

TE KOOP



Vierkenshof 54

Tolkamer

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.



Vierkenshof 54 Tolkamer

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een prachtige ligging nabij het water in Tolkamer.

Nog vóór je binnen bent, valt direct op dat dit geen doorsnee woning is. De opvallende architectuur, het mooie metselwerk, de donkere keramische dakpannen en de royale raampartijen geven Vierkenshof 54 een stijlvolle en tijdloze uitstraling.

Eenmaal binnen wordt dat gevoel alleen maar versterkt. Achter de voordeur wacht een verrassend compleet en comfortabel huis met circa 122 m² woonoppervlakte, 44 m² overige inpandige ruimte, een aangebouwde inpandig bereikbare garage en een verzorgd perceel van 362 m². De woning beschikt over een ruime woonkamer, twee slaapkamers, twee complete badkamers, een royale inloopkast, een praktische bijkeuken en volop bergruimte. Een woning die verrassend veel te bieden heeft.

Aan de voorzijde ligt een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op het gebied van duurzaamheid is duidelijk over nagedacht. De woning heeft energielabel A++, is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie (2019), HR++ beglazing (2019)), 10 zonnepanelen (2019) en volledige vloerverwarming. De huidige installatie bestaat uit een Mitsubishi Electric Ecodan lucht- water warmtepomp in combinatie met een hybride boiler van 300 liter (2020). Zo combineert deze woning modern wooncomfort met een energiezuinige installatie.

En dan de ligging. Je woont hier aan een rustige weg, in een geliefde woonwijk Vierkenshof, met vrij uitzicht en water in de directe omgeving. De combinatie van het vrije gevoel, de ruimte rondom de woning en de nabijheid van het water maakt Vierkenshof 54 tot een bijzonder fijne plek om thuis te komen.

Via de verzorgde entree kom je in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. De woning is ruimtelijk opgezet en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval.

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte waarin het daglicht volop naar binnen valt. De grote ramen zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en de omgeving. De aanwezige open haard geeft deze living extra sfeer en maakt dit een heerlijke plek om 's avonds samen te komen. Bij de afwerking is oog voor detail. Zo zijn er in de woning strak gestucte wanden en plafonds en zijn er grote composieten vensterbanken toegepast.

Aansluitend ligt een moderne, lichte keuken met kookeiland en vaste kasten (2019) die mooi onderdeel vormt van de leefruimte. Dankzij de open verbinding met de woon- en zitkamer ontstaat een prettige plek waar koken, eten en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De vloer is uitgevoerd als een cementgebonden dekvloer en vormt een comfortabele en gelijkmatige basis voor de vloerafwerking.

De grote houten buitenkozijnen zijn voorzien van HR++ isolerende beglazing (2019) en het schilderwerk is uitgevoerd in een stijlvolle antracietkleur (2026).

Wat deze woning bijzonder maakt, is de manier waarop de verschillende leefruimtes met de tuin in verbinding staan. Vanuit zowel de keuken, eetkamer als woonkamer zijn openslaande tuindeuren aanwezig. Op een mooie dag zet je de deuren open en loopt het binnenleven als vanzelf over in het buitenleven. Hierdoor voelt de woning nog ruimer aan en ontstaat er een heerlijke verbinding met de tuin.

Ook de praktische ruimtes zijn royaal vertegenwoordigd. Vanuit de woning zijn onder andere de bijkeuken, wasruimte, stookruimte,

berging en garage bereikbaar. Hierdoor blijft het dagelijkse wooncomfort uitstekend gecombineerd met voldoende ruimte voor alles wat je graag uit het zicht wilt opbergen.

Via de trap bereik je de verdieping met een praktische overloop en twee ruime slaapkamers. De indeling is hier bijzonder comfortabel doordat beide slaapkamers beschikken over hun eigen badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde vormt samen met de royale inloopkast en de ruime badkamer een heerlijke privésuite. De slaapkamer biedt alle ruimte voor een royaal bed en beschikt over een hoog plafond met een Velux dakraam voorzien van een rolluik. De aangrenzende inloopkast is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor kleding en accessoires.

Maar de indeling biedt nog een interessante mogelijkheid. De huidige inloopkast kan relatief eenvoudig worden ingericht als een derde slaapkamer. Daarmee ontstaat op deze verdieping een extra slaapvertrek, terwijl de woning dankzij de aanwezige tweede badkamer en de overige ruimte flexibel blijft. Ideaal voor een gezin met een extra slaapbehoefte, een logeerkamer of bijvoorbeeld een combinatie van slapen en thuiswerken.

De badkamer is een echte blikvanger. De ruimte heeft een moderne, rustige uitstraling en is voorzien van een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met stijlvolle zwartstalen glazen afscheiding, een robuust houten wastafelmeubel met twee natuursteenlook opzetkommen, zwarte kranen en een wandcloset. De grote ronde spiegel en zwarte designradiator sluiten mooi aan bij de eigentijdse uitstraling. De combinatie van lichtgrijze vloer, lichte wanden, warm hout en zwarte details geeft de badkamer een luxe en bijna hotelachtige sfeer.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook hier zorgen de royale raampartijen voor veel natuurlijk licht. De slaapkamer beschikt over een eigen tweede badkamer, wat de woning bijzonder geschikt

maakt voor bijvoorbeeld logees, thuiswonende kinderen of bewoners die graag beschikken over een eigen sanitaire ruimte.

De tweede badkamer vormt daarmee een mooie aanvulling op het comfort van deze verdieping en maakt de woning qua indeling verrassend compleet.

Via een houten vlizotrap is de zolder bereikbaar. De zolder biedt extra bergruimte en is ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De dakconstructie is uitgevoerd met een traditioneel hellend dak en goed geïsoleerde dakelementen met een hoge isolatiewaarde.

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin. De achtertuin is ongeveer 12 meter diep en 13,5 meter breed, is gesitueerd op het oosten en biedt plaats aan meerdere terrassen. De volwassen beplanting zorgt daarbij voor een groene en rustige sfeer.

Ook de zijkant van het perceel is praktisch benut. Hierdoor loopt het buitenleven mooi rondom de woning door en ontstaat er een prettig gevoel van ruimte. De tuin sluit daarmee goed aan bij het vrijstaande karakter van de woning.

Kortom: een verrassende vrijstaande gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in Tolkamer direct nabij Lobith en de prachtige omgeving van de Rijn.

Hier komen rust, water, natuur en voorzieningen op een prettige manier samen. Vanuit de woning zijn wandel- en fietsroutes en het rivierengebied gemakkelijk bereikbaar. De ligging aan het water geeft de omgeving een bijzonder karakter en zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte.

Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Tolkamer en Lobith beschikken over winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en een modern gezondheidscentrum. Voor een dagje uit of recreatie liggen onder andere De Bijland en het uitgestrekte gebied van De Gelderse Poort binnen handbereik of geniet je van een terras aan de kade in Tolkamer.

Wil je deze complete woning met eigen ogen bekijken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

bouwjaar: 2019
grondmaat : 362 m²
woonopp.: 122m²
inhoud: 675 m³

BIJZONDERHEDEN:

- moderne vrijstaande woning met uitgesproken architectuur;
- energielabel A++ (datum registratie 22-06-2026);
- 10x zonnepanelen geplaatst, in eigendom (2019);
- fabrieksgarantie op de zonnepanelen en omvormer tot 2044;
- teruglevering zonnepanelen 3.600 kWh (2025);
- het schilderwerk buitenom uitgevoerd (2026);
- meerdere openslaande tuindeuren vanuit keuken, eetkamer en woonkamer;
- mogelijkheid om de royale inloopkast om te bouwen tot 3e slaapkamer;
- fijne buurt, aan de rand gelegen van een woonwijk;
- in Tolkamer vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand 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;
- hoewel deze verkooptekst met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan de makelaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele per abuis opgenomen onjuiste of onvolledige informatie;
- aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 695.000= k.k.



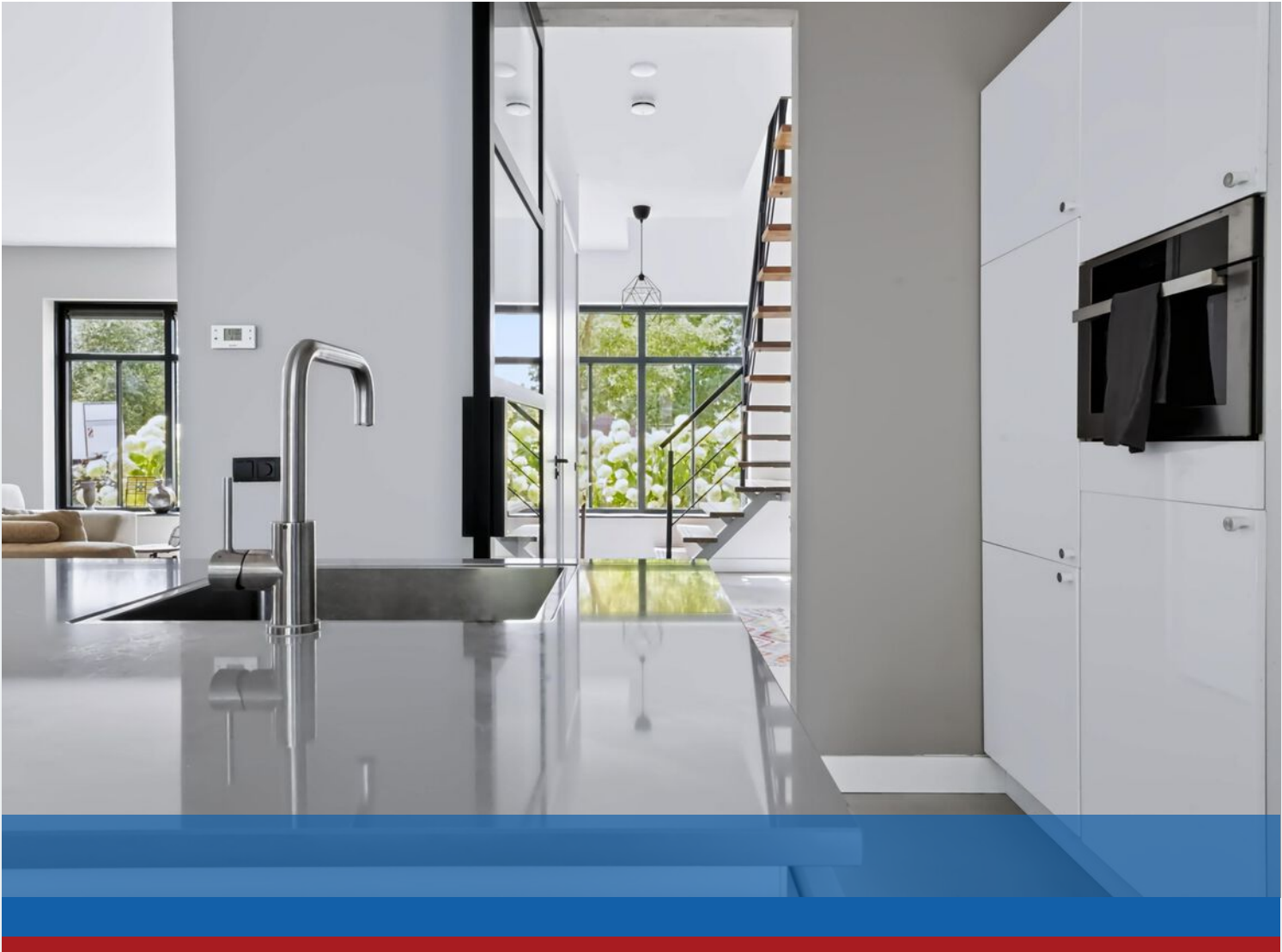
Kenmerken

Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	362 m ²
Inhoud	675 m ³
Bouwjaar	2019

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.



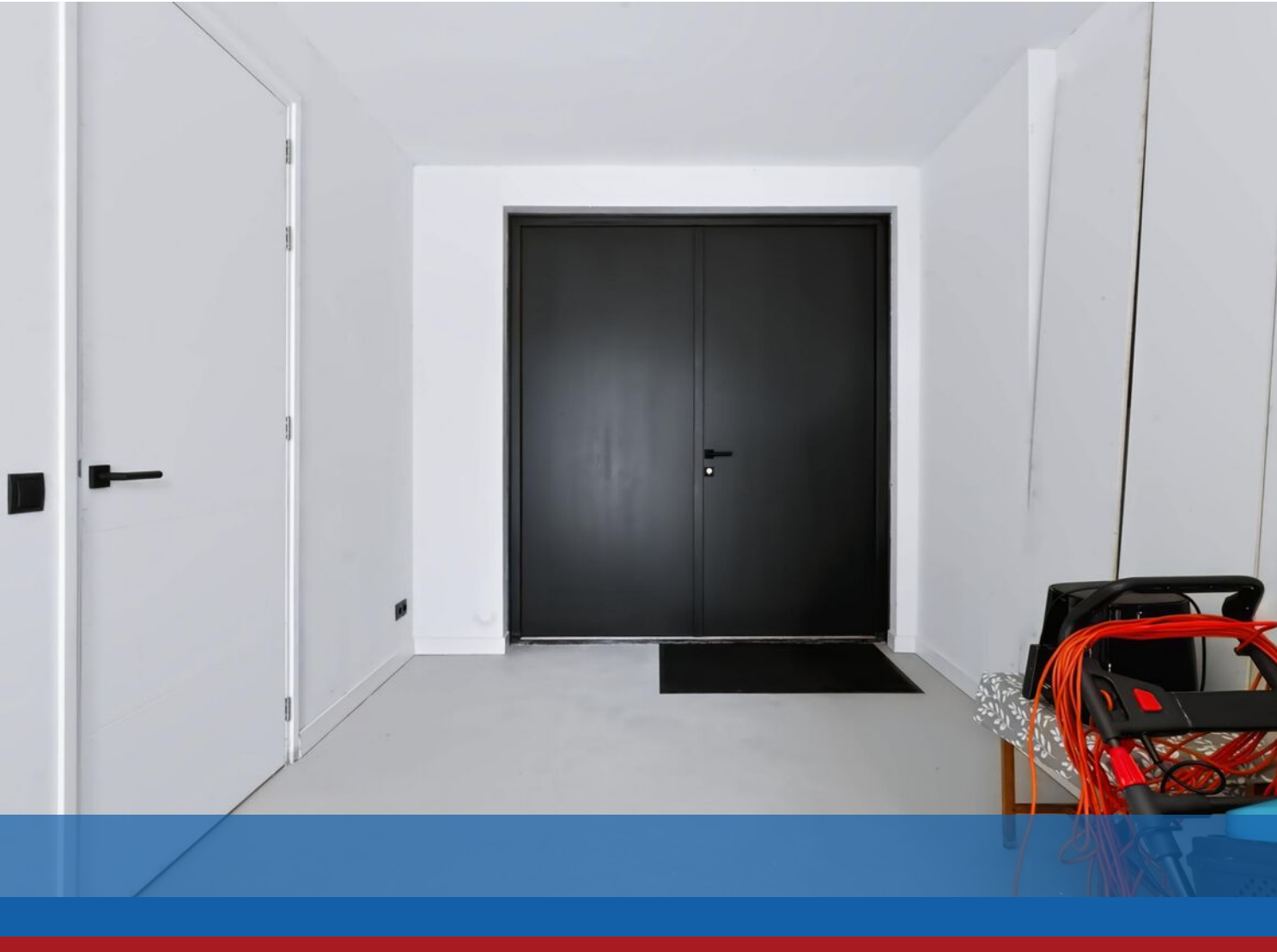












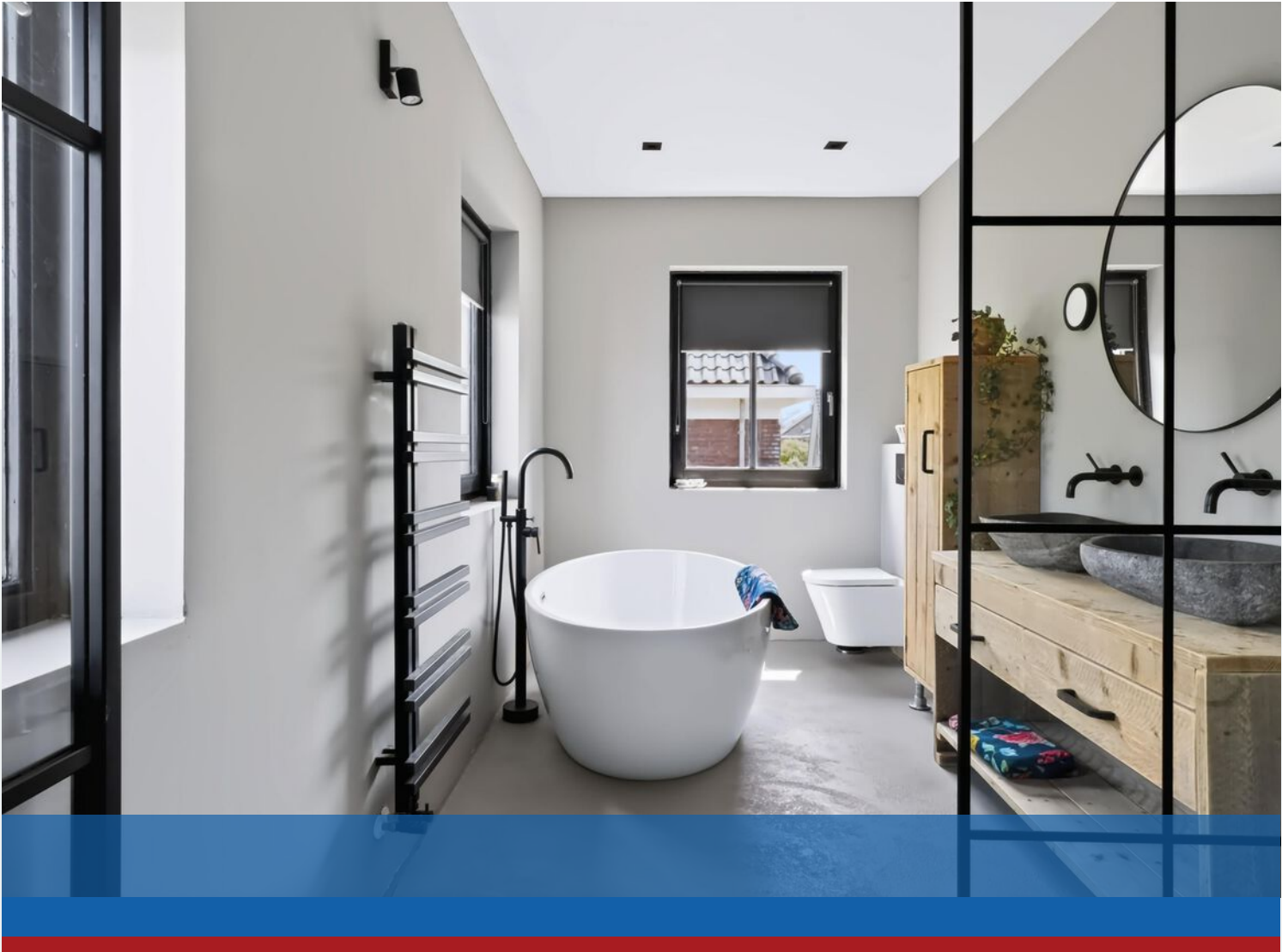


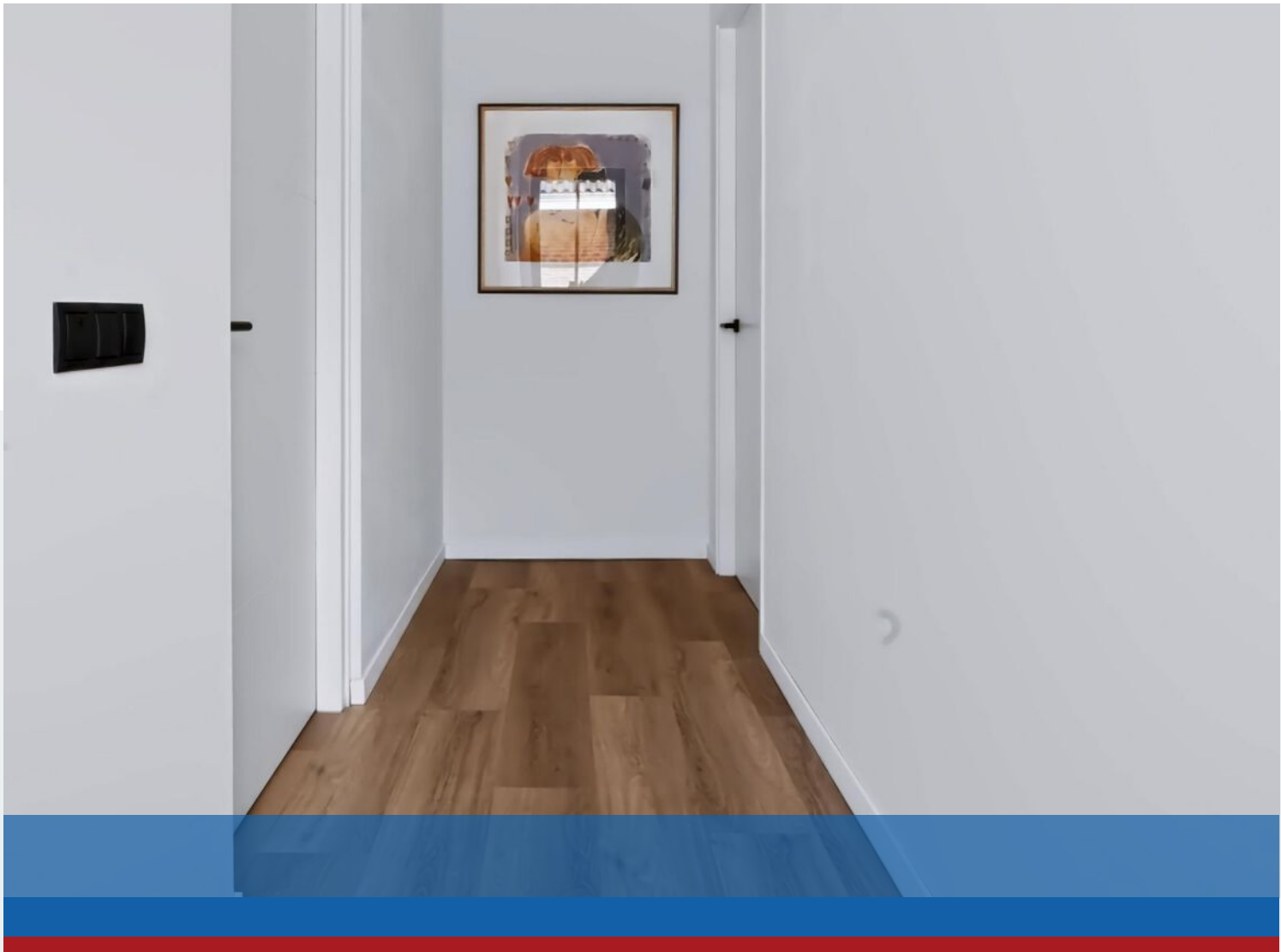




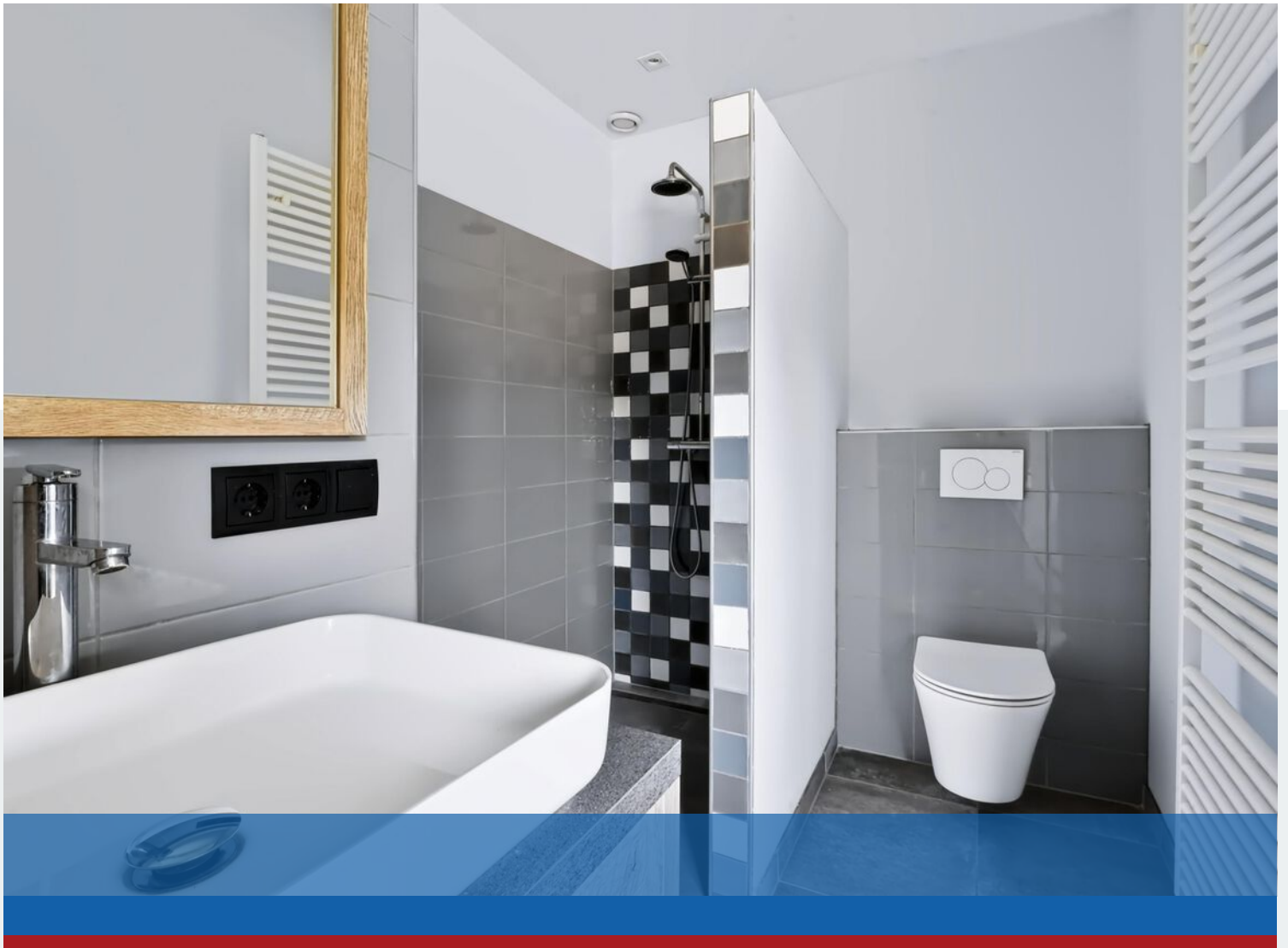
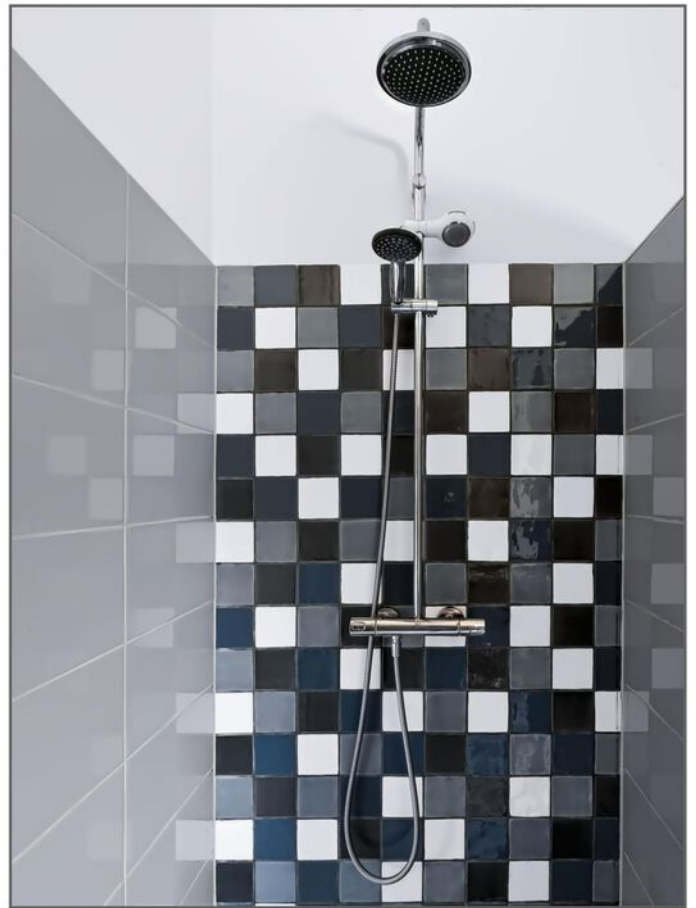
























Vierkenshof 54 - TOLKAMER
Begane Grond



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



Plattegrond



Plattegrond

Vierkenschof 54 - TOLKAMER
Eerste Verdieping



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

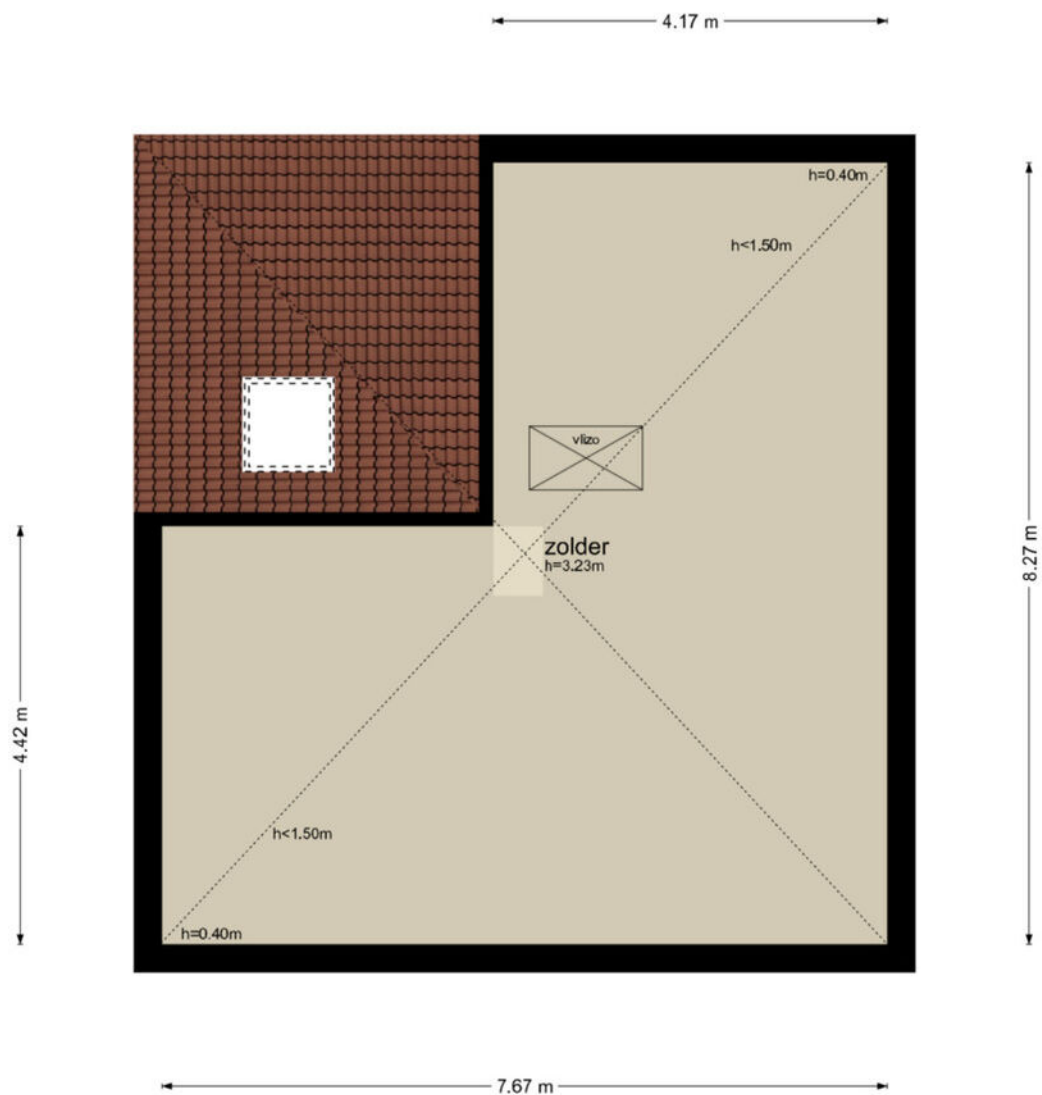


Plattegrond

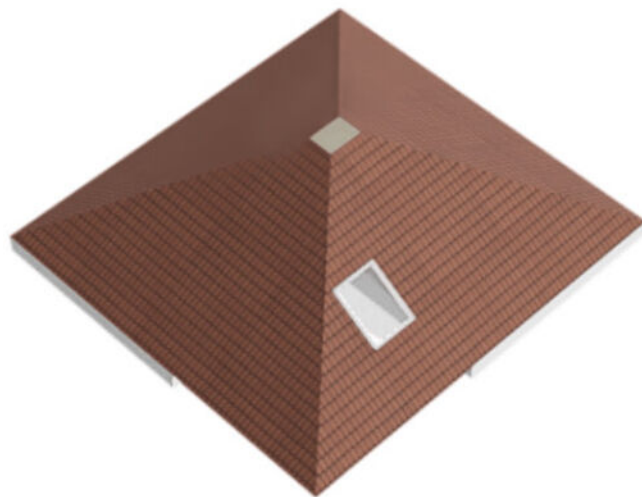


Plattegrond

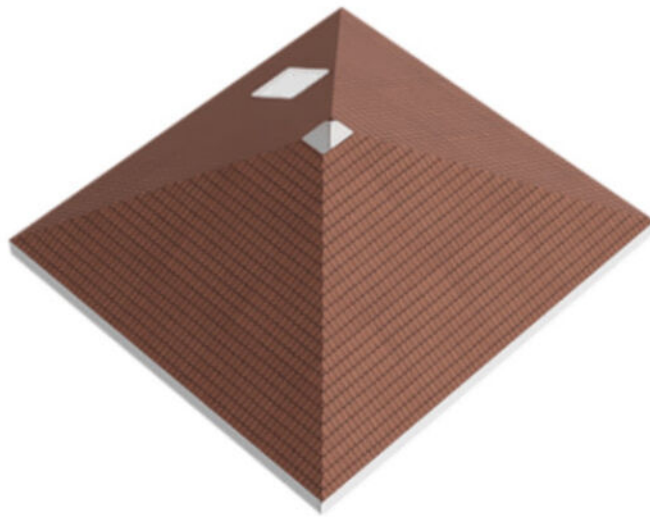
Vierkenshof 54 - TOLKAMER
Zolder



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



Plattegrond

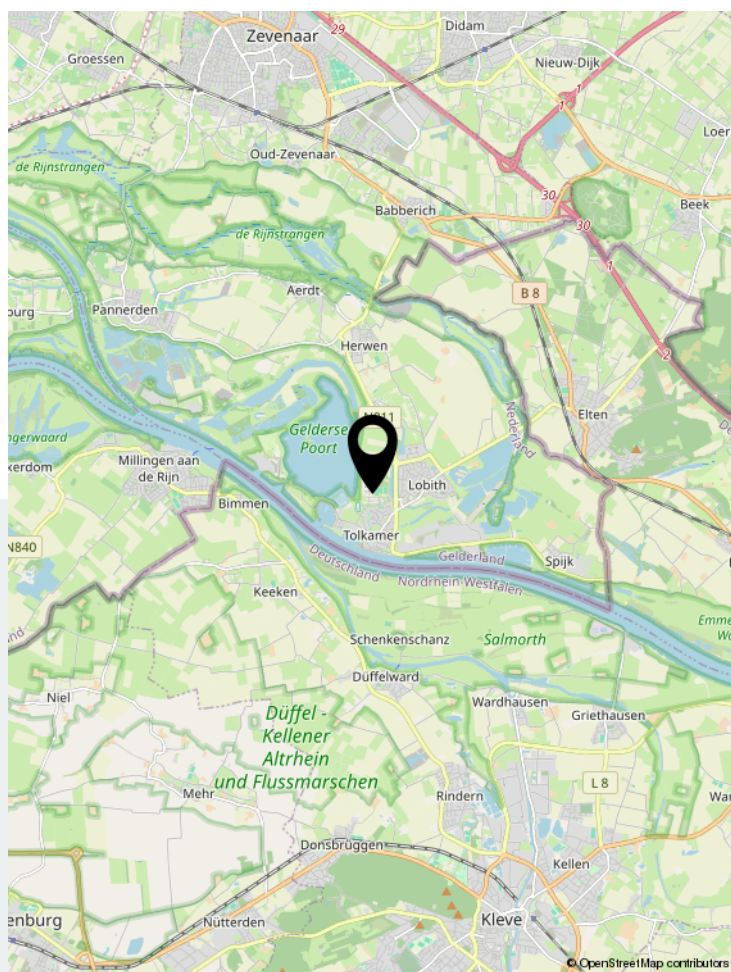
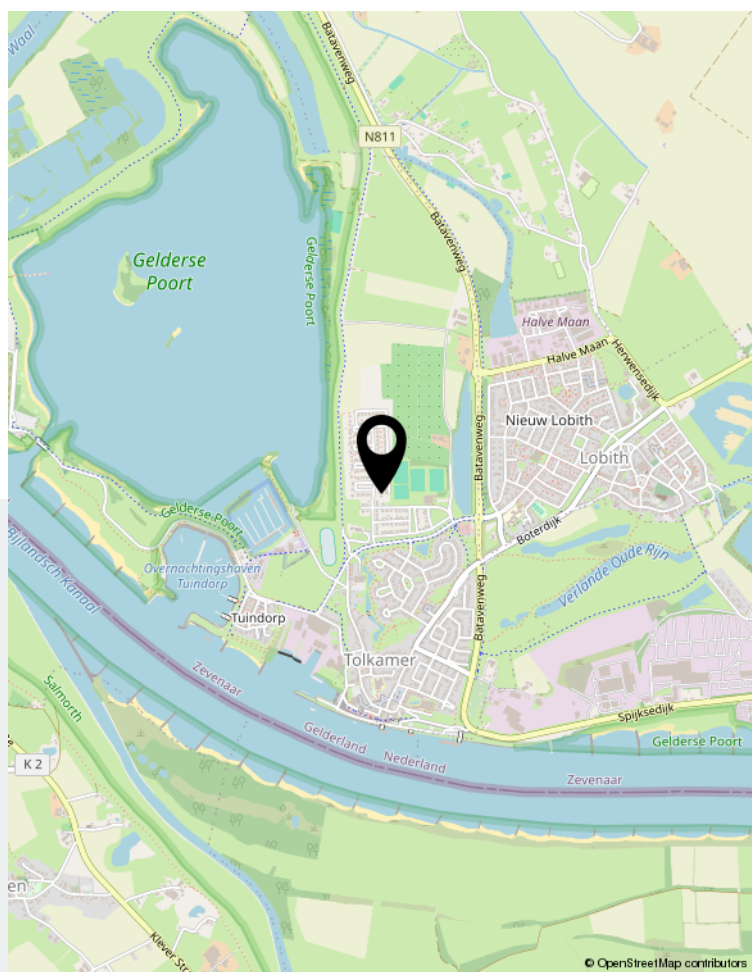
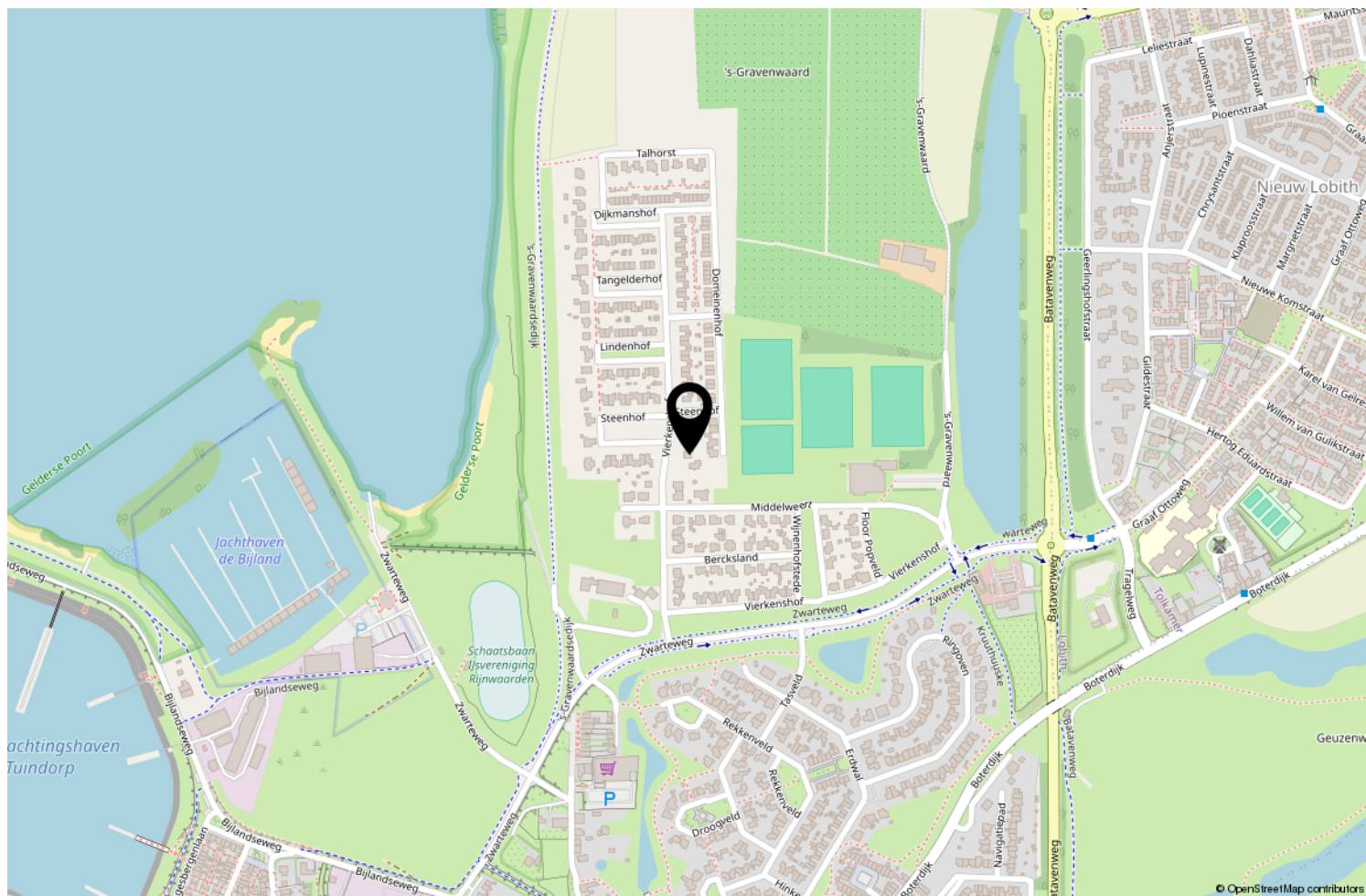


Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Lobith en Spijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4785
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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, oeverwaluwen, 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