



TOLKAMER, STEENHOF 10

## Moderne luxe villa

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



Aan de voet van de dijk wordt u aangeboden een moderne luxe villa die statig boven alle villa's uitsteekt en een markante verschijning is in de omgeving. Gebouwd van de meest kwalitatieve materialen en qua duurzaamheid 'nul op de meter' bent u verzekerd van een huis voor de toekomst. Ook de speelse lay-out van het huis met de split levels maakt het tot een uniek huis. De villa is voorzien van meerdere leefruimten en slaap- en badkamers verdeeld over 316 m<sup>2</sup>! woonoppervlakte. Deze indeling maakt het geschikt voor inwoning met uw ouders of kinderen, eventueel gecombineerd met zakelijke aangelegenheden als u de inpandige garage als praktijkruimte zou willen gebruiken. Het huis is gebouwd op haar omgeving en alle grote raampartijen zijn gericht op het uitgestrekte natuurgebied de Bijland dat aan de voorzijde is gelegen. U heeft een prachtig vrij zicht over een meer met bosschages, stranden en vergezichten terwijl u niet verlaten woont en voorzieningen 'om de hoek' vindt. De architectuur is onderscheidend, helder wit contrasteert met in antraciet- en houtprint uitgevoerde kunststofkozijnen. Zou u een andere uitstraling willen, het is zo ontworpen dat u door eenvoudig wrappen een andere kleurstelling kunt kiezen. Het interieur is eveneens one of a kind; de zeer makkelijk lopende architectonische stalen trap loopt als een eyecatcher dwars door het hele huis in een glazen trappenhuis zodat u overal doorkijkjes heeft en contact kunt houden met elkaar.

Op het gebied van energiezuinigheid is deze woning voorbereid op de toekomst. Compleet geïsoleerd, voorzien van maar liefst 32 zonnepanelen met een gemiddelde jaaropbrengst van circa 12.500 Kwh, een aanwezige grondgebonden warmtepomp en GEEN gas aansluiting. Deze combinatie zorgt ervoor dat u op jaarbasis GEEN energiekosten meer heeft. De woning is grotendeels voorzien van comfortabele vloerwarming welke tevens voor koeling kan zorgen in de zomermaanden. In de wintermaanden kunt u daarnaast genieten van de gezellige warmte van de hout gestookte liftdeur haarden.

Een huis met veel gebruiksmogelijkheden. U heeft de unieke mogelijkheid om de gehele begane grond in te zetten als zelfstandige kantoorruimte, atelier of B&B met alle voorzieningen. De royale eigen parkeerruimte bij huis kan hierbij als aanvullend voordeel worden genoemd. Op de bovenverdieping (die nu is ingericht als luxe slaap-/werkkamer) kunt u diverse sporttoestellen plaatsen.













# Intro

Gelegen nabij "De Europakade" met gezellige terrasjes en veel wandel- en fietsroutes; hier kunt u heerlijk recreëren! Diverse sportaccommodaties zijn nabij gelegen en tevens bevinden zich 2 basisscholen in de buurt. Daarnaast zijn er supermarkten, een gezondheidscentrum, een sportschool en een manege in de buurt gelegen. Mocht u in het bezit zijn van een boot/sloep dan kunt u deze in de nabijheid van de woning te water laten en/of in de jachthaven stallen.

Met het natuurgebied De Gelderse Poort en de Montferlandse bossen in de omgeving, is er genoeg groen om u heen. Toch bent u binnen 10-15 minuten autorijden op de autosnelweg A12 (Arnhem), de A18 (Doetinchem) of de Duitse A3 (Oberhausen). Treinstation Elten bevindt zich op 7 autominuten afstand van de woning, met een directe verbinding naar Nederland en andere plaatsen in Duitsland.

## BOUWKENMERKEN

Bouwjaar 2007;

Bouwaard: opgetrokken in steen. Dakbedekking door middel van dakpannen.

Woonoppervlakte: 316 m<sup>2</sup>;

Overige inpandige ruimte: 111 m<sup>2</sup>;

Gebouw gebonden buitenruimte: 161 m<sup>2</sup>;

Inhoud: 1.481 m<sup>3</sup>, volgens BBMI/ NEN 2580 Meetrapport;

Perceelgrootte 1.050 m<sup>2</sup>;

Energie label: A.





# Indeling

## Souterrain

Hier bevindt zich een multifunctionele ruimte welke momenteel is ingericht als thuisbioscoop. Deze ruimte is speciaal voorzien van geluidsisolatie, diverse geluidsvoorzieningen, dimmers, vloerverwarming, tv én internetaansluiting. Aansluitend een uitgebreide machineruimte met een centrale stofzuiger unit; een grondwarmtepomp voor verwarming en koeling; een boiler voor warmwater vloerverwarming alsmede een boiler voor douchen/baden en een pomp die zorgdraagt voor continue warm water op warmwater tappunten in de woning. Aangrenzend een hobbyruimte welke is voorzien van inbouwspots.

Een verwarmde en royale (in pandig bereikbare) garage welke is geschikt voor twee auto's en is afsluitbaar met een elektrisch bedienbare overheaddeur (5 meter breed), voorzien van een uitstortgootsteen (warm en koud water), een waterpomp (op kraanwater) t.b.v. de tuinbesproeiing met een krachtstroomaansluiting. Tevens is er een wasruimte beschikbaar.

## Parterre

Entree, hal, garderobe, meterkast met zéér uitgebreide elektragroepenkast, glasvezelaansluiting, automatische sensor voor nachtverlichting, vloerverwarming op aparte thermostaat alsmede de verdeler vloerverwarming. Toilet. Fraaie tuinkamer voorzien van houtkachel (schuifdeursysteem), serre en multifunctionele kamer (bijvoorbeeld atelierruimte, kantoor, praktijk of speelkamer) bovendien middels schuifpuien toegang tot het tuinterras.

De ruime woonkeuken is voorzien van een hoogglans greeploze keuken voorzien van massieve granieten werkbladen en randafwerkingen, combi magnetron, keramische kookplaat, vaatwasser, afzuigschouw en koelkast. Provisieberging, tweede toilet met hangcloset en fontein en kleine hal.



## 1e Verdieping

Fraaie 2e woonkamer (of anderszins te gebruiken) voorzien van houtkachel (schuifdeursysteem) met fraai uitzicht over de natuurplas. Middels schuifpuien toegang tot twee royale dakterrassen waarvan één met buitentrapp.

Overloop, moderne badkamer met douchepaneel met regendouche, ligbad en wastafelmeubel. Twee slaapkamers met prettige lichtinval en mooi uitzicht. Op deze etage bevindt zich tevens een derde toilet.



























# Vervolg indeling

## 2e Verdieping

Overloop, tweede moderne badkamer met douche met ingebouwde wandspoeiers, voorbereiding voor regendouche, ligbad en wastafelmeubel. Derde zeer ruime slaapkamer (te splitsen in twee slaapkamers) met te dimmen inbouwspots. Op deze etage bevindt zich een vierde toilet. Overloop, berging met mogelijkheid voor derde complete badkamer en slaapkamer. Door het voorbereiden van voorzieningen kunt u een kopie maken van de verdieping eronder (overloop, toilet en twee slaapkamers). Ventilatie en aparte groepen voor vloerverwarming zijn dus al aanwezig.

## 3e Verdieping

Zolderberging met mogelijkheid voor plaatsing zonneboiler. Tevens bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.

## TUIN

De tuin biedt zon- en schaduwterrassen, gazon, een buitenhaard met bbq-rooster, automatische sproei installatie alsmede automatische en handbediende buitenverlichting, een laadpaal (11 Kwh), een luxe elektrisch zonnescerm "Cubola (Jan de Bouvrie)" met 2 windschermen, diverse wateraansluitingen en houtopslag. Het buitenterrein biedt een zeer royale oprit geschikt voor meerdere auto's met zeer stevige verharding onder de bestrating.

## OMGEVING

De woning is rustig en verkeersluw gelegen aan de rand van natuur- en recreatiegebied De Bijland. Recreatieplas de Bijland ligt dichtbij de splitsing van belangrijke rivieren: Rijn, Waal en IJssel en heeft een open verbinding met de Rijn. Het 300 ha grote recreatiegebied midden in de Gelderse Poort is uitermate geschikt voor recreatie in en om het water. Het strand, de ligweide, en diverse speelvoorzieningen bieden de mogelijkheid om heerlijk actief te zijn of juist even te ontspannen. Daarnaast is er een jachthaven met eigentijdse faciliteiten. Vanaf het Toeristisch Overstap Punt (TOP) starten er diverse wandelroutes, fietsroutes en een skeelerroute.

















# Aanvullend

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Sugo in Elten

Leuk hoteladresje: hotel De Tolkamer

Dat heerlijke terrasje: Kade Tolkamer

Indrukwekkende natuur: De Bijland en de Eltense berg

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

15 jaar geleden waren we op zoek naar een locatie die ons vrijheid zou geven en de mogelijkheid zou bieden om mensen om ons heen te hebben. Die locatie hebben we gevonden en samen met een architect hebben we onze droomwoning gebouwd. Schitterende vergezichten, ruimtelijke beleving, veel lichtinval en diverse mogelijkheden om heerlijk binnen en buiten te vertoeven. Binnen 1 minuut staan we boven op de dijk en wanen we ons midden in de natuur (De Bijland). In alle seizoenen is er wat te beleven. Serene rust, een prachtig strand en een natuurijsbaan die op “kluunafstand” ligt. Het in de ochtend zien vertrekken van de ganzen is een schitterend natuurverschijnsel. Wij gaan terug naar onze Limburgse roots en zullen nog vaak aan deze plek terugdenken.



## BIJZONDERHEDEN

- Slijtvaste vloerafwerkingen gebruikt;
- Vanwege veelvuldig en zorgvuldig uitgekozen glaspartijen zult u een plezierig lichtinval ervaren;
- Fraaie trappartij met glas en hardhouten treden;
- In de meeste vertrekken bevindt zich een aansluiting voor stofzuigerslang op het centrale stofzuigersysteem;
- De woning is nagenoeg geheel v.v. vloerverwarming met grotendeels separate thermostaten;
- TV- en internetaansluiting in alle woon- en slaapvertrekken;
- Uitgebreid brandmeldsysteem (op 230 Volt en back up batterij);
  
- De woning is fraai zwart en wit gekeimd waardoor deze extra uitstraling geeft;
- Laadpaal auto aanwezig;

VRAAGPRIJS € 1.175.000,- k.k.



















# Plattegrond

Steenhof 10 - Tolkamer  
Begane Grond

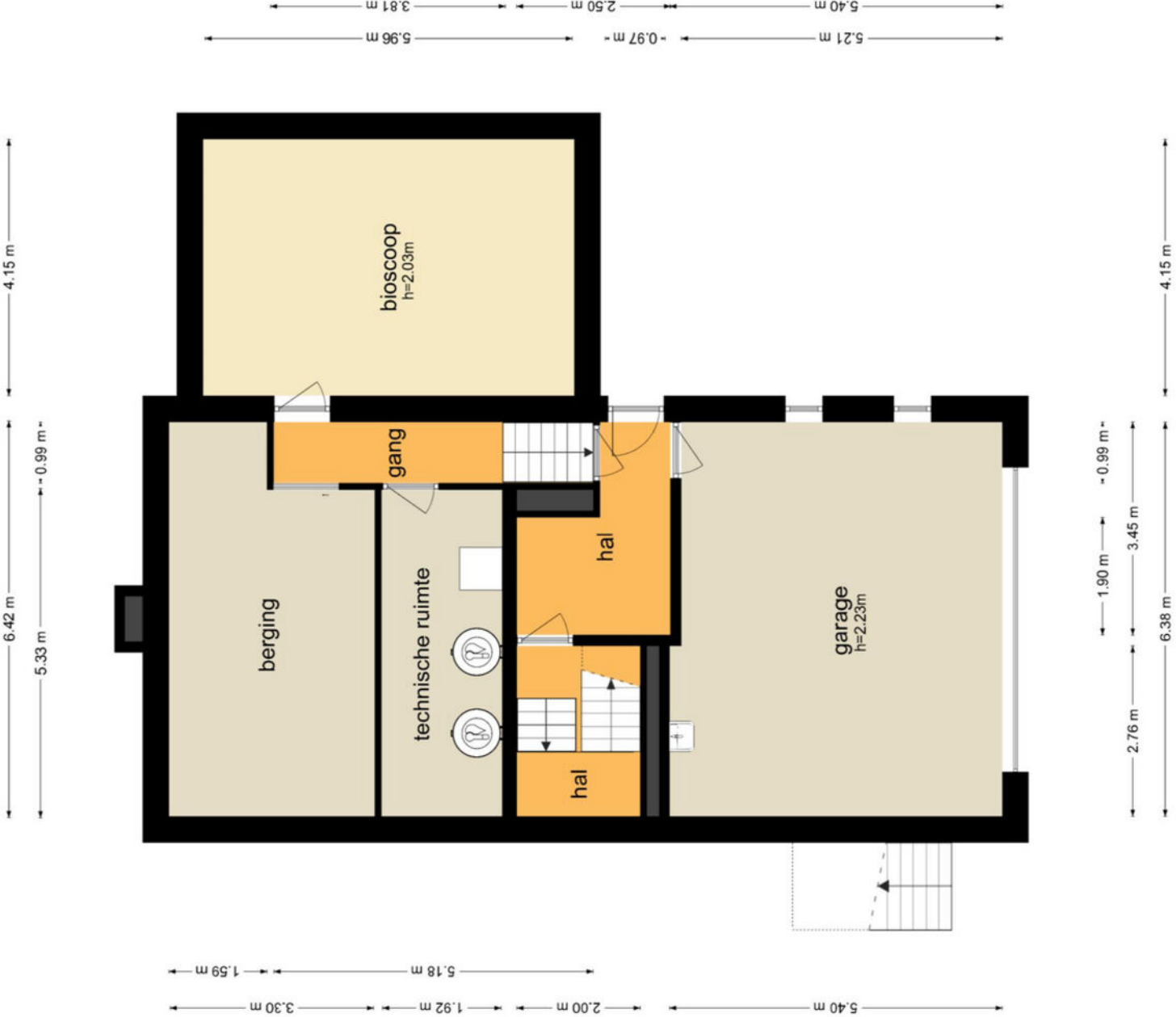


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectico.nl



# Plattegrond

## Steenhof 10 - Tolkamer Souterrain



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



# Plattegrond

Steenhof 10 - 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

## Steenhof 10 - Tolkamer Tweede Verdieping

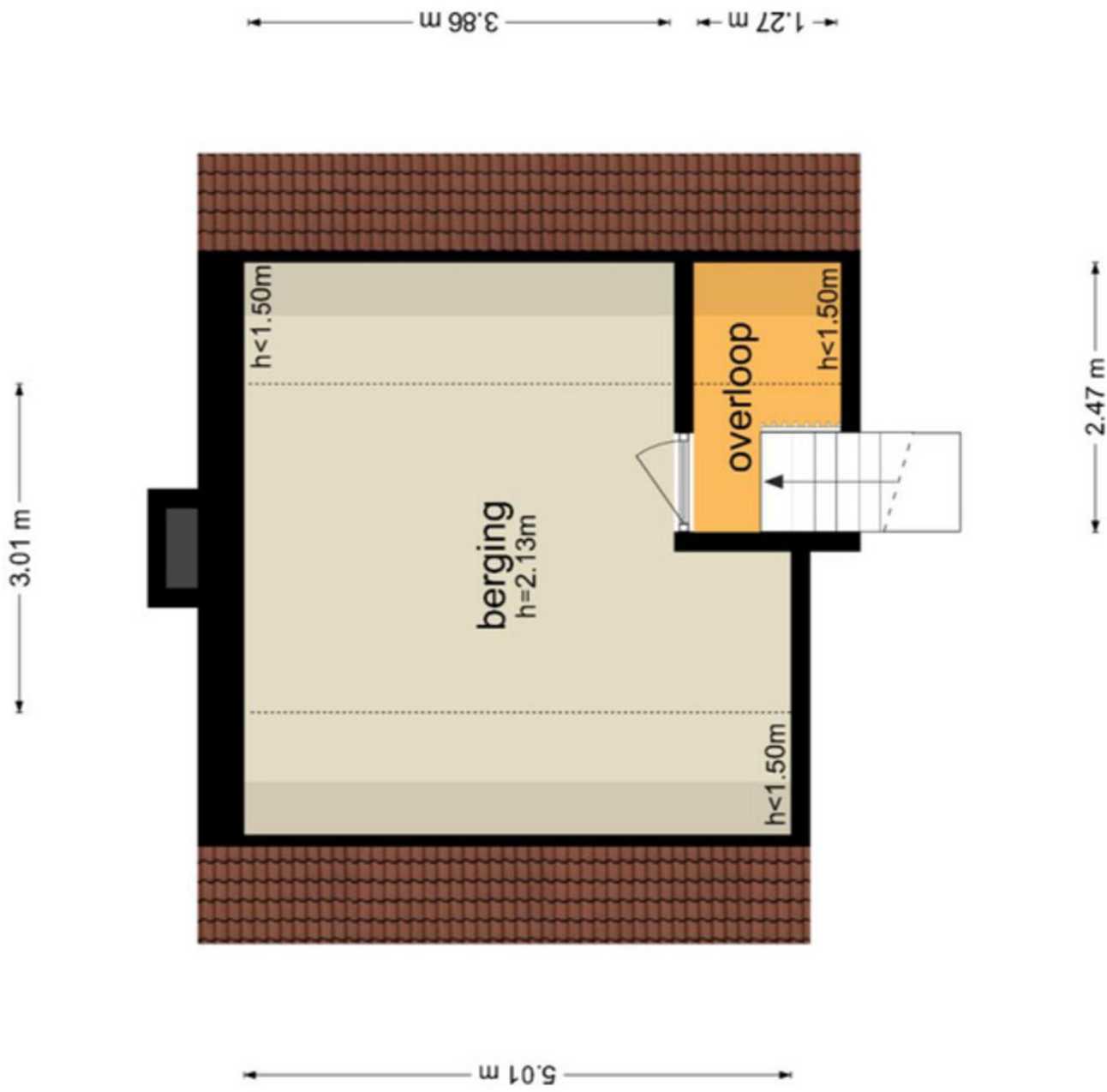


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

## Steenhof 10 - Tolkamer Derde Verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)



# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lobith en Spijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4795</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023  
 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 databankrecht.



# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGELD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

T 026 – 3397500

E [oosterbeek@drieklomp.nl](mailto:oosterbeek@drieklomp.nl)

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)