

VERKOOPBROCHURE



DAHLIASTRAAT 3 6942 VT 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.

DIDAM

DAHLIASTRAAT 3

Omschrijving object

Royaal half vrijstaand wonen in de Bloemenbuurt van Didam!

In rustige en geliefde woonomgeving op loopafstand van het gezellige centrum van Didam gunstig nabij scholen en Albert Heijn gelegen te renoveren en te moderniseren royaal helft van dubbel woonhuis met aangebouwde garage en geheel besloten tuin op het noorden. Deze woning is op traditionele wijze gebouwd in 1972 en heeft een totale inhoud van maar liefst 582 m³. De woonoppervlakte bedraagt 115 m² en de overig inpandige ruimte is 49 m². De woning is gelegen op een perceel eigen grond van 234 m².

Didam beschikt over veel eigen voorzieningen zoals een uitgebreid scala aan winkels, openbaar vervoer (treinstation), basisscholen en voortgezet onderwijs. Tevens zijn er diverse sportaccommodaties zoals tennis- en voetbalvelden en een fitnesscentra. De recreatie / natuurgebieden "de Nevelhorst", "t Baerlebos" en de Montferlandse bossen, met haar vele wandel-, fiets- en ruiterspaden, bevinden zich op korte afstand. Het object is centraal gelegen in de stedendriehoek Arnhem-Doetinchem-Nijmegen, de ontsluitingswegen A18 (Doetinchem), A12 (Arnhem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten.

Let op: In de gestelde vraagprijs is reeds rekening gehouden met het feit dat de woning gemoderniseerd, gerenoveerd en verduurzaamd dient te worden. Een verdere inpassing kan nu mogelijk naar eigen inzicht, smaak en op financieel verantwoorde wijze plaatsvinden!

Uw nieuwe woning is rustig gelegen in het Noordelijk gedeelte van Didam. Het centrum van Didam ligt op enkele minuten fiets afstand. Er zijn uitstekende autoverbindingen en openbaar vervoerverbindingen naar o.a. Duitsland, Doetinchem, Zevenaar en Arnhem. Didam is een plaats met ongeveer 17.500 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!"

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

DIDAM

DAHLIASTRAAT 3

Indeling

BEGANE GROND: Entree, hal, trapopgang, meterkast, trapkast, toilet met fontein, woonkamer met laminaatvloer, dichte keuken v.v. inbouwkeuken met afzuigkap, inductiekookplaat, elektrische oven en vaatwasmachine, toegang tot tuin.

1E VERDIEPING: Overloop, 4 slaapkamers waarvan o.a. ouderslaapkamer met vaste kasten en voorkamer met toegang tot balkon, badkamer v.v. douche, vaste wastafel en toilet, via de 4e slaapkamer, vaste trap naar.

2E VERDIEPING: Voorzolder, ruime zolderkamer met mogelijkheid voor een 5e slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 115 m², overig inpandige ruimte 49 m², gebouw gebonden buitenruimte 9 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, muurisolatie, energielabel G, aanvullende clausules van toepassing.

Bouwjaar woning

1972

Type woning

Royaal helft van dubbel woonhuis met garage

Perceeloppervlakte

234 m²

Inhoud

582 m³

Vraagprijs

€ 350.000,= k.k.

Aanvaarding

In overleg. Spoedige aanvaarding mogelijk

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

KEUKEN	Dichte keuken v.v. inbouwkeuken met afzuigkap, inductiekookplaat, elektrische oven en vaatwasmachine
---------------	--

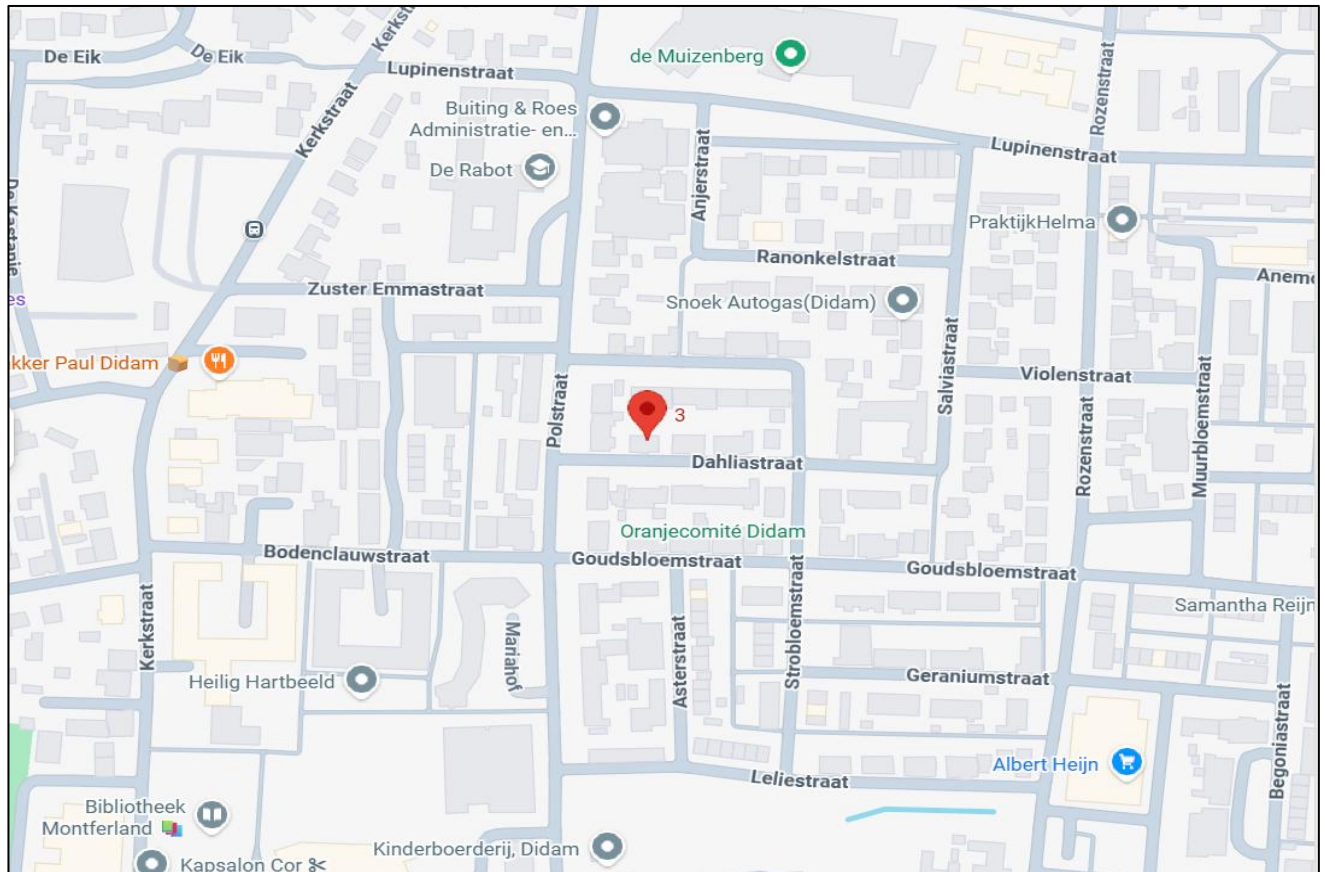
SANITAIR	Toilet met fontein
BADKAMER	Badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en toilet

ISOLATIE	Muurisolatie. Deels dubbel glas
-----------------	---------------------------------

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Matig tot slecht
Asbest	Geen asbest waargenomen doch mogelijk verwerkt gezien bouwjaar

TUIN	
Ligging	Noord
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.

FOTO'S



FOTO'S

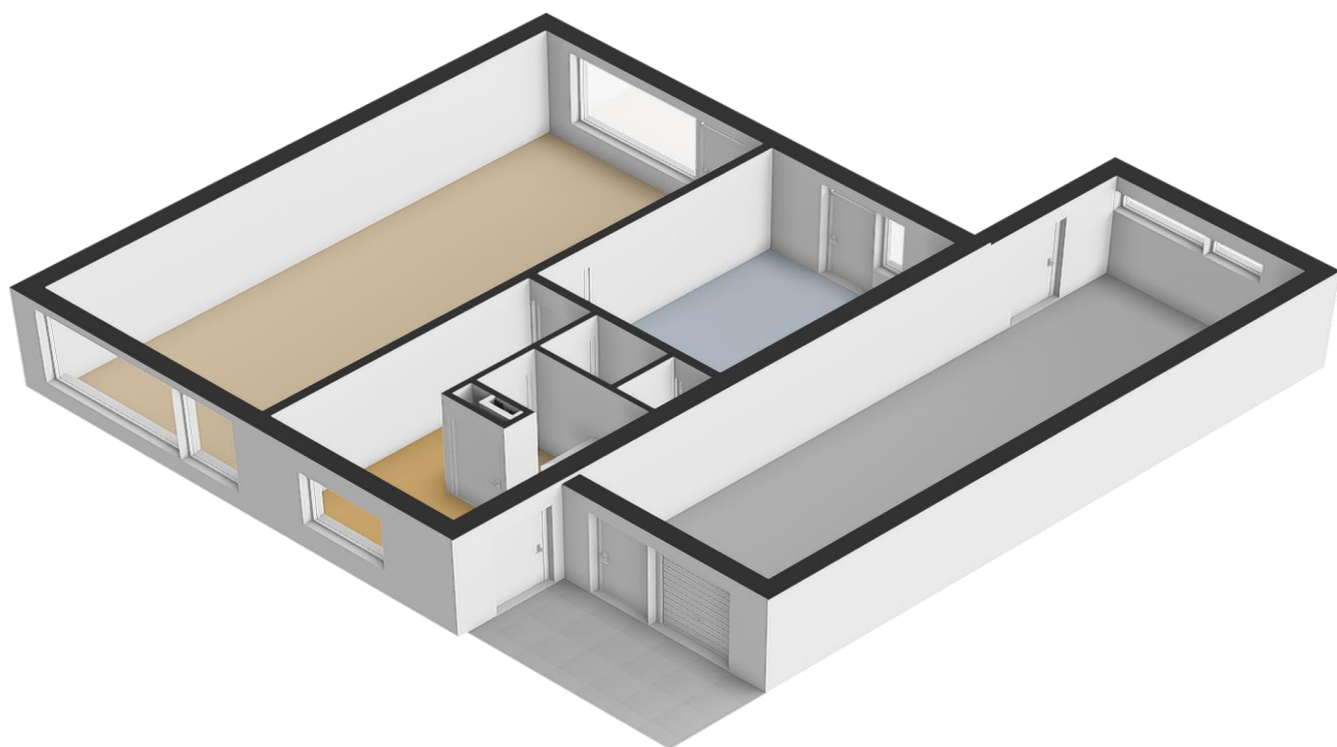


PLATTEGRONDEN



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



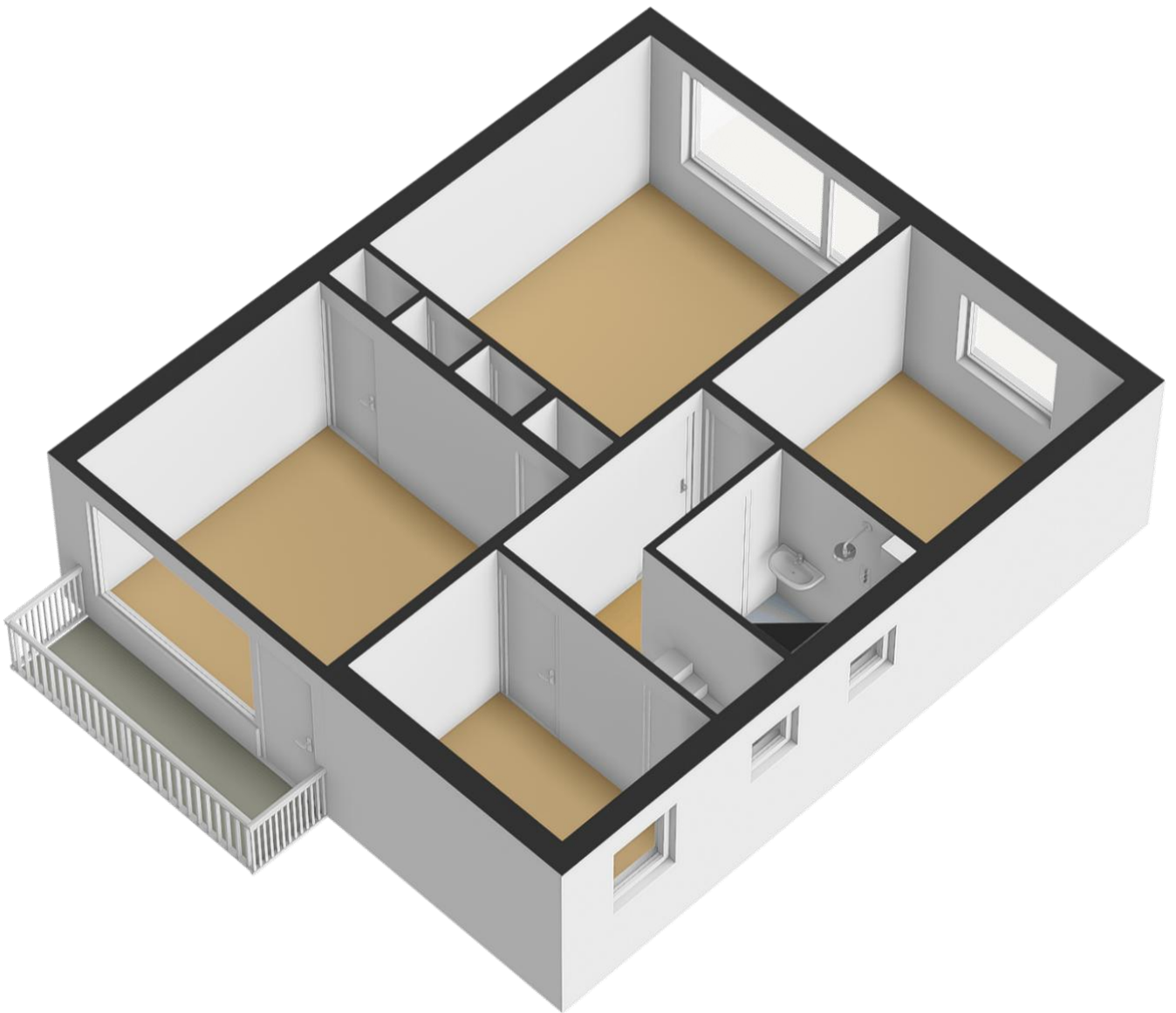
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



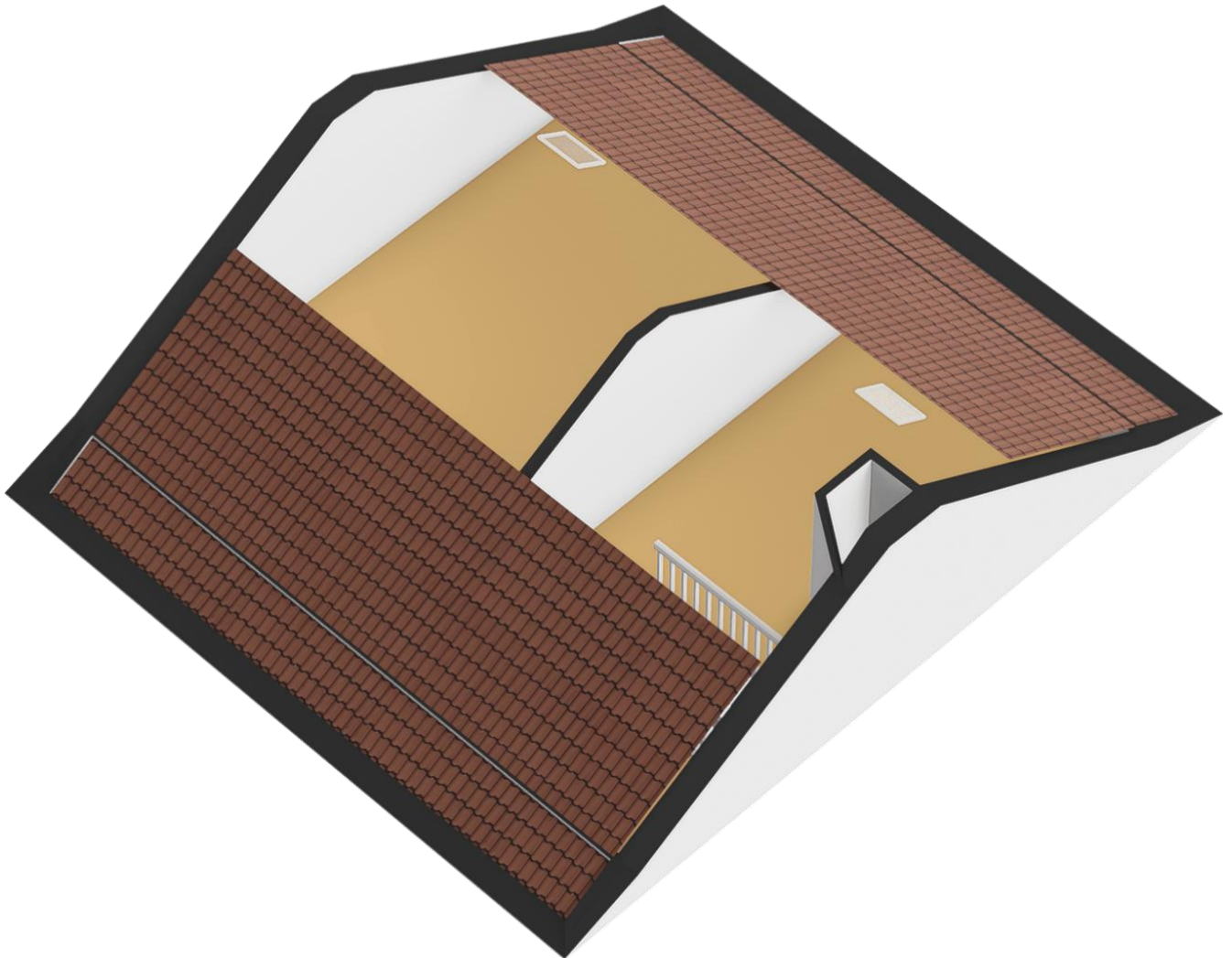
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

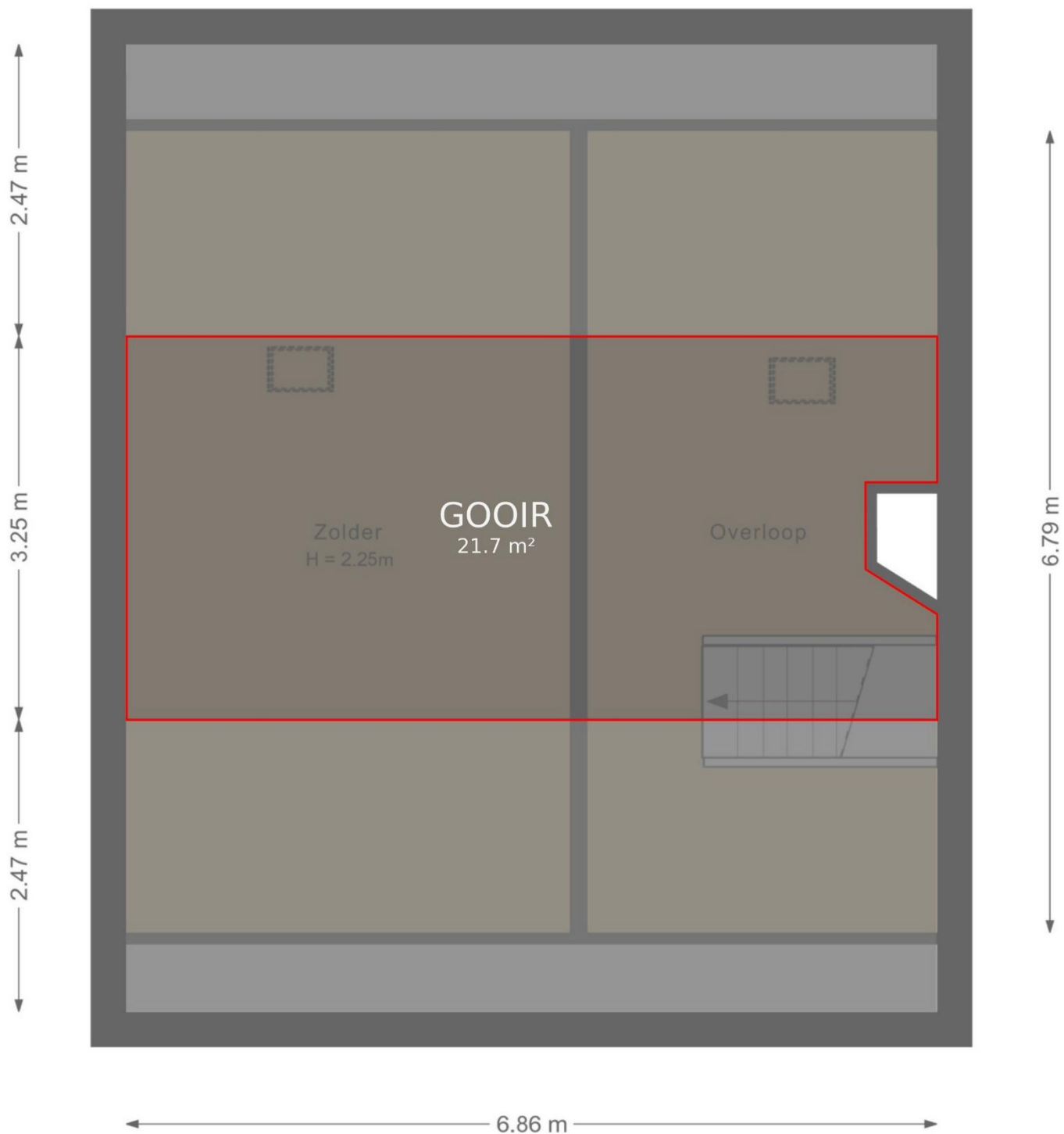


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



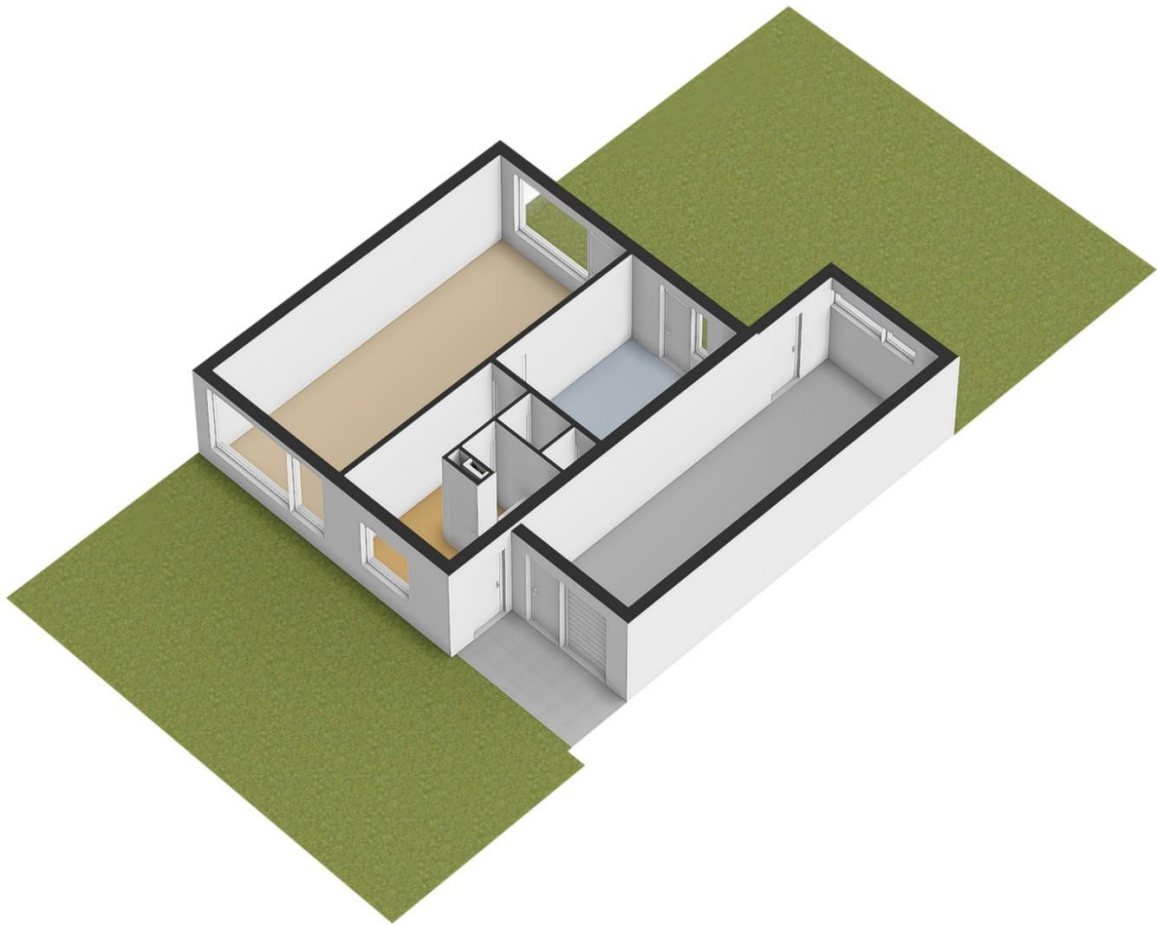
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

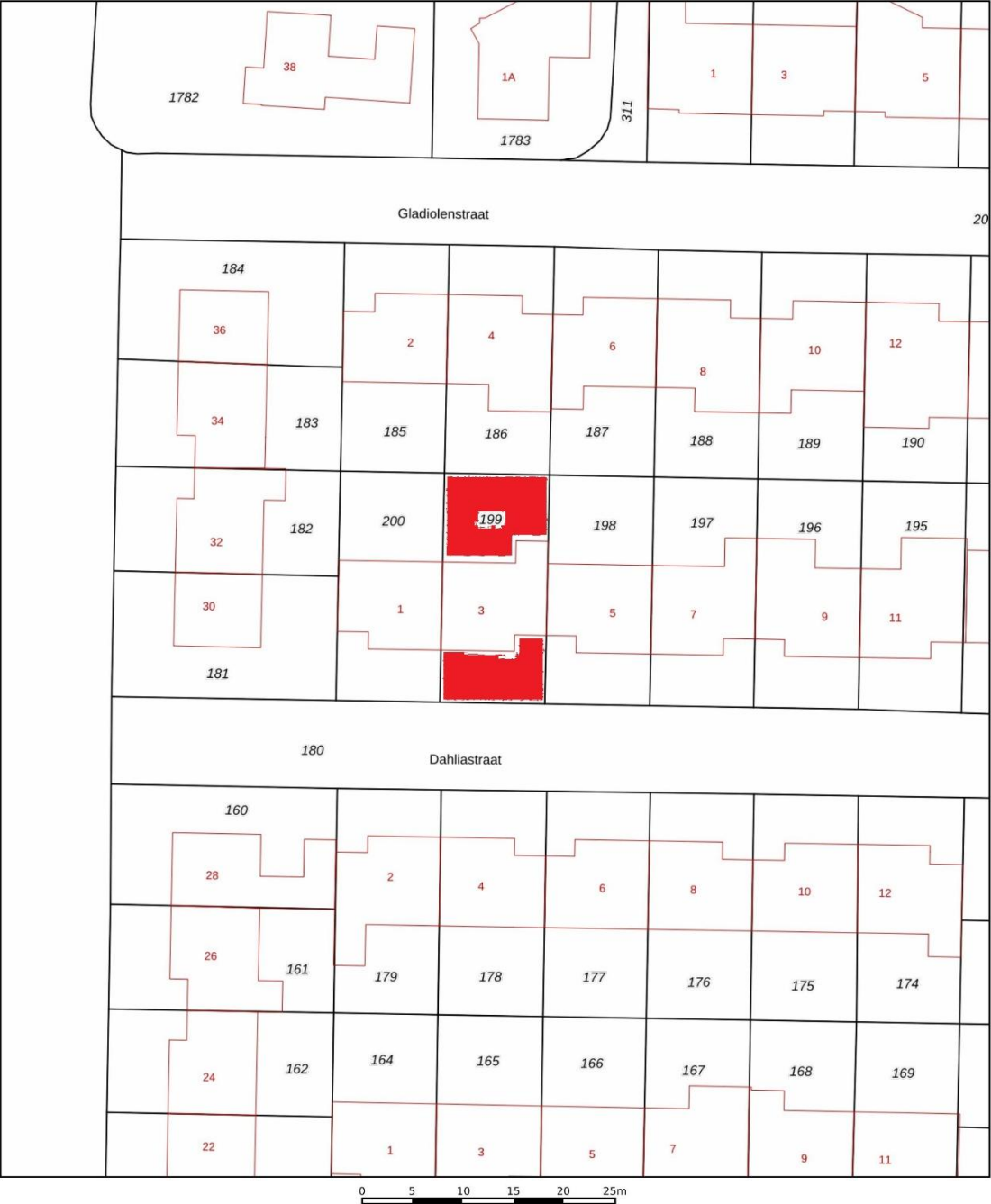
PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Didam L 199



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 L

Perceel 199

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 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.

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.