



Rijnstraat 1 63, 6916 BC Tolkamer
Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Omschrijving

Rijnstraat 1 63, 6916 BC Tolkamer

Gaat U genieten van de werkelijk fenomenale vergezichten vanuit dit prachtig gelegen duurzame Penthouse direct aan de Rijn in Tolkamer...?

Gesitueerd op de 5e en tevens bovenste woonlaag binnen een prestigieus appartementencomplex in de gemeente Zevenaar.

Geen dag dag is hetzelfde vanwege het gevarieerde fantastische uitzicht, lage Rijn, prachtige wolkendekens of straal blauwe lucht..

Appartementen als deze komen wij als makelaars écht niet vaak tegen. In de grote steden zou dit fraaie object bijna onbetaalbaar zijn. Maar als u al in de buurt woont of bereid bent om voor het ultieme woongenot iets verder te reizen, is dit appartement absoluut iets voor u!

Dit 3-kamer appartement beschikt over een energielabel A, 90 m² aan woonoppervlakte, totaal circa 21 m² balkon en dakterras, een eigen berging op de begane grond en een middels een slagboom beveiligde eigen parkeerplaats direct naast het gebouw. Een echte pré is ook de 'extra parkeerplek' in de nabij gelegen parkeerkelder!

Let op! Het naastgelegen Penthouse Rijnstraat 1 65 staat tevens te koop en biedt mogelijkheid om tezamen een zéér royaal penthouse te creëren.

Naast de ligging direct aan de Rijn bevinden zich op loopafstand ook diverse winkels, gezellige terrasjes en restaurants op de Rijnkade en natuur- en recreatiegebieden waar u heerlijk kunt fietsen en wandelen.

GEBOUW "DUFFELWAARD":

Het aangeboden Penthouse bevindt zich, vanuit de kade bekeken, in het meest linker appartementengebouw genaamd "Duffelwaard". Het complex is omstreeks 1997 gebouwd en uitstekend onderhouden.

De V.V.E. wordt actief beheerd en is financieel gezond te noemen.

Gelegen op de hoogste (5e) verdieping met zeer fraai uitzicht over de Rijn en uiterwaardengebied.

Uitstekend functionerende VVE. Goede onderhoudsstaat.

VvE een periodieke bijdrage 292,86 euro per maand

Voorzien van acht zonnepanelen (koop) geplaatst in 2013.

Indeling:

5e verdieping:

- Entree/hal, voorzien van laminaat, spuitwerk wanden en gespoten plafond.
- Bergkast, voorzien van zeil, spuitwerk wanden en gespoten plafond.
- Open moderne luxe keuken (2015), voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. inductie kookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en koffiezetapparaat, voorzien van laminaat, spuitwerk wanden en gespoten plafond.
- Berging, voorzien van laminaat, spuitwerk wanden en gespoten plafond. Deze ruimte heeft een opstelplaats voor een HR combi-ketel en mechanische ventilatie.
- Woonkamer, voorzien van laminaat, spuitwerk wanden, gespoten plafond, toegang tot balkon door middel van schuifpui.
- Slaapkamer 1, voorzien van tapijt, spuitwerk wanden en gespoten plafond.
- Slaapkamer 2, voorzien van tapijt, spuitwerk wanden en gespoten plafond, toegang tot dakterras.
- Badkamer (1997), voorzien van betegelde vloer, bet, gespoten plafond, ligbad, staand toilet en dubbele wastafel.

WONEN IN LOBITH-RIJNWAARDEN:

Lobith is een dorp gelegen in een bijzondere woonomgeving genaamd 'Gelders Eiland', onderdeel van de gemeente Zevenaar. Deze betreffende streek bestaat uit een zestal dorpen en ligt in een waterrijk gebied met de Rijn en de Waal. Een schitterend, door natuurmonumenten beschermd, fiets- en wandelgebied langs de Oude Rijnstrangen omringd door dijken en vergezichten. In Lobith en het naburige Tolkamer bevinden zich o.a. meerdere winkels waaronder een supermarkt, bakker, slager, een basisschool, modern gezondheidscentrum en een sportcomplex. De stad Zevenaar ligt op enkele fietsminuten zeer nabij dus ook voor een bezoek aan een theater, bioscoop of de wekelijkse markt hoeft u niet ver te gaan. Op loopafstand van de woning bevindt zich een bushalte met verbinding naar Zevenaar, ideaal voor de kinderen die naar het voortgezet onderwijs in Zevenaar gaan. Daarbij is Lobith op korte afstand gelegen van het dorp Elten (Duitsland) en de snelwegaansluiting A3 naar A12.

Tolkamer heeft de belangrijkste dagelijkse voorzieningen in het dorp zelf:

Winkels: o.a. supermarkt, drogist en enkele lokale winkels
Horeca: cafés, restaurants en afhaalzaken
Basisvoorzieningen: postpunt en enkele dienstverleners
Onderwijs: basisschool en kinderopvang in de buurt
Zorg: huisarts en andere eerstelijnszorg in de regio
Overig: jachthaven en toeristische voorzieningen langs de Rijn

Kort gezegd: Tolkamer heeft vooral basisvoorzieningen voor het dagelijks leven. Voor uitgebreid winkelen, ziekenhuiszorg en middelbare scholen ben je aangewezen op omliggende plaatsen zoals Zevenaar of Arnhem.

Modern comfort

Het penthouse is niet alleen ruim en fraai gelegen, maar ook praktisch en comfortabel.

Er is sprake van een beding met kwalitatieve werking: dit omvat het recht van gebruik van de lifthal op de vijfde etage eindigt zodra de eigenaren van appartement indices 13 en 14 niet meer beiden eigendom zijn van dezelfde eigenaar/eigenaren zoals uitgebreid omschreven in 11, 12 en 13 van de bijgevoegde akte van levering d.d. 23 juli 2010

Wetenswaardigheden:

Bouwjaar 1997;
90 m² woonoppervlakte;
circa 21 m² balkon en dakterras;
2 slaapkamers waarvan 1 momenteel in gebruik als werkkamer;
moderne open keuken uit 2015;
waterontharder systeem;
9 zonnepanelen;
energielabel A;
nefit HR-combiketel uit 2025;
lift;
camerasysteem bij de centrale entree;
eigen inpandige berging;
2 eigen parkeerplaatsen;
actieve en financieel gezonde VvE.

Aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 549.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 298 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 90 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerkelder, parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit Proline (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Rijnstraat 1 63
6916 BC TOLKAMER

















































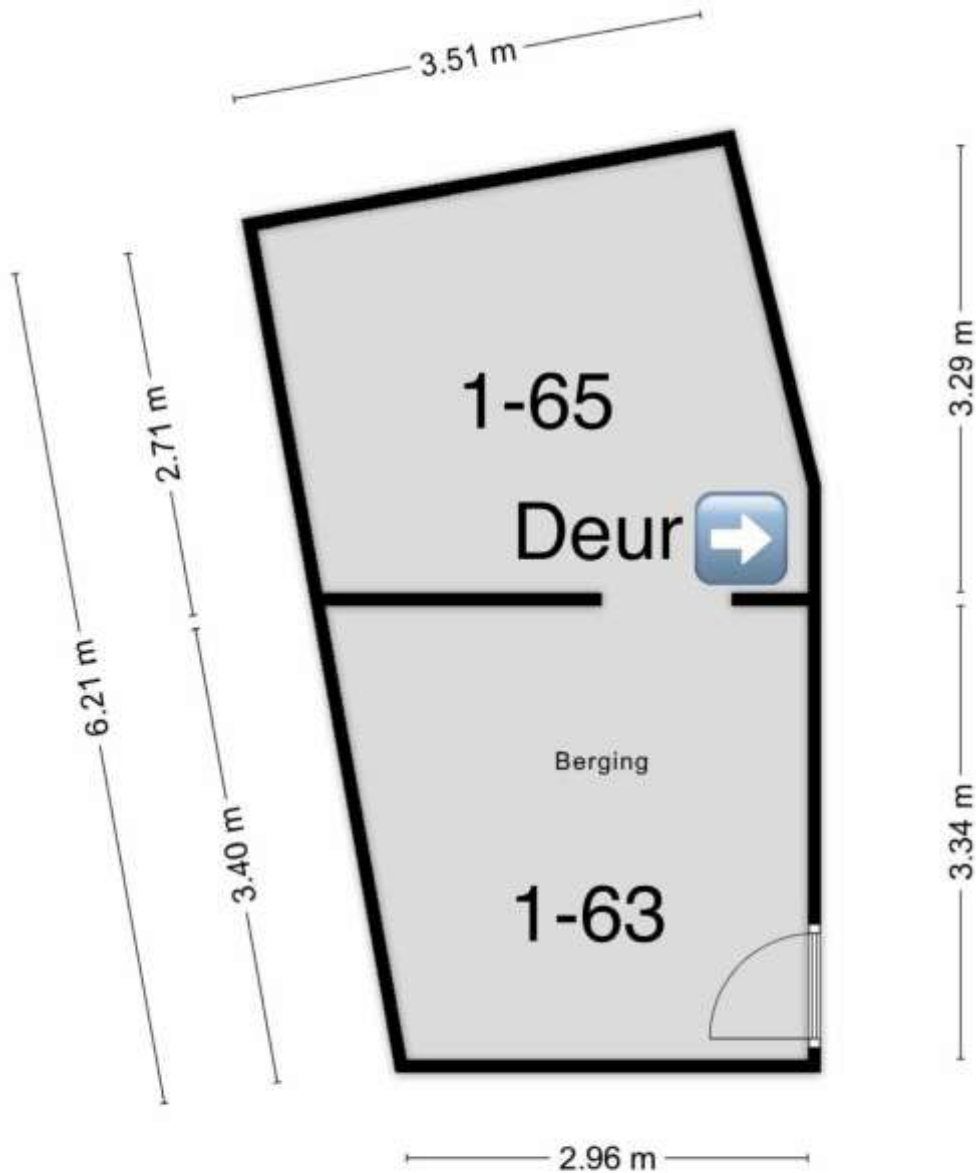


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.gaba.nl

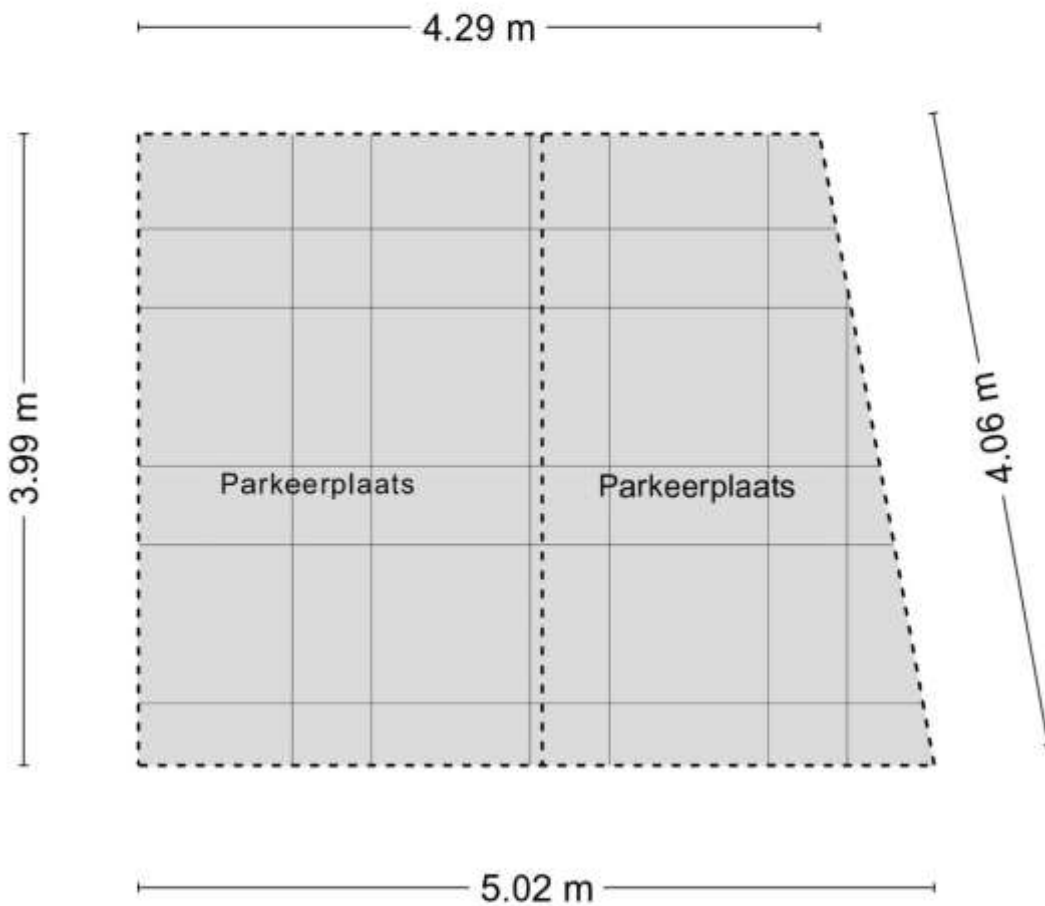
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

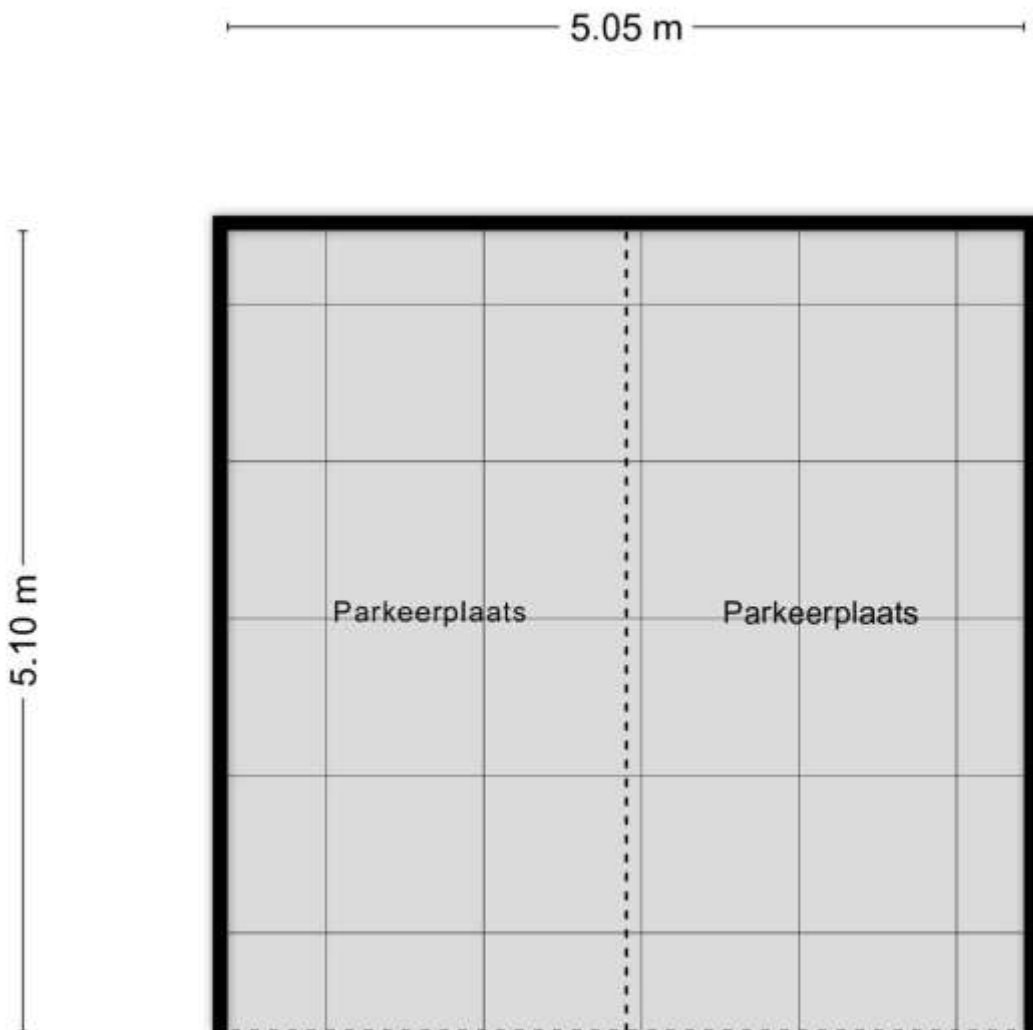


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Tv en Soundbar en andere elektronische apparaten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle Kasten en bureaus met stoelen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☒	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Alle decoratie	☐	☒	☐	☐
- Bankstel	☐	☐	☒	☐
- Bed	☐	☒	☐	☐
- Kantoor meubels	☐	☐	☒	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
- Extra Koel Vries	☐	☒	☐	☐
- Schappenkast	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Bestek en pannen	☐	☒	☐	☐
- Stofzuiger	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☒	☐	☐	☐
- Waterontharder	☒	☐	☐	☐
- Koolmonoxide meter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☒	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Diepvries	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Loungeset buiten	☐	☐	☒	☐
-	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

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.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

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 wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs 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.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 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 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.



Clausules in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule:

Indien het object ouder is dan 20 jaar zal onderstaande clausule standaard in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 29 jaar. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:

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.

De digitale plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden, maten zijn afgerond. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

.