

TE KOOP



Graaf Reinaldstraat 4 a

LOBITH

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.



Graaf Reinaldstraat 4 a LOBITH

Ruim wonen, comfortabel leven en genieten van een moderne keuken, vier slaapkamers, een eigen garage en een verzorgde tuin? Welkom aan de Graaf Reinaldstraat 4a in Lobith!

Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning combineert een lichte woonkamer met eetkamer, een moderne keuken met bijkeuken en vier slaapkamers. Met circa 122 m² woonoppervlakte, een perceel van 260 m² en een eigen oprit met aangebouwde garage is er volop ruimte voor het dagelijks gezinsleven.

De keuken en inbouwapparatuur (2024) geven de begane grond een eigentijdse uitstraling. Ook aan het wooncomfort is gedacht: de woning heeft energielabel A, tien zonnepanelen, airconditioning en rolluiken. Buiten kies je tussen het overdekte terras direct aan de woning of de houten overkapping achter in de tuin.

De woning ligt aan een rustige weg in een fijne woonwijk in Lobith. Volwassen bomen geven de straat een groene aanblik. Je parkeert op eigen terrein en ook in de straat is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Bijzonderheden

- Verzorgde instapklare twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers;
- Energietabel A (datum registratie 13-05-2026);
- Moderne keuken en inbouwapparatuur (2024);
- Ruime bijkeuken met extra werk- en kastruimte, toegang tot garage en terras en infraroodverwarming (2026);
- Dak-, muur- en vloerisolatie;
- Hardhouten buitenkozijnen en ramen, voorzien van isolerende beglazing rondom de woning
- 10 zonnepanelen (2024), in eigendom, met een totaalvermogen van 4.300 Wp;
- Mitsubishi airconditioning (2023);

- Rolluiken rondom de woning aanwezig;
- Eigen oprit met in pandig bereikbare garage met elektra en elektrische deur;
- Verzorgde achtertuin met achterom met meerdere overdekte zitplekken;
- Vierde slaapkamer en praktische wasruimte op de tweede verdieping;

INDELING WONING

Entree en hal

De woning heeft een verzorgde uitstraling dankzij de lichte bakstenen gevel, de sierlijke metselwerkdetails en de grote raampartijen. De erker met bijpassende witte rolluiken geven de voorgevel een herkenbaar aanzicht. De voortuin is voorzien van sierbestrating, groenborders en een fraai hekwerk. Op de ruime oprit is parkeergelegenheid op eigen terrein en daarnaast beschikt de woning over een garage.

De entree ligt aan de zijkant van de woning, direct naast de garage. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet heeft een klein wastafelmeubel. De deur met glasvlakken geeft een uitnodigende doorkijk naar de leefruimte.

Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde en beslaat hier vrijwel de volledige breedte van het huis. De brede ramen in de erker aan de straatzijde en het zijraam zorgen voor een prettig lichtinval. Er is ruimte voor een royale zithoek, een fauteuil en een dressoir. De rustige wandkleuren en de doorlopende grijze vloer geven de ruimte een verzorgde, samenhangende uitstraling.

De woonkamer loopt langs de hal door naar de eetkamer aan de achterzijde. Zo ontstaat een leefruimte waarin zitten en tafelen ieder een eigen plek hebben, terwijl het geheel open blijft. De aanwezige airconditioning draagt bij aan het comfort tijdens warme dagen.

Eetkamer

Aan de tuinzijde ligt de eetkamer, direct naast de open keuken. De langgerekte ruimte biedt plaats aan een grote eettafel waar je

uitgebreid kunt ontbijten, samen kunt eten of na het diner nog gezellig blijft zitten. Het brede raam geeft zicht op de achtertuin en het overdekte terras.

Dezelfde vloer loopt door vanuit de woonkamer en verbindt de ruimtes ook visueel met elkaar.

Keuken

De moderne keuken ligt naast de eetkamer en heeft een praktische U-vormige opstelling. Witte, strak vormgegeven kastfronten combineren met een licht werkblad met marmertekening en een zwarte afzuigkap. De kookplaat, spoelbak met hoge kraan en de werkruimte liggen overzichtelijk bij elkaar. Boven- en onderkasten bieden plek voor servies en keukengerei.

Aan de zijde van de eetkamer zorgt het werkblad voor een natuurlijke afscheiding, met behoud van het open contact. Er is voldoende plek om gerechten voor te bereiden en klaar te zetten voor de eettafel. De keukenopstelling en de inbouwapparatuur dateren uit 2023/2024.

Bijkeuken

Achter de keuken ligt een afzonderlijke bijkeuken die in dezelfde witte stijl is uitgevoerd. Extra kasten, een aanvullend werkblad en inbouwapparatuur maken deze ruimte tot een praktisch verlengstuk van de keuken. Een fijne plek voor de koffieapparatuur, het voorbereiden van gerechten en het opbergen van voorraad. Het raam zorgt voor daglicht en zicht op de tuin.

De bijkeuken heeft een binnendoorverbinding met de garage en een deur naar het overdekte terras. Boodschappen breng je daardoor gemakkelijk naar binnen en met een dienblad loop je zo naar buiten. De geplaatste infraroodverwarming (2026) zorgt hier voor aanvullende warmte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De andere twee kamers zijn ook goed te

gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer. Op de overloop is eveneens een airco-unit aanwezig.

De badkamer is uitgevoerd in lichte tegels en beschikt over een inloopdouche, een wastafelmeubel, een bijpassende hoge kast en een toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de wasopstelling en de cv-installatie. Het halfronde gevelraam geeft deze ruimte een eigen uitstraling. Daarnaast ligt hier de vierde slaapkamer met dakraam. Onder de schuine dakvlakken is ruimte voor het opbergen van spullen en naast een bed is ook een werk- of studieplek mogelijk.

Tuin en garage

De verzorgde achtertuin ligt op het noordoosten en combineert een ruim terras met gazon, verhoogde borders en groene beplanting. Direct aan de woning ligt een overdekte zitplek met een lichtdoorlatend dak. Achter in de tuin staat een houten overkapping met ruimte voor een grote eettafel. Zo zijn er verschillende plekken om buiten te zitten, te eten en te ontspannen. De achtertuin heeft ook een achterom.

Verder nog goed om te weten:

- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 122 m²;
- Overige inpandige ruimte: circa 17 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte: circa 9 m²;
- Inhoud: circa 503 m³;
- Perceeloppervlakte: 260 m²;
- De rioolbuis in de kruipruimte is vervangen;
- Nefit CV-ketel uit 2015, in eigendom;
- Mechanische ventilatie en domotica aanwezig;
- Traprenovatie met verlichting uitgevoerd;
- Fijne buurt, aan de rand gelegen van een woonwijk;
- In de koopovereenkomst wordt opgenomen: ouderdomsclausule;
- 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;

- In Lobith vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand in het nabijgelegen Tolkamer 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;
- Aanvaarding in overleg, kan op korte termijn.

Lobith is gelegen in een prettige woonomgeving waar rust, natuur en voorzieningen samenkomen. De woning ligt op een ideale locatie; op loopafstand van een basisschool en op slechts enkele minuten fietsen van een supermarkt. Binnen 10 minuten sta je bij recreatiegebied De Bijland, een geliefde plek voor watersport en ontspanning of geniet je van een terras aan de kade in Tolkamer.

De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, met natuurgebieden als De Gelderse Poort en de bossen van Montferland binnen handbereik. In de directe nabijheid vind je diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en een modern gezondheidscentrum.

Nieuwsgierig geworden? Kom de woning zelf ontdekken en ervaar de ruimte, het wooncomfort en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten je de woning graag zien!

VRAAGPRIJS € 415.000 k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Inhoud	503 m ³
Bouwjaar	1994

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.























































Graaf Reinaldstraat 4a - Lobith
Begane Grond

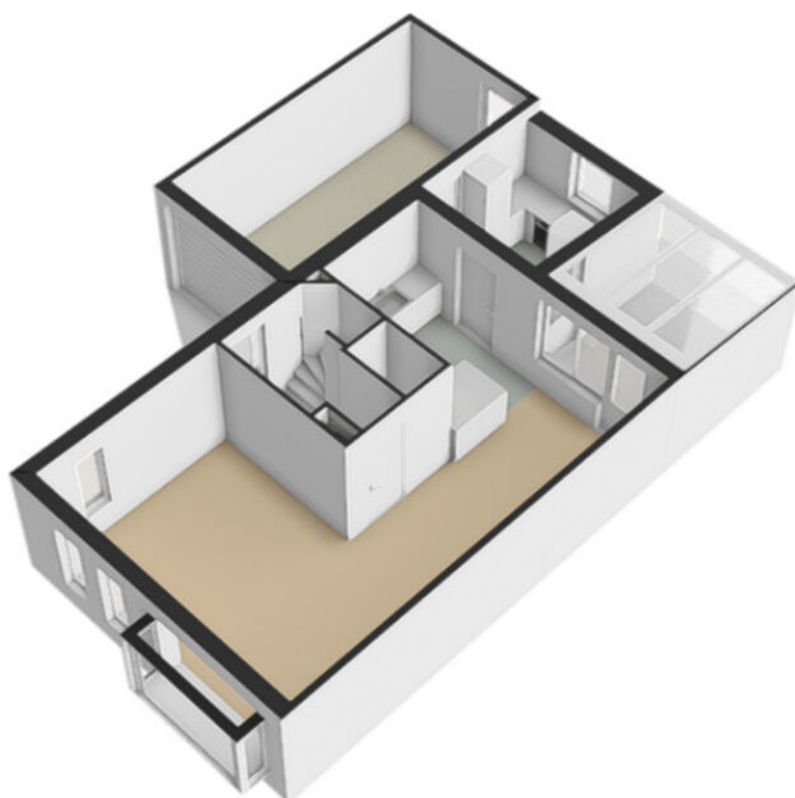


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

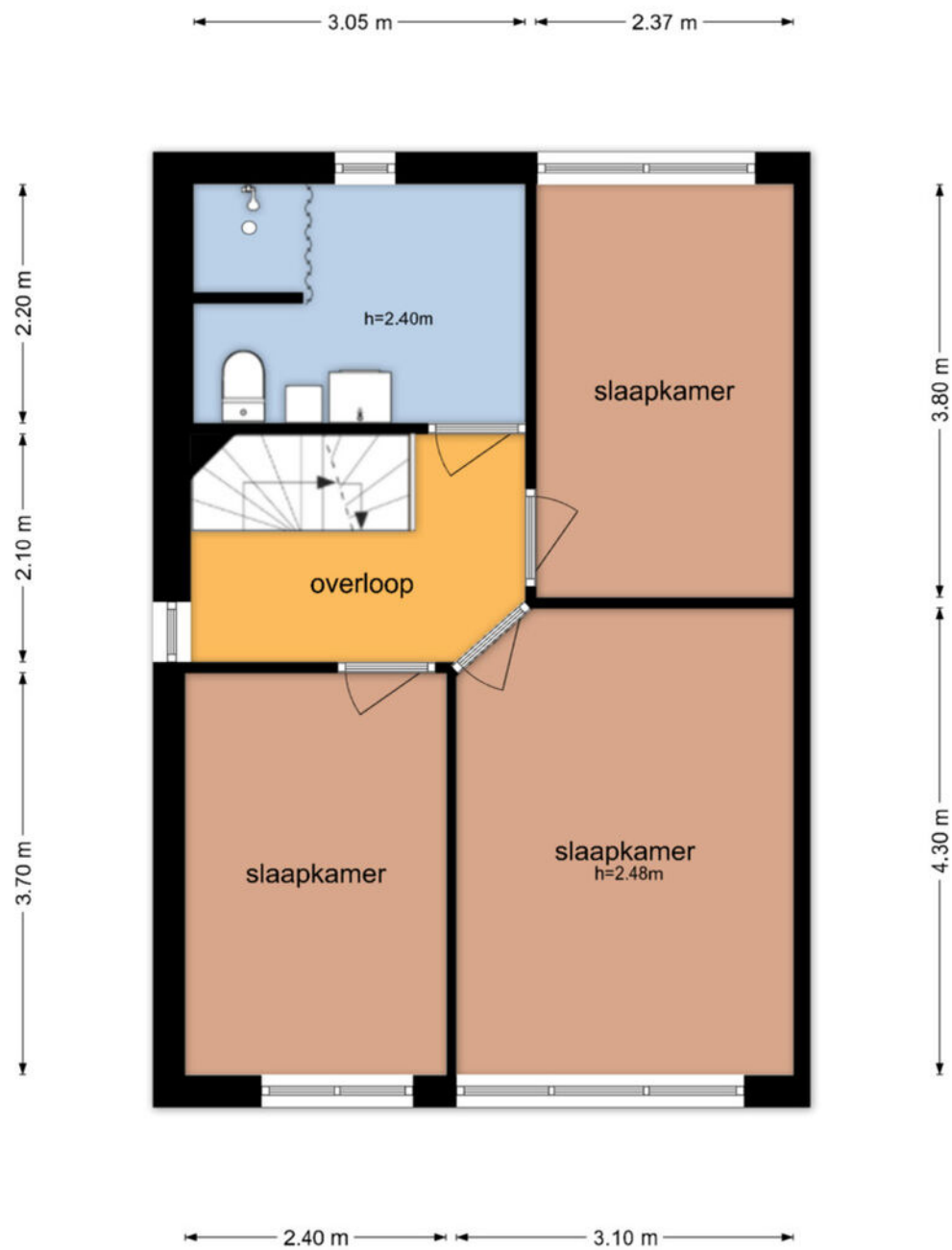


Plattegrond



Plattegrond

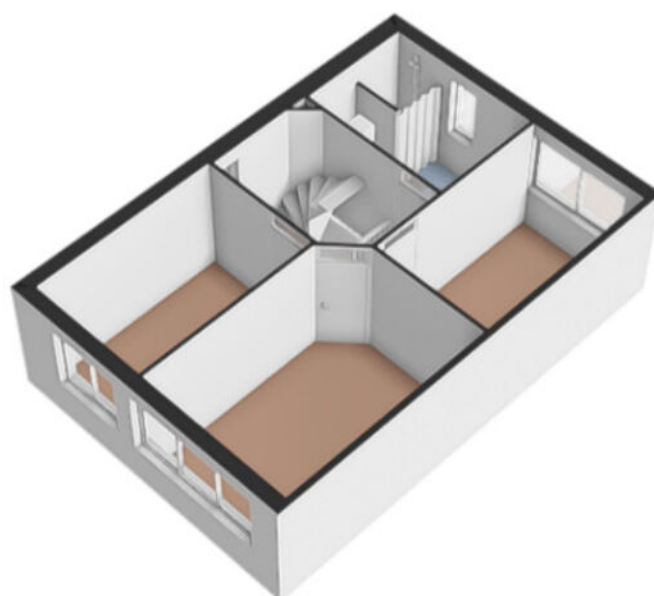
Graaf Reinaldstraat 4a - Lobith
Eerste Verdieping



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



Plattegrond



Plattegrond

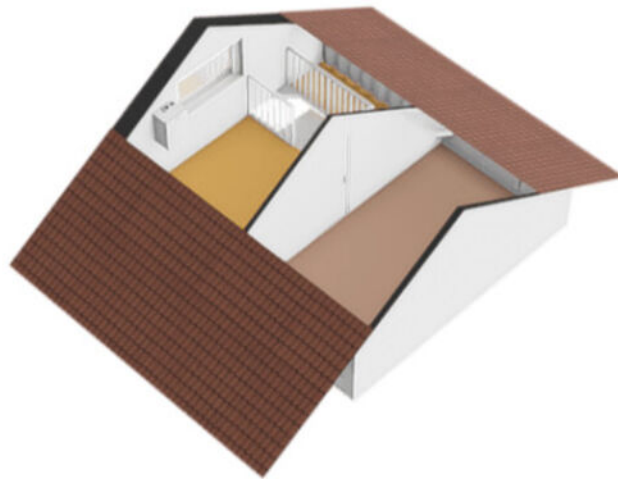
Graaf Reinaldstraat 4a - Lobith
Tweede Verdieping



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

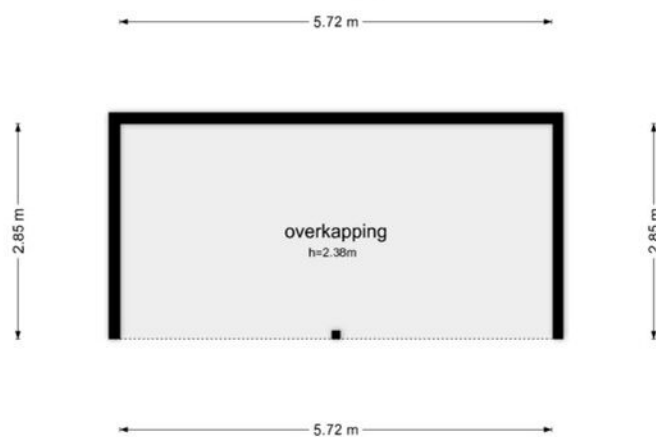


Plattegrond

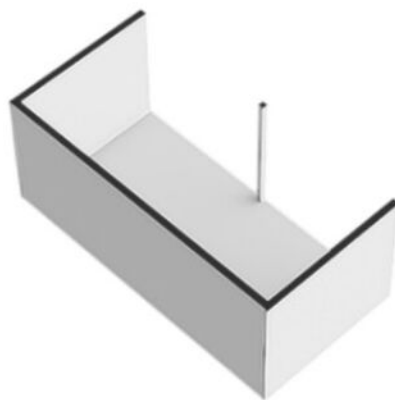


Plattegrond

Graaf Reinaldstraat 4a - Lobith
Overkapping



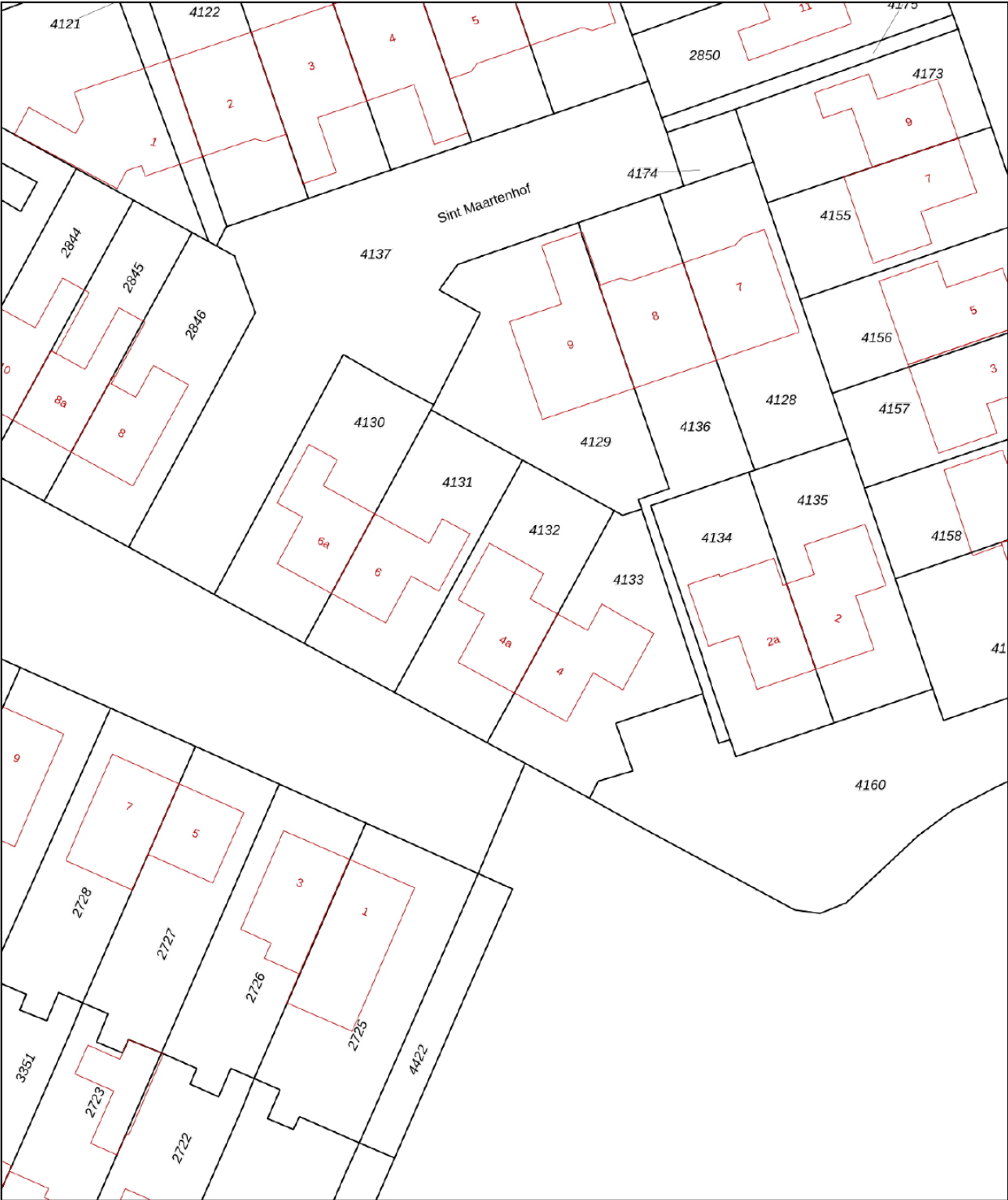
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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

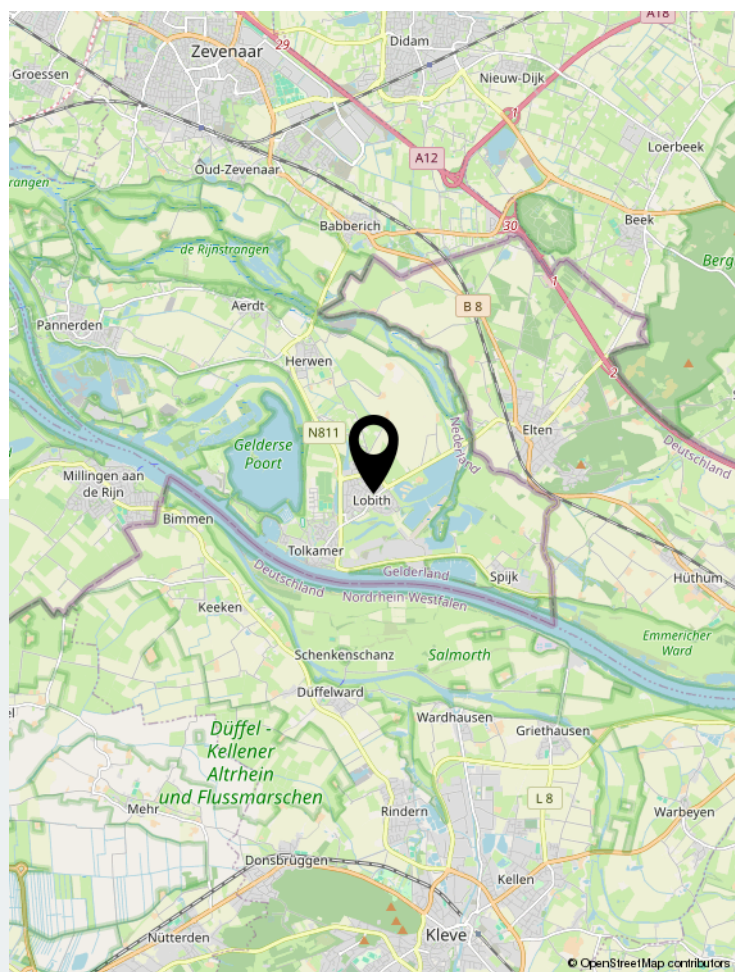
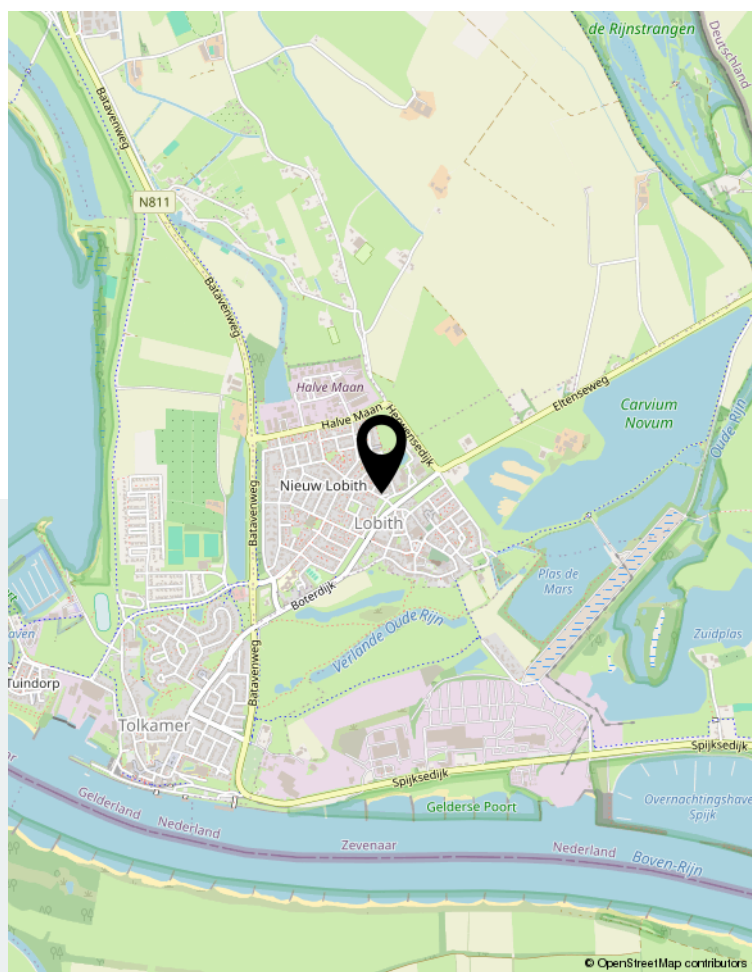
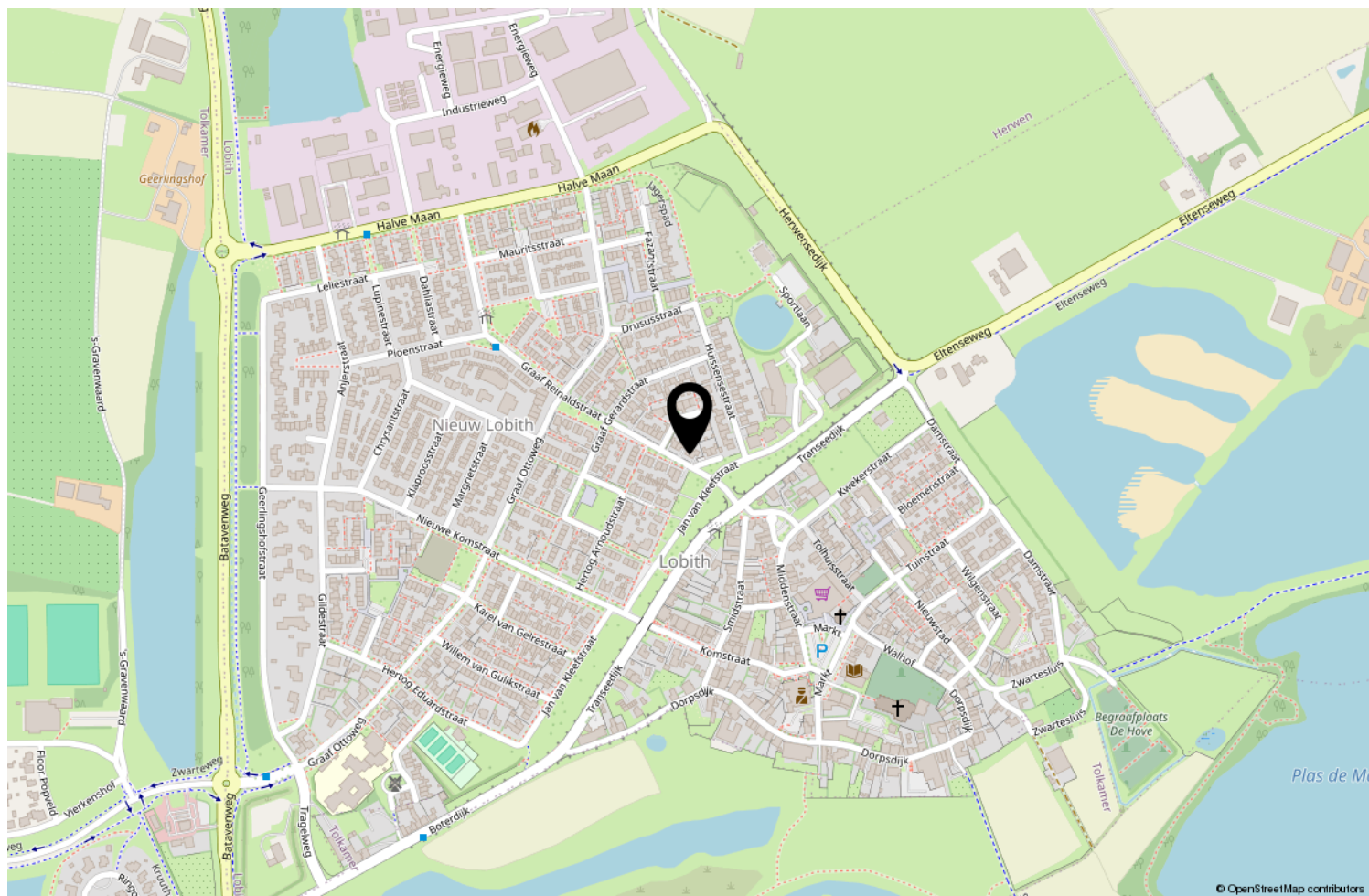
Perceel 4132

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Boven eettafel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	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		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
1 druivenstruik en pruimenboompje		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Alle tuinmeubelen gaan mee		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