

EPE, RIETBERGLAAN 8

Karaktervolle villa met paardenstallen, unieke indeling en schitterend uitzicht





Welkom in Epe...

Omringd door bossen en natuur mogen wij u deze indrukwekkende houtskeletbouw VILLA aanbieden. Gelegen op een prachtig perceel van ca 7500m² biedt deze locatie u alles om van het buitenleven te genieten. De paardenvoorzieningen op uw eigen perceel én de uitstekende uitrijmogelijkheden 'vanuit huis' zullen u verrassen! Maar ook voor natuurliefhebbers is deze plek een droomlocatie. U bent in de directe omgeving van de uitgestrekte bos- en natuurgebieden "De Renderklippen" en "De Dellen" voorzien van heidevelden, hoge heideheuvels en de Schaapskooi Epe-Heerde.

Er wacht u een villa die anders durft te zijn. Een huis dat niet slechts onderdak biedt, maar een levensstijl ademt. Deze onder architectuur gebouwde houtskeletbouw VILLA combineert royale leefruimte met warme huiselijkheid en een indeling die charmeert door eigennuttige elegantie. Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijkheid op: een indrukwekkende livingarea met meerdere sfeervolle zithoeken vormt het hart van dit familiehuis. De authentieke schouw met open haard biedt een behaaglijke ambiance, terwijl grote raampartijen zorgen voor een rijke lichtinval en een weids zicht over het eigen perceel – een dagelijks wisselend schilderij van groen, rust en vrijheid. De open keuken sluit naadloos aan op het leefgedeelte en nodigt uit tot lange gesprekken, gezellige diners en het samenbrengen van familie en vrienden. Hier wordt niet alleen gekookt, hier wordt geleefd. Deze VILLA is geen doorsnee woning – en dat is precies wat haar zo aantrekkelijk maakt. De twee afzonderlijke trapopgangen leiden naar de beide slaapverdiepingen met beide twee ruime slaapkamers en een complete badkamer. De eerste verdieping beschikt in totaal dus over vier ruime slaapkamers en twee badkamers. Een opstelling die uitermate geschikt is voor gezinsbewoning, logés of zelfs het combineren van wonen en werken. Onder het huis bevindt zich een volwaardig souterrain (met dezelfde oppervlakte als de parterre), een technische ruimte, een wijnkelder en veel bergruimte wat een praktische aanvulling is op het wooncomfort.









Wat een locatie...

Deze villa spreekt tot de verbeelding van levensgenieters die op zoek zijn naar rust, ruimte en kwaliteit. Ideaal voor gezinnen die behoefte hebben aan privacy en leefruimte, maar ook voor professionals of ondernemers die wonen en werken willen combineren. Paardenliefhebbers en natuurliefhebbers vinden hier een perfecte uitvalsbasis, met directe toegang tot uitgestrekte bossen en ruitersporen. Op uw eigen perceel heeft u de beschikking over een inpandige paardenstal met maar liefst vier boxen en direct toegang tot de kapschuur. De paardenbak, stapmolen en weiden maken het mogelijk om uw paarden aan huis te trainen. Naastgelegen is zelfs een manege (Paardensportcentrum) met binnenbak waar regelmatig begeleide bosritten worden aangeboden. Ondanks het landelijke karakter is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele autominuten bent u op de A50 of A28, met snelle verbindingen richting Apeldoorn, Zwolle en Amersfoort. NS-station Heerde, Wezep of Apeldoorn zijn goed bereikbaar, evenals diverse bushaltes op korte afstand. Zo geniet u van de rust van het buitengebied, zonder in te leveren op bereikbaarheid. Het sfeervolle centrum van Epe heeft diverse supermarkten, winkels en goede horeca. Tevens zijn in de directe omgeving diverse sportverenigingen, basisscholen en zelfs keuze uit twee middelbare scholen (Epe en Heerde).

Kortom, karaktervol wonen – een bijzondere villa op een unieke plek.



Over de woning...

Via de voordeur komt u in de ruime entree met garderobe en toilet. Zowel langs de lange keukenwand met apparatuur en bergruimte als rechtstreeks vanuit de hal komt u in de enorme open woon- en leefruimte. De keuken met natuurstenen aanrechtblad heeft een uitbreiding in de gang wat een speels karakter geeft. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: vaatwasser, koel-vriescombinatie, magnetron en een Boretti 6-pits gasfornuis met dubbele oven. De enorme living heeft meerdere grote raampartijen en waar ooit een binnentuin was, is nu een aangename zithoek en geeft de lichtkoepel hier een prettige lichtinval. Rondom de schouw met open haard is eveneens een heerlijke zithoek gecreëerd met ook hier enorme raampartijen (2023) zodat het 'buiten als vanzelfsprekend naar binnen komt'. U heeft hier een prachtig vergezicht over het terras, de vijver, de gazonpartij tot aan de buitenbak, dit is leven in volledige privacy én in het groen! De bijkeuken heeft zowel een voor- als achteringang en wordt momenteel als zadelkamer gebruikt met direct doorgang naar de paardenstal.





RIETBERGLAAN 8 EPE













Over de etage...

Er zijn twee separate trappen die toegang geven tot de eerste verdieping. Deze speelse indeling biedt volledige privacy zodat u wellicht een deel als gastenverblijf kunt gebruiken. Beide opgangen geven toegang tot twee ruime slaapkamers met vaste kastenwand en hoog plafond. De badkamer en suite is gedateerd terwijl de badkamer aan de andere zijde geheel vernieuwd is (2007), waarbij ook een grotere dakkapel is gezet. Beide badkamers beschikken over een douche, een badmeubel met dubbele wastafel, een bad en een toilet.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Rietberglaan 8 is een heerlijk familie woonhuis met vele prettige plekjes, een zee aan ruimte, een goede prettige akoestiek. Een prettige rustgevende magnifieke tuin. ‘s Morgens hoor je de vogels en de paarden in de stallen die je binnendoor kunt bereiken om hen alvast de bix en een plakje hooi te geven in je pyama. In de omgeving weilanden en in 5 min ben je in het centrum van Epe. Scholen, winkels en restaurants in overvloed. We hebben vele jaren dagelijks buitenritten gemaakt met de paarden in de naast gelegen bossen met uitgebreide ruiterspaden. Wandelen en mountainbiken, fietsen met ons huis als vertrekpunt door de bossen is het gehele jaar door een feest. Onze dochters kozen voor verschillende middelbare scholen, de een in Epe (5 minuten fietsen) de ander in Heerde (25 minuten fietsen). Naar Zwolle of Apeldoorn rijden voor de nodige winkel-uitjes voor kleding, paardenspullen of restaurantjes is slecht 20-25 minuten.”









Over het souterrain...

Het trappenhuis bij de keuken geeft toegang tot het souterrain. Het gehele woonoppervlakte is onderkelderd. Dit betekent dat er volop ruimte is voor opslag én mogelijkheden biedt voor uw verdere wensen zoals bijvoorbeeld een fitnessruimte. De technische ruimte biedt plaats aan de eerste warmtepomp met hybride CV, de aansluitingen voor wasmachine en droger en de topkoeling voor de hete luchtverwarming. In de tweede technische ruimte bevindt zich de tweede warmtepomp met hybride CV en topkoeling. De wijnkelder heeft een perfect klimaat voor uw wijnvoorraad. Verder kunt u het wellnessgedeelte renoveren tot een fijne saunahoek met douche en wastafel.









Over de tuin en bijgebouwen...

TUIN

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde ligt een royale gazonpartij. Aan de achterzijde treft u bovendien een prachtige vijver met filtersysteem. De borders bestaan uit volwassen bomen, vaste planten en véle rododendrons. De buitenbak met zandbodem en verlichting bevindt zich aan de achterzijde van het perceel. Naastgelegen is een royale weide.

BIJGEBOUWEN

De in pandige paardenstal is buitenom maar ook via de zadelkamer/bijkeuken bereikbaar. De vier paardenboxen hebben ieder een eigen watervoorziening en er is een stortbak aanwezig. Het luik geeft toegang tot de royale hooizolder (geschikt voor ca 500 balen hooi).

Naast de paardenstal is aansluitend de zeer ruime kapschuur met volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Door de hoogte kunt u hier met gemak uw paardentrailer of camper parkeren.

VOORZIENINGEN

- 26 zonnepanelen
- 2 warmtepompen
- Eigen waterbron met irrigatiesysteem (1 bij paardenbak met ringleiding te renoveren, 1 bij kapschuur met ringleiding rondom de woning)
- Hete luchtverwarming met topkoeling (parterre, souterrain, eerste verdieping)
- Voorzieningen voor paarden: Paardenstal met vier boxen met watervoorziening en een ruime hooizolder; 3 paards stapmolen; buitenbak (20m x 50m) met zandbodem en verlichting;



KENMERKEN

Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	ca. 274 m ²
Inhoud	ca. 1.705 m ³
Overige inpandige ruimte	ca. 227 m ²
Perceeloppervlakte	7.460 m ²
Energie label	B
Optioneel bij te koop	Weide t.o. perceel (ca. 1.2 ha) á €30,00/m ²



Vraagprijs € 1.450.000 kosten koper

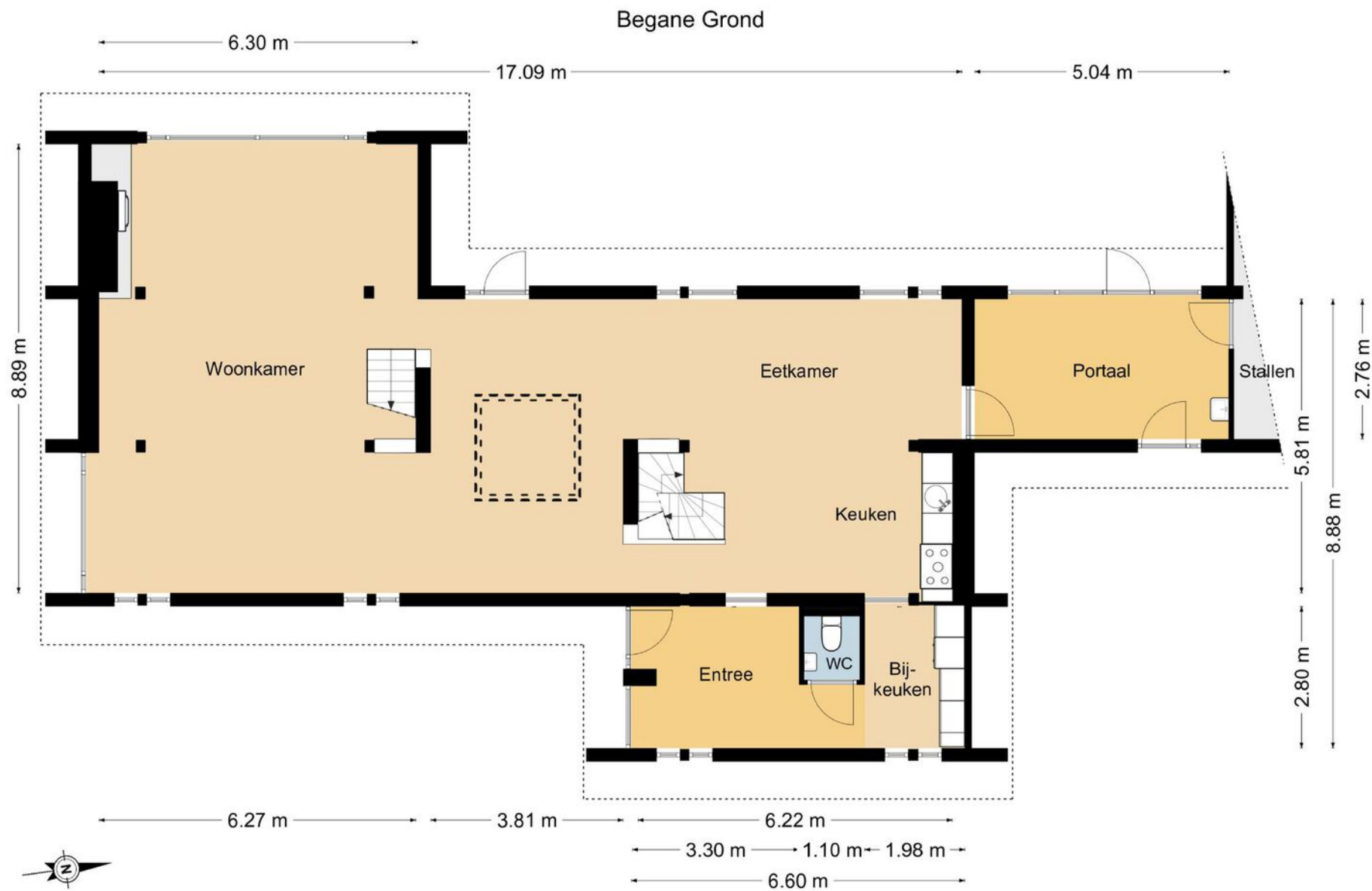




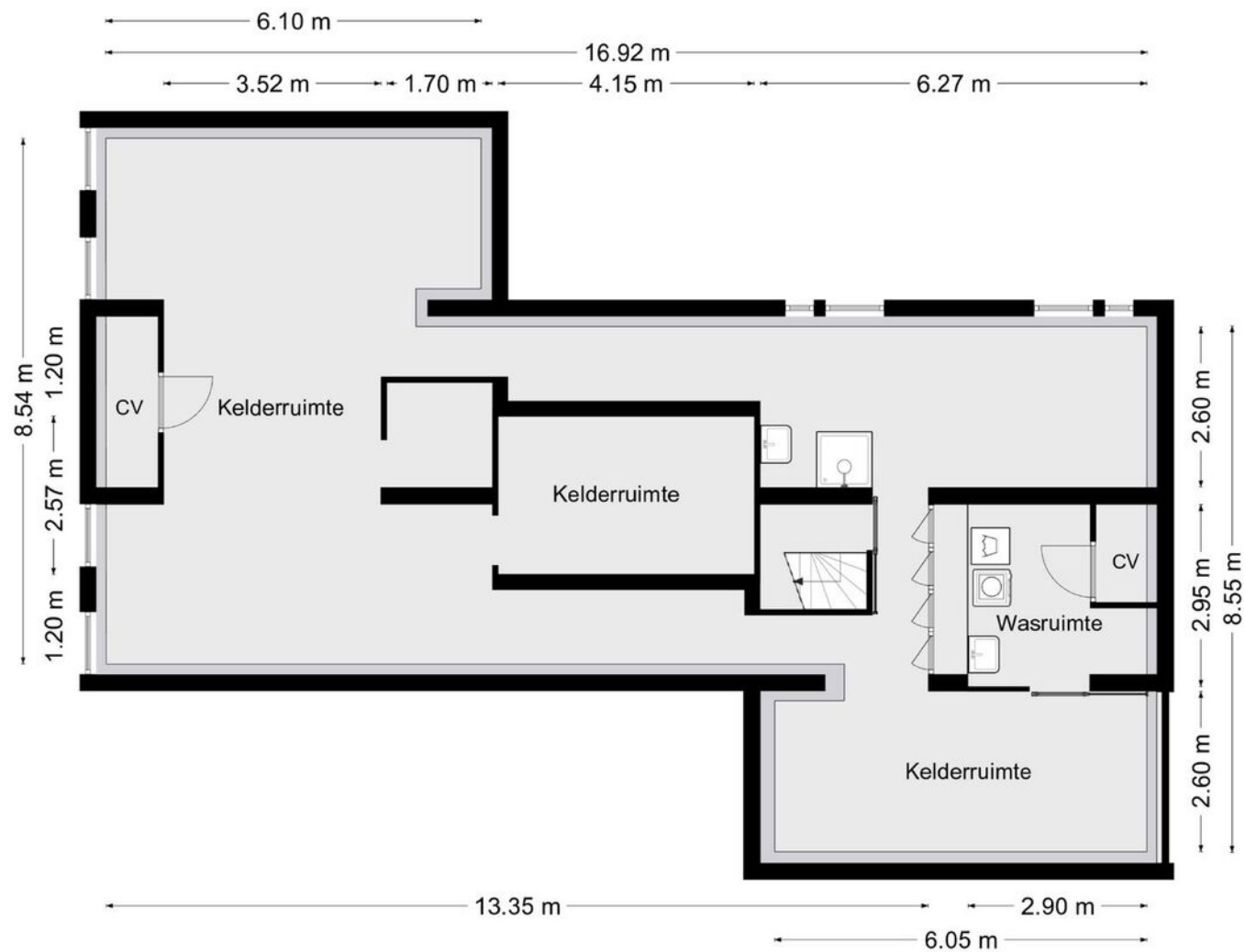














KADASTRALE KAART



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.

ONDERZOEKSPLICHT

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

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 NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@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



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

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



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

GORssel | 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