



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

TOLKAMER, BIJLANDSEWEG 25

WWW.DRIEKLOMP.NL

UNIEK RESIDEREN IN EEN VOORMALIG KERKJE!

In een prachtig Hollands landschap met rivieren en uiterwaarden vindt u dit voormalig idyllische kerkje aan de voet van de dijk. De markante toren is een bekend verschijnsel in het dorp. Het monument heeft haar verleden als kerk achter zich gelaten en is door een grondige renovatie en verbouwing (energielabel A++), onder toezicht van een gerenommeerde architect, geworden tot een fraai designhuis. De moderne uitbouw en het bijgebouw met garage en veranda zijn in harmonie met het oude karakter van het hoofdgebouw.

Sfeer & karakter in combinatie met de unieke ligging.

De huidige eigenaren wilden de liefde voor het gebouw en de bijzondere ligging aan het bekende Pieterpad delen met andere mensen en hebben een goedlopende luxe Bed&Breakfast op de bovenverdieping met aparte ingang. De gasten zijn dan ook lovend over het historisch erfgoed met al haar sfeer en karakter in combinatie met de unieke ligging. Bij binnenkomst van het kerkje is de hoogte van de voormalige kerkzaal de eyecatcher. In combinatie met de lichtinval door de hoge kerkramen geeft dit een serene sfeer. Onder toezicht van een architect is een moderne uitbouw met lichtstraat gerealiseerd om meer leefruimte te creëren en is een tv-/ eetkamer ontstaan waar men zich rustig kan terugtrekken door de stalen schuifdeur te sluiten van de keuken en de living. De designkeuken met kookeiland is een geraffineerd staaltje van interieurafwerking in spannend contrast met de historie van het gebouw. Door de uitbouw en renovatie is een mix van moderne lijnen en authentieke kenmerken gerealiseerd. Ook aan duurzaamheid is gedacht; het huis is volledig geïsoleerd en wordt verwarmd middels 25 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en 3 airconditioning units.

Op de begane grond is een luxe ouderappartement met kleedruimte en badkamer gerealiseerd. In combinatie met meerdere slaapkamers en badkamers is een royaal gezinshuis ontstaan. Het nieuwe bijgebouw met overdekte veranda is een heerlijke plek om in alle rust en privacy te genieten van een goed glas wijn in de avondzon.





KENMERKEN

Bouwjaar	1948. Renovatie, uitbouw en bijgebouw met garage en veranda in 2020.
Woonoppervlakte	233 m ²
Inhoud	1.099 m ³
Externe bergruimte	39 m ²
Perceeloppervlakte	718 m ²
Energie label	A++
Isolatie	Vollegdig geïsoleerd.



Vraagprijs € 895.000,- k.k.





Indeling

Entree, vestibule met trapopgang. Toilet met urinoir en garderobe. Doorloop naar de voormalige kerkzaal die getransformeerd is in een zéér riante split level living en luxe keuken met bijzonder plezierige lichtinval vanwege royale raampartijen. De hoge plafonds, de schouw met gashaard en de originele kastenwanden zijn sfeerbepalend, evenals de deuren met glas-in-lood.

De luxe op maat gemaakte woonkeuken in modern design is als een roomdivider in de ruimte gebouwd en is voorzien van een kookeiland met BORA professional 2.0 kook- en afzuigstelsel. Werkbladen en ladekasten van Solid Surface en hoge kasten, met luxe Gaggenau apparatuur, van houtfineer. Natuurlijk ontbreekt de Quooker, de kraan die alles kan, niet. De living en de keuken zijn voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming;

Door de moderne uitbouw aan de achterzijde van de kerk is een heerlijke tv- en eetkamer ontstaan. Ook hier is veel lichtinval door de lichtstraat en raam- en deurpartijen. De parketvloer is in een visgraatmotief gelegd en voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de keuken toegang een hal met zijentree, bijkeuken met wasmachine en droger opstelling, vriezer en het originele keukenblok van terrazzo en doorloop naar het ouderappartement. Hier ervaart u een heerlijke luxe hotelsfeer met uw eigen badkamer en kleedruimte. De luxe badkamer is voorzien van vrijstaand ligbad, een douchecabine, wandcloset met bidetfunctie, badmeubel, elektrische vloerverwarming en airconditioning. U kunt zich hier even terugtrekken en ontspannen in alle rust, luxe en privacy.

















BIJLANDEWEG 25 TOLKAMER







Vervolg indeling

Bij de hoofdentree van de kerk kunt u via de vestibule naar het authentieke bordes/koortje waar voorheen het orgel stond. Deze ruimte is eventueel te gebruiken als studeergelegenheid. Boven het bordes is bergruimte aanwezig. Nu is er een overloop/pantry gerealiseerd die toegang geeft tot een gang waaraan de slaapkamers en badkamers zijn gesitueerd.

De 2e ruime slaapkamer, nu in gebruik als studio met slaap-, zit- en eethoek, is voorzien van de houten constructie voor de bovengelegen toren en voorzien van 2 dakramen, 1 gevelraam en airconditioning. Aansluitend de 2e badkamer die is voorzien van ligbad (whirlpool/ jetstream), douchecabine met regendouche, badmeubel met wastafel, ingebouwde radio en fraai glas-in-lood raam en vloerverwarming. Een walk in closet en inloopkast met aansluiting voor eventueel een sauna.

De 3e slaapkamer heeft uitzicht op de Rijn, is voorzien van inbouwspots, 2 dakramen en airconditioning. De 3e Badkamer is voorzien van een douchecabine met regendouche, wandcloset, wastafelmeubel, inbouwspots en vloerverwarming.





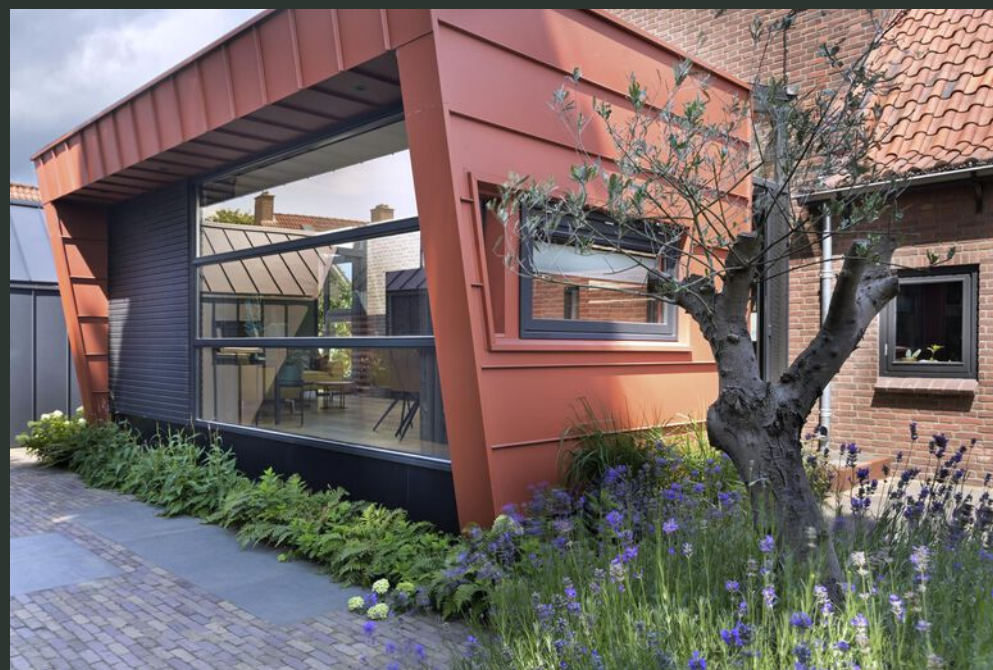




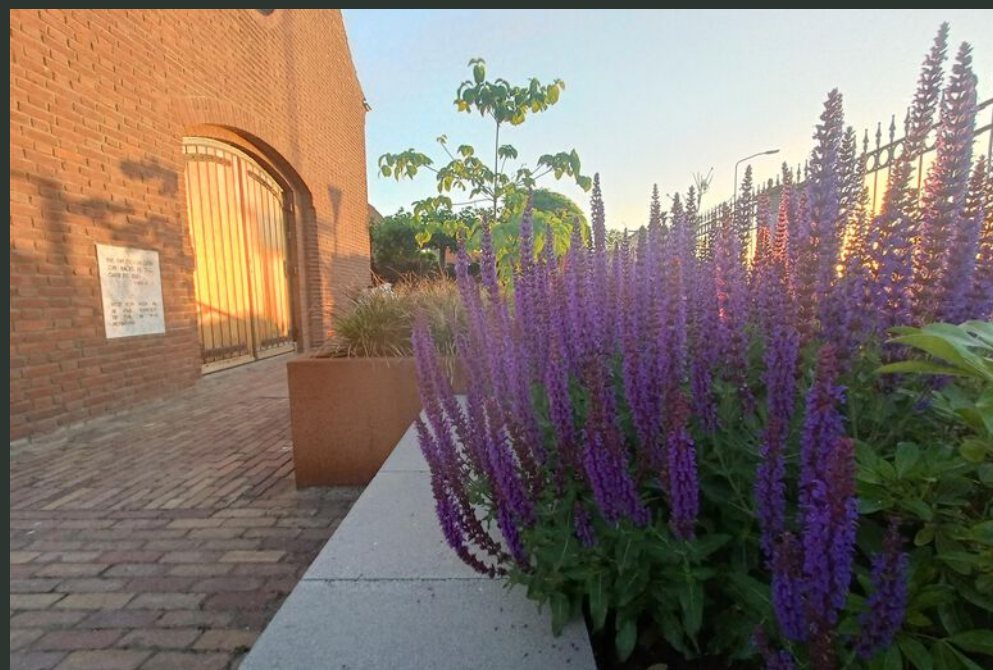














WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

7 jaar geleden waren we op zoek naar een vrijstaand, anders dan anders huis, omgeven door water en natuur maar wel onder de mensen. In 2018 hebben wij dit kerkje gevonden waar we direct verliefd op waren. Samen met een architect hebben we hier de ideale plek om te wonen, te werken en te ontspannen gerealiseerd. Met goed weer beginnen we de dag met een rondje Bijland, een prachtig natuurgebied dat direct aan ons kerkje grenst. Me de zonsondergang doen we 2 of meer stoeltjes en een koelbox in de bolderkar en lopen met in een paar minuten naar het strandje aan de Rijn bij ons achter en genieten daar van een “sundowner”. We wilden dit niet alleen voor onszelf houden en hebben daarom besloten om in juli 2023 te starten met een B&B. Het is fijn om telkens weer te horen dat onze gasten net zo enthousiast over het kerkje en de omgeving zijn als wij zelf. Na lang wikken en wegen hebben wij besloten om van Spanje ons hoofdverblijf te maken en een appartement in Nederland is dan voldoende. We zullen ons kerkje missen en zeker nog vaak aan deze prachtige plek terugdenken



Recreatie & Locatie

RECREATIE

De ligging nabij de jachthaven en recreatieplas de Bijland is ideaal voor mensen die van water houden. Het watersportgebied is 300 hectare groot en heeft een ruim zandstrand met speelweides.

De Bijland ligt dicht bij een splitsing van belangrijke rivieren: de Rijn, de Waal en de IJssel. Door de open verbinding met de Rijn is de locatie bij uitstek geschikt als uitvalsbasis voor tochten over Nederlandse wateren.

Maar ook voor andere recreatie biedt het gebied veel mogelijkheden. De Gelderse Poort is een ideaal wandel-, fiets- en skeeleroute gebied. Er zijn goed gemarkeerde routes, waaronder het al eerdere genoemde Pieterpad, maar ook de grensoverschrijdende Eurobikeroute.

LOCATIE

Tolkamer is een dorp op 't Gelderse Eiland en is erg aantrekkelijk om te wonen of voor toerisme. De woning ligt op 300 meter lopen van een XL supermarkt. Ook zijn er 2 basisscholen, een sportschool met zwembad en een gezondheidscentrum in de directe omgeving aanwezig.

Op 12 minuten rijden liggen de ontsluitingswegen A12, A18, A3 (Duitsland) en het treinstation Zevenaar en op 5 min het treinstation van Elten. De gezellige winkelstad Arnhem ligt op 20 minuten rijden en het treinstation biedt een rechtstreekse treinverbinding naar Amsterdam Centraal en Luchthaven Schiphol. De grensplaats Elten ligt op 5km waar men goedkoop kan tanken en boodschappen kan doen.



AANVULLENDE INFORMATIE

- Voorzien van dakisolatie, muurisolatie (voorzetwanden), vloerisolatie en geheel v.v. dubbel glas;
- Het betreft een gemeentelijk monument;
- Alle leidingwerk en elektra is vernieuwd (2020);
- 3e fase groep aanwezig;
- TV en bekabelde internetaansluiting in alle woon- en slaapvertrekken
- Er is een glasvezelaansluiting aanwezig
- Het torentje is voorzien van koper;
- Zinken goten en zinken hemelwaterafvoeren;
- Het terras en de tuin is onder architectuur aangelegd (2020) ;
- Onder de oprijlaan bevinden zich 10 infiltratie kratten voor opvang van hemelwater
- Hybride warmtepomp en cv-ketel van Remeha in 2024 geplaatst en nog 2 jaar garantie;
- De verwarming is per vertrek te regelen middels het geïnstalleerde Watts vision systeem;
- Een BWT Aqua Perla Waterontharder die het gehele huis voorziet van kalkvrij water;
- Gehele voorzijde is voorzien van hoog massief sierhekwerk (2024 geheel gestraald en 2 x gepoedercoat) met dubbele inrijpoorten;
- Alle kozijnen zijn recent geschilderd (2024).





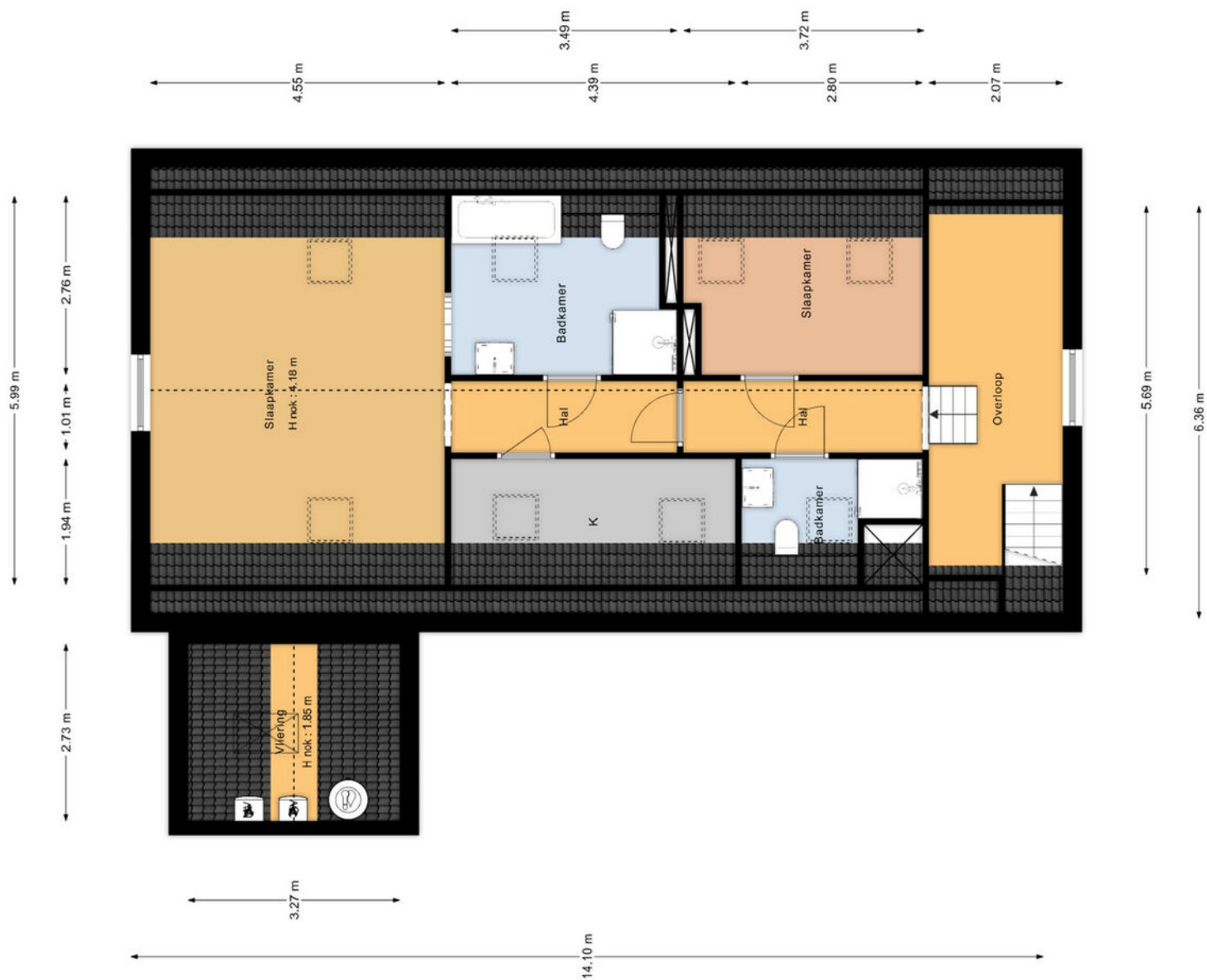


Begane grond

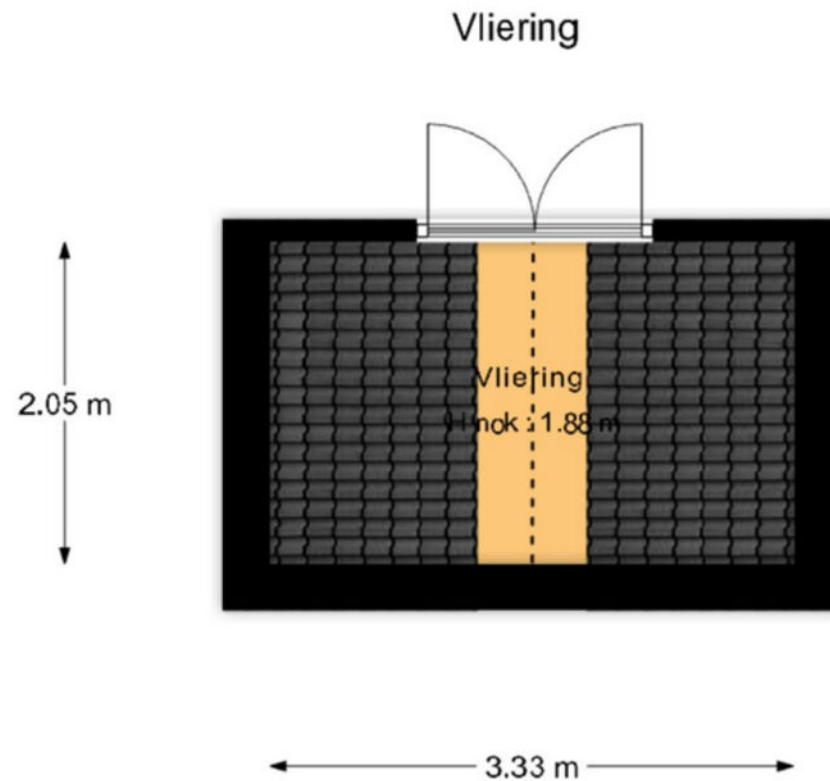


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden".
Van Roomburg & Woning Diagnose

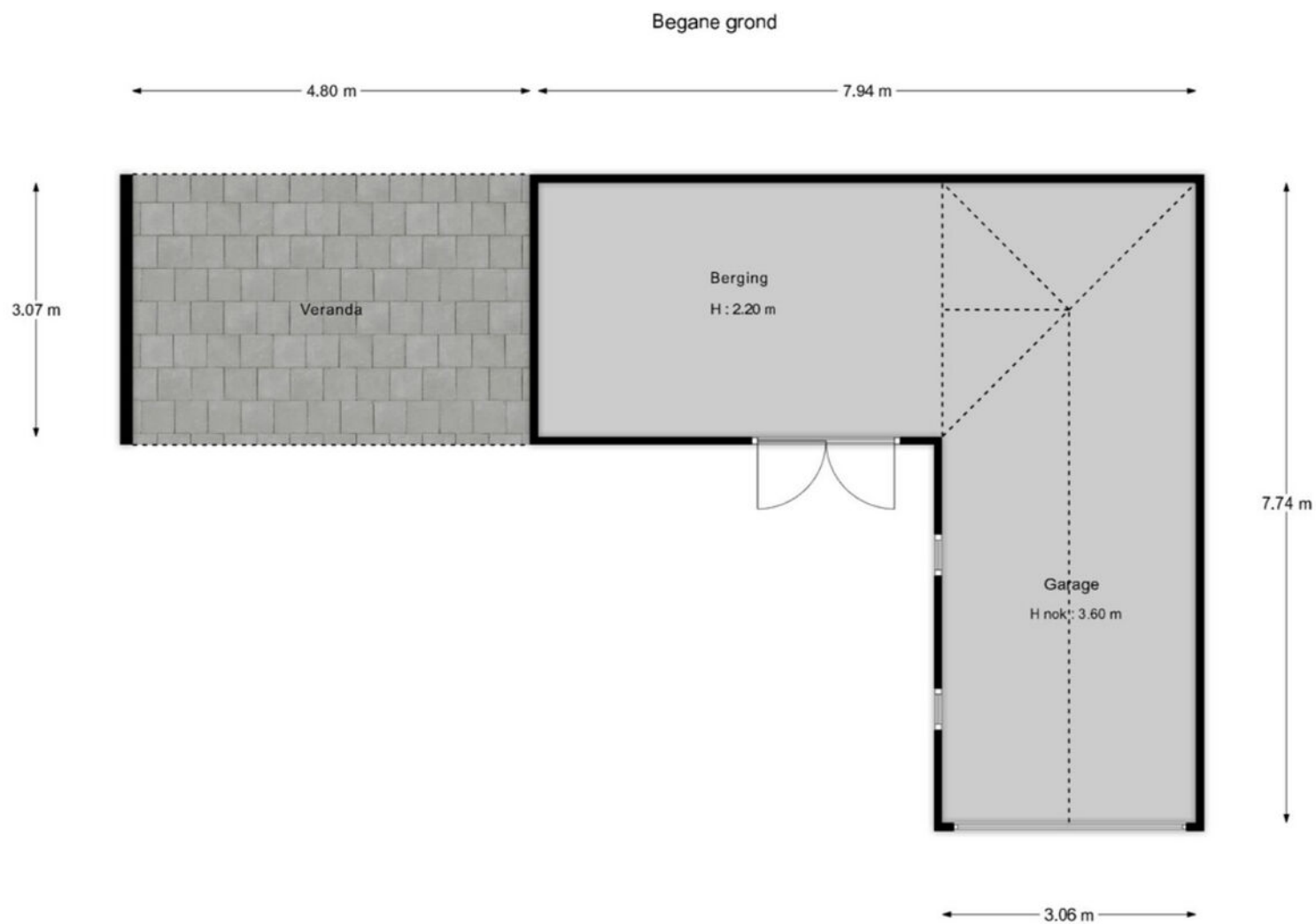
Eerste verdieping



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

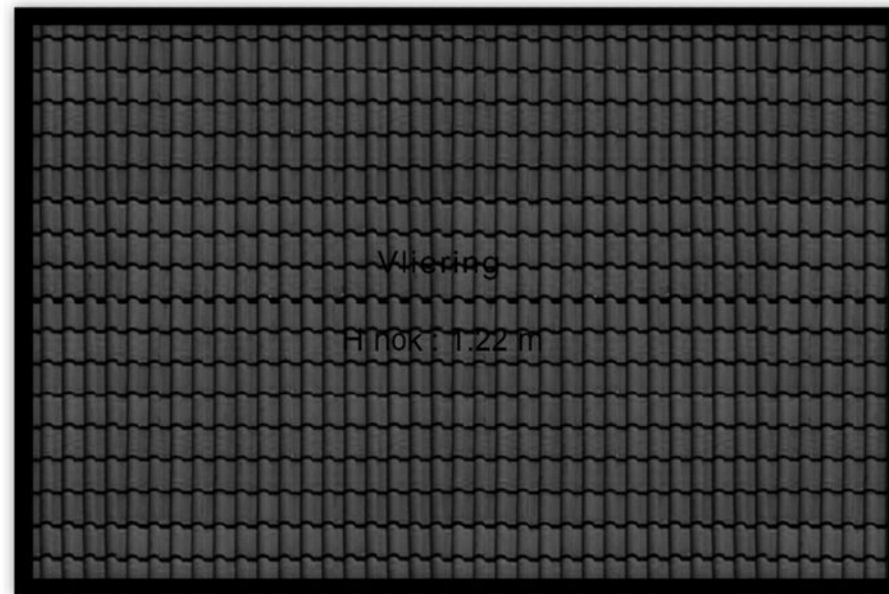


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Vliering

← 4.73 m →

3.07 m

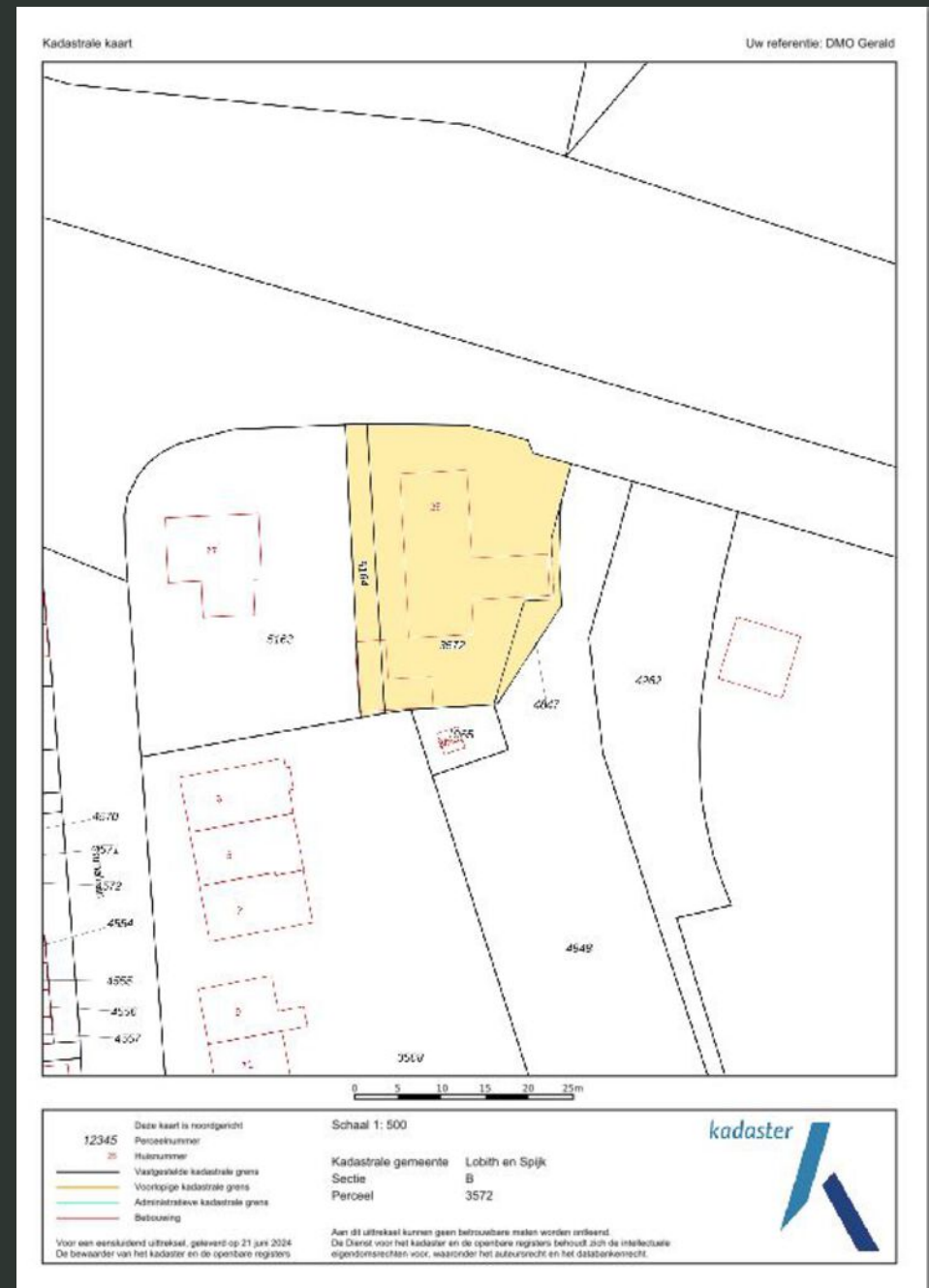


Vliering

H nok: 1.22 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART



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 erfdienstbaarheden, 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

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 - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL