

TE KOOP



Dahliastraat 6

Lobith

Vraagprijs

€ 257.500 k.k.



Dahliastraat 6 Lobith

Ben je op zoek naar een eengezinswoning met energielabel A in Lobith?

Deze fijne tussenwoning met tuin en achterom is voorzien van 10 zonnepanelen, vier slaapkamers en een flinke zolder en is gelegen in een rustige straat van Lobith.

Deze woning vinden we terug in een prettige jaren '70 woonwijk. De wijk is ruim opgezet met veel groen en parkeerplaatsen. Zo zijn alle gemakken nabij, waaronder een basisschool, supermarkt, bakker, sportcentrum, een huisartsenpraktijk met apotheek, enz. enz. Voeg hierbij het natuurschoon in de directe omgeving en deze plek bied je een zeer plezierig woonklimaat.

De hal/entree is aan de voorzijde van de woning als een soort van 'uitbouw' buiten de voorgevel gebouwd, dit geeft niet alleen een speels karakter maar zorgt ook voor meer

ruimte. In de entree tref je de meterkast en een garderobe.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen hierdoor heb je zicht op de voortuin. Deze ruimte heeft een open karakter waardoor de ruimte divers in te richten is. Er is voldoende plaats voor een grote hoekbank met daarbij een luie stoel om in te lezen, tevens is er genoeg ruimte voor jouw home cinema en geluidsinstallatie. Er is een praktische trapkast aanwezig wat veel opbergruimte biedt en in de hoek van de woonkamer is een schouw met palletkachel geplaatst. De gestucte plafonds zijn voorzien van inbouwspots en op de vloer ligt een laminaatvloer die in verbinding staat met de keuken.

De halfopen keuken is tuingericht waardoor je fijn van je afkijkt door het grote raam tijdens het koken. Het keukenblok is in een

wandopstelling geplaatst met veel kastruimte. Daarnaast biedt de keuken voldoende ruimte voor een gezellige eettafel met stoelen.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een handige bergkast en de badkamer. Doordat de badkamer boven de hal aan de achterzijde is gesitueerd, heeft de badkamer een goed formaat en is daarom ruim opgezet. In de huidige situatie is de ruimte ingericht met een douchecabine, een wastafel en een toilet.

Via de vaste trap komen we op de 2e verdieping. Deze woonlaag is ingericht met een 4e slaapkamer. Deze extra slaapkamer is volwaardig te met noemen met ca. 14m² oppervlakte. Een groot dakvenster biedt hier een fijne lichtinval. Handige schuifkasten zijn gecreëerd voor de nodige opbergruimte. Op de zolder zijn tevens de witgoedaansluitingen, de opstelling van de cv-ketel (huur) en de omvormer van de zonnepanelen (huur) terug te vinden.

De ligging van de achtertuin is op het noordoosten. Aansluitend aan de woning is een groot terras te vinden waar je gemakkelijk meerdere zithoeken kunt creëren. De tuin is verder groen aangekleed met een gazon, diverse planten en struiken. Achter in de tuin is een stenen schuur met een overkapping aanwezig is wat een praktische opbergruimte biedt. Ook is er een achterom.

Lobith is rijk aan diverse sportaccommodaties van voetbal- en tennisclub tot aan een turn- en volleybalvereniging. Er is zelfs een zwembad, ideaal voor aqualessen of zwemlessen voor de kleine kinderen.

Waar wacht je nog op? We plannen graag een bezichtiging voor je in!

bouwjaar: 1976,
grondmaat: 133 m²
woonopp.: 103 m²
inhoud: 376 m³

INDELING:

begane grond: entree/hal met meterkast, woon- en eetkamer voorzien van schouw met palletkachel, trapkast, halfopen keuken, tweede hal, trapopgang, toiletruimte, openslaande deur naar achtertuin
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douchecabine, wastafel en toilet, bergkast
2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, 4e slaapkamer, wasruimte, CV-opstelling en berging

BIJZONDERHEDEN:

- ideale gezinswoning;
- energielabel A, datum registratie 21-02-2024;
- nette onderhoudsvriendelijke voortuin is recent aangelegd;
- ca. 103m² woonoppervlak;
- in totaal 4 slaapkamers;
- (grotendeels) rolluiken aan de voor- en achterzijde van de woning;
- CV-combiketel: Nefit ProLine HRC 24/CW4, geplaatst in 2023 (huur, €38,- p.m.);
- 10 x 415 Wp zonnepanelen, geplaatst in 2023 (huur, €74,- p.m.);
- achtertuin is rondom afgezet met een toegangspoort, bestrating en berging met overkapping;
- op loopafstand vind je de sfeervolle dorpskern van Lobith met de markt, huisartsenpraktijk, supermarkt en diverse winkels;
- in de directe nabijheid bevinden zich de basisschool, diverse sportaccommodaties en een rijk verenigingsleven;
- trekpontjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke dijkhuizen, beverburchten, ganzentrek en het overal aanwezige water maar ook de bossen van Montferland en Elten (D) zijn dichtbij;
- binnen slechts 15 autominuten bereikt u Zevenaar en gunstig gelegen t.o.v. de ontsluitingswegen A12 Arnhem, A3 Oberhausen en A18 Doetinchem.

VRAAGPRIJS : € 257.500= k.k.



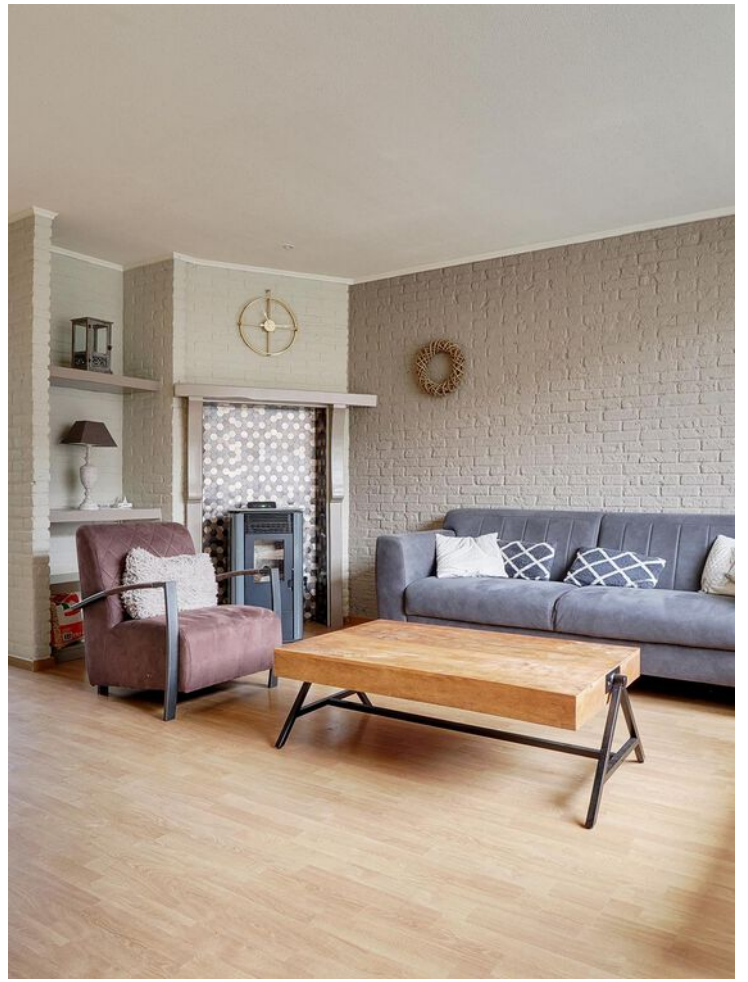
Kenmerken

Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	376 m ³
Bouwjaar	1976

Vraagprijs

€ 257.500 k.k.

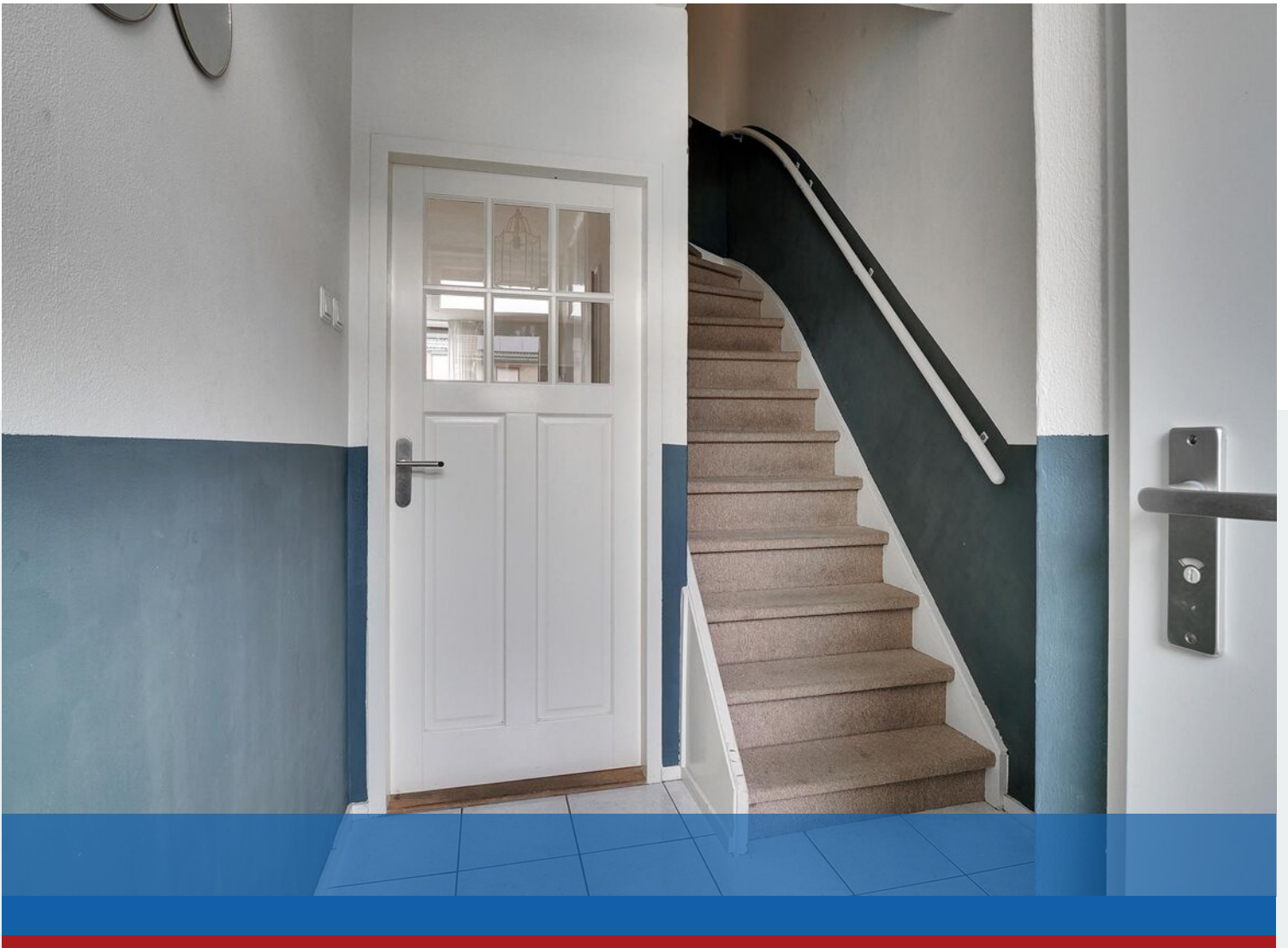










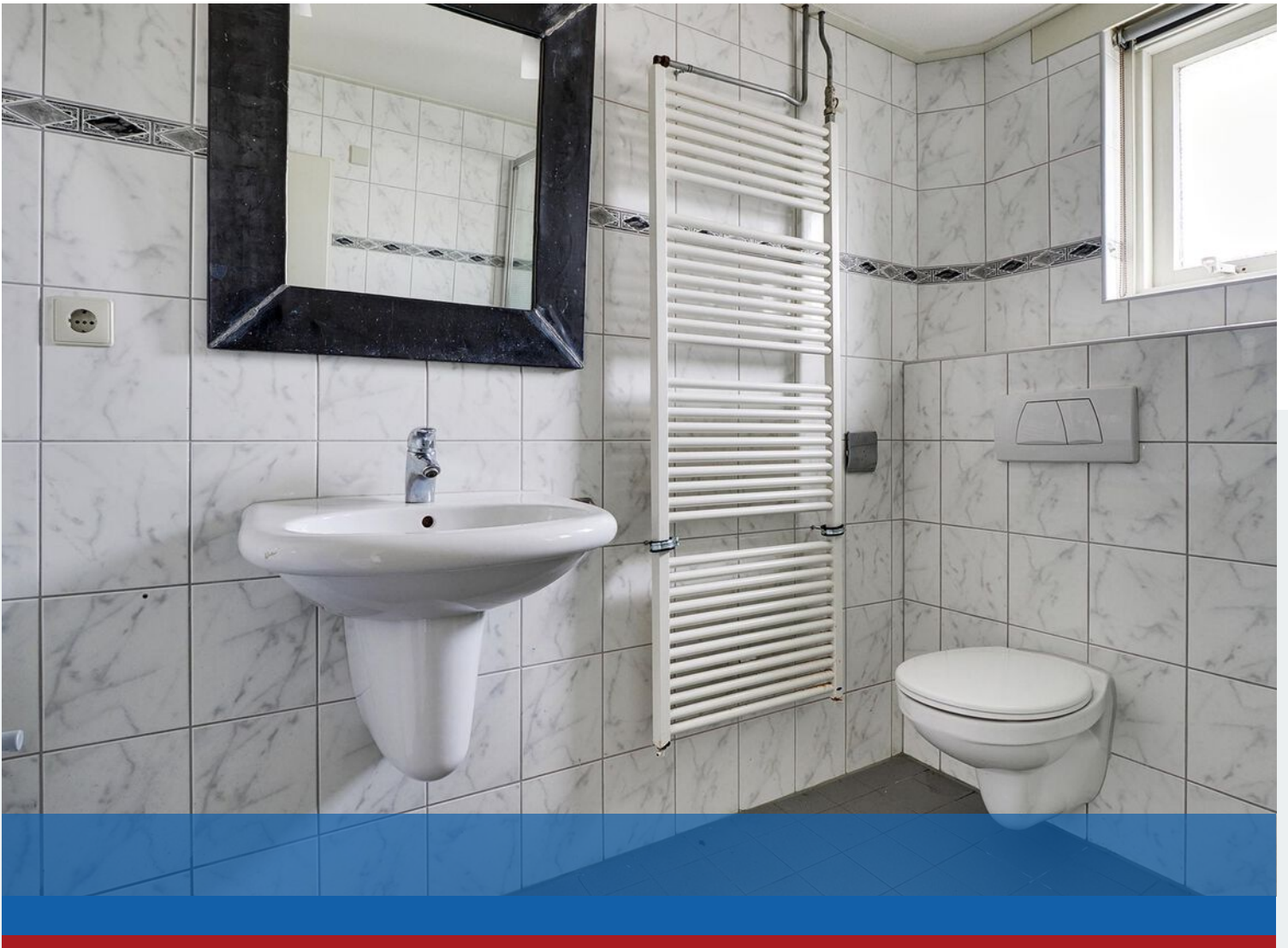


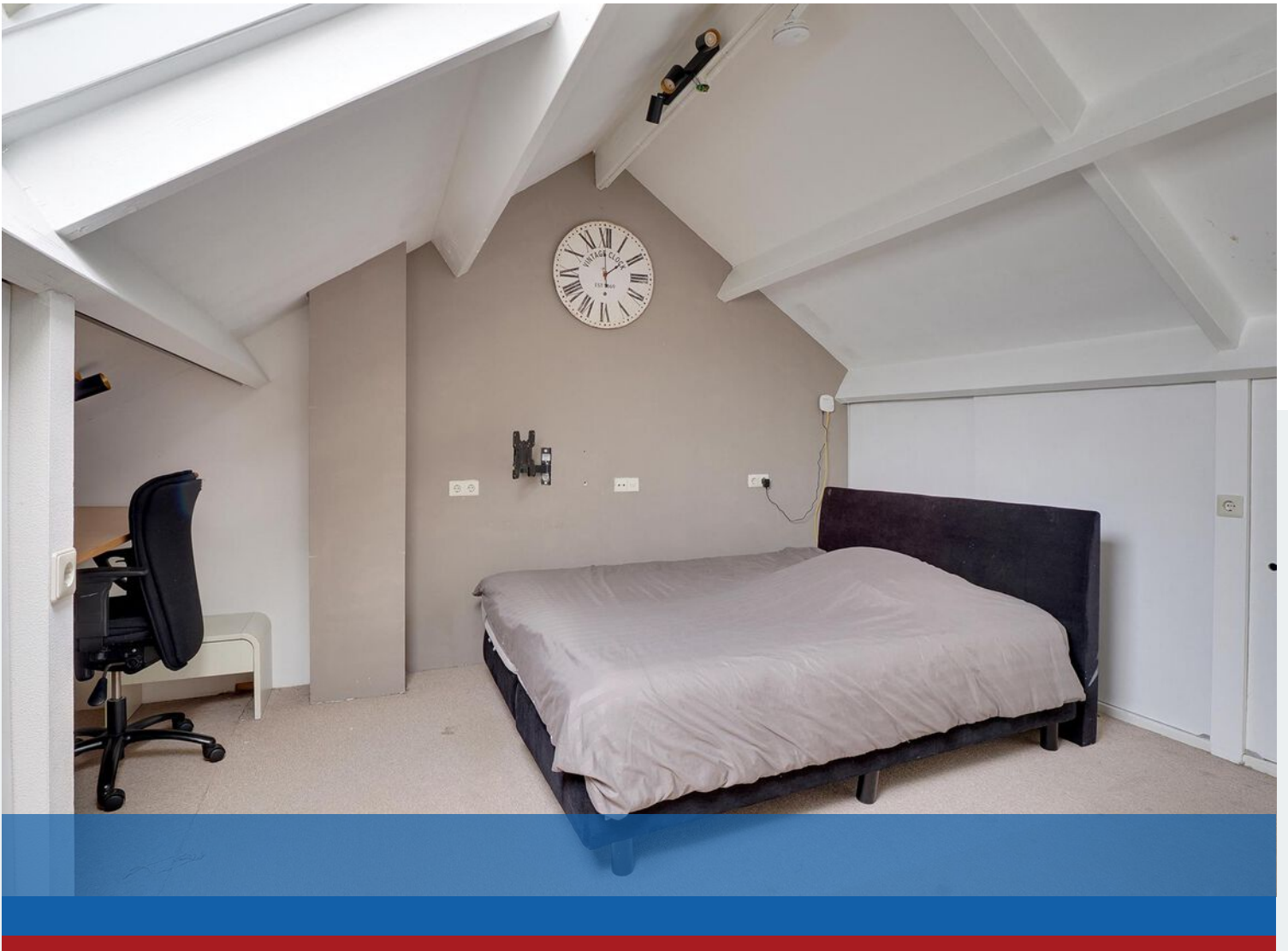
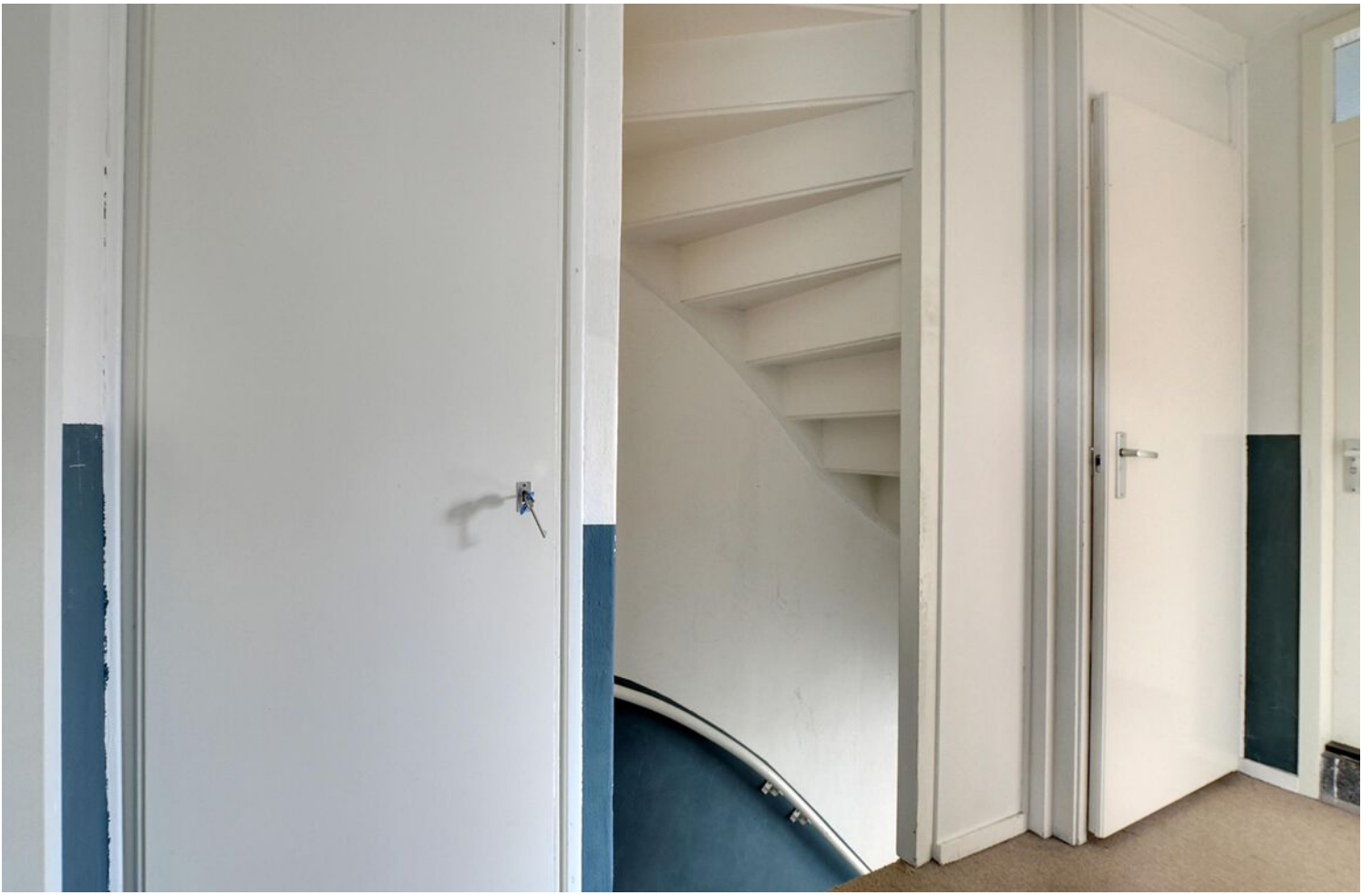


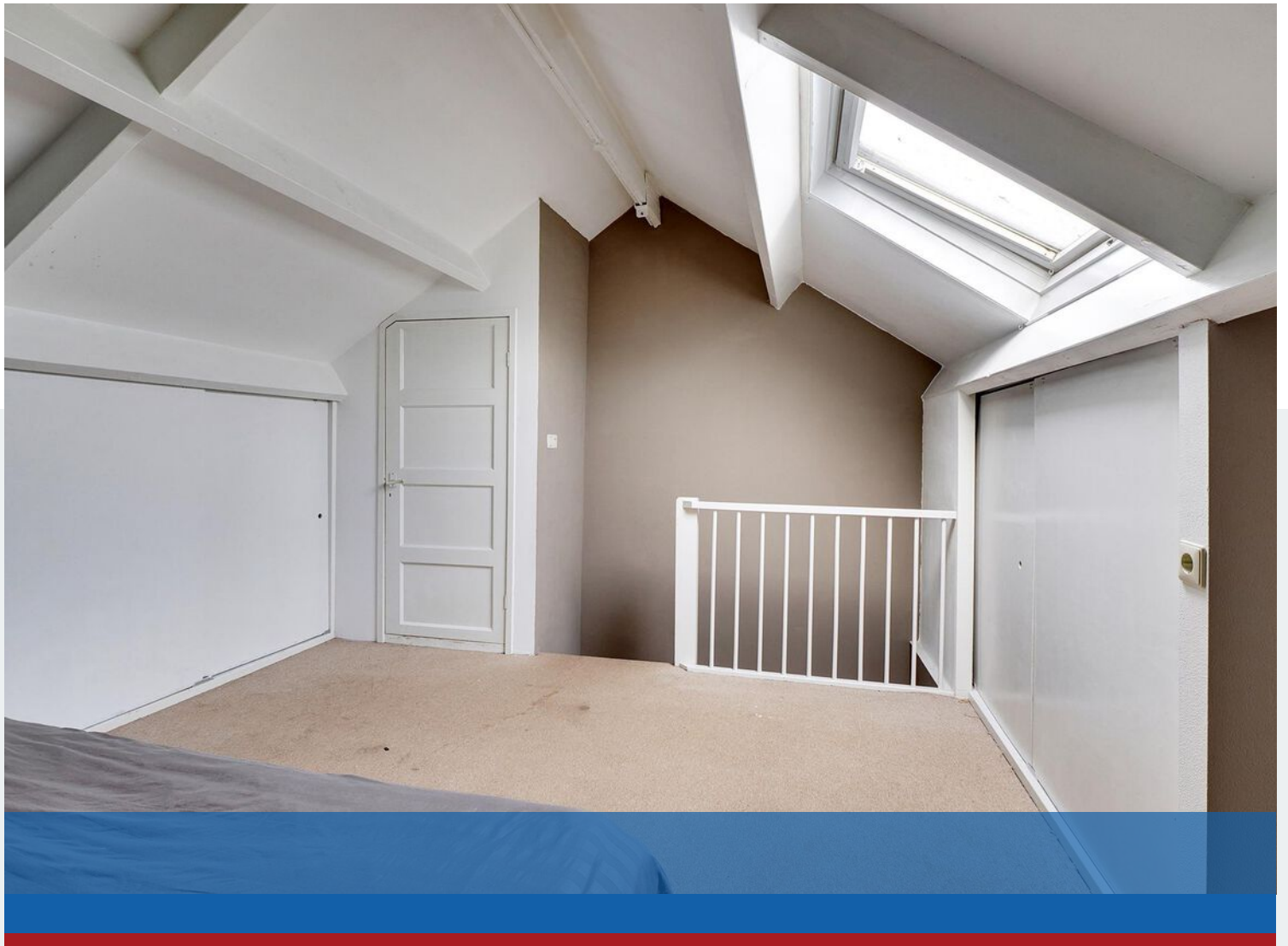








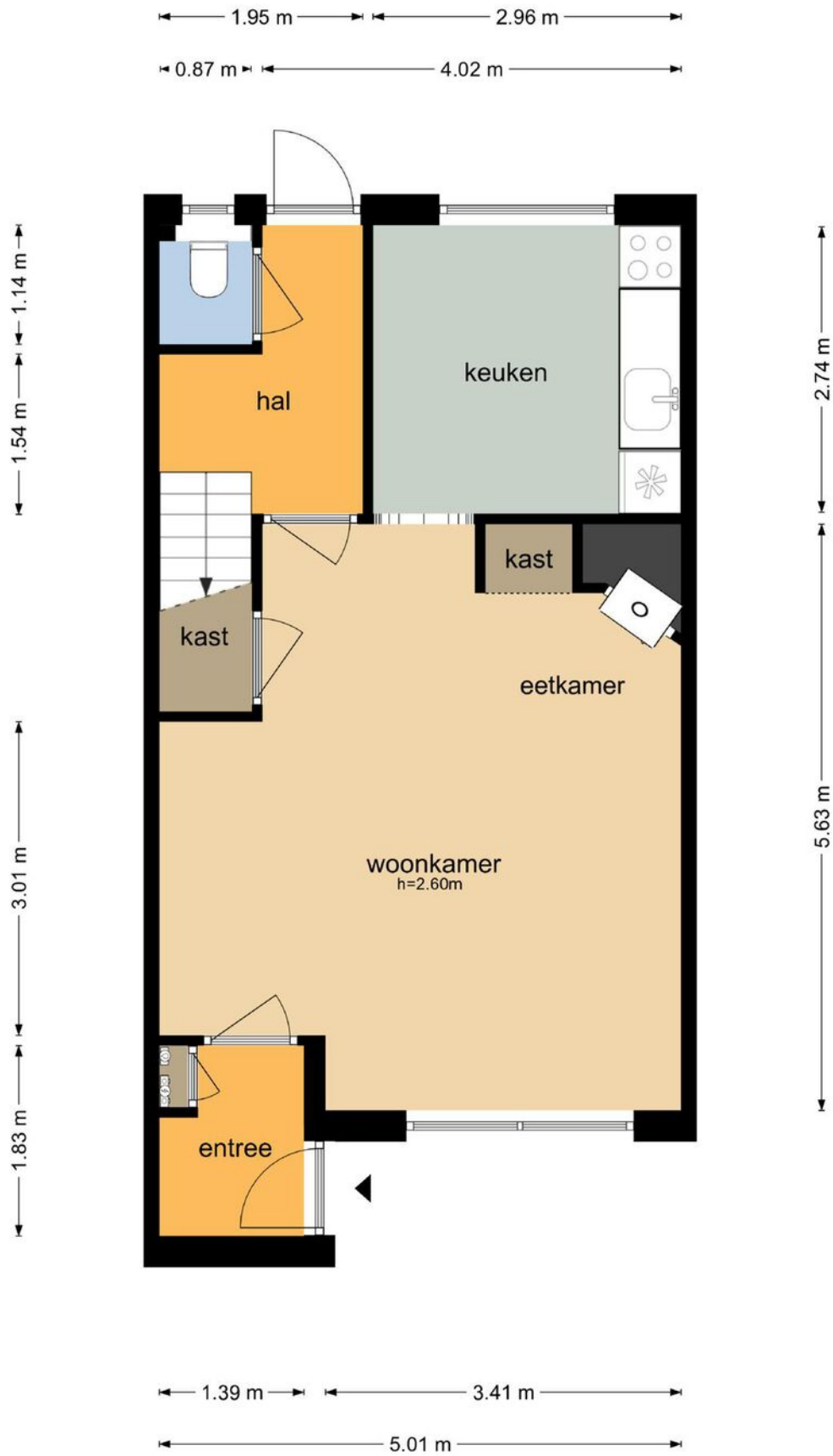




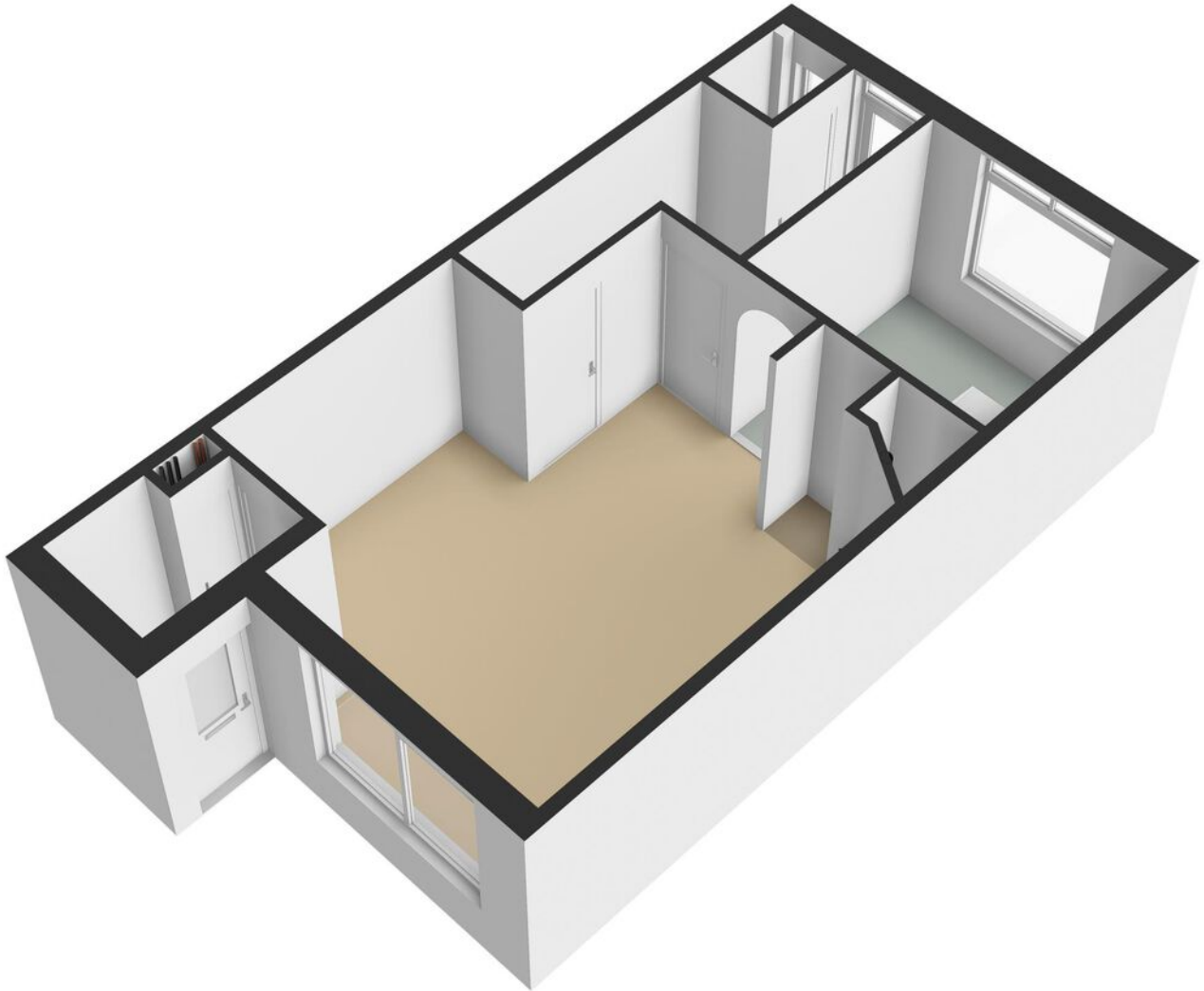




Dahliastraat 6 - Lobith
Begane Grond

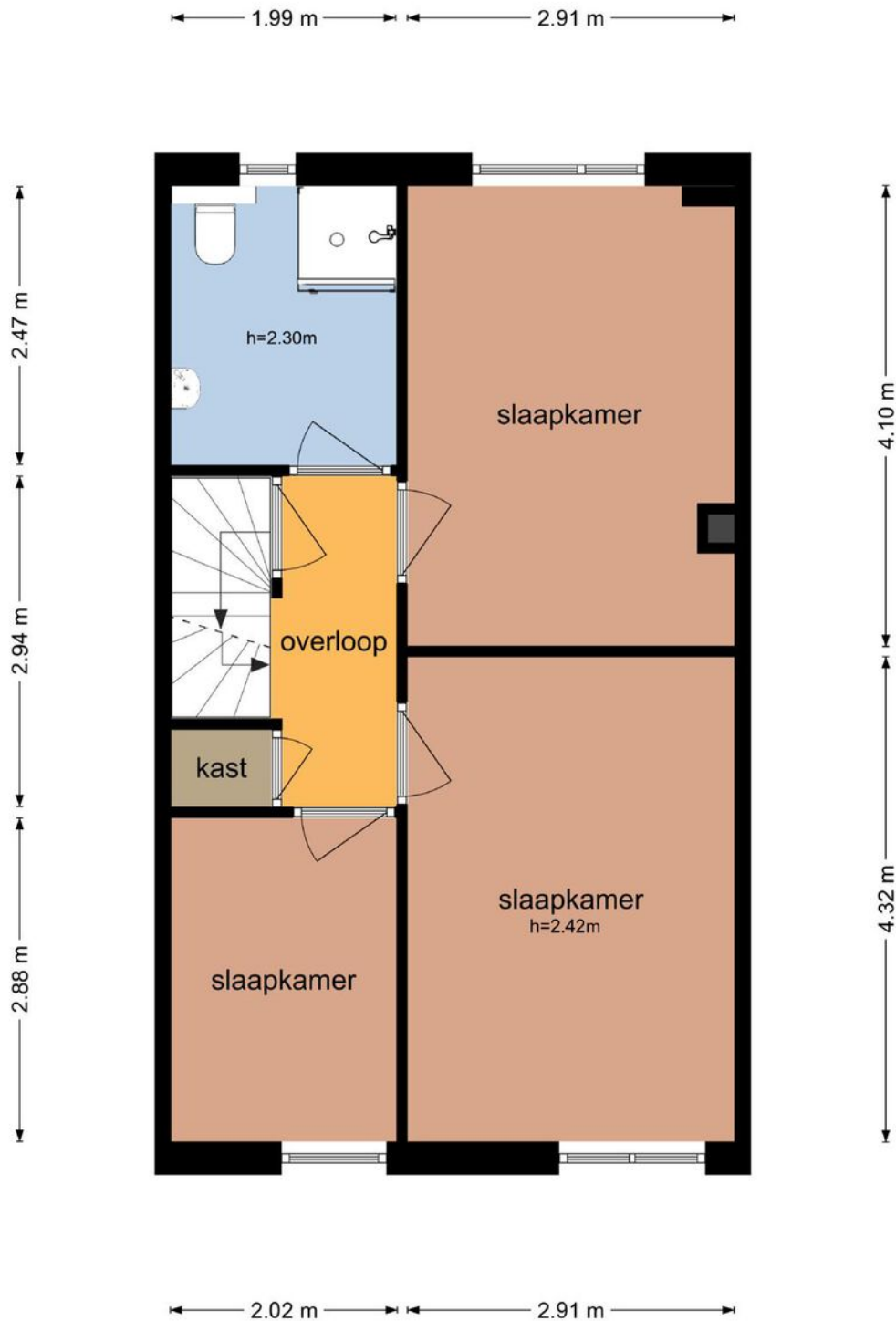


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

Dahliastraat 6 - Lobith
Eerste Verdieping



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

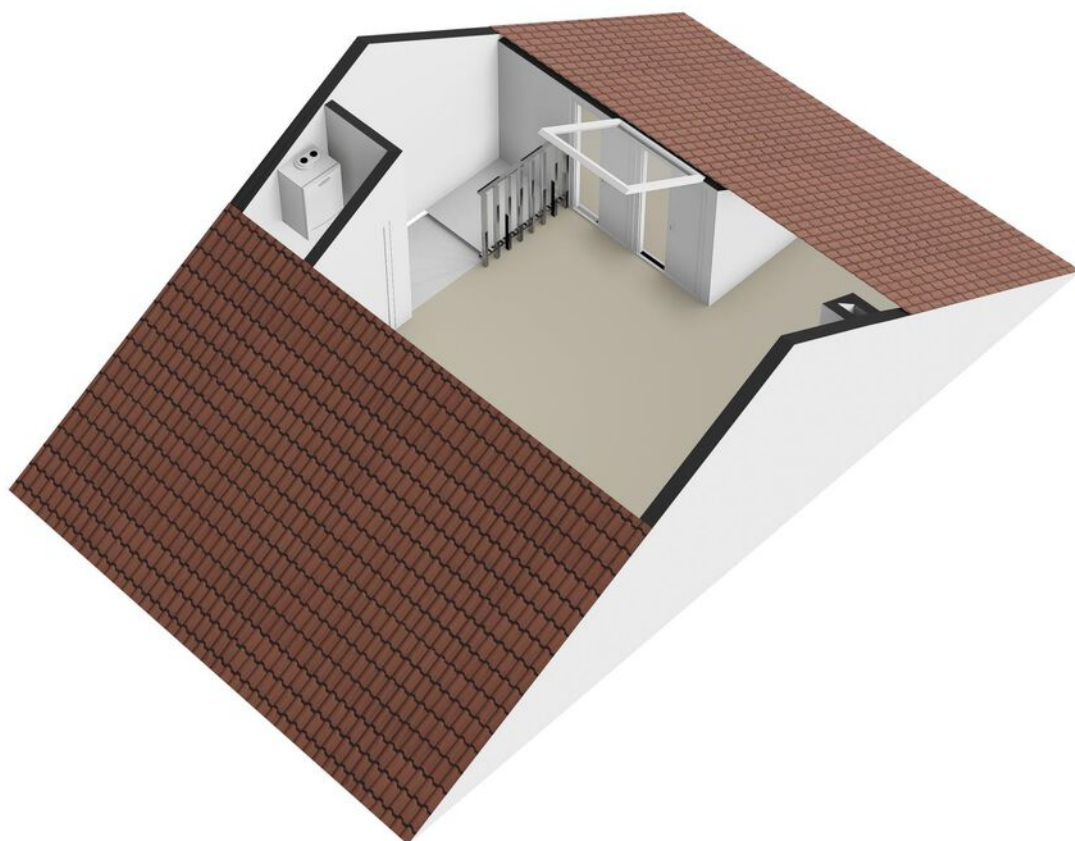


Plattegrond

Dahliastraat 6 - Lobith
Tweede Verdieping

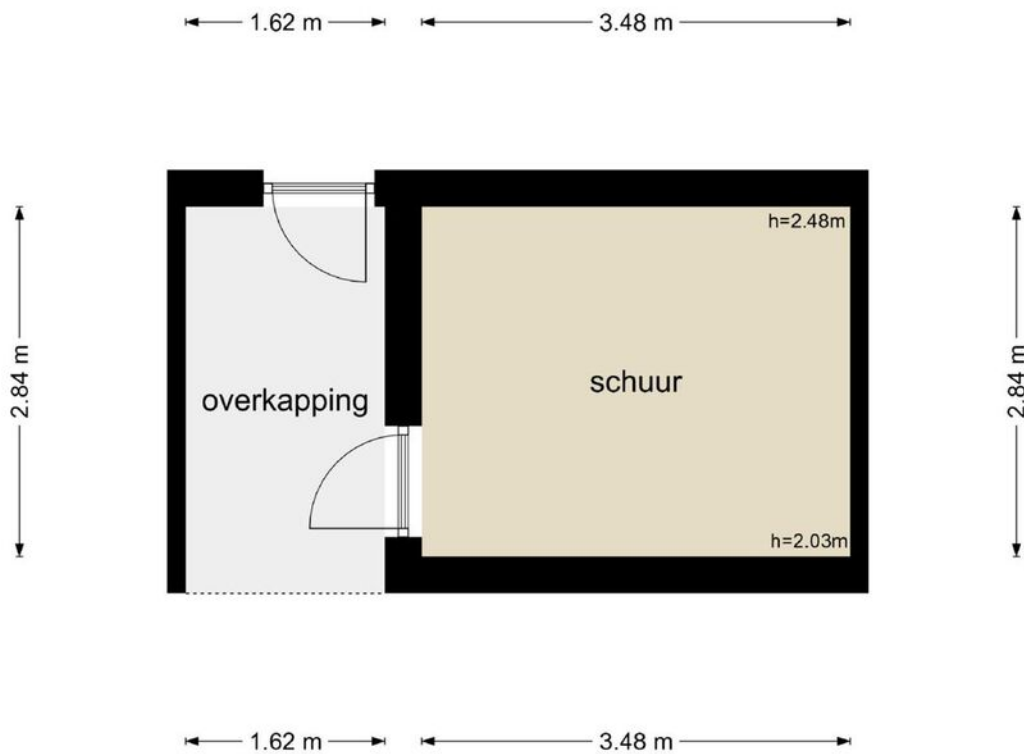


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

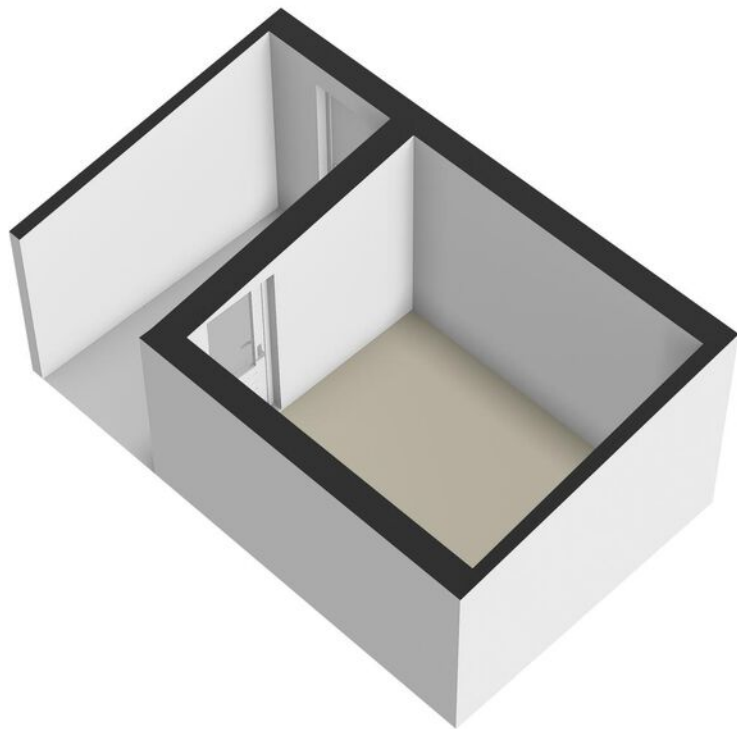


Plattegrond

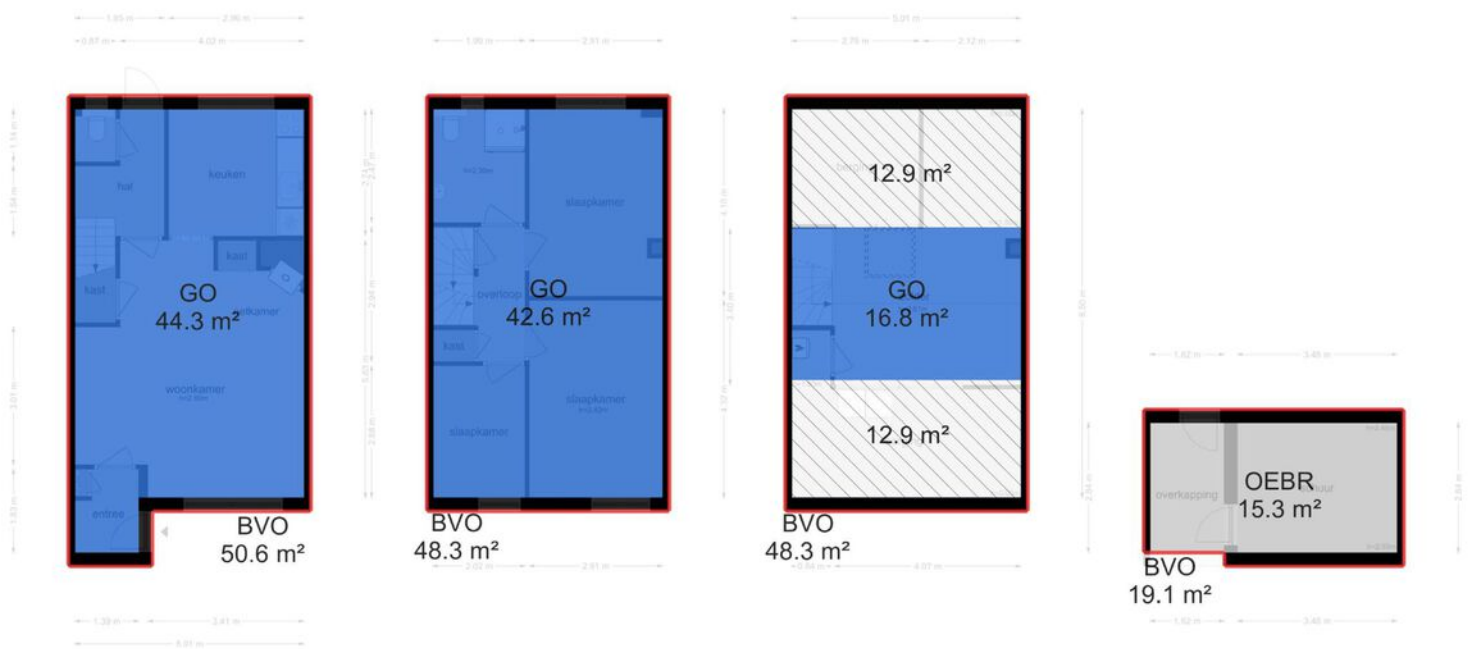
Dahliastraat 6 - Lobith
Schoor



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



Plattegrond



Plattegrond

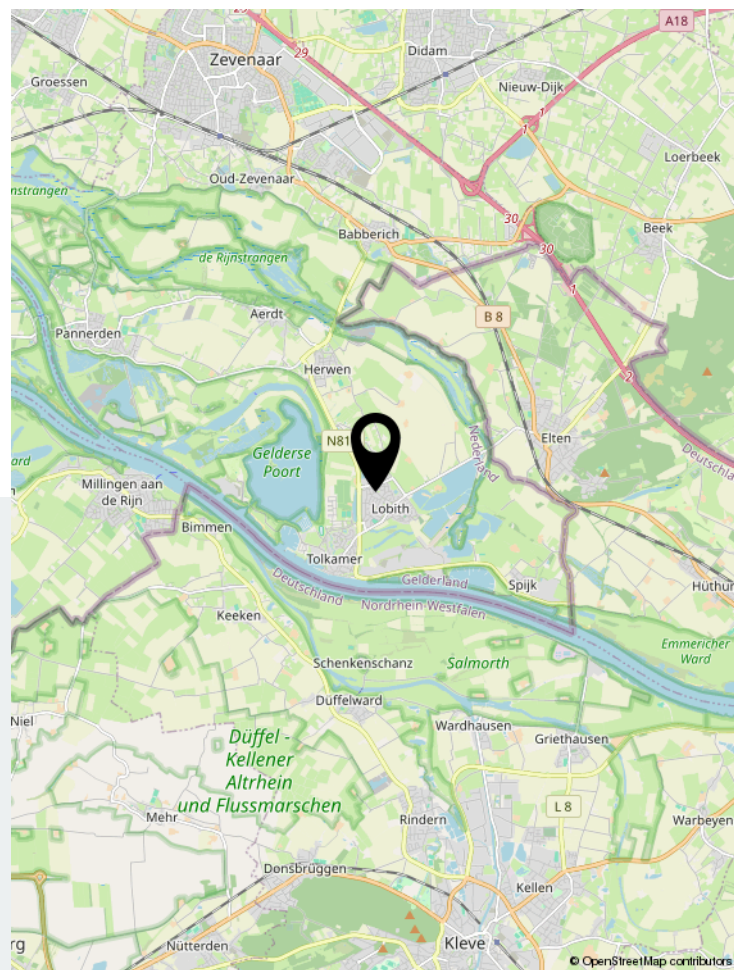
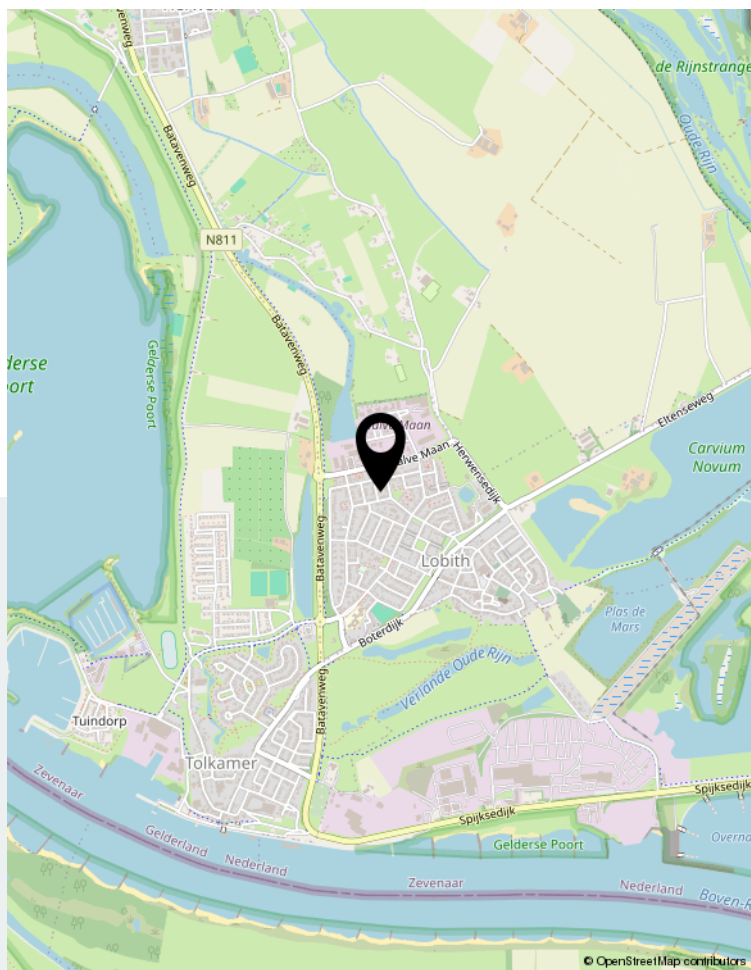
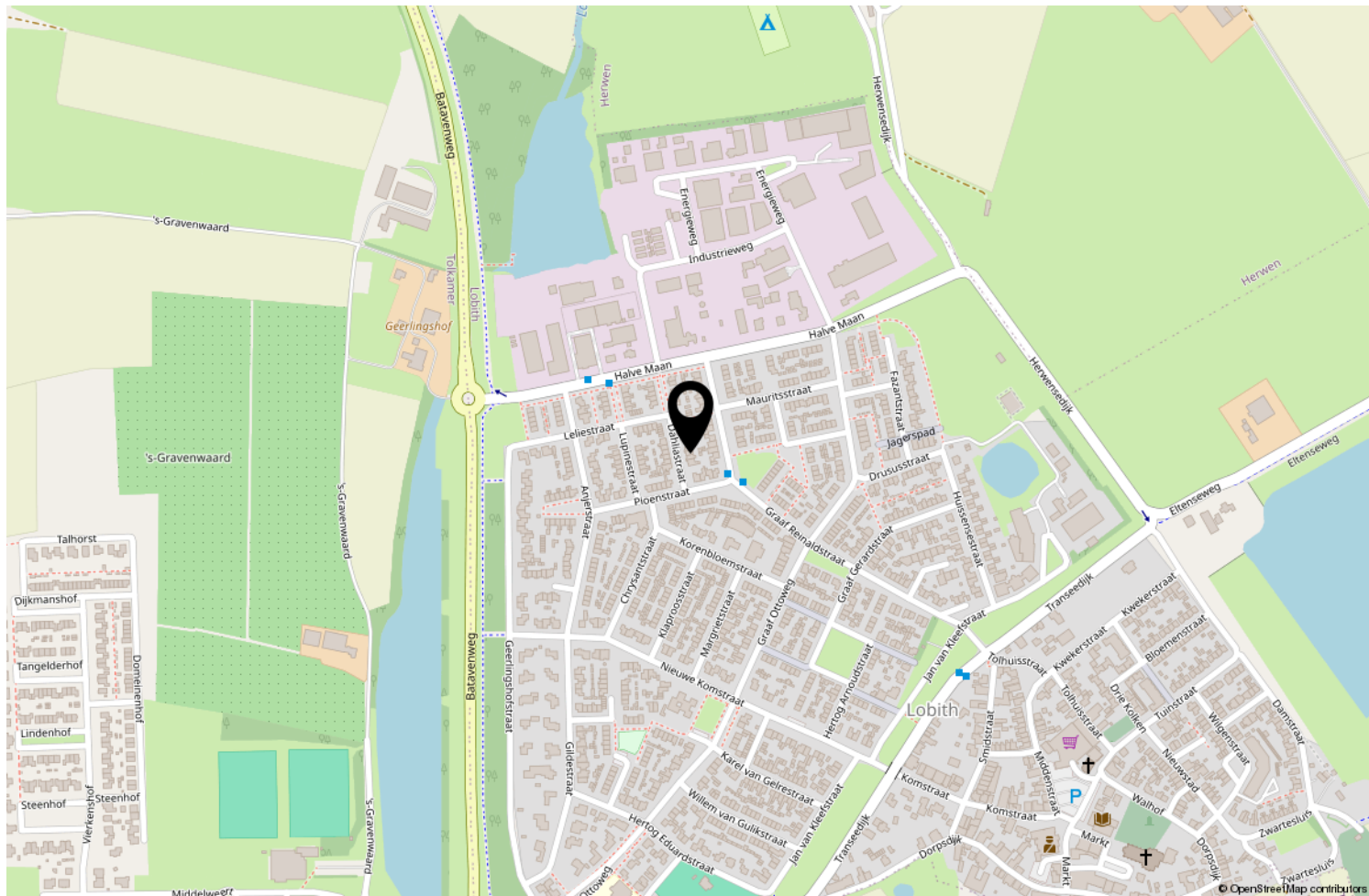


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Lobith en Spijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3034</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>kadaster</p>
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2024
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 databankenrecht.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV-meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Palletkachel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
-	X		
Woning - Sanitair/sauna			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Zonnepanelen: Ja			
Intelligente thermostaten	Ja		



Wonen in Lobith

Midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Montferland en Elten (D) ligt Lobith. In Lobith vind je een sfeervolle dorpskern, de markt, horeca, winkels op loopafstand en recreatiegebied de Bijland.

De Gelderse Poort ligt aan de rand van Nederland, omgeven door de Rijn, en zijn rivierarmen. Een oase nog van ruimte en rust. Uiterwaarden teruggegeven aan de natuur, trekpuntjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke dijkhuisen, oeverwaluwen, beverburchten, Een paradijs voor natuurliefhebbers.

Maar het gebied kent ook een rijke cultuurhistorie en er zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet.

Lobith is makkelijk te bereiken. Binnen 10 minuten bereik je de snelwegen A12 Arnhem-Utrecht en A18 Doetinchem-Achterhoek.

Reis je met de trein?

Vanuit grensdorp Elten (D) sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.



Interesse?
Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink & Koenders
MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl