

TE KOOP

Oude Elburgerweg 1

Epe



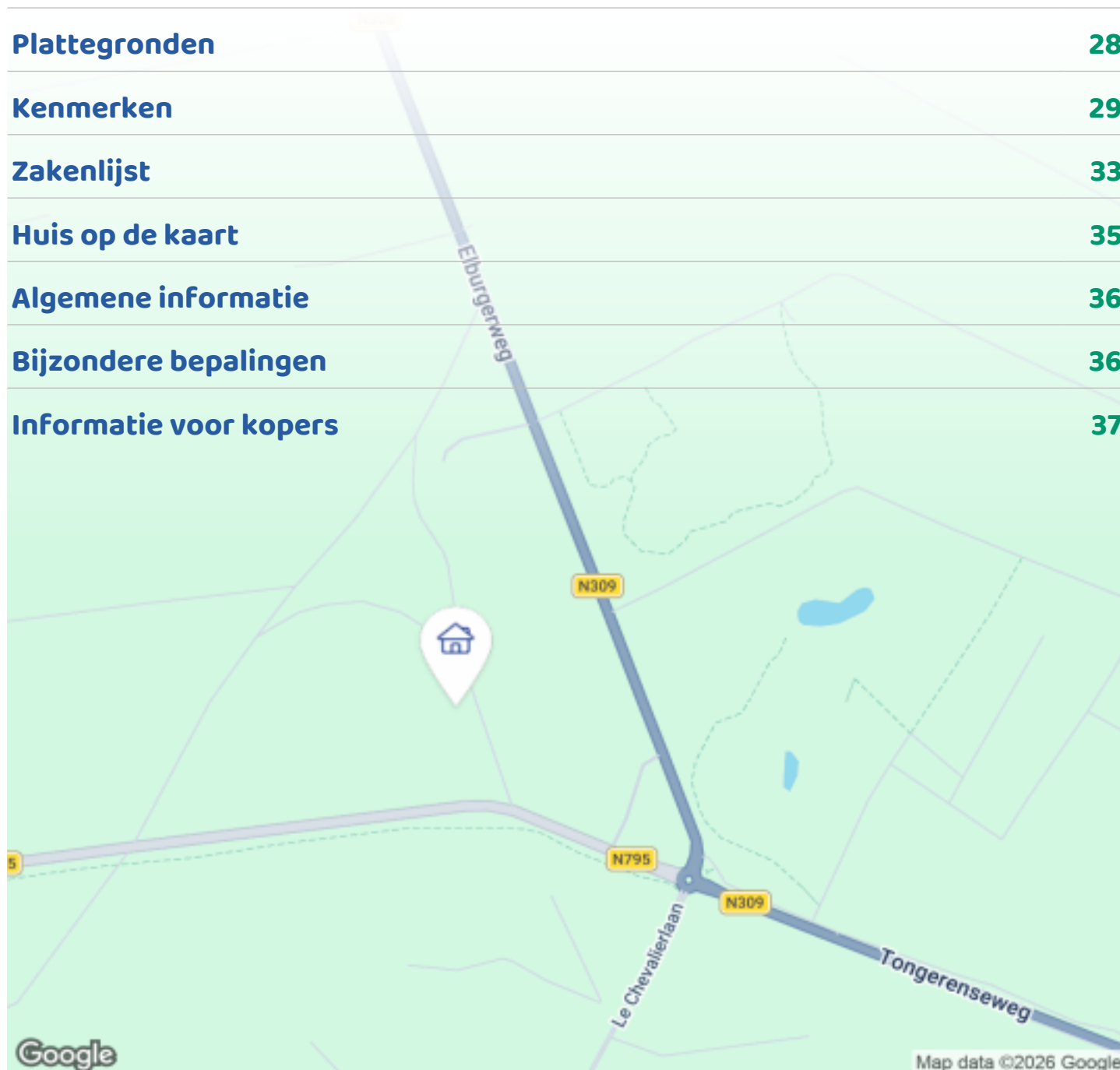
Vraagprijs

€ 1.435.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	24
Plattegronden	25
Plattegronden	26
Plattegronden	27
Plattegronden	28
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Oude Elburgerweg 1, Epe

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan een stil bospad, verscholen in een natura 2000 gebied tussen de uitgestrekte bossen van de Veluwe, ligt deze indrukwekkende vrijstaande villa op een perceel van maar liefst ruim 10.000 m² eigen grond. Een plek waar rust, privacy en natuur naadloos samenkomen met luxe, comfort en duurzaamheid. Hier wordt u wakker met vogelgezang, ziet u regelmatig edelherten, vossen of eekhoorns in de tuin en ervaart u iedere dag het ultieme buitenleven op één van de mooiste locaties van de gemeente Epe.

De villa is gelegen aan de rand van de prachtige landgoederen Tongeren, Welna en de Kroondomeinen. Een omgeving die bekend staat om haar ongekeerde natuur, wandel- en ruiterspaden, heidevelden en rijke flora en fauna. Ondanks de serene ligging bevinden de centra van Epe en Nunspeet zich op korte afstand en zijn de snelwegen A50 en A28 uitstekend bereikbaar. Ook steden als Apeldoorn en Zwolle liggen op comfortabele rijafstand.



Woningbrochure: Oude Elburgerweg 1, Epe

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De onder architectuur gebouwde villa combineert karakter en ruimte met hedendaagse verduurzaming. De woning is de afgelopen jaren op hoogwaardige wijze gemoderniseerd en beschikt onder meer over een hybride warmtepomp uit 2021, 30 zonnepanelen met micro-omvormers, HR++ beglazing (met uitzondering van de openslaande deuren van de slaapkamer op de begane grond), spouwmuurisolatie, krachtstroom en glasvezel waarvan de aansluiting reeds is afgekocht. Dankzij het energielabel A geniet u hier van uitzonderlijk wooncomfort met lage energielasten.

Bij aankomst valt direct de fraaie open ligging op. Het lange bospad, waarvoor een recht van overpad geldt voor de bewoners, zorgt voor een exclusieve en beschutte entree. Rondom de villa strekt zich een parkachtige tuin uit met meerdere terrassen, volwassen groen en volop privacy. Voor liefhebbers van paarden of hobbydieren zijn er bovendien twee paardenboxen aanwezig. Daarnaast beschikt het perceel over een carport met ruimte voor meerdere auto's.

Binnen ademt de woning ruimte en sfeer. De royale living met imposante maatvoering, grote raampartijen en zicht op het omliggende groen vormt het warme hart van het huis. De woonkamer beschikt over een allesbrander met vernieuwd rookkanaal en sluit naadloos aan op de open leefkeuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en afzuigvoorziening. Op de gehele begane grond ligt comfortabele vloerverwarming. De villa biedt een bijzonder veelzijdige indeling met onder andere een ruime slaapkamer op de begane grond met eigen sanitair, airconditioning en openslaande deuren naar het terras.

Daarnaast bevinden zich in het souterrain meerdere multifunctionele kamers voorzien van vloerverwarming die ideaal zijn als kantoor, praktijkruimte, atelier of gastenverblijf. Vanuit het souterrain kunt u de tuin inlopen. De inpandige technische ruimte is uitgerust met een Remeha Calenta Ace cv-ketel uit 2020, een

Remeha Elga Ace warmtepomp uit 2021 en een Ferroli warmtevat.

Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers met hordeuren en toegang tot een loggia, een grote dakkapel en een vide die voor extra ruimtelijkheid zorgt. De luxe badkamer is voorzien van vloerverwarming, een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en modern sanitair. De twee slaapkamers en badkamer beschikken bovendien over screens voor extra comfort.

Deze villa biedt een unieke combinatie van exclusief wonen, duurzaamheid, ruimte en natuurbeleving. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een royaal familiehuis, een combinatie van wonen en werken of simpelweg een bijzondere plek midden in het groen van de Veluwe.

Een plek die u niet alleen bekijkt, maar vooral ervaart.



FOTO'S



Woningbrochure: Oude Elburgerweg 1, Epe

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



Woningbrochure: Oude Elburgerweg 1, Epe

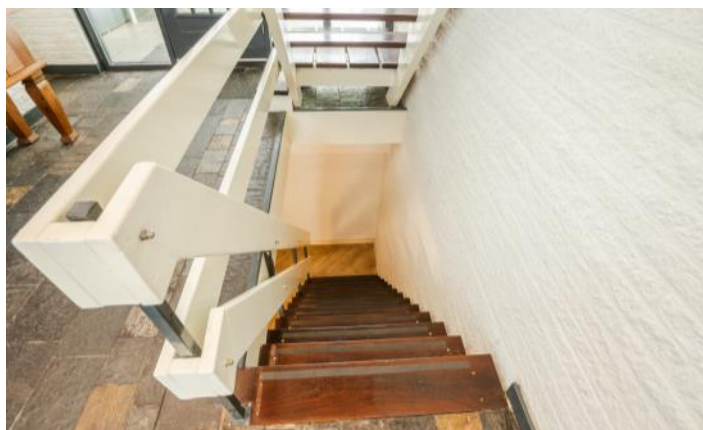
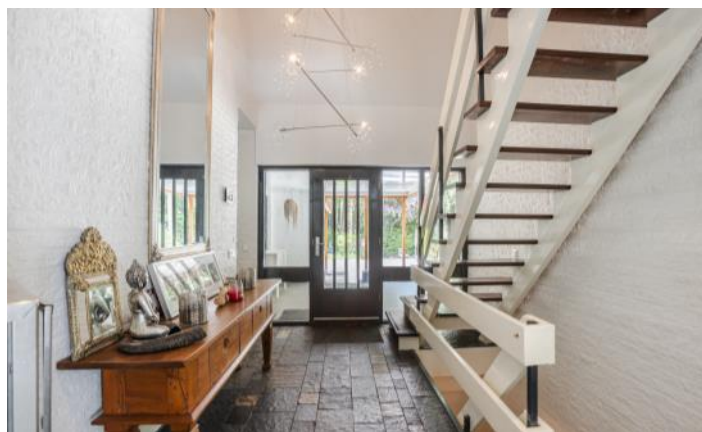
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



Woningbrochure: Oude Elburgerweg 1, Epe

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl









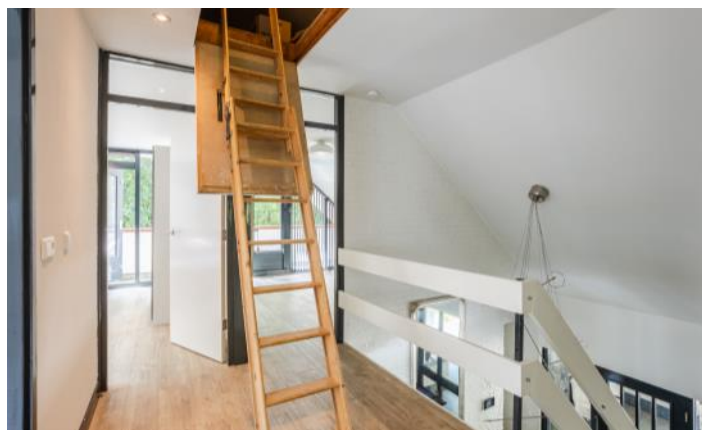
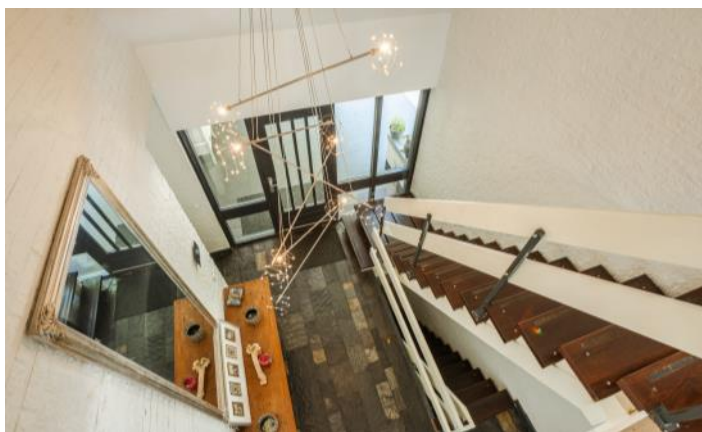
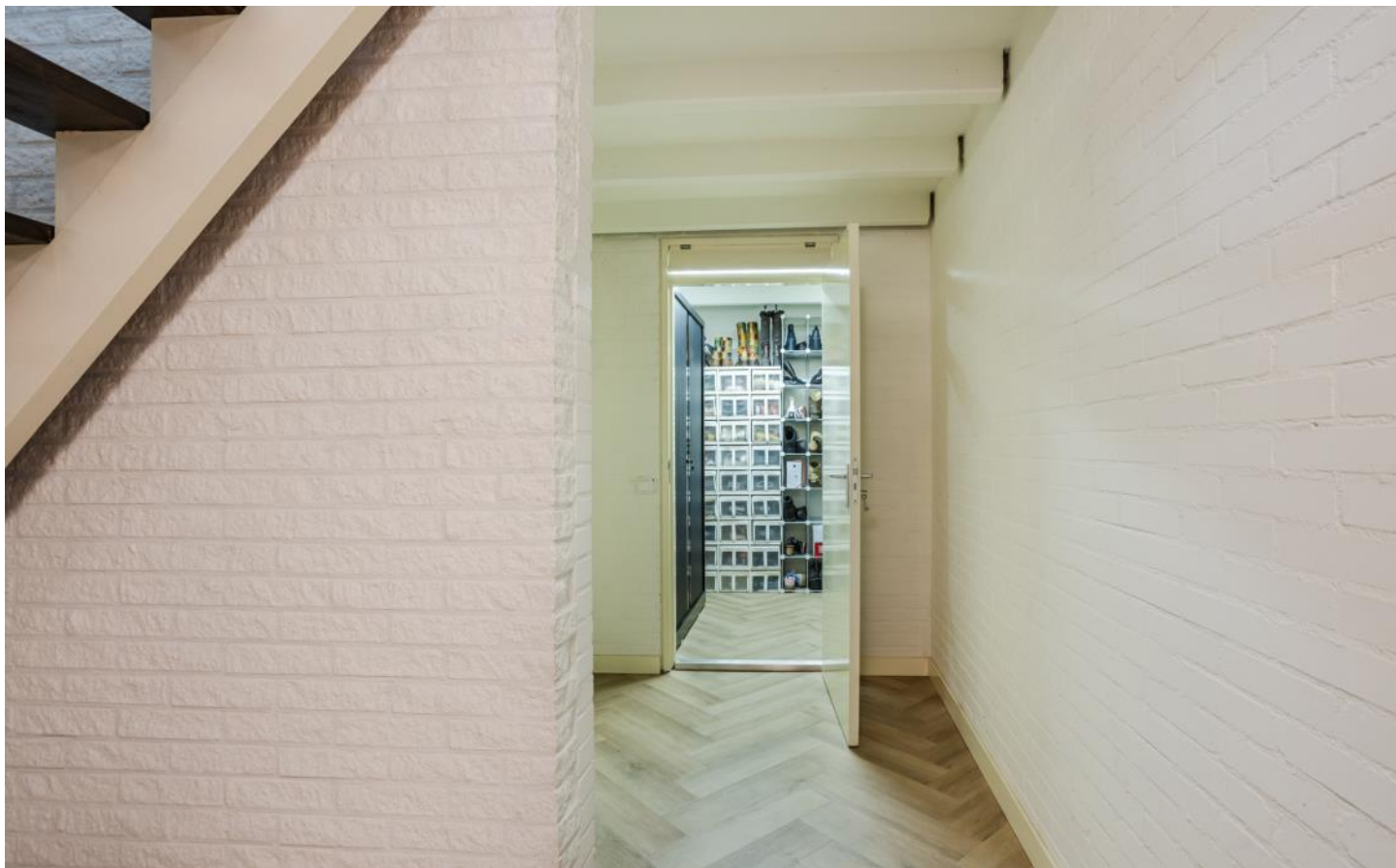


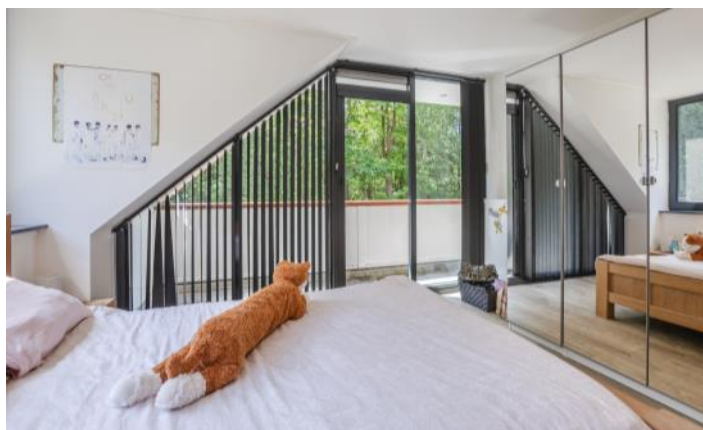


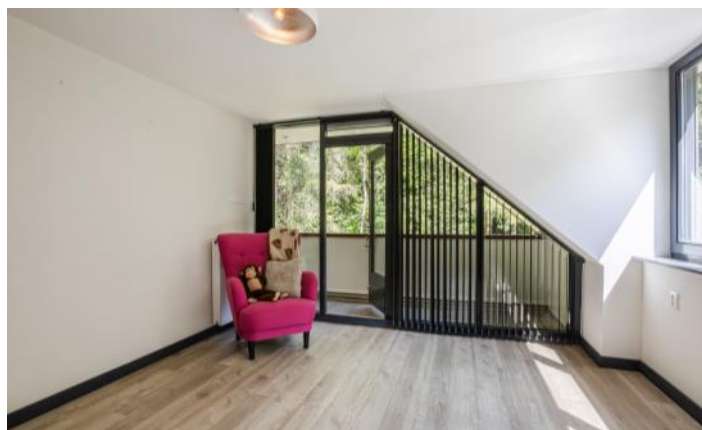




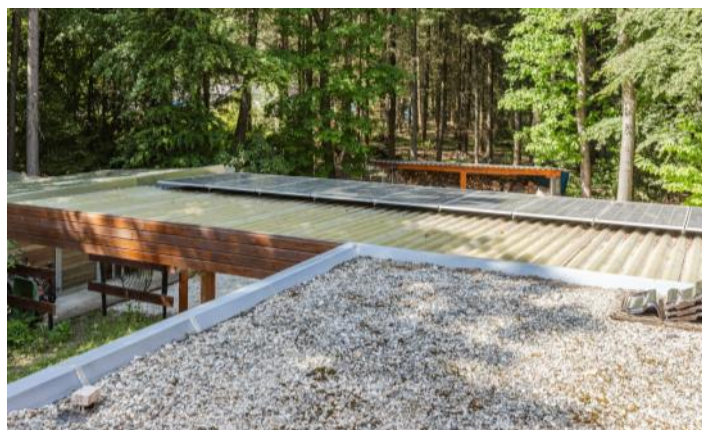












FOTO'S



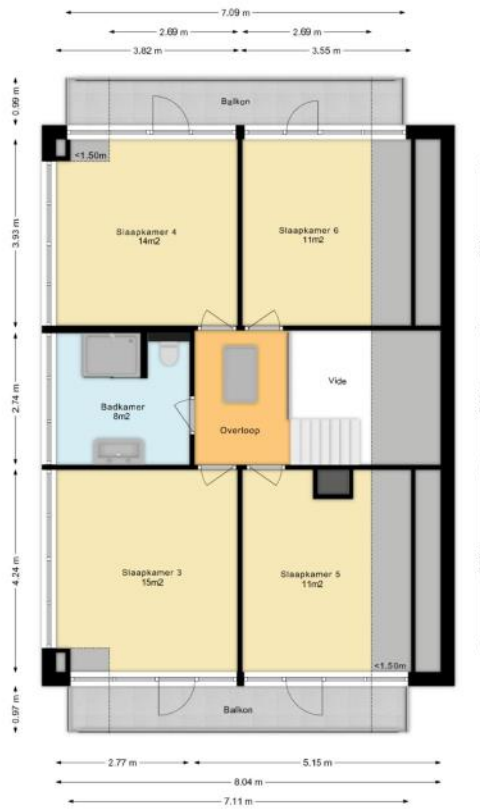
FOTO'S



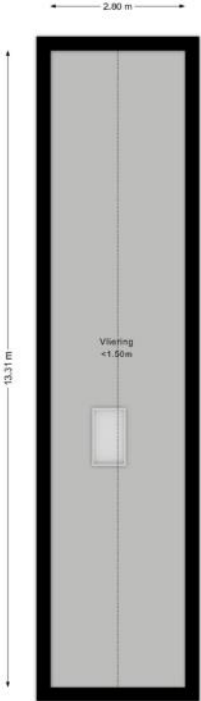
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



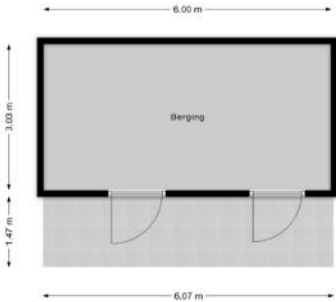
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	10175 m ²
Inhoud	1021 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	293 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	106 m ²
Externe bergruimte	18 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Buiten bebouwde kom, In bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Capaciteit	4 auto's
------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Kantoorruimte
------	---------------

Situatie	Aangebouwd
----------	------------

Status	Mogelijk
--------	----------

Kadastrale gegevens

Epe en Oene A 3171

Oppervlakte	10175 m ²
-------------	----------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Bospad voor het huis over eigen grond, recht van overpad over en weer.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Zie verder kadastraal bericht.

De Wet natuurbescherming (Wnb) bestaat sinds 1 januari 2024 niet meer als zelfstandige wet. De inhoud van deze wet is opgegaan in de nieuwe Omgevingswet. De regels voor soortenbescherming en natuurgebieden (Natura 2000) zijn daarmee onderdeel geworden van het bredere omgevingsrecht

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Epe en Oene</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3171</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.