

TE KOOP



Huissensestraat 1 a

Lobith

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.



Huissensestraat 1 a Lobith

Huissensestraat 1a in Lobith is een verrassende ruime, uitstekend onderhouden gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en een rustige woonomgeving samenkomen. Een woning die je zonder verbouwen kunt betrekken en waar je jarenlang met veel plezier zult wonen.

Op een rustige en geliefde locatie in Lobith staat deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met stenen garage, eigen oprit en fraai aangelegde tuin op 223 m² eigen grond. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd (2006), waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan. De afgelopen jaren is de woning op tal van onderdelen gemoderniseerd, waaronder de badkamer, toiletruimte, keukenapparatuur en trap, waardoor het geheel een eigentijdse en instapklare uitstraling heeft.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal van deze tijd. Met

energielabel A, 10 zonnepanelen (2018), HR++ beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie, airconditioning (2017) en mechanische ventilatie geniet je hier van een comfortabel binnenklimaat en lage energielasten.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving met winkels, basisschool, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Arnhem, Doetinchem en Duitsland snel bereikbaar, waardoor je profiteert van een uitstekende bereikbaarheid.

Al bij aankomst valt de verzorgde uitstraling van de woning direct op. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's en geeft toegang tot de stenen garage. De fraai aangelegde voortuin vormt een stijlvol visitekaartje van de woning en is smaakvol ingericht met karakteristieke leilinden, een strak gesnoeide beukenhaag en

een border met hortensia's. Samen met de verzorgde gevel zorgt dit voor een representatieve en uitnodigende eerste indruk. Het is zichtbaar dat de huidige eigenaren de woning door de jaren heen met veel aandacht en zorg hebben onderhouden.

Via de entree betreed je de ruime ontvangsthall met de vernieuwde toiletruimte (2020), meterkast en de gerenoveerde trapopgang (2023) naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen, waar direct de ruimte en de hoeveelheid natuurlijk daglicht opvallen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een heerlijke leefruimte ontstaan waarin een royale zithoek en een grote salontafel moeiteloos een plek vinden.

De grote raampartijen, de openslaande deuren en de fraai aangebrachte Solartubes in het plafond zorgen voor een aangename lichtinval gedurende de gehele dag. De aanwezige vensterbanken zijn uitgevoerd in travertin en de gehele begane grond is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, wat de woning een warme en stijlvolle uitstraling geeft. Vanuit de woonkamer is bovendien een praktische toegangsdeur aanwezig naar de inpandig bereikbare garage, waardoor wonen en bergruimte naadloos in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling (2006) met volop werk- en bergruimte. Wanneer je de keuken betreedt, word je verrast door de zeer ruime opzet. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk daglicht en het directe contact met de voortuin en oprit. De keuken is de afgelopen jaren deels vernieuwd en voorzien van een inductiekookplaat (2026) een combi-oven (2025), aangevuld met diverse overige inbouwapparatuur. Het aanrechtblad is in natuursteen (terrazzo) uitgevoerd.

Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin, waar groen, privacy en comfort op harmonieuze wijze samenkomen. De verzorgde tuin is ingericht met grote terrassen, stijlvolle verhoogde plantenborders, een strak gazon,

volwassen leibomen en kleurrijke hortensia's die gedurende het seizoen voor een sfeervol geheel zorgen. Dankzij de zonnige ligging op het zuidwesten, de volwassen beplanting en de uitstekende privacy vormt de tuin een volwaardig verlengstuk van de leefruimte. Het elektrische zonnescherm, waarvan de motor is vernieuwd (2025), zorgt op warme dagen voor een aangename schaduwplek en verhoogt het wooncomfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers die recent zijn gerenoveerd en netjes zijn afgewerkt. De moderne badkamer is volledig vernieuwd (2022) en beschikt over een ruime inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. De verzorgde afwerking zorgt ervoor dat ook deze verdieping volledig instapklaar is.

De geplaatste airconditioning (2017) op de overloop van de eerste verdieping zorgt ervoor dat deze slaapverdieping comfortabel gekoeld kan worden.

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je een praktische voorzolder met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-opstelling en volop bergruimte. De royale zolderverdieping is dankzij het raam in de zijgevel en het grote Velux dakraam heerlijk licht. Door de ruime opzet is hier eenvoudig een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren, bijvoorbeeld als comfortabele ouderslaapkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Zo biedt deze verdieping alle flexibiliteit om de woning mee te laten groeien met jouw woonwensen.

Een absoluut pluspunt is de inpandig bereikbare garage. Deze multifunctionele ruimte biedt volop plaats voor fietsen, extra vriezer of voorraadkasten en beschikt over elektra en fraaie houten openslaande garagedeuren naar de ruime eigen oprit. Daarmee vormt de garage niet alleen een praktische bergruimte, maar ook een waardevolle aanvulling op het dagelijks wooncomfort.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend

onderhouden gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in Lobith.

Lobith is gelegen in een prettige 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: 1994 (in 2006 uitgebreid)
grondmaat: 223 m²
woonopp.: 129m²
inhoud: 520 m³

INDELING:

begane grond: entree, hal met meterkast en garderobe, toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje, gerenoveerde trapopgang, deur naar uitgebouwde woonkamer met toegangsdeur naar garage en openslaande deuren naar de achtertuin met terras, aan de voorzijde halfopen landelijke (woon)keuken met een praktische hoekopstelling voorzien van veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, recent gerenoveerd en keurig afgewerkt, moderne badkamer (2022) met een ruime inloopdouche, ligbad, stijlvol wastafelmeubel en tweede zwevend toilet

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken met een praktische voorzolder met wasruimte een veel bergruimte met zijraam en Velux dakraam, een riante vierde slaapkamer is te realiseren

BIJZONDERHEDEN:

- uitstekend onderhouden en instapklaar;
- energielabel A (datum registratie 15-07-2026);
- 10x zonnepanelen a 300Wp geplaatst, in eigendom (2018) ;
- teruglevering zonnepanelen 2.790 kWh (2025);
- CV-installatie Remeha Avanta 35C in eigendom (2017);
- airconditioning op overloop (2017);
- het schilderwerk buitenom uitgevoerd door een erkende schilder (2024);
- HR++ beglazing;
- rioolbuizen professioneel gereinigd (2025);
- dak- muur- en vloerisolatie;
- rondom handmatig bedienbare rolluiken aanwezig;
- rookgasafvoer vervangen (2023);
- rookmelders geplaatst (2023);
- fijne buurt, aan de rand gelegen van een woonwijk;
- in de koopovereenkomst wordt 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 : € 415.000= k.k.

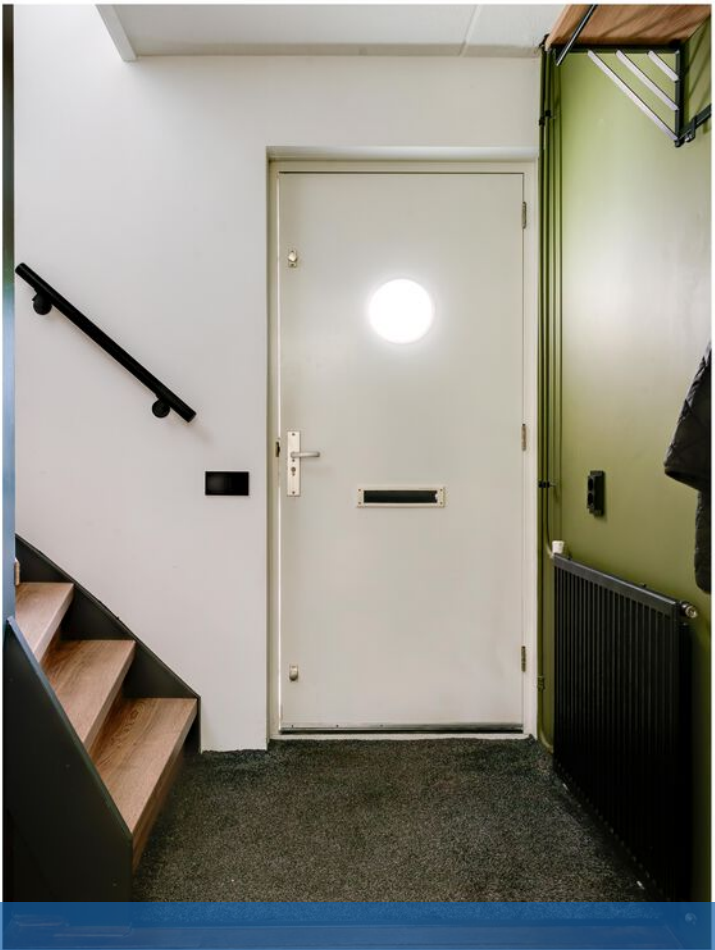


Kenmerken

Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	223 m ²
Inhoud	520 m ³
Bouwjaar	1994

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.











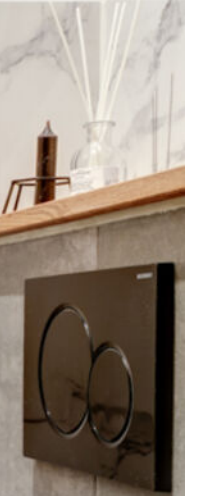






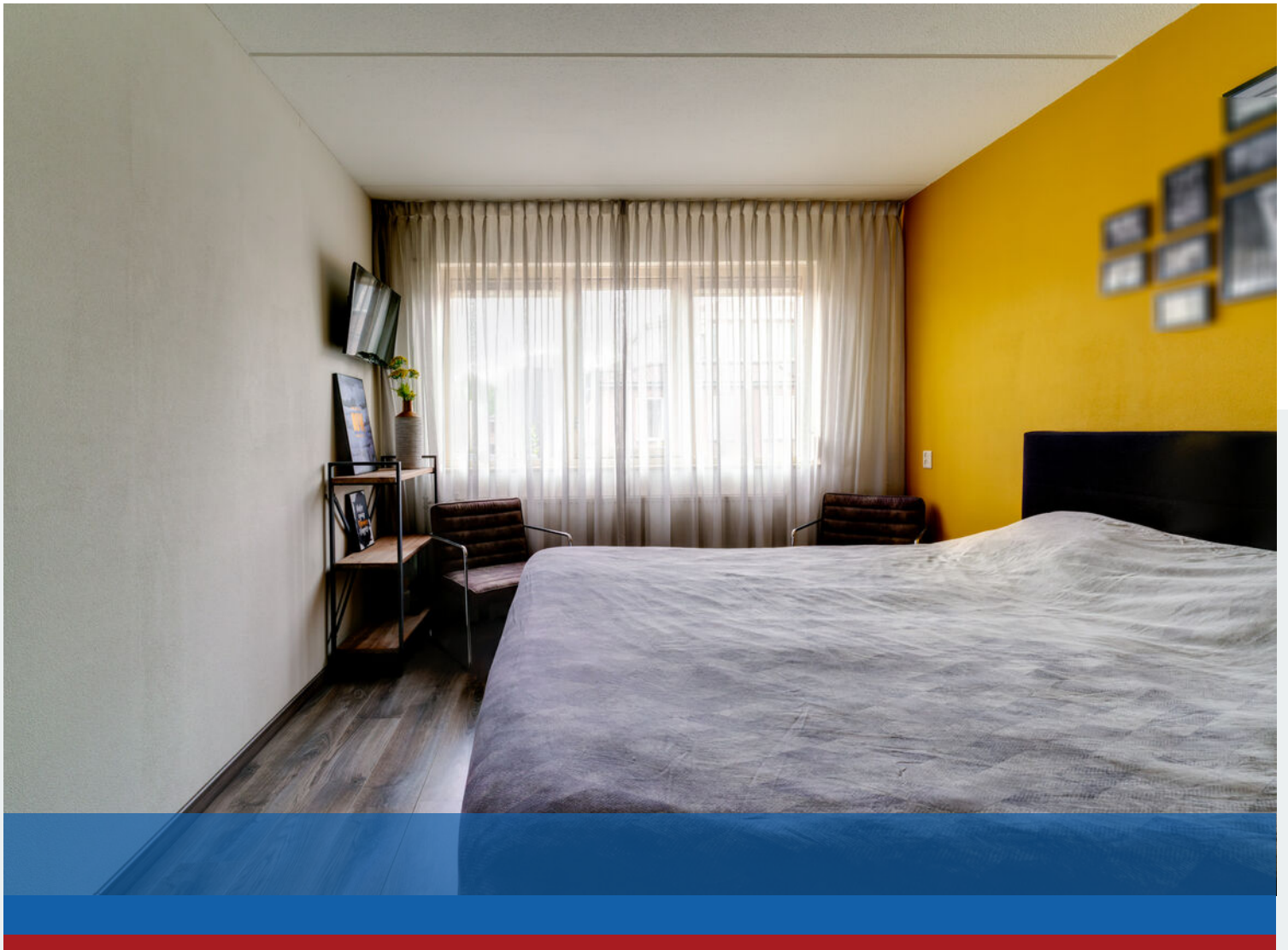




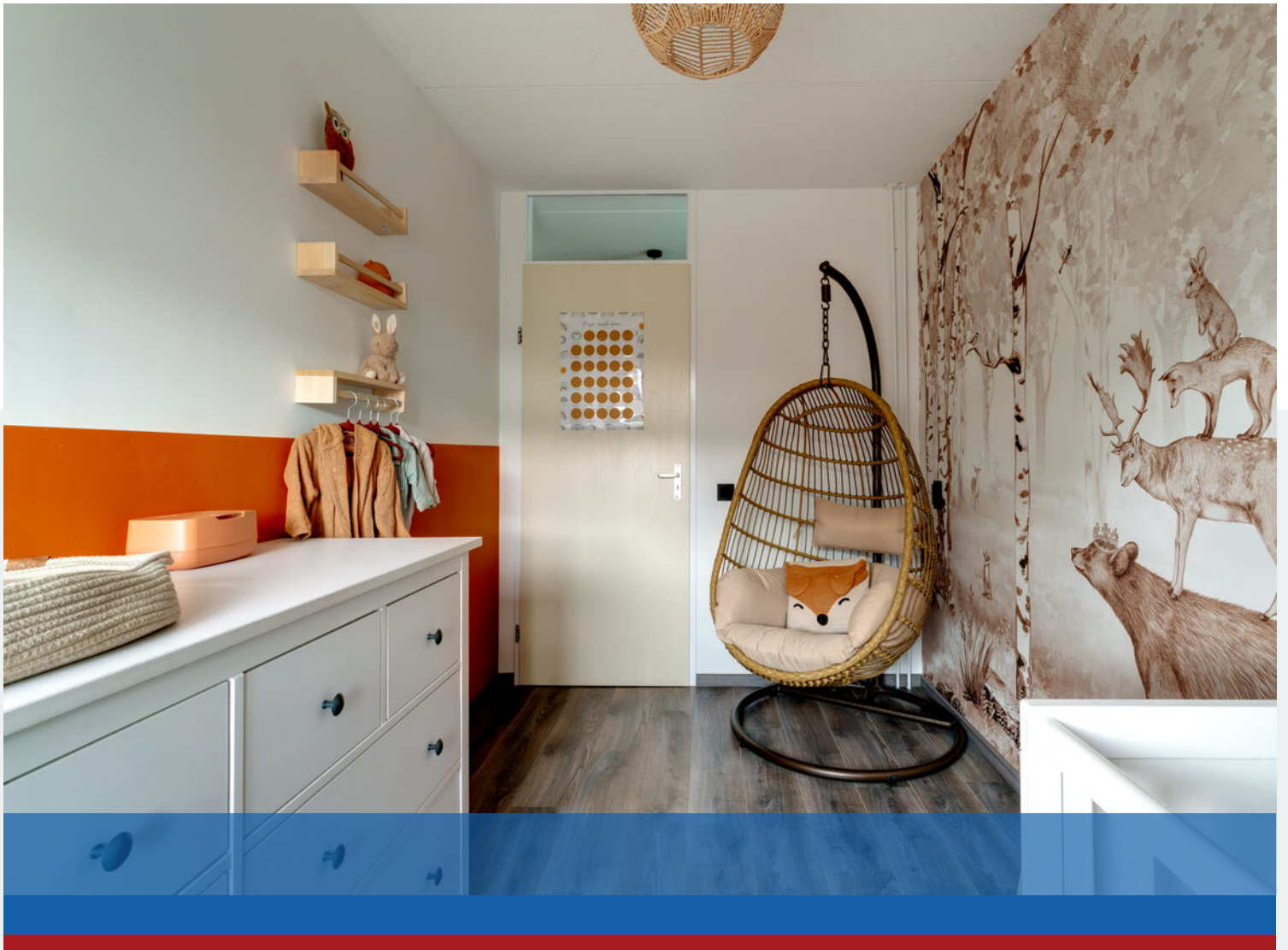


















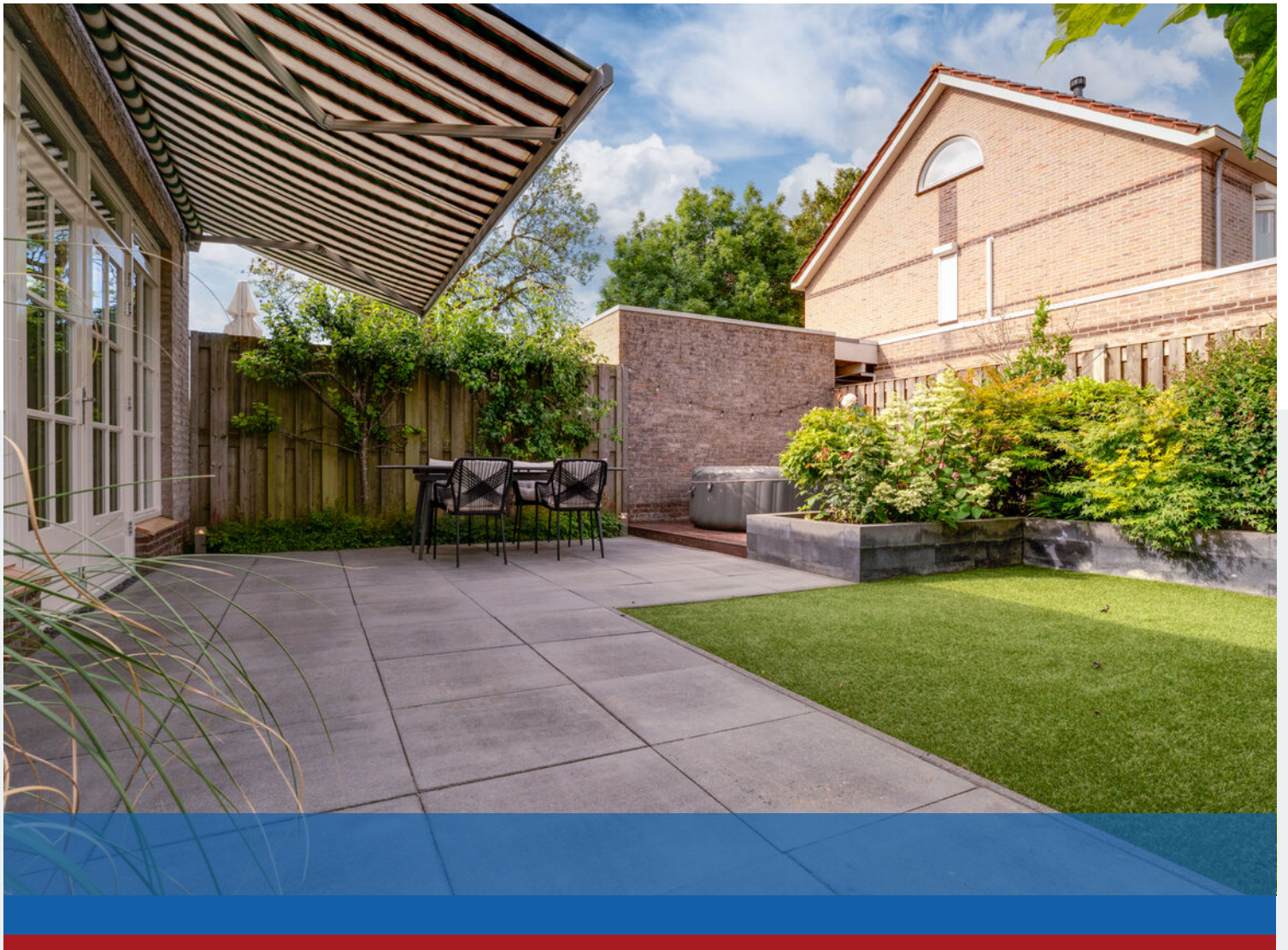












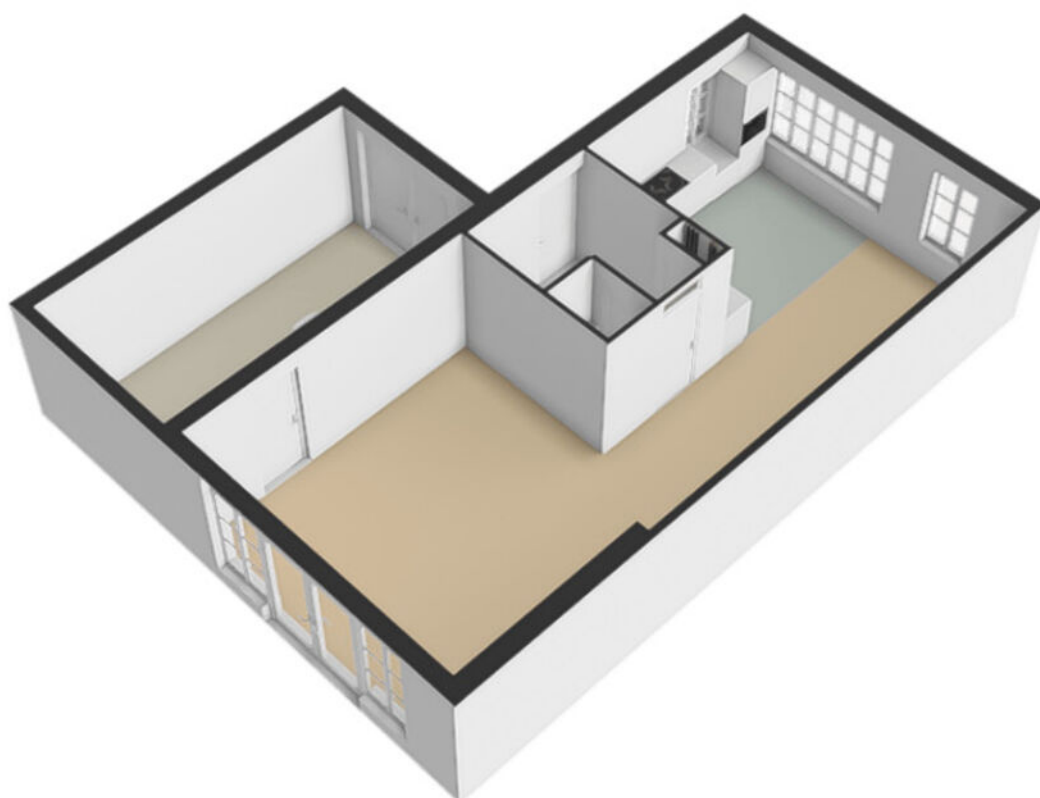


Huissenstraat 1a - LOBITH
Begane Grond



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

Plattegrond

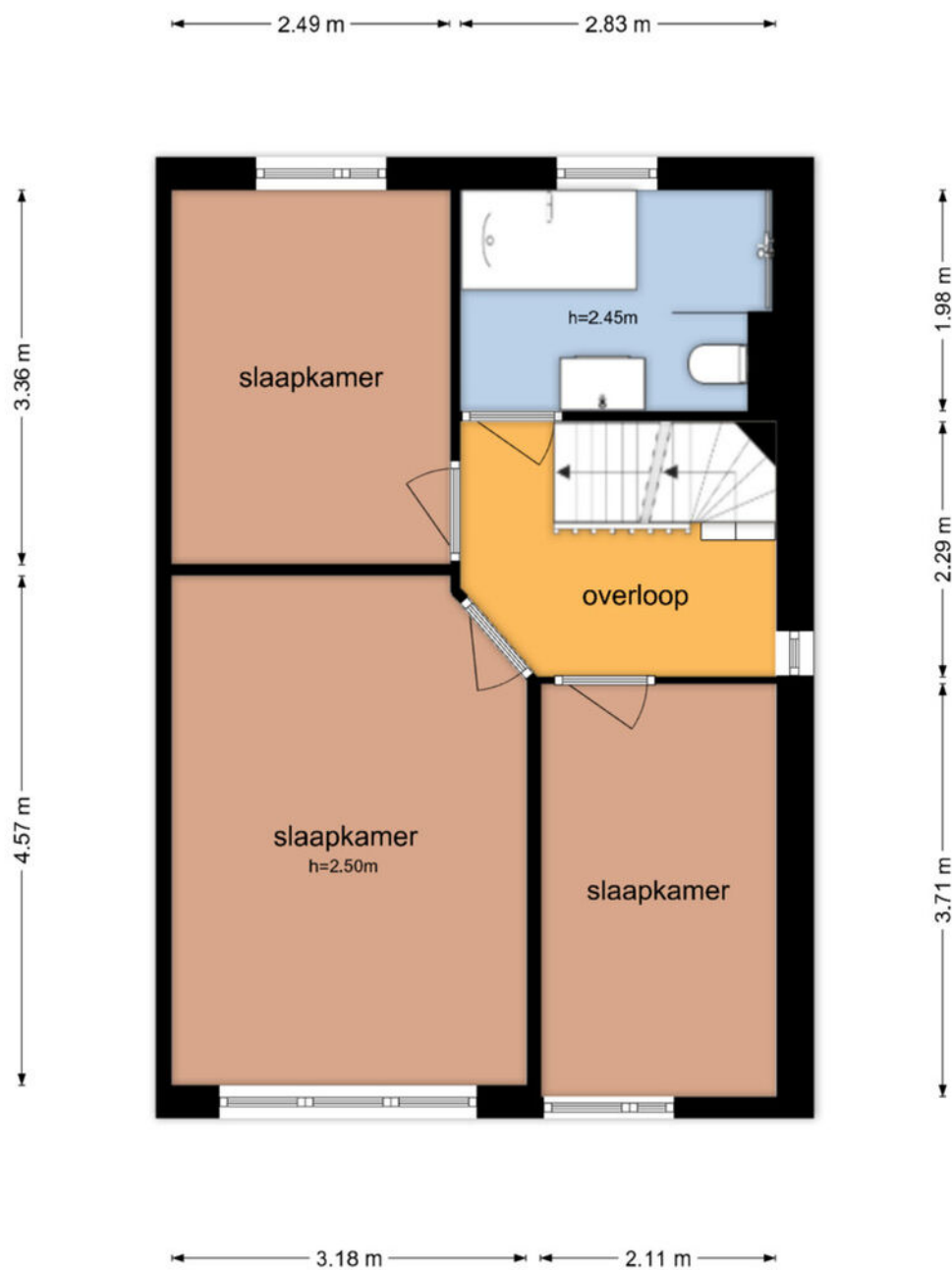


Plattegrond

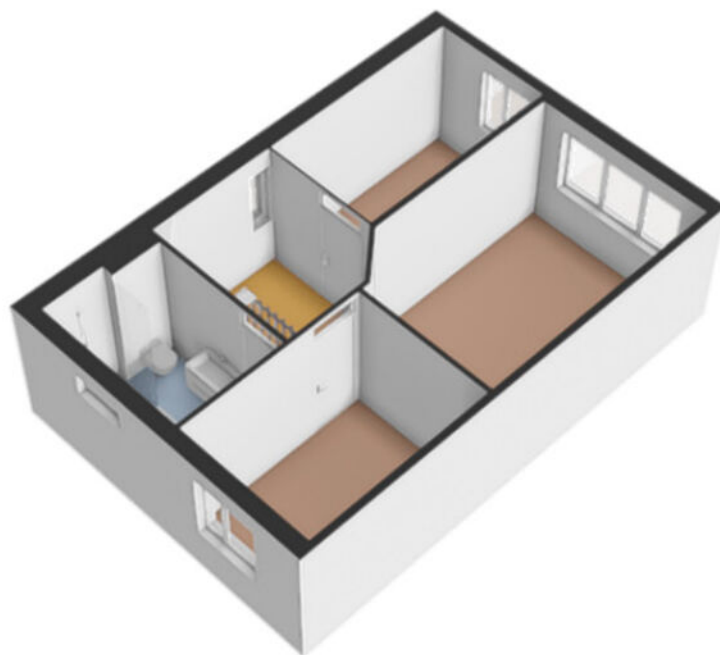


Plattegrond

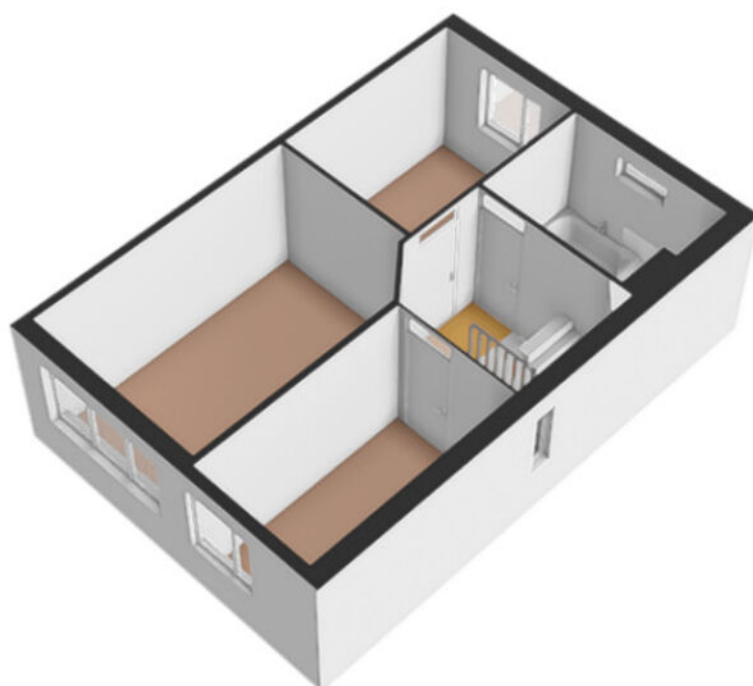
Huissenstraat 1a - LOBITH
Eerste Verdieping



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

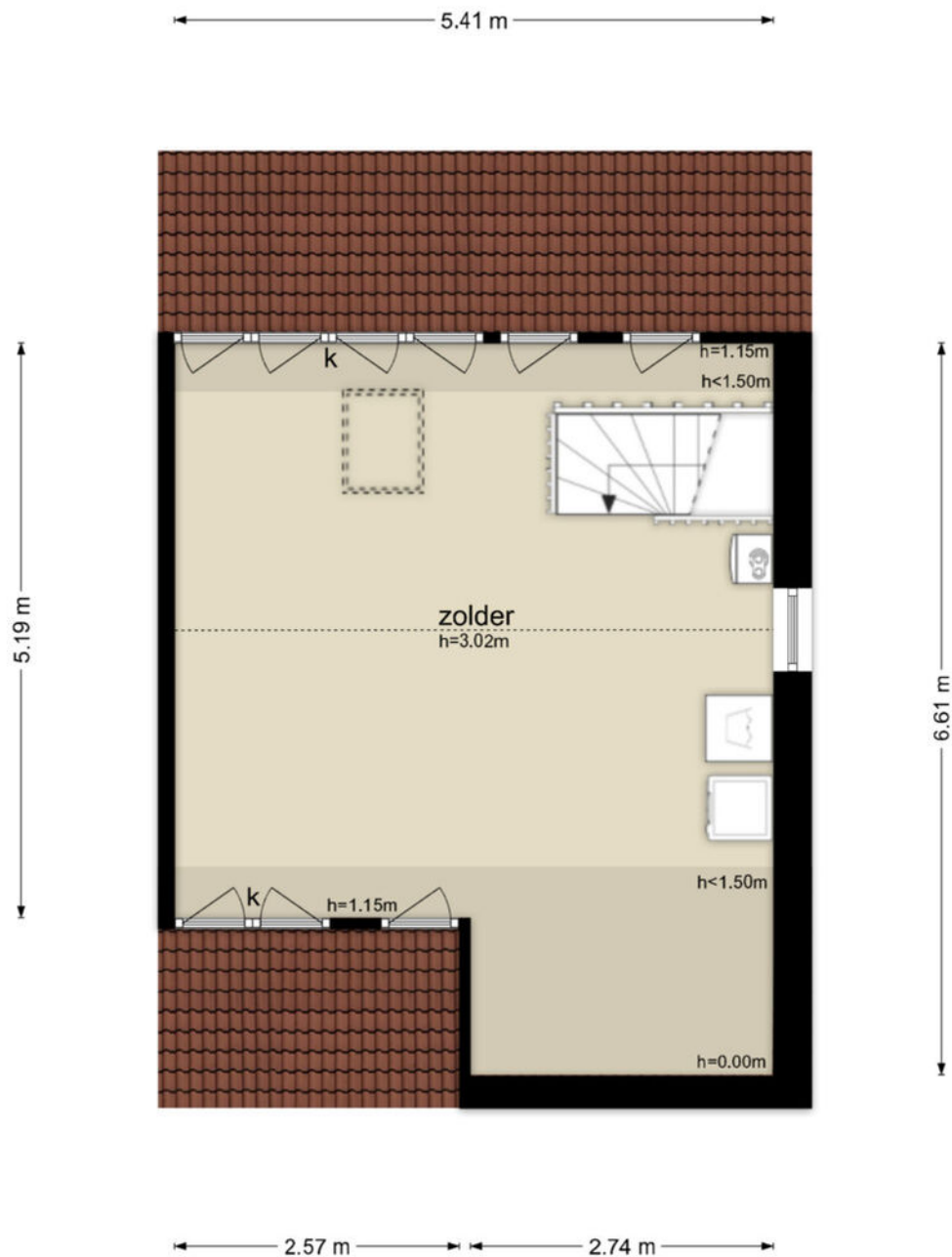


Plattegrond



Plattegrond

Huissenstraat 1a - LOBITH
Tweede Verdieping



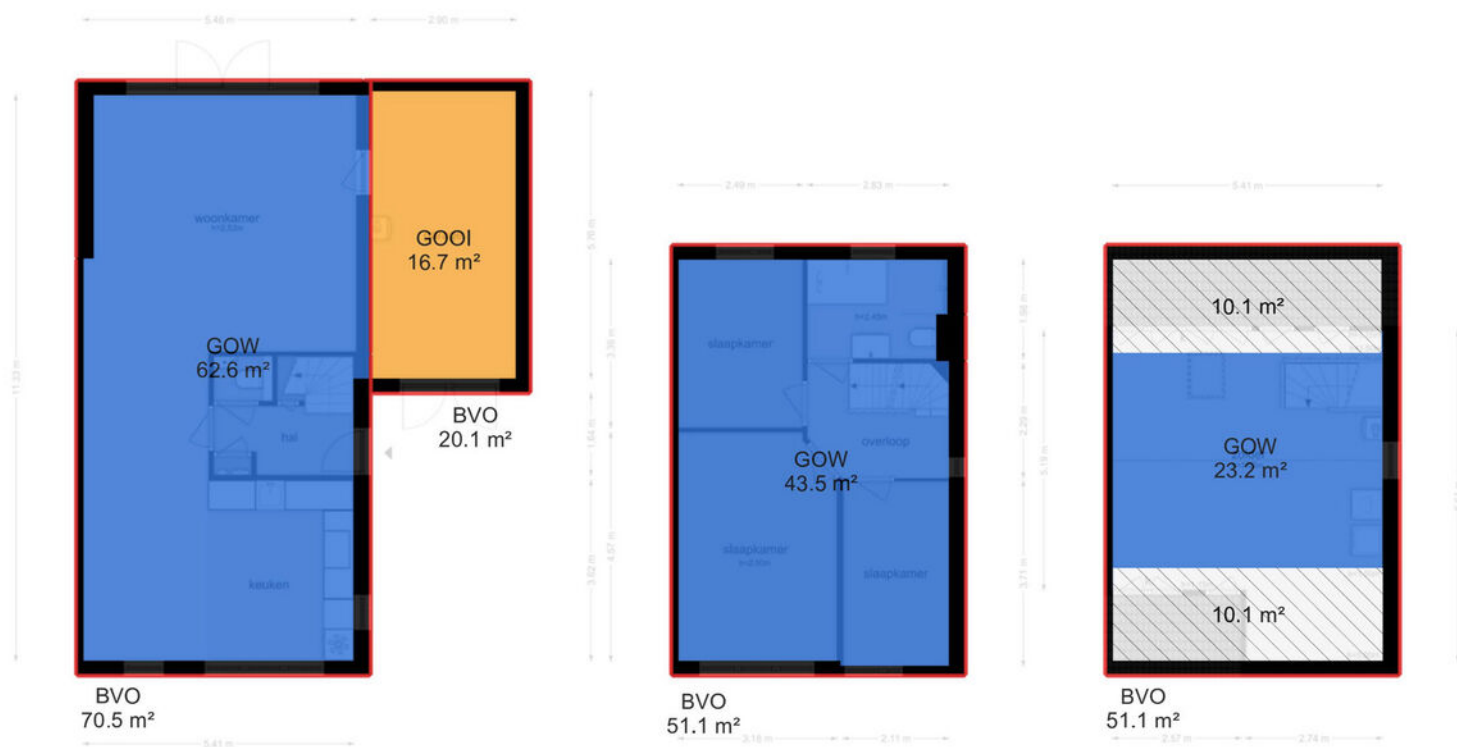
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

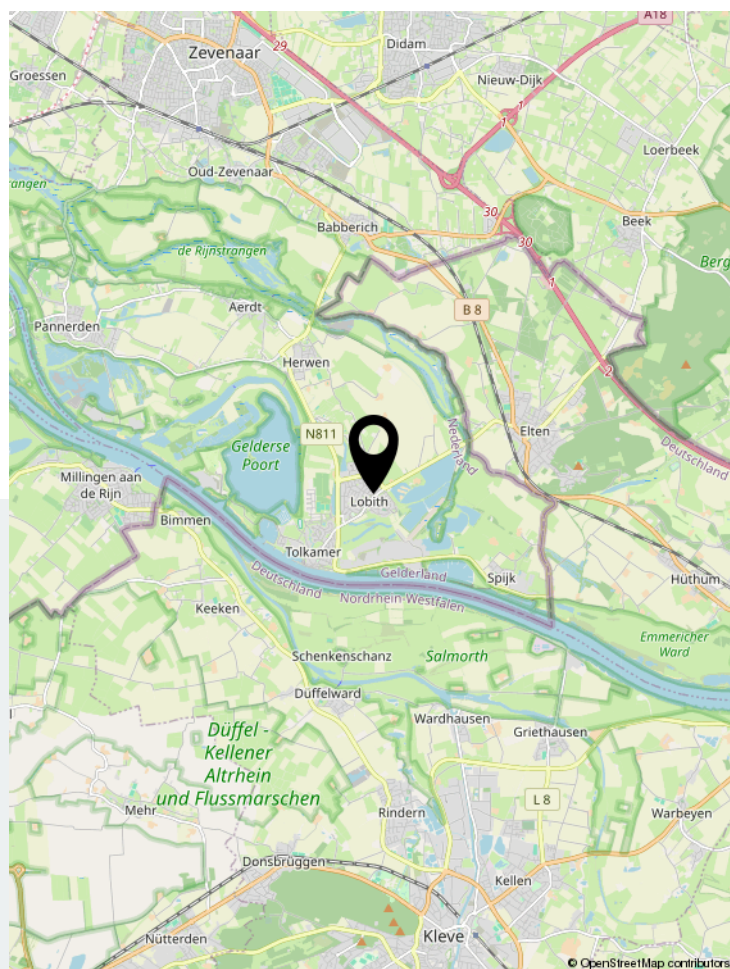
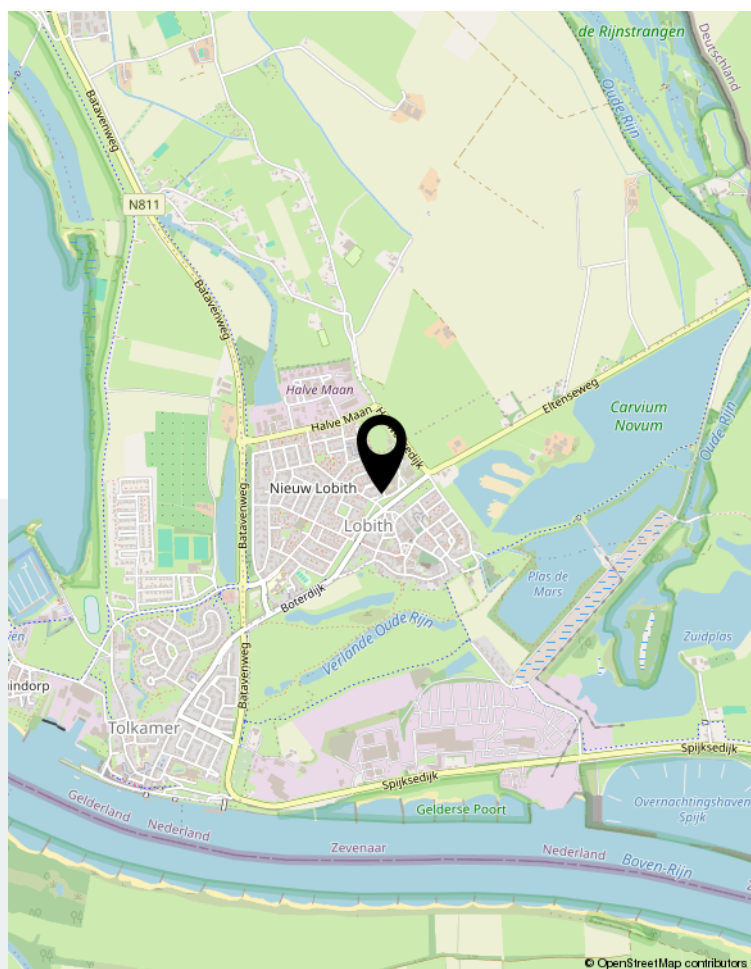
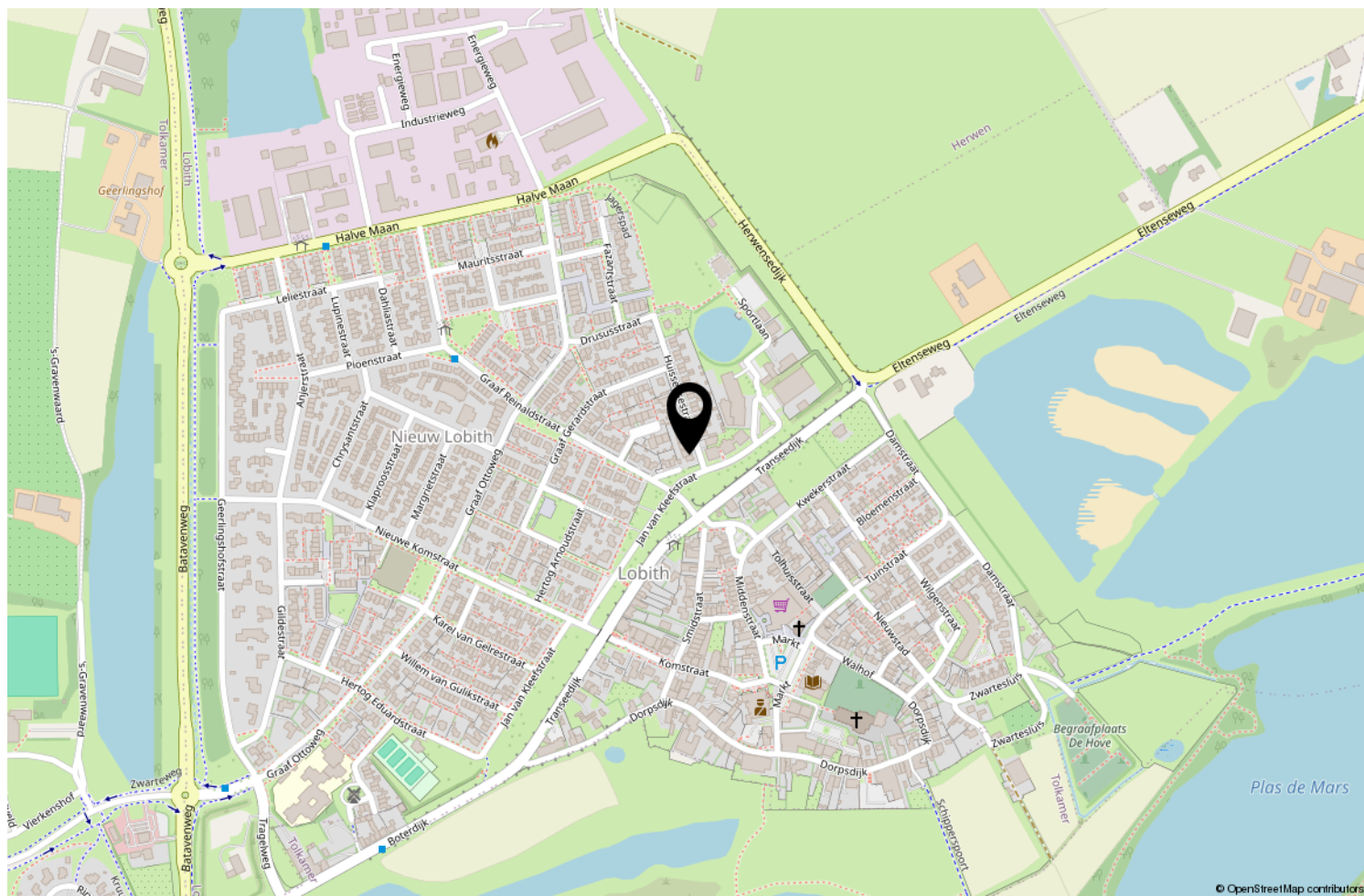


0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lobith en Spijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Secctie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4158	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 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.



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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