



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



FUUKWEG 11

DIDAM

Vraagprijs € 1.095.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Bijgebouwen & erf
- Tuin & buitenleven
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT DAK

Zadeldak, riet

BOUWJAAR

1994

WOONOPPERVLAKTE

234 m²

INHOUD

1.196 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

10.280 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

18 m²

OVERIGE INPANDIGE

RUIMTE

85 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

83 m²

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie,
Grotendeels dubbele
beglazing

VERWARMING & WARM

WATER

Cv-ketel, Nefit (2007)

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING WOONHUIS

Fuukweg 11 in Didam: een kans voor liefhebbers van ruimte, karakter en het échte buitenleven. Verscholen tussen de uitgestrekte landerijen van het Didamse buitengebied ligt deze indrukwekkende woonboerderij op een perceel van maar liefst 10.280 m². Een plek waar rust geen luxe is, maar onderdeel van het dagelijks leven.

Deze karaktervolle woonboerderij is door de huidige eigenaren altijd met uitzonderlijk veel zorg, aandacht en liefde onderhouden. Dat zie je terug in alles: van de perfect verzorgde tuin en het imposante rieten dak tot de keurige staat van onderhoud van de woning, de royale garage en de bijgebouwen. Hier koop je niet alleen een huis, maar een erf waar jarenlang met trots voor is gezorgd.

De combinatie van een stijlvolle woonboerderij,

een dubbele inpandige garage, diverse bijgebouwen, een weiland en mogelijkheden voor het houden van dieren maakt dit een uniek object. Een thuis voor mensen die vrijheid zoeken.

Waarom is dit jouw droomwoning?

- Vrijstaande woonboerderij met authentieke uitstraling en karakteristieke rieten kap
- Gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 10.280 m²
- Woonoppervlakte van circa 234 m²
- Vrij uitzicht over omliggende weilanden en landerijen met veel privacy
- Beschikt over vier ruime slaapkamers en twee badkamers
- Royale dubbele inpandige garage met elektrische deuren
- Diverse vrijstaande bijgebouwen, stallingsmogelijkheden en een ruime



Landelijk wonen op zijn mooist: een karaktervolle woonboerderij met een prachtig erf, een weiland & vrijheid

provisiekelder

- Fraai aangelegde tuin rondom met volwassen beplanting en verzorgde borders
- Een landelijke ligging met Didam en de uitvalswegen op korte afstand
- Altijd met veel zorg, aandacht en liefde onderhouden

INDELING | Begane grond:

Al bij aankomst maakt het erf een bijzondere indruk. De brede oprit, de karakteristieke rieten kap, het verzorgde metselwerk en de volwassen bomen geven het geheel een uitstraling die zowel imposant als warm aanvoelt.

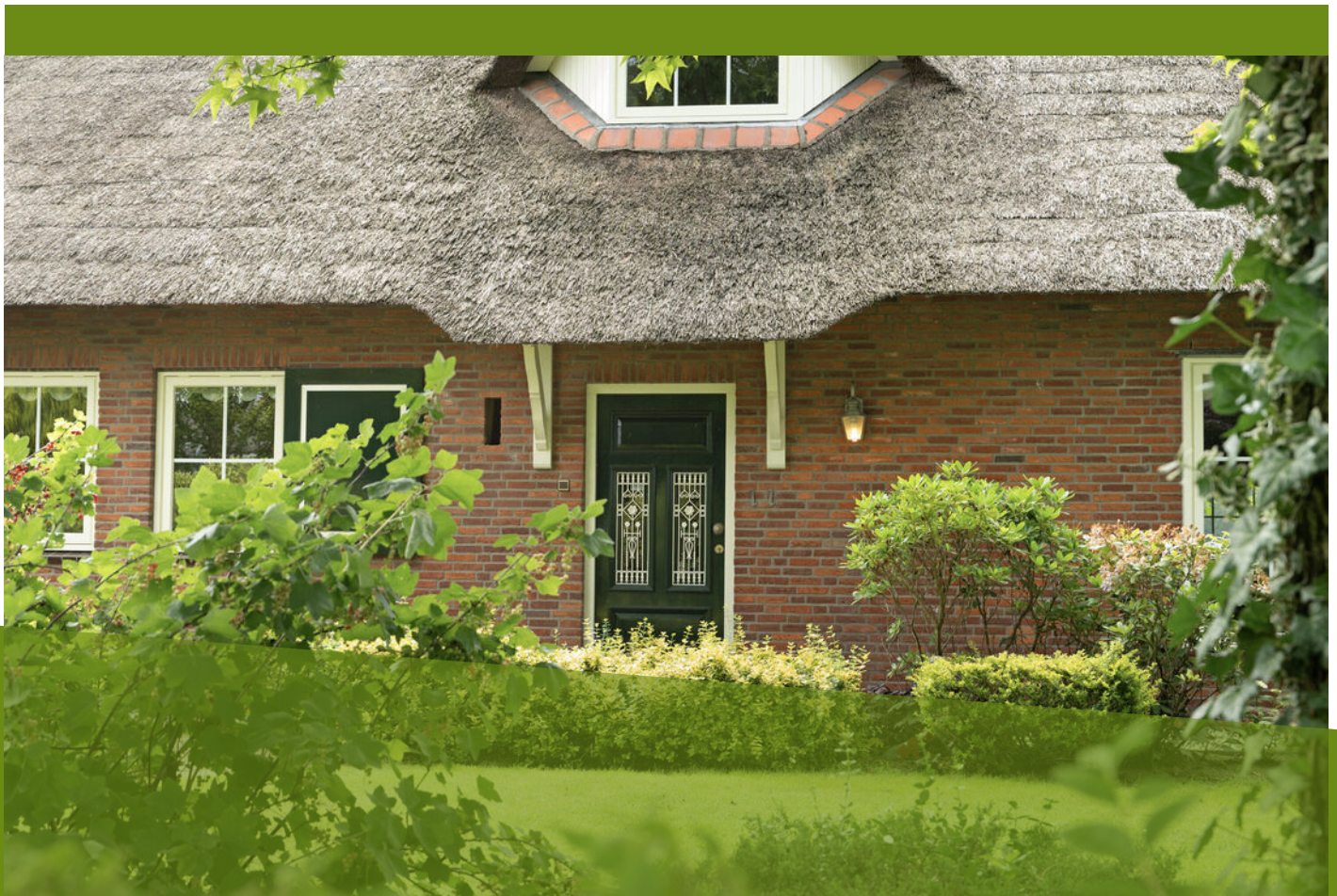
Via de entree kom je binnen in de royale ontvangsthal. De combinatie van de bakstenen wanden, natuurstenen vloer en robuuste houten trap zet direct de toon voor de rest van de woning: karaktervol en degelijk gebouwd. In de

hal bevinden zich tevens de meterkast, een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is royaal opgezet en vormt een fijne leefruimte met uitzicht op het omliggende groen. Grote raampartijen halen het buitenleven naar binnen en zorgen gedurende de dag voor een aangename lichtinval. De combinatie van warme materialen, de schouw en de zichtlijnen naar buiten maken dit een uitnodigende plek waar je graag samenkomt.

Aansluitend bevindt zich de eethoek, een plek die gemaakt is voor lange diners met familie en vrienden. Vanuit hier openen de dubbele tuindeuren zich naar de overkapping, waar je kunt genieten van de rust, het groen en het uitzicht over het erf.

OMSCHRIJVING WOONHUIS



De keuken is ruim van opzet, praktisch ingericht en beschikt over veel werk- en bergruimte. Ook hier heb je wederom een prettig uitzicht op de tuin en is er voldoende ruimte voor een eettafel. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Vanuit hier heb je toegang tot de provisiekelder, een waardevolle extra ruimte die zich uitstekend leent voor voorraad, wijnopslag, hobby's of bergruimte.

Een groot pluspunt van deze woonboerderij is de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen. Op de begane grond bevinden zich namelijk een ruime slaapkamer en een complete badkamer. De slaapkamer biedt een uitzicht op het groen en beschikt over een prettig formaat. De badkamer is eveneens royaal uitgevoerd en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad en tweede toilet.

Vanuit de bijkeuken bereik je bovendien de indrukwekkende dubbele garage. Deze garage biedt plaats aan meerdere voertuigen en beschikt over elektrische garagedeuren, elektra en een praktische vliering. Een ideale ruimte voor autoliefhebbers, hobbyisten of iedereen die behoefte heeft aan extra opslagruimte.



Fuukweg 11 - 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



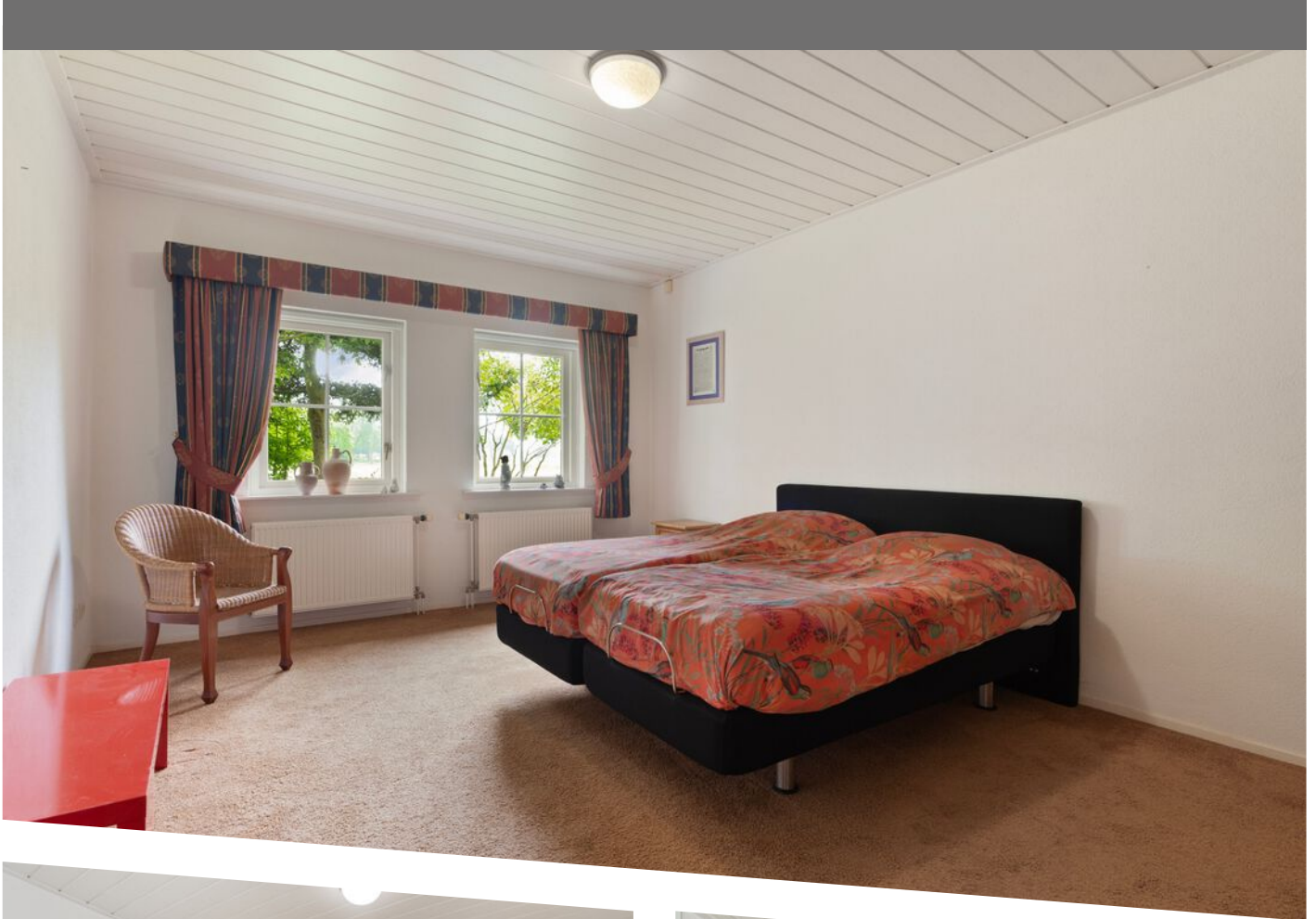
PLATTEGROND

Begane grond













EERSTE VERDIEPING



De royale overloop vormt het centrale middelpunt van deze verdieping en benadrukt het ruimtelijke karakter van de woonboerderij. Vanuit hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Alle slaapkamers hebben een prettige maatvoering, veel daglicht en bieden een prachtig uitzicht over het omliggende landschap. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over een praktische berging en biedt volop bergruimte achter de knieschotten.

De ruime badkamer is voorzien van een wastafel, een douche en een derde toilet. Deze ruimte is altijd goed onderhouden.

Dankzij de royale opzet voelt de gehele verdieping licht en ruim aan. Bovendien word je overal getraakteerd op een fraai uitzicht over het groene landschap dat de woonboerderij omringt.





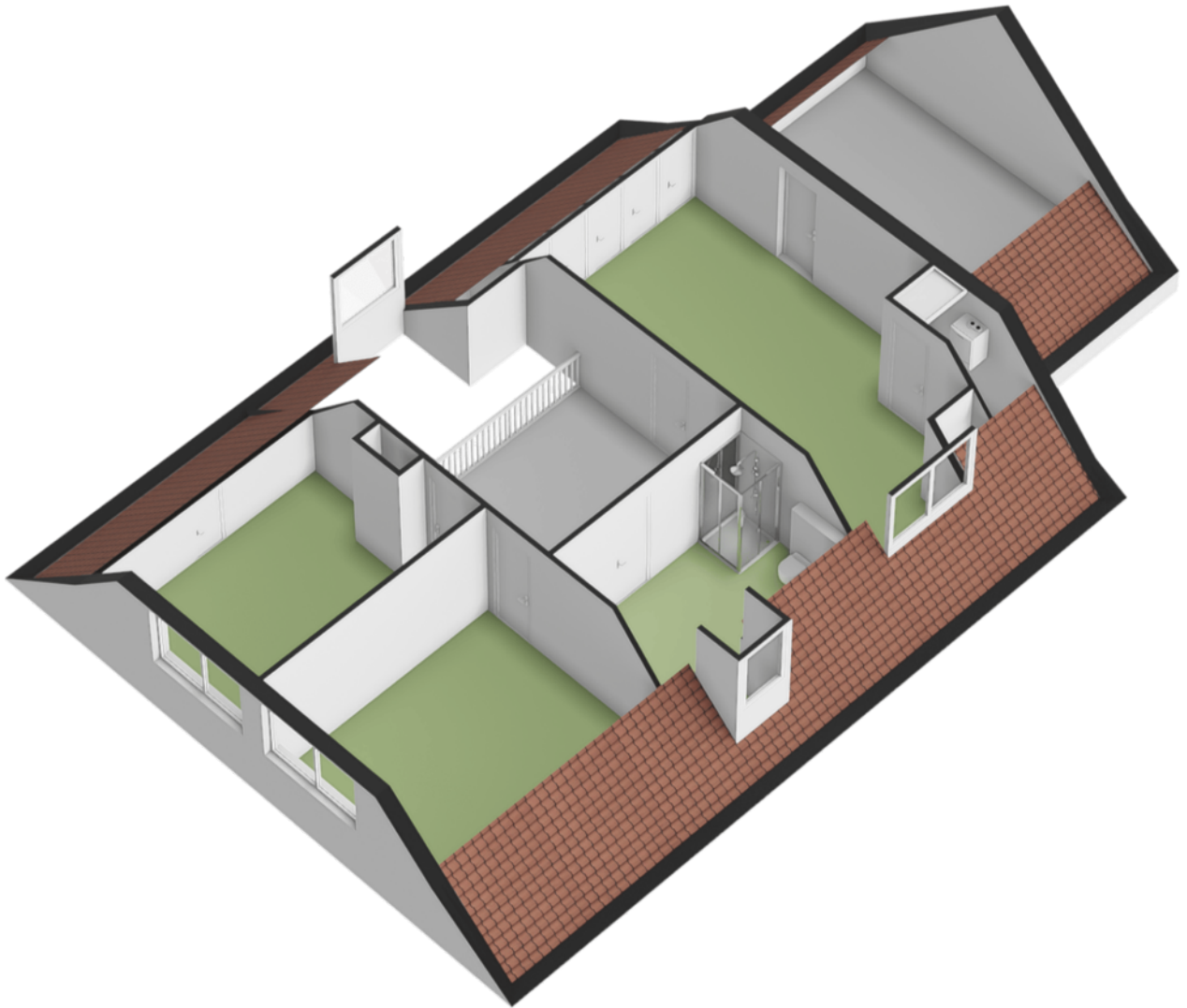
Fuukweg 11 - Didam
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

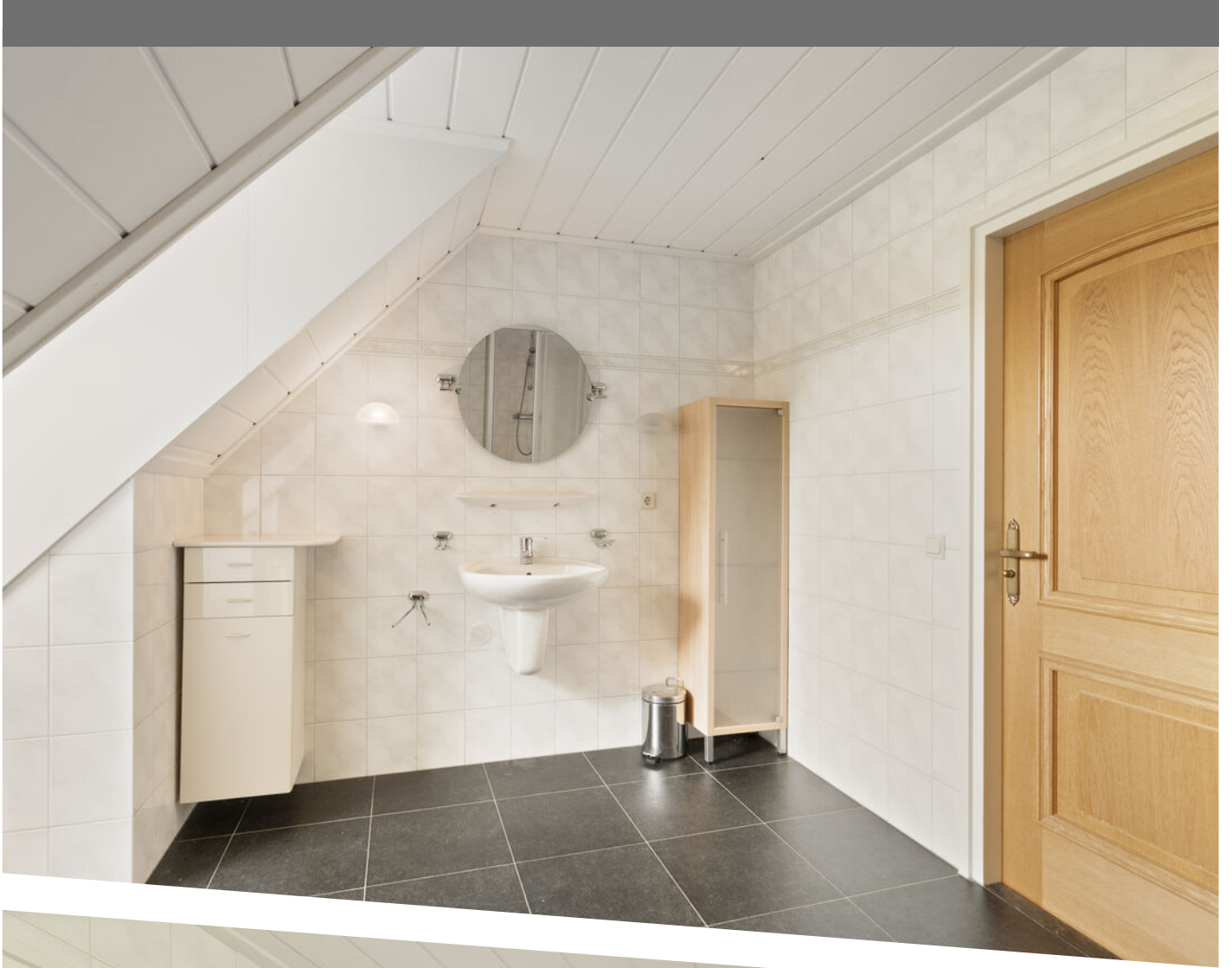
Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping





BIJGEBOUWEN & ERF



Wat Fuukweg 11 écht bijzonder maakt, is het complete en veelzijdige erf. Hier vind je alle ruimte om te wonen, werken, hobby's uit te oefenen en buiten te leven.

Achter de woning staat een fraai stenen bijgebouw, uitgevoerd in dezelfde karakteristieke stijl als het woonhuis, met een prachtige rieten kap. Het bijgebouw beschikt over een royale zolder, bereikbaar via een vlizotrap en openslaande deuren. Of je nu op zoek bent naar extra bergruimte, een werkplaats, hobbyruimte of een plek voor het stallen van materialen en machines: de mogelijkheden zijn aanwezig.

Op het erf staat bovendien een vrijstaande houten berging, die momenteel wordt gebruikt voor de opslag van hooi en het stallen van de tractor en andere machines die worden ingezet voor het onderhoud van het perceel.

Een deel van het perceel is ingericht als weiland. De aanwezige stalling en dierenverblijven maken duidelijk dat deze locatie onder andere geschikt is voor paardenliefhebbers of het houden van andere dieren.

Dankzij de royale opzet van het erf is er voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's, trailers, campers of ander materieel.



TUIN & BUITENLEVEN



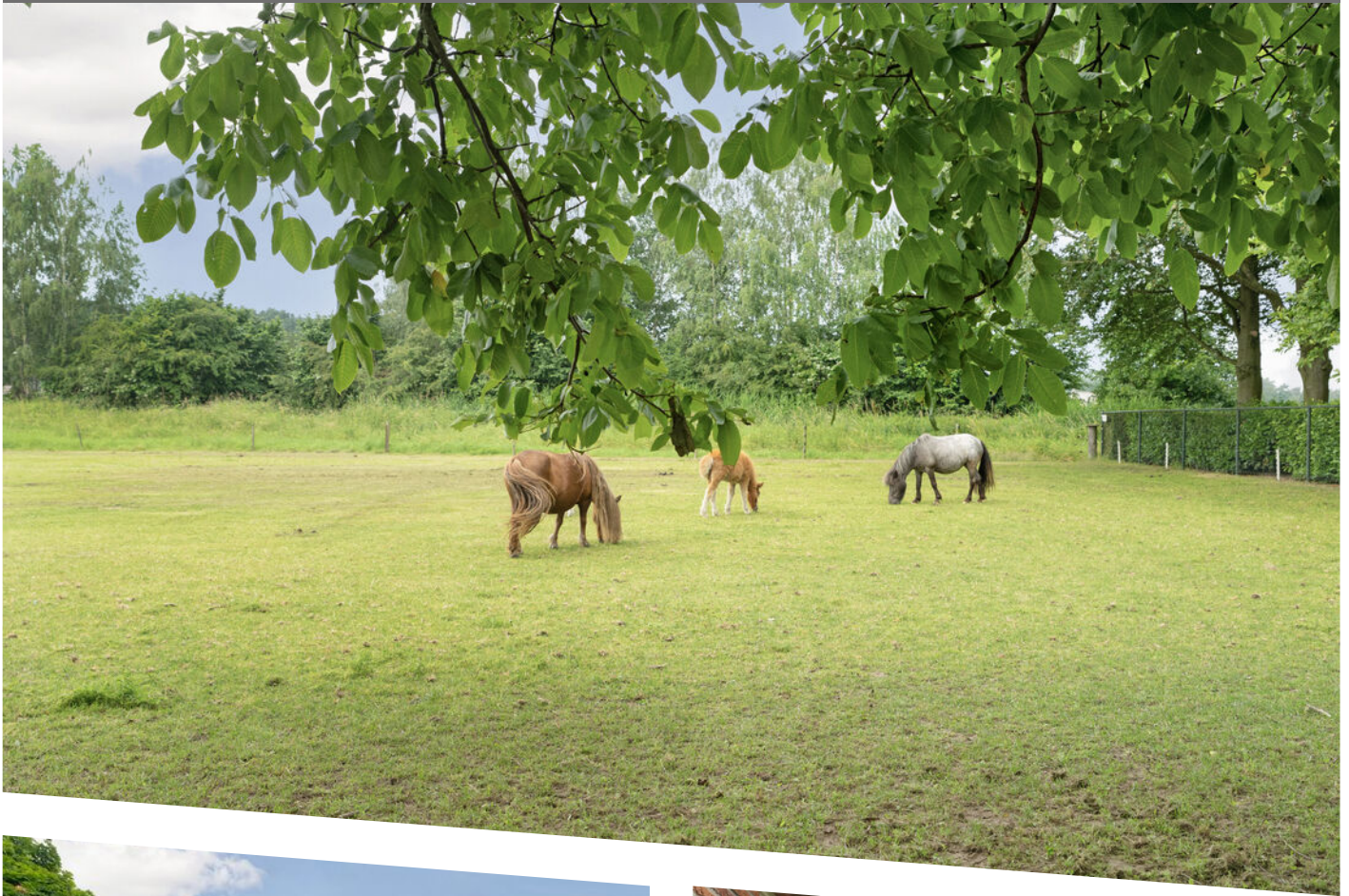
De tuin rondom de woning voelt aan als een verzorgd privépark. Fraai aangelegde borders, strak onderhouden hagen, kleurrijke beplanting en volwassen bomen zorgen samen voor een groene oase die volledige privacy biedt. Elk seizoen heeft hier zijn eigen charme.

Onder de overdekte veranda geniet je van lange zomeravonden, terwijl de zon langzaam achter de landerijen verdwijnt. Op warme dagen zorgen de volwassen bomen voor aangename schaduwplekken en dankzij de royale tuin is er altijd wel een fijne plek te vinden: in de zon of juist beschut.

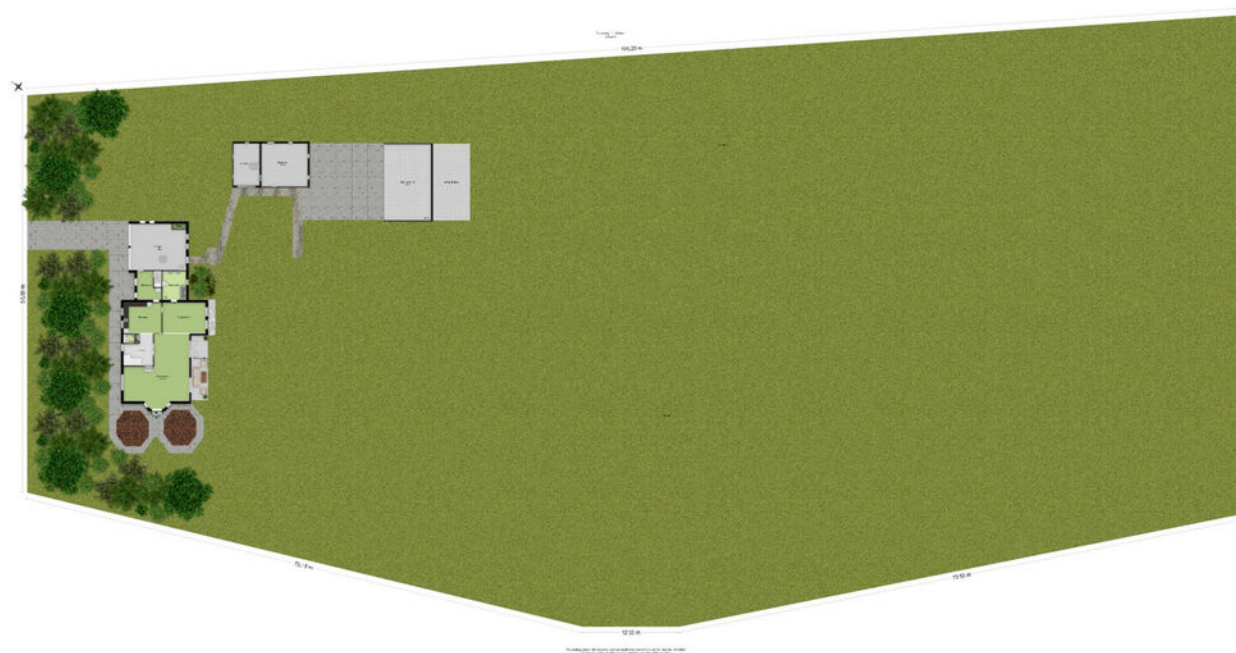
Het aangrenzende weiland vormt een natuurlijk verlengstuk van de tuin en versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid, wat deze plek zo uniek maakt.





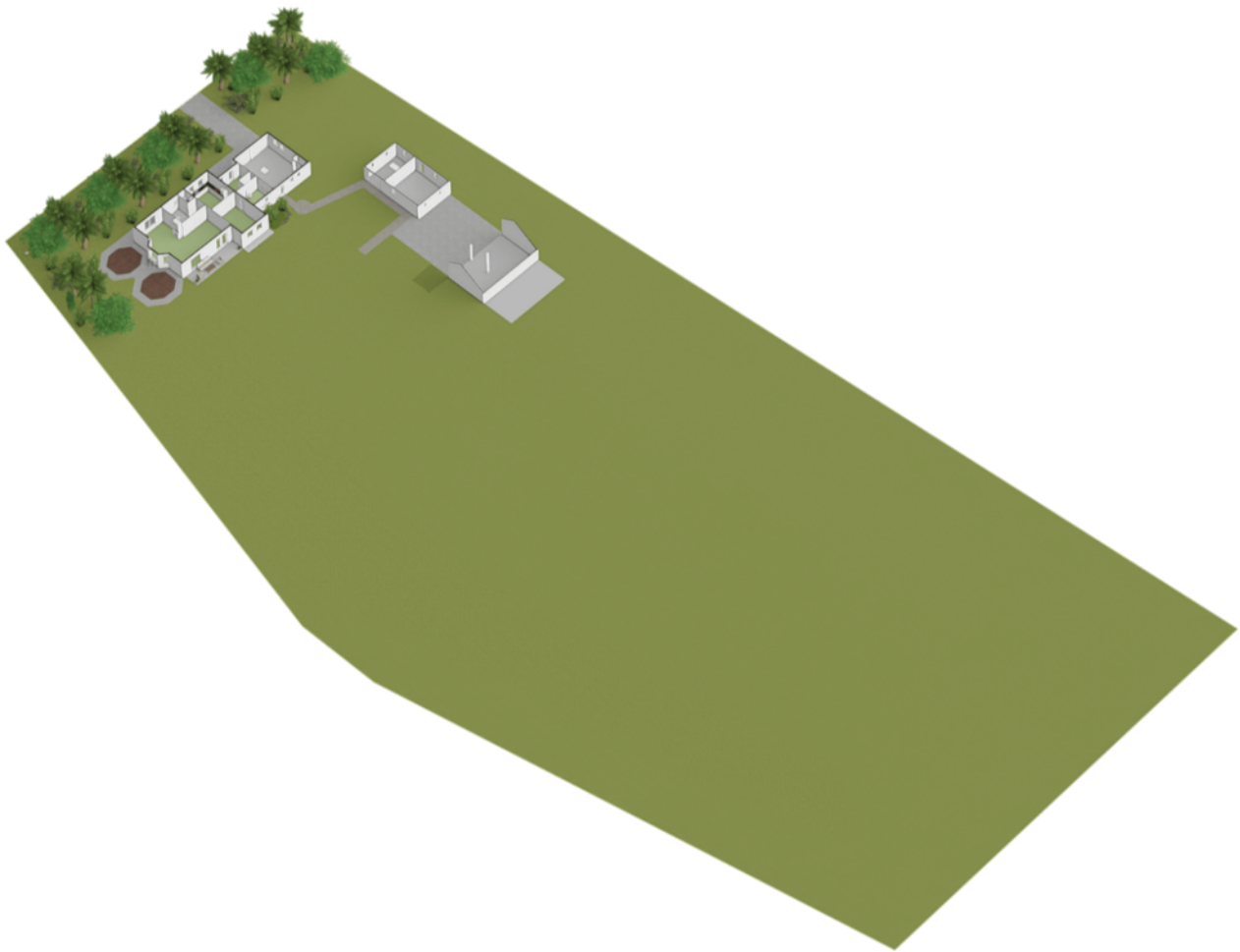






PLATTEGROND

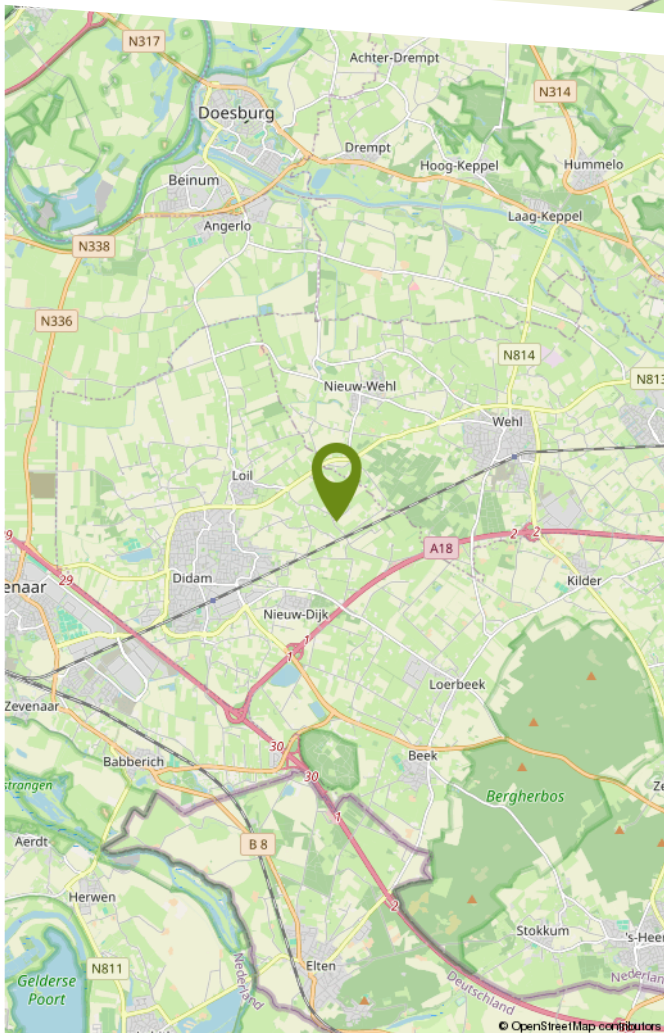
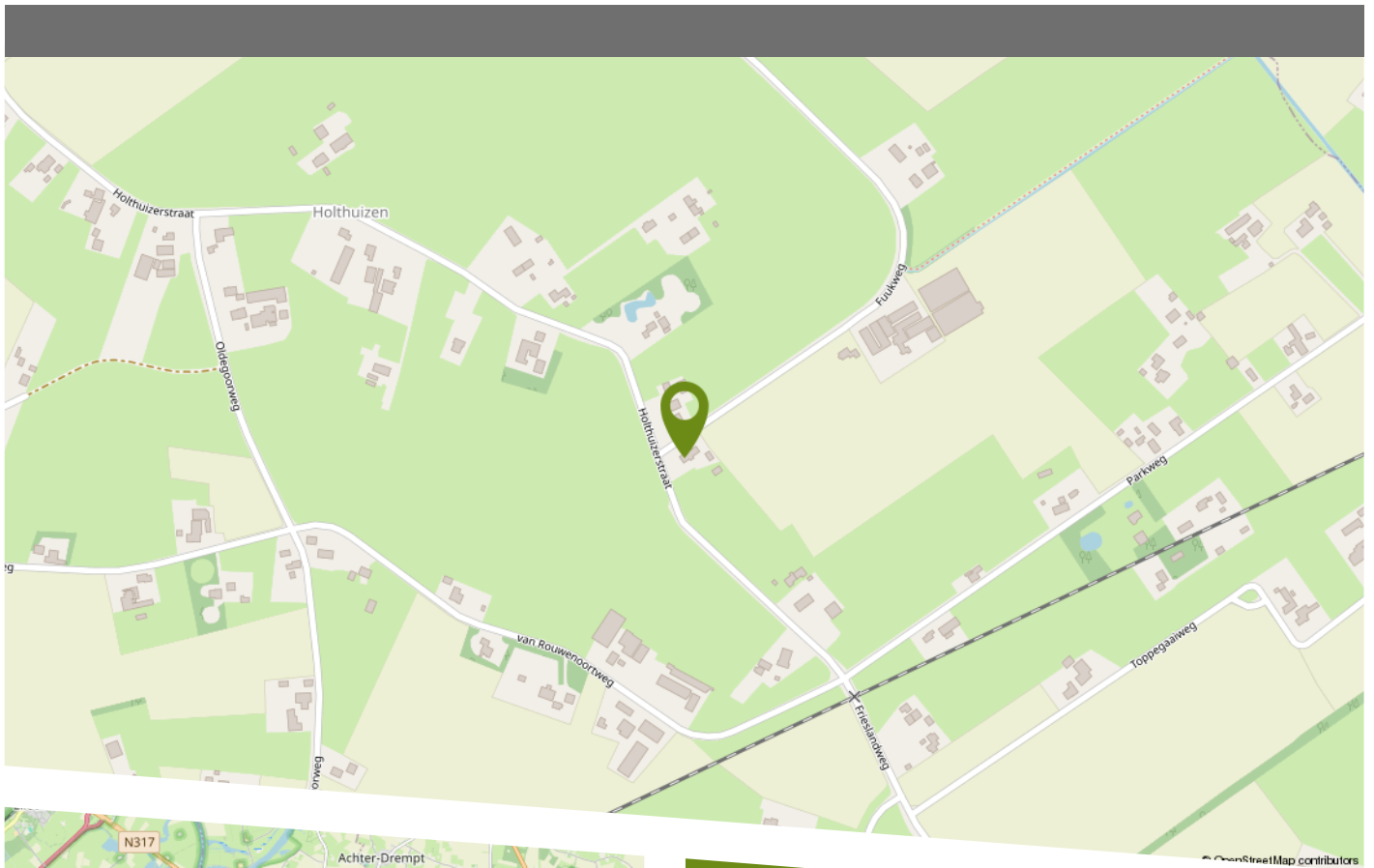
Situatietekening



PLATTEGROND

Situatietekening

LOCATIE INFORMATIE



Fuukweg 11 ligt op een prachtige locatie in het buitengebied van Didam. Hier woon je midden in het groen, omringd door weilanden en geniet je dagelijks van rust, ruimte en een weids uitzicht.


Ondanks de landelijke ligging zijn alle voorzieningen verrassend dichtbij. Het gezellige centrum van Didam ligt op korte afstand en biedt een compleet aanbod aan supermarkten, winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A12 en A18 rijd je snel richting Arnhem, Doetinchem en Duitsland. Daarnaast beschikt Didam over een eigen treinstation en goede busverbindingen.

Zo combineert Fuukweg 11 de vrijheid van het buitenleven met het gemak van een centrale en goed bereikbare locatie.





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Didam</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 899</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Natuursteen	X		
Overig, te weten			
- Biljart	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 over 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 opgaaft 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