



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



## EPSE, OXERWEG 12

Vrijstaand jaren '30 familiehuis met 5 slaapkamers, loggia op het zuiden op een ruim bosperceel







# Oxerweg 12 Epse

Uniek outdoor wonen met veel privacy. Een wel heel bevoorrechte plek om op te groeien.

Zo zien de huidige eigenaren dit droomhuis met privé bos ook. Ze leerden er bomen klimmen en hutten bouwen. Hele dagen verbleven ze in het bos achter het huis, totdat de bel ging voor het eten: 'Want roepen doe je hier niet'.

Wild tot aan de voordeur

De half open keukendeur spreekt voor zich: hier kom je thuis. Hier ben je welkom. De sfeer is vredig en verstillend. Er zijn terrassen en zitjes terwijl de tuin als vanzelf doorloopt in het bos. Vogelgekletter in alle toonsoorten en timbres. Het wild verplaatst zich vrij en komt tot aan de voordeur. Onder de buren geldt namelijk de stilzwijgende afspraak om geen hekken of hagen in het bos te plaatsen. Ook dat bestaat nog.











## Ingetogen mooi

Dankzij robuuste raampartijen met vriendelijke roedeverdeling, dringt het bos tot diep in huis door. De beschutte loggia op het zuiden is eet-, werk- en zitkamer ineen. Zomeravonden duren er eindeloos. De achterkamer grenst aan de loggia. De knusse voorkamer is ingericht als zitgedeelte. 'De winter was extra sfeervol', herinneren de eigenaren zich: 'dan gingen de luiken dicht en de open haard aan'. De keuken met nog prachtige, authentieke details en ingebouwde servieskasten vraagt om uw aandacht en creativiteit. Net als de afwerking van de vijf slaapkamers en badkamer op de verdieping. Op zolder is nog extra ruimte beschikbaar voor extra kamers of atelier. Dankzij de bescheiden bordestrap met venster op het oosten begint u straks elke dag met een zonnegroet.



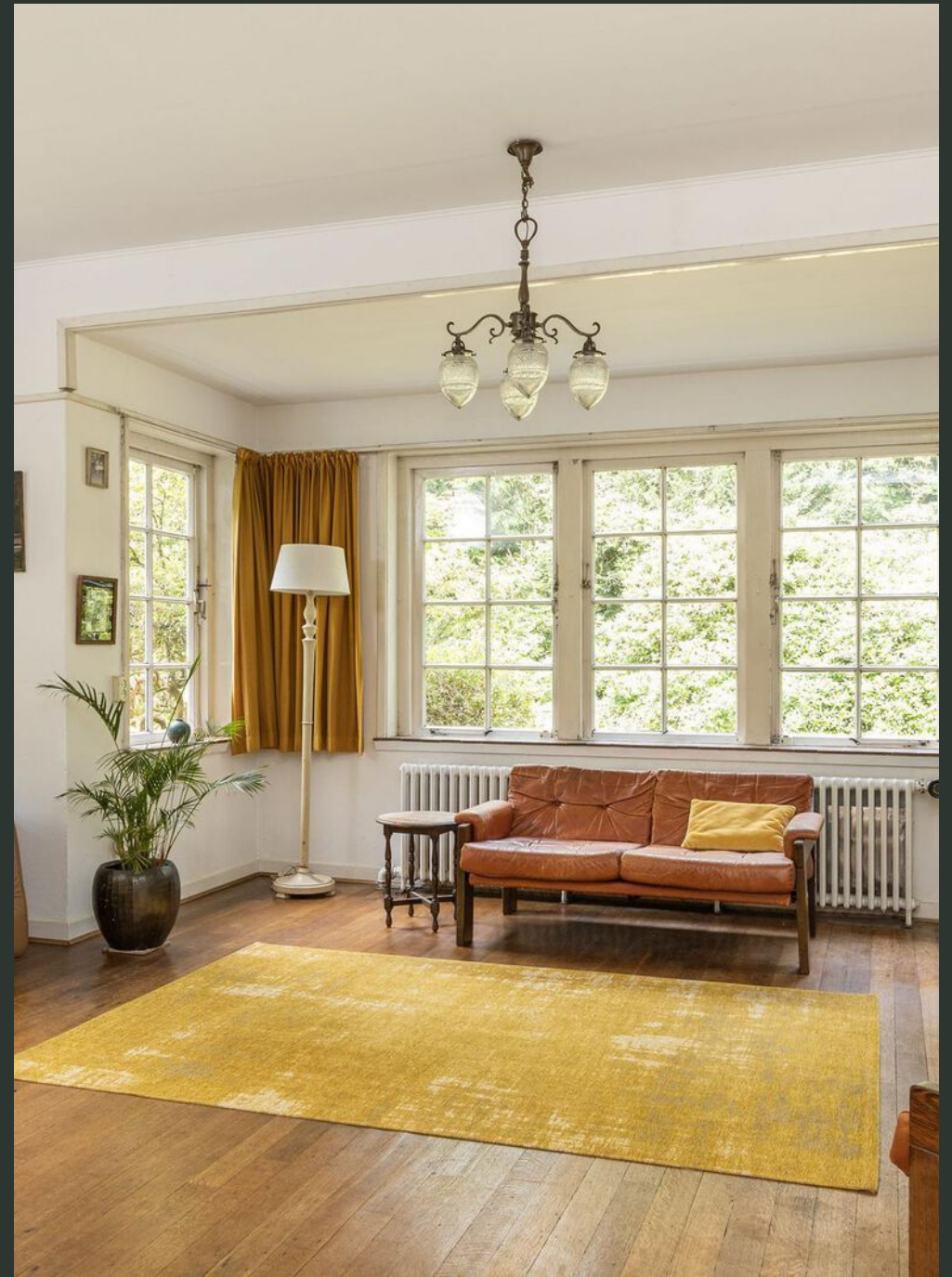


*Woonkamer / bibliotheek*











## KENMERKEN

Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	circa 190 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa 711 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	circa 28 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	circa 18 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	circa 4 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	circa 7.400 m <sup>2</sup>
Energie label	F



Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.





# Indeling

Begane grond: Entree. Hal. Toilet. Woonkamer. Eetkamer met toegang tot loggia. Keuken met wasmachine aansluiting. Bijkeuken.

1e verdieping: Overloop. 5 Slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met toegang tot badkamer. Badkamer voorzien van toilet, wastafelmeubel, bad met douche en dakkapel. Overige slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en vaste kasten.

Ruime (speel/berg) zolder





*Loggia*





*Loggia*





*Eetkamer*





*Keuken*

















*Slaapkamer met balkon*









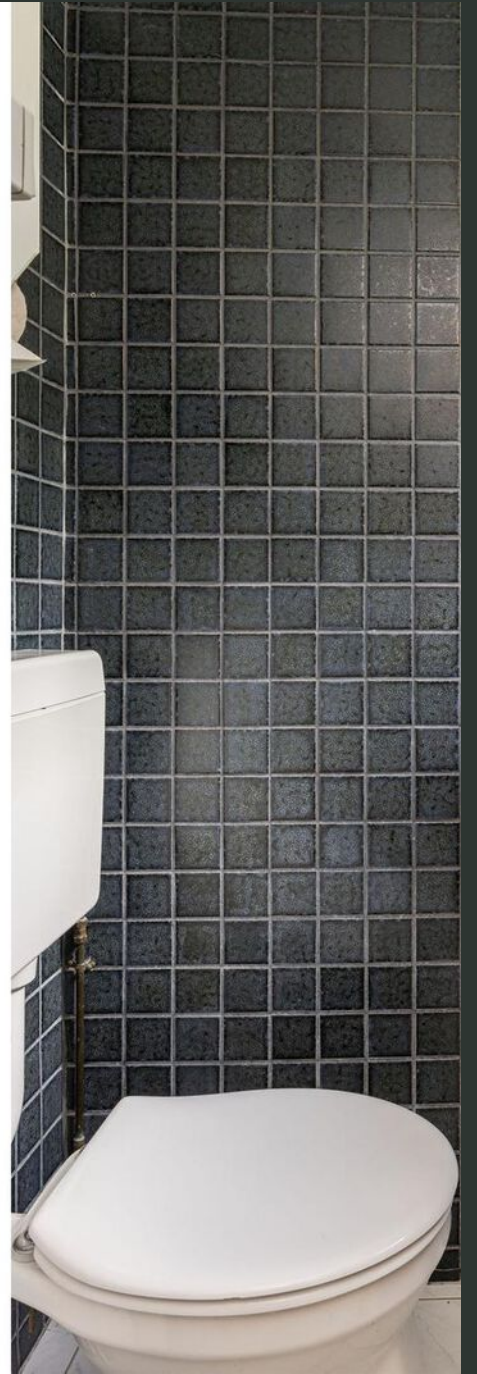
*Slaapkamer 2*





*Slaapkamer 3*













*Slaapkamer 4*





*Slaapkamer 5*



# BOUWKENMERKEN

- Bouwwijze: het huis is traditioneel opgetrokken in stenen spouwmuren met beton- en houten vloeren en houten kozijnen
- Dakbedekking: het huis is voorzien van een pannendak
- Verwarming: het huis wordt verwarmd middels een cv ketel en open haard
- Isolatie: het huis is deels geïsoleerd











A photograph of a lush forest. In the foreground, a large bush of purple and white flowers, likely rhododendrons, is in full bloom. The background is filled with dense green foliage, including tall evergreen trees and deciduous trees with vibrant green leaves. The scene is captured from a slightly elevated perspective, looking down into the forest.

## Ultieme bosbeleving

Dichter bij de natuur lukt niet: smalle paadjes aan de achterzijde dalen af naar de klimboom of boshut. Oud hout wisselt af met jong. Hoog met laag. Loof met naald. Naast het pad bloeien lelietjes van dalen, dan weer rododendrons, hortensia's en nog veel meer moois. Verstoep tussen het groen komt u vanzelf het bosvijvertje tegen of een van de andere vele zen plekjes. Droomt u van een eigen voedselbos? Er is ruimte genoeg om uw eigen eten te verbouwen. Hout voor de open haard sprokkelt of hakt u zelf.







## Dicht bij Deventer

- U woont op zo'n 10 minuten van de A1, dicht bij het dromerige dorpje Joppe en het voorname Gorssel. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u in Gorssel terecht. Naast een supermarkt vindt u er ook fijne specialzaken. De basisschool in Joppe is favoriet in de omgeving. Middelhare scholen zijn er in Lochem, Deventer en Zutphen. Eindeloze natuurpaden nodigen uit om te wandelen en fietsen. Het nabijgelegen pontje brengt u naar de overkant van de IJssel en weer terug.



VICE VERSA



# Begane grond





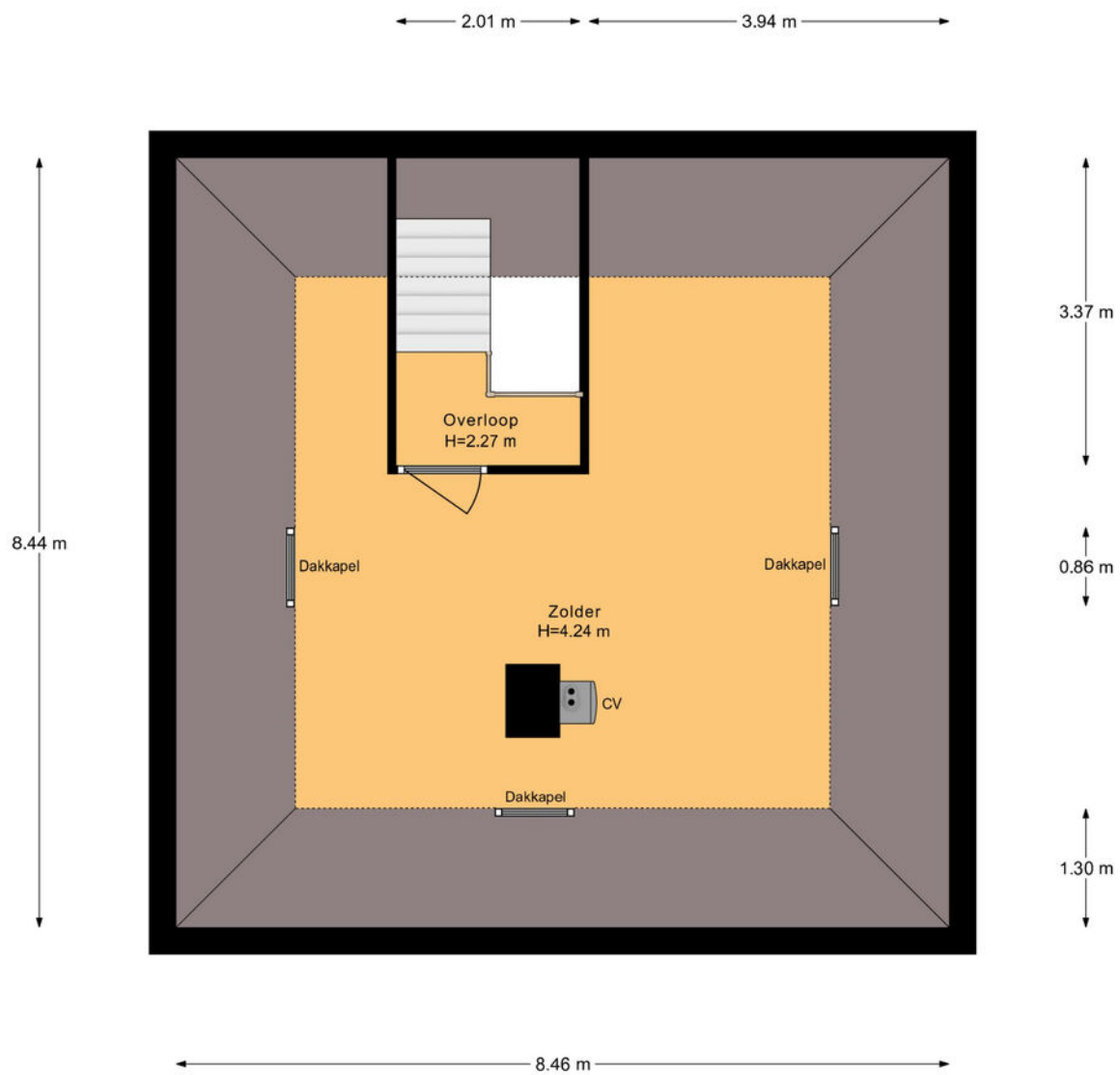
# 1e verdieping



1e Verdieping



# 2e verdieping

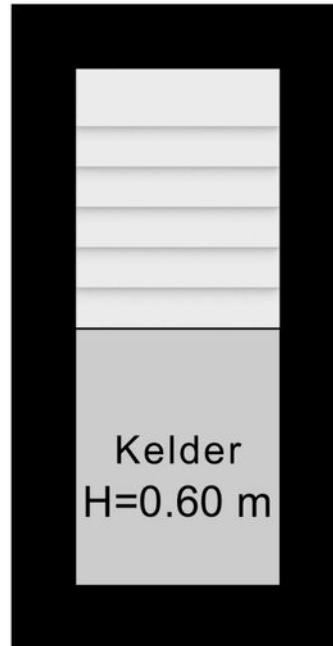


2e Verdieping



Kelder

◀ 0.94 m ▶

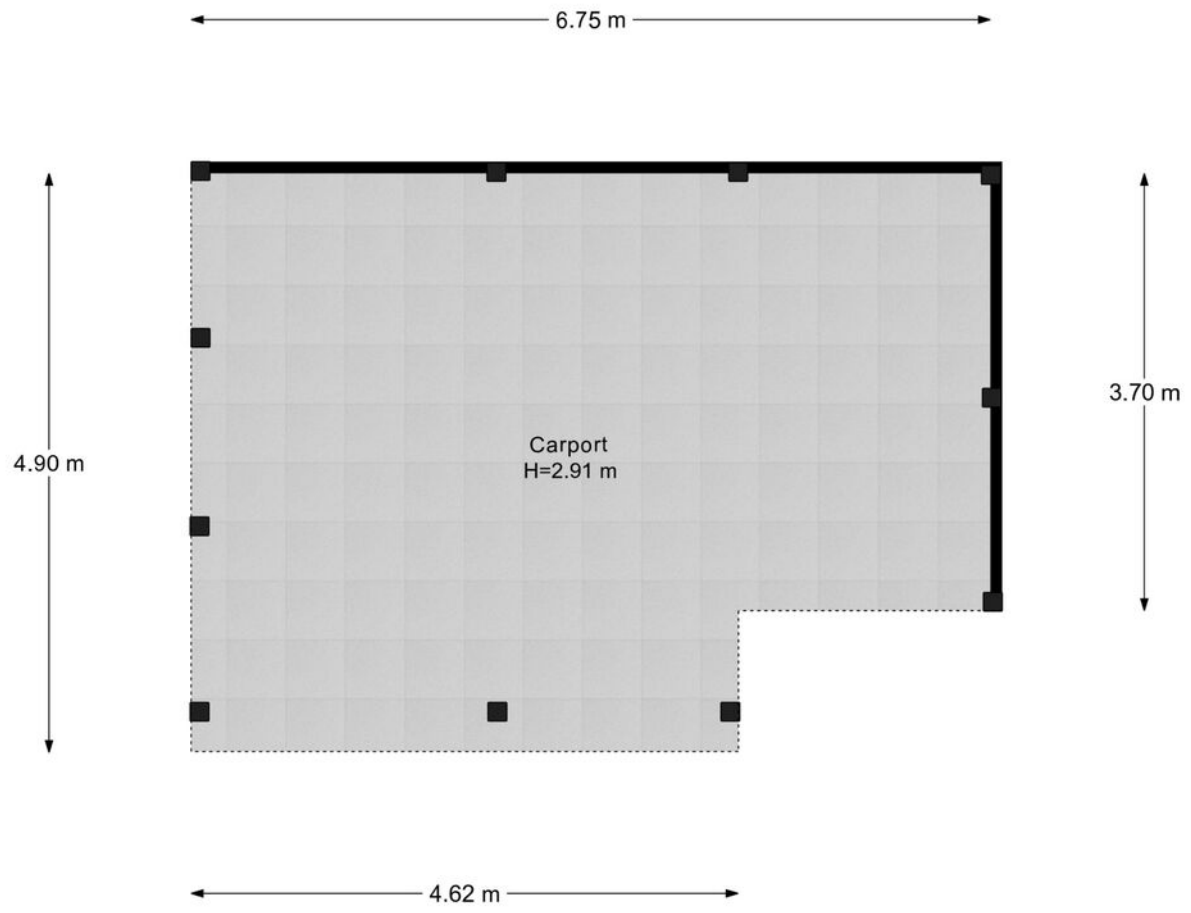


2.39 m

Kelder



# Carport



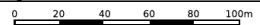
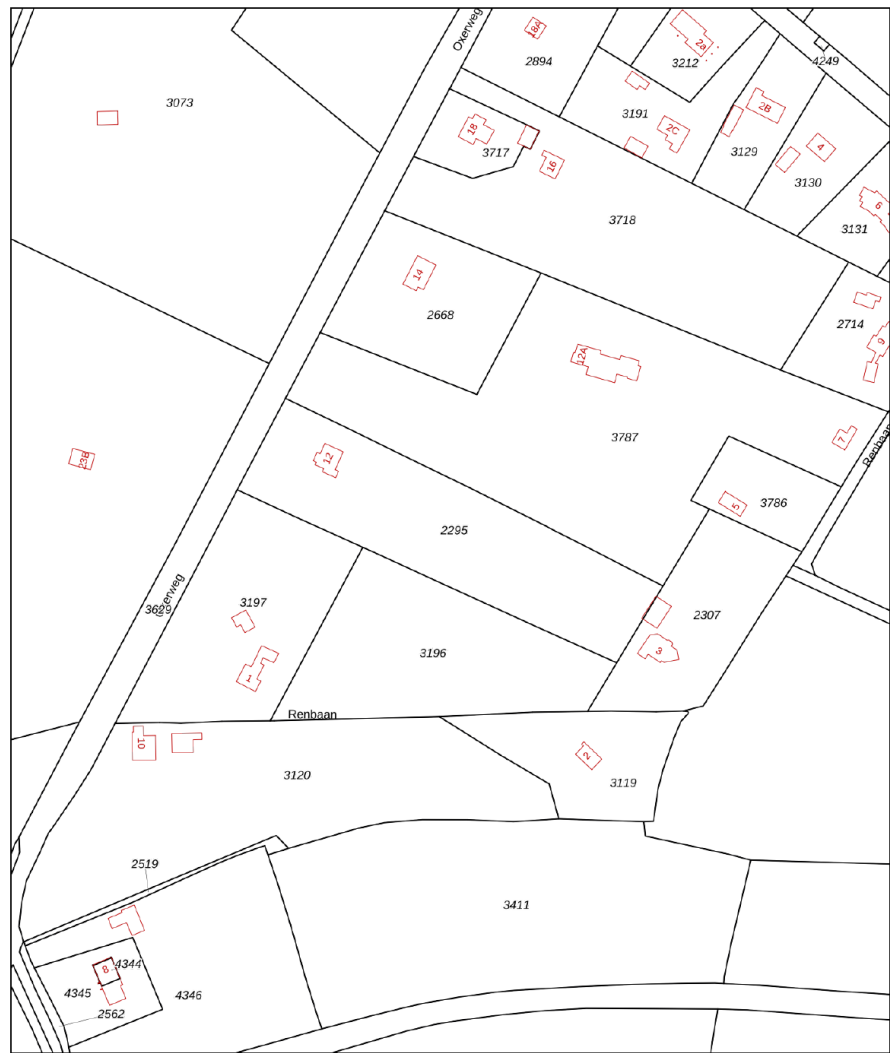
Carport




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oxerweg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Gorsseel	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2295
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 2023  
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.



## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*





## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP GORSSEL**

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ [gorssel@drieklomp.nl](mailto:gorssel@drieklomp.nl)



# 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.







# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)