



Epserenk 27, 7214 AN Epse

Koopsom € 390.000,00 kosten koper

Omschrijving

Huurders die een sociale huurwoning achterlaten hebben tot en met 22 juli 2026 voorrang. Je dient je interesse dan ook uiterlijk 22 juli a.s. kenbaar te maken. Huurders van IJsseldal wonen hebben voorrang op huurders van collega-coöperaties. Indien er zich voor deze datum geen huurders hebben gemeld, dan komen de overige belangstellenden in aanmerking. Het is daarom wel zinvol om je alvast aan te melden onder vermelding van je huidige adres waarop je staat ingeschreven.

Hoekwoning met verrassend ruim perceel, boordevol potentie! Deze voormalige huurwoning aan Epserenk 27 verdient het gemoderniseerd te worden, maar biedt veel mogelijkheden. Op dit moment beschikt het over een lichte doorzonwoonkamer, dichte keuken, drie slaapkamers, badkamer met 2e toilet, ruime zolder en een riante tuin op het zuiden met oprit langs de woning. Daarnaast is er veel gedaan aan het na-isoleren van de woning en beschikt het over 4 zonnepanelen. Het woonoppervlak is 88 m², de inhoud 372 m³ en het perceel heeft een grootte van 275 m².

De woning is gelegen in een rustige straat in Epse. Het dorp biedt een rustige woonomgeving nabij de bossen en landerijen van de achterhoek. Ook is er een school en zijn er meerdere (sport)verenigingen. Voor de dagelijkse boodschappen kan je gemakkelijk terecht in het nabijgelegen dorp Gorssel. Voor andere faciliteiten is de stad Deventer op korte afstand gelegen. Ook ben je binnen enkele autominuten op autosnelweg A1 te vinden, welke een goede verbinding biedt richting o.a. Apeldoorn, Amsterdam en Twente.

Begane grond: entree, hal met trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast, trapkast en toilet voorzien van fonteintje. Lichte doorzonwoonkamer voorzien van laminaatvloer. Dichte keuken met tuindeur, voorzien van oven, keramische kookplaat, vaatwasser en afzuigkap.

1e Verdieping: overloop. Drie slaapkamers ter grootte van circa 7 m², 11,5 m² en 16 m², allen voorzien van dubbele beglazing. De grote slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. Badkamer met 2e toilet, inloopdouche, wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Zolder: middels vlizotrap te bereiken bergzolder met cv-opstelplaats.

Riante achtertuin op het zuiden met terras tegen de achtergevel, overkapping, gazon en stenen berging achterin. De tuin is achterom te bereiken via het achterpad en langs de woning via de oprit.

Kortom: hoekwoning op rustige plek, met verrassend ruim perceel en veel mogelijkheden!

Er is een bouwkundige keuring beschikbaar. Verkoop betreft een huurwoning van IJsseldal Wonen, er is geen lijst van zaken en geen vragenlijst B beschikbaar.

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- Eigen bewoning (twee jaar)
- Voorbehoud goedkeuring bestuurder
- Er is een projectnotaris van toepassing

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1974

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	372 m ³
Perceel oppervlakte	275 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m ²
Woonkamer	27 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Garage	Carport
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1.910
Tuin breedte (cm)	837
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



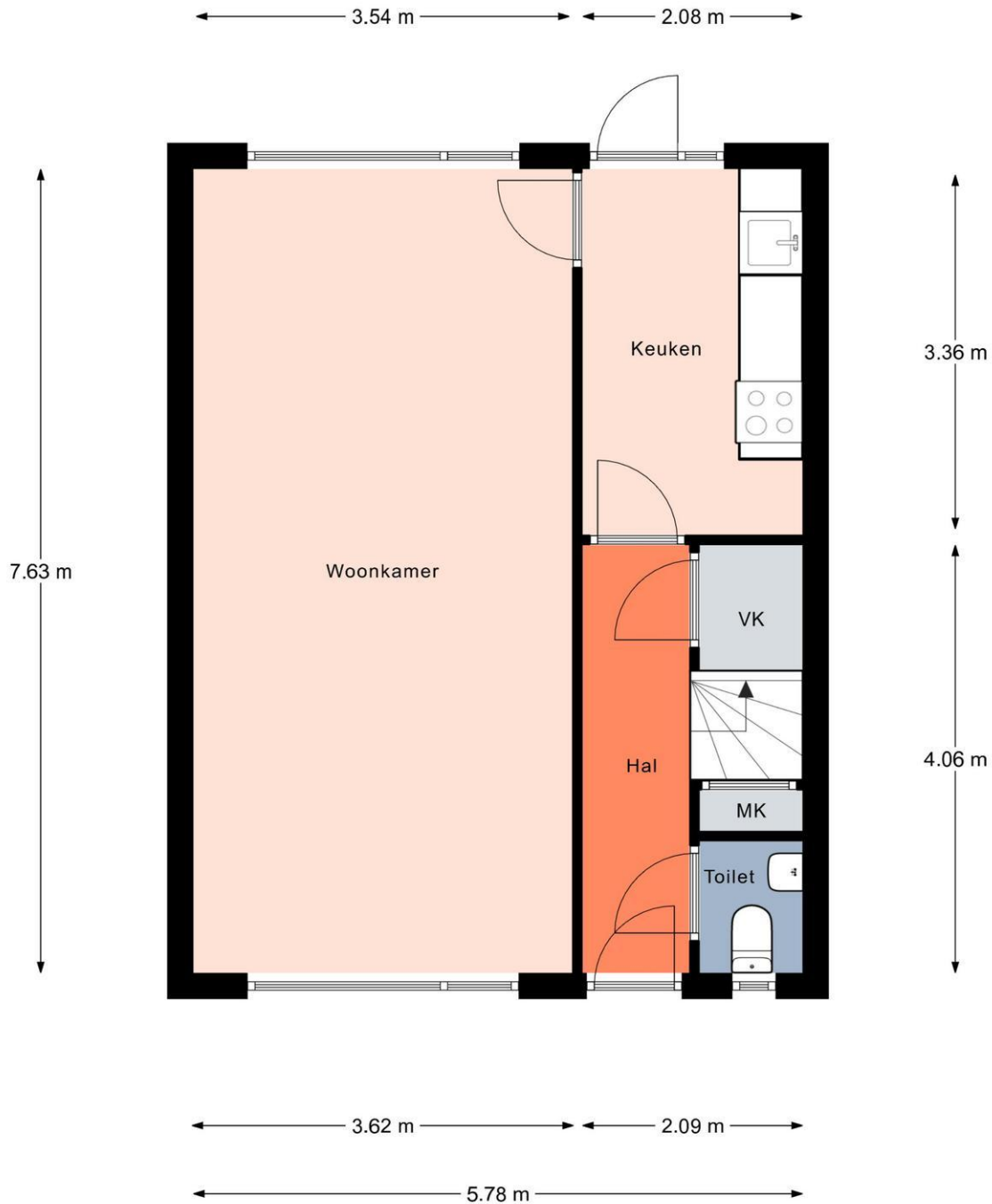
Foto's



Foto's



Plattegrond



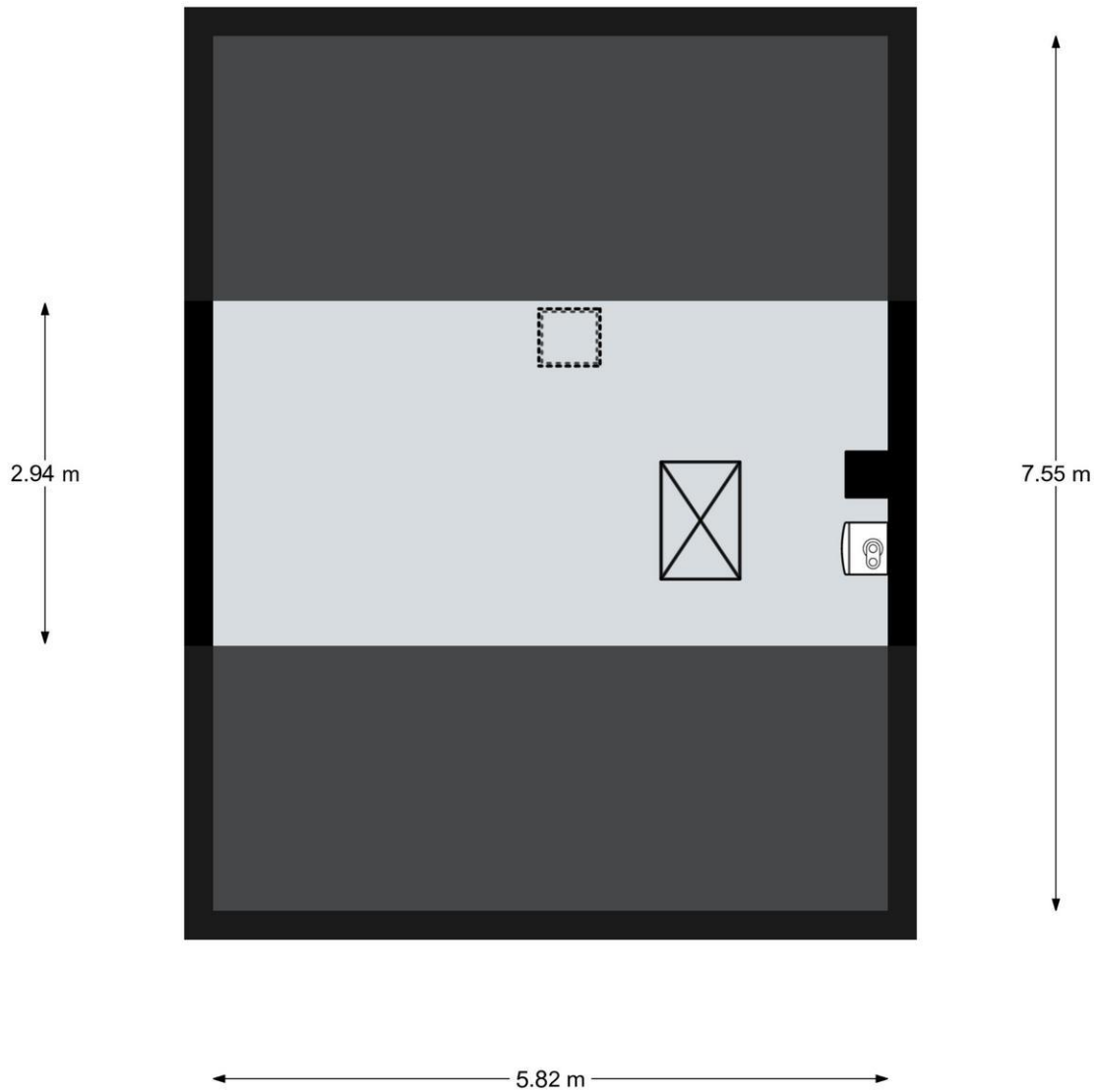
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



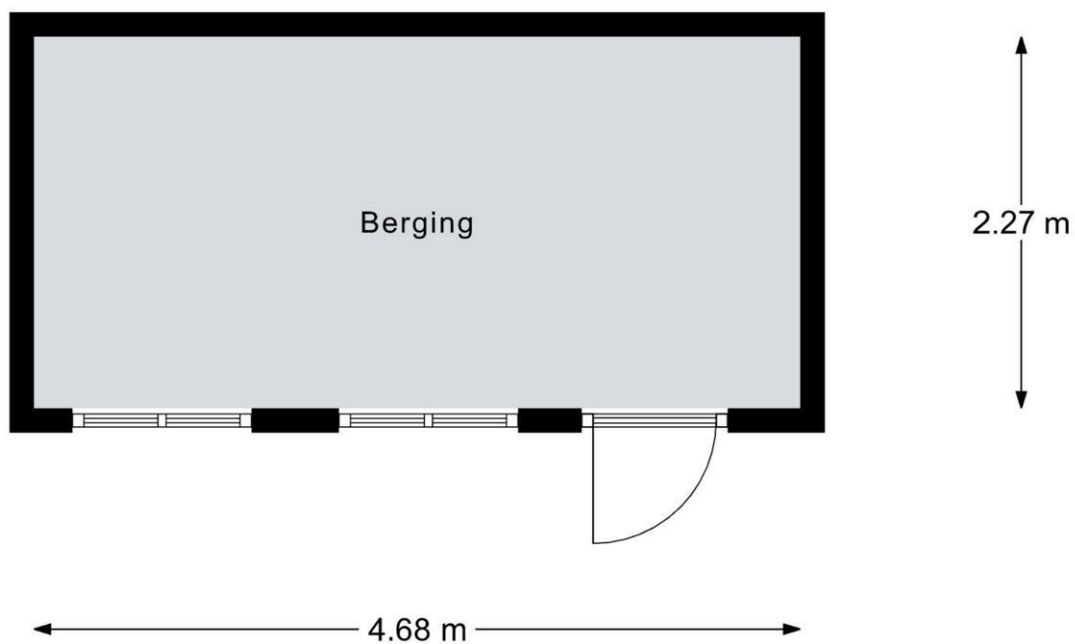
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

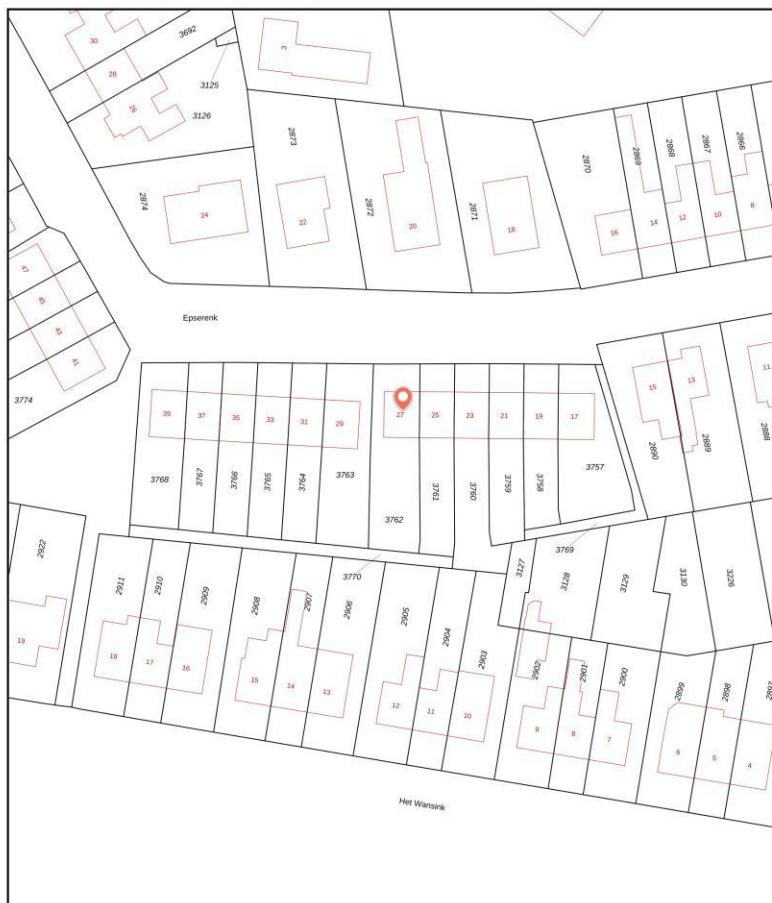
Kadastrale gegevens





Adres	Epserenk 27
Postcode / Plaats	7214 AN Epse
Gemeente	Gorsсел
Sectie / Perceel	A / 3762 + (A 3770 mandelig pad)
Oppervlakte	275 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Epserenk 27, 7214AN Epse

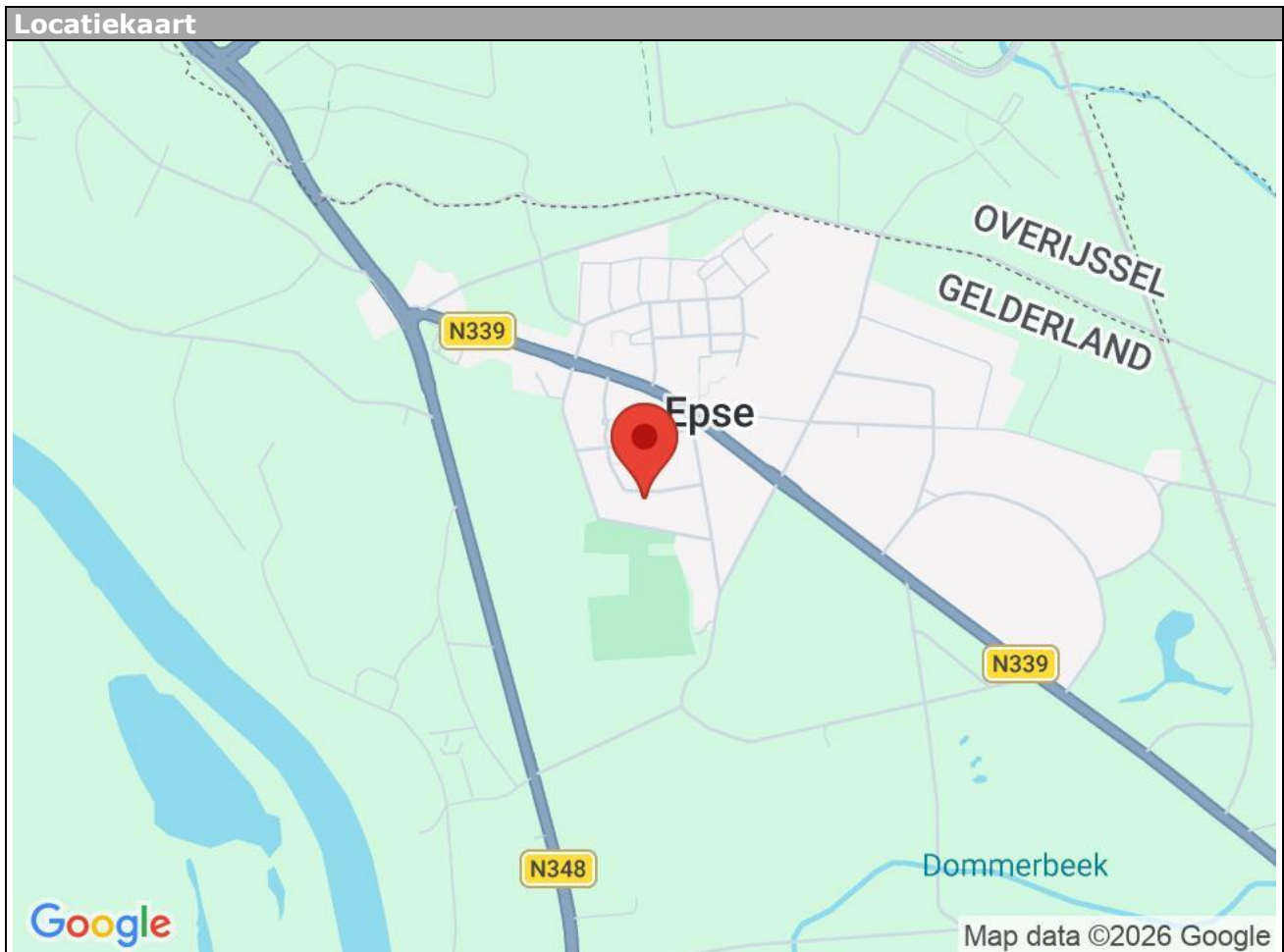
Referentie: 69e8b8fc015c63ea5870f9b



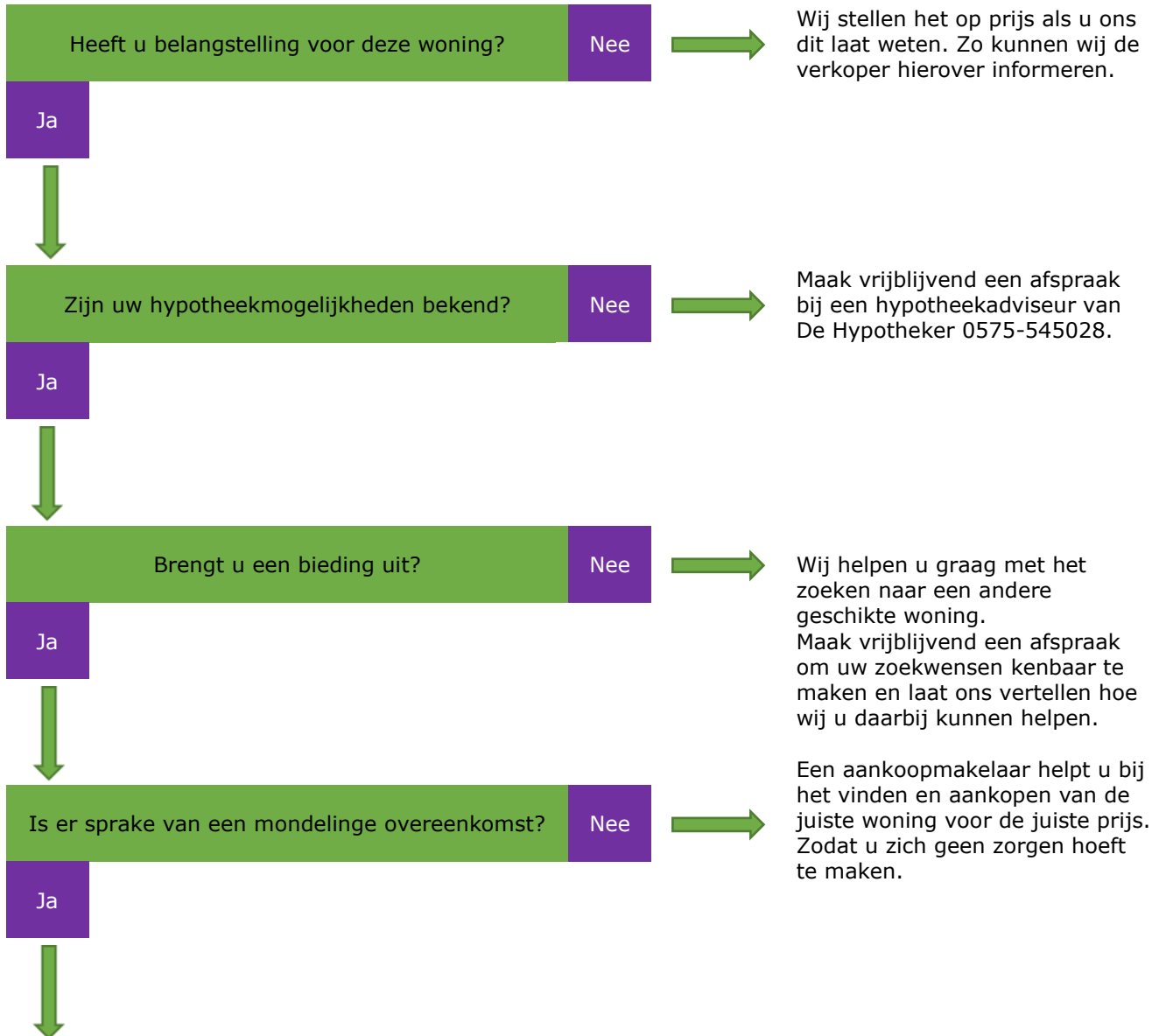
3762	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Gorsсел	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de 'Goed Gegeerd licentie'. De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegeneerd op 22-04-2026 om 14:07.
27	Huisnummer	Gemeentecode:	GSL01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3762	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m ²):	275	
	Bebauwing			

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Epserenk 27
Postcode / plaats	7214 AN Epse
Provincie	Gelderland



Van bezichtiging tot aankoop



Wij stellen nu de koopovereenkomst op, dat na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt verstuurd. Hoewel in de volksmond vaak over een voorlopige koopovereenkomst wordt gesproken is dit contract wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden binnen 3 dagen na ondertekening door de koper of wanneer de ontbindende voorwaarden worden ingeroepen.

LAATSTE INSPECTIE: op de dag van de overdracht bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om de woning te inspecteren. Tevens worden de meterstanden genoteerd en een inspectierapport opgemaakt.

DE OVERDRACHT: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te ondertekenen. Ruim voor de overdracht ontvangt u een nota van afrekening en een concept akte van levering.

Algemene informatie

ASBEST

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door Hemeltjen makelaardij worden gemeld.

In de koopakte zal bij oudere woning altijd de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar 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/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan ligt deze ter inzake op ons kantoor.

OVEREENKOMST

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedentijd is verstreken.

BROCHURE

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

ONDERZOEKSP LICHT

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat e koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

WAARBORG SOM

Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom

Gratis waardebepaling

Wilt u uw eigen huis verkopen? Of overweegt u dat? Hemeltjen Makelaardij kan met goede tips en een concreet stappenplan de verkoop van uw huis sneller en efficiënter laten verlopen. Onze dienstverlening gaat verder dan het plaatsen van een 'Te koop bord'. Om u een indruk te geven van onze aanpak hebben we een 5 stappenplan voor u opgesteld. In 5 stappen werken we toe naar het door u gewenste resultaat: de verkoop van uw huis.

Uw huis verkopen in 5 stappen



KENNISMAKING OF INTAKE Tijdens een kennismakingsgesprek leert u ons kennen en vertellen wij graag wat we voor u kunnen betekenen en wat onze manier van werken is. Maar bovenal willen we het nodige van u en over uw huis weten.

WAARDEBEPALING VAN UW HUIS Bij de verkoop van uw huis hoort een waardebepaling. Hemeltjen Makelaardij is daarbij eerlijk en realistisch. Zorgvuldig stellen wij de waarde van uw huis vast, zodat uw huis met een goede vraagprijs de huizenmarkt op gaat. Waarom eerlijk en realistisch? Ten eerste omdat wij zo zijn. Is de vraagprijs te laag, dan doet u zichzelf te kort. Vragen we teveel geld voor uw huis? In het ergste geval prijst u zichzelf uit de markt en is de kans op een soepele en snelle verkoop klein.

DE PROMOTIE Voor de verkoop van uw huis is een goede promotie nodig, want uw huis moet opvallen op de huizenmarkt. Dat doen we onder andere door een goede presentatie. Professionele foto's, 360° foto's, een bezichtigingsfilm, plattegronden in 2D en in 3D en een duidelijke pakkende aanbiedingstekst. Ook uw eigen ideeën om de verkoop van uw huis te versnellen zijn welkom. Samen gaan wij voor het gewenste resultaat!

DE VERKOOP Zodra er interesse is in uw huis, kan het snel gaan. Dit zijn vaak spannende momenten. Er volgen bezichtigingen. Dit regelen wij voor u en wij houden u op de hoogte van de voortgang. Wanneer er biedingen worden uitgebracht bepalen wij in samenspraak met u de onderhandelingsstrategie. Wij zetten onze kennis en ervaring in tijdens de onderhandeling om tot een goede verkoopprijs te komen. Huis verkocht? Gefeliciteerd!

HET RESULTAAT We hebben het gewenste resultaat bereikt. Uw huis is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Hopelijk met wederzijdse tevredenheid. Om onze dienstverlening te blijven verbeteren evalueren we samen het afgelegde verkooptraject. Want wie weet wat we in de toekomst nog voor elkaar kunnen betekenen?



Team Hemeltjen makelaardij
* Jan Willem Hemeltjen
* Melanie Leijenaar
* Dunja Muetstege
* Sandra Christiaans
* Cochillo Timmerije

Nieuwstad 33
7201 NL Zutphen
0575-746013
WhatsApp +31 575 746013
info@hemeltjenmakelaardij.nl
www.hemeltjenmakelaardij.nl