



# Landgoed Groene Zee

## Epe







# Landgoed Groene Zee

**BIJSTERBOSWEG 9 en 11, EPE**

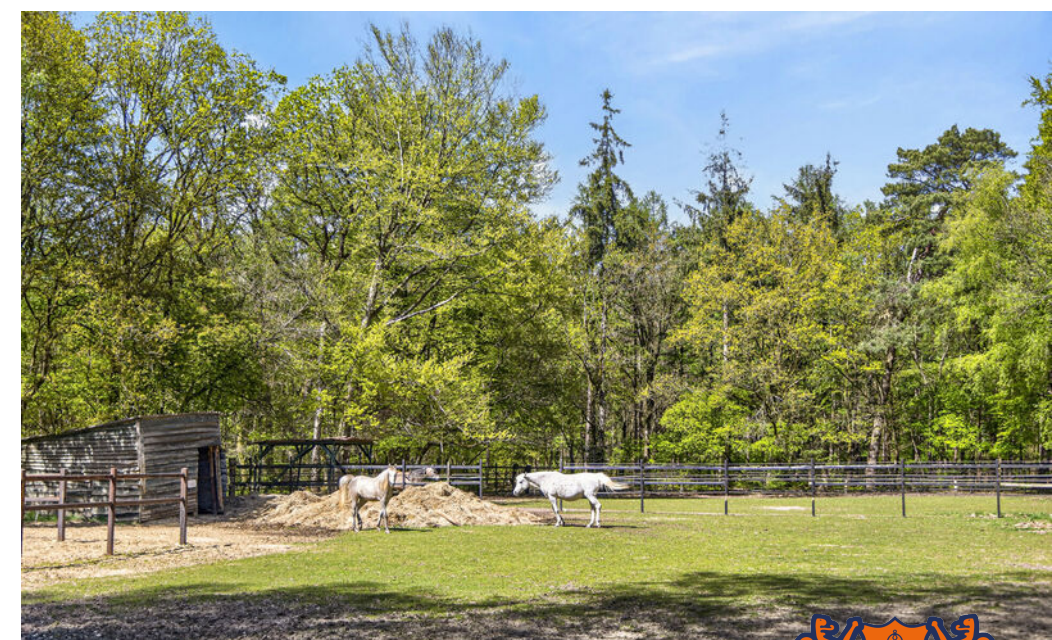
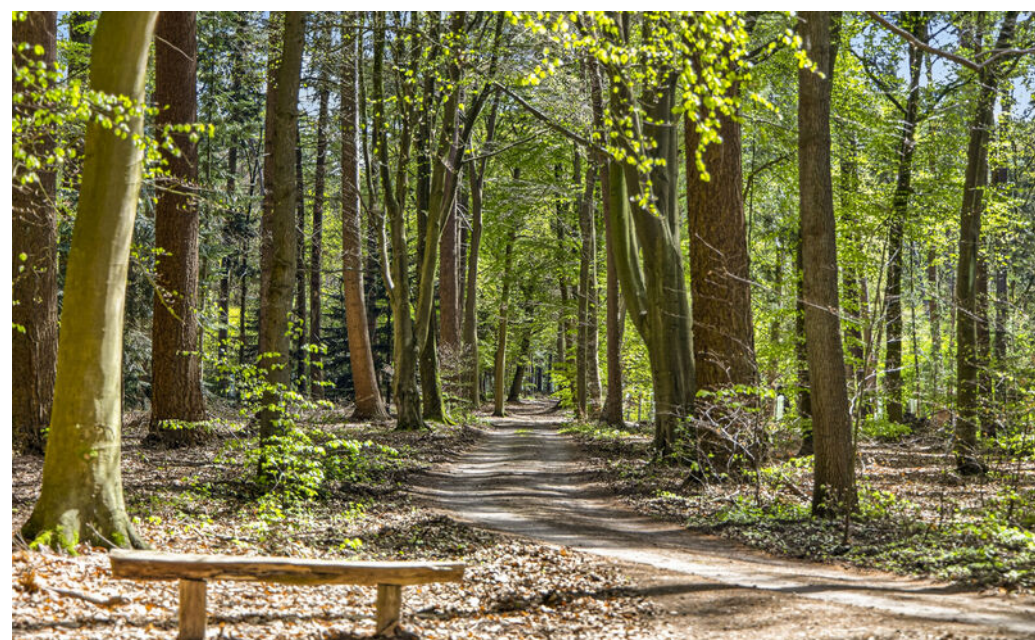
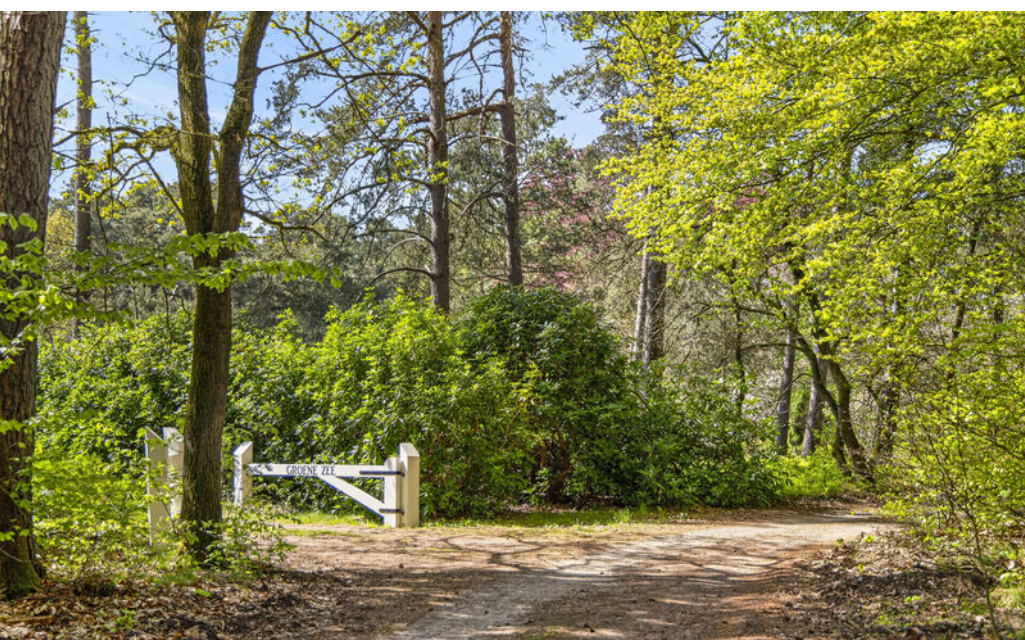
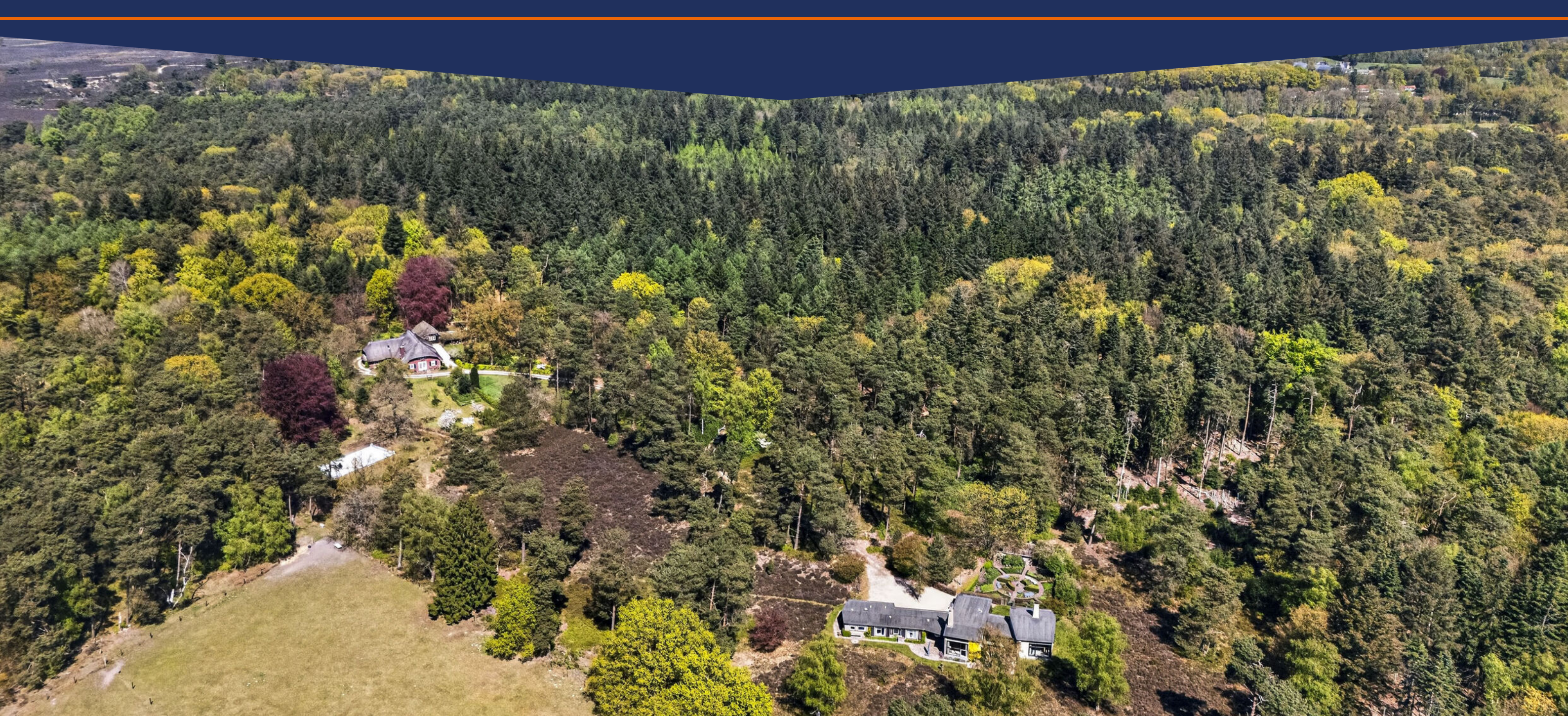
**Een uniek Veluws landgoed met twee woningen, bijzondere natuur en historie**

Aan de rand van het prachtige natuurgebied de Renderklippen op de Veluwe, nabij de Bijsterbosweg te Epe ligt Landgoed Groene Zee. Een zeldzame combinatie van wonen, natuur, rust en geschiedenis op een royaal opengesteld NSW landgoed van ruim 17,5 hectare met een paardenweide, uitgestrekte bossen, wandelpaden en een historische grafheuvel.

Op dit unieke landgoed staan twee woningen, elk met een eigen karakter en volop privacy, omringd door heidevelden, uitgestrekte bossen en het typische Veluwse landschap.

De combinatie van cultuurhistorie, natuurbeleving en woonklimaat maakt Landgoed Groene Zee tot een uiterst zeldzaam object in Nederland. Een plek waar de seizoenen voelbaar zijn, waar stilte nog echt stil is en waar je iedere dag geniet van het adembenemende landschap.







## HET LANDGOED

Het opengestelde landgoed omvat uitgestrekte bossen, heidevelden en slingerende wandelpaden die het terrein een bijna parkachtige uitstraling geven. Het productiebos met volwassen larix- en douglassparren vormt een prachtig decor en draagt bij aan de besloten en rustige sfeer van het geheel. Op verschillende plekken openen zich vergezichten over de heide, terwijl oude bomenlanen en natuurlijke hoogteverschillen het landschap karakter geven.

De natuurbeleving is hier uitzonderlijk. Wild leeft letterlijk rondom de woningen; regelmatig worden wilde zwijnen en reeën gesignaleerd en ook de aanwezigheid van een dassenburcht onderstreept de ecologische rijkdom van het gebied. In de schemering en vroege ochtend toont het landgoed zich van zijn meest indrukwekkende kant, wanneer de Veluwe natuur volledig tot leven komt.

Voor liefhebbers van buitenleven en dieren beschikt het landgoed over een ruime paardenweide met eenvoudige schuilstal. Daarnaast biedt het terrein alle ruimte voor ontspanning en recreatie, met onder meer een zwembad verscholen in het groen en vele wandelpaden.

Een ander noemenswaardig onderdeel van het landgoed vormt de boomgaard met diverse fruit- en notenbomen, waaronder meerdere soorten appelbomen, peer, pruim, vijg, walnoot en tamme kastanje. Een plek die gedurende de seizoenen telkens van karakter verandert en bijdraagt aan het landelijke en authentieke gevoel van het domein.





## HET LANDHUIS - BIJSTERBOSWEG 9

Het landhuis aan de Bijsterbosweg 9 vindt zijn oorsprong in de tijd van de wederopbouw, de jaren '60. Met de uitbreidingen en vernieuwingen in de jaren '70 en '80 is er een bijzonder fraai vormgegeven landhuis gecreëerd met een gebruiksoppervlakte wonen van 281 m<sup>2</sup> en een inhoud van ruim 1260 m<sup>3</sup>.

Alle leefruimtes in dit landhuis bevinden zich op de begane grond. Via de entree en vestibule wordt de hal bereikt die naast garderobe en gastentoilet de verbinding vormt tussen de dagelijkse leefruimtes en de slaapvleugel.

Het landhuis beschikt over twee riante woonkamers welke voorzien zijn van hoge plafonds, bijzonder grote raampartijen waaronder een schuifpui en een open haard. Stuk voor stuk heerlijke ruime vertrekken van waaruit maximaal kan worden genoten van de omringende natuur. Een van de woonkamers heeft toegang tot een overdekt terras en staat in open verbinding met de royale woonkeuken. De andere woonkamer beschikt over een verhoogd deel welke ruimte biedt aan een knusse loungehoek of opstelling van een vleugel.

In de slaapvleugel bevinden zich 5 slaapkamers, voorzien van vaste kasten en airco, de masterbedroom heeft een badkamer ensuite voorzien van douche, dubbele wastafel en toilet. De overige 4 slaapkamers beschikken over een eigen wastafel. Er is een 2e badkamer aanwezig met een douchehoek, in deze ruimte bevindt zich ook de opstelplaats voor het witgoed. Daarnaast zijn er 2 separate kelders, ideaal als bewaar ruimte voor wijn, proviand en archief. Tot slot is er een ruime inpandige garage/berging aanwezig. Buiten het landhuis bevindt zich achter de prachtige bloementuin een opslagruimte voor tuingereedschap en openhaardhout.







Begane grond



## HET BUITENHUIS - BIJSTERBOSWEG 11

Buitenhuis Renderloo is een woning met een prachtige verschijningsvorm en bijzondere historie. De woning is gebouwd in de jaren '20 als zomerverblijf voor een Haagse familie, waarna het in de jaren vijftig het buitencentrum werd voor de Baptisten. Daarna is het nog korte tijd in gebruik geweest als internaat, waarna het is overgegaan in particulier eigendom en weer later is samengevoegd met de naastgelegen gronden en onderdeel is geworden van landgoed Groene Zee.

Het buitenhuis kenmerkt zich door een fraaie architectuur met een bijzonder mooie gebogen rietenkap. De indeling van dit huis is ook zeer bijzonder en verrassend te noemen. Gesitueerd op de begane grond zijn de keuken, eetkamer met een authentieke schouw met tegeltableau, een enigszins verdiept liggende woonkamer met een open haard en openslaande deuren naar het terras. Verder is er een hal, kantoor, slaapkamer met badkamer ensuite, toilet, bijkeuken met achterentree. Vanuit de eetkamer leidt een bordestrap naar de 1e verdieping. Halverwege zijn het gastentoilet en een knus atelier te vinden.

Op de verdieping zijn meerdere slaapkamers aanwezig. De vaste bedden en kamernummers uit de tijd van het internaat zijn op enkele plekken nog bewaard gebleven.

Bij deze woning hoort een bijgebouw dat vroeger gebouwd is als koetshuis. Hier bevinden zich diverse ruimtes en ook in dit gebouw zijn nog sporen van het gebruik als buitenplaats en internaat terug te zien.











Begane grond



Verdieping



## NSW EN BESTEMMING

### NSW status en mogelijkheid tot splitsing.

Landgoed Groene Zee is gerangschikt als opengesteld NSW-landgoed. De NSW status brengt diverse fiscale voordelen met zich mee waaronder een levering vrijgesteld van overdrachtsbelasting, een lage WOZ waarde en potentiële voordelen in het kader van schenken en nalaten. Voorwaarde is dat de opvolgend eigenaar verplicht wordt het landgoed als zodanig in stand te houden en te herrangschikken conform de huidige openstelling.

Het unieke van dit landgoed is de omvang van het geheel en de aanwezigheid van 2 solitaire woonerven. Dit biedt namelijk de mogelijkheid om het geheel te splitsen in 2 afzonderlijke landgoederen met ieder een volwaardige woonfunctie.

### Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Het gehele landgoed heeft volgens het vigerend bestemmingsplan van de gemeente Epe de bestemming Waarde – Landgoed. Beide woningen hebben de bestemming Wonen en de overige gronden hebben de waarde Bos. Daarnaast is er ter plaatse van de grafheuvel de Waarde – Archeologie 1, het betreft hier een archeologisch monument dat hoogste bescherming geniet. Verder rust er op het landgoed deels Waarde – Archeologie 4 en deels Waarde – Archeologie 5.

Volgens het bestemmingsplan mag er ter hoogte van de woonbestemmingen een woning van 750 m³ aanwezig zijn of de aanwezige inhoud indien die meer bedraagt

De bijgebouwen hebben volgens het bestemmingsplan een maximale afmeting van 75 m² of meer ingeval dit thans legaal aanwezig is.

Via de Waarde – Landgoed is op het landgoed een mogelijkheid om een extra bijgebouw te plaatsen van 100 m² eventueel te vermeerderen met 20 m². Informatie hierover kunt u vinden op het omgevingsloket.nl via regels op de kaart. Tijdens een bezichtiging kunnen wij u hier ook over informeren..

## KADASTER

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Gemeente            | Epe en Oene        |
| Sectie              | B                  |
| Nummers             | 1954, 1955 en 2000 |
| Oppervlakte         | 176905 m²          |

### Nutsvoorzieningen

Beide woningen zijn aangesloten op gas, water elektra, glasvezel en riolering.



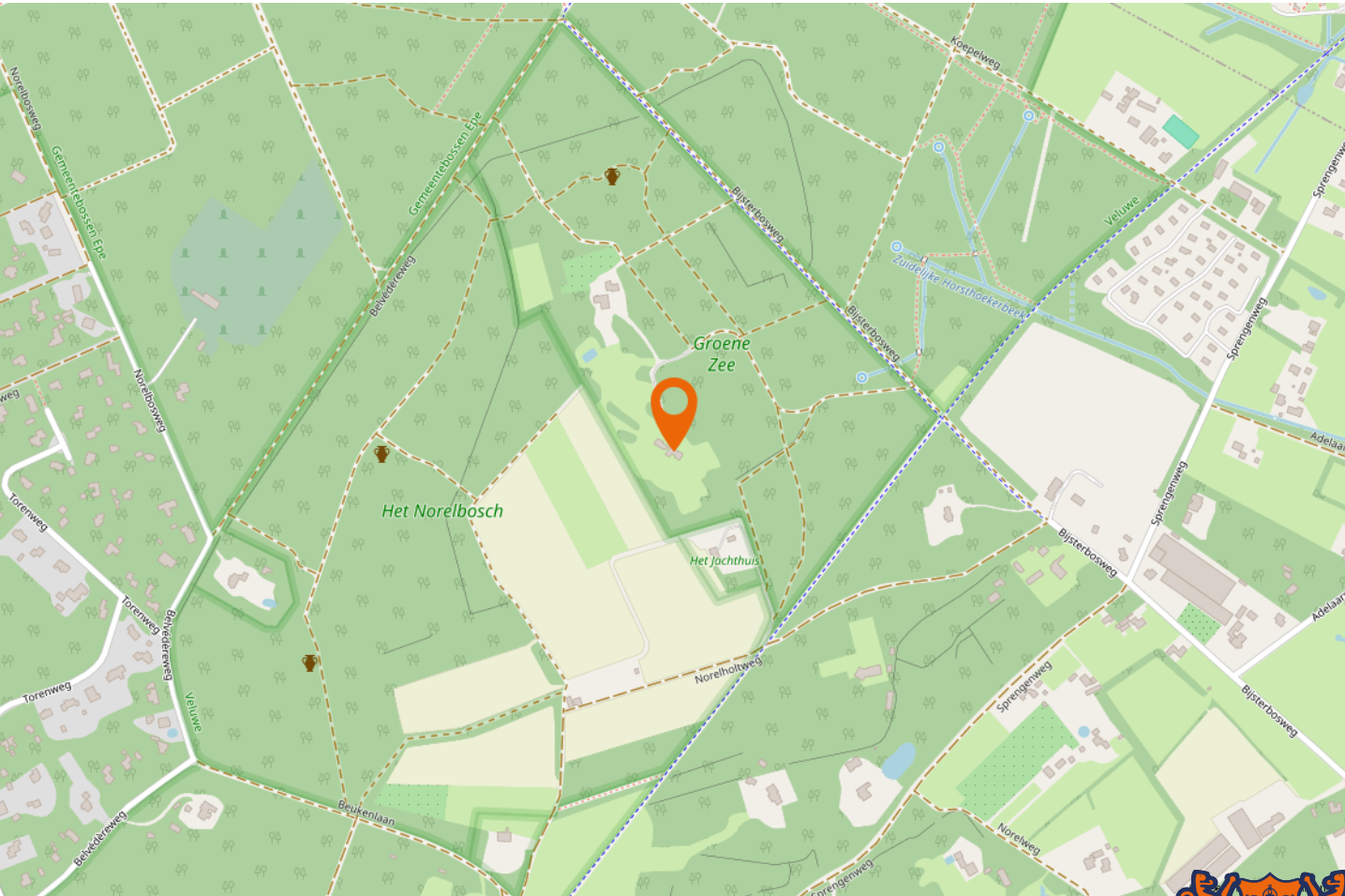
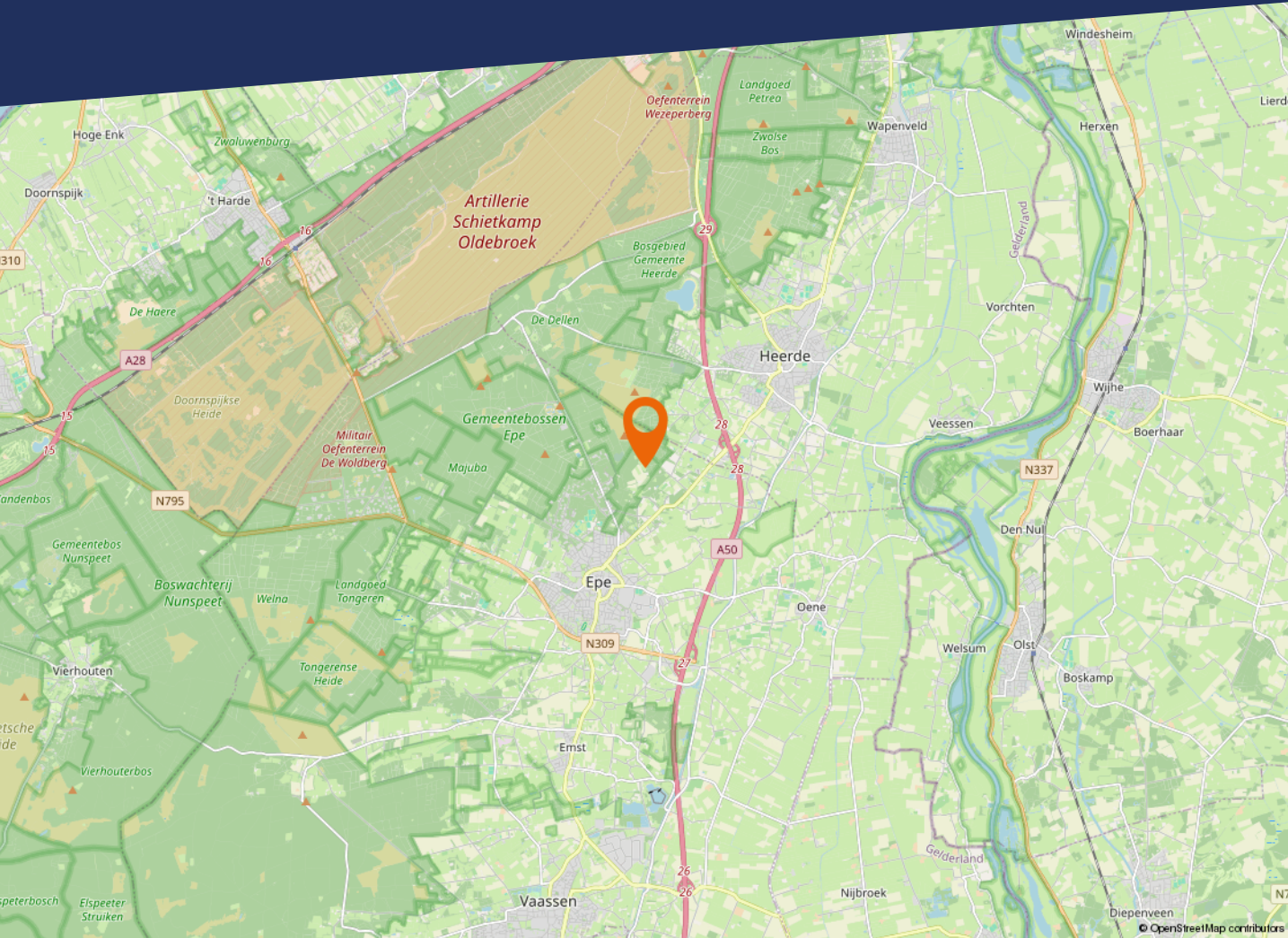


# LOCATIE

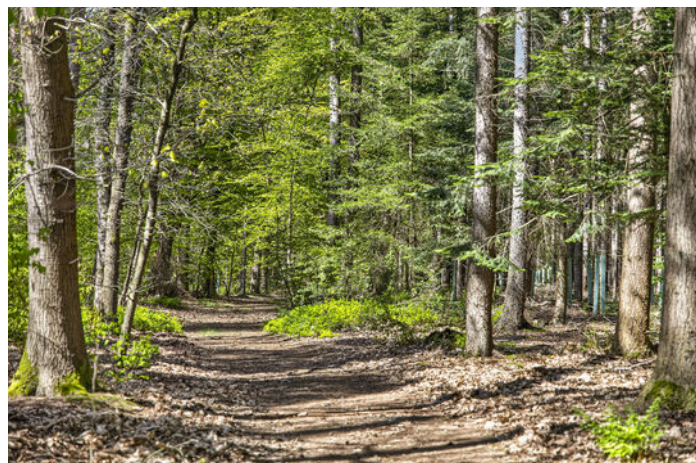
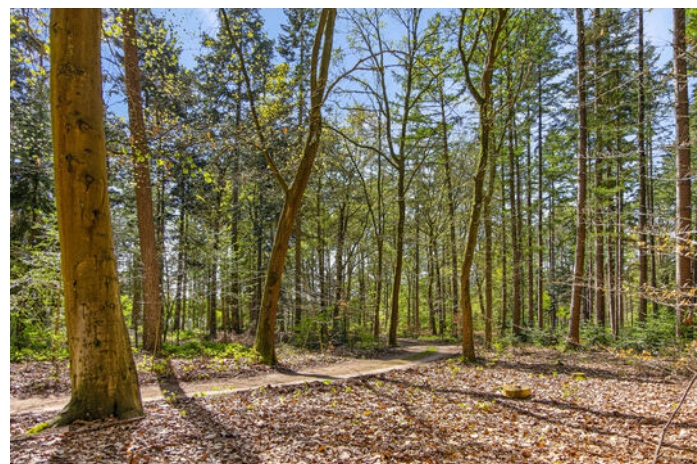
Ondanks de vrije ligging van het landgoed bevinden voorzieningen van Epe zich op korte afstand. Epe biedt een gezellige dorpskern met winkels, horeca en een wekelijkse markt. Daarnaast zorgen diverse evenementen en recreatiemogelijkheden voor een levendige sfeer. Een ideale woonomgeving voor wie comfortabel wil wonen in een prachtige natuurlijke omgeving. Tevens zijn de snelwegen A50/ A28 richting onder andere Zwolle (15 minuten) of Apeldoorn (25 minuten) vlot bereikbaar.

Afstand van de Bijsterbosweg 9, Epe tot aan de volgende steden:

| Plaats    | Afstand | Reistijd   |
|-----------|---------|------------|
| Epe       | 3 km    | 4 minuten  |
| Zwolle    | 20 km   | 15 minuten |
| Apeldoorn | 26 km   | 25 minuten |
| Amsterdam | 100 km  | 75 minuten |

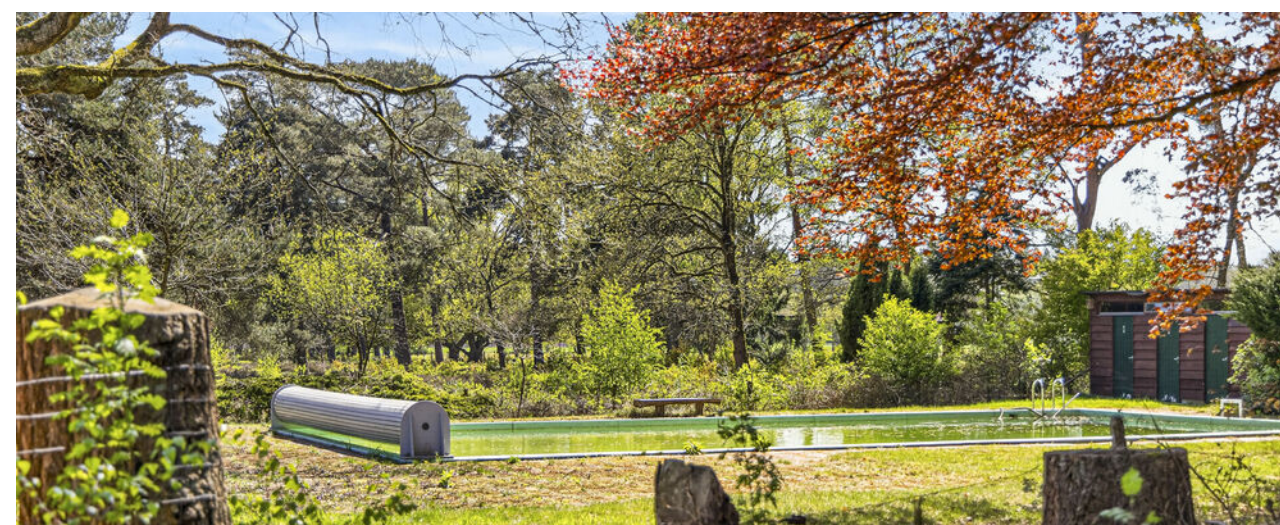






## Prijsindicatie: Prijs op aanvraag

Aanvaarding: in overleg



### Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn.

### Disclaimer

De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De plattegronden zijn gemaakt op basis van door derden aangeleverde gegevens. Aan eventuele onjuistheden in de aangeboden informatie kunnen geen rechten ontleend worden.



## DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

**Landerijnbureau Kromhof-Pullen is uw deskundige en betrouwbare makelaar en rentmeester in Oost-Nederland. Onze kerntaak is de bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast leggen wij ons toe op taxaties en rentmeesterschap.**

### LANDERIJNBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijnbureau Kromhof-Pullen heen. Al sinds de jaren zeventig weten zowel eigenaren als kopers van landgoederen, villa's, herenhuizen, (woon)boerderijen en overige bijzondere woningen de weg naar ons kantoor te vinden. In ons portfolio treft u woningen aan met een bijzonder tintje. We richten ons daarbij op het midden en hoge segment van de markt.

### DESKUNDIGE RENTMEESTERS

Onze rentmeesters zijn ervaren vastgoed-specialisten. Het landelijk gebied, het overgangsgebied tussen het platteland en de bebouwde kom en tegenwoordig ook de stad behoren tot ons werkterrein. Kromhof-Pullen heeft kennis op het gebied van de meest uiteenlopende zaken in huis. Complexe vraagstukken zoals planontwikkeling,

grondverwerving of onteigening zijn voor ons bekend terrein. Door ons brede blikveld denken wij niet in problemen, maar in kansen. U kunt altijd vertrouwen op de hulp en begeleiding van een rentmeester met visie en kennis van de huidige markt.

### JARENLANGE EXPERTISE

Jarenlange ervaring heeft ons ruim inzicht gebracht over een breed scala aan vraagstukken met betrekking tot onroerend goed. Wilt u bijvoorbeeld de functie van uw agrarische onderneming veranderen? Wilt u weten wat de voor- en nadelen van erfpacht zijn? Of bent u op zoek naar een partner die u kan adviseren over uw grondposities of vastgoedportefeuille? Weet dan dat Kromhof-Pullen een betrouwbare partner is. U kunt er van op aan dat wij deskundig advies geven en dat belangenverstrengeling te allen tijde voor-komen wordt.

### OOST NEDERLAND, ONS WERKGEBIED

Wij zijn actief als makelaar en rentmeester in het landelijk en stedelijk gebied. Twente, Salland en de Achterhoek vormen het hart van ons werkgebied. De markt in Oost-Nederland kennen wij als geen ander als het gaat om exclusieve huizen, wonen en

werken in het buitengebied, agrarisch onroerend goed en landgoederen. Onze expertise is zeer breed en we beschikken over een landelijk netwerk.

### ONAFHANKELIJK

De zorg voor uw object of project nemen wij graag over en we staan u met gedegen advies terzijde. Uw wens als opdrachtgever wordt altijd discreet behandeld. Doordat wij zelfstandig zijn en niet gelieerd aan een ander bedrijf, bank of instelling kunnen wij u van dienst zijn als geheel onafhankelijk adviseur.

### BETROKKEN

Onze werkwijze kenmerkt zich door betrokkenheid. Wij zijn goed geïnformeerd en oprecht geïnteresseerd in onze opdrachtgevers. Wij nemen ruim de tijd voor bezichtigingen en zorgen dat we ons optimaal voorbereiden wanneer u ons voor adviestrajecten inschakelt. Wij begrijpen bijvoorbeeld dat bij de planvorming van nieuwe projecten oog voor alle partijen relevant is om succesvol te zijn. Maar ook dat de verkoop van een woning een ingrijpende gebeurtenis is. Aandacht voor die emotie en gedegen advies zorgen uiteindelijk voor een soepele samenwerking.

### DESKUNDIG

Naast de bemiddeling van exclusief onroerend goed zijn wij vakkundig partner bij gebiedsontwikkeling op het platteland, de steden of juist de stadsranden. Wij worden, al dan niet in combinatie met ons uitgebreide netwerk van deskundigen en adviesbureaus, door diverse opdrachtgevers ingezet voor complexe vraagstukken. Uiteraard zijn wij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen binnen ons vakgebied, omdat wij ons doorlopend bijscholen. Tevens worden we hierin gefaciliteerd door de NVR en VastgoedPro. Uiteraard zijn wij gecertificeerd in de daartoe bestemde registers.

## UW PARTNER VOOR:



**MAKELAARDIJ**  
Aankoop en  
verkoop van  
buitengewoon  
onroerend goed.



**TAXATIES**  
Taxaties voor  
diverse doeleinden,  
van financiering tot  
boedelscheiding.



**RENTMEESTERSCHAP**  
Planontwikkeling, onteigening,  
planschade, grondverwerving,  
erfpacht en advisering.





## BREED INZETBAAR

Kromhof-Pullen is breed inzetbaar. Bijvoorbeeld voor de aankoop van een fraaie woonboerderij, een stadsvilla, de verkoop van rood-voor-roodkavels of een uiterst luxe landgoed, het initiëren en begeleiden van plannen op het gebied van stadsvernieuwing, een taxatie van de schadeloosstelling bij onteigening of de begeleiding bij pachtbeëindiging. Deze brede inzetbaarheid maakt ons een aantrekkelijke adviseur voor diverse opdrachtgevers. Zo werken wij voor zowel particulieren als voor ondernemers, overheden, projectontwikkelaars en beleggers in vastgoed.

Wij zijn aangesloten bij:



## MAAK KENNIS MET ONS

Ervaar zelf wat betrokken, betrouwbaar en deskundig betekent. Vertrouw op Kromhof-Pullen als u een gedreven makelaar of rentmeester zoekt. Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk met ons kennis te komen maken.

**Landerijenbureau Kromhof-Pullen**  
**Deldenerstraat 61**  
**7551 AC Hengelo**

**Telefoon: 085 273 28 00**  
**E-mail: [info@kromhofpullen.nl](mailto:info@kromhofpullen.nl)**

Uitgebreide achtergrondinformatie over onze diensten vindt u op:  
[www.kromhofpullen.nl](http://www.kromhofpullen.nl)



UW PARTNER VOOR  
BIJZONDER ONROEREND GOED  
EN RENTMEESTERSCHAP

