

## VERKOOPBROCHURE



### **DE LIJSTERBES 35 6942 TM DIDAM**

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

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

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

## Omschrijving object

In ruim opgezette en groene woonomgeving gelegen goed onderhouden hoekwoning met aangebouwde bijkeuken/berging en geheel vrije tuin op het oosten met achterom.

De woning is op traditionele wijze gebouwd in 1985 en is gelegen in een geliefde woonomgeving aan de rand van Didam. Deze woning heeft een woonoppervlakte van 132 m<sup>2</sup>, een inhoud van 468 m<sup>3</sup> en is gelegen op een perceel eigen grond van ca. 196 m<sup>2</sup>. Een ideale woning gunstig gelegen nabij diverse scholen en supermarkt!

Didam beschikt over veel eigen voorzieningen zoals een uitgebreid scala aan winkels, een eigen trein station, basisscholen en voortgezet onderwijs. Tevens zijn er diverse sportaccommodaties zoals tennis- en voetbalvelden en een fitnesscentra. De recreatie / natuurgebieden "de Nevelhorst" en de Montferlandse bossen bevinden zich op korte afstand. Het object is centraal gelegen in de stedendriehoek Arnhem-Doetinchem-Nijmegen, de ontsluitingswegen A18 (Doetinchem), A12 (Arnhem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten.

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

DIDAM

DE LIJSTERBES 35

Indeling

**BEGANE GROND:** Entree, hal met meterkast, modern toilet v.v. wandcloset met fontein, trapopgang naar 1<sup>e</sup> verdieping, royale woonkamer met laminaattegelvloer, trapkast, half open keuken v.v. moderne hoekopgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, koelkast, oven en vaatwasser, praktische bijkeuken met wasmachine aansluiting annex berging en toegang tot tuin.

**1E VERDIEPING:** Overloop, 3 slaapkamers met laminaatvloer, gemoderniseerde badkamer met ligbad/douchecombinatie, dubbele wastafel en 2e wandcloset, vaste trap naar 2e verdieping.

**2E VERDIEPING:** Voorzolder met cv-opstelling, geheel betegelde doucheruimte voorzien van inlopdouche en vaste wastafel, 4e slaapkamer met laminaatvloer en Velux dakraam, zolderberging.

**BIJZONDERHEDEN:** Woonoppervlakte 132 m<sup>2</sup>, NEN 2580 meetrapport beschikbaar, dak- en muurisolatie, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, Energielabel C, Remeha HR combiketel 2018, projectnotaris Core Notariaat te Amsterdam, woning wordt verkocht met clausule "as is where is".

Bouwjaar

1985

Type woning

Hoekwoning met aangebouwde bijkeuken/berging

Perceeloppervlakte

196 m<sup>2</sup> Perceel dient nog uitgemeten te worden via het kadaster. Kosten zijn voor rekening koper

Inhoud

468 m<sup>3</sup>

Bieden vanaf

€ 298.000,= K.K.

Aanvaarding

In overleg

## GEGEVENS

### KEUKEN

Half open keuken v.v. moderne hoekopgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, koelkast, oven en vaatwasser

### SANITAIR

Modern toilet v.v. wandcloset met fontein

### BADKAMER

1<sup>ste</sup> Verdieping: Gemoderniseerde badkamer met ligbad/douchecombinatie, dubbele wastafel en 2e wandcloset  
2<sup>e</sup> Verdieping: Geheel betegelde doucheruimte voorzien van inloopdouche en vaste wastafel

### ISOLATIE

Dak- en muurisolatie, isolerende beglazing

### ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Niet visueel waargenomen doch gezien bouwperiode mogelijk

### TUIN

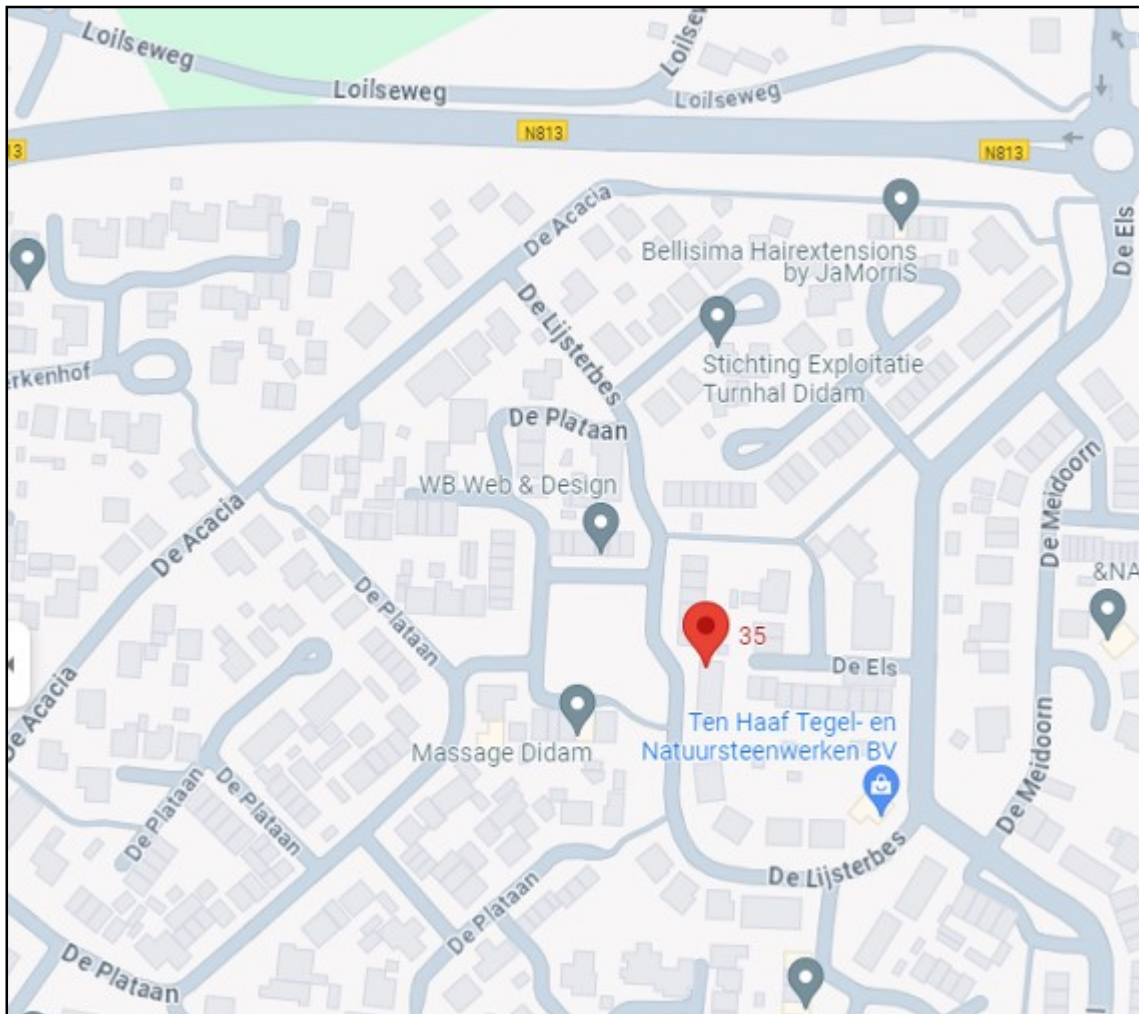
Ligging

Tuin is gelegen op het oosten

Onderhoud

Aan te leggen

## OMGEVING



### ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Op 1 januari 2005 is door samenvoeging van de gemeenten Didam en 's-Heerenberg de Gemeente Montferland ontstaan, welke een oppervlakte meet van 10.653 ha en een inwonersaantal van 35.322 verdeeld over de dorpen Azewijn, Beek, Braamt, Didam, 's-Heerenberg, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum, Wijnbergen (ged.), en Zeddam.

Het dorp Didam ligt in het "hartje" van de Liemers, 14 km vanaf Arnhem en tegen de Montferlandse bossen waar men heerlijk kan wandelen en fietsen. Het dorp heeft een gezellig winkelcentrum met div. restaurants en een markt in de overdekte markthall op vrijdag. In het natuurgebied de Nevelhorst ligt het Nevelhorstmeer waar men 's-zomers heerlijk kan zwemmen en wandelen. Ook op het gebied van sport zijn er tal van mogelijkheden zoals voetbalvelden, tennisbanen, overdekt zwembad en een fitnesscentrum. Op cultureel gebied is er het Albertusgebouw waar het hele jaar door allerlei cursussen worden gegeven.



# FOTO'S



# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN

De Lijsterbes 35 - Didam  
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

De Lijsterbes 35 - Didam  
Eerste Verdieping



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

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

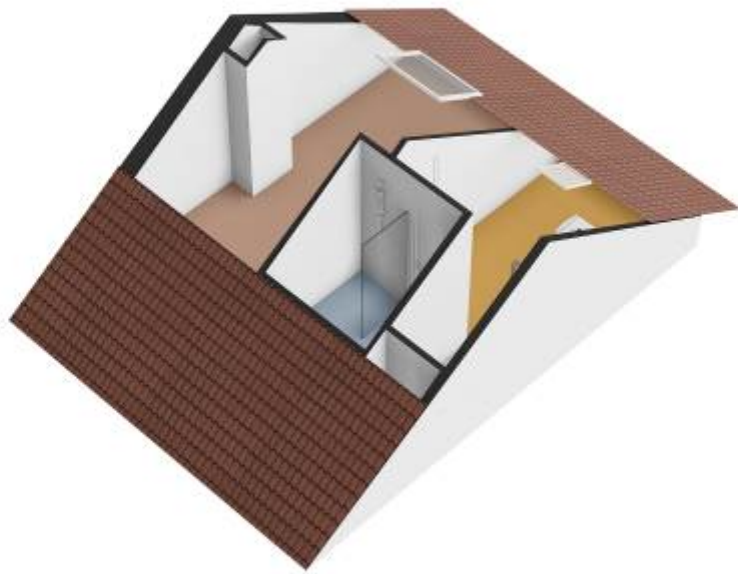
De Lijsterbes 35 - Didam  
Tweede Verdieping



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



# PLATTEGRONDEN



# NEN 2580



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Lijsterbes 35 D.



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgezette kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Didam</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2453</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een verklarend uittreksel, gelieve op 24 april 2024 De bevrager 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 aanvaardt 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 bedenktijdclausule zou kunnen 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 ca. 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.

#### Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.