



DRIEKLOMP

MADELAARS EN RENTMEESTERS

EPE, OOST RAVENWEG 2

Landelijk wonen met vrij uitzicht en alle ruimte voor het dagelijks leven

WWW.DRIEKLOMP.NL





Welkom in Epe...

Aan de Oost Ravenweg 2 in Epe ontvouwt zich een woonplek waar rust, ruimte en natuur het dagelijks leven bepalen. Op circa 1,6 hectare, nabij landgoed Tongeren en direct grenzend aan het Natura 2000-gebied Veluwe, staat deze vrijstaande woonboerderij uit 2003 verscholen in een landschap van weilanden, groen en stilte. Met in totaal vijf slaapkamers, waarvan twee op de parterre, biedt de woning volop ruimte voor een gezin, gasten of werken aan huis. De twee paddenpoelen, meerdere weilanden en de afgeschermd binnentuin versterken het gevoel van wonen midden in het groen. Vanuit verschillende vertrekken is bewust contact gezocht met buiten, zodat natuur en woning op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn.

Juist de combinatie van ruimte, privacy en veelzijdigheid maakt Oost Ravenweg 2 tot een bijzondere woonplek. Hier is volop gelegenheid om het buitenleven op eigen wijze vorm te geven, met weilanden rondom, ruimte voor paarden of kleinvee en de beschermde Veluwe natuur letterlijk aan de rand van het perceel. Tegelijkertijd biedt de woonboerderij met vijf slaapkamers, meerdere badkamers en voorzieningen op de begane grond een comfortabele basis voor zowel gezinsbewoning als levensloopbestendig wonen. De aanwezigheid van meerdere bijgebouwen en de afzonderlijke recreatievoorziening vergroot de gebruiksmogelijkheden.

Het resultaat is een landelijk ensemble met een grote mate van vrijheid, waarin wonen, natuur en dagelijks comfort op een bijzonder aangename manier samenkomen. Ook qua bereikbaarheid combineert deze landelijke ligging rust met een prettige aansluiting op de regio. Vanuit Epe is de A50 eenvoudig te bereiken, waardoor onder meer Apeldoorn en Zwolle goed bereikbaar zijn en ook verbindingen richting de Randstad en het oosten van het land binnen handbereik liggen. Voor openbaar vervoer zijn er busverbindingen vanuit Epe naar omliggende plaatsen en grotere steden, waar aansluiting bestaat op het landelijke spoorwegnet.

Voor de dagelijkse voorzieningen is het centrum van Epe op ongeveer vier kilometer gelegen. Hier bevinden zich onder meer winkels, supermarkten, horecagelegenheden en diverse voorzieningen voor onderwijs en zorg. Daarmee biedt Oost Ravenweg 2 een aantrekkelijke balans tussen wonen midden in het Veluwe landschap en de nabijheid van alles wat voor het dagelijks leven gewenst is.

Agrarische bestemming: Bij de woning horen ook percelen en/of een gedeelte met een agrarische bestemming. Hiervoor geldt op dit moment een overdrachtsbelasting van 10,4%. Of de koopsom wordt gesplitst tussen de woning en de agrarische grond, hangt af van de notaris. Als dat gebeurt, is het genoemde tarief van toepassing op de agrarische gronden. Eventueel is er extra grond te koop voor 15,- per m² tot circa 3 hectare in totaal.

Nevenactiviteit recreatiewoning: In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Buitengebied Epe is aan de locatie de nevenactiviteit recreatiewoning toegekend in de omvang als bestaand. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp (bestemmingsplan vanaf 2 september 2015) waren de recreatiewoningen in gebruik zoals deze nu onderdeel uitmaken van het perceel.





Over de indeling...

Parterre

De overdekte entree geeft toegang tot de ruime hal met toilet, meterkast en verdeler voor de vloerverwarming. De gehele parterre is uitgevoerd met een prachtige, natuurstenen vloer. Rechts van de hal liggen de woonkeuken en de woonkamer, uitgevoerd met onder meer een natuurstenen schouw met open haard in de living en een landelijke keuken. De woonkeuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: kookeiland met inductiekookplaat en afzuigkap, koelkast, oven, oven-magnetron en vaatwasser. De meerdere openslaande deuren in de keuken en woonkamer versterken de relatie met buiten en bieden op verschillende plekken zicht op de tuin en de omliggende natuur. Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich een aparte vleugel met een slaapkamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt en een master bedroom met badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een douche-stoomcabine, hoekbad, toilet, bidet en twee separate wastafels. Deze slaapkamer heeft een vaste kastenwand en openslaande deuren naar de tuin. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Vanuit deze vleugel leidt een vaste trap naar een verdieping met een slaapkamer, een toiletruimte en de technische ruimte met warmtepomp, buffervat en stofzuigersysteem. Via de entree is er een tweede vaste trap naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers met eigen badkamer, voorzien van toilet, wastafel en douche. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig.

Zolder

Via een luik in de rechterslaapkamer is de bergzolder bereikbaar.



















Over de bijgebouwen...

Het erf beschikt over meerdere bijgebouwen. De stenen garage is voorzien van vloerverwarming, een elektrische roldeur, eigen meterkast, elektra, water, een keukenblok en een vaste trap naar de zolderverdieping. Daarnaast is er een dubbele carport met een overkapping voor houtopslag. Ook is er een omheinde kennel aanwezig naast de woning. Deze voorzieningen maken het erf praktisch en veelzijdig in gebruik.

Een bijzondere toevoeging is 't Ravennest, de recreatievoorziening op het perceel. Deze bestaat uit twee recreatie-units, links en rechts, met in het midden een berging met royale opslagruimte. Aan de achterzijde bevinden zich een terras en tuin, met uitzicht over de landerijen. Bij de rechterunit blijft de hottub achter.













Over de tuin...

Buiten treft u een verzorgd en natuurlijk ensemble van binnentuin, weilanden en groen. De afgeschermd binnentuin, omsloten door hagen, biedt beschutting direct rondom de woning, terwijl de aangrenzende weilanden het perceel een open en landelijk karakter geven.

Twee paddenpoelen versterken de natuurlijke kwaliteit van de plek en sluiten aan bij de ligging aan de rand van Natura 2000-gebied Veluwe. Het erf is toegankelijk via een elektrische toegangspoort en is voorzien van een camerasysteem. De weilanden bieden mogelijkheden voor paarden of kleinvee aan huis. De verkoop omvat circa 1,6 hectare, met de mogelijkheid om aanvullende grond bij te kopen voor € 15,- per m², tot een totale oppervlakte van circa 3 hectare.





Over de voorzieningen...

- Elektrisch toegangshek met camera
- Camerasysteem
- Camerasysteem
- Zonnepanelen
- Eigen waterbron
- Laadpaal voor elektrische auto
- Robotmaaier
- Elektrische zonwering
- Rollluiken bij kantoor en slaapkamer parterre
- Kiep-kantelramen
- Vloerverwarming en – koeling op de parterre en eerste verdieping
- Airco



Verkopers aan het woord...

Verkoper aan het woord:

FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: 't Soerel

Leuk hoteladres: De Witte Berken

Dat heerlijke terras: Bij de genoemde restaurants of voor wat meer levendigheid in het dorp bij Cornelis

Indrukwekkende natuur: Rond zonsopgang of zonsondergang is er regelmatig een ree in de tuin of de velden te zien. Verder zijn er reigers, boomkijkers, vliegend hert, vleermuizen, torenvalken

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Het is elk jaargetijde genieten van de veranderende natuur, de dieren, de rust en de ruimte. Als ik in de zomer buiten op het terras zit kan ik erg genieten van alle vogels. Ik heb altijd een verrekijker in de buurt om de dieren van nog dichterbij te bekijken. In de winter is het niet donker omdat er heel veel licht binnenkomt door alle ramen. Dan geniet ik vanaf mijn stoel van de vroege zonsondergang. Toch woon ik hier niet afgelegen. Op de fiets ben ik zo in het dorp. Aan de Oost Ravenweg kijken de burennaren naar elkaar om en helpen elkaar als dat nodig is. Al met al reden om hier met veel plezier meer dan 20 jaar te wonen.”

KENMERKEN

Bouwjaar	2003
Woonoppervlakte	ca. 241 m ²
Inhoud	ca. 1110 m ³
Externe bergruimte	ca. 244 m ²
Perceeloppervlakte	16.228 m ²
Energie label	A

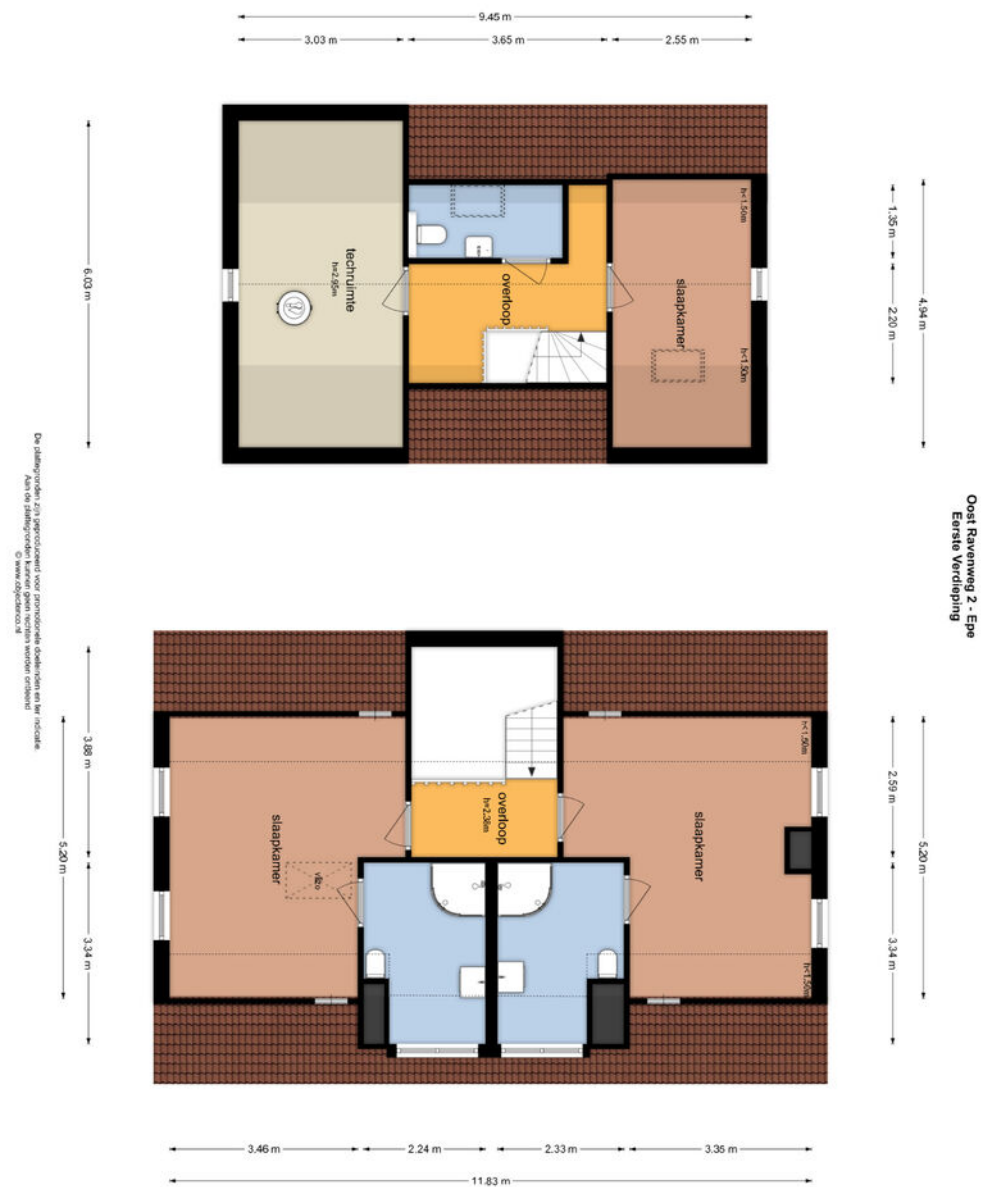


Vraagprijs € 1.675.000 k.k.

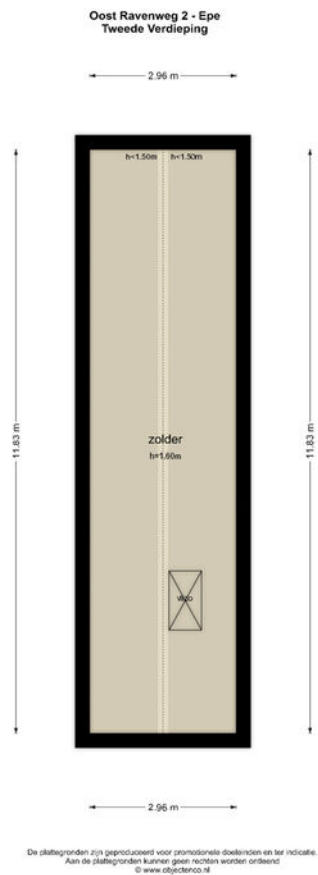
Plattegrond- Parterre



Plattegrond- Eerste etage



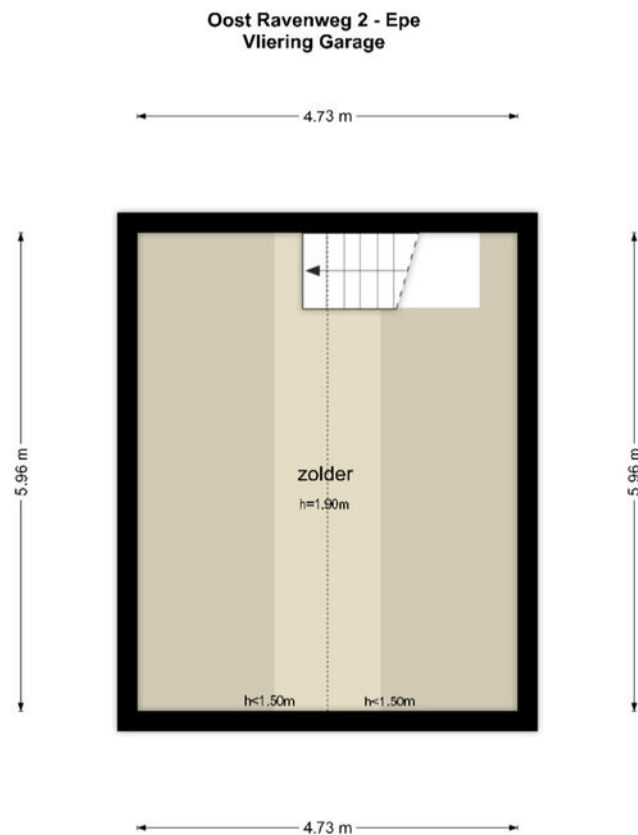
Plattegrond- Zolder



Plattegrond- Berging



Plattegrond- Vliering garage

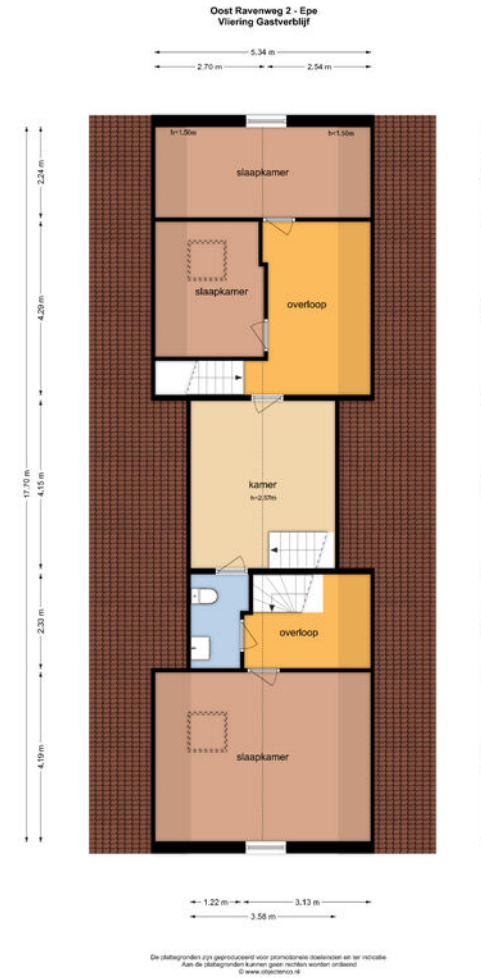


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

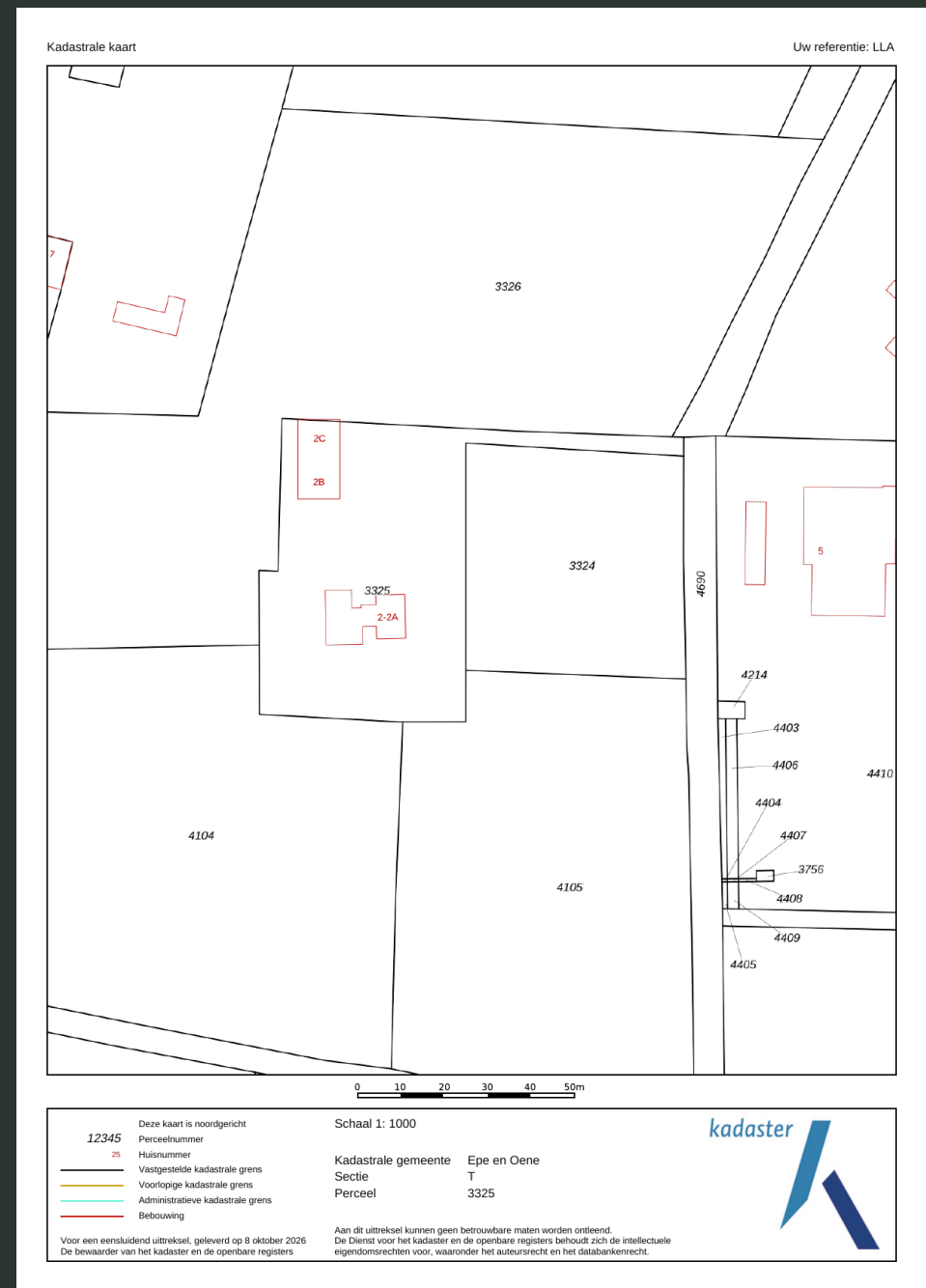
Plattegrond- Parterre gastenverblijf



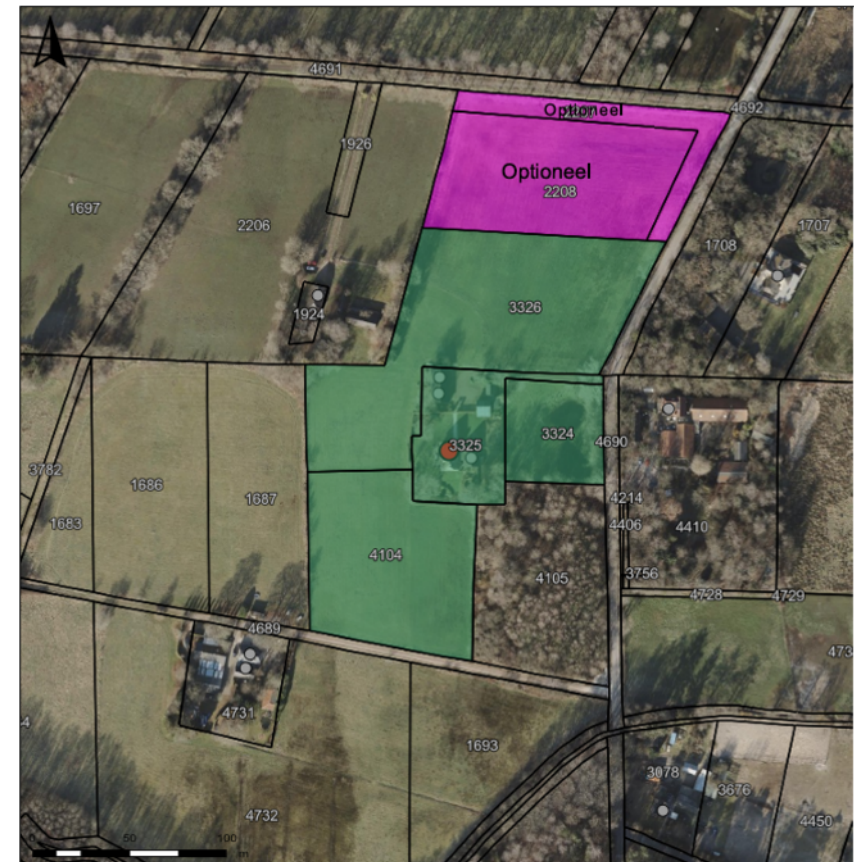
Plattegrond- Eerste etage gastenverblijf



KADASTRALE KAART



GEOWEB KAART



Oost Ravenweg 2 Epe

Auteur: Drieklomp Makelaars
en Rentmeesters

Datum: 12-10-2026

Schaal: 1: 2232



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid
samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid,
volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede
afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet
verantwoordelijk worden gehouden voor enige
weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan
deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere
aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard
dan ook, die voortvloeit uit het gebruik van NVM
Geografische Informatie.



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@drieklomp.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
MAKELAARS IN BUSINESS



VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL