



HENGELDERWEG 6 M

DIDAM

Vraagprijs € 898.000 EXCL. BTW



KENMERKEN



SOORT WONING

duurzaam gebouwde villa

BOUWJAAR

2023/2024 met hoogwaardige bouw- en installatiematerialen

WOONOPPERVLAKTE

ca. 141 m²

INHOUD

ca. 551 m³

PERCEELOPPERVLAKE

2006 m²

ENERGIELABEL

A+++

AANVAARDING

in overleg

INHOUD

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



OMSCHRIJVING

Unieke, duurzame en vrijstaande bedrijfswoning met multifunctionele bedrijfsruimte op een mooie centrale locatie in Didam gelegen!

Deze vrijstaande, moderne en energiezuinige woning met een levensloopbestendige indeling en met volop ruimte en mogelijkheden is vrij en logistiek zeer gunstig gelegen.

De woning is in 2023 met kwalitatief hoogwaardige bouw- en installatiematerialen gebouwd en beschikt over een energielabel A+++ en heeft een royale kavel van maar liefst 2.006 m².

Naast de royale woonruimte van 141 m², omvat dit object een zelfstandige bedrijfsruimte (huisnummer 6L) met een vloeroppervlakte van ca. 111 m². Daarnaast is er een optie om een extra bedrijfsruimte (Hengelderweg 6G) van

170 m² bij te kopen. De perfecte combinatie van wonen en ondernemen op één locatie!

Indeling woning

Bij binnenkomst in de woning word je verwelkomd in een ruime en lichte entree. Vanuit hier zijn verschillende vertrekken bereikbaar, waaronder de royale woonkamer met toegang naar de veranda. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin geniet je hier van een prachtige lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken, waarbij kopers de mogelijkheid hebben om deze naar eigen wens in te richten.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met directe toegang tot een luxe badkamer. Deze is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, een dubbele



"Laat je verrassen door de ruimte en luxe van deze vrijstaande villa op een perfecte locatie!"

wastafel, toilet en vloerverwarming, wat bijdraagt aan optimaal wooncomfort. Verder een apart toilet en een technische ruimte waarin de warmtepompinstallatie en ventilatie zijn ondergebracht.

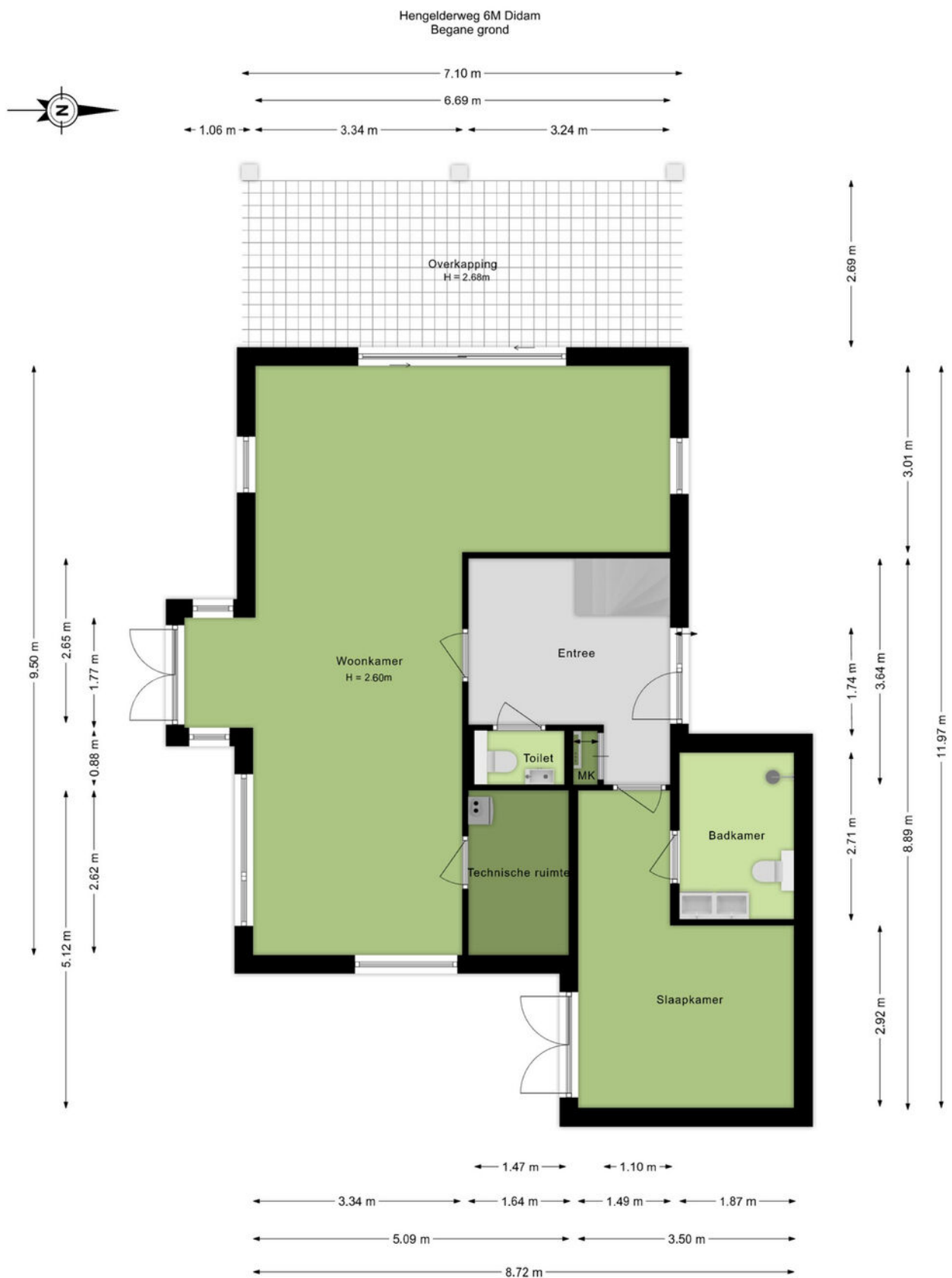
Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar een overloop leidt naar drie ruime slaapkamers. Eén van deze slaapkamers biedt direct toegang tot een prachtig balkon, waar je kunt genieten van het uitzicht op de groene omgeving. De andere twee slaapkamers zijn eveneens ruim en bieden tal van mogelijkheden. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een tweede, moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming. Dankzij de aanwezige grote raampartijen heeft de verdieping een extra open en lichte uitstraling.

Tot slot beschikt de woning over een vliering, die perfect dient als extra bergruimte.

Indeling bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte is toegankelijk via een overheaddeur en een separate loopdeur. Op de begane grond bevindt zich een ruime werkruimte met een zwaar belastbare begane grondvloer, ideaal voor diverse bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn er een meterkast met eigen aansluitingen voor water en elektriciteit, internet en een RVS wastafel aanwezig.

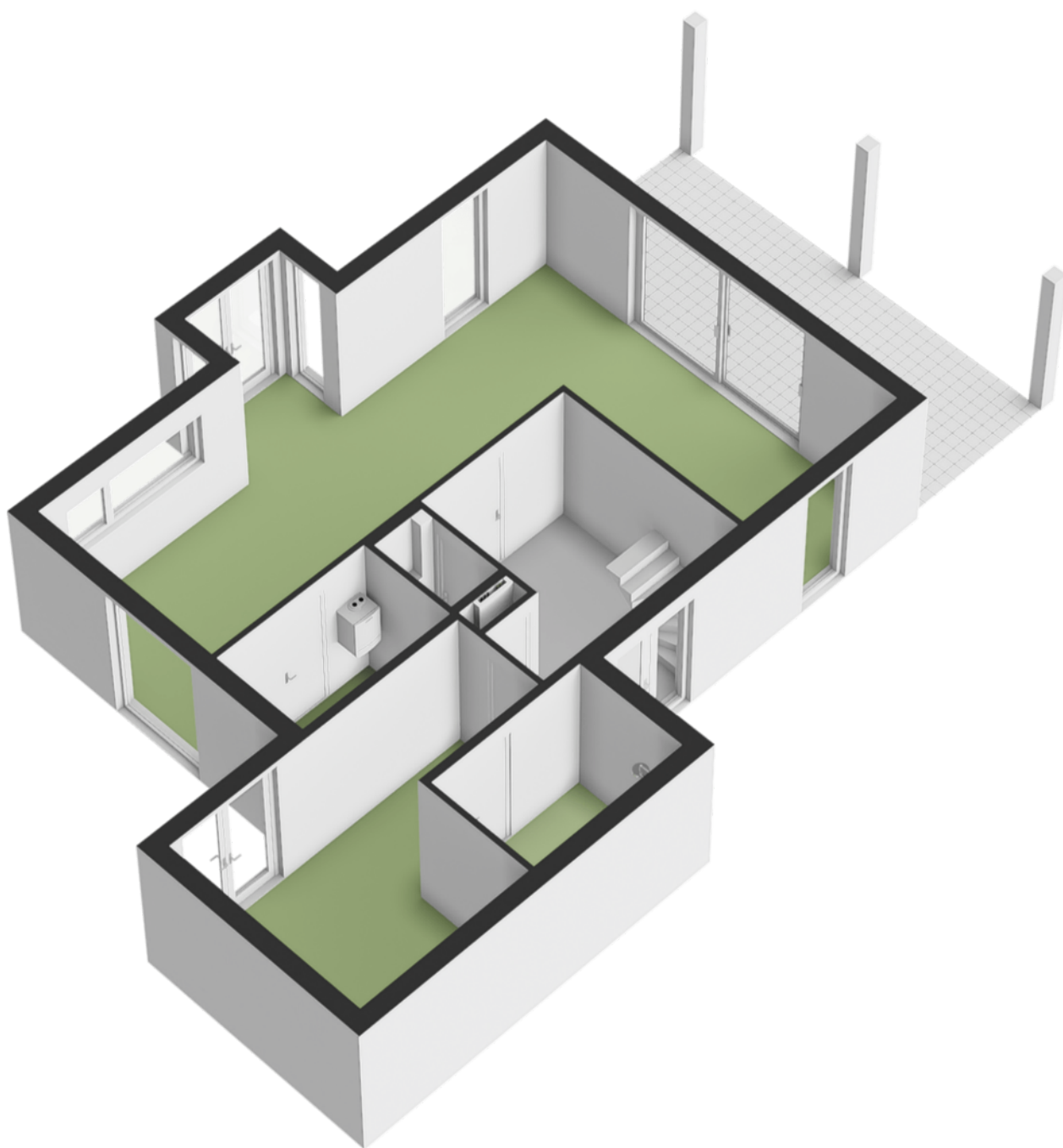
Op de eerste verdieping bevindt zich een hoge open ruimte met veel daglicht, mede dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kantoorruimten. en goede bereikbaarheid en veel privacy.



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

PLATTEGROND

Begane grond woning



PLATTEGROND

Begane grond woning

Keuken nog vrij in te delen..



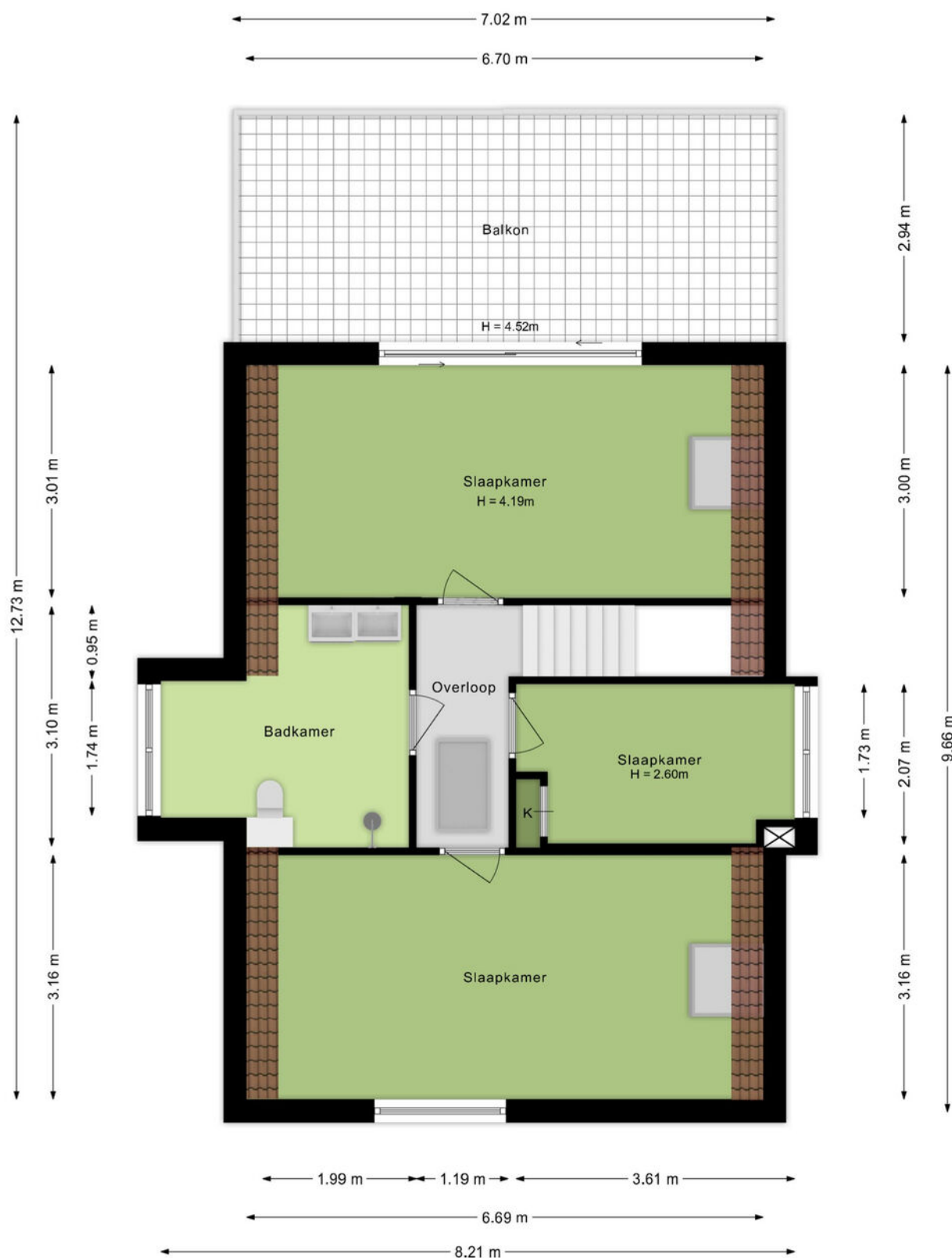




Met slaapkamer en badkamer op de begane grond!



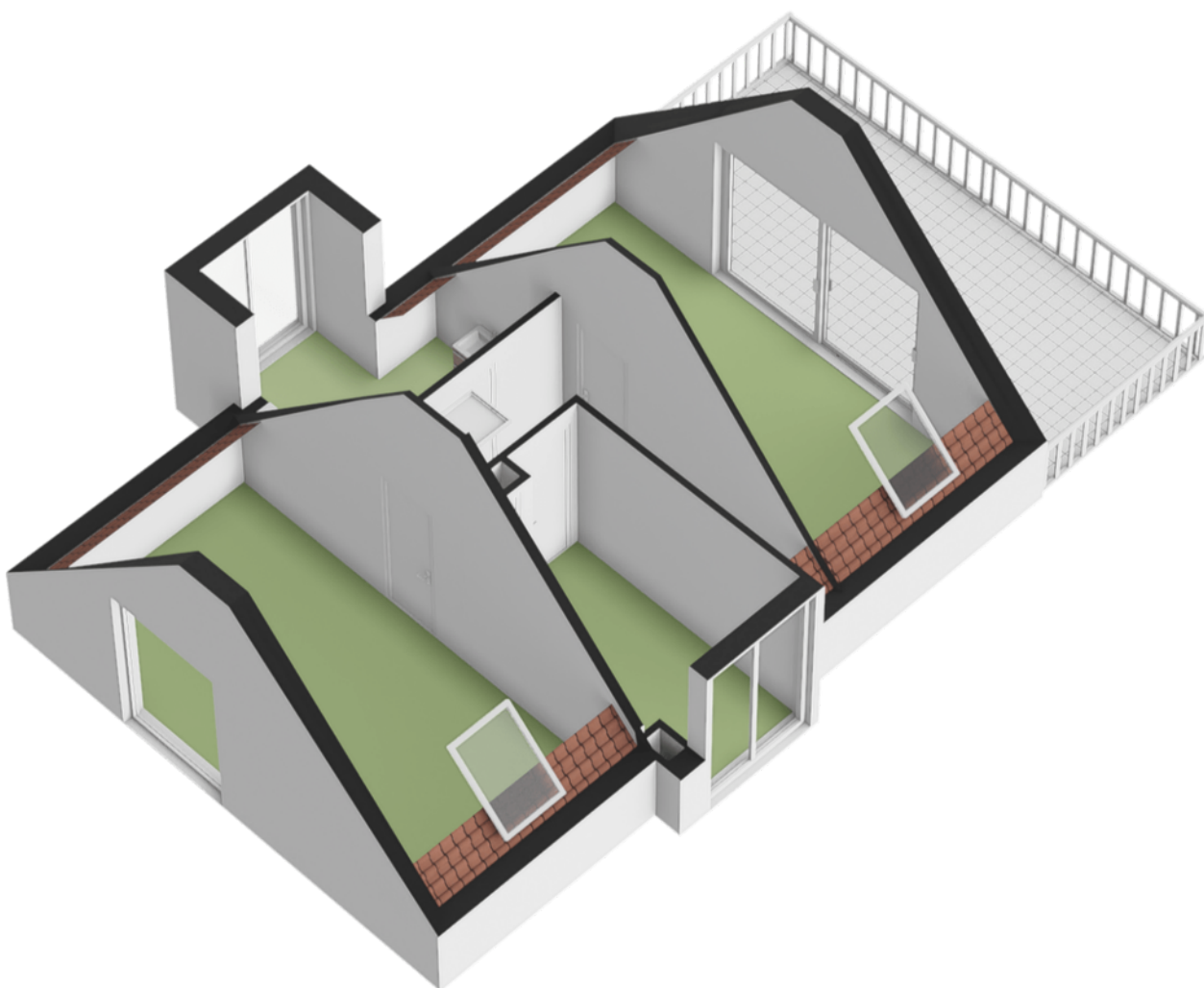
Hengelderweg 6M Didam
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Eerste verdieping woning



PLATTEGROND

Eerste verdieping woning



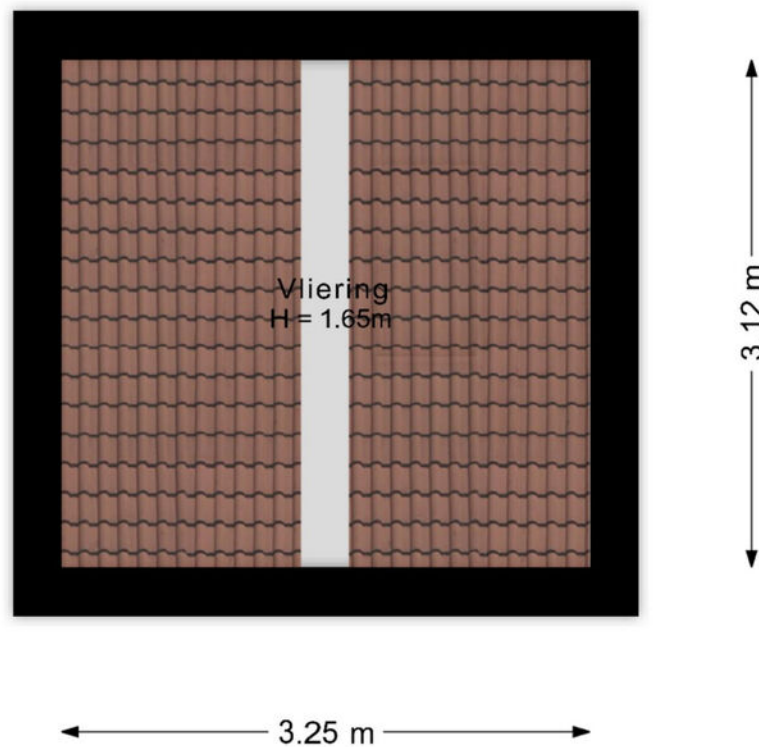
Drie slaapkamers met fenomenaal uitzicht!







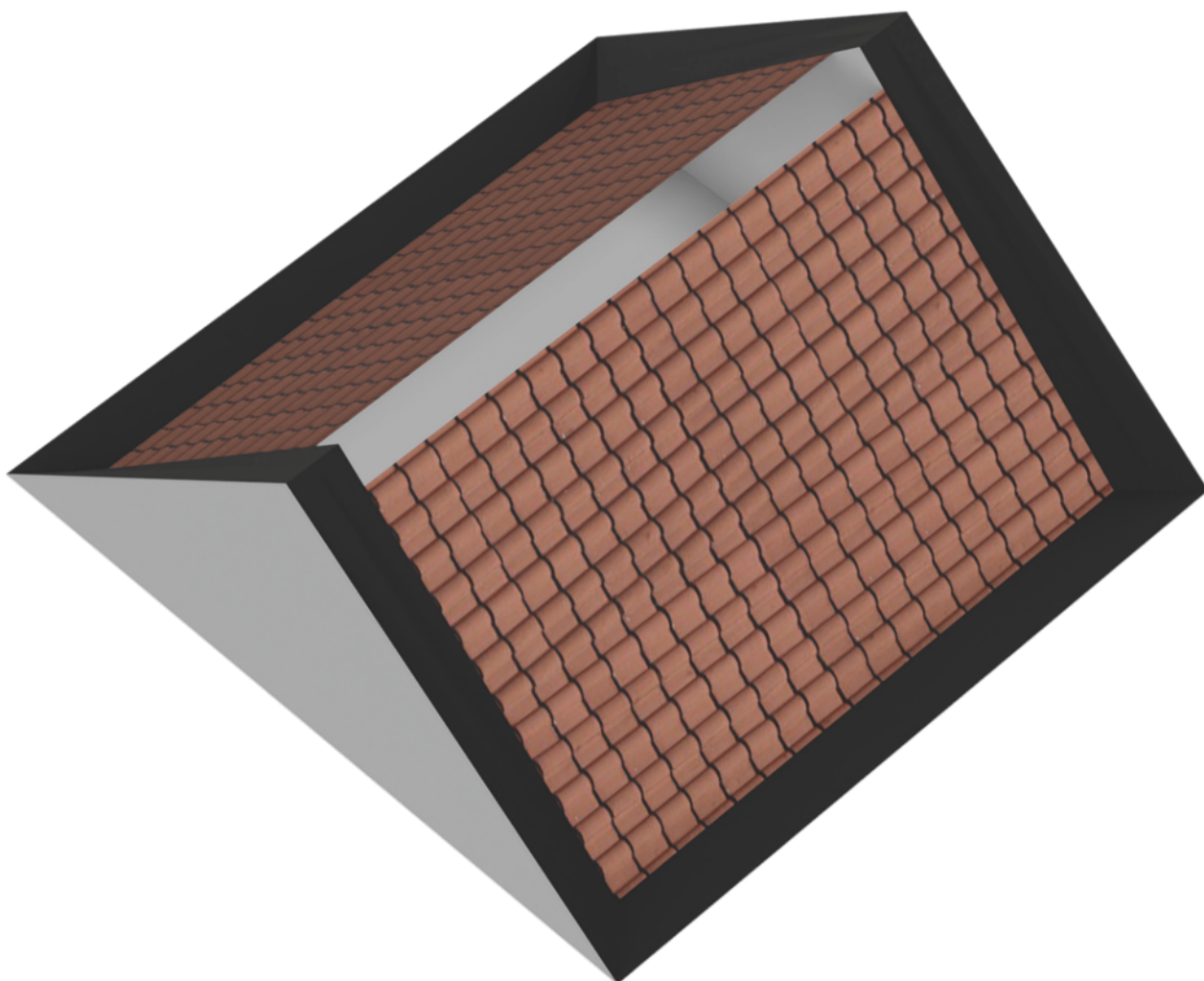
Hengelderweg 6M Didam
Vliering



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

PLATTEGROND

Vliering woning



PLATTEGROND

Vliering woning

BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

ca. 141 m²

INHOUD

ca. 551 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

2006 m² met tuin rondom
parkeren op eigen terrein

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

ca. 40 m²

TECHNIEK

glasvezel, alarminstallatie en camera
beveiliging

DUURZAAMHEID

energielabel A+++
16 zonnepanelen

VERWARMING

warmtepomp met 365L boiler, warmte
terugwininstallatie
vloerverwarming en -koeling

ISOLATIE

volledig geïsoleerd, eco-bouw

OVERIG

bedrijfsruimte (6L) van ca. 111 m²
inbegrepen en extra bedrijfsruimte (6G) bij
te kopen (prijs op aanvraag)

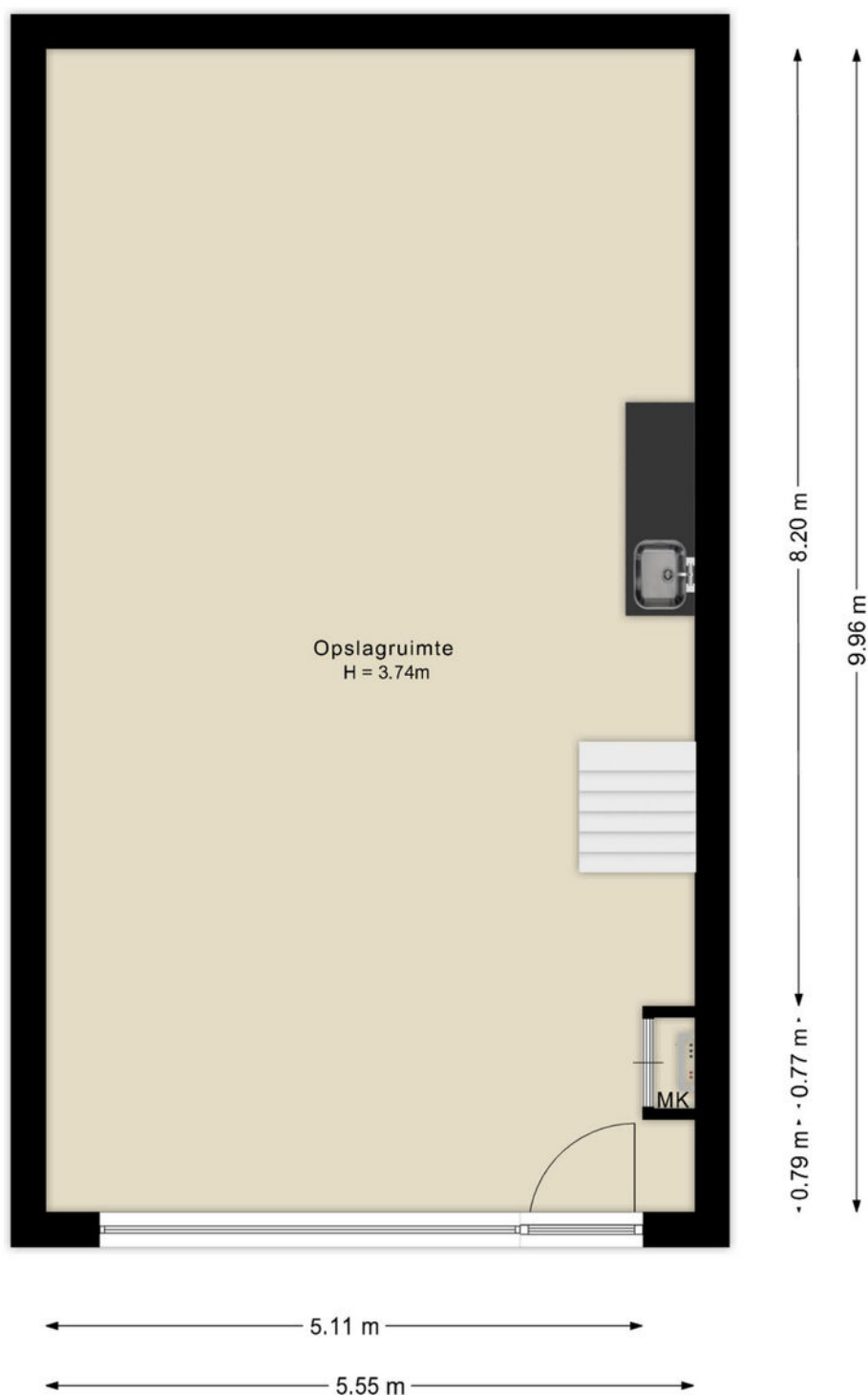








Hengelderweg 6L Didam
Begane grond



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

PLATTEGROND



Hengelderweg 6L Didam
Eerste verdieping

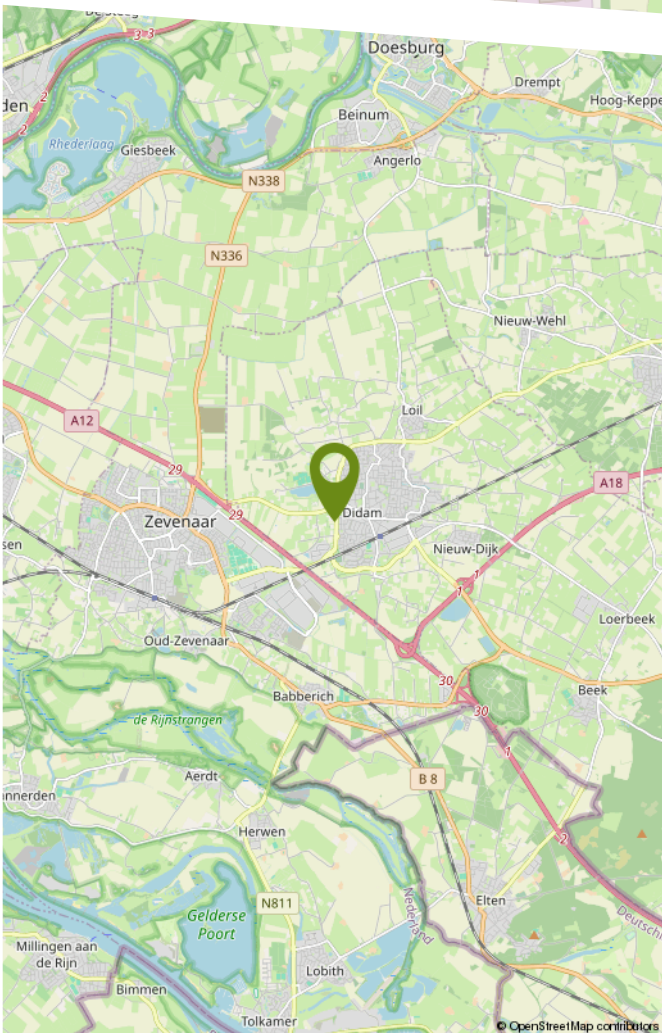
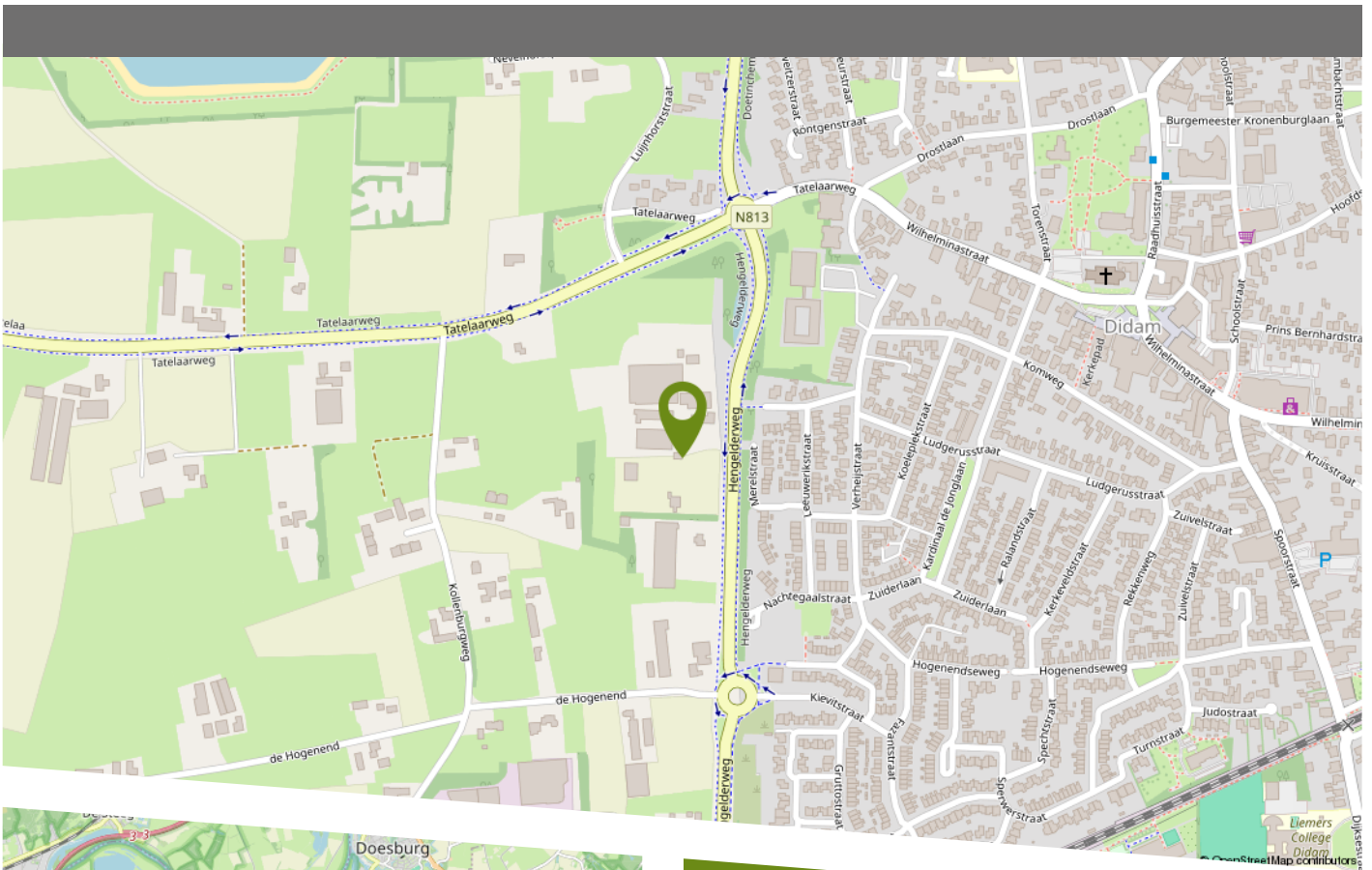


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART

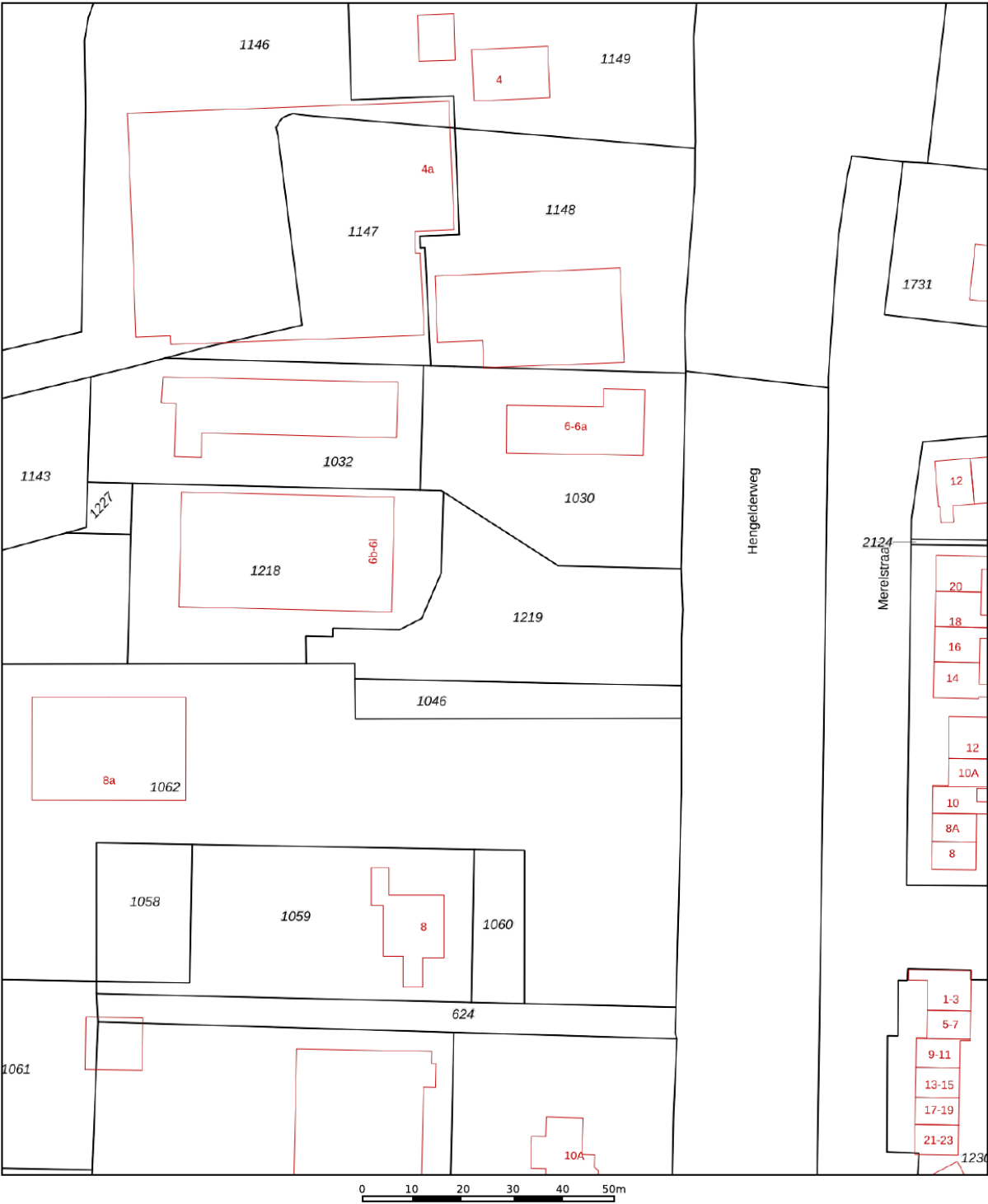


Het geldende bestemmingsplan ter plaatse geeft als bestemming 'bedrijventerrein' aan. Gebruik is toegestaan voor bedrijven in categorie 1 en 2. De volgende bedrijvigheid is niet toegestaan: vervoersbedrijven, logistieke of distributiebedrijven die in hoofdzaak zijn aangewezen op vervoer van personen of goederen, opslag van gevaarlijke, brandgevaarlijke of explosieve stoffen. Ook een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is uitgesloten. Autohandel, garagebedrijven en bedrijvigheid met vetten en oliën zijn eveneens niet toegestaan.

Deze bedrijfswoning bevindt zich buiten de bebouwde kom op een kleinschalig bedrijventerrein, waardoor wonen en werken hier perfect samengaan. De locatie biedt een goede bereikbaarheid en veel privacy.







12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Didam

Sectie R

Perceel 1219

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2024
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

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.

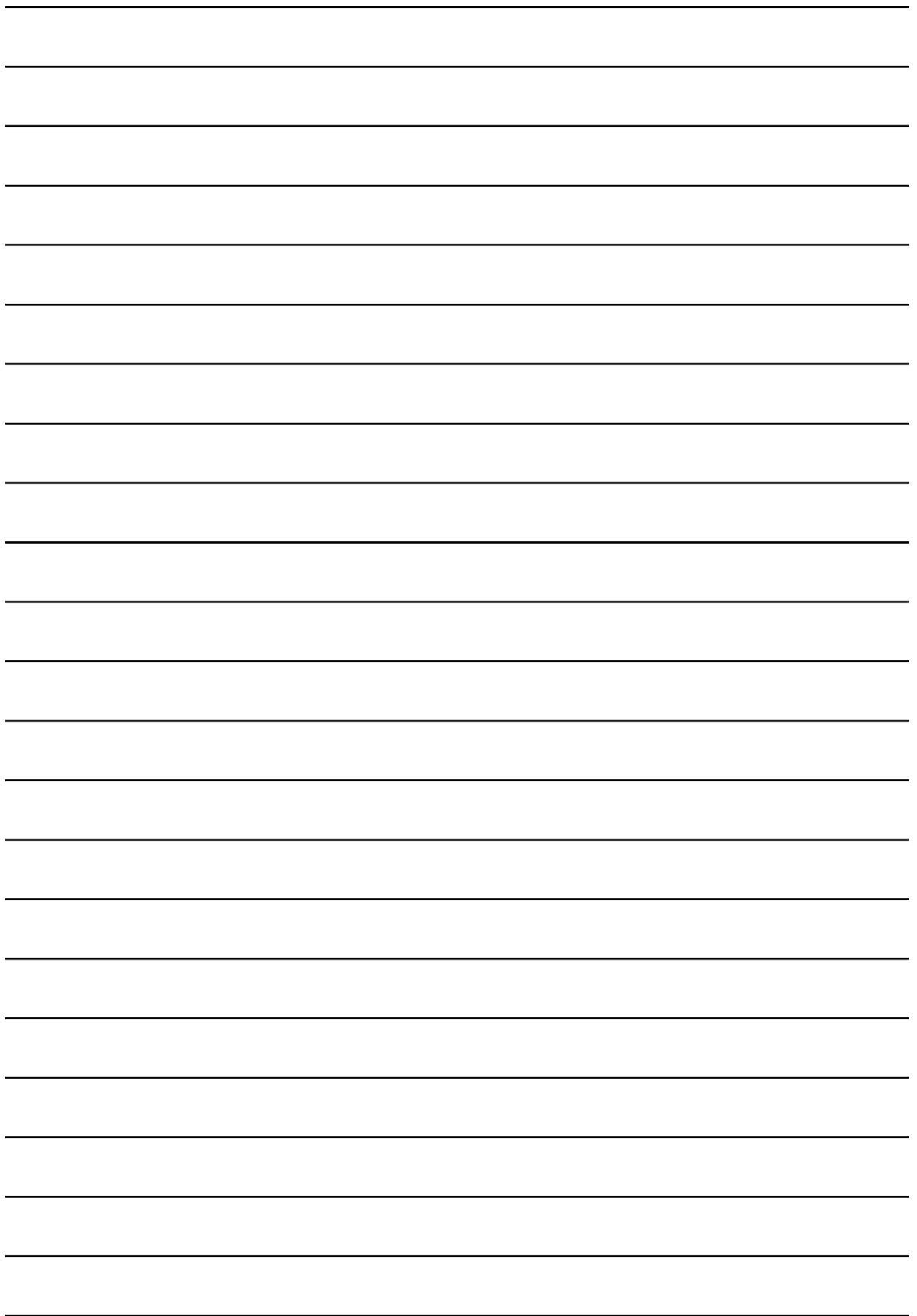


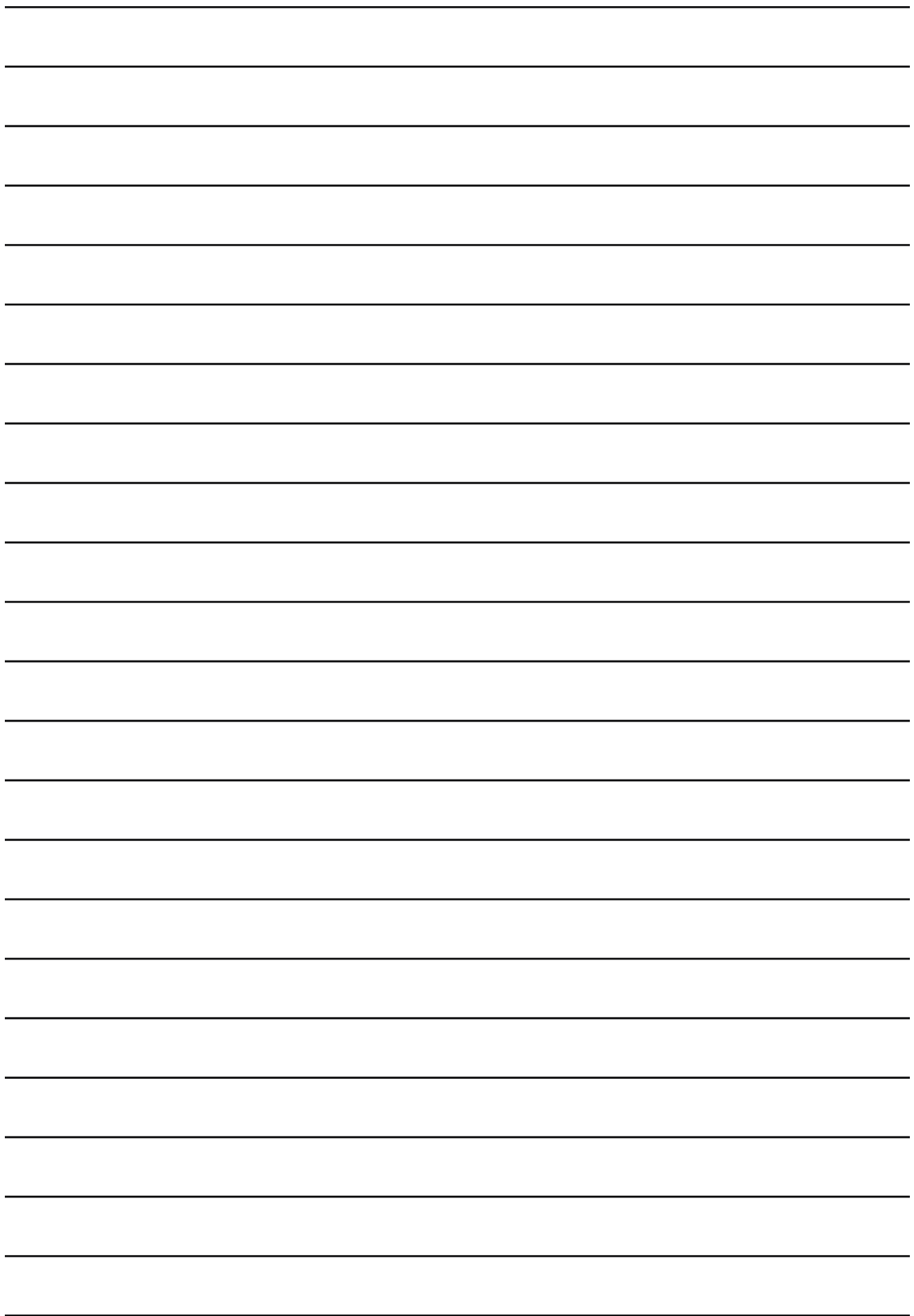
@BolckMakelaardij



@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 o ver 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