

VERKOOPBROCHURE



ERDWAL 15 6916 LD TOLKAMER

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object

Welkom aan de Erdwal 15, Tolkamer

Centraal in de stedendriehoek Arnhem/Doetinchem/Nijmegen, in ruim opgezette populaire woonomgeving (Erdwal), prachtig met vrij uitzicht brede groenstrook gelegen, goed onderhouden royaal helft van dubbel woonhuis met garage, carport en geheel besloten tuin op het oosten voorzien van achterom. Deze woning is gunstig gelegen nabij watersportgebied De Byland en de Gelderse Poort. De ontsluitingswegen A12/A18 en A3 bereikt u binnen 10 autominuten.

De woning is gebouwd in 1992, meet een comfortabele inhoud van 419 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 283 m². Dit helft van dubbel woonhuis heeft energielabel B, hierna is de woning nog verduurzaamd met 14 zonnepanelen en HR++ beglazing op 1e verdieping.

Waar de Rijn ons land binnenstroomt, midden in natuurgebied de Gelderse Poort, ligt het mooie Tolkamer. Tolkamer is gelegen in een groene en waterrijke omgeving waar u nog volop rust en ruimte vindt om plezierig te wonen. De watersportmogelijkheden (de Bijland) zijn er talrijk, maar u kunt ook wandelingen of fietstochten maken langs de prachtige uiterwaarden of over de talloze dijken en genieten van een prachtig uitzicht over de Rijn, of even de grens oversteken naar Duitsland en het aantrekkelijke Elten bezoeken.

Deze factoren maken het wonen in Tolkamer voor zowel jong als oud zeer aantrekkelijk. In Tolkamer zijn onder meer een basisschool, diverse winkels waaronder een supermarkt en een huisartsenpraktijk in het naastgelegen Lobith. Tolkamer ligt op korte afstand van Zevenaar met een breed scala aan uitgebreide voorzieningen. Water speelt een belangrijke rol in de Gelderse Poort. De invloed van de rivier is overal merkbaar. Zo liggen er in de Gelderse Poort natuurgebieden zoals de Millingerwaard en de Gelderse Poort.

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

TOLKAMER	ERDWAL 15
Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal, toilet voorzien van wandcloset met fontein, meterkast, trapopgang, L-vormige woonkamer met laminaatvloer en schuifpui naar tuin, open keuken voorzien van hoek-opgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, inductie kookplaat (2024), hete lucht oven en koel/vriescombinatie. 1E VERDIEPING: Geheel voorzien laminaatvloer. Overloop, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, aparte douche, vaste wastafel en 2e wandcloset, 3 slaapkamers. Vaste trap naar 2de verdieping. 2E VERDIEPING: Zolderkamer met cv-opstelling en wasmachine- en wasdroger aansluiting, mogelijkheid om een 4e slaapkamer te creëren. BIJZONDERHEDEN: Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, dak,- muur,- en vloerisolatie, Vaillant Eco Tec Plus HR combiketel 2012, voorzien van airconditioning (2024) en 14 zonnepanelen (2022), garage en carport, achterom over eigen terrein, oprit geschikt voor meerdere auto's. Buitenschilderwerk 2024. Hal- en trapopgang voorzien van nieuw stucwerk.
Bouwjaar woning	1992
Type woning	Goed onderhouden royaal helft van dubbel woonhuis met garage, carport en geheel besloten tuin op het oosten voorzien van achterom
Perceeloppervlakte	283 m ²
Inhoud	419 m ³
Vraagprijs	€ 399.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Open keuken voorzien van hoek-opgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, inductie kookplaat (2024), hete lucht oven en koel/vriescombinatie.

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein.

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, aparte douche, vaste wastafel en 2e wandcloset.

ISOLATIE

Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, dak,- muur,- en vloerisolatie.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen Asbest waargenomen

TUIN

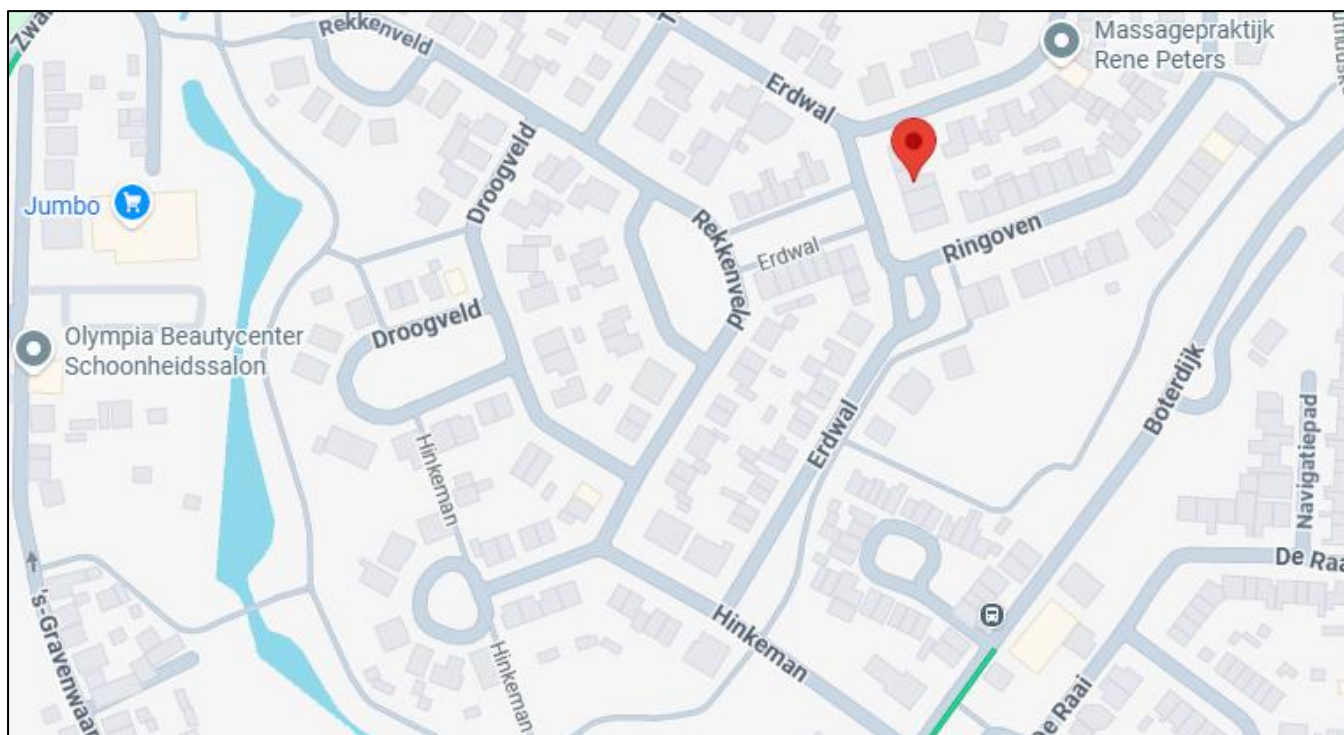
Ligging

Oosten

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Het dorp Tolkamer beschikt over vele voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, bakker, slager, gezellige horeca en diverse restaurantjes aan de Rijnkade, speeltuin, sportcomplex en openbaar vervoer. Zowel watersportgebied “de Bijland” als natuurgebied “de Gelderse Poort” en de alom bekende Rijnkade met diverse restaurantjes liggen op fiets afstand. Kortom een heerlijke leefomgeving doch niet verstoten van de diverse benodigde dagelijkse voorzieningen. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u eveneens binnen enkele autominuten.

Waar de Rijn ons land binnenstroomt, midden in natuurgebied de Gelderse Poort, ligt het mooie Tolkamer. Tolkamer is gelegen in een groene en waterrijke omgeving waar u nog volop rust en ruimte vindt om plezierig te wonen. De watersportmogelijkheden (recreatiegebied De Bijland) zijn er talrijk, maar u kunt ook wandelingen of fietstochten maken langs de prachtige uiterwaarden of over de talloze dijken en genieten van een prachtig uitzicht over de Rijn, of even de grens oversteken naar Duitsland en het aantrekkelijke Elten bezoeken. Deze factoren maken het wonen in Tolkamer voor zowel jong als oud zeer aantrekkelijk.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Erdwal 15, 6916 LD Tolkamer**

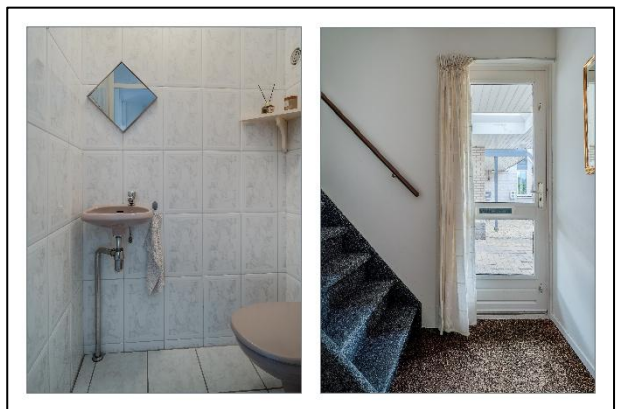
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☒	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
- screens	☐	☐	☐	☐
- rolluiken	☐	☐	☐	☐
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐

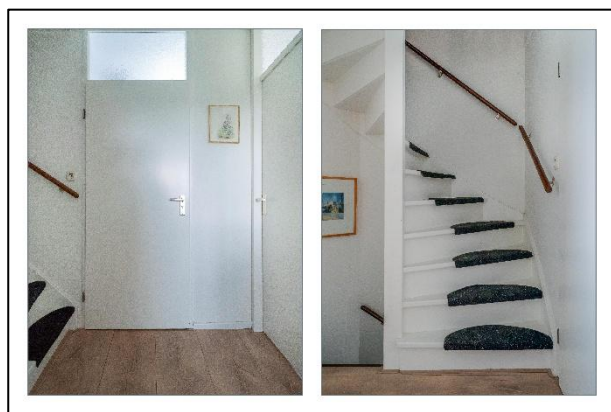
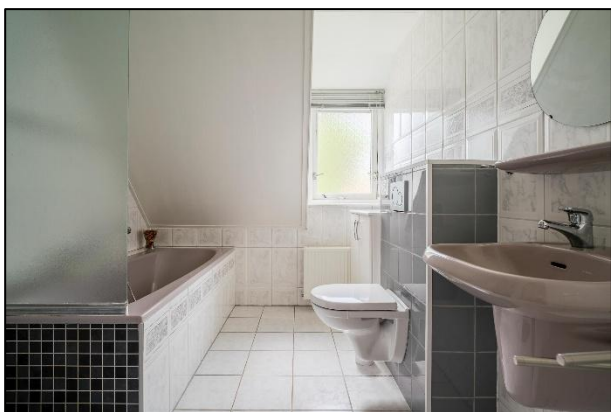
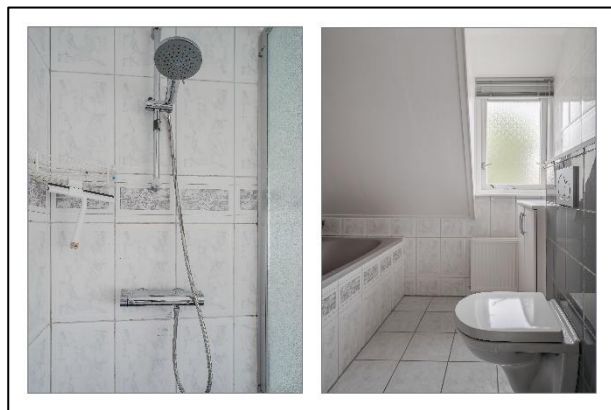
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐
koelkast	☐	☐	☐	☐
vriezer	☐	☐	☐	☐
koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
vaatwasser	☐	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☐
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☐
- douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☐
- toiletkast	☐	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☐

FOTO'S



FOTO'S

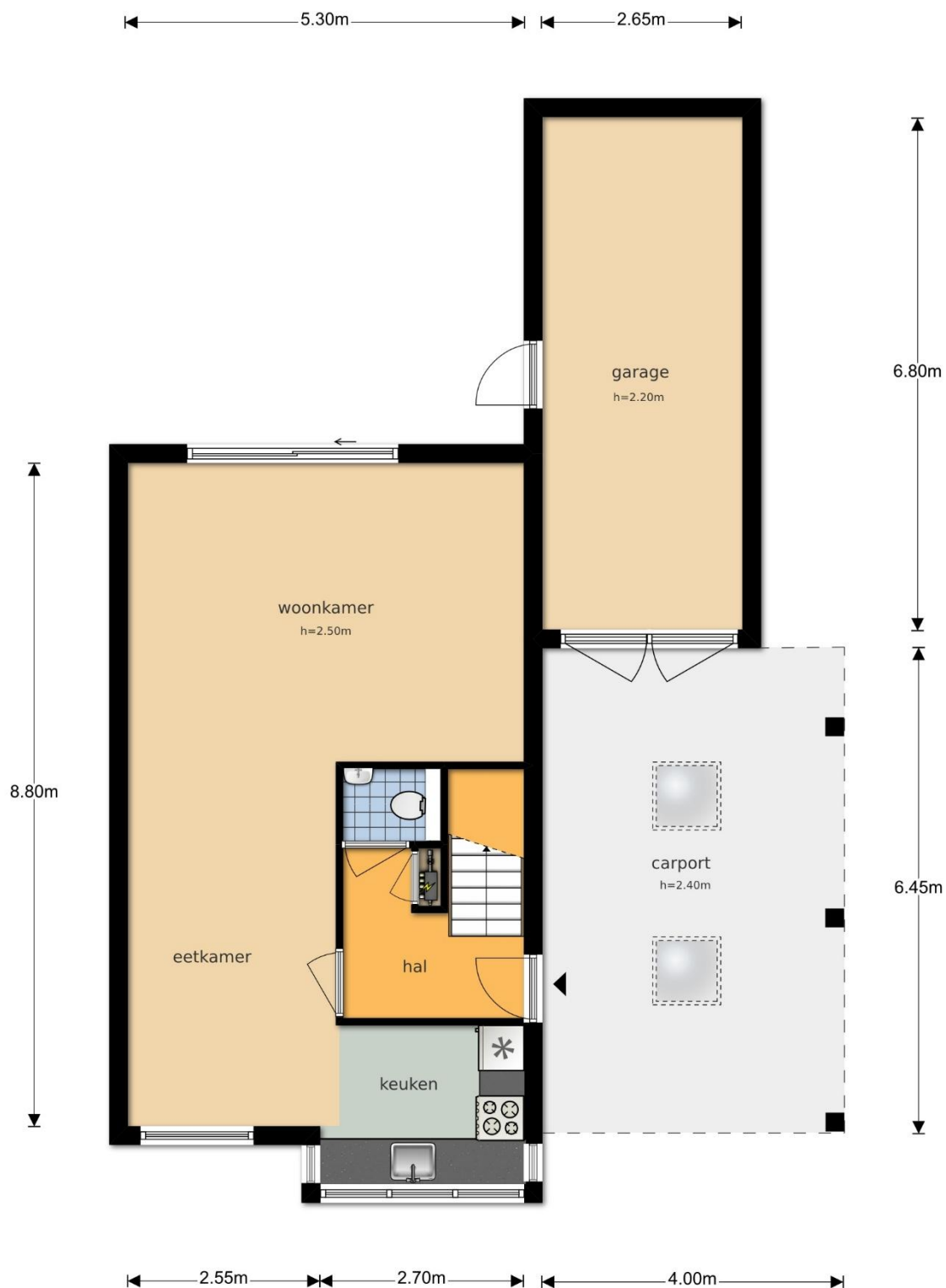


FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Erdwal 15 - Tolkamer
Begane Grond



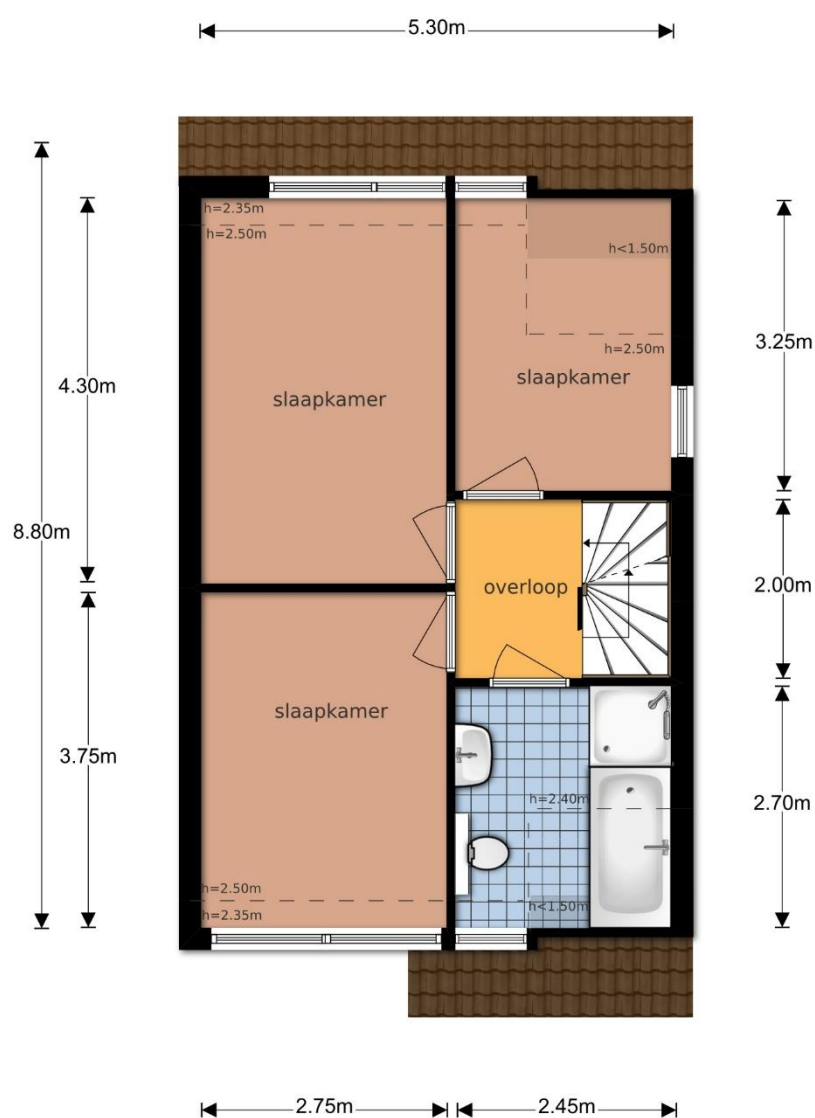
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



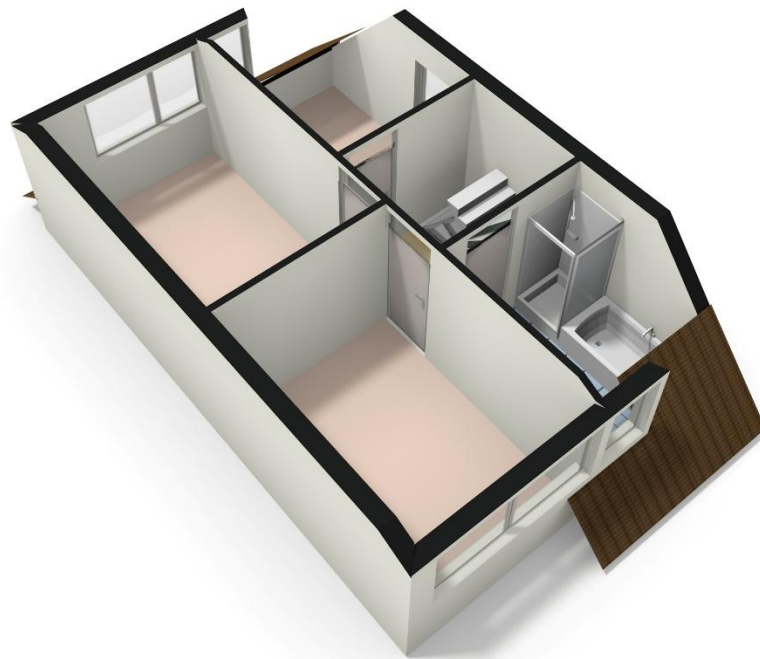
PLATTEGRONDEN

Erdwal 15 - Tolkamer
Eerste Verdieping



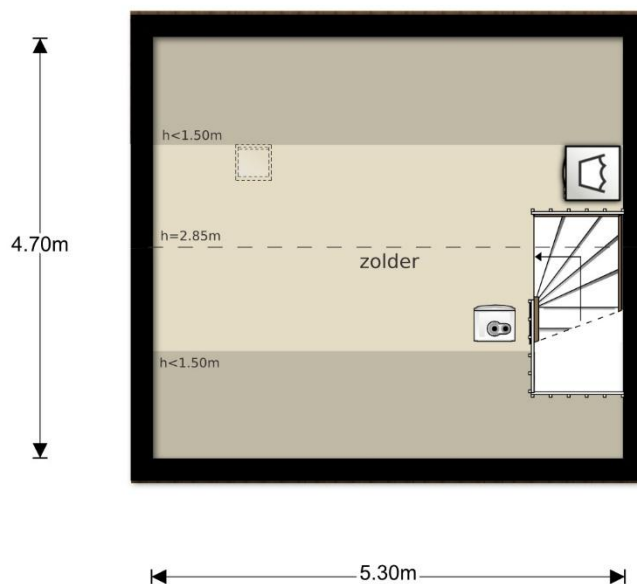
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Erdwal 15 - Tolkamer Tweede Verdieping



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

PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: LobithenSpijk B 3848



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lobith en Spijk			
25	Hubnummer	Sectie B			
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3848			
—	Voortgezte kadastrale grens				
—	Administratieve kadastrale grens				
—	Bebouwing				
Voor een versluisd uittreksel, geldend op 4 juni 2026					
De beaarder 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.					

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenkijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.