

## VERKOOPBROCHURE



### **SPOORSTRAAT 28 6942 ED 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

## ENTHOUSIASTE ONDERNEMER GEZOCHT!

## TE KOOP COMMERCIEËLE RUIMTE MET ACHTERGELEGEN GARAGE EN MULTIFUNCTIONELE VERDIEPING!

Aan invalsweg, op uitstekende zicht locatie en grenzend aan het centrum van Didam gunstig nabij NS-station gelegen commerciële ruimte met garage en multifunctionele verdieping.

Dit historische pand uit 1930 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 locatie in Didam!

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

De commerciële ruimte heeft een frontbreedte van ca. 11 meter en meet een totale oppervlakte van ca. 245 m<sup>2</sup>. De garage is bereikbaar via de oprit achter het pand. Het geheel wordt vrij van huur en gebruik opgeleverd. Het bedrijfsgedeelte (totaal ca. 245 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak) omvat: een winkel/showroomruimte ca. 152 m<sup>2</sup>, een garage van ca. 22 m<sup>2</sup> en een multifunctionele ruimte op de eerste verdieping ca. 71 m<sup>2</sup>.

Bij de gemeente Montferland valt het object in het bestemmingsplan "Woonwijken Didam". De bestemming is 'Detailhandel'.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Detailhandel, uitsluitend in en onder de eerste bouwlaag,
2. Wonen, uitsluitend boven de eerste woonlaag, en
3. Bij een en ander behorende voorzieningen

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.

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 Commercieel Vastgoed, bankgarantie ter grootte van 10% van koopsom.

DIDAM

SPOORSTRAAT 28

Indeling

**BEGANE GROND:** Entree, winkel/showroomruimte met balie, kantoor, werkruimte, administratieruimte, koffiehoeke met pantry, vergaderruimte/spreekkamer, trapopgang naar 1e verdieping, toiletruimte, magazijn annex garageruimte.  
**1E VERDIEPING:** Overloop, 5 kamers thans opslag/archieftruimte waarvan 1 met cv-opstelling, vliering.

**BIJZONDERHEDEN:** Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) totaal ca. 245 m<sup>2</sup> waarvan winkelruimte ca. 152 m<sup>2</sup>, garage ca. 22 m<sup>2</sup> en 1e verdieping 71 m<sup>2</sup>, NEN 2580 meetrapport beschikbaar, frontbreedte 11 meter, gedeeltelijk aluminium kozijnen, Atag HR combiketel, close-in-boiler, airconditioning, diverse rolluiken.

Bouwjaar object

1930

Perceeloppervlakte

360 m<sup>2</sup>

Inhoud

926 m<sup>3</sup>

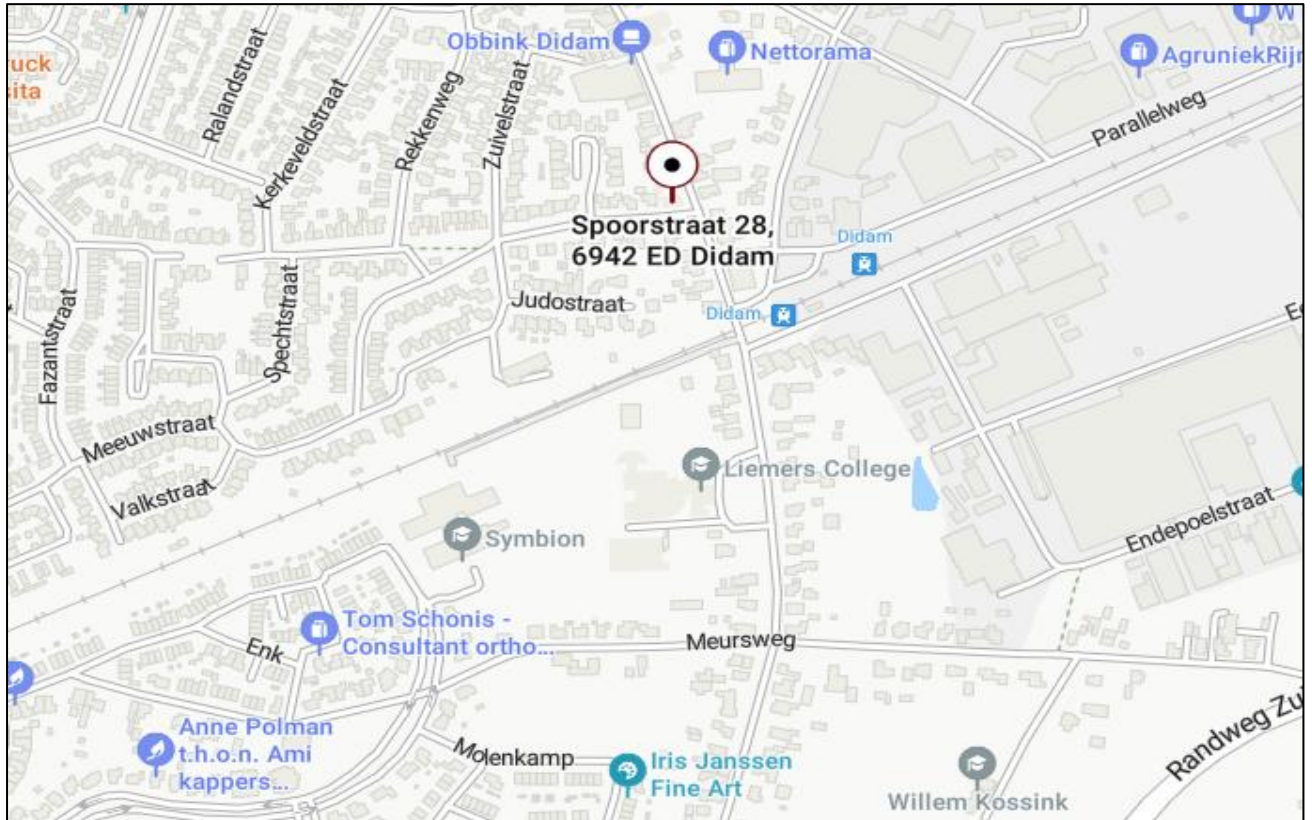
Vraagprijs

€ 250.000,= k.k.

Aanvaarding

In overleg, spoedige aanvaarding desgewenst mogelijk!

## OMGEVING



### ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

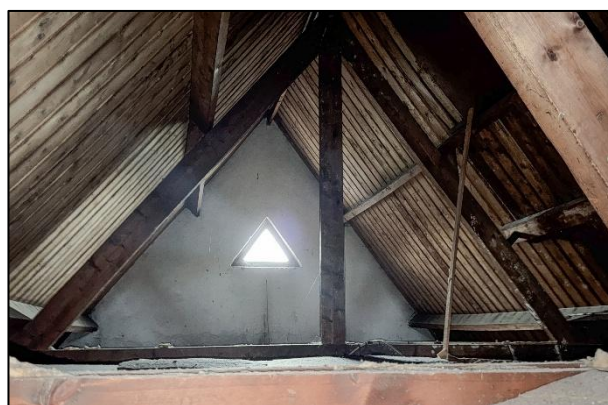
Op 1 januari 2005 is door samenvoeging van de gemeenten Didam en 's-Heerenberg de Gemeente Montferland ontstaan, welke een oppervlakte meet van 10.653 ha en een inwonersaantal van 35.322 verdeeld over de dorpen Azewijn, Beek, Braamt, Didam, 's-Heerenberg, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum,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

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.

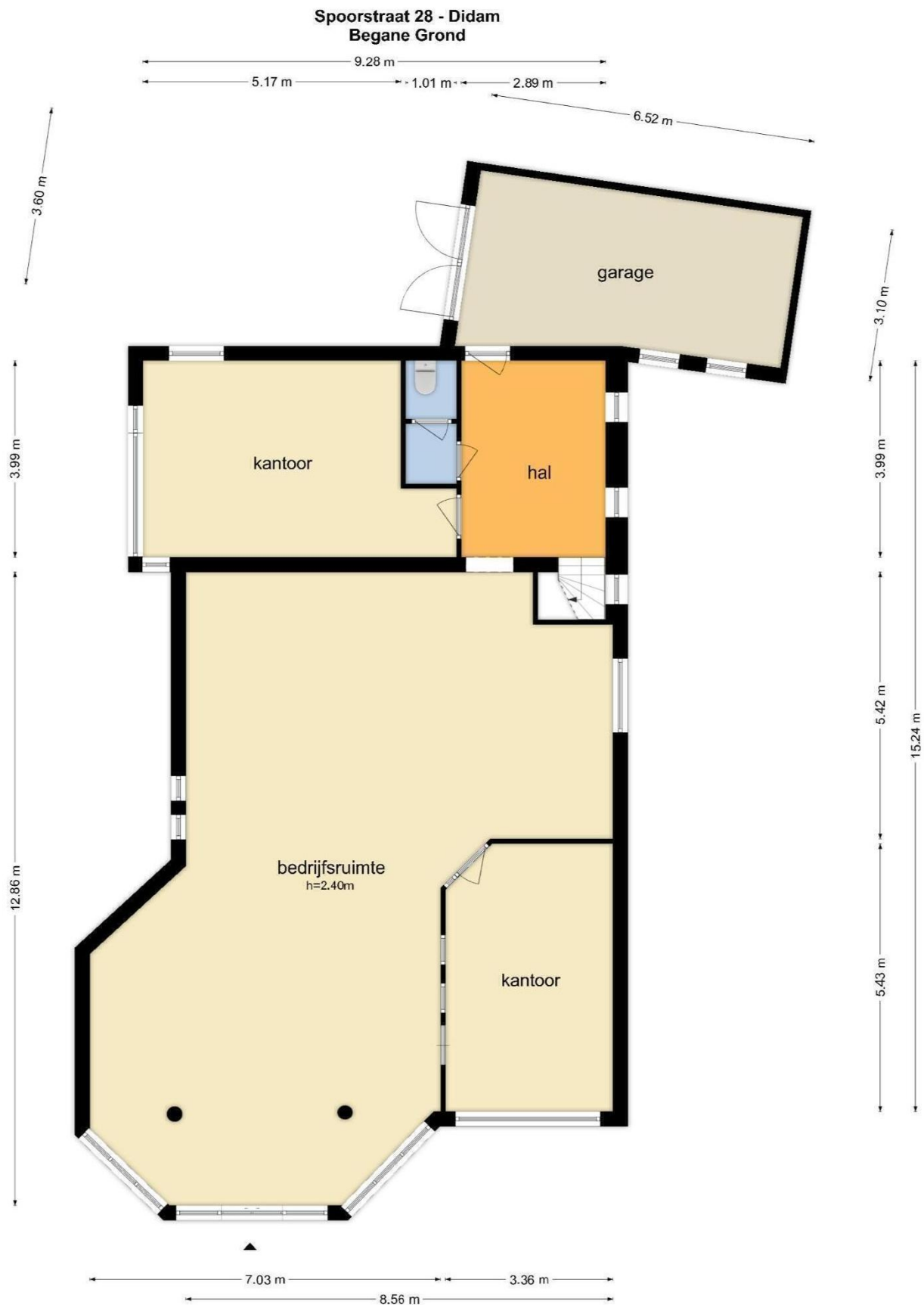
## FOTO'S



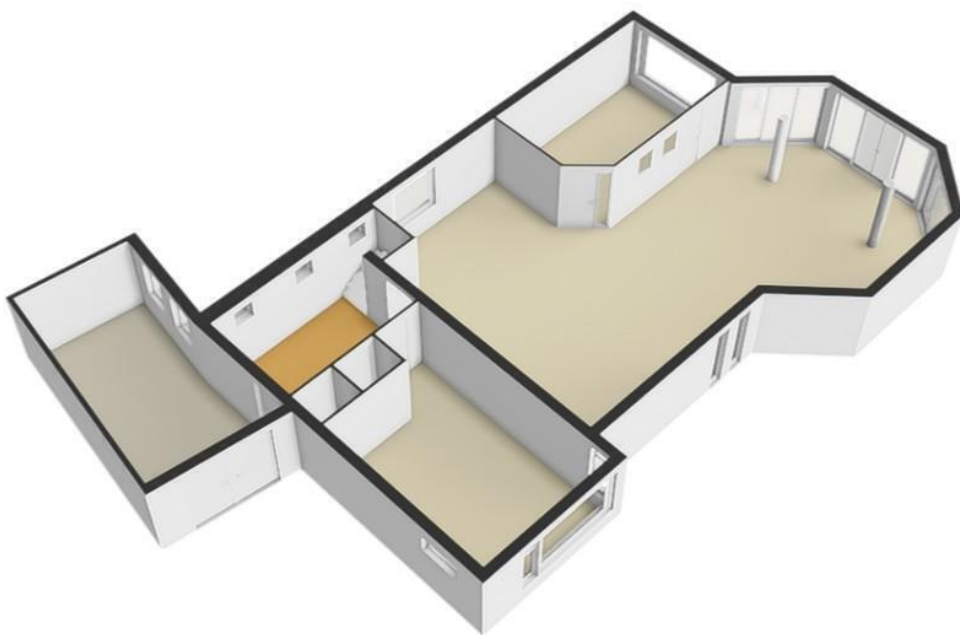
## FOTO'S



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



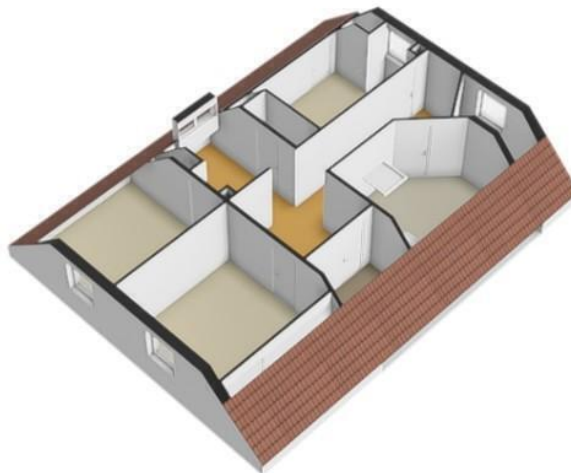
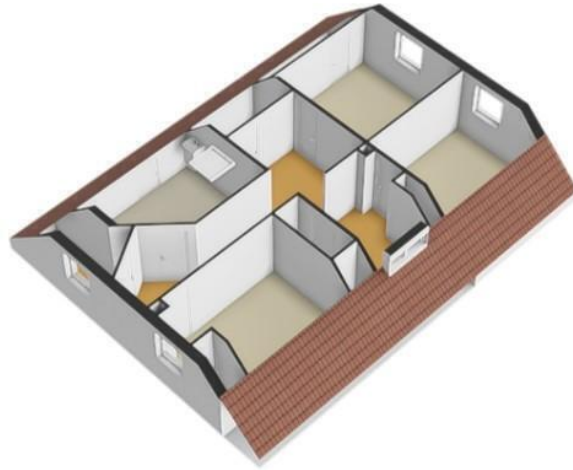
# PLATTEGRONDEN

## Spoorstraat 28 - Didam Eerste Verdieping



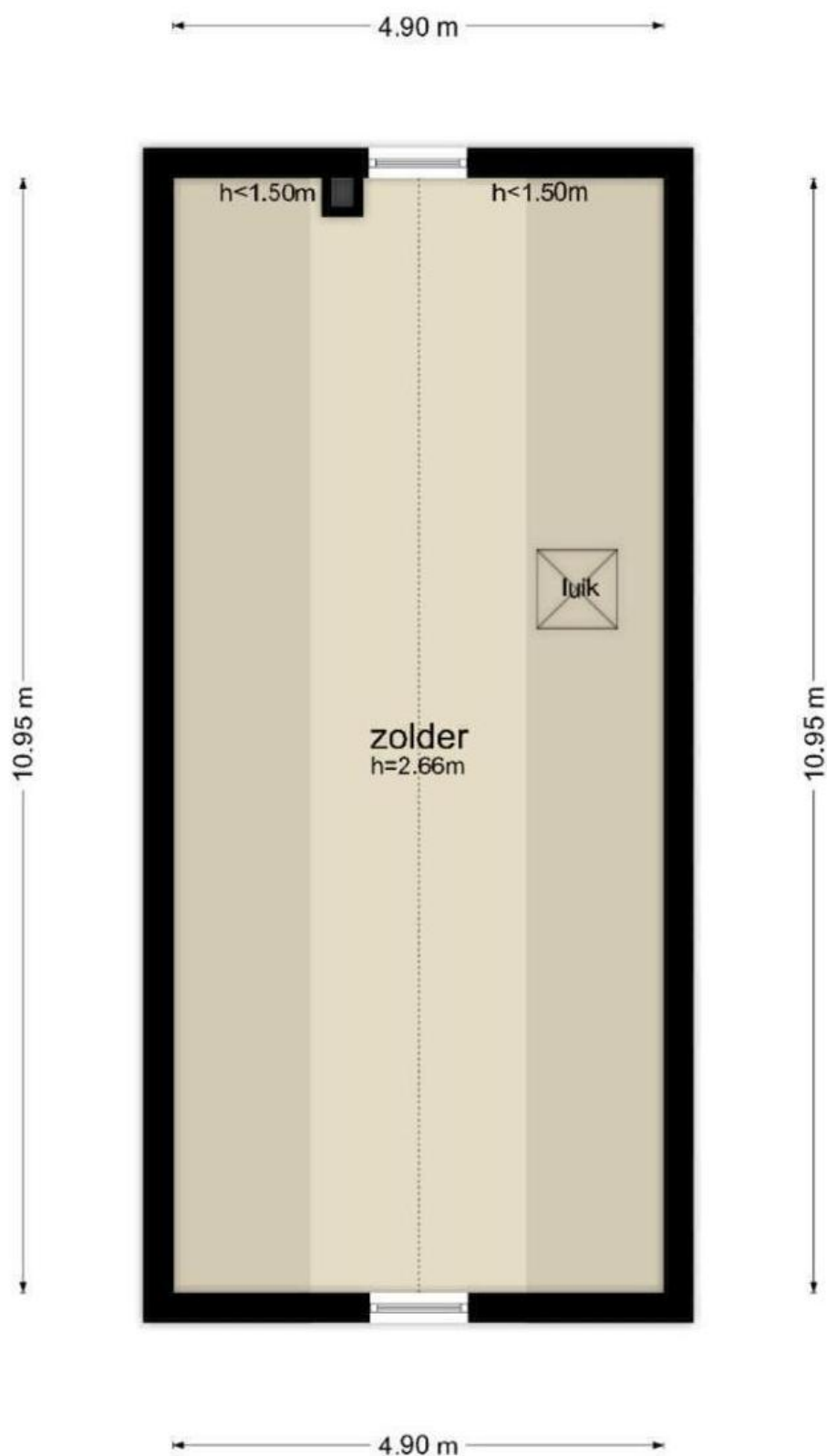
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGRONDEN



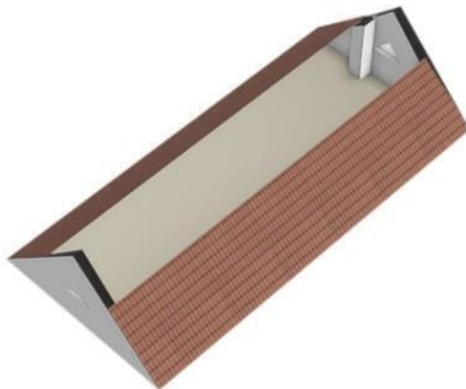
# PLATTEGRONDEN

## Spoorstraat 28 - Didam Tweede Verdieping



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

# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Didam M 1652



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Didam

Sectie M

Perceel 1652

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## artikel 6 Detailhandel

### • 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend in en onder de eerste bouwlaag;
- b. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. wonen, uitsluitend boven de eerste bouwlaag, en
- d. bij een en ander behorende voorzieningen.

### • 6.2 Bouwregels

#### ○ 6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder zijn begrepen ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

#### ○ 6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

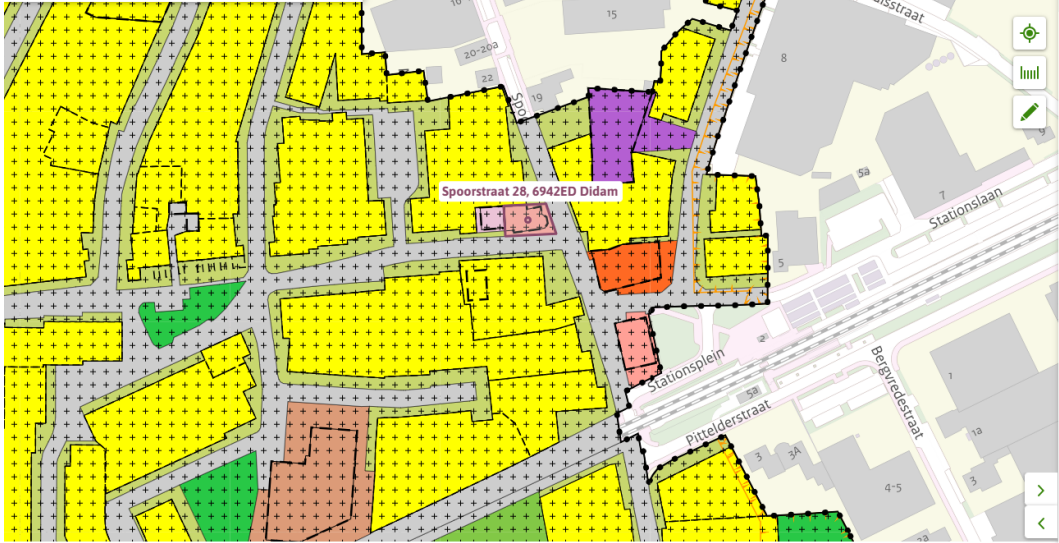
| <i>bouwwerken</i>                                                                               | <i>max.<br/>bouwhoogte</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| licht- en andere masten en beeldende kunstwerken                                                | 10 m                       |
| luifels                                                                                         | 4 m                        |
| erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 m                        |
| overige erf- of perceelsafscheidingsen                                                          | 1 m                        |
| overige andere bouwwerken                                                                       | 3 m                        |



< Locatie zoeken

Spoorstraat 28, 6942ED Didam

✓ Toon documenten op gekozen locatie



## Woonwijken Didam

bestemmingsplan - Gemeente Montferland

meer documentkenmerken

onherroepelijk 27-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateer

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (7)

+ Waarde - Archeologische verwachting 2 >

Kantoor >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Tuin >

Detailhandel >

Tuin >

Wonen >

Bouwaanduidingen (1)

## **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 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 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 blijken de 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.