

# TE KOOP



**Hoekwoning**



**Bouwjaar 1995**



**103 m<sup>2</sup> wonen**



**369 m<sup>3</sup> inhoud**



**198 m<sup>2</sup> perceel**



**4 slaapkamers**

**Erdwal 38  
Tolkamer**

**Vraagprijs  
€ 279.500 k.k.**

Wonen nabij recreatiegebied en jachthaven de Bijland, de Rijn en de gezellige Europakade?

In het dorpje Tolkamer (gemeente Zevenaar) vind je deze uitgebouwde hoekwoning uit 1995. De woning is nog aangesloten op het gas, maar als je een boiler plaatst voor het warme water, kun je de gasaansluiting opzeggen. De energiekosten zijn door de 10 zonnepanelen en de verwarming middels infraroodpanelen en airco bijna te verwaarlozen. De zonnige achtertuin ligt op het Zuiden waardoor je op zonnige dagen de hele dag kunt genieten van de zon in je tuin. De woning is gelegen in één van de nieuwere woonwijken van Tolkamer en ligt aan een rustig hofje.

Via de voordeur komen we in de hal waar de toiletruimte en de meterkast zich bevinden. Vanuit de hal gaan we door naar de gezellige woonkamer. De woonkamer is voorzien van laminaatvloer en wordt verwarmd middels een airco (welke ook kan koelen). Vanuit de woonkamer kom je in de aangebouwde keuken. De aanbouw staat al wat langer en de keuken is uit 2014 met een upgrade in 2020. De keuken heeft een L-opstelling en is voorzien van een inductiekookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, koelkast en dubbele spoelbak met Quooker kraan. Een vaatwasmachine is eenvoudig te plaatsen (er is nog een extra frontje aanwezig).

De achtertuin is gelegen op het Zuiden en ook via de zijkant bereikbaar. De tuin is grotendeels bestraat en achterin de tuin staat een stenen schuur. Aan de achterzijde van woning vind je de overkapping waar je een leuke zit kunt creëren voor de zwoele zomeravonden. Wil je de overkapping bij de woning aantrekken, geen probleem, de muur is dubbelsteens en het dak is reeds geïsoleerd.

Terug naar deze leuke woning. Vanaf de trapopgang in de hal bereiken we de overloop. Op deze eerste verdieping zijn de nieuwe badkamer en 3 slaapkamers gesitueerd. De modern uitgevoerde badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, douche en toilet. Kortom een mooie, moderne en complete badkamer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers met airco in de hoofdslaapkamer. Aan de achterzijde bevinden zich de derde slaapkamer en de badkamer. Ook is de eerste verdieping voorzien van een moderne laminaatvloer.

Vanaf de overloop komen we via de vaste trapopgang op de grote zolder waar tevens de Atag CV ketel (2012) en de mechanische ventilatie (2019) zijn geplaatst. Verder is de zolderverdieping verdeeld in 2 ruimtes waardoor de achterste kamer met dakraam dienst kan doen als 4e slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tolkamer ligt dichtbij Babberich, Zevenaar, Beek en Duitsland. Het recreatiegebied de Bijland en de gezellige Europakade langs de Rijn liggen op loopafstand van de woning, ook kun je heerlijk langs de Rijn fietsen. De oprit van de snelweg A12, maar ook de A18 en de A3 naar Duitsland zijn eenvoudig en snel te bereiken.

## Object gegevens

Soort object	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamer	3
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	198 m <sup>2</sup>
Inhoud	369 m <sup>3</sup>

## Details

Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	A
Verwarming	CV Atag E 325C uit 2012
Warm water	CV Atag E 325C uit 2012
Schuur /berging	Vrijstaand steen, dakisolatie en voorzien van elektra
Parkeren	Openbaar parkeren, mogelijkheid nabij de woning

## Tuin gegevens

Tuin	Voor-, zij- en achtertuin
Hoofdtuin	Achterzijde
Kwaliteit	Normaal aangelegd
Ligging	Achtertuin Zuid

## Kenmerken

Kenmerken:

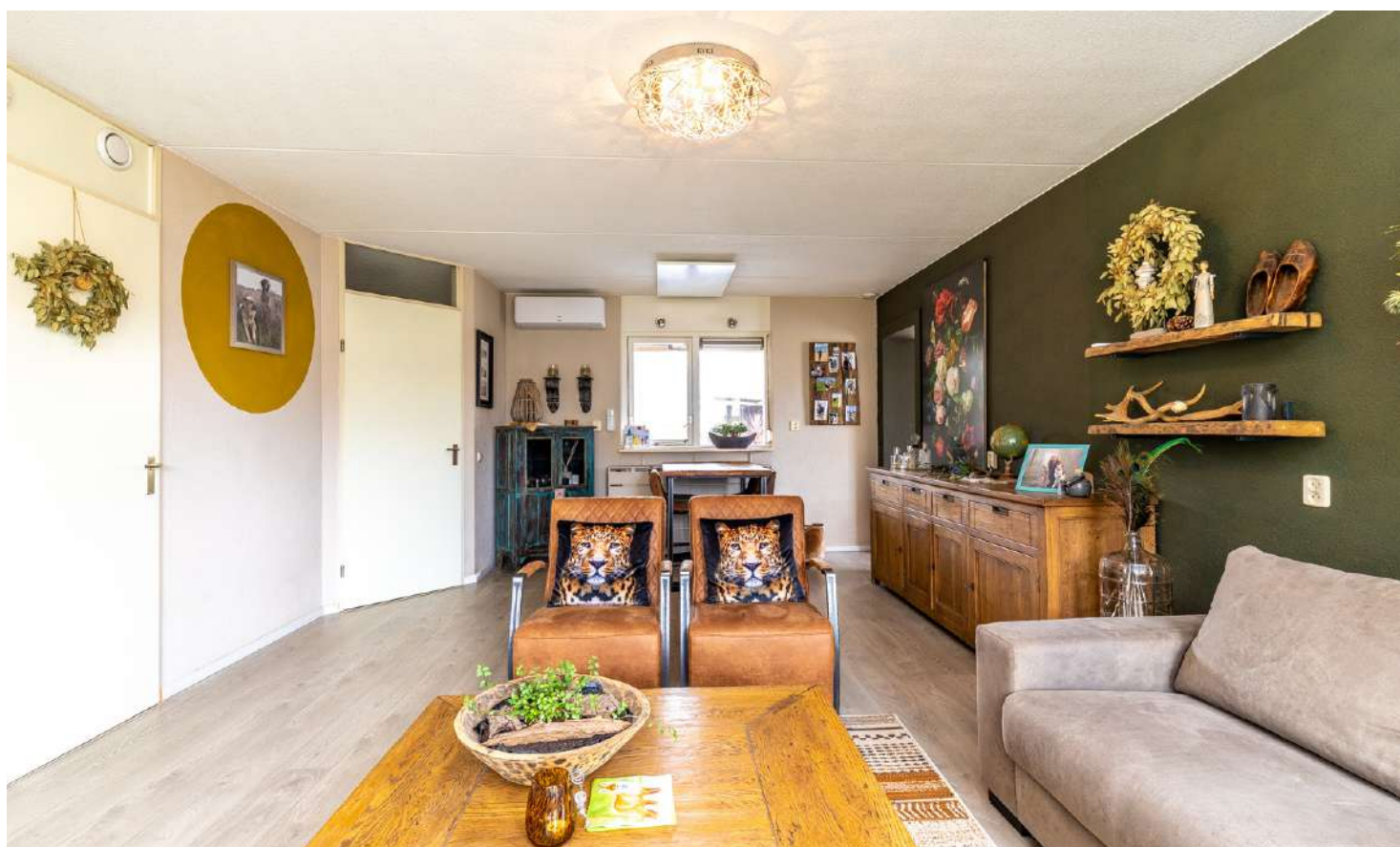
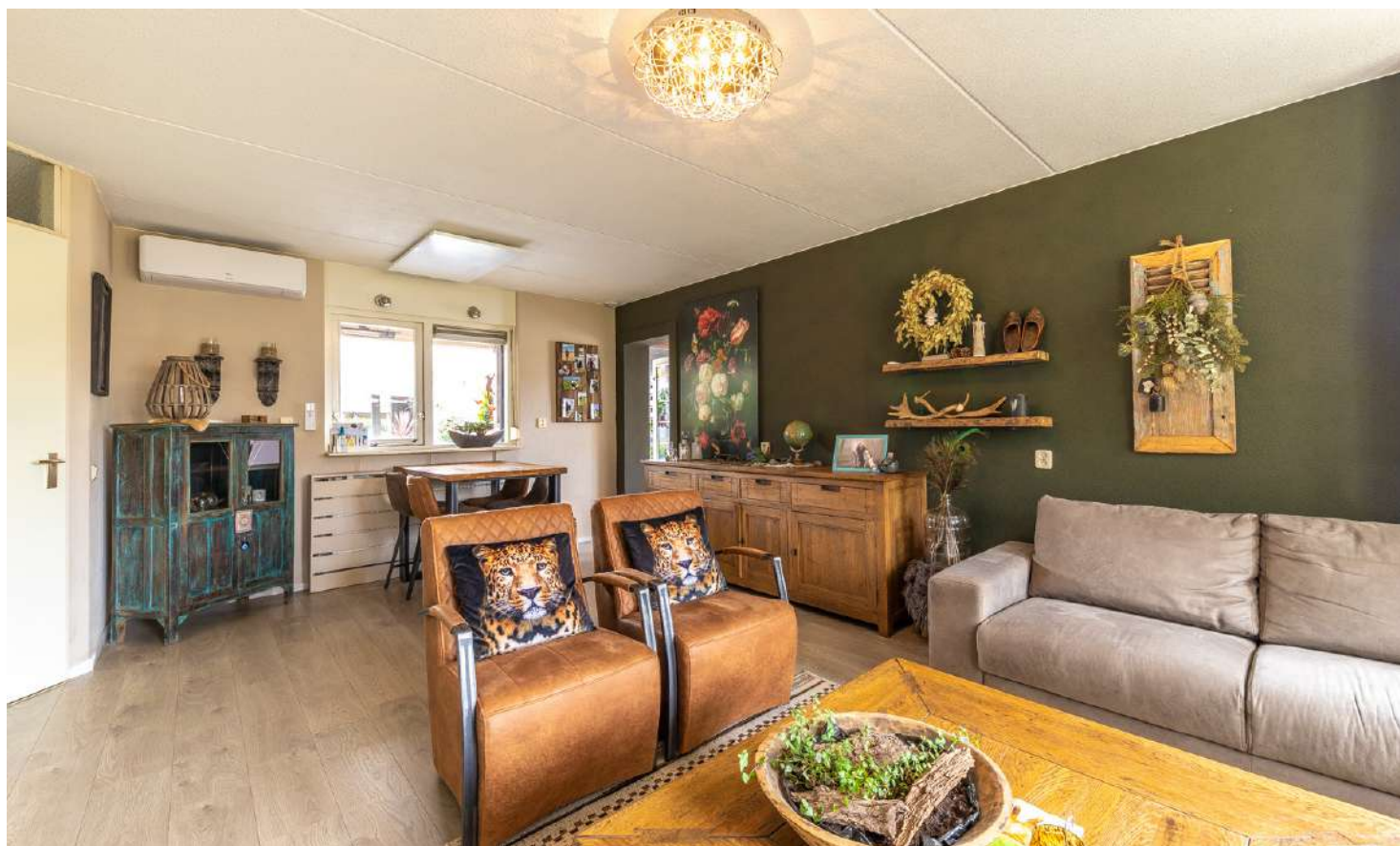
- Bouwjaar 1995;
- Woonoppervlakte 103m<sup>2</sup>, inhoud 369m<sup>3</sup>;
- Veranda (2019) aan de woning aangebouwd;
- Achtertuin met zijpoort gelegen op het Zuiden;
- De woning is gelegen op een perceel van 198 m<sup>2</sup>,
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen;
- Airco in de woonkamer en hoofdslaapkamer;
- Platte dak van de aanbouw (keuken) in 2022 vernieuwd;
- Platte dak (stenen) schuur in 2019 vernieuwd;
- Energielabel A;
- Zuinig woning door elektrische verwarming;
- Aanvaarding in overleg (op korte termijn mogelijk).





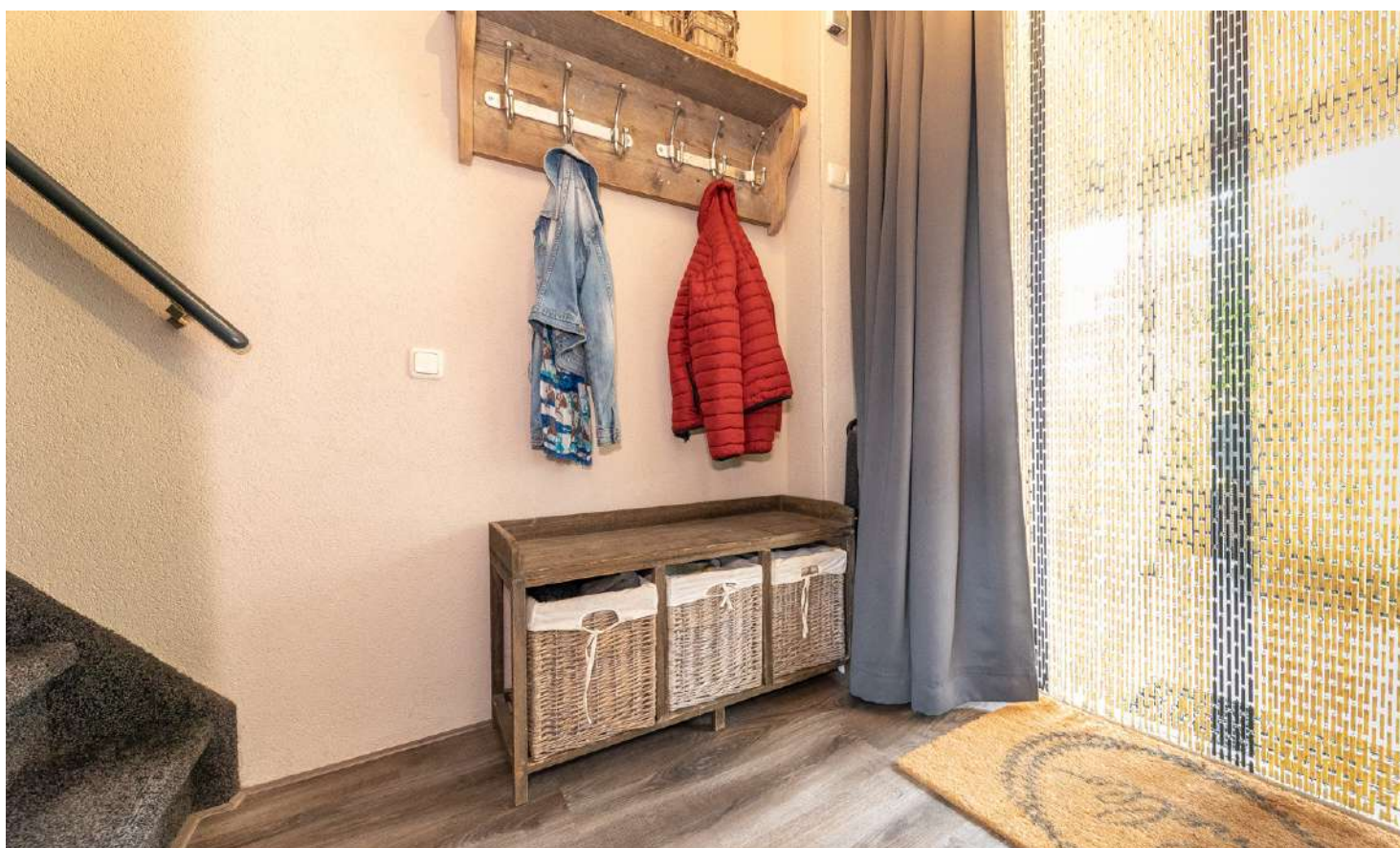


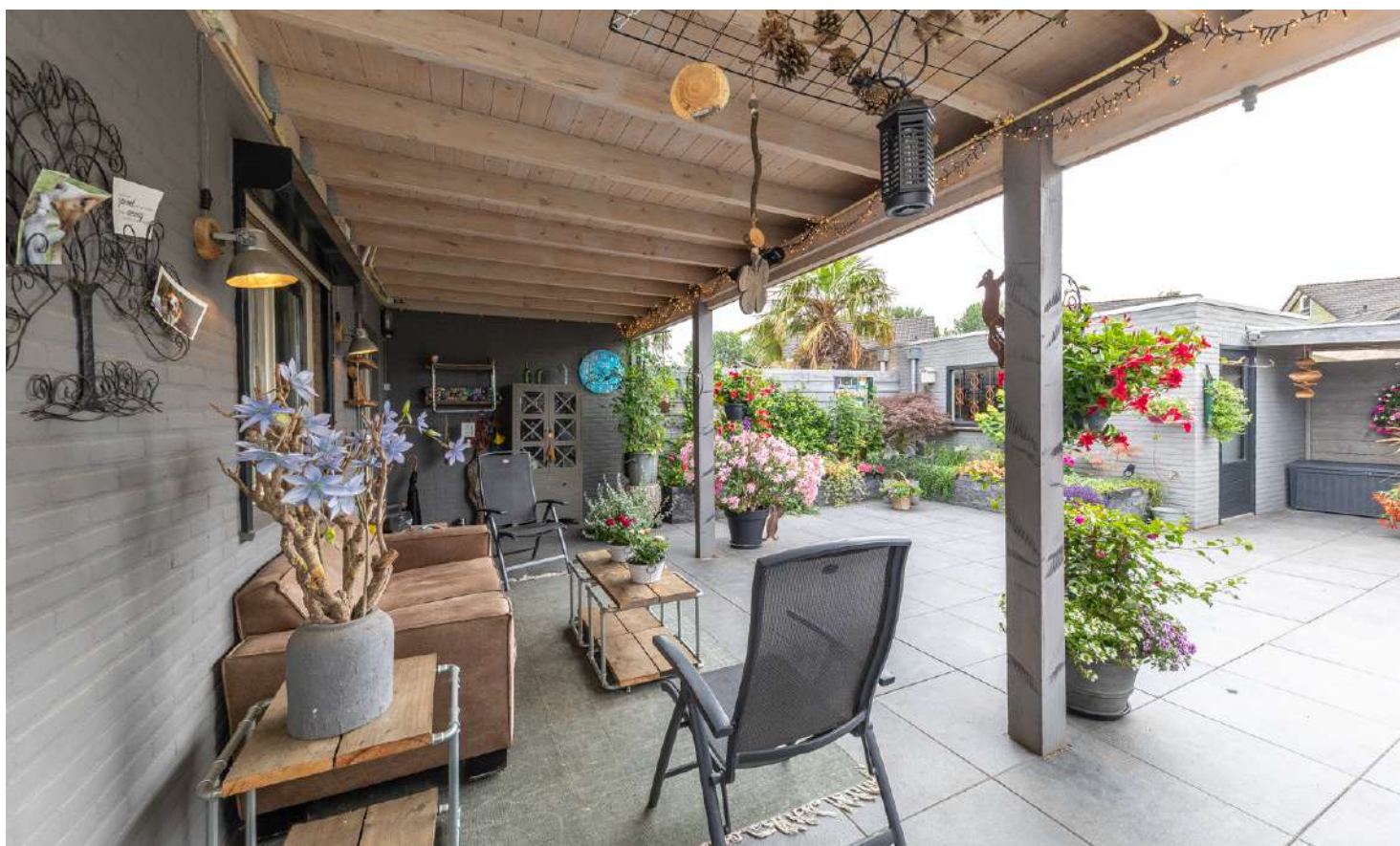






















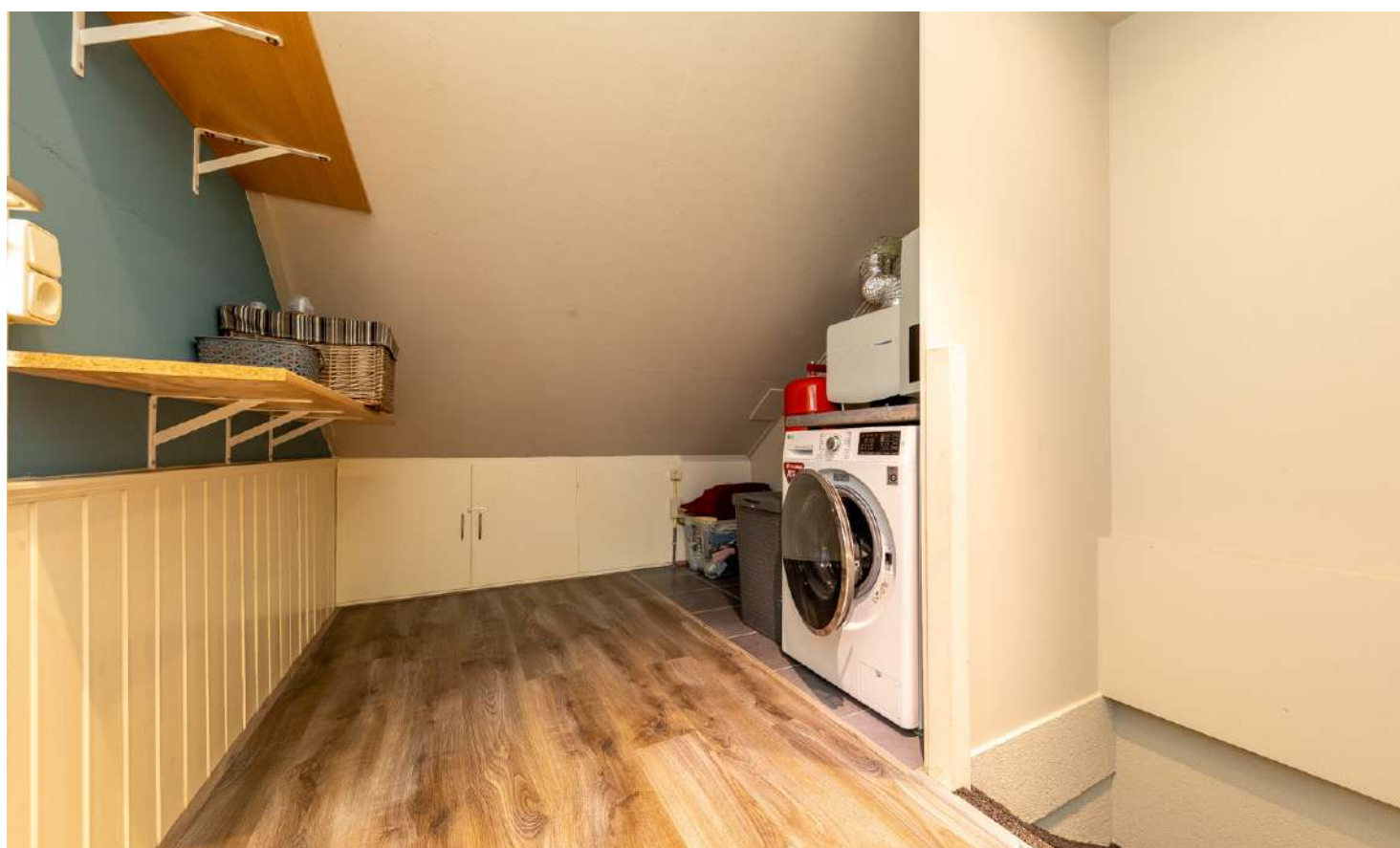












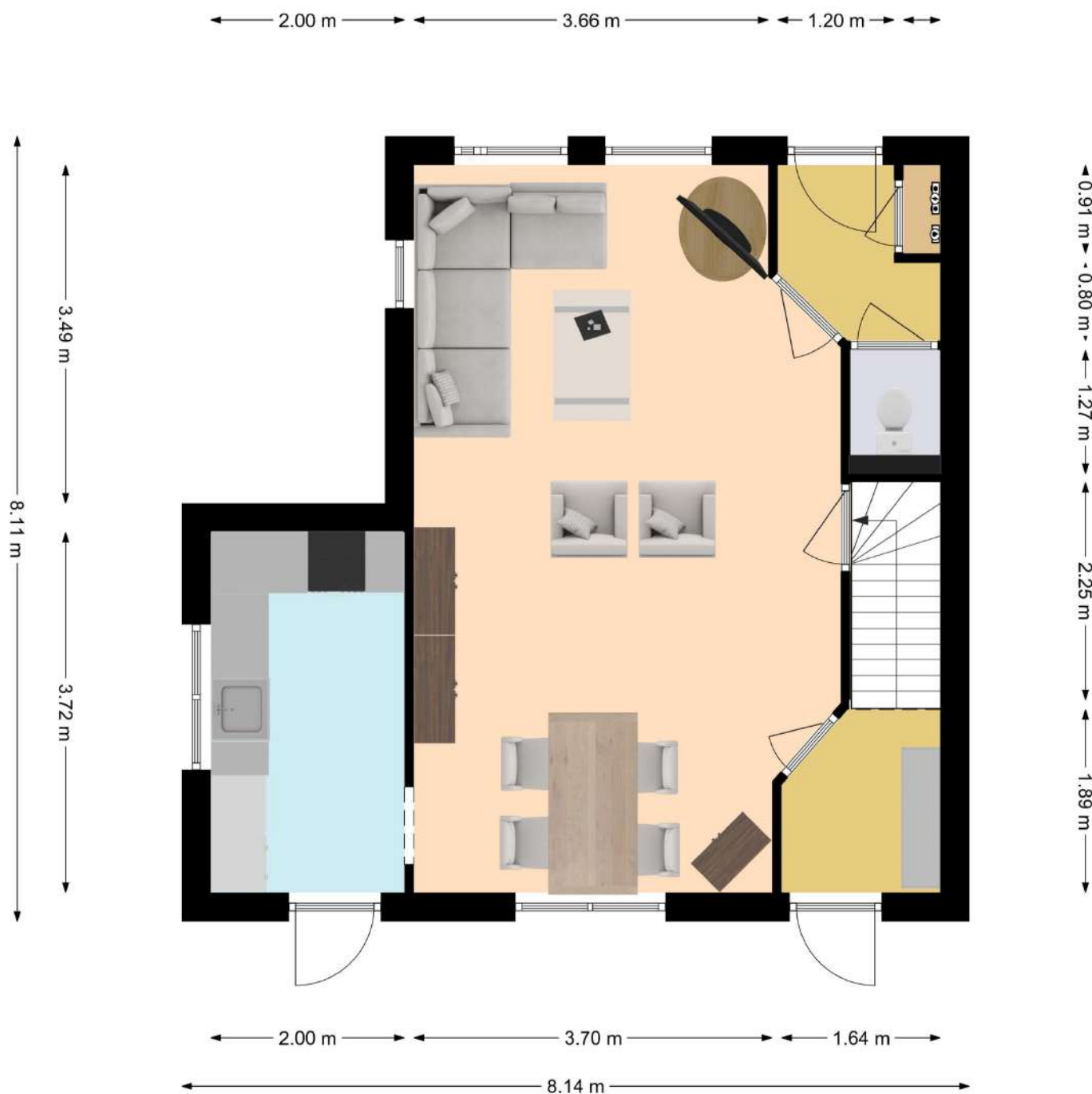








Begane grond



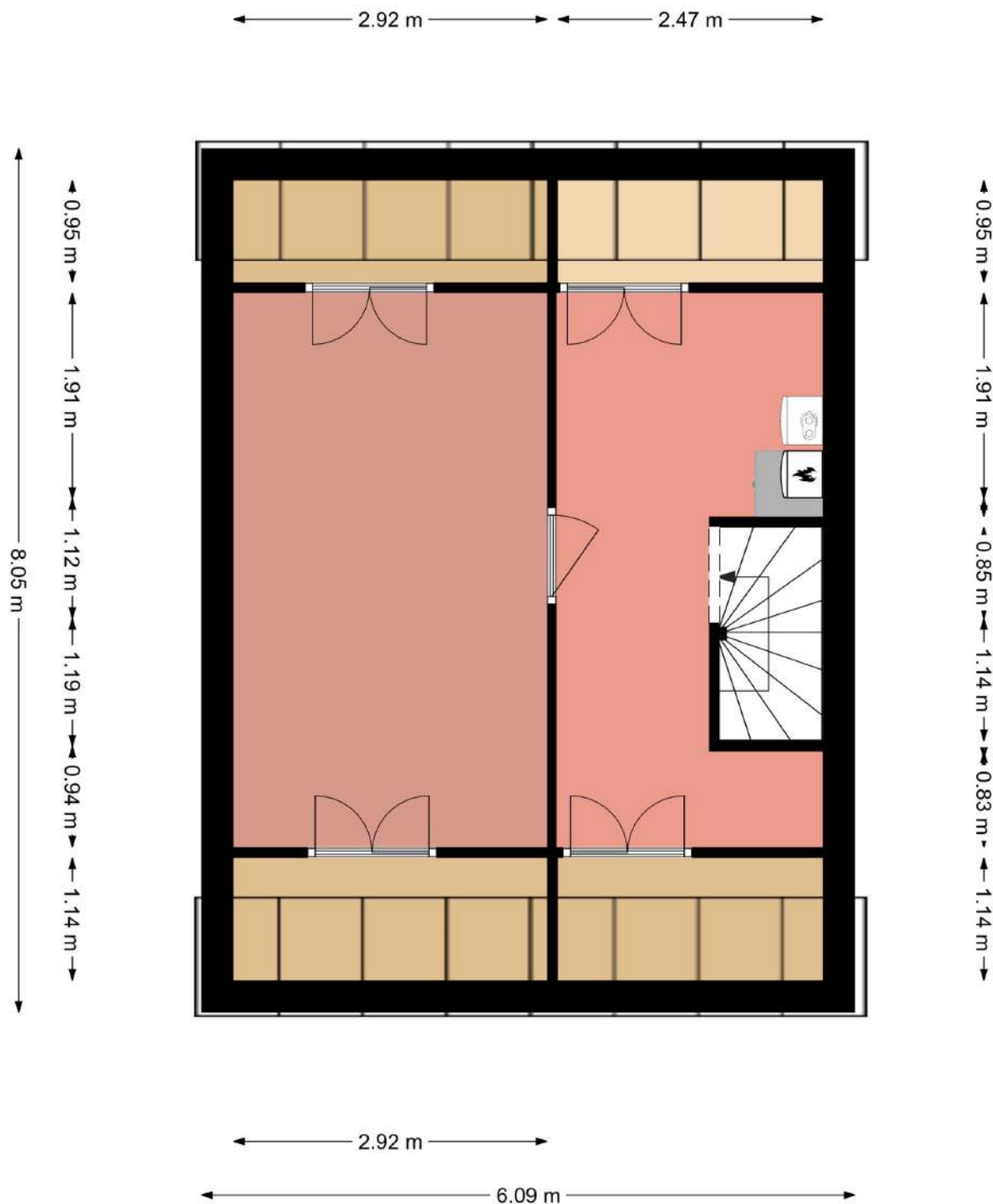
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Eerste verdieping



De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Zolder

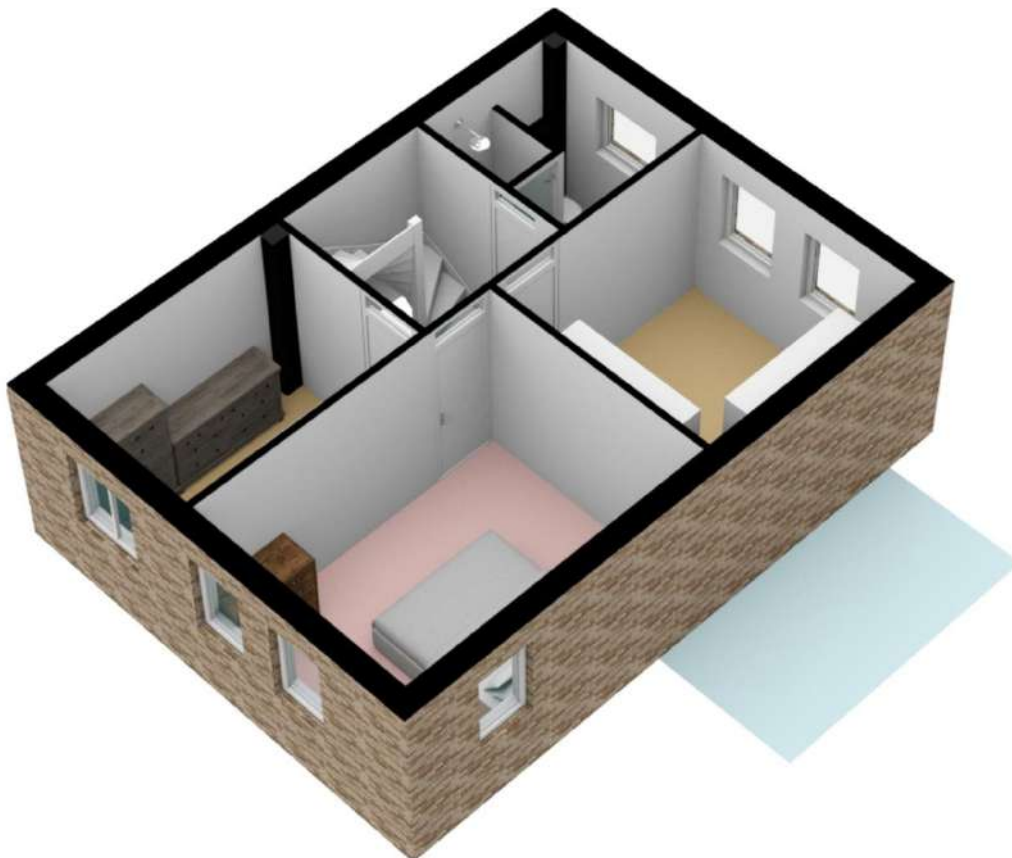


De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

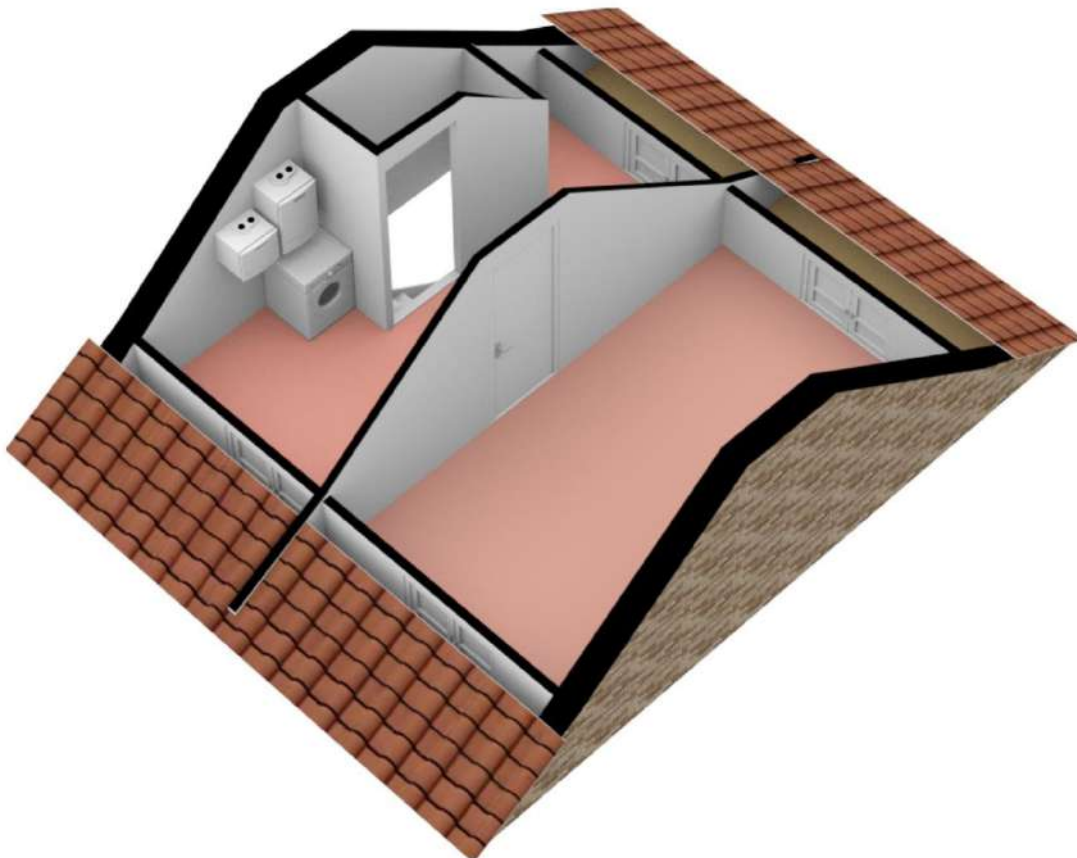
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder





	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting m.u.v.:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Beelden in de tuin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infraroodstraler onder de veranda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse accessoires in de tuin bv. plantenbakken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails en gordijnen (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen / Vitrage (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloeziën / lamellen (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking / linoleum (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren en thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning (woonkamer en slaapkamer)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, hout/ elektrische kachel</b>				
Elektrische kachels woonkamer, badkamer en zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Keukenmeubel, koelkast, Quooker,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vrieskast in de trapkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwerlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting m.u.v.:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plafond verlichting in de woonkamer, hal en toilet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
Losse kast(en) slaapkamers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken, spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkamer- en toilet accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infraroodpanelen: 2x woonkamer, keuken, badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Waarom kiezen voor Vivendo Makelaardij?**

- Dicht bij huis
- Persoonlijke benadering
- Geen externe fotograaf of inmeting
- Vaste aanspreekpunten voor jouw woning
- Scherp tarief van € 3.500 incl. Btw voor woningen tot € 500.000 (overige tarieven op onze website)
- Geen opstartkosten
- Flexibiliteit voor bezichtigingen
- Voldoende tijd voor bezichtigingen



Ellen Speijers  
Makelaar  
06 - 8320 8420  
welkom@vivendomakelaardij.nl



Roger Schmitz  
Makelaar  
06 - 4530 4510  
welkom@vivendomakelaardij.nl



Sonja Schepers  
Hypotheekadviseur  
06 - 2605 2604  
sonja@vivendoadvies.nl



Melissa Helthuis  
Commerciële binnendienst  
0314 - 200 150  
melissa@vivendoadvies.nl