



*Markante villa*

Bosweg 16, Epse

# Bosweg 16, Epse

Markante, onder architectuur gebouwde villa in het Epser bos

In de verstilling van één van de mooiste villawijken uit de gemeente Lochem, het Epse Bos, ligt deze sublieme villa. Het huis is de afgelopen decennia, onder architectuur, uitgebouwd en ligt prachtig, in een open stuk, tussen de bomen. De ligging is ideaal, want zowel Gorssel als Hanzestad Deventer zijn gemakkelijk te bereiken. Met het ruime woonoppervlak van ruim 230 m<sup>2</sup> en het royale perceel, 2.040 m<sup>2</sup>, is dit een heerlijk gezinshuis.

De huidige bewoners hebben het huis goed onderhouden: alles zit prachtig in de verf en daar waar het kon, hebben ze verbeteringen aangebracht, zoals vloerverwarming op de begane grond, een prachtige nieuwe keuken en een draaibare Fuga M houtkachel.

Voor nu en later; Het ontwerp is nog steeds modern, en toch een document van haar tijd, waarin de vorm-volgt-functie-filosofie de architectuur bepaalde. De in elkaar geschoven volumes zijn desalniettemin bijzonder fraai om te zien. Door de lessenaarsdaken en de grote raampartijen – zo kenmerkend voor de sixties-ontwerpstijl – is de daglichtinval in het huis overdadig.

De ruime woning is toekomst-proof: ze beschikt over vijf slaapkamers, drie badkamers - waarvan één slaapkamer en twee badkamers zich op de begane grond bevinden – en een ruime living.

Het huis ligt iets verhoogd ten opzichte van haar omgeving en wordt omgeven door een mooie, landschappelijk aangelegde parktuin. Deze perfect onderhouden tuin, gaat moeiteloos op in de bosrand, die de percelen als een groene ketting met elkaar verbindt. In tegenstelling tot vele woonlocaties in het Epser Bos krijgt het woonhuis en perceel veel zonlicht mee.

Kortom

Ben u nieuwsgierig geworden naar deze karaktervolle villa? We nemen u graag mee voor een bezoek.

## ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1965 en voor het laatst in 2004, onder architectuur, uitgebouwd
- **Inhoud** : 951 m<sup>3</sup>
- **Woonoppervlakte** : 231 m<sup>2</sup>
- **Gebouw gebonden buitenruimte** : 34 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte** : 2.040 m<sup>2</sup>
- **Energielabel** : E
- **Bouwkundige keuring** : Woongarantiekeuring aanwezig
- **CV-ketel** : Nefit HT 2017
- **Isolatie** : Muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- **Ligging:** : In het Epser bos, tussen Gorssel en Hanzestad Deventer, op 5 autominuten afstand van de Rijksweg A1 (afslag Deventer)
- **Aanvaarding** : In overleg

**Deze woning is voorzien van een bouwtechnische keuring en een energielabel.**





## BEGANE GROND

---

De Bosweg zelf is verhard, maar door de smalle weg, de laanopzet en het vele groen, heeft het toch écht het karakter van een bosweggetje. De entree wordt voorafgegaan door een keurig hek en een lange oprit, met kleurrijke hortensia's en voorname beukenbomen.

De voordeur bevindt zich rechts, onder de lantaarn. De hal is ruim en licht, met grote tegels en strak stucwerk. Links van de voordeur de WC met fonteintje en rechtdoor de toegang tot de zonnige woonkamer.

De woon- en eetkamer is schitterend, met een lichte parketvloer, een ronde, open verbinding met de keuken en de trappartij naar de verdieping. De grote raampartijen bieden een prachtig uitzicht op de tuin en bij zonnig weer bieden de beglaasde, openslaande deuren bij de woonkeuken een mooie verbinding met buiten. In de kamer staat een gezellige houtkachel, waardoor het ook op killere dagen in huis altijd aangenaam warm is. Aan de voorzijde van de woonkamer biedt de schuifpui u toegang tot het voorterras.









## VERVOLG BEGANE GROND

Links meteen de slaapkamer op de begane grond, een heerlijke kamer met een eigen badkamer met douche, wastafel en een inloopkast.

De charmante woonkeuken (Keukenstudio Stormink) is voorzien een praktische vloer met fraaie keramische tegels, en is uitgerust met strakke, houten fronten en een rvs werkblad. In de keuken vindt u alle wenselijke inbouwapparatuur, zoals een verzonken gasfornuis met plancha en grill, een dubbele rvs spoelbak met spoelkraan, een hetelucht-, stoom en magnetronoven. Tevens is er een grote, vrijstaande Amerikaanse koelvriescombinatie.

Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken, met de ketel en een stortbak, en ruimte voor de modderige laarzen en regenjas, de extra diepvries en de hondenmand.

Aansluitend toegang tot het atelier, dat tevens toegang biedt tot de veranda en de grote bergzolder, die per vlizo bereikbaar is.

Vanuit de keuken toegang tot de werkkamer, waar zich de tweede trap naar de verdieping bevindt.





## 1e verdieping & exterieur

### Verdieping

Vanuit de living is de lichte mezzanine-overloop bereikbaar met twee zonnige slaapkamers, een werkkamer, veel kastruimte en een badkamer met ligbad, een wastafel en een WC, die voor opwaardering in aanmerking komt.

Aansluitend de overloop naar de twee andere slaapkamers, die beide ook ruim van kastruimte voorzien zijn met een extra trap naar de begane grond.

### Buitenruimte

Het huis beschikt over een inpandige berging die u bereikt vanaf de carport (34 m<sup>2</sup>). De tuin is met zorg aangelegd; er staan veel volwassen bomen en er is een ruim gazon met rijkelijk gevulde borders.

De zon draait gedurende de hele dag om het huis en overal is een plekje om te genieten van de zon óf juist van de schaduw. Achter het huis is een fijn zonneterras ingericht.





# EPSE

---

## Epse en omstreken

Epse zelf is een zeer geliefde woonplaats, vanwege de ligging - met een uur bent u in de randstad -, maar ook zeker vanwege het groene karakter. U woont hier in de rust van het bos, maar met vier minuten bent u op de A1, met nog geen 10 minuten bent u in Deventer en Gorssel, en Zutphen ligt op een kwartiertje rijden.

Kortom, als u die vogels even beu bent, is het bruisende stadsleven vlakbij. De demografie is zeer gevarieerd en dat maakt het een bijzonder gemoedelijk dorp. Er is onder meer een hockeyclub, tennisvereniging en een basisschool, en voor faciliteiten zoals winkels en horeca, bieden Deventer en Gorssel uitkomst.





# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbet www.zibbet.nl

# EERSTE VERDIEPING

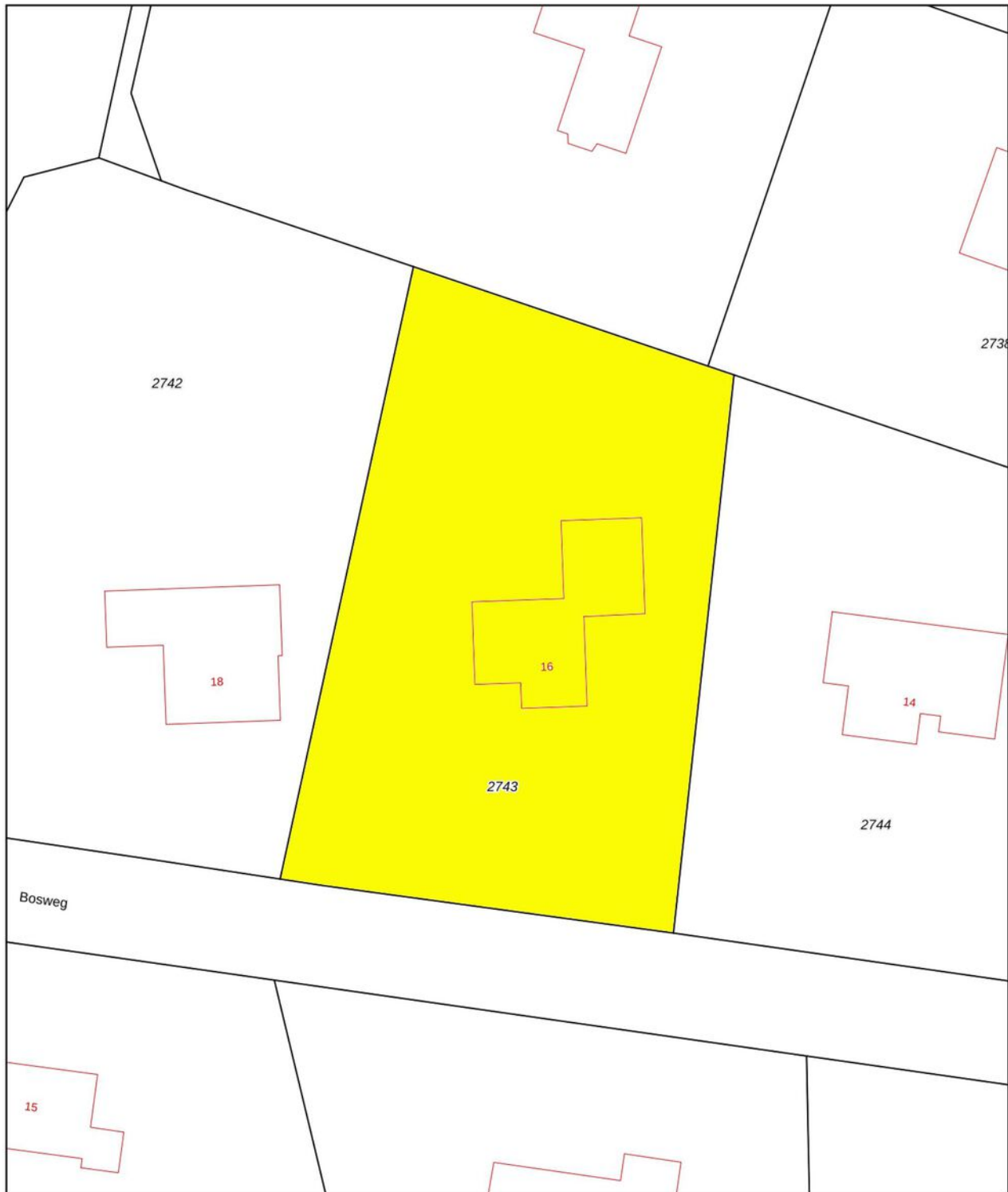


Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl


# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosweg 16 Epse



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Kadastrale gemeente</b> Gorssel <b>Sectie</b> B <b>Perceel</b> 2743	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# WORDT DIT NIET UW DROOMHUIS ?

Dan helpen wij u graag bij uw verdere zoektocht, totdat u uw perfecte woning heeft gevonden.

Maar wat is dan de beste volgende stap?

Dan begeleidt De Haan Schippers Makelaars u graag bij de aankoop, behoedt u voor misstappen, en voert de onderhandelingen om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Want ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoopmakelaar verdient zich altijd terug in de beste vertaling van uw woonwensen en de interactie met de verkoper. Wij kennen deze regio van binnen en buiten. Daarvoor zijn we in staat om de parel te vinden die u zoekt en om maximale zekerheid te bieden over het welslagen van uw grote beslissing om een huis te kopen.

## WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN BIJ AANKOOP:

- **Vaststellen van uw woonwensen**
- **Invoeren in ons gratis zoekerssysteem**
- **U ontvangt het woningaanbod via e-mail**
- **Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)**
- **Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)**
- **Voeren van de onderhandelingen**
- **Controle van de koopovereenkomst**
- **Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte**

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*



## DE HAAN | SCHIPPERS

De woningmarkt bedienen van starterswoning tot landgoed met een team vol enthousiasme, ervaring en expertise. Duidelijke meerwaarde bieden met gedreven vakmensen die de regionale markt als geen ander kennen. Een deskundige partner zijn waarop u altijd kunt bouwen en vertrouwen. Daar staan wij voor!

Jenne de Haan en Marcel Schippers zijn NVM-makelaars en beëdigde makelaarstaxateurs met vele jaren praktijkervaring. Met ondersteuning van een door de wol geveerd en uiterst professioneel makelaarsteam stellen zij dagelijks alles in het werk om uw verkoop en aankoop tot een succes te maken.

Onze aanpak gaat uit van persoonlijke betrokkenheid bij uw belangen. Een huis kopen of verkopen is voor de meeste mensen een zeldzame gebeurtenis. De kwaliteit van uw makelaar is daarom van groot belang. Wij merken dat onze benadering aanslaat en dat ons netwerk vruchten afwerpt voor iedereen.

Een goede adviseur is onmisbaar, bij verkoop en zeker ook bij aankoop. Wij zoeken voortdurend naar vernieuwing die u tastbare voordelen oplevert. Bij elke verbetering houden we vast aan de dingen die er toe doen: het benutten van onze marktkennis en aandacht voor details. Want het gaat om het resultaat.



**deHaan // Schippers**  
MAKELAARS EN TAXATEURS

LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | [INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL](mailto:INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL)



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheke