



Breideweg 16, 6942 XW Didam
Richtprijs € 575.000,- k.k.

Omschrijving

Breideweg 16, 6942 XW Didam

Op zoek naar een vrijstaande woning met volop leefruimte, een royale garage, vier slaapkamers en een fraai aangelegde zonnige tuin? Dan is deze woning aan de Breideweg 16 zeker een bezichtiging waard. De afgelopen jaren zijn diverse onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd, waardoor de woning een solide basis biedt voor de toekomst.

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op. De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein en geeft toegang tot de aangebouwde garage. De netjes aangelegde voortuin draagt bij aan de representatieve uitstraling van het geheel.

De woning ligt in een rustige woonwijk in Didam, op korte afstand van het centrum. Winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Arnhem, Doetinchem en de A12 en A18 eenvoudig bereikbaar, waardoor ook steden in de regio goed te bereiken zijn.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer en eetkamer vormen samen een ruime en sfeervolle leefruimte. De houten vloer, het karakteristieke balkenplafond en de houtkachel zorgen voor een warme uitstraling. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en bieden een prettig uitzicht op de tuin.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is functioneel ingericht en biedt voldoende werk- en bergruimte. Zowel in de keuken als in de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig. Dankzij de grote glaspartijen is dit een heerlijke plek om gedurende het jaar van de tuin te genieten. Vanuit de keuken kan men ook de kelder bereiken.

De royale garage met aangrenzende berging beschikt over elektra en biedt volop mogelijkheden voor hobby's, opslag, een werkplaats of het parkeren van een auto.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een Agnes-plafond. Daarnaast zijn alle slaapkamers voorzien van vaste kastruimte.

De badkamer is circa 15 jaar geleden vernieuwd en uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via de overloop bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een vierde slaapkamer en een royale zolderruimte. Dankzij de aanwezige dakkapel is deze verdieping geschikt als slaap-, hobby- of werkruimte.

Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en met zorg aangelegd. Het gazon, de kleurrijke borders, volwassen beplanting en meerdere terrassen zorgen voor een sfeervol geheel. Er is altijd wel een plek te vinden om van de zon of juist van de schaduw te genieten. Dankzij de beschutte ligging biedt de tuin veel privacy. De achtertuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 152 m²;
- Overige inpandige ruimte 49 m²;
- Perceeloppervlakte 340 m²;

Bijzonderheden

- Royale garage en berging van circa 49 m
- Pannendak vernieuwd in 2023;
- Dakkapel voorzien van kunststof kozijnen, HR++ glas en nieuwe dakbedekking (2023);
- Schoorsteen voorzien van nieuw loodwerk;
- Bitumen dak van garage en aanbouw vernieuwd in 2021;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, (sommige slechts 3 jaar oud);
- Heteluchtverwarming uit 2021 en geiser uit 2021;
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2021;
- Houtkachel aanwezig in de woonkamer;
- Elektrische vloerverwarming in keuken en badkamer;
- Parkeren op eigen terrein

Richtprijs € 575.000,- k.k.

Kenmerken

Richtprijs	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 702 m ³
Perceel oppervlakte	: 340 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 152 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 81 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 19 m ² (580 bij 330 cm)
Verwarming	: Hete lucht verwarming, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Breideweg 16
6942 XW DIDAM













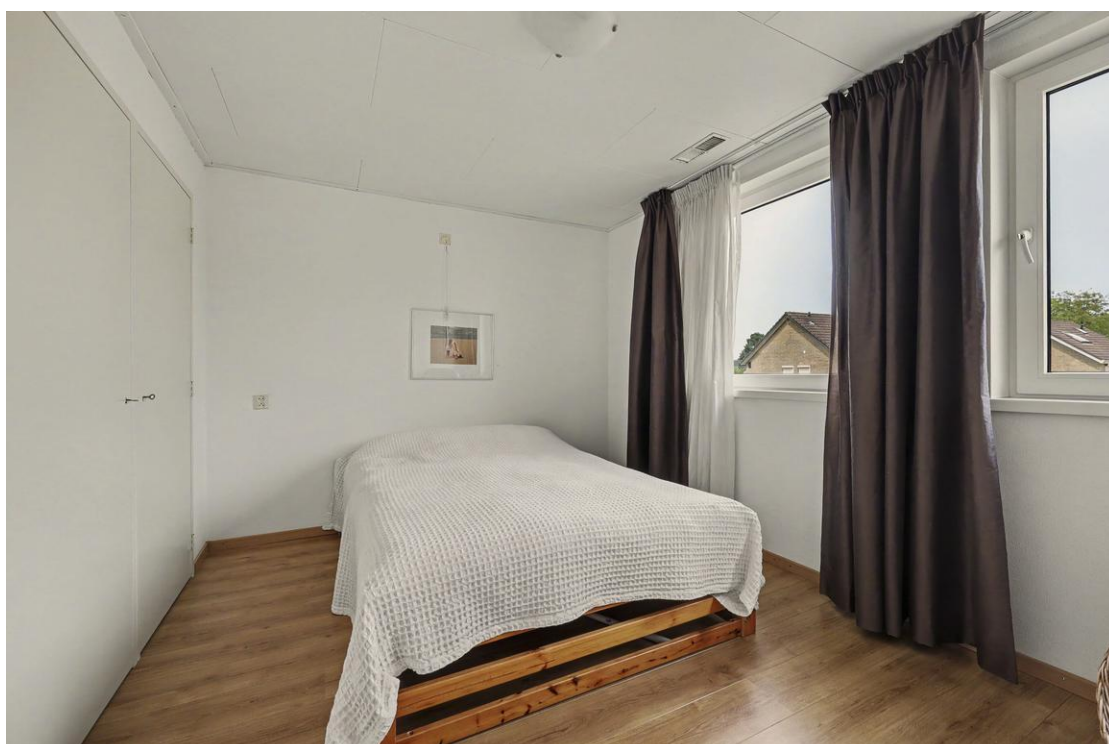
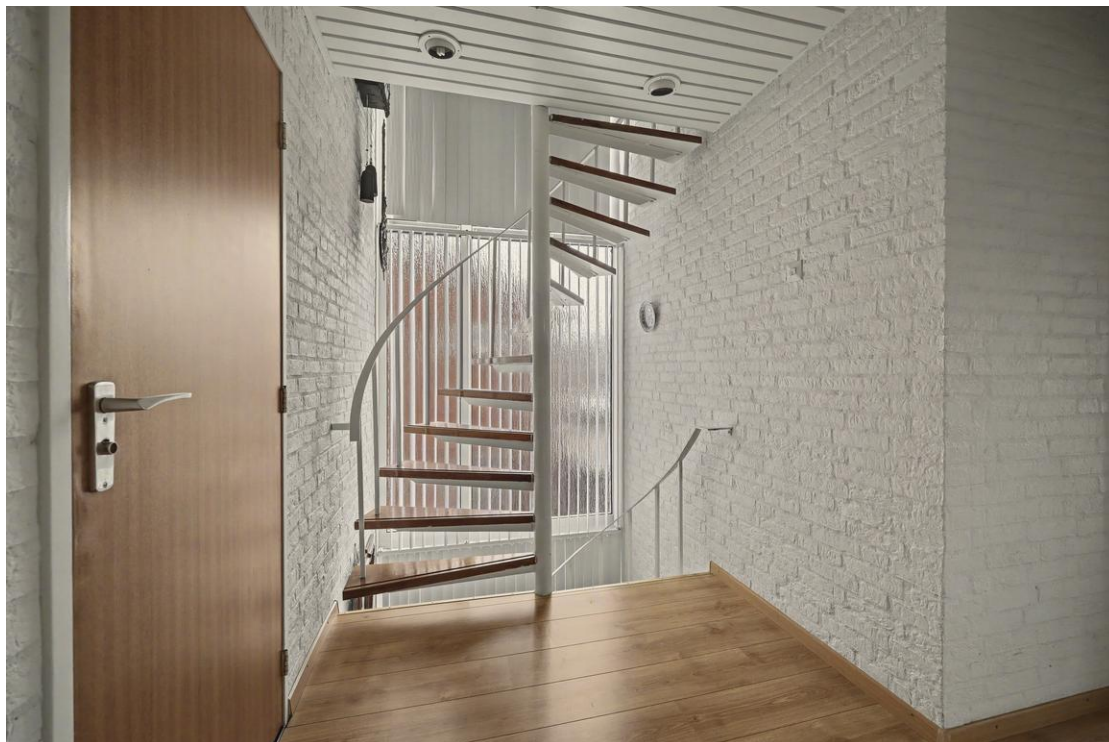


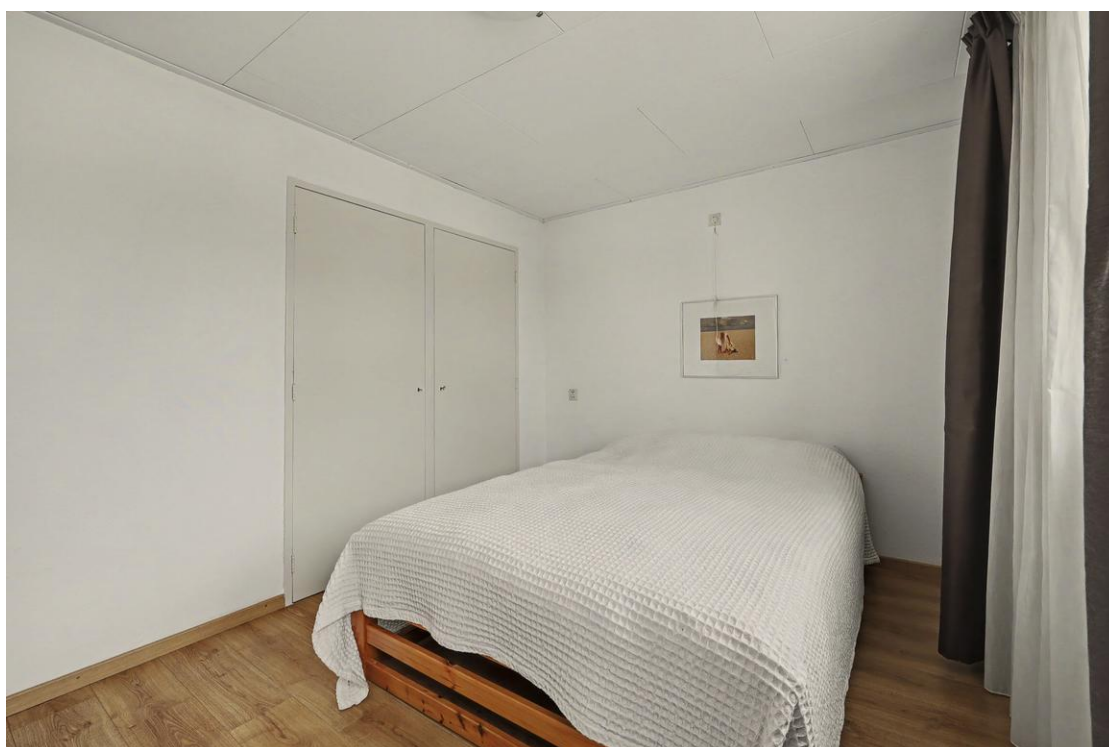










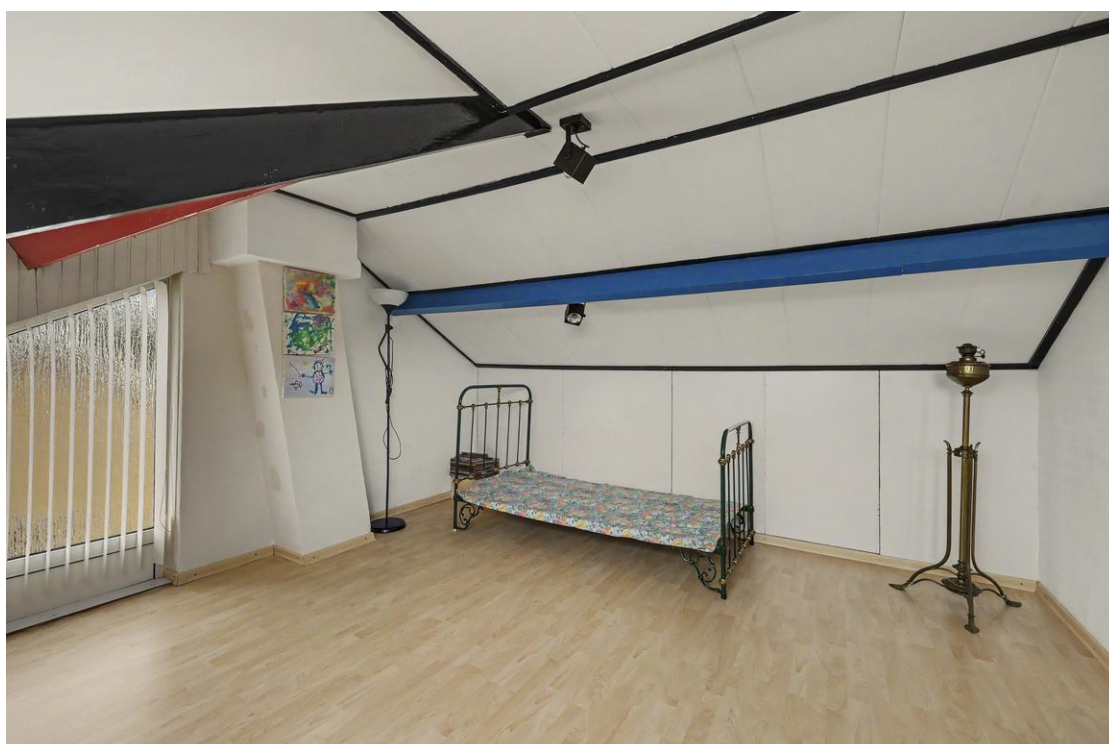




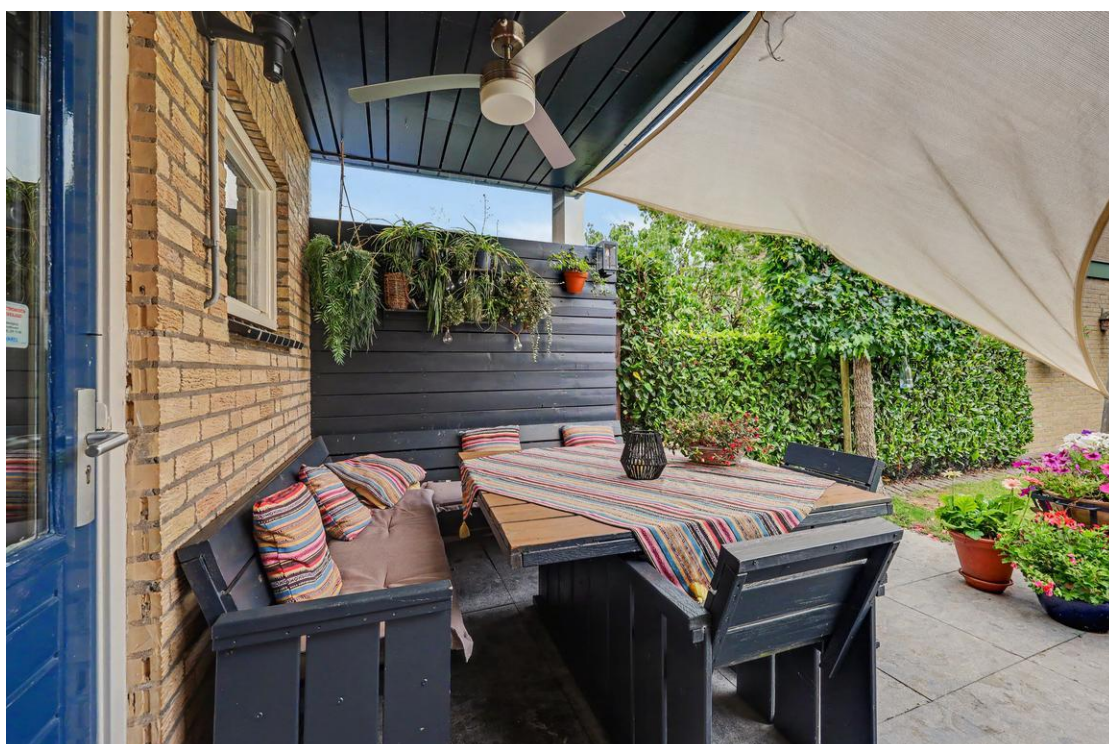




















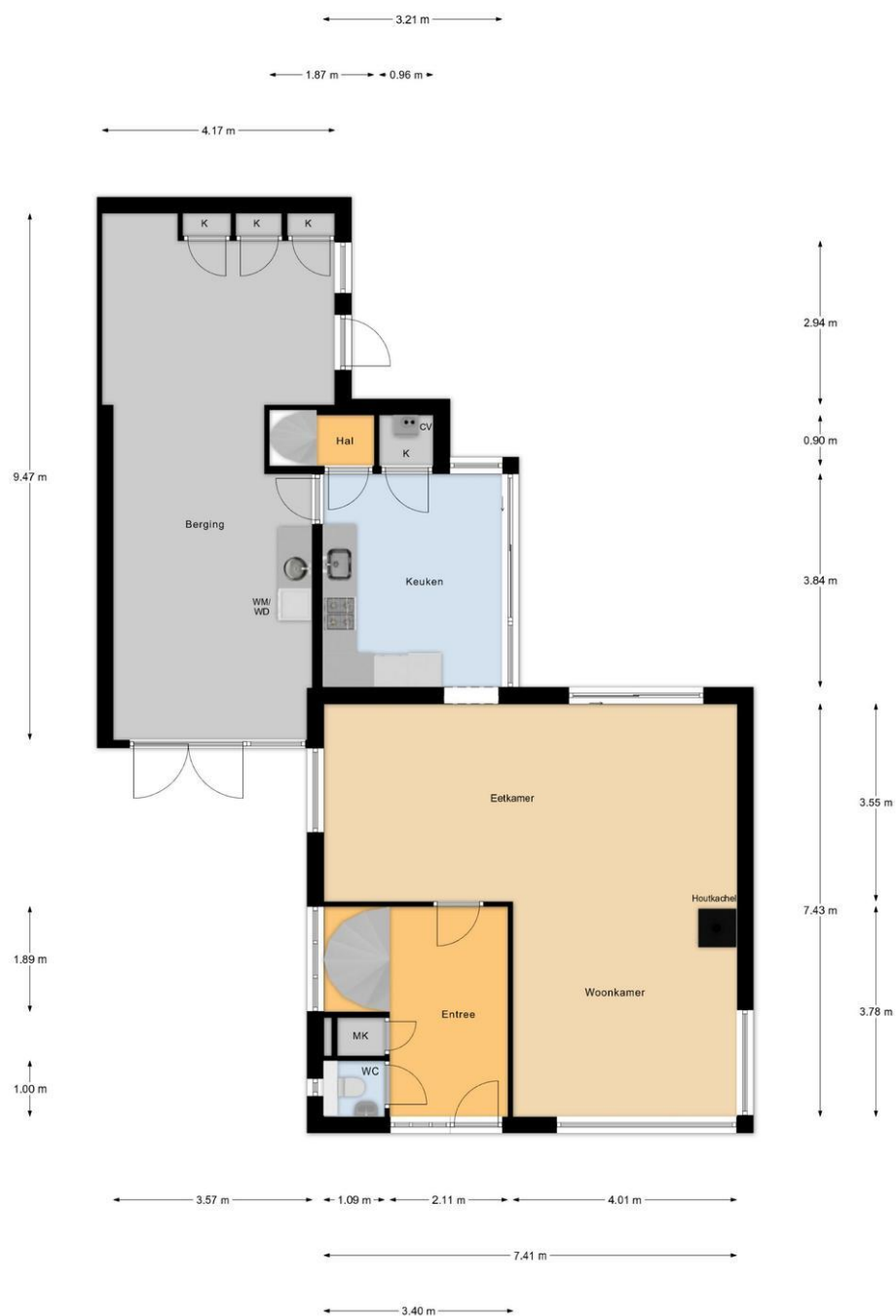








Plattegrond



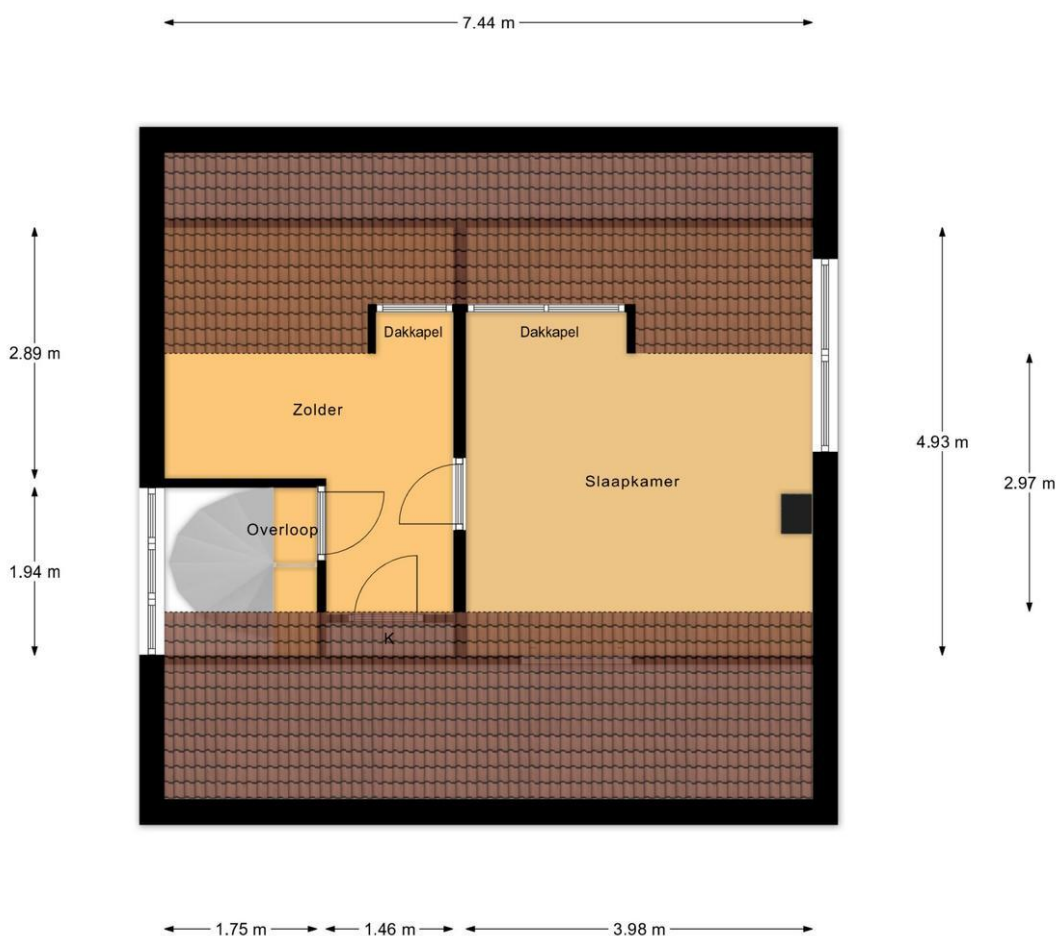
Begane Grond

Plattegrond



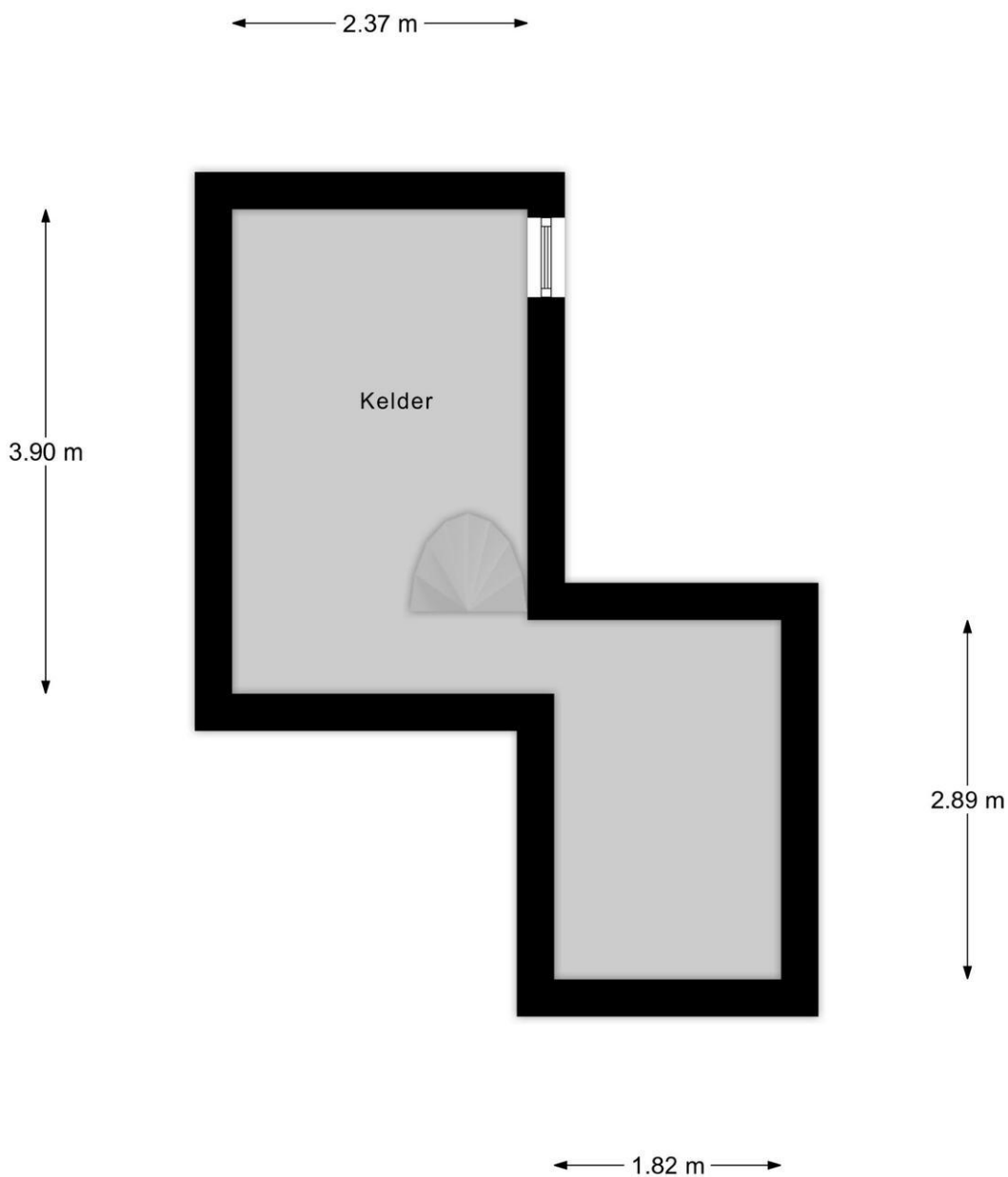
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Kelder

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lammers Makelaardij



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Didam

Sectie L

Perceel 536

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kelder (ook de stellingkasten)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☒	☐	☐	☐
- close-inn boiler keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Kasten garage	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Antwoorden op de meest gestelde vragen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er een bod is gedaan?

Ja, dat mag. Een bieder heeft geen voorkeursrecht en de onderhandeling hoeft nog niet tot overeenstemming te leiden. Een verkoper wil daarnaast graag weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal u wel op de hoogte stellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar mag u in een dergelijke situatie overigens niet uitnodigen tot het doen van een bod en u zeker niet op de hoogte stellen over de hoogte van de gedane biedingen door de eerste bieder. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Mag ik 'inbreken' in onderhandelingen.

Ja. Wij streven ernaar, als Lammers Makelaardij, eerst de onderhandelingen af te ronden met de eerste partij alvorens te reageren op uw bod. Als u aangeeft een bod te willen uitbrengen terwijl de woning onder bod is kunnen wij u ten hoogste adviseren uw uiterste bod te noemen. Wij zullen dan namens de verkoper de eerste bieder in de gelegenheid moeten stellen ook zijn/haar uiterste bod uit te brengen. Evenaart dit bod uw bieding dan zullen wij de verkoper adviseren de woning aan de eerste bieder te verkopen. Ligt dit uiterste voorstel lager dan uw bieding dan adviseren wij de verkoper de woning aan u te verkopen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Een advertentie in een krant, een presentatie op het internet of een 'te koop'-bord in de tuin is geen aanbod maar hoogstens een uitnodiging om een bod te doen omdat er namelijk geen wederpartij is. De verkoper dient dus uw bod te aanvaarden voor dat er een koop tot stand is gekomen. Als de woning 'onder bod' is en u biedt de vraagprijs dan is de kans groot dat u met de verkoper overeenstemming bereikt. Tenzij de eerste bieder ook bereid is de vraagprijs te betalen. De eerste bieder heeft in dit geval een 'voorkeursrecht'

Wanneer heb ik een 'voorkeursrecht' op de woning?

Pas als de makelaar, met toestemming van de verkoper, u uitdrukkelijk een optie verleent. Bijvoorbeeld door het geven van een optie of het doen van een toezegging. In alle andere situaties heeft u geen voorkeursrecht

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een

ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

Waar bestaan de 'kosten koper' uit?

Als de woning onder de conditie kosten koper zal worden gekocht dan zijn er een aantal vaste kosten die voor uw rekening komen. De vaste kosten bestaan uit: de overdrachtsbelasting (2% over de koopsom), de notariskosten (kosten voor het transport en het vestigen van een hypotheek) en de kosten voor een taxatie. De laatste twee factoren zijn natuurlijk afhankelijk van de respectievelijke notaris/taxateur. Bij elkaar bedragen deze kosten maximaal 6%.

Wanneer is een gebrek een 'verborgen' gebrek?

De stelregel is: dat wat de koper niet ziet voor het aangaan van de koop en de verkoper aantoonbaar niet kon weten is voor risico van de koper. Het probleem zit vaak in het 'aantoonbaar niet kunnen weten'. Als een verkoper een gebrek verzwijgt terwijl de verkoper het redelijkerwijs had kunnen weten dan zijn de kosten van herstel voor de verkoper. Een koper heeft zelf een onderzoekplicht. Van de koper wordt verwacht op de hoogte te zijn van de mogelijkheid tot het uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Ook kan hij informatie inwinnen bij de gemeente over het bestemmingsplan. Mochten er toch twijfels ontstaan omtrent een gebrek dan is het te allen tijde belangrijk 'on speaking terms' te blijven. De makelaar speelt hierin een bemiddelende rol en vertegenwoordigd in een dergelijk geval geen der partijen.

Wat houdt de bedenktijd in?

Als u 'onder druk' een woning moet kopen vanwege een bepaalde onderhandelings situatie wordt u beschermd door deze regeling. De bedenktijd gaat in op het moment dat u als koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Daarom moet u voor het ontvangen van deze kopie een ontvangstbevestiging tekenen.

Waarom zou ik een koopakte in laten schrijven in het Kadaster?

Het registreren van de koopakte bij het Kadaster is met name voor de koper een extra garantie, een soort verzekering, dat de koper er zeker van kan zijn dat er door een derde géén beslagen gelegd kunnen worden op het pand. Zo is de koop 'beschermd' tegen beslagen. Tevens kan de koper in dat geval bij bijvoorbeeld planologische ontwikkelingen optreden als rechthebbende wat bij niet-registratie niet het geval is.

Enkele belangrijke punten:

Voorbehoud: hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgaan worden dat een en ander slechts indicatief is. Voor de inhoud van deze verkoopbrochure wordt noch door de eigenaar van de woning noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens zoals bedragen, data, omschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie.

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de woning de juiste eigenschappen zal bezitten voor het beoogde gebruik.

Wij willen u met deze verkoopdocumentatie, een goed beeld geven van het woonhuis, duidelijke informatie verschaffen over de gang van zaken rondom het kopen van een huis en tegelijkertijd voldoen aan de op de verkoper rustende meldingsplicht.

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de door de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard.

Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

De verkoop van deze woning geschiedt o.a. onder de volgende verkoopvoorwaarden, die als zodanig in de koopovereenkomst worden opgenomen.

- Voorbehoud financiering t.b.v. koper voor maximaal 6 weken.
- 10% waarborgsom of bankgarantie binnen 7 weken na datum koopovereenkomst te voldoen.



Uw NVM-Makelaar:

Loft Lammers Makelaars is er voor u!

Uw specialist bij verkoop, aankoop, taxaties en hypotheke in Achterhoek/Liemers.

Of het nu een aankoop, verkoop of een taxatie betreft, wij staan u terzijde met een gedegen vakkennis, opleiding en vooral ervaring!

Verkoop

Wij helpen u graag bij het verkopen van uw woning en het uitvoeren en regelen van alle zaken die daarbij komen kijken. Wat dacht u bijvoorbeeld van het aanmelden van uw woning op de nummer 1 woningsite van Nederland: Funda! Verder zorgen wij voor alle verdere (juridische) afhandelingen, zoals het verkopen van uw woning voor een goede prijs en het opmaken van de koopakte.

Aankoop

Bent u op zoek naar uw droomhuis? Dan bent u bij ons ook aan het juiste adres! Wij helpen u graag met het uitgebreid zoeken naar de woning die bij u en uw budget past! Zo begeleiden wij u bij de bezichtigingen, doen wij vooronderzoek en onderhandelen wij op professionele wijze over de aankoopprijs.



Loft Lammers Makelaars
Hoofdstraat 24
6942 AV, DIDAM
Tel: 0316-294112
E-mail: info@loftlammersmakelaars.nl
<https://loftlammersmakelaars.nl/>