



TE KOOP

Ambachtstraat 11 Didam

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

Een karaktervolle woning met een bijzonder verhaal, volop ruimte en alle vrijheid om er uw eigen thuis van te maken.

Op een rustige en groene plek staat deze vrijstaande woning (geschakeld) op een perceel van 369 m². Een woning met een warme uitstraling, verrassende ruimten en volop mogelijkheden om naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is het verhaal achter de voordeur. De woning heeft vanaf de oplevering ruim een halve eeuw lang één bewoner gekend en is al die jaren met veel liefde bewoond, gekoesterd en goed onderhouden. Dat ziet u terug in de verzorgde staat, de aandacht voor het onderhoud en de warme sfeer die het huis uitstraalt. Een woning als deze draagt de sporen van een lange en fijne woongeschiedenis. Nu is het moment aangebroken om de deur te openen voor een nieuwe bewoner, die hier met net zoveel plezier een nieuw hoofdstuk kan schrijven.

De sfeervolle woonkamer ademt karakter en wordt gekenmerkt door prachtige glas-inloodraam en een schouw met gashaard. Authentieke details en een prettige lichtinval zorgen hier voor een warme ambiance. De aangebouwde serre vormt een mooie aanvulling op de leefruimte en zorgt tegelijkertijd voor een fijne verbinding met de tuin. De praktische indeling biedt daarnaast drie slaapkamers, diverse bergruimtes en een handige bergzolder. Ook de garage beschikt over een eigen bergzolder en biedt daarmee volop ruimte voor hobby, opslag en het stallen van spullen.

Ook buiten is het prettig vertoeven. De zonnige tuin op het westen is verzorgd aangelegd met een gazon, sierborders, meerdere terrassen en een overdekte zitplek.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en verkeert in een verzorgde staat, maar biedt op verschillende punten ruimte om het comfort en de uitstraling verder aan te laten sluiten bij de woonwensen van vandaag. Daarmee is dit een mooie kans voor wie ruimte, karakter en de vrijheid om te moderniseren wil combineren. De basis is goed, de sfeer is aanwezig en de mogelijkheden zijn veelzijdig.

De ligging is eveneens een groot pluspunt. Vanuit deze rustige woonomgeving zijn het centrum van Didam en de dagelijkse voorzieningen snel bereikbaar. Winkels, supermarkten, basisscholen en sportaccommodaties liggen op korte afstand en ook het NS-station is eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A12, A18 en de Duitse A3 zijn onder andere Arnhem, Doetinchem en Duitsland goed bereikbaar.

Ook voor gezinnen is dit een fijne plek. De kinderboerderij ligt praktisch om de hoek en organiseert regelmatig leuke activiteiten. Kinderen kunnen volop buiten spelen op het rustige, groene speelveld in de buurt. Op vrijdag wandelt u bovendien gezellig naar de weekmarkt in de Didamse Markthal.

INDELING

Kelder:

Praktische, verdiepte trapkast.

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang en verdiepte trapkast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken, welke beschikt over een inbouwkeuken met keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De sfeervolle woonkamer (doorzon) is voorzien van een schouw met gashaard en een kunststof tuindeur die toegang geeft tot de aangebouwde serre, gerealiseerd in 1997. De serre beschikt over een schuifpui naar de achtertuin en vormt daarmee een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een toiletruimte met hangcloset en fontein en een praktische berging/bijkeuken met witgoedopstelling, keukenblok en vaste kast.

De aangebouwde garage is inpandig vanuit de woning bereikbaar en beschikt over een praktische bergzolder.

1^e Verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, die allen zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer is uitgerust met een wastafel met meubel en een douche.

2^e Verdieping:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt volop extra bergruimte.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1963;
- Inhoud ca. 542 m³;
- Woonoppervlakte ca. 100 m²;
- Overige inpandige ruimte(n) ca. 47 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte(n) ca. 13 m²;
- Perceeloppervlakte 369 m²;
- Verwarmd middels gaskachels;
- Gedeeltelijk dubbele beglazing;
- Energielabel G;
- Elektrisch uitval zonneschermb;
- Glasvezelaansluiting;
- Buitenschilderwerk behoeft aandacht;
- Aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis? Neemt u gerust contact op met ons kantoor of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

FOTO'S



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.



























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

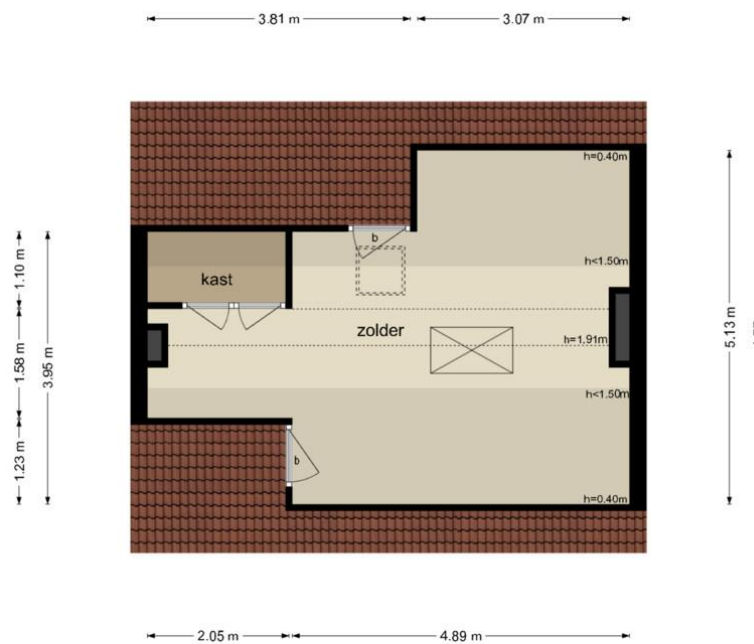
Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

**Ambachtstraat 11 - Didam
Eerste Verdieping**



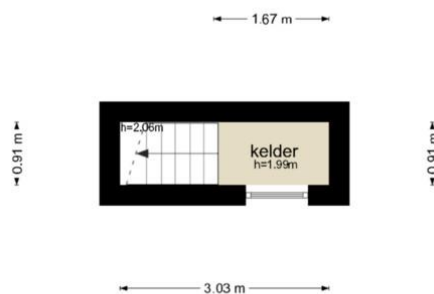
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Ambachtstraat 11 - Didam
Tweede Verdieping**



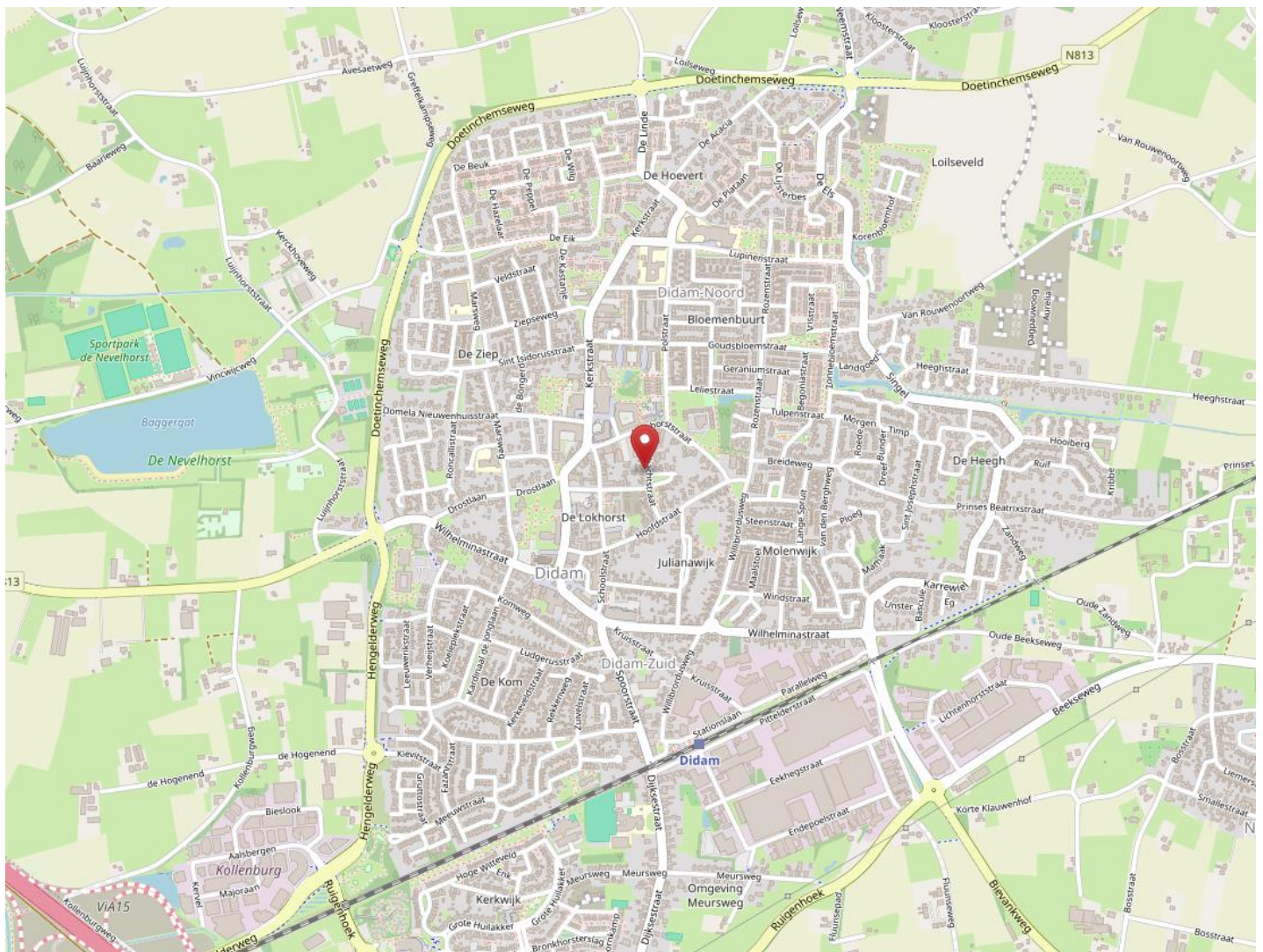
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Ambachtstraat 11 - Didam
Kelder**



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

LOCATIE



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

KADASTER



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Blijft **Gaat** **Kan worden**
achter **mee** **overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– legplanken garage en losse kast (metaal) blijven achter	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloerieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– traploper	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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/schermbord)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Douchegordijn	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin
Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- Niet van toepassing

Mom-Joosten

MAKELAARS

Mom-Joosten makelaars is een begrip in de regio en is voor velen een vertrouwd en ervaren adres. Wij staan bekend om een gedreven en enthousiast kantoor met frisse ideeën en een eigen resultaatgerichte aanpak. Dat doen wij sinds 2007 met veel bevlogenheid.

Op de vraag waarom men zaken doet met Mom-Joosten makelaars is het antwoord steeds weer "vertrouwen en kwaliteit". Daar zijn wij trots op.

Wij stellen ons team graag aan u voor:



Van links naar rechts

Robert Huijbers | Assistent Makelaar-Taxateur (A-RMT)

Heidi van der Pennen | Commercieel medewerker

Rick Mom | Eigenaar/Register Makelaar-Taxateur
Wonen en Bedrijfsmatig vastgoed

**Interesse in deze woning?
Neem gerust contact met ons op.**