

VERKOOPBROCHURE



JUDOSTRAAT 7 6942 DZ 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

Vrijstaand wonen vlakbij het centrum van Didam!

Zoek je een ruime vrijstaande woning met besloten tuin en grote garage, vlakbij het centrum van Didam? Lees dan meer over de Judostraat 7.

Deze woning is op traditionele wijze gebouwd in 1972 en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. De gebruiksoppervlakte van de woning is 138 m², met een inhoud van maar liefst 683 m³. Deze woning staat op een ruim perceel van 358 m² eigen grond. De woning is de afgelopen jaren keurig onderhouden en onder andere verduurzaamd met 12 zonnepanelen, gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing, waardoor de woning beschikt over een gunstig energielabel C.

Ruim en licht wonen

Op de begane grond vind je een lichte woonkamer met schuifpui, houtkachel en fraai uitzicht op de zonnige besloten tuin. Naast de hal ligt een recent vernieuwd toilet en verder op de begane grond de ruime keuken, een kelder voor opslag en bijkeuken. Via de hoofdwoning kom je in de ruime garage: de perfecte plek om te klussen, het stallen van motoren en meer.

Extra ruimte voor nu en in de toekomst

Aansluitend aan de garage vind je een multifunctionele ruimte. Bijvoorbeeld om een slaapkamer en badkamer te realiseren, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt. En heb je andere wensen? Dan is een ruim kantoor, praktijkruimte of studio ook op zijn plek. Eventuele bezoekers kunnen ook buiten langs de ruimte betreden.

Eerste verdieping met opbergmogelijkheden

Op de eerste verdieping van de woning tref je 3 slaapkamers met inbouwkasten en een compleet ingerichte luxe badkamer. De badkamer heeft vloerverwarming, een ligbad, douche, dubbele wastafel en tweede toilet. Via deze verdieping heb je met een vlizotrap toegang tot een zolder met ruime opslagmogelijkheden.

De ligging van de woning

Zoek je rust en ruimte? Deze woning heeft het, door de ligging in een doodlopende straat en ruim opgezette woonomgeving. En heb je iets nodig?

Alle voorzieningen – van supermarkt tot treinstation – zijn op loopafstand te bereiken. De A12 bereik je eenvoudig en snel vanuit de woning.

Voorzieningen in Didam

De plaats Didam beschikt over veel voorzieningen, zoals een uitgebreid winkelaanbod, basisscholen, voortgezet onderwijs en een uitgebreid gezondheidscentrum. Verder vind je er diverse sportaccommodaties, zoals tennisbanen, voetbalvelden en fitnesscentra. De wandelaar haalt zijn hart op in de Montferlandse bossen.

Omgeving

Didam heeft uitstekende auto- en openbaarvervoerbindingen naar onder andere Duitsland, Doetinchem, Zevenaar en Arnhem. De plaats heeft ongeveer 17.500 inwoners en maakt onderdeel uit van de gemeente Montferland. 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 kun je ook qua cultuur en historie is er genoeg te beleven in Montferland en omgeving. Niet voor niets is de slogan van de gemeente "Groen met karakter!."

Bent u enthousiast geworden over deze prachtige woning aan de Judostraat 7? Bel ons dan snel voor een bezichtiging en wie weet bent u binnenkort de trotse eigenaar van deze heerlijke woning. We laten u graag alles zien wat deze woning te bieden heeft!

Deze informatie is met zorg door ons samengesteld. We aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen hiervan. De opgegeven informatie is indicatief.

Indeling	Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, ruime woonkamer met houtkachel en luxe glazen matzwarte stalen schuifdeur naar de wooneetkeuken. Hier vind je een hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, koelkast en vaatwasser. Aansluitend aan de keuken bereik je een tussenhal met meterkast en achteringang. Vanuit de tussenhal kom je ook bij de kelderruimte, tuin, bijkeuken (met wasmachine aansluiting en cv-opstelling) en een ruime cv-verwarmde garage. De garage heeft een zolder met vlizotrap. De garage geeft daarnaast toegang tot de multifunctionele ruimte, welke ook voorzien is van vlizotrap naar een zolderberging. Deze multifunctionele ruimte is in te richten als slaapkamer met badkamer, speelkamer voor de (klein)kinderen, kantoor of praktijkruimte. 1e verdieping: Overloop met vlizotrap naar beloopbare zolderverdieping, 3 ruime slaapkamers met laminaatvloer en dubbele vaste kasten. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een balkon. Verder op deze verdieping, de compleet ingerichte badkamer met dubbel wastafelmeubel, douche, ligbad, 2e toilet, elektrische vloerverwarming en designradiator. 2e verdieping: Geheel bevloerde zolderberging met stahoogte. Bijzonderheden: Woonoppervlakte 138 m², overig inpandige ruimte 44 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, gedeeltelijk kunststof kozijnen met isolerende beglazing, Intergas HR combiketel (2021), gedeeltelijke gevelisolatie (2022), houtkachel (2022), schuifdeur woonkamer/keuken (2022), toilet beneden (2023), badkamer (2023) en 12 zonnepanelen (2023), energielabel C.
Bouwjaar woning	1972
Type woning	Vrijstaand woonhuis met garage
Perceeloppervlakte	358 m ²
Inhoud	683 m ³
Vraagprijs	€ 569.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

	GEGEVENS
--	-----------------

KEUKEN	Hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, koelkast en vaatwasser.
---------------	---

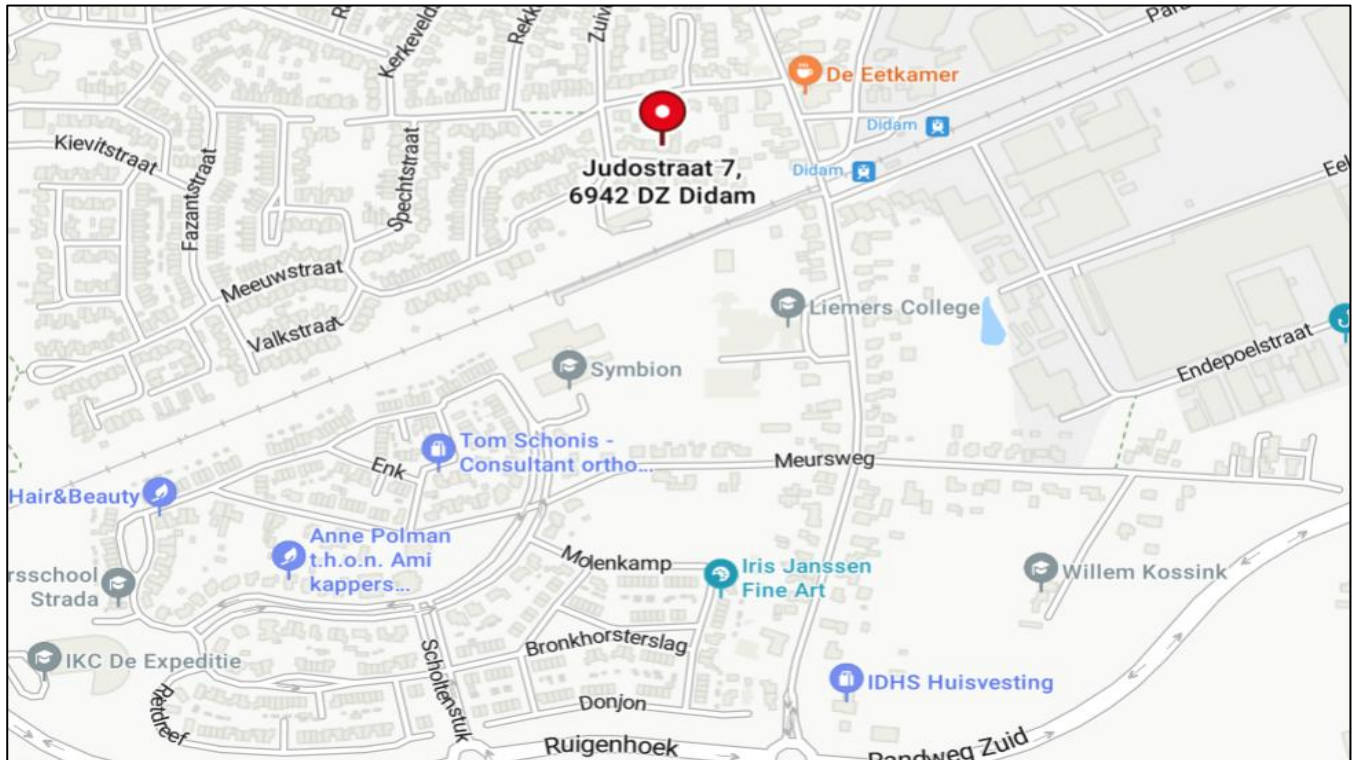
SANITAIR	Toilet met fontein
BADKAMER	Compleet ingerichte badkamer met dubbel wastafelmeubel, douche, ligbad, 2e toilet, elektrische vloerverwarming en designradiator

ISOLATIE	Gedeeltelijke gevelisolatie (2022), isolerende beglazing
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Voor zover visueel waarneembaar niet geconstateerd doch gezien bouwperiode mogelijk

TUIN	
Ligging	West
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: **Judostraat 7 6942 DZ 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/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken in bijkeuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (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	☐	☐	☐	☒

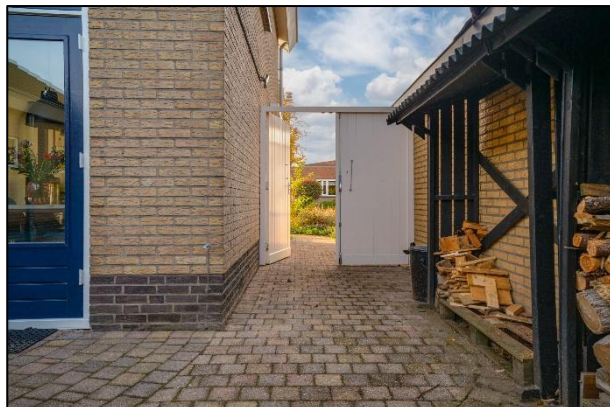
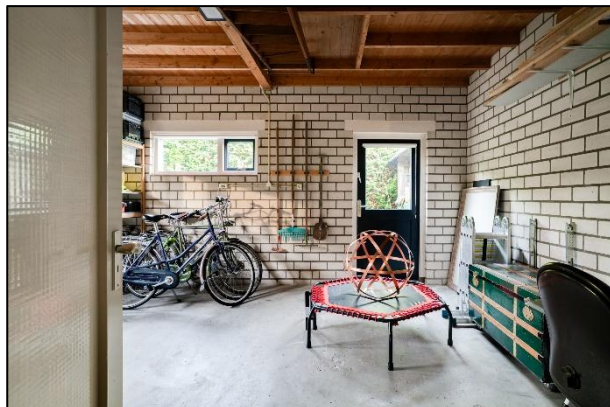
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☒	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☐	☒	☐	☐
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒

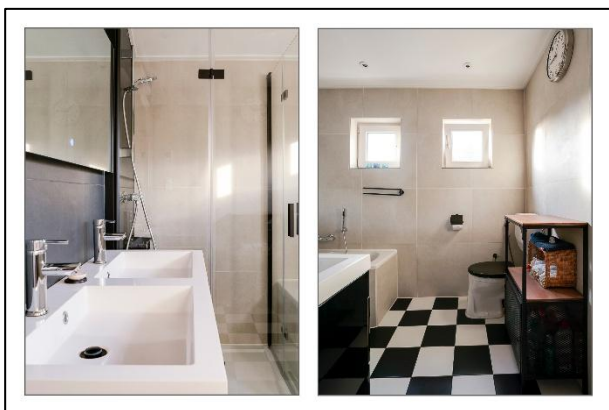
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Judostraat 7 - 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



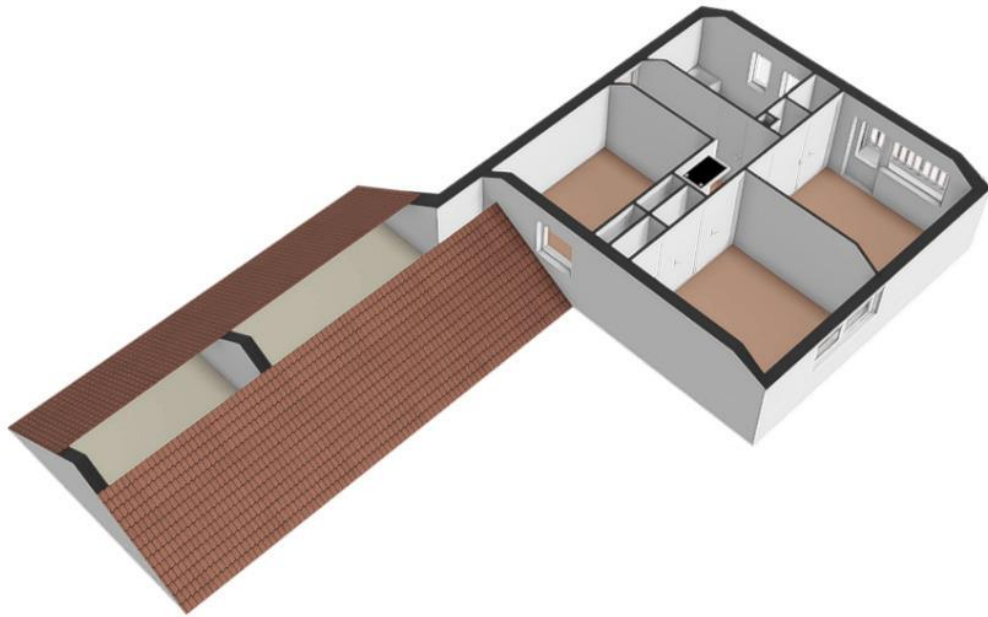
	PLATTEGRONDEN
--	---------------

**Judostraat 7 - Didam
Eerste Verdieping**

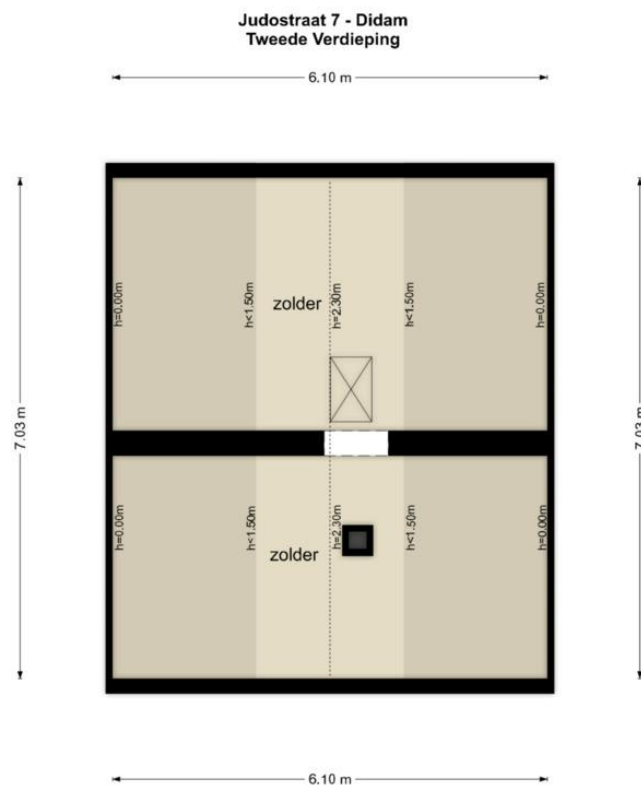


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

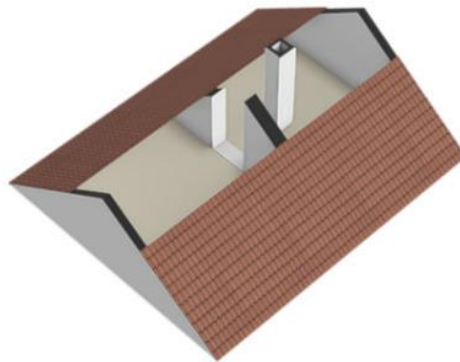


PLATTEGRONDEN



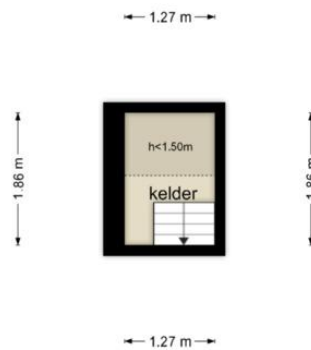
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



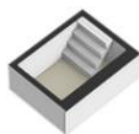
PLATTEGRONDEN

Judostraat 7 - Didam
Kelder

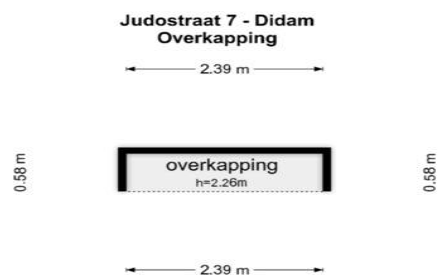


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

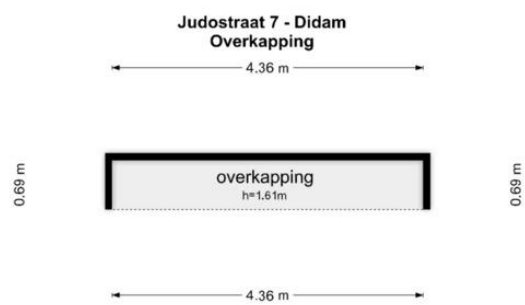


PLATTEGRONDEN



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.objectenco.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Didam M 809



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Didam Sectie M Perceel 809 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 
--	--	---

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.