

TE KOOP



Nieuwe Komstraat 37

Lobith

Vraagprijs

€ 589.000 k.k.



Nieuwe Komstraat 37 Lobith

Ontdek de perfecte combinatie van ruimte, comfort en vrijstaand wonen op een prachtige locatie in Lobith!

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met dubbele inpandig bereikbare garage, ruime oprit, overdekt terras en een verzorgde tuin is gelegen op een aantrekkelijke locatie in Lobith. Met een woonoppervlakte van maar liefst 175 m², comfortabele woonkeuken, vijf slaapkamers, een perceel van 706 m² en een inhoud van 729 m³ biedt deze woning alle ruimte voor een groot gezin maar ook voor thuiswerken en/of hobby's aan huis.

Bij aankomst valt direct de fraai aangelegde voortuin op, gecombineerd met de royale oprit die in een stijlvolle waaier-vorm is bestraat met authentieke waaltjes. De woning maakt een verzorgde en solide indruk. Het is zichtbaar dat de huidige eigenaren de woning

door de jaren heen met veel aandacht hebben onderhouden.

Via de entree betreed je de ontvangsthal met garderobe, een beklede trapopgang en een vloer van Noors leisteen. Een glas-in-lood paneeldeur vormt een sfeervolle toegang naar de ruime woon- en zitkamer. De fraaie visgraat eiken houten parketvloer, strak gestucte wanden en plafonds en de stijlvolle open haard geven direct sfeer en klasse. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht op de tuin rondom de woning. De vensterbanken zijn uitgevoerd in travertin en de radiatoren zijn op een nette wijze weggewerkt. Een toegangsdeur vanuit de woon- en zitkamer bereik je direct het overdekte terras (2010) aan de achterzijde. Hierdoor vormt het terras op een natuurlijke wijze een verlengstuk van de leefruimte en kun je optimaal genieten van het uitzicht op de tuin.

Wanneer je de woonkeuken betreedt, word je verrast door de zeer ruime opzet en het directe contact met de achtertuin. Het vernieuwde keukenblok (2023) is geplaatst in een praktische hoekopstelling en biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combi oven-/magnetron. Daarnaast beschikt de keuken over een apart zit- en werkgedeelte met tuinzicht en een op maat gemaakte vaste kast. Het comfortabele zitgedeelte met travertinvloer en de aanwezige airconditioning maakt deze ruimte tot een heerlijke plek waar koken, werken en ontspannen samenkomen.

Vanuit de keuken heb je een prachtig zicht op de diepe en fraai aangelegde achtertuin met een groot gazon, karakteristieke platanen, diverse kleurrijke borders en biedt volop privacy. Het overdekte terras vormt een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. Door het aanwezige puntstuk met motor, slang en sproeiers is de tuin eenvoudig te onderhouden. Dankzij de ligging op het zuiden en de volwassen beplanting is de tuin een volwaardige verlengstuk van de woning.

Op de eerste verdieping bevindt zich een comfortabele indeling met drie slaapkamers, een nette badkamer en een aparte toiletruimte. De gehele verdieping is voorzien van een massief eiken houten vloer. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een loggia met aansluitend een groot balkon.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee extra slaapkamers met dakkapel en bergruimte, waardoor deze woning bijzonder geschikt is voor grotere gezinnen.

De woning beschikt daarnaast over een ruime bijkeuken met diverse aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte in de kastenwand. Een absoluut pluspunt is de dubbele stenen garage van circa 34 m² en biedt plaats aan twee auto's, fietsen en beschikt over elektra, een elektrische garagedeuropener en een laadpunt voor een elektrische auto.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning uitstekend uitgerust. Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig, de woning beschikt over vloer- en muurisolatie, grotendeels HR++ en dubbele beglazing, rolluiken, zonwering, glasvezel en rookmelders op iedere woonlaag. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren meerdere kozijnen, deuren en diverse houten onderdelen vervangen en zijn de platte daken vernieuwd (2014).

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden vrijstaande gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in Lobith.

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 een 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.

Wil je deze complete woning met eigen ogen bekijken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

bouwjaar: 1965
grondmaat: 706 m²
woonopp.: 175m²
inhoud: 729 m³

INDELING:
begane grond: entree met meterkast en garderobe, toiletruimte met een zwevend toilet, trapopgang, deur naar woon- en zitkamer
kamer beschikt over een inbouwkast, een open haard en een openslaande deur naar overdekt terras, dichte woonkeuken met veel bergruimte en openslaande deur naar achtertuin, aangebouwde berging met cv-

opstelling, ruime bijkeuken met kastenwand en witgoed aansluitingen, toegang naar dubbele garage

1e verdieping: overloop, 3 riante slaapkamers waarvan één met toegang tot riant balkon, badkamer met bad-/douchecombinatie en dubbele wastafel, separate toiletruimte met een tweede zwevend toilet

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken met een overloop met bergruimte, 2 slaapkamers met dakkapel en bergruimte

BIJZONDERHEDEN:

- nette vrijstaande woning met 5 slaapkamers, gelegen op een perceel van 706 m²;
- 12x zonnepanelen geplaatst, in eigendom (2018) ;
- fijne buurt, aan de rand gelegen van een woonwijk;
- teruglevering zonnepanelen 3.310 kWh (2025);
- CV-installatie Nefit in eigendom (2002);
- het schilderwerk buitenom uitgevoerd (2020);
- alle rioolbuizen aan de voorzijde vervangen en een extra inspectiepunt geplaatst;
- Tonzon vloerisolatie woon- en zitkamer, gang en het werkgedeelte van de keuken (2022);
- Pluimers spouwmuurisolatie aangebracht aan voor- zij en achtergevel (2022);
- diverse zonwering binnen desgewenst achter te laten;
- vaste hordeur in woonkamer en keuken, losse horren op beide slaapkamers op de tweede verdieping;
- markies, zonnescherf en rolluiken aanwezig;
- dakpannen gecontroleerd en waar nodig vervangen en vastgezet;
- indrukwekkende tuin met berging, is rondom afgezet en voorzien van een toegangspoort;
- in de koopovereenkomst worden opgenomen: ouderdomsclausule;
- in Lobith vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand in het nabijgelegen Tolkamer tref 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 : € 589.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	706 m ²
Inhoud	729 m ³
Bouwjaar	1966

Vraagprijs

€ 589.000 k.k.































































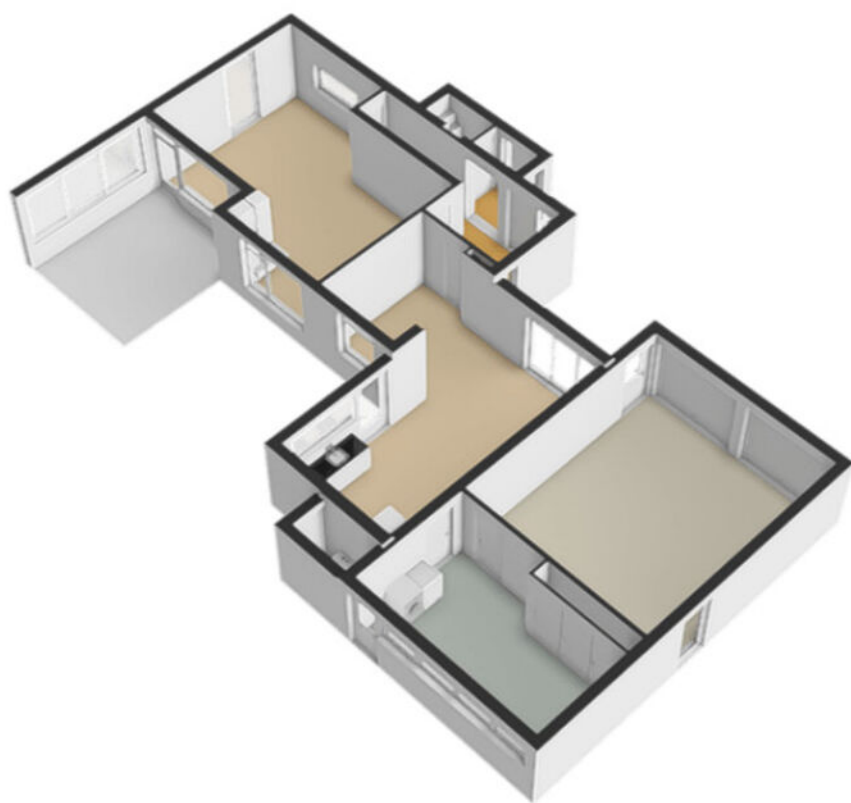


Nieuwe Komstraat 37 - Lobith
Begane Grond

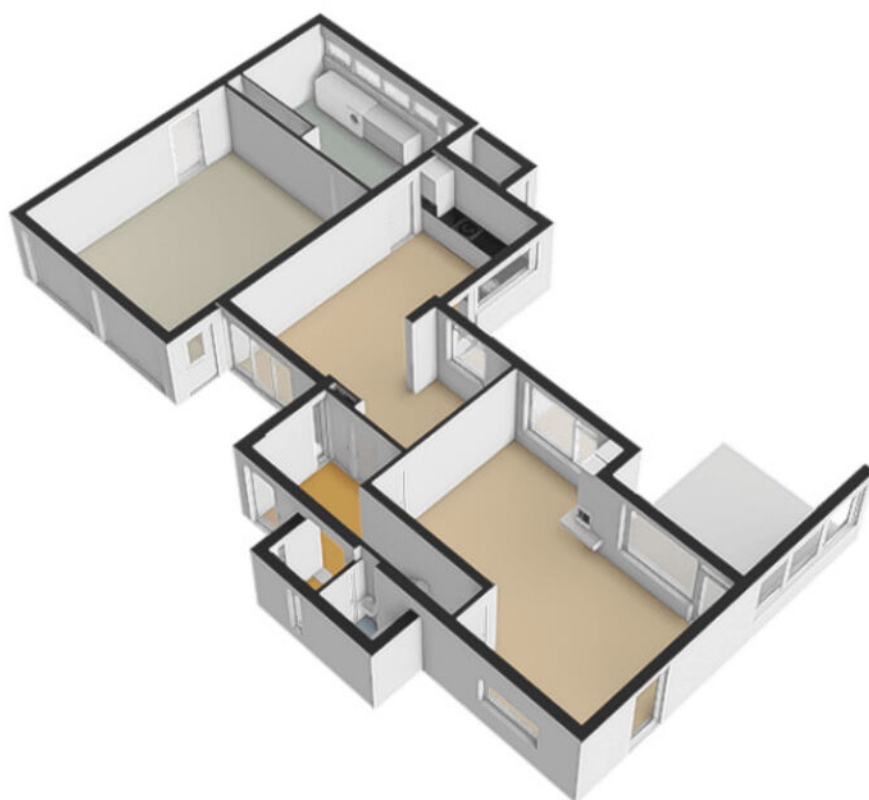


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abgtechnico.nl

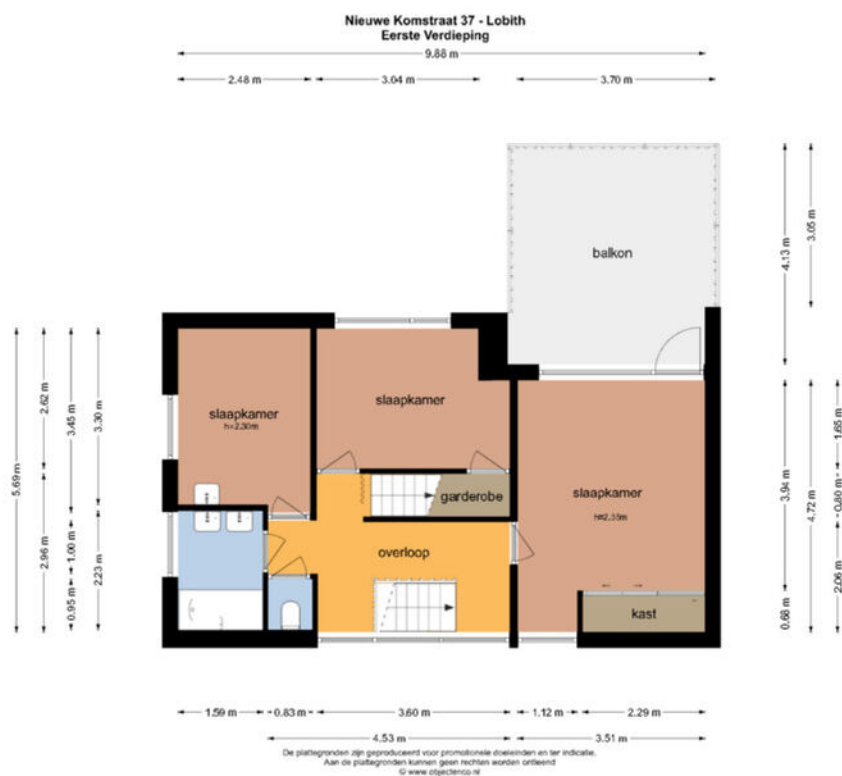
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



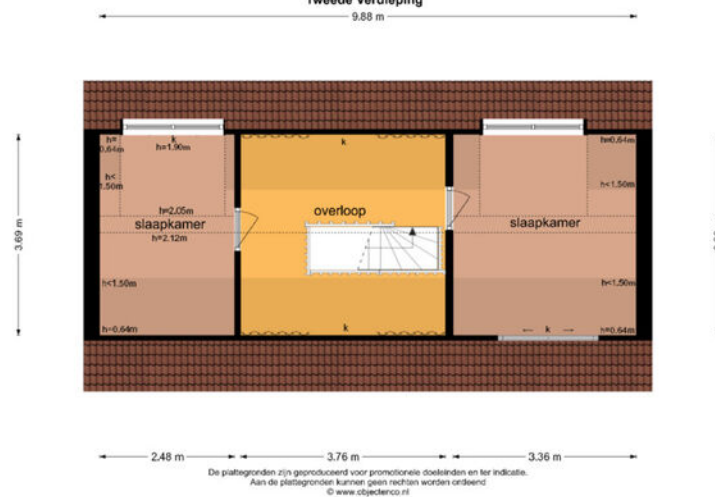


Plattegrond



Plattegrond

Nieuwe Komstraat 37 - Lobith
Tweede Verdieping





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

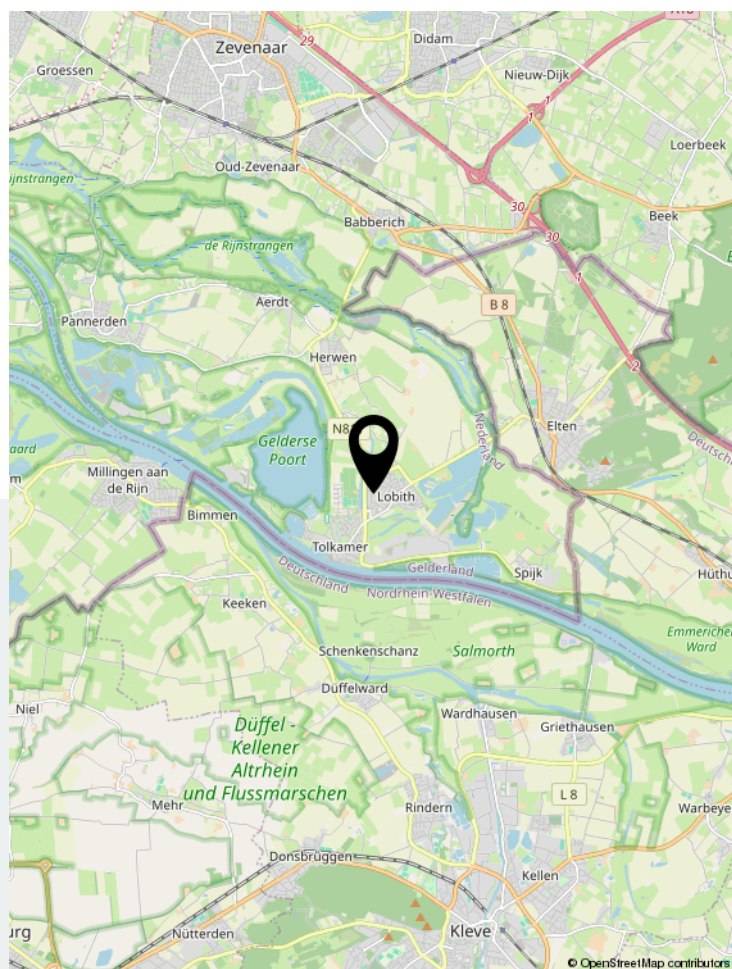
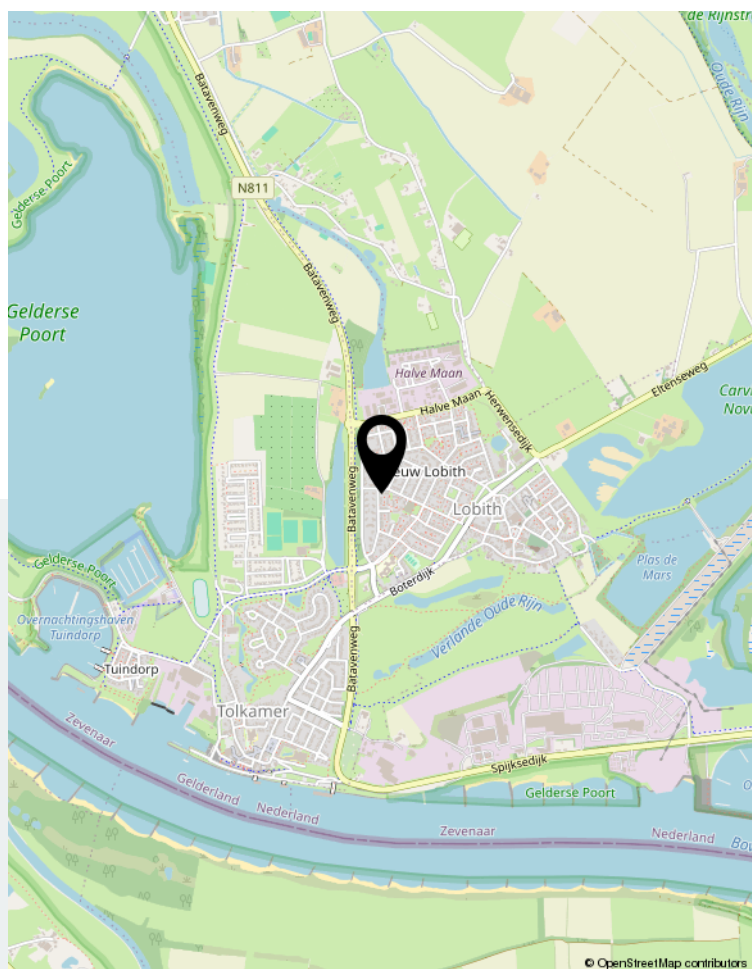
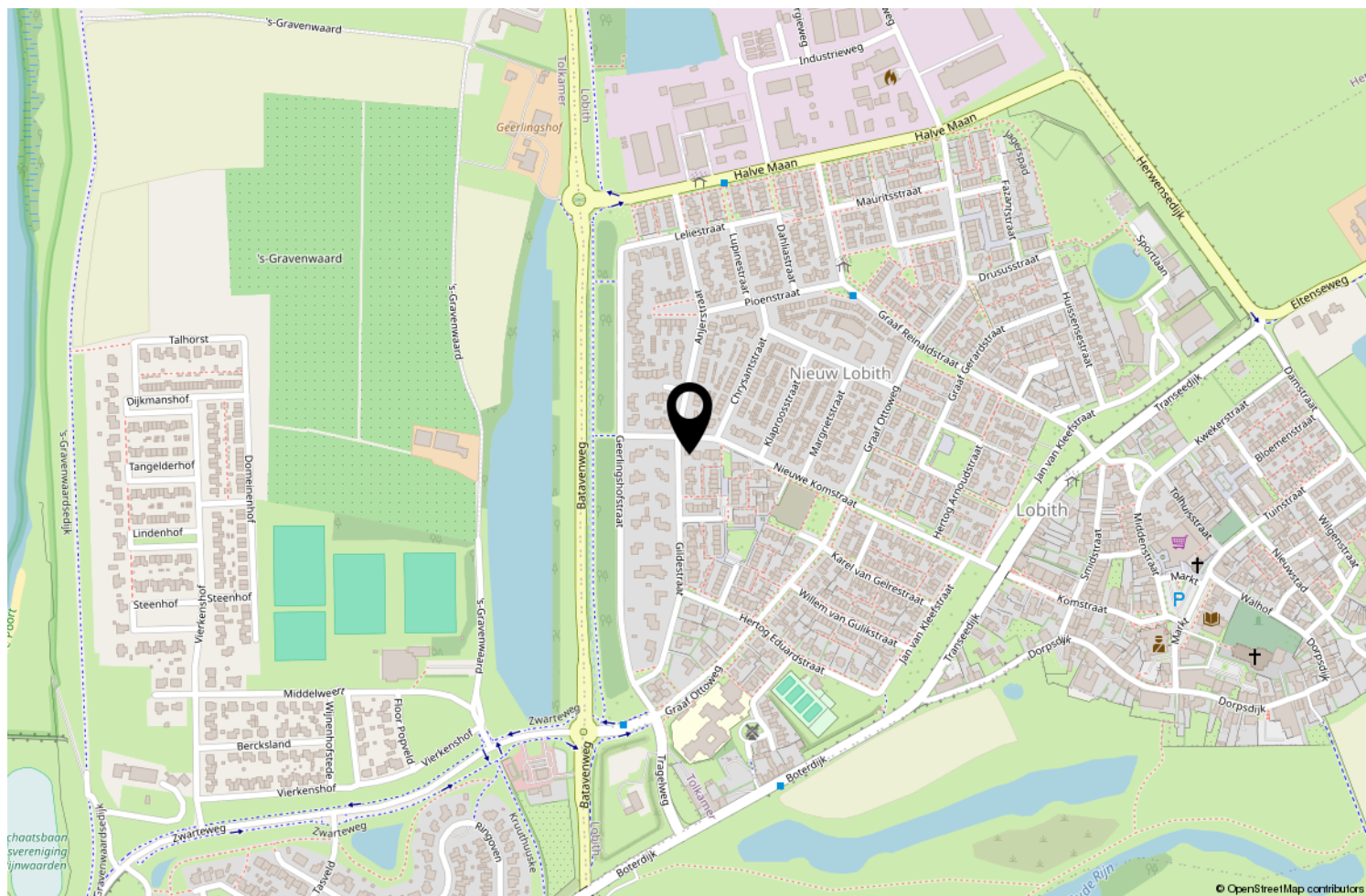
Sectie B

Perceel 2634

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken garage en schuurtje	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		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie in woonkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



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