

TE KOOP



Ringoven 19

Tolkamer

Vraagprijs

€ 399.000 k.k.



Ringoven 19 Tolkamer

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met oprit, multifunctionele berging met eigen entree, serre, vier slaapkamers en een heerlijke tuin met overkapping!

Ben je op zoek naar een woning waar je direct kunt wonen, genieten en alle verduurzamingen grotendeels zijn gedaan? Dan is Ringoven 19 in Tolkamer absoluut een bezichtiging waard. Deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning combineert comfort, sfeer en praktische leefruimte op een aantrekkelijke locatie in de geliefde woonwijk Erdwal.

Met een lichte woonkamer, een stijlvolle keuken (2021), een sfeervolle serre, vier slaapkamers, een multifunctionele berging en een fraai aangelegde achtertuin met sierstraatwerk (2018), luxe overkapping (2018) met lounge-ruimte en berging biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. Daarbij zorgen de zonnepanelen (2023),

airconditioning (2019), vloerverwarming, elektrische rolluiken (2021) en het energielabel A (2026) voor een hoog wooncomfort en lage energielasten.

Ook buiten ontbreekt het aan niets. De ruime eigen oprit biedt plaats aan meerdere auto's en de verzorgde achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de royale overkapping met lounge-ruimte geniet je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven.

Wat maakt deze woning zo aantrekkelijk?

- Instapklare twee-onder-een-kapwoning met energielabel A;
- Woonoppervlakte circa 111 m² op een perceel van 224 m²;
- Vier slaapkamers, waaronder een royale zolderkamer;
- Moderne keuken in stijlvolle wandopstelling met directe doorgang naar de serre;
- Sfeervolle serre met vloerverwarming en

zonwering (2021);

-Multifunctionele berging met eigen entree, ideaal als kantoor, praktijkruimte of speelkamer;

-Fraai aangelegde achtertuin met luxe overkapping en volop privacy;

-Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;

-Voorzien van zonnepanelen, airconditioning en elektrische rolluiken.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een verzorgde hal met vernieuwde meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prettige indeling met een comfortabel zitgedeelte aan de voorzijde. Vanuit hier heb je een mooi uitzicht op de voortuin en oprit. In de woonkamer is ook een praktische bergkast aanwezig en deze living. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en staat in open verbinding met de keuken.

De vernieuwde keuken vormt een echte blikvanger. Deze is uitgevoerd in een strakke wandopstelling en beschikt over een praktische doorgang naar de serre. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur waaronder een heteluchtoven, koel-vriescombinatie, geïntegreerde vaatwasser en een inductiekookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over een afzuigkap en sfeerverlichting. Het granieten werkblad en de vloertegels zorgen voor een strakke en verzorgde uitstraling. Dankzij de verbinding met de serre ontstaat een heerlijke leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen op natuurlijke wijze samenkomen.

De serre vormt een waardevolle uitbreiding van de woning. Met vloerverwarming, inbouwspots, zonwering en dubbele schuifdeuren naar de tuin is dit een plek waar je in alle seizoenen kunt genieten van het uitzicht op de fraai aangelegde tuin.

Aangrenzend bevindt zich de multifunctionele berging die momenteel dienst doet als thuiswerkplek, maar zich uitstekend leent als speelkamer voor de kinderen of een praktijkruimte aan huis. Dankzij de eigen

entree zijn de mogelijkheden hier eindeloos.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een verzorgde badkamer. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is sfeervol en praktisch ingedeeld. Vanuit deze slaapkamer is middels een stijlvolle doorgang toegang gecreëerd tot een walk-in closet, welke is voorzien van een op maat gemaakte kledingkast (2021). Wens je liever een extra slaapkamer of logeerkamer? Dan kan deze ruimte desgewenst eenvoudig weer worden afgescheiden en teruggebracht tot een volwaardige tweede slaapkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De verzorgde badkamer is ook onder handen genomen en is voorzien van een vernieuwde wastafelmeubel (2021) en douchecabine (2021) en heeft een tweede toilet. Het Velux dakraam in de badkamer is vernieuwd (2022) en voorzien van een solar screen en rolluik, waardoor het comfortabel aanvoelt.

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping met voorzolder. De voorzolder is voorzien van een zijraam en er is een wasmachineaansluiting, cv-opstelling, omvormer, airconditioning en bergruimte. De extra kamer op deze verdieping is volledig gerenoveerd en omgetoverd tot een volwaardige extra slaapkamer of werkplek. Daarnaast beschikt deze kamer over een riant dakraam en praktische inbouwkast.

Ringoven 19 ligt in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisschool, supermarkt, sportvoorzieningen en de gezellige Europakade bevinden zich op korte afstand. Daarnaast liggen recreatiegebied De Bijland, prachtige natuurgebieden en de bossen van Montferland praktisch om de hoek. Via de uitvalswegen bereik je Zevenaar, Arnhem en Duitsland eenvoudig.

Een woning waar comfort, sfeer en duurzaamheid perfect samenkomen. Maak snel een afspraak en ervaar zelf wat

Ringoven 19 jou te bieden heeft!

bouwjaar: 1991
grondmaat : 224 m²
woonopp.: 111 m²
inhoud: 391m³

INDELING:

begane grond: eigen oprit, entree/hal, meterkast, toiletruimte, trapopgang, lichte woonkamer met vloerverwarming, open keuken voorzien van inbouwapparatuur, serre met vloerverwarming en schuifdeuren naar de tuin, multifunctionele berging/kantoorruimte met eigen entree, verzorgde achtertuin met royale overkapping en buitenkeuken.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers, moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: via vaste trap bereikbaar, voorzolder met wasruimte, cv-opstelling, airconditioning en berging, vierde slaapkamer voorzien van Velux dakraam, berging.

BIJZONDERHEDEN:

- energielabel A (geldig tot 30-05-2036);
- dak-, muur- en vloerisolatie;
- volledig voorzien van dubbele beglazing;
- wanden en plafonds van de gehele woning glad en strak gestuukt en geschilderd (2021);
- keuken voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur met nog lopende 10-jaar garantie (2021);
- bekabeling van de keuken en vloerverwarming vernieuwd (2022);
- vernieuwde netwerkbekabeling aangebracht;
- op maat gemaakte kledingkast in de walk-in-closet gerealiseerd (2021);
- elektrisch bedienbare rolluiken met afstandsbediening geplaatst (2021);
- plissé hordeuren aangebracht bij de schuifpui en achterdeur (2021);
- CV-installatie Vaillant in eigendom (2022);
- Mitsubishi airconditioning aanwezig (2019);
- buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf (2022);
- 9 x 244 Wp zonnepanelen UVA/UVB, geplaatst

(2023) zijn in eigendom met garantie tot 10-2048;

- teruglevering zonnepanelen 3.400 kWh (2025);
- alle openslaande ramen bevatten horren;
- boeiboorden van de berging vervangen (2020);
- zinken hemelwaterafvoeren vernieuwd (2020);
- 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 : € 399.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	224 m ²
Inhoud	391 m ³
Bouwjaar	1991

Vraagprijs

€ 399.000 k.k.











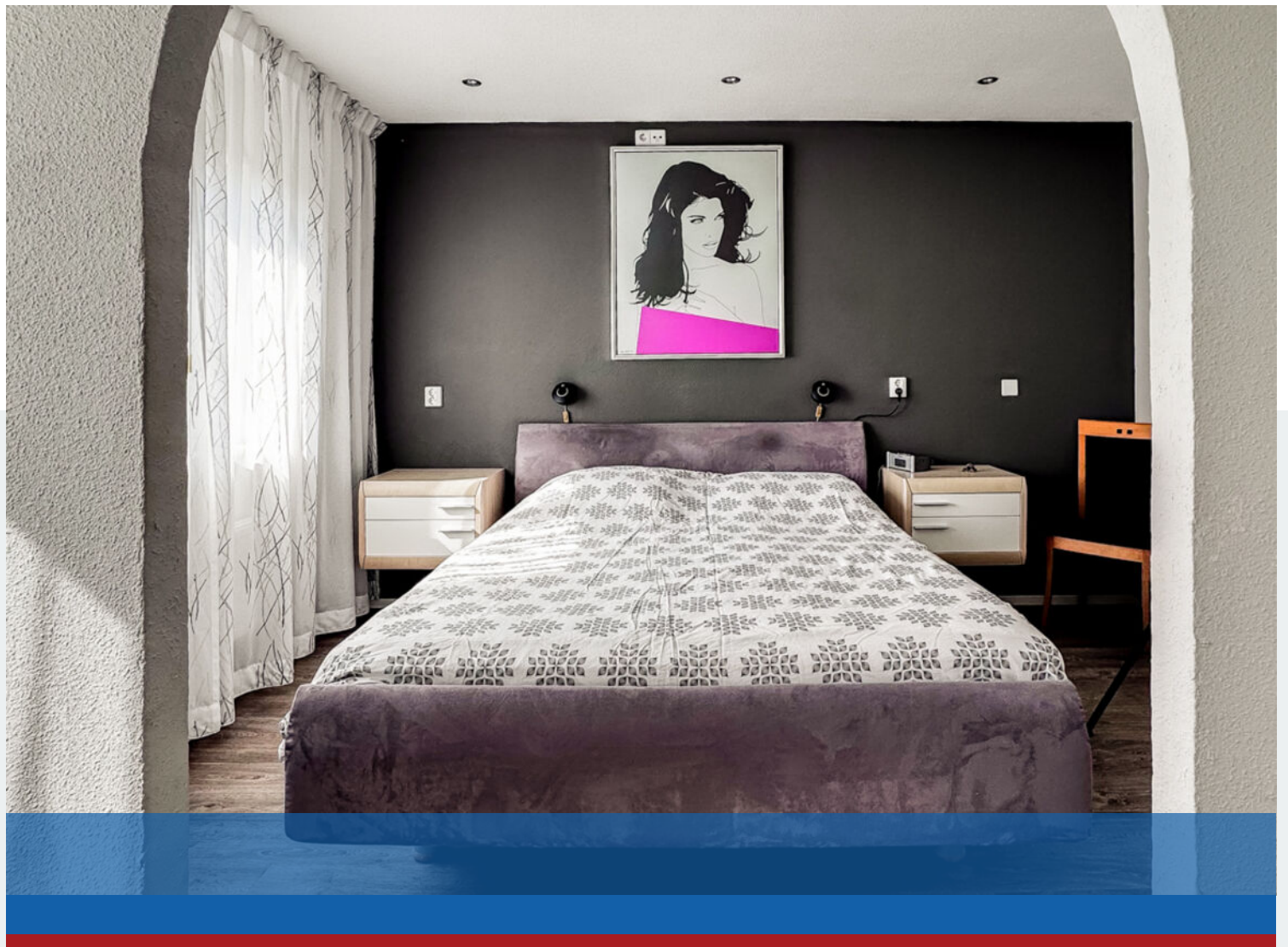






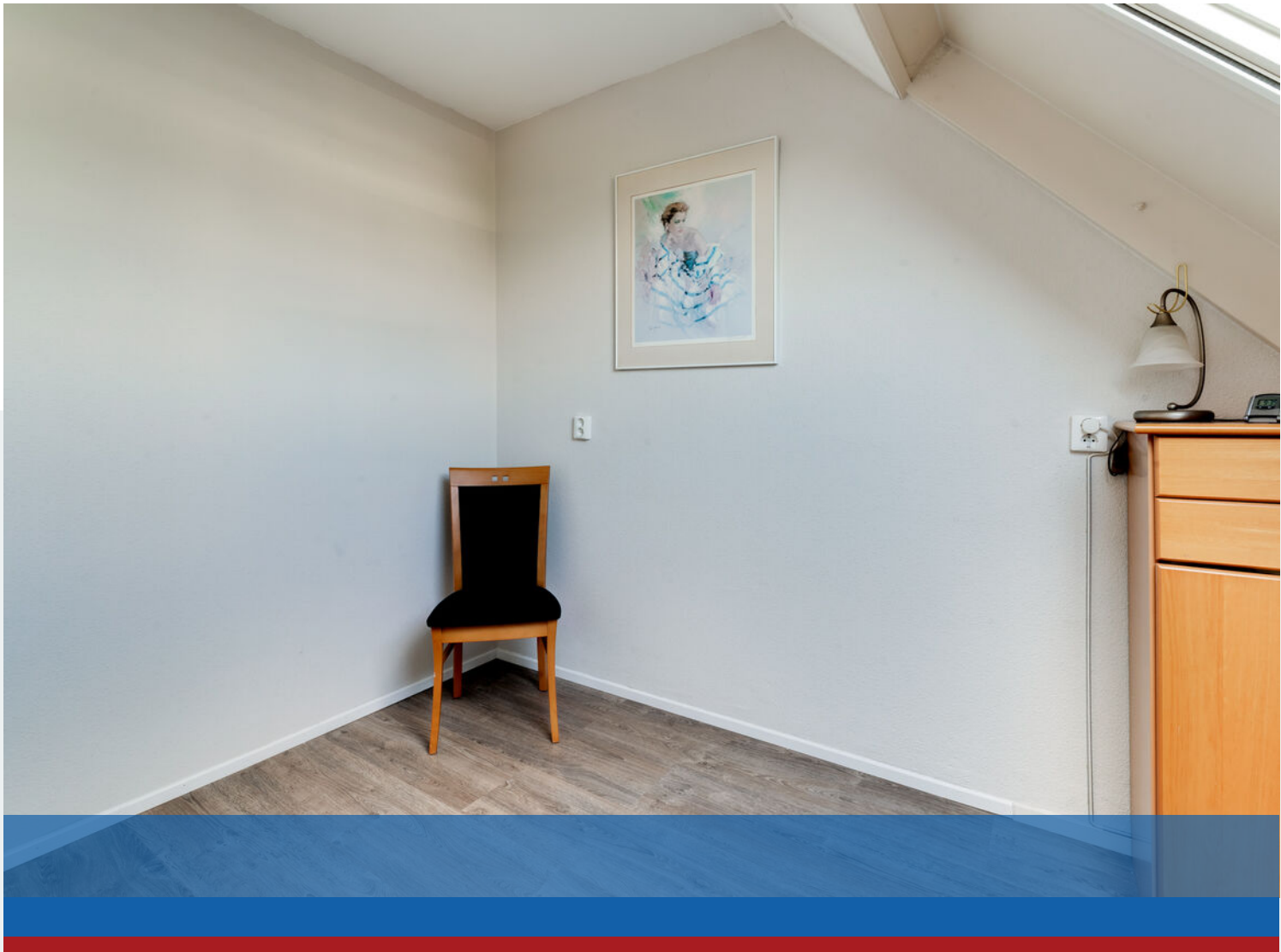








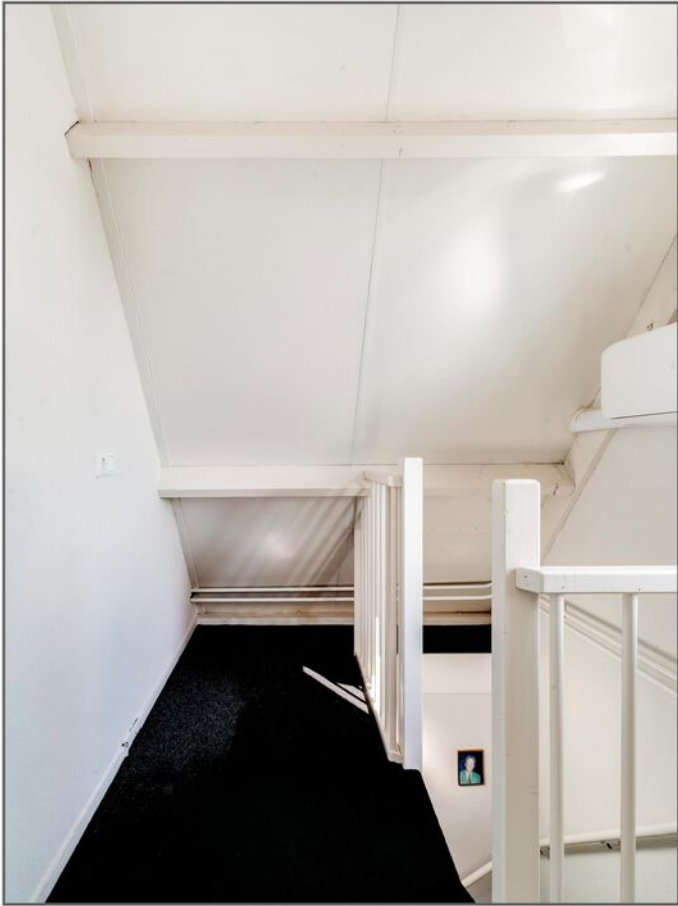






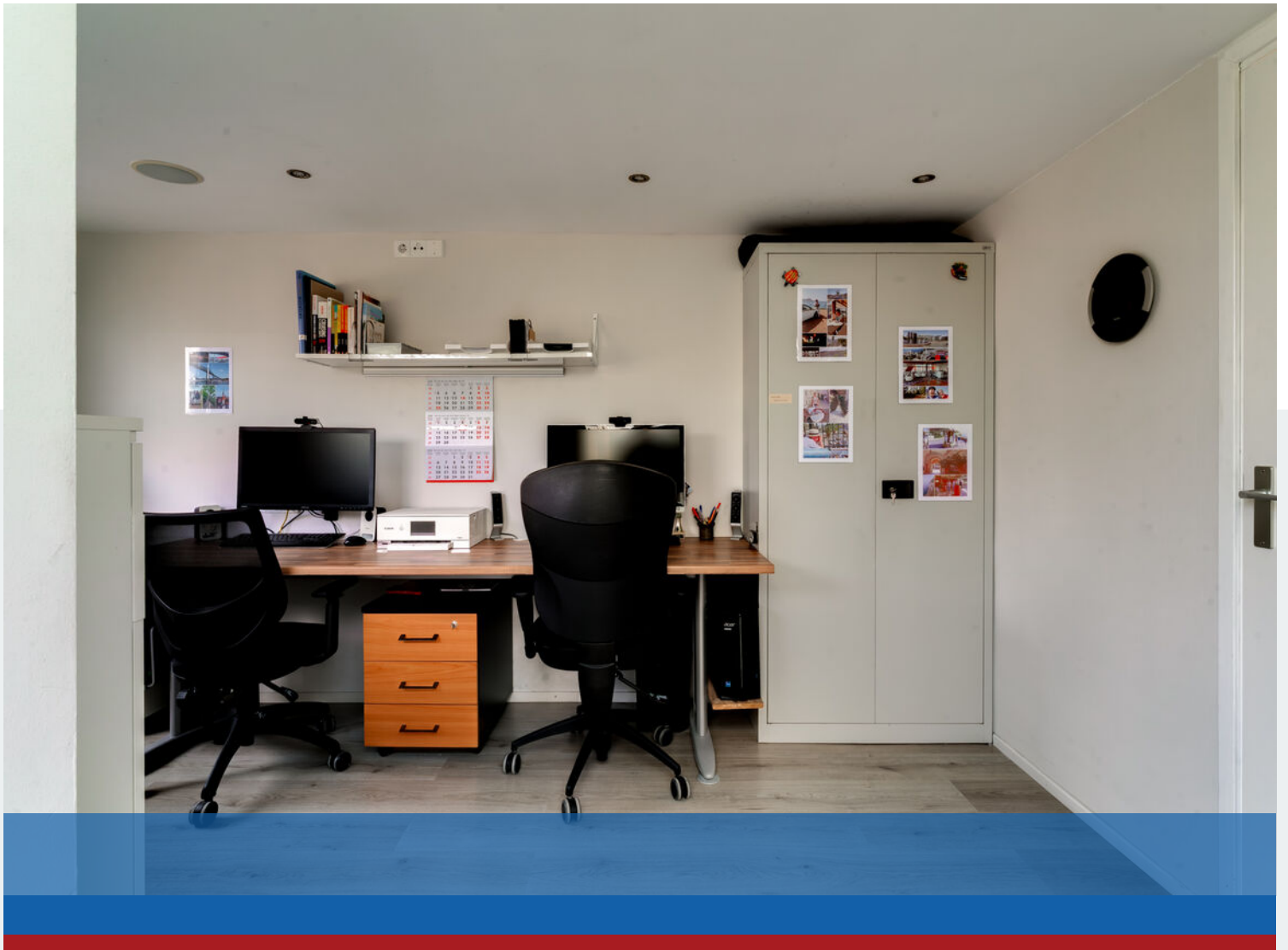








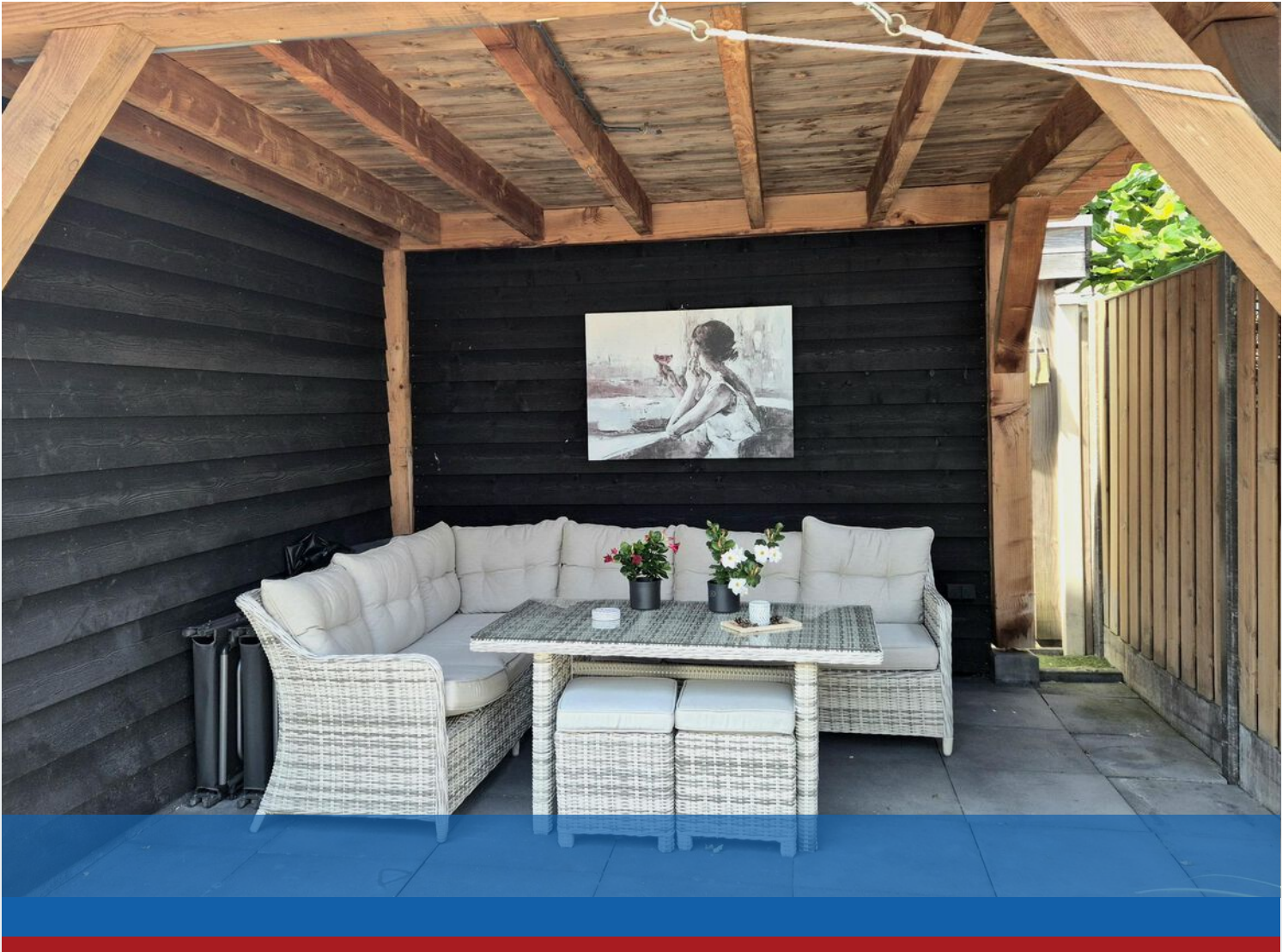




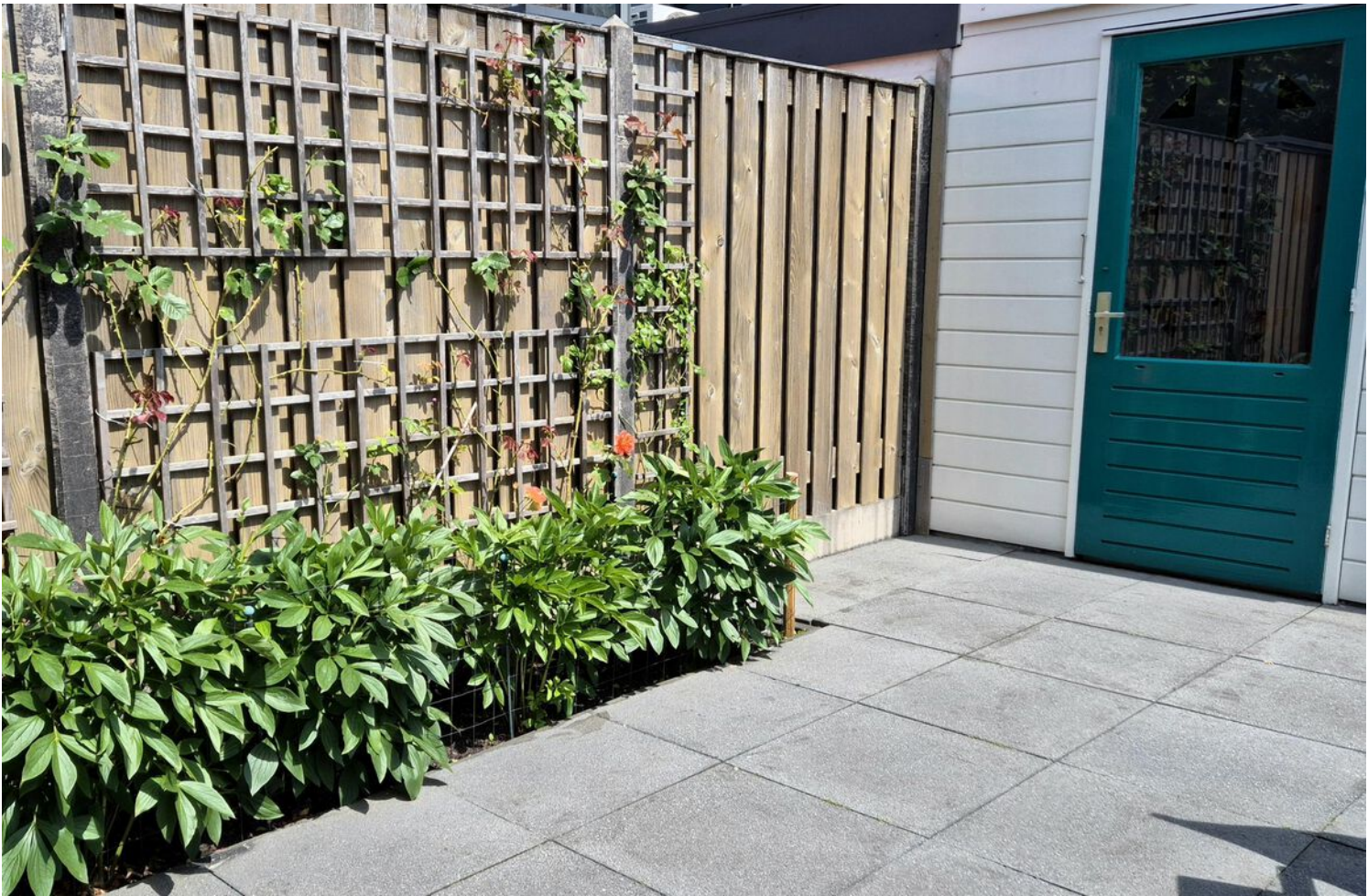




















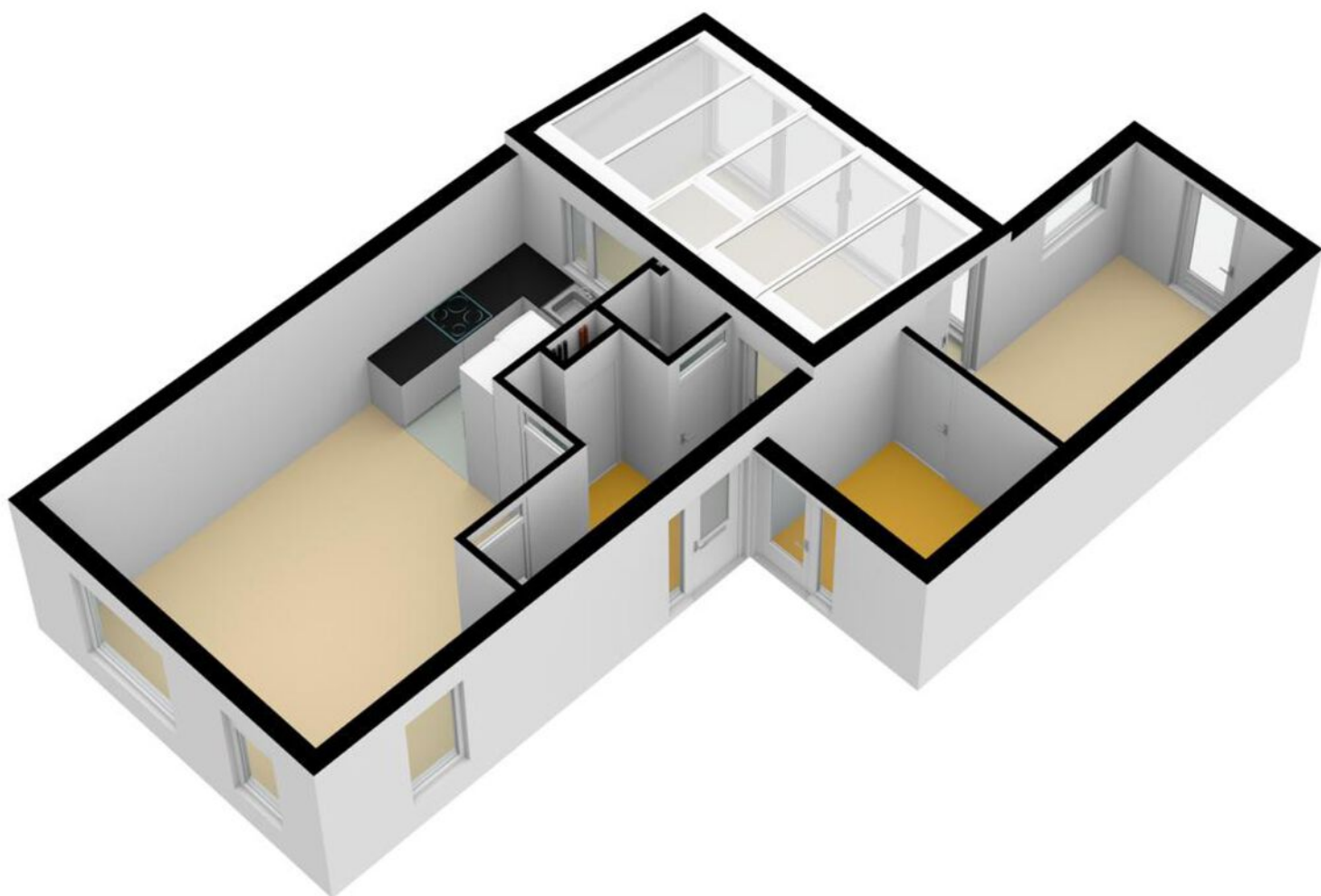


Ringoven 19 - Tolkamer Begane Grond



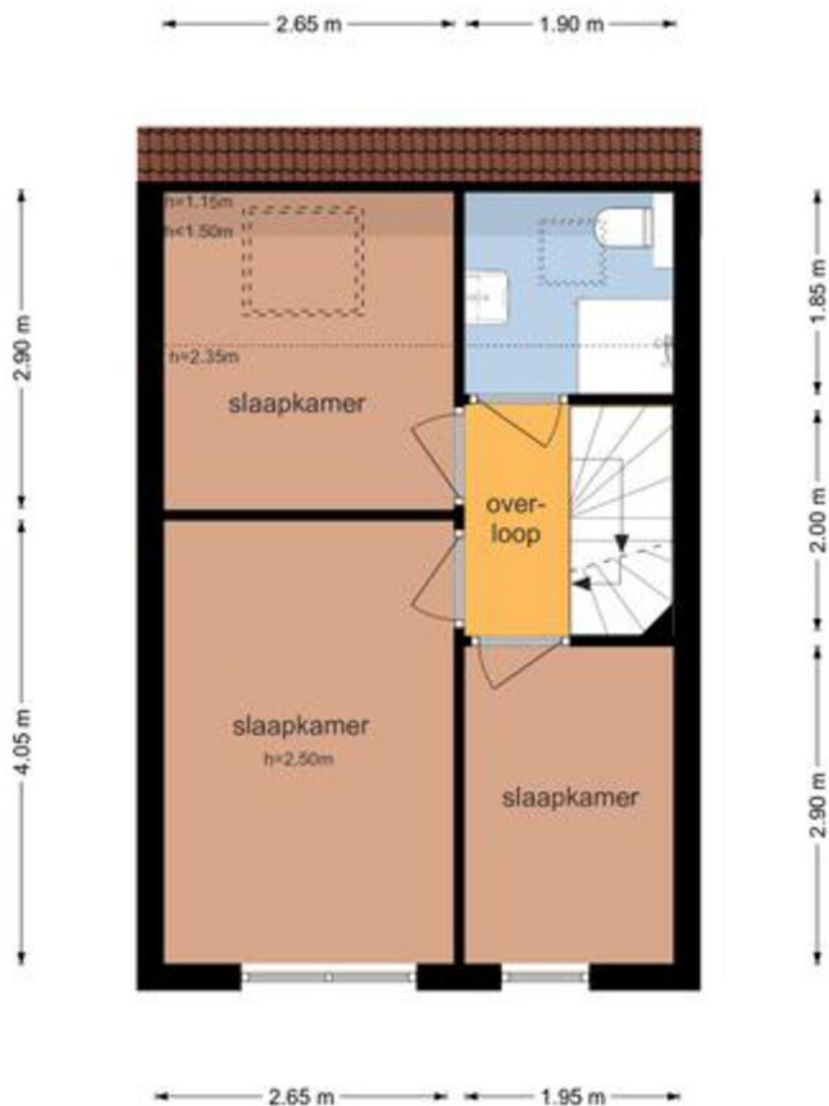
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

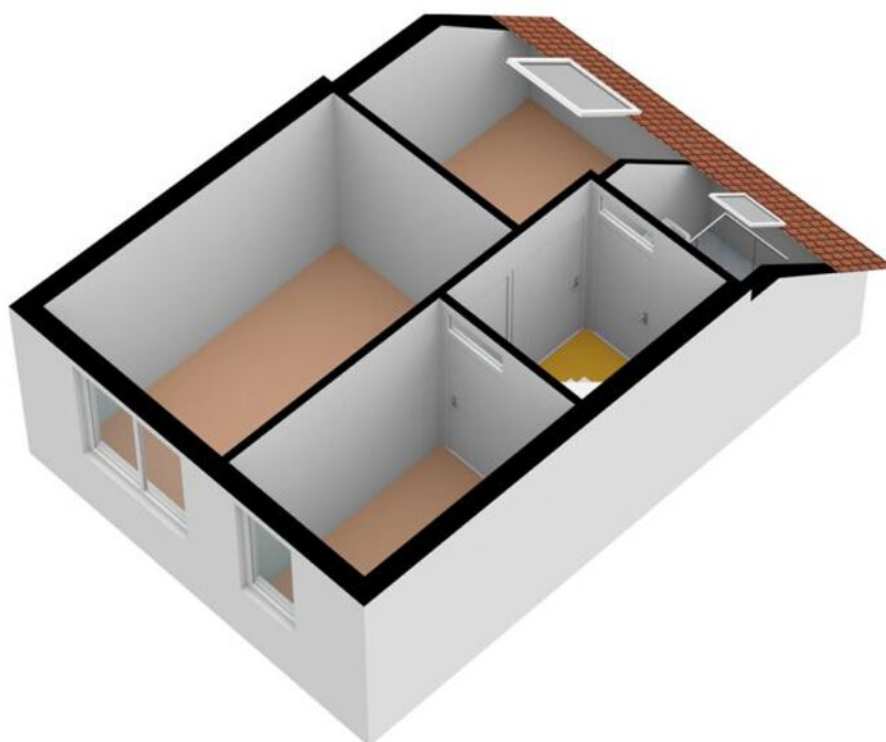


Plattegrond

Ringoven 19 - Tolkamer Eerste Verdieping

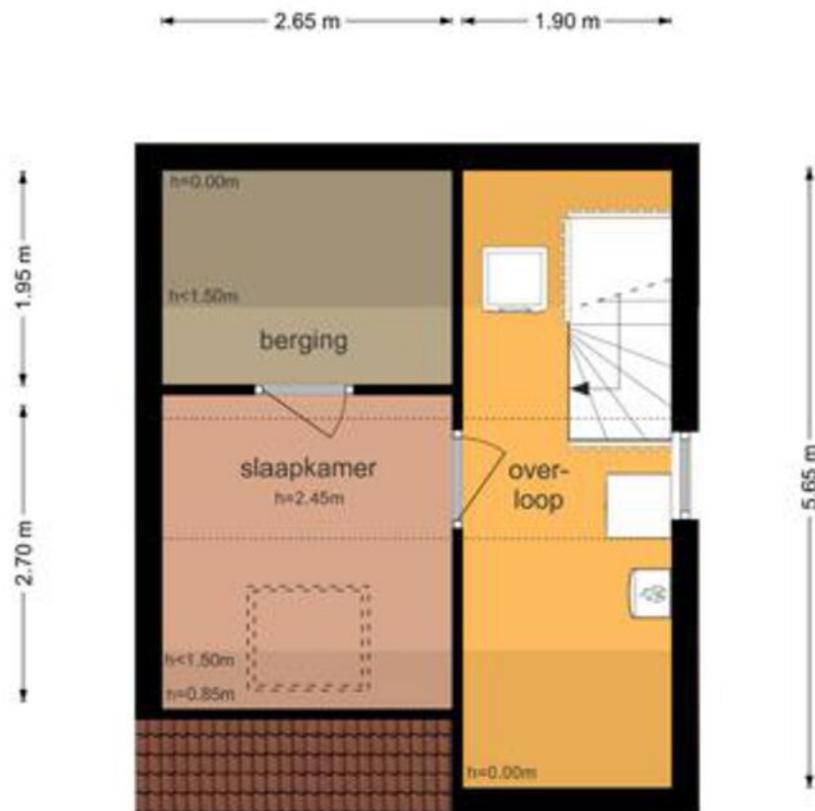


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

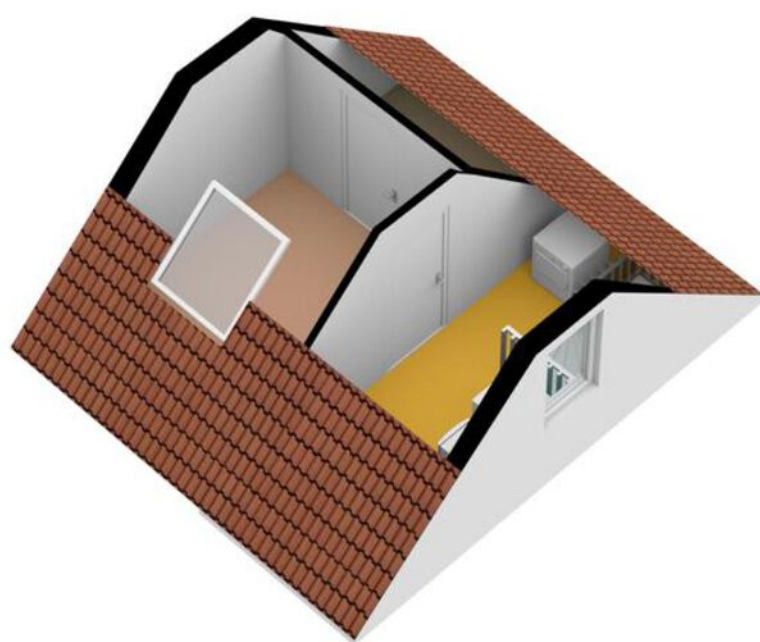


Plattegrond

Ringoven 19 - Tolkamer Tweede Verdieping

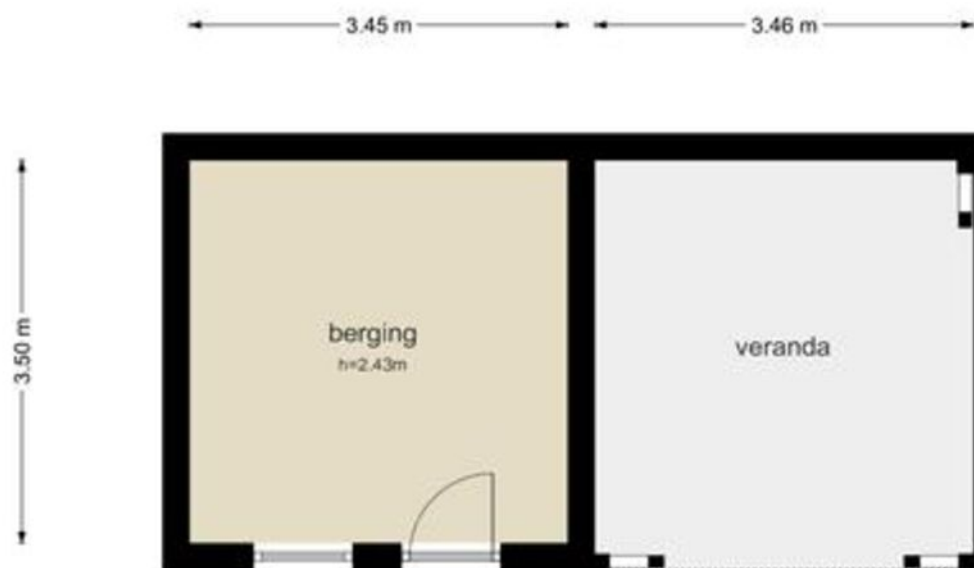


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

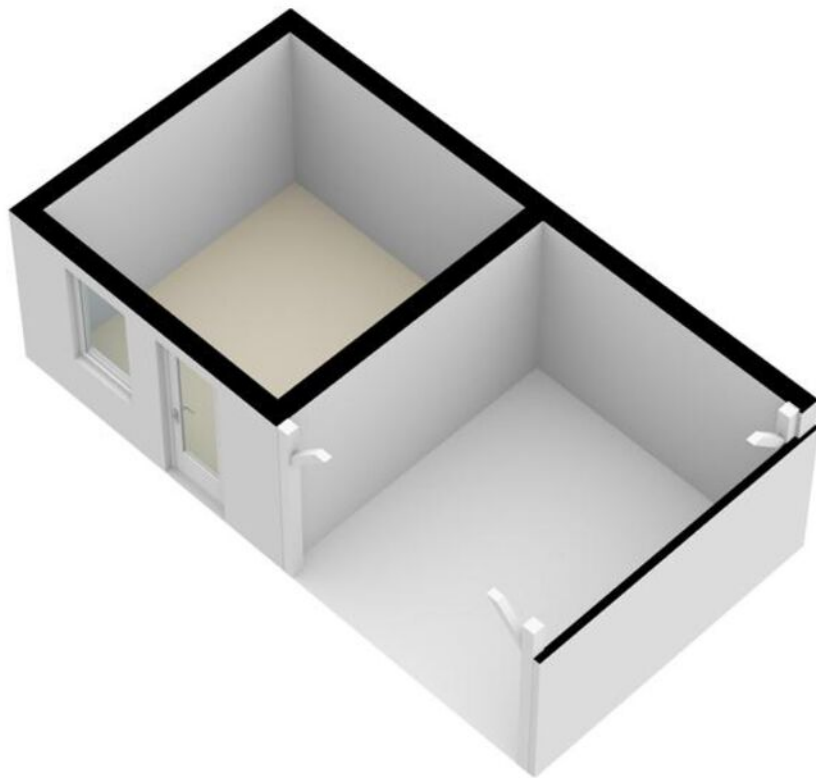


Plattegrond

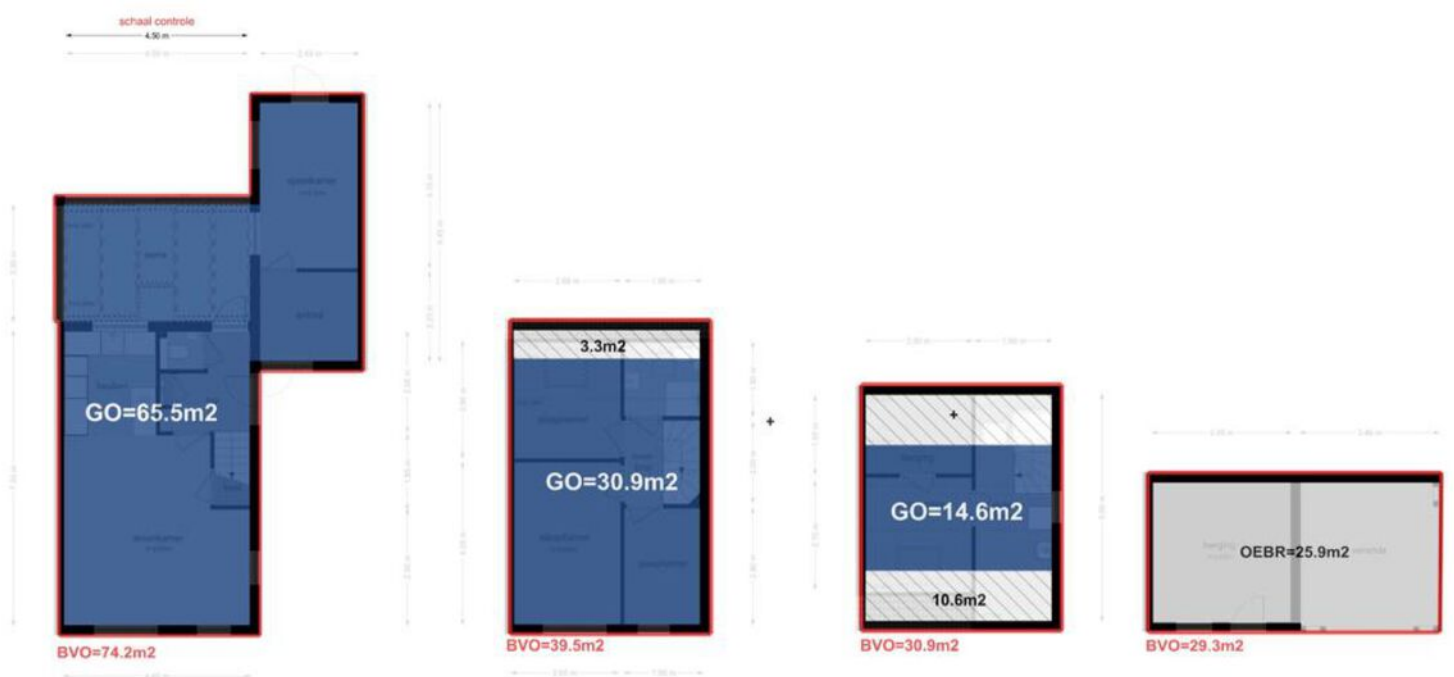
Ringoven 19 - Tolkamer
Berging



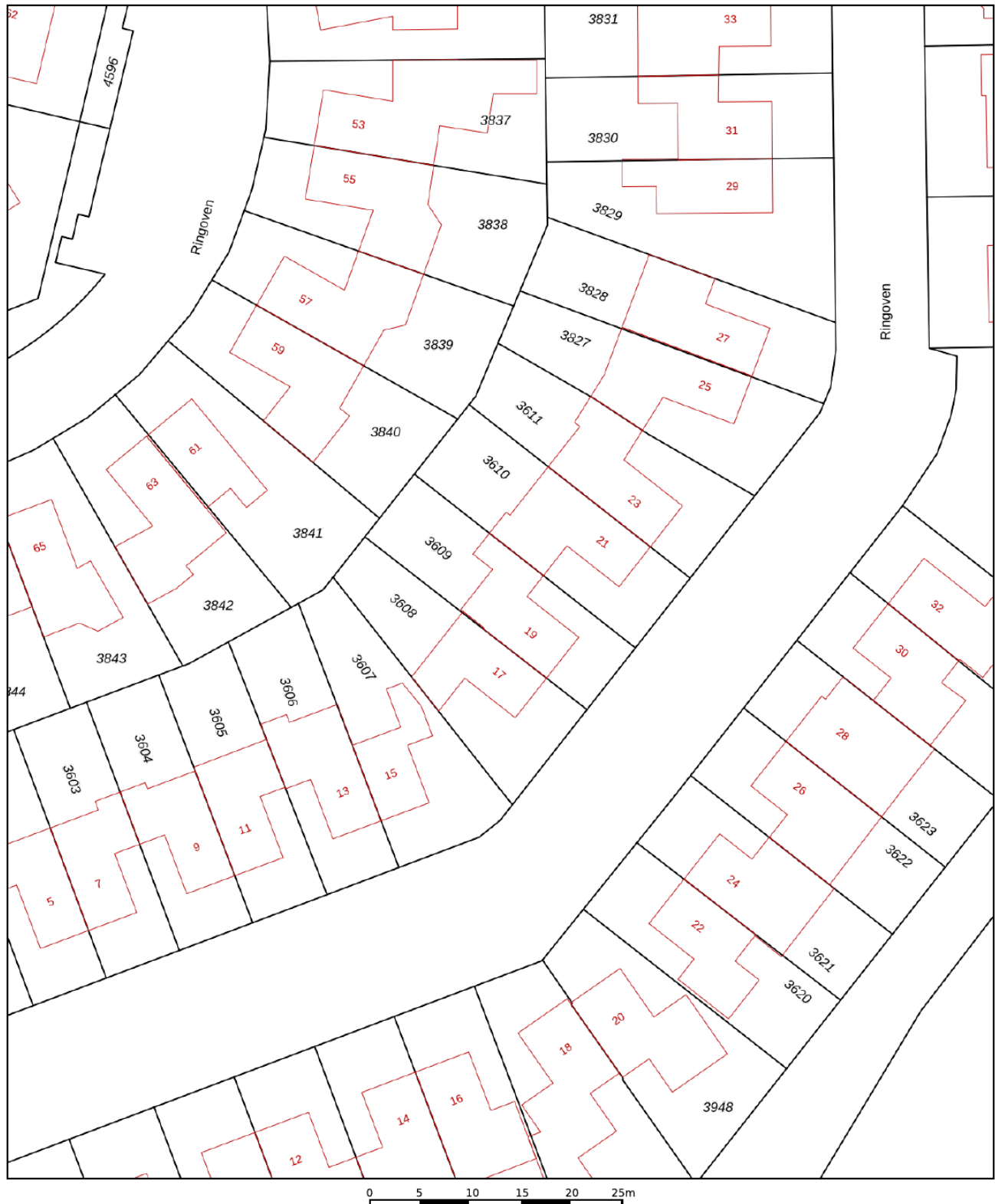
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

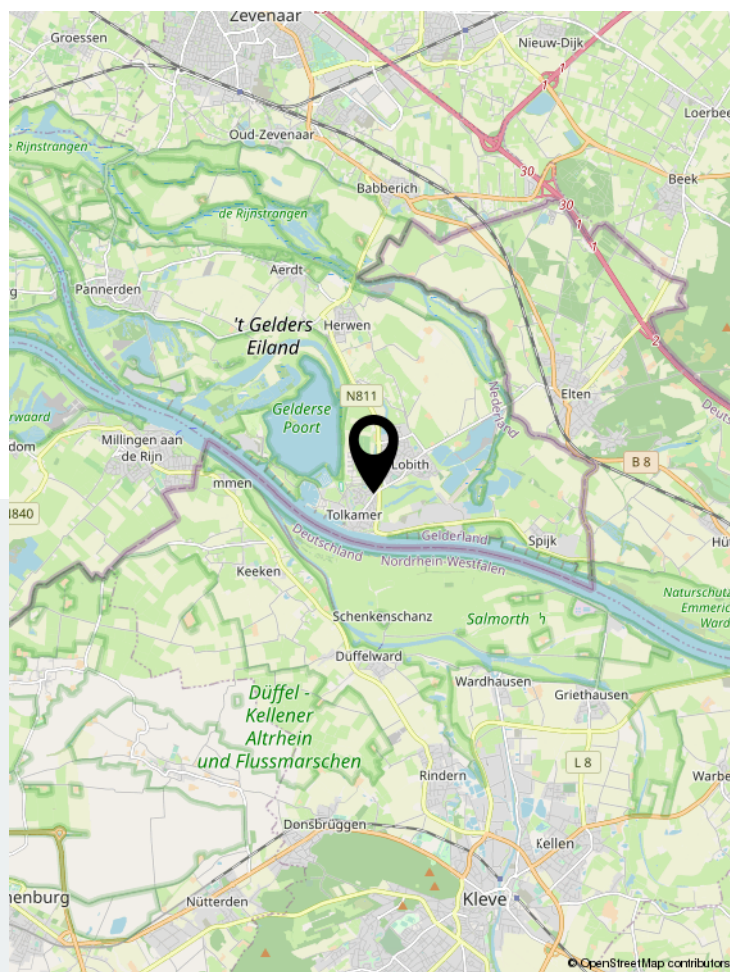
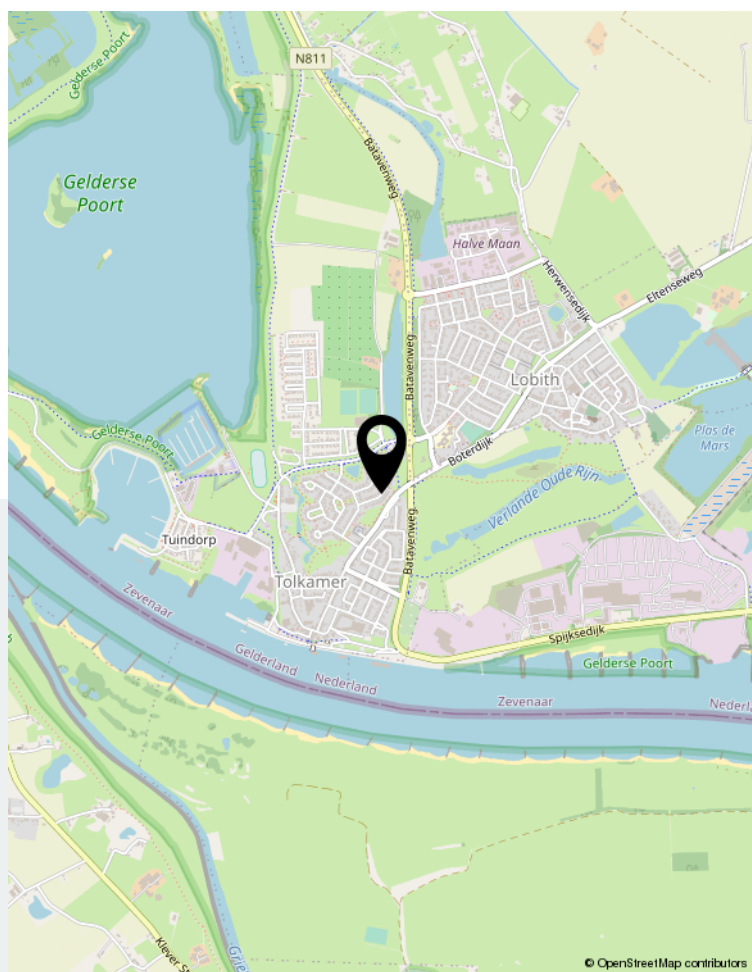
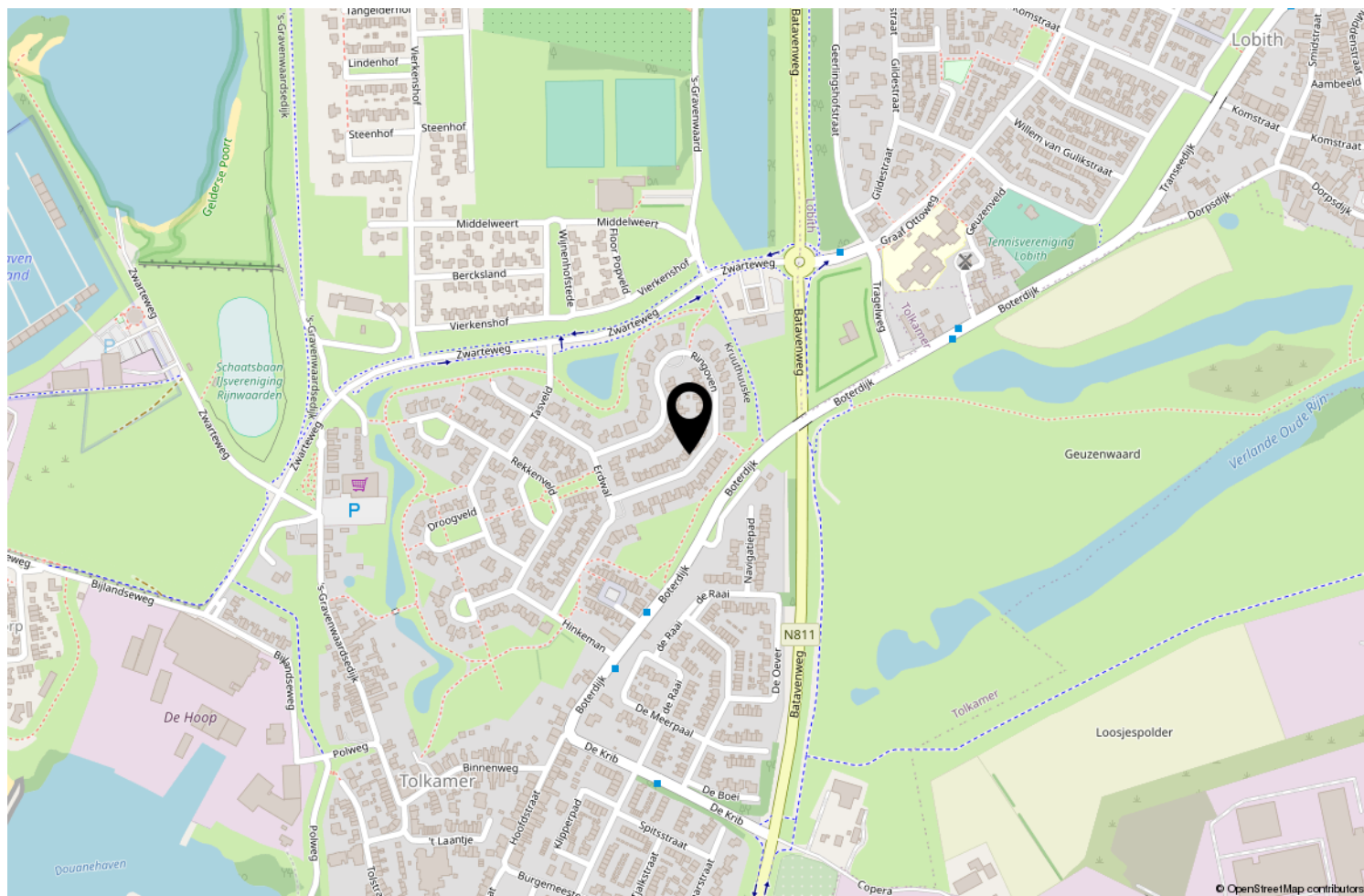
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lobith en Spijk
Sectie B
Perceel 3609

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.

kadaster





Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Bankstel			X
- TV Slaapkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Magnetische handdoekrek		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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3x losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Kasten en werkbank voor €1,-			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Lounge set + kussens			X
- Grote parasol			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.

[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