

VERKOOPBROCHURE



**WILHELMINASTRAAT 30-32-32A
6942 BM 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

TE KOOP BESTAANDE COMMERCIEËLE RUIMTE MET WERKPLAATS, STUDIO EN BOVENWONING, OOK GESCHIKT VOOR

(HER)ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN!

Op één van de beste locaties aan de Wilhelminastraat midden in het centrum van Didam gelegen winkel/woonhuis. Welkom bij deze geweldige winkelruimte gelegen aan de Wilhelminastraat 30 in Didam. Dit historische pand uit 1910 biedt een unieke kans voor beleggers of ondernemers die op zoek zijn naar een veelzijdige locatie. Laat deze kans niet liggen om jouw ondernemersdromen waar te maken op deze toplocatie in Didam!

De Wilhelminastraat staat bekend als een levendige straat in Didam, waardoor je direct profiteert van goede zichtbaarheid en bereikbaarheid. Het bruisende centrum en de diversiteit aan lokale voorzieningen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van deze locatie.

Deze winkelruimte beslaat een ruim perceel van 1008,00 m², waardoor er voldoende mogelijkheden zijn voor diverse inrichtingen en concepten. Met een energielabel A+ ben je ook nog eens milieubewust bezig, wat steeds belangrijker wordt in de hedendaagse samenleving.

Of je nu een bestaande onderneming wilt uitbreiden of een nieuwe start wil maken, deze winkelruimte biedt een solide basis voor succes. De mix van historische charme en moderne voorzieningen zorgen voor een sfeervolle setting waar klanten graag zullen vertoeven.

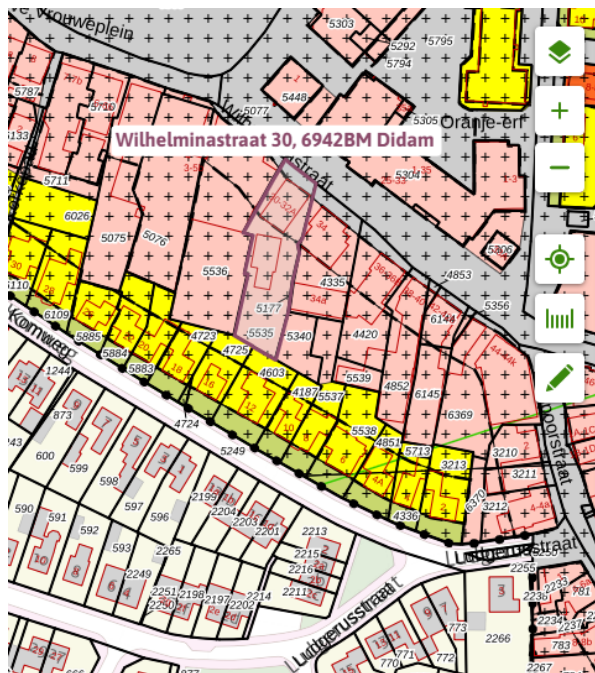
Het geheel (400 m² gebruiksoppervlakte) bestaat uit een winkel van 87 m², een studio met bovenwoning samen 127 m² en een achter het winkel/woonhuis gelegen bijgebouw van 152 m² (bestaande uit 77 m² begane grond en 75 m² verdieping). Achter het bijgebouw is een magazijn/opslagruimte van 34 m² gelegen en een groot parkeerterrein. Op de begane grond is tot voor kort Keurslagerij Patrick Teunissen gevestigd geweest. Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 1008 m². De commerciële ruimte heeft een frontbreedte van ca. 9,5 meter en meet een oppervlakte inclusief werkplaats en magazijn van in totaal 273 m². De

	werkplaats is bereikbaar via de inrit aan de linkerzijde. De winkelruimte wordt vrij van huur en gebruik opgeleverd, de bovenwoning en de studio zijn verhuurd. De bovenwoning beschikt over een eigen entree aan de rechterzijde en heeft een woonoppervlak van 94 m², de via de achterzijde bereikbare studio is 33 m² groot. Het woon/winkelpand kan desgewenst verder uitgebreid worden maar is ook geschikt voor bijvoorbeeld herontwikkeling naar meerdere appartementen of studio's. Het huidige bestemmingsplan (Centrum Didam 2010) van de gemeente Montferland geeft bestemmingsmogelijkheden voor de begane grond voor de volgende categorieën: detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en wonen (wonen op de verdieping ook toegestaan).
--	---

Indeling	Wilhelminastraat 30 Didam, commerciële ruimte: totale gebruiksoppervlakte 214 m². Commerciële ruimte 87 m², Indeling: entree, winkelruimte, berging, zij-entree, opkamer met meterkast, tussenhal met toegang tot toilet en kantine/kantoor. Bijgebouw 152 m², waarvan begane grond bestaande uit werkplaats met koelcel en diverse bergingen en 1e verdieping 75 m² zolderberging. Wilhelminastraat 32 Didam, bovenwoning: totaal 94 m² Begane grond: zij entree, hal, toilet, badkamer, trapopgang Eerste verdieping: overloop met toegang tot balkon, woonkamer, keuken, 2 slaapkamers, toilet, wasruimte Wilhelminastraat 32A Didam, studio: totaal 33 m² Begane grond: Achter entree, keuken, woon/slaapkamer, douche/toilet. Aan de achterzijde van het object zijn op eigen terrein ruim voldoende parkeerplaatsen gesitueerd. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen gelegen. In het en rond het centrum van Didam kan gratis geparkeerd worden. De winkelruimte wordt opgeleverd vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) met o.a. de volgende voorzieningen: Vraagprijs € 599.000,= K.K.
----------	---

Bijzonderheden:
Bouwjaar 1910
Perceeloppervlakte 1008 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) totaal 400 m²
Frontbreedte ca 9.5 meter
Welstandsklasse B1
Huurstroomindicatie studio en bovenwoning op aanvraag

BESTEMMINGSPLAN



Centrum Didam 2010

Bestemmingsplan Gemeente Montferland

meer kenmerken ▼

onherroepelijk 28-07-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (4)

☐ Waarde - Archeologische verwachting 1 >

☐ Centrum >

☐ Wonen >

☐ Verkeer >

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel uitsluitend op de begane grond met dien verstande dat tevens de bestaande detailhandel op de verdieping is toegestaan;
- c. dienstverlening uitsluitend op de begane grond met dien verstande dat tevens de bestaande dienstverlening op de verdieping is toegestaan;
- d. horeca uitsluitend op de begane grond met dien verstande dat:
 1. tevens de bestaande horeca op de verdieping is toegestaan;
 2. zware horeca niet is toegestaan;
- e. kantoren uitsluitend op de begane grond met dien verstande dat tevens de bestaande kantoren op de verdieping zijn toegestaan;

- f. een constructiebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf';

met bijbehorende gebouwen bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 80%.

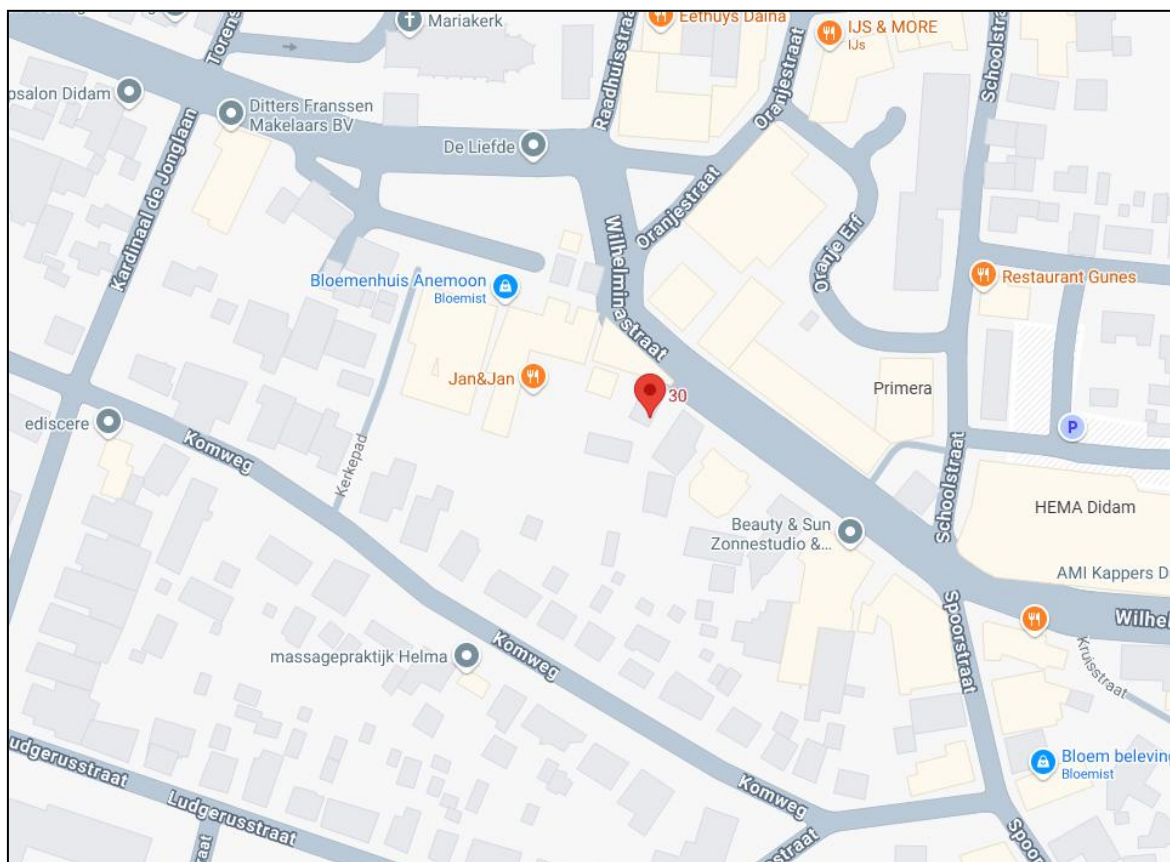
4.2.2

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor zover gebouwd binnen het bouwvlak, bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- b. voor zover gebouwd buiten het bouwvlak bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 m.

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

DIDAM**WILHEMINASTRAAT 30-32-32A**

ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

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.

Wilhelminastraat 30, 32, 32A wachten op een nieuwe trotse eigenaar. Mis deze kans niet en maak van jouw onderneming een succesverhaal. Maak nu een afspraak en wie weet opent binnenkort jouw bedrijf hier zijn deuren!

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen en/of voorstellen geheel vrijblijvend. Vastlegging koopovereenkomst model NVM, bankgarantie ter grootte van 10% van koopsom.

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 30/32/32A - Didam
Begane Grond

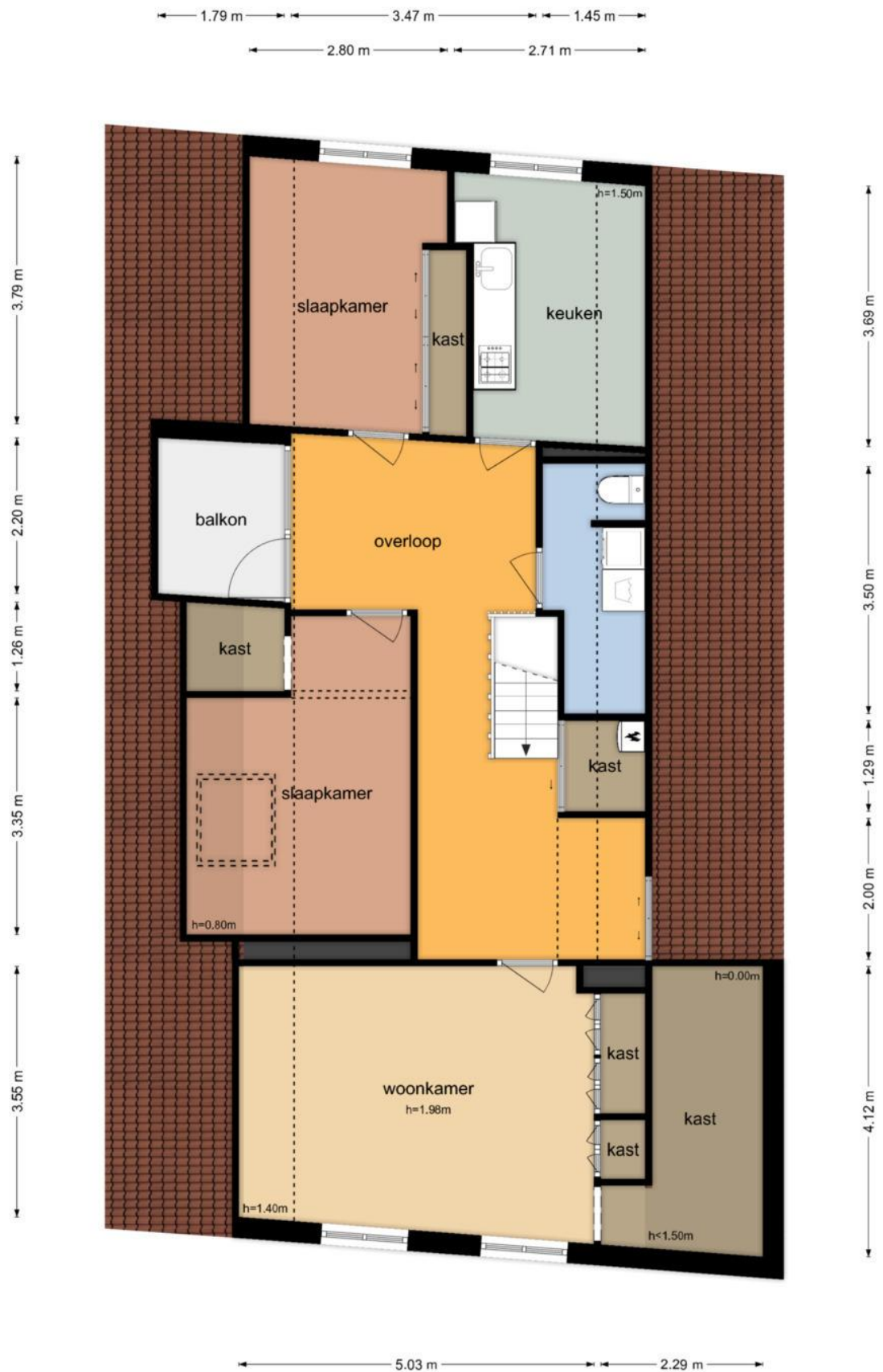


PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 30/32/32A - Didam
Eerste Verdieping



PLATTEGRONDEN

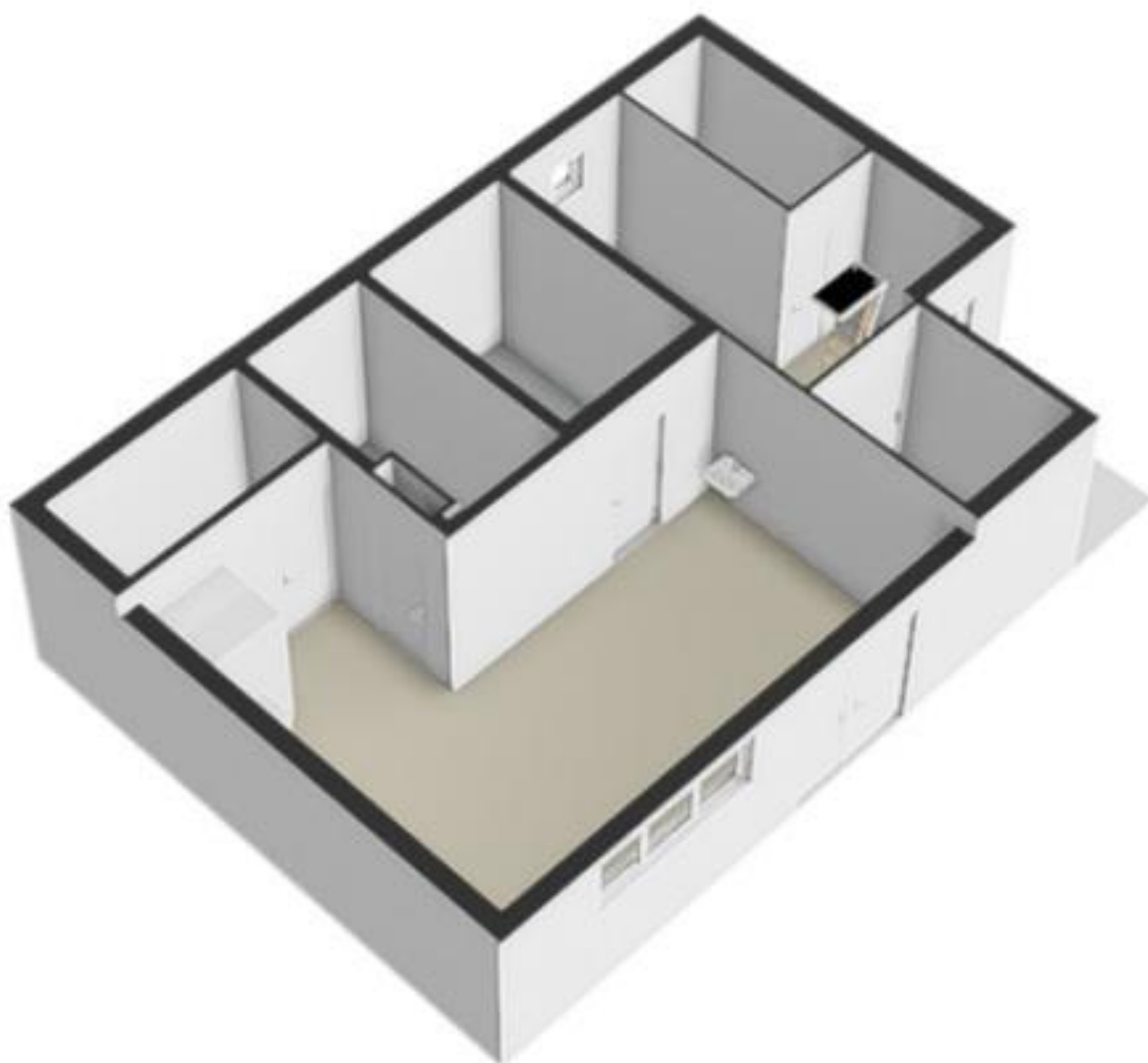


PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 30/32/32A - Didam
Werkplaats - Begane Grond

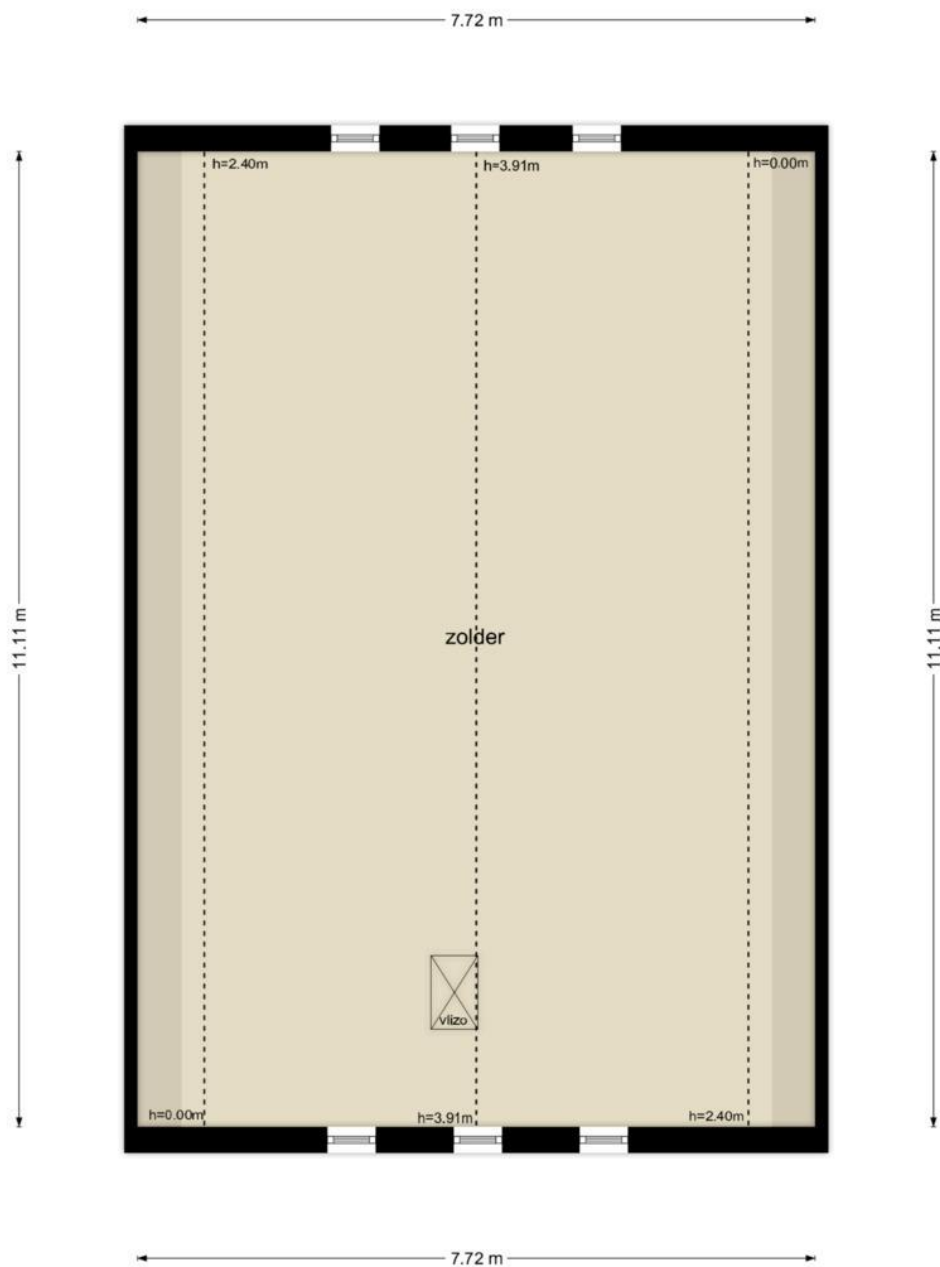


PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 30/32/32A - Didam Werkplaats - Eerste Verdieping



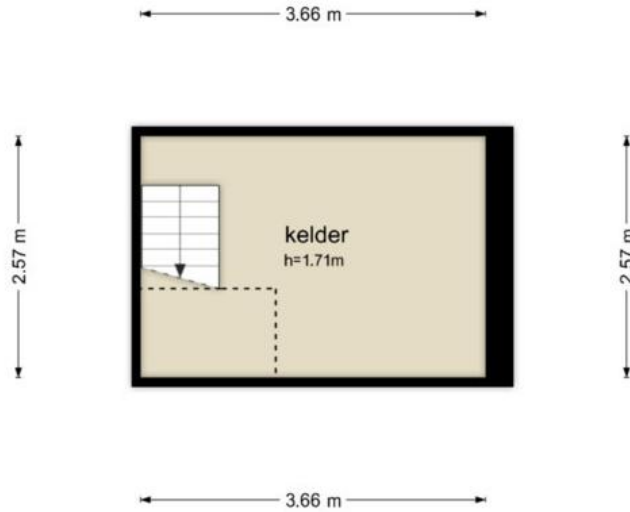
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

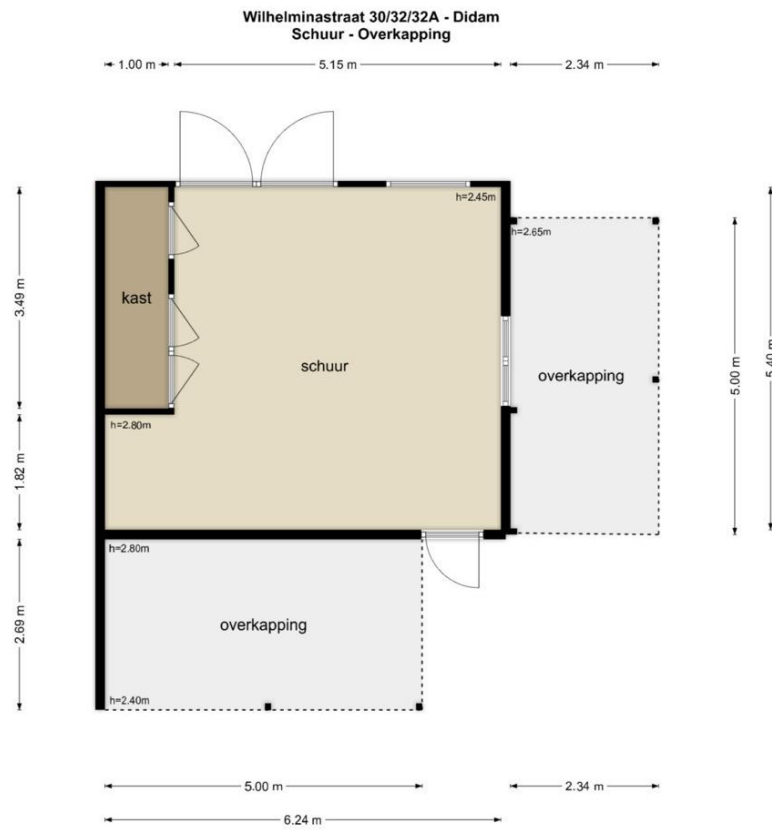
Wilhelminastraat 30/32/32A - Didam Kelder



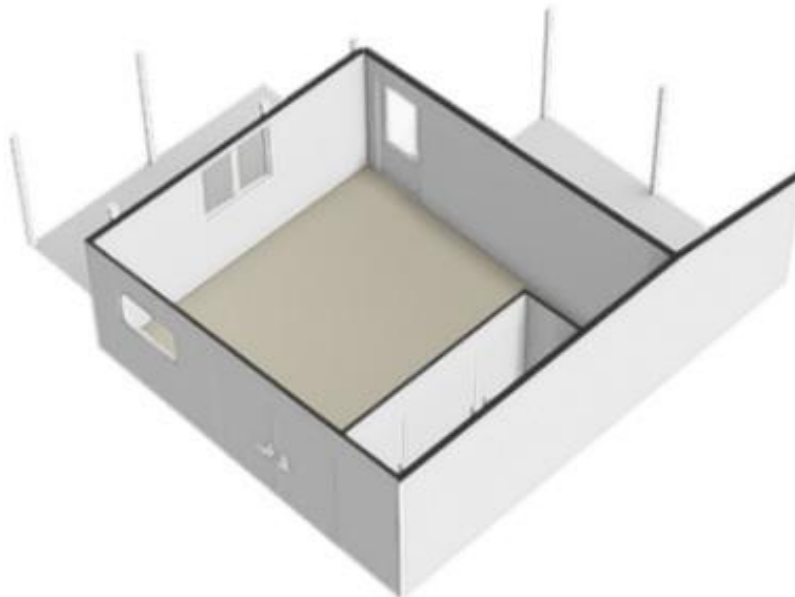
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN



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



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminastr. 30 D.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Didam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5535	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 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 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 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 bouwkwiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloe-) 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.