



(024) 642 27 76  
info@hwmakelaardij.nl  
www.hwmakelaardij.nl

1

**Pater Smitsstraat**  
DIDAM

**Vraagprijs**  
**€ 1.395.000 k.k.**

Vastgoed  
Ned.



# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*herenhuis*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*

**Bouwjaar**  
2019

**Woonoppervlakte**  
294 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
920 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte**  
8 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
1092 m<sup>3</sup>

**Aantal slaapkamers**  
7

**Isolatie**  
*dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie*

**Energieklasse**  
A

**Verwarming**  
*vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp*

**Tuin locatie**  
*west*







## **Exclusieve vrijstaande villa met zelfstandig appartement en/of kantoor aan huis. Ultiem wonen in een prachtige omgeving.**

Aan de rand van het gemoedelijke en groene Nieuw-Dijk, nabij Didam, bevindt zich deze volledig luxe afgewerkte vrijstaande villa uit 2019. Een woning van uitzonderlijk niveau, waar ruimte, comfort en hoogwaardige afwerking samenkomen in een perfect uitgebalanceerd geheel.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 294 m<sup>2</sup> en gelegen op een royaal perceel van 920 m<sup>2</sup>, biedt deze villa alles wat de veeleisende koper zoekt: privacy, rust, multifunctionaliteit en een afwerkingsniveau dat tot in detail is doorgevoerd.

Wat deze woning werkelijk uniek maakt, is de combinatie van een volwaardig studioappartement op de eerste verdieping en een kantoorruimte op de begane grond. Ideaal voor werken aan huis, gastenverblijf of inwonende familie.

### **Wonen met allure en comfort**

Bij binnenkomst ervaart u direct de kwaliteit en ruimtelijkheid. De begane grond is ontworpen met oog voor zowel representativiteit als comfort. De royale woonkeuken, vervaardigd door Lodder keukens, vormt het hart van de woning en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur en twee schuifpuien die een naadloze verbinding met de tuin creëren.

De aangrenzende woonkamer, bereikbaar via stijlvolle openslaande deuren, biedt een sfeervolle leefruimte met haard en eveneens een schuifpui naar buiten. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel.

Aan de voorzijde bevindt zich een separate kantoorruimte, ideaal voor wie wonen en werken wil combineren zonder concessies te doen aan privacy of professionaliteit.

### **Zelfstandig appartement**

De eerste verdieping beschikt over een volledig ingericht en zelfstandig appartement, voorzien van een eigen woonkamer met keuken, luxe badkamer van Villeroy & Boch, wasruimte en twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning.

Deze verdieping leent zich perfect voor inwonende familie, gastenverblijf, au pair of volledig zelfstandig wonen.

### **Ruimte voor het hele gezin**

De tweede verdieping biedt nog eens volop ruimte met meerdere slaapkamers en een tweede badkamer. Dankzij de slimme indeling en het royale oppervlak is deze verdieping uitermate geschikt voor grotere gezinnen of het creëren van extra werk-, hobby- of ontspanningsruimtes. Deze verdieping is tevens voorzien van airconditioning.



## Buitenleven in rust en privacy

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt een perfecte balans tussen luxe en ontspanning. Aan de achterzijde vindt u een ruime tuin met siergrind, beplanting en meerdere terrassen, direct bereikbaar via de schuifpuien vanuit de woning.

Onder de veranda en op de diverse terrassen geniet u in alle rust en privacy van het buitenleven, met voldoende ruimte om te ontspannen, te dineren of gasten te ontvangen.

De woning beschikt daarnaast over ruime parkeermogelijkheden met plaats voor maar liefst zes auto's, verdeeld over de voorzijde en zijkant van het perceel.

## Hoogwaardige afwerking en duurzaamheid

Deze villa is gebouwd met oog voor detail, kwaliteit en toekomstbestendig wonen. Zo is de woning volledig gasloos en voorzien van:

- energielabel A
- warmtepomp (Atlantic, 2019)
- volledige isolatie en HR++ beglazing
- vloerverwarming en -koeling op meerdere niveaus
- airconditioning op tweede verdieping en slaapkamers eerste verdieping
- waterontharder
- laadpaal

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde, volledig geïsoleerde garage met maatwerk inbouwkasten en een vrijstaande houten berging met overkapping (2021).

Wonen in Nieuw-Dijk, biedt een combinatie rust en bereikbaarheid.

Het is heerlijk wonen in het dorpse en rustige Nieuw-Dijk, waar u zich binnen enkele minuten midden in de uitgestrekte velden en landerijen bevindt. Perfect voor een wandeling of fietstocht.

Tegelijkertijd liggen alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Didam bevindt zich op slechts 7 fietsminuten afstand en biedt een compleet aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en (basis)onderwijs.

De ligging is bovendien bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen: met snelle verbindingen naar de A18 (Doetinchem), A12 (Arnhem) en A3 (Duitsland).

Deze villa biedt een uitzonderlijke combinatie van luxe, ruimte en veelzijdigheid. Een woning als deze komt zelden beschikbaar en is bij uitstek geschikt voor wie comfort, kwaliteit en flexibiliteit wil combineren op een unieke locatie.



Overige informatie:

- Energielabel A
- Gasloze woning
- Vloerverwarming begane grond, appartement, badkamer en wasruimte
- Geheel geïsoleerd
- Houten kozijnen
- Beglazing HR++ geheel
- Warmtepomp Atlantic 2019, laatst onderhouden in 2025. (onderhoudscontract is over te nemen)
- Laadpaal blijft achter
- Waterontharder
- Voorzieningen: mechanische ventilatie, buiten zonwering, airco
- Betonnen vloeren
- Kruipruimte aanwezig
- Schilderwerk buiten 2022
- Parkeergelegenheid, ruimte voor 6 auto's (4 aan voorzijde, 2 zijkant)

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 879,- per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 236,- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapsbelasting: € 571,71

Jaarlijks verbruik:

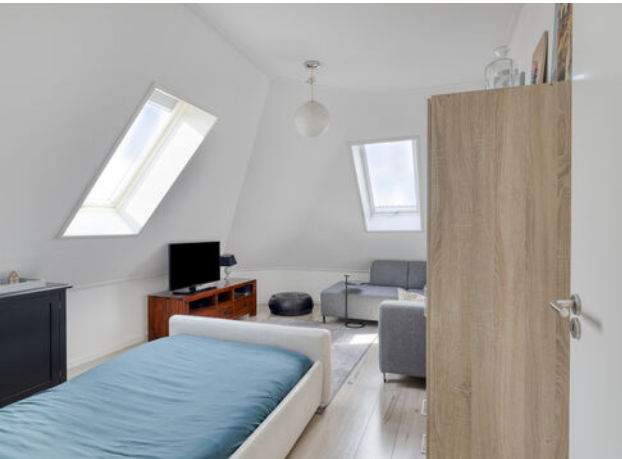
Elektra 14400 kWh

Water 176 m<sup>3</sup>

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.







# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

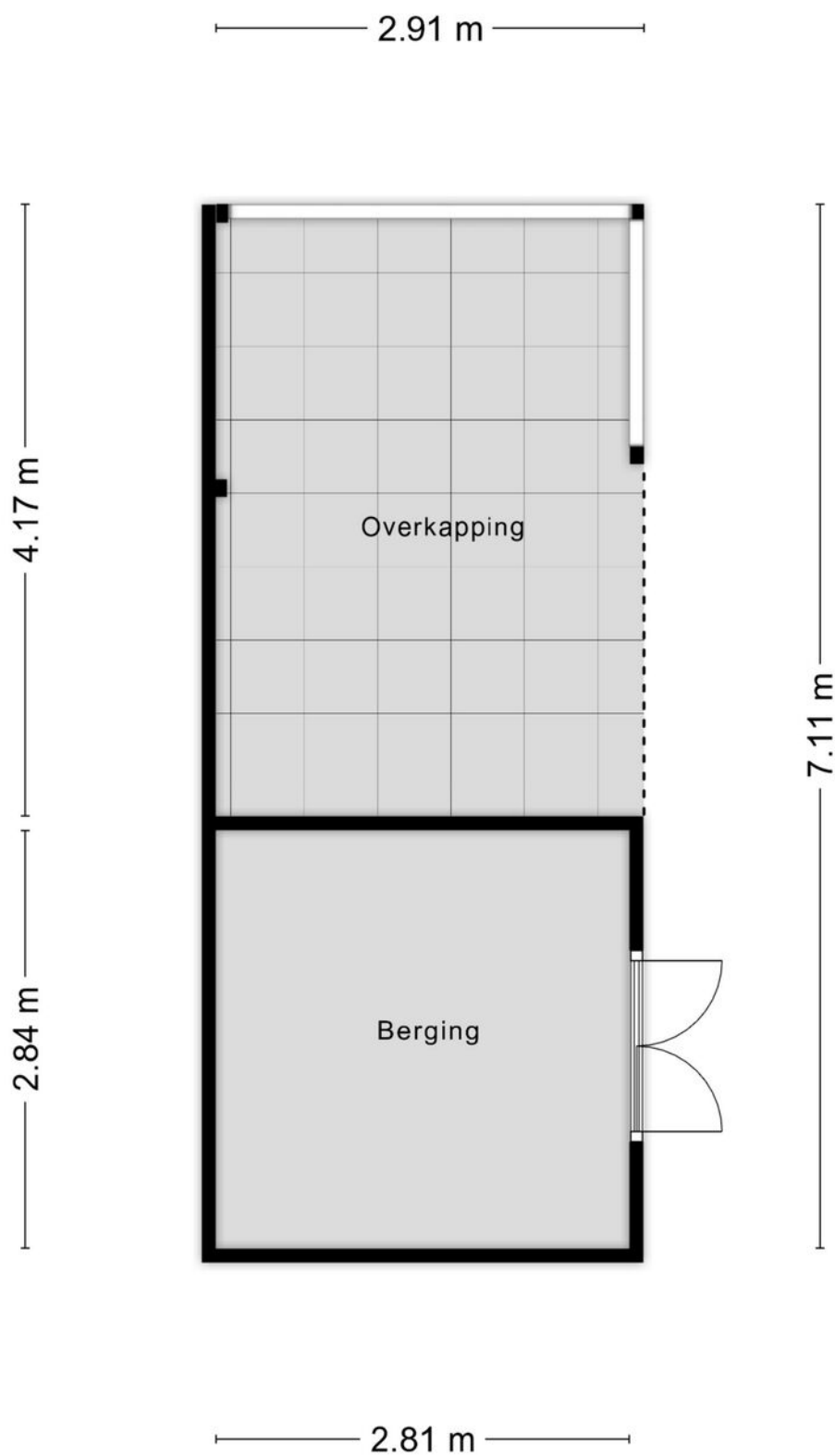
# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

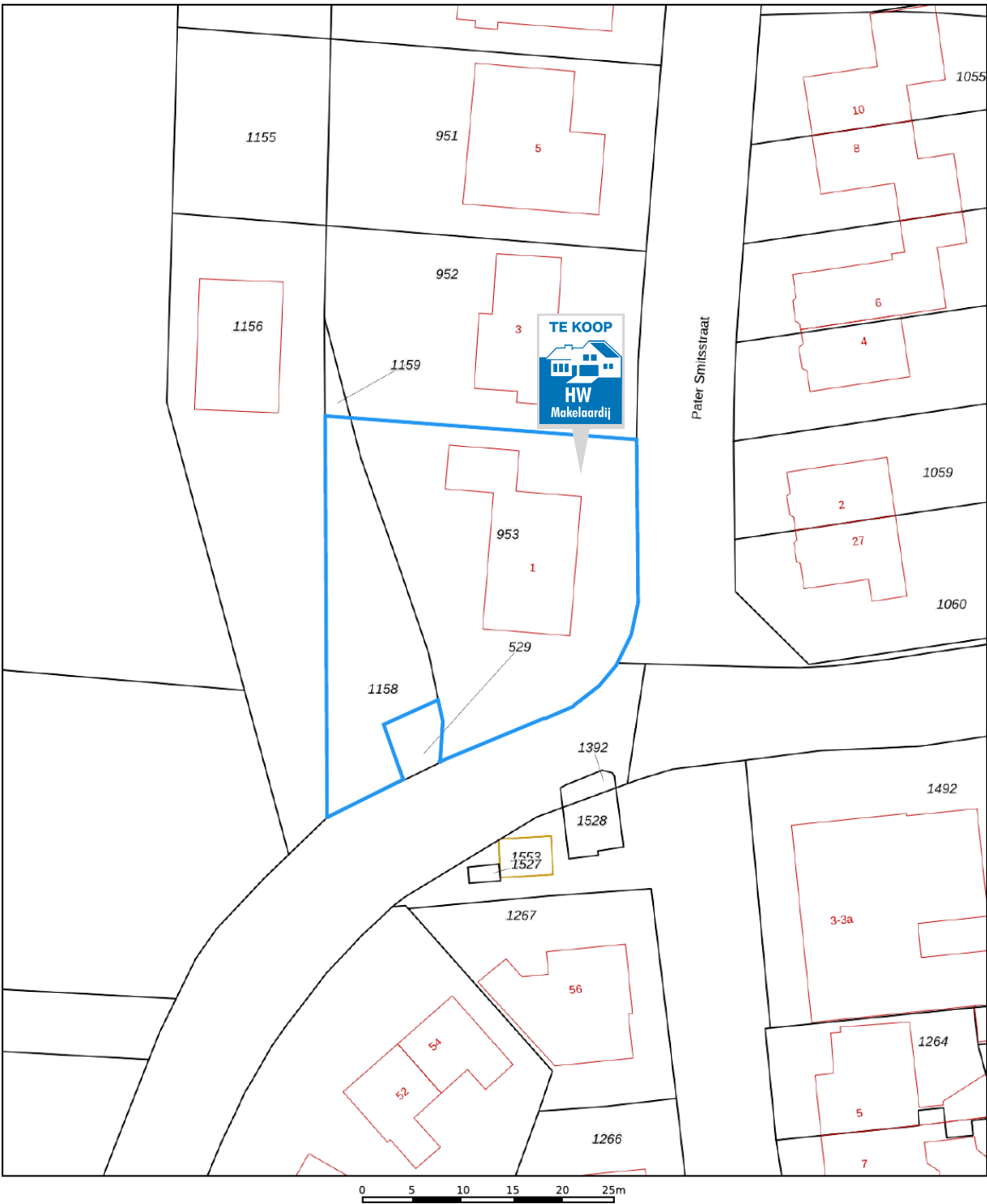


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

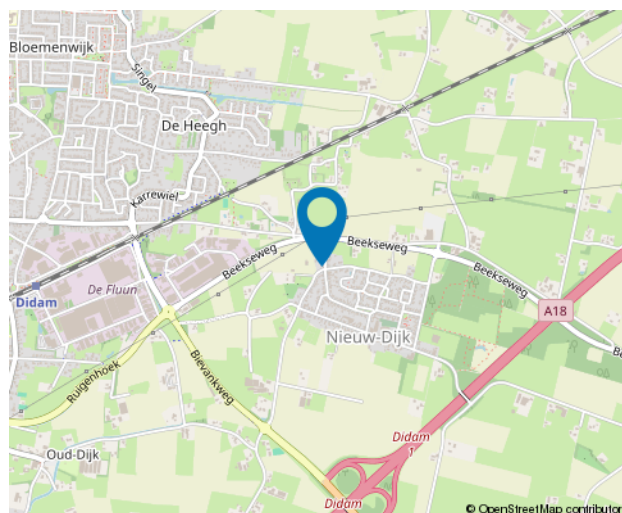
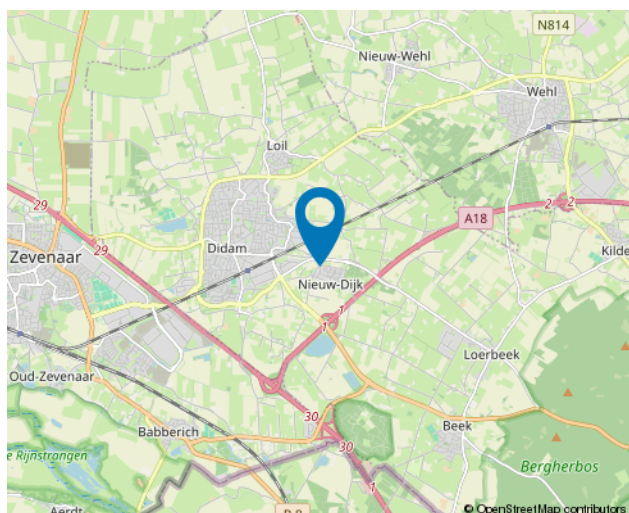
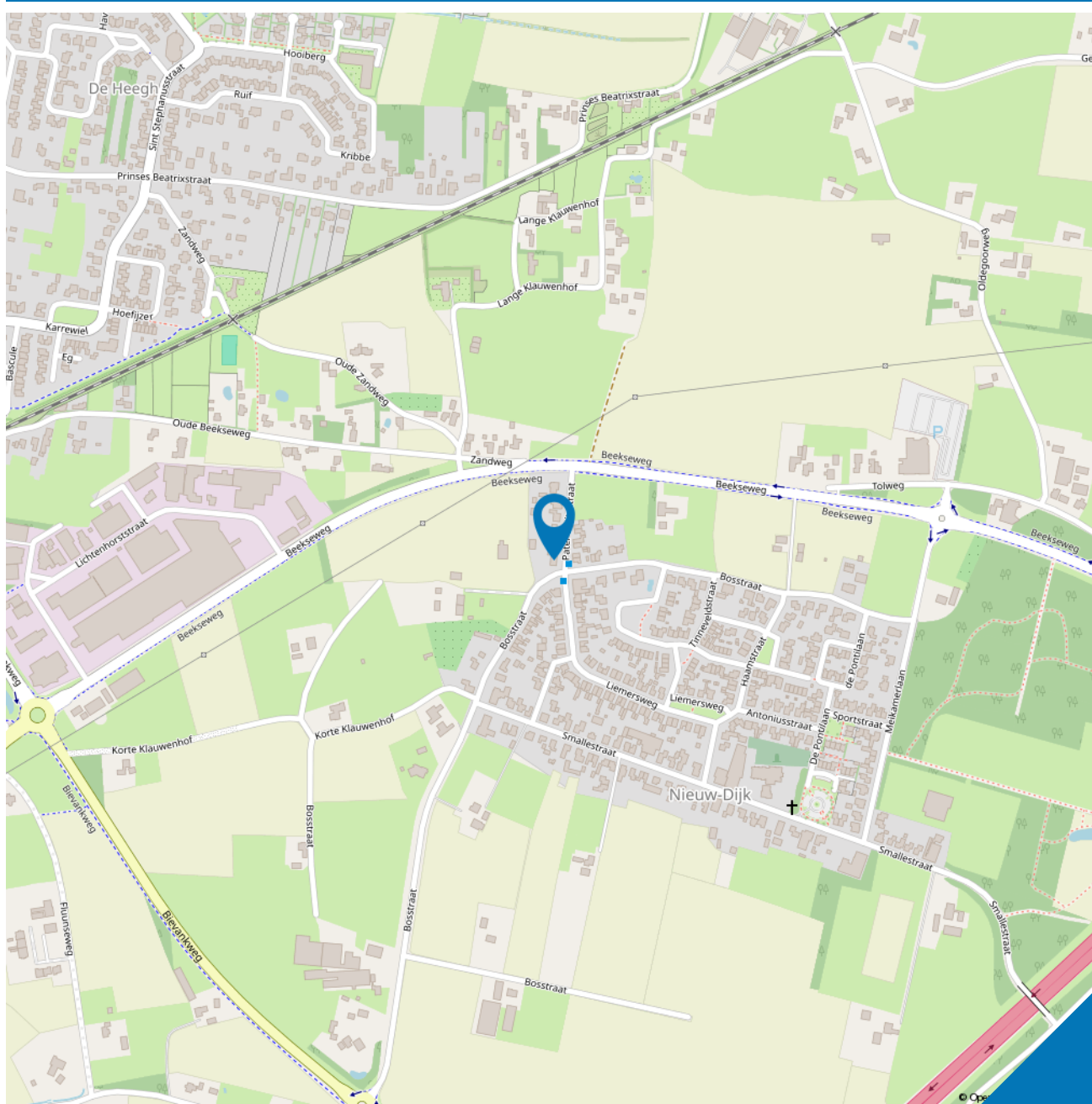
Uw referentie: 6942HS



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Didam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	953
	Bebouwing		
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.			



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.

HW Makelaardij  
Tunnelweg 5  
6601 CR Wijchen  
T. 024-642 27 76



# HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



## **Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!**

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

## **Belangrijke beslissing**

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

## **Van bezichtiging naar eindoordeel**

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

## **Van onderhandeling naar koopovereenkomst**

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

## **Overdracht woning bij de notaris**

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.



# 10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



## **6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. 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 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO 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 van VBO 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. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



**Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?**

**Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!**

**Bel snel met:  
024-6422776**