

C



4

Tollenhof

4041 BJ KESTEREN

VRAAGPRIJS
€ 499.000 k.k.



VAN SCHUPPEN
— MAKELAARS SINDS 1968 —



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



Kenmerken

Type woning	geschakelde woning
Soort woning	eengezinswoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	CV-ketel (2024)
Ligging tuin	zuid
Berging	aangebouwd steen
Parkeren	op eigen terrein, openbaar parkeren



Woonoppervlakte	131 m²
Perceeloppervlakte	323 m²
Woning inhoud	529 m³
Bouwjaar	1979

Kennismaking

met Tollenhof 4

Comfortabel en praktisch wonen op een centrale locatie in Kesteren!

Aan de Tollenhof 4 in Kesteren staat deze ruime en goed ingedeelde woning met eigen oprit, aangebouwde schuur en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt over een lichte woonkamer met royale keuken, maar liefst vier slaapkamers en een complete badkamer met ligbad! Dankzij de praktische indeling en de fijne ligging nabij voorzieningen, is dit een ideale woning voor gezinnen.

De woning is gunstig gelegen op een centrale locatie. Op korte afstand bevindt zich het centrum van Kesteren, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse voorzieningen. Zo zijn de basisschool, sportvereniging, bouwmarkt, winkels en supermarkt in de directe omgeving te vinden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A15 binnen enkele minuten bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met omliggende steden.

Begane grond:

Zodra je de auto hebt geparkeerd op je eigen oprit, bereik je de entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte. Vanuit de hal stap je ook de woonkamer binnen.

Zodra je de woonkamer binnen komt lopen, sta je gelijk in de ruime en praktische keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat en koelkast. Aan de buitenkant bij de keuken is een handmatig bedienbaar zonnescerm aanwezig voor extra comfort tijdens het koken op zonnige dagen. Vanuit de keuken bereik je via een toegangsdeur de bijkeuken, een ideale ruimte voor het opbergen van voorraad en extra spullen. Vanuit hier heb je tevens toegang tot de achtertuin.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de eethoek, een centrale en gezellige plek die het hart van de woning vormt.

Aan de voorzijde van de woning is de gezellige zithoek gesitueerd. Dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin toe, valt er veel daglicht binnen en ontstaat er een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping:

Middels de vaste trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom is de grootste kamer en biedt volop ruimte voor een groot bed en een grote kast. De overige twee slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en multifunctioneel te gebruiken.

De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgerust met een douchecabine, een tweede toilet, een wastafelmeubel en een ligbad! Een fijne en complete ruimte voor het hele gezin.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping vind je de vierde slaapkamer met een ruime berging. Naast deze berging beschik je hier ook nog over volwaardige kastruimtes met schuifdeuren. Hierdoor is er veel praktische opbergruimte aanwezig. Deze verdieping is ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier de hele dag optimaal van de zon kunt genieten. Dit maakt het een heerlijke plek om te ontspannen, te dineren of gezellig buiten te zitten met familie en vrienden. Dankzij de gunstige ligging ervaar je hier een fijne combinatie van licht en privacy. Vanuit zowel de woonkamer als de bijkeuken is de tuin toegankelijk. Bij de openslaande deuren is een elektrisch bedienbaar zonnescherf geplaatst, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Achterin de tuin is er nog een vrijstaande schuur te vinden voor tuingereedschap.

Schuur:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime, aangebouwde schuur die volop mogelijkheden biedt. Deze ruimte is niet alleen ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinspullen, maar kan desgewenst ook worden omgebouwd tot een volwaardige garage. Hiermee is de schuur multifunctioneel en eenvoudig aan te passen aan jouw woonwensen.

Bijzonderheden:

- Ruime gezinswoning met praktische indeling;
- 4 slaapkamers;
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit;
- Complete badkamer met ligbad;
- Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- Praktische keuken met inbouwapparatuur;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Zonwering aanwezig (handmatig en elektrisch);
- Ruime schuur met mogelijkheid tot garage;
- Basisschool aan de voorzijde en dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.































Plattegrond



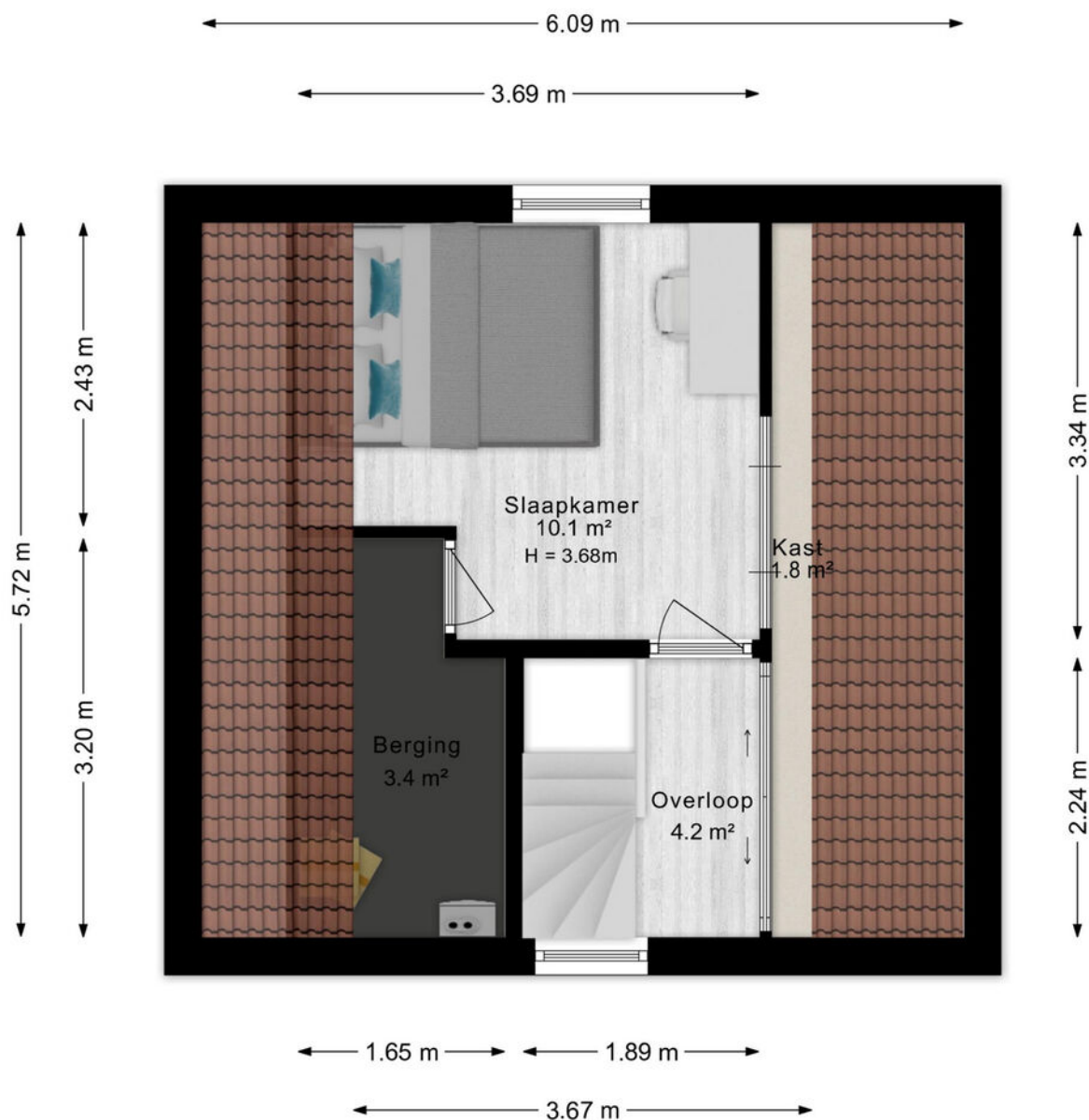
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kesteren
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	974
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensklond uitreksel, geleverd op 13 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uitreksel 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 databankrecht.	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	■		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
Losse (hang)lampen			■
Kasten bijkeuken, aanrechtblad bijkeuken, bureau's slaapkamers, ijzeren kast garage	■		
Gordijnrails	■		
Gordijnen	■		
Overgordijnen	■		
Rolgordijnen	■		
(Losse) horren/rolhorren			■
vouwgordijnen	■		
Vloerbedekking	■		
Laminaat	■		
Plavuizen	■		
Marmoleum	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Spiegelwanden	■		
Schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Kookplaat	■		
(Gas) fornuis	■		
Afzuigkap	■		
Combi-oven/combimagnetron	■		
Koelkast	■		
Vriezer			■
Vaatwasser	■		

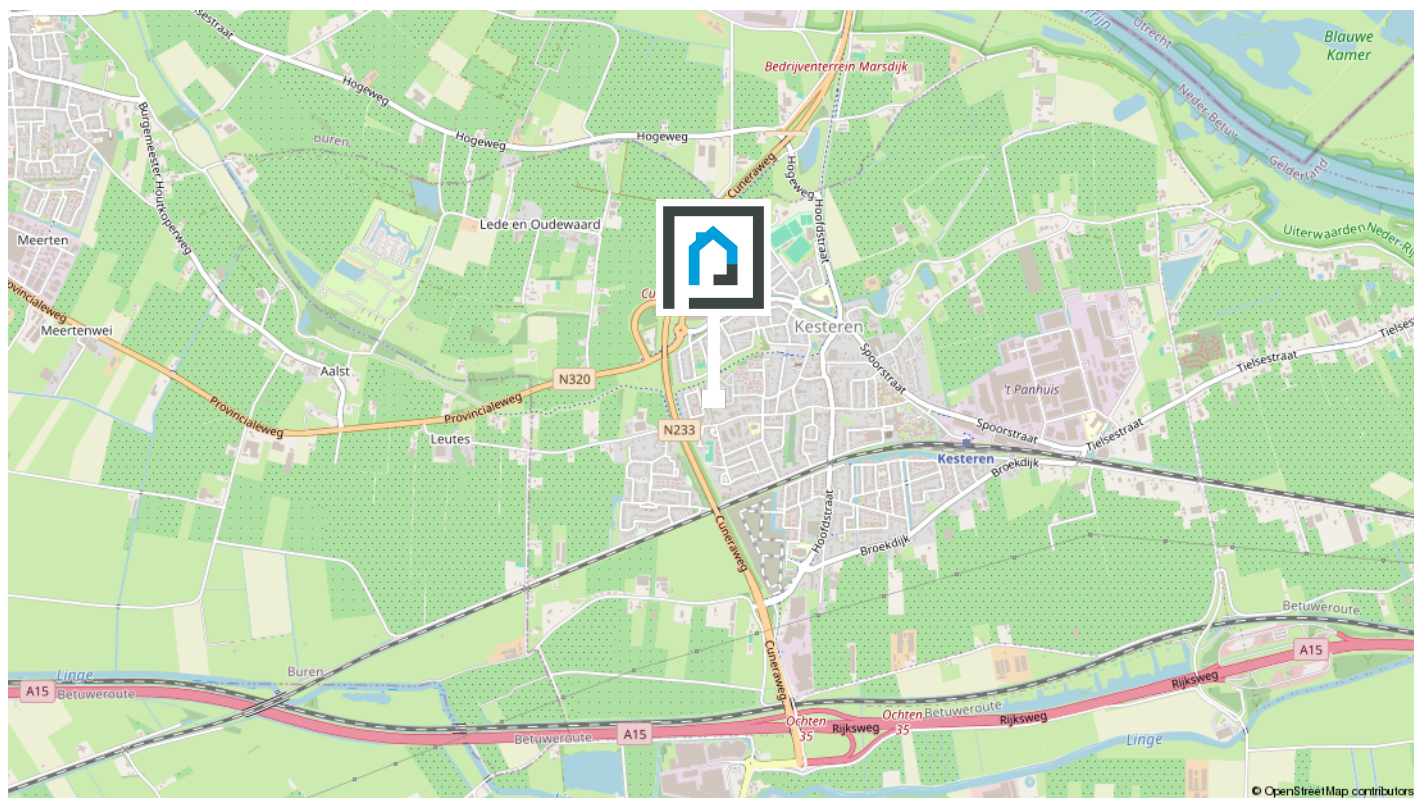
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	■		
Toiletrolhouder	■		
Toiletborstel(houder)	■		
Ligbad	■		
Douche (cabine/scherf)	■		
Wastafel	■		
Wastafelmeubel	■		
Badkamer Toilet	■		
Badkamer Toiletrolhouder	■		
Badkamer Toiletborstel(houder)	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis		■	
(Voordeur)bel			■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
CV-installatie	■		
Boiler	■		
Zonwering buiten			■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Tuin			

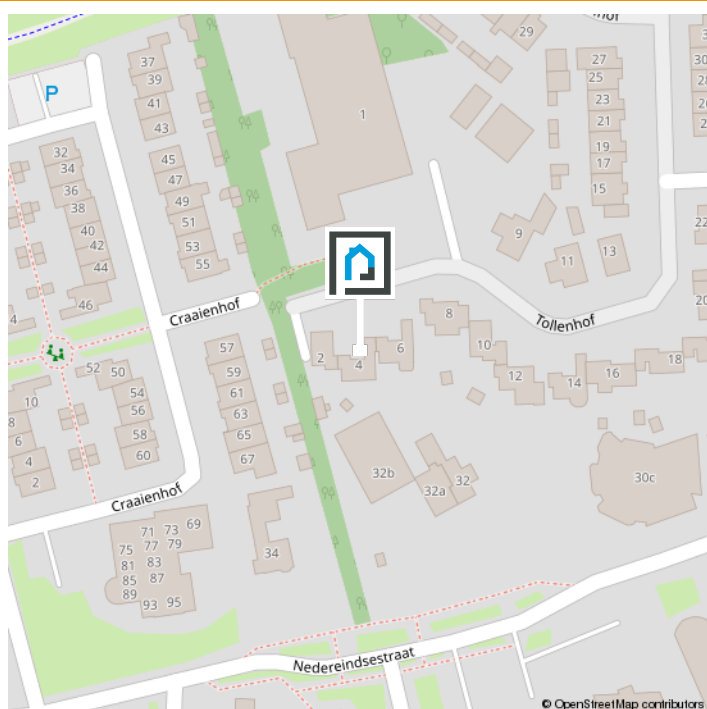
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Vlaggenmast(houder)	■		

Locatie van de woning



Woon jij binnenkort op deze locatie?



De buurt

De woning is gunstig gelegen op een centrale locatie. Op korte afstand bevindt zich het centrum van Kesteren, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse voorzieningen. Zo zijn de basisschool, sportvereniging, bouwmarkt, winkels en supermarkt in de directe omgeving te vinden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A15 binnen enkele minuten bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met omliggende steden.

[Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.](#)

Statistieken

Buurtinformatie - Neder-Betuwe / Kesteren

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 14%

25 - 44: 22%

45 - 64: 24%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%



49%



51%



1,4 per huishouden

Wonen in het mooie Kesteren

Gezellig dorp

Kesteren is een sfeervol dorp in de Betuwe met een gemoedelijke en vriendelijke uitstraling. Het heeft een kleinschalig centrum met lokale winkels en gezellige eetgelegenheden. De historie van de regio is nog voelbaar en evenementen brengen inwoners samen. Dankzij de centrale ligging is Kesteren een fijne uitvalsbasis voor rustzoekers en liefhebbers van de omgeving.



Groene omgeving

Omgeven door het prachtige Betuwse landschap staat Kesteren bekend om zijn fruitboomgaarden, uitgestrekte velden en dijken langs de rivier de Rijn. Wandelaars en fietsers kunnen hier volop genieten van de natuur en de rust. Tegelijkertijd heeft het dorp een hechte gemeenschap, waar burens elkaar kennen en verenigingen een belangrijke rol spelen. Kesteren biedt daarmee een prettige balans tussen landelijk wonen en goede bereikbaarheid van omliggende steden.



Klanttevredenheid & reviews



10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

9.4 VERKOOP
Gemiddelde

AANKOOP
Gemiddelde **9.8**



De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt door- dat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en de identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en /of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

Over ons



**Wij zijn
Van Schuppen Makelaars!**

Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!

Jong team met de kennis van jaren

Onze geschiedenis is rijk, ons team daar-entegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

Dé full service NVM makelaar

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

Extra informatie 1/3

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is ver-

meld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is

Extra informatie 2/3

gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er 34 in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voor-waarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Indien jij als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Extra informatie 3/3

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers.

Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.



**Weten wat jouw woning waard is?
Neem contact met ons op!**



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968

Kerkewijk 55
Veenendaal



0318-519 157
info@vanschuppenmakelaars.nl
www.vanschuppenmakelaars.nl