



EMST, KOEWEG 2

Een plek om te omarmen...

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



"Een plek om te omarmen.."

Gelegen op een van de mooiste plekjes van Emst, daar waar de bewoonde wereld ophoudt, laten wij u graag kennismaken met WOONBOERDERIJ "'t Einde". Unieke locaties zijn zeldzaam, maar niet onvindbaar! De werkelijk vrije natuur met weids uitzicht tot aan de horizon, ultieme privacy en lieflijk gezang van vogels komt u tegemoet zodra u het perceel van bijna 5.000 m<sup>2</sup> binnentreedt. En wat dacht u van de aanwezigheid van reeën, roofvogels, ooievaars en reigers? Aan het einde van de doodlopende weg oogt deze riante woning met meerdere bijgebouwen prettig en sfeervol. De bijgebouwen zijn bijzonder geschikt voor het hobbymatig houden van paarden/kleinvee.

Ja, het klopt... deze WOONBOERDERIJ is gemaakt om te ontspannen en te genieten van de ruimte!

Het dorpje Emst is klein, maar het geheim van Emst is de ligging aan de rand van de prachtige bossen van de Veluwe. Rondom Emst is het heerlijk wandelen, fietsen en paardrijden in het 'Gortelse Bos' en in het 'Vierhousterbos'. Emst heeft een gunstige ligging t.o.v. de steden Apeldoorn-Deventer-Zwolle. Via de snelwegen A1 en A50 bent u zo weer in de bewoonde wereld.

Nieuwsgierig geworden? Laat het ons weten, met veel plezier laten wij u kennismaken met dit bijzondere object op deze droomlocatie!





# Kenmerken

BOUWJAAR	vòòr 1900
BOUWWIJZE	steen en riet gedekt
ISOLATIE	dak en dubbel glas
WOONOPPERVLAKTE	ca. 209 m <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	ca. 10 m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 815 m <sup>3</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 167 m <sup>2</sup>
PERCELOPPERSVLAKTE	4.980 m <sup>2</sup>
ENERGIELABEL	E
VRAAGPRIJS	€ 995.000 k.k.





## INDELING

### Parterre

Zo stijlvol als de entree bij aankomst is door de statige hoge populieren, de rieten kap en klassieke luiken, zo stijlvol is ook de entree bij binnenkomst! De prachtige vloer in combinatie met de oude gebinten en houten balken, paneeldeuren en ramen met roedeverdeling geven u direct het goede gevoel van het buitenleven. Als eerste is hier de garderobe en het toilet met fonteintje. Vervolgens is via de hal de ruime slaapkamer bereikbaar met een grote raampartij. Daarnaast is een ruime kamer die nu als kantoor wordt gebruikt. Een prettige werkplek met lambrisering, houten balken en een prachtige houten vloer.

De bijzonder ruime living met als eyecatcher een bijzondere houtkachel, geeft door de vele raampartijen en tuindeur een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Deze heerlijke woonkamer is zowel bereikbaar vanuit de entree als ook vanuit het halletje naast de keuken. Via dit halletje komt u vervolgens in de master bedroom met airco en voorzien van ingebouwde kasten. Direct naast deze slaapkamer bevindt zich de badkamer wat de woning levensloopbestendig maakt. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming, bad, inloopdouche, badmeubel met dubbele wastafel, toilet en designradiator.

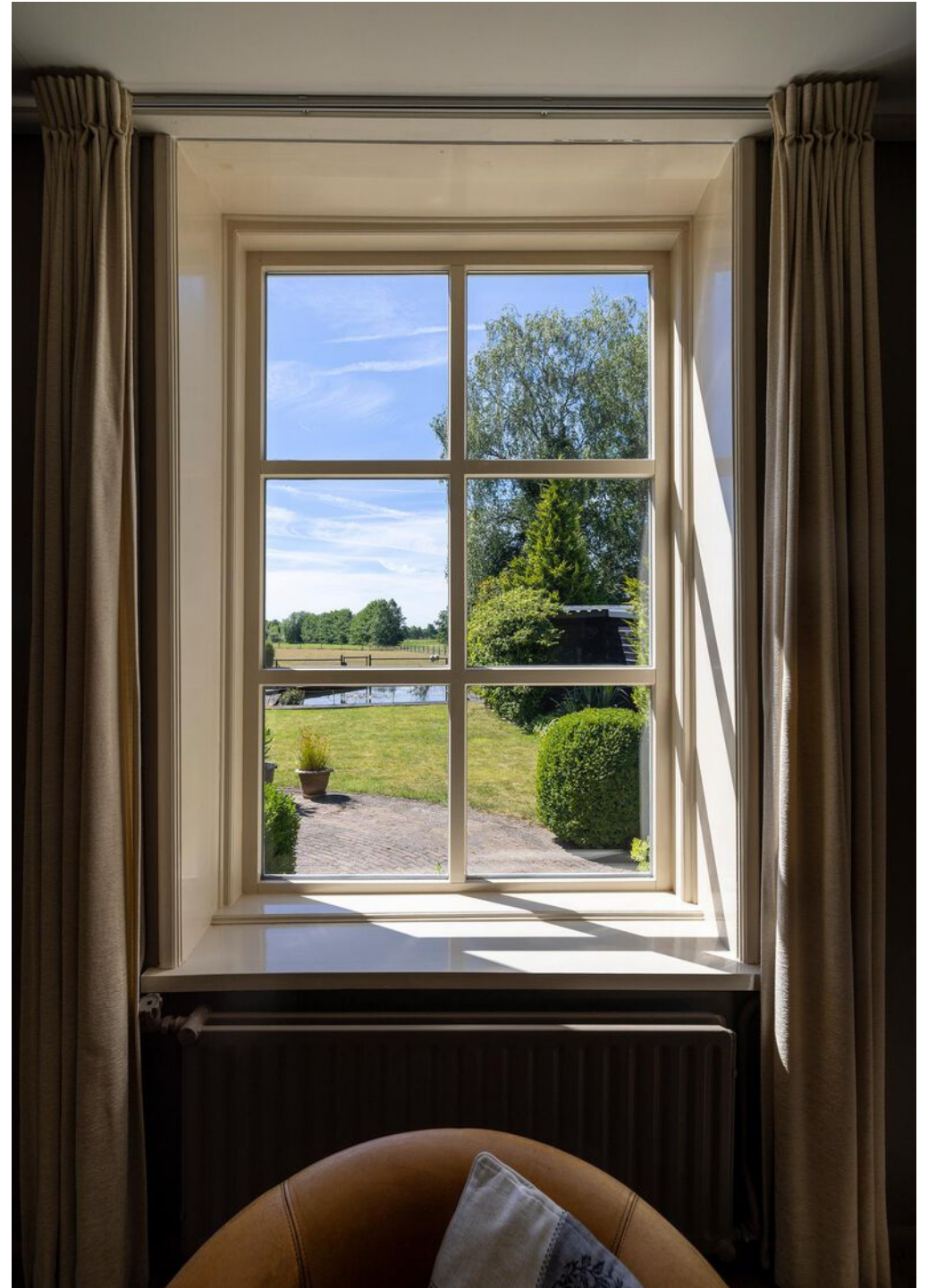
De gezellige woonkeuken straalt kwaliteit en klasse uit, op maat gemaakt met een Belgisch hardstenen aanrechtblad en de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser (Miele), vriezer, koelkast en royale schouw met 6-pits Heartland gasfornuis en oven.

### 1e Verdieping

Via de houten trap met vide bereikt u de eerste verdieping. Deze verdieping dient geheel als slaap – en wellnessverdieping! U treft hier namelijk een ruime sauna met douchecabine en wastafel en is voorzien van mechanische ventilatie. Deze ruimte is geheel betegeld, een heerlijke plek om te ontspannen! Uiteraard kunt u deze ruimte ook veranderen in een of meerdere slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning is een ruime slaapkamer met groot Velux dakraam. Vanuit deze kamer zijn nog 2 kleinere ruimtes bereikbaar die momenteel dienen als opbergruimte/strijkruimte. De tweede slaapkamer heeft eveneens een dakraam en bevindt zich naast de sauna-ruimte.









































## BIJGEBOUWEN

Vanaf de heerlijke veranda (2018) met elektrisch windscherm, meerdere stroompunten, wateraansluiting en jacuzzi heeft u een fantastisch weids uitzicht over de weide van ruim 3500m<sup>2</sup> en verdere omgeving. De gepotdekselde stal (2017) is beton gestort en heeft een vrije inloop vanaf het land, wat ideaal is voor het houden van paarden. Uiteraard heeft u mogelijkheden om hier een of meerdere paardenboxen te creëren. Ook is in dit bijgebouw de technische ruimte (geïsoleerd) en de grondwaterpomp.

De schuur is eveneens gepotdekseld (afmeting 9.55m x 4.90m) met royale werkplaats en is in 2016 vernieuwd en geïsoleerd. Aansluitend bevindt zich een garage met elektrische roldeur als ook de kapschuur. Aan de zijkant bevindt zich de houtopslag voor de houtkachel.

Beschut tussen stal en schuur treft u een heerlijke plek om te ontspannen. Hier is nl het zwembad met terras van vlonderplanken en royaal tuinhuis. Dit tuinhuis heeft een keukenblok, toilet, douche, leefruimte en bedstede. Fantastisch voor eigen gebruik maar ook geschikt als gastenverblijf.

De garage rechts van de woning heeft dubbele elektrische deuren en een eenvoudig keukenblok. Ook is hier een handige vliering.

## VOORZIENINGEN

- Eigen grondwater bron;
- Irrigatiesysteem;
- Glasvezel.

## TUIN

Het keurige straatwerk sluit naadloos aan op het vele groen rondom de woning. Een combinatie van hoge loof- en dennenbomen geeft beschutting terwijl de vijverpartij wordt omgeven door een royale gazonpartij. Beuken- en buxushagen maken het plaatje compleet! Waar u ook staat, overal wordt u verrast door de ruime opzet van het perceel en de prachtige vergezichten.







### **FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING**

Restaurant: Casa Sarda, de Slimmerick, Bij Ons, de Baron

Favoriete speciaalzaak: Wedo Mode en Kuyt Mode

Leuk hoteladresje: de Witte Berken

Dat heerlijke terrasje: Posthoorn, Cornelis, de Baron

Indrukwekkende natuur: Wisselse Veen, de weg van Emst via Vierhouten naar Staverden, Kroondomeinen, Emster Gat (zwemplas)

### **WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?**

De rust, ruimte, vrijheid en privacy! Geen doorgaand verkeer. Wild spotten vanaf je eigen veranda. Prachtige vergezichten en avondluchten!











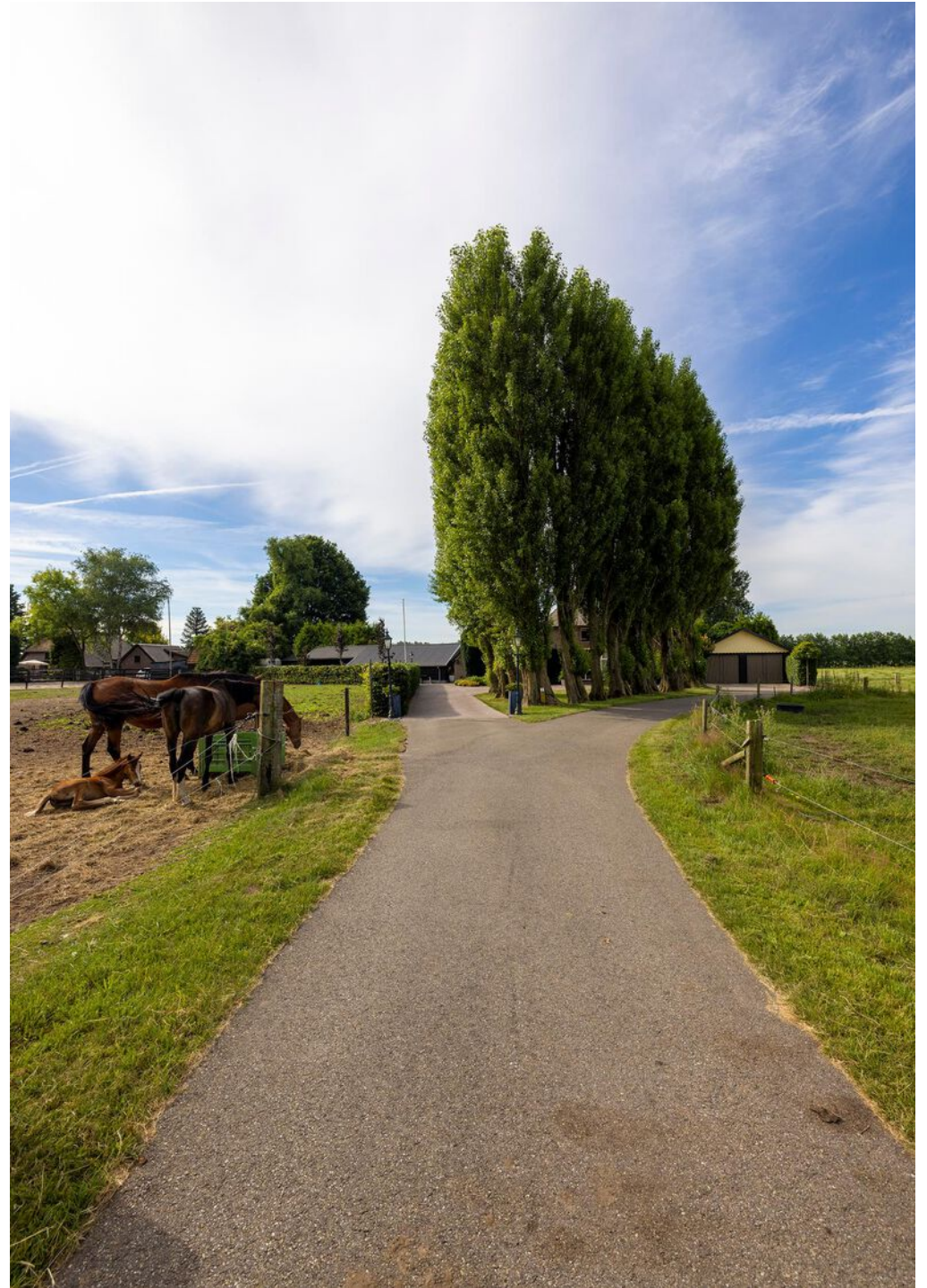






















# Plattegrond - Parterre



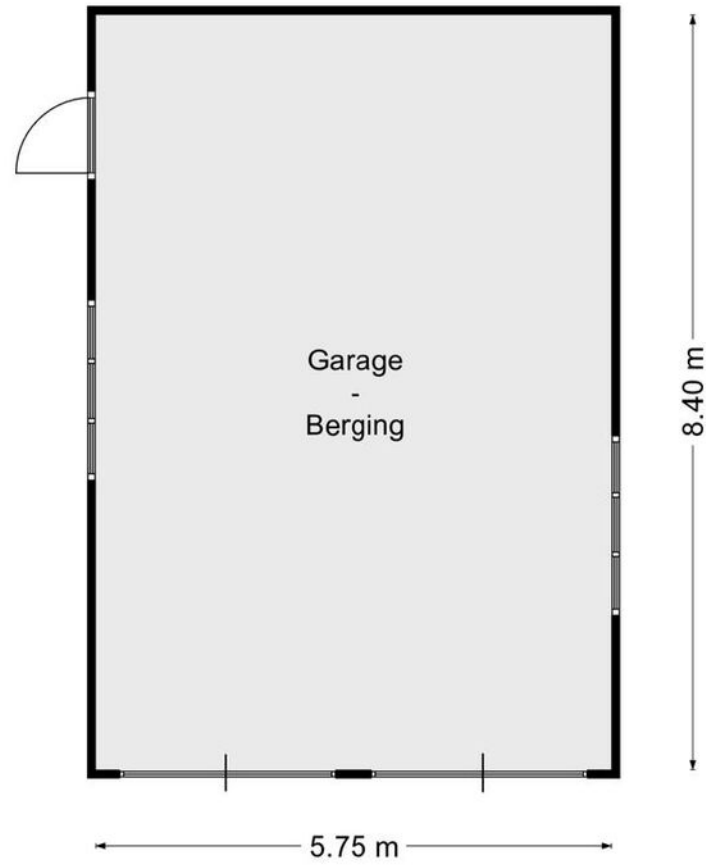


# Plattegrond - Etage



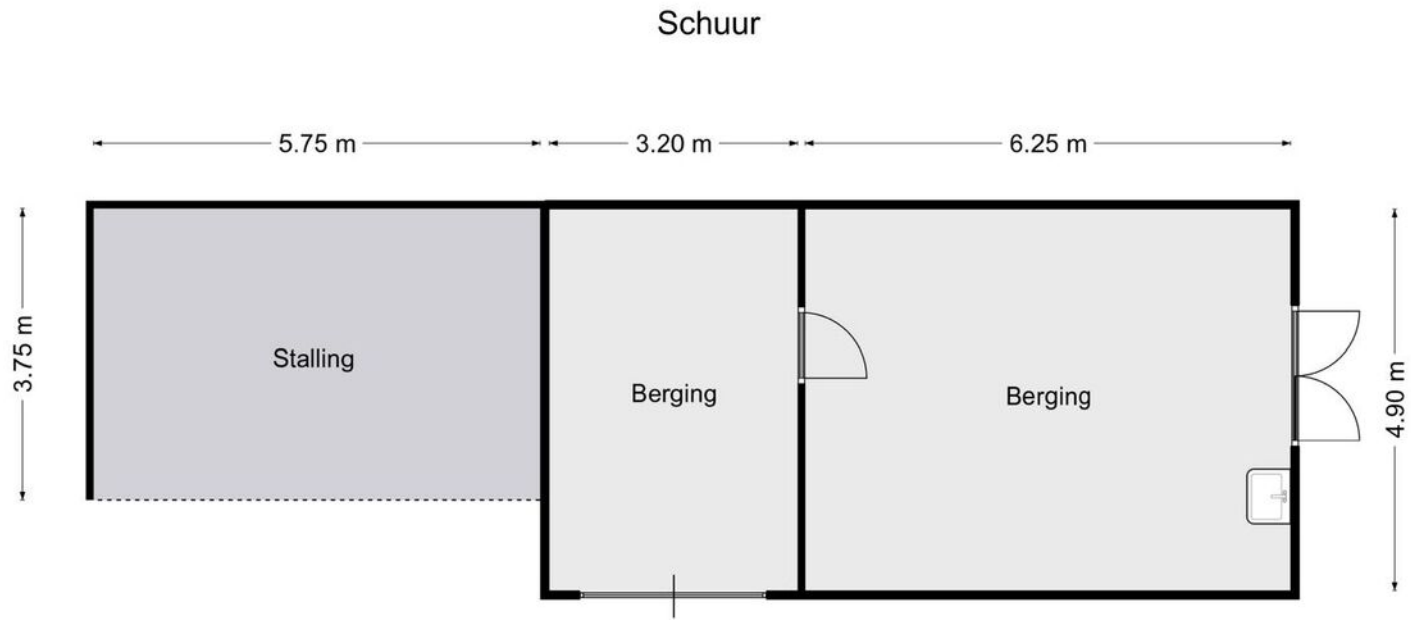


# Plattegrond - Garage



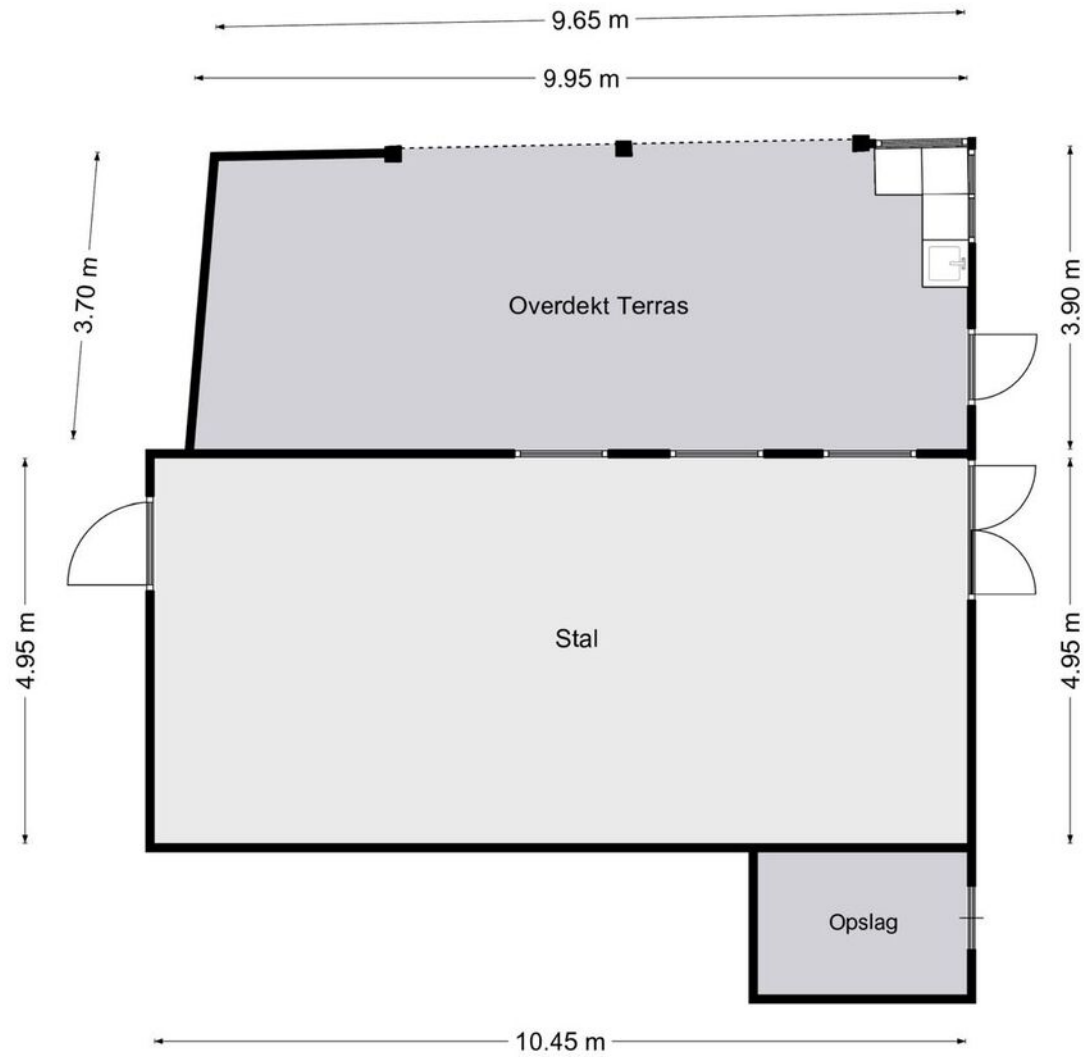


# Plattegrond - Schuur



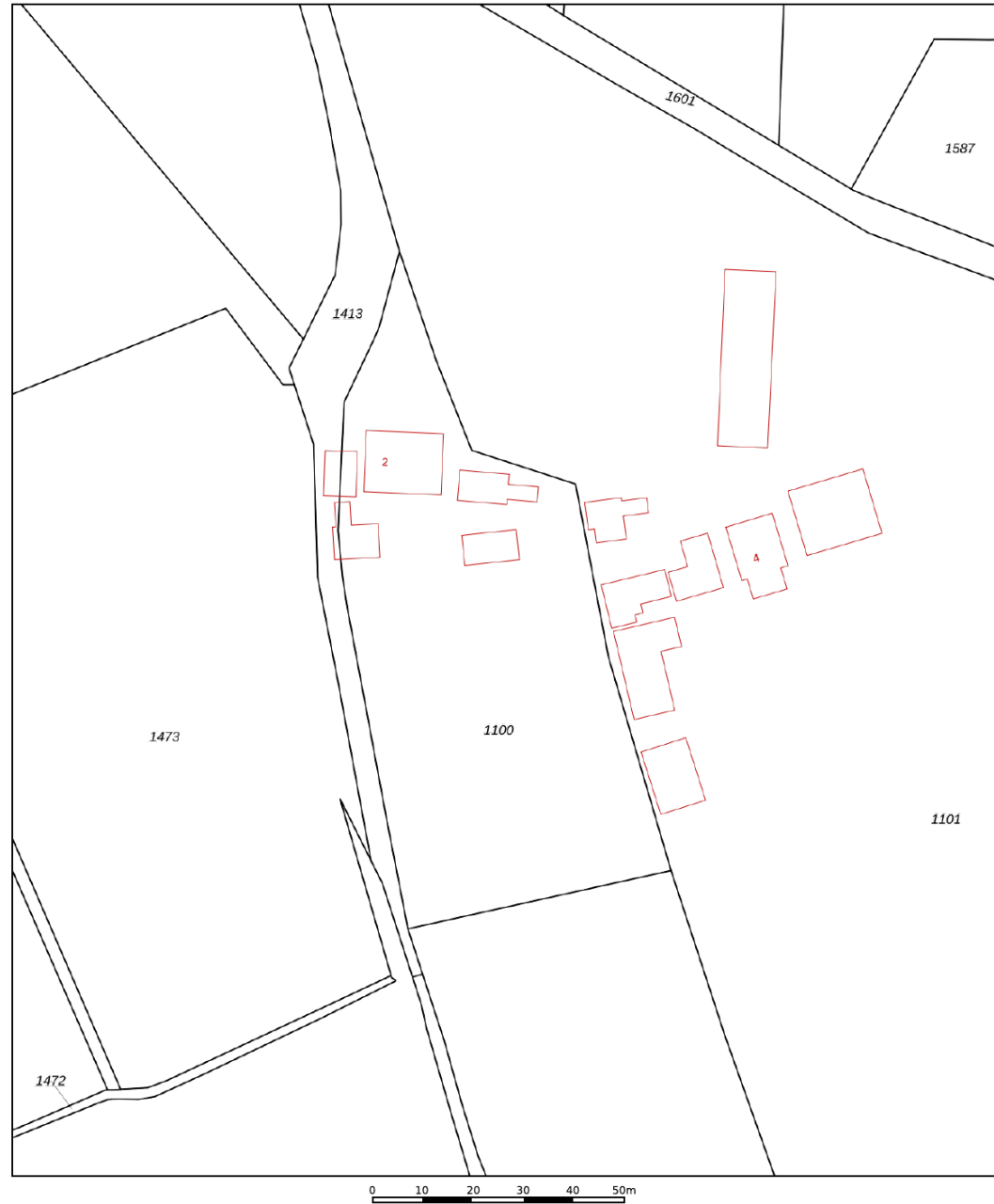



# Plattegrond - Stal





# Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Epe en Oene</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1100</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 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 erfdiensbaarheden, 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.



# GEREGISSEERD EN GEREGLD

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



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

T 0341 – 278383

E [nunspeet@drieklomp.nl](mailto:nunspeet@drieklomp.nl)

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)