



Te Koop:



**Ronde Weie 1
7214 CD, Epse**

Vraagprijs € 758.000 k.k.

VOLLEDIG ONDERKELDERDE VILLA VAN 338 M² MET MAAR LIEFST 11 KAMERS!!!

In de nieuwbouwwijk van Epse noord ligt deze uitzonderlijk ruime, volledig onderkelderde vrijstaande villa met garage.

Epse, een heerlijk rustig dorp vlakbij de Hanzesteden Deventer en Zutphen. Een dorp dat bekend staat om het vele groen in de omgeving. Variërend van weilanden met eindeloze vergezichten, prachtige bossen en de schitterende uiterwaarden langs de IJssel.

De binnenstad van Deventer ligt op nog geen 10 min. met de auto en 15 min. fietsen van de woning. De snelweg A1 is slechts enkele minuten rijden.

De wijk is ruim opgezet en biedt veel wooncomfort.

Uniek voor deze woning is de royale woonoppervlakte wat je zelden tegenkomt. 4 volwaardige verdiepingen door de grote kelder maakt dit een ideaal gezinshuis.

Indeling:

Entree met imposante hal en prachtig trappenhuis met vide. Toilet met vrij hangend closet en fonteintje, garderobe en toegang tot de woonkamer met openslaande tuindeuren en sfeervolle gashaard. Vanuit de woonkamer is de werkkamer te bereiken. Eetkamer / woonkeuken met alle wenselijke inbouwapparatuur waaronder: 2 combimagnetrons, 2 koelkasten, koffiezetautomat, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1e Verdieping:

De overloop met vide geeft een ruimtelijk effect waarbij het trappenhuis in het oog springt. Er zijn 3 ruime slaapkamers op deze verdieping. De masterbedroom heeft een inloopkledingkast en een eigen toegang tot de luxe badkamer met ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet met vrij hangend closet.

2e Verdieping:

Overloop, wasruimte met wasmachine- en wasdrogeraansluiting en CV opstelling. 2 Slaapkamers met veel bergruimte achter de knieschotten.

Kelder:

Volwaardige woonlaag door de hoge plafonds en daglichttoetreding door de koekoeken. Hier bevinden zich een fitnessruimte, een wellness; traditionele sauna, douchecabine en Turks stoombad. Een gastenverblijf / slaapkamer en bergruimte, slaapkamer/ vergaderruimte en een toilet met vrij hangend closet met fonteintje.

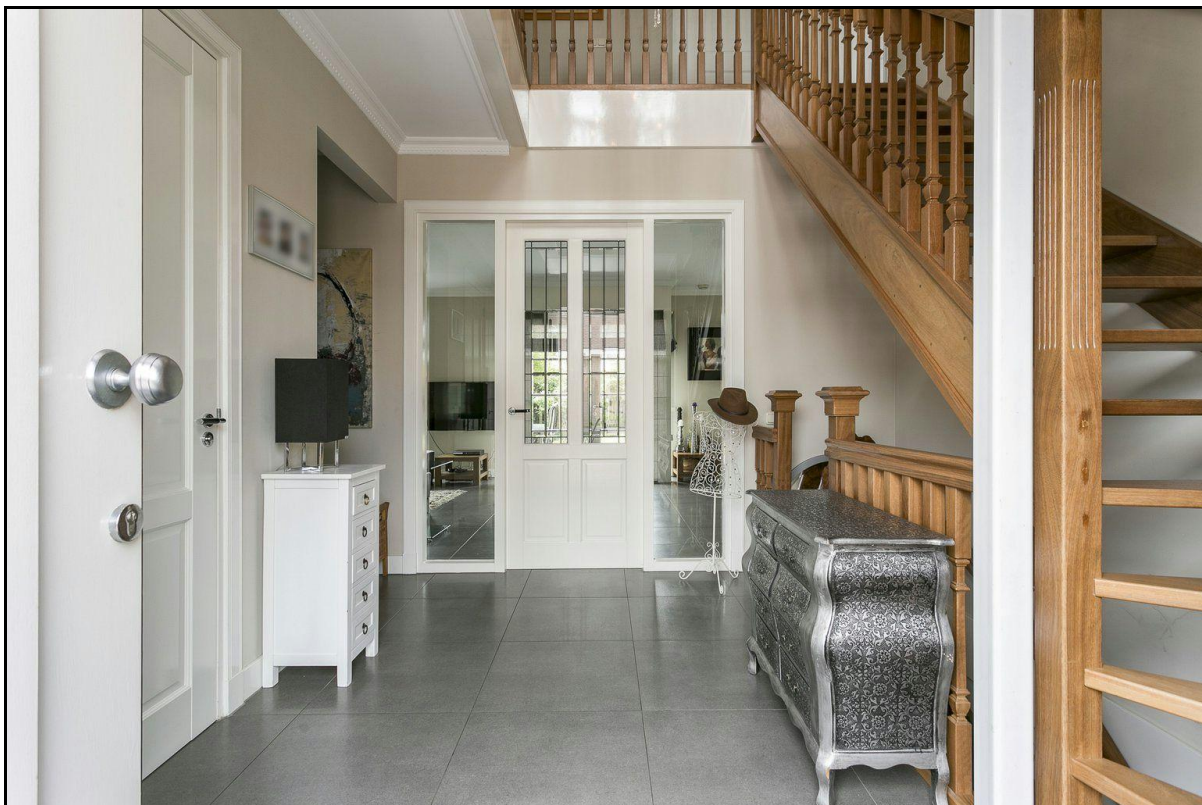
U zult zeker onder de indruk zijn van de ruimte van deze woning.

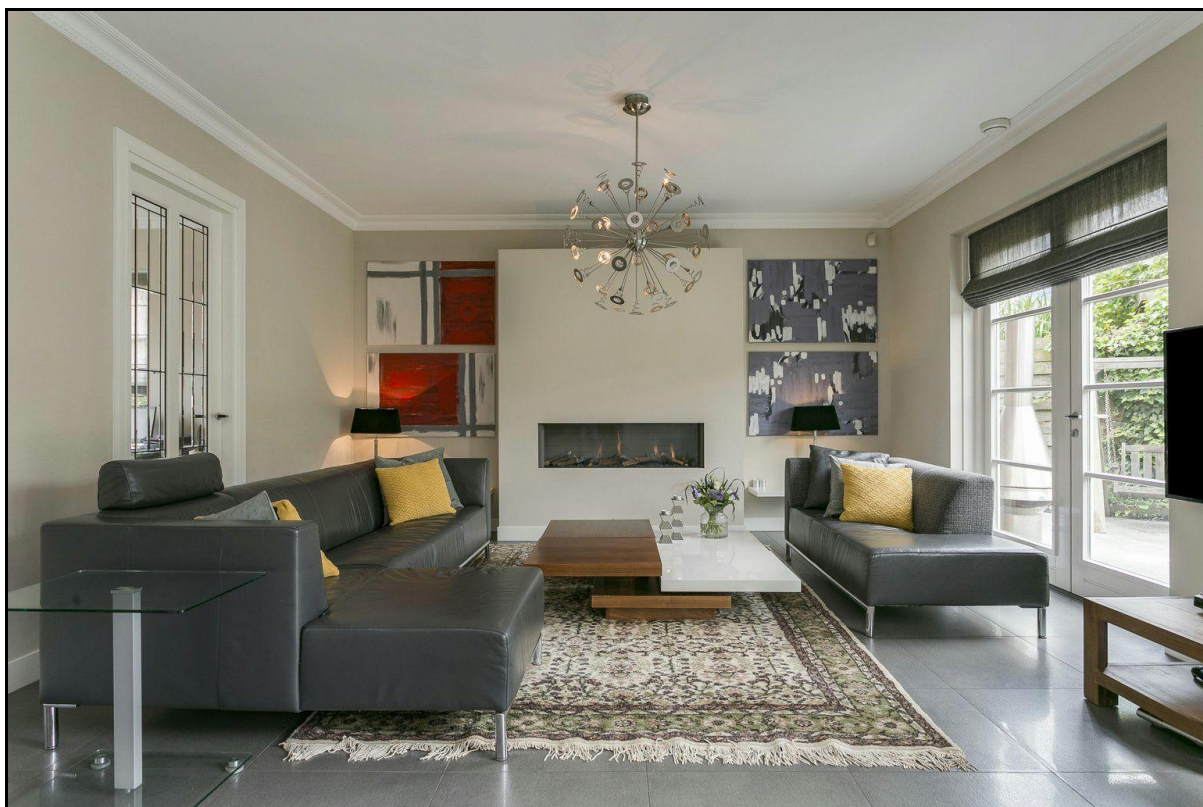
Bijzonderheden:

- Vrijstaande geïsoleerde en geheel afgewerkte stenen garage
- Fraai aangelegde tuin op het zuid-westen met diverse terrassen
- CV-ketel, Nefit HR combi 2009
- Buitenschilderwerk in 2016 uitgevoerd
- Optimaal geïsoleerd
- Een woning met veel extra's en natuurlijke materialen: waaronder: hardstenen raamdorpels, keramische dakpannen, getimmerde goten (Redcedar), hardhouten gevelkozijnen -ramen en deuren. Binnen paneeldeuren, geprofileerde koplatten met basementjes, gips plafondlijsten etc.
- Meterkast met 12 groepen en 1x krachtstroom tbv sauna en 1x tbv elektrische auto laadpunt

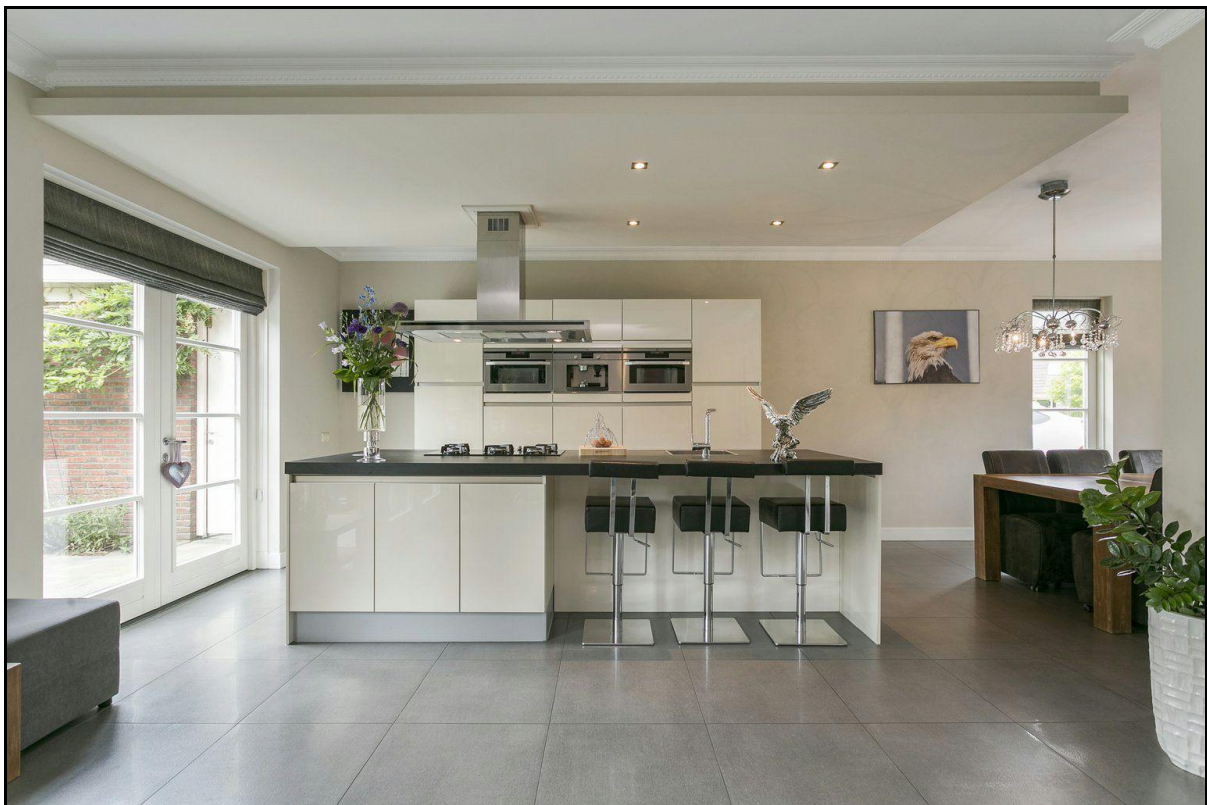
Woonoppervlakte:	ca. 338 m ²
Inhoud:	ca. 1000 m ³
Perceeloppervlakte:	527 m ²
Aanvaarding:	In overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.
Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM kantoren vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl).



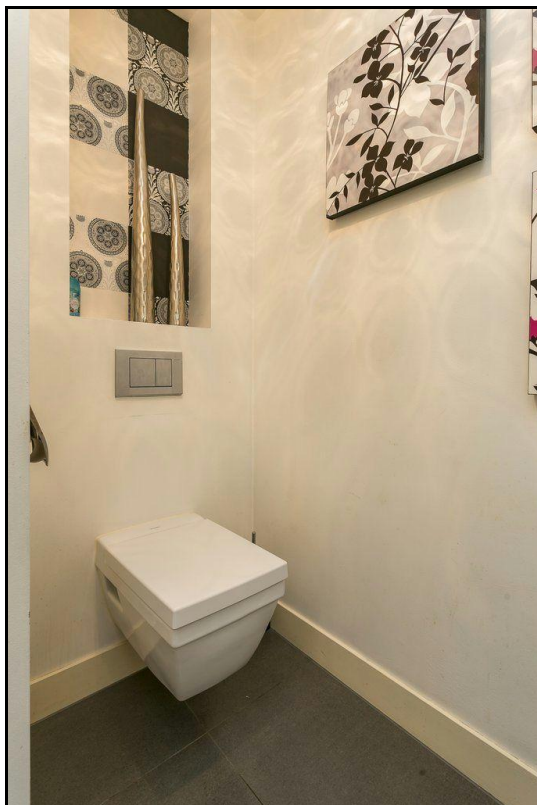




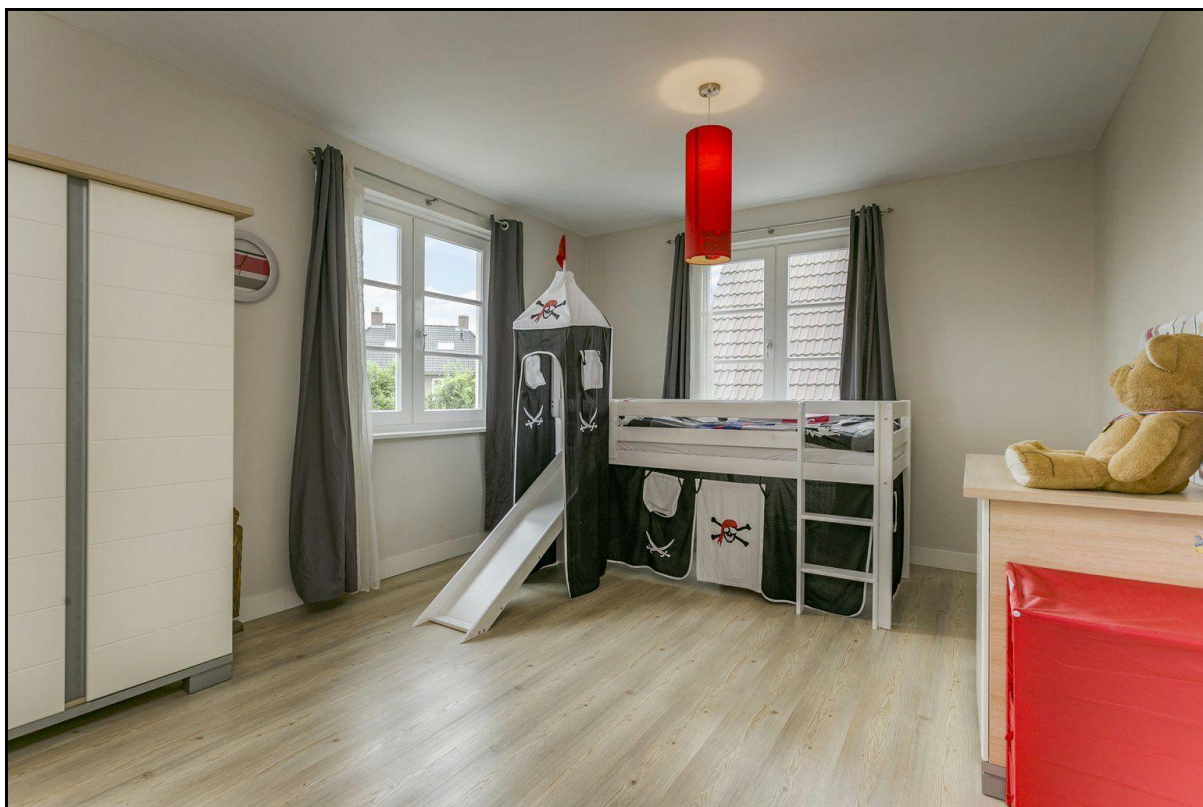






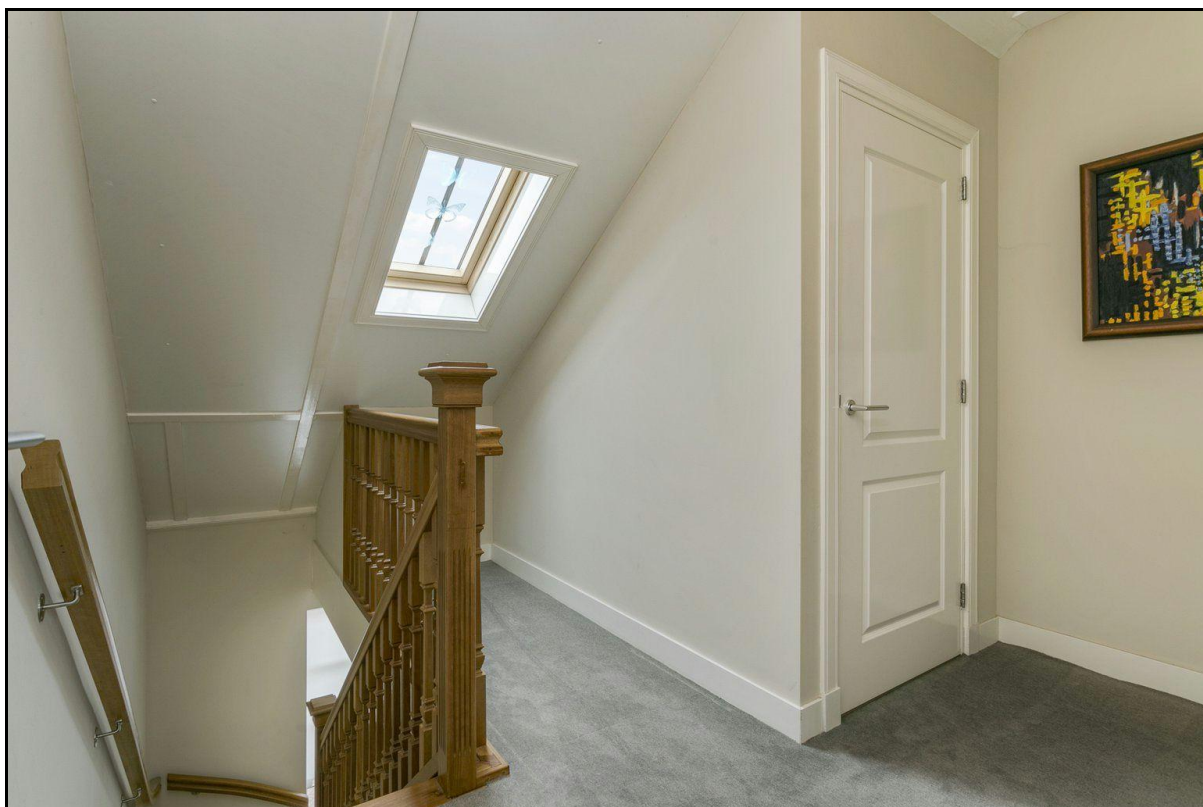
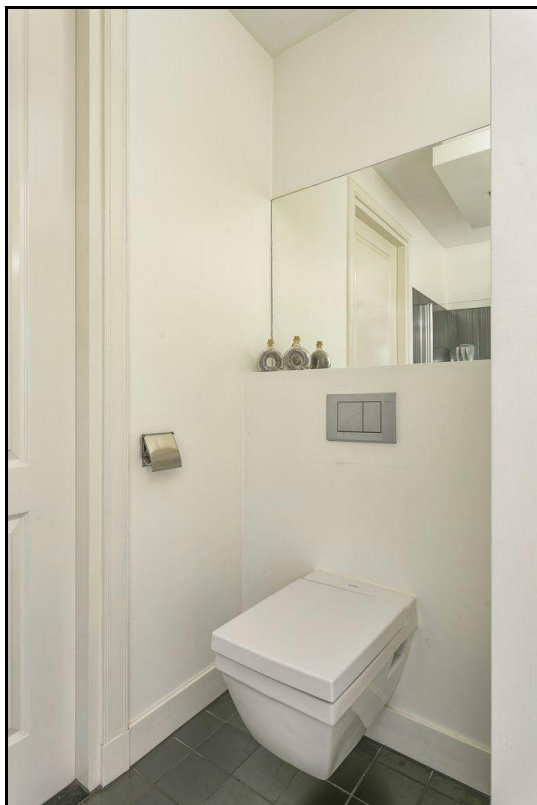




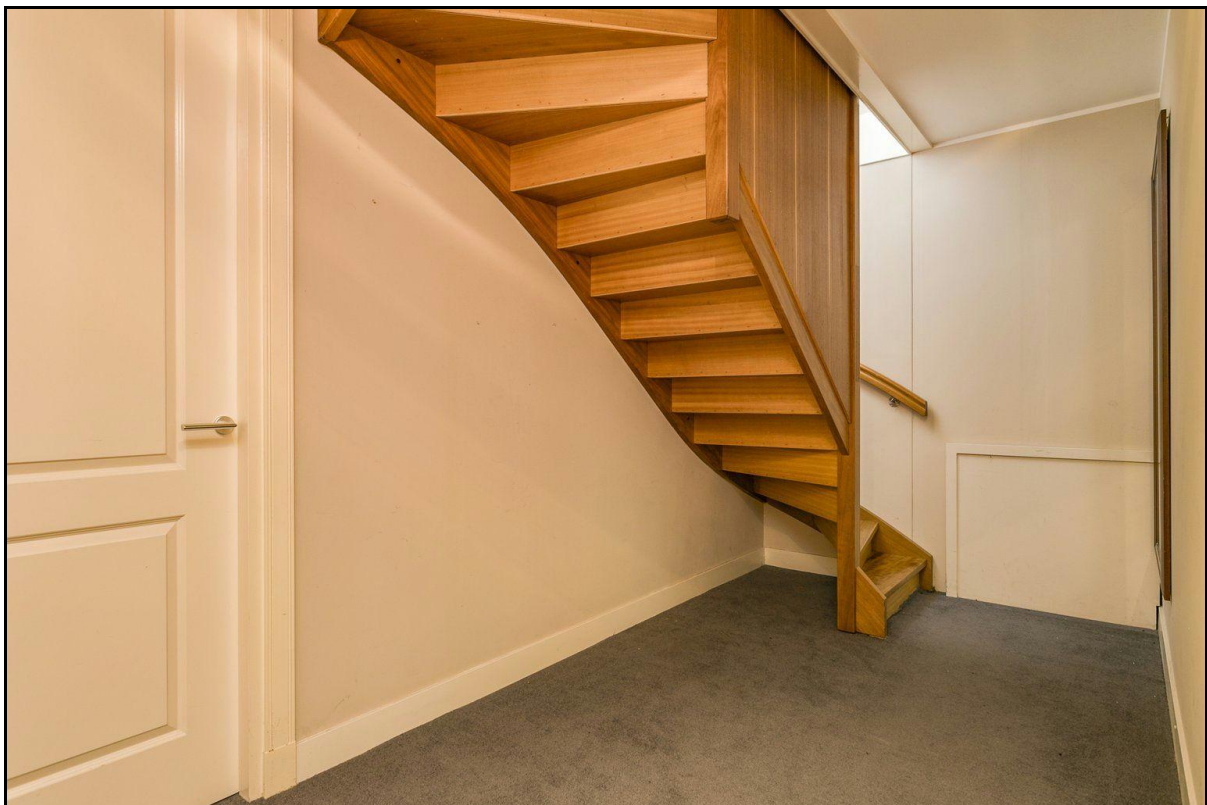


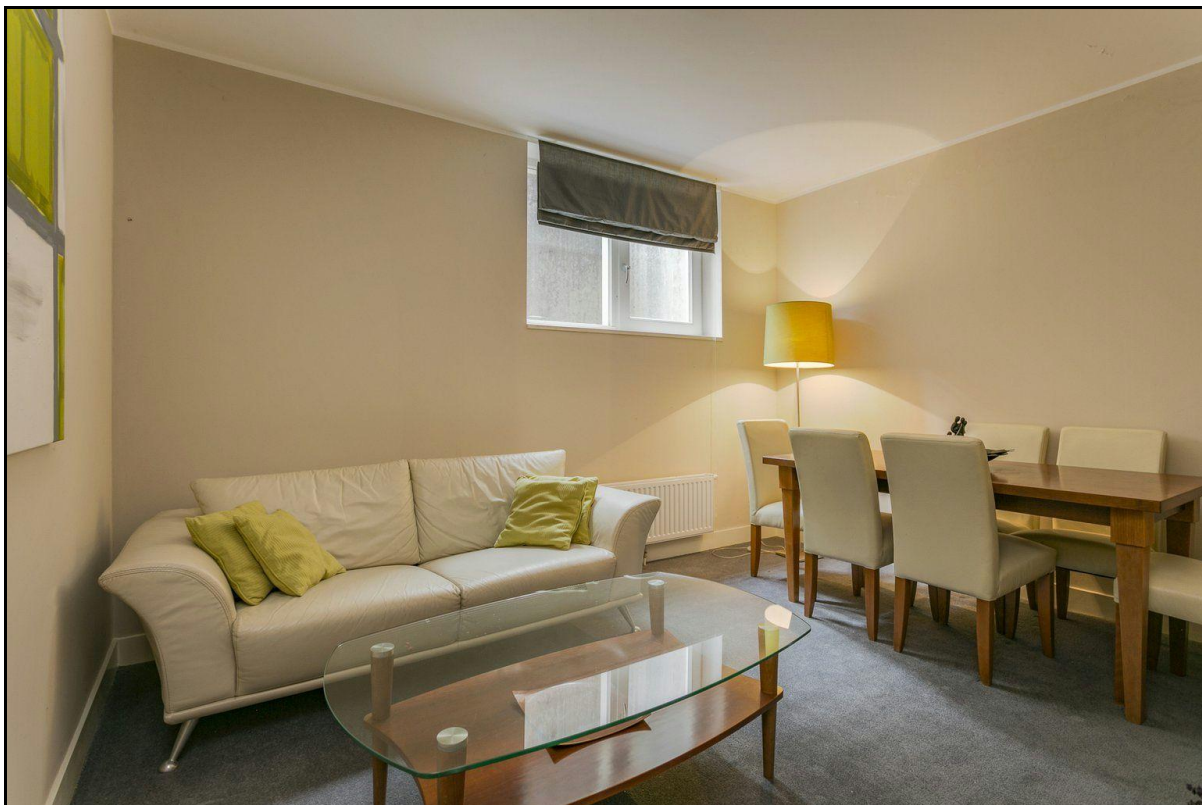
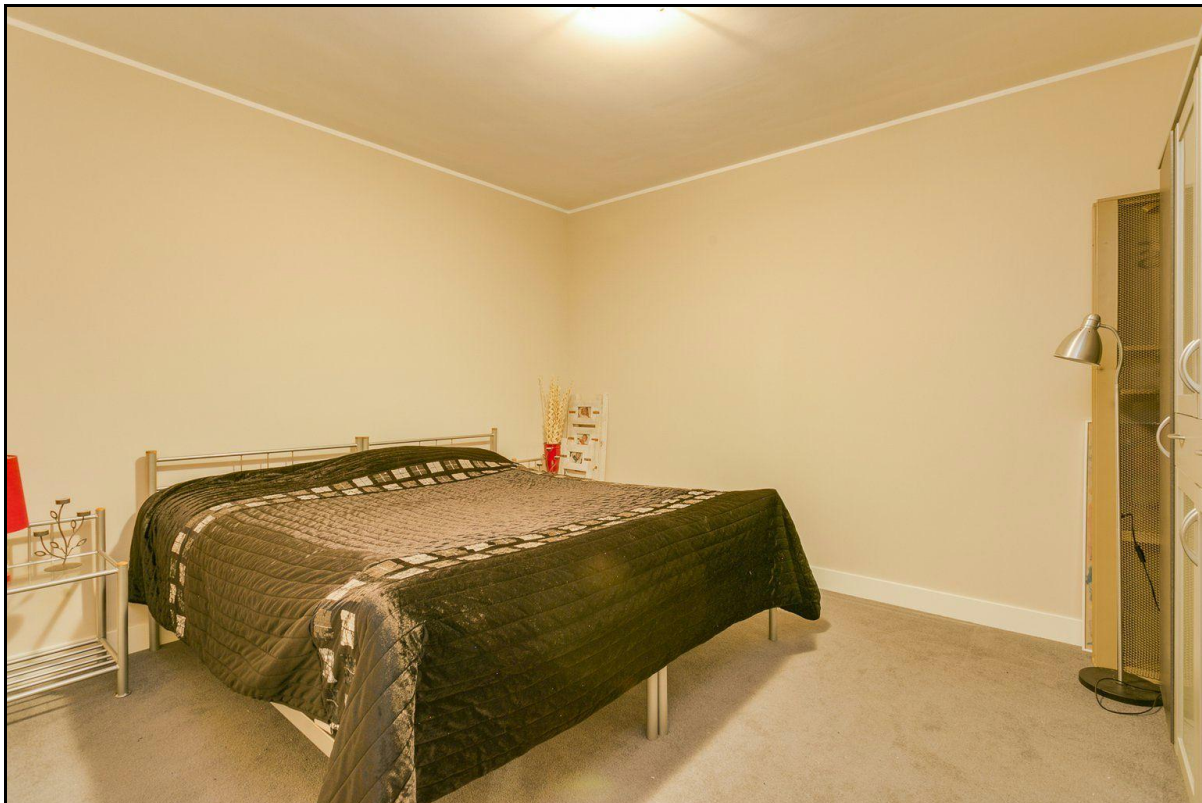


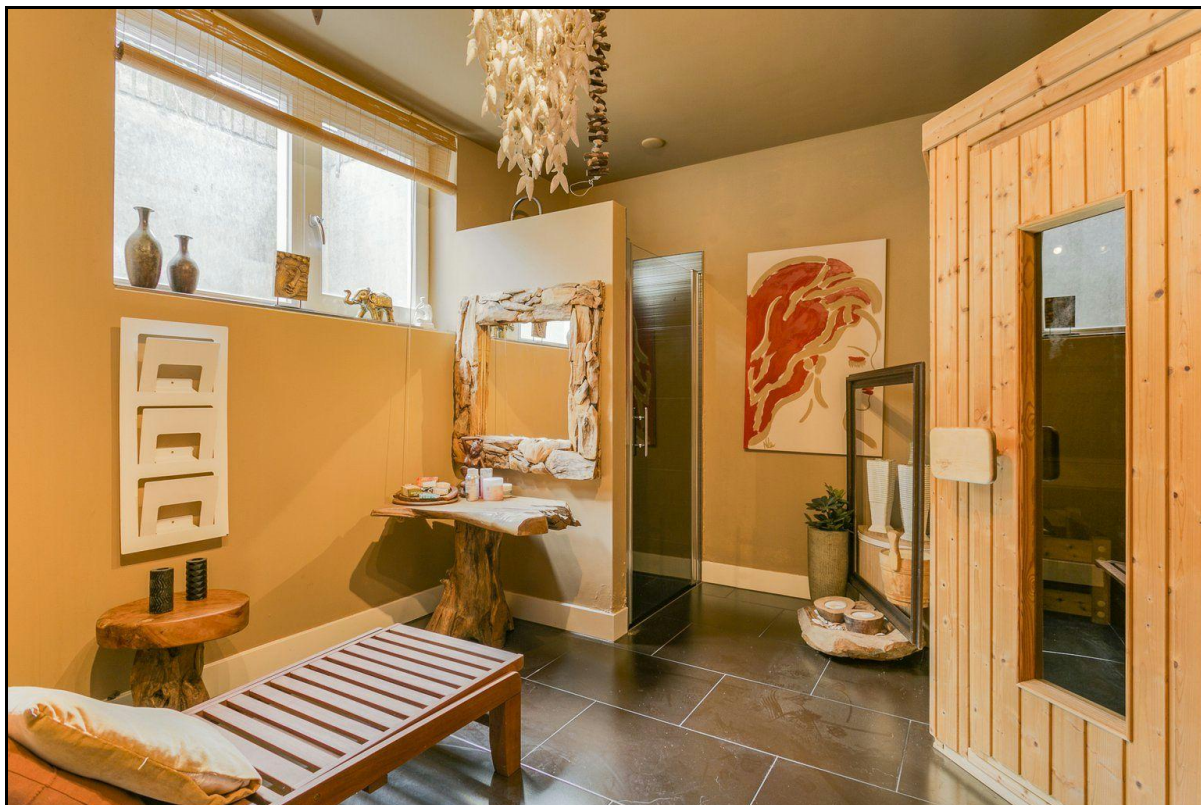


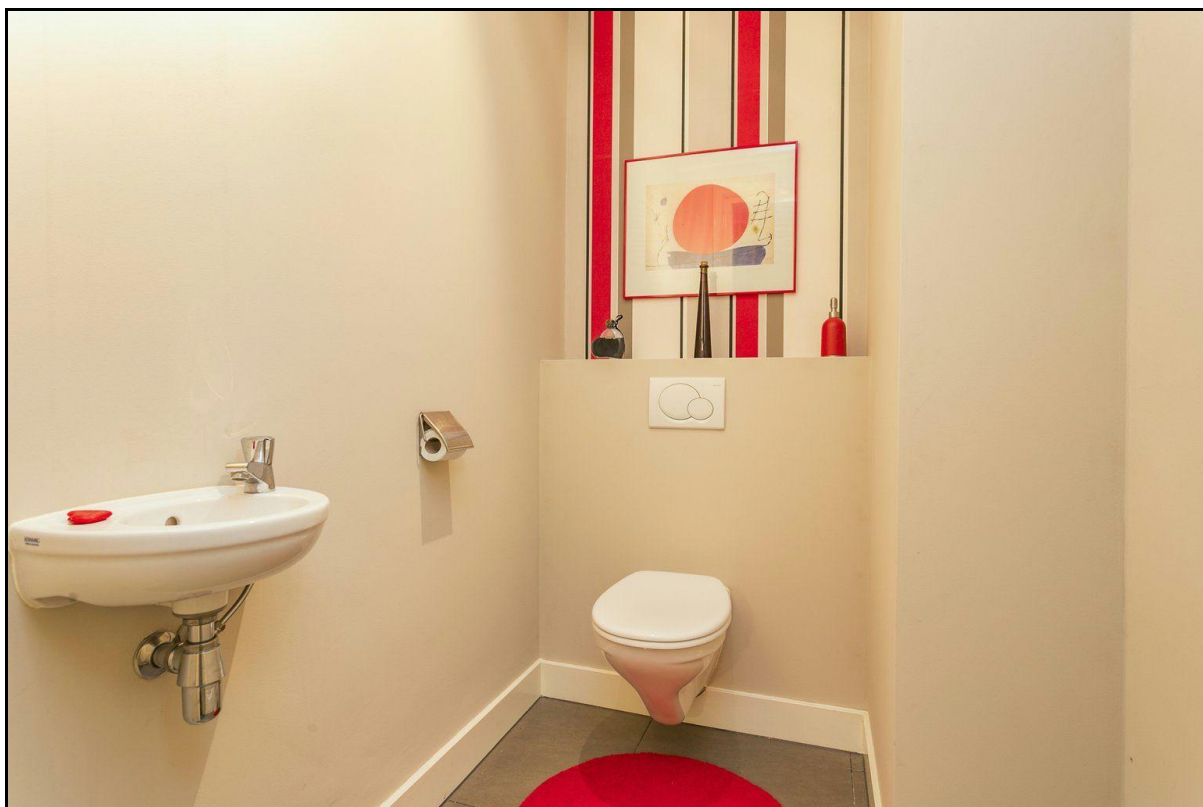
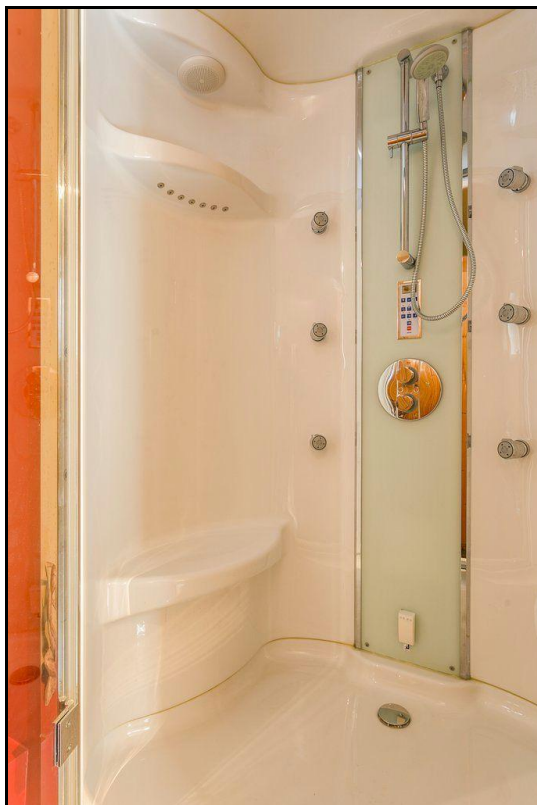






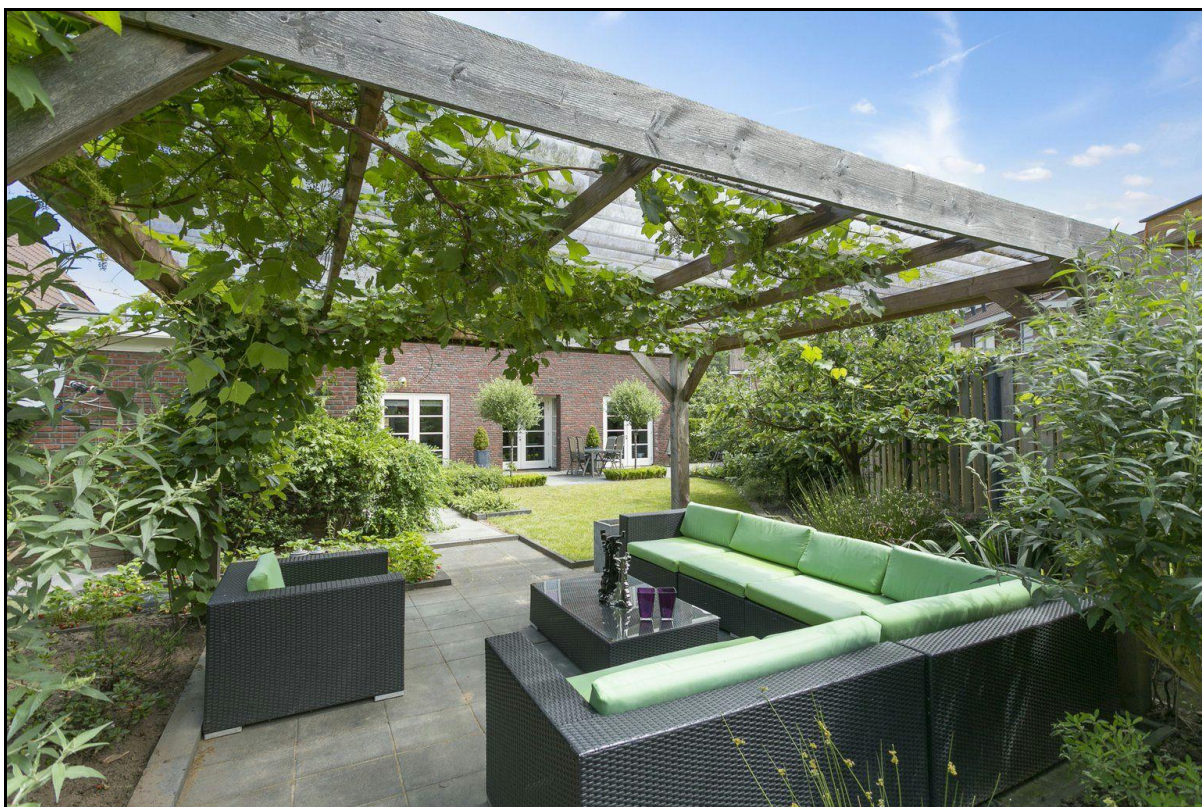
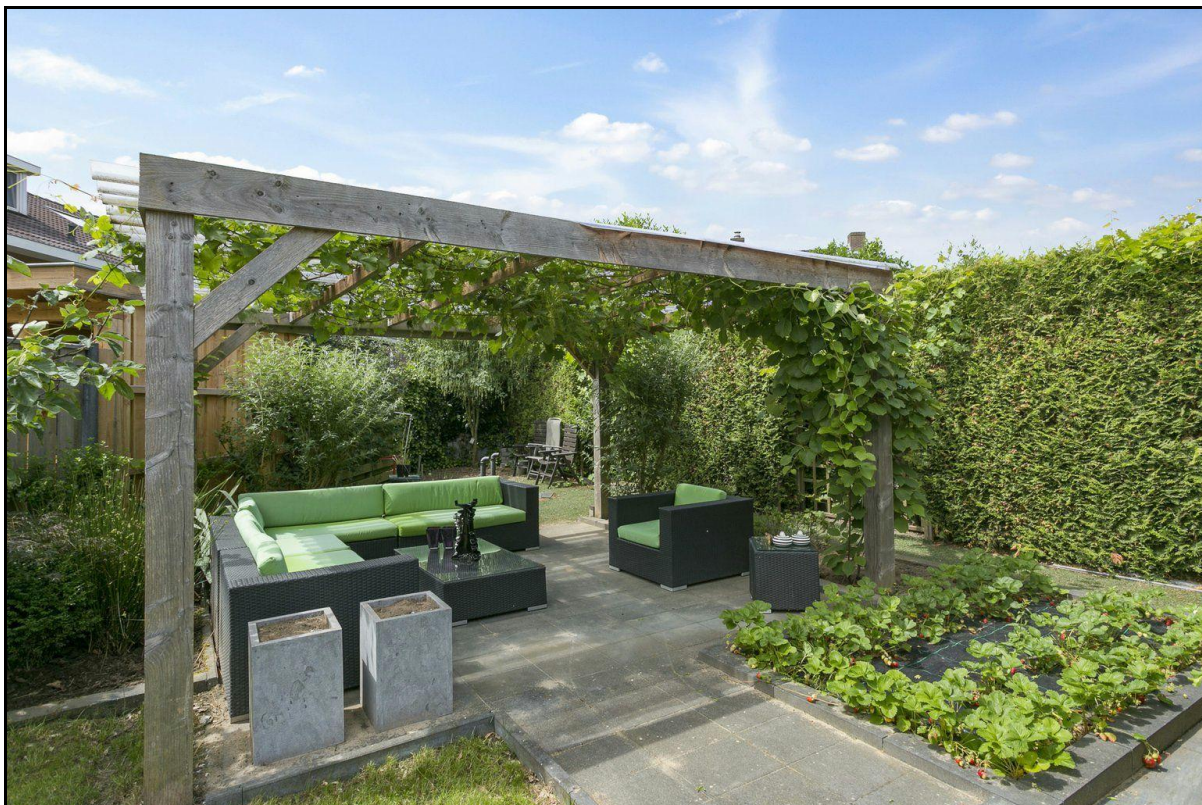




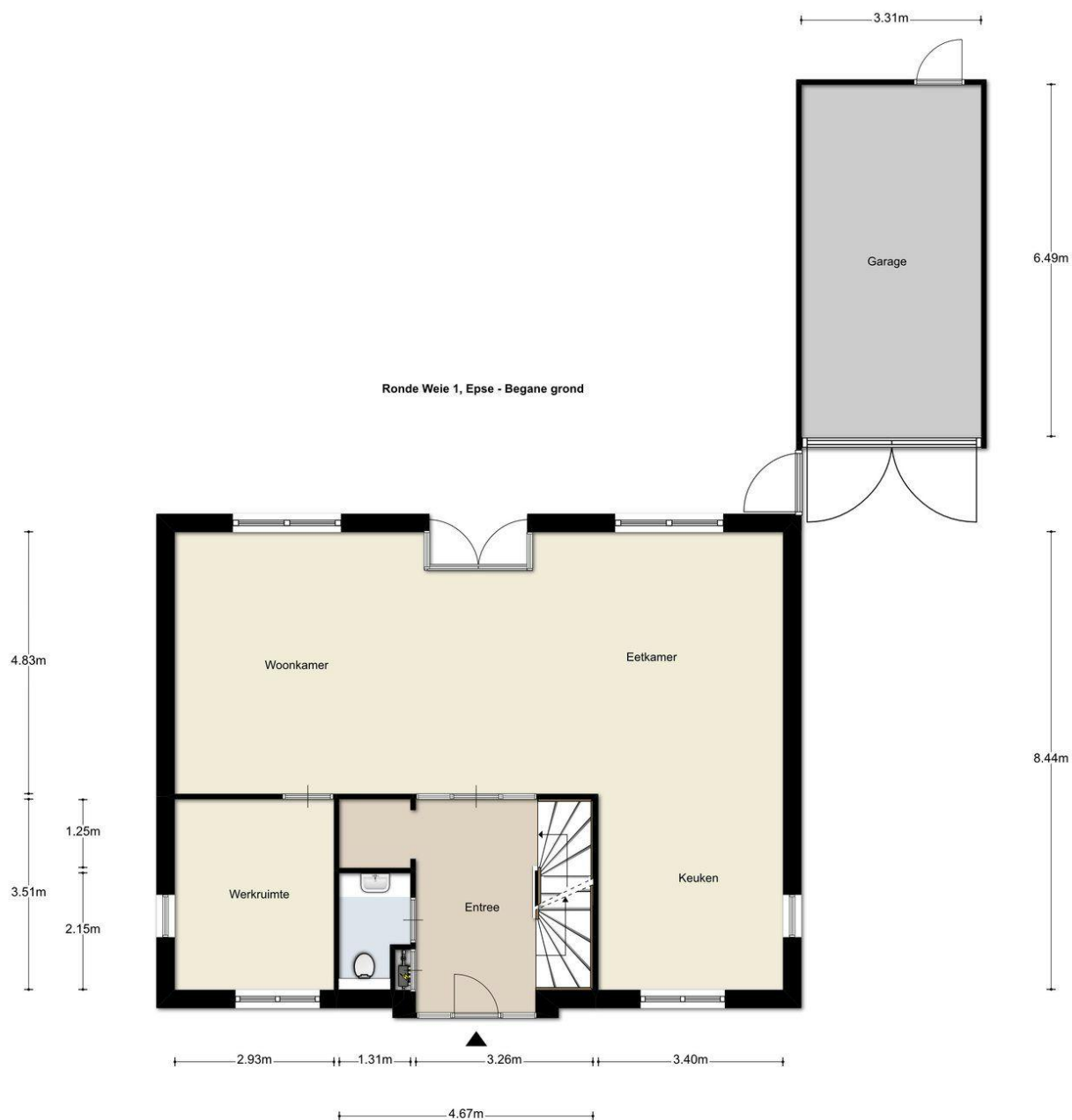




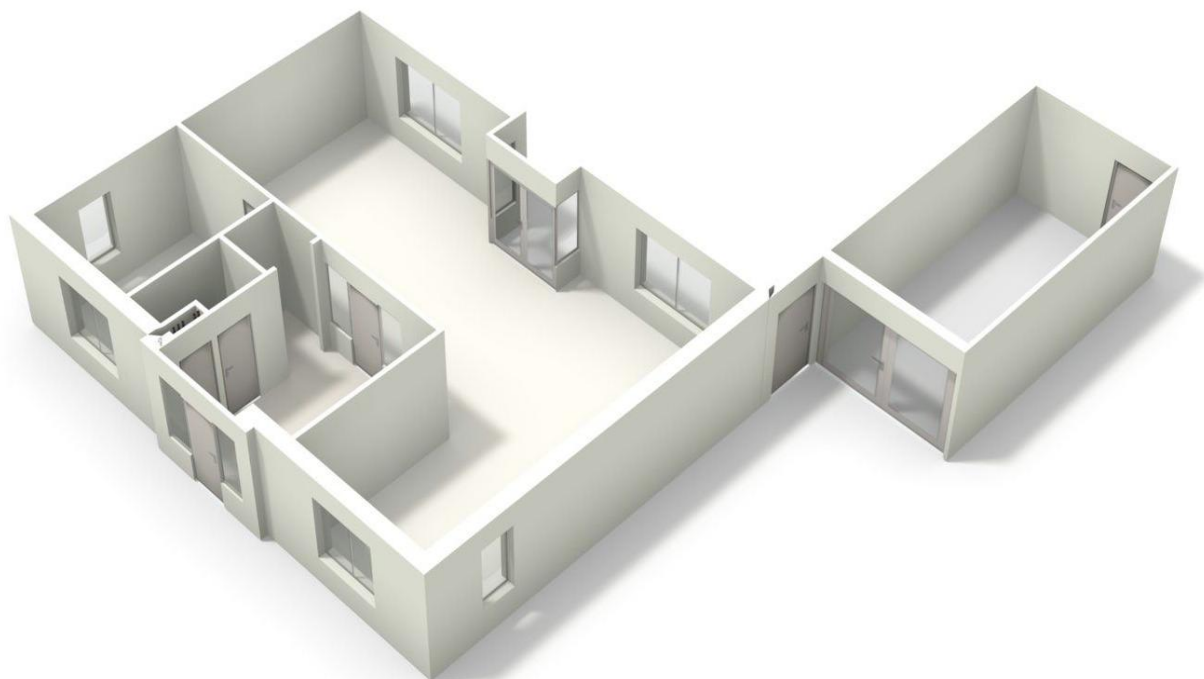






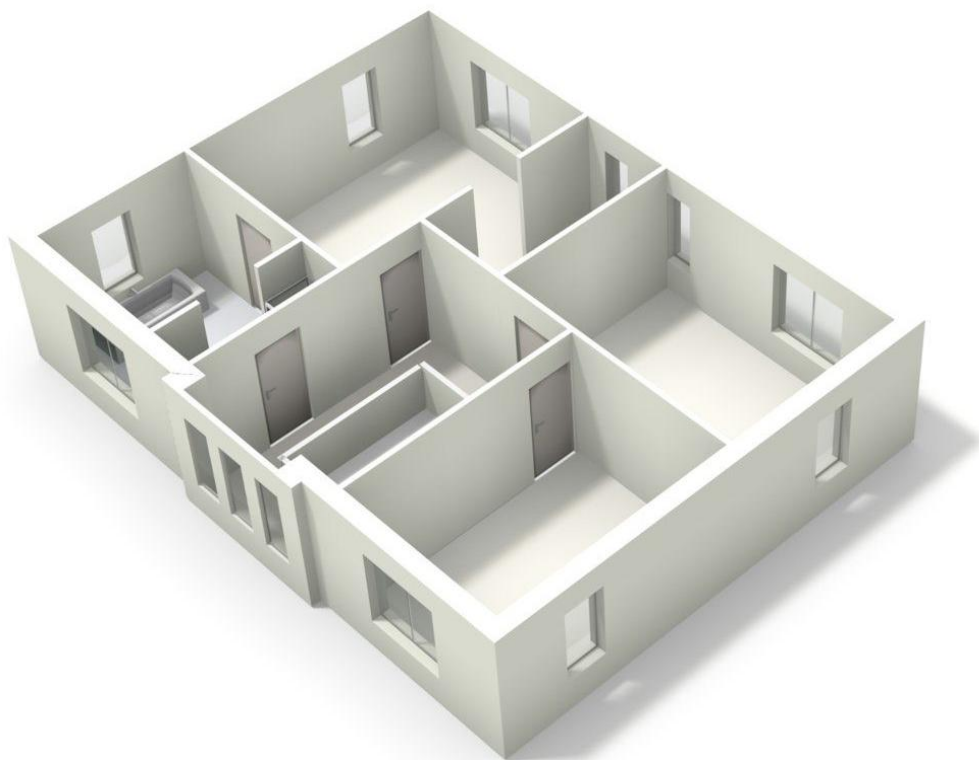


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





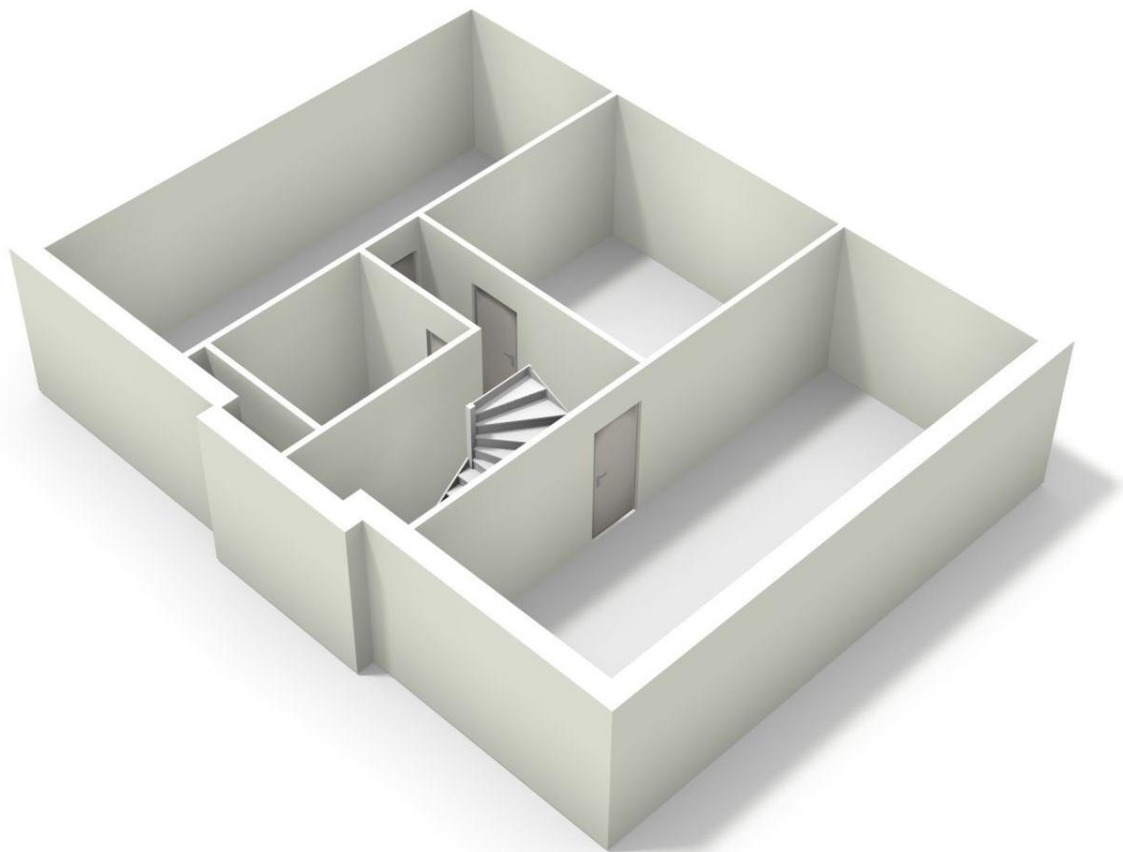
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



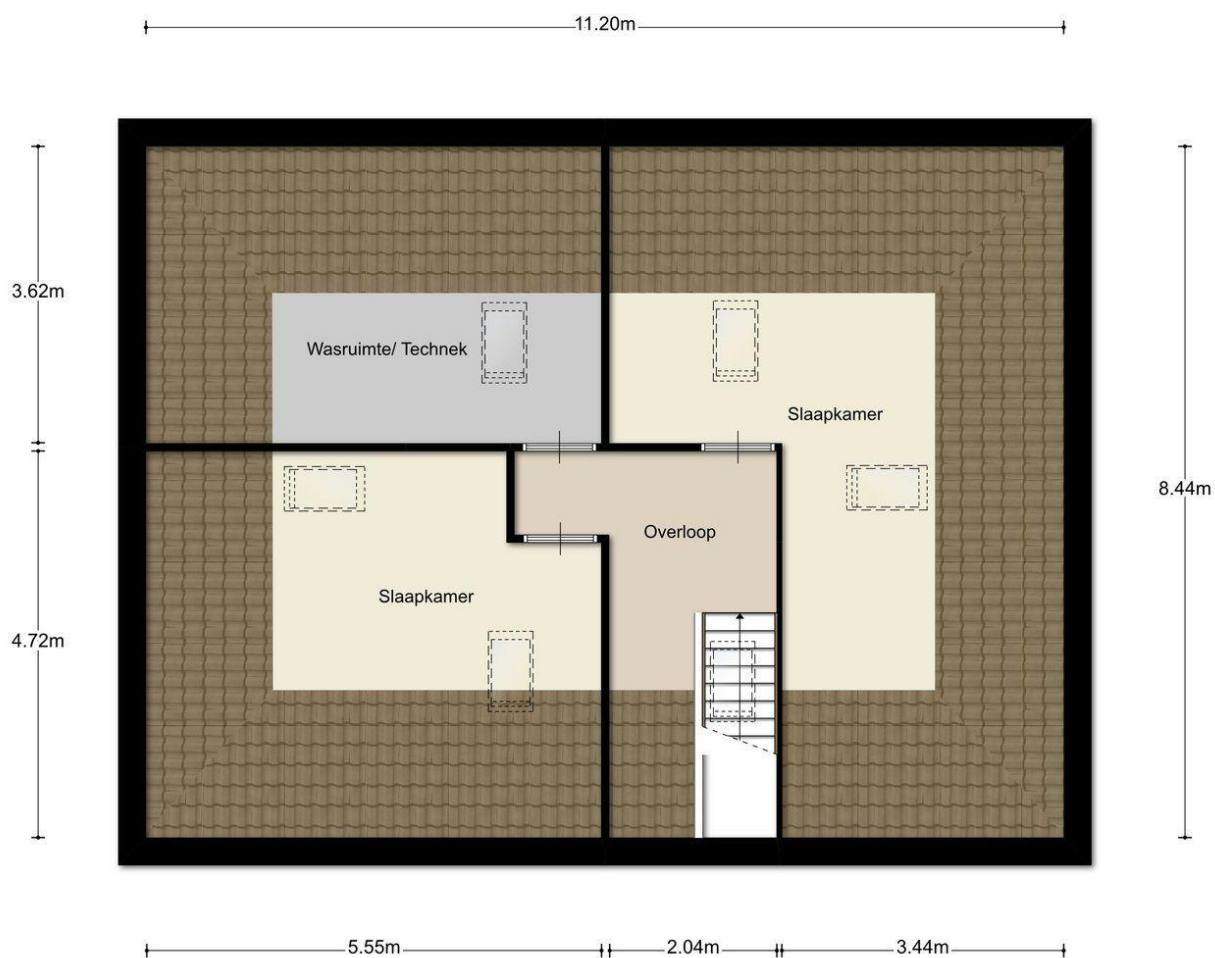
Ronde Weie 1, Epse - Kelder



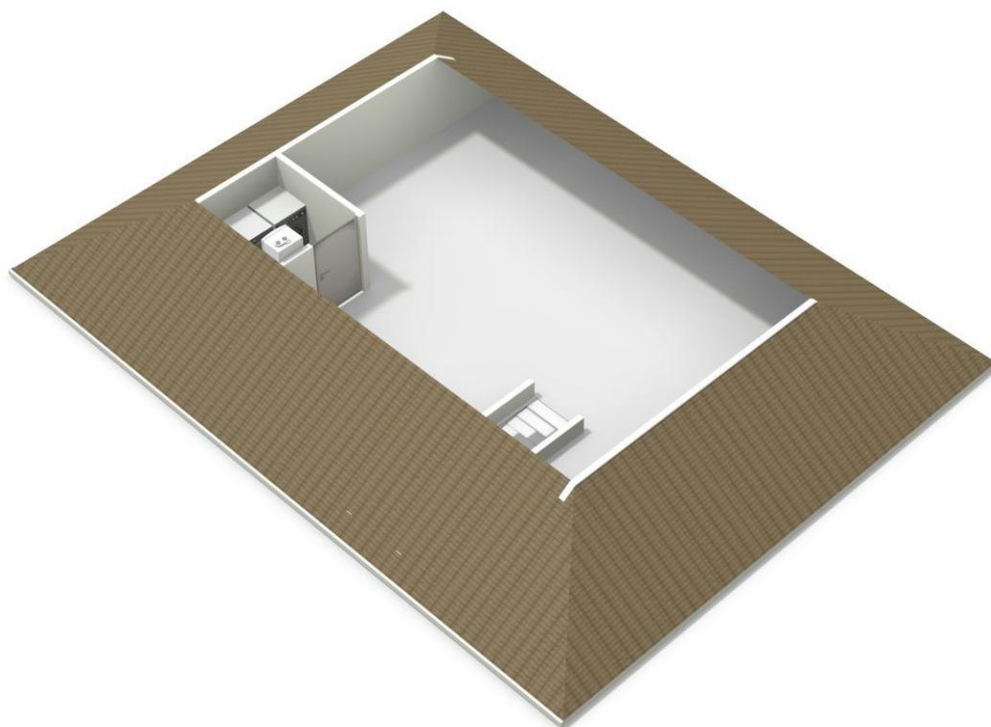
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Ronde Weie 1, Epse - Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente GORSEL
	Huisnummer	Sectie A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3812
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 juni 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.		

INFORMATIEFORMULIER WOONHUIS

Adres: Ronde Weie 1 te Epse		
Om geïnteresseerden in de door u te verkopen woning zo optimaal mogelijk te kunnen voorlichten vragen wij u om dit informatieformulier zo volledig mogelijk in te vullen. Op grond van bepalingen van het Burgerlijk Wetboek bent u als verkoper verplicht de koper te informeren over alle mogelijke zaken waarvan u op de hoogte bent aangaande uw woning.		
1.	Zijn u (zichtbare/ onzichtbare) gebreken aan uw woning bekend? b.v. lekkage, problemen met de vloeren of dak, etc. Zo ja, welke?	Nee
2a	Wat is het bouwjaar van de woning?	2009
2b	Hebben er verbouwingen plaatsgevonden?	Nee
3a	Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (b.v. leidingen voor gas, water (loden leidingen), riolering, C.V.-ketel? Zo ja, wat moet er vernieuwd of gerepareerd worden?	Nee
3b	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
3c	Het aantal groepen:	12 groepen
	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
	Is er krachtstroom aanwezig?	Ja (sauna)
4.	Zit er in de woning een geiser, C.V.-ketel of andere zaken die gehuurd is/zijn.	Nee
5a	Wat is het bouwjaar van de C.V.-ketel?	Bouwjaar: 2009 Merk: Nefit
5b	Is er een onderhoudscontract?	Nee, wordt regelmatig nagekeken
6.	Heeft de woning /schuur-/ garage / carport-/ dakkapel een plat dak? Zo ja, wanneer is deze vernieuwd?	Ja Garage 2009
7.	Zijn de goten van de woning vernieuwd?	Nee
8.	Is de woning geïsoleerd?	X Dak X Vloer X Muur X Geheel isolerend glas
9.	Heeft u de laatste jaren reparaties aan uw woning laten verrichten? Zo ja, welke?	Nee
10.	Is er gebouwd/verbouwd aan uw woning zonder vergunningen?	Nee

INFORMATIEFORMULIER WOONHUIS

11.	Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals van dakbedekking, cv, GIW-garantie, apparatuur?	Nee
12a	Zijn u gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van uw perceel of in de naaste omgeving?	Nee
12b	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd? (certificaat bijvoegen)	Nee
13.	Is de woning aangesloten op de riolering?	Ja
14.	Is er in of bij uw woning asbesthoudend materiaal zoals zeil, afvoeren, dakbeschot etc. verwerkt? Zo ja, waar?	Nee
15.	Rusten er op uw perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringen wet privaatrecht of andere bijzonder bepalingen?	Nee
16.	Rust er op het perceel volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming (horeca, handel, bedrijven, etc.)?	Nee
17.	Is uw woning een monument of een beschermd stads- dorpsgezicht ?	Nee
18.	Is er beslag op de woning gelegd?	Nee
19.	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving (geluidsoverlast, stankoverlast, etc.)?	Nee
20.	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke afspraken zijn gemaakt?	Nee
21.	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in uw buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	Nee
22.	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
23.	Zijn er fiscale bijzonderheden (bijv. BTW, bouwgrond / baatbelasting / ruilverkaveling-rente / overdrachtsbelasting, bijv. korter dan 6 maanden eigenaar)	Nee

INFORMATIEFORMULIER WOONHUIS

24.	Wat zijn de kosten van gas, water en elektra per maand?	ca. € 380,- per maand.
25.	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar? (onroerende zaakbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing, e.d.)	ca. €. per jaar.
26.	Zijn er overige lasten (bijv. servicekosten / erfpachtcanon, etc.)	Nee
27.	Wat is het bouwjaar van de keuken ? Wat is het bouwjaar van de badkamer ?	Keuken: 2009 Badkamer: 2009
28.	Wanneer is het schilderwerk voor het laatst uitgevoerd ?	2016
29.	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan uw pand of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
30.	Is er verder nog informatie bekend die voor de koper van belang kan zijn?	Nee
31.	Verkoper verklaart de woning bouwkundig te laten keuren.	Nee
32.	Verkoper is in het bezit van een energielabel (verplicht voor woningen ouder dan 10 jaar) of een EPC-berekening (niet ouder dan 10 jaar)	Nee Zo niet reden: in aanvraag Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.
33.	Voor koopovereenkomst van toepassing: - Ouderdomsclausule - Asbestclausule (standaard aanvinken bij woningen voor 1994) - Niet zelf bewoond clausule	Nee Nee Nee
34.	Meetrapport aanwezig?	Nee, plattegronden aanwezig Zo niet: Het is koper bekend dat de oppervlaktes van de opstallen niet conform de meetmethode NEN 2580 zijn bepaald en dat de vermelde oppervlaktes in de aanbestedingsteksten mogelijk anders kunnen zijn. Verkoper en Tysma Makelaardij aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde oppervlaktes in mogelijke aanbestedingsteksten.

Enkele algemene opmerkingen:

- Informatie over het gebruik van het gekochte en het ter plaatse geldende bestemmingsplan dient koper zelf na te vragen bij de desbetreffende gemeente.
- Indien het een oud, verwaarloosd of te verbouwen pand betreft staat de verkoper of makelaar niet in voor gebreken. Koper verklaart op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte pand.

Datum:

Datum:

Handtekening verkoper(s):

Handtekening koper(s):

Betreffende het perceel:
Ronde Weie 1
7214 CD EPSE

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
broeikas	☐	☐	☐	☒
voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
brievenbus	☒	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
rookmelders	☒	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☒
open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
allesbrander	☐	☐	☐	☒
kachels	☐	☐	☐	☒
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 2x koelkast	☒	☐	☐	☐

Zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- 2x combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
- 5-pits gaskookplaat + afzuigkap	☒	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- inbouw	☒	☐	☐	☐
- opbouw	☐	☒	☐	☐
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- badkamer accessoires	☒	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

Voor akkoord,

De verkoper(s),

De koper(s),

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met:

Tysma Makelaardij

Hoge Hondstraat 113
7413 CE DEVENTER

Tel: 0570-623140

Homepage: www.tysma.nl

E-mail: info@tysma.nl

Mobiel Arjen Tysma: 06-14123486

E-mail Arjen Tysma: arjen@tysma.nl

Mobiel Paul Gruntjes: 06-23794556

E-mail Paul Gruntjes: paul@tysma.nl

Mobiel Jean-Paul van Zanten: 06-39223822

E-mail Jean-Paul van Zanten: jeanpaul@tysma.nl



Tysma
m a k e l a a r d i j

Algemene informatie

Aansprakelijkheid:

Alle gegevens in deze informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit naar inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht van de koper:

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij ervan uit dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een beslissing een woning te kopen. Denk hierbij aan:

- Het bestuderen van de informatie, welke u door ons is aangeboden
- Het inwinnen van informatie bij de gemeente
- Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden

Een bod uitbrengen:

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen. Wanneer u een bod uitbrengt is het belangrijk de volgende zaken te vermelden:

- De geboden koopsom
- De datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voorbehoud van financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde van financiering wenst op te nemen, dient bij de bieding te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde van financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende en eventuele andere voorwaarden dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelinge) verkoop.

Belangrijk! Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is echter niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.



Tysma
makelaardij

Koopakte:

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clauses zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Asbestclausule:

Indien het een oudere woning betreft is de mogelijkheid aanwezig dat de woning asbest bevat. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een asbestclausule worden toegevoegd.

Ouderdomsclausule:

Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woning aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een ouderdomsclausule worden toegevoegd.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 6 weken na mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Op ons kantoor bespreken wij graag de mogelijkheden met u.

Heeft u nog een eigen huis te verkopen? Maakt u dan gerust eens een afspraak met ons kantoor voor een geheel vrijblijvende afspraak. Wij komen graag bij u langs om het verkooptraject te bespreken en om een reële verkoopprijs af te geven van uw woning.



Tysma
makelaardij