



Vraagprijs:
€ 397.000 K.K.

Trambaan 3

TOLBERT

0594-643034
info@makelaardijreINETte.nl
[makelaardijreINETte.nl](https://www.makelaardijreINETte.nl)


makelaardij
Reinette

Kenmerken

Woonoppervlakte

115.90m²

Perceeloppervlakte

222m²

Inhoud

472.80m³

Energie label

A+++



Omschrijving

Gasloos wonen met ruimte en comfort – instapklare gezinswoning in het hart van Tolbert

In een rustige, kindvriendelijke woonomgeving in Tolbert staat deze compleet verduurzaamde en toekomstbestendige twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage. Een huis dat niet alleen praktisch klopt, maar ook direct het gevoel geeft: hier kun je zó wonen. Zonder klussen, zonder concessies, gewoon verhuizen en beginnen.

Deze woning is de afgelopen jaren met zorg en oog voor detail gemoderniseerd en verduurzaamd. Volledig gasloos en voorzien van energielabel A+++, een warmtepomp en 10 zonnepanelen. Dat betekent niet alleen een comfortabele leefomgeving, maar ook een bewuste keuze voor de toekomst. Voor jonge gezinnen die waarde hechten aan duurzaamheid én lage energielasten, is dit een huis dat direct aanspreekt.

Bij aankomst valt meteen de nette uitstraling op: een verzorgde voortuin, eigen oprit met laadpunt voor de auto en een aangebouwde garage. Binnen wordt u verwelkomd in een lichte entree met vernieuwde meterkast, toilet en trapopgang. De woonkamer aan de voorzijde voelt ruim en prettig licht, met een open verbinding naar de moderne keuken als centraal hart van het huis. Deze keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een Miele koffiezetapparaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat en een praktisch spoeliland. Een plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.



De begane grond is grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming (2020), wat bijdraagt aan een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot zowel de garage als de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, een praktische bergkast en een nette badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, die momenteel dient als bergruimte, maar dankzij het aanwezige raam uitstekend kan worden ingericht als vierde slaapkamer, werkplek of sportruimte.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegelwerk en er is een houten berging. Dankzij de slimme indeling is de tuin ook via de zijkant van de woning bereikbaar—ideaal voor fietsen of spelende kinderen.

In het gemoedelijke, historische en groene Tolbert woont u in een dorp waar rust en voorzieningen prettig samenkomen. Met een goede bereikbaarheid richting Leek en Groningen en een fijne, betrokken woonomgeving is dit een ideale plek voor (jonge) gezinnen. Scholen, sport en winkels bevinden zich op korte afstand.

Kortom, een instapklare gasloze gezinswoning waar duurzaamheid, comfort en praktische indeling samenkomen. Een plek waar u niet alleen woont, maar echt thuis bent.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 397.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1997
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	222 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	115,9 m ²
Inhoud	473 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4,8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Tuin 2 - Type	Achtertuint

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	A++
---------------	-----

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
------------	--------------------

Verwarmingssysteem	Warmtepomp
--------------------	------------

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
--------------------	---------------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Kadastrale gegevens

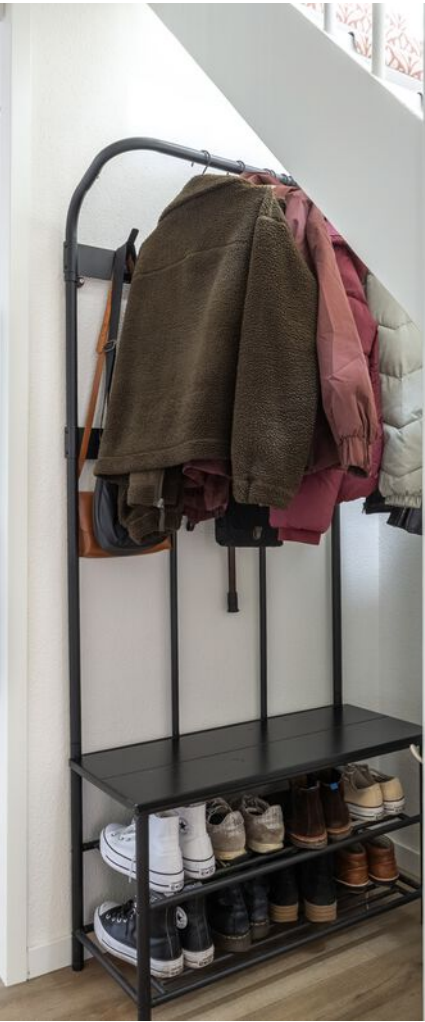
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------































Plattegrond

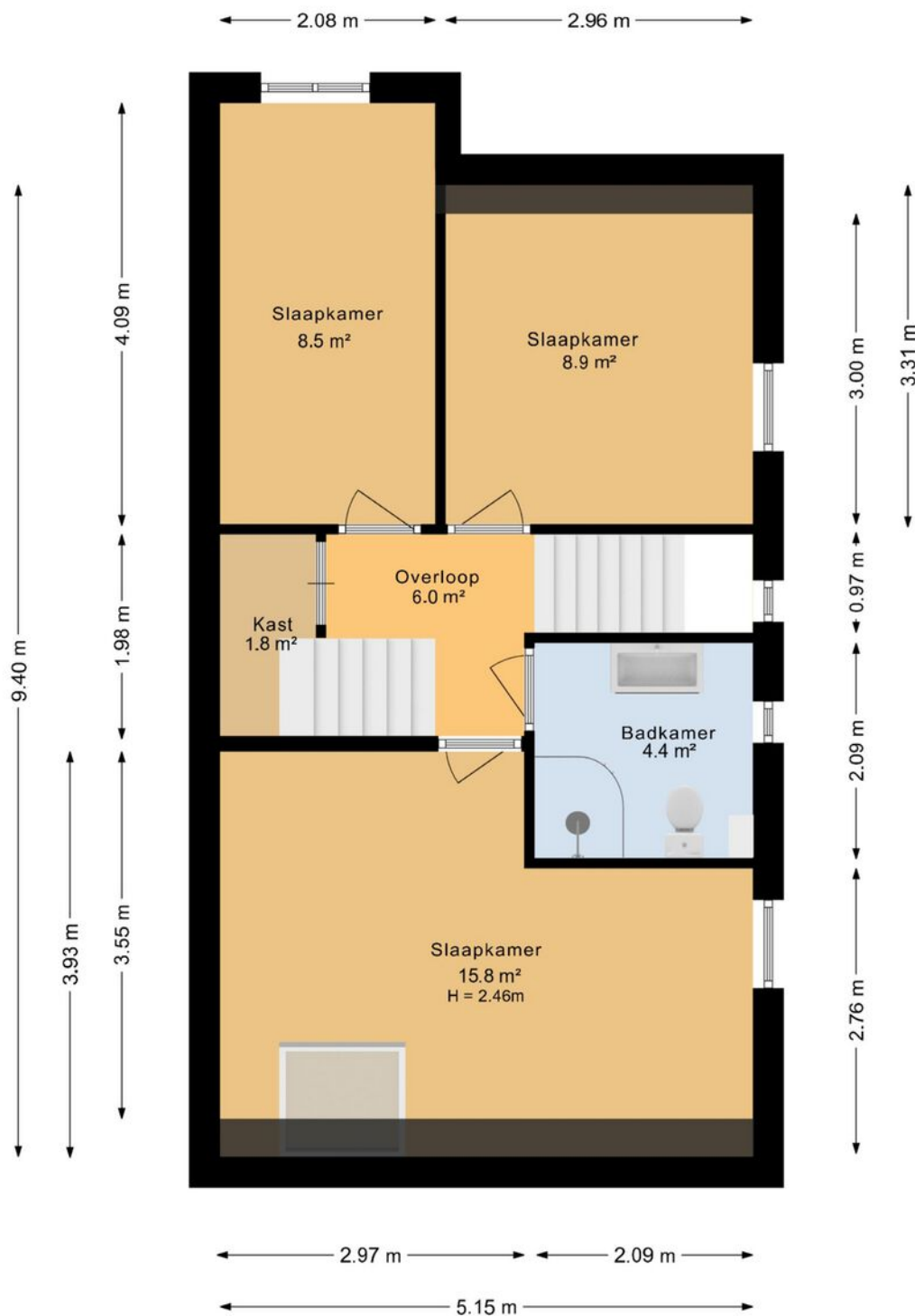
Trambaan 3
Tolbert
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

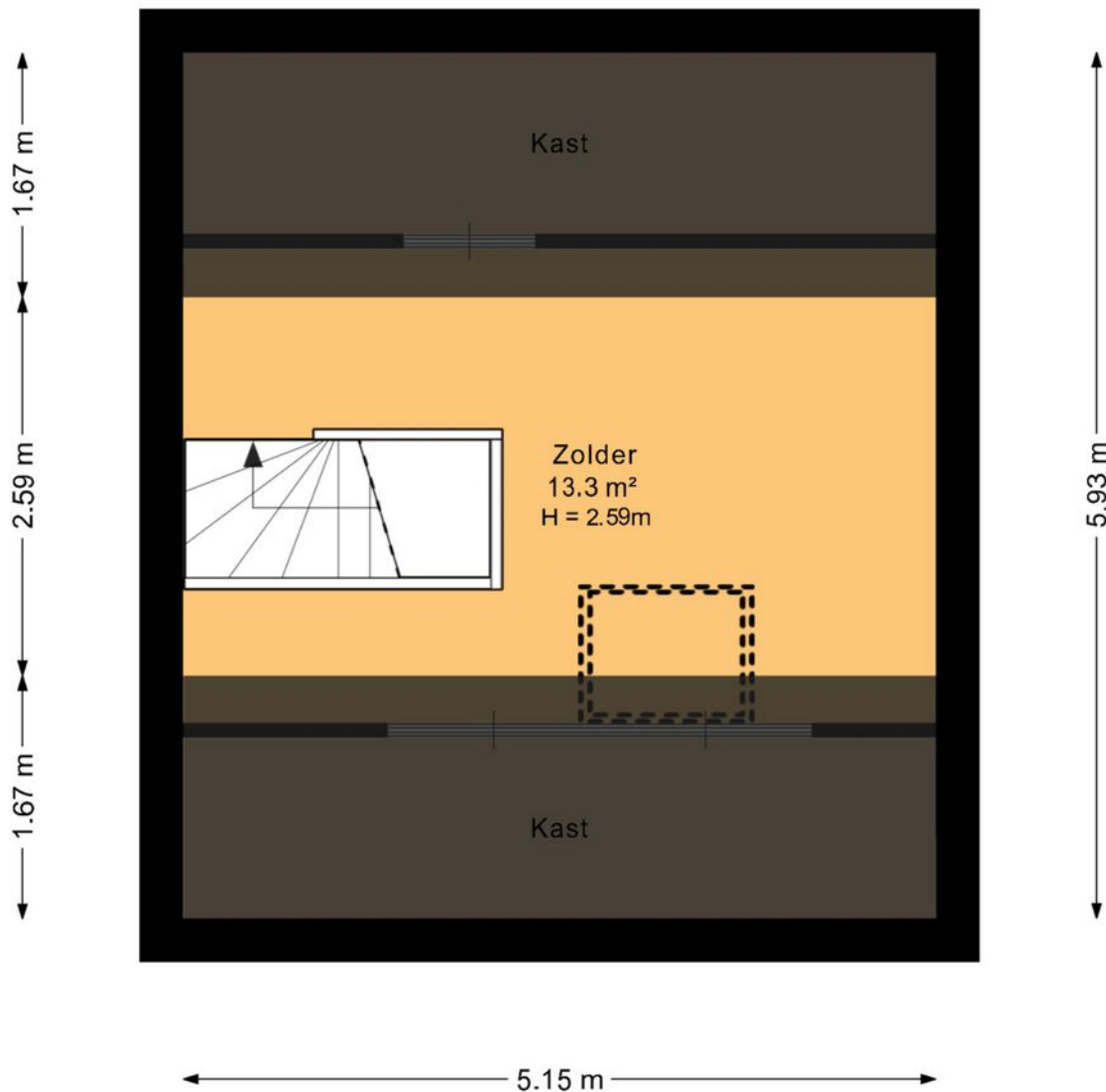
Trambaan 3 Tolbert Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

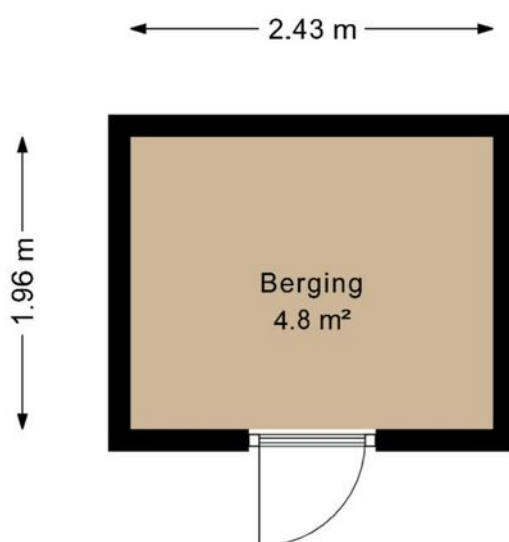
Trambaan 3
Tolbert
Zolder



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

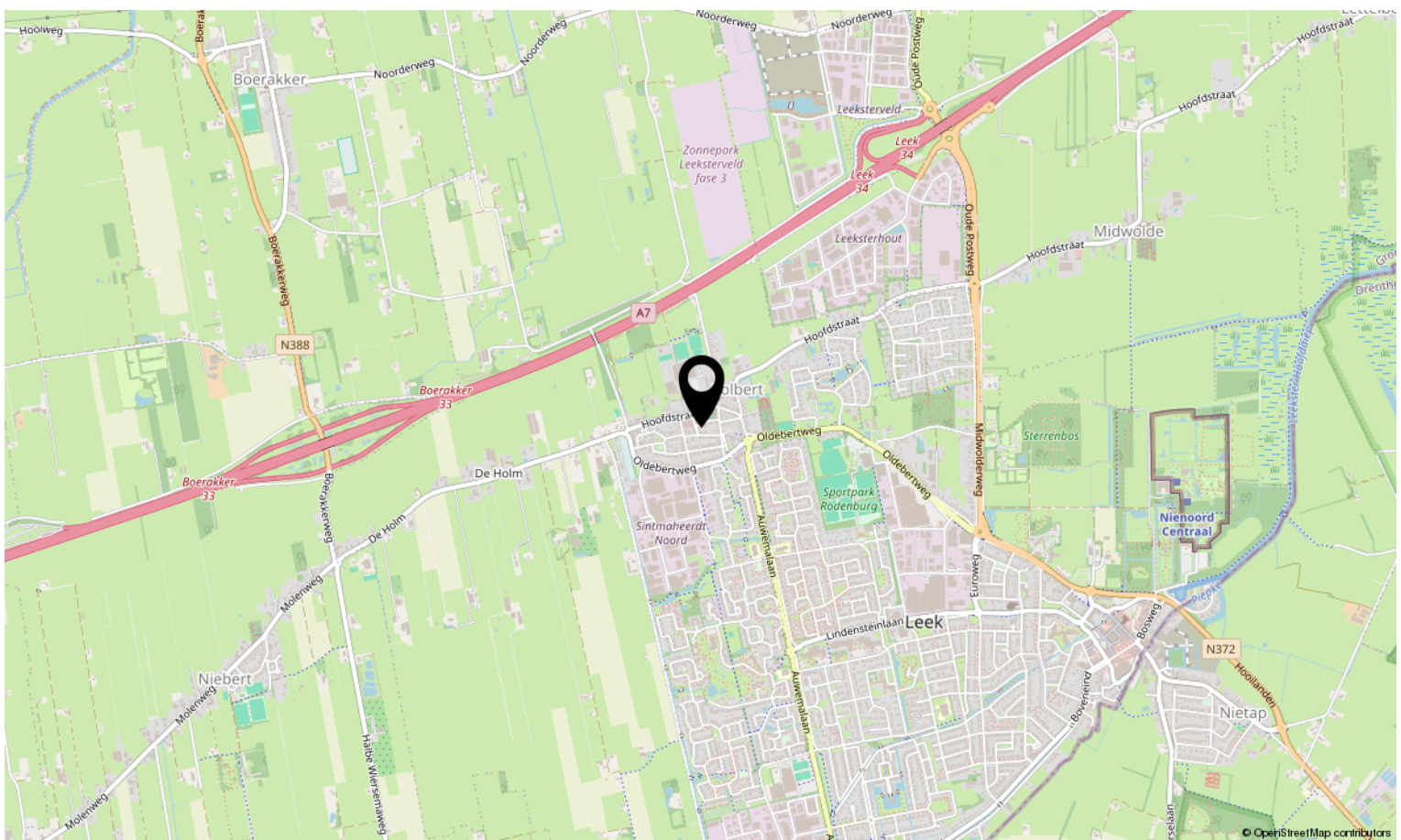
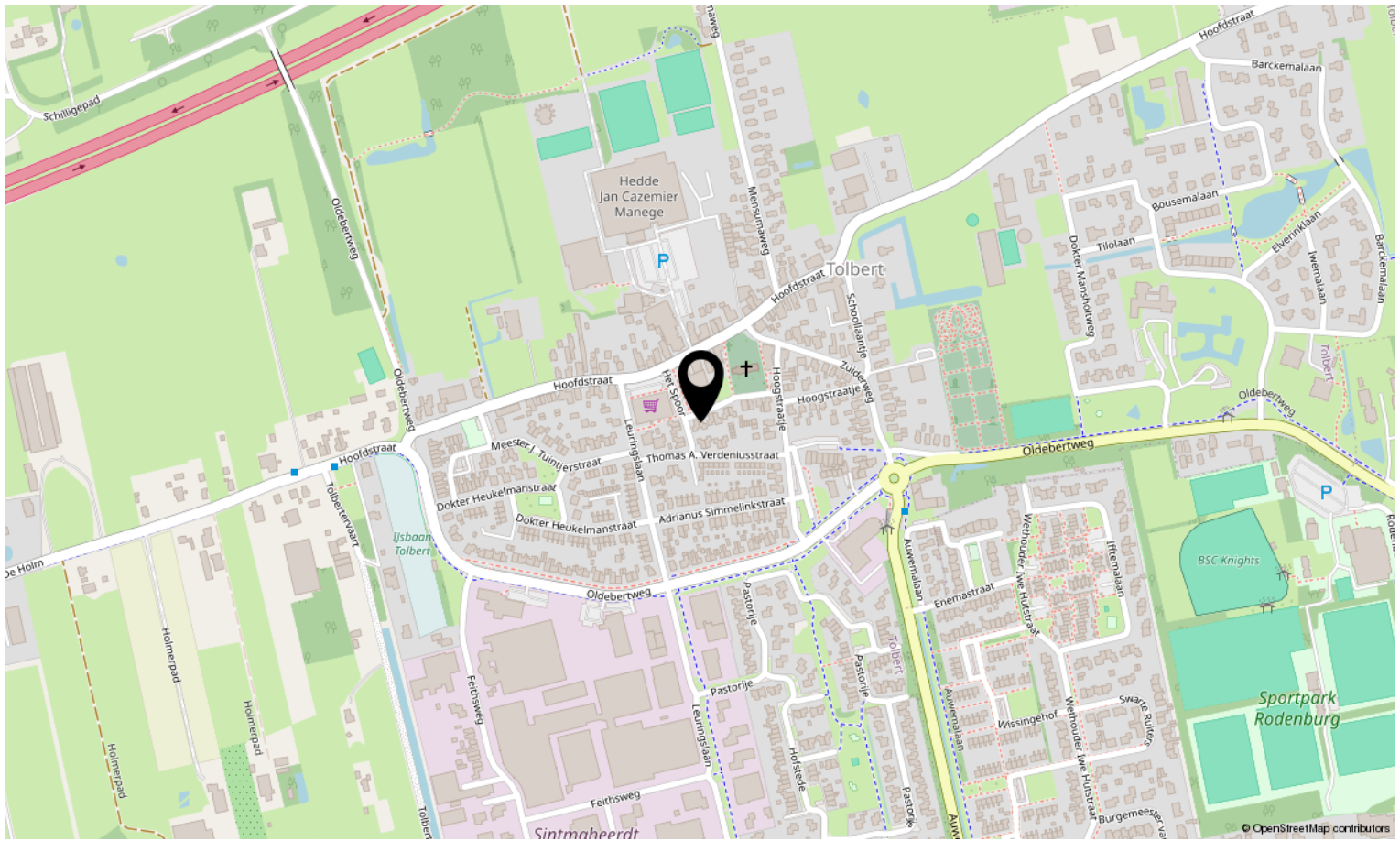
Plattegrond

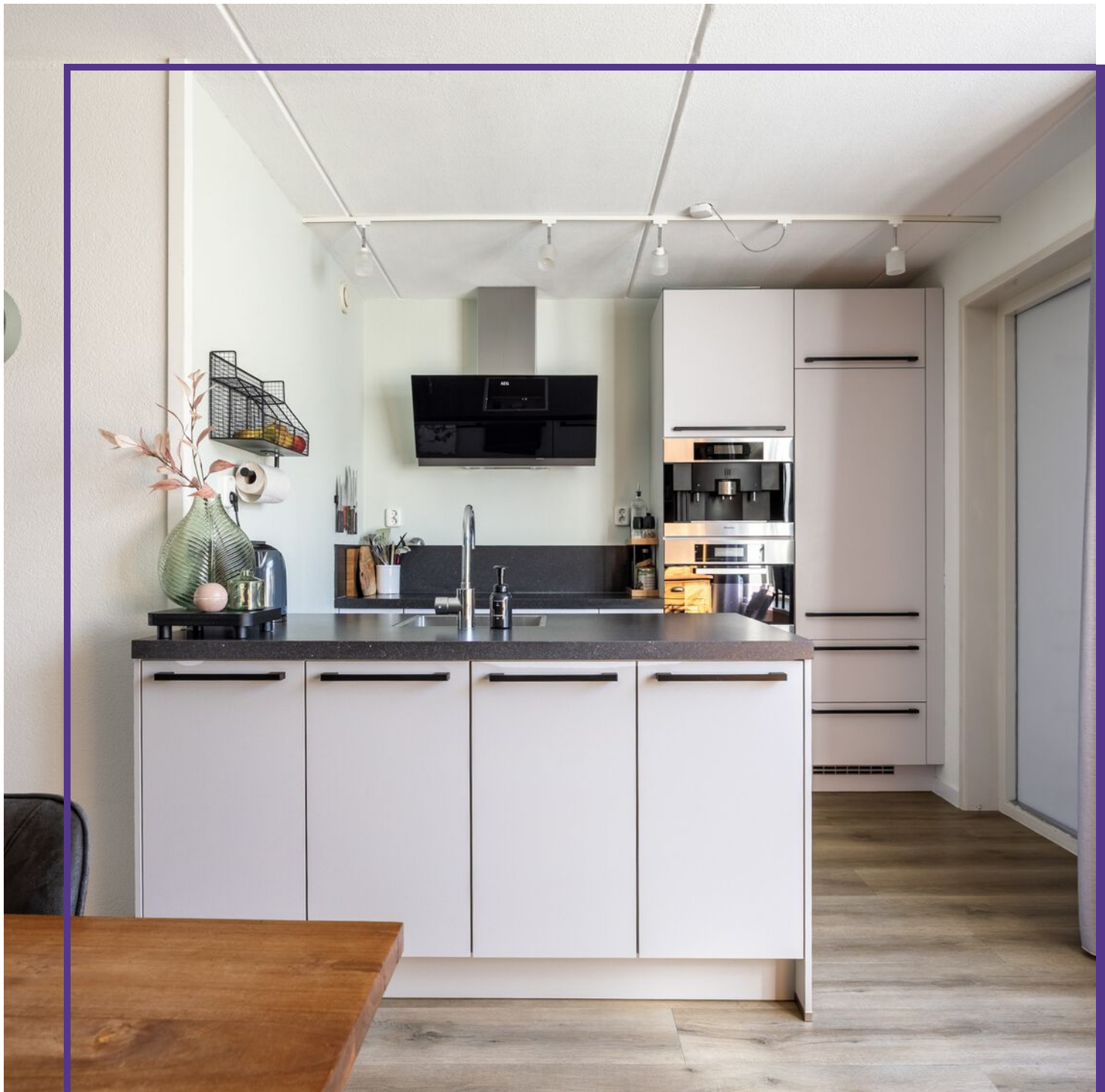
Trambaan 3
Tolbert
Berging



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie op de kaart





Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

Makelaardij Reinette

Raadhuisstraat 17, 9363 CB Marum
0594-643034 | info@makelaardijreinette.nl
makelaardijreinette.nl

