

TE KOOP



DIDAM
Bosstraat 27


Maison®

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 485.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Twee-onder-een-kap
Bouwjaar: 1997
Woonoppervlakte: 110 M²

INDELING

Inhoud: 465 M³
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha 2022)
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.-ketel (Remeha 2022)
Isolatie: Volledig dubbelglas hr++
Energie label: A
Zonnepanelen: Ja, aantal: 14 (bouwjaar 2019 en 2023)
Eigendom: Ja

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 330 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Zuid- Oost
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
Parkeerfaciliteit: Op eigen terrein en openbaar parkeren
Electrische laadpaal: Ja

OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen
Permanente bewoning: Ja
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed
Glasvezel: Ja

ALGEMEEN:



Comfort, duurzaamheid en praktisch wonen komen samen in deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning in een prettige woonomgeving in Didam Nieuw Dijk. Met een perceel van 330 m², een eigen garage, moderne voorzieningen en energielabel A is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte én toekomstbestendig wonen. De recente keuken, zonnepanelen, airconditioning en laadpaal maken het geheel helemaal van nu.

IN HET KORT

- Energielabel A
- 14 zonnepanelen (geplaatst in 2010 en 2019)
- Moderne keuken (ca. 3 jaar oud)
- Airconditioning (beneden 2024, boven 2020)
- HR++ beglazing
- Laadpaal voor elektrische auto
- Garage en oprit

Didam is een levendig dorp met een breed aanbod aan voorzieningen. U vindt er winkels, scholen, sportverenigingen en gezellige horeca. De ligging is gunstig ten opzichte van uitvalswegen, met snelle verbindingen naar de A18 en de A12, waardoor steden als Doetinchem en Arnhem uitstekend bereikbaar zijn. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen in het mooie Montferland.

BEGANE GROND:

ENTRÉE

Via de zij-tuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.



WOONKAMER

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte waar comfort en gezelligheid samenkomen. Dankzij de grote raampartijen valt er een overvloed aan natuurlijk daglicht binnen, wat zorgt voor een open en uitnodigende sfeer. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek en een gezellige eethoek, perfect voor zowel ontspannen avonden als het ontvangen van gasten.

De indeling maakt het eenvoudig om verschillende woonfuncties te combineren, terwijl het geheel toch ruim en overzichtelijk blijft. In combinatie met de airconditioning (geplaatst in 2024) geniet u hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.





KEUKEN

De moderne keuken (circa 3 jaar oud) vormt een praktische en stijlvolle plek in de woning. De keuken is doordacht ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een plezierige ervaring wordt. Het eigentijdse ontwerp en de nette afwerking zorgen voor een luxe uitstraling.

Een extra pluspunt is de aanwezigheid van een Quooker, waarmee u direct beschikt over kokend water – ideaal voor thee, koken of snelle bereidingen. Daarnaast is er voldoende werk- en opbergruimte, waardoor de keuken niet alleen mooi, maar ook bijzonder functioneel is.

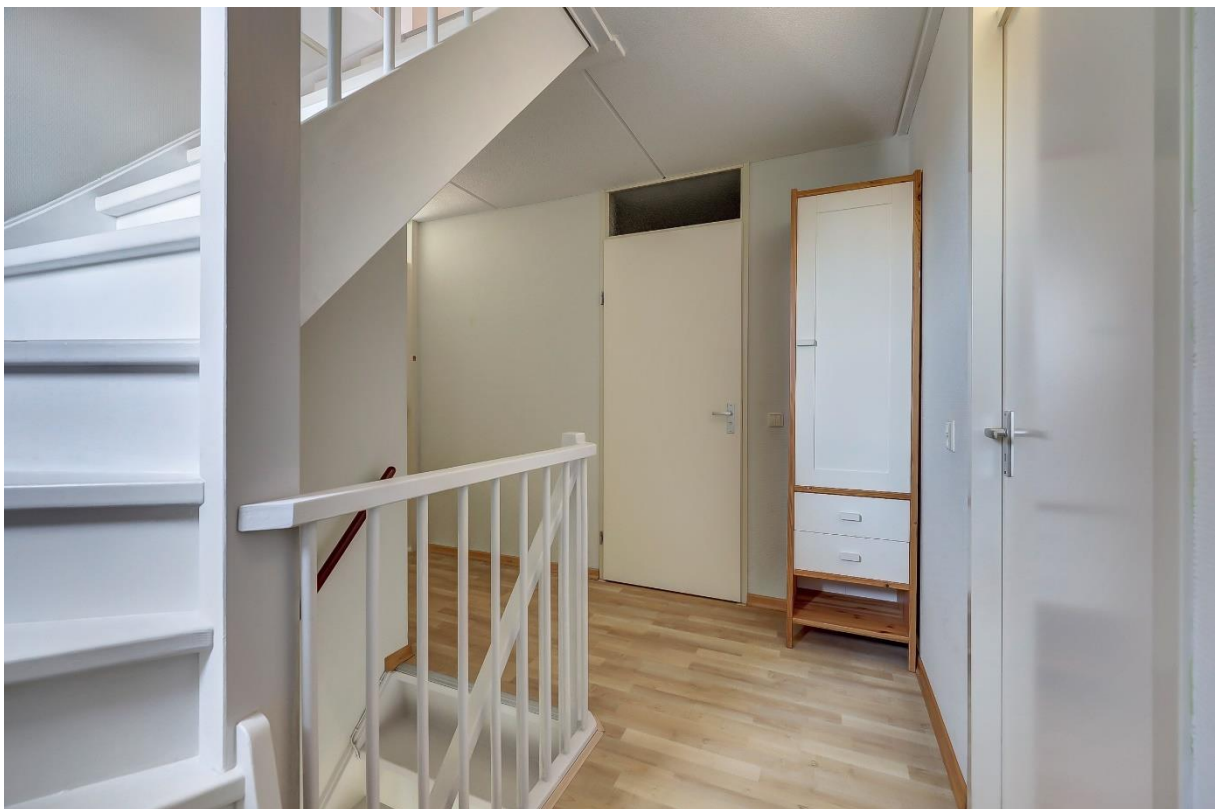
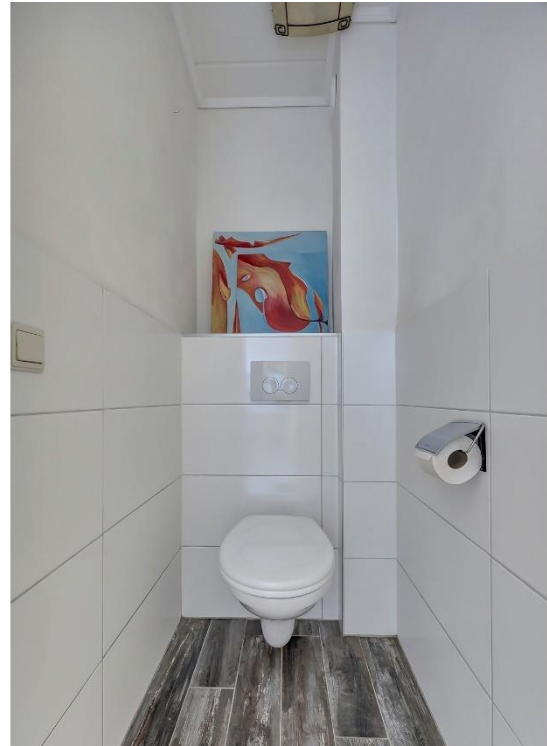
De keuken sluit mooi aan op de woonkamer, waardoor er een fijne verbinding ontstaat tussen koken, eten en samenzijn





VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separaat toilet en een moderne badkamer.



MASTER BEDROOM (SLAAPKAMER 1)

De master bedroom is een ruime en lichte kamer waar comfort centraal staat. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk daglicht. Er is voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Deze kamer leent zich perfect als rustgevende privéplek, maar kan ook stijlvol worden ingericht met een werk- of leeshoek voor extra functionaliteit.



SLAAPKAMER 2

Deze kamer beschikt over een mooi groot raam dat zorgt voor een prettige, lichte uitstraling. Momenteel wordt de ruimte gebruikt als praktijkruimte, maar de mogelijkheden zijn veelzijdig. Denk aan een hobbykamer, een sfeervolle kinderkamer of een fijne logeerkamer.



SLAAPKAMER 3

Ook deze kamer profiteert van bijzonder veel lichtinval en wordt momenteel gebruikt als kantoor. De ruimte is uitermate geschikt als thuiswerkplek, maar kan net zo goed dienen als kinderkamer, studeerkamer of extra slaapkamer.



BADKAMER

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien. U vindt hier een mooi wastafelmeubel met voldoende opbergruimte en een comfortabele inloophdouche. Een fijne, frisse ruimte om de dag goed te beginnen of ontspannen af te sluiten.



ZOLDER:

De tweede verdieping is verrassend ruim en multifunctioneel ingedeeld. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als praktische bergzolder met opstelplaats voor de wasmachine en veel opbergruimte. Dankzij het aanwezige dakraam valt er prettig daglicht naar binnen, waardoor de ruimte allesbehalve een donkere zolder is.

Wat deze verdieping extra aantrekkelijk maakt, is de veelzijdigheid: er is voldoende ruimte om hier een volwaardige extra slaapkamer te realiseren. Er staat momenteel al een bed, wat direct laat zien hoe goed deze ruimte zich hiervoor leent. Of u nu behoefte heeft aan een extra slaapruiimte, een rustige werkplek of een combinatie van beiden, deze verdieping biedt volop mogelijkheden.



GARAGE / BERGING:

De garage biedt ruimte voor opslag, hobby's of het stallen van een auto. Op de oprit bevindt zich een laadpaal voor een elektrische auto. Ook staat in de garage de grondwaterpomp. Ook is de garage voorzien van een handige werkbank en opbergkasten.



TUIN:

De ruime tuin op het perceel van 330 m² biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en buitenleven. Of u nu wilt tuinieren, spelen of genieten van lange zomerdagen, hier kan het allemaal.

Een belangrijk pluspunt is de aanwezige overkapping, waardoor u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Of het nu gaat om lange zomeravonden met vrienden, een kop koffie in de ochtendzon of juist beschermt buiten zitten op een regenachtige dag, deze overkapping maakt het mogelijk om optimaal van de tuin te genieten, ongeacht het weer.





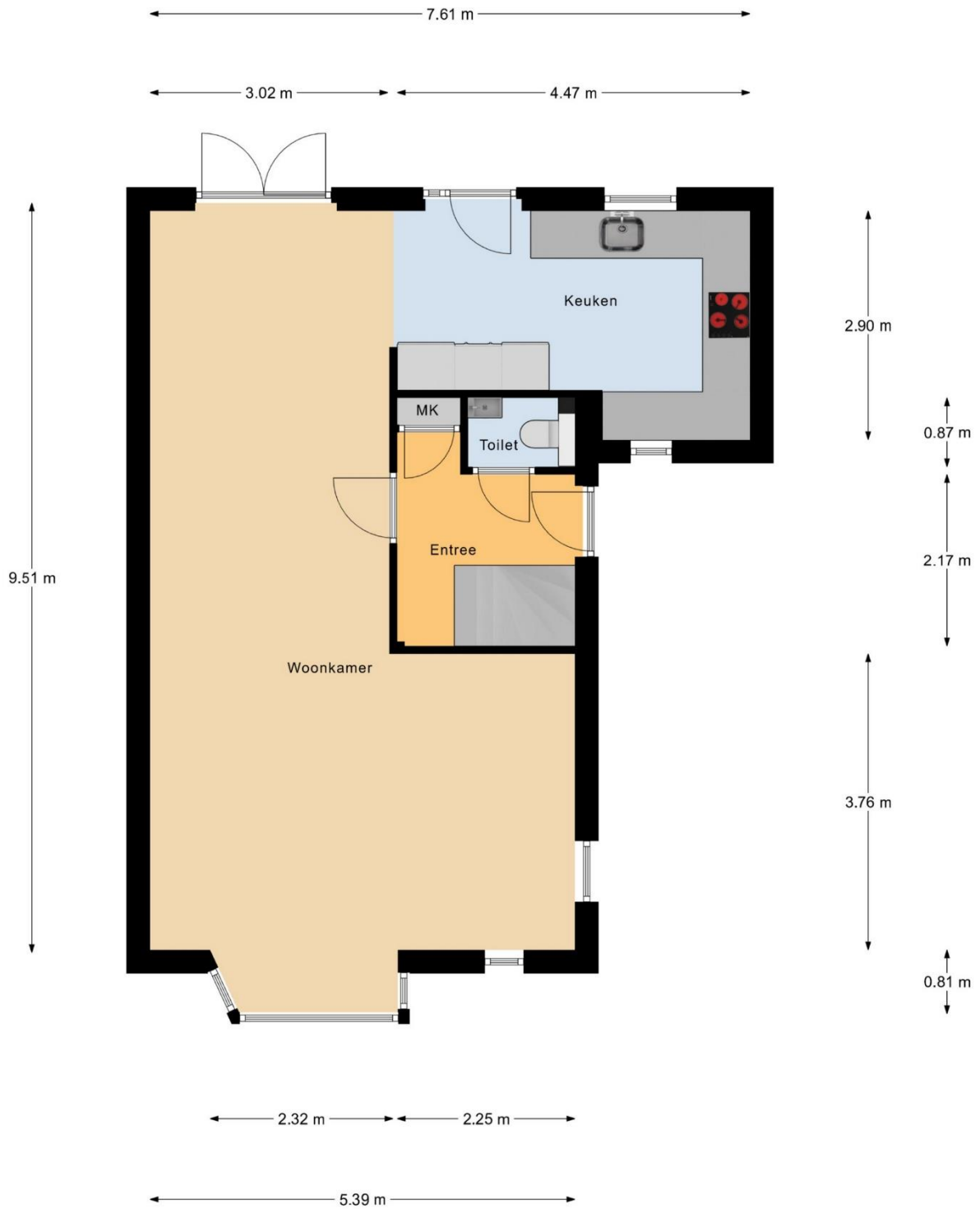
BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning met garage
- Perceeloppervlakte van 330 m²
- Energielabel A
- 14 zonnepanelen (2019 en 2023)
- Airconditioning beneden (2024) en boven (2020)
- Moderne keuken (circa 3 jaar oud)
- HR++ glas

Bent u op zoek naar een comfortabele en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met moderne voorzieningen en volop leefruimte? Dan verdient deze woning aan de Bosstraat in Didam zeker uw aandacht. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort van deze woning!



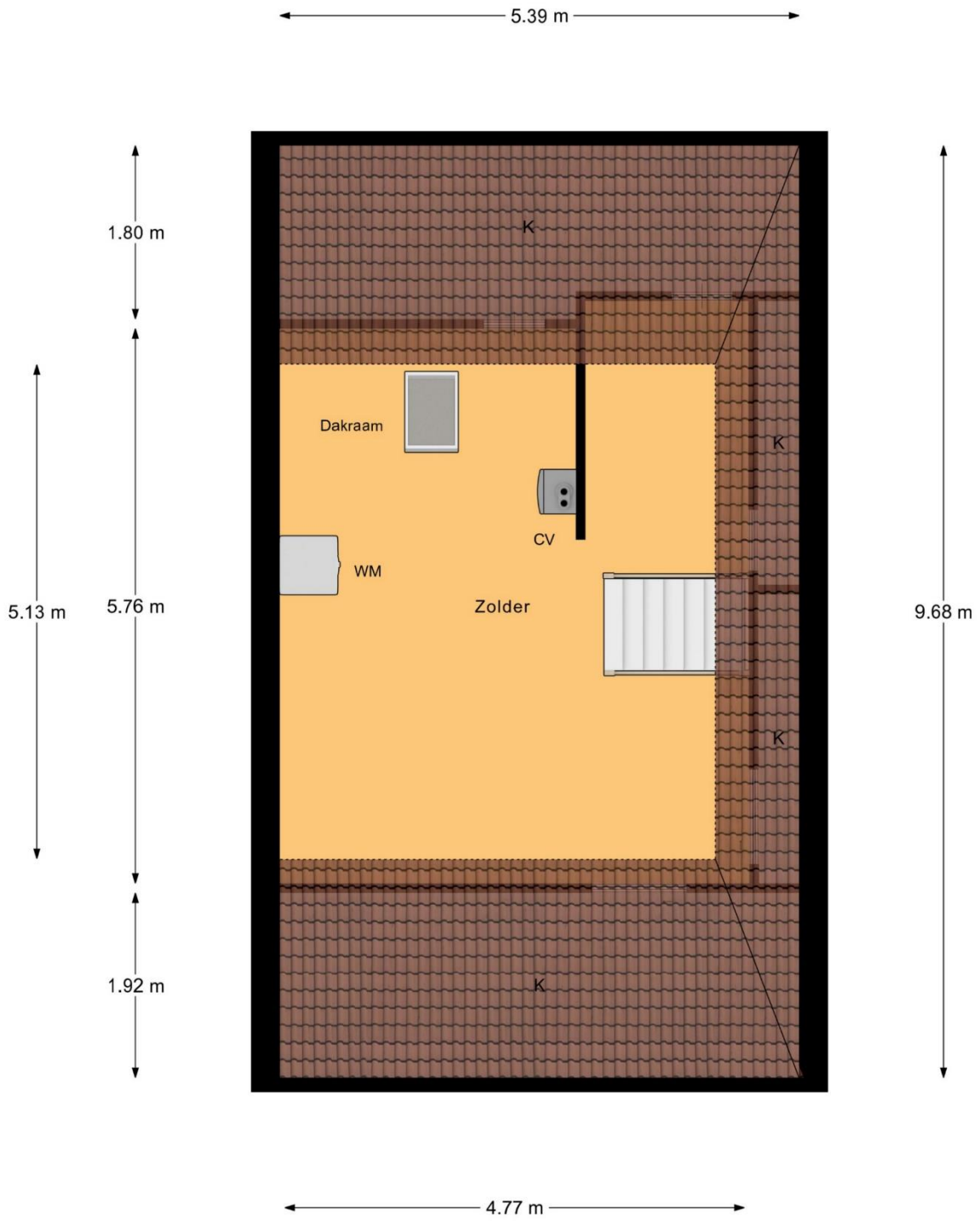
PLATTEGRONDEN:



Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Bosstraat 27, 6942HG Didam
Datum 02-04-2026



tempelridders hebben gewoond. De Onze Lieve Vrouwekerk of Mariakerk in Didam is bijzonder vanwege de Nederrijns gotische stijl.



Voor onbegrensd plezier

Didam is het grootste dorp en is vooral bekend als schuttersplaats dankzij de zeven schutterijsgilden. Ieder jaar geeft het evenement 'Didam op stellen' kleur aan het centrum met horeca, muziek. Een groot spektakel is het Belevenispark waar sport, cultuur en horeca bij elkaar komen. In 's-Heerenberg wordt ieder jaar het Machteld ten Hamweekend gehouden. In Braamt biedt recreatiegebied Stroombroek, Outdoorcentrum Markant en pretpark Het Land van Jan Klaassen vertier voor jong en oud. Naast de vele evenementen, biedt het prachtige landschap een geweldige omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Niet alleen voor fietsers en wandelaars, maar ook voor paardenliefhebbers. En dagjesmensen die zich kunnen laten vervoeren met een huifkartocht door de heuvelachtige bossen of zich laten verrassen door een bezoekje aan een doolhof. Voor onbegrensd plezier.



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. 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.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide 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.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheekgarantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Graafschap Midden

Jura 4 | 7007 LX Doetinchem

0314 - 39 26 84

gm@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl/gm



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

funda