

VERKOOPBROCHURE



DOMELA NIEUWENHUISSTRAAT 12 6941 BL 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.

DIDAM

DOMELA NIEUWENHUISSTRAAT
12

Omschrijving object	Op uitstekende locatie aan de rand van Didam gelegen vrijstaand woonhuis met slaapkamer en doucheruimte op de begane grond, aangebouwde garage, royale oprit en grote geheel besloten tuin op het Westen v.v. tuinberging en diverse terrassen. Deze woning bevindt zich op loopafstand van diverse voorzieningen zoals winkels, basisscholen, sport accommodaties, openbaar vervoer en recreatieplas "de Nevelhorst". Op enkele autominuten bereikt u de uitvalswegen naar zowel Arnhem (A12), Doetinchem (A18) en Duitsland (A3). De woning is gebouwd in 1979, meet een inhoud van 525 m ³ en is gelegen op een perceel van maar liefst 843 m ² .
Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, toilet, meterkast, ruime L-vormige (ca. 40 m²) woonkamer met inzethaard en openslaande deuren naar terras, half-open keuken v.v. moderne hoekopgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, combi-magnetron, koelkast, vaatwasmachine, granieten werkblad en close-in boiler, slaap-/werkkamer (ca. 12 m²) met douche/wasruimte, inpandig bereikbare garage v.v. smeerput. 1E VERDIEPING: Overloop, 3 slaapkamers resp. groot 15 m², 13 m² en 11 m², badkamer v.v. ligbad met whirlpool, wandcloset, aparte douche en vaste wastafel. Vanuit de overloop toegang tot de zolderverdieping boven de garage met veel bergruimte en cv-opstelling. BIJZONDERHEDEN: Grotendeels v.v. rolluiken, begane grond v.v. elektrische vloerverwarming, gereviseerde Atag Blauwe Engel II HR combiketel, buitenschilderwerk 2012, dakgoten vernieuwd 2010, dakpannen gecoat 2010.
Bouwjaar	1979
Type woning	Vrijstaand woonhuis met garage
Perceeloppervlakte	843 m ²
Inhoud	525 m ³
Vraagprijs	€ 375.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Halfopen keuken vv. moderne hoekopgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, combi-magnetron, koelkast, vaatwasmachine, granieten werkblad en close-in boiler

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Badkamer v.v. ligbad met whirlpool, wandcloset, aparte douche en vaste wastafel

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie. Gedeeltelijk dubbel glas. Grotendeels v.v. rolluiken. Begane grond v.v. elektrische vloerverwarming

ONDERHOUD

Binnen

Goed

Buiten

Goed

Asbest

Geen asbestmaterialen waargenomen

TUIN

Ligging tuin

Westen

Afmeting achtertuin

Ca. 20 meter breed X 27 meter diep

Onderhoud tuin

Verzorgd

15. Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

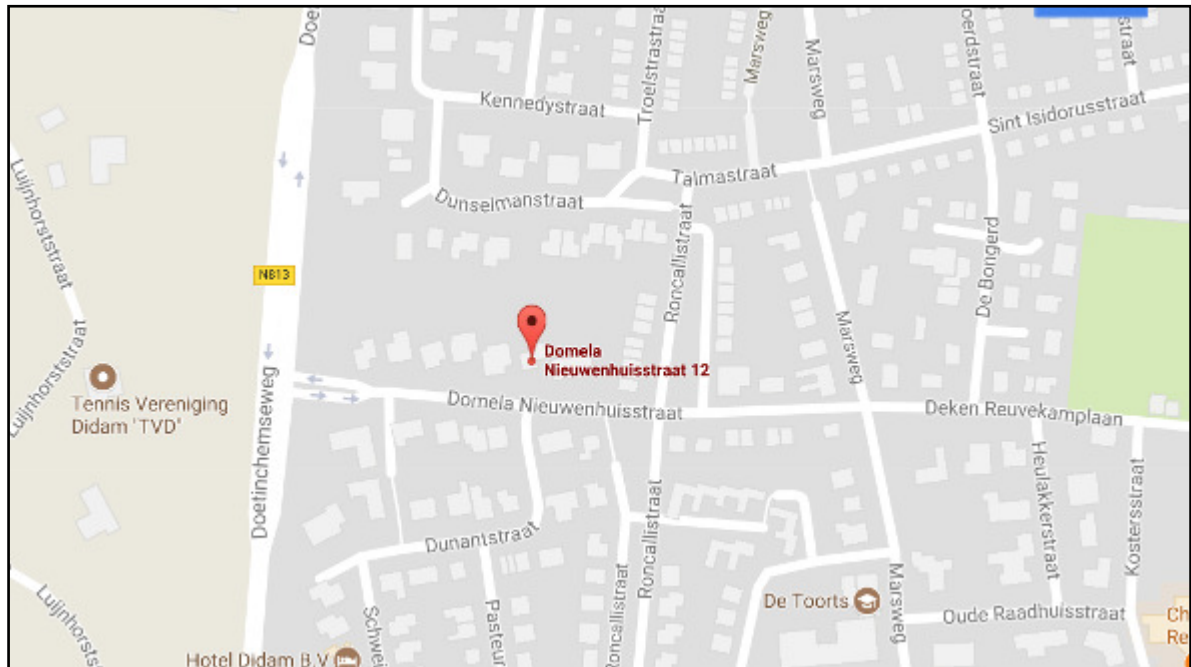
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☒	☐	☐
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☒	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/vitrages	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Gaskookplaat en afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Combi-magnetron, vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:	☐	☐	☒	☐
- Schuifkastenwand extra kamer beg.grond	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:				
Bijzondere opmerkingen:				
.....				
.....				
.....				

www.dittersfranssen.nl
Blz. 4

OMGEVING



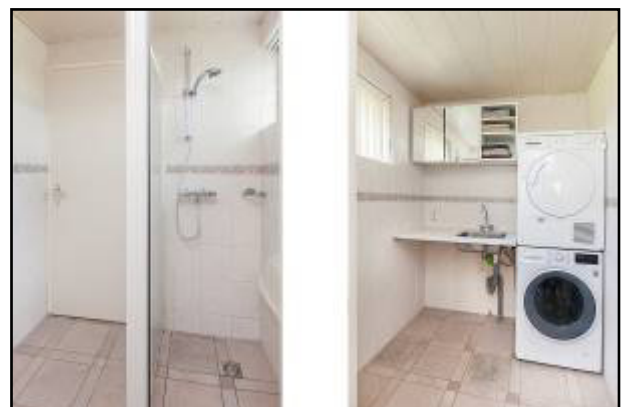
ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

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 de Rosmolen waar het hele jaar door allerlei cursussen worden gegeven.

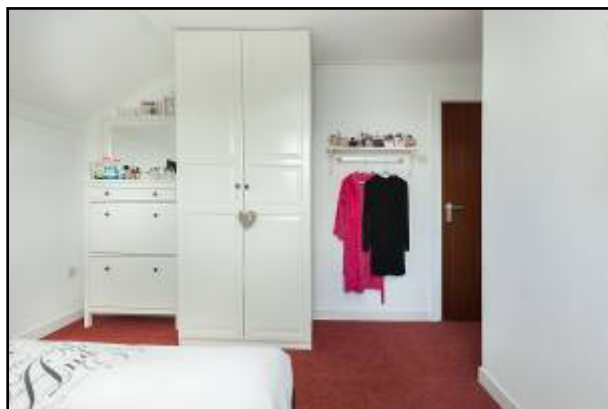
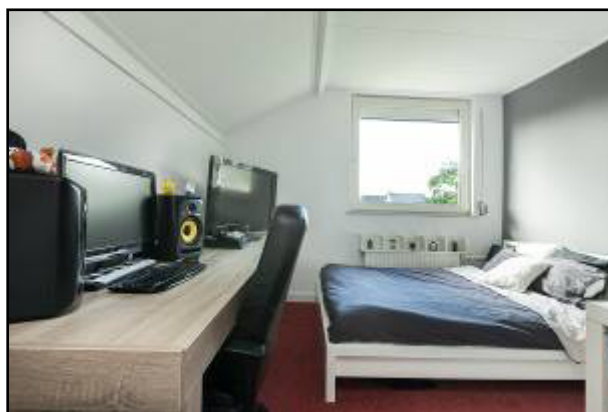
FOTO'S



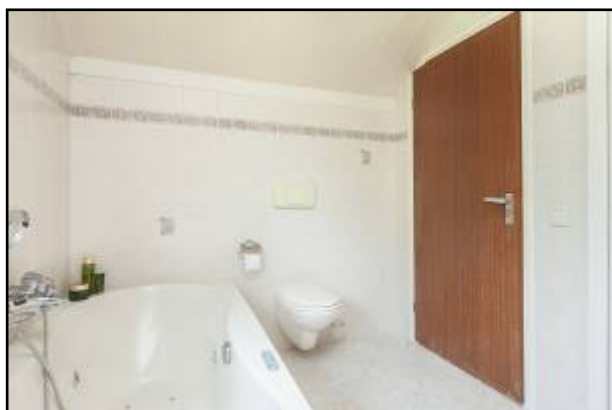
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



TEKENINGEN



TEKENINGEN



TEKENINGEN (OPTIE)



TEKENINGEN (OPTIE)



TEKENINGEN (OPTIE)



KADASTRALE KAART



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 overeen gekomen, 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 vier 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 vijf 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 60 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit 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 blijken de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN2580

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