

VERKOOPBROCHURE



**POLSTRAAT 34
6942 VL DIDAM**

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Omschrijving object

In ruim opgezette rustige woonomgeving gelegen goed onderhouden royaal helft van dubbel woonhuis met aangebouwde garage en geheel besloten tuin op het Zuid-Oosten. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van scholen, supermarkt, sportgelegenheden en zwembad. . Het gezellige centrum van Didam en het NS-station zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Deze woning is gebouwd in 1969, meet een comfortabele inhoud van 538 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 231 m². De woning heeft een ruime woonkeuken, brede doorzonwoonkamer en op de 1e verdieping zijn 4 slaapkamers gelegen. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bevinden zich op enkele autominuten.

Uw nieuwe woning is rustig gelegen in het noordelijk gedeelte van Didam. Het centrum van Didam ligt op enkele 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!

Indeling	BEGANE GROND : Entree, ruime hal met trapopgang, meterkast, trapkast, toilet met fontein, royale woonkamer voorzien van parketvloer, open haard en toegang tot tuin, woon-/eetkeuken v.v. hoekopgestelde inbouwkeuken voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, combi/oven, afwasmachine en apothekerskast, toegang tot tuin. 1E VERDIEPING: Overloop, slaapkamer met 2 vaste kasten en toegang tot balkon, royale ouderslaapkamer met dubbele inbouwkasten, 3e slaapkamer, lichte badkamer v.v. bad-/douchecombinatie, vaste wastafel en 2e toilet, 4^e slaap/werkkamer met trapopgang naar 2e verdieping. 2E VERDIEPING: Voorzolder, bergruimte en zolderkamer met mogelijkheid tot extra slaapkamer. BIJZONDERHEDEN: Bouwjaar 1969, perceeloppervlakte 231 m², inhoud 538 m³, Atag HR combiketel 2005, vloerisolatie, dakisolatie, spouwmuur, grotendeels isolerende beglazing, inbouwkeuken 2004, verdieping voorzien van gipsplafonds.
Bouwjaar	1969
Type woning	Royaal helft van dubbel woonhuis met aangebouwde garage
Perceeloppervlakte	231 m ²
Inhoud	538 m ³
Vraagprijs	€ 235.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg
www.dittersfranssen.nl Blz. 2	

GEGEVENS

KEUKEN

Woon-/eetkeuken v.v. hoekopgestelde inbouwkeuken voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, combi/oven, afwasmachine en apothekerskast

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Lichte badkamer v.v. bad-/douchecombinatie, vaste wastafel en 2e toilet

ISOLATIE

Vloerisolatie, dakisolatie, spouwmuur en grotendeels isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbesthoudende materialen waargenomen, doch gezien bouwjaar mogelijk verwerkt tijdens de bouw

TUIN

Ligging

Zuid-Oost

Oppervlakte tuin

Ca 75 m²

Onderhoud

Normaal

Adres te verkopen woning:	Polstraat 34, 6942 VL DIDAM
Datum:	30 augustus 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.

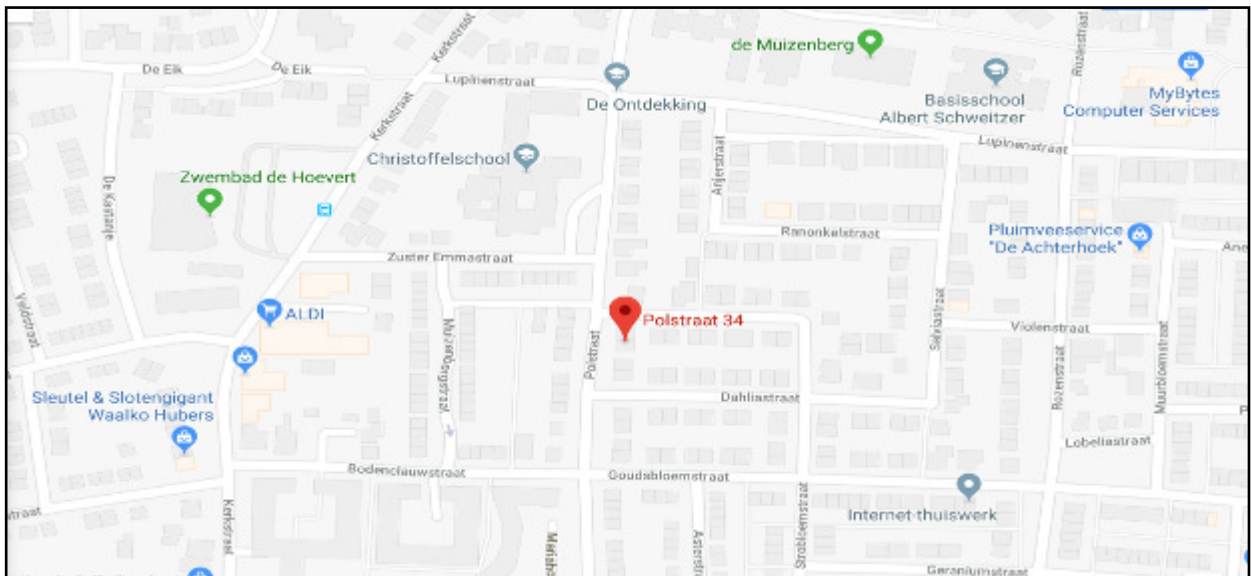
Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	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	☐	☐	☐	☒
jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(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/scherm)	☒	☐	☐	☐
stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
wastafel	☒	☐	☐	☐
wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
planchet	☐	☐	☐	☒
toiletkast	☐	☒	☐	☐
toilet	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
slaapkamer wastafel en planchet	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
slaapkamer 2 lampen en spiegel	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒

OMGEVING

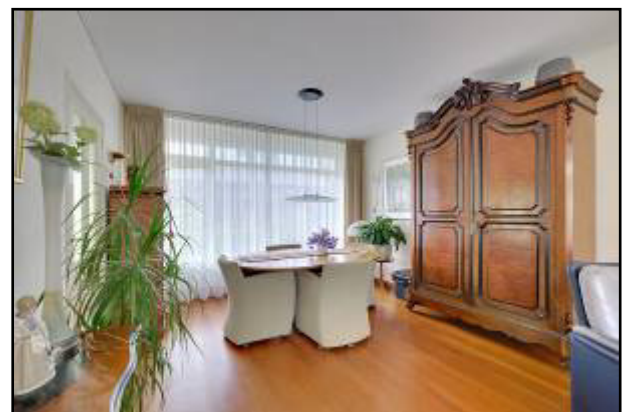
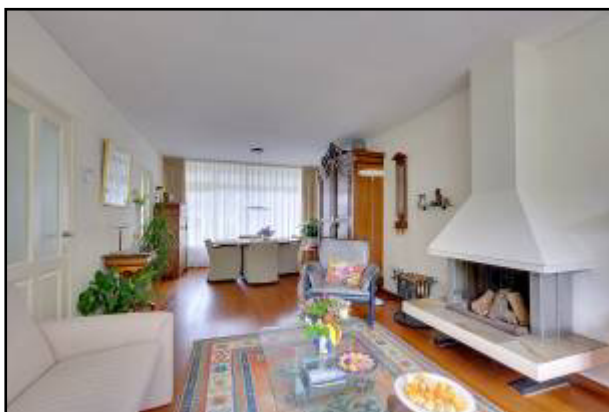
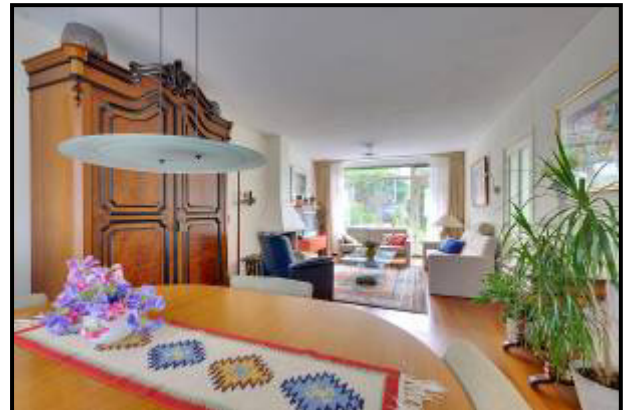


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

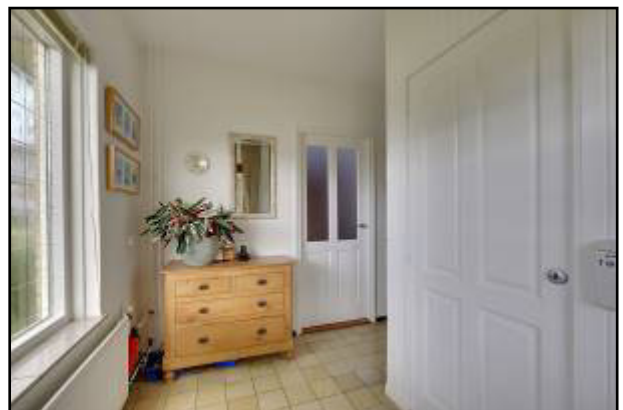
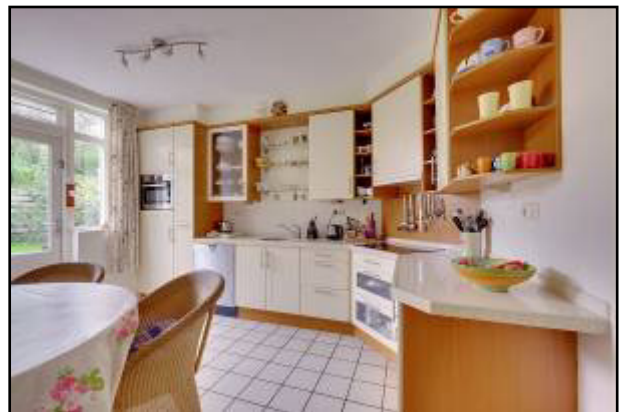
Op 1 januari 2005 is door samenvoeging van de gemeenten Didam en 's-Heerenberg de Gemeente Montferland ontstaan, welke een oppervlakte meet van 10.653 ha en een inwonersaantal van 35.322 verdeeld over de dorpen Azewijn, Beek, Braamt, Didam, 's-Heerenberg, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum,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

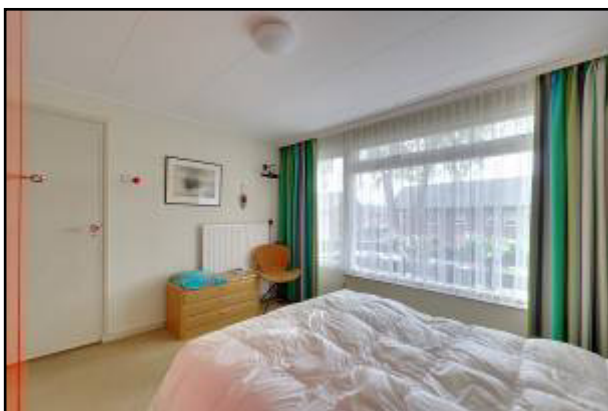
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND

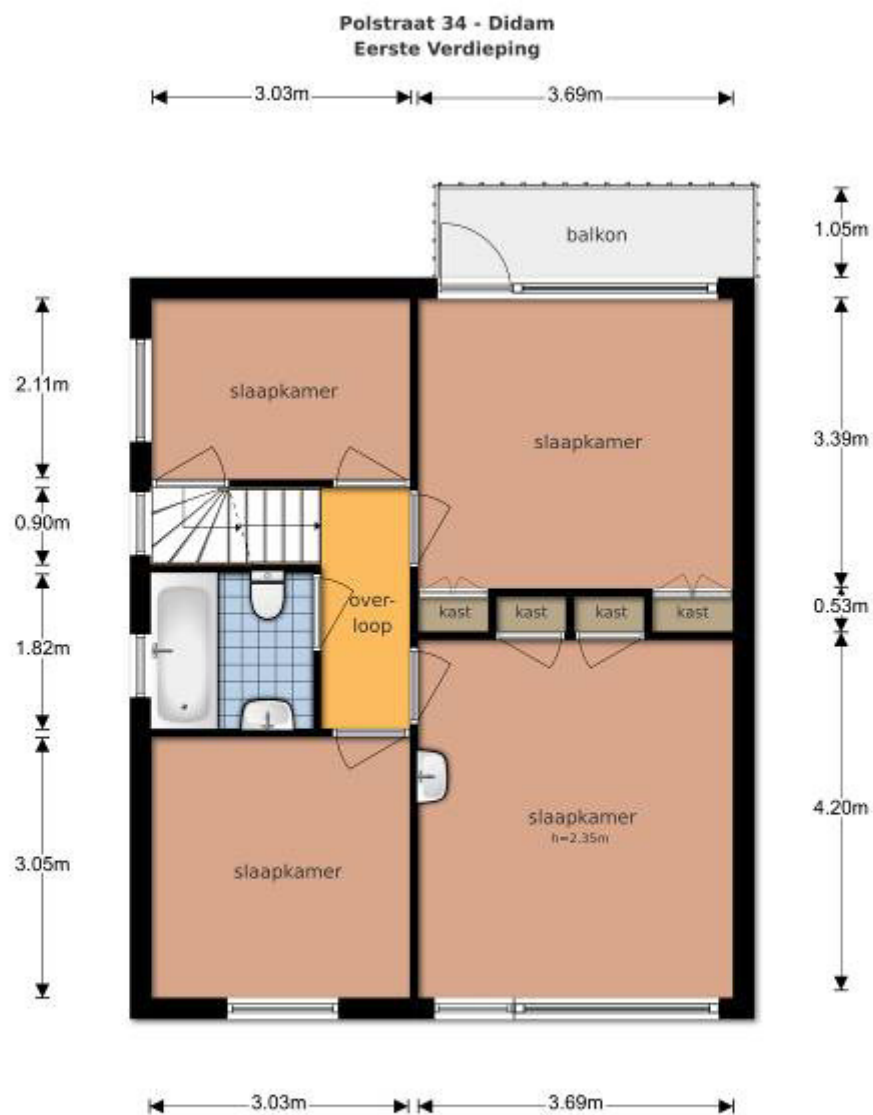


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

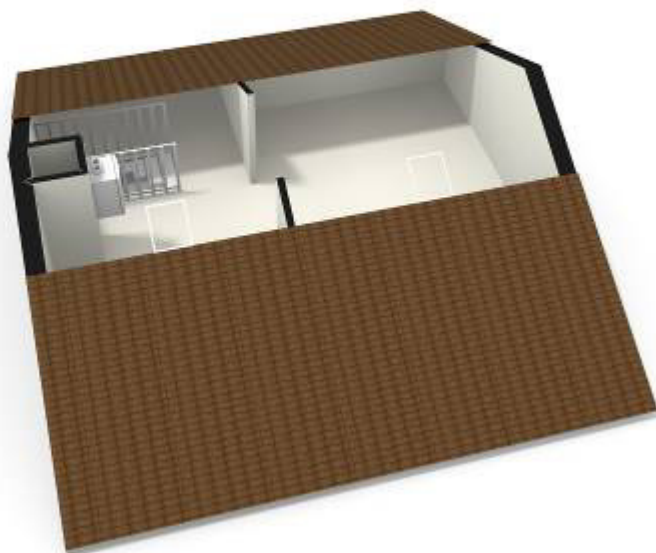


PLATTEGROND

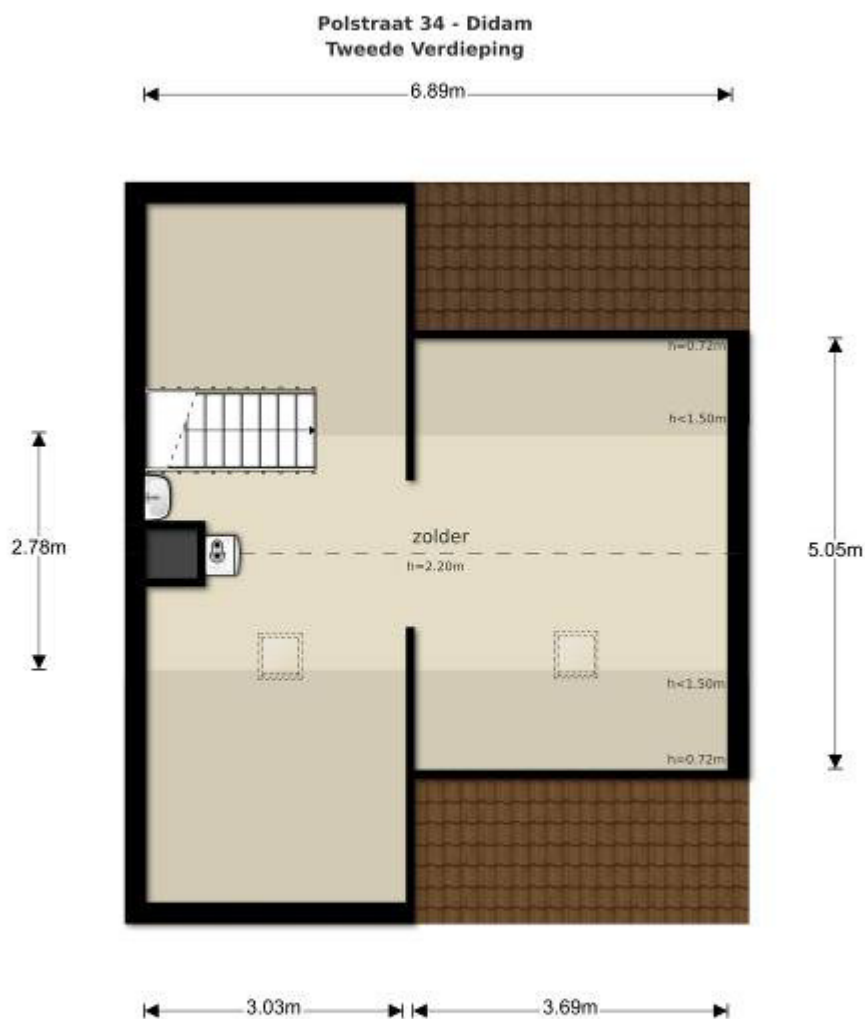


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGROND

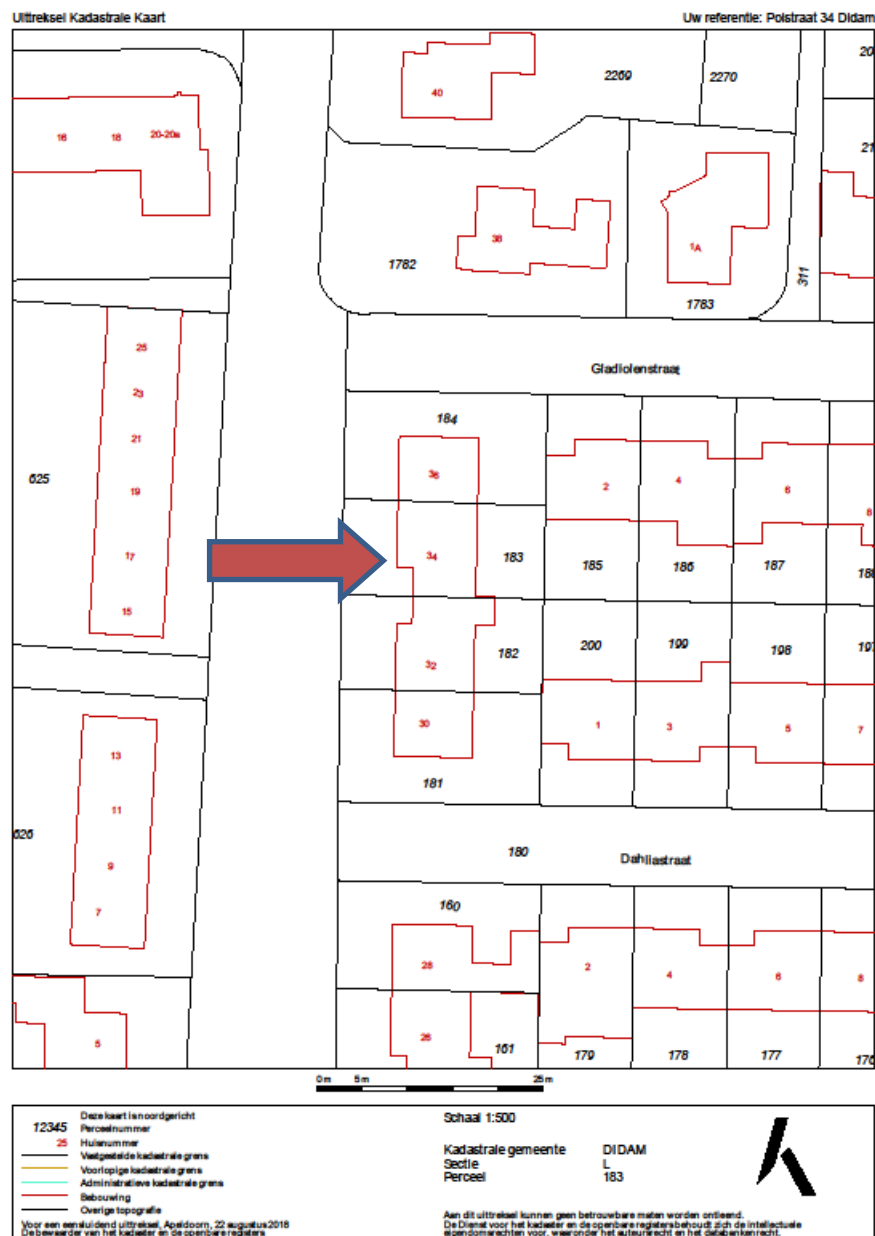


PLATTEGROND



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

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.

Bedenktime:

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 mogelijkwijs 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.