



makelaardij & taxaties

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
**bolckmakelaardij.nl**



# HOGE WITTEVELD 25

## DIDAM

Vraagprijs € 435.000,- K.K.



# INHOUD

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

# KENMERKEN



## TYPE WONING

Hoekwoning

## BOUWJAAR

2011

## WOONOPPERVLAKTE

109 m<sup>2</sup>

## INHOUD

408 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

174 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

10 m<sup>2</sup>

## AANVAARDING

In overleg

## ENERGIELABEL

A

## ISOLATIE

Volledig geïsoleerde woning

## VERWARMING

Cv-ketel, Intergas 2025

## WARMWATER

Cv-ketel, Intergas 2025

## PLUSPUNTEN

- Moderne hoekwoning
- Veel lichtinval
- Sfeervolle badkamer
- Drie slaapkamers



# OMSCHRIJVING

Hoge Witteveld 25 in Didam: stijlvol én verrassend ruim wonen. Deze moderne hoekwoning uit 2011 combineert sfeer en duurzaamheid op een manier waar je direct enthousiast van wordt.

Binnen valt meteen de fijne lichtinval op, samen met de strakke afwerking, warme kleuren en de royale leefruimte. Met in totaal drie slaapkamers, een luxe badkamer én een fraai aangelegde tuin met overkapping is dit een huis waar je zó in kunt trekken.

Wat deze woning extra prettig maakt, is de rustige ligging in een jonge, kindvriendelijke buurt. De woning is uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerd en voorzien van 8 zonnepanelen en heeft een recent vernieuwde cv-ketel uit 2025.

Wat maakt dit jouw droomwoning?

- Moderne hoekwoning uit 2011
- Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Moderne open keuken met kookeiland
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Volwaardige tweede verdieping met veel bergruimte
- Fraai aangelegde tuin met overkapping en berging
- Voorzien van energielabel A en 8 zonnepanelen
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk



Een sfeervolle  
hoekwoning met  
verrassend veel  
leefruimte, volop  
daglicht en een  
fijne tuin om buiten  
te genieten

#### INDELING | Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet, bergruimte en trapopgang naar boven. Zodra je de woonkamer binnenloopt valt direct de fijne lichtinval op. De grote raampartijen aan de zijkant en de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een open en ruimtelijk gevoel. De woonkamer is strak afgewerkt en voorzien van een warme houten vloer die perfect past bij de rustige en moderne uitstraling van het huis.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is modern uitgevoerd met donkere fronten, een stijlvol werkblad en een kookeiland. Dankzij het grote raam valt ook hier veel daglicht naar binnen. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en vormt samen met de eetkamer een gezellige plek waar koken, tafelen en gezelligheid samenkomen.

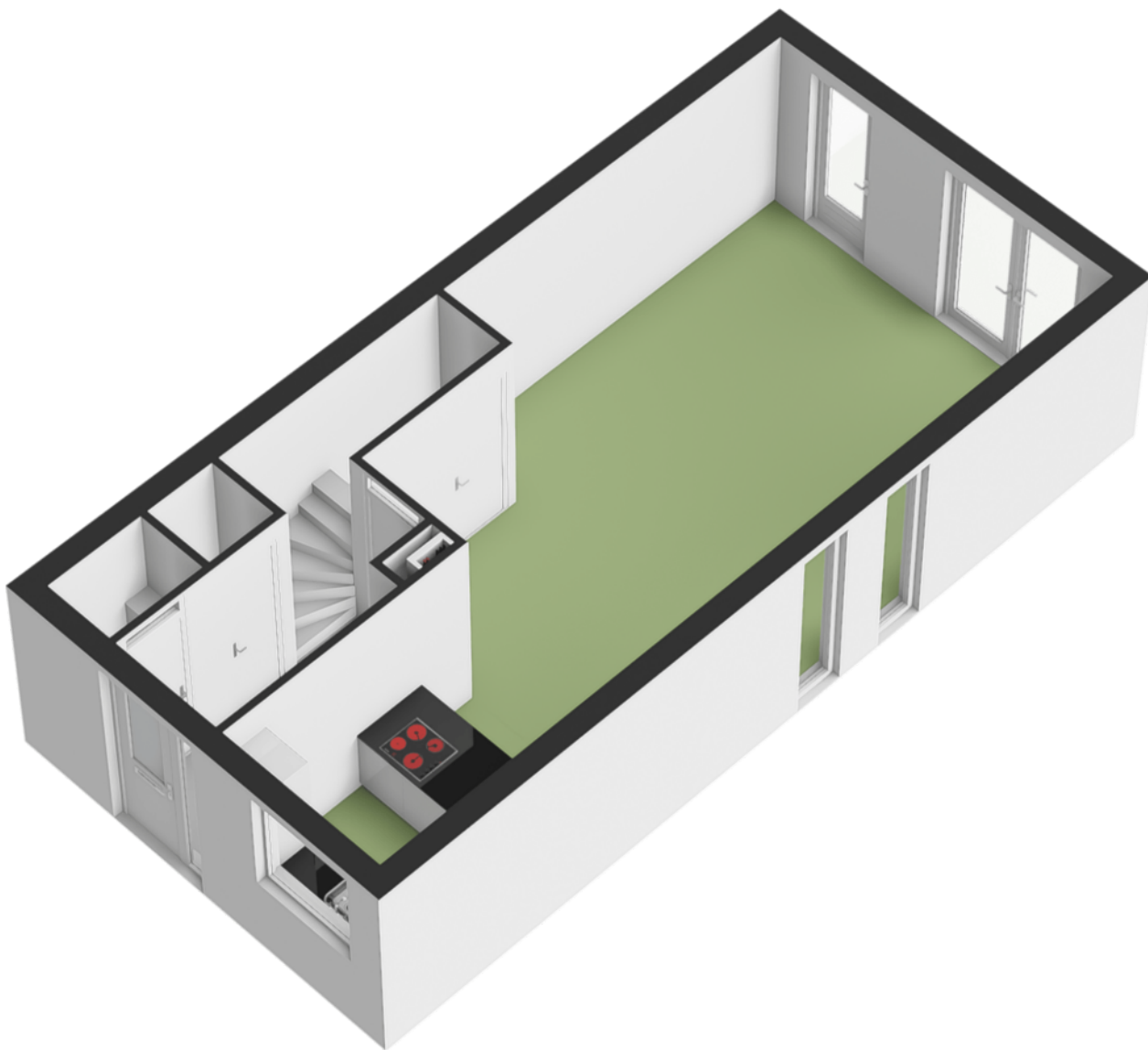
Hoge Witteveld 25 - Didam  
Begane grond



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

# PLATTEGROND

Begane grond



# PLATTEGROND

Begane grond





# Moderne keuken voorzien van een kookeiland





# EERSTE VERDIEPING

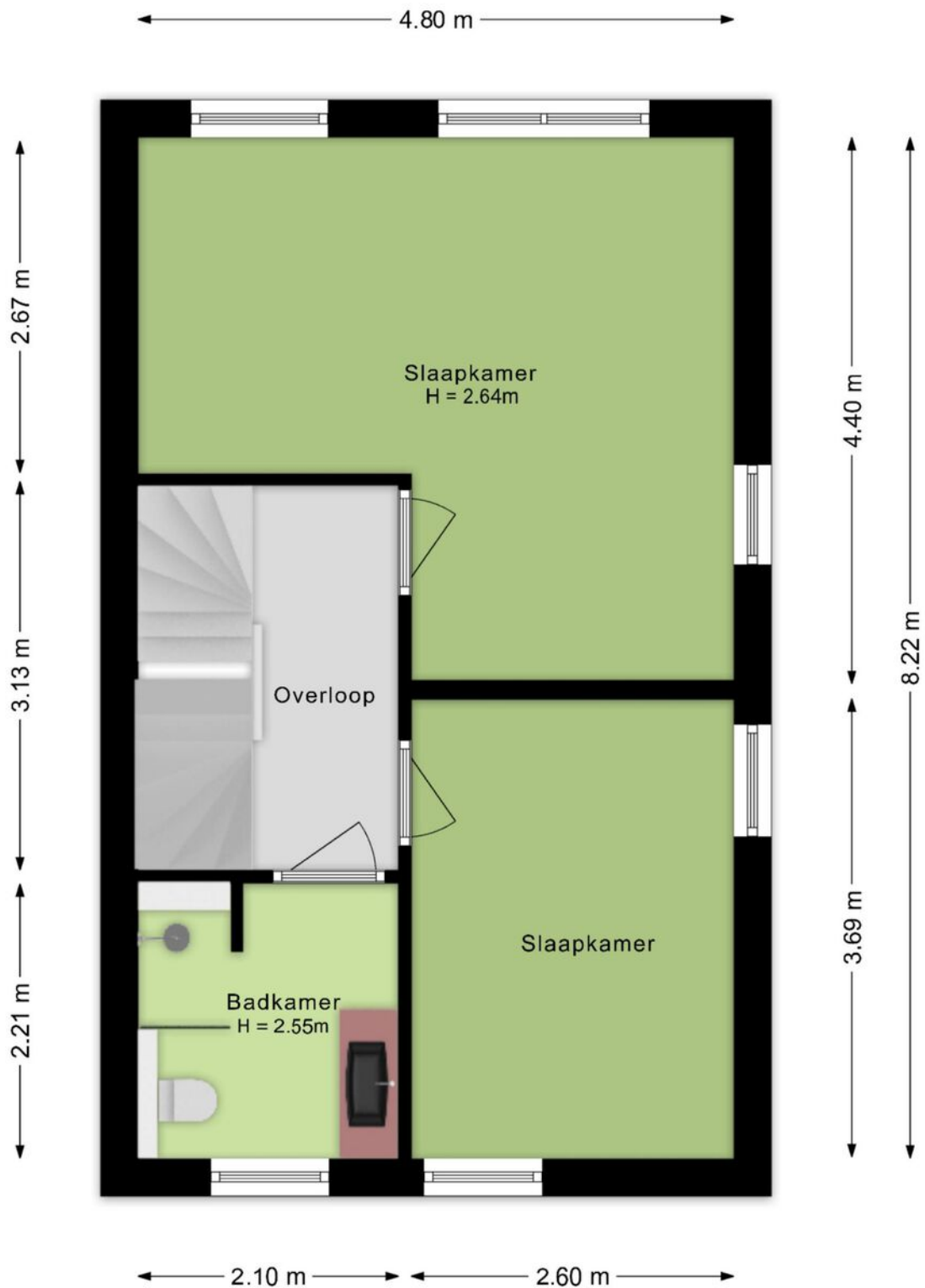


Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat en beschikt over een grote kastenwand. Dankzij de hoekligging en meerdere ramen voelt deze kamer licht en ruim aan. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer, maar leent zich uiteraard ook uitstekend als werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern afgewerkt en in 2025 volledig vernieuwd. Hier vind je een regendouche, een stijlvol wastafelmeubel, een tweede toilet en vloerverwarming. De combinatie van rustige grijs tinten met groene wandtegels en sfeerverlichting geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling.



Hoge Witteveld 25 - Didam  
1e verdieping



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

**PLATTEGROND**

Eerste verdieping



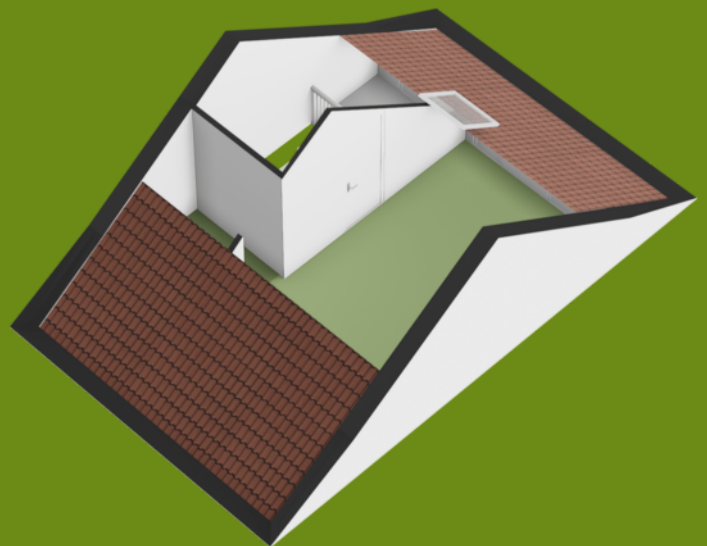


# TWEEDE VERDIEPING

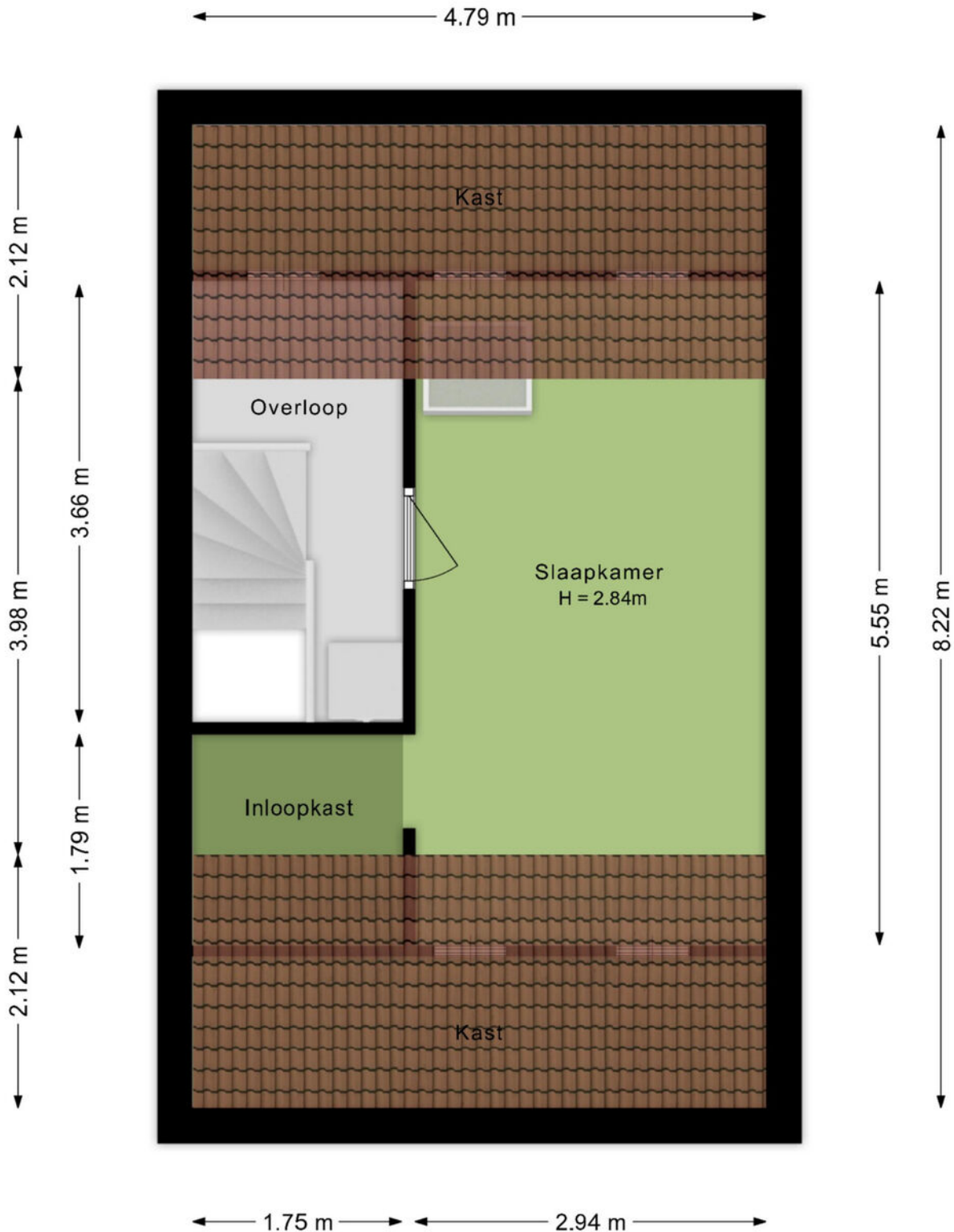


Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is een royale derde slaapkamer gerealiseerd, gecombineerd met praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook bevinden zich op deze verdieping de witgoedaansluitingen.

Dankzij het dakraam en de slimme indeling is dit een volwaardige verdieping die zich perfect leent als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



Hoge Witteveld 25 - Didam  
2e verdieping



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

**PLATTEGROND**

Tweede verdieping

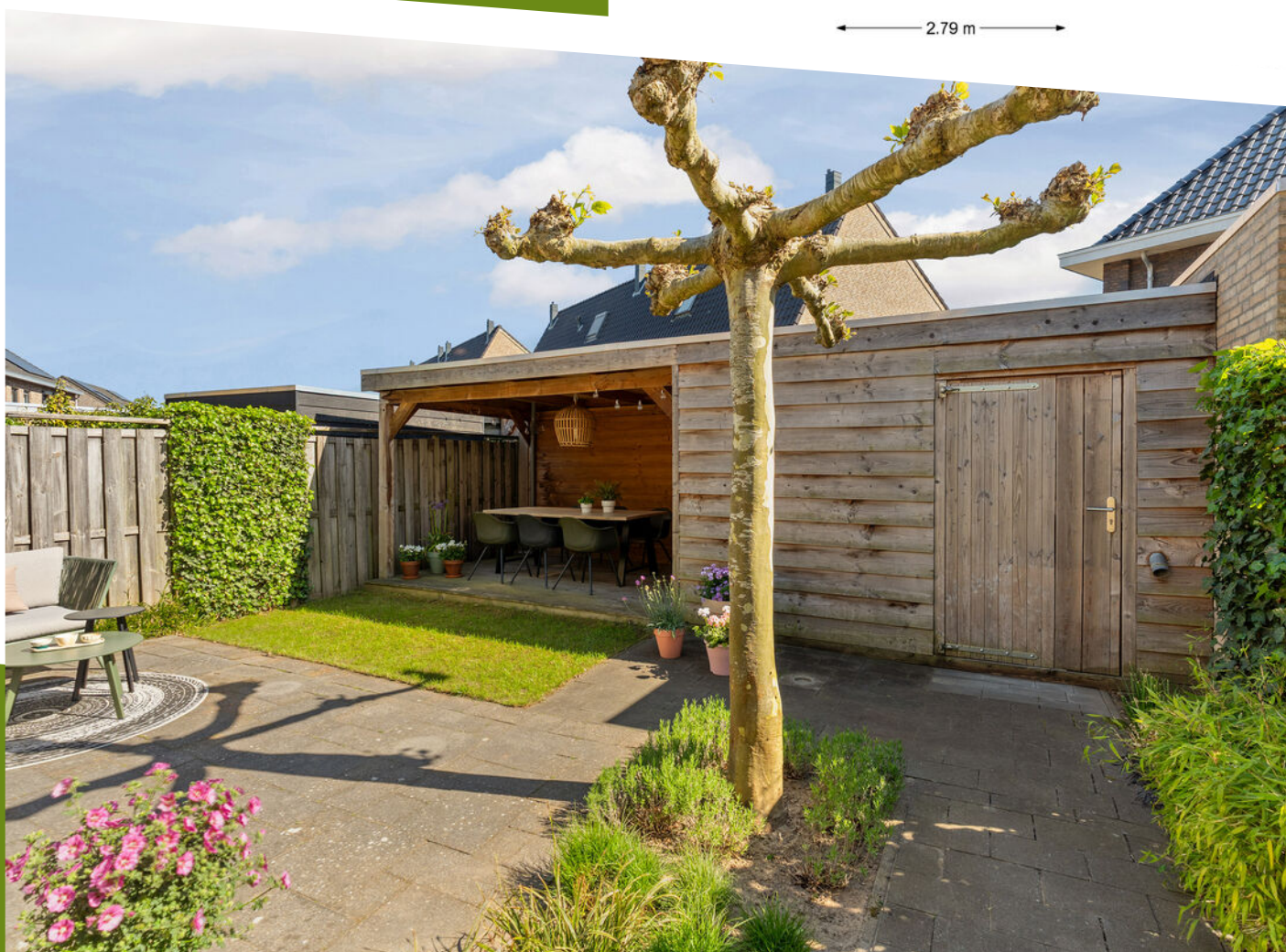
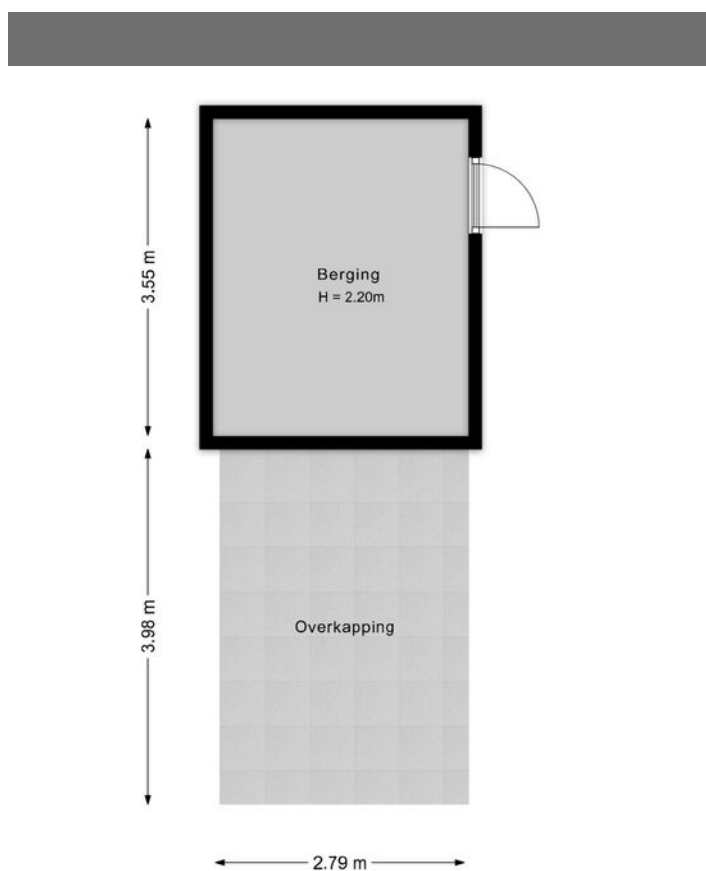


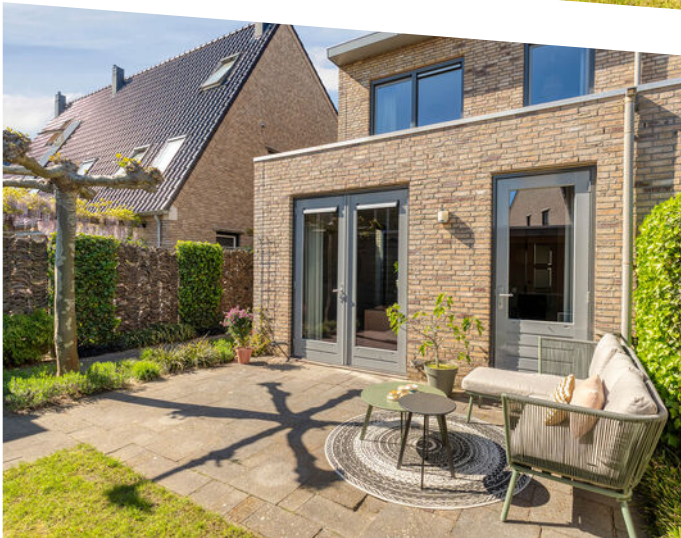
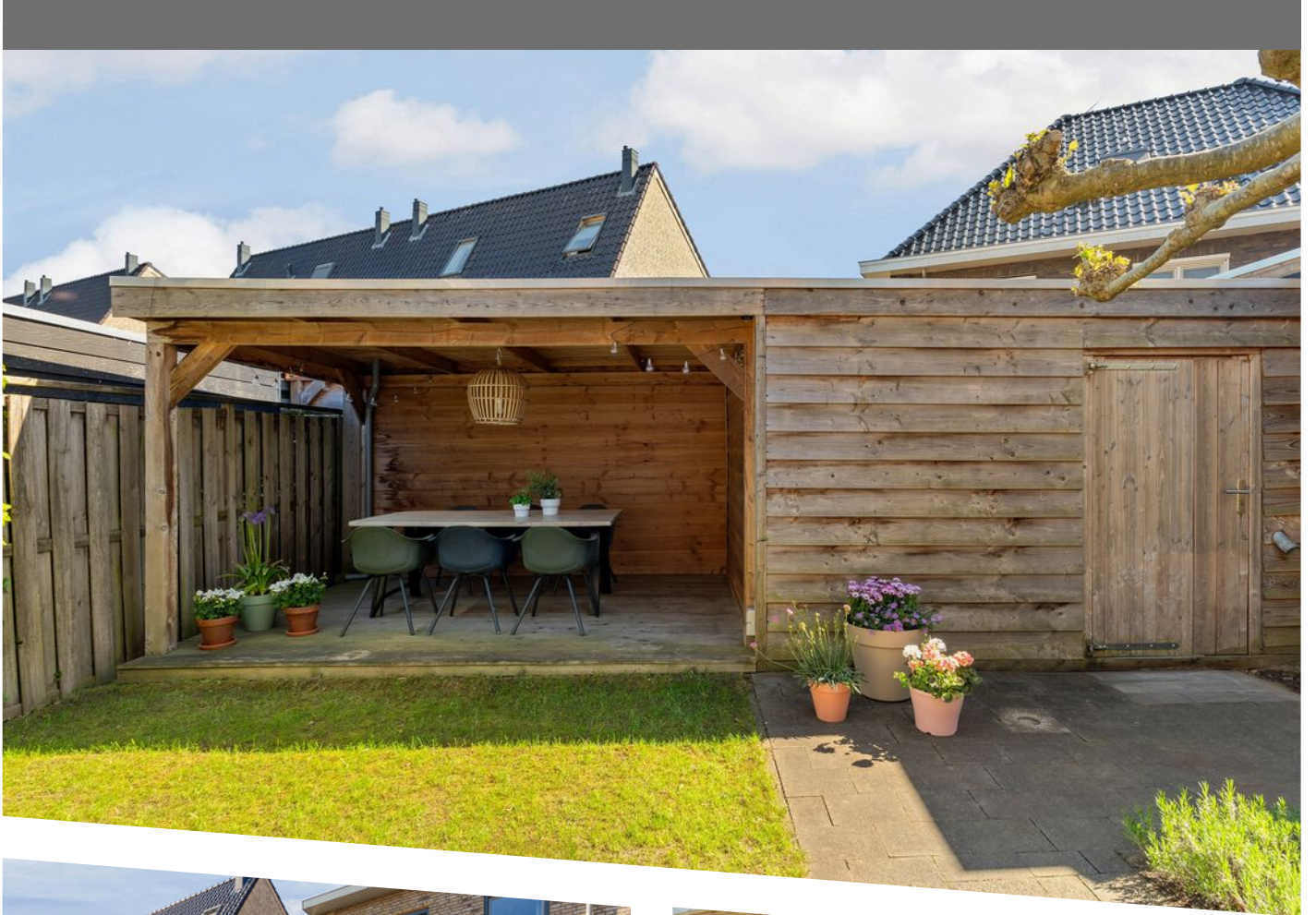


# BUITEN

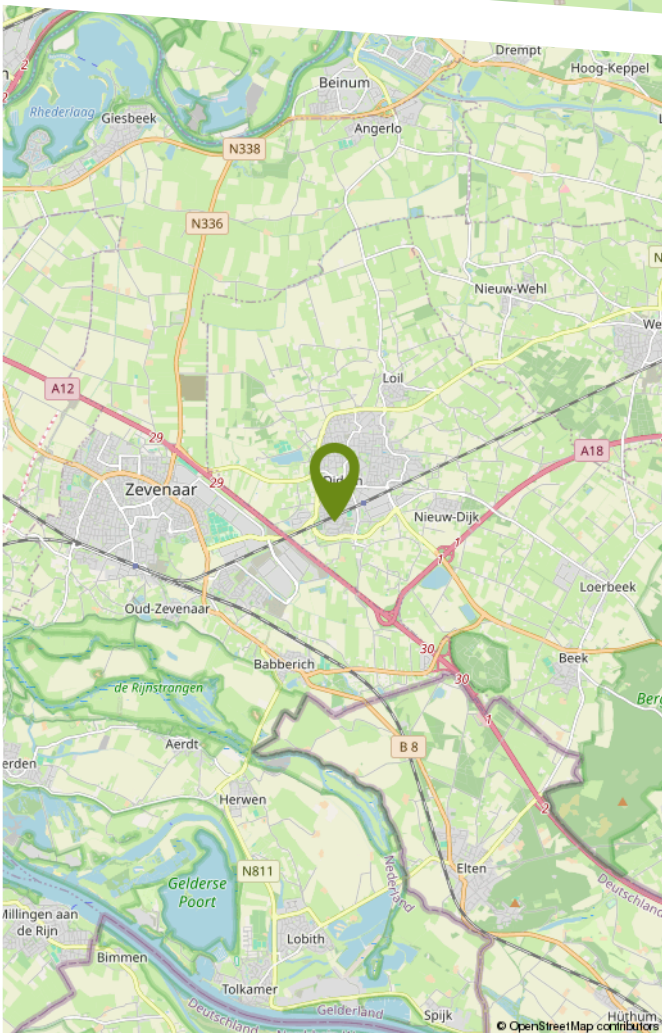
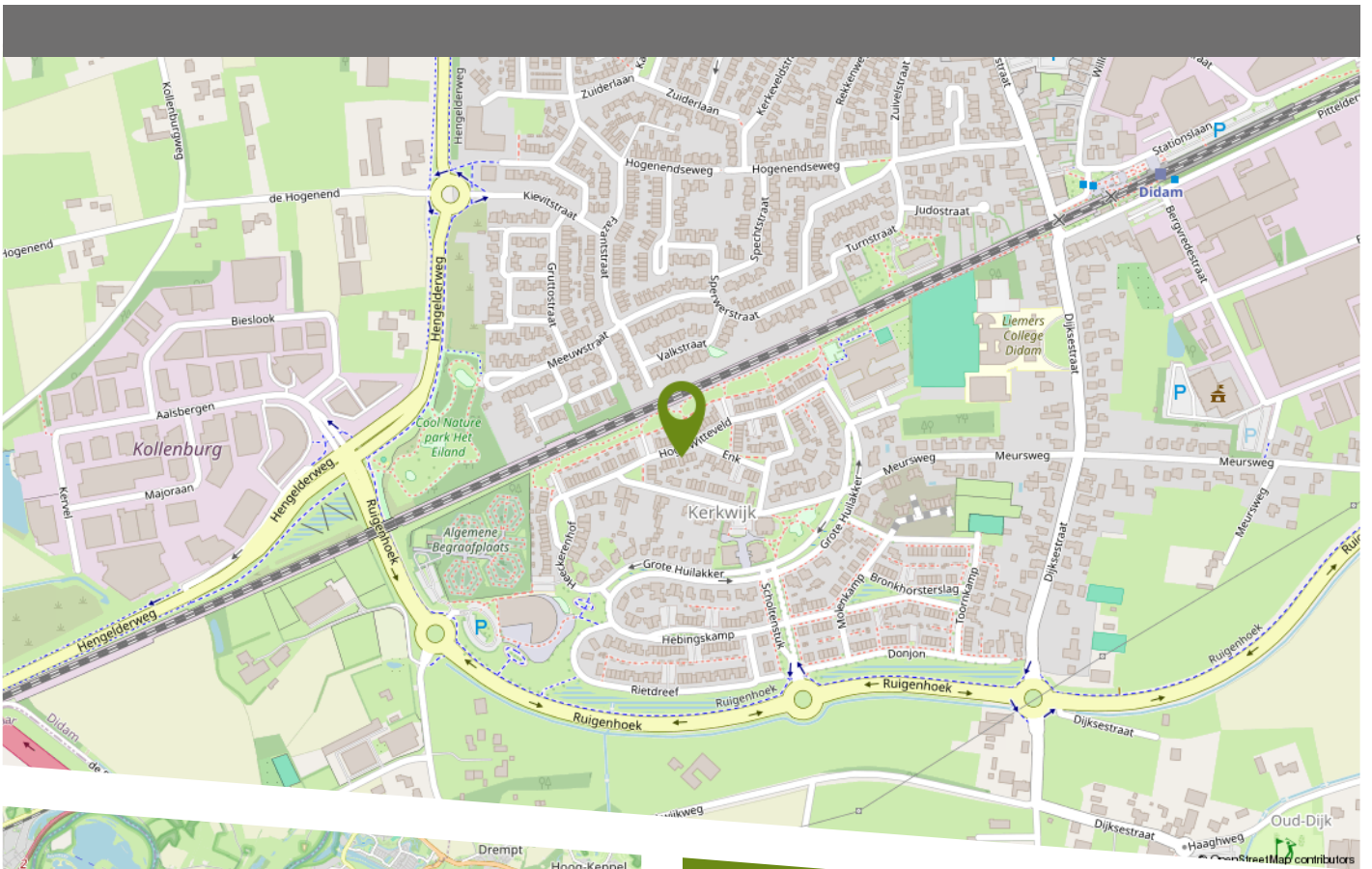
De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is fraai aangelegd en voelt beschut aan. De combinatie van groen, bestrating en de overkapping zorgt voor een fijne buitenruimte. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, ontspannen in de zon of juist beschut wilt genieten van een lange zomeravond: deze tuin biedt alle ruimte.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met aangrenzende overkapping. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of extra opslagruimte. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.





# LOCATIE INFORMATIE



Didam is een levendig dorp in de gemeente Montferland met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, winkels, scholen, sportverenigingen en gezellige horeca. Daarnaast ben je zo op de A12 richting Arnhem of de A18 richting Doetinchem. Ook de natuur is dichtbij: wandel en fietsliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het Montferland en natuurgebied De Gelderse Poort.

De woning ligt in een rustige, jonge woonwijk met veel groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Hier woon je prettig en ontspannen, terwijl voorzieningen zoals scholen, kinderopvang en winkels snel bereikbaar zijn. Ook het treinstation van Didam bevindt zich op korte afstand. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle gemakken dichtbij.





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp keuken			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer		X	
- TV kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen begane grond en badkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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](http://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