



Didamseweg 13 d, 7037 DH Beek

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Omschrijving

Didamseweg 13 d, 7037 DH Beek

Deze vrijstaande bungalow uit 1997 biedt een combinatie van ruimte, comfort en flexibiliteit. Met een woonoppervlakte van circa 147 m², een slaapkamer en badkamer op de begane grond, twee slaapkamers op de verdieping en een aangebouwde garage is dit een woning die geschikt is voor verschillende woonwensen. Of je nu gelijkvloers wilt wonen of juist extra ruimte zoekt voor logés, hobby's of thuiswerken: hier kan het allemaal.

Omgeving

De woning ligt op een rustige locatie in het centrum van Loerbeek. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook de uitgestrekte bossen van het Montferland liggen vrijwel om de hoek. Vanuit de woning wandel of fiets je zo richting natuurgebied Bergherbos en de Montferlandse bossen. Daarnaast zijn plaatsen als 's-Heerenberg, Didam, Doetinchem en de A12/A18 uitstekend bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, ruimte en voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Bij binnenkomst vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar, waaronder de woonkamer, de slaapkamer en het toilet.

Dankzij de grote raampartijen in de woning aan meerdere zijden geniet je hier van veel natuurlijk licht en een vrij uitzicht op het groen rondom de woning. De sfeervolle open haard vormt een centraal element in de ruimte en geeft de woonkamer extra karakter. Via de schuifpui is er direct contact met het terras en de tuin.

De keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en beschikt over voldoende werk- en kastruimte. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en toegang tot zowel de garage als de tuin. Een groot pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is royaal van formaat en beschikt over diverse vaste kasten. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Daarnaast is hier een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Buitenruimte

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin. Dankzij de vrije ligging en de combinatie van een zuid- en westgerichte tuin is er vrijwel altijd een plek in de zon of schaduw te vinden. De tuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde, garage met elektra en een praktische vliering.

Kenmerken

- Vrijstaande bungalow uit 1997;
- Woonoppervlakte circa 147 m²;
- Overige inpandige ruimte 21 m²;
- Perceeloppervlakte 565 m²;

Bijzonderheden

- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- In totaal 3 slaapkamers en 2 badkamers;
- Ruime woonkamer met open haard;
- Aangebouwde garage met verwarming, elektra en vloering;
- Bijkeuken aanwezig;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel C;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Ruime tuin rondom de woning;
- Parkeren op eigen terrein met ruimte voor 2 auto's;
- Aanvaarding per direct mogelijk.

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 643 m ³
Perceel oppervlakte	: 565 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 147 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 187 m2
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom

Locatie

Didamseweg 13 d
7037 DH BEEK











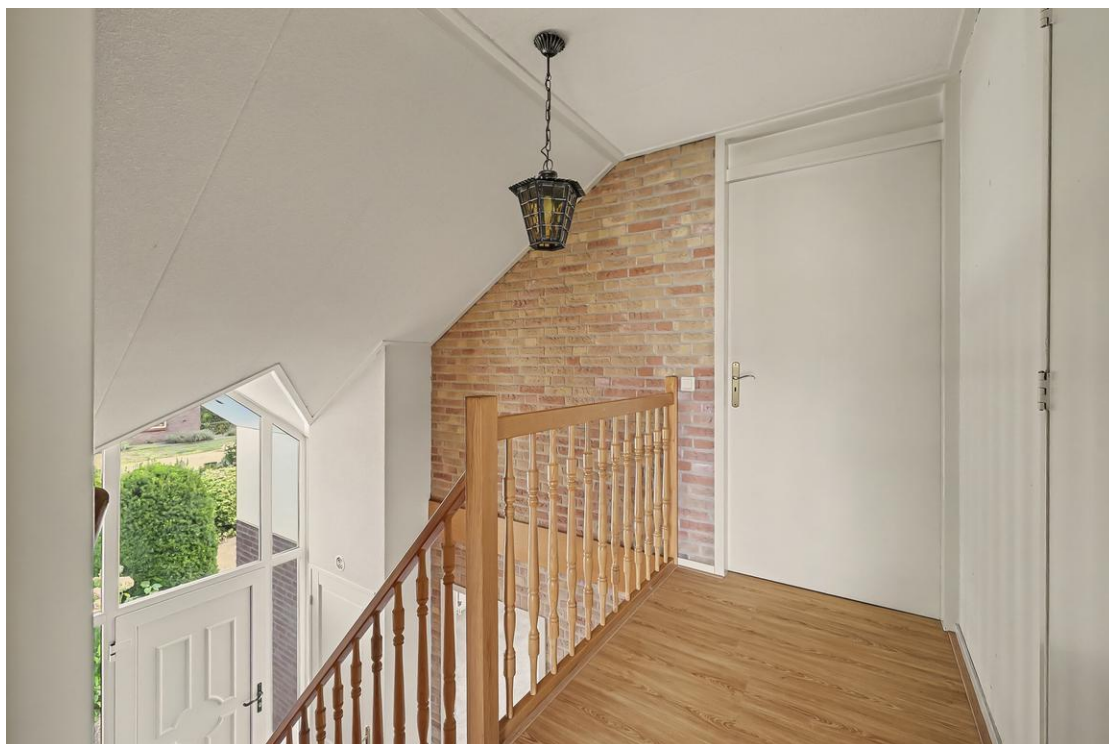










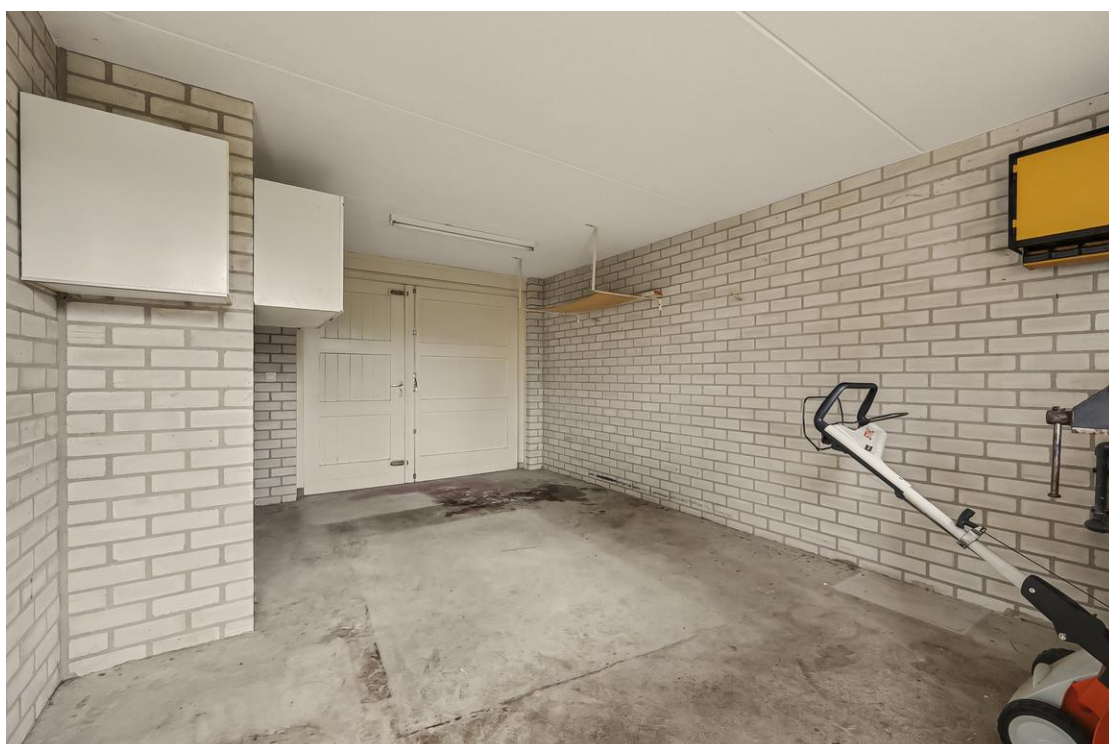






























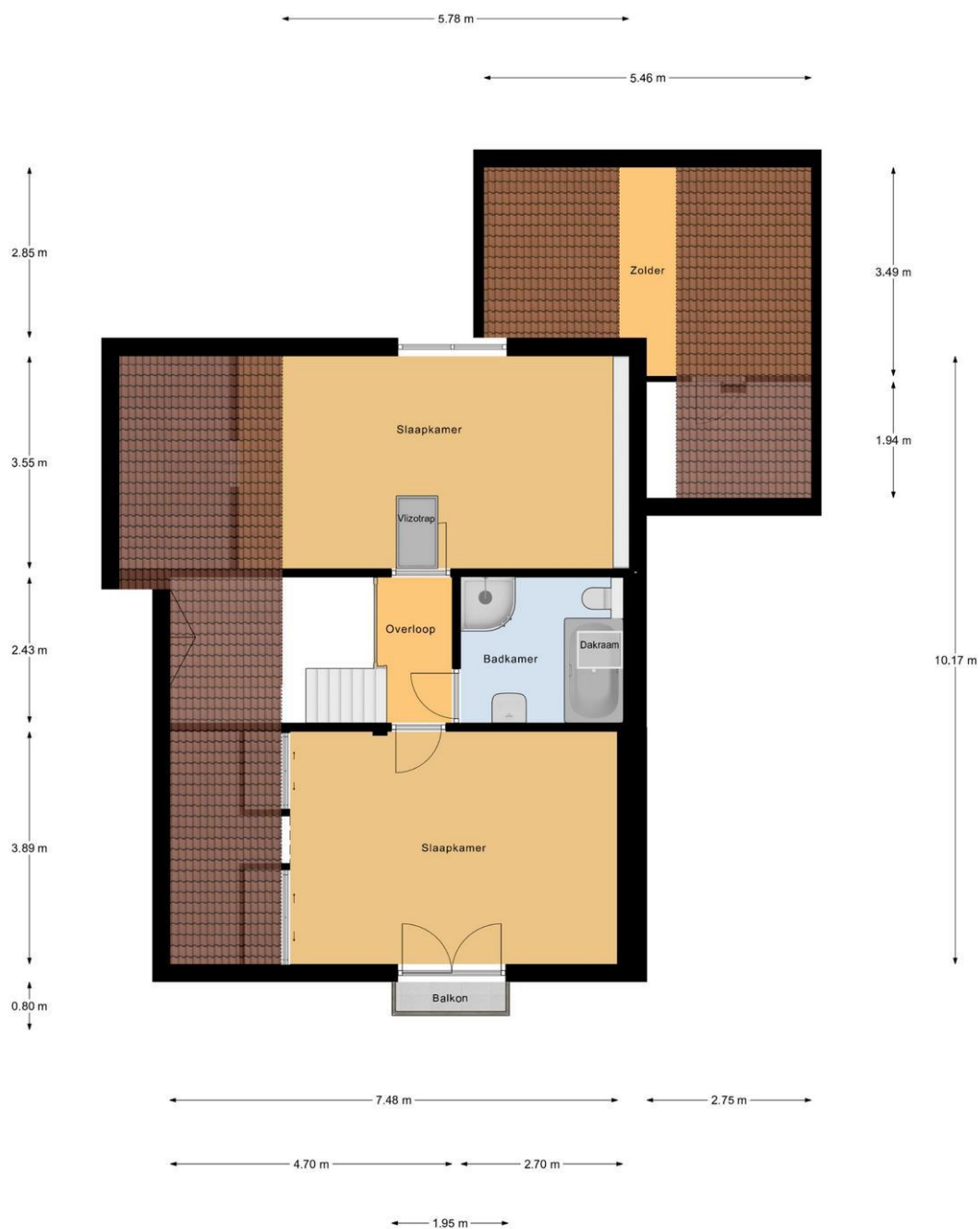


Plattegrond



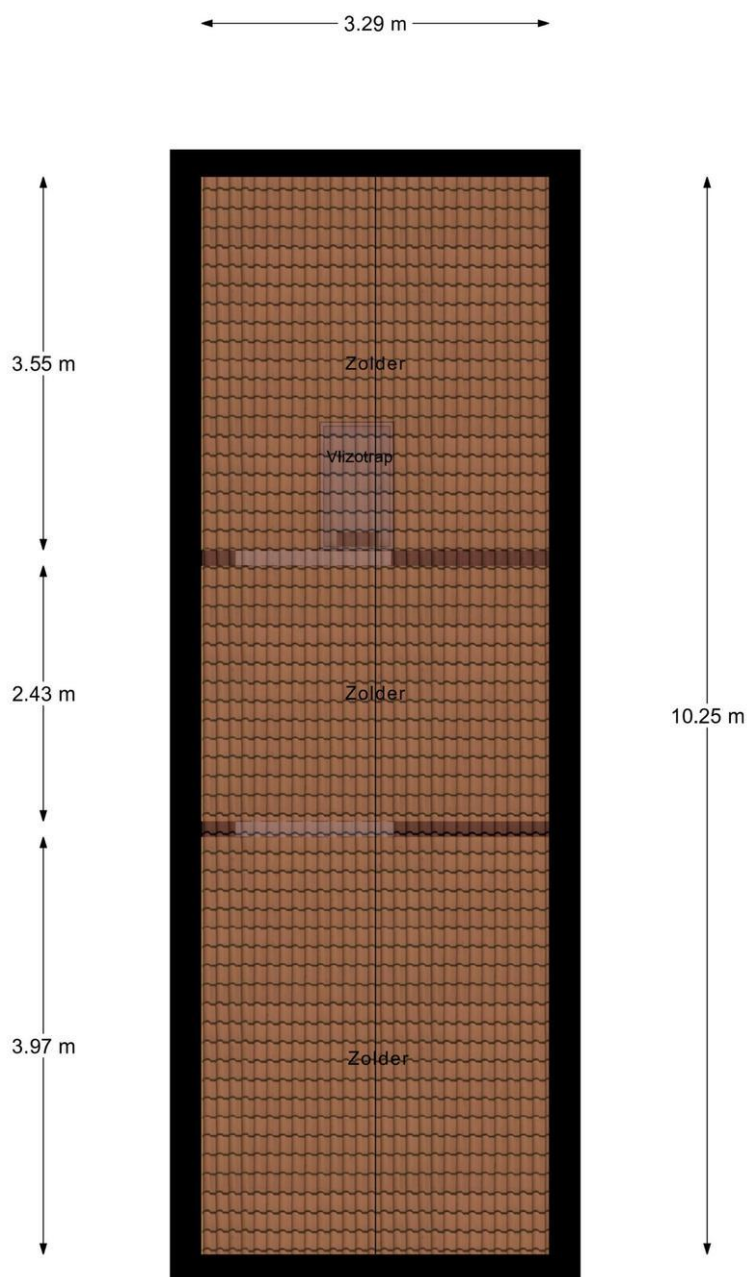
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<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:

Mike Lammers

Loft Lammers Makelaars is er voor u!

Uw specialist bij verkoop, aankoop, taxaties en hypotheeken 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/>