



EPE, VENNENWEG 4

Karakteristiek landhuis op een
droomlocatie...


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

"Ervaar verwondering en pure schoonheid op een droomlocatie met karakteristiek landhuis"

Via een lang en verstillend bospad rijdt u als vanzelf een sprookjesachtige omgeving binnen. Terwijl u nog onder de indruk bent van de sfeerbepalende bomenrijen en al het groen staat u opeens oog in oog met het LANDHUIS. Een lieflijk familiehuis met karakter, een huis om te omarmen. Hier staan natuur en vrijheid voorop, glitter & glamour worden geweerd.

We begroeten u dan ook met een warme glimlach op Landgoed "Retiro" waar schoonheid van de natuur, rust en privacy als vanzelfsprekend bij elkaar komen! Tegelijk biedt deze plek volop ruimte om naar eigen inzicht te vernieuwen en uw droomhuis toekomstbestendig te maken. Een 'thuis' om met uw familie en vrienden van het buitenleven te genieten. Wilt u wonen en werken combineren? Of zoekt u een geschikte plek voor mantelzorg? We noemen u ook de mogelijkheden voor een praktijk, salon, atelier of misschien vindt uw tiener het geweldig om 'thuis op kamers' te gaan! Het gastenverblijf maakt het mogelijk!

Al wandelend over uw eigen perceel van bijna 12.000 m² komt u langs meerdere bijgebouwen waaronder een garage, twee schuren en een gastenverblijf, een houtopslag en als kers op de taart een verwarmd zwembad, verscholen in het groen van de bostuin. Wilt u onderdeel worden van dit levende schilderij waar herten en vogels u dagelijks begroeten? We heten u van harte welkom!





Kenmerken

BOUWJAAR	1933, 1988.
BOUWWIJZE	traditioneel, pannen gedekt.
ISOLATIE	gedeeltelijk dubbel glas.
WOONOPPERVLAKTE	169 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	ca. 10,3 m ²
INHOUD	ca. 580 m ³
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 104 m ² .
PERCELOPPERVLAKE	11.881 m ²
ENERGIELABEL	G
EIGENDOMSSITUATIE	volledig eigendom en gerangschikt onder de Natuurschoonwet.
VRAAGPRIJS	€1.325.000,- k.k.





INDELING

Parterre

De entree is overdekt en in de hal treft u het toilet met fonteintje. Via deze hal is de ruime slaapkamer met badkamer en suite bereikbaar. Hiermee mogen we deze woning levensloopbestendig noemen!

De badkamer in grijs-wit kleurstelling is voorzien van ligbad en douche. De gezellige woonkeuken met karakteristieke inbouwkasten - welke voorzien zijn van verlichting – nodigt u uit om de tijd te vergeten en te genieten van het goede leven. Ook staat er een sfeervolle houtkachel (rookkanaal aanwezig, niet aangesloten). Via de woonkeuken komt u in de keuken. Hier treft u een eenvoudige opstelling met vaatwasser en een losse oven met elektrische kookplaat. Aansluitend is de doorgang naar de bijkeuken voorzien van een stenen vloer waar zich ook een kraan en een afvoerputje bevinden. Hier is ook de toegang tot de diepe kelder en via de buitendeur kunt u 'achterom'.

Via de woonkeuken is ook de lichte woonkamer toegankelijk. Dit is wel een favoriete plek om te genieten van het wonderschone uitzicht! De authentieke schouw met open haard zorgt voor een passende sfeer!

1e Etage

De houten trap vanuit de woonkeuken geeft toegang tot de eerste verdieping. Hier zijn maar liefst vijf slaapkamers, een eenvoudige badkamer en een separaat toilet. De eerste kamer is momenteel in gebruik als studeerkamer-kantoor. De tweede slaapkamer heeft een groot dakraam met prachtig uitzicht over het groen. In een aparte ruimte bevindt zich de aansluiting voor wasmachine en droger. Slaapkamer drie is een lichte kamer met maar liefst 6 ingebouwde kasten. Op de vierde kamer met ingebouwde kast treft u een wastafel en vanuit deze kamer heeft u een prachtig vergezicht over uw perceel. Tevens bevindt zich hier de toegang tot de bergzolder.

Tot slot is er de vijfde kamer. Door het hoogteverschil is deze kamer bereikbaar middels een afstapje. Als eyecatcher noemen wij u het ingebouwde secretaire én het geheime luikje voor uw hapje & drankje wat een briljant idee was van de eerste eigenaar!

2e Etage

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap.



















TUIN

Wat wilt u nog meer? Een royaal perceel waar het bos vloeiend overloopt in de fraaie bostuin waar u zich blijft verwonderen over de immense schoonheid van de enorme gazonpartij, de witte en roze gekleurde rododendrons en de rode beuk als parel! Rondom het LANDHUIS vindt u diverse terrassen en verrassende plekjes om het buitenleven optimaal te ervaren! Vergeet hierbij ook niet het aangelegde wandelpad op eigen terrein te ontdekken! En dan zult u ervaren dat het leven zich hier in een ander tempo afspeelt. U wordt uitgedaagd om de drukte van alle dag achter de toegangspoort te laten en gewoon thuis te komen. Het verwarmde buitenzwembad met buitendouche is rondom betegeld en hier is het ultieme vakantiegevoel snel merkbaar. Vanaf het zwembad loopt u over het terras naar de plek waar u tot het einde van de dag kunt genieten van de zon. Reken op goed gezelschap... herten en vogels weten ook de weg hier naartoe!



VOORZIENINGEN

Elektrische toegangspoort (vanuit huis
bedienbaar);
Gehele perceel is omheind;
Eigen waterbron met meerdere
buitenkranen;
Inbraakbeveiliging;
Glasvezel;
Alarmsysteem met camera.







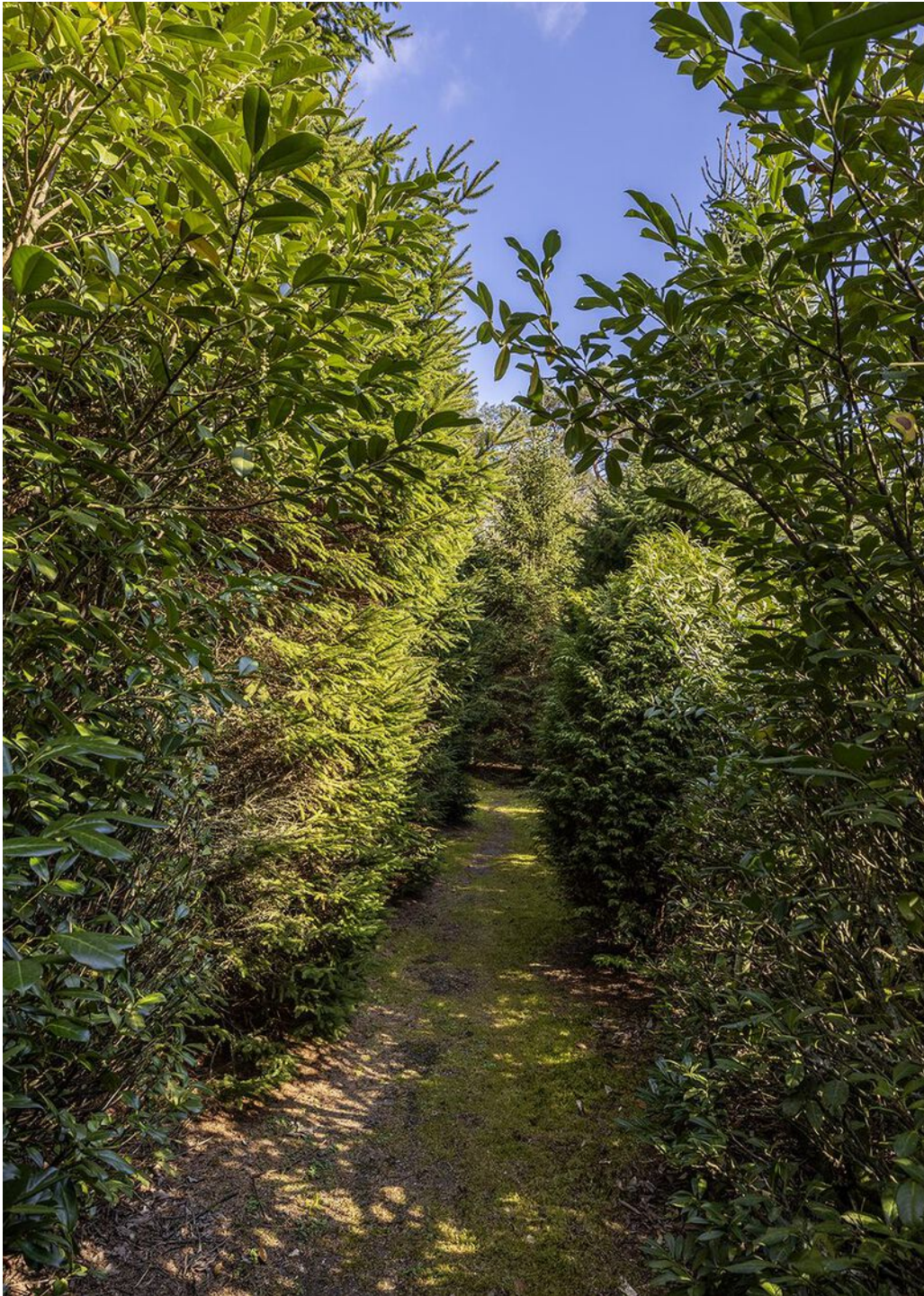
BIJGEBOUWEN

De technische ruimte is gesitueerd in een apart deel van het woonhuis met o.a. de verwarming voor het zwembad.

Het gastenverblijf is pannen gedekt en heeft een eenvoudig keukenblok en via de keuken een extra buitendeur. Buitenom is een doucheruimte en toilet. Ook is er een vaste trap naar de eerste verdieping. Hier zijn momenteel vier slaapplekken. Tot slot is er een kelder en een eigen overkapping. Dit bijgebouw verdient een upgrade om te voldoen aan uw eigentijdse wensen en mogelijkheden. Een heerlijke plek om in volle privacy te genieten van de rust en stilte.

Vervolgens is er een houten garage met kanteldeur en verlichting en in de twee houten schuren met verlichting is voldoende opbergruimte voor uw fietsen, (tuin-)gereedschap en zwembadtoebehoren. Elders op het perceel is nog een houtopslag.





FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Het Nonnetje in Harderwijk.

Favoriete speciaalzaak: Natuurvoedingswinkel Odin in Heerde.

Leuk hoteladresje: Fletcher Hotel-Restaurant Epe.

Dat heerlijke terrasje: Cornelis in Epe.

Indrukwekkende natuur: de Kroondomeinen.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“De unieke combinatie van de rust, de ruimte en de natuur is uitzonderlijk te noemen. Het bezoek van eekhoorns, edelherten en diverse soorten vogels vormt de kroon op deze vorstelijke plek: u vindt hier uw eigen paradijs. Tegelijk zijn de diverse Hanzesteden zoals Zwolle, Hattem, Elburg en Harderwijk gemakkelijk te bezoeken maar hebben we ook genoten van het gezellige centrum van Epe met tal van gezellige horecagelegenheden en goede voorzieningen.”



Plattegrond - Begane Grond



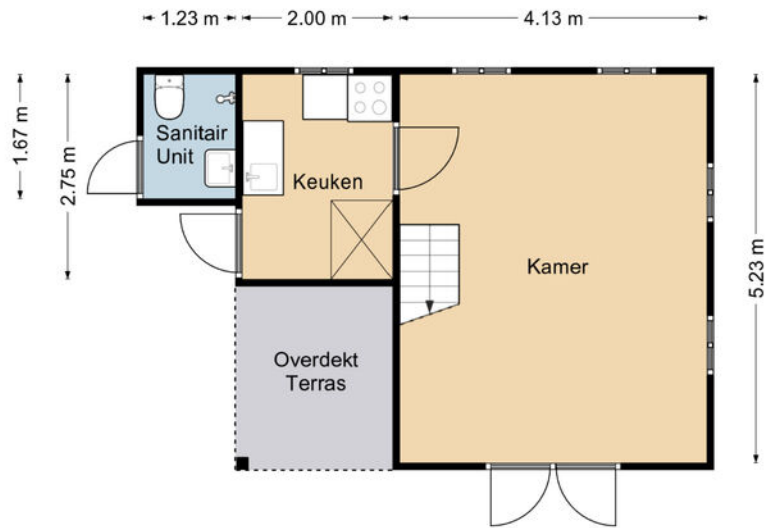
Plattegrond - 1e Verdieping

Verdieping

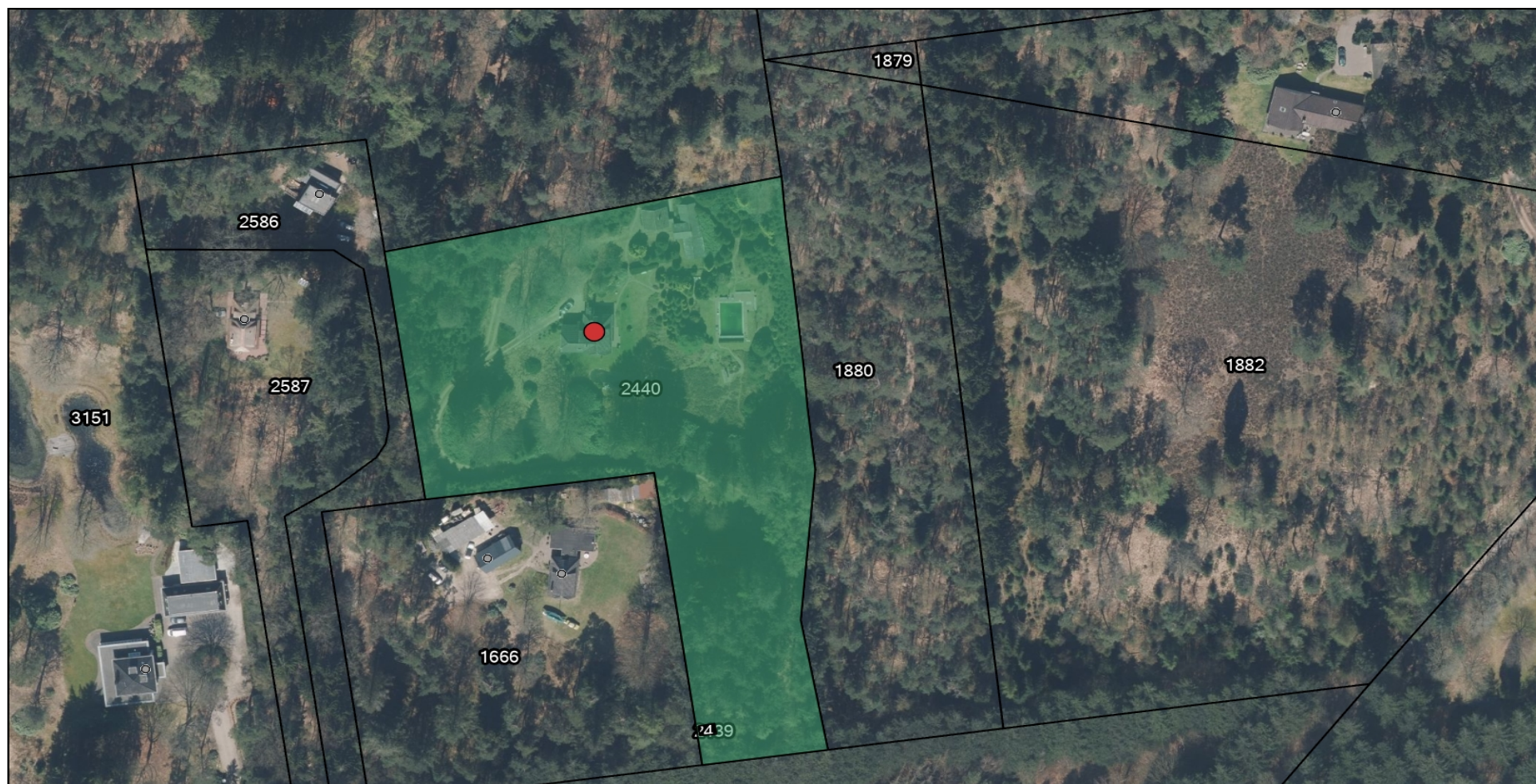


Plattegrond - Bijgebouw Begane Grond

Bijgebouw Begane Grond



Kadastraal overzicht



Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

Kadastrale kaart



12345
25

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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Epe en Oene
Sectie A
Perceel 2440

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2022
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.

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening 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 verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

T 0341 – 278383

E nunspeet@drieklomp.nl

www.drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl