

TE KOOP



Hertog Arnoudstraat 16

Lobith

Vraagprijs

€ 320.000 k.k.



Hertog Arnoudstraat 16 Lobith

Hertog Arnoudstraat 16 in Lobith is een verrassende gemoderniseerde hoekwoning met drie slaapkamers, een royale tuin, vrijstaande stenen garage en een bijzonder vrije ligging direct aan een groen speelveld op een rustige locatie in Lobith. Een fijne gezinswoning waar ruimte, comfort en een kindvriendelijke woonomgeving uitstekend samenkomen.

Dankzij de ligging op de hoek beschikt de woning over een voor-, zij- en achtertuin en ervaar je rondom veel ruimte.

Een belangrijk pluspunt is dat de woning is gerenoveerd en gemoderniseerd (2022). Daarbij zijn onder andere de plafonds vervangen en geïsoleerd, de badkamer en het toilet vernieuwd, HR++ beglazing geplaatst, de elektrische installatie vernieuwd en het leidingwerk en de cv-installatie vernieuwd.

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Ook de toiletruimte in de woning is tijdens de renovatie vernieuwd (2022).

De doorzonwoonkamer heeft dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden een bijzonder prettig lichtinval. De ruimte is eigentijds afgewerkt met een doorlopende vloer in een warme houtlook, rustige wandkleuren en een fraaie accentwand. De combinatie van de grote ramen, de hoekligging en de open verbinding richting het eetgedeelte zorgt voor een lichte en aangename leefruimte.

Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. De huidige inrichting laat goed zien hoe beide functies op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Vanuit het eetgedeelte kijk je bovendien uit

richting het groen en de tuin.

Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich de ruime keuken met kookeiland. De keuken is uitgevoerd in een lichte houttint en beschikt over een praktische opstelling met veel kastruimte, een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur.

Het kookeiland vormt het centrale element van de keuken en zorgt voor een prettige verbinding met het woon- en eetgedeelte. Terwijl je kookt, blijf je in contact met familie of gasten aan tafel en ontstaat een open en gezellige leefruimte. De grote ramen rondom zorgen ook hier voor veel daglicht.

Vanuit de keuken is de achterzijde van de woning en daarmee de tuin gemakkelijk bereikbaar. Dat is praktisch in het dagelijks gebruik en ideaal tijdens lange zomeravonden wanneer binnen en buiten vanzelf in elkaar overlopen.

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop met wasruimte, drie slaapkamers met inbouwkasten en de badkamer. De slaapkamers op deze verdieping zijn veelzijdig in gebruik. Naast gebruik als volwaardige slaapkamers lenen de kamers zich uitstekend als baby- of kinderkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of garderobekamer. Hierdoor kan de indeling eenvoudig worden aangepast aan verschillende levensfasen, gezinssamenstellingen en woonwensen.

De badkamer is vernieuwd (2022) en slim ingedeeld, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. De moderne badkamer beschikt over een inloepdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming en heeft een frisse, eigentijdse uitstraling.

Een van de sterke punten van Hertog Arnoudstraat 16 is zonder twijfel de buitenruimte.

De achtertuin is momenteel praktisch ingedeeld met een groot gazon en een royaal bestraat terras direct achter de woning. Hierdoor is er volop ruimte voor een grote tuintafel, loungeset, speeltoestellen of

bijvoorbeeld meerdere zitplekken.

Door de lengte en breedte van het perceel is dit een tuin die zich uitstekend leent voor gezinnen, tuinliefhebbers en mensen die graag veel buitenruimte tot hun beschikking hebben.

Achter in de tuin staat de vrijstaande stenen garage met oprit. Met afmetingen van circa 5,9 x 4,5 meter betreft dit een bijzonder praktische ruimte voor fietsen, gereedschap, tuinspullen, een werkbank of extra opslag. De garage is voorzien van elektra en een elektrische garagedeur.

Lobith biedt een prettige combinatie van dorps wonen, dagelijkse voorzieningen en veel natuur in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen, basisschool en andere voorzieningen kun je in Lobith en het nabijgelegen Tolkamer terecht. Ook recreatief heeft de omgeving veel te bieden. Denk aan de uiterwaarden en natuur van De Gelderse Poort, de Rijnstrangen, recreatiegebied De Bijland en de Europakade in Tolkamer.

Ook de bossen van Montferland en het Duitse Elten liggen op korte afstand. Via Zevenaar zijn de A12 richting Arnhem en Duitsland en de verdere regionale uitvalswegen goed bereikbaar.

Kortom: Hertog Arnoudstraat 16 is een leuke hoekwoning met drie slaapkamers, een royale tuin, grote vrijstaande stenen garage en een aantrekkelijke vrije ligging.

Waar wacht je nog op? We plannen graag een bezichtiging voor je in!

bouwjaar : 1962
grondmaat : 263 m²
woonopp.: 70 m²
inhoud: 279 m³

INDELING:

begane grond: entree met meterkast en garderobe, hal, vernieuwde toiletruimte met hangend toilet en fontein, trapopgang, deur naar lichte woonkamer met grote raampartijen en aansluitend eetgedeelte, open keuken met

en aansluitend eetgedeelte, open keuken met kookeiland en toegang tot achterzijde en tuin woonkamer met kamer-en-suite schuifdeuren en een schouw, dichte keuken

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers met inbouwkasten, vernieuwde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming

2e verdieping: via een vlizo trap te bereiken, bergruimte en CV-opstelling

BIJZONDERHEDEN:

-leuke hoekwoning op een ruim perceel van in totaal 263 m² eigen grond;

-externe bergruimte circa 23 m²;

-meterkast, bedrading, stopcontacten en het schakelmateriaal vernieuwd (2022);

-CV-installatie Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A in eigendom (2019);

-toiletruimte op de begane grond smaakvol vernieuwd (2022);

-HR++ beglazing op eerste verdieping (2022),

-het schilderwerk kozijnen buitenom uitgevoerd (2025);

-isolerende beglazing op de begane grond;

-toegangspoort grenzend aan een groot groen speelveld;

-in de koopovereenkomst worden opgenomen: ouderdomsclausule, niet bewonersclausule;

-in Lobith vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels een zorgcentrum op loopafstand;

-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 : € 320.000= k.k.

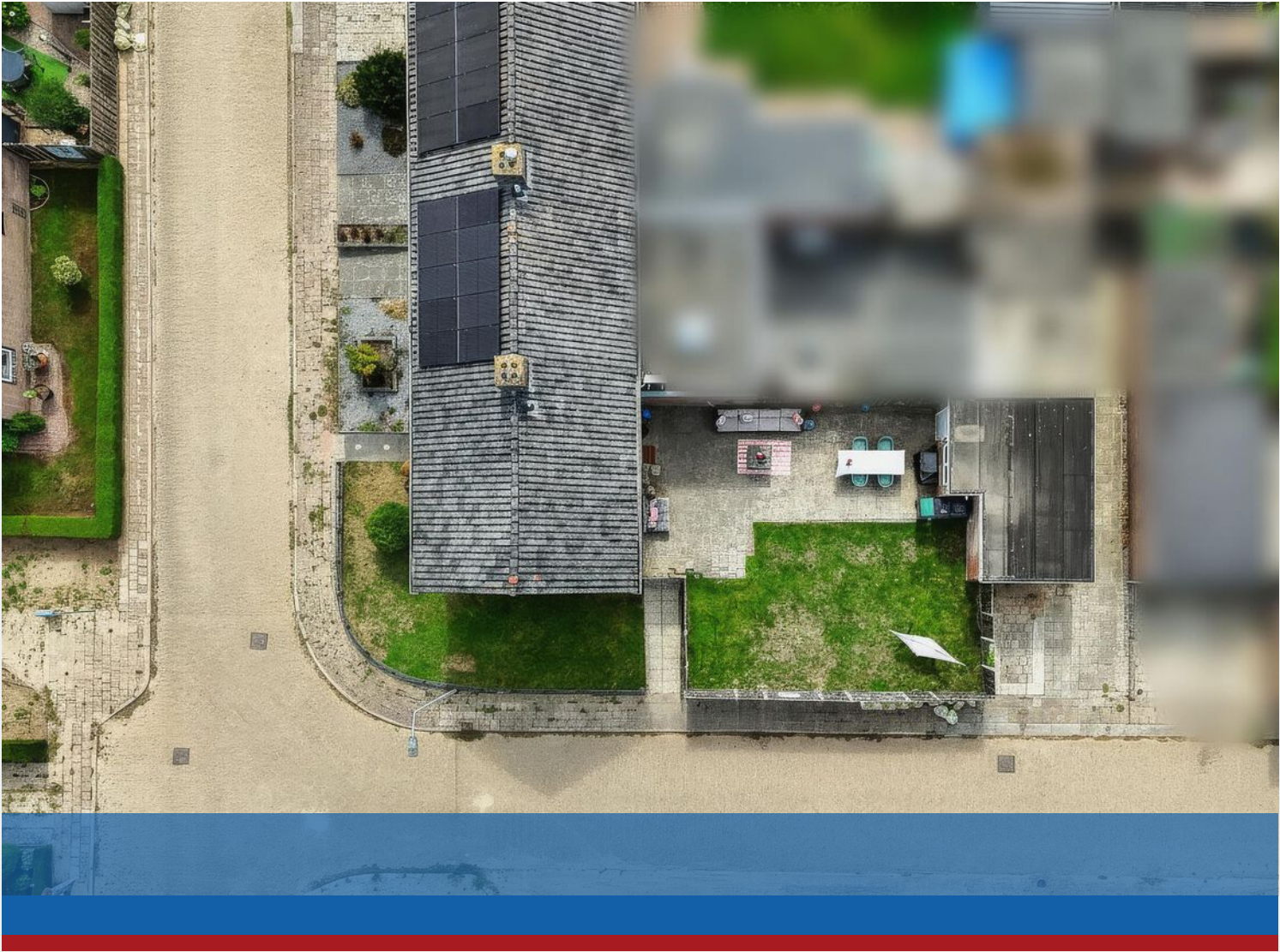


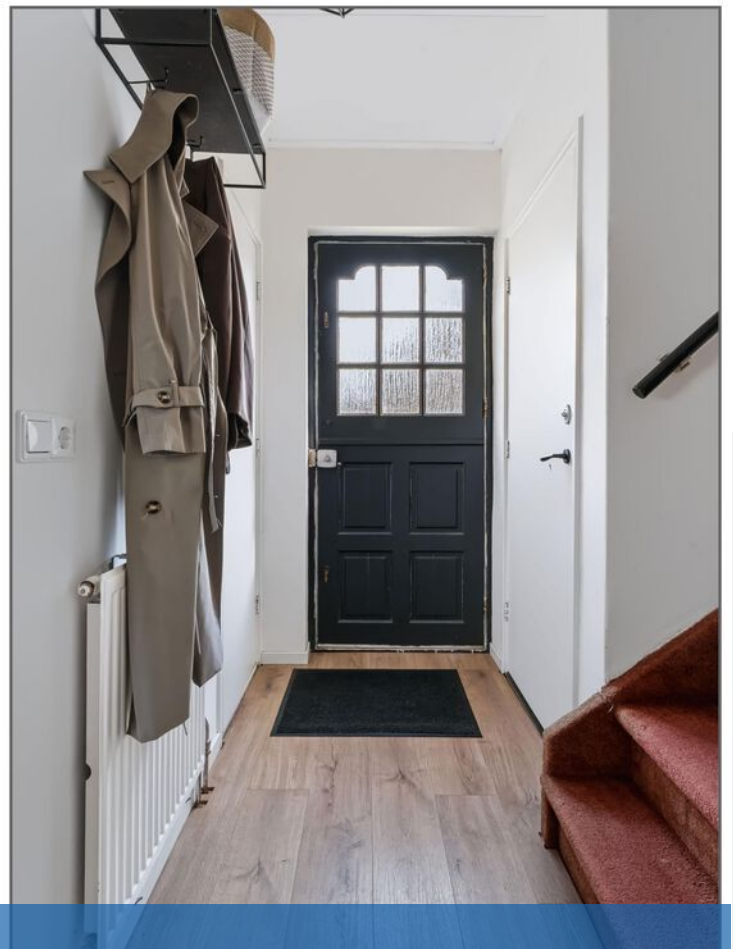
Kenmerken

Woonoppervlakte	70 m ²
Perceeloppervlakte	263 m ²
Inhoud	279 m ³
Bouwjaar	1962

Vraagprijs

€ 320.000 k.k.













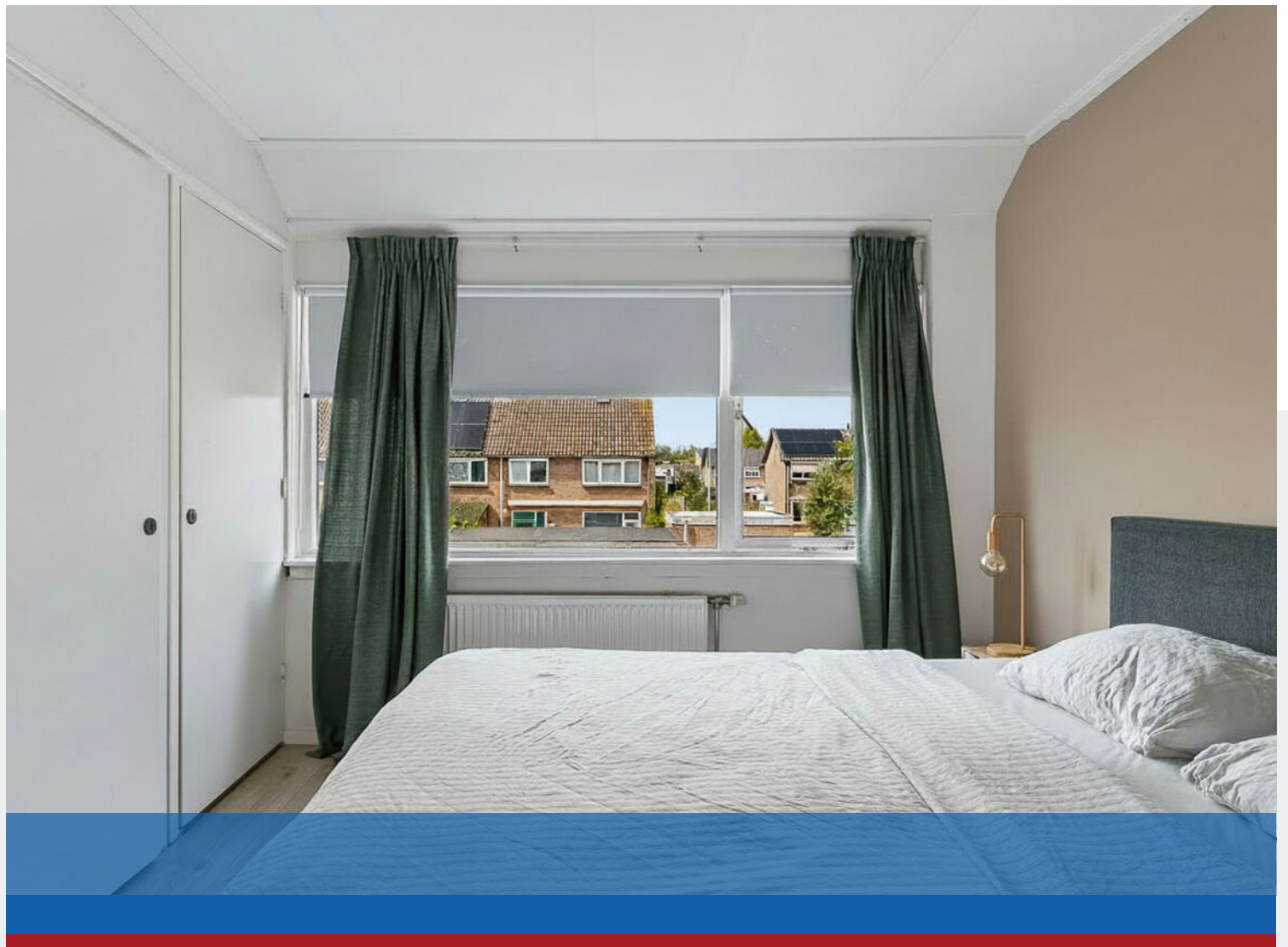


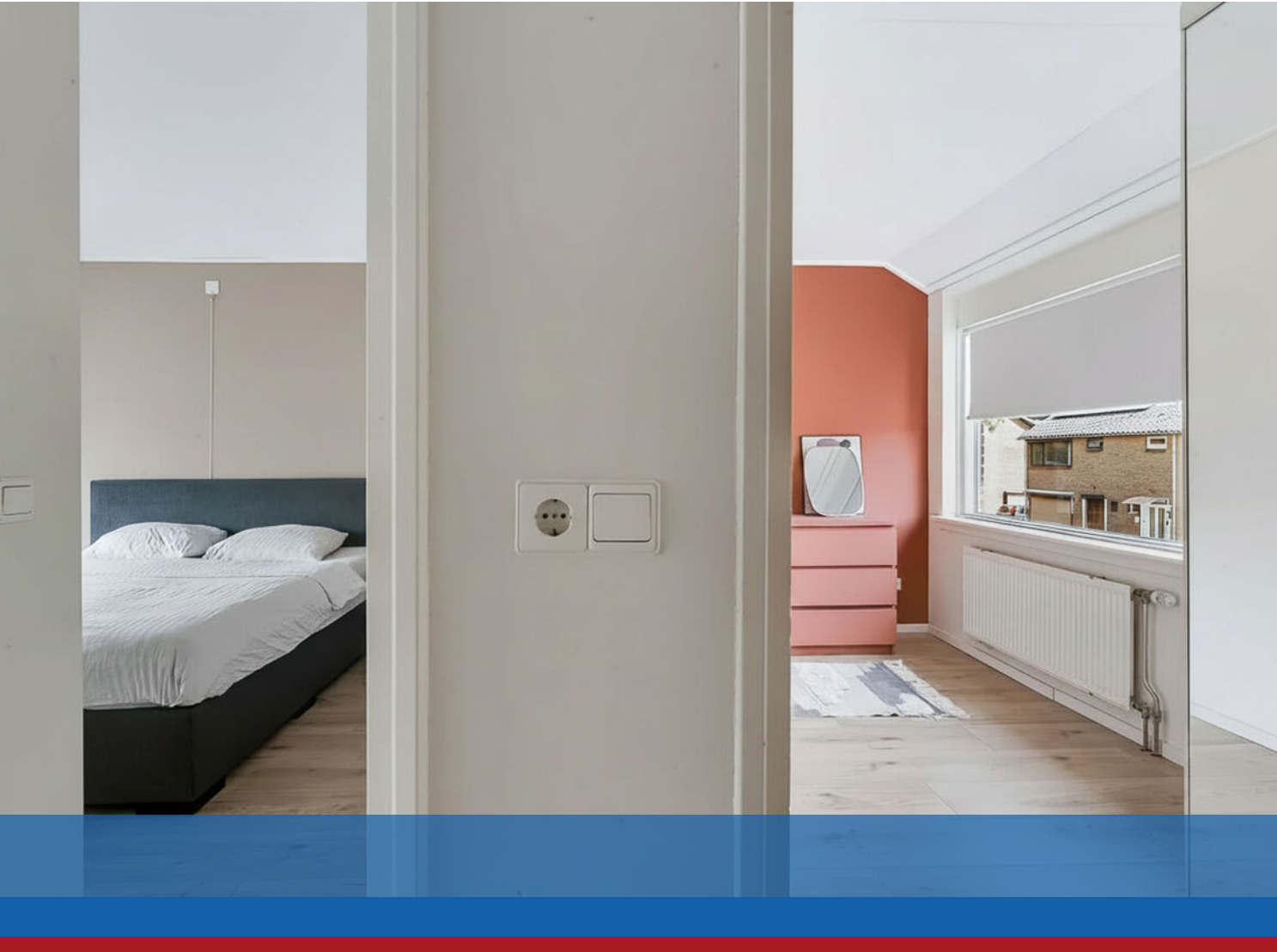














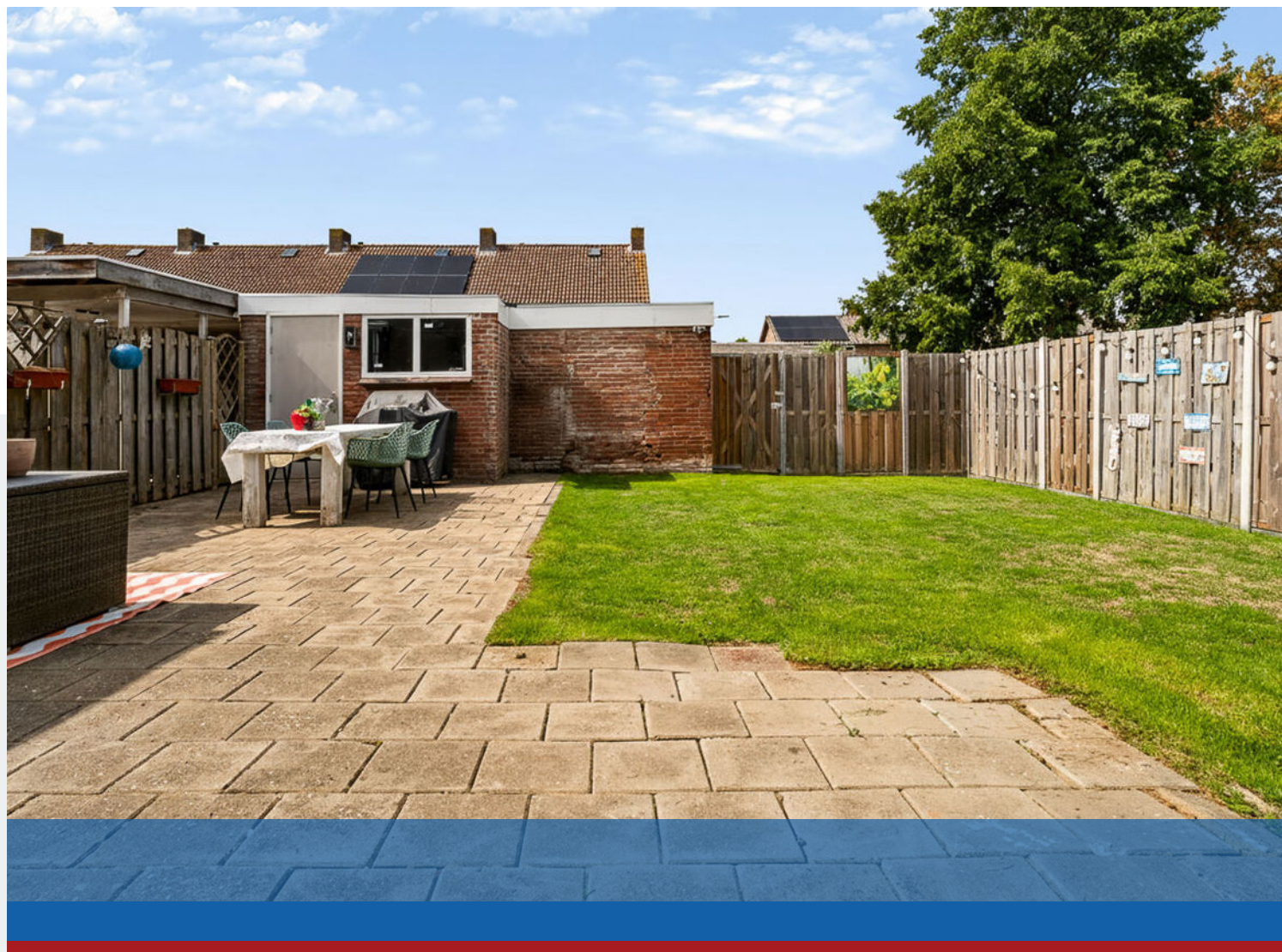






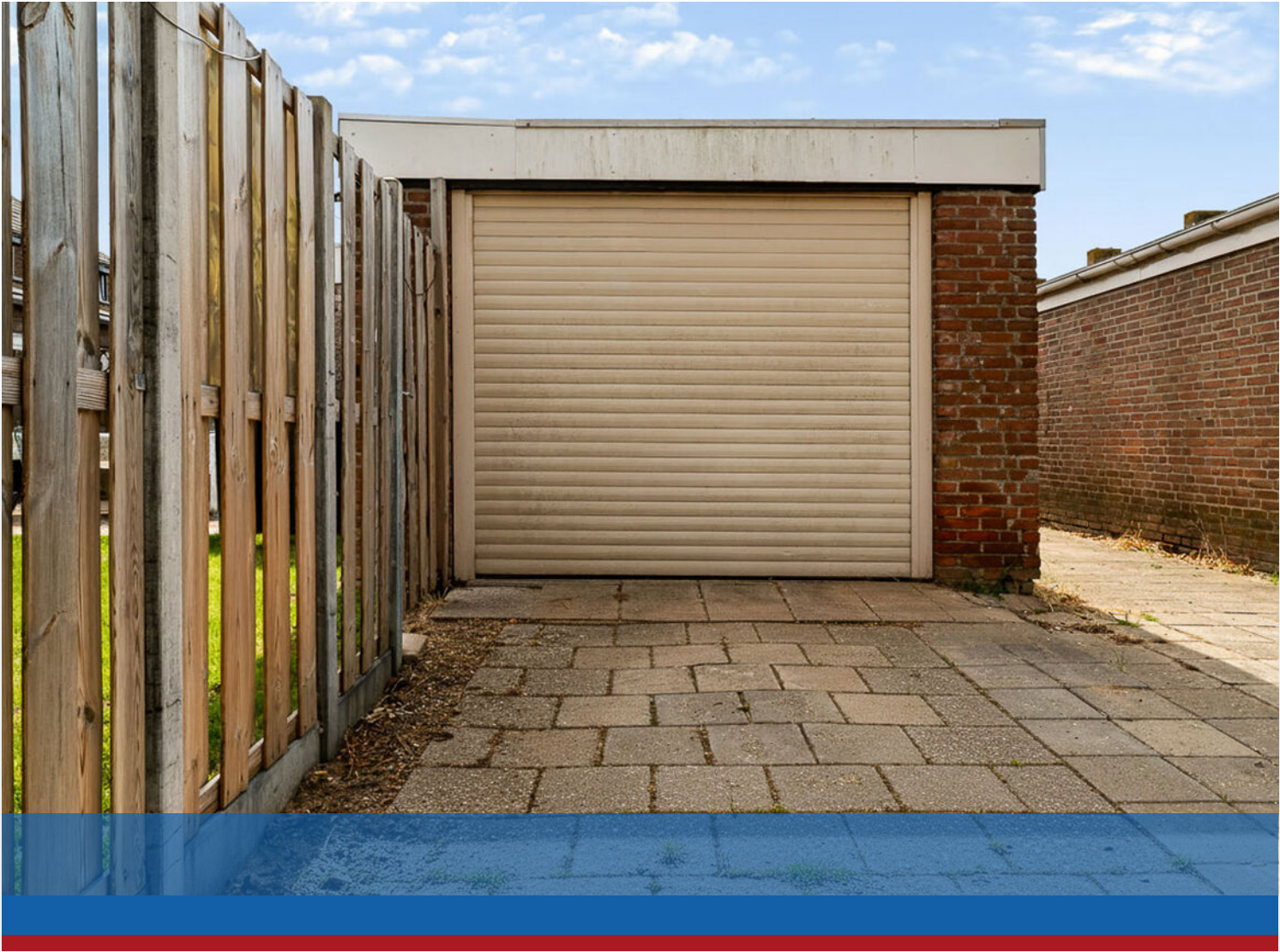


















Hertog Arnoudstraat 16 - Lobith
Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Hertog Arnoudstraat 16 - Lobith Eerste Verdieping



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

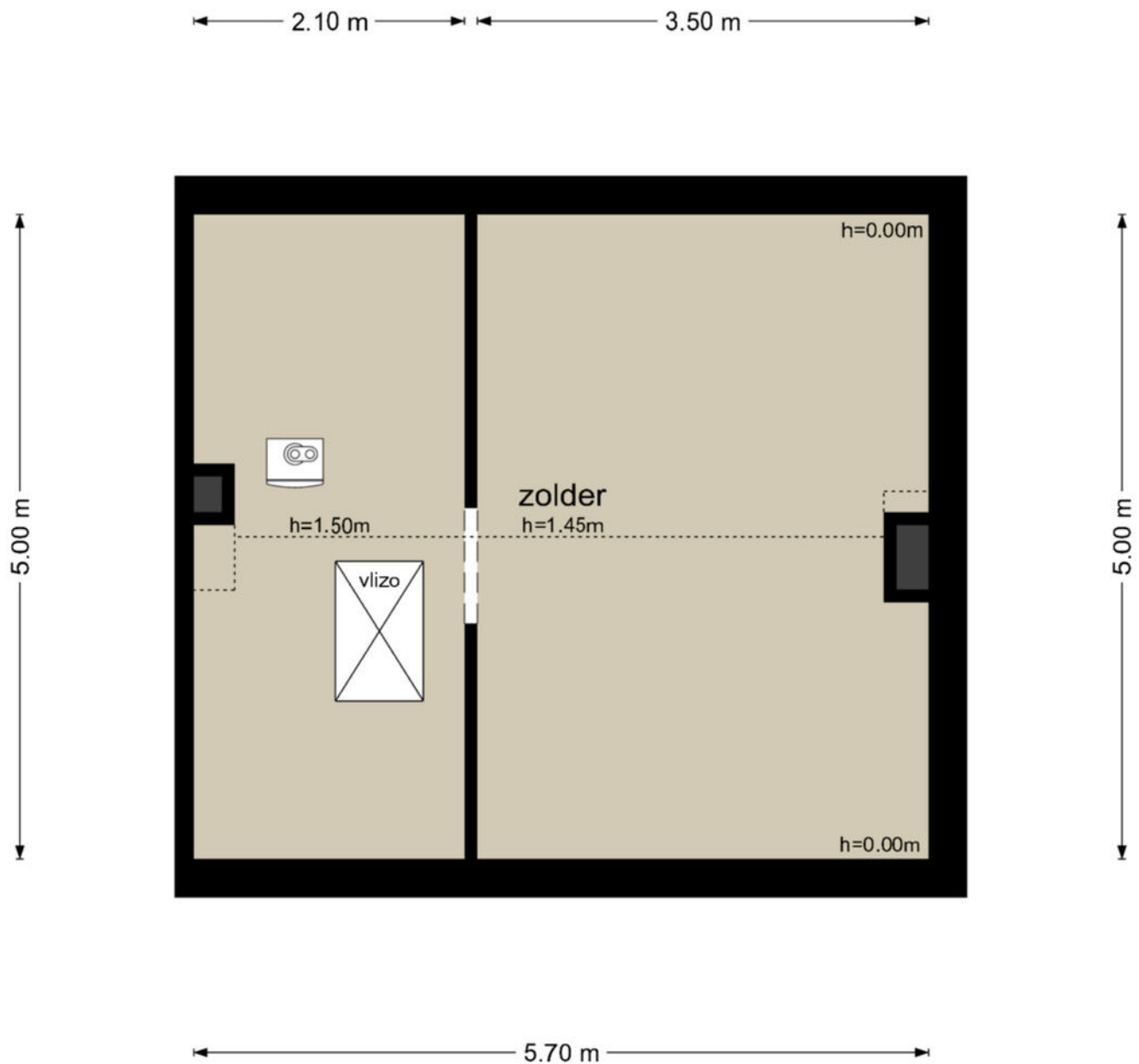


Plattegrond

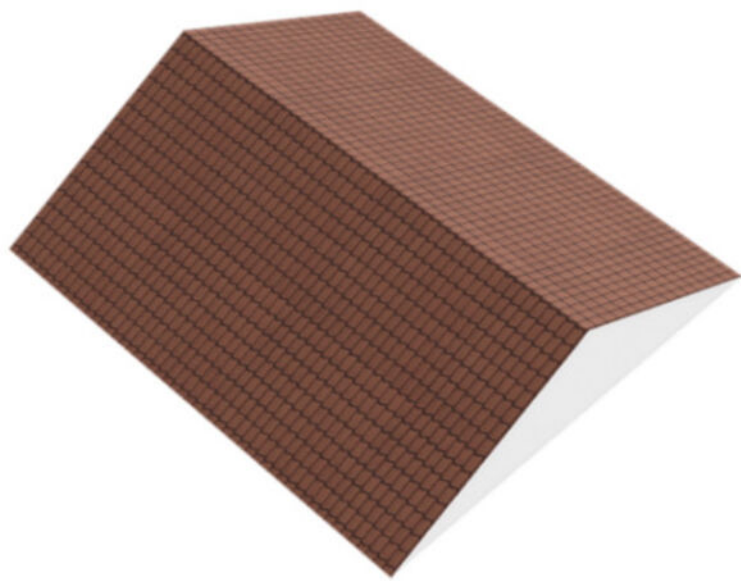


Plattegrond

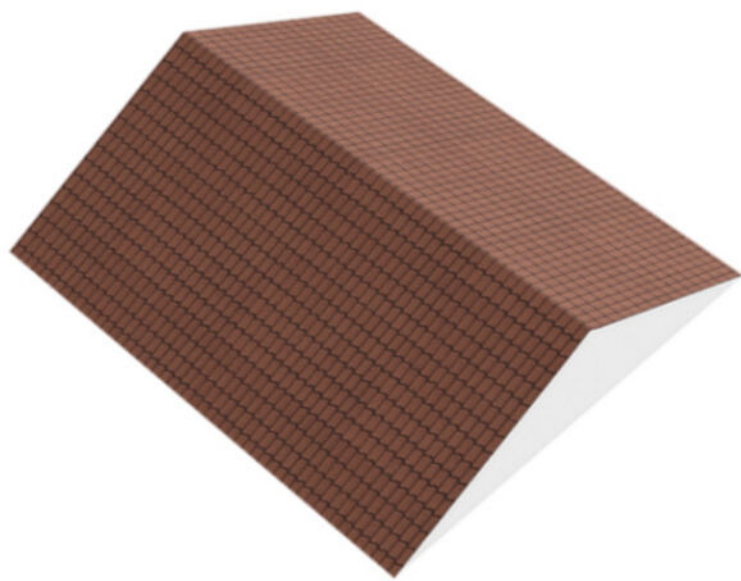
Hertog Arnoudstraat 16 - Lobith Tweede Verdieping



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

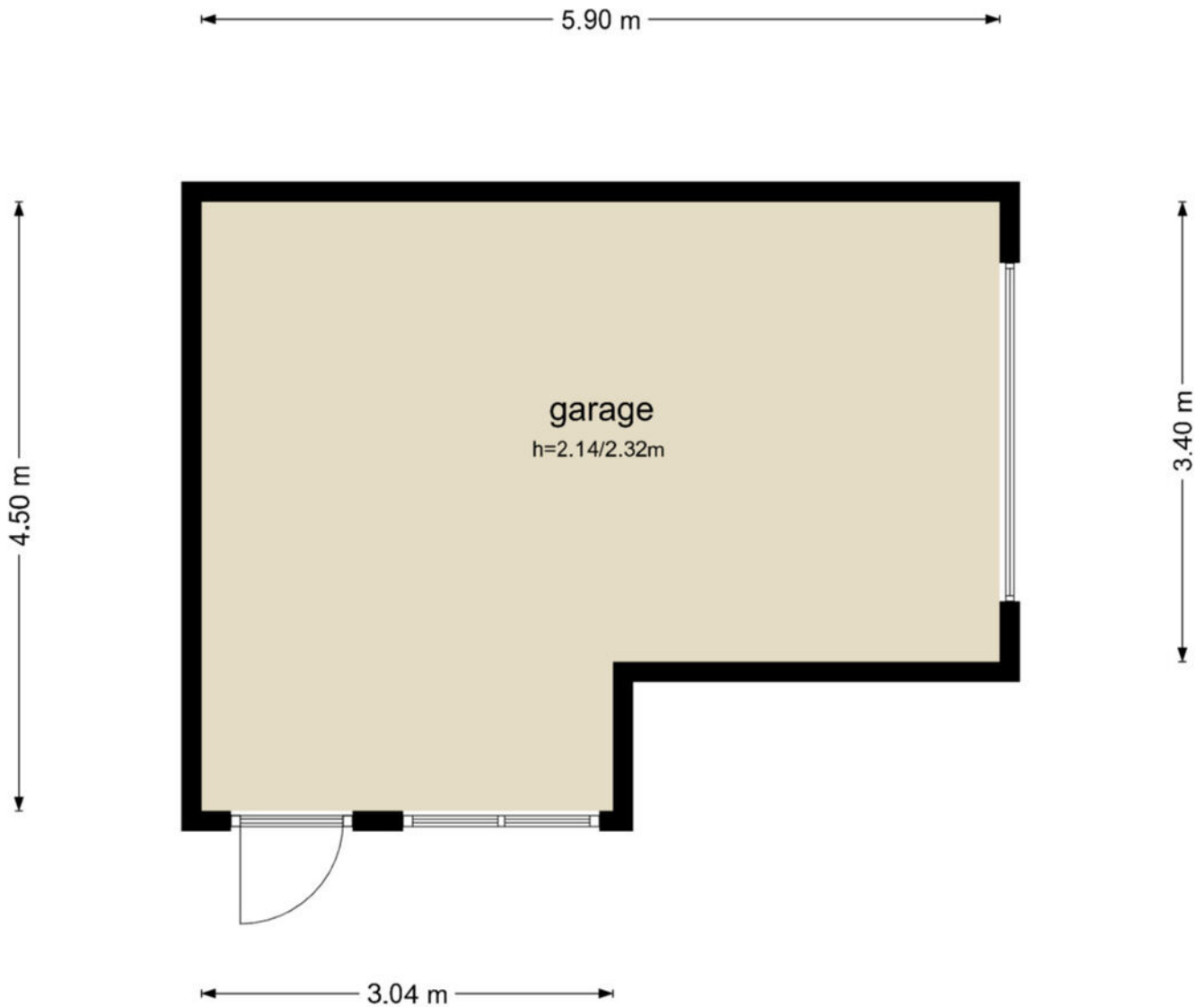


Plattegrond

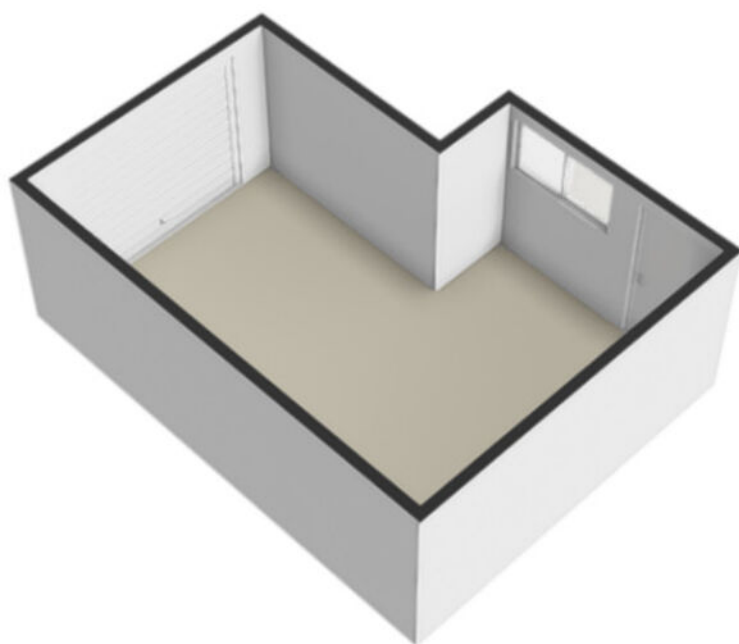


Plattegrond

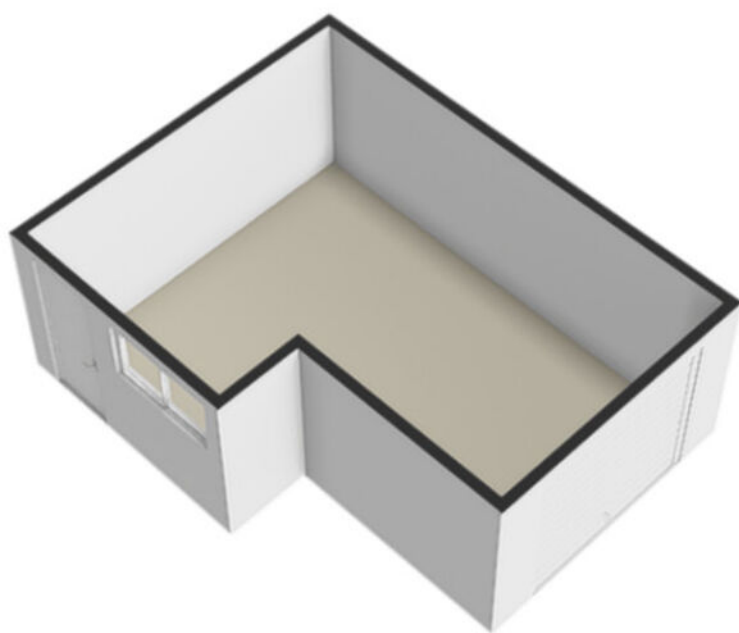
**Hertog Arnoudstraat 16 - Lobith
Garage**



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



Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lobith en Spijk

Sectie B

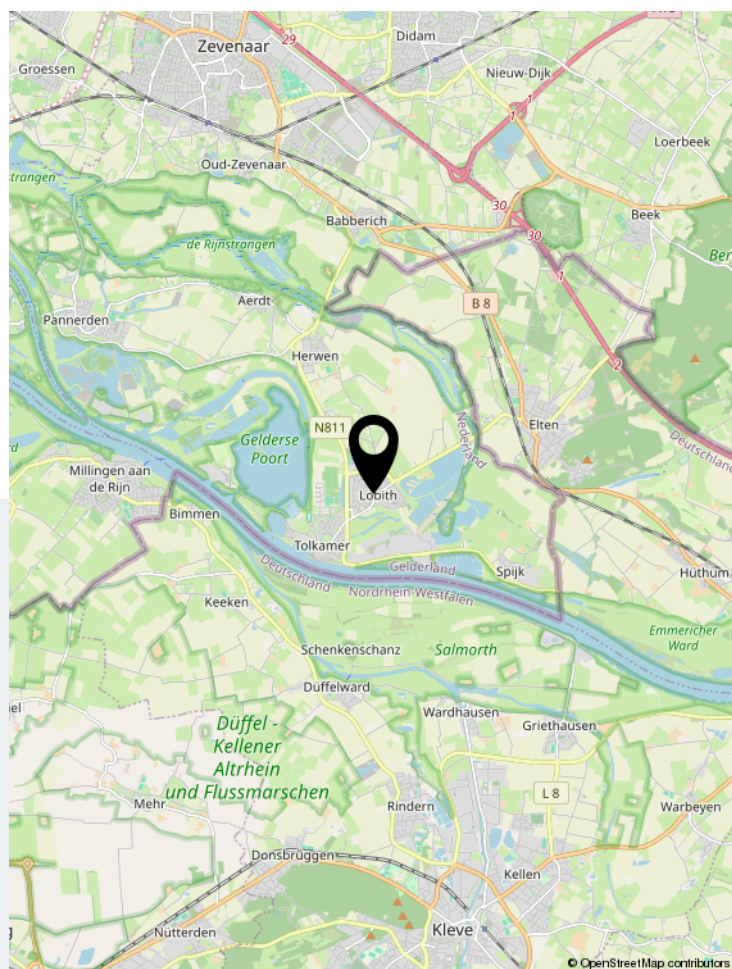
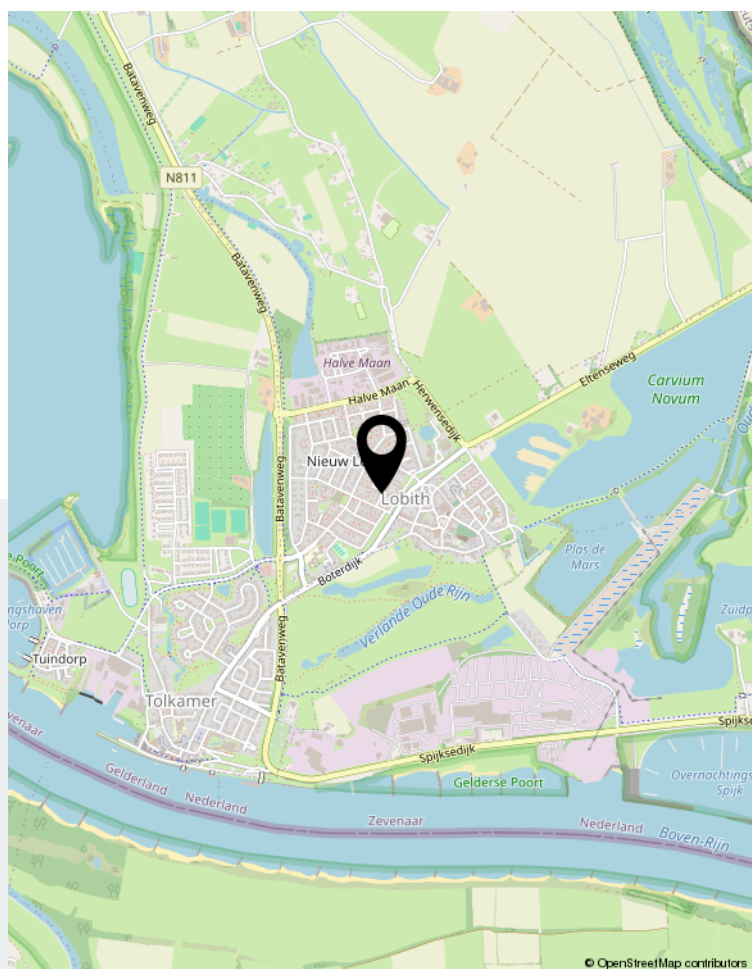
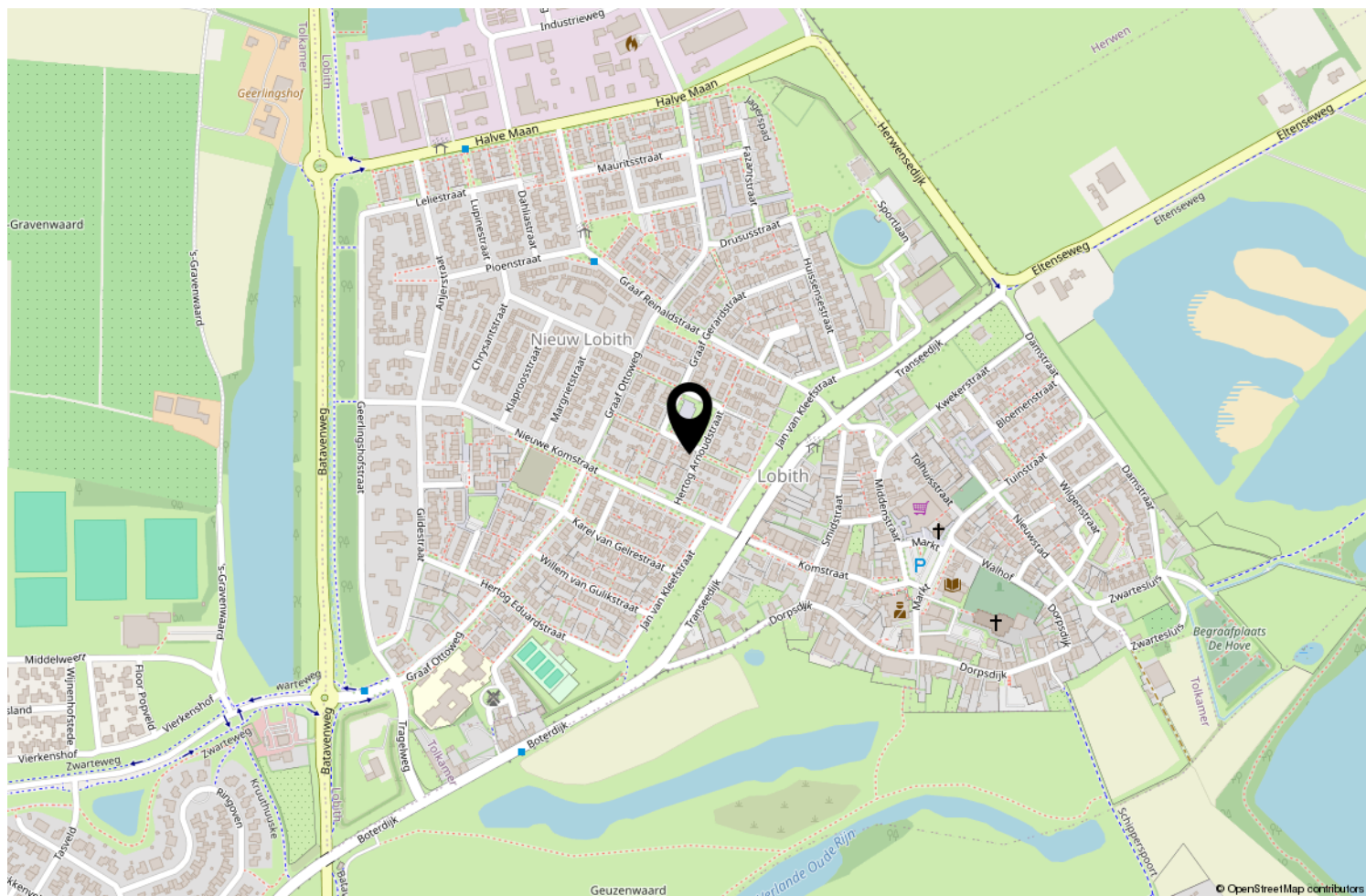
Perceel 2765

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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