

TE KOOP



Ringoven 35

Tolkamer

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.



Ringoven 35 Tolkamer

Ringoven 35 in Tolkamer is instapklaar, stijlvol en verrassend ruim!

Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning heeft alles in huis: een moderne woonkeuken, 3 slaapkamers, een inpandig bereikbare garage en een heerlijke tuin op het westen.

Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning combineert ruimte met een eigentijdse afwerking en veel wooncomfort. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de woning. Zo is de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd (2024) en voorzien van een stijlvolle nieuwe keuken met kookeiland (2024), zijn de meterkast en elektra op de begane grond vernieuwd (2024) en is er HR++ beglazing aangebracht (2026). Ook zijn er 8 zonnepanelen geplaatst (2026).

Binnen valt direct de moderne en fraaie afwerking op. De lichte woonkamer/living met

een smaakvolle vloer in visgraatmotief loopt door naar de royale uitgebouwde woonkeuken, waar de donkere keuken met kookeiland een echte blikvanger vormt. Via de brede glazen pui is er een prachtige verbinding met de strak aangelegde achtertuin op het westen. Met drie slaapkamers, een aangebouwde garage, vloerverwarming in woonkamer en keuken en een fraaie houten overkapping (2026) is dit een woning waar je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken!

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van deze twee-onder-een-kapwoning op. De woning heeft een karakteristieke kap met dakkapellen en een nette voortuin. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en loopt door naar de aangebouwde stenen garage en geeft het geheel een frisse en uitnodigende uitstraling.

De zitkamer aan de voorzijde is een heerlijke lichte ruimte. De grote raampartijen aan zowel de voor- als zijgevel zorgen voor veel natuurlijk licht en geven de kamer een open karakter. De wanden en het plafond zijn strak en rustig afgewerkt en de fraaie vloer geeft het geheel een eigentijdse en sfeervolle uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en door de indeling blijft de zitkamer mooi in verbinding staan met de rest van de begane grond. Extra comfortabel is de aanwezige vloerverwarming in de woonkamer en keuken.

Vanuit de living loop je door naar de gerealiseerde uitbouw (2024). Juist hier is goed te zien hoeveel extra wooncomfort de verbouwing heeft opgeleverd. Door de lange zichtlijnen en open indeling voelt de begane grond verrassend ruim aan. De strakke wandafwerking, rustige kleurstelling en moderne zwarte railverlichting sluiten perfect aan bij de eigentijdse uitstraling van het interieur. De vloer van de uitbouw is bij de realisatie geïsoleerd met EPS (2024).

De moderne keuken is zonder twijfel een van de blikvangers van deze woning. De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle donkere kleurstelling en beschikt over een royaal kook- en spoeleiland met veel werk- en bergruimte. Tegen de wand bevindt zich een bijpassende kastenopstelling met geïntegreerde apparatuur en aanvullende bergruimte. De combinatie van de donkere fronten, het lichte werkblad en de zwarte details geeft de keuken een luxe en rustige uitstraling. Zowel de keukenopstelling als de inbouwapparatuur dateren uit 2024.

Aansluitend is volop ruimte voor een grote eettafel. De brede glazen pui met openslaande deuren zorgt hier voor veel licht en een prachtige verbinding met de achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten vrijwel vanzelf in elkaar over. Hierdoor is een heerlijke woonkeuken ontstaan waar koken, eten en gezellig samenzijn centraal staan.

De vernieuwde toiletruimte is modern en smaakvol afgewerkt in een rustige, warme

kleurstelling. De combinatie van de grote beige wandtegels met de verticaal geplaatste accenttegels geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. Het toilet is voorzien van een hangend closet, een compact fonteintje met kraan. Een stijlvolle en verzorgde ruimte die mooi aansluit bij de moderne afwerking van de rest van de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn verzorgd en neutraal afgewerkt en dankzij de raampartijen (dakkapel), lichte wandafwerking en de rustige vloer ervaar je hier een aangename sfeer.

De badkamer is praktisch en verzorgd uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De ruimte beschikt over een ruime inloofdouche met glazen douchewand en zwarte regendouche, een wastafelmeubel met brede wastafel en een toilet. De zwarte kranen en douchevoorzieningen geven het geheel een eigentijds accent. De kranen in de badkamer zijn vervangen (2024).

Via een vaste trap bereik je de praktische zolderverdieping. Door het grote dakraam valt hier prettig veel daglicht naar binnen. Op deze verdieping bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het opbergen van spullen en bijvoorbeeld het plaatsen van een droogrek. Een functionele verdieping die uitstekend dienstdoet als was-, stook- en bergruimte.

De aangebouwde stenen garage is zowel vanaf de oprit als inpandig vanuit de woning bereikbaar. Er is volop ruimte voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen. De ruimte biedt daarnaast mogelijkheden voor hobby's, opslag of een werkplek. De garage is voorzien van elektra en vanuit de achtergelegen bergruimte is de tuin gemakkelijk bereikbaar. De bitumen dakbedekking van de garage is vernieuwd (2025).

Ook in achtertuin is duidelijk aandacht besteed aan een verzorgde en onderhoudsvriendelijke afwerking. Een echte

blikvanger is de royale houten overkapping (2026). Hier is een sfeervolle en beschutte loungeplek gecreëerd met volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De houten constructie geeft de overkapping een warme uitstraling en door de gedeeltelijk open zijwand blijft er een prettige verbinding met de rest van de tuin. Of je nu uitgebreid wilt barbecueën, met vrienden wilt borrelen of juist rustig onder de overkapping wilt ontspannen, hier kan het allemaal.

De achtertuin ligt gunstig op het westen en is strak aangelegd met grote terrastegels (2026), kunstgras en houten erfafscheidingen. Hierdoor vraagt de tuin relatief weinig onderhoud en blijft er vooral veel tijd over om ervan te genieten.

Ook op het gebied van verduurzaming is het nodige gedaan. De woning voorzien van HR++ beglazing (2026). Daarnaast zijn er 8 zonnepanelen (in eigendom) geplaatst van 455 Wp per paneel (2026), samen goed voor een vermogen van circa 3.640 Wp. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Gelegen in de geliefde woonwijk 'Erdwal', biedt deze buurt niet alleen veel groen en voldoende parkeergelegenheid, maar ook alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Denk aan meerdere speeltuintjes, een basisschool, supermarkt, winkels, de levendige Europakade met horeca, van sportcentra tot gezondheidszorg - hier vind je alles wat je nodig hebt voor een zorgeloos leven. In de directe nabijheid bevinden zich recreatie- en watersportgebied De Bijland, voor heerlijke wandelingen of fietstochten langs het water. Bovendien is de ligging gunstig ten opzichte van Zevenaar, Arnhem en de Duitse grens.

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

bouwjaar: 1993 (uitgebouwd in 2024)
grondmaat: 235 m²
woonopp.: 110 m²
inhoud: 486 m³

INDELING: begane grond: entree/hal met meterkast en garderobe, toiletruimte

trapopgang, deur naar lichte zitkamer aan de voorzijde, doorgang naar gerealiseerde uitbouw met royale woonkeuken voorzien van kook- en spoeleiland en inbouwapparatuur, eetgedeelte en brede glazen pui met openslaande deuren naar achtertuin, inpandig bereikbare garage en aanvullende berging
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met een glazen inloofdouche, toilet en wastafelmeubel
2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, wasruimte met bergruimte en CV-opstelling

BIJZONDERHEDEN:

- verzorgde en modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage in een geliefde woonwijk;
- meterkast, elektra op de begane grond en stopcontacten vernieuwd (2024);
- 8 zonnepanelen a 455 Wp per paneel, geplaatst en zijn eigendom (2026);
- HR++ beglazing (2026);
- buitenschilderwerk uitgevoerd (2026);
- mechanische ventilatie geplaatst (2025);
- bitumen dakbedekking van garage en dakkapellen vernieuwd (2025);
- ATAG E325C CV-combiketel in eigendom (2012);
- parkeren op eigen terrein;
- energielabel C (datum registratie 07-07-2023), maar van vóór de verbouwing en verduurzaming, de woning is sindsdien flink verbeterd!
- in Tolkamer waar de Rijn ons land binnenstroomt vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand en 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.
- aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 415.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	235 m ²
Inhoud	486 m ³
Bouwjaar	1993

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.

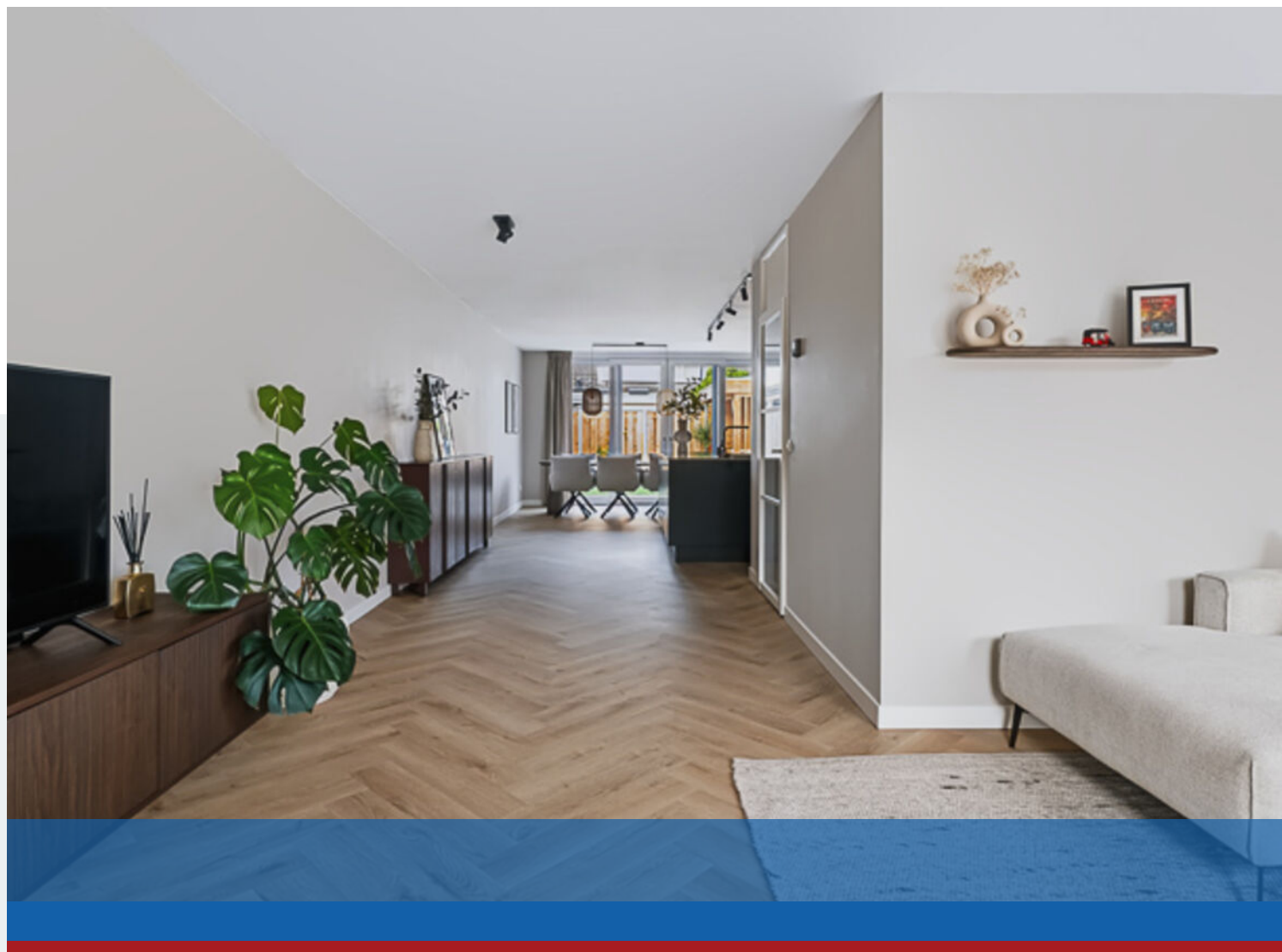
















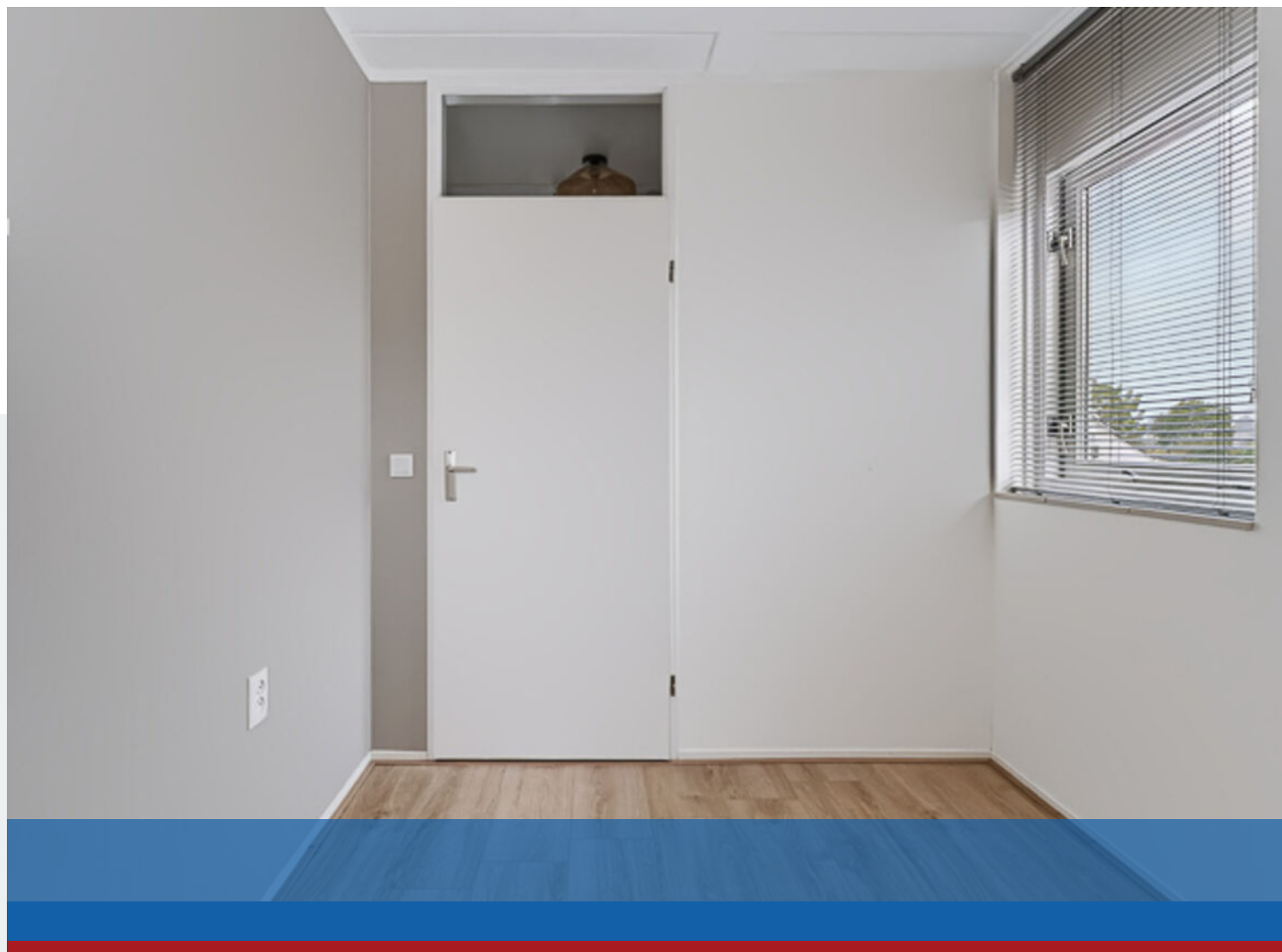










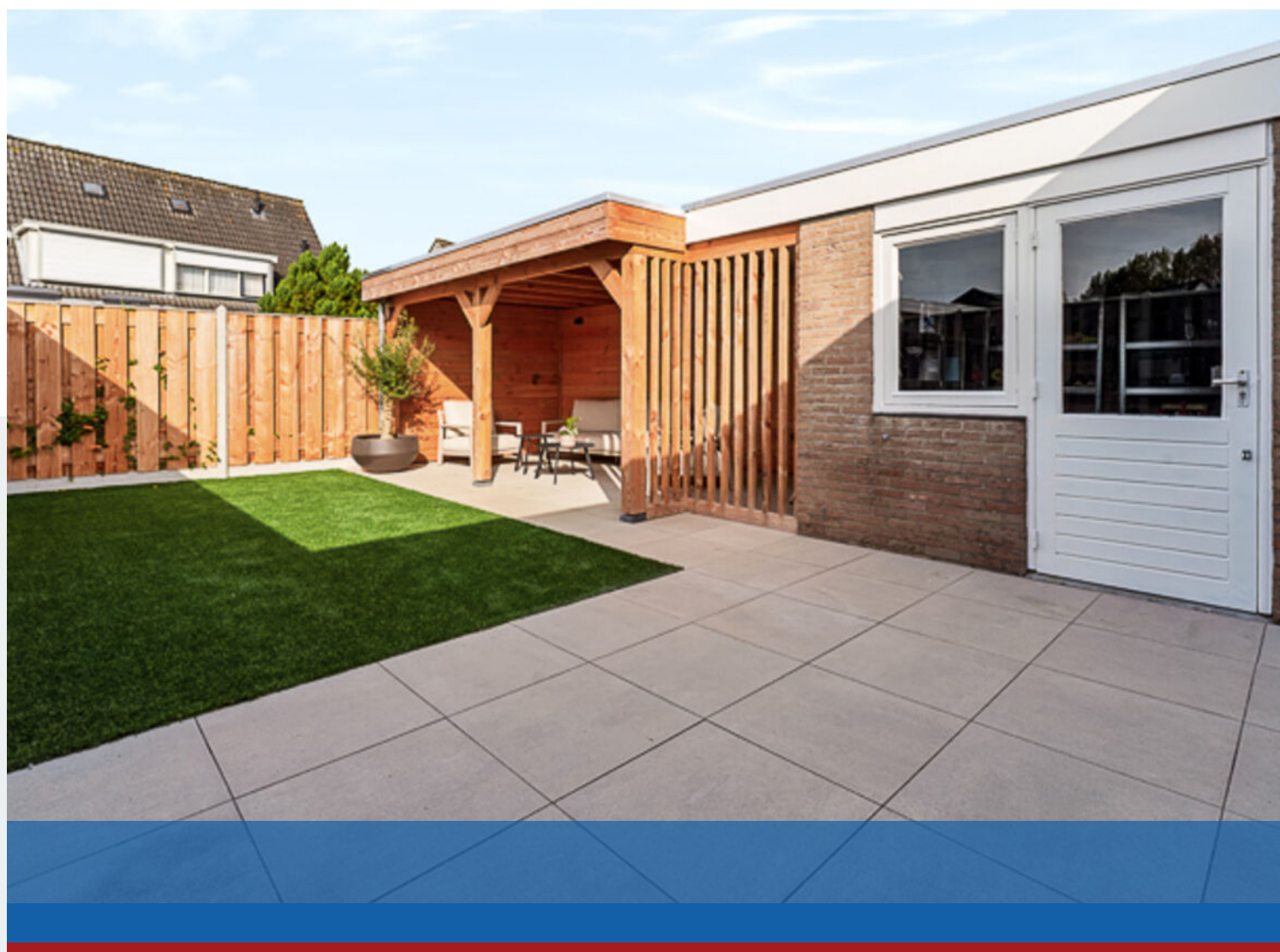


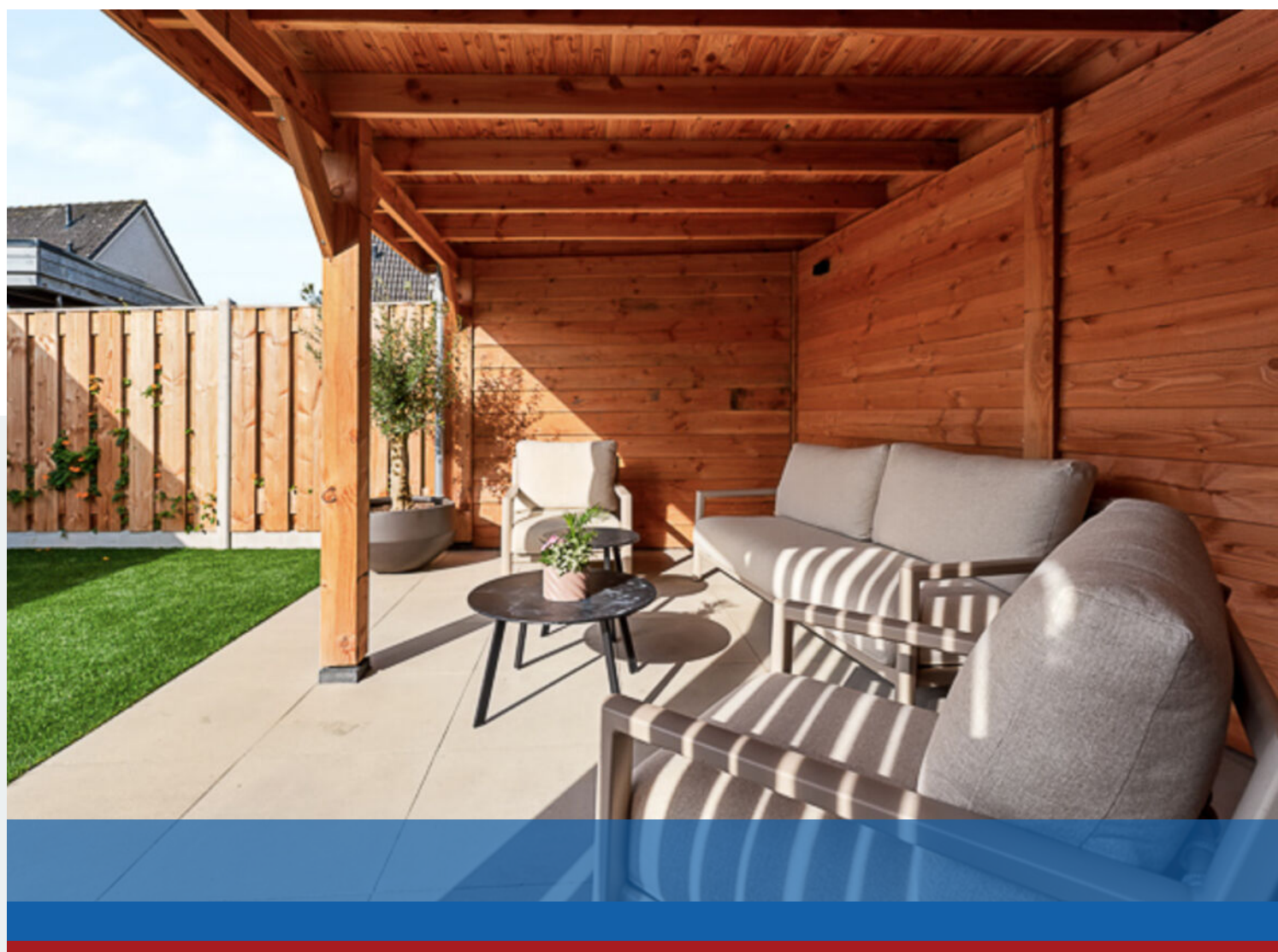


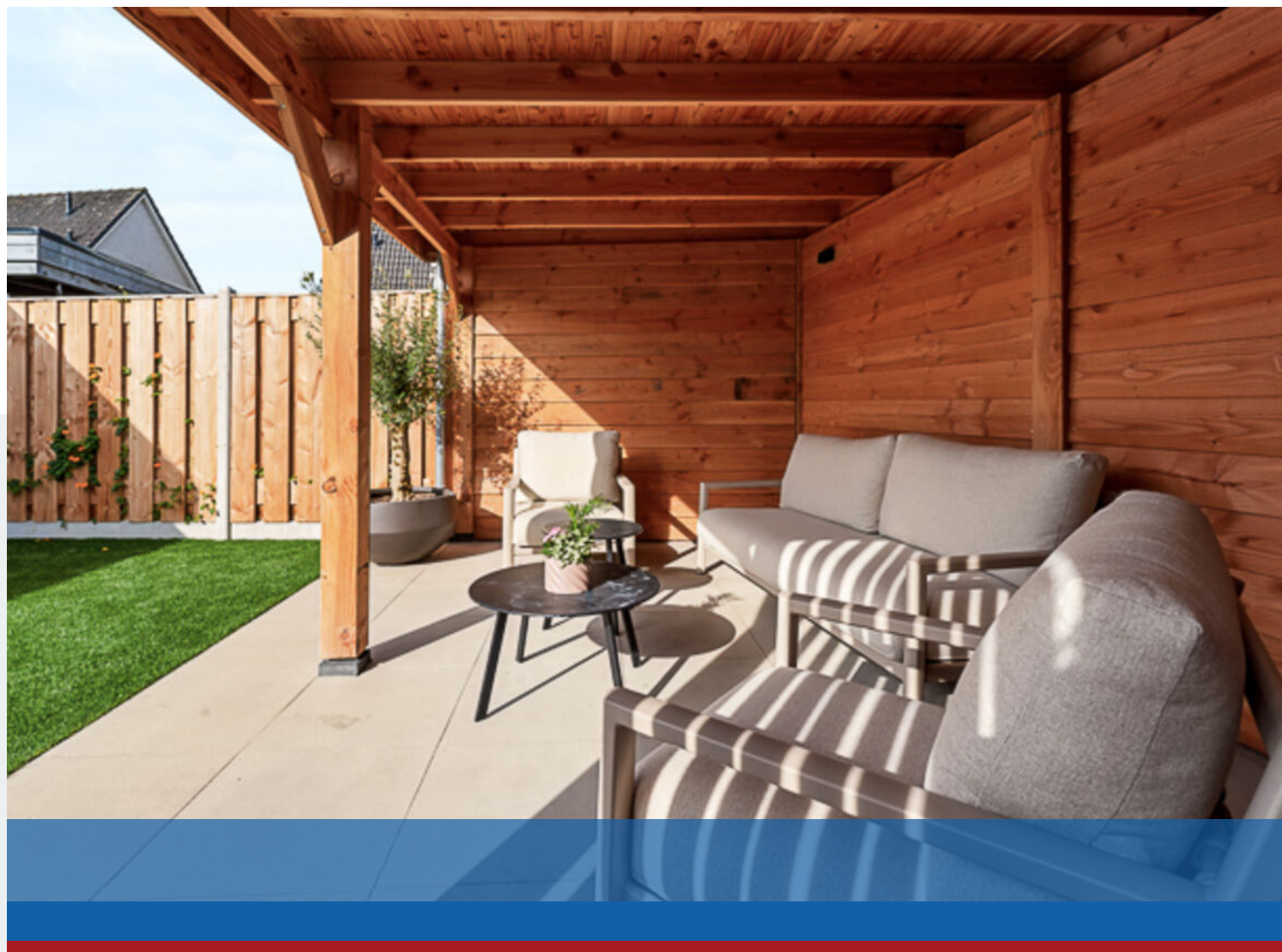


















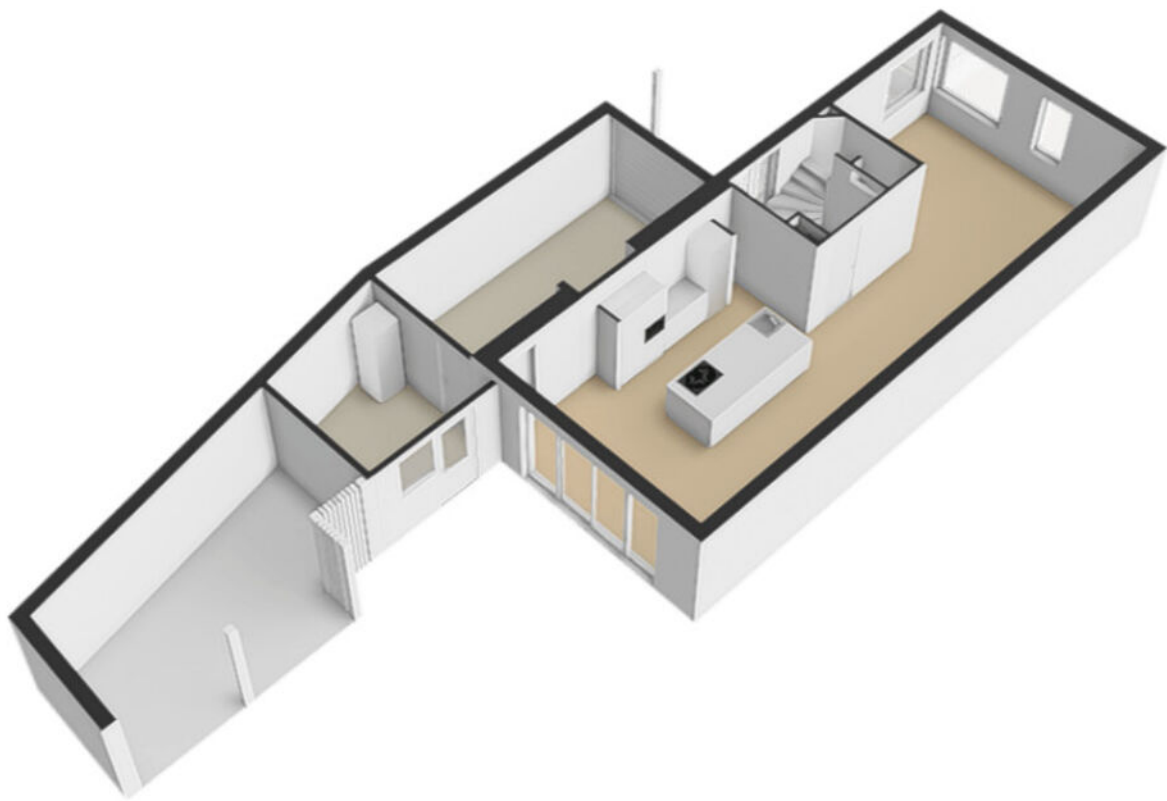


Ringoven 35-Tolkamer
Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Ringoven 35-Tolkamer
Eerste Verdieping



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

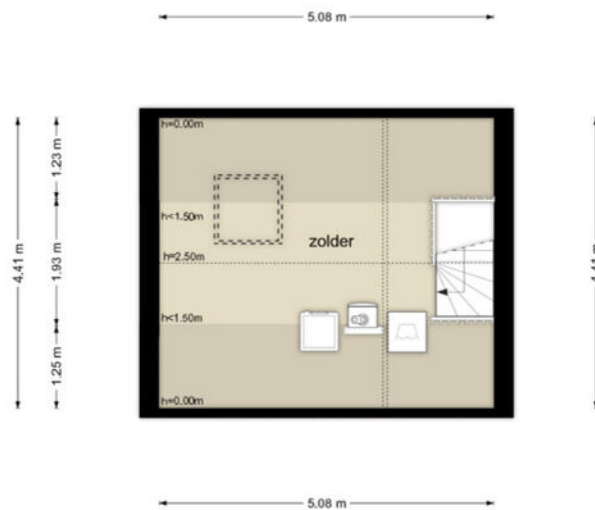


Plattegrond



Plattegrond

Ringoven 35-Tolkamer
Tweede Verdieping



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



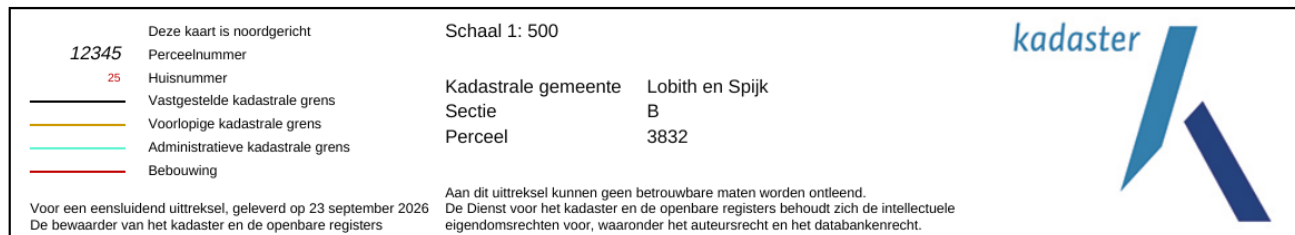
Plattegrond

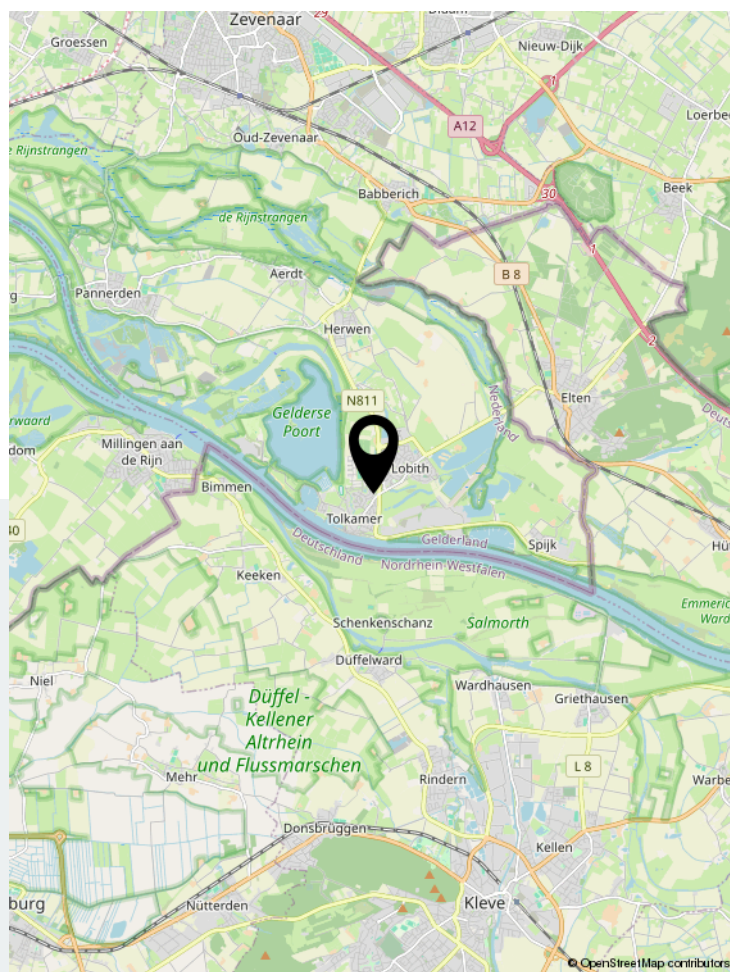
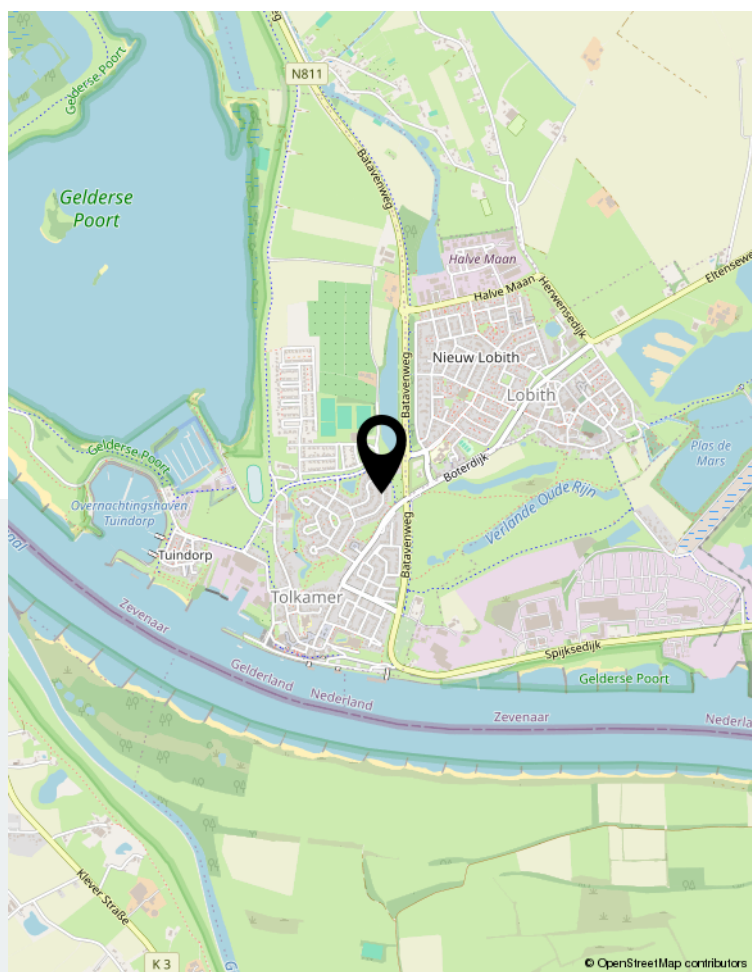
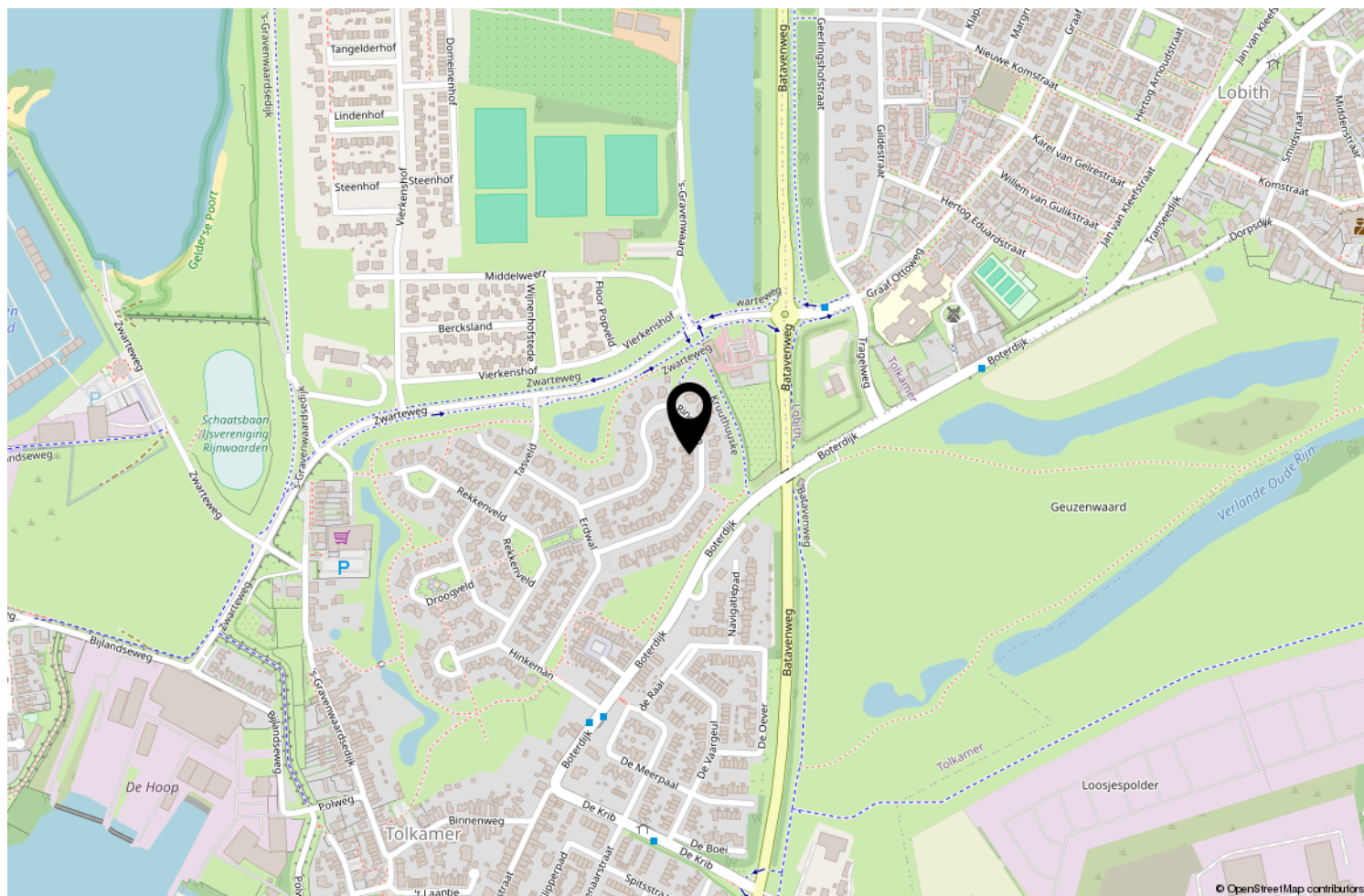


Plattegrond



Plattegrond





Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Rails keuken blijven hangen incl spots.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel en wandkast woonkamer			X
- Kledingkasten boven		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	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		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Olijfbom en tuinmeubels		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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