

De Lijsterbes 11 A Didam



DIDAM | De Lijsterbes 11 A

Vraagprijs € 749.000 K.K.



S-Makelaars

0316342433 | info@s-makelaars.nl
s-makelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 184m²
Perceeloppervlakte: 574m²
Energielabel: A++
Bouwjaar: 1985

- ✓ Verwarming en warm water middels een warmtepomp met CV-buffervat en tapwaterboiler
- ✓ Professioneel aangelegde en CO2-gestuurde WTW-installatie
- ✓ Volledig geïsoleerd en voorzien van 20 zonnepanelen
- ✓ Zeer multifunctionele aanbouw met eigen entree, toilet en douceruimte
- ✓ Grotendeels aluminium kozijnen met rolluiken
- ✓ Begane grond voorzien van vloerverwarming en luxe bamboevloer



Omschrijving

Instapklaar, multifunctioneel én ook nog eens zeer duurzaam. Deze combinatie kom je niet vaak tegen, maar wél aan De Lijsterbes 11A in Didam!

Deze volumineuze vrijstaande woning beschikt over een royaal woonoppervlak van 184 m² en is gelegen op een fraai perceel van 574 m². De afgelopen jaren is nagenoeg de gehele woning onder handen genomen en aangepast aan de woonwensen van deze tijd.

Duurzaamheid

De focus is met name gelegd op toekomstbestendig wonen. Zo is de woning volledig gasloos, worden de verwarming en het warme water verzorgd door een warmtepomp (Panasonic) in combinatie met een tapwaterboiler (300 liter) en is het gehele woonhuis uitgerust met een professioneel aangelegde WTW-installatie (Zehnder).

Daarnaast is de volledige begane grond voorzien van vloerverwarming en beschikt de woning over een uitgebreid domoticsysteem. Niet voor niets heeft de woning een energielabel A+++!

Meubels verpakken en verhuizen maar!

Er is niet alleen gedacht aan duurzaamheid; ook op cosmetisch vlak is nagenoeg alles aangepakt. Denk hierbij onder andere aan vernieuwd sanitair, een luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en een sfeervolle bamboevloer op de begane grond. Daarnaast zijn de wanden op de begane grond strak gestuct en zijn nagenoeg alle kozijnen voorzien van rolluiken. Hierdoor is de woning direct te betrekken.

Aan ruimte geen gebrek

Met een royaal woonoppervlak van 184 m² ervaar je in deze woning een zee aan ruimte. Momenteel zijn er drie slaapkamers aanwezig, maar dit is eenvoudig uit te breiden naar vier of zelfs vijf slaapkamers. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor minimaal drie auto's op eigen terrein en beschikt de woning over zowel een souterrain als twee royale bergzolders.

Multifunctionaliteit ten top

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale, inpandig bereikbare aanbouw (30m²). Deze ruimte is tevens toegankelijk via een eigen entree met toilet en beschikt daarnaast over een separate doucheruimte. Hierdoor leent deze aanbouw zich uitstekend voor onder andere een bedrijf aan huis, mantelzorg of het huisvesten van thuiswonende kinderen.

Locatie

De ligging maakt het plaatje compleet. Aan de voorzijde is de woning gelegen aan een autoluw hofje en aan de achterzijde grenst het perceel aan een parkeerterrein. Hierdoor geniet je van een heerlijke mate van privacy, terwijl je midden in een kindvriendelijke woonwijk woont. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, speeltuinen en een supermarkt. Daarnaast is het gezellige centrum van Didam eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt het een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden.













Plattegrond

De Lijsterbes 11A - Didam
Begane Grond



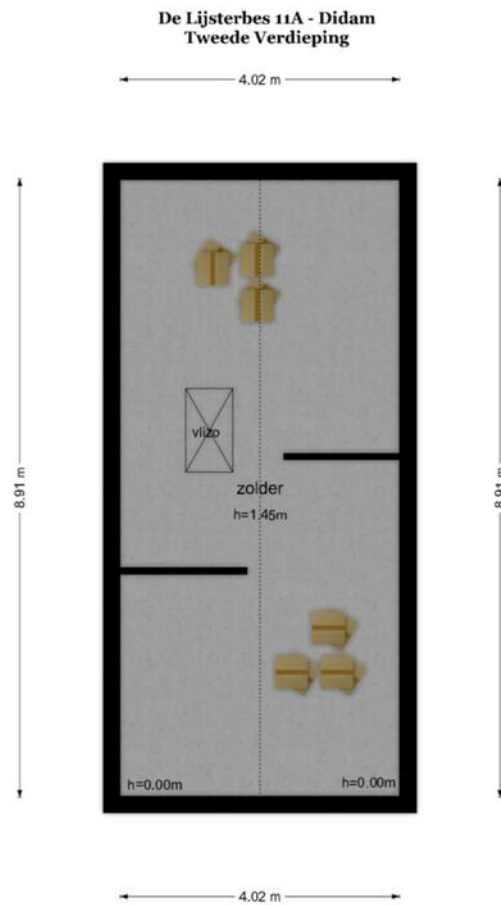
Plattegrond

De Lijsterbes 11A - Didam
Eerste Verdieping



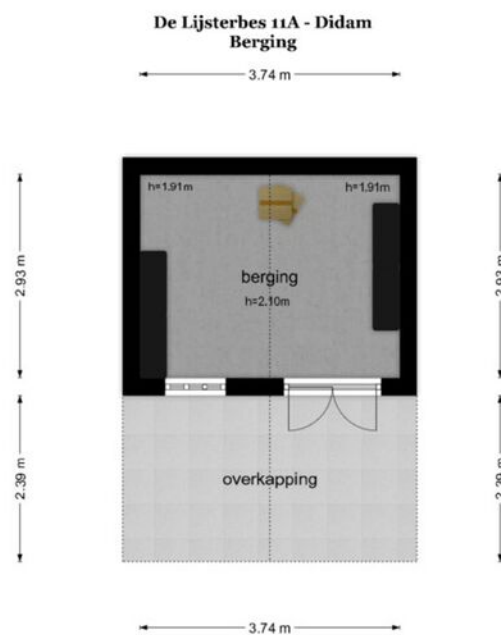
De plattengronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

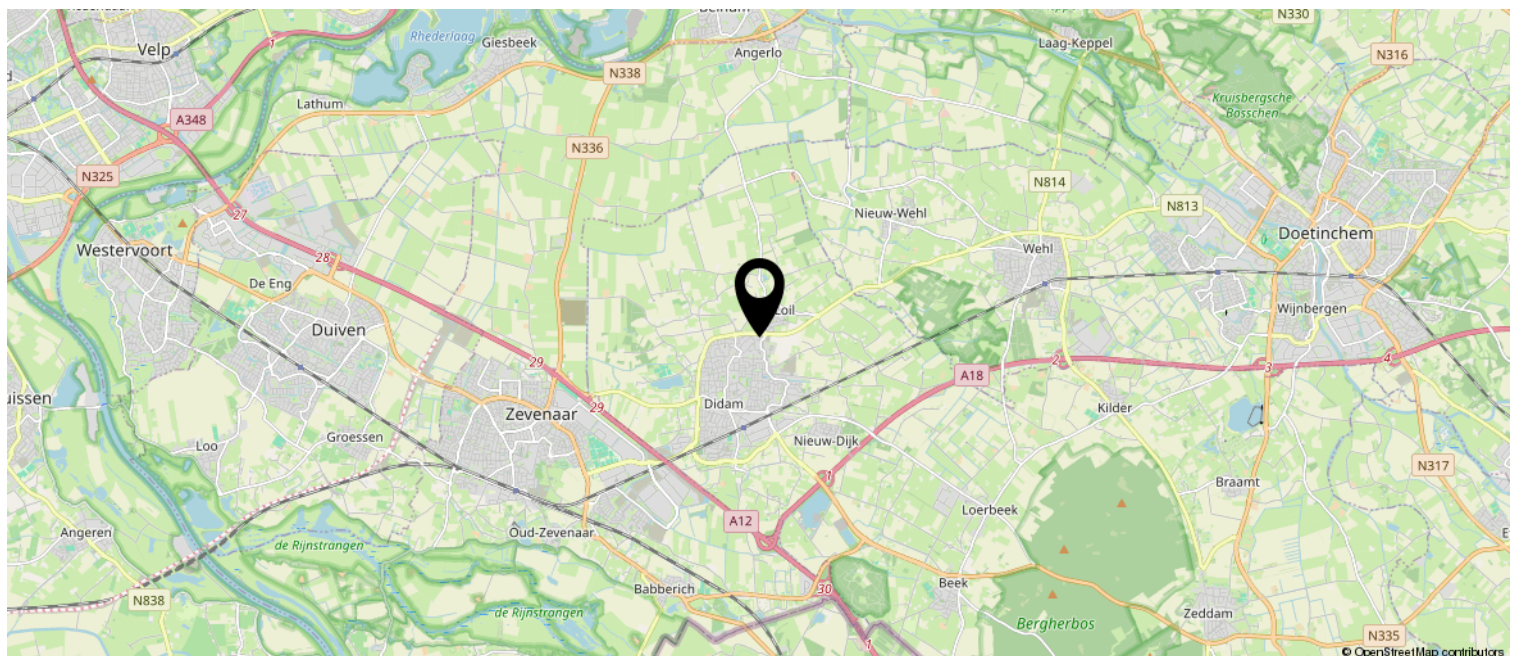
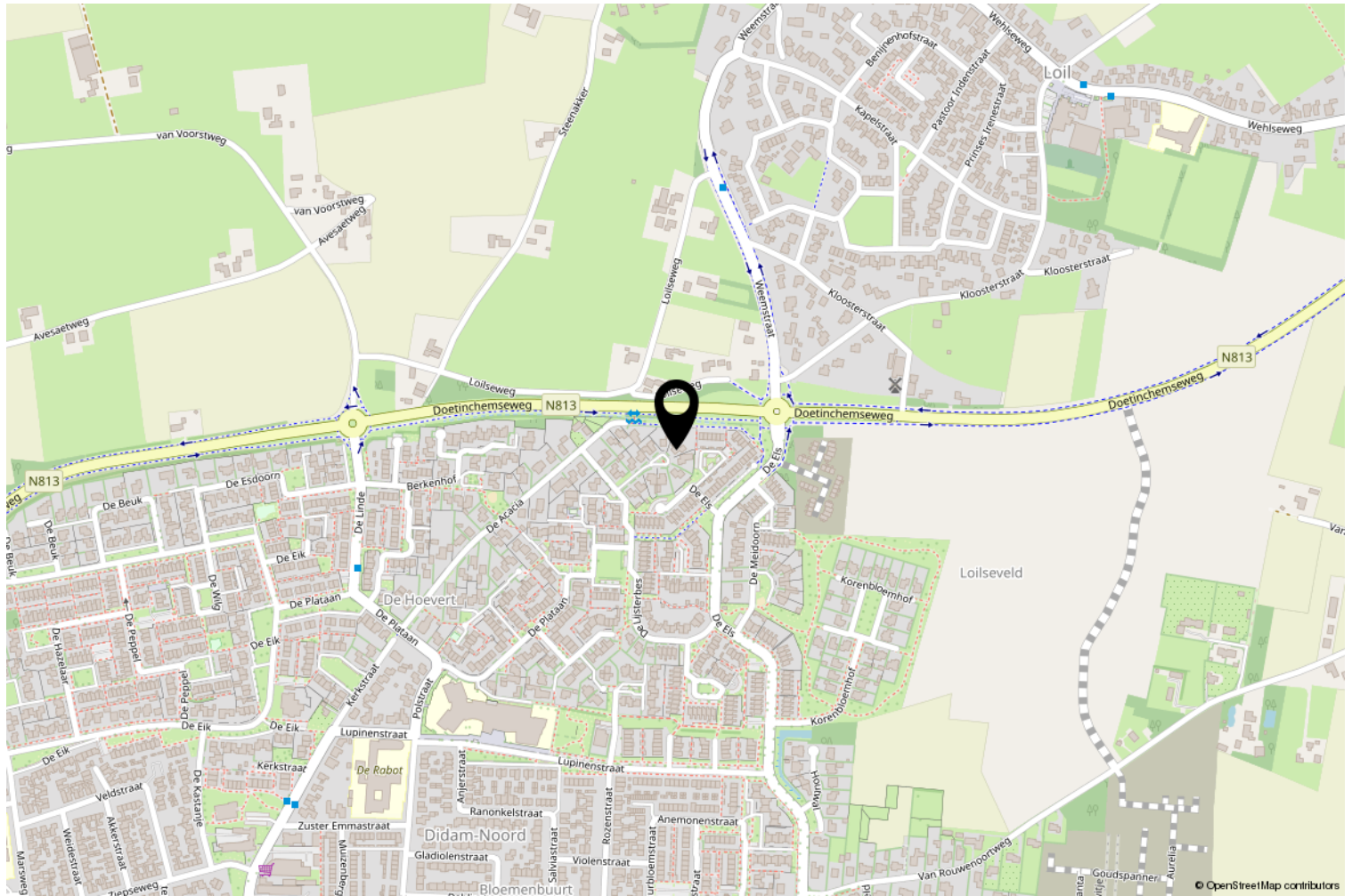


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: S-Fin



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Didam
	Huisnummer	Sectie		L
		Perceel		970
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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

S-Makelaars

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

De Lijsterbes 11 A, 6942 TL, Didam

Datum:

24-08-2026

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 achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☐	☒	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
dimmer bureaulampen 2x	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
inbouwkast in slaapkamer 2x	☒	☐	☐	☐
keukenkasten souterrain	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Laminaat	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken

S-Makelaars

Plavuizen	☒	☐	☐	☐
bamboevloer woonkamer + entree	☒	☐	☐	☐
click pvc layred aanbouw + bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
combi stoom hetelucht oven Siemens	☒	☐	☐	☐
magnetron bijkeuken	☐	☒	☐	☐
koelvriescombinatie inbouw keuken	☒	☐	☐	☐
koelvriescombinatie los in bijkeuken	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletspot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken

S-Makelaars

Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
briefbus-theekast	☒	☐	☐	☐
warmteterugwininstallatie (WTW) Zehnder (enthalpie) + CO2 regeling	☒	☐	☐	☐
Domotica t.b.v. warmtepomp, WTW en rolluiken - Homematic IP	☒	☐	☐	☐
Hydrofoorpomp met drukvat tbv puntstuk	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:



Lijst van zaken

S-Makelaars

Warmtepomp Panasonic mono-bloc 12kW	☒	☐	☐	☐
-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Buffervat CV 800L	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler tapwater 300L RVS	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

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

Overige zaken, te weten:

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
--------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
-----------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

losse potten met planten	☐	☒	☐	☐
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

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

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐
----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



Lijst van zaken

S-Makelaars

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

☐ ☒ ☐ ☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Bekijk deze woning online!

www.delijsterbes11a.nl

 S-Makelaars

De Lijsterbes 11 A, Didam



Bezoek de unieke woningwebsite voor
aanvullende documentatie!

Algemene verkoopinformatie

Verplichtingen van verkoper en koper

Een verkoper moet bekende gebreken van een woning altijd melden aan een potentiële koper. Een koper mag er op zijn beurt van uitgaan dat een woning de eigenschappen heeft die normaal gesproken verwacht mogen worden. Wanneer er twijfel is of kan zijn, hoort de koper daar vragen over te stellen of zelf onderzoek te doen. Soms betekent dat ook dat een deskundige moet worden ingeschakeld, bijvoorbeeld voor een bouwkundig onderzoek. In dat geval wordt dit opgenomen als een extra ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Bieden onder voorbehoud van financiering

Veel kopers kopen een woning met een hypotheek. Daarom wordt in de koopovereenkomst vaak een ontbindende voorwaarde voor de financiering opgenomen. De koper krijgt dan meestal zes weken de tijd om de financiering te regelen. Lukt dat niet, dan kan de koop kosteloos worden ontbonden, mits dit binnen de afgesproken termijn gebeurt en de koper een afwijzingsbrief van de bank kan laten zien.

Ben je benieuwd naar je mogelijkheden voor een hypotheek? De onafhankelijke financieel adviseurs van S-Financiële Diensten helpen graag om de beste opties te bekijken. Neem gerust contact op voor een vrijblijvend gesprek via telefoonnummer 0316 - 342 433.

Kosten voor rekening van de koper

De vermelding 'kosten koper' bij een vraagprijs betekent dat bepaalde bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk aan notariskosten, kosten voor hypotheekadvies, de taxatie van de woning (deze wordt uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur) en meestal ook overdrachtsbelasting, die twee procent van de verkoopprijs bedraagt. Deze kosten worden bij de notaris betaald bij de overdracht van de woning.

Wanneer is de koop definitief?

De koop is pas definitief wanneer koper en verkoper het eens zijn over de belangrijkste punten, zoals de koopsom, eventuele ontbindende voorwaarden en de overdrachtsdatum. De verkoper hoeft niet altijd voor de hoogste bidder te kiezen en mag de woning ook gunnen aan iemand die een lager bod heeft gedaan.

Let op: een koop is pas rechtsgeldig wanneer de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd door de makelaar en door beide partijen zijn ondertekend. Zolang de koopovereenkomst nog niet is getekend, mogen zowel de koper als de verkoper nog met andere partijen in gesprek gaan.



S-Makelaars

Bedenktijd

De verkopende partij dient de koopovereenkomst altijd als eerste te tekenen, gevolgd door de kopende partij. Indien de kopende partij de koopovereenkomst heeft getekend heeft hij of zij recht op 3 werkdagen bedenktijd, waarbij minimaal 2 dagen buiten het weekend moeten vallen. De bedenktijd gaat in op de dag nadat de koper heeft getekend en geldt ook alleen voor de kopende partij.

Notaris

De kopende partij heeft altijd het recht om een notaris aan te wijzen waar de overdracht plaats zal vinden. Het is gebruikelijk om dit te doen in de directe omgeving van het verkochte object. Dit heeft te maken met het feit dat er op de dag van overdracht nog een eindinspectie bij de woning zelf moet plaatsvinden (meterstanden opnemen en laatste ronde door de woning met verkoper). Dit gebeurt vaak vlak voor de overdracht en dan wordt het lastiger als de notaris niet in de directe omgeving zijn kantoor heeft gevestigd. Indien een koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte object, dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor verkoper, voor rekening van koper.

Clausules

Vaak worden er in een koopovereenkomst aanvullende clausules opgenomen, dit is volledig afhankelijk van het type woonhuis. Zo wordt er bij woningen van ouder dan 30 jaar een ouderdomsclausule opgenomen (de bouwnormen lagen destijds lager dan de bouwnormen van nu en daar kan een verkoper niet voor aansprakelijk gesteld worden).

Bij woningen van vóór 1992 wordt een asbestclausule opgenomen (het was in de jaren hiervoor gebruikelijk asbesthoudende materialen te gebruiken, een verkoper kan dan dus niet garanderen dat een woning volledig asbestvrij is). Indien een verkoper nooit of al een behoorlijke tijd niet meer in een woning heeft gewoond, wordt er een niet zelf-bewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst (een verkoper is dan niet bewust bezig geweest met eventuele gebreken van een woning en kan hier niet van op de hoogte zijn, dus kan hier ook niet voor aansprakelijk gesteld worden).



Je droomhuis én de juiste hypotheek? Regel het bij ons.

Een huis kopen is spannend genoeg, laat staan de hypotheek regelen. Daarom combineren wij persoonlijke begeleiding met helder advies. Zo vind je niet alleen je droomhuis, maar ook de hypotheek die daar perfect bij past.

Onze aanpak

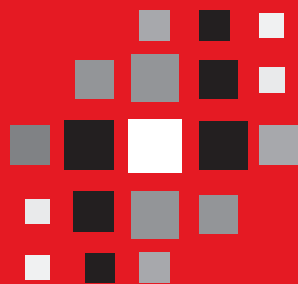
We nemen de tijd om je echt te leren kennen – jouw wensen, toekomstplannen en financiële situatie vormen het uitgangspunt. Tijdens het hele traject heb je één vaste adviseur die met je meedenkt, alles stap voor stap uitlegt en zorgt dat je precies weet waar je aan toe bent.

We vergelijken verschillende geldverstrekkers en hypotheekvormen, zodat je kunt kiezen uit de opties die het beste bij jou passen. Geen standaardadvies, maar een oplossing op maat. En ook na het afsluiten van je hypotheek blijven we betrokken. Denk aan aanpassingen bij verbouwingen, veranderingen in je inkomen of als je gewoon even wilt checken of alles nog up-to-date is.

Zo zorgen we ervoor dat je met een gerust gevoel kunt wonen – nu én in de toekomst.



S-Financiële Diensten



S-Makelaars

Gewoon zoals wij zijn!

