Ditters Franssen
MAKELAARS

VERKOOPBROCHURE



WILHELMINASTRAAT 116 – 116A
6942 ET DIDAM

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.

NVM

DIDAM	WILHELMINASTRAAT 116 – 116A

Omschrijving object	ENTHOUSIASTE BELEGGER GEZOCHT! LET OP! DIT OBJECT WORDT U IN VERHUURDE STAAT AANGEBODEN ALS BELEGGINGSOBJECT! Aan invalsweg, op uitstekende zichtlocatie en nabij het centrum van Didam en NS station gelegen winkel/woonhuis bestaande uit een winkel/showroomruimte met werkplaatsruimte en een royale woning met garage. Didam is centraal gelegen in de Liemers, de regio tussen Arnhem en Doetinchem. De gemeente Montferland telt ruim 35000 inwoners en maakt onderdeel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In Didam bevinden zich o.a. de HEMA, Scapino, Kruidvat, Blokker, specialistische detailhandel en diverse horecagelegenheden. Het object heeft een gunstige ontsluiting op de rondweg alsmede de A18 richting Doetinchem en de A12 richting Arnhem en is gelegen direct naast het kantoorgebouw van KAB accountants. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt maar liefst 450 m^2 te weten. **Het BEDRIJFSGEDEELTE** (264 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak) omvat: een winkel/showroomruimte 105 m^2 een werkplaatsruimte 90 m^2 een multifunctionele ruimte op de eerste verdieping 69 m^2 **Het WOONHUIS GEDEELTE** (136 m^2 wonen) omvat: een woonruimte 87 m^2 een woonruimte op de eerste verdieping 49 m^2 **Het aangebouwde bijgebouw betreft:** een garage 50 m^2

DIDAM	WILHELMINASTRAAT 116 – 116A

Indeling	**BEGANE GROND:** Entree, winkel/showroomruimte met visgraad pvc-vloer, radiatoren, toilet v.v. wandcloset met fontein, aangrenzende werkplaatsruimte met openslaande deuren en betonvloer voorzien van vloerverwarming, trapopgang naar **1E VERDIEPING:** Multifunctionele ruimte **INDELING WOONHUIS:** **BEGANE GROND:** Entree, hal, trapopgang, woonkamer, keuken, bijkeuken toilet, gang, 2 slaapkamers en doorgang naar garage. **1E VERDIEPING:** Overloop, 5 slaapkamers, badkamer.
Bouwjaar	1930, uitbreiding 1980
Perceeloppervlakte	748 m^2
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	Totaal 450 m^2
Frontbreedte	ca 11 meter
Welstandsklasse	B2
Vraagprijs	€ 529.000,= K.K.
Huurstroomindicatie	Huurstroom: € 4000,- waarvan Winkelruimte: € 2600,- incl. btw naastgelegen woning: € 1400,- btw n.v.t.

FOTO'S

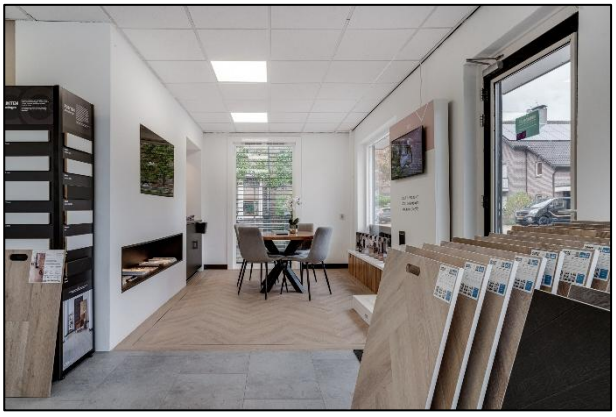
















FOTO’S









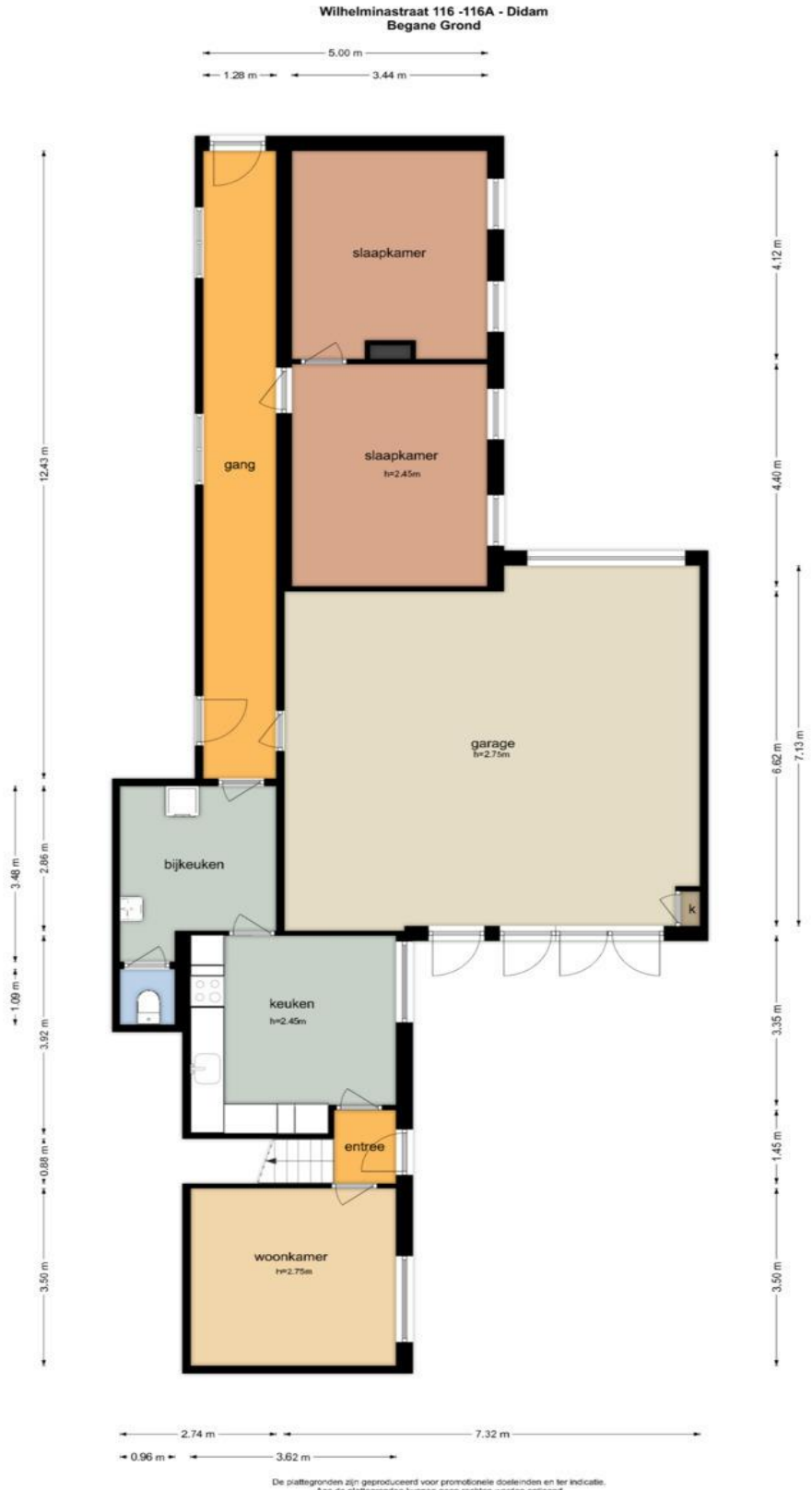








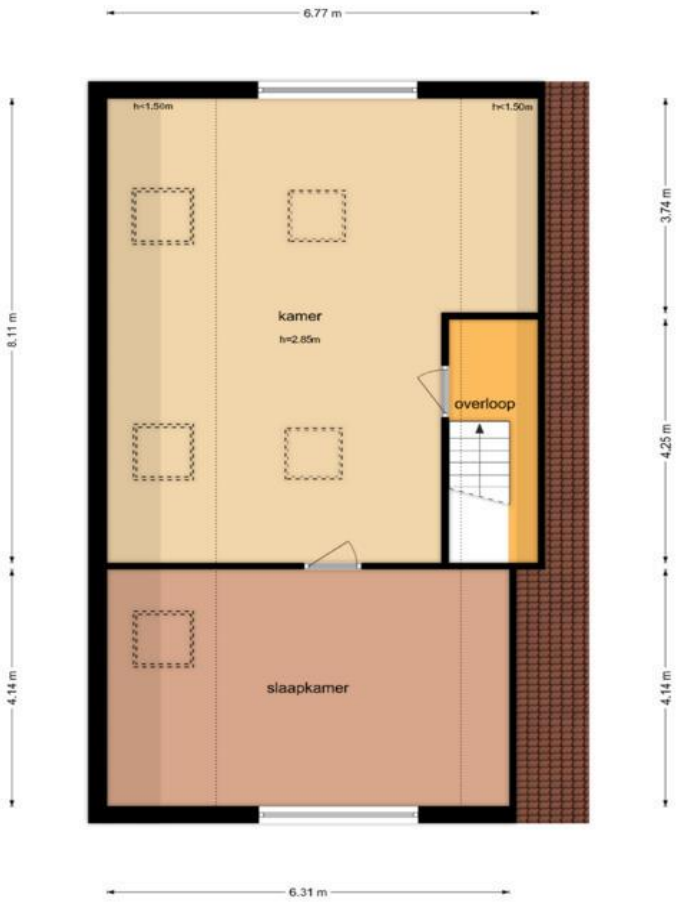
PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 116 -116A - Didam
Eerste Verdieping





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

NEN2580


GO
87.4 m²
GOOI
51.3 m²
BVO
55.1 m²
BVO
99.1 m²
10.4 m²
10.4 m²
GO
69.2 m²
BVO
102.1 m²
6.3 m²
5.7 m²
GO
48.9 m²
BVO
71.0 m²

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Didam K 6377



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Didam
Sectie	K
Perceel	6377

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.

kadaster

ENERGIE LABEL

6942ET 116			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	1955010000042791		
BAG pand id	1955100000002771		
Provisional id	-		
Labelklasse	D		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	26-07-2022		
Opnamedatum	19-07-2022		
Geldig tot	19-07-2032		
Certificaathouder	EP Certificatie B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2022		
Gebr. opp. thermische zone	106,11 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	197,47	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	280,54	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	280,54		kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-		%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	200,16		kWh/m²·jr

6942ET 116 A			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	1955010000042792		
BAG pand id	1955100000002771		
Provisional id	-		
Labelklasse	F		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	26-07-2022		
Opnamedatum	19-07-2022		
Geldig tot	19-07-2032		
Certificaathouder	EP Certificatie B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2022		
Gebr. opp. thermische zone	261,20 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	325,25	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	412,52	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	412,52		kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-		%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	309,34		kWh/m²·jr

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 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 mogelijkerwijs 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 blijkende 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.