DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



EPE, LOHUIZERVEENWEG 3

Vrij wonen met paarden, midden in het Veluwse groen

WWW.DRIEKLOMP.NL







Welkom in Epe...

Stelt u zich eens voor: wakker worden met uitzicht op het groen, de paarden dichtbij huis en de uitgestrekte Veluwse natuur binnen handbereik. Aan de Lohuizerveenweg 3 in Epe vindt u deze bijzondere combinatie van landelijk wonen, vrijheid en volop mogelijkheden voor de paardenliefhebber. Op een perceel van maar liefst 20.970 m² staat een vrijstaand woonhuis met uitgebreide paardenfaciliteiten, omgeven door rust, ruimte en privacy. Een plek waar het buitenleven vanzelfsprekend onderdeel is van iedere dag.

De omgeving maakt het plaatje compleet. De prachtige bossen, glooiende heidevelden en het afwisselende IJssellandschap nodigen uit tot eindeloze wandelingen, fietstochten en buitenritten te paard. En hoewel u hier heerlijk vrij woont, zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het gezellige centrum van Epe biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, supermarkten, scholen en sportverenigingen. Ook Apeldoorn en Zwolle zijn goed bereikbaar, evenals de A50 en A28. Zo geniet u van de rust van het buitengebied zonder de gemakken van een centrale ligging te missen.

Wat deze plek werkelijk bijzonder maakt? De mogelijkheid om uw paarden aan huis te houden, met vier paardenboxen, een rijbaan van 20 bij 60 meter met eb- en vloedbodem en volledig omheind land. Vanuit de woning loopt u rechtstreeks door naar de stal. Een ideale situatie voor wie zijn passie voor paarden wil combineren met een fijn thuis. Een buitengewone plek voor wie niet alleen op zoek is naar een huis, maar vooral naar een manier van leven.
Nieuwsgierig? U bent van harte welkom!









Over de parterre...

Via de voordeur komt u binnen in de hal met meterkast. De woonkamer heeft een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen en biedt mooi uitzicht op het omliggende groen. De open haard met schouw zorgt voor sfeer en via de openslaande deuren op het zuiden staat u direct in de tuin. Een toog verbindt de woonkamer met het aangrenzende eetgedeelte, waar eveneens openslaande deuren toegang geven tot buiten.

De verschillende leefruimtes bieden fijne plekken om samen te komen en te genieten van het omliggende groen.
De keuken is voorzien van een grote spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koelkast, en diverse kookvoorzieningen. De keuken en badkamer zijn in 1995 vernieuwd. Via de achter entree bereikt u de praktische bijkeuken met toiletruimte, wasmachine- en drogeraansluitingen en ruimte voor voorraad en een extra vriezer.

Bijzonder is de directe doorgang vanuit de woning naar de paardenstal. Een groot gemak voor wie dagelijks met paarden bezig is!



















Over de eerste etage...

Op de eerste verdieping bevinden zich verschillende kamers met uitzicht op de groene omgeving.

De kamer aan de linkerzijde wordt momenteel gebruikt als kantoor. Het hoge plafond en grote raam geven deze ruimte een open karakter. Via een eigen trap bereikt u een hoger gelegen slaapgedeelte met twee Velux-dakramen. Ook als slaapkamer is deze ruimte uitstekend te gebruiken. Aan de andere zijde ligt een slaapkamer met twee vaste kasten en uitzicht op het dak van de stal.

De derde slaapkamer beschikt eveneens over vaste kasten en heeft een en-suite badkamer met ligbad en wastafel. Vanuit deze kamer is een buitenruimte bereikbaar die als zonneterras gebruikt kan worden.
Daarnaast is er een afzonderlijke sanitaire ruimte met toilet, wastafel, walk-in shower en design-radiator.

Boven de slaap vertrekken bevindt zich een vlieringzolder, geschikt voor extra bergruimte of om via een eigen trap een slaapruimte te creëren.



















Over de erfvoorzieningen...

Voor paardenliefhebbers biedt dit erf bijzonder veel mogelijkheden. Met vier paardenboxen, een eigen rijbaan en circa twee hectare omheind terrein heeft u de belangrijkste voorzieningen direct bij huis.
De stal is vanuit de woning bereikbaar en beschikt over drie boxen van circa 3 x 3,5 meter en één box van circa 3 x 4,5 meter. De automatische drinkbakjes zijn tegen vorst beveiligd. In de boxen ligt een extra rubberen vloer als isolatie. Verder is er een wasplaats met warm en koud water. De hoge nok van de stal geeft een uitstekende luchtcirculatie (het termiek effect waarbij de warme lucht opstijgt en via de 4 in de nok geplaatste ventilatieopeningen naar buiten verdwijnt) en voorkomt dat de stal in de zomer te heet wordt.
De rijbaan meet 20 x 60 meter en is, evenals de longeerbaan met een doorsnede van 14 meter, voorzien van een eb- en vloedbodem. Verder is er een 4-paards trainingsmolen met een doorsnede van 20 meter.
Het land is omheind met hardhouten palen en schrikdraad. En elk perceel is voorzien van een op leidingwater aangesloten drinkbakje.

Op het erf staat een hooiberg met een verstelbare kap en een opslagcapaciteit van circa 500 balen stro. Daarnaast zijn een mestplaat (met gierkelder) en verschillende opslagruimtes aanwezig, waaronder een grote ruimte waar de huidige eigenaren hun men combinaties hebben staan. Deze ruimte kan ook worden gebruikt als hobby- of werkruimte of voor het stallen van voertuigen. Aansluitend aan de stal bevindt zich een overdekte hobbyruimte die voorheen uit drie paardenboxen bestond.

Verder beschikt het erf over 2 carports met elektra en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de twee rustieke engelse houten dubbele poorten is ook de zijkant van het perceel via de openbare zandweg bereikbaar.
Een compleet ingericht erf waar wonen en het houden van paarden op een praktische manier samenkomen.









































Voorzieningen...

-- Camerasysteem in de stal en om de woning.
-- Glasvezel ligt tot bij de oprit.
-- 20 x 60 m rijbaan met eb- en vloedbodem.
-- 14 m longeerbaan met eb- en vloedbodem en verlichting.
-- 20 m 4-paards trainingsmolen met verlichting.
-- Stal met 4 boxen.
-- Wasplaats met warm en koud water.

KENMERKEN

Bouwjaar	1970
Woonoppervlakte	ca. 101 m²
Inhoud	ca. 1.265 m³
Externe bergruimte	ca. 43 m²
Perceeloppervlakte	20.970 m²
Energielabel	C







Vraagprijs € 1.400.000 k.k.

Plattegrond- Parterre



Plattegrond- Eerste etage

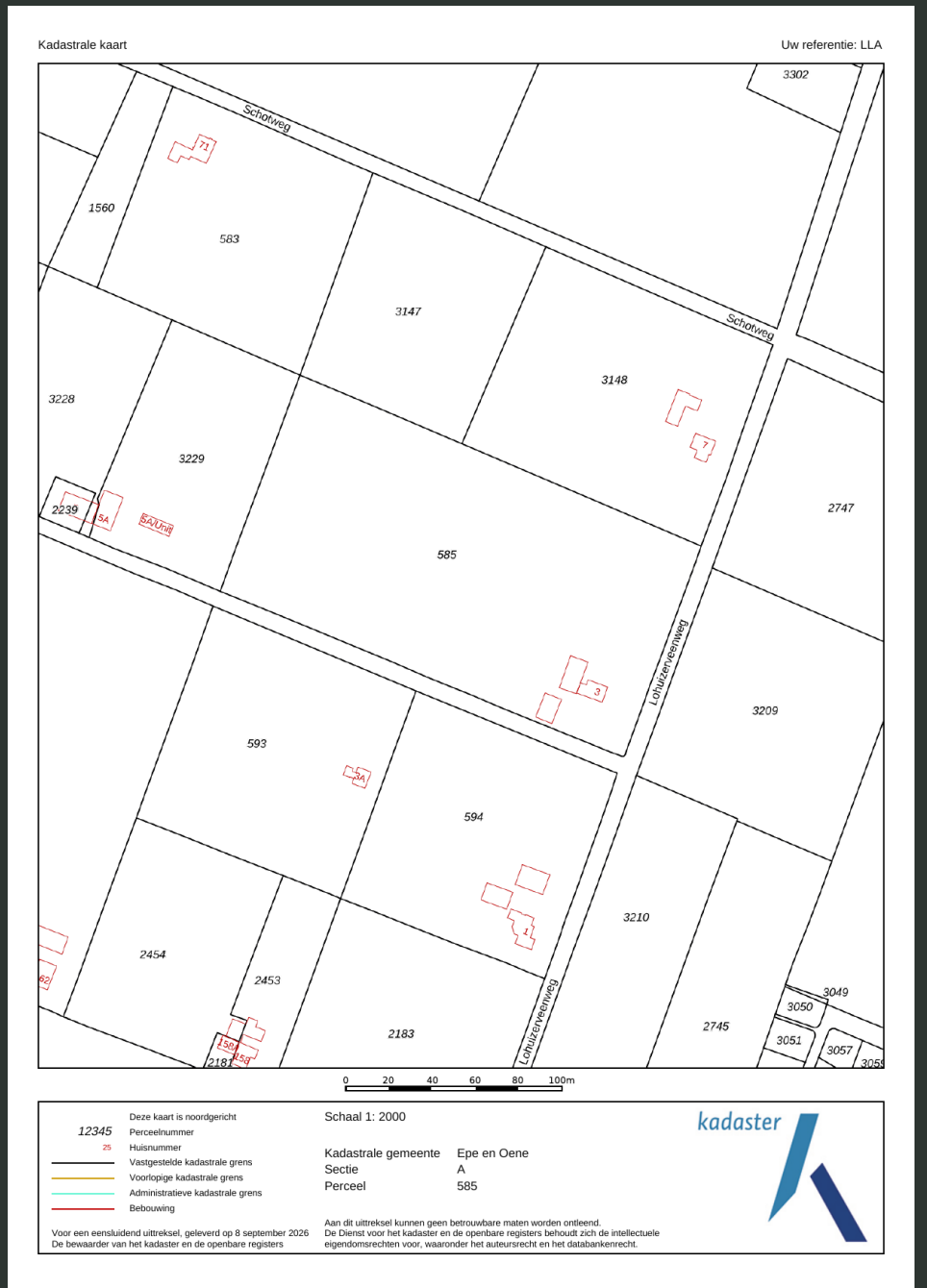


Plattegrond- Tweede etage



Plattegrond- Schuur

KADASTRALE KAART



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 koop-overeenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORGSOM 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

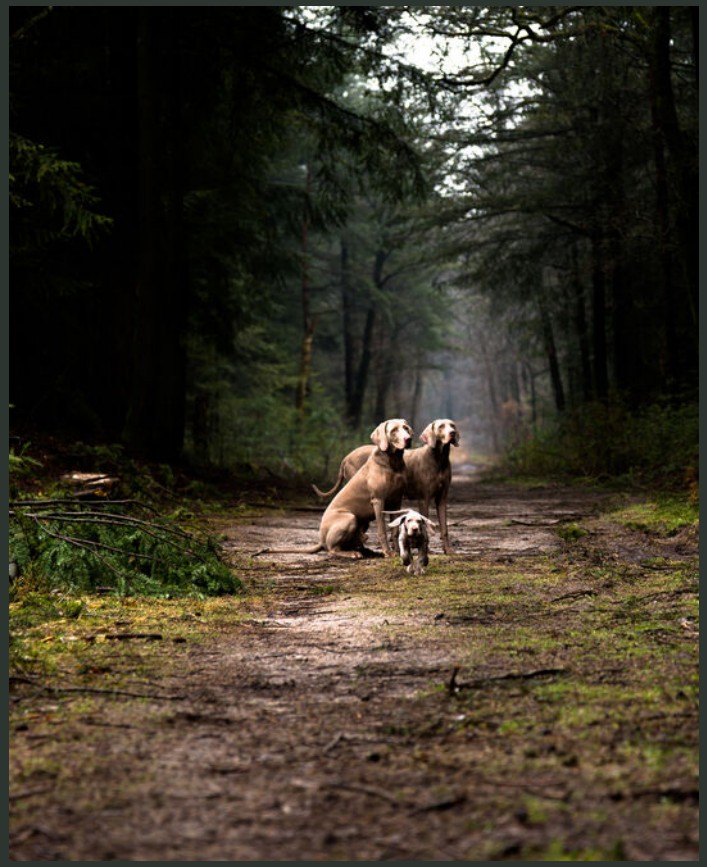
Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid 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

DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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