



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Appartement op landgoed Tongeren

Epe

Le Chevalierlaan 3A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Vraagprijs € 530.000,- k.k.

Het Oude Huis Tongeren: wonen in de geborgenheid en serene rust van de natuur

Statige bomen en een strak gazon dat zich uitstrekt als een groene loper omhullen dit statige landhuis uit 1850 dat rond 1950 in vier afzonderlijke woningen is verdeeld. De serene rust van dit gemeentelijk monument komt volledig tot zijn recht op het Veluwe Landgoed Tongeren; een gebied van 518 hectare waar de natuur uitbundig floreert in zowel flora als fauna. Het bos en de overige natuur gronden (heide en veen), die 419 hectare van het landgoed beslaan, zijn de habitat van vele soorten wild zoals reeën, d assen en vogels. Daarnaast bestaat het landgoed uit landbouwgrond en groepjes van één of enkele woningen. De landbouwgronden worden bewerkt door één modern veeteeltbedrijf, biologisch en natuurinclusief. (boerderijbuitengewoon.nl) Wonen op Tongeren betekenen dus leven met respect voor de natuur en de omgeving. Het Oude Huis Tongeren bestaat uit vier woningen. De woning wordt opgeleverd "as is". Een kans voor de nieuwe bewoners om de binnenafwerking, indeling en verduurzaming een eigen draai te geven, in samenspraak met de beheerders van Het Oude Huis en de monumentencommissie van de gemeente Epe. Ziet u al voor zich hoe de antieke schouw en de magnifieke originele vloer in de living straks de show stelen in een geheel vernieuwd appartement? Uniek is ook het houten prieel waarvan u het exclusieve gebruik heeft. Hier smelten geborgenheid en een

*Een weldaad
aan uitbundige
flora en fauna*

optimale buitenbeleving moeiteloos samen. Hoort u de regen al tikken tegen het rieten dak terwijl u ongestoord mijmert?

Visie en daadkracht

Een historische woning die met een goede visie en daadkracht te verbouwen is tot een comfortabele woning met authentieke elementen midden in de natuur.

Het Oude Huis Tongeren heeft een NSW-rangschikking waardoor u profiteert van fiscale voordelen. Daar staat tegenover dat de grond van het appartementencomplex is uitgegeven in erfpacht à 4300 euro per jaar.

Bron van rust en verbinding

Wonen op de Veluwe in een kleine, hechte gemeenschap met een gemeenschappelijke missie: de grond van het landgoed als bron van rust en verbinding doorgeven aan volgende generaties. Genieten van de uitbundige flora en fauna die u aan alle kanten omringt. Epe, tussen Zwolle en Apeldoorn, is een levendig dorp met veel voorzieningen.





Epe en het landgoed

Epe is een dorp met 16.000 inwoners op de Veluwe. Samen met de dorpen Vaassen, Emst, Oene en 19 kernen waaronder landgoed Tongeren vormt het de gemeente Epe. De omgeving van Epe toont dat de geschiedenis ver teruggaat. Er zijn nog altijd grafheuvels uit de nieuwe steentijd en de zogenaamde 'celtic fields' (prehistorische akkers met een vierkante vorm omgeven door aarden walletjes) uit de IJzertijd te bewonderen.

IJsvogel

Naast de rijke historie herbergt Epe ook een rijkdom aan flora en fauna. In de bossen rondom Epe leven wilde zwijnen, edel- en damherten, reeën, vossen en wolven. In de buitengebieden hazen, fazanten en konijnen. Ook de ijsvogel wordt regelmatig gespot. Een heerlijk gebied dus om te wandelen en fietsen.

Landgoed Tongeren

Landgoed Tongeren ligt zo'n vijf kilometer ten westen van Epe. Het landgoed werd gevormd in de tweede helft van de achttiende eeuw door Nicolaas Wilhelm de Meester, destijds burgemeester van Harderwijk. Hij had vijf boerderijen en heidelandschap in bezit. Bij zijn overlijden erfden zijn dochter Cornelia Maria en haar man Jan Hendrik Rauwenhoff het landgoed. Zij kochten er twee boerderijen bij. Zo ontstond het landgoed. Rauwenhoff liet een herenhuis bouwen in het hart

Epe herbergt een rijkdom aan flora en fauna

van Tongeren. Dit huis, zij het meermalen verbouwd, kennen we nu als Het Oude Huis Tongeren."

Verbinding

De aandeelhouders van de huidige BV Landgoed Tongeren en BV Het Oude Huis Tongeren zijn allemaal afstammelingen van dezelfde voorvader. Daardoor is de familie sterk betrokken bij het landgoed en delen zij de visie om de grond als bron van rust en verbinding door te geven aan volgende generaties. Een verbinding die tot uiting komt in de zorg voor duurzaamheid en verantwoord rendement, biodiversiteit en de openstelling voor publiek, waardoor bewoners en bezoekers uit alle windstreken zich verbinden.

Epe ligt tussen Zwolle en Apeldoorn. Via de N309 en de A50 heeft Epe een goede ontsluiting. Beide plaatsen zijn in 20 autominuten bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	Per direct
Soort woonhuis	Hoekwoning
Bouwvorm	Bestaand
Bouwjaar	1850
Ligging	In parktuin centraal gelegen op een groot landgoed, bosrijke omgeving
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	132 m ²
- overige inpandige ruimte	40 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	31 m ²
Inhoud	633 m ³
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers:	1
Aantal verdiepingen:	3 woonlagen, incl. te verbouwen zolderetage. Kelder onder keuken, toegankelijk via luik
Bijzonderheden	• Gemeentelijk monument • NSW rangschikking, fiscale voordelen • Vereniging van Eigenaren bestaande uit 4 woningen • Grond uitgegeven in erfpacht a € 4300,- per jaar
Unique buying reasons (UBR):	• Hoekwoning in kleinschalig monumentaal complex; • Gelegen in geheel verzorgde parktuin op groot landgoed Tongeren (landgoedtongeren.nl); • Afwerking en indeling naar wens nieuwe bewoners met in acht name van historische details; • Parktuin in stijl onderhouden door de grondeigenaar; • Het landgoed is opengesteld voor wandelaars; de parktuin alleen voor de betrokkenen van Het Oude Huis; • Exclusief gebruik van tuinprieeel; • Inclusief garage; • Uitbundige en uitgestrekte natuur, zowel in flora als fauna.

Globale gegevens

Parterre	Entree, hal, woonkamer, keuken met kelder, gang, toilet en trappenhuis.
Verdieping	Overloop, twee slaapkamers, badkamer en toilet.
Zolderverdieping	Overloop/berging en slaapkamer (trap nog te realiseren).
Buiten	Garage, prieeel, gezamenlijke tuin en bosgrond.





LANDGOED TONGEREN

Welkom

EIGEN EG

- vrij wandelen op wegen en paden
- toegang van zonsopgang tot zonsondergang
- honden aan de lijn
- motorvoertuigen, bromfietzen en paarden niet toegestaan
- betreden op eigen risico

VOOR ANDERE ACTIVITEITEN IS DE TOEGANG VERBODEN ART. 461 W.V.S.



Indeling

Begane grond

Entree

De fraaie voordeur geeft toegang tot de ruime hal met antieke marmeren vloer.





Woonkamer

De antieke schouw met houtombouw, massieve vloerdelen die de hele kamer overspannen (geen dwarsnaden) en vensterpartijen met oorspronkelijke ramen en binnenluiken brengen sfeer in de living. Als de woonkamer naar uw wens is gerealiseerd kijkt u hier uit over de tuin en het landgoed terwijl het vuur in de houtkachel (er is een aansluiting) knispert.







Keuken

Een ruimte met verbouwmogelijkheden in overleg met de monumentencommissie. Onder de keuken is een kelder, bereikbaar via een luik. De keukenvloer laten zakken is dus een optie, nu vormt een opgang vanuit de kamer de toegang tot de keuken. Met een lagere vloer krijgt de ruimte meer hoogte en kan er ook een deel van de hal bij de keuken worden getrokken. De huidige keuken heeft een marmoleumvloer en een keukenblok met inbouwapparatuur.







Tussenhal

Met toilet, opgang naar het trappenhuis en de locatie van de vluchtdeur naar de tuin van de achterburen (niet voor dagelijks gebruik).



Eerste verdieping

Moderne brede trap naar de eerste verdieping.

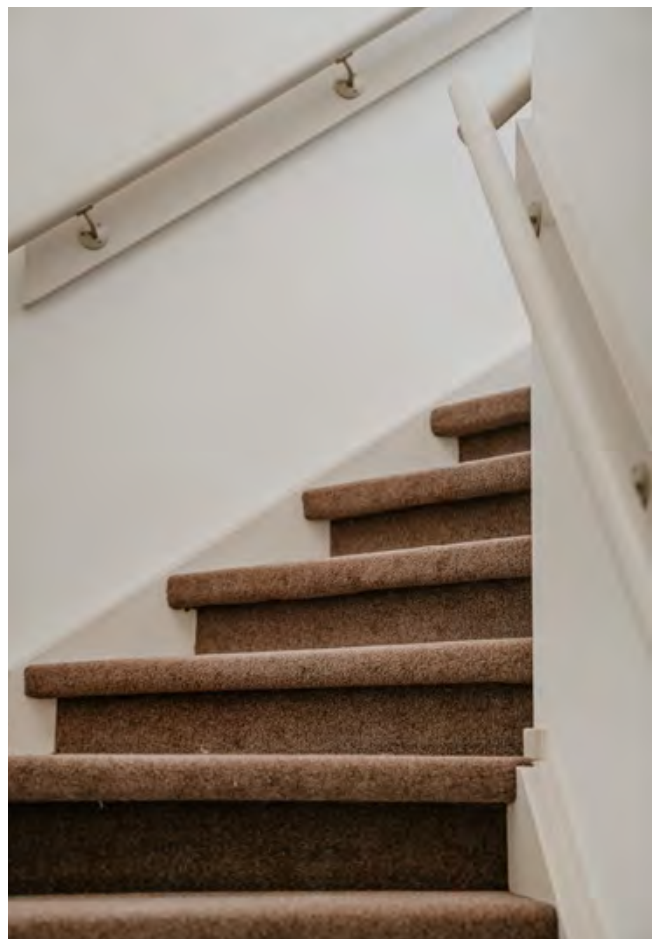
Twee slaapkamers

Beide slaapkamers hebben grote empire vensters, binnenluiken en een wastafel. In een van de twee slaapkamers kan deels de trapopgang naar de zolderverdieping gerealiseerd worden.

Beide slaapkamers hebben isolering en afwerking nodig om er twee comfortabele vertrekken van te maken.

Badkamer

Functionele badkamer met inloopdouche, wastafel en handdoekradiator. Apart toilet met fontein.







Tweede verdieping

Ook deze verdieping biedt diverse mogelijkheden om meer leefruimte te creëren. De riante overloop, met cv-installatie, biedt ruimte om de vaste trap vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping naar de zolder te realiseren. Het dakbescho- en isolatie van de zolderetage zijn recentelijk aangepakt.



Buiten

Garage

Houten garage met pannendak en kanteldeur. Een ideale berging voor auto en fietsen.

Prieel

Geborgenheid en een optimale buitenbeleving smelten moeiteloos samen in dit houten prieel. Het dak is van riet en de buitenwand is bekleed met heide. De binnenzijde is afgewerkt met rieten matten. Hier kunt u urenlang ongestoord mijmeren. Een filosoof schreef hier ooit de basis voor zijn publicaties.

Tuin en landgoed

Landgoed Tongeren is opengesteld voor fietsers en wandelaars. Hierdoor maakt alleen lokaal verkeer gebruik van de weg die

naar het huis leidt. Door zowel de directe als de wijde omgeving van Het Oude Huis ademt een weldaad aan rust en natuur. Het bos is de habitat van groot wild zoals herten, zwijnen, reeën en dassen. De moderne boerderij kenmerkt zich door natuurinclusief en biologisch boeren. De tuin van ruim een hectare groot wordt geheel in de huidige parkstijl onderhouden. De tuin loopt over in het landgoed. De parktuin is niet opengesteld voor het publiek maar alleen voor medegebruik door de betrokkenen van Het Oude Huis.















Landgoed Tongeren



Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'. De vaste grond is hier de zandlaag die hard en stabiel is. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- en mergelgrond.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdiepingen zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Steens buitenmuren met voorzetwanden.
Kap	Zadeldak met pannen bedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	De woning heeft in 2024 een eigen meterkast gekregen met alle nutsaansluitingen (water, gas, elektra en glasvezel). De nieuwe meters zijn nog niet aangesloten op de leidingen en voorzieningen (sanitair, keuken, verwarmingsketel).
Isolatie	Dak; overige nog aan te brengen.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1850 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. Meest recent is het complex verbouwd om aan regels voor brandveiligheid te voldoen. Daarbij zijn de nutsvoorzieningen voor ieder appartement afzonderlijk gerealiseerd. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel internet.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie S, nummer 855 A4 (appartement) , A7 (priel) en A8 (garage). Appartementsrechten zijn onderdeel van splitsing. Kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie S, nummer 777, groot 10173 m².



Plattegronden

Begane grond



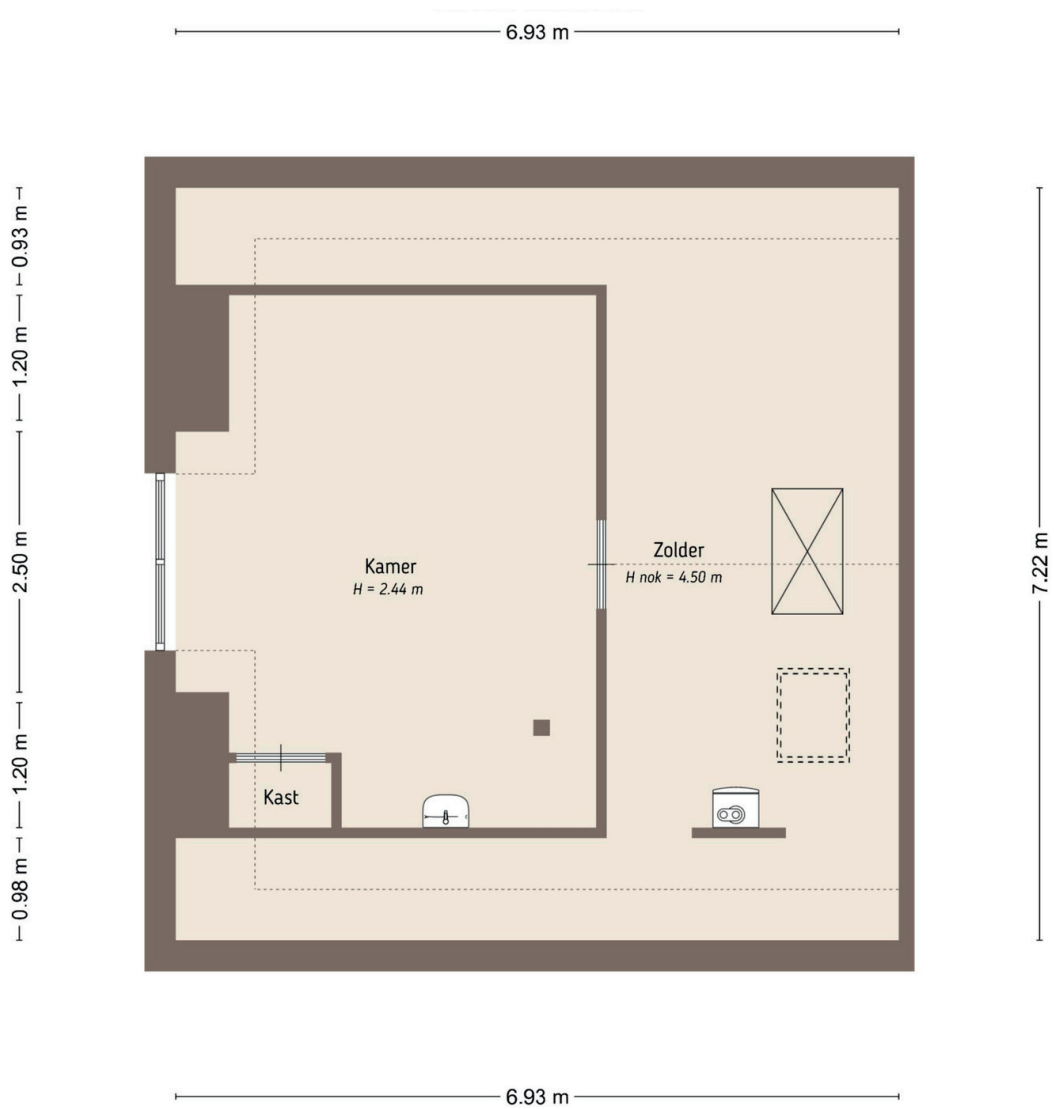
Plattegronden

Eerste verdieping



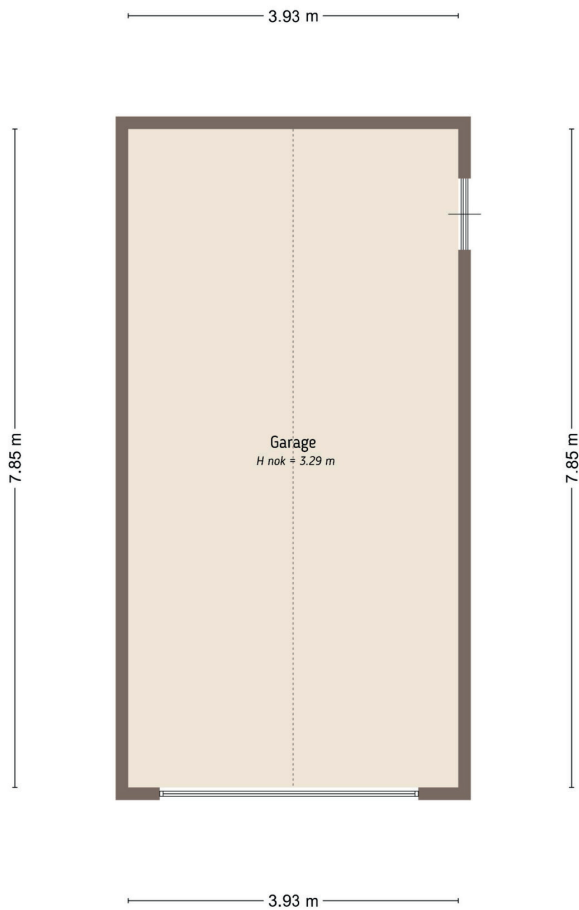
Plattegronden

Tweede verdieping



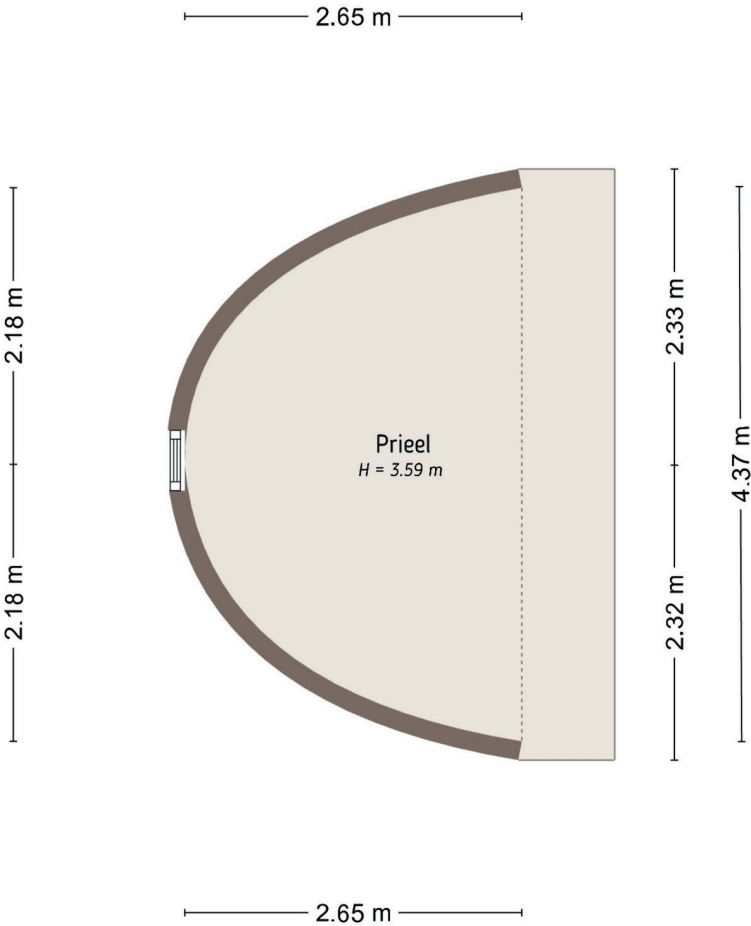
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Prieel



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Epe, tel. 14 0578, www.epe.nl.

Algemeen

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen:

- ouderdomsclausule
- asbest clausule
- 'as is-where is' clausule

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NL001419826B31