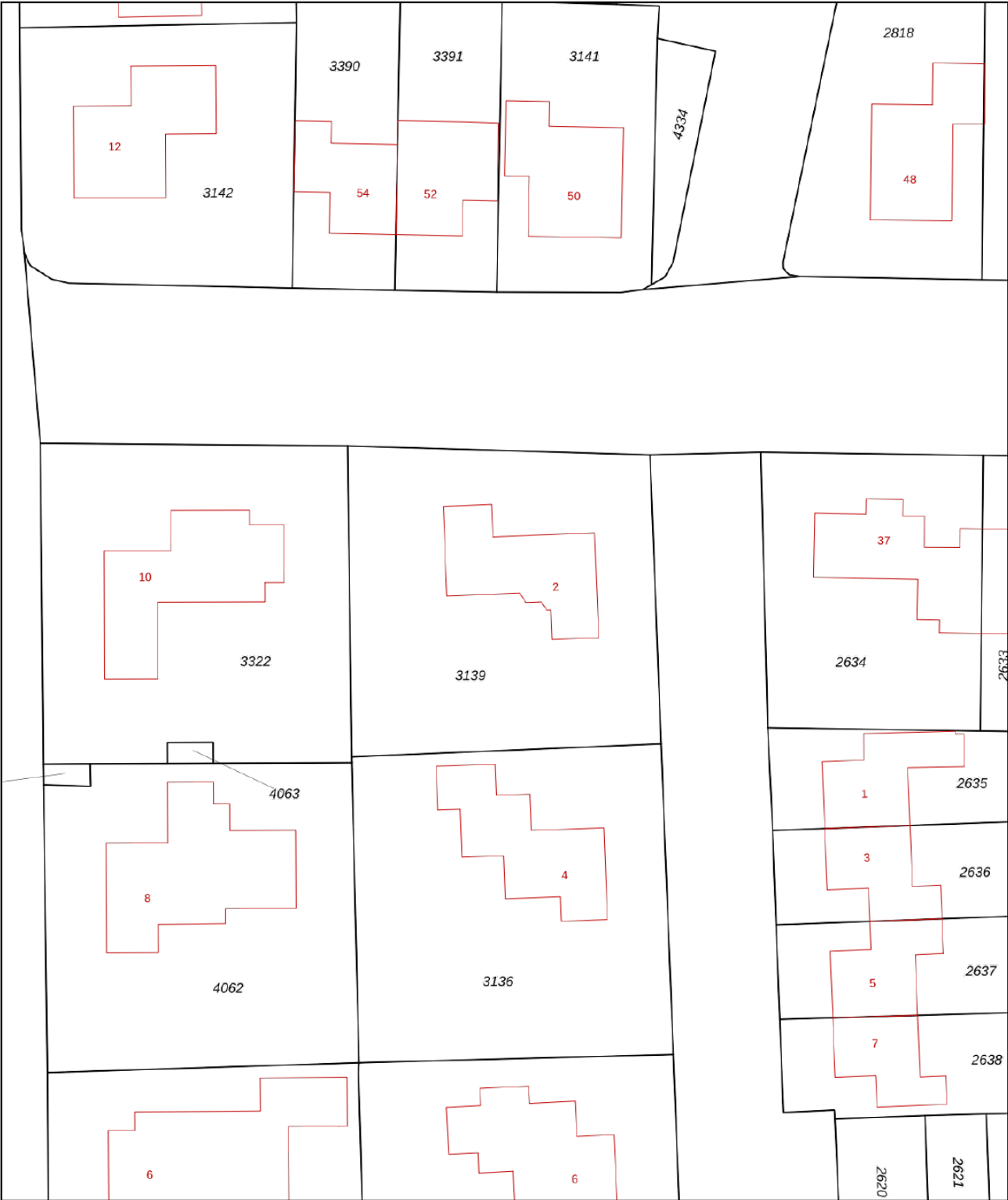
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

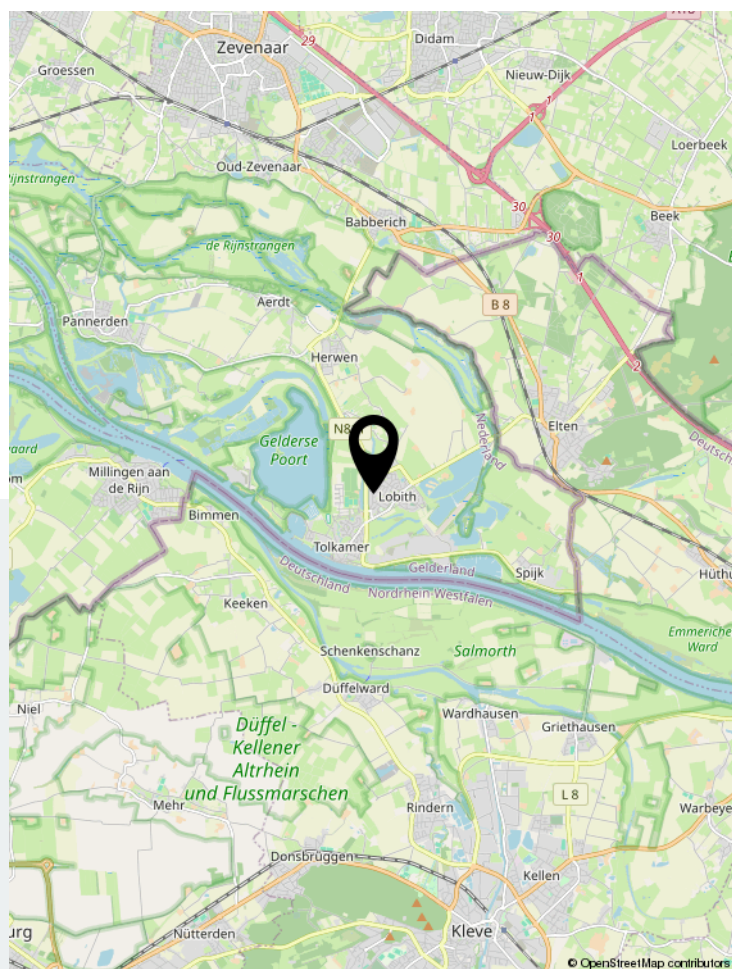
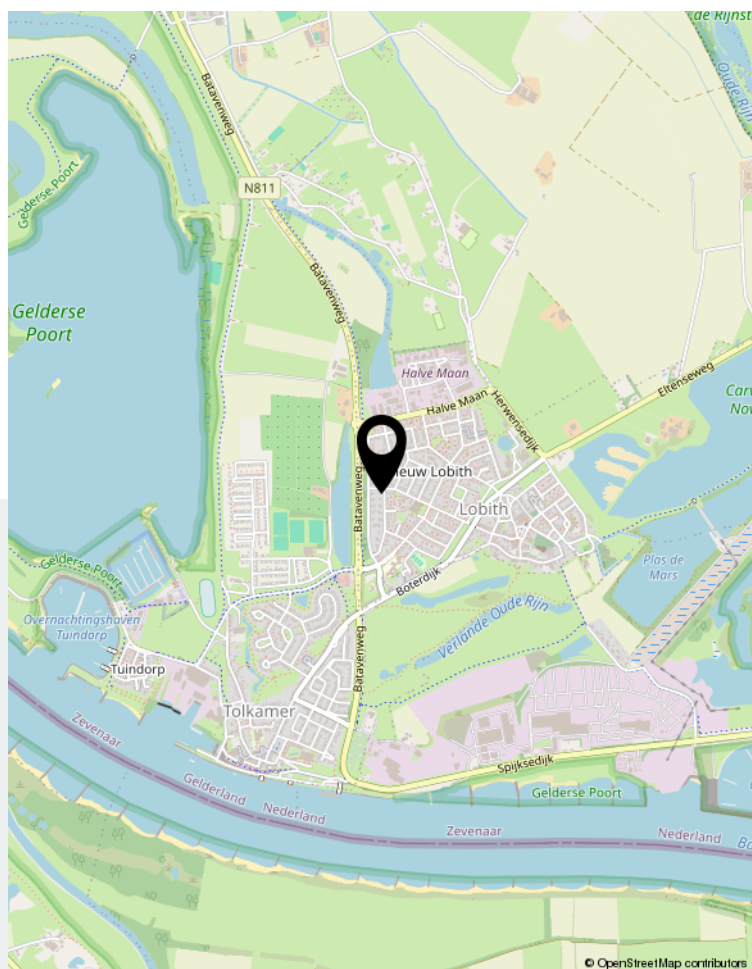
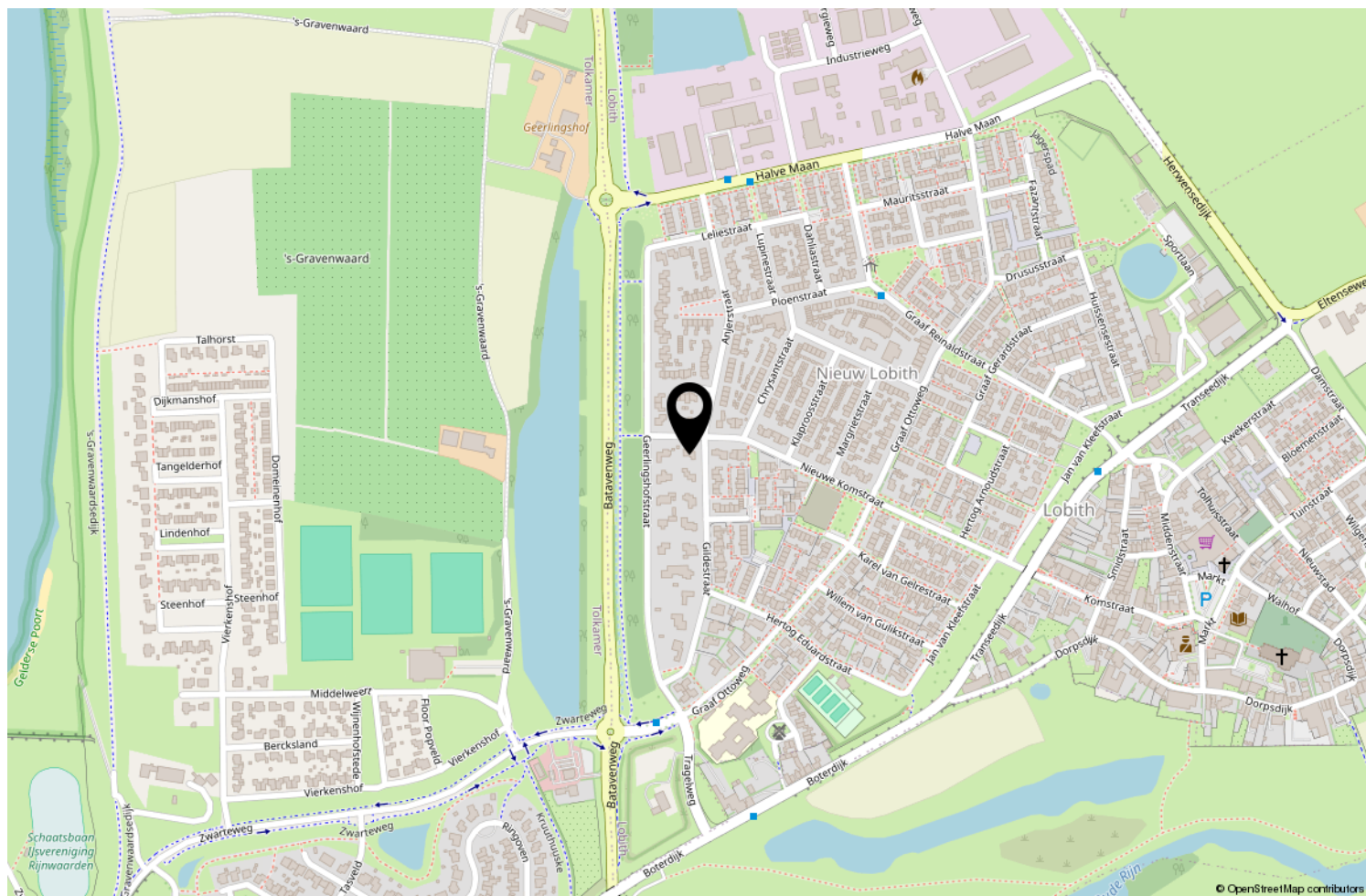
Kadastrale gemeente Lobith en Spijk

Sectie B

Perceel 3139

kadaster

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.



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



Wonen in Lobith

Midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Montferland en Elten (D) ligt Lobith. In Lobith vind je een sfeervolle dorpskern, de markt, 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, Een paradijs voor natuurliefhebbers.

Maar het gebied kent ook een rijke cultuurhistorie en er zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet.

Lobith 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