

# TE KOOP



's-Gravenwaardsedijk 1

Tolkamer

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.



## 's-Gravenwaardsedijk 1 Tolkamer

Wonen aan de dijk met ruimte, duurzaamheid, energielabel A, een riante tuinkamer en optimaal wooncomfort in hartje Tolkamer!

Op zoek naar een uitstekend onderhouden hoekwoning met eigen oprit, garage én volop verduurzamingsmaatregelen? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard! Deze verrassend ruime woning combineert een verzorgde afwerking met hedendaags wooncomfort, een sfeervolle uitstraling en tal van praktische extra's.

Hier geniet je van ruimte, kwaliteit en een warme, uitnodigende sfeer – precies hoe een echt thuis hoort te zijn.

De woning beschikt over een royale woonkamer met veel lichtinval, een moderne Häcker keuken, sfeervolle tuinkamer en drie slaapkamers.

De ruime garage die momenteel in gebruik is als berging en multifunctionele hobby-/ werkruimte.

Dankzij de ruime eigen oprit voor twee auto's, wand-laadpaal, energielabel A, warmtepomp, HR++ beglazing, gevel-, vloer- en dakisolatie én maar liefst 21 zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar geniet je van lage energielasten en een optimaal binnenklimaat.

De karakteristieke voorzijde geeft de woning direct een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De fraaie topgevel zorgt samen met de lichte gevelsteen, de grote dakvlakken alsmede de brede eigen oprit voor een charmant en herkenbaar straatbeeld. De garage met isolerende garagedeuren en de rustige ligging aan de dijk zorgen voor een fraai totaalplaatje.

Daarnaast is de woning uitgevoerd met duurzame materialen zoals meranti hardhouten kozijnen en ramen alsmede een hardhouten voordeur.

Met een woonoppervlak van circa 114 m<sup>2</sup>, een inhoud van circa 454 m<sup>3</sup> en een prettige hoekligging biedt deze woning alles wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis.

De fundering is uitgevoerd met heipalen en betonbalken en de begane grond is voorzien van een geïsoleerde systeemvloer, wat bijdraagt aan extra wooncomfort en degelijkheid. Daarbij woon je midden in het gezellige Tolkamer met winkels, supermarkt, basisschool en de levendige Europakade op korte afstand. Ook recreatie- en watersportgebied De Bijland bevindt zich in de directe nabijheid.

Wat heeft deze woning nog meer te bieden?

- Goed onderhouden hoekwoning met eigen oprit voor 2 auto's
- Grote living met open indeling – heerlijk licht en ruim opgezet
- Garage/berging met geïsoleerde wanden en dak (2023)
- Moderne Häcker keuken (2010)
- 21 zonnepanelen (2013)
- Warmtepomp geïnstalleerd (2023)
- Laadpaal voor elektrische auto (2024)
- Volledig voorzien van HR++ beglazing (2021)
- Buitengevel gereinigd en opnieuw geïmpregneerd (2021)
- Schilderwerk gehele woning uitgevoerd (2021)
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm met volant en rolluiken aangebracht aan achterzijde (2021)
- Vernieuwde groepenkast met 3-fasen aansluiting (2024)
- Garage voorzien van een nieuw keukenblok (2023)
- Sfeervolle tuinkamer (2021)
- Siemens vaatwasser vernieuwd (2020)
- Bosch afzuigkap vernieuwd (2023)
- Siemens combi-stoomoven vernieuwd (2024)
- Luxe koffiecokner inclusief wijnklimaatkast geplaatst (2025)
- Op de begane grond is een houten vloer van Amerikaans eiken in grey wash (2010)

Bij binnenkomst valt direct de warme en verzorgde uitstraling op. De eetkamer en woonkamer lopen naadloos in elkaar over en vormen samen één grote, open leefruimte. Dankzij de royale indeling is er volop plek voor zowel een sfeervolle eethoek als een comfortabele zithoek.

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen geniet je hier gedurende de hele dag van een prachtige lichtinval. De fraaie houten vloer geeft de leefruimte een luxe en sfeervolle uitstraling, terwijl de combinatie van de moderne wandafwerking, donkere accenten en warme houttinten zorgt voor een eigentijdse maar uitnodigende sfeer. Het zitgedeelte aan de voorzijde voelt heerlijk licht en open aan en biedt bovendien vrij zicht op de rustige straat en de karakteristieke dijkomgeving.

De moderne Häcker keuken sluit perfect aan op de leefruimte en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, t.w. een Siemens combi-stoomoven en vaatwasser, Bosch afzuigkap en veel kastruimte. De recent gerealiseerde koffiecokner met wijnklimaatkast maakt het geheel extra comfortabel en stijlvol.

Dankzij de rolluiken en het elektrisch bedienbare zonnescherm creëer je hier altijd een aangenaam binnenklimaat.

Een absolute blikvanger is de riante houten tuinkamer; met afmetingen van circa 5,57 x 2,82 m vormt dit een prachtige verlenging van de woning, uitgevoerd met glazen schuifwanden waardoor je het hele jaar door kunt genieten van het buitengevoel met behoud van comfort. Daarnaast is de ruimte voorzien van een plavuizen vloer, elektra en een elektrische kachel, waardoor het ook tijdens koelere dagen een heerlijke plek is om te verblijven. Er zijn meerdere zitruimtes gecreëerd; ideaal voor een loungehoek, eettafel en gezellige avonden met familie en vrienden. Een echte toevoeging aan het wooncomfort!

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers welke zijn voorzien van nette gesausde gipsplafonds en een verzorgde afwerking wat zorgt voor een rustige

uitstraling. Dankzij de praktische indeling zijn de kamers uitstekend geschikt als slaap- of werkkamers. De badkamer heeft een groot ligbad/douchecombinatie, wastafelmeubel, en toilet en is in het verleden uitgebreid met nieuwe meubels.

Via een vlizotrap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze praktische bergzolder is voorzien van geïsoleerde dakplaten en biedt volop bergruimte voor koffers, seizoensspullen en andere praktische zaken. Een fijne extra ruimte die bijdraagt aan het wooncomfort en de functionaliteit van de woning.

De ruime garage is momenteel ingericht als praktische berging en multifunctionele hobby-/werkruimte en vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Met afmetingen van circa 6,02 x 2,90 m biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor opslag, een praktijk of werkplek aan huis, of het stallen van fietsen en tuinmateriaal. Extra praktisch is dat de garage inpandig bereikbaar is vanuit de woning. De garage is voorzien van wand- en dakisolatie. Ook is er een extra keukenblok geplaatst, waardoor deze ruimte multifunctioneel inzetbaar is.

De verzorgde achtertuin maakt het plaatje compleet. De tuin is niet alleen gunstig gelegen op het zuidwesten, maar ook speels ingedeeld met een boventuin met terrasgedeelte en een benedentuin. De tuin is fraai aangelegd, volledig rondom afgezet en voorzien van de schitterende tuinkamer en een toegangspoort via de zijkant – ideaal voor fietsen, tuinspullen.

Dankzij de hoekligging profiteer je van extra privacy en een prettige ruimtelijke beleving rondom de woning. De ruime eigen oprit met laadpunt voor een elektrische auto biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de voorzijde bevindt zich een kleine voortuin en er is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Klinkt dit als jouw ideale woning? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en het comfort van deze complete woning in Tolkamer!

bouwjaar: 1994  
grondmaat: 320 m<sup>2</sup>  
woonopp.: 114 m<sup>2</sup>  
inhoud: 454 m<sup>3</sup>

#### INDELING:

begane grond: entree/hal met meterkast, trapkast, toiletruimte, trapopgang, toegang tot inpandig bereikbare garage met tuindeur, ruime woon- en eetkamer met veel lichtinval, moderne halfopen keuken met toegangsdeur naar achtertuin met tuinkamer

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, was-/stookruimte, badkamer met ligbad/douchecombinatie, wastafelmeubel en toilet

2e verdieping: via vlizo trap bereikbaar, bergzolder met veel bergruimte

#### BIJZONDERHEDEN:

- uitstekend onderhouden hoekwoning;
- energielabel A (datum registratie 09-07-2020);
- opbrengst zonnepanelen 3.284 kWh (2025);
- Remeha CV-ketel (2020), eigendom;
- schilderwerk en gevelreiniging (2021);
- begane grond voorzien van geïsoleerde systeemvloer;
- fundering uitgevoerd met heipalen en betonbalken;
- dakbedekking uitgevoerd met betonpannen;
- in Tolkamer waar de Rijn ons land binnenstroomt vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels, huisartsenpraktijk op loopafstand en de levendige Europakade met horeca;
- in de directe nabijheid bevindt zich recreatie- en watersportgebied De Bijland, schitterende natuurgebieden en de bossen van Montferland en Elten (D). Binnen slechts 15 autominuten bereikt u Zevenaar. De woning is tevens gunstig gelegen t.o.v. de ontsluitingswegen A12 Arnhem, A3 Oberhausen en A18 Doetinchem;
- aanvaarding in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 425.000,= k.k.

- aanvaarding in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 425.000= k.k.



## Kenmerken

Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	320 m <sup>2</sup>
Inhoud	454 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1994

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.



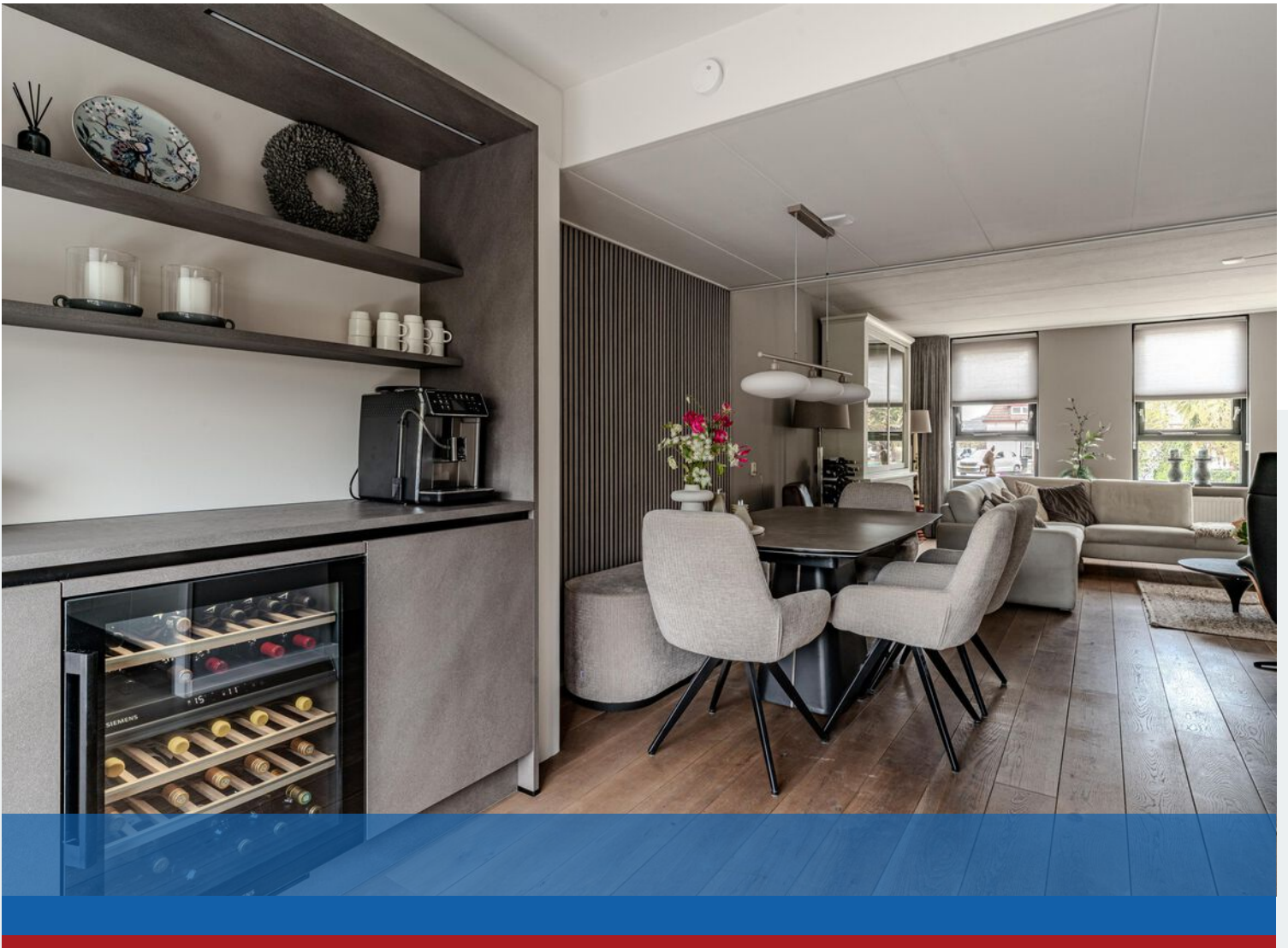






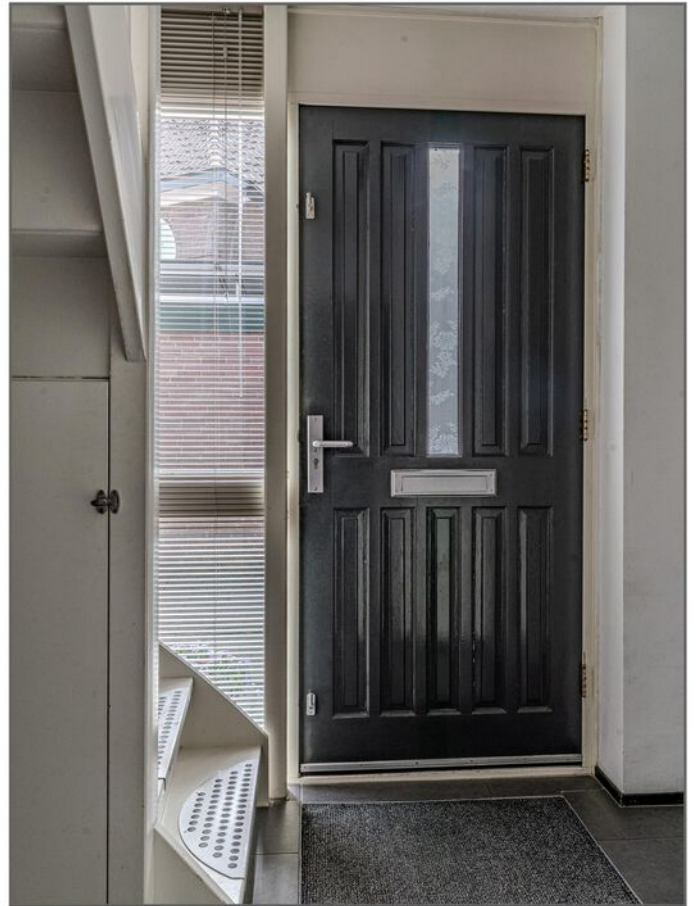


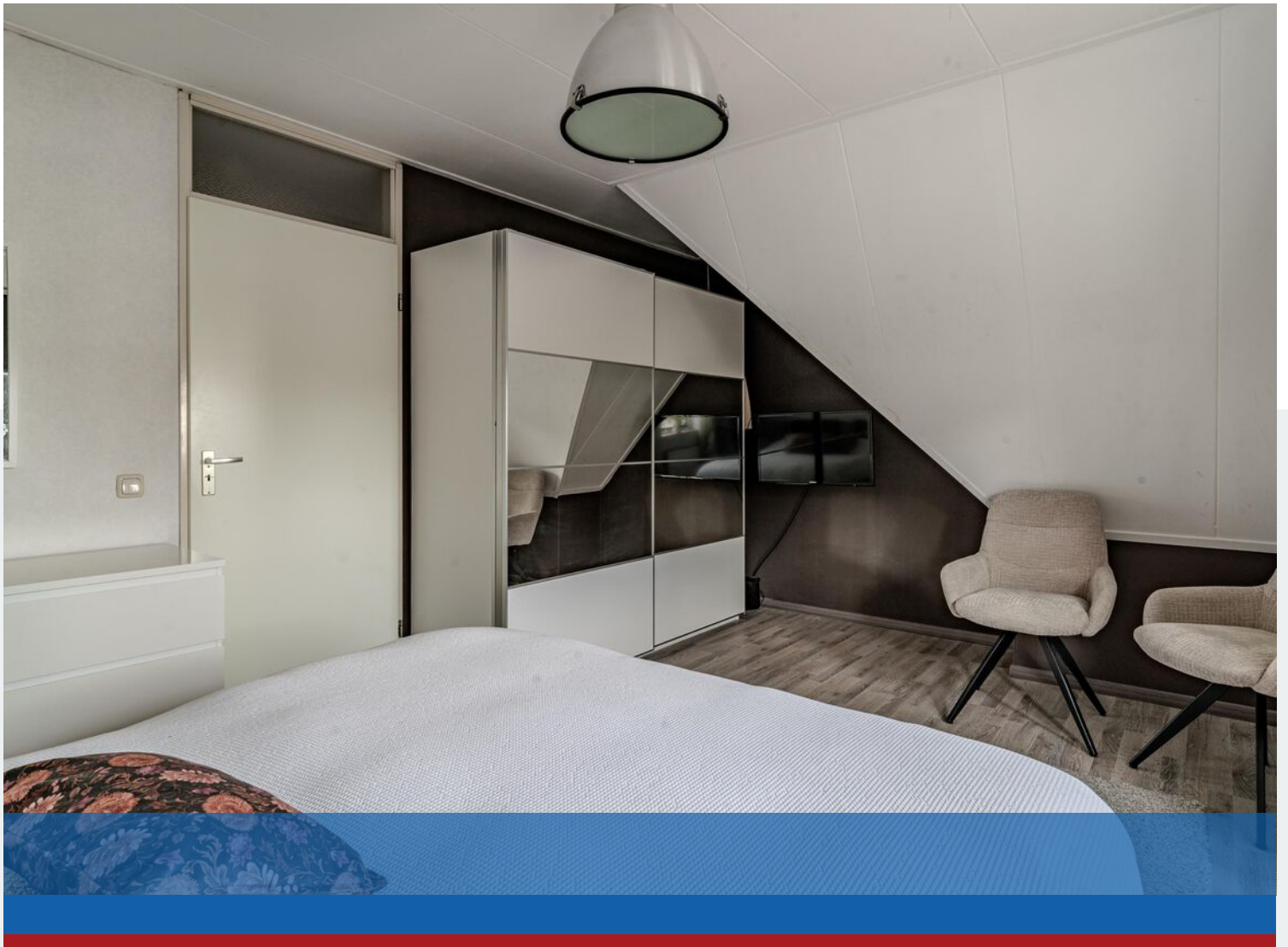


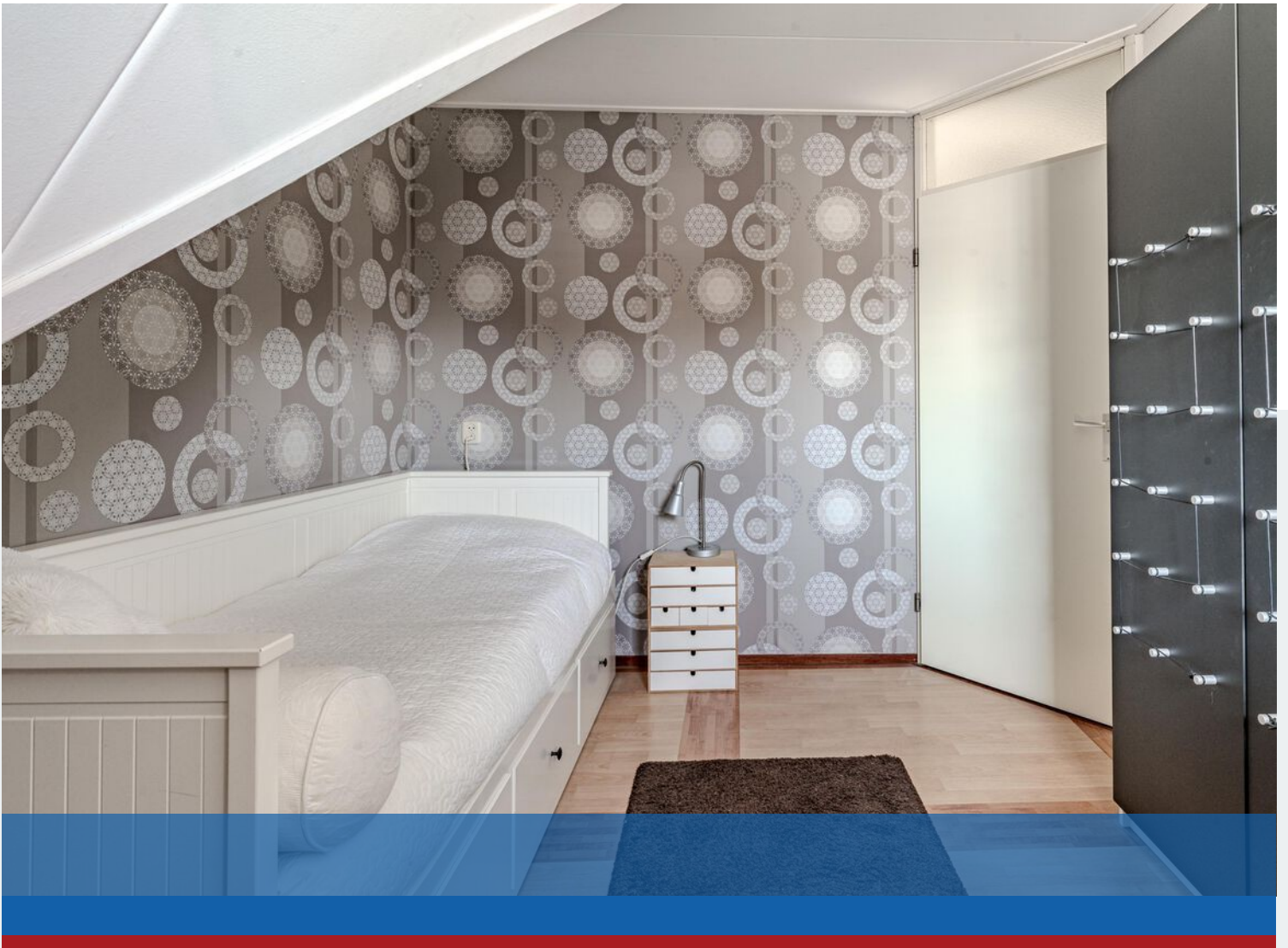


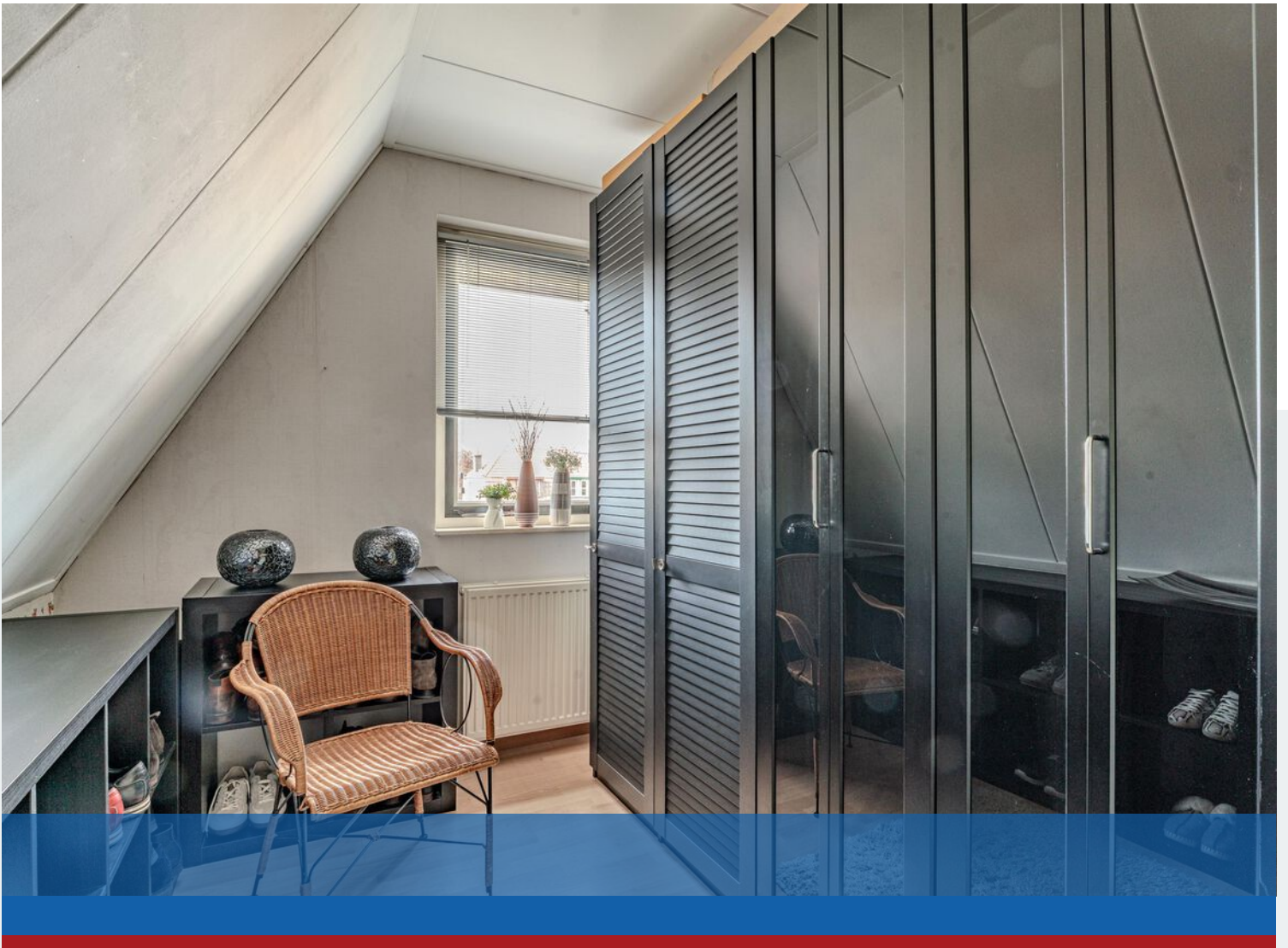




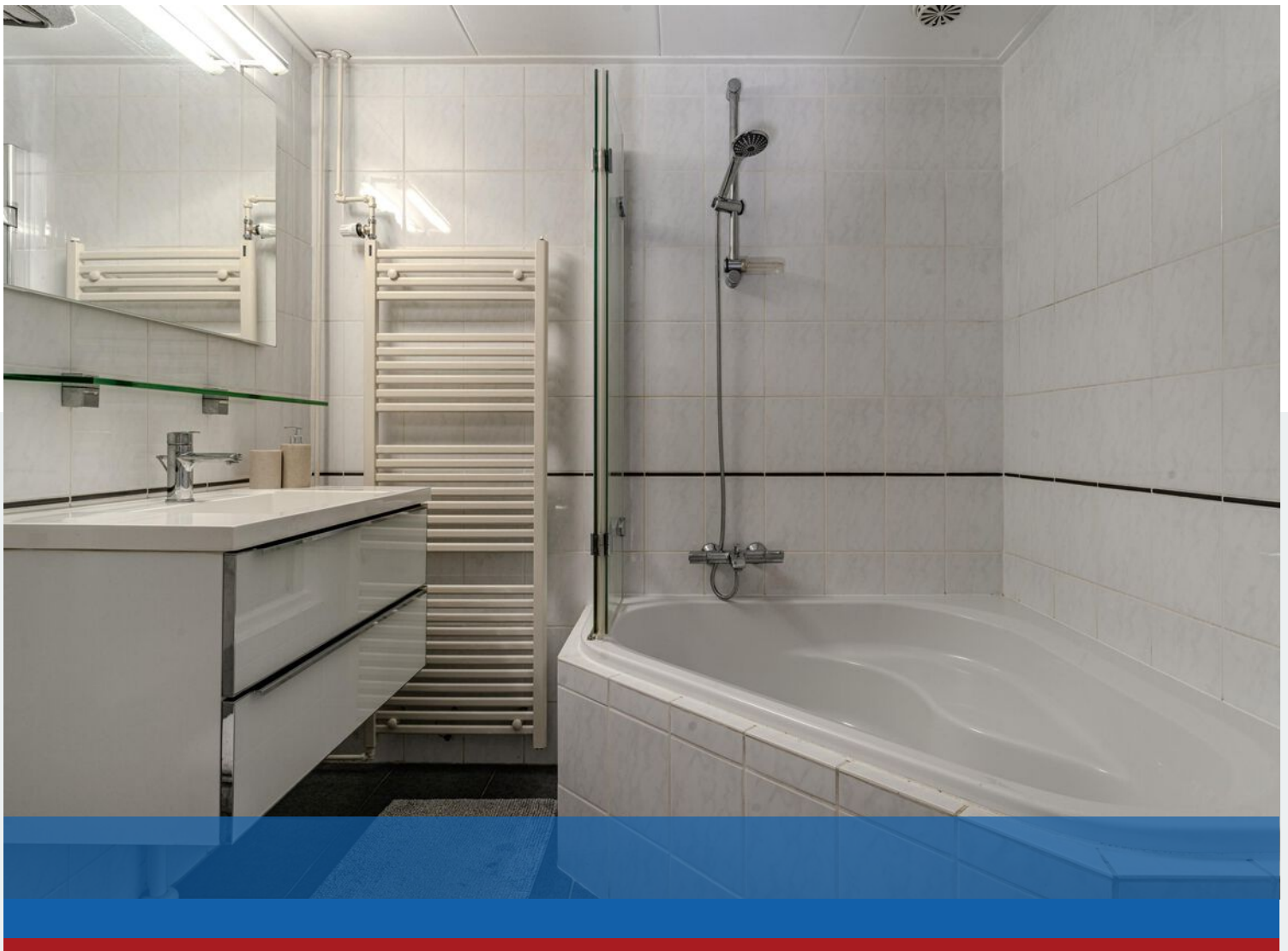
















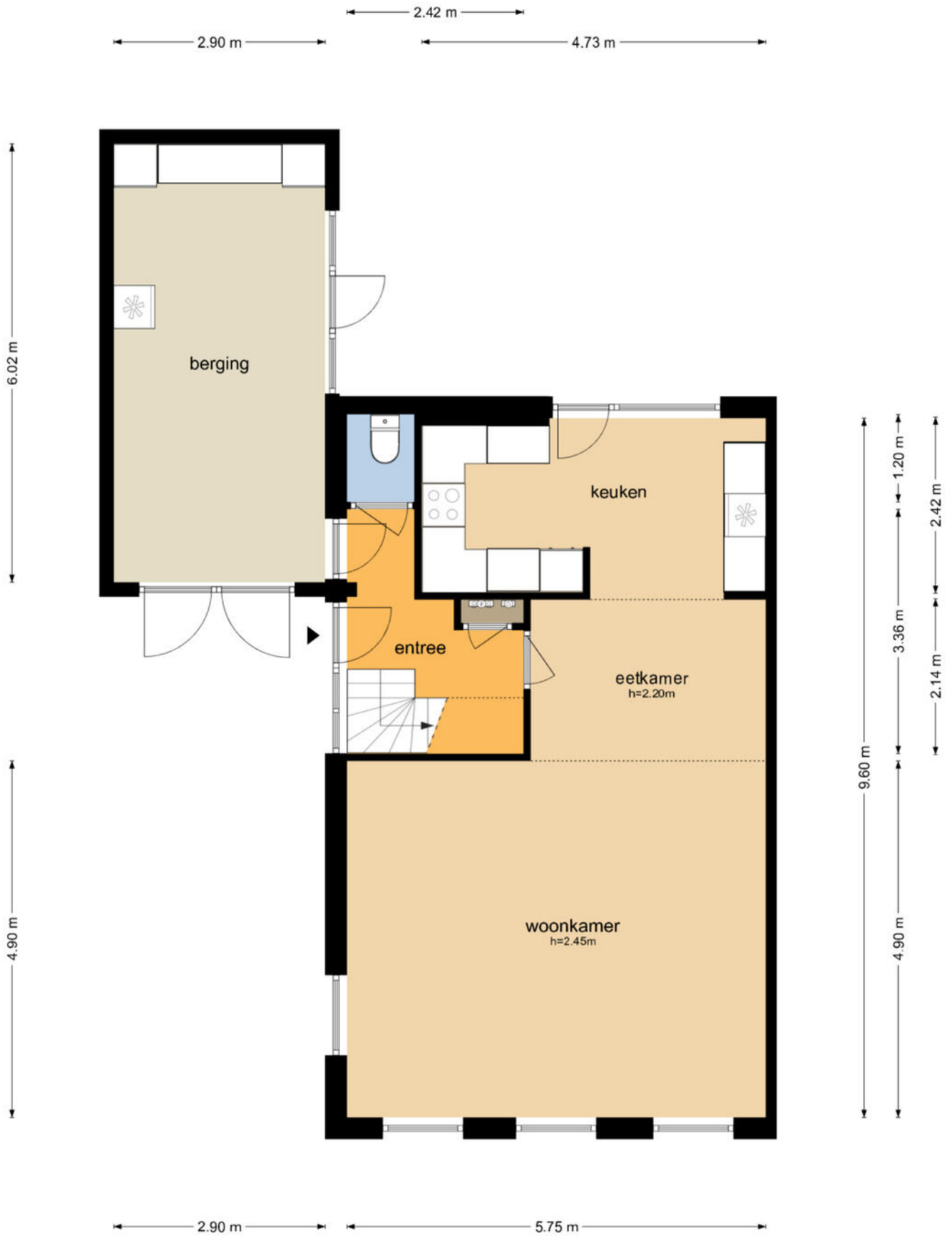








's-Gravenwaardsewaardedijk 1 - Tolkamer  
Begane Grond

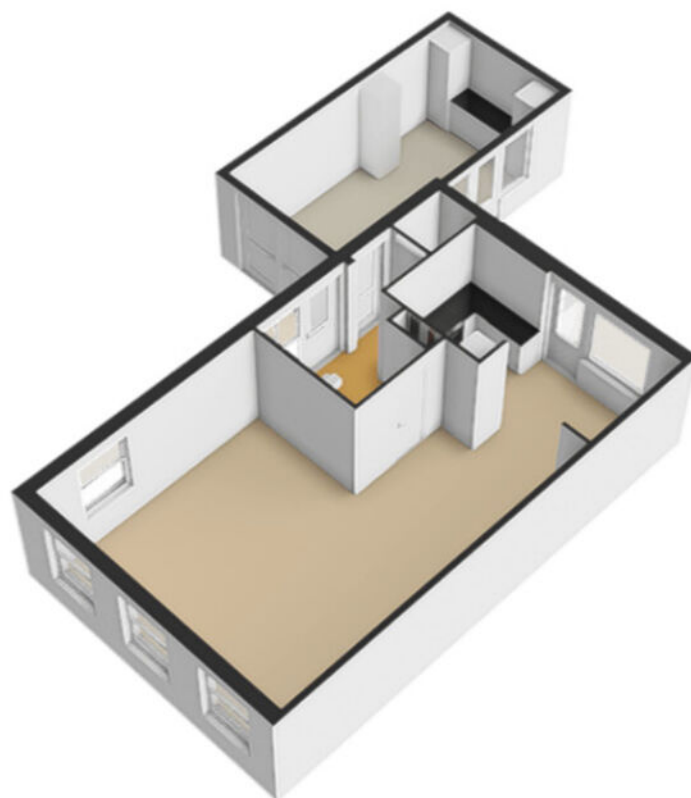


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Plattegrond**

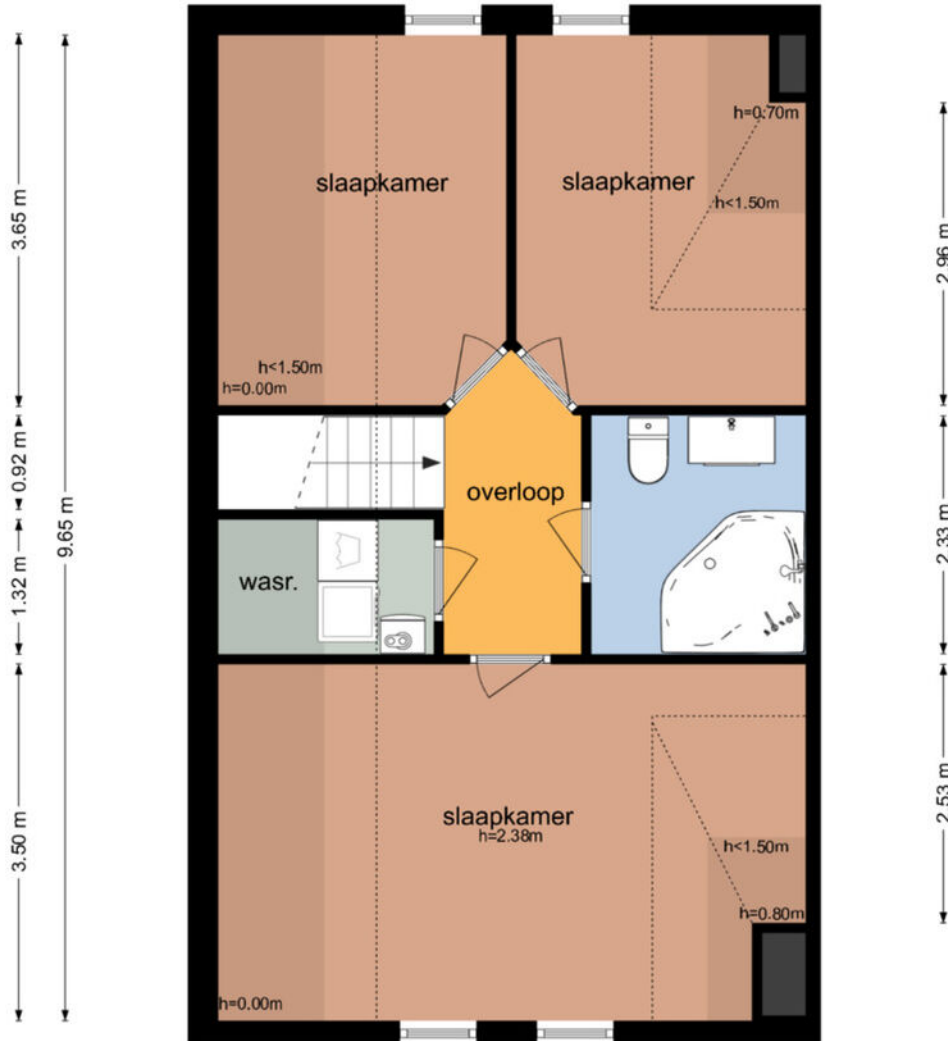
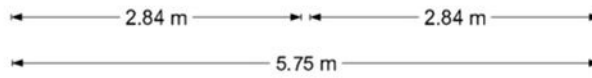


**Plattegrond**

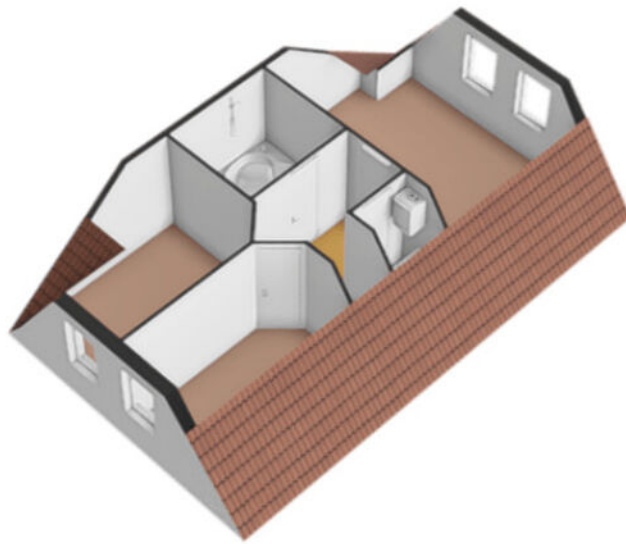


**Plattegrond**

's-Gravenwaardsewaardedijk 1 - Tolkamer  
Eerste Verdieping



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

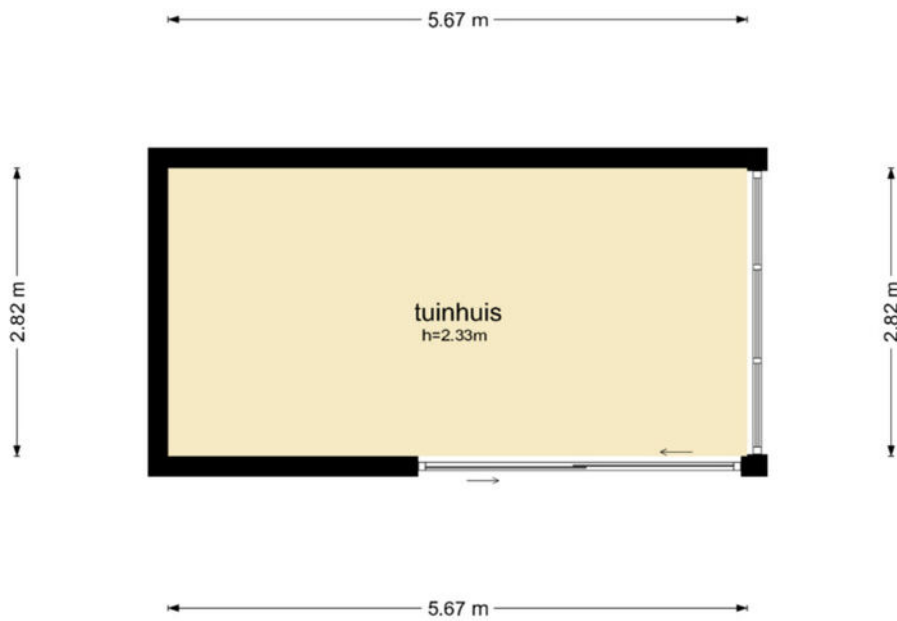


**Plattegrond**

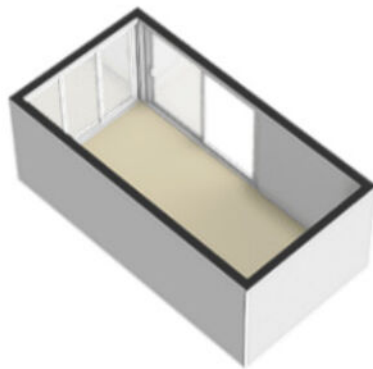


**Plattegrond**

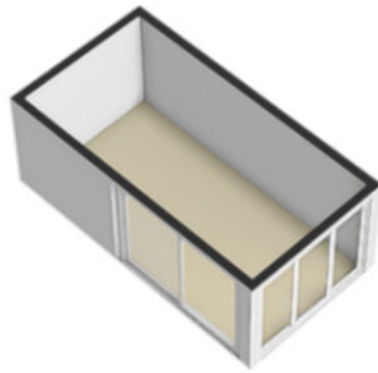
's-Gravenwaardsewaardedijk 1 - Tolkamer  
Tuinhuis



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




**Plattegrond**



**Plattegrond**



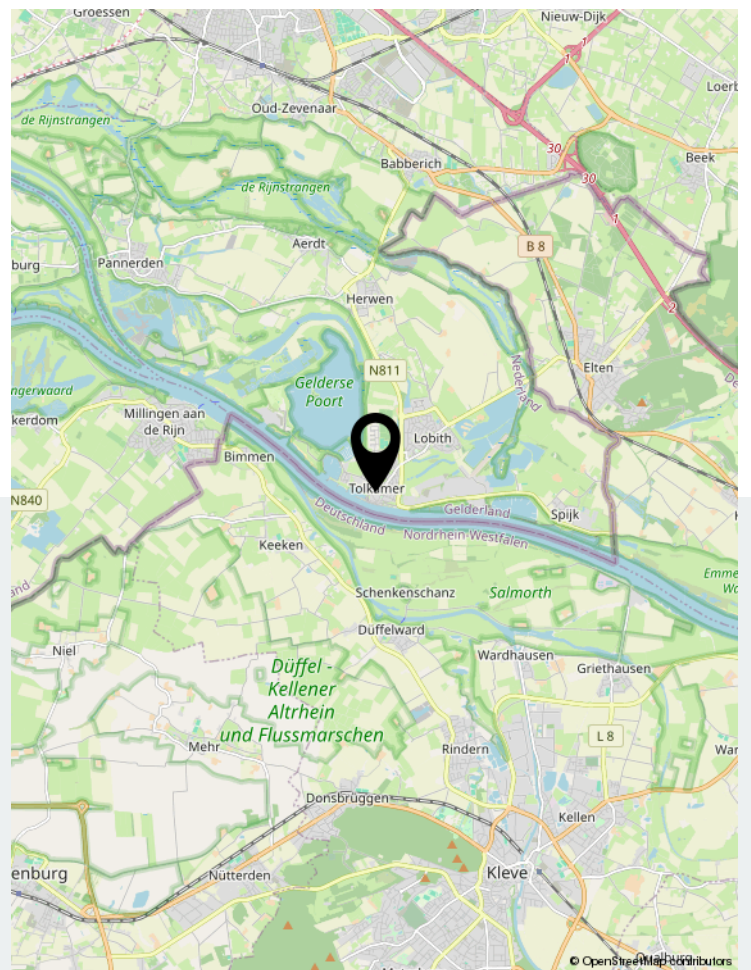
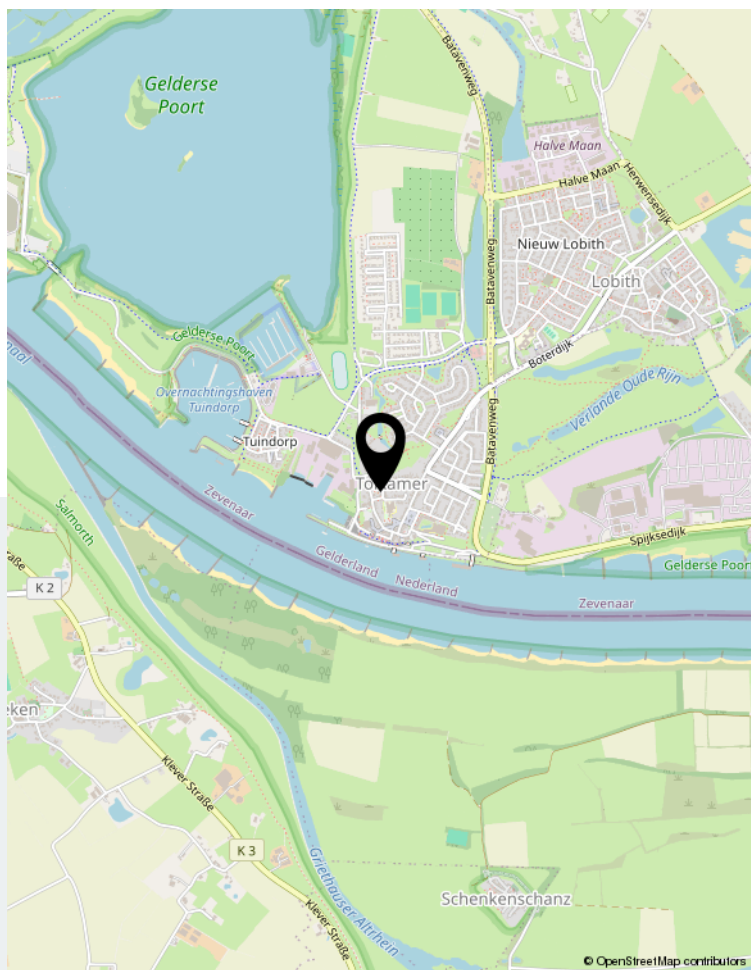
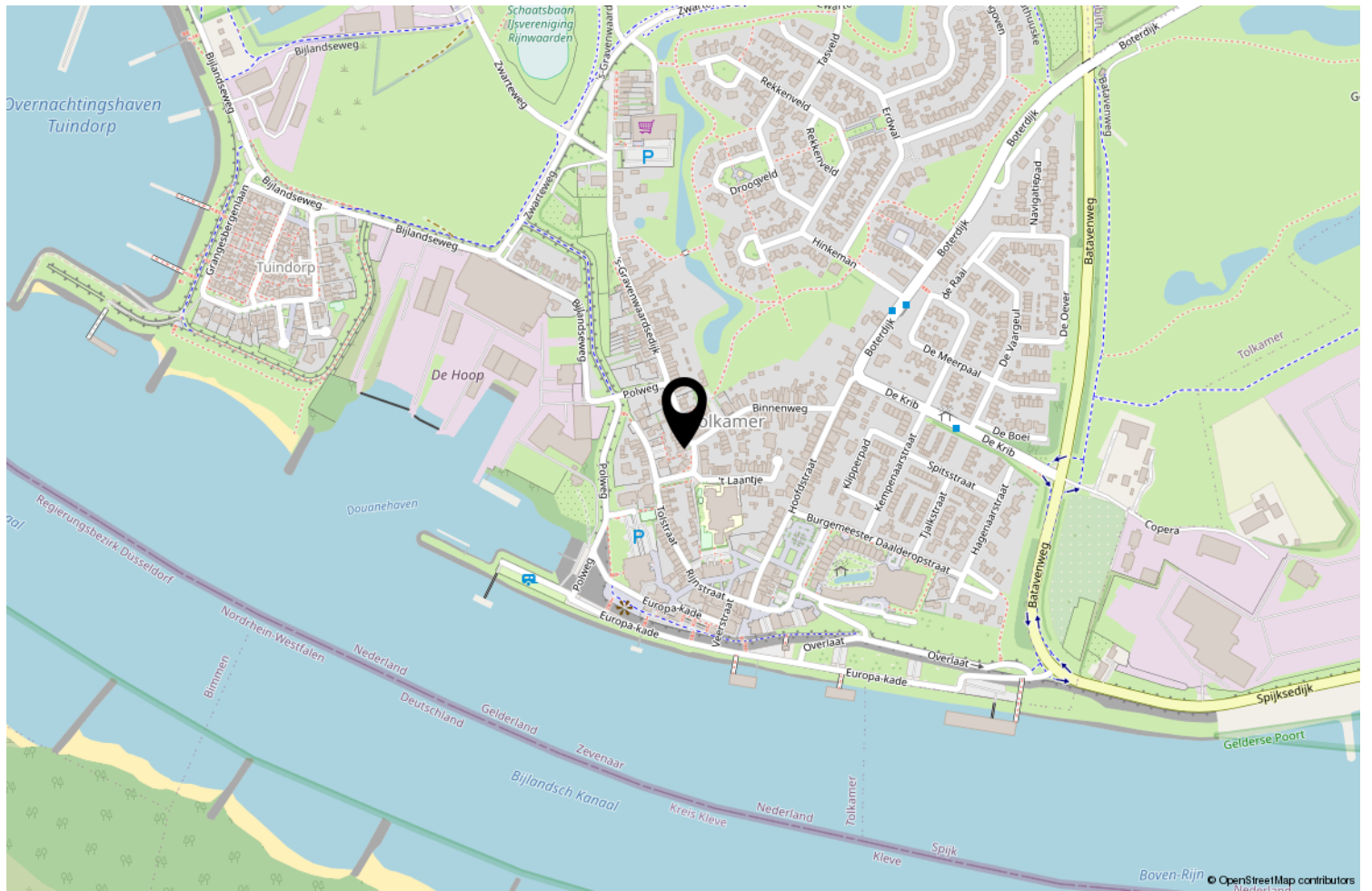


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lobith en Spijk</p> <p> Sectie B</p> <p> Perceel 4070</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 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.

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- Plissé gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoeler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- Remeha warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Kast tuingereedschap	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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](mailto:info@ikink-koenders.nl) | [www.ikink-koenders.nl](http://www.ikink-koenders.nl)