

TE KOOP



Tolgaarder 1
Groenlo



Steentjes
& Scharenborg

Tolgaarder 1

Sfeervol en duurzaam wonen met privacy, ruimte en comfort
Op zoek naar een instapklare vrijstaande woning met veel privacy, volop ruimte én uitstekende duurzaamheid? Deze perfect onderhouden woning, gebouwd in 1992, ligt aan een rustig plein met alleen bestemmingsverkeer, op een royaal perceel van 438 m². Hier woon je in alle rust, met veel licht, comfort en een indrukwekkend duurzaamheidsniveau.

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen
110 m²

Bouwjaar
1992

Inhoud
566 m³

Energie label
A

Perceeloppervlakte
438 m²

Locatie
Aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs

€ 634.000 k.k.



Omschrijving

De woning heeft energielabel A, beschikt over maar liefst 41 zonnepanelen (8900 kWh), een hybride cv-ketel (2021), warmtepompboiler (2020), airco's, en is volledig geïsoleerd. Met een zonnige tuin op het zuidwesten, een garage, carport, oprit voor twee auto's én een stijlvol tuinhuis is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Indeling

Begane grond

Via de ruime hal met garderobe en een kelderkast betreed je de lichte, sfeervolle woonkamer. Grote ramen, een schuifpui naar de tuin en een gezellige open haard creëren een warme, uitnodigende sfeer. De eiken parketvloer en kunststof kozijnen (deels voorzien van elektrische rolluiken) zorgen voor comfort en onderhoudsgemak.

De moderne keuken is in 2018 vernieuwd en een echte eyecatcher, met hoogwaardige apparatuur en praktische luxe:

- Bora inductiekookplaat met afzuiging naar buiten
- Vaatwasser op ergonomische hoogte
- Grote Liebherr koelkast van 320 liter
- Composiet werkblad (90 cm hoog en diep)
- Dubbele spoelbak met 4-in-1 kraan (kokend, warm, koud én gefilterd water)
- Combi-oven (koken, stomen, grillen, bakken en braden)
- Openslaande tuindeuren met dubbele hordeur

Aangrenzend ligt de praktische bijkeuken met twee inbouwkasten, aansluitingen voor wasmachine en droger, en een toilet. Ook vind je hier de hybride cv-ketel (Atag, 2021).

De in pandig te bereiken garage is ruim, voorzien van een grote inbouwkast en een warmtepompboiler (300L). Dankzij de grootte en de voorzieningen is deze ruimte ook uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte of slaapkamer.





Omschrijving

Boven de garage en carport bevindt zich bovendien een ruime bergzolder. Door het plaatsen van een vaste trap naar deze verdieping ontstaat de mogelijkheid om een extra hobby-/speelruimte of kamer te realiseren.

De vernieuwde meterkast heeft een 3-fase aansluiting (3x25A) en is volledig voorbereid op elektrisch rijden en toekomstig energieverbruik. Via de licht eiken trap bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De bovenverdieping is licht en ruim, met:

- Drie royale slaapkamers met ingebouwde kasten
- Een stijlvolle en recent vernieuwde badkamer
- Een diepe bergkast
- De master bedroom beschikt over een airco en balkon
- De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer

De luxe badkamer is compleet en modern ingericht:

- Inloopdouche met een regen-/handdouche
- Ligbad voor twee personen
- Brede wastafel
- Vloerverwarming, spiegelverwarming met Bluetooth en een infraroodpaneel
- Toilet met geïntegreerde borstel en rolhouder

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.



Instapklaar!

Omschrijving

Buitenleven

De zonnige tuin op het zuidwesten is onderhoudsvriendelijk en biedt volledige privacy. Je geniet hier van zowel zon- als schaduwplekken en een sfeervolle vijver met filtersysteem. Het charmante tuinhuis met rieten kap achter in de tuin maakt het plaatje compleet, perfect voor zomeravonden en gezellige diners. De tuin is voorzien van een grondwater-sproeisysteem en er is rondom het huis elektra en water aanwezig.

Kortom

Een complete, instapklare en energiezuinige woning op een heerlijke locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, luxe en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

Aanvaarding in overleg.

Algemeen en duurzaamheid

- Bouwjaar 1992
- Perceelgrootte 438 m²
- Woonoppervlakte 110 m²
- Inhoud 566 m³
- Energielabel A
- 41 zonnepanelen (ca. 8.900 kWh per jaar)
- 3-fase aansluiting
- Warmtepompboiler (300L, 2020)
- Hybride cv-ketel (Atag, 2021)
- Twee airco's (woonkamer en hoofdslaapkamer)
- Volledige isolatie
- Grotendeels kunststof kozijnen met draai-/kiepramen
- (Deels) elektrische rolluiken
- Sanitair is in 2022 vernieuwd
- De tijdloze keuken (2018) die van alle gemakken is voorzien
- Fraai aangelegde tuin met volop privacy en comfort
- Je woont hier aan een rustig pleintje waar alleen omwonenden komen



Woordje van de verkopers

Hallo:

wij zijn Pieter en Irma te Nijenhuis.

We willen u graag iets vertellen.

“Hier, in deze rustige straat met een groen plein hebben wij met veel plezier gewoond. Onze kinderen groeiden hier op, spelend met vriendjes in de veilige omgeving van de Tolgaarder.

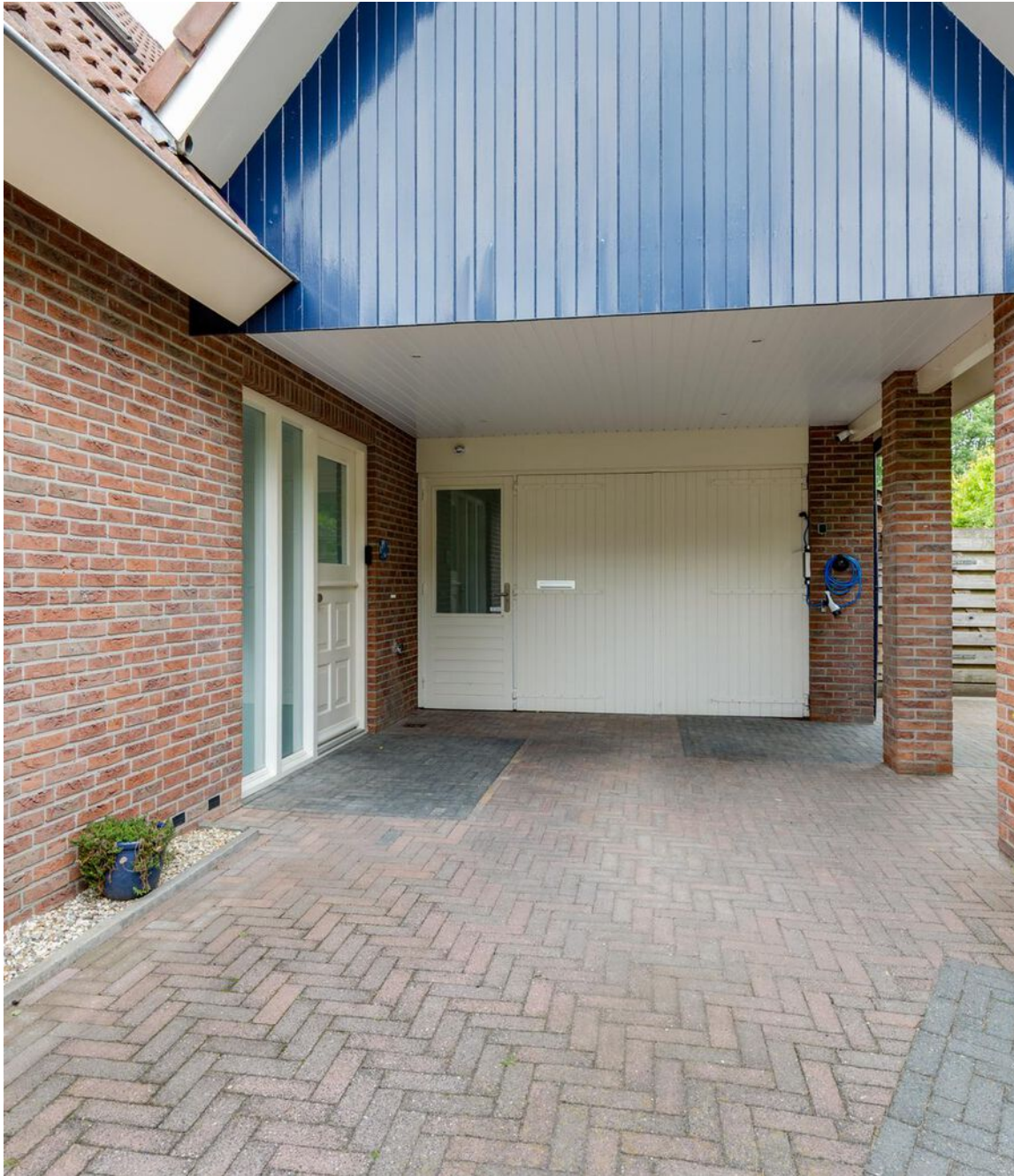
We bouwden dit huis zelf, precies zoals we het voor ons zagen, en hebben het door de jaren heen met zorg en liefde onderhouden. Het is een plek met ruimte, licht en privacy, maar ook met fijne buren die voor elkaar klaarstaan.

Nu wij een nieuw avontuur in Spanje beginnen, hopen we dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen wonen als wij.”

Adios Pieter en Irma









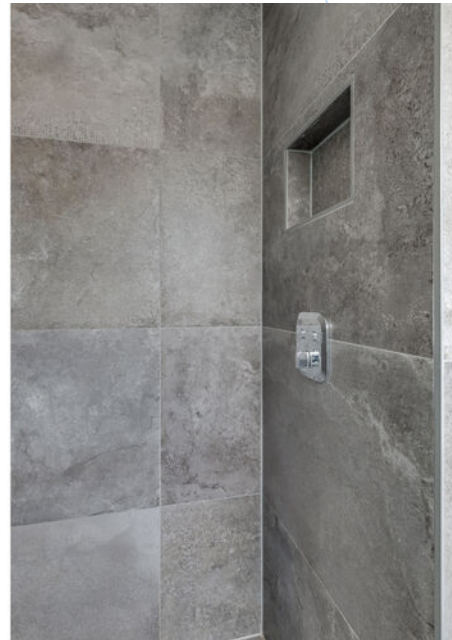






















Plattegrond



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

Plattegrond



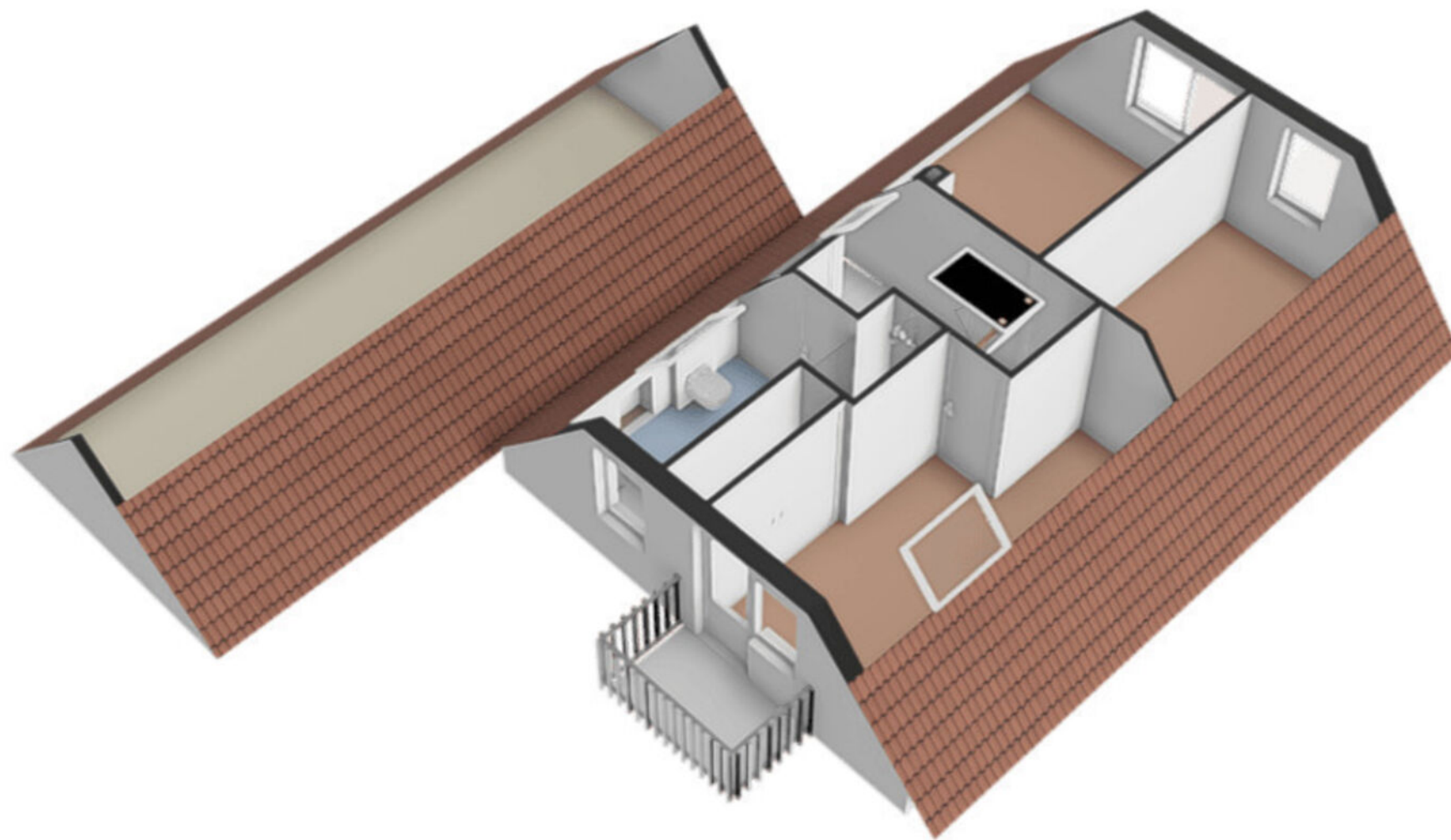
Plattegrond



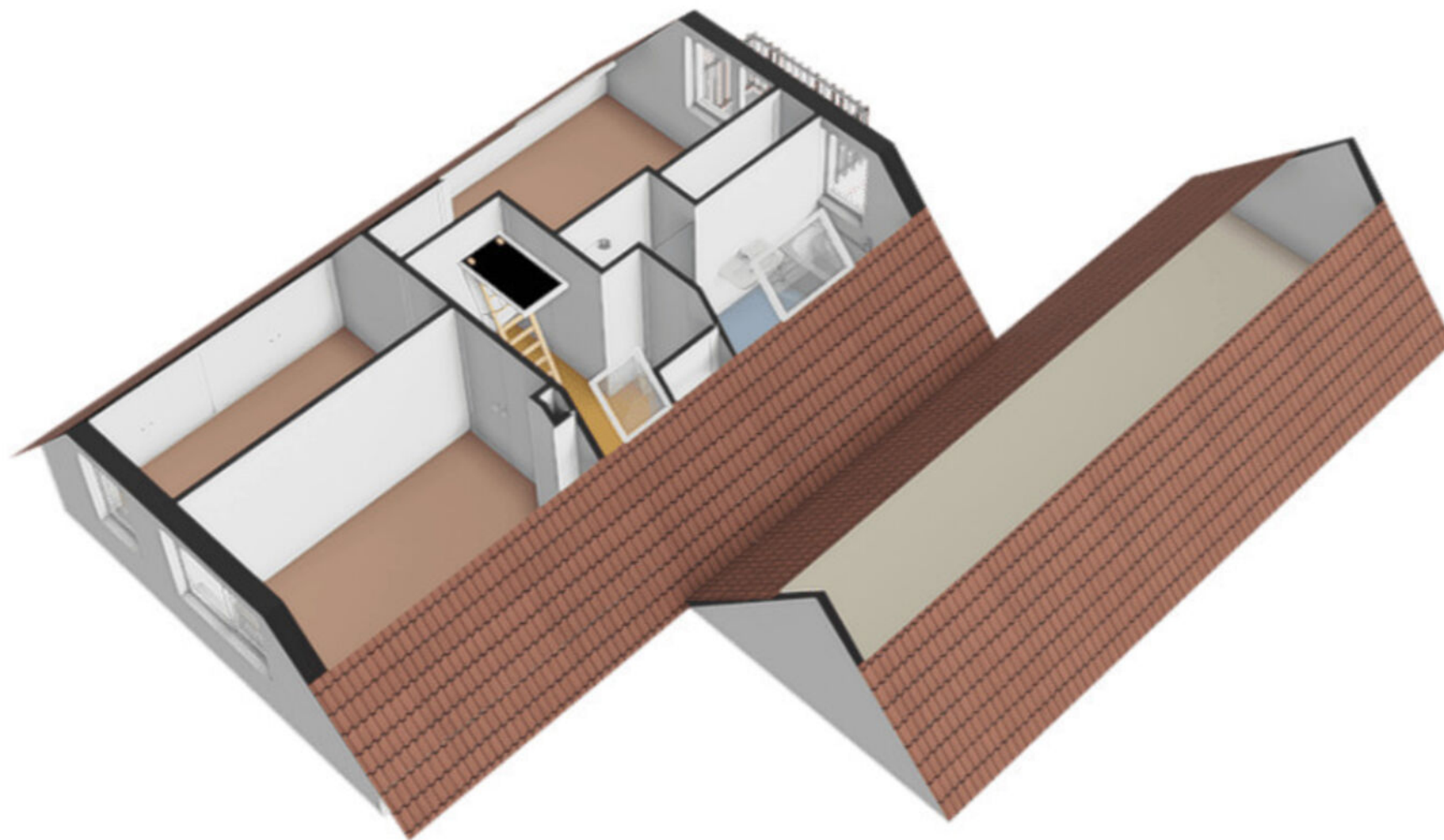
Plattegrond



Plattegrond

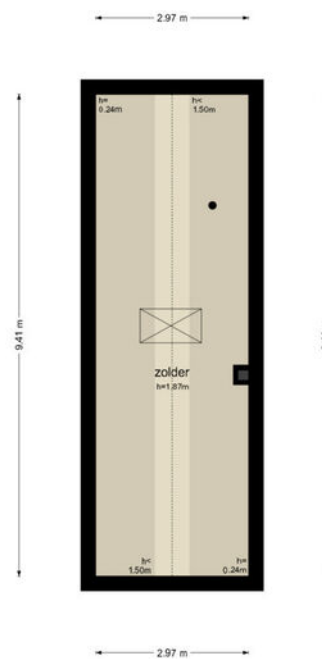


Plattegrond



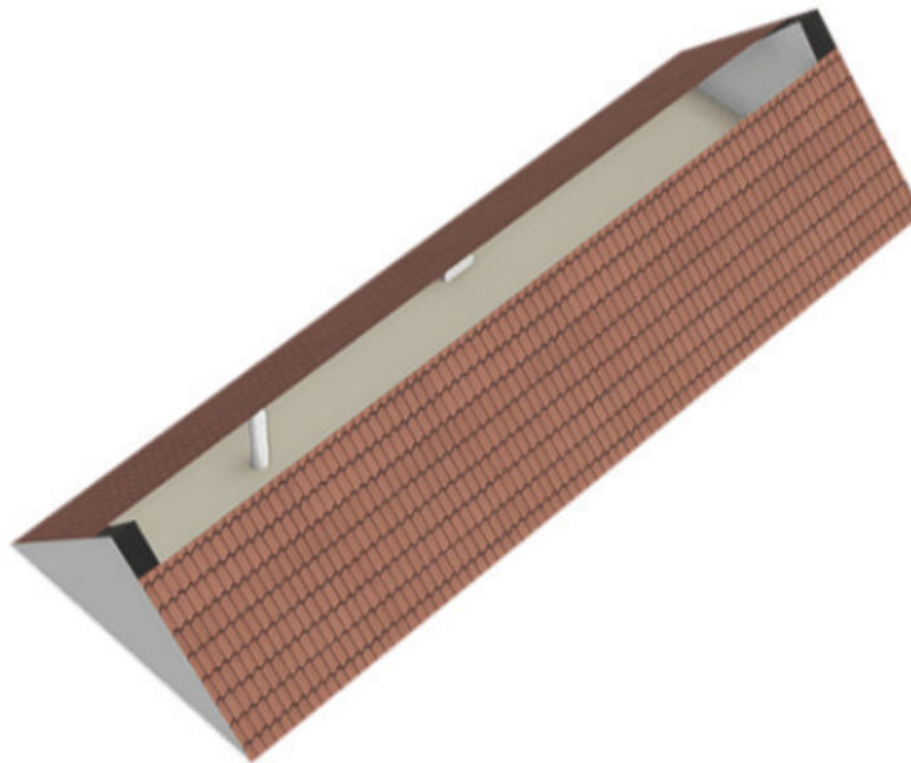
Plattegrond

Tolgaarder 1 - Groenlo
Tweede Verdieping

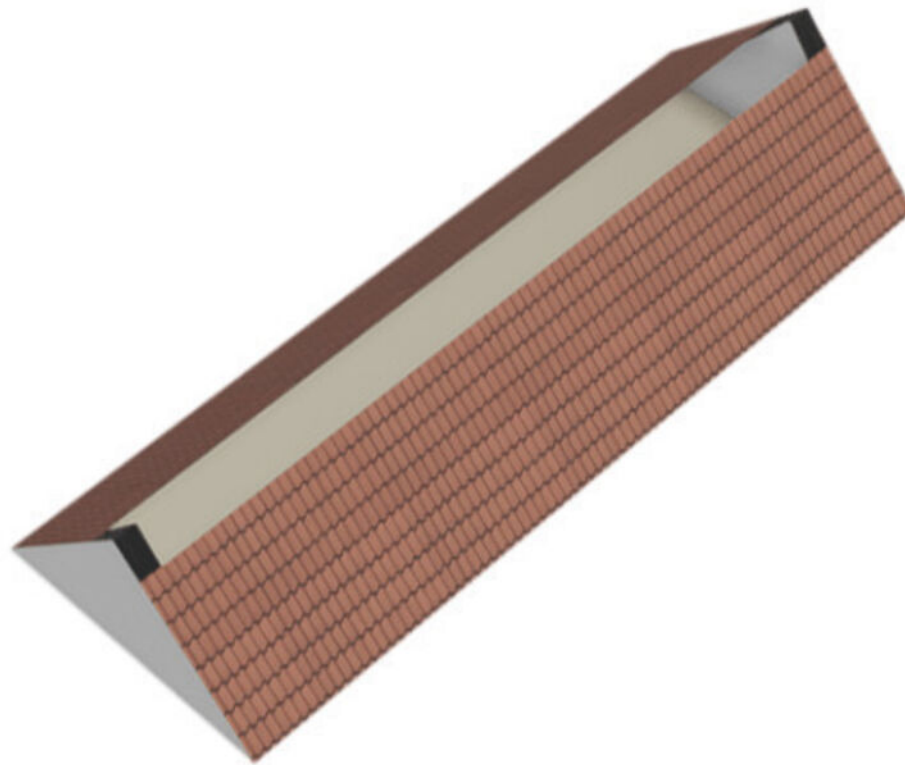


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.steentjesco.nl

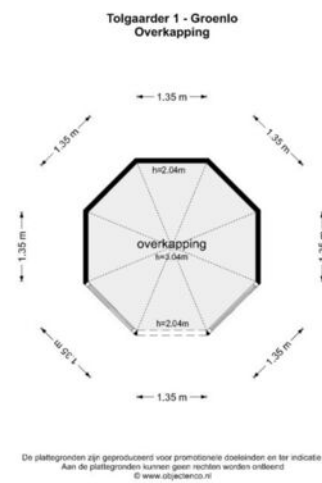
Plattegrond



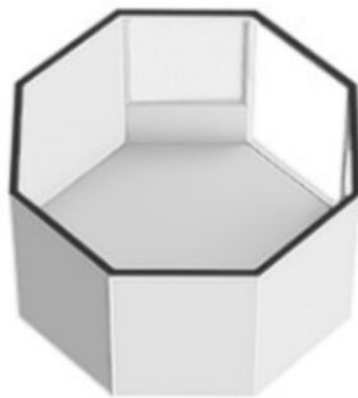
Plattegrond



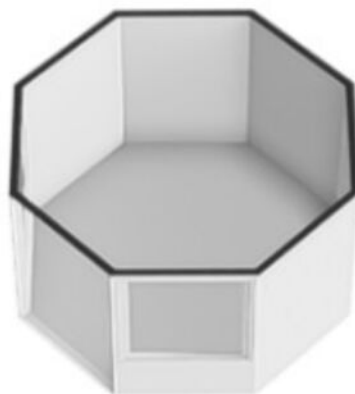
Plattegrond



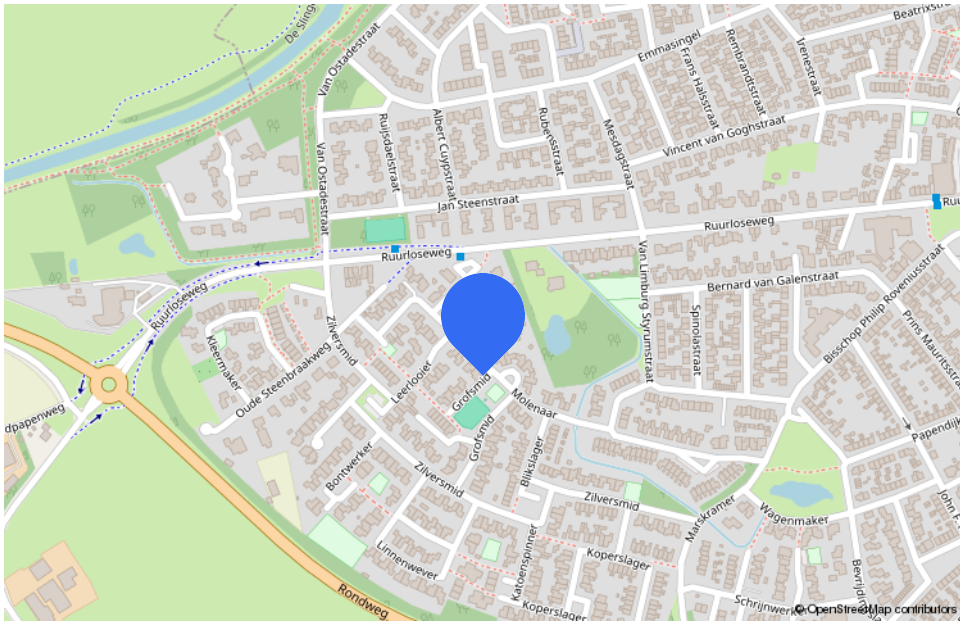
Plattegrond



Plattegrond







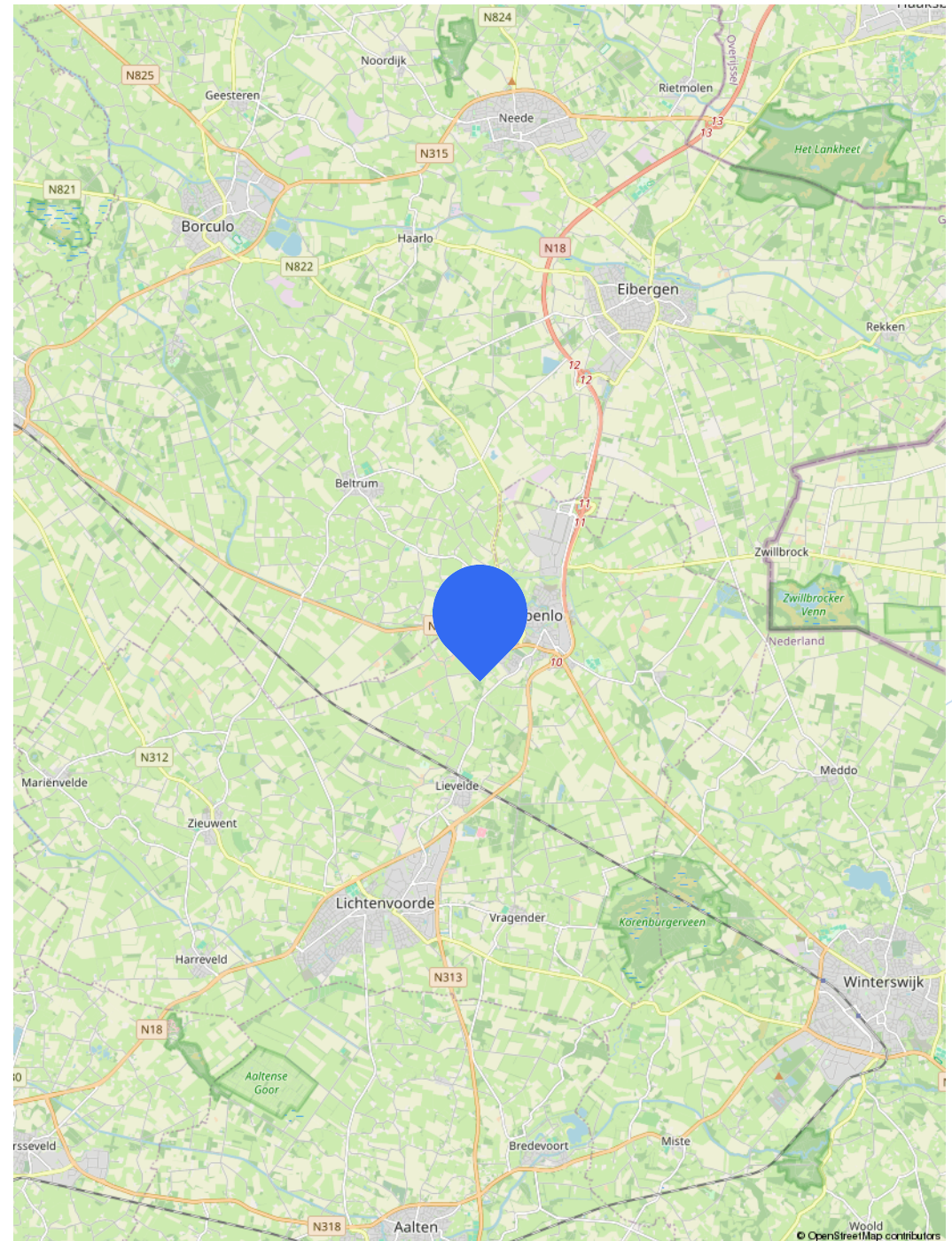
Locatie op de kaart

Groenlo:

Groenlo is een vestingstad in de gemeente Oost Gelre, gelegen in de provincie Gelderland, Nederland. De stad heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en speelde een belangrijke rol tijdens verschillende oorlogen, waaronder de Tachtigjarige Oorlog 'De Slag om Grolle'.

Een van de meest opvallende kenmerken van Groenlo is de gracht rondom het stadscentrum. De stad heeft een charmant, historisch centrum met sfeervolle straatjes, pleinen en diverse monumentale panden.

Verder staat Groenlo ook bekend om zijn lokale evenementen, zoals de kermis, Dweilorkesten dag en de Carnaval. De omgeving van Groenlo biedt mogelijkheden voor wandelen en fietsen, met een prachtig landschap dat typerend is voor de Achterhoek.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- Spotjes 1e verdieping		X	
- Staande vloer lamp van het merk Montel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bijkeuken, garage, slaapkamer, schilderstafel en inbouw kast droog trommel en wasmachine	X		
- Meidenkast zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plise slaapkamer deur en slaapkamer raam	X		
- alle plise in woonkamer/slaapkamers en hal boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
- Hulsta zwarte wand kast			X
- 5 stuks led tl buizen garage en zolders	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Spiegel hal			X
- lamp in de hal	X		
- Water ontharder in de kelder	X		
- DAB waterdruk regelaar	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- keuken boiler 10 liter	X		
- 4 stuks extra afval emmers		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Kapstok in de hal	X		
- Verosol plissé elektrisch			X
- keuken spotjes en woonkamer spotjes 1- 2-4 led lampjes			X
- tork papier rolhouder bijkeuken		X	
- kledinghangrek bijkeuken	X		
- Gardena (muur)waterslang tuin		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- infrarood paneel	X		
- Verwarmde Spiegel en bluetooth spotify muziek	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Filter vijver	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmte pomp boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Rolluiken beneden en boven	X		
- Deurhorren, bij/keuken, slaapkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regen sproei installatie met twee sproeipunten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Blauwe lantaarn paal verlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinhuisje met rietenkap	X		
Houten Kruiden bak bij keukendeur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Kruiwagen en diverse tuin gereedschap	X		
- Openhaard hout eiken en beuken 1,5m ³			X

Klanten beoordelen
ons met een

9.1

funda

Over ons

Met jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen voor zowel particulieren als bedrijven, weten wij dat elke verkoop uniek is. Elk huis heeft een eigen doelgroep en specifieke kenmerken. Daarom is het belangrijk om goed geïnformeerd te zijn. Met een doordachte strategie zorgen wij ervoor dat jouw woning snel en onder de beste voorwaarden wordt verkocht. Bij Steentjes & Scharenborg bieden wij deskundige begeleiding voor zowel het kopen als verkopen van een woning. Onze makelaars geven je een realistische kijk op jouw woonsituatie en voorzien je van een onafhankelijk advies.



Wout
Makelaar en taxateur



Philip
Makelaar en taxateur



Kim
Makelaar en taxateur



Mignon
Makelaar



Jolyn
Binnendienst Makelaardij



Hester
Binnendienst Makelaardij

Wij zijn er

Verzekeringen

Geen zorgen over gevolgen.

Goed verzekeren betekent voor ons dat jij geen zorgen maakt over wat er allemaal kan gebeuren en wat de gevolgen daar van zijn.

Wij helpen met het afdekken van jouw risico's. Als onafhankelijke adviseurs leren we je graag beter kennen, zodat we zekerheid kunnen bieden voor jou persoonlijke situatie.

Zo krijg je de zekerheid die je verdient.

Hypotheken

Wil jij weten welk type financiering en hypotheek het beste past bij jouw persoonlijke situatie? In een gesprek met een van onze persoonlijk adviseurs brengen we jouw behoeften in kaart en krijg je verschillen tussen de mogelijke hypotheek uitgelegd. Wij verdiepen ons in jouw leven, zodat we jou de financiële zekerheid kunnen bieden die past bij de levensfase waarin jij je bevindt.

RegioBank

Als Zelfstandig Adviseur van RegioBank bieden wij alle moderne bankproducten, met de luxe van onze RegioBank adviseur. Zij staan altijd voor je klaar om te helpen bij jou bankzaken. Een kantoor om de hoek, met een adviseur die je kent.

Bij RegioBank ben je overal op de hoogte van jouw bankzaken dankzij online bankieren. Thuis via internet of onderweg via de Mobiel Bankieren App. Je kunt natuurlijk ook nog steeds kiezen voor offline bankieren.

Neem contact met ons op

