

VERKOOPBROCHURE



**KONINGSWEG 17C
6942 NV 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

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Doetinchem-Nijmegen fraai aan de rand van Didam in het buitengebied nabij de Montferlandse bossen landelijk gelegen, in uitstekende staat verkerend, zeer royaal half vrijstaand woonhuis met vrijstaand bijgebouw en grote tuin met vrij uitzicht over de landerijen. De woning is gebouwd in 2012, meet een comfortabele inhoud van 750 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 590 m². De ligging tussen Didam en Loerbeek in het buitengebied van de gemeente Montferland maakt deze plek zeer uniek. Het fraaie aan de woning is dat deze past binnen het agrarische landschap van deze streek. Er is rekening gehouden met de stijl van de boerenerven en er is gebruik gemaakt van streek eigen, herkenbare architectuur. Montferland heeft uitstekende fiets- en wandelmogelijkheden, het is een prachtig heuvelachtig bosgebied in het Nederlandse en Duitse grensgebied. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland), NS station en het centrum van Didam met alle winkelveorzieningen bereikt u binnen enkele autominuten.

Uw nieuwe woning is rustig gelegen in het buitengebied aan de rand van Didam. Het centrum van Didam ligt op 10 minuten fietsen. Er zijn uitstekende autoverbindingen en openbaar vervoerverbindingen naar o.a. Duitsland, Doetinchem, Zevenaar en Arnhem. Didam is een plaats met ongeveer 16.500 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!"

Interesse? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

DIDAM

KONINGSWEG 17C

Indeling	SOUTERRAIN: (vanaf de hal met vaste trap bereikbaar), 4 multifunctionele ruimten met een totale oppervlakte van ca. 74 m² BEGANE GROND: Entree, hal, wandcloset met fontein, berging, ruime woon/eetkeuken (ca. 20 m²) voorzien van compleet ingerichte inbouwkeuken met schouw afzuigkap, 4 pits gaskookplaat met teppanyaki, elektrische oven, koelkast, vaatwasmachine en granieten aanrechtblad, royale woonkamer (ca. 47m²) met openslaande deuren naar tuin, bijkeuken/berging met toegang tot tuin. 1^E VERDIEPING: Overloop, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, 2^e toilet en wastafelmeubel, loggia, 4 slaapkamers, Vlizotrap naar 2e verdieping 2^E VERDIEPING: Geheel bevloerde zolderberging met cv-opstelling. BIJZONDERHEDEN: Bouwjaar 2012, perceeloppervlakte 590 m², inhoud 750 m³, hardhouten kozijnen, de woning is duurzaam gebouwd, voorzien van vloerverwarming ter plaatse van de begane grond en optimaal geïsoleerd, HR combiketel leasetoestel, gashaard voorbereiding, kanaal centraal stofzuigsysteem aangelegd, kapschuur/berging ca. 35 m².
Bouwjaar	2012
Type woning	Zeer royaal half vrijstaand woonhuis met vrijstaand bijgebouw
Perceeloppervlakte	590 m ²
Inhoud	750 m ³
Bieden vanaf	€ 375.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg
www.dittersfranssen.nl Blz. 2	

GEGEVENS

KEUKEN

Ruime woon/eetkeuken (ca. 20 m²) voorzien van compleet ingerichte inbouwkeuken met schouw afzuigkap, 4 pits gaskookplaat met teppanyaki, elektrische oven, koelkast, vaatwasmachine en granieten aanrechtblad

SANITAIR

Wandcloset met fontein

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, 2^e toilet en wastafelmeubel

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Uitstekend

Asbest

Geen asbest waargenomen

TUIN

Ligging

Random

Onderhoud

Normaal

LIJST VAN ZAKEN

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Koningsweg 17C, 6942 NV DIDAM**

Datum: **24 mei 2018**

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.

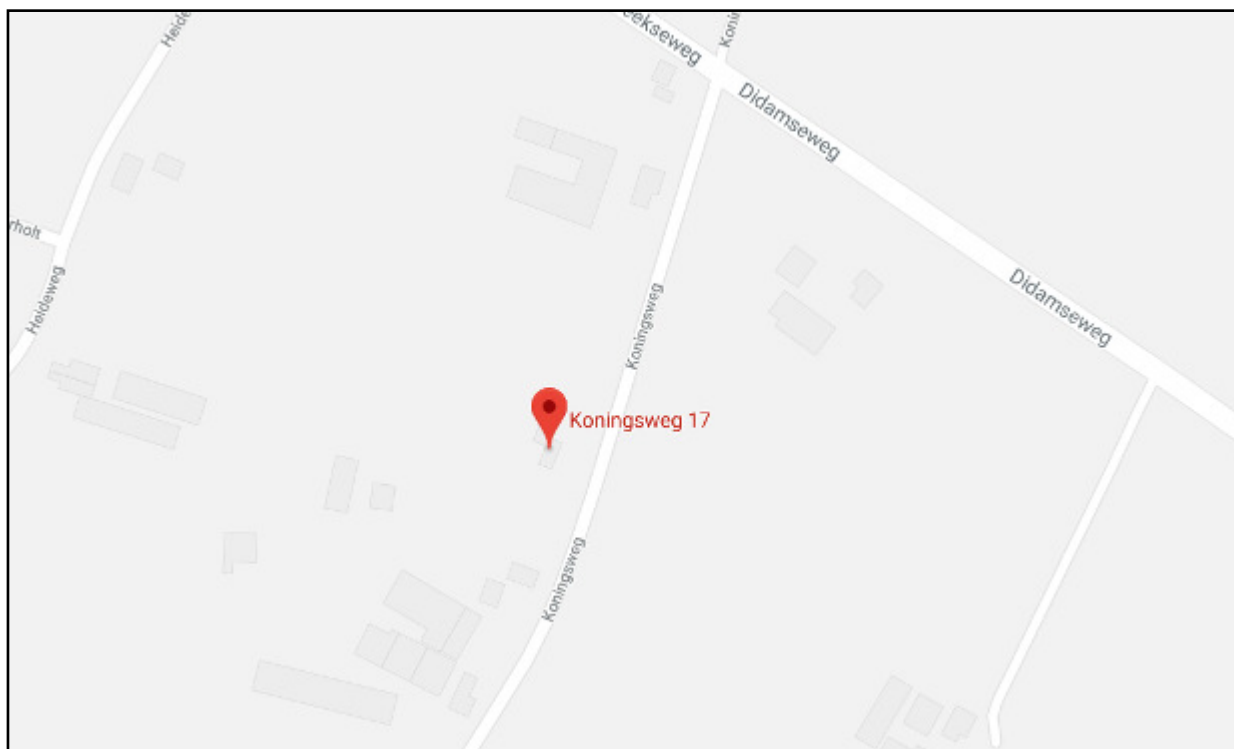
Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Verlichting, te weten:				
inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	☐	☒	☐	☐
gordijnen	☐	☒	☐	☐
overgordijnen	☐	☒	☐	☐
vitrages	☐	☐	☐	☒
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
lamellen	☐	☐	☐	☒
jaloerieën	☐	☐	☐	☒
(losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
toilet	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
boiler	☐	☐	☐	☒
close-in boiler	☐	☐	☐	☒
geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties:				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing:				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek	☒	☐	☐	☐
vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Overig				
CV/geiser/boiler	☒	☐	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☒	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
CV-ketel is een leaseketel	☒	☐	☐	☐

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.

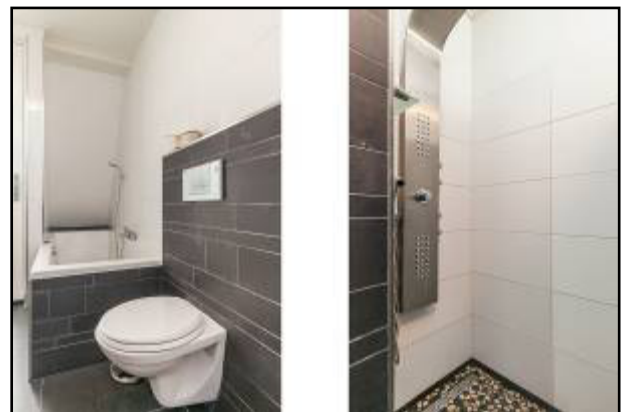
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



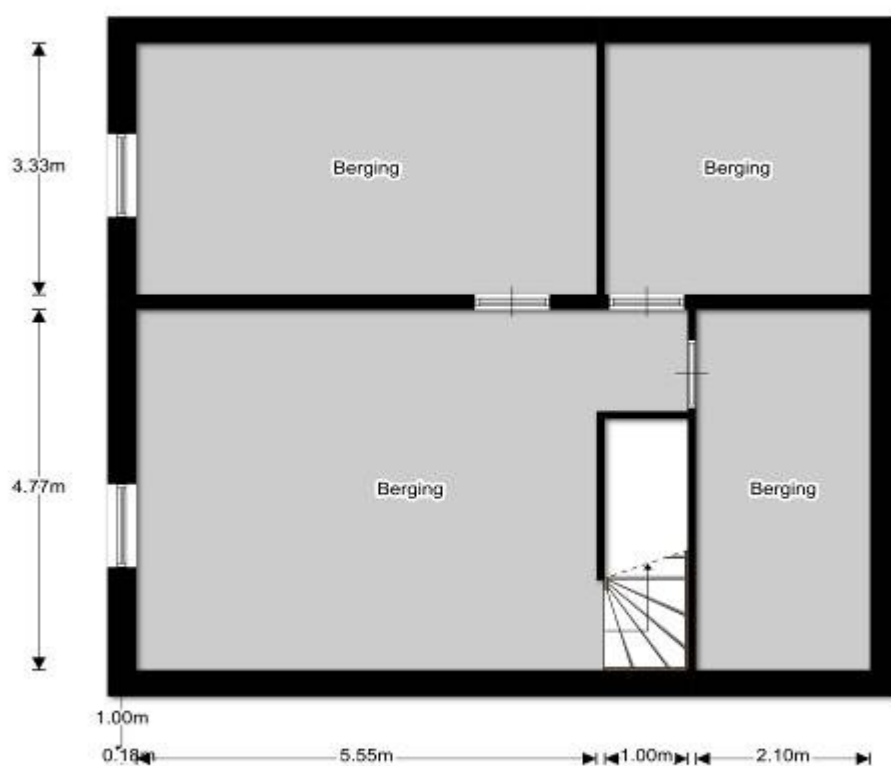
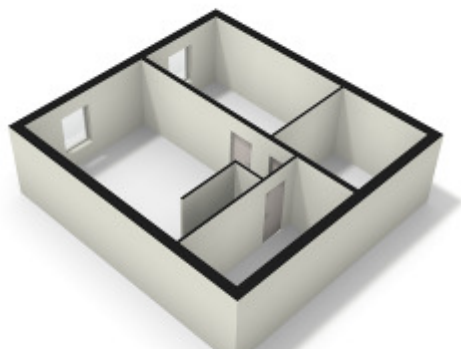
FOTO'S



FOTO'S



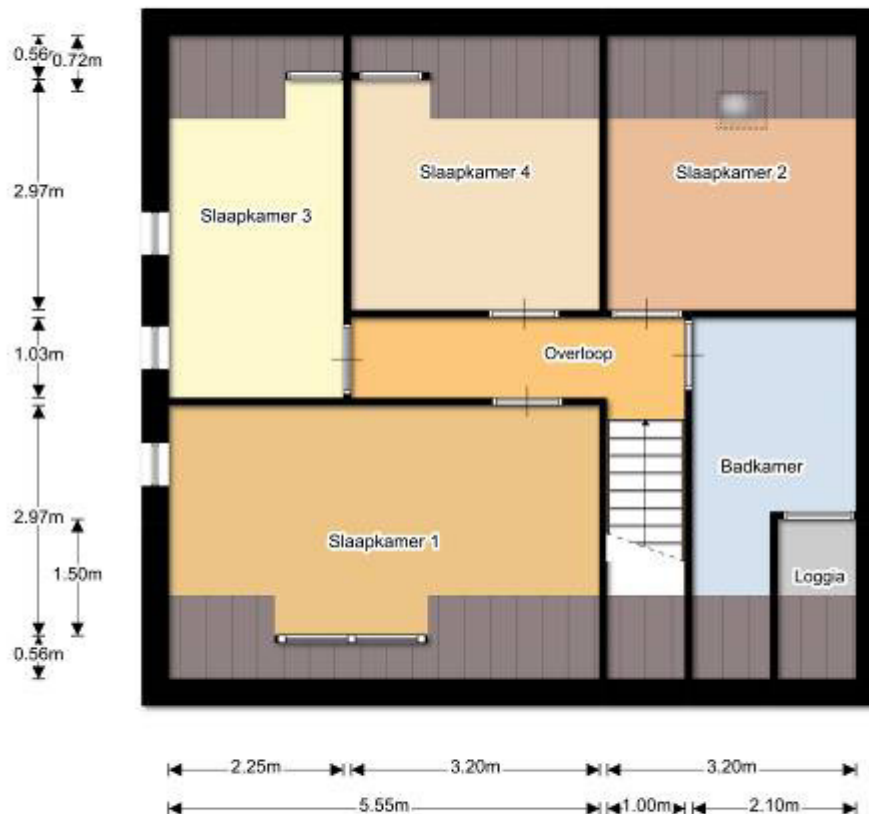
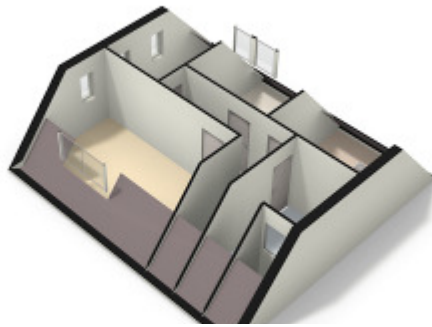
PLATTEGROND



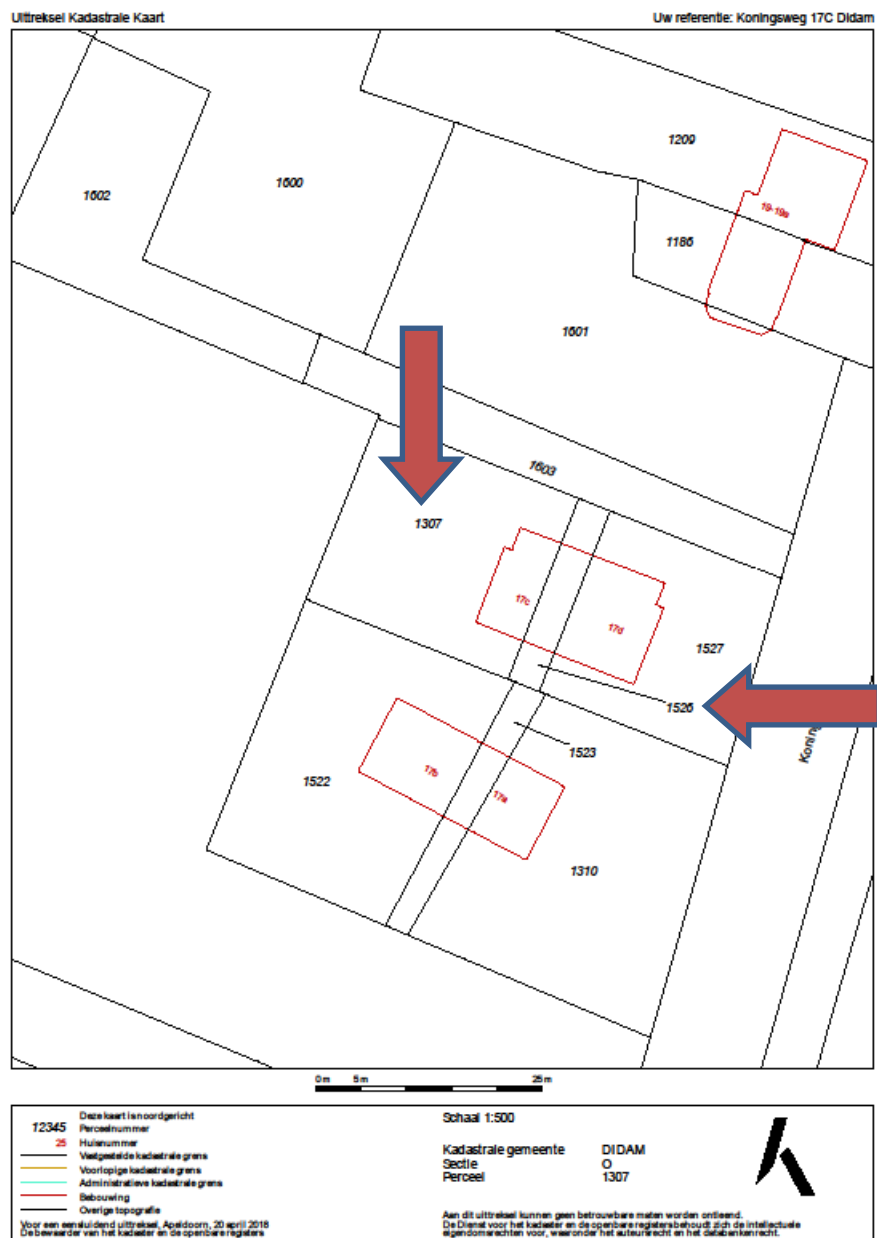
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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 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 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 mogelijkserwijs 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 bouwkwaliiteit 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.

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.