



SPIJLSTRAAT 10

DIDAM

Vraagprijs € 419.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Twee-onder-één-kapwoning

BOUWJAAR

1972

WOONOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

517 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

214 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

13 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

15 m²

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Muurisolatie, deels dakisolatie
Grotendeels dubbel glas

VERWARMING

Cv-ketel, ATAG (2018),
Gedeeltelijk vloerverwarming

WARMWATER

Cv-ketel, ATAG (2018),
Gasboiler

VOORZIENINGEN

Airconditioning
Rolluiken

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Spilstraat 10 in Didam: deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning combineert een fijne leefruimte beneden met maar liefst vier slaapkamers, een praktische aanbouw, garage én een heerlijke achtertuin met overkapping. Binnen zorgen onder andere de open verbinding en het vele daglicht voor een warme, huiselijke sfeer. Boven is er voldoende ruimte voor een gezin en dankzij de vaste trap naar de tweede verdieping wordt ook de zolder écht onderdeel van het huis. En buiten? Daar kun je heerlijk genieten onder de overkapping van de onderhoudsvriendelijke tuin.

Wat maakt dit een fijne tweekapper?

- Twee-onder-één-kapwoning met circa 132 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime, sfeervolle en open leefruimte •

Aluminium schuifpui naar de achtertuin die binnen en buiten verbindt

- Praktische aanbouw met bijkeuken, extra keukenblok, toilet en meer
- Badkamer met vloerverwarming (werking onbekend), brede wastafel met meubel en inloofdouche
- Veel bergruimte dankzij trapkast, berging, garage en knieschotten op zolder
- Royale garage met kunststof dubbele deuren
- Airconditioning en rolluiken aanwezig
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

INDELING | Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Eenmaal binnen merk je direct dat dit een huis is waar ruimte en praktisch wonen mooi samenkomen. De woonkamer vormt een fijne plek om samen te zijn. Lekker lang tafelen,



Verrassend ruim
wonen met vier
slaapkamers, een
garage en een fijne
tuin: hier heeft het
hele gezin plek!

vol visite: hier kun je alle kanten op. Dankzij de aluminium schuifpui staat binnen bovendien gemakkelijk in verbinding met buiten. Zet op een mooie dag de deur open en de tuin wordt vanzelf een verlengstuk van je leefruimte.

Extra comfort is er dankzij de gedeeltelijke vloerverwarming en airconditioning. Verder beschikt de woning over onder meer een rookkanaal en rolluiken. Aansluitend vind je de overige functionele ruimtes op deze woonlaag en via de woning is er volop praktische bergruimte beschikbaar. De aangebouwde stenen garage is circa 5,5 meter diep en 2,4 meter breed. Ideaal voor de auto, fietsen, gereedschap of alles wat je liever niet in huis bewaart.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal

drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De kamers bieden volop mogelijkheden: als slaapkamer natuurlijk, maar een thuiswerkplek, hobbykamer of kinderkamer is net zo makkelijk ingericht.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, wastafel en toilet. Alles bij elkaar dus een praktische verdieping die uitstekend aansluit bij het dagelijks leven van een gezin.

Tweede verdieping:

Ook hier is de ruimte goed benut. De woning telt in totaal vier slaapkamers en dankzij de extra verdieping heb je de flexibiliteit om de kamers helemaal naar jouw woonwensen in te delen. Een dakkapel zorgt daarbij voor extra bruikbare ruimte.

Spilstraat 10, Didam
Begane grond

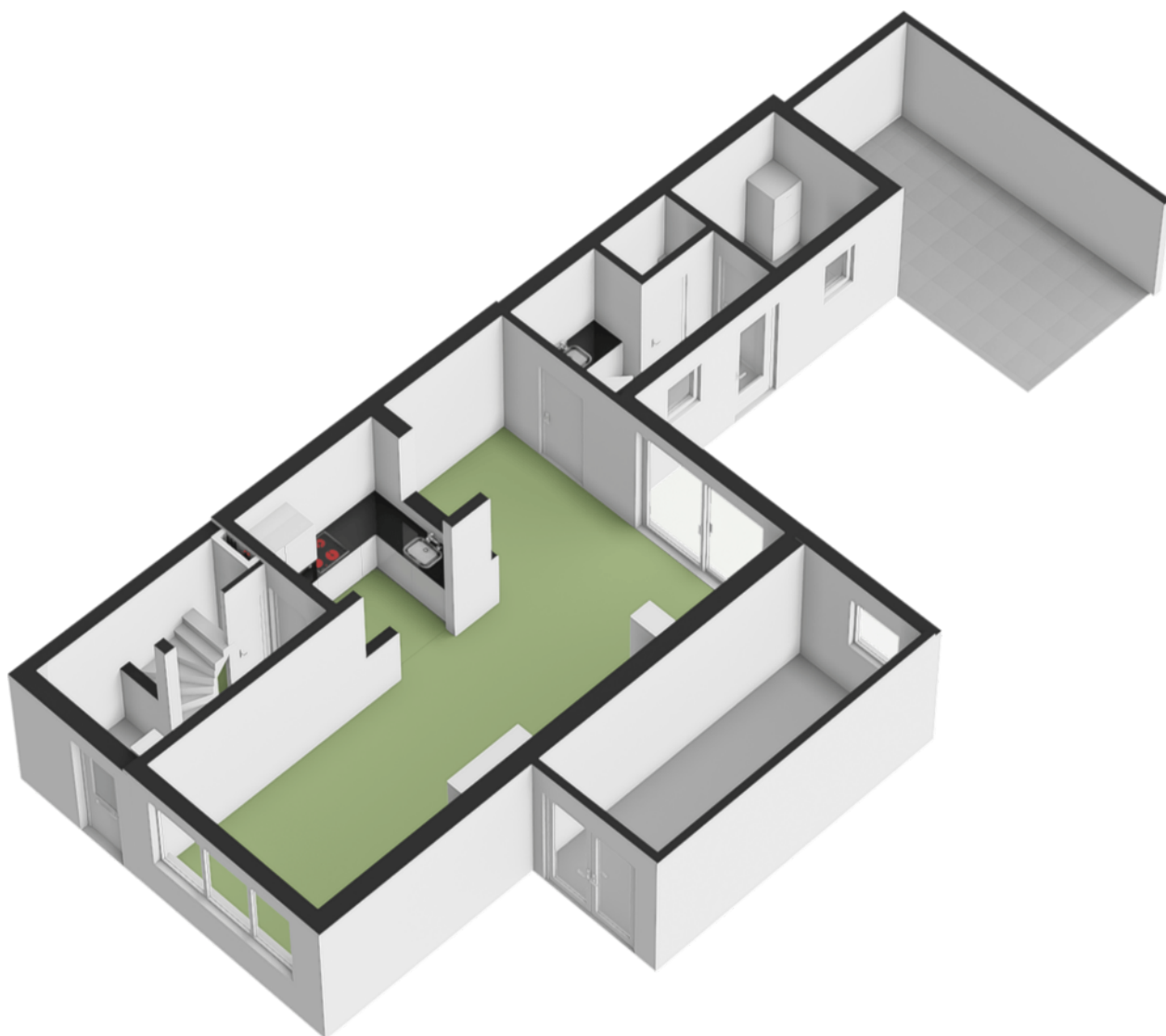


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond

Een royale leefruimte met veel lichtinval



Een praktische bijkeuken en berging!



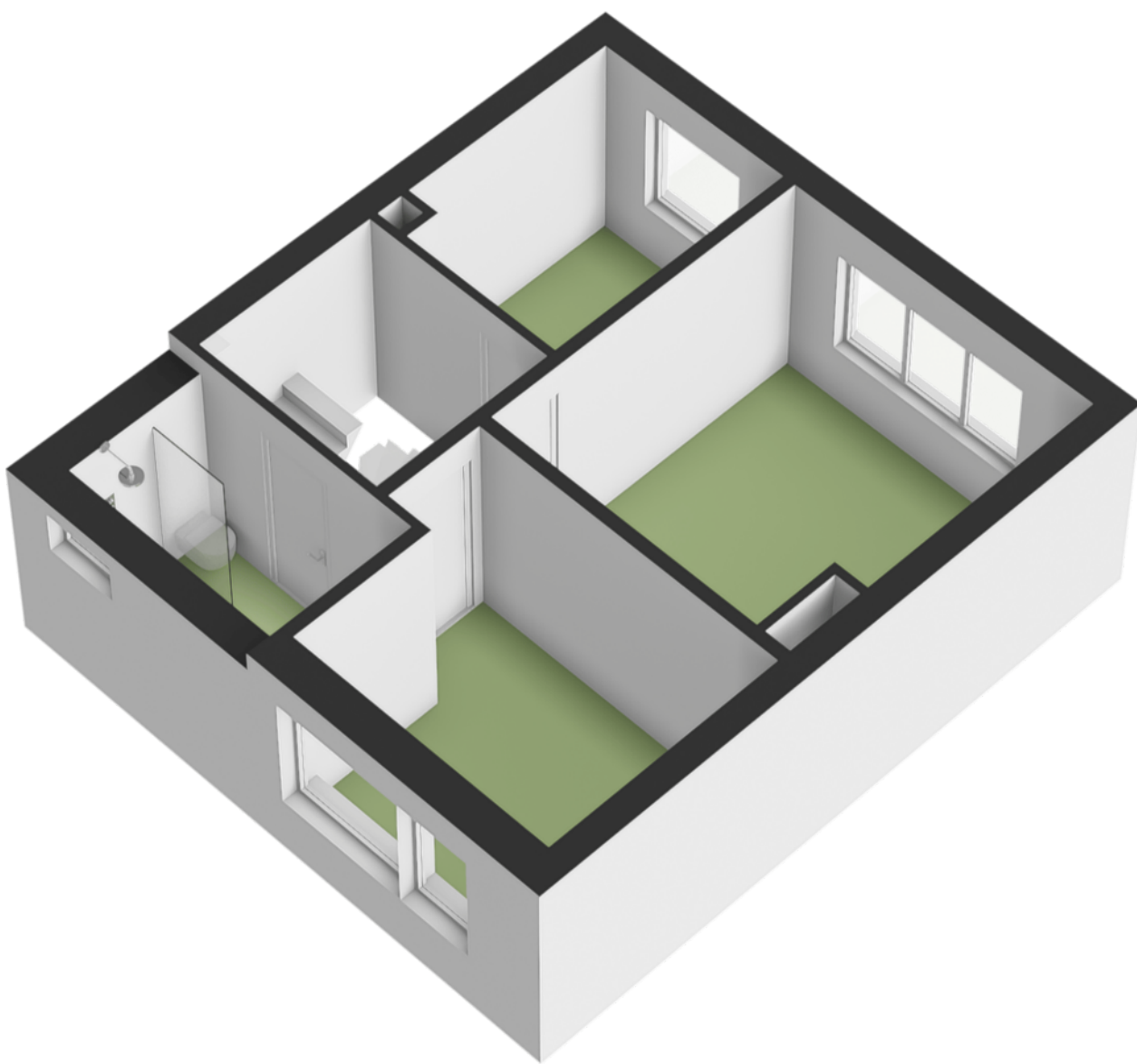
Spilstraat 10, Didam
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

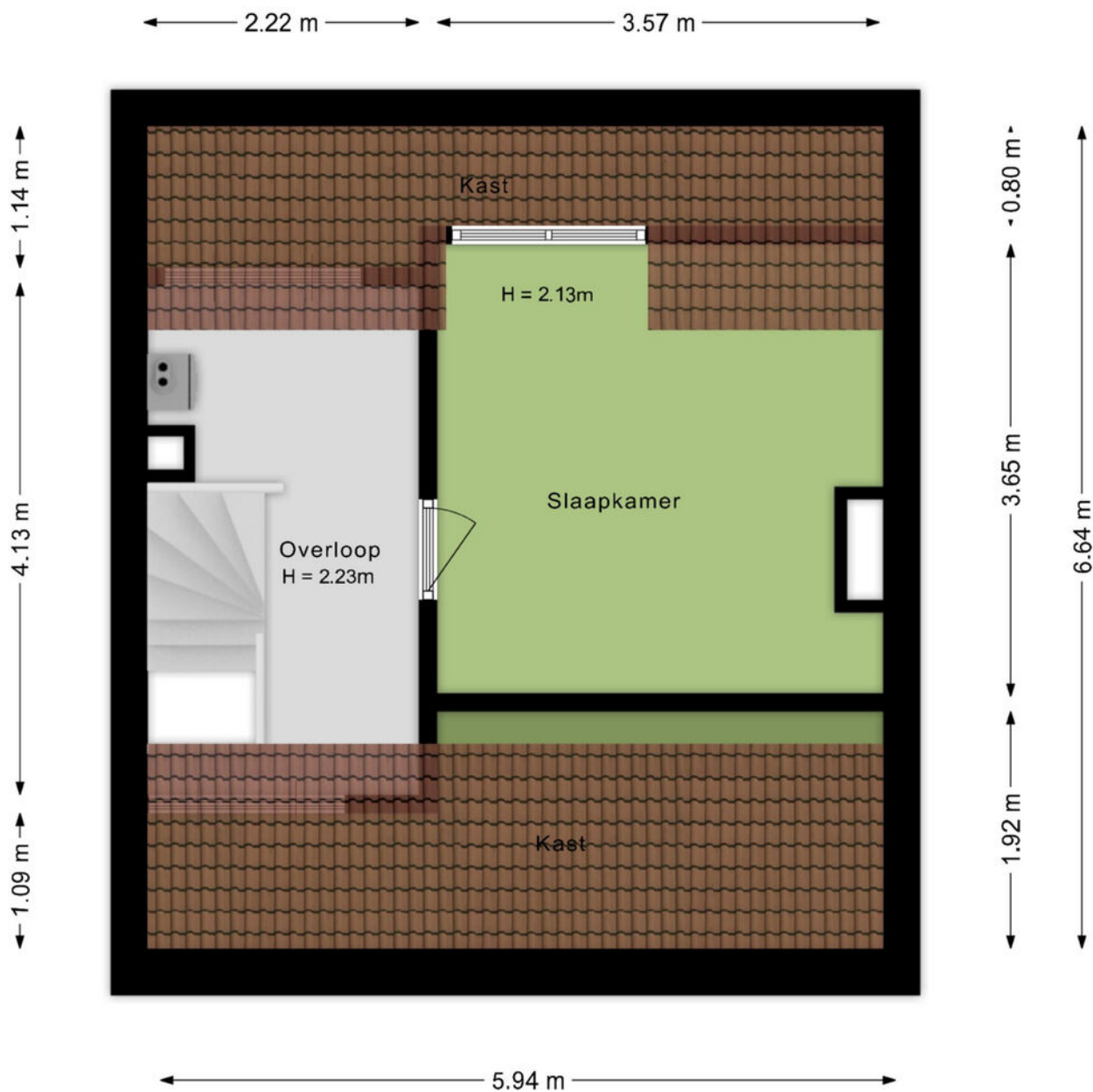
Eerste verdieping

De verdieping beschikt over drie slaapkamers





Spilstraat 10, Didam
Tweede verdieping



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

Een vierde slaapkamer op de bovenste verdieping



BUITEN

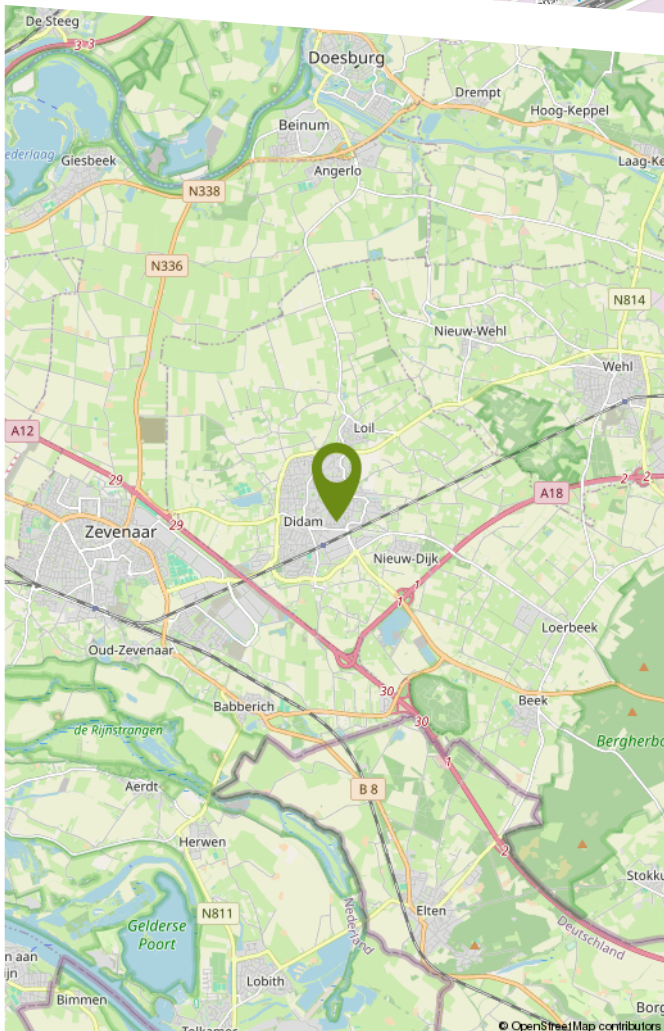
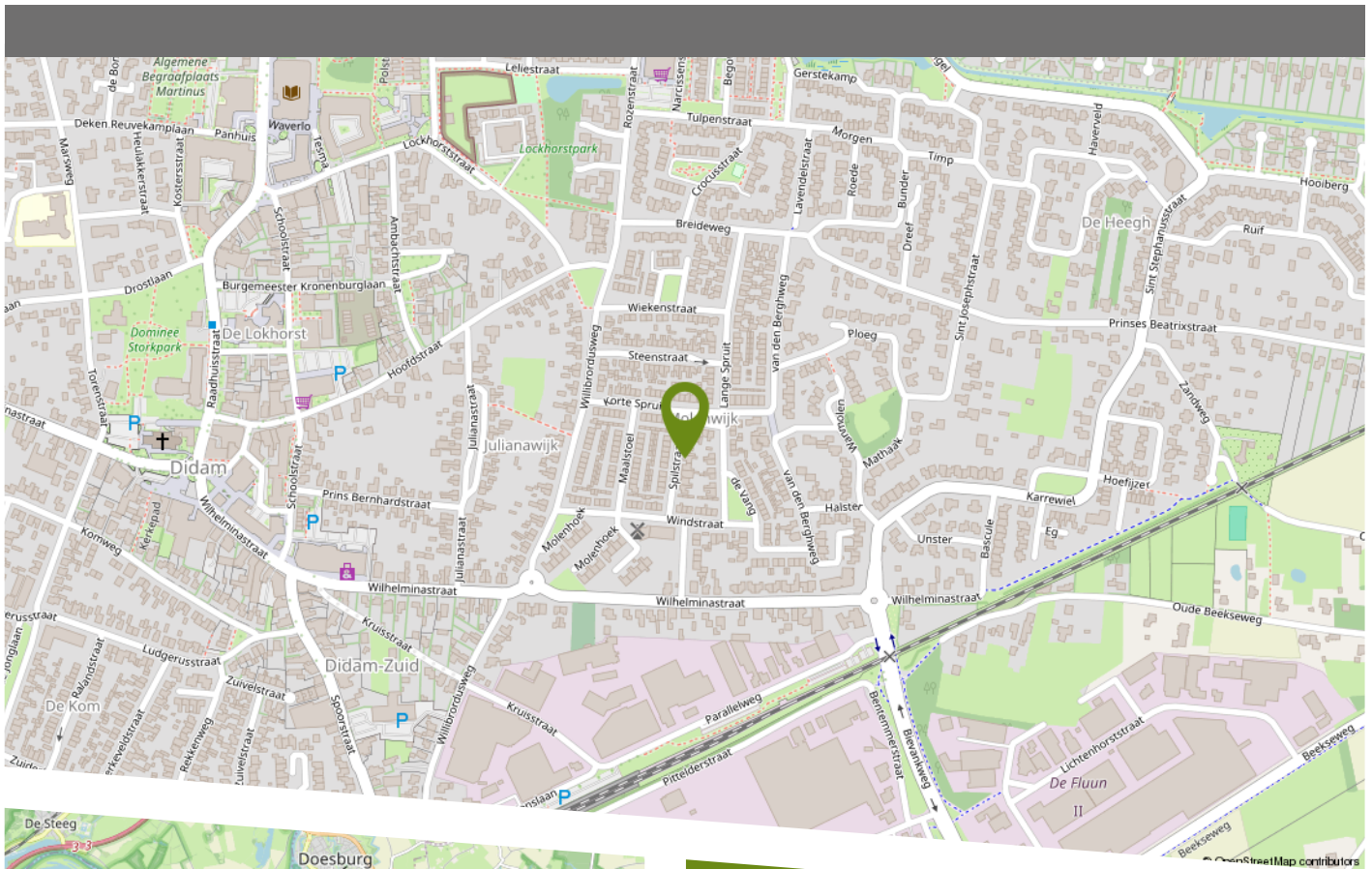
En dan naar buiten. De verzorgde achtertuin is circa 9 meter diep en 9 meter breed en heeft daarmee een oppervlakte van ongeveer 81 m². De tuin ligt op het oosten wat het een fijne plek maakt om de dag buiten te beginnen met een kop koffie en om gedurende de dag verschillende zitplekken te creëren.

Er is voldoende ruimte voor een terras, groen en speelruimte. Dankzij de schuifpui stap je vanuit huis bovendien gemakkelijk naar buiten. Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een tuin, terwijl de eigen oprit het dagelijkse gemak compleet maakt.





LOCATIE INFORMATIE



De Spilstraat ligt op een zeer centrale locatie in Didam. Een omgeving die prettig past bij wie graag rustig woont, maar dagelijkse voorzieningen wel binnen handbereik wil hebben. Didam biedt een fijne combinatie van dorpse gezelligheid en praktische voorzieningen, met winkels, scholen, sportmogelijkheden, gezellige horeca en andere dagelijkse faciliteiten in de omgeving.

Ook voor wie regelmatig onderweg is, is Didam een praktische uitvalsbasis richting omliggende plaatsen en steden. Daarnaast ben je zo op de A12 richting Arnhem, Duitsland 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.





12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Didam

Sectie L

Perceel 55

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
1 boompje in de voortuin gaat mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Klimrek en zandbak	X		
- Trampoline			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 BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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 BETEKEN '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**

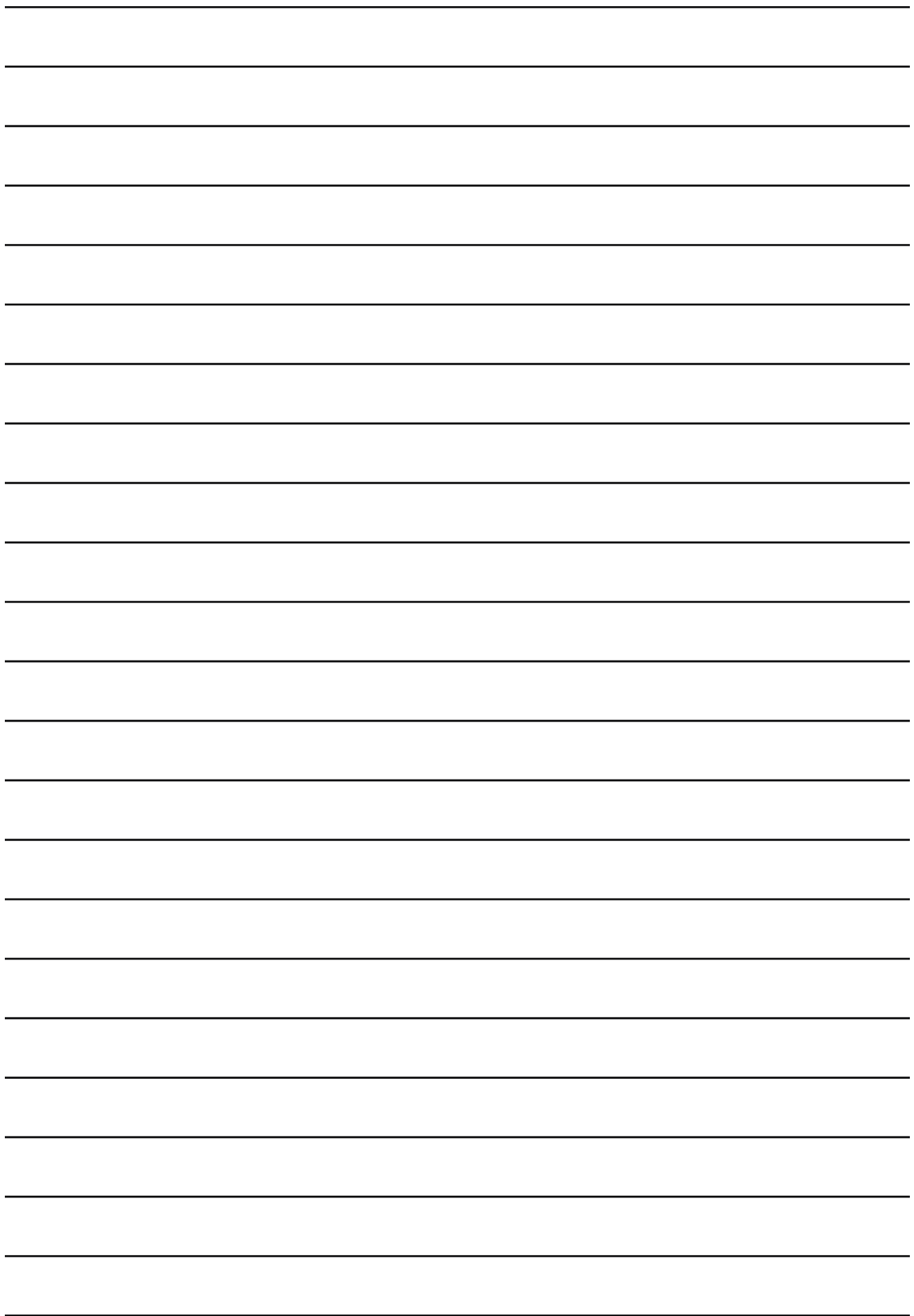
✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **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