

TE KOOP



Lindeboom 16

Kilder

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.



Lindeboom 16 Kilder

Aan de Lindeboom 16 staat deze verrassend ruime hoekwoning met parkeren op eigen terrein, een lichte woonkamer, open keuken, moderne badkamer, drie slaapkamers, twee dakkapellen, een uitzonderlijk ruime garage en een sfeervolle tuinkamer. Gelegen op een mooi perceel in Kilder.

De huidige eigenaren hebben de woning de afgelopen jaren op verschillende belangrijke onderdelen aangepast en verbeterd. Zo zijn er twee dakkapellen geplaatst (2019), is de badkamer vernieuwd (2020), 11 zonnepanelen geplaatst en de verwarmingsinstallatie vernieuwd (2022), de meterkast vervangen (2023), zijn de slaapkamers verbouwd (2024) en een inloopkast kamer gerealiseerd op de eerste verdieping (2024). Als kers op de taart is de garage met circa 15 m² uitgebreid (2025).

Vanaf de achterzijde is bovendien goed zichtbaar hoe de woning op de verdiepingen is

vergroot. De aanwezige dakkapellen op de eerste en tweede verdieping zorgen niet alleen voor een karakteristiek achteraanzicht, maar vooral voor extra ruimte, stahoogte en natuurlijk daglicht in de slaapkamers. Met name de dakkapel op de tweede verdieping draagt eraan bij dat hier een volwaardige en comfortabele extra slaapkamer is ontstaan.

De verzorgde voortuin is aangelegd met groen, siergrind en bestrating, terwijl de ruime oprit naast de woning voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein biedt en rechtstreeks toegang geeft tot de aangebouwde garage.

RUIME EN LICHT WOONKAMER

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel leefruimte deze hoekwoning te bieden heeft. De woonkamer is royaal van opzet en dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden

heerlijk licht. De hoekligging komt hier duidelijk tot zijn recht en zorgt voor een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht.

Er is volop ruimte voor een grote zithoek en de brede opzet biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting. De lichte wanden, sfeervolle accentwand en de doorlopende vloer in houtlook zorgen voor een rustige en eigentijdse basis.

Ook aan het wooncomfort is gedacht. De woonkamer beschikt over airconditioning (2022), prettig tijdens warme zomerdagen. De brede doorgang naar het eet- en keukengedeelte zorgt tegelijkertijd voor een open verbinding tussen de verschillende leefruimtes.

OPEN KEUKEN MET GEZELLIGE EETRUIMTE

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken met eetgedeelte. Door de open verbinding blijft er vanuit de keuken contact met de woonkamer, terwijl de keuken toch een herkenbare eigen plek binnen de woning heeft.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over veel praktische kast- en werkruimte en inbouwapparatuur (2020). Voor het raam bevindt zich het spoelgedeelte, waardoor hier prettig daglicht binnenvalt.

In de woonkeuken is voldoende ruimte voor een eettafel. Daarmee ontstaat een gezellige plek voor het ontbijt, de dagelijkse maaltijd of een kop koffie, terwijl de ruime woonkamer plaats biedt aan een volwaardige zithoek.

DRIE SLAAPKAMERS EN VERRASSEND VEEL RUIMTE

De woning beschikt over drie slaapkamers, verdeeld over de verdiepingen. De kamers zijn veelzijdig in gebruik en kunnen naast slaapkamer bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als kinder- of babykamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

In een slaapkamer op de eerste verdieping is

een inloopkast kamer gerealiseerd (2024). Hierdoor is extra praktische garderobe- en opbergruimte is gecreëerd.

MODERNE BADKAMER

De badkamer is vernieuwd (2020) en vormt een van de fraai afgewerkte ruimtes van de woning. De combinatie van warme houttinten, grote grijze tegels, decoratieve wandtegels en zwarte kranen geeft de badkamer een eigentijdse uitstraling. Aan één zijde bevindt zich een breed wastafelmeubel met twee opzetwastafels en twee kranen, gecombineerd met een grote spiegel.

Aan de andere zijde bevindt zich de royale inloopdouche met glazen scheidingswand, voorzien van een zwarte regendouche en handdouche. Het brede raam zorgt bovendien voor veel natuurlijk daglicht. Een verzorgde badkamer waarin sfeer en functionaliteit mooi samenkomen.

VOLWAARDIGE SLAAPKAMER OP DE TWEEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping verrast. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer die door de huidige inrichting uitstekend laat zien hoeveel mogelijkheden deze verdieping biedt.

De twee geplaatste dakkapellen (2019) zorgen voor extra ruimte, stahoogte en veel natuurlijk licht. De kamer biedt comfortabel plaats aan een tweepersoonsbed en daarnaast is er ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of thuiswerkplek. De slaapkamer beschikt ook over airconditioning (2019).

Hierdoor is er een veelzijdige verdieping ontstaan die uitstekend geschikt is als ouderslaapkamer, tienerkamer of als combinatie van slapen en werken.

EEN GARAGE VOOR AUTO, HOBBY EN WERKPLAATS

Een bijzonder pluspunt van Lindeboom 16 is de zeer royale aangebouwde stenen garage. De garage meet circa 7,76 x 4,37 meter en biedt naast ruimte voor een auto volop plaats voor

naast ruimte voor een auto volop plaats voor een werkbank, gereedschap, fietsen, motoren en andere hobbyspullen. De huidige inrichting als werk- en hobbygarage laat uitstekend zien hoeveel mogelijkheden hier aanwezig zijn.

De garage beschikt over elektra en is geïsoleerd. Het dak is tijdens een eerdere verbouwing met PU geïsoleerd en ook bij de uitbreiding is isolatiemateriaal toegepast.

Voor een autoliefhebber, motorrijder, klusser of hobbyist is dit een ruimte die deze woning echt onderscheidt.

VERZORGDE TUIN MET SFEERVOLLE TUINKAMER

Ook buiten heeft deze hoekwoning veel te bieden. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een gazon, bestrating en rijk begroeide borders, waardoor een prettige combinatie van groen en onderhoudsgemak is ontstaan.

Een echte blikvanger is de sfeervolle tuinkamer achter in de tuin. De donkere wandafwerking en warme vloer geven deze ruimte een gezellige loungesfeer. Dankzij de grote glazen schuifpanelen aan de voorzijde kan de tuinkamer grotendeels worden geopend, terwijl je op minder warme dagen juist beschut zit.

Hier ontstaat een heerlijke extra plek om van de tuin te genieten. Van een kop koffie in het voorjaar tot een lange zomeravond met familie en vrienden.

ENERGIEZUINIG EN COMFORTABEL

De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie en daarnaast zijn er kunststof kozijnen met isolerende HR-beglazing aanwezig.

Verder zijn onder meer mechanische ventilatie, domotica, rolluiken, buitenzonwering en is glasvezel aanwezig.

WONEN IN KILDER

Lindeboom 16 ligt aan een rustige weg in een woonwijk, met de groene en bosrijke omgeving

van Montferland dichtbij. Hier woon je dorps en rustig, terwijl de woning door zijn ruimte, garage, tuin en praktische indeling juist veel mogelijkheden biedt voor een gezin, thuiswerken en voor hobby's.

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

bouwjaar : 1996
grondmaat: 307 m²
woonopp.: 104 m²
inhoud: 514 m³

INDELING:

begane grond: entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, royale en lichte woonkamer met airconditioning, aansluitend de keuken met eetgedeelte, separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, toiletruimte, toegang tot de aangebouwde garage en de daarachter gelegen royale werkplaats. Vanuit de garage is tevens de tuin bereikbaar.

1e verdieping: overloop, 2 riante slaapkamers met inbouwkasten, badkamer met een glazen inloopdouche, wastafel en hangend toilet, aan de achterzijde is een brede dakkapel aanwezig.
2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, slaapkamer met bergruimte en CV-opstelling en is voorzien van een dakkapel en Velux dakraam.

BIJZONDERHEDEN:

- leuke instapklare hoekwoning in een fijne buurt nabij bosrijke omgeving;
- parkeren op eigen terrein;
- buitenschilderwerk houten garagedeuren uitgevoerd (2025);
- kunststof kozijnen draai-kiepramen en isolerende beglazing (2019);
- energielabel A (datum registratie 19-08-2026);
- 11x zonnepanelen geplaatst, ter overname (2022);
- teruglevering zonnepanelen 2.930 kWh (08-2026);
- Remeha Tzerra Ace CV-installatie hybride-ready in eigendom (2022);
- mechanische ventilatie en domotica;
- rolluiken en buitenzonwering;
- mogelijkheid om de royale inloopkast om te

bouwen tot 4e slaapkamer;
-indrukwekkende diepe achtertuin met berging
is rondom afgezet;
-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
-gunstig gelegen ontsluitingswegen A12
Arnhem, A3 Oberhausen en A18 Doetinchem.
-aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 425.000= k.k.



Kenmerken

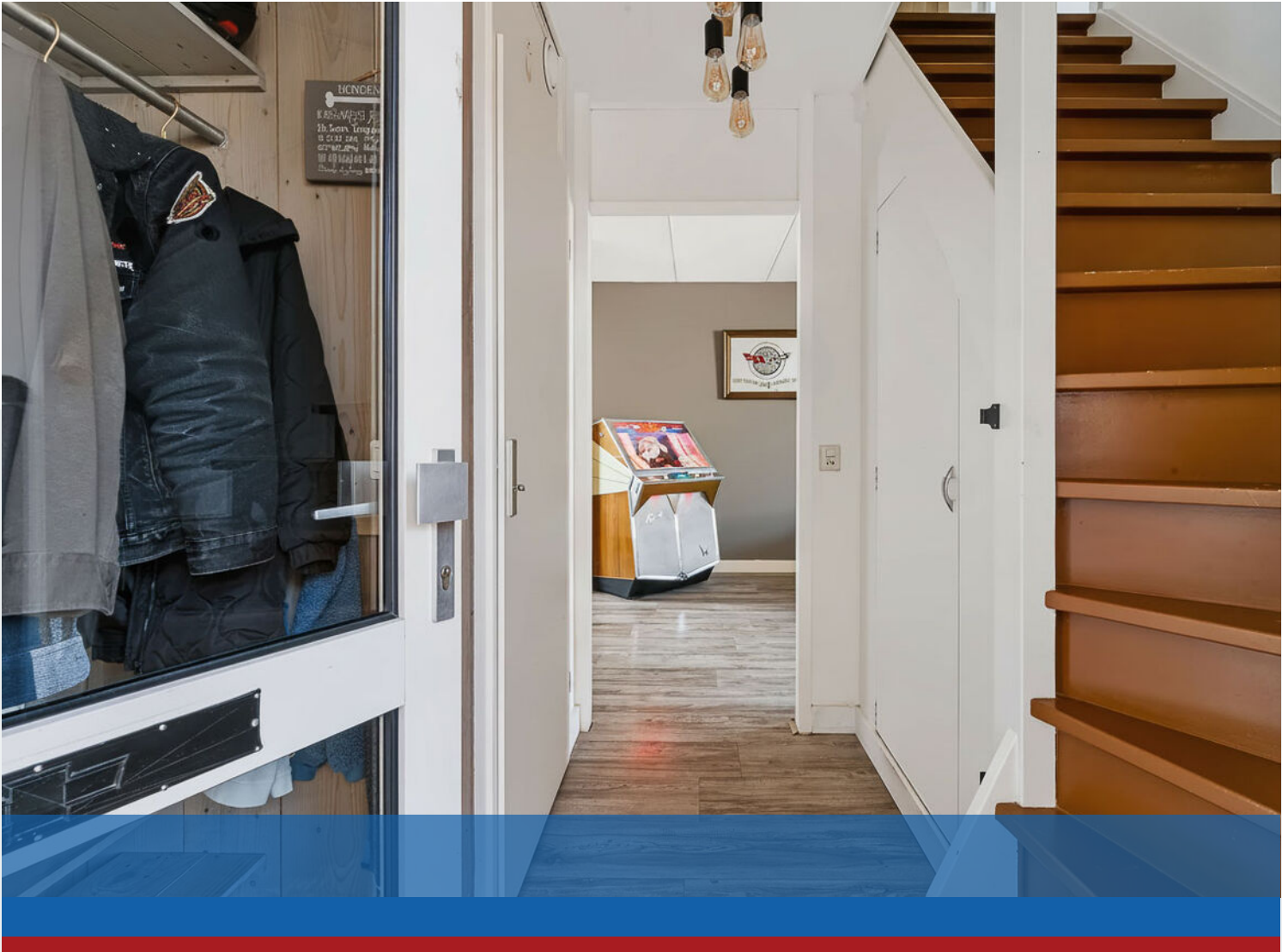
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	307 m ²
Inhoud	514 m ³
Bouwjaar	1996

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.







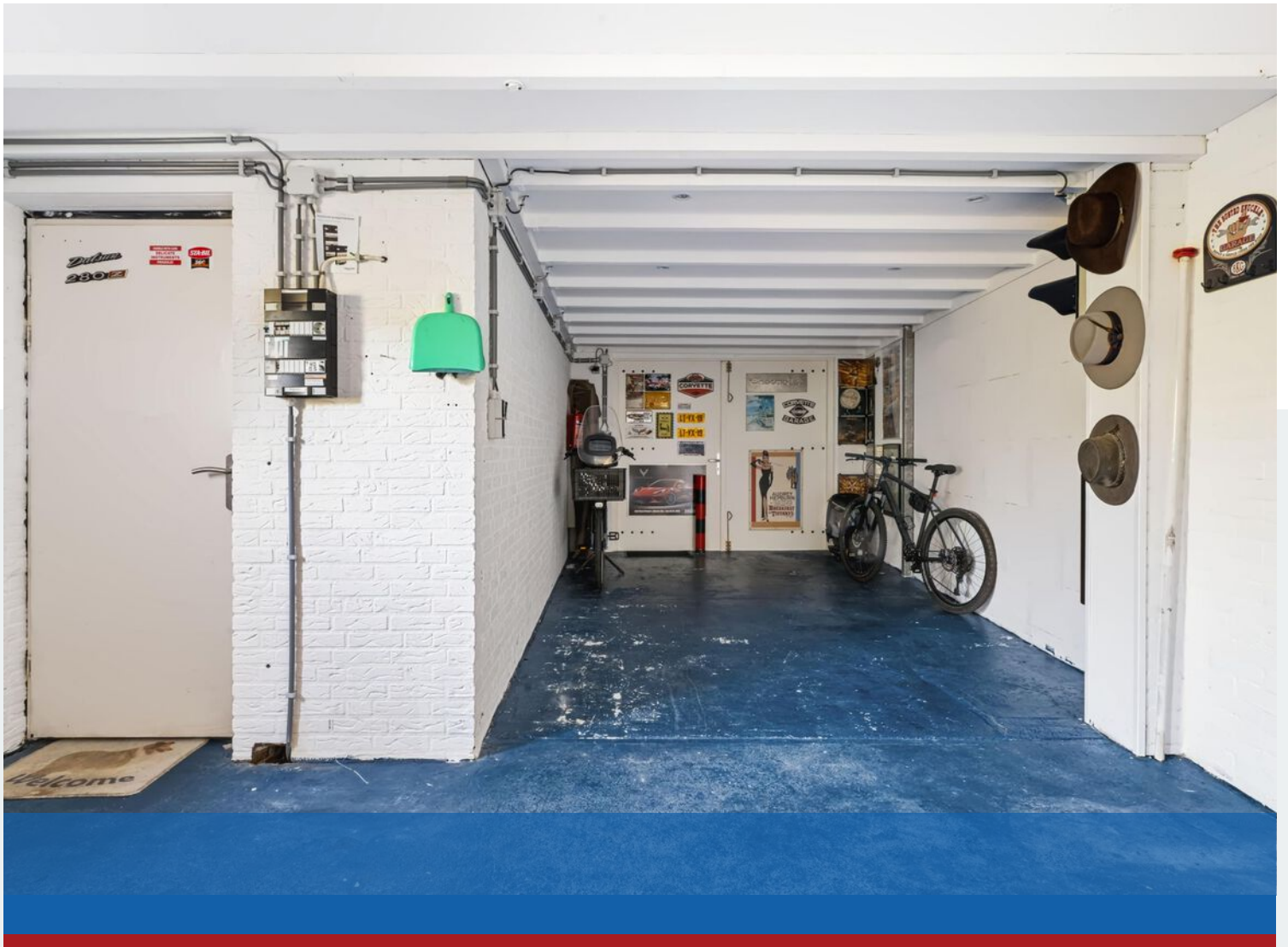


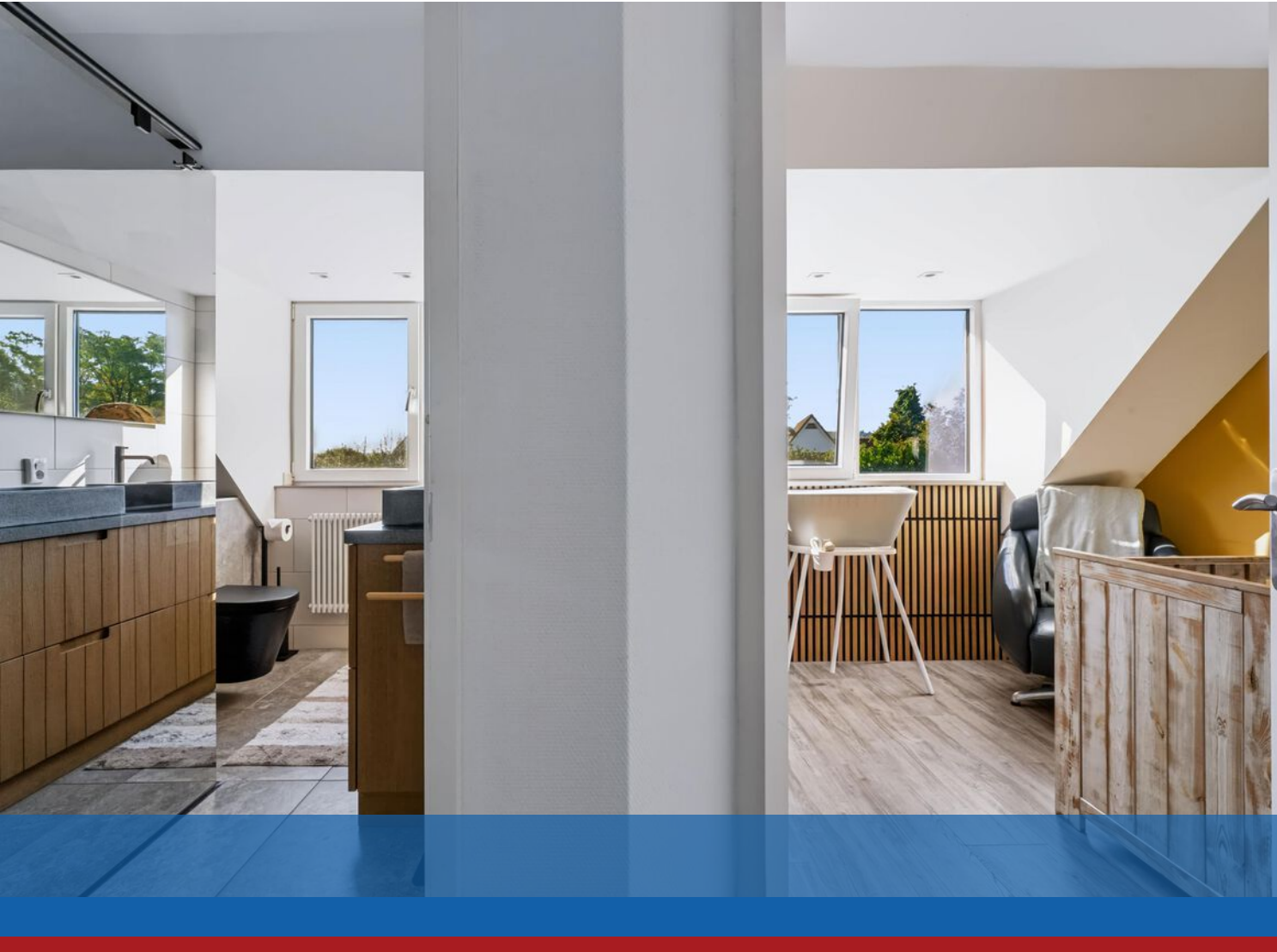


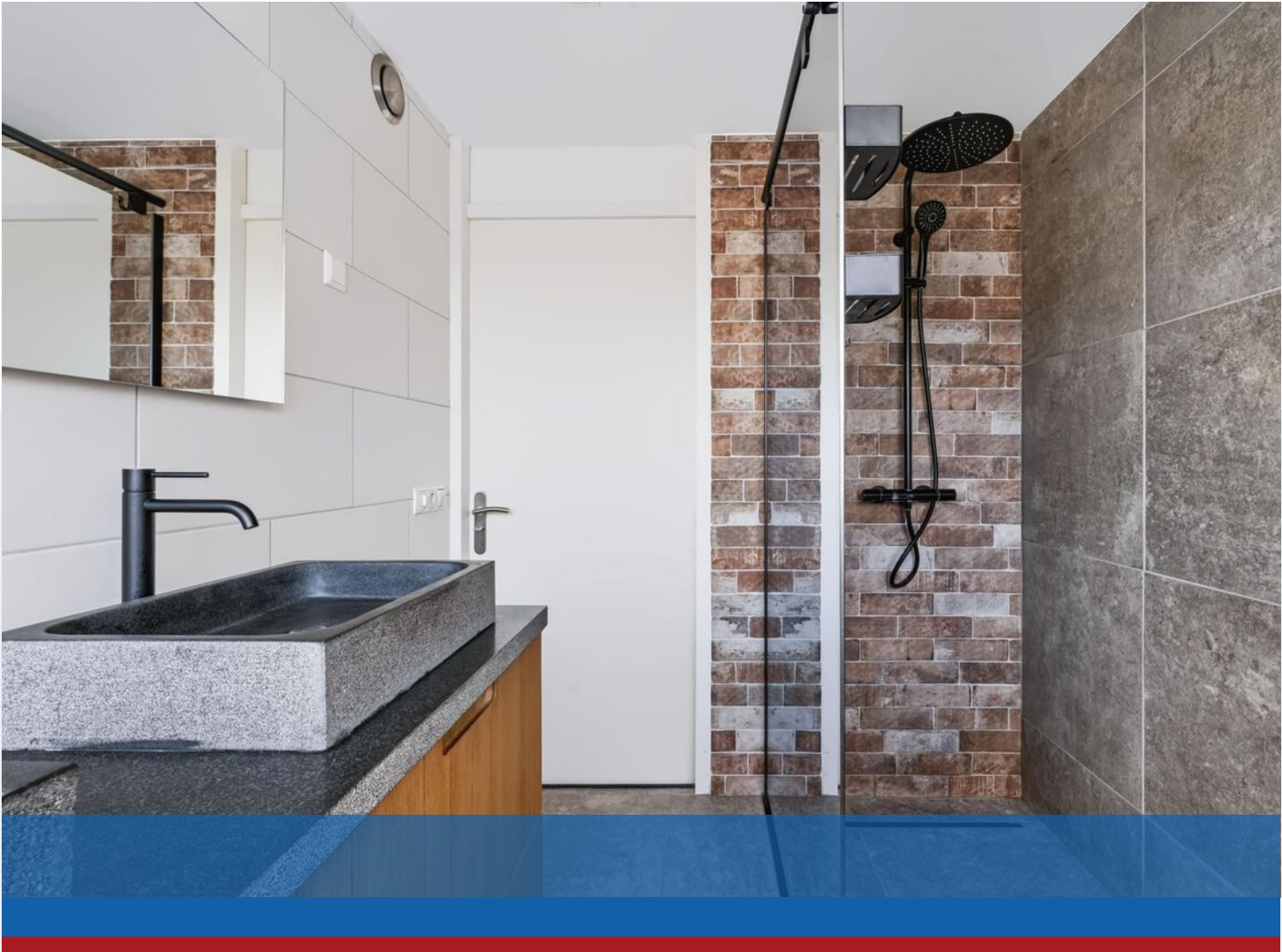








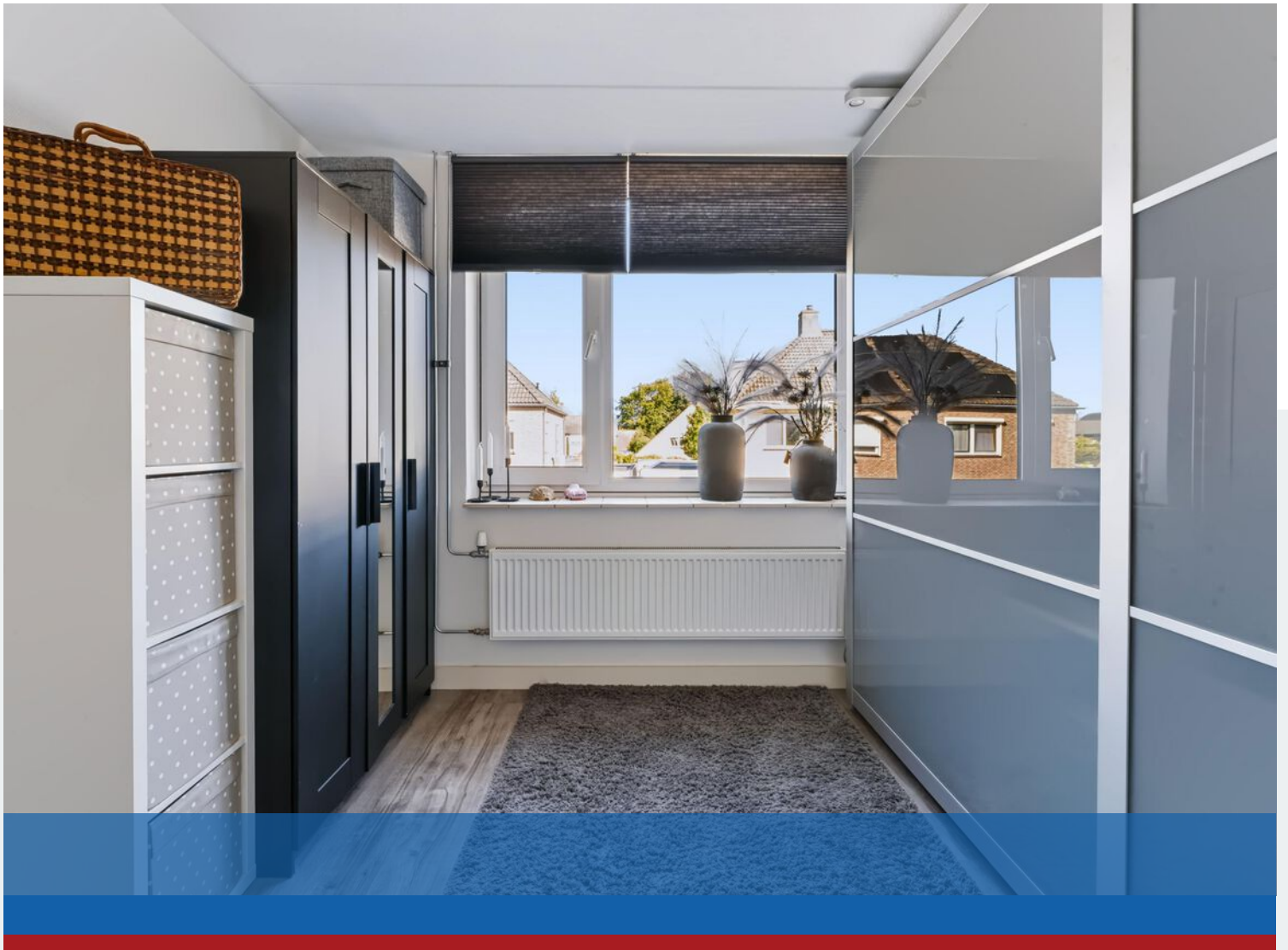






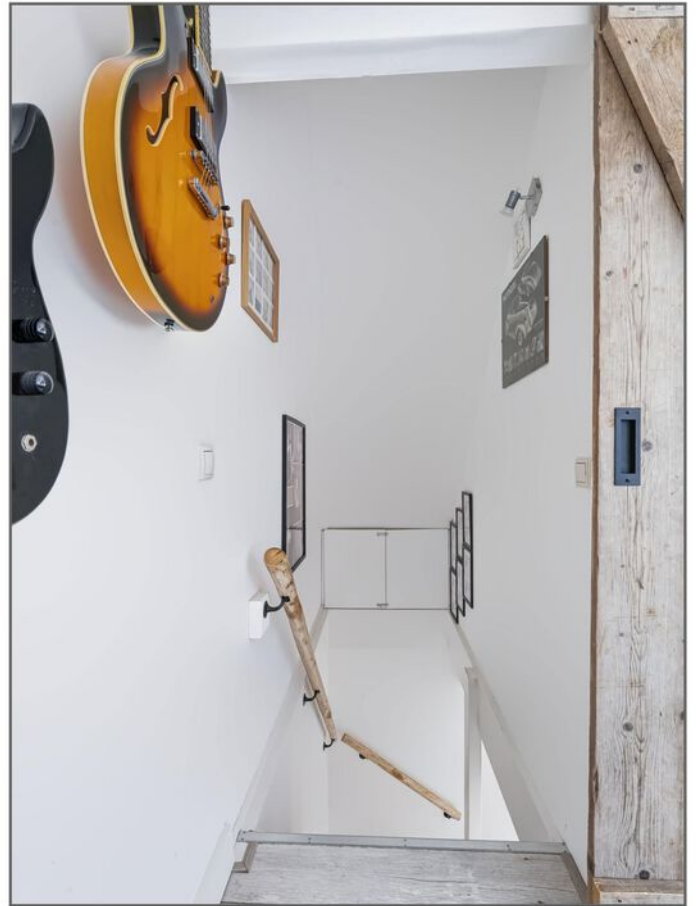










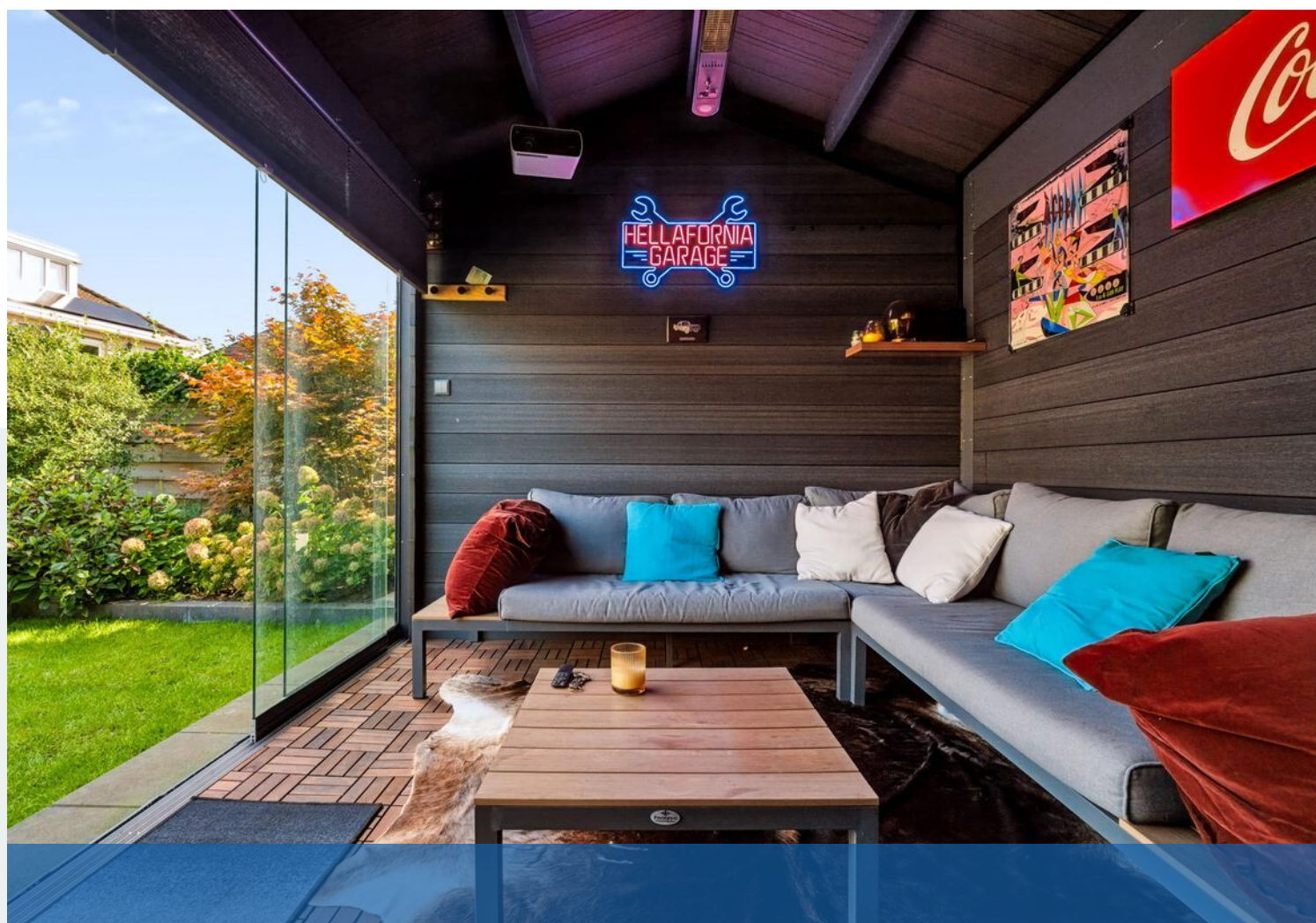










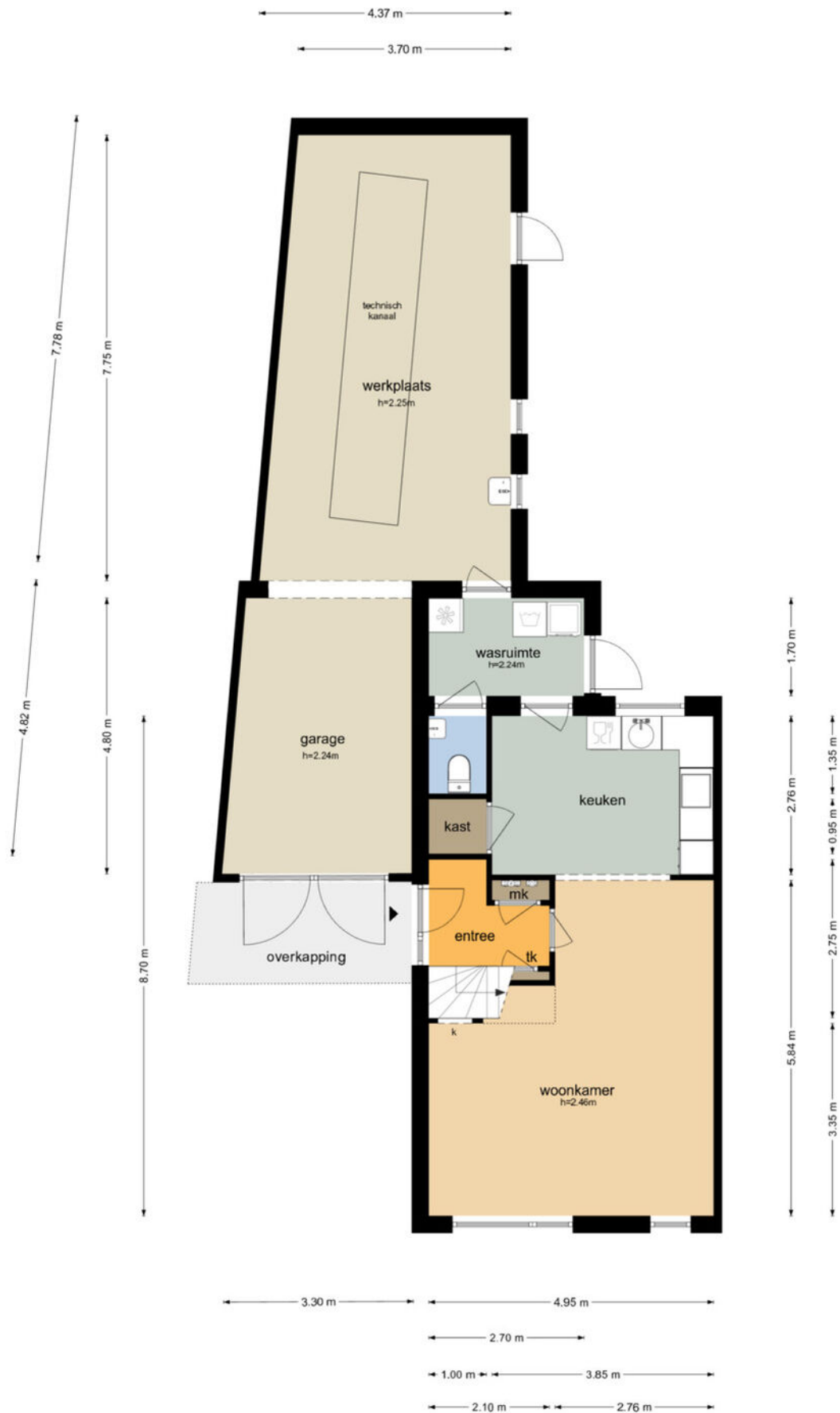






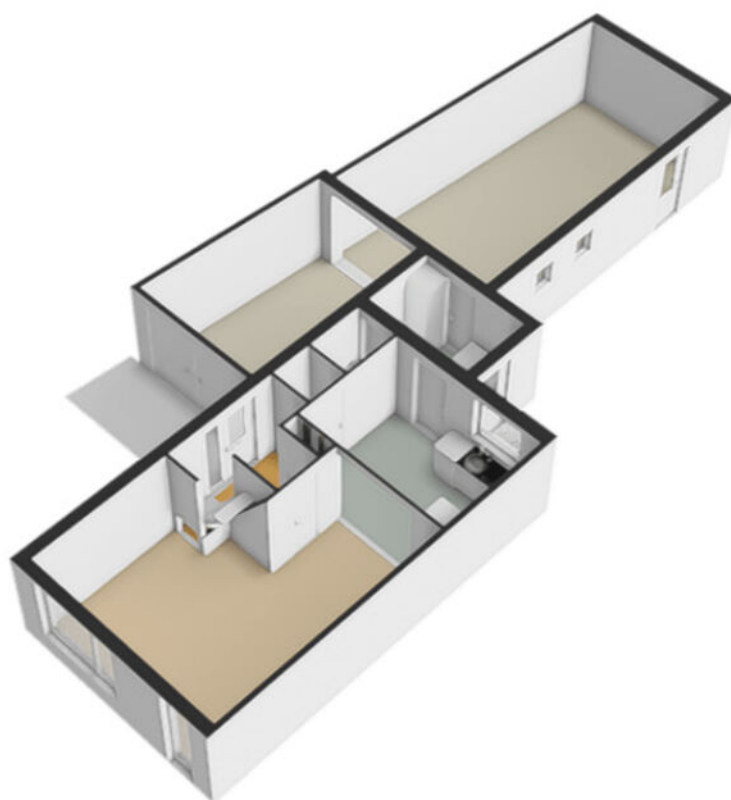


Lindeboom 16 - Kilder
Begane Grond

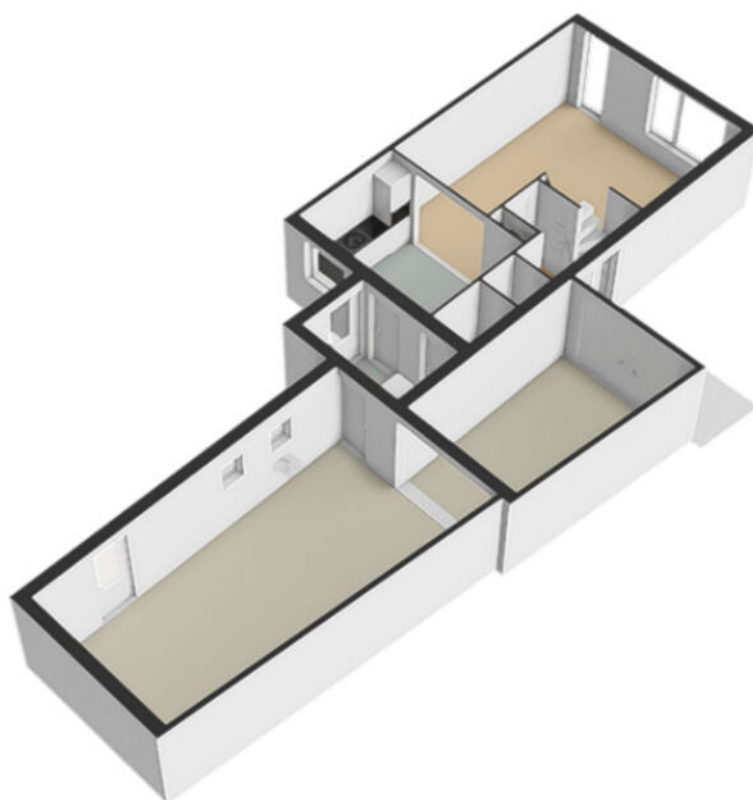


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

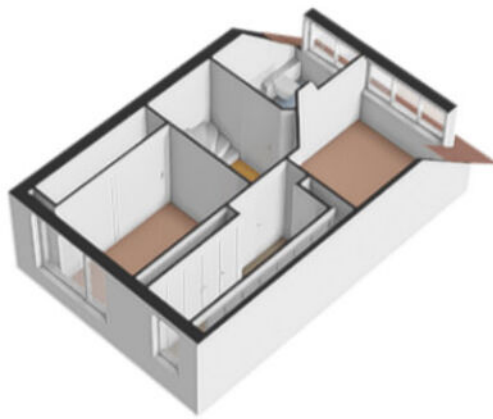


Plattegrond

Lindeboom 16 - Kilder
Eerste Verdieping



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

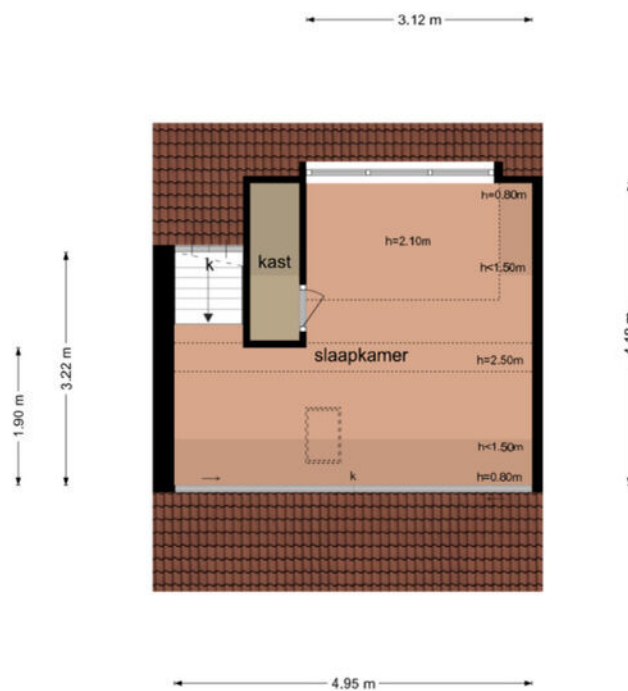


Plattegrond



Plattegrond

Lindeboom 16 - Kilder
Tweede Verdieping



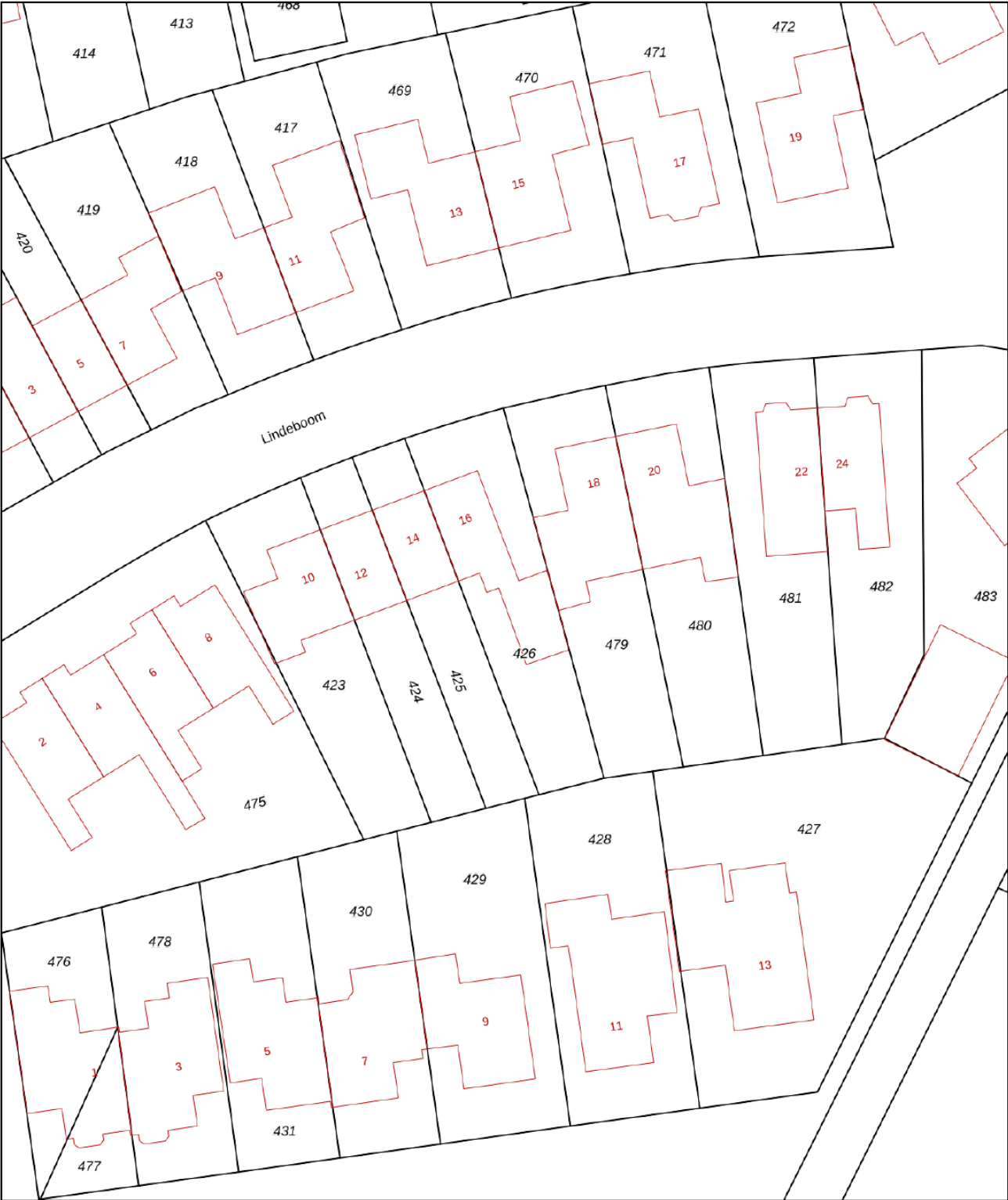
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Plattegrond

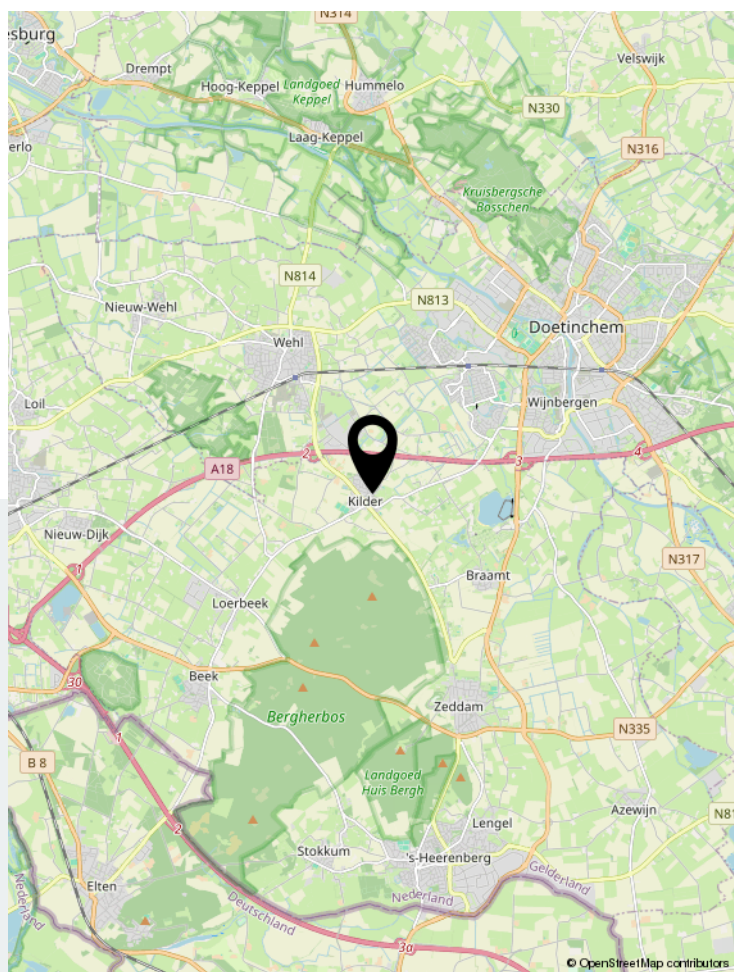
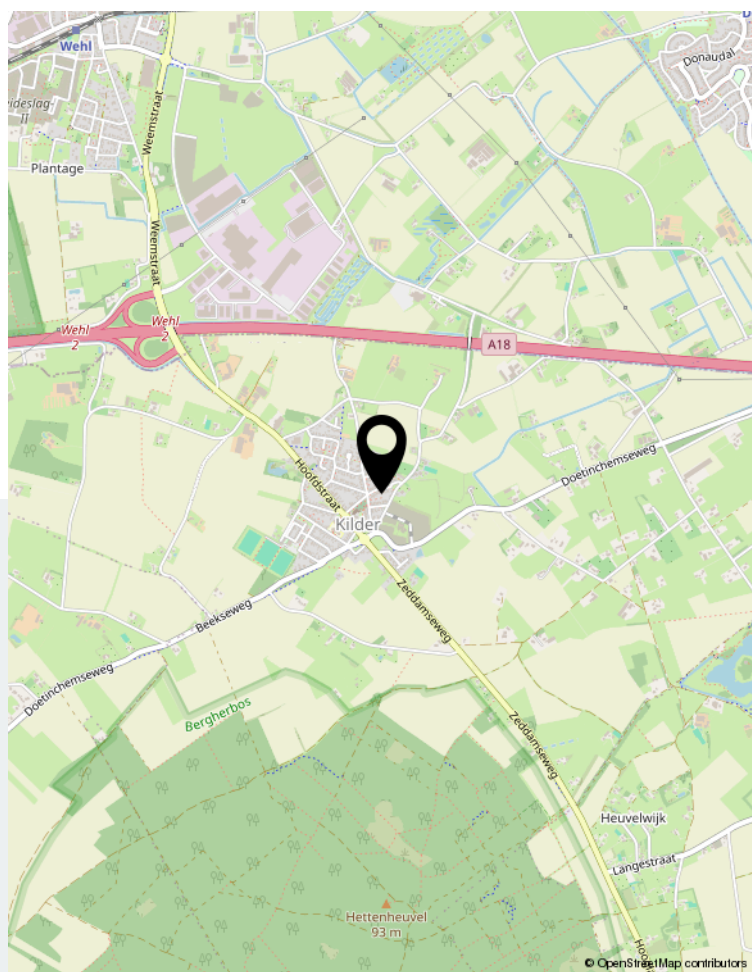
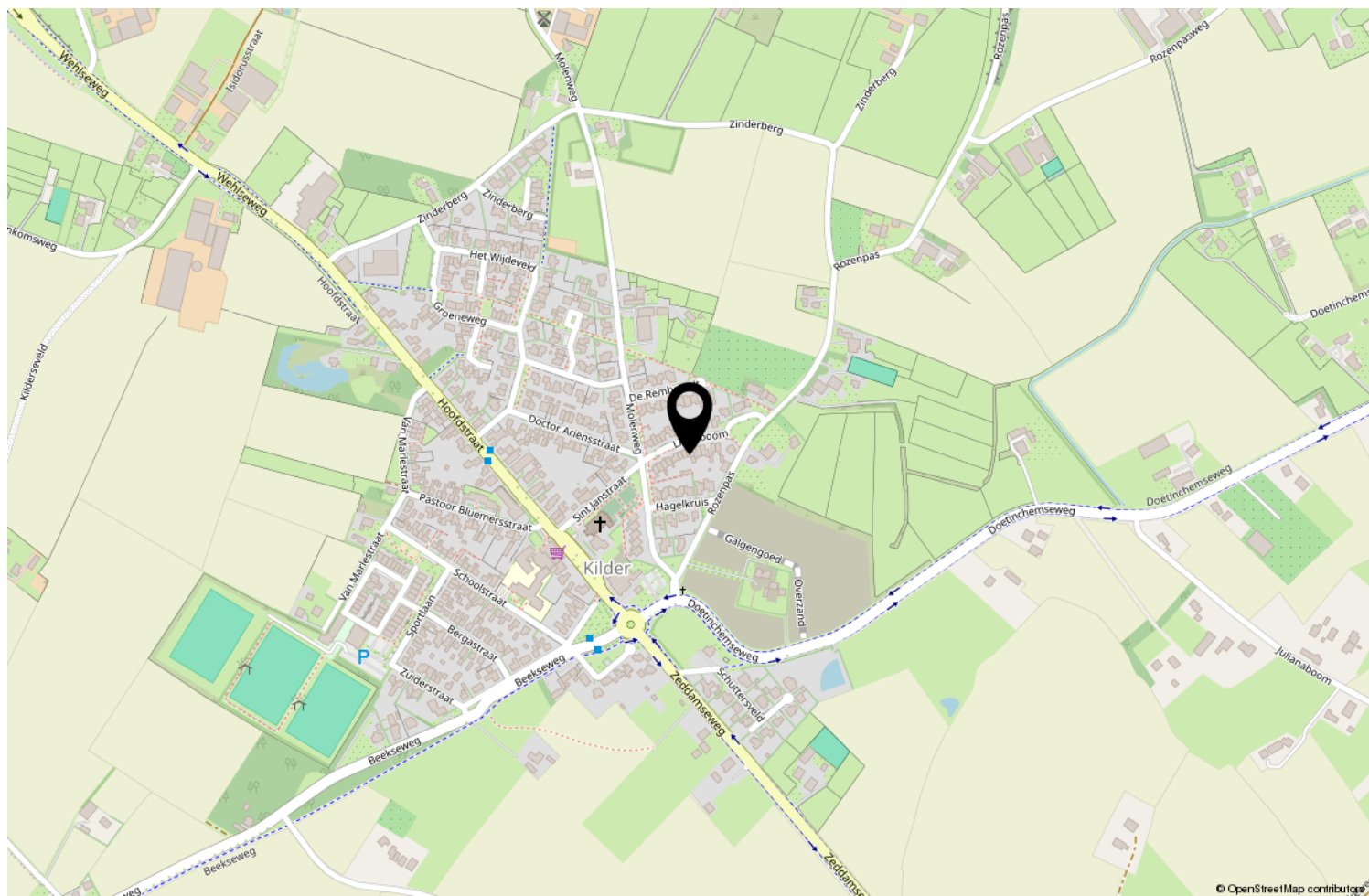


Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Bergh	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	426	
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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			
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			
- Kastenwand inloophkamer inclusief verlichting			X
- Kast in slaapkamer aan straatkant			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Buffetkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Rolhouder bovenverdieping (badkamer)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Trekkers	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Domotica rolluik zolder (klik aan klik uit)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Klein gedeelte tuinbeplanting gaat mee ivm emotionele waarde (hortensia's)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin verlichting wordt geregeld via domotica systeem. dit wordt omgebouwd op schakelaar		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Opslagbak tuingereedschap + Gardena haspel		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Plantenpotten, zoals aan tuinhuis gemonteerd + potten voortuin		X	
- Alle naamplaten / borden & huisnummerplaat		X	
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			
SVN Duurzaamheidslening (restbedrag)	Moet worden o vergenom en		

[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