

VERKOOPBROCHURE



ZUIVELSTRAAT 14 6942 DR 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.

Omschrijving object

Direct in het centrum van Didam met alle voorzieningen op loopafstand rustig gelegen goed onderhouden vrijstaand woonhuis met grote aangebouwde garage, berging en besloten tuin op het Westen voorzien van achterom. Deze woning is gebouwd in 1967, meet een woonoppervlakte van 90 m², heeft 47 m² aan overig inpandige ruimte en beschikt over een totale inhoud van 503 m³. Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van 268 m².

Vanuit de Zuivelstraat loopt u zo het levendige centrum van Didam in om een lekker terrasje te pakken of om een van de vele winkels te bezoeken.

Didam beschikt over veel eigen voorzieningen zoals een uitgebreid scala aan winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs en NS station. Tevens zijn er diverse sportaccommodaties zoals tennis- en voetbalvelden en een fitnesscentra. De recreatie / natuurgebieden de Nevelhorst, 't Baerlebos en de Montferlandse bossen, met haar vele wandel-, fiets- en ruitersporen, bevinden zich op korte afstand. Het object is centraal gelegen in de stedendriehoek Arnhem-Doetinchem-Nijmegen via het nabijgelegen NS-station en de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) kunt u snel alle kanten op.

Uw nieuwe woning is gelegen in een ruim opgezette woonomgeving aan de rand van het centrum van Didam gelegen. Er zijn uitstekende autoverbindingen en openbaar vervoerverbindingen naar o.a. Duitsland, Doetinchem, Zevenaar en Arnhem. Didam is een plaats met ongeveer 18.000 inwoners. Het maakt onderdeel uit van de gemeente Montferland. De gemeente Montferland ligt in Oost Nederland, direct tegen de Duitse grens. 's-Heerenberg en Didam zijn de levendige centra van de gemeente Montferland, maar ook de kleine pittoreske dorpjes zijn zeker een bezoek waard. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kunt u ook qua cultuur en historie uw hart ophalen in Montferland en omgeving. Niet voor niets is de slogan van de gemeente "Groen met karakter!".

"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

ZUIVELSTRAAT 14

Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, meterkast, kelderkast, lichte woonkamer met massief houten vloerdelen, half open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine, doorgang naar ruime geheel betegelde garage met wasmachine aansluiting, aangebouwde berging. 1E VERDIEPING: Overloop, 3 slaapkamers waarvan ouderslaapkamer met toegang tot balkon en 2 slaapkamers met vaste kasten, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, vaste wastafel en 2e toilet, vlizotrap naar 2E VERDIEPING: Geheel bevloerde zolderberging met cv-opstelling. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 90 m², inhoud 503 m³, overig inpandige ruimte 47 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, grotendeels isolerende beglazing, energielabel G, Remeha HR combiketel 2010/onderhoud 2024, aangebouwde cv verwarmde stenen garage met tegelvloer en wasmachine aansluiting, nieuwe groepenkast.
Bouwjaar	1967
Type woning	Vrijstaand woonhuis met garage en berging
Perceeloppervlakte	268 m ²
Inhoud	503 m ³
Bieden vanaf	€ 375.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, vaste wastafel en 2e toilet

ISOLATIE

Grotendeels isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Asbest waargenomen t.p.v. het dakbeschot

TUIN

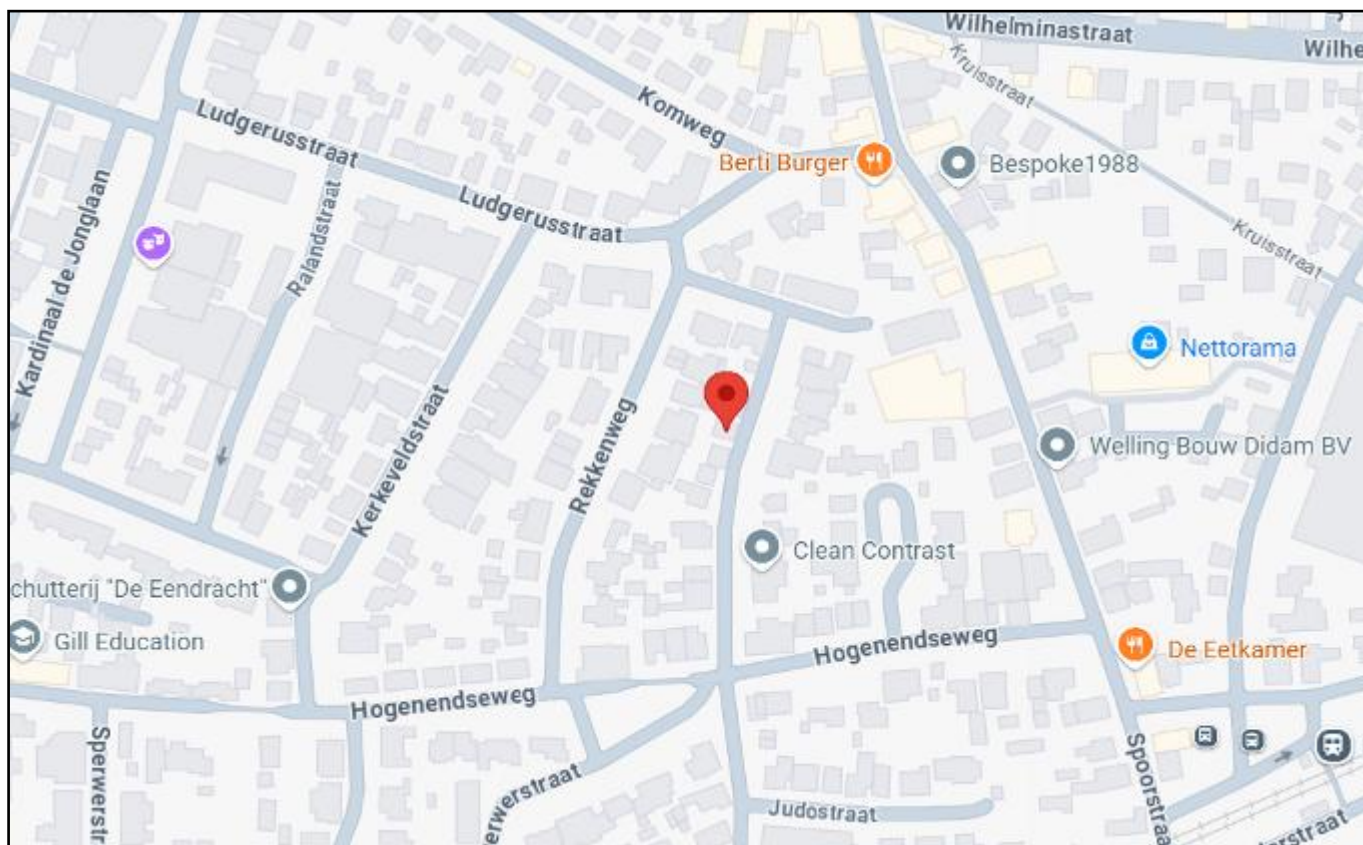
Ligging

Westen

Onderhoud

Normaal

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 markthal 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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Zuivelstraat 14 6942 DR DIDAM**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen woonkamer	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën woonkamer	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken				

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat (1 pit functioneert niet)	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☐	☐	☐	☒
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser (defect)	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



	PLATTEGRONDEN
--	---------------



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

PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Didam M 738



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een verduidelijkend uittreksel, gelteerd op 22 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Didam

Sectie M

Perceel 738

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.

De Dienst van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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 clause 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 clause 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 mogelijkwerijs 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 blijkende 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.