

VERKOOPBROCHURE



WILHELMINASTRAAT 28A 6942 BL DIDAM

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

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

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object

3-KAMER APPARTEMENT CENTRUM DIDAM!

Welkom bij de Wilhelminastraat 28A. Direct in het centrum fraai gelegen ruim 3- kamer appartement op 1ste verdieping met berging en eigen parkeerplaats. Bij dit appartementencomplex is geen liftvoorziening aanwezig. Het appartement is in het levendige centrum van Didam gelegen. Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd in 1910 en is in 2010 geheel gerenoveerd en verbouwd. De woonoppervlakte bedraagt 100 m² en de inhoud meet 382 m³.

Didam beschikt over veel eigen voorzieningen zoals een uitgebreid scala aan winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs en NS station. 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 ruitersporen, 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.

Uw nieuwe appartement is gelegen in het centrum van Didam. 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!"

Bent u enthousiast geworden over dit appartement? Bel ons dan snel voor een bezichtiging. We laten u graag alles zien wat dit appartement te bieden heeft!

Indeling	<p>BEGANE GROND: Entree, hal met meterkast en trapopgang, bergkast</p> <p>1E VERDIEPING : Hal, toilet voorzien van wandcloset met fontein, ruime woonkamer met frans balkon en open keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat en geïntegreerde vaatwasser, ouderslaapkamer met frans balkon, werkkamer, badkamer met vaste wastafel en bad/douchecombinatie, vaste trap naar</p> <p>2E VERDIEPING : Grote zolderkamer, welke gebruikt kan worden als 3e slaapkamer, met 2 Velux dakramen en cv-opstelling,</p> <p>BIJZONDERHEDEN: NEN 2580 meetrapport beschikbaar, Vaillant HR combiketel 2010, glasvezelaansluiting, dak,- en muurisolatie, gehele appartement is voorzien van isolerende beglazing, hardhouten kozijnen, energielabel B, Vereniging van Eigenaars Wilhelminastraat 28 Didam, servicekosten € 207,51 per maand, extra clausules in de koopovereenkomst.</p>
Bouwjaar woning	1910, verbouwd in 2010
Type woning	3-kamerappartement met bergkast en parkeerplaats
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	382 m ³
Vraagprijs	€ 325.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg. Spoedige aanvaarding mogelijk

GEGEVENS

KEUKEN

Open keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat en geïntegreerde vaatwasser

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein

BADKAMER

Badkamer met vaste wastafel en bad/douchecombinatie

ISOLATIE

Dak,- en muurisolatie en isolerende beglazing

ONDERHOUD

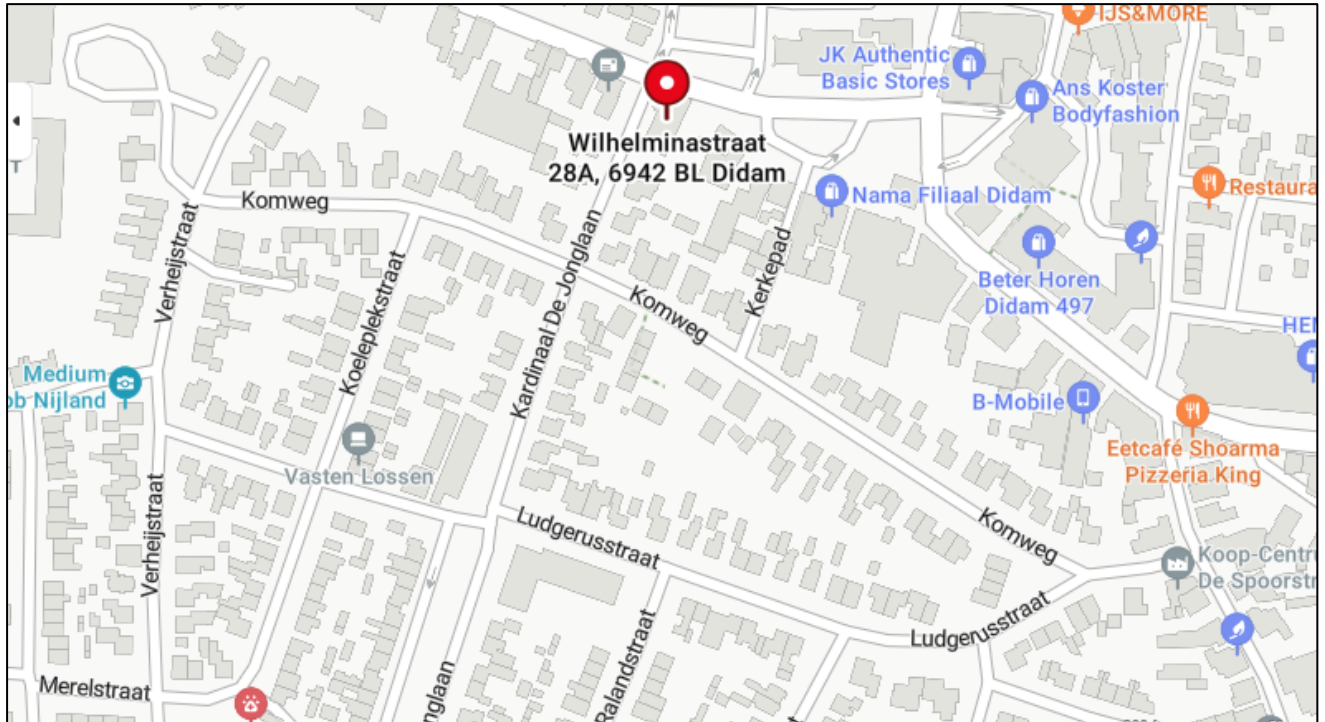
Binnen / Buiten

Goed / redelijk

Asbest

Niet waargenomen

OMGEVING

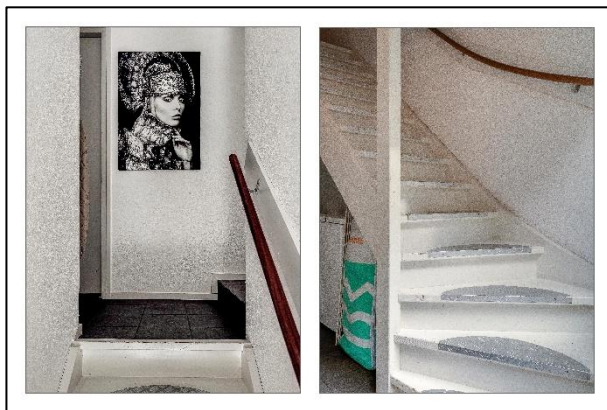
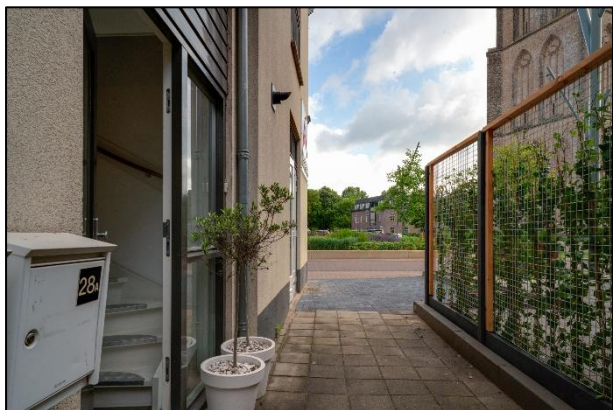


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

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 markthall 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

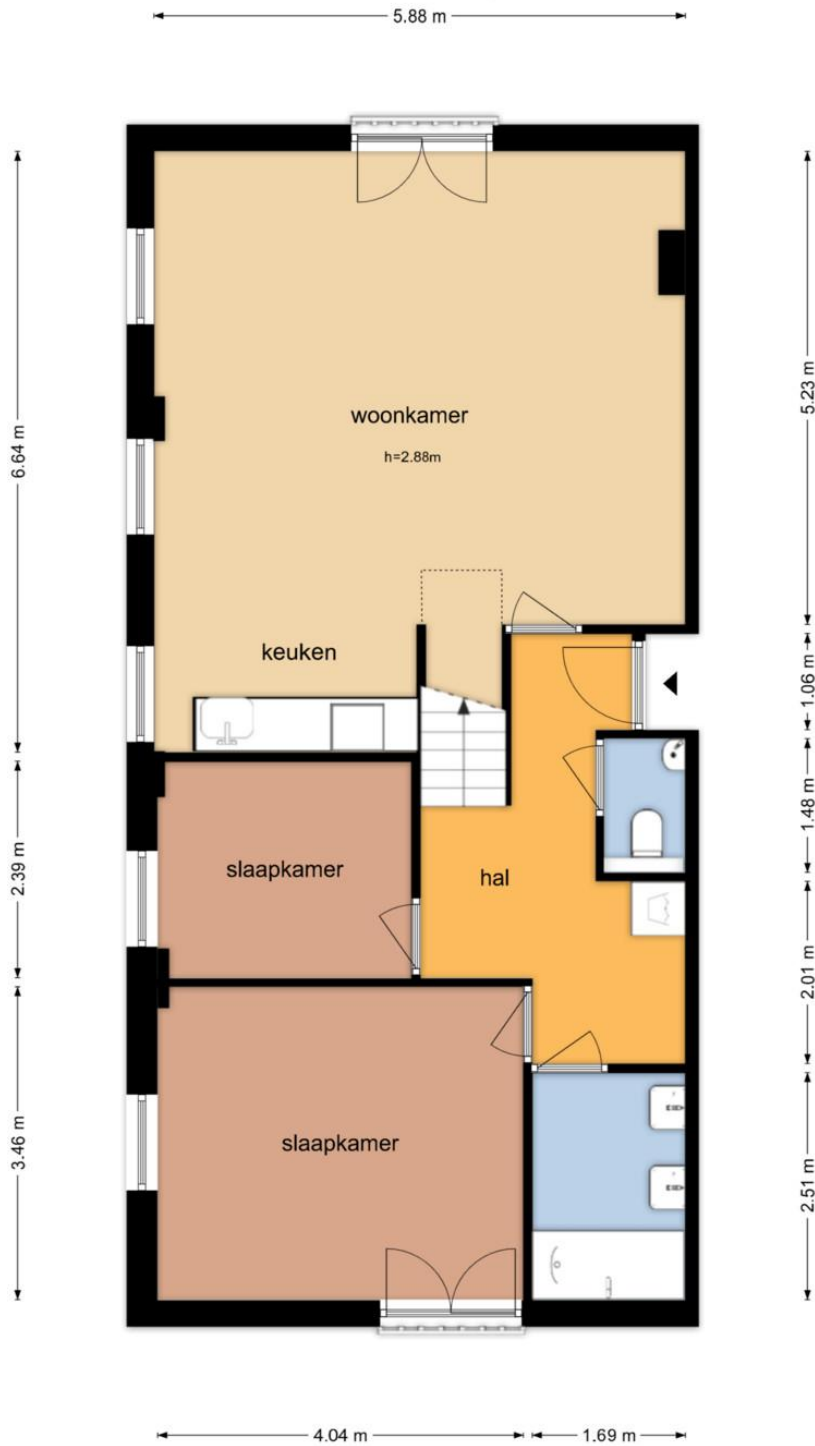


FOTO'S



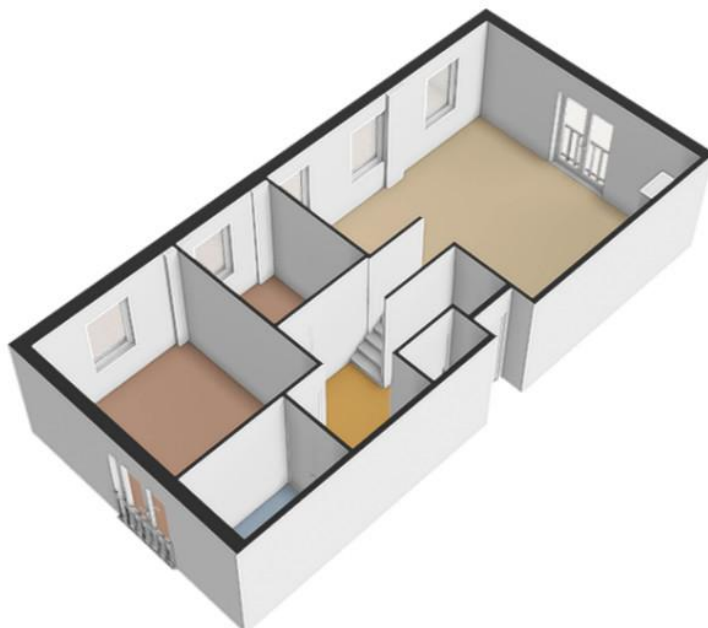
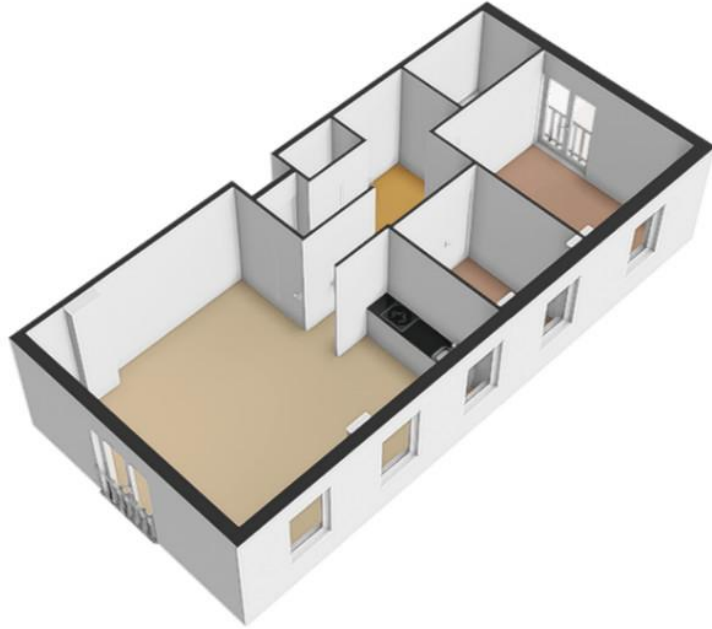
PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 28A - Didam Eerste Verdieping



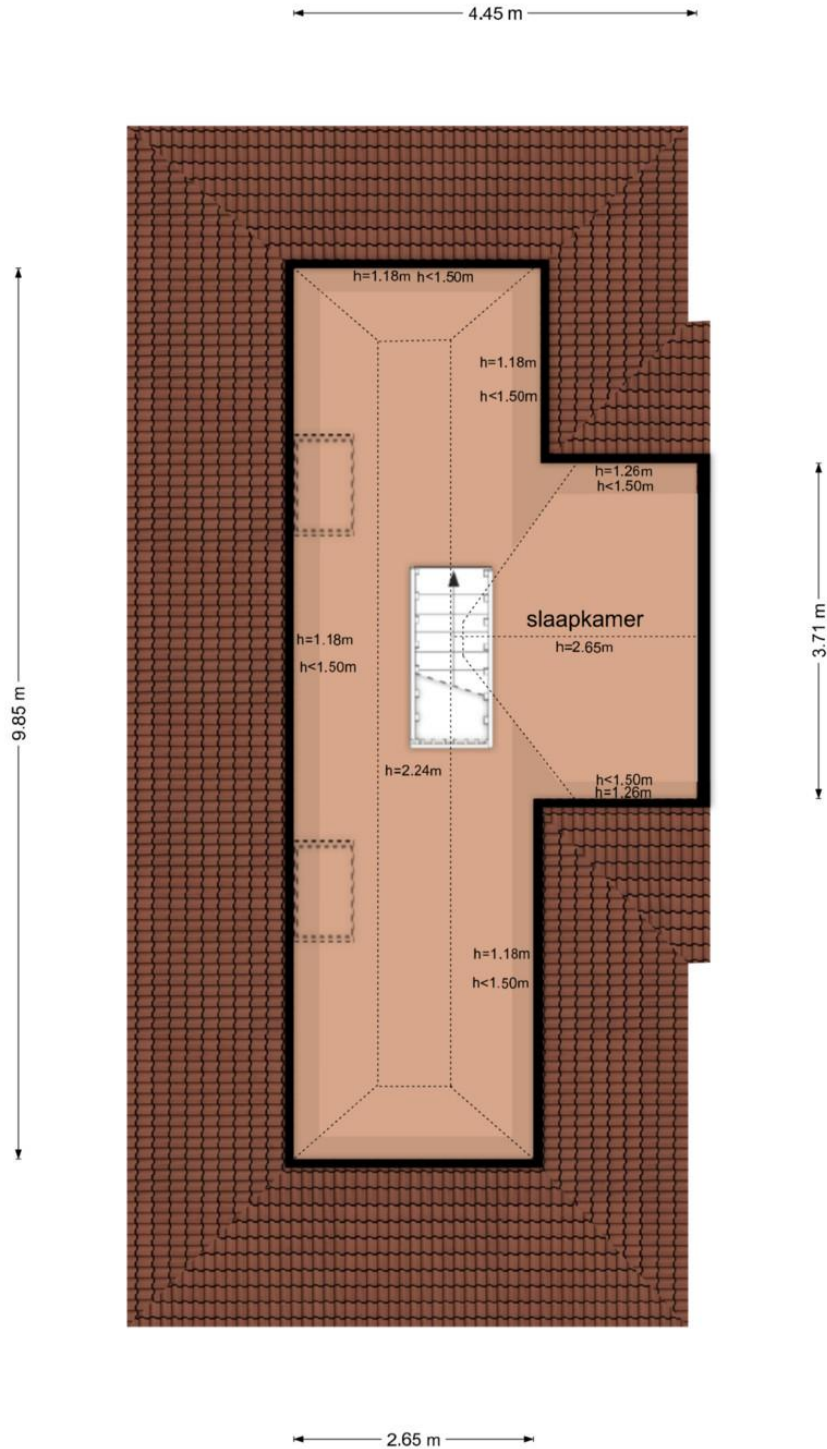
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



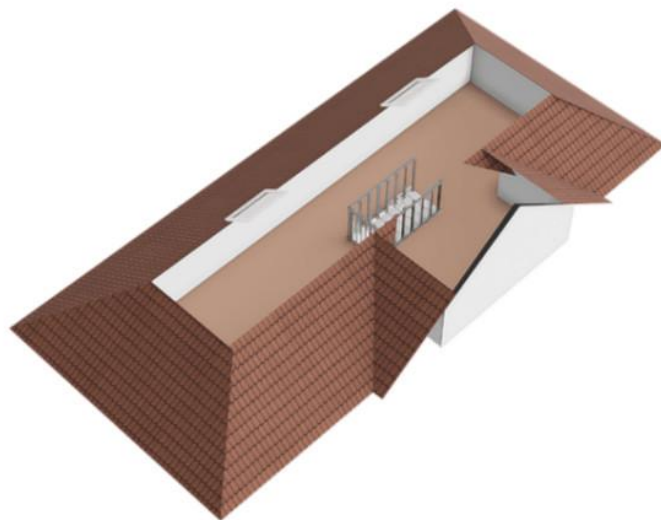
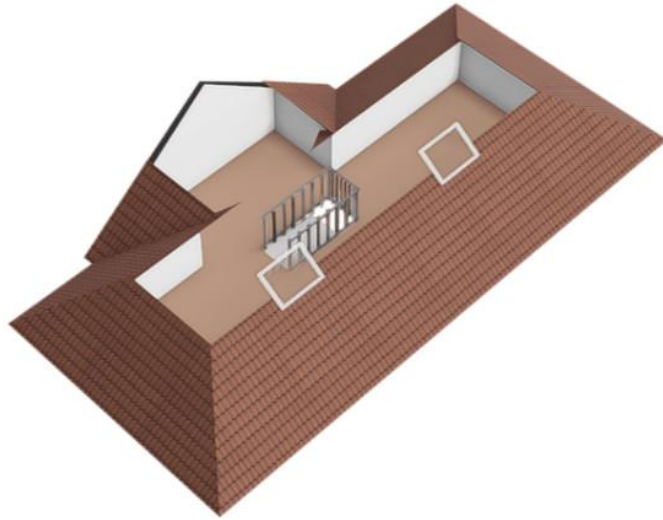
PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 28A - Didam
Tweede Verdieping



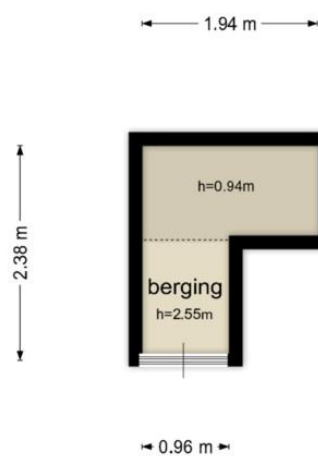
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Wilhelminastraat 28A - Didam Berging

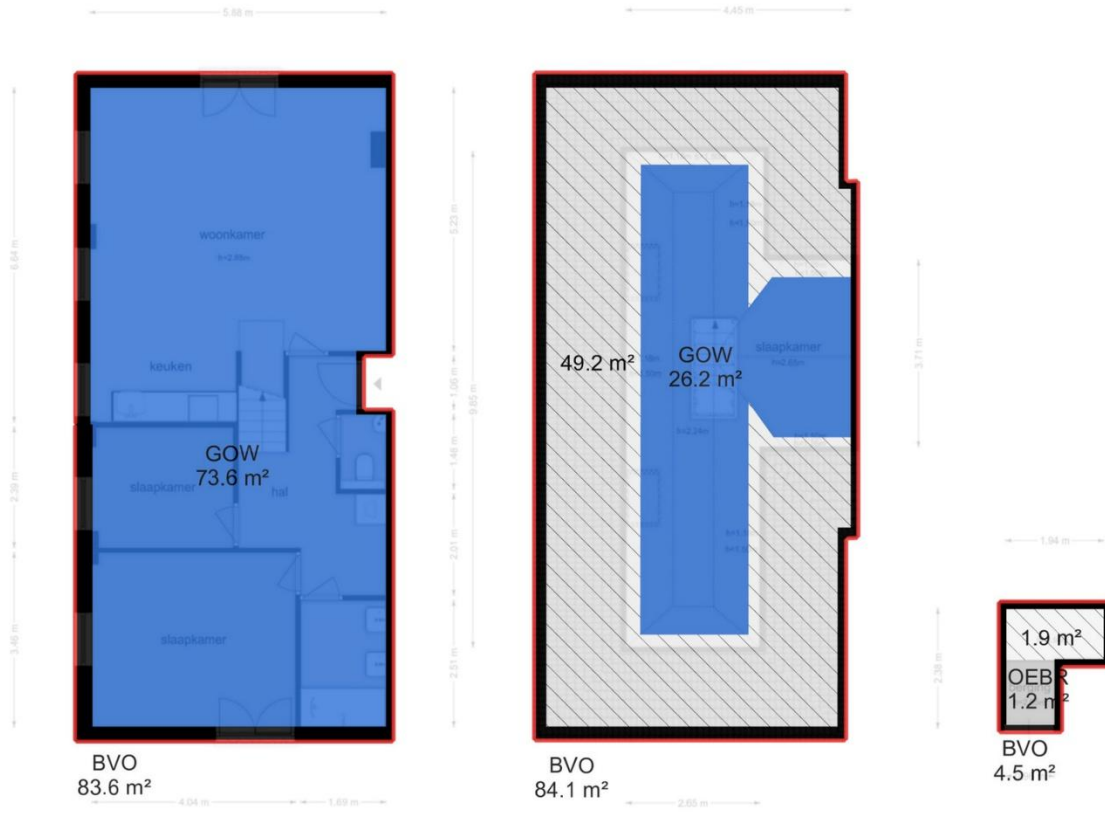


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



NEN2580




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Didam K 6494 A1



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Didam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4995	
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit 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 blijvende 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.