



DIDAM

Domela Nieuwenhuisstraat 5

Vraagprijs € 479.000,- K.K.



INHOUD

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



KENMERKEN



TYPE WONING

Twee-onder-één-kapwoning

BOUWJAAR

1968

WOONOPPERVLAKTE

171 m²

INHOUD

584 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

308 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

3 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

15 m²

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dakisolatie, grotendeels
dubbele beglazing

VERWARMING

Cv-ketel, Intergas (2007)

WARMWATER

Cv-ketel, Intergas (2007)

PLUSPUNTEN

- Multifunctionele aanbouw
- Vier slaapkamers
- Tuin op het zuiden

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Domela Nieuwenhuisstraat 5 in Didam: een verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers, een royale leefruimte én een multifunctionele aanbouw die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Hier woon je in een rustige straat, met volop leefruimte binnen en een groene tuin op het zuiden waar je ieder seizoen fijn buiten zit.

Wat direct opvalt zodra je binnenkomt, is de fijne lichtinval in de woonkamer en de prettige sfeer die door de hele woning voelbaar is. Grote raampartijen, een open verbinding tussen wonen en eten en zicht op het groen in de achtertuin zorgen voor een huis waar je je snel thuis voelt. Met een diepe achtertuin, eigen oprit, aangebouwde kantoorruimte met eigen ingang én een vrijstaande houten berging achterin de tuin heb je hier bovendien volop ruimte voor opslag, hobby's en buitenleven.

Wat dit een fijne tweekapper maakt?

- Verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning met 171 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers én een ruime zolderverdieping voor eventueel 5e slaapkamer
- Multifunctionele aanbouw ideaal als kantoor, praktijk of hobbyruimte
- Royale woonkamer met veel lichtinval en sfeervolle haard
- Diepe achtertuin op het zuiden met veel groen en privacy
- Poort aanwezig voor achter doorgang voor bijvoorbeeld motor/bakfiets/fatbike
- Eigen oprit, aangebouwde kantoor/ praktijkruimte en vrijstaande berging aanwezig
- Gelegen in een rustige woonwijk op loopafstand van het centrum van Didam
- Voorzien van energielabel C



Een royale tweekapper met volop leefruimte, een tuin op het zuiden en een multifunctionele aanbouw

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen via de entree met garderoberuimte, meterkast en toilet. Vanuit hier stap je de royale woonkamer binnen. Direct valt de fijne lichtinval op dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde. De woonkamer voelt ruim aan en biedt volop mogelijkheden voor een grote zithoek én een royale eettafel. De sfeervolle haard vormt een mooi middelpunt van de ruimte en maakt dit een fijne plek voor lange avonden thuis.

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en loopt door richting de keuken. Hierdoor ontstaat een prettige leefruimte waar koken, tafelen en samen zijn vanzelf in elkaar overlopen. De keuken is uitgevoerd in lichte kleuren en voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. Vanuit de keuken kijk je uit op de groene achtertuin.

Achter de woning bevindt zich een verrassend ruime aanbouw die momenteel is ingericht als kantoor. Dankzij het formaat is deze ruimte op allerlei manieren te gebruiken, bijvoorbeeld als thuishkantoor, praktijkruimte, speelkamer of hobbyruimte. Via de aanwezige lichtkoepel valt prettig daglicht naar binnen.

Aan de voorzijde van deze aanbouw bevindt zich een praktische berging met eigen entree vanaf de oprit. Hier zijn vaste kasten aanwezig en bevindt zich tevens de cv-opstelling (Intergas, 2007). Daarnaast is er aan de achterzijde van de woning nog een separaat toilet aanwezig, wat deze multifunctionele ruimte extra geschikt maakt voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis.

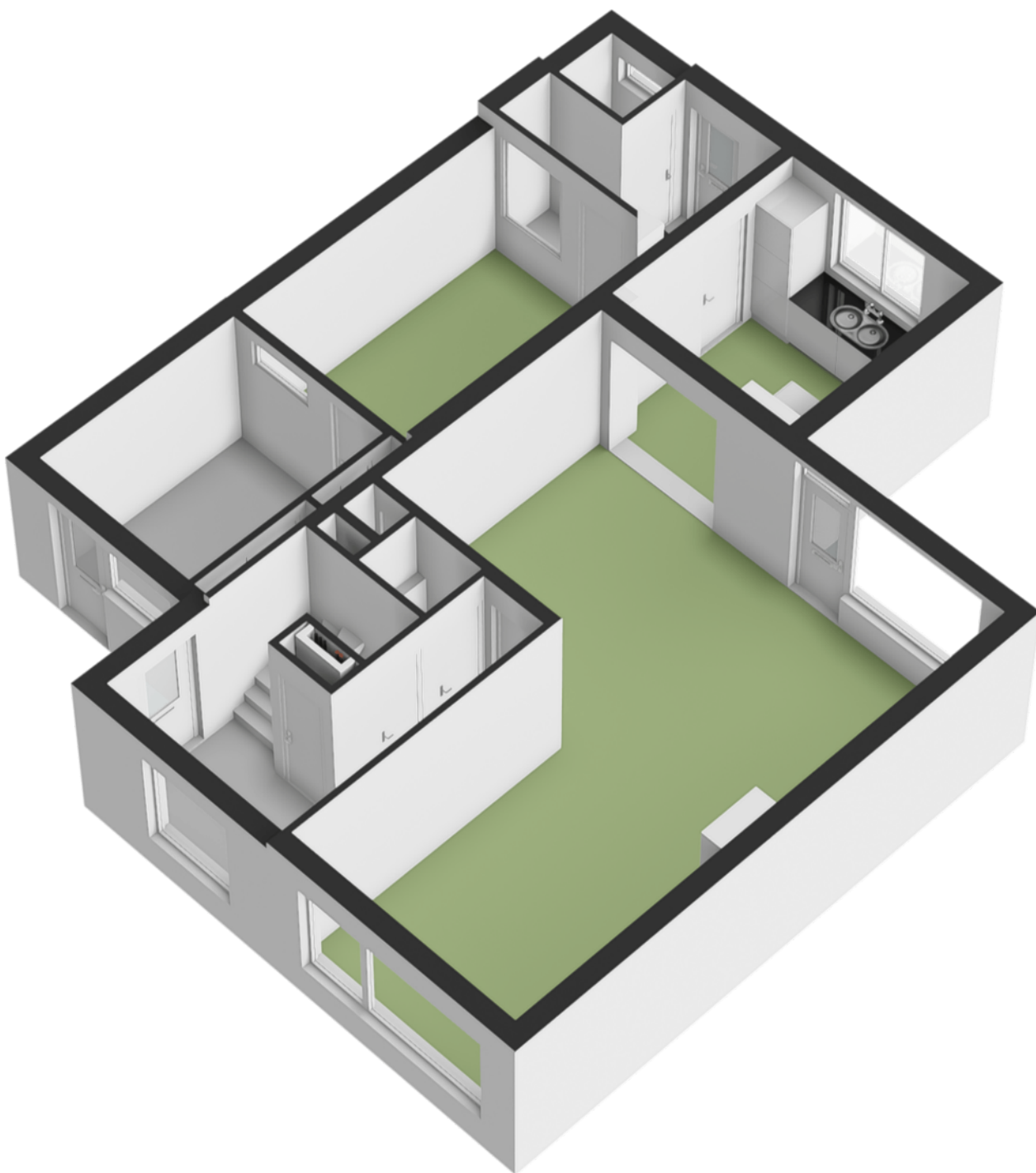
Domela Nieuwenhuisstraat 5 - Didam
Begane grond



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



Royale leefruimte met veel lichtinval

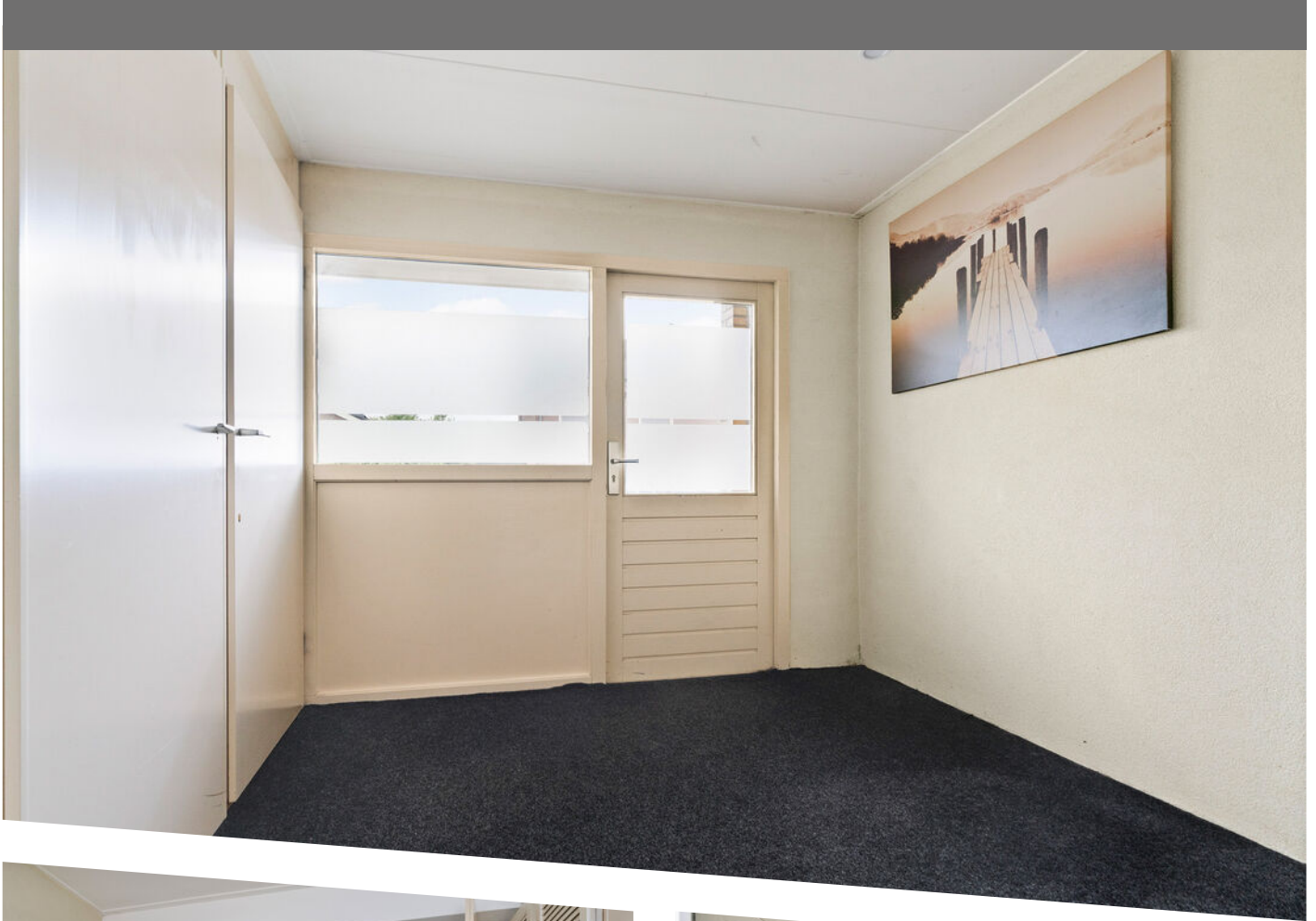






Ruime multifunctionele aanbouw



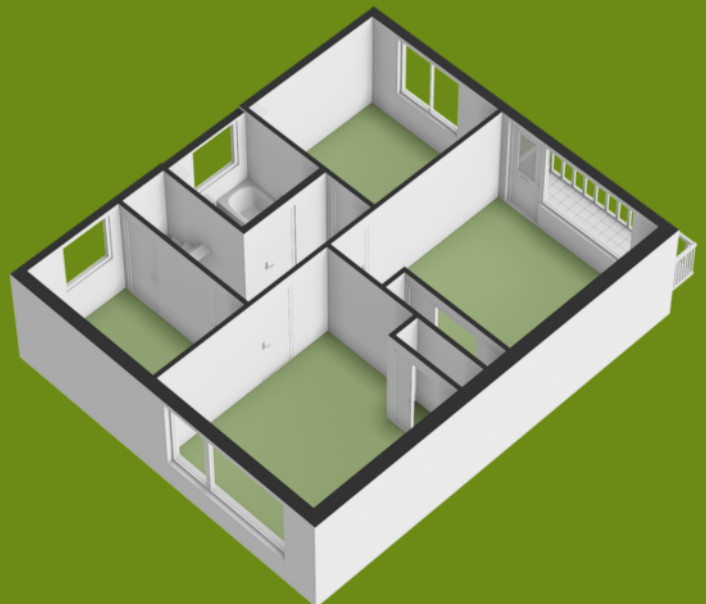


EERSTE VERDIEPING



De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en multifunctioneel in te delen. Of je nu extra slaapkamers zoekt, een werkkamer wilt creëren of behoefte hebt aan een inloopkast: hier kan het allemaal.

De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen balkon met uitzicht over de tuin. Daarnaast zijn er praktische vaste kasten aanwezig op de verdieping. De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel, toilet en daglichttoetreding.



Domela Nieuwenhuisstraat 5 - Didam
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



Vier slaapkamers op de eerste verdieping aanwezig

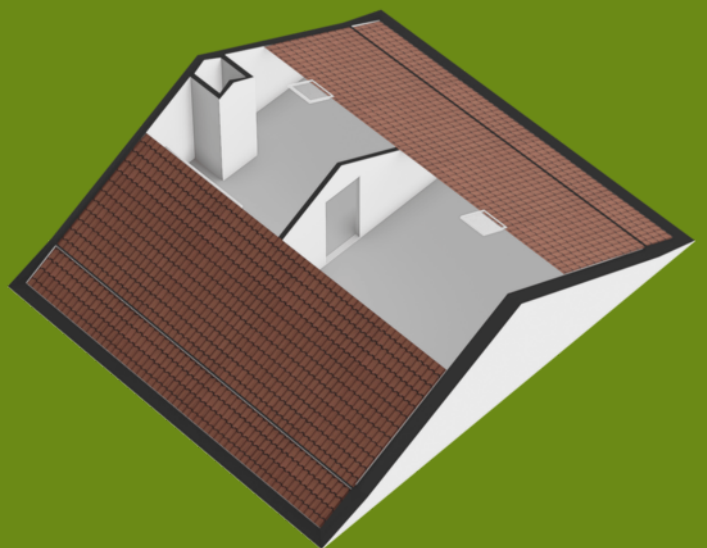


ZOLDER

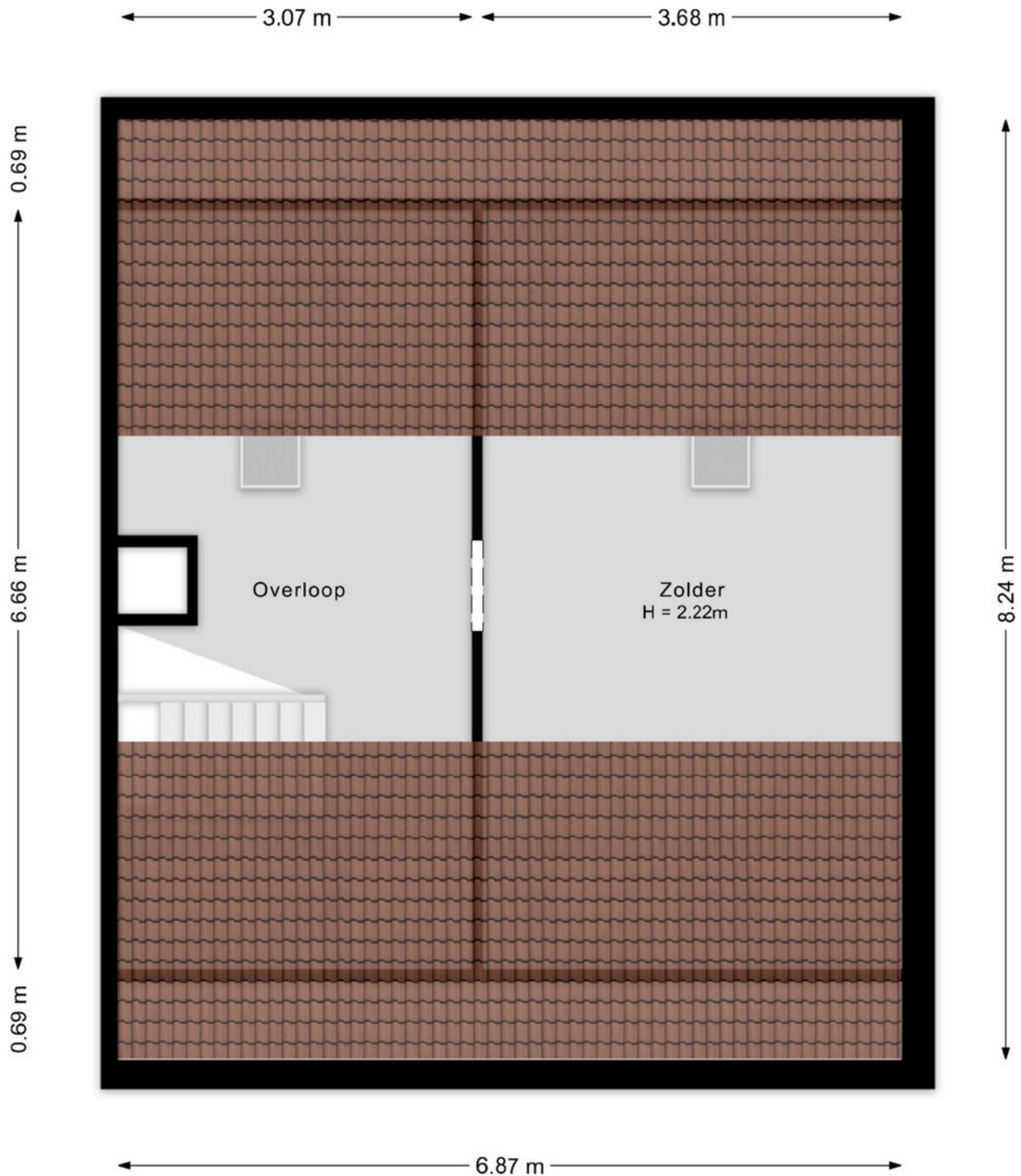


Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping.

Deze open ruimte biedt volop mogelijkheden en is momenteel ideaal als bergruimte, maar kan ook uitstekend dienen als hobbyruimte of extra slaapkamer. Dankzij het dakraam komt er prettig daglicht binnen.



Domela Nieuwenhuisstraat 5 - Didam
Zolder

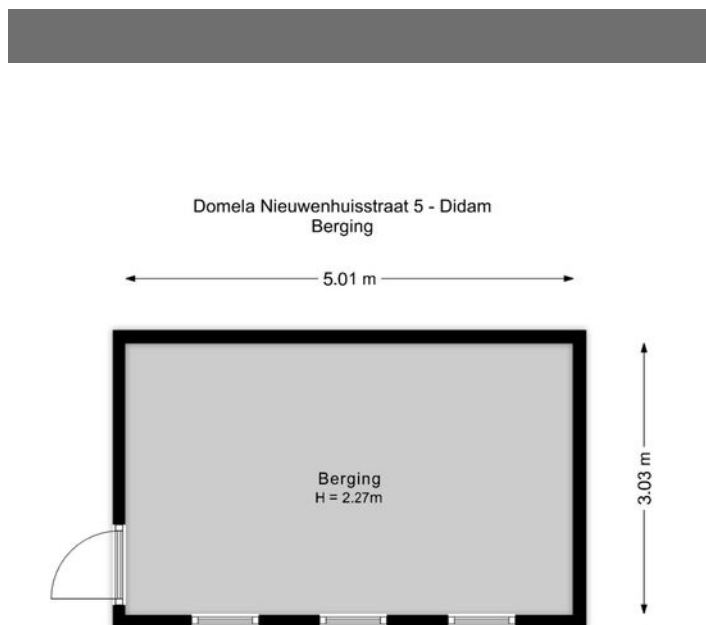


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

BUITEN

De achtertuin is een heerlijke plek voor wie graag buiten leeft. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon. De tuin is groen aangelegd met gazon, volwassen beplanting en meerdere plekken om te zitten. Door de diepte van de tuin ervaar je veel rust en privacy.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging met overkapping, ideaal voor fietsen, tuinspullen of het creëren van een hobbyplek. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage en een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

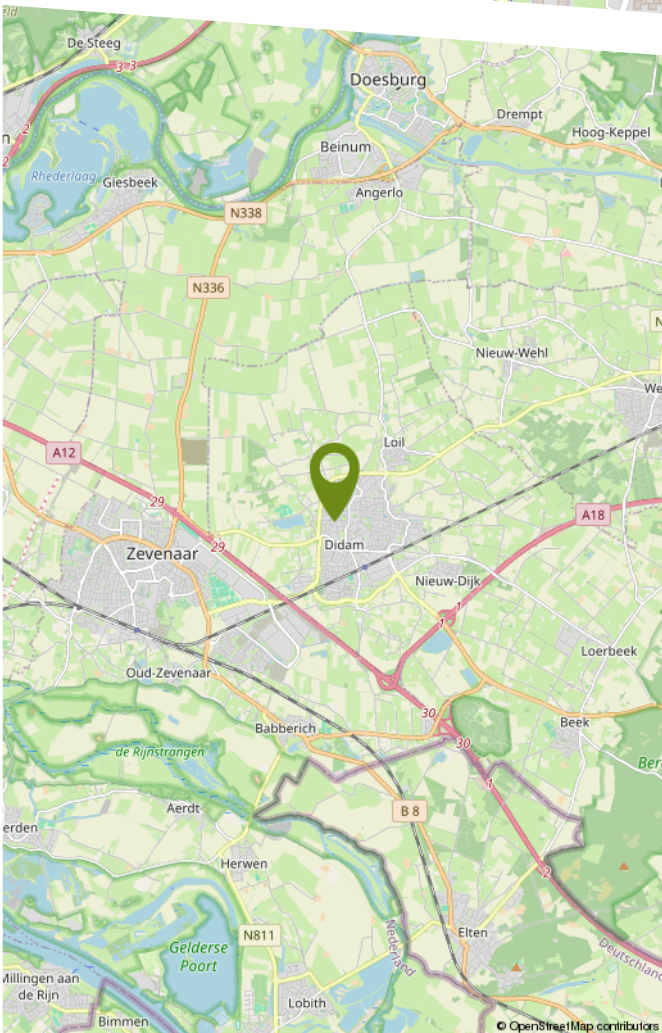
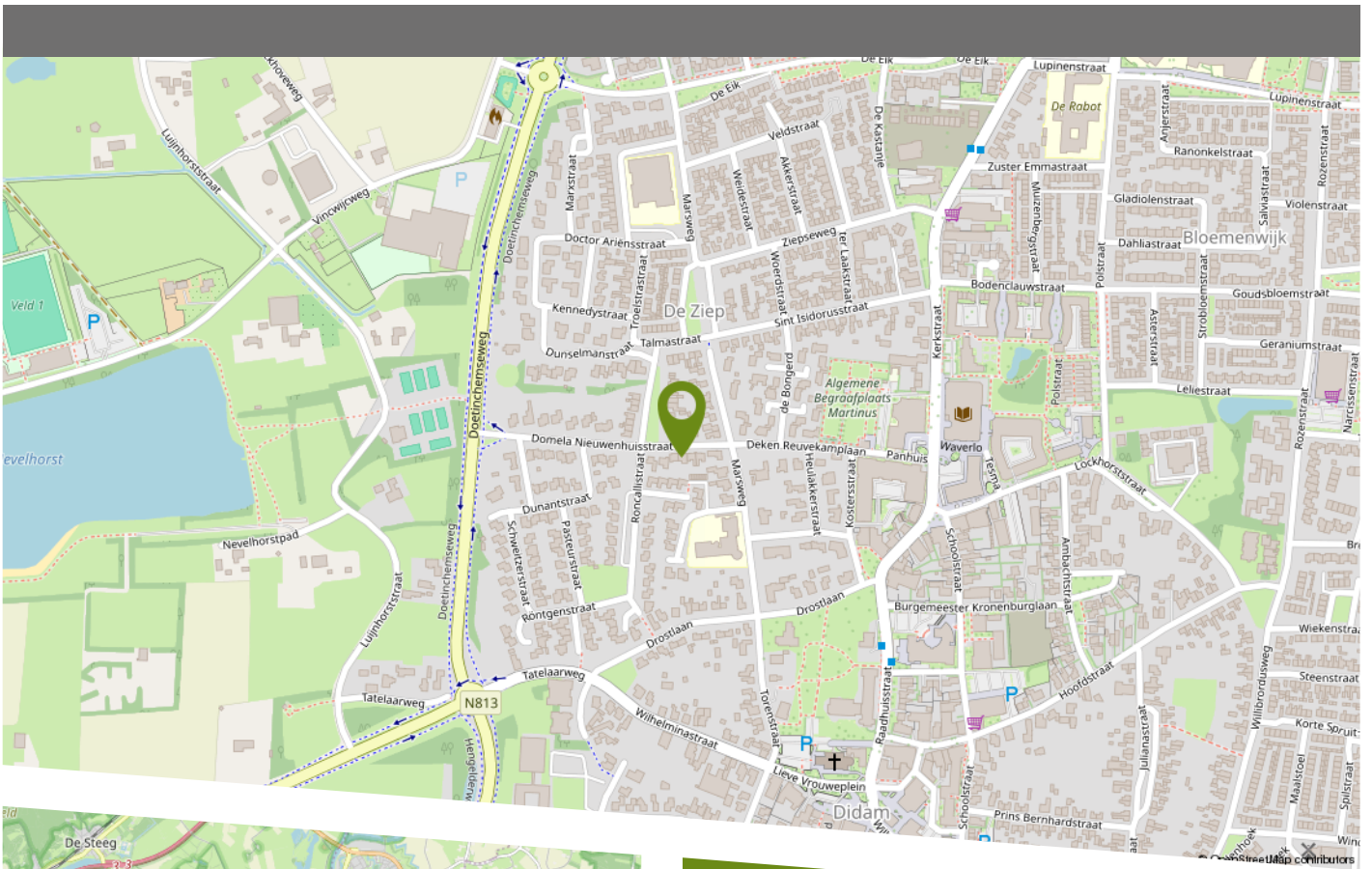


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.





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 woonwijk met veel groen en volop parkeergelegenheid. In de directe omgeving vind je speeltuinen, scholen en sportvoorzieningen, waardoor dit een fijne plek is voor gezinnen. Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van het gezellige centrum van Didam en het treinstation.

Daarmee combineert deze locatie rust en bereikbaarheid op een prettige manier.





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Didam	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 447	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
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.

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken inbouwkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Verlichting overkapping/schuur	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Compostton

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 PRECIES 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