



NIEUWE MEURSWEG 25

DIDAM

Vraagprijs € 449.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Hoekwoning

BOUWJAAR

2011

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

427 m³

PERCEELOPPERVLAKE

185 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

28 m²

AANVAARDING

In overleg

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

VERWARMING

Cv-ketel, Intergas (2010)

Gedeeltelijk vloerverwarming

Airconditioning

WARMWATER

Cv-ketel, Intergas (2010)

PLUSPUNTEN

- Royale tuinkamer
- Moderne & instapklaar
- 3 slaapkamer, 4 mogelijk
- Woonwijk Kerkwijk
- Elektrische rolluiken



OMSCHRIJVING

Nieuwe Meursweg 25 in Didam: instapklaar wonen in de populaire woonwijk Kerkwijk? Hier hoeft je eigenlijk alleen nog maar je spullen neer te zetten. Deze moderne en goed onderhouden hoekwoning combineert veel licht en ruimte met het comfort van onder andere vloerverwarming, airconditioning en elektrische rolluiken.

De royale tuinkamer met glazen schuifwand vormt een heerlijk verlengstuk van de keuken en is een plek waar je een groot deel van het jaar van geniet. Met drie slaapkamers, volop mogelijkheden op zolder, een eigen oprit, geïsoleerde berging én energielabel A is dit een compleet huis waar je zonder grote verbouwingen direct fijn kunt wonen.

Wat maakt dit jouw nieuwe thuis?

- Instapklare en goed onderhouden hoekwoning uit 2011
- Gelegen in de populaire en geliefde woonwijk Kerkwijk in Didam
- Veel daglicht dankzij de hoekligging en ramen aan meerdere zijden
- Deels geïsoleerde, royale tuinkamer met schuifwand als verlengstuk van de keuken
- Vloerverwarming op de begane grond, airconditioning en elektrische rolluiken rondom
- Drie slaapkamers en een ruime zolder met mogelijkheid voor een vierde kamer
- Eigen oprit en een vrijstaande geïsoleerde stenen berging met elektra
- Verzorgde voor-, zij- en achtertuin met meerdere fijne zitplekken
- Energielabel A, volledige isolatie en HR++ glas
- Rustige ligging nabij diverse winkels, scholen



Een instapklare
hoekwoning in het
geliefde Kerkwijk,
met verrassend
veel ruimte en een
heerlijke tuinkamer!

INDELING | Begane grond:

Je komt aan de zijkant van de woning binnen in de hal met het toilet en de toegang tot de woonkamer. Eenmaal binnen valt meteen op hoeveel licht hier binnenkomt. De hoekligging en ramen aan meerdere zijden zorgen de hele dag door voor een prettige, lichte sfeer.

De woonkamer, eethoek en keuken lopen mooi in elkaar over, waardoor de begane grond als één fijne leefruimte aanvoelt. Genoeg plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt tafelen. De vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort.

De keuken uit 2011 is keurig onderhouden en uitgevoerd met een granieten werkblad en inductiekookplaat. De vaatwasser, oven en afzuigkap zijn vernieuwd.

En dan een plek die je waarschijnlijk snel tot je favoriet maakt: de royale tuinkamer. Vanuit de keuken stap je direct deze fijne extra leefplek binnen. Er is volop ruimte voor een grote eettafel. De vloer, het plafond en de houten wand zijn geïsoleerd en dankzij de glazen schuifwand kun je de ruimte afsluiten. Zo vormt de tuinkamer écht een verlengstuk van de keuken en kun je hier bijna het hele jaar door heerlijk beschut zitten.

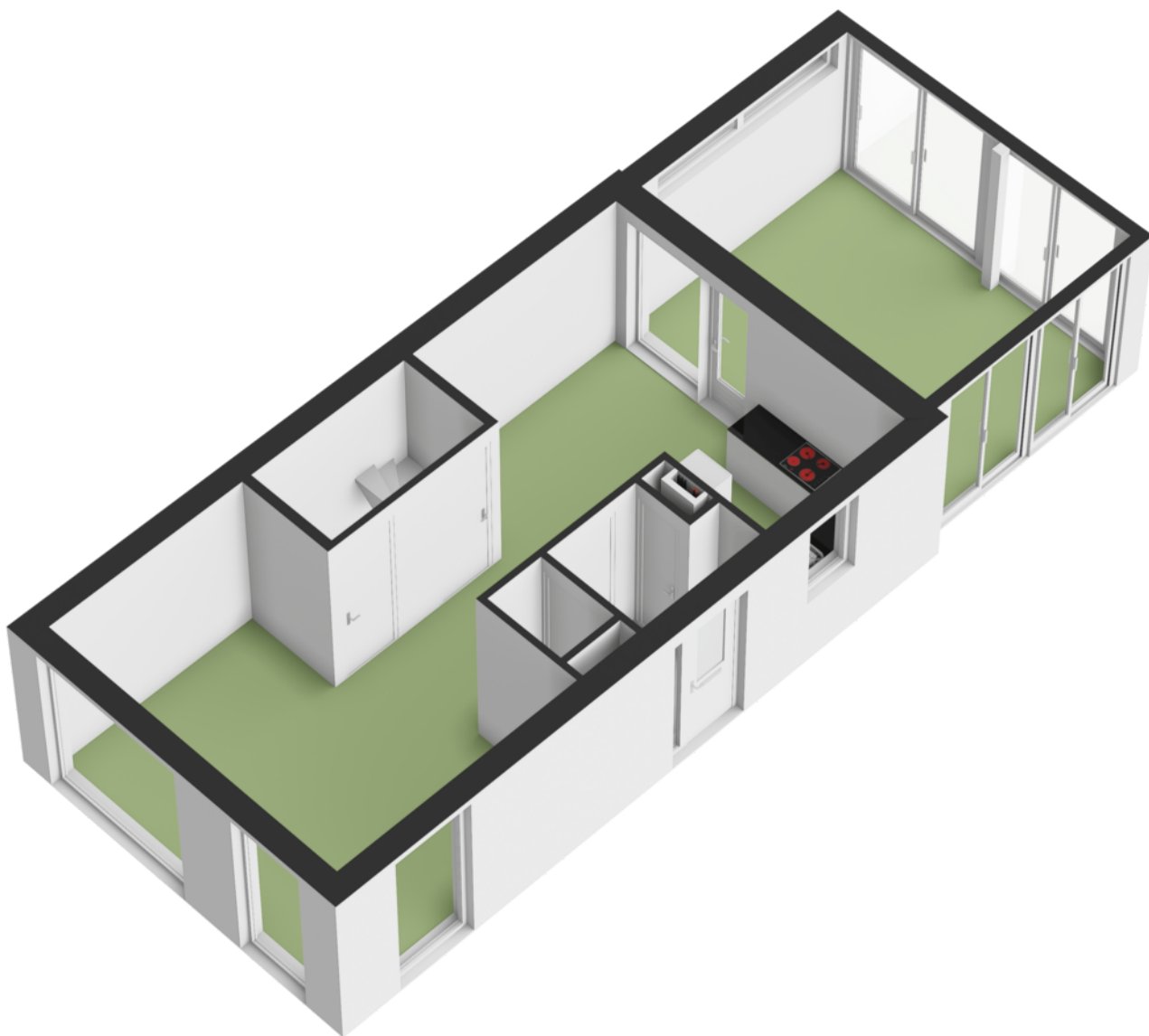
Nieuwe Meursweg 25 - Didam
Begane grond



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

PLATTEGROND

Begane grond



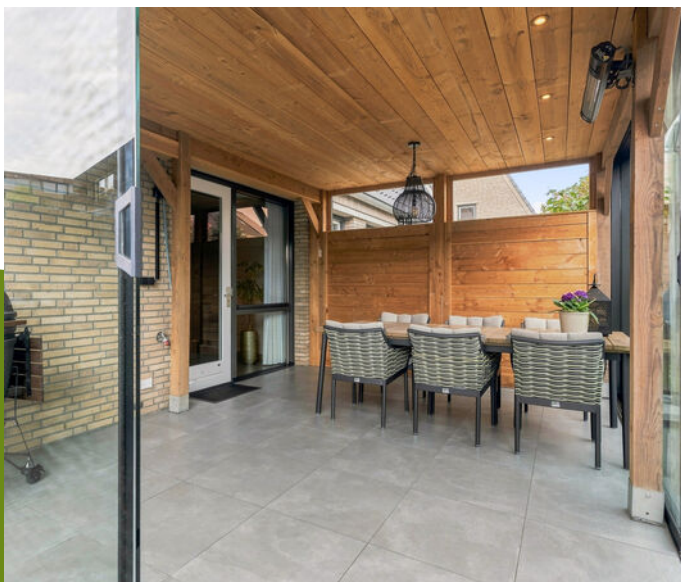
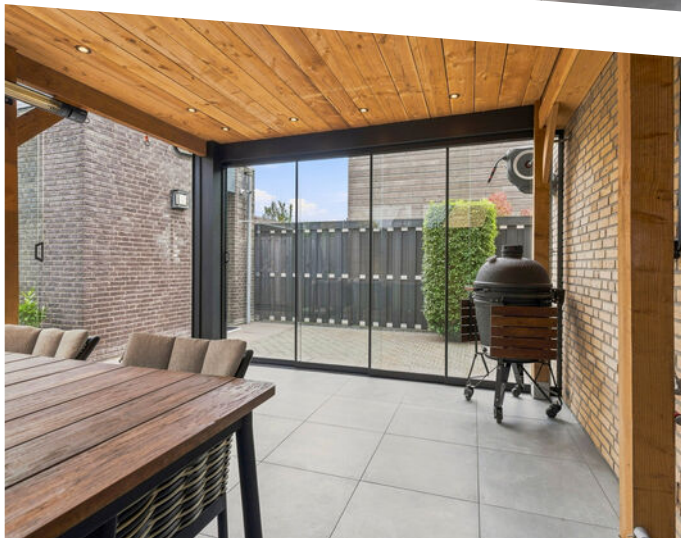
PLATTEGROND

Begane grond





Een heerlijk verlengstuk van de leefruimte!



Een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur



EERSTE VERDIEPING



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en daardoor flexibel te gebruiken. Een fijne hoofdslaapkamer, kinderkamers of juist een rustige thuiswerkplek: je kunt hier verschillende kanten op.

De badkamer is compleet ingericht met een ruime douche, toilet en wastafelmeubel. De douchewand en regendouche zijn in 2023 vernieuwd.



Nieuwe Meursweg 25 - Didam
Eerste verdieping



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

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers



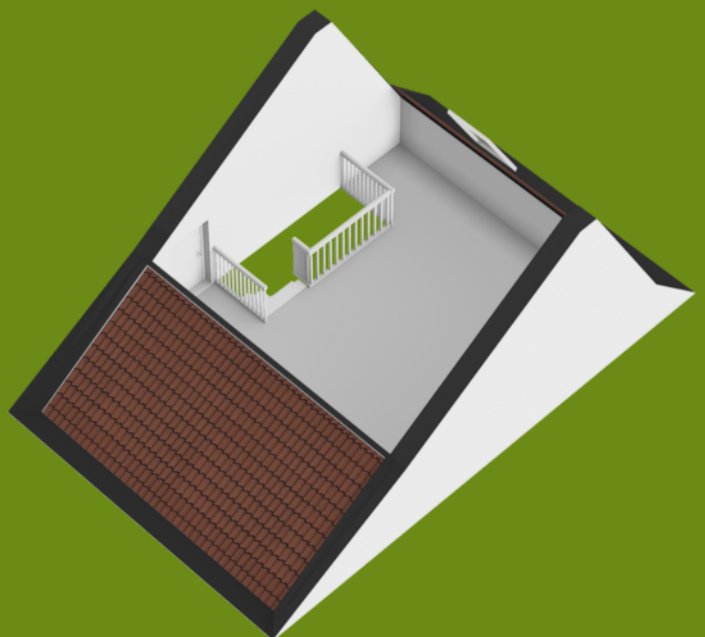


TWEEDE VERDIEPING

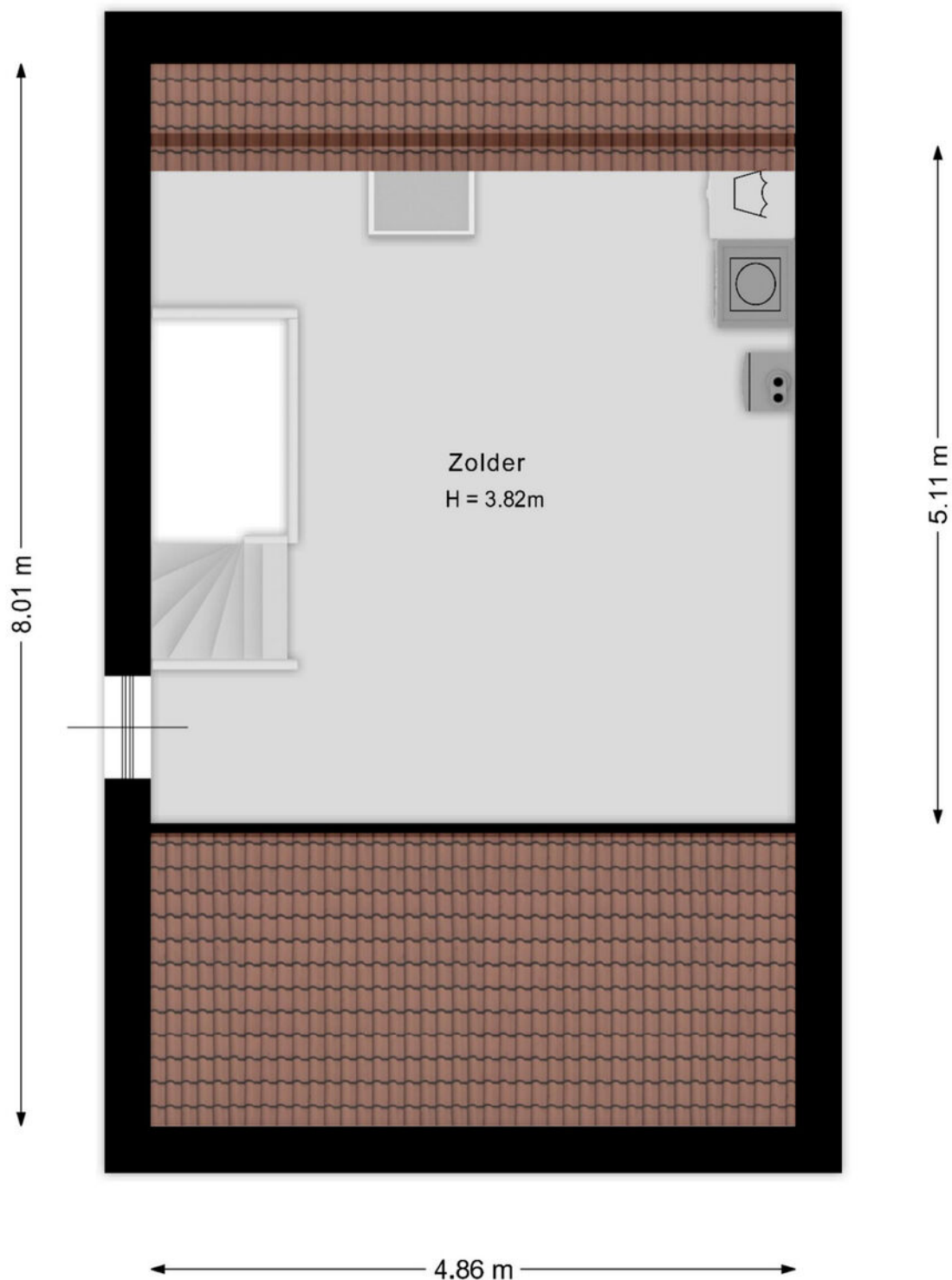


Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Hier bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel (Intergas, 2010). Dankzij het dakraam komt er prettig daglicht naar binnen.

De zolder biedt bovendien mooie mogelijkheden. Met een andere indeling kun je hier bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte realiseren. Handig wanneer je gezin groeit, regelmatig thuiswerkt of simpelweg graag wat extra ruimte hebt.



Nieuwe Meursweg 25 - Didam
Zolder



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

PLATTEGROND

Tweede verdieping

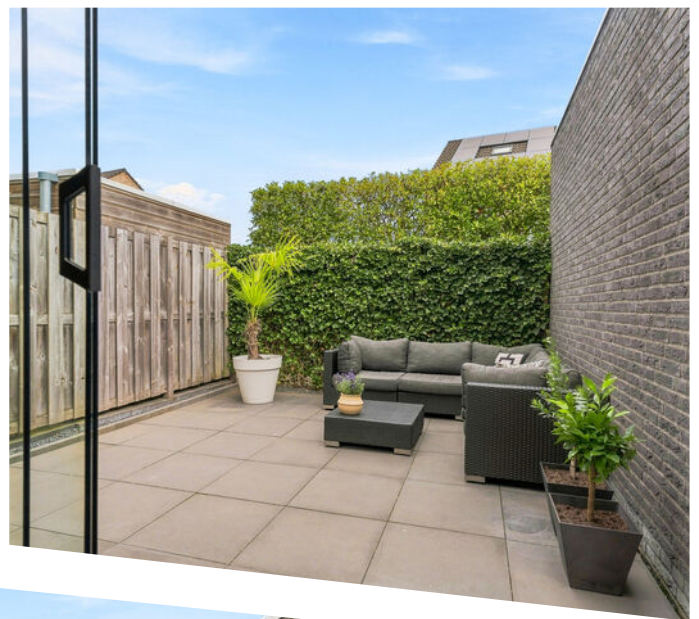
TUIN EN BERGING

Ook buiten profiteer je volop van de hoekligging. De woning heeft een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. Doordat er rondom het huis ruimte is, kun je op verschillende momenten van de dag een plekje in de zon vinden. De royale tuinkamer vormt een waardevolle aanvulling op de tuin en het huis.

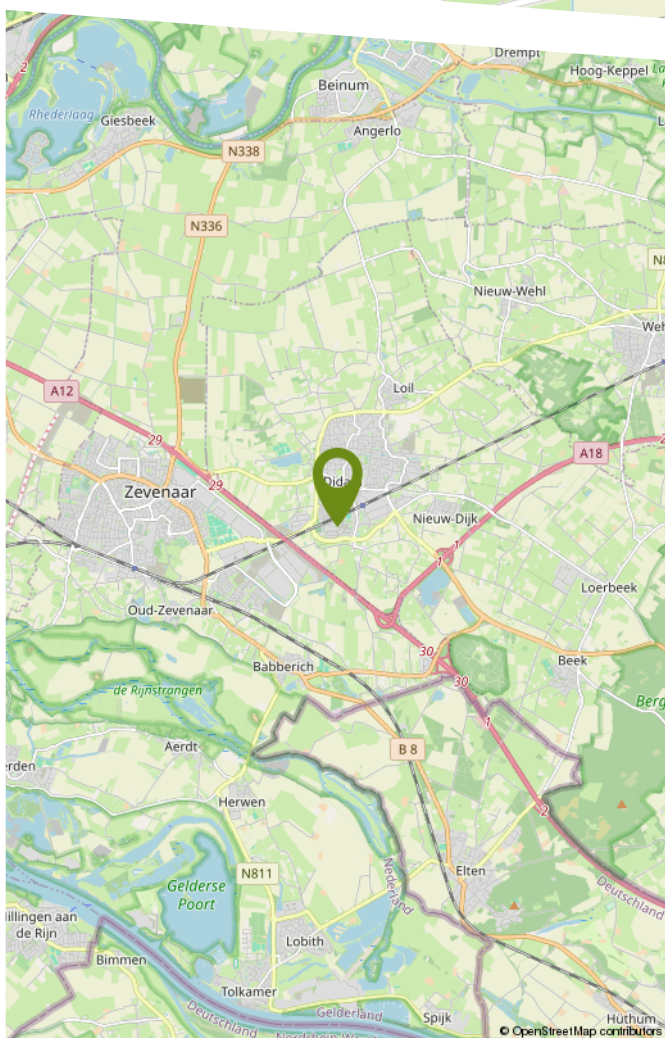
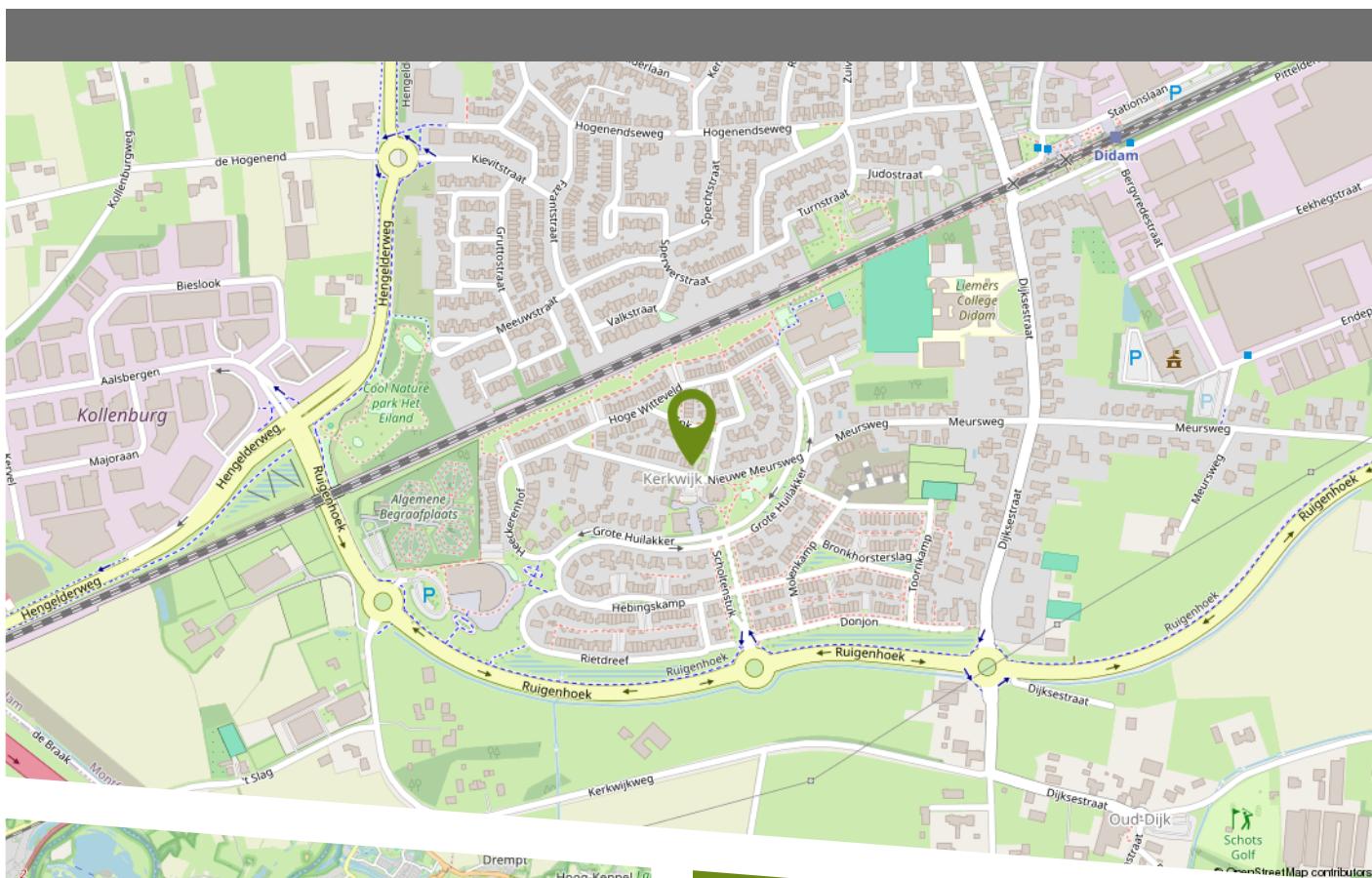
In de tuin staat een vrijstaande stenen berging uit circa 2021. Deze is in spouw gebouwd, geïsoleerd en voorzien van elektra. Het is een ideale externe bergruimte met volop plek voor fietsen, gereedschap, opslag of andere spullen. Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien de eigen oprit.



Een fijne buitenruimte met meerdere zithoeken!



LOCATIE INFORMATIE



Je woont hier in de wijk Kerkwijk, een populaire en geliefde woonwijk in Didam. De wijk heeft een rustige en verzorgde uitstraling, met groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Een prettige plek om thuis te komen, terwijl alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij is. Scholen, kinderopvang, winkels en het treinstation van Didam zijn snel bereikbaar.

Didam zelf is een levendig dorp in de gemeente Montferland en beschikt over een ruim aanbod aan supermarkten, winkels, sportverenigingen en gezellige horeca. Ook de bereikbaarheid is goed: via de A12 rijdt je eenvoudig richting Arnhem en via de A18 richting Doetinchem.

Toe aan groen en buitenlucht? In het Montferland en natuurgebied De Gelderse Poort kun je heerlijk wandelen en fietsen. Zo woon je in Kerkwijk rustig, met de voorzieningen van Didam én volop natuur dichtbij.



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Didam
Sectie	K
Perceel	5965

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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.

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hue verlichting (spots) binnen en buiten		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten slaapkamers			X
- Legplanken woonkamer/babykamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Interieur set: Keukentafel met stoelen, Tv meubel, Salontafel			X
- Hoekbank			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Bewaking camera's 2x			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Wandschappen schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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'T '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