

# VRIELINK MAKELAARS



EPSERENK 18, EPSE



**EPSERENK 18**



EPSE

Vrijstaande semi-bungalow gelegen aan de rustige Epserenk in Epse, op een royaal perceel van 520 m<sup>2</sup>. De woning is gebouwd eind jaren '60 en biedt een fijne basis voor zowel gelijkvloers wonen als extra ruimte op de verdieping. Dankzij de aanwezigheid van slaapkamers en een badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en geschikt voor een brede doelgroep. De staat van onderhoud is goed, maar op onderdelen gedateerd, wat mogelijkheden biedt voor modernisering naar eigen smaak.

### ALGEMENE GEGEVENS

Woonoppervlakte	: 130 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 484 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlak	: 520 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: 24 m <sup>2</sup>
Bouwworm	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1969
Energie label	: C
Aantal kamers	: 6
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	: aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	: noordwest
- achterom	: ja
- kwaliteit	: fraai aangelegd
Warm water	: c.v.-ketel
Verwarming	: c.v.-ketel
C.V. ketel eigendom	: HR 2020
Soort garage	: vrijstaand steen
Parkeer faciliteiten	: openbaar parkeren
Soort schuur	: vrijstaand steen

# BEGANE GROND

Entree met toegang tot de lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning, welke zorgt voor een prettige lichtinval.

De dichte keuken bevindt zich separaat van de woonkamer en is functioneel ingericht.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen en biedt het de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.

Daarnaast is er op de begane grond nog een kamer extra aanwezig, die bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl









VRIELINK  
MAKELAARS





VRIELINK  
MAKELAARS





VRIELINK  
MAKELAARS









VRIELINK  
MAKELAARS









VRIELINK  
MAKELAARS

# EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich twee extra slaapkamers van goed formaat, evenals een tweede badkamer.

Deze indeling maakt de verdieping bijzonder geschikt voor gebruik door een gezin, het ontvangen van logees of het creëren van een comfortabele werk- of hobbyruimte.

De aanwezigheid van een tweede badkamer draagt bij aan het wooncomfort en maakt de woning praktisch in gebruik, zeker bij meerdere bewoners.

De verdieping vormt daarmee een volwaardige aanvulling op het woonprogramma van de begane grond.











VRIELINK  
MAKELAARS





VRIELINK  
MAKELAARS





VRIELINK  
MAKELAARS

# BIJZONDERHEDEN

## Tuin en buitenruimte

De woning beschikt over een ruime tuin rondom, welke voldoende privacy en gebruiksmogelijkheden biedt. De tuin is van een prettig formaat en leent zich uitstekend voor ontspanning, tuinieren of het creëren van meerdere zitplekken.

Schuin rechts achter de woning bevindt zich een vrijstaande stenen garage, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het gebruik als hobby- of opslagruimte.

Achterin de tuin is een stenen overkapping gerealiseerd met een terras ervoor, waardoor er een fijne, beschutte plek is ontstaan om buiten te zitten en van de tuin te genieten.

- Vrijstaande semi-bungalow
- Woonoppervlakte ca. 130 m<sup>2</sup>
- Perceel van 520 m<sup>2</sup>
- Badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Tweede badkamer op de verdieping
- In totaal vijf slaapkamers
- Vrijstaande garage en overdekte veranda aanwezig
- Ruime tuin rondom met veel privacy
- Rustige ligging in Epse
- Goede basis met mogelijkheden tot moderniseren

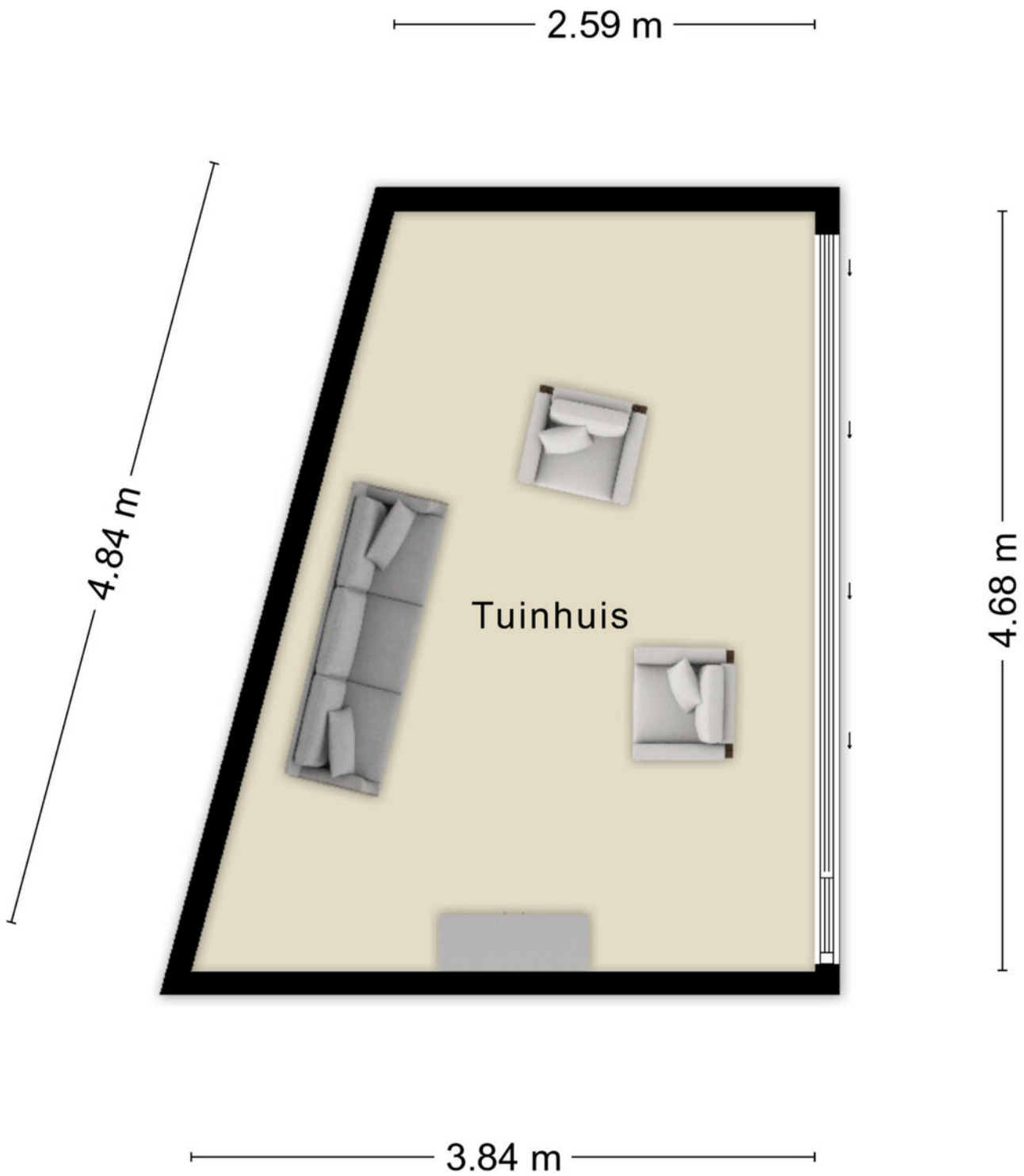






VRIELINK  
MAKELAARS





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





VRIELINK  
MAKELAARS





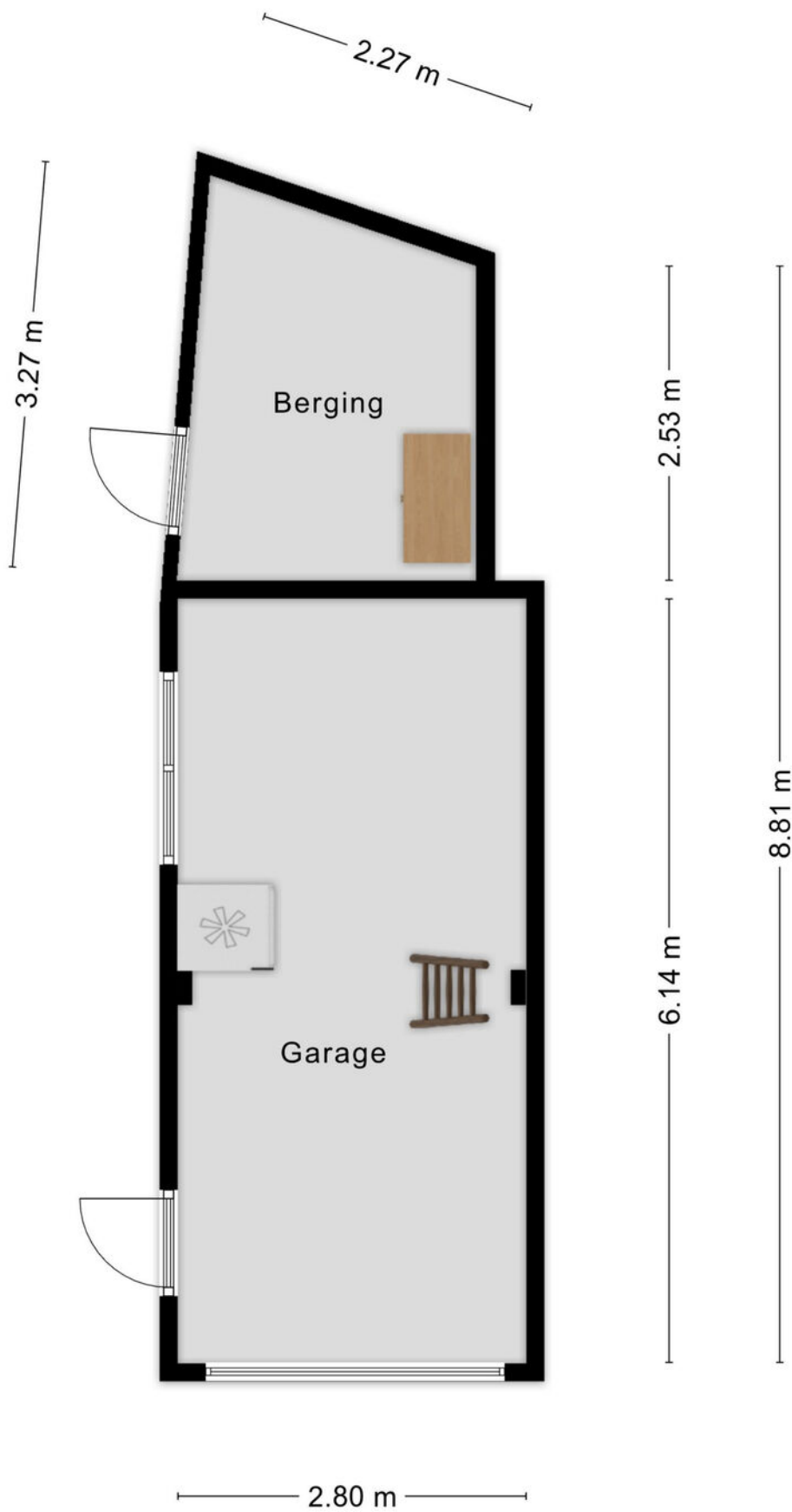
VRIELINK  
MAKELAARS







VRIELINK  
MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# ALGEMENE INFORMATIE

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de belangstelling die u heeft getoond voor deze woning.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid.

Wij adviseren u dan ook om bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat daarom slechts een vrijblijvende aanbieding.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van deze woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en dit schriftelijk is vastgelegd. Graag vernemen wij van u, al dan niet positief, uw reactie.

## **Een bod uitbrengen:**

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen. Wanneer u een bod uitbrengt is het belangrijk de volgende zaken te vermelden:

- De geboden koopsom
- De datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voorbehoud van financiering)
- Indien u een ontbindende voorwaarde van financiering wenst op te nemen, dient bij de bieding te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde van financiering geeft u meestal dan zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende en eventuele andere voorwaarden dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelinge) verkoop.

## **Onderzoeksplicht van de koper:**

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij ervan uit dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een beslissing een woning te kopen. Denk hierbij aan:

Het bestuderen van de informatie, welke u door ons is aangeboden

Het inwinnen van informatie bij de gemeente

Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden

**Interesse en nu?**

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Eenieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand.

**Koopakte:**

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Evenveel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen.

**Waarborgsom/bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij (meestal) binnen 6 weken na een mondelinge totstandkoming van de overeenkomst een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Ook hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Op ons kantoor bespreken wij graag de mogelijkheden met u.

Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers binnenkort contact met u opnemen om te bespreken of deze woning u past.

Bij een afspraak voor een bezichtiging van een object (woning) worden uw persoonsgegevens soms vastgelegd in onze administratie. Deze gegevens kunnen worden gebruikt voor reclamedoeleinden. Wanneer u hier geen prijs op stelt kunt u contact met ons opnemen. Ons mailadres is: [info@vrieliinkmakelaars.nl](mailto:info@vrieliinkmakelaars.nl).



John Vrielink  
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes  
NVM makelaar



Erica Assenberg  
Aankoop coördinator



Sem Duineveld  
Makelaar in opleiding



Annefleur Vrielink  
Makelaar in opleiding



Jort ten Dam  
Medewerker binnendienst



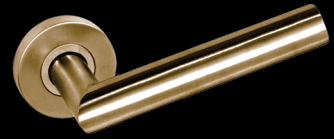
meer info  
& contact



  
**WUNDERINK**  
FINANCIEREN & VERZEKEREN

Kantooradres:  
Deventerweg 14  
7213EH Gorssel

T 085-4019552  
M info@wunderink.nl  
**WUNDERINK.NL**



# VRIELINK

## MAKELAARS

Welle 10, 7411 CA Deventer  
T. (0570) 59 10 07  
E. [info@vrielimakelaars.nl](mailto:info@vrielimakelaars.nl)  
[www.vrielimakelaars.nl](http://www.vrielimakelaars.nl)

