

te koop



Erdwal 60

Tolkamer

Vraagprijs € 375.000 K.K.

 **ten Vaarwerk**
TAXATIES & MAKELAARDIJ

\\ Bijlandseweg 19, 6916 BH Tolkamer \\ \\ info@vaarwerk.nl \\ vaarwerk.nl/ \\

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1993
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	189 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	84 m ²
Inhoud	312 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	34 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energietabel	A
CV ketel	
CV ketel	HR-107
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
84m²

PERCEELOPPERVLAKTE
189m²

INHOUD
312m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1993

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Zeer goed onderhouden 2 onder een kapwoning met ruime garage en carport

Ben je op zoek naar een huis waar je zó in kunt trekken, dat barst van de mogelijkheden én lekker zuinig is? Dan is Erdwal 60 in het gezellige Tolkamer misschien wel jouw nieuwe (t)huis! Of je nu een jong gezin hebt of gewoon een in stapklare woning zoekt, deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning uit 1993 heeft alles wat je zoekt. En dat alles op een fijne plek midden in een rustige wijk!

Binnenkijken: een huis dat écht af is

Daar sta je dan, voor de fraai vormgegeven gevel van deze solide woning. Stap binnen en je merkt het direct: hier is met aandacht gewoond en het huis is oerdegelijk onderhouden. Dankzij het energielabel A, de gloednieuwe cv-ketel (2025), maar liefst 12 zonnepanelen én airco's op twee plekken zit je hier voorlopig goed als het om comfort en lage energielasten gaat.

Moderne keuken en keurige badkamer

Voor de kookliefhebbers onder ons: de jonge zwarte keuken ziet er niet alleen tiptop uit, hij is óók van alle gemakken voorzien. Denk aan een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast én een quooker. Je zet in een handomdraai kokend water voor thee, pasta, soep - noem maar op. De keuken sluit direct aan op de eethoek, dus als je gasten hebt, blijft iedereen gezellig bij elkaar.

De badkamer heeft een nette uitstraling en biedt alles wat je nodig hebt zonder poespas. Niet te vergeten: drie goede slaapkamers, waarvan de grootste van een inbouwkast is voorzien.

Praktische pluspunten en extra's

Man, wat een gemak! Je beschikt over een flinke garage met een elektrische deur en handige vloering: ideaal als klusruimte, voor motor en fietsen, of wie weet een mancave. In de garage vind je bovendien een eigen laadpaal voor je elektrische auto. Aan de achtergevel hangt een elektrisch zonnescherm dat je op warme dagen verkoeling biedt. Alles om jouw wooncomfort compleet te maken. Heb je veel spullen of wil je ruimte voor een hobby? Door de slimme indeling en bergruimtes kun je alle kanten op.

Een fijne ligging in Tolkamer

Scholen, winkels, sportverenigingen – alles heb je in de buurt. En, niet onbelangrijk: de dorps sfeer van Tolkamer voelt meteen vertrouwd. Hier woon je rustig, maar met Arnhem en Zevenaar op korte rijafstand, ben je ook zo in de stad.

Let op: niet-bewoningsclausule

Deze woning wordt verkocht met een niet-bewoningsclausule. De verkoper heeft er zelf niet gewoond; houd daar

rekening mee bij je aankoop. Er is geen vragenlijst meegenomen, maar een bezichtiging zegt vaak meer dan honderd woorden. Ervaar zelf de ruimte, sfeer en mogelijkheden van dit heerlijke huis!

Tot slot... Kom kijken!

Of je nu op zoek bent naar een fijne gezinsplek, een toekomstbestendige woning of juist extra ruimte voor hobby, mantelzorg of een groot gezin – op Erdwal 60 voelt iedereen zich snel thuis. Grijp deze kans om duurzaam en ruim te wonen op een toplocatie. Wees welkom, kom langs en laat je verrassen door de mogelijkheden. Misschien zeg jij straks: "Hier wil ik blijven!"

BIJZONDERHEDEN:

- INSTAPKLAAR
- VEEL BERGRUIMTE
- DRIE RUIE SLAAPKAMERS
- GROTE GARAGE MET VERDIEPING
- ENERGIELABEL A
- NIEUWE KEUKEN
- 12 ZONNEPANELEN EN 2 AIRCO UNITS

AANVAARDING : in overleg

Zie je jezelf hier al zitten? Plan zelf je bezichtiging in via de website of funda, dan laten we graag alles zien!









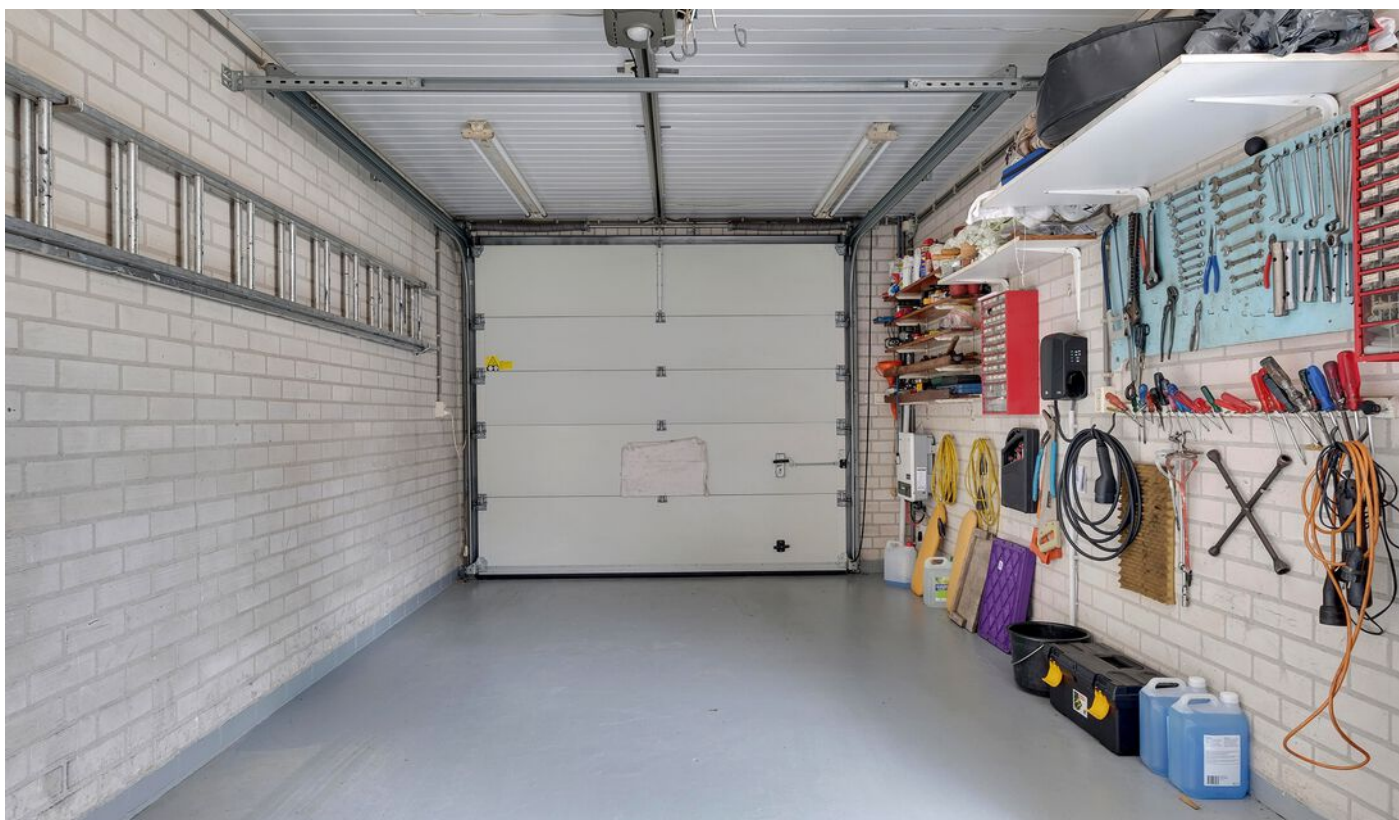
















Plattegrond

Erdwal 60 te Tolkamer
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Erdwal 60 te Tolkamer
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Erdwal 60 te Tolkamer
Tweede Verdieping

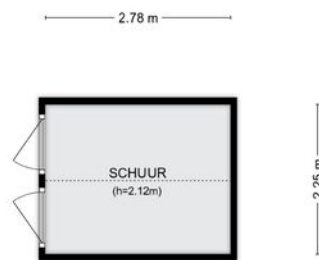


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekerplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

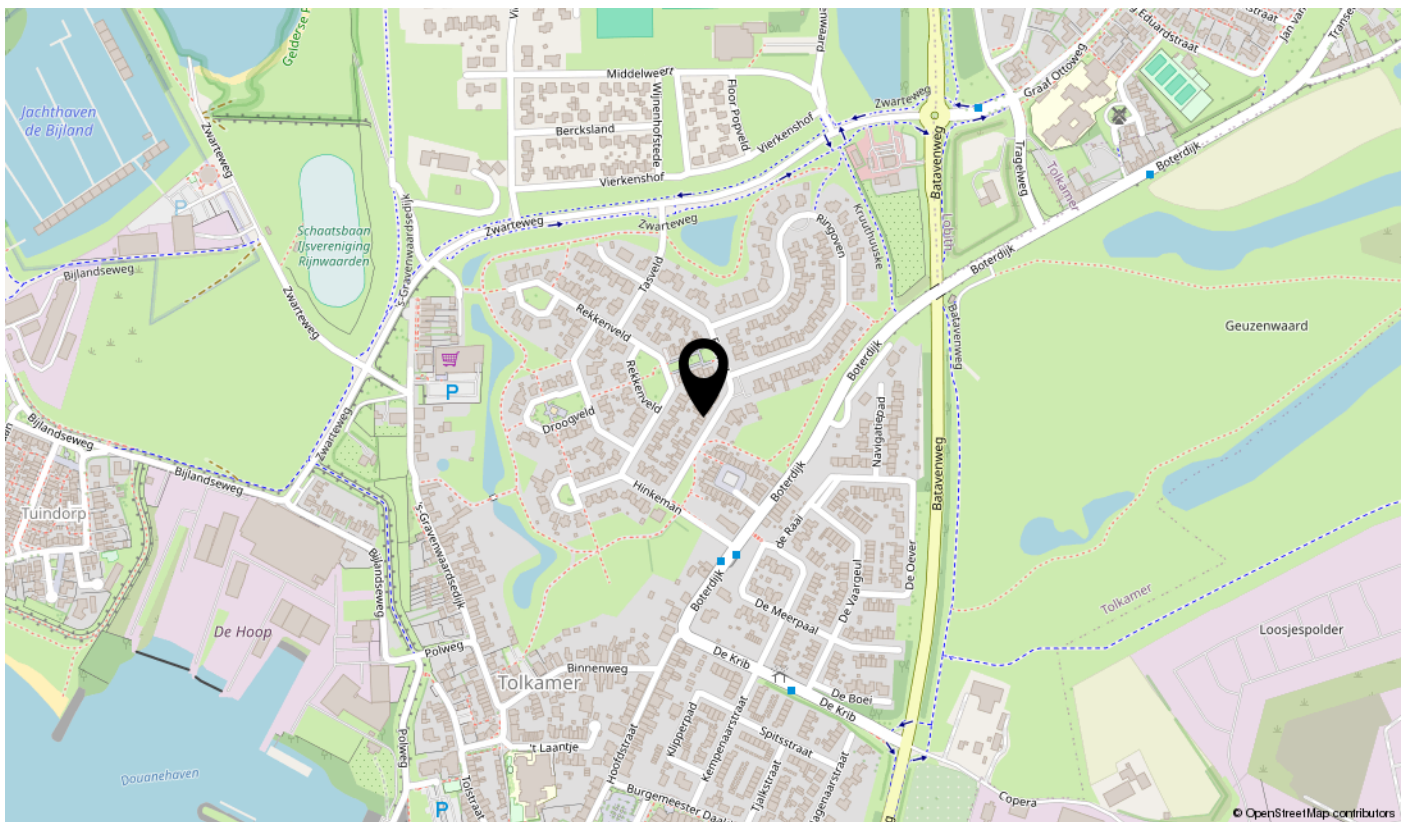
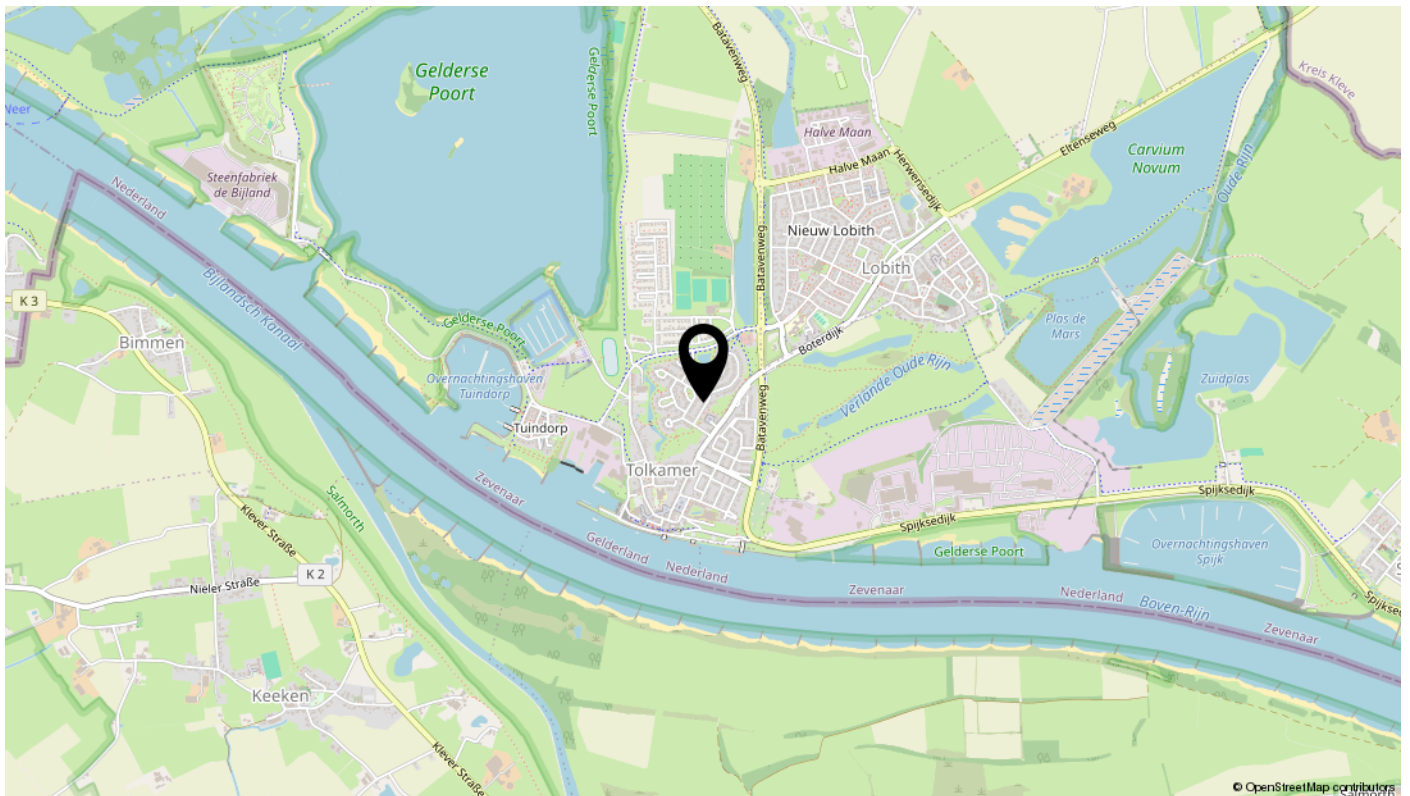
Erdwal 60 te Tolkamer
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



Locatie



Bekijk deze woning online!

vaarwerk.nl

letti Vaarwerk

Erdwal 60, Tolkamer



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



 ten Vaarwerk
TAXATIES & MAKELAARDIJ