



**Woonboederij met rust en
veel ruimte!**



**VELUWSEDIJK 20
EMST**

Vraagprijs € 875.000 K.K.

KENMERKEN

ADRES

Veluwsedijk 20
8166 KP
Emst

WOONOPPERVLAKTE

138m²

PERCELOPPERVLAKE

16170m²

INHOUD WONING

475m³

BOUWJAAR WONING

1918





**WELKOM BIJ
VELUWSEDIJK 20**



OMSCHRIJVING

Heb jij ook genoeg van die hectiek en de stress die het drukke leven tegenwoordig met zich meebrengt? Verlang jij naar rust en ruimte, naar een tijd, lang geleden, toen alles beter en minder hectisch was?

Dan hebben wij goed nieuws voor je: wij bieden je nu de mogelijkheid om 60 jaar terug in de tijd te reizen! Op de Veluwsedijk 20 in Emst staat een tijdcapsule in de vorm van een woonboerderij op ruim 1,5 hectare grond. Hier heeft de tijd stilgestaan; hier kom je volledig tot rust. Met zoveel ruimte om je heen kun jij je eigen ding doen zonder dat anderen daar iets van merken.

Deze vrijstaande woning heeft een woonoppervlak van 138 m² en beschikt over een vrijstaande stenen garage met kap van 50 m².

Wil jij terug in de tijd? Plan dan een bezichtiging in via ons makelaarskantoor DAM Woningmakelaardij B.V.

Indeling:

Midden tussen de landerijen staat deze vrijstaande woning op je te wachten. Via het bruggetje rijdt je het erf op met aan de linkerkant de garage en aan de rechterzijde de boerderij. De boerderij verkeert grotendeels in authentieke staat. Teruggaan in de tijd is natuurlijk heel mooi, maar wellicht jeuken je vingers om deze boerderij grondig aan te pakken en er een gemoderniseerde woonboerderij van te maken.

In deze omgeving komen de mensen via de achterdeur naar binnen. Laten we daar dan beginnen. Via de achterdeur kom je binnen in een ruime entree met toegang tot de woonkamer en de badkamer. In de ruime retro badkamer is een ligbad, een douche, een vaste wastafel en een toilet. De woonkamer is van een mooi formaat en beschikt over stoere plavuizen met vloerverwarming, een fraai balkenplafond, openslaande deuren naar de tuin en diverse knusse nisjes en zithoekjes. De houtkachel versterkt de gezellige sfeer in dit huis. Aan de voorzijde is de woonkeuken die qua kleurstelling mooi is doorgetrokken in dezelfde stijl als de woonkamer. Er is nog een kleine hal naar de officiële voordeur en tevens is er een opkamer met daaronder een kleine kelder.

1e Verdieping:

Op de 1e verdieping is één grote slaapruijnte met daarin een dakvenster en de Cv-ketelopstelling. Hier zou je gemakkelijk twee ruime slaapkamers kunnen realiseren.

Garage:

De vrijstaande, dubbele stenen garage is maar liefs 50 m² groot en voorzien van een kap en 2 garagedeuren.

Tuin:

Met een erf van dit formaat kun je natuurlijk alle kanten mee op. Vroeger liepen hier koeien, eenden, kippen, schapen etc. Alleen de schapen zijn nu nog overgebleven en komen nieuwsgierig kijken als je dichtbij komt. Er zijn nog diverse kleine opstallen aanwezig zoals een kas en enkele schuurtjes. Een deel van de tuin is aangelegd als siertuin met daarin een vijver en een ander deel wordt als moestuin gebruikt. Verder beschik je over een riant weiland dat aan de achterzijde grenst aan een sloot met hoge bomen erlangs.

Kenmerken:

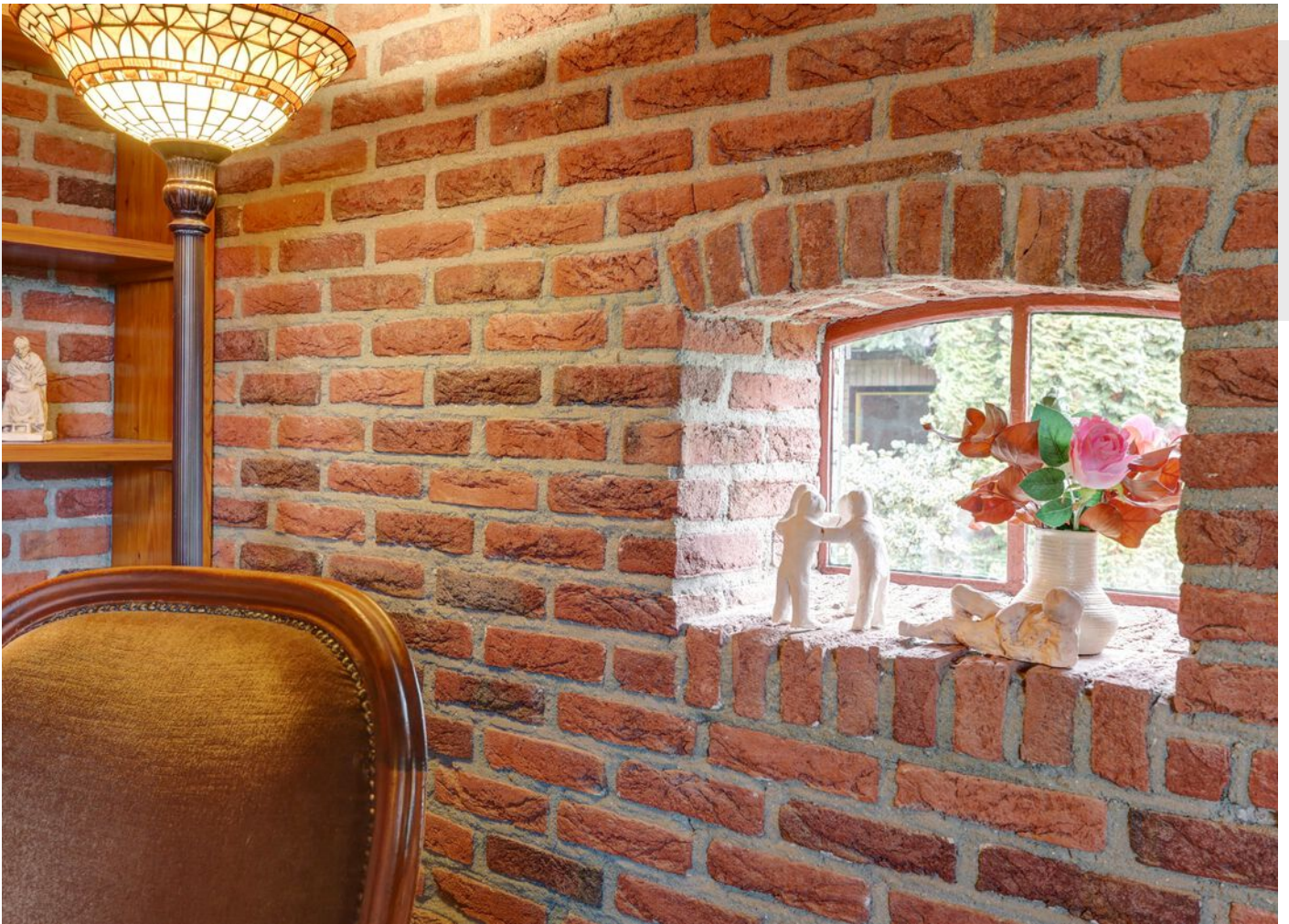
- Bouwjaar woning 1918
- Woonoppervlakte ca. 138 m²
- Inhoud woonhuis ca. 475 m³
- Perceeloppervlakte is 16.170 m²
- De Cv-ketel werkt. Het merk en het bouwjaar zijn onbekend
- Het is onbekend of er nog asbest aanwezig is in de woning. Mogelijk is het dakbeschot van de garage wel van asbesthoudend materiaal gemaakt.
- Er is een recht van overpad over de brug van de burens (als je voor de eigen brug staat, de brug aan je linkerkant) om van de Veluwsedijk naar het weiland te komen
- Energielabel klasse: F

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.

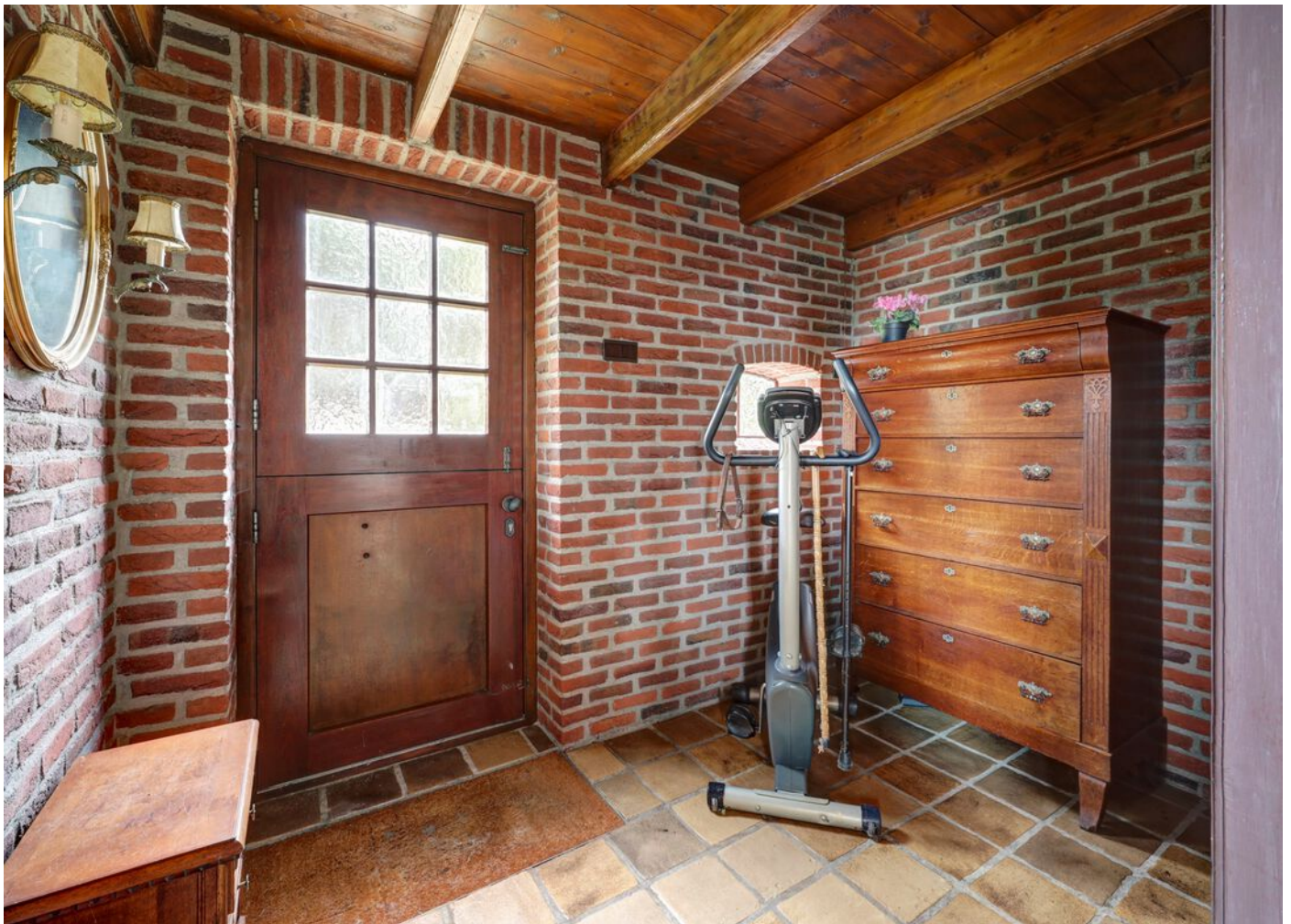






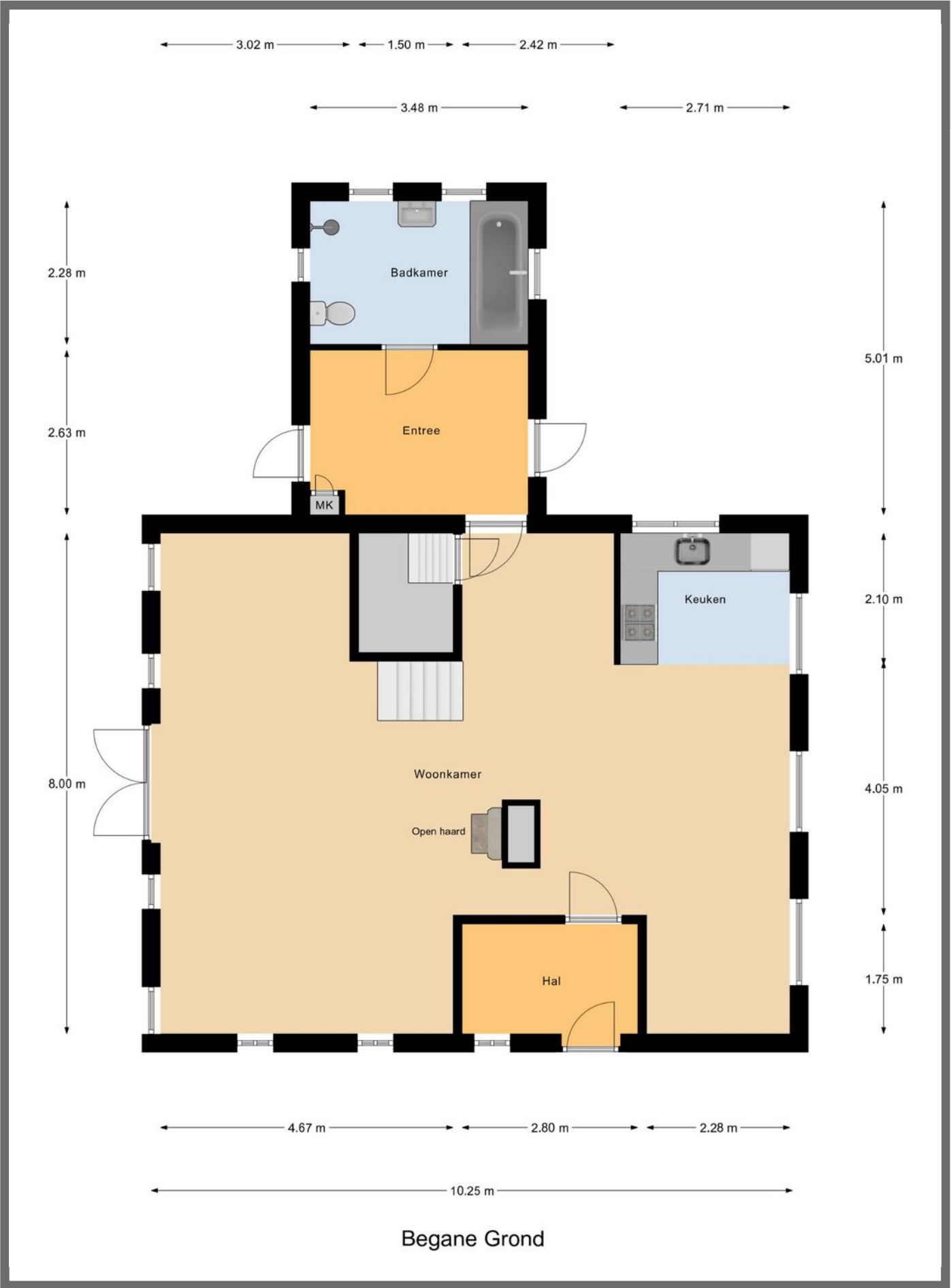








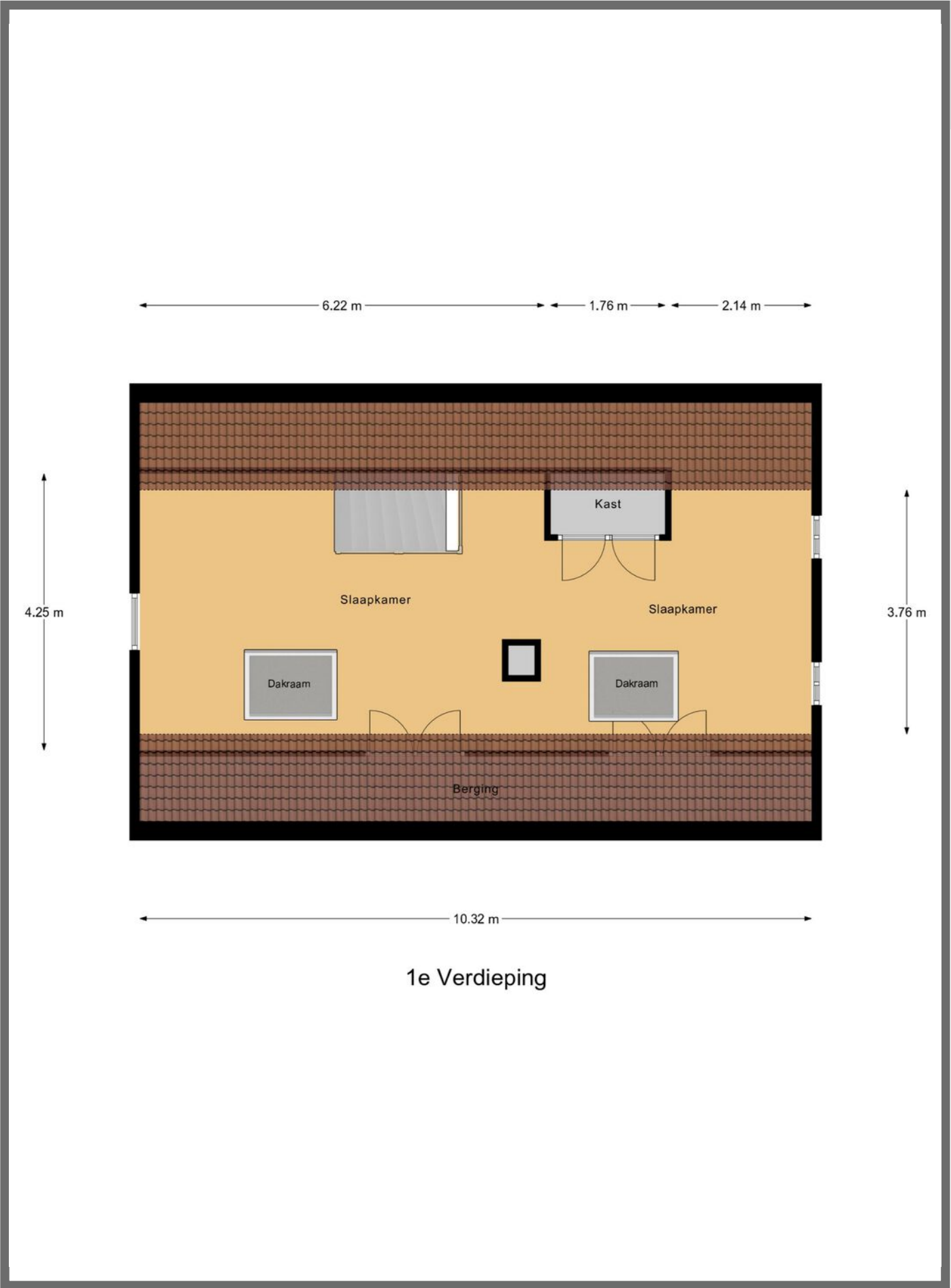
PLATTEGROND







PLATTEGROND



1e Verdieping







8.70 m

Zolder



Begane Grond Tuin







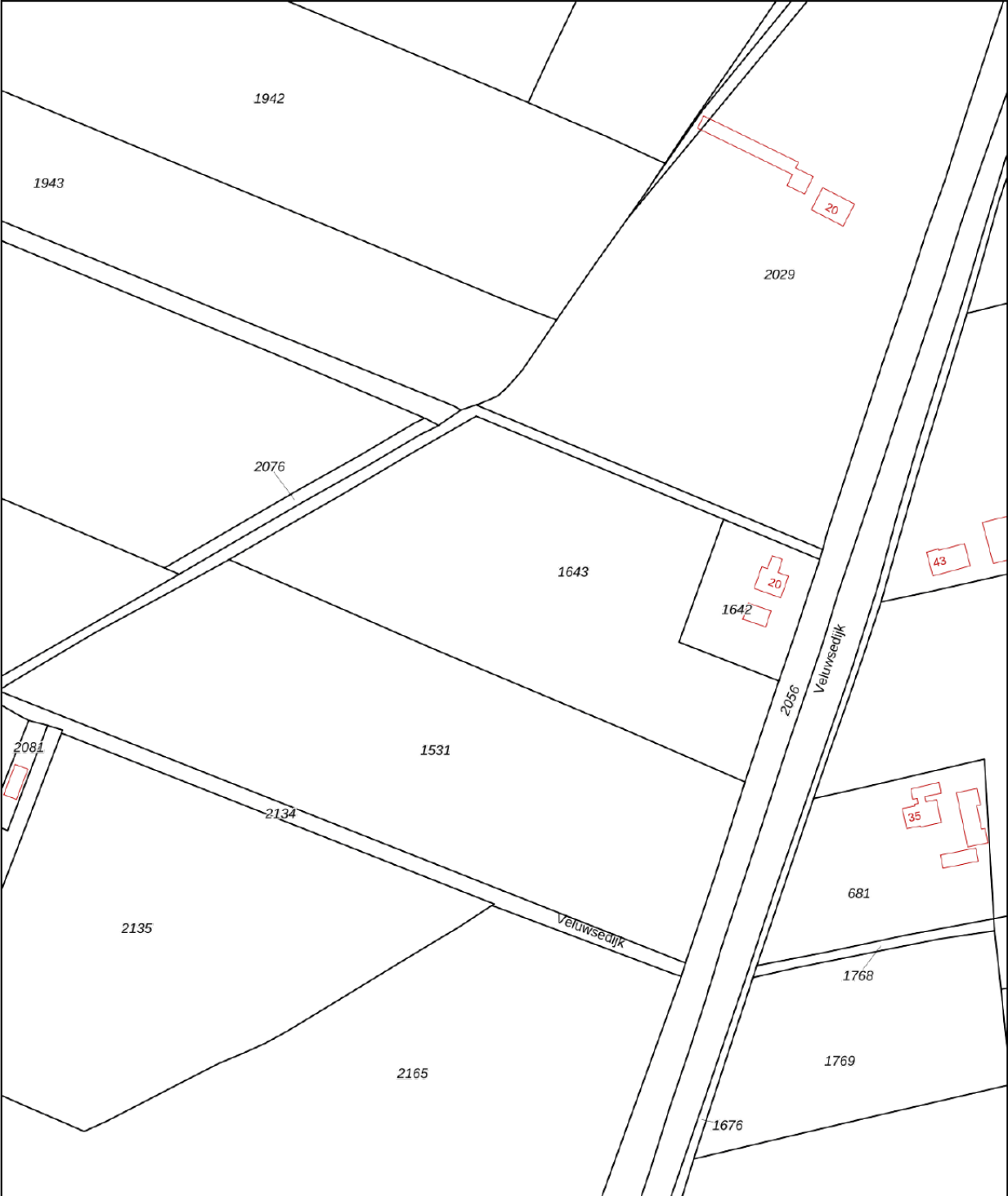




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Vastgoed



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Epe en Oene

Sectie I

Perceel 1643

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026

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.

INFORMATIELIJST

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan de (aspirant-) koper. Verkoper verklaart dat deze lijst (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

1. Adres te verkopen woning:	Veluwsedijk 20, 8166 KP Emst
2. Bouwjaar:	1918, verbouwing in eigen beheer in de jaren 80
3. Zijn er (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan uw onroerend goed bekend? (Bijv. houtrot kozijnen, lekkage, houtworm, boktor, verstoppingen, problemen met muren, vloeren of het dak, enz.) Zo ja, welke?	Boeidelen en luiken slecht, lekkage dak (waarschijnlijk verholpen), voor het overige onbekend.
4. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (Bijv. elektrische installatie, bedrading, leidingen voor gas, water, riolering, Cv-installatie, warmwatertoestel, mechanische ventilatie, intercom, keukenapparatuur)	Electrische bedrading gebrekkig, voor het overige onbekend.
5. Voldoet het pand voor zover bekend aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Niet bekend.
6. Zijn er aanschrijvingen/herstellingen voorgeschreven door overheid/anderen?	Neen.
7. Zijn er in het pand mogelijk betonvloeren van het type "Kwaaitaal" of "Manta" toegepast? Is er sprake van betonaantasting van de beton vloeren?	Voor zover bekend niet.
8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke? b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?	Geen. Niet bekend.
9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?	Neen.

10. Zijn er reparaties/kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden? (Bijv. vervanging van kozijnen, plat dak of Cv-ketel, enz.).	Koper dient er rekening mee te houden dat het pand en installaties "op norm" moeten worden gebracht.
11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?	Niet bekend.
12. a) Is er voor zover bekend een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest? b) Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig? c) Zijn er nog septic of andere tanks of putten aanwezig in de grond? Zo ja, waar?	Niet bekend.
13. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in het pand of de bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is (bijv. oud zeil/vinyl, leidingen of eterniet dakbeschot)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.	Niet bekend.
14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden)?	Erfdienstbaarheid van deel weiland om uit te wegen op de brug van Veluwsedijk 22.
b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?	Neen.
15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?	
16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?	Neen.
17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?	Neen.
18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?	Neen.
19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)	Niet bekend, maar allemaal op grote afstand.

20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast bureu of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)	Geen.
21. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor koper wetenswaard zijn? (Bijv. toekomstige bebouwing, mogelijke bestemmingsplanwijziging, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituatie).	Niet bekend.
22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	Deel gronden heeft agrarische bestemming.
23.a) Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht ? b) Maakt het pand deel uit van een stadsvernieuwingsproject?	Neen.
24.a) Wat is de WOZ- waarde? b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:	€ 705.000,- per datum: 1-1-2026 Gas : € per maand Electra : € per maand Water : € per maand Stadsverwarming: € per maand . Onroerende zaakbelasting : € Rioolrechten : € Waterschapslasten : €
25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht? b) Wat zijn de bijkomende kosten ? (Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon) c) Zijn alle verschuldigde bedragen door u aan de VVE betaald? d) Hoe is de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren ? e) Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten? f) Wie is de administrateur of penningmeester?	Neen. € per Naam: Adres: Telefoon:

26. Hoe is uw pand geïsoleerd?	Hoofdbouw: niet bekend. Uitbouw: Dak : isolatie-plaat Muur : ? Vloer : ? Glas : enkel
27. Kloppen voor zover bekend de feitelijke grenzen met de kadastrale eigendomsgrenzen ? (Dit houdt in dat u geen grond van derden in gebruik heeft of andersom.)	Voor zover bekend kloppen de grenzen.
28. Van wie zijn de erfafscheidingen ? (gezien met de rug naar de achtergevel)	Links: verkoper Rechts: verkoper Achter: verkoper
29. Is er gebouwd op grond van burens of andersom ?	Neen.
30. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?	Voorzover bekend bouwvergunningen verleend voor boerderij en garage.
31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn ? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)	Neen.
32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.)	Neen.
33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden ? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)	Neen.
34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd ?	Ja.
35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling ?	Niet bekend.

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en koper dat deze informatielijst is aangepast aan de laatst bekende informatie en (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Veluwsedijk 20, 8166 KP Emst

2-feb-26

ROERENDE ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating /		x		
beplanting / erfafscheiding		x		
tuinhuisje / buitenberging		x		
buitenverlichting		x		
kas	x			
Veiligheid / Alarm:				
deurbel				x
alarminstallatie				x
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken/screens buiten voor				x
rolluiken/screens buiten achter				x
zonnescherm				x
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Gordijnrails:				
begane grond		x		
eerste etage		x		
tweede etage				x
Gordijnen:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage				x
Vitrage:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage				x
losse horren / rolhorren				
Vloerbedekking / Linoleum/ PVC:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Open haard met toebehoren:				
open haard/houtkachel			x	
toebehoren t.b.v. open haard			x	
paletkachel				x

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
airco				x
cv-ketel		x		
close-in-boiler				x
thermostaat		x		
Electriciteitsvoorzieningen:				
zonnepanelen				x
laadpaal				x
Keukenblok + kastjes:				
kastjes		x		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
koelkast		x		
vriezer	x			
vaatwasser				x
oven		x		
magnetron				x
kokend waterkraan				x
afzuigkap		x		
overig:				
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				x
inbouwverlichting / dimmers / overig				x
opbouwverlichting	x			
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: ____		x		
badkameraccessoires		x		
toiletaccessoires		x		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: ____	x			
boeken- / legplanken	x			
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: cv-ketel, zonnepanelen) te weten:				
Overige zaken:				

Handig om te weten:

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen reactie op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bv. de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, dan treedt voor de

particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze

bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken leveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste ook met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar vergoeden voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Financiering

Weet u nog niet tot welk bedrag uw financieringsbehoefte reikt, dan zou u een vrijblijvende afspraak kunnen maken met één van de financiële adviseurs van Integraal Advies met wie wij samenwerken en die ook zijn gevestigd op het Flevoplein 27 in Zeewolde. Zij kunnen u een passende hypotheek aanbieden tegen een zeer aantrekkelijke rente.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst meer informatie verschaffen of u verwijzen naar de betreffende instanties.

Roerende zaken

Vaak is er een mogelijkheid om roerende zaken over te nemen. Bij de onderhandelingen kan over de eventueel over te nemen zaken een prijs worden afgesproken. De lijst van over te nemen zaken is op aanvraag beschikbaar.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. Mocht de keuze op een notaris buiten Zeewolde vallen, dan worden er mogelijk extra kosten berekend gezien extra reistijd en reiskosten.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper/bouwtechnisch inspecteur en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper

zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

Overeenkomst

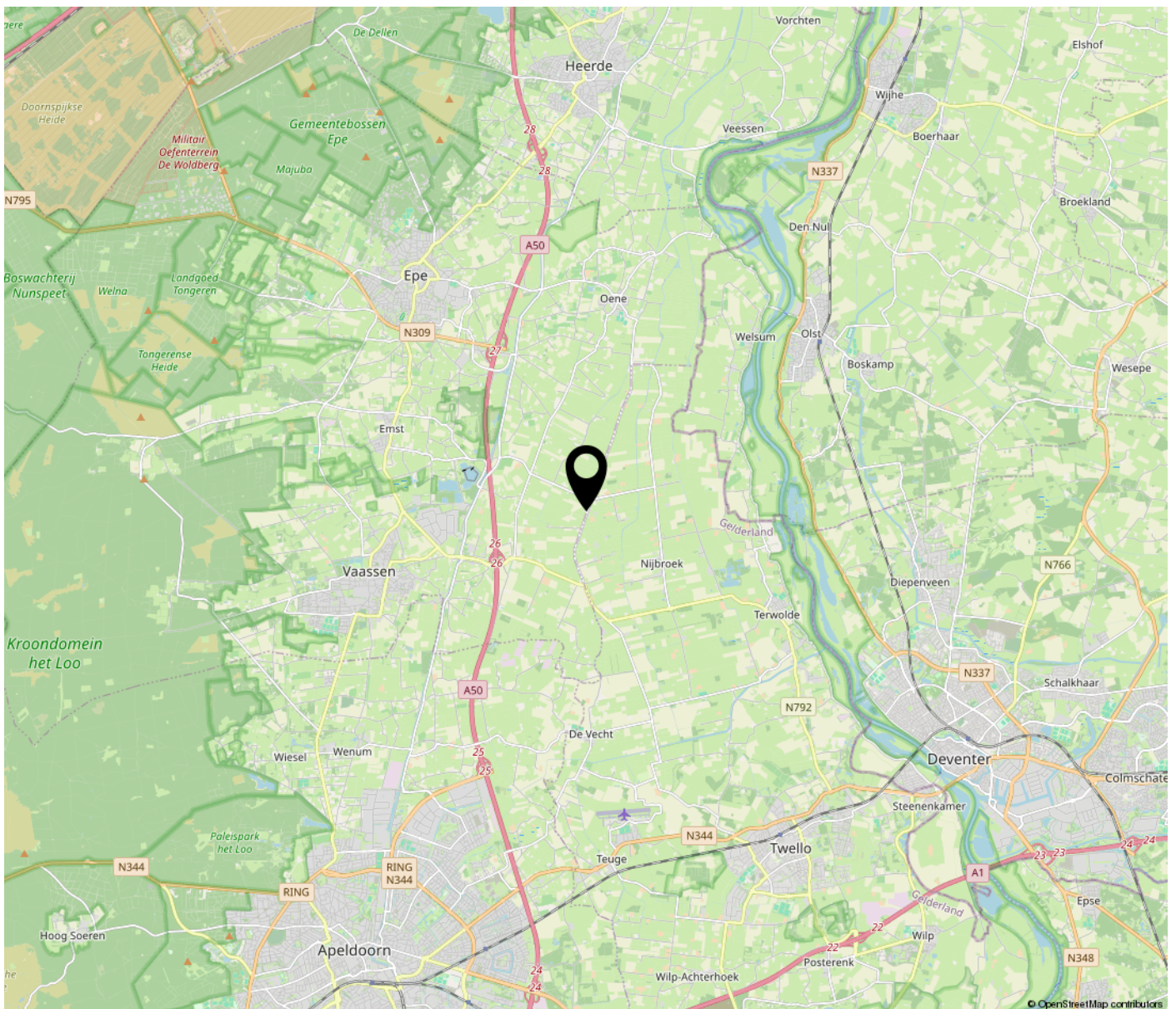
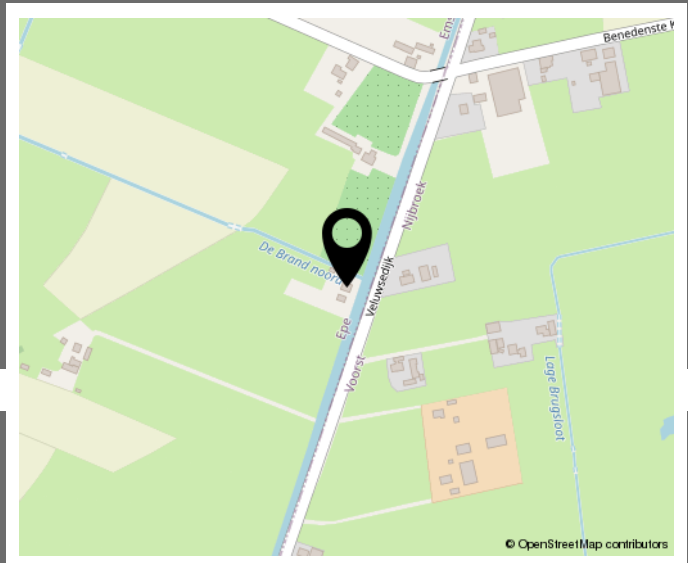
Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

VELUWSEDIJK 20, 8166 KP
EMST



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Veluwsedijk 20, 8166 KP Emst



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



<https://damvastgoed.nl/>

INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!



D.A.M. VASTGOED
FLEVOPLEIN 27
3891 BA ZEEWOLDE

036-5223400
DAMVASTGOED.NL
INFO@DAMVASTGOED.NL

