



HEIDEWEG 13

DIDAM

Vraagprijs € 995.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Kelder
- Bijgebouw
- Buiten
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning & bijgebouw

BOUWJAAR

1980

WOONOPPERVLAKTE

219 m²

INHOUD

1.400 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

10.110 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

218 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

29 m²

VERDIEPINGEN

2

VERWARMING & WARMWATER

Cv-ketel, open haard en
gaskachel

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie
Dubbel glas

ENERGIELABEL

C

AANVAARDING

In overleg

VOORZIENINGEN

18 zonnepanelen,
airconditioning



OMSCHRIJVING WOONHUIS

Vrij wonen onder een rieten kap, met uitzicht over de weilanden en de rust van het buitengebied om je heen. Aan de Heideweg 13 in Didam staat deze karaktervolle woning op een prachtige plek nabij Didam en Nieuw-Dijk. Hier ervaar je iedere dag het buitenleven: rust, ruimte en uitzicht, terwijl alle voorzieningen toch dichtbij liggen.

Dit charmante vrijstaande woonhuis combineert authentieke elementen zoals zichtbare gebinten en een plavuizenvloer met hedendaagse woonwensen. Denk aan een royale serre met harmonica pui, een ensuite badkamer met ligbad en strak afgewerkte leefruimtes. Daarnaast beschikt het perceel over een multifunctioneel bijgebouw met garage, woonruimte én een kelder.

Begane grond: Via de entree kom je binnen in

deze unieke woning die direct karakter en sfeer uitstraalt. Hier bevindt zich de meterkast en garderobe.

De eetkamer is een warm en uitnodigend middelpunt van de woning. De woonkeuken is compleet uitgerust met onder andere een gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast en een Quooker en biedt alles wat nodig is om comfortabel te koken.

De woonkamer is ruim opgezet en voelt tegelijk knus aan door onder andere de sfeervolle open haard. Het karakteristieke boograam zorgt voor een prachtige lichtinval en biedt een vrij uitzicht over de omliggende weilanden, waardoor binnen en buiten hier mooi in elkaar overlopen.

De plavuizen vloer, zichtbare gebinten, open haard en grote raampartijen vormen samen een



Vrij wonen onder een rieten kap, met uitzicht over de weilanden en de rust van het buitengebied om je heen

warme en uitnodigende basis. De dimbare spots (eenvoudig via een app te bedienen) zorgen voor passende verlichting op ieder moment van de dag.

Vanuit de woonkamer en keuken is er toegang tot de royale serre, één van de favoriete plekken van het huis. De serre biedt volop ruimte voor een grote eettafel en is dus een heerlijke plek voor lange, gezellige avonden. Daarnaast is de ruimte voorzien van een moderne hangende gaskachel en op maat gemaakte raambekleding. Dankzij de harmonicadeuren kan deze ruimte in de zomer volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier kijk je uit over het groen en ervaar je, zoals de huidige bewoners het zelf omschrijven, echte "ademruimte".

Op de begane grond bevinden zich tevens een bijkeuken met vaatwasser, een toilet en urinoir met fonteintje en een wasruimte met een witgoedaansluiting, douche en wastafel.

Bovendien zijn er twee slaapkamers op de begane grond, die momenteel in gebruik zijn als kinderslaapkamers, maar ook geschikt zijn als werk-, hobby- of logeerkamer.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping kom je uit in een ruime zitkamer met schouw, (niet-aangesloten) kachel en opbergruimten. Daarnaast bevindt zich hier een aparte cv-ruimte en overloop met toegang naar de hoofdslaapkamer. Dit is een lichte en royale ruimte en beschikt over praktische inbouwkasten en een vrijstaand ligbad: een fijne plek om de dag rustig te beginnen of ontspannen af te sluiten.

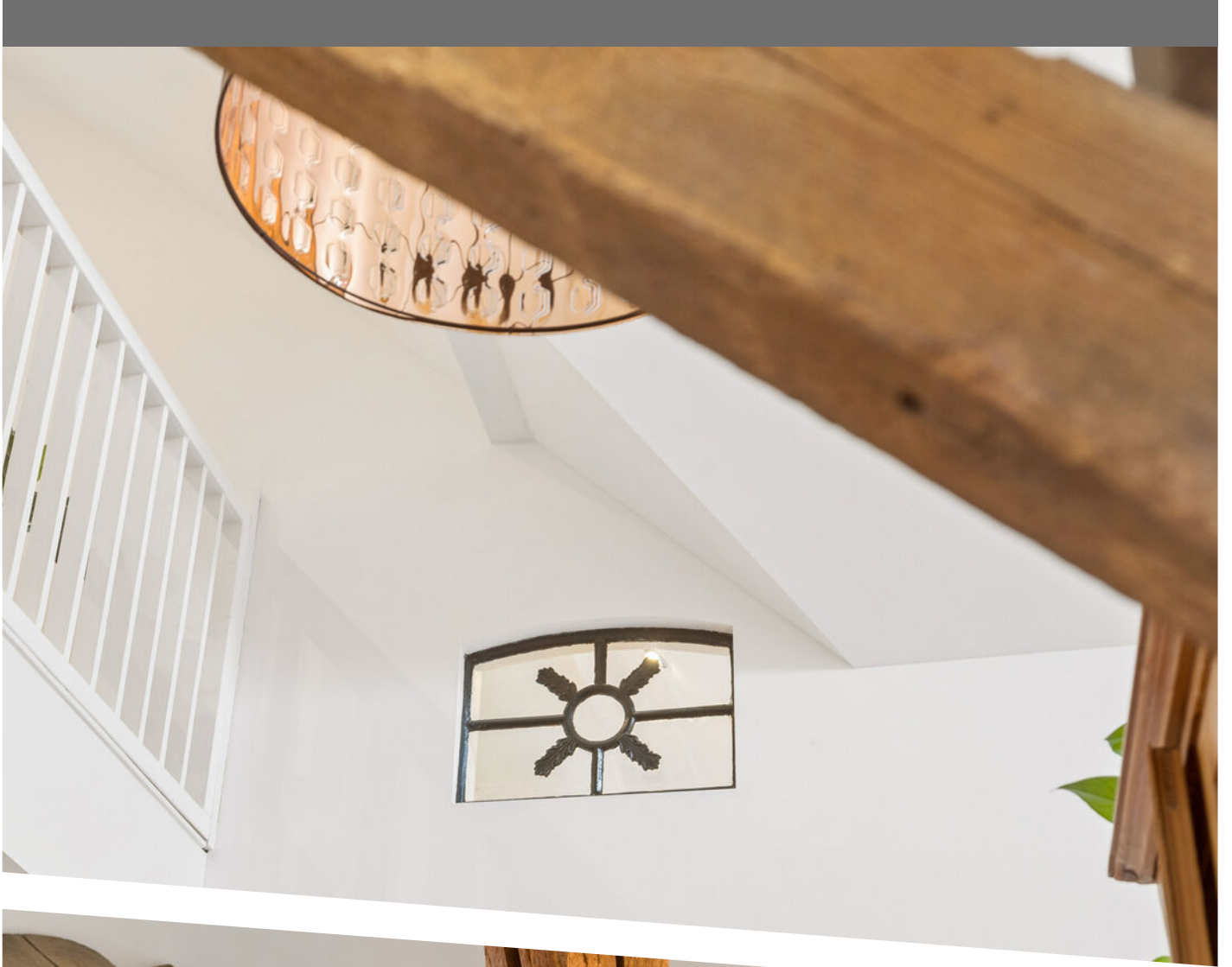
OMSCHRIJVING WOONHUIS

Aansluitend bevindt zich de ensuite badkamer met douchecabine, dubbele wastafel en een toilet. De combinatie van ruimte en stijlvolle afwerking geeft het geheel een luxe uitstraling, alsof je in een boetiekhotel verblijft.

Kelder:

Onder de woning ligt een ruime kelder over de volledige oppervlakte van het woonhuis, bereikbaar via een vaste trap. De kelder bestaat uit vier ruimtes en leent zich uitstekend als bergruimte, wijnkelder, hobbyruimte of sportruimte. Door enkele aanpassingen bestaat zelfs de mogelijkheid om hier een volwaardig souterrain te realiseren.



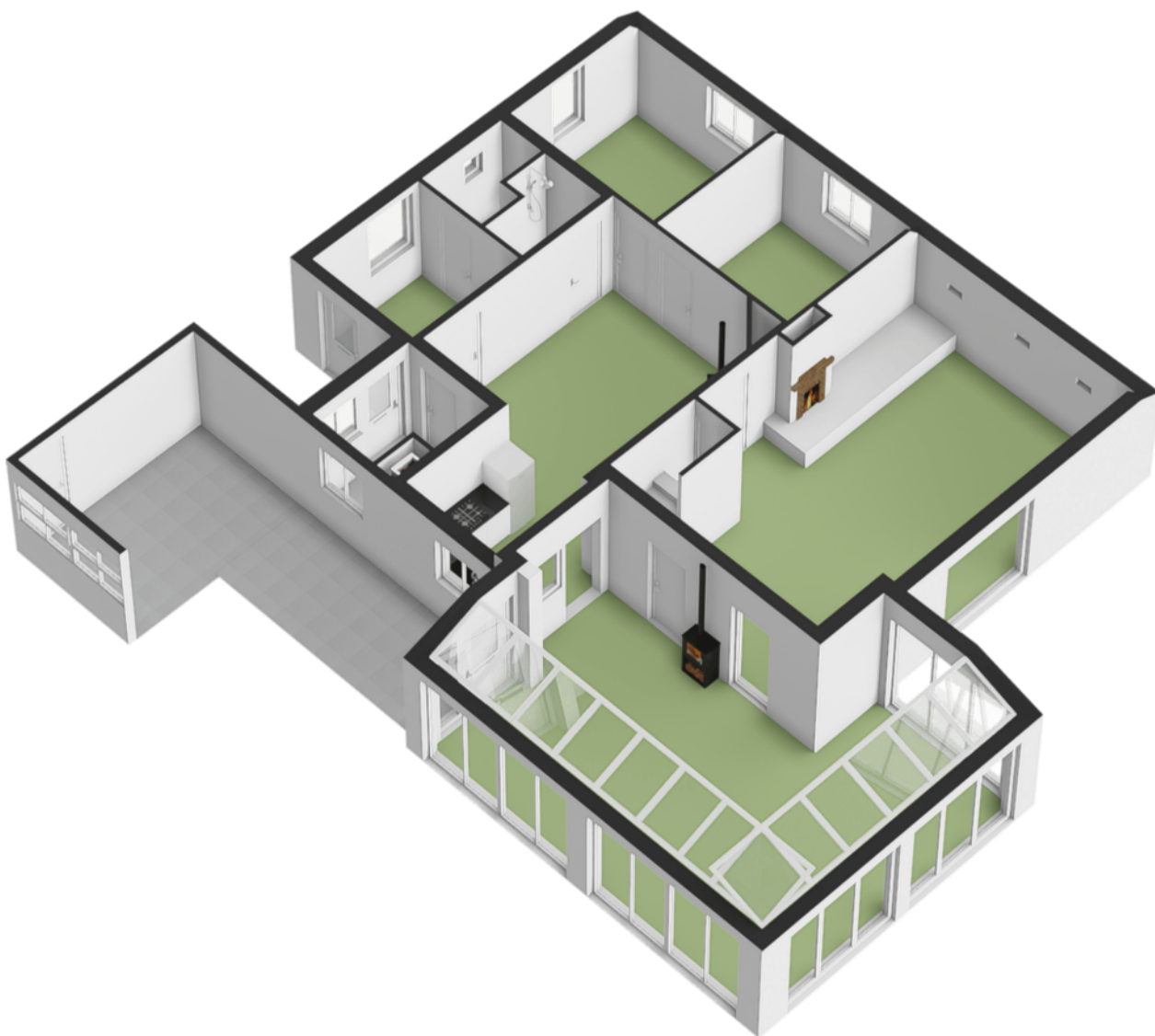




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane rond







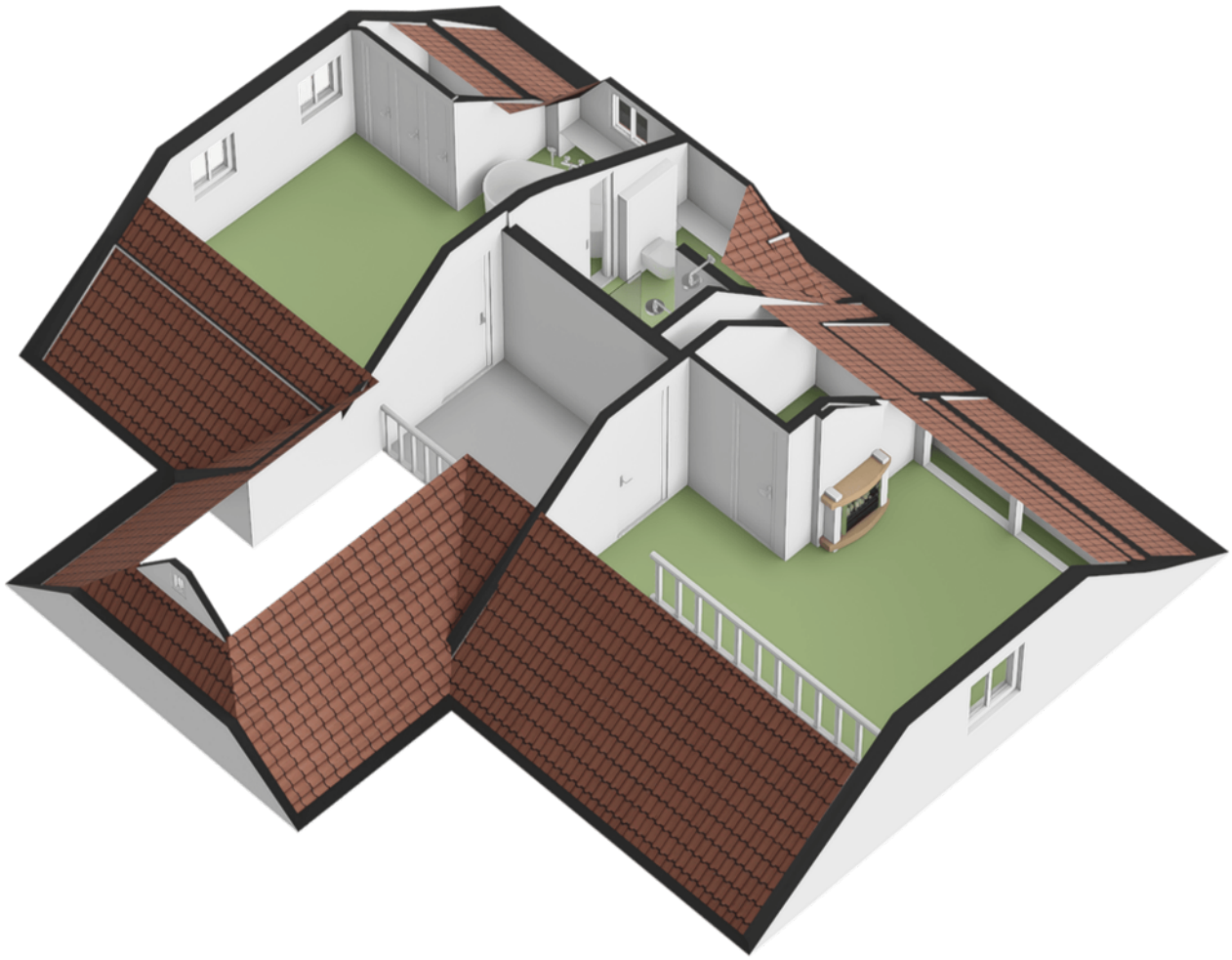




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

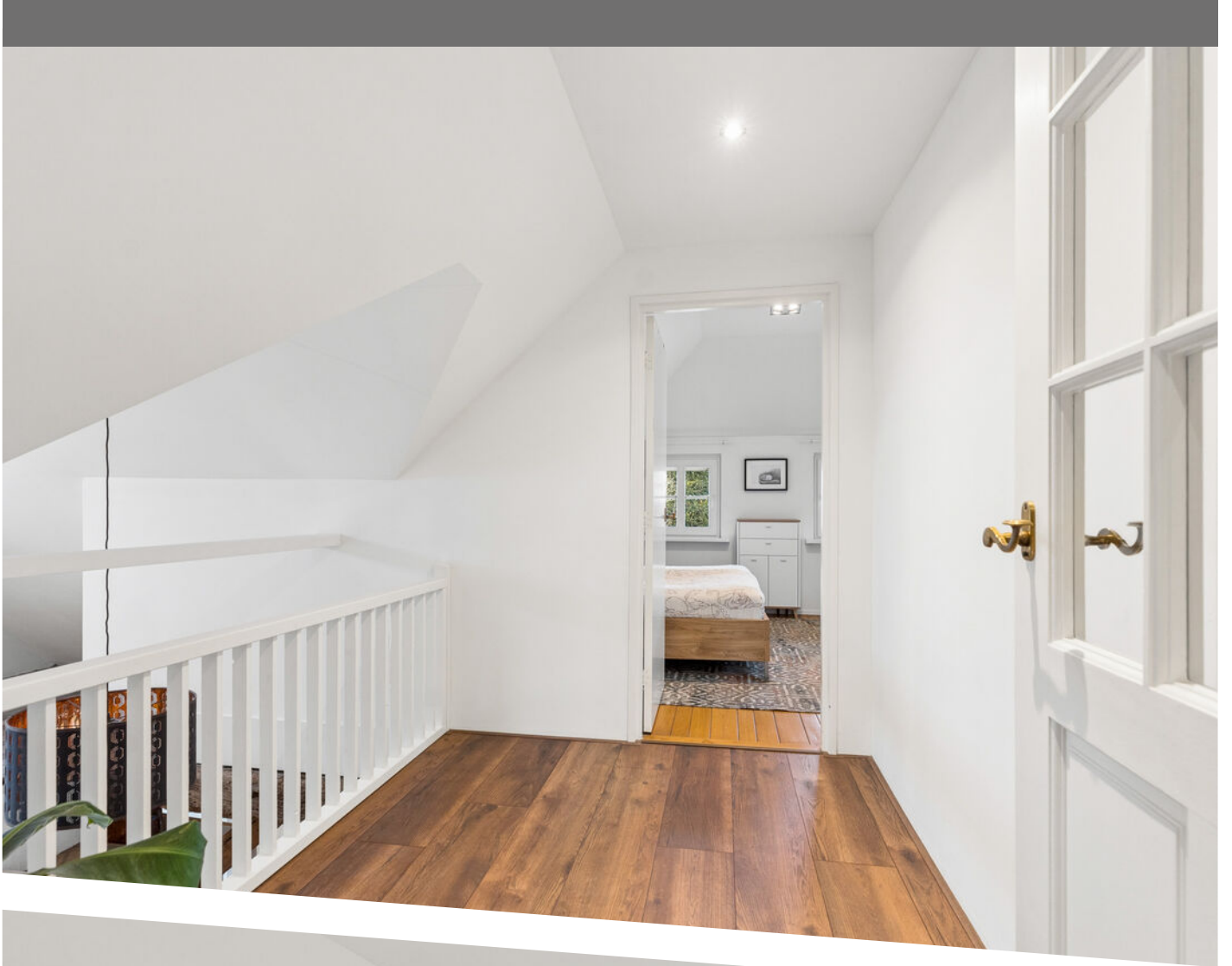
Eerste verdieping

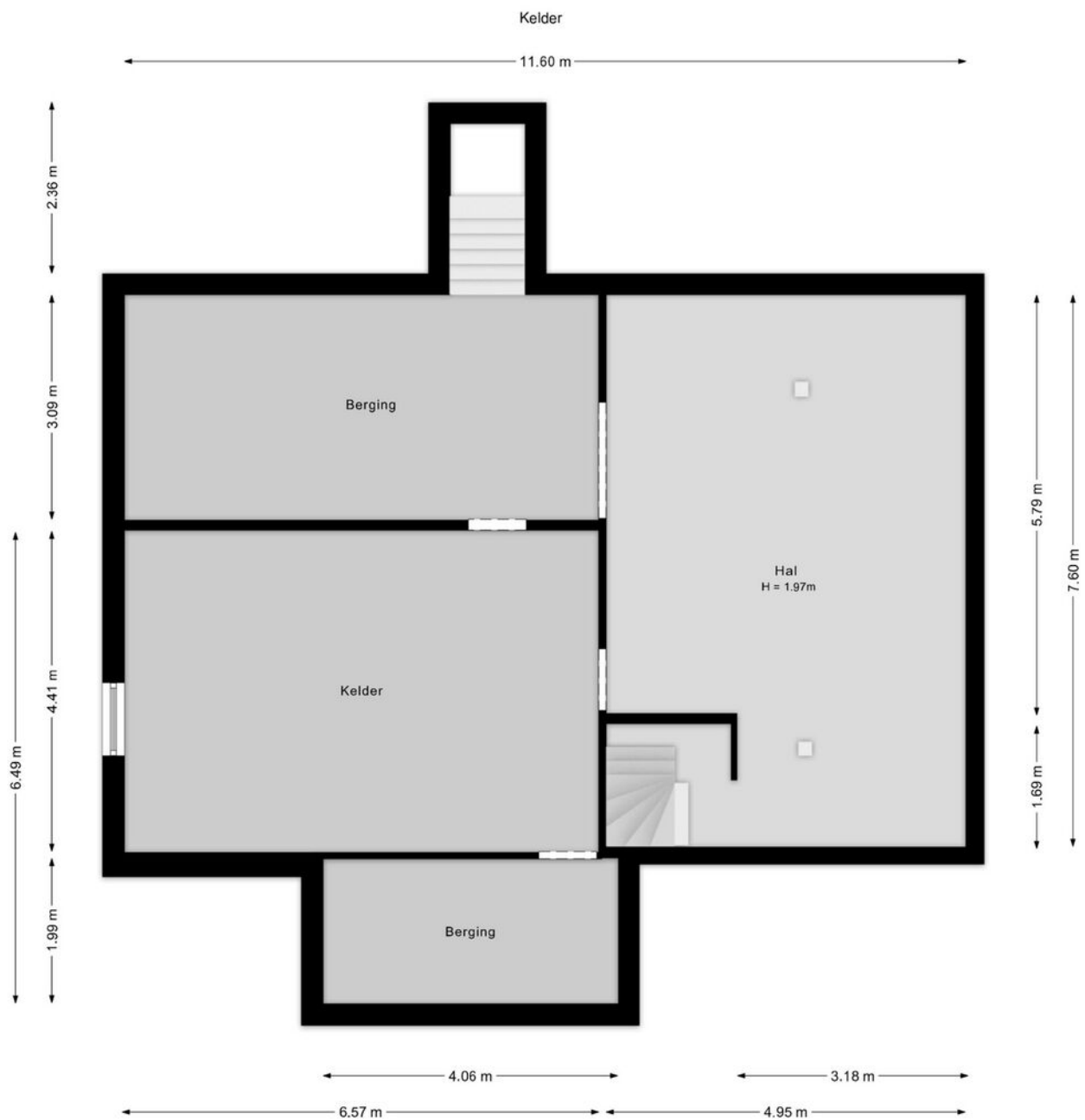


PLATTEGROND

Eerste verdieping







De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Kelder woonhuis



OMSCHRIJVING BIJGEBOUW



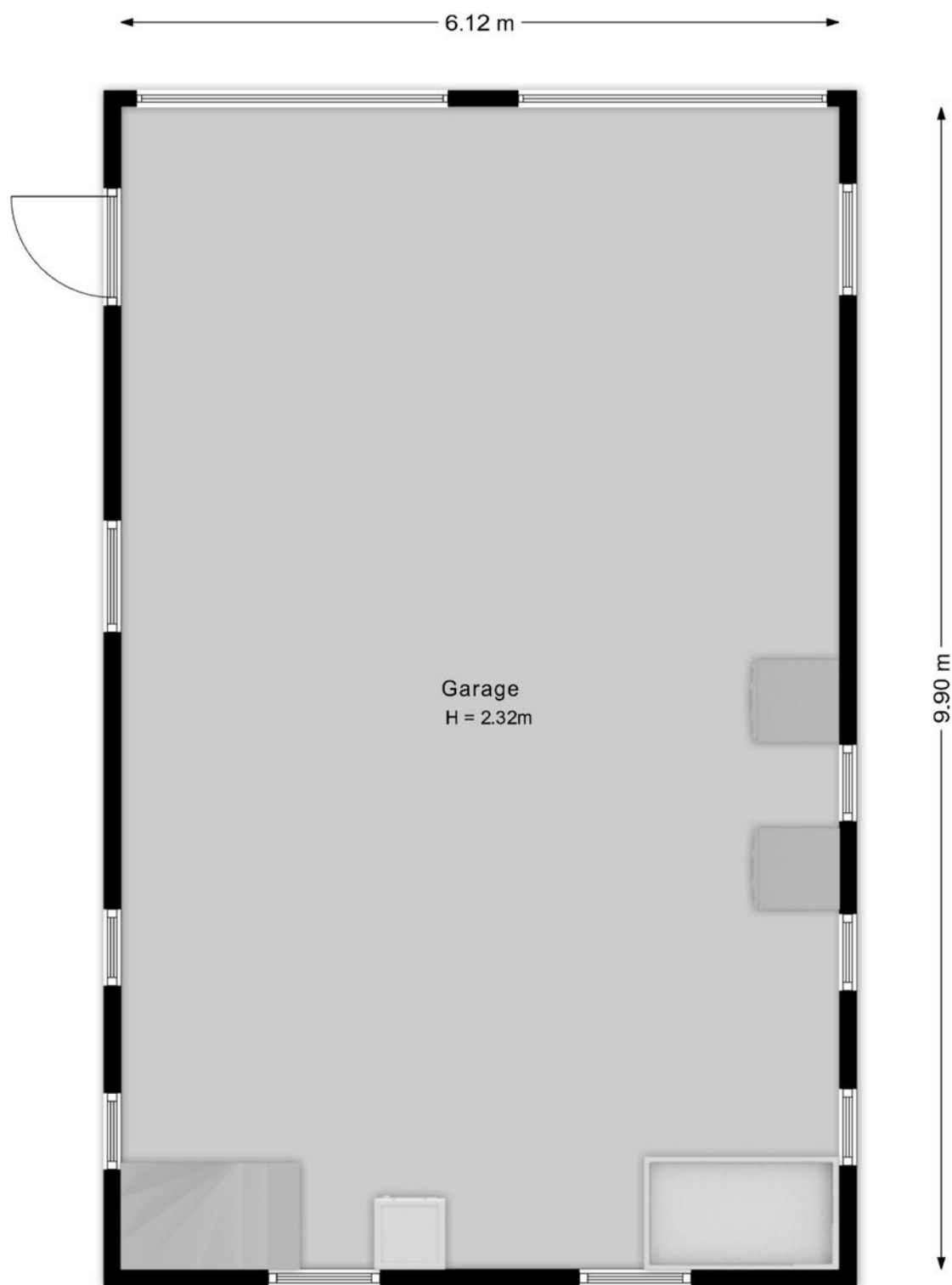
Begane grond: Het vrijstaande bijgebouw heeft twee automatische roldeuren, waardoor er ruimte is om twee auto's naast elkaar te parkeren. Hier zijn tevens aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig. De begane grond is volledig uitgerust met vloerverwarming.

Eerste verdieping: De verdieping van het bijgebouw is verrassend compleet ingericht. Je vindt hier een werkkamer en aansluitend een slaapkamer. Ook een toilet, cv-ketel ruimte en compact keukenblok zijn aanwezig. Dankzij de airconditioning, isolatie en kunststof kozijnen is de temperatuur hier goed regelbaar.

Kelder: Ook onder het bijgebouw bevindt zich een volledige kelder en een uitrit naar de tuin. Een praktische en veelzijdige ruimte voor hobby's, het stallen van motorvoertuigen of extra opslag.



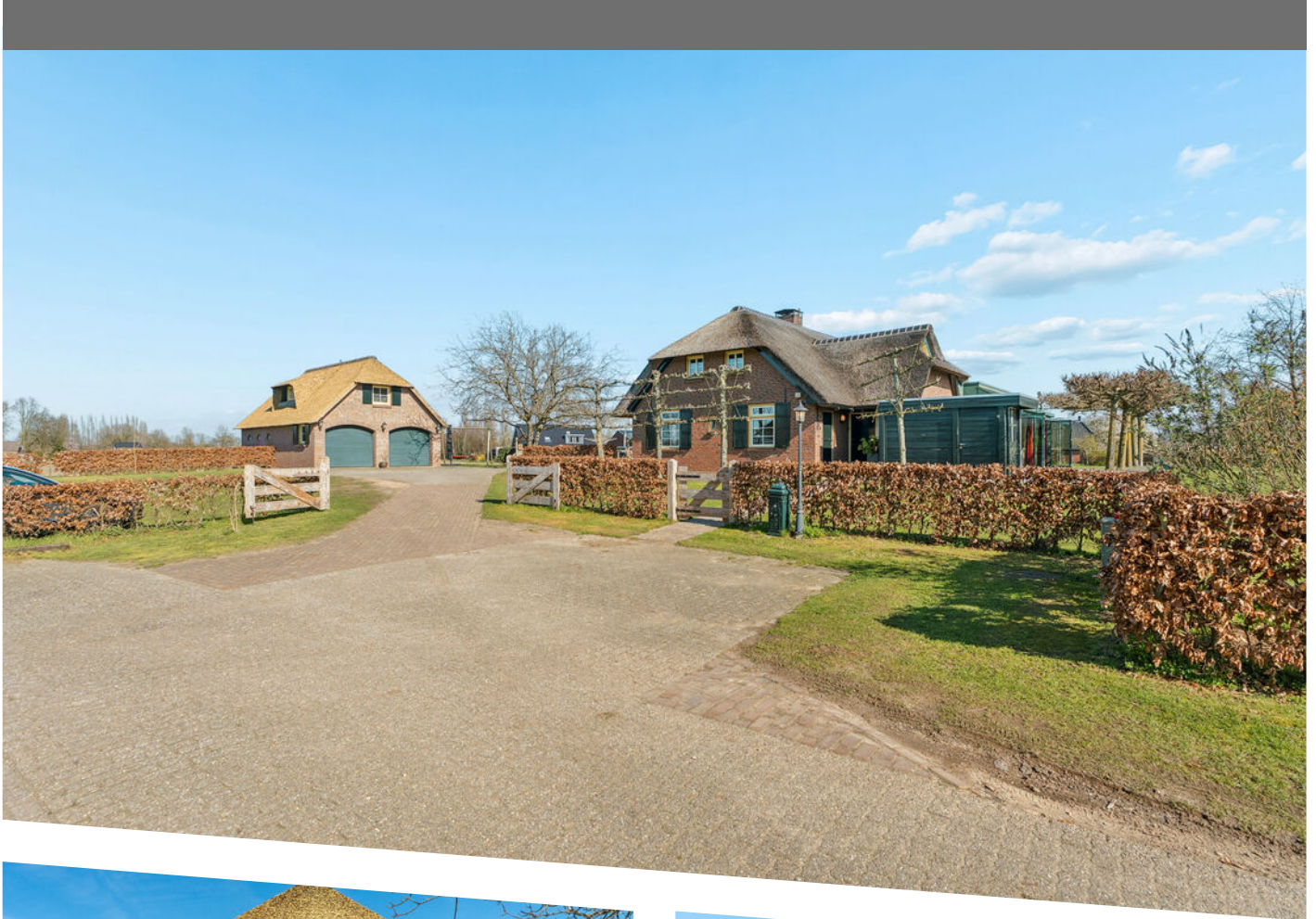
Garage begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond bijgebouw



Garage eerste verdieping



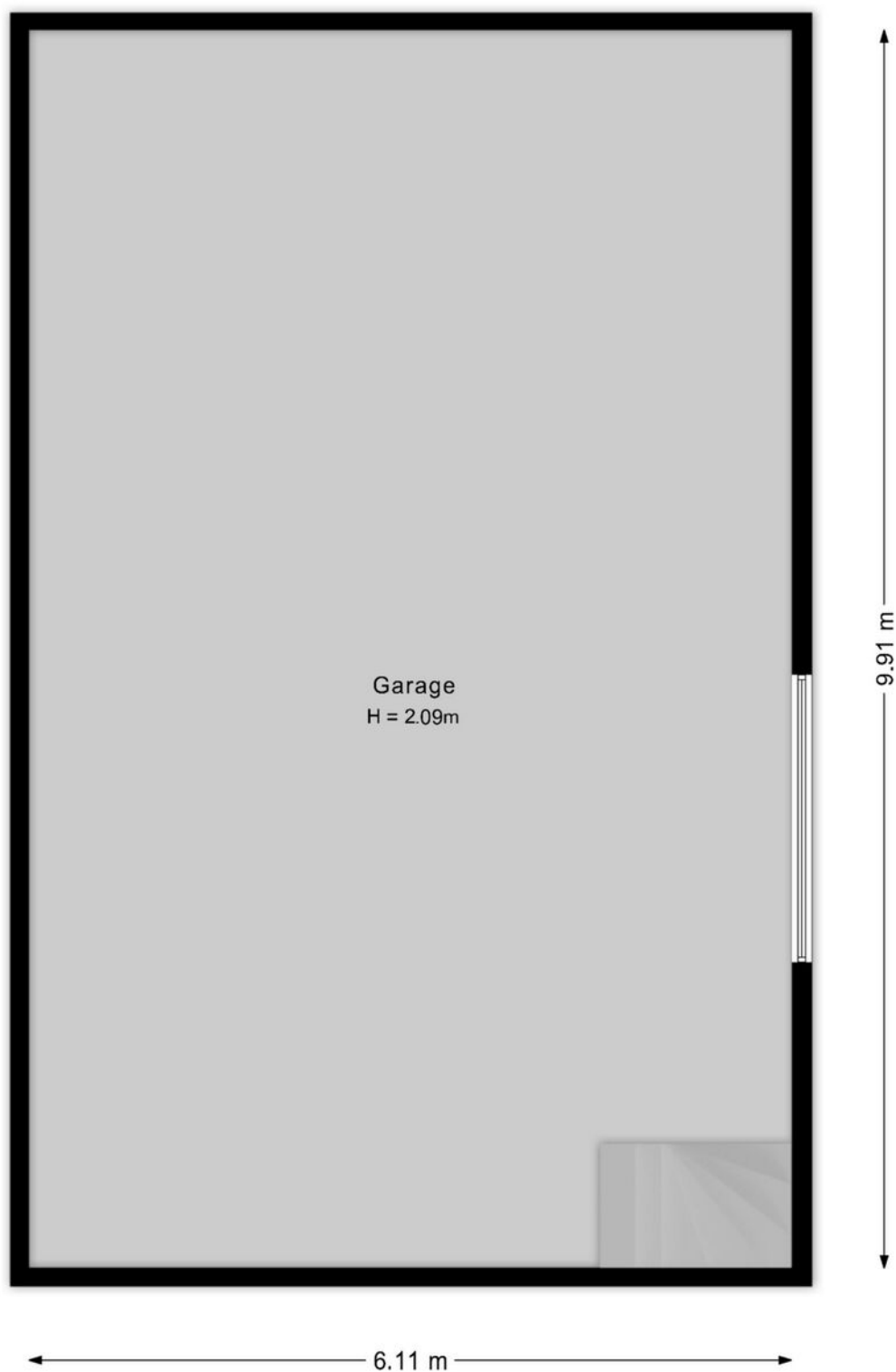
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping bijgebouw



Garage kelder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Garage kelder



BUITEN

Uniek aan dit woonhuis is het royale perceel met een oppervlakte van 10.110 m². Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met terras waar je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon en het vrije uitzicht.

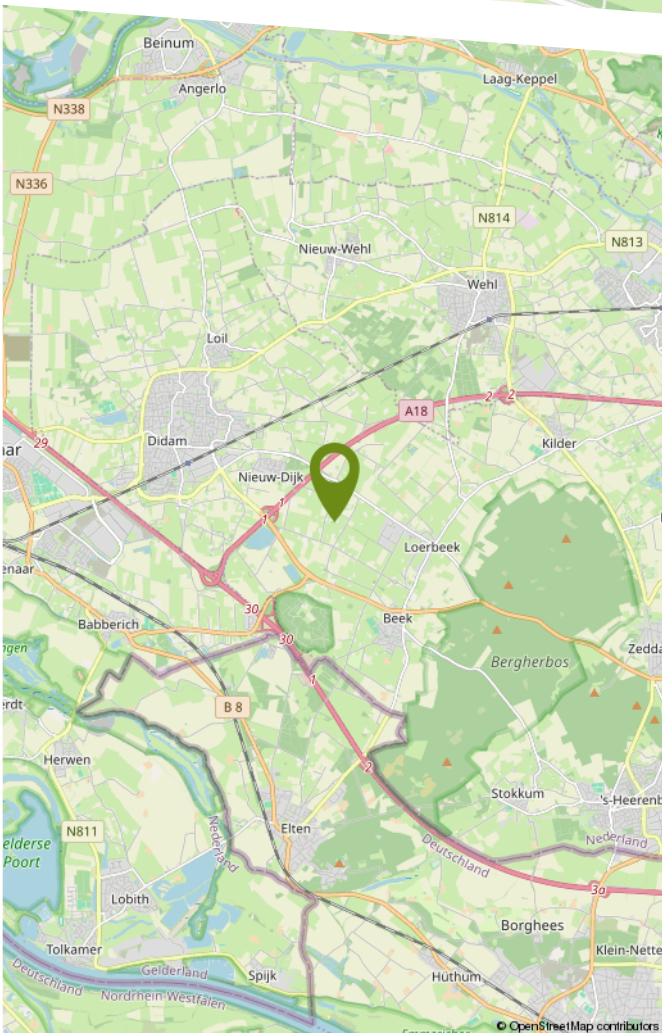
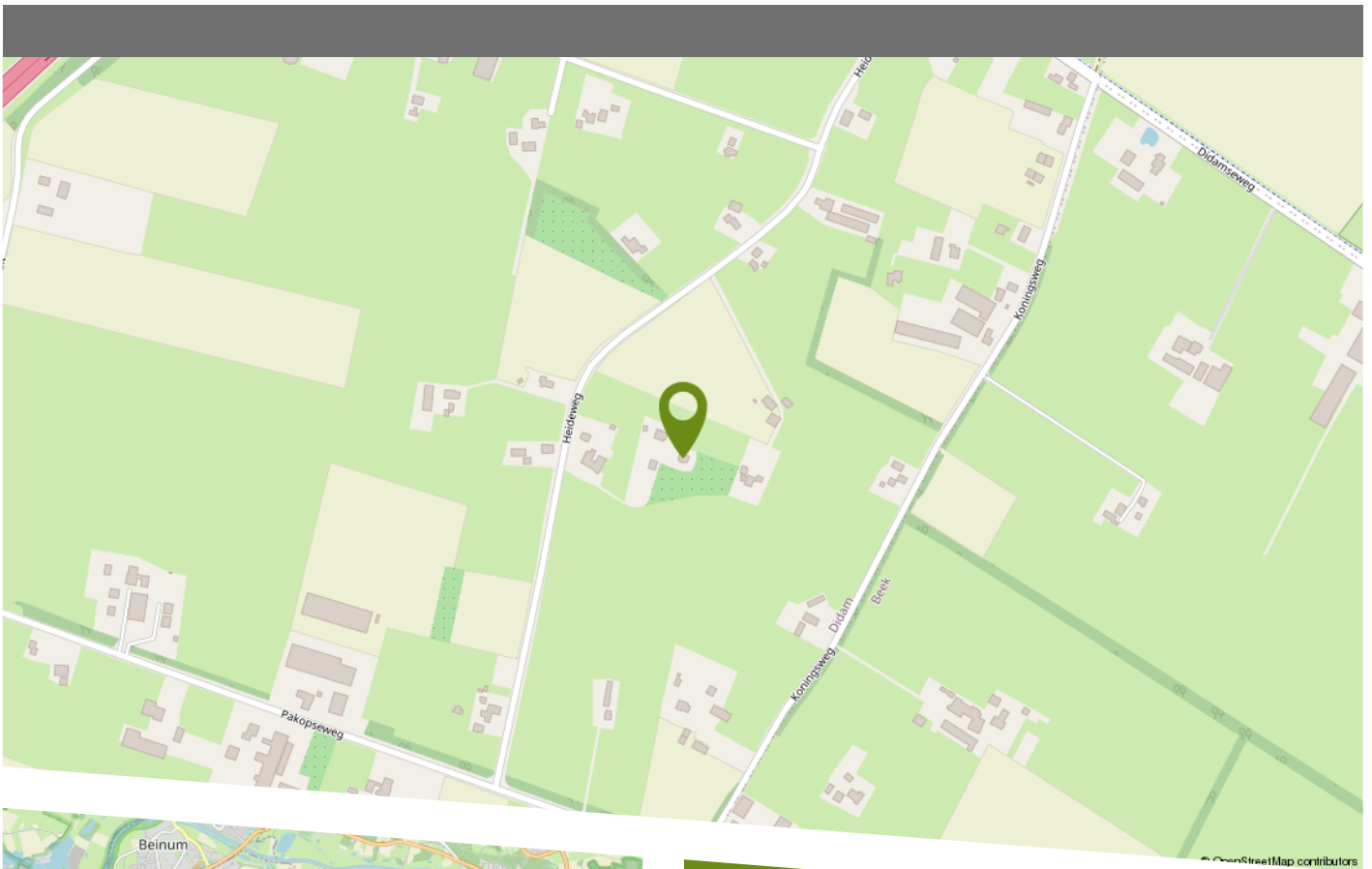
Een deel van het perceel is ingericht als weiland, geschikt voor bijvoorbeeld dieren. Op het terrein staat daarnaast een paardenstal in oudere staat. Deze kan als stal worden gebruikt, maar vraagt om wat vernieuwing.







LOCATIE INFORMATIE



De woning ligt in het buitengebied van Didam en Nieuw-Dijk. Hier geniet je van rust, ruimte en een landelijke omgeving, terwijl alle voorzieningen toch dichtbij zijn.

Nieuw-Dijk staat bekend om het actieve dorpsleven, met onder andere een sportvereniging, schutterijen en betrokken buurtvereniging. Daarnaast ligt op korte afstand Didam, een levendig dorp met supermarkten, winkels, scholen, sportverenigingen en gezellige horeca. Ook de Montferlandse bossen bevinden zich in de directe omgeving, een prachtig gebied voor wandel- en fietsliefhebbers.

Steden als Doetinchem en Zevenaar zijn goed bereikbaar en binnen enkele minuten rijd je naar de A12 richting Arnhem en Duitsland of de A18 richting Doetinchem. Zo woon je landelijk, met alles binnen handbereik.



Kadaster kaart

Datum: 26-3-2026

Schaal: 1: 1382

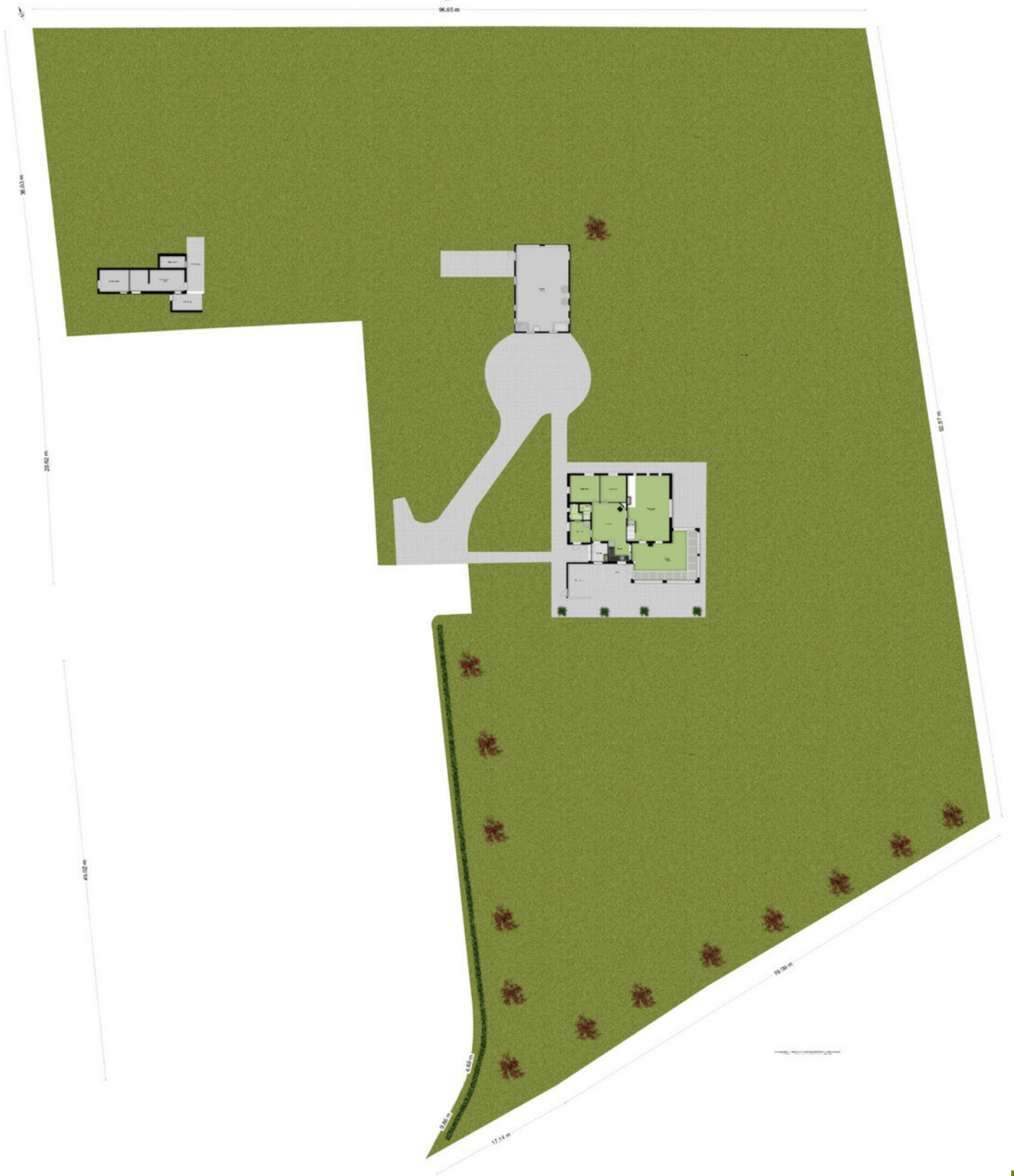


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wand- en plafondlampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Serre Gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus			X
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonneschermen (elektrisch)	X		
Luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker incl buffervat	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Extra straatwerk (opgestapeld bij oude schuur)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Dierverblijven (konijn & kip incl. ren)			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			X
- vlaggenmast(houder)			X
- Afrastering incl stroomdraad	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

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.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl