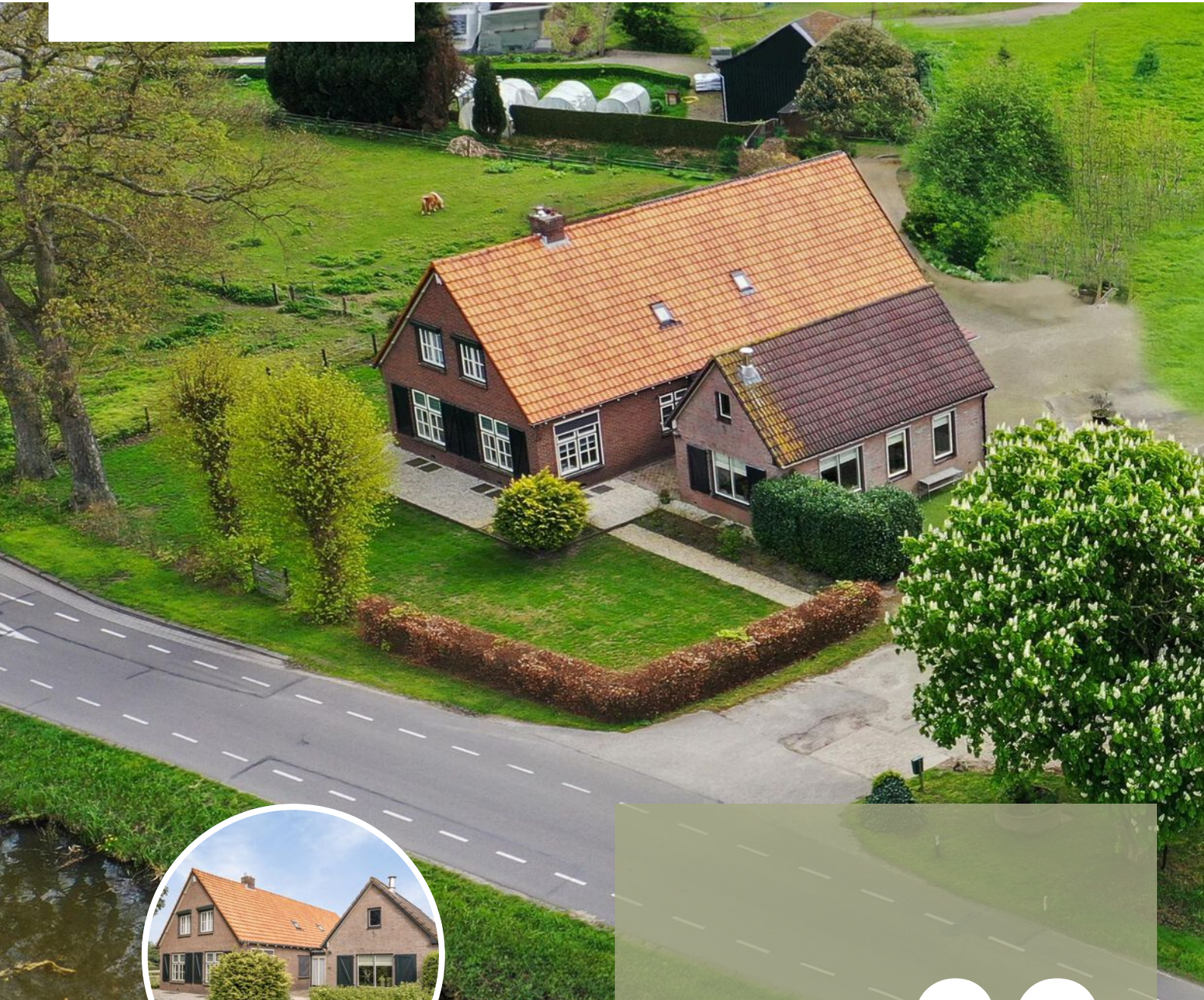




Natuurlijk
makelaars



30

KANAALWEG

EPE

085-2121991
info@natuurlijkmakelaars.nl
www.natuurlijkmakelaars.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1953

WOONOPPERVLAKTE:
204 m²

INHOUD:
1054 m³

PERCELOPPERVLAKE:
3500 m²



OMSCHRIJVING

Riante Woonboerderij aan het Apeldoorns Kanaal te Epe.

Op een prachtige locatie aan het Apeldoorns Kanaal, midden in het landelijke gebied maar zeker niet afgelegen, en op korte fietsafstand van zowel Epe als Oene, treft u deze riante woonboerderij aan. Met 204 m² woonoppervlakte en 81 m² extra inpandige ruimte biedt dit veel mogelijkheden voor bewoning. De woonboerderij wordt aangeboden met een royaal rondom gelegen perceel eigen grond van ca. 3.500 m². Er is in het bestemmingsplan nog ruimte voor het plaatsen van een schuur van 75 m².

Het Apeldoorns Kanaal, in 1829 geopend voor de scheepvaart, heeft een rijke geschiedenis als handelsroute die de regio met de rest van Nederland verbond. Deze woonboerderij zelf draagt de sporen van een agrarisch verleden, getuige de oorspronkelijke opzet en indeling. Vanuit Epe komt u via de Oenerweg over de Horsterbrug, de karakteristieke brug (nu niet meer in dienst), bij het Apeldoorns Kanaal, waar het charmante aanzicht van de woonboerderij verscholen tussen de bomen een idyllisch plaatje vormt. De woonboerderij ligt fraai in het midden van het perceel en nog net binnen Epe. Aan de achterzijde wordt het perceel gescheiden van de weilanden van Oene middels een waterloop, met een heerlijk vergezicht over de akkers en weilanden.

BINNENKOMST

Het woonhuis, oorspronkelijk gebouwd in 1953, is in 1990 uitgebreid met een tweede zelfstandige (in)woning. In 2017 is deze ruimte volledig verbouwd en gemoderniseerd tot een royale woonkeuken. De entree bevindt zich centraal in het huis, waardoor het weer mogelijk zou zijn om twee zelfstandige woningen te creëren (inwoning).

Vanuit de ontvangsthal heeft u toegang tot de achterhal en een toiletruimte met fonteintje. In de achterhal, die tevens dienst doet als bijkeuken,

vindt u een berging met de cv-ketel en wasmachine-aansluiting. Vanuit de entree is de verdieping bereikbaar en de buitenruimte via de bijkeuken.

WOONKEUKEN EN KAMER

De woonkeuken, met een indrukwekkende afmeting van 8,45 x 4,63 meter, biedt volop ruimte voor een diner met groot gezelschap. Na het eten kunt u in een comfortabele stoel genieten van een kop koffie en het prachtige uitzicht, dat aanvoelt als een schilderij; een weids landschap met het kanaal en de Horsterbrug als historische elementen. De keuken is in 2017 geheel vernieuwd en voorzien van nieuwe vloeren, stukwerk en een moderne keuken met een werk-schiereiland, een inductiekookplaat, een koelkast, een vaatwasser en een afzuigschouw.

De sfeervolle woonkamer is eveneens in 2017 gemoderniseerd, met strakke stukwanden, een nieuwe geïsoleerde vloer met comfortabele vloerverwarming en een vrijstaande gashaard die zorgt voor gezellige avonden. Vanuit de eethoek heeft u toegang tot de kelder en een tussenhal die leidt naar de grote inpandige bergingen in de voormalige deel.

De voormalige voordeur aan de zijkant van het huis wordt niet meer als hoofdtoegang gebruikt, maar in de hal vindt u nog een prachtige granitovloer, een gemoderniseerde meterkast en een tweede toiletruimte. Ook is hier de oorspronkelijke trap naar de verdieping, die momenteel niet in gebruik is.

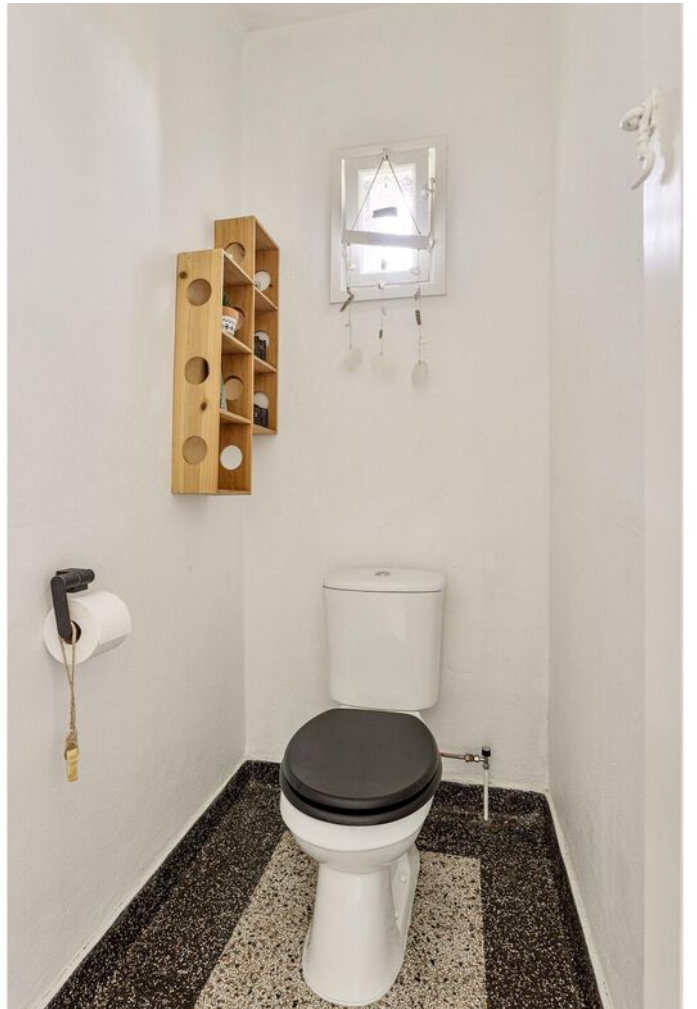
DE DEEL

Vanuit de woonkamer bereikt u een tussenhal, waar vroeger de deel en dierenverblijven waren. De afgelopen jaren worden hier geen dieren meer gehouden, en de ruimte wordt nu gebruikt als een grote berging, opgedeeld in verschillende ruimtes. Dit is ideaal voor een hobby die veel ruimte vraagt, maar ook uitbreiding van het woonoppervlak met ruim 80 m² behoort tot de mogelijkheden.



Ruimte met
veel
mogelijk-
heden

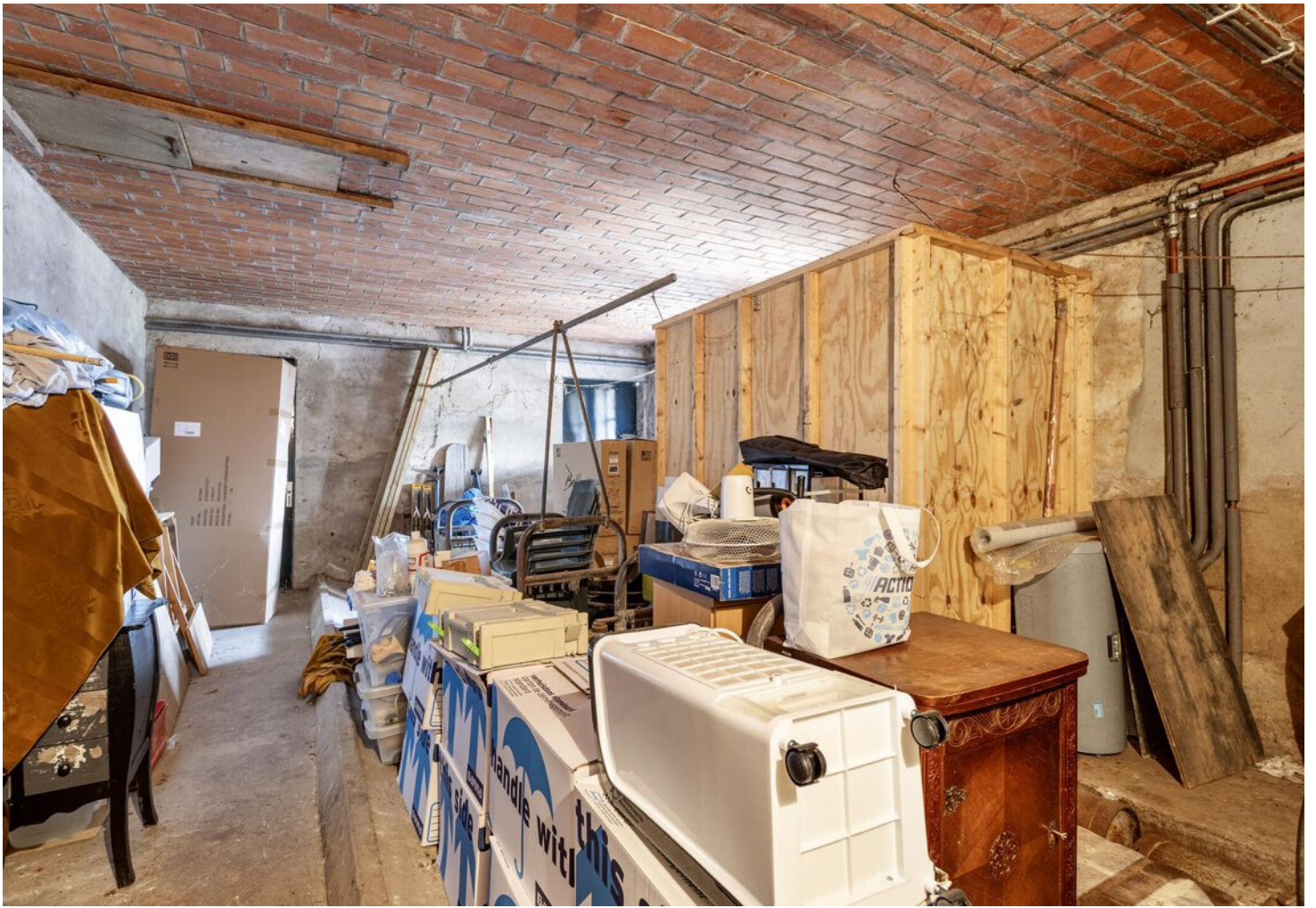






**De
Horsterbrug
verbindt Epe
met Oene**















VERDIEPING

De verdieping strekt zich uit over de volledige lengte van de boerderij. Vanuit de overloop zijn twee nette slaapkamers aan de voorzijde bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich de zeer ruime ouderslaapkamer, die over de gehele breedte van de woning loopt. Daarnaast is er een grote en nette badkamer met een wastafelmeubel, douche, derde toilet en een ligbad.

VLIERING

Via een vlizotrap is een berging bereikbaar boven de overloop, die extra opslagruimte biedt.

TUIN

Het woonhuis ligt fraai in het midden op het perceel. Tuin is er rondom, met rondom een fraai uitzicht en heerlijk zonligging aan de achterzijde op het westen. Aan de achterzijde treft u nog een overkapping aan bij de achterdeur. De voormalige bedrijfsgebouwen en schuren zijn allemaal gesloopt. De nieuwe eigenaar kan zelf nog een schuur plaatsen van 75 m².

ALGEMEEN

- Aanvaarding: april 2025 (in overleg)
- Energielabel D
- Verduurzaming maatwerkadvies aanwezig
- Voorlopige kadastrale erfgrens met een oppervlakte van ca. 3.500 m²
- Woonoppervlakte: 204 m²
- Inpandige bergruimte: 81 m²
- Definitieve kadastrale inmeting is voor rekening van verkoper
- De bestrating blijft achter zoals ter plaatse aangegeven















A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of tall, green grass. A wire fence with wooden posts runs across the middle ground. In the background, there is a line of trees and a few buildings under a blue sky with scattered white clouds. A semi-transparent green rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Platteland in je achtertuin' in white.

Platteland in je achtertuin



A photograph of a two-story brick house with a gabled roof. The house features white-framed windows with dark green shutters. The front yard is a well-maintained green lawn with some fallen leaves. The sky is blue with light clouds. A semi-transparent green box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

In het
buitengebied,
maar toch
centraal







Ruimte voor
de volgende
stap

WIJ MAKEN VERDUURZAMEN MAKKELIJK

ALLES OP EEN RIJTJE MET ONS
'DUURZAAM ENERGIE ADVIES'



VOORUITKIJKEN AL TIJDENS DE BEZICHTIGING!

Als u een oud huis bezichtigd en een scheur in de gevel opmerkt, is er een bouwkundige keuring om de kosten te overwegen om problemen op te lossen of te voorkomen.

Op dezelfde manier hebben wij ons verduurzamingsadvies opgezet. Dat zorgt al tijdens de bezichtiging voor inzicht in verbeteringen.

UW VOORDEEL

- **Geen uitzoekwerk**
- **Financiële duidelijkheid**
- **Energiezuinig huis**
- **Meer wooncomfort**

Heeft u het 'Duurzaam Energie Advies' voor deze woning al gezien?

OVERZICHTSTEKENING



BEGANE GROND



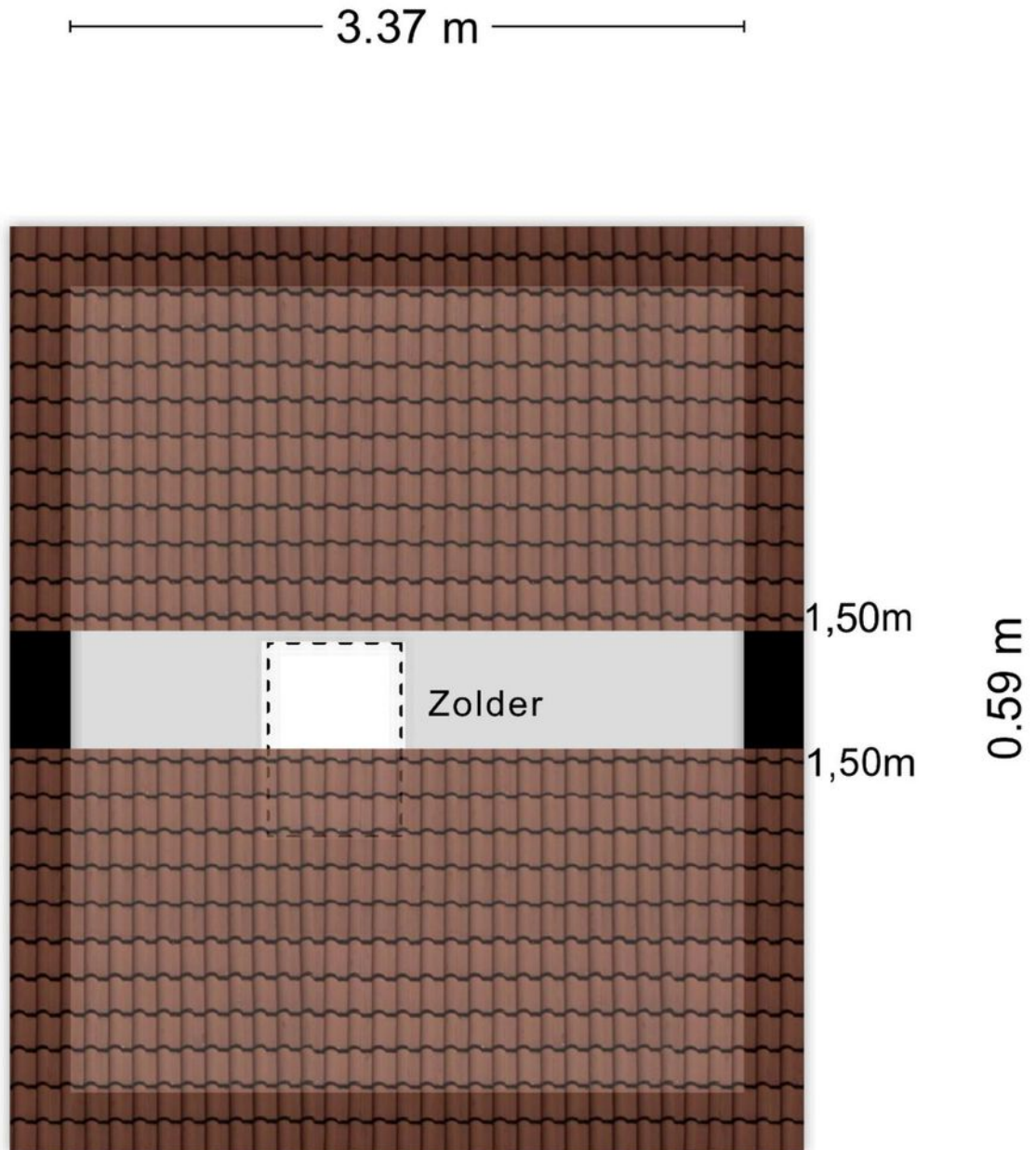
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



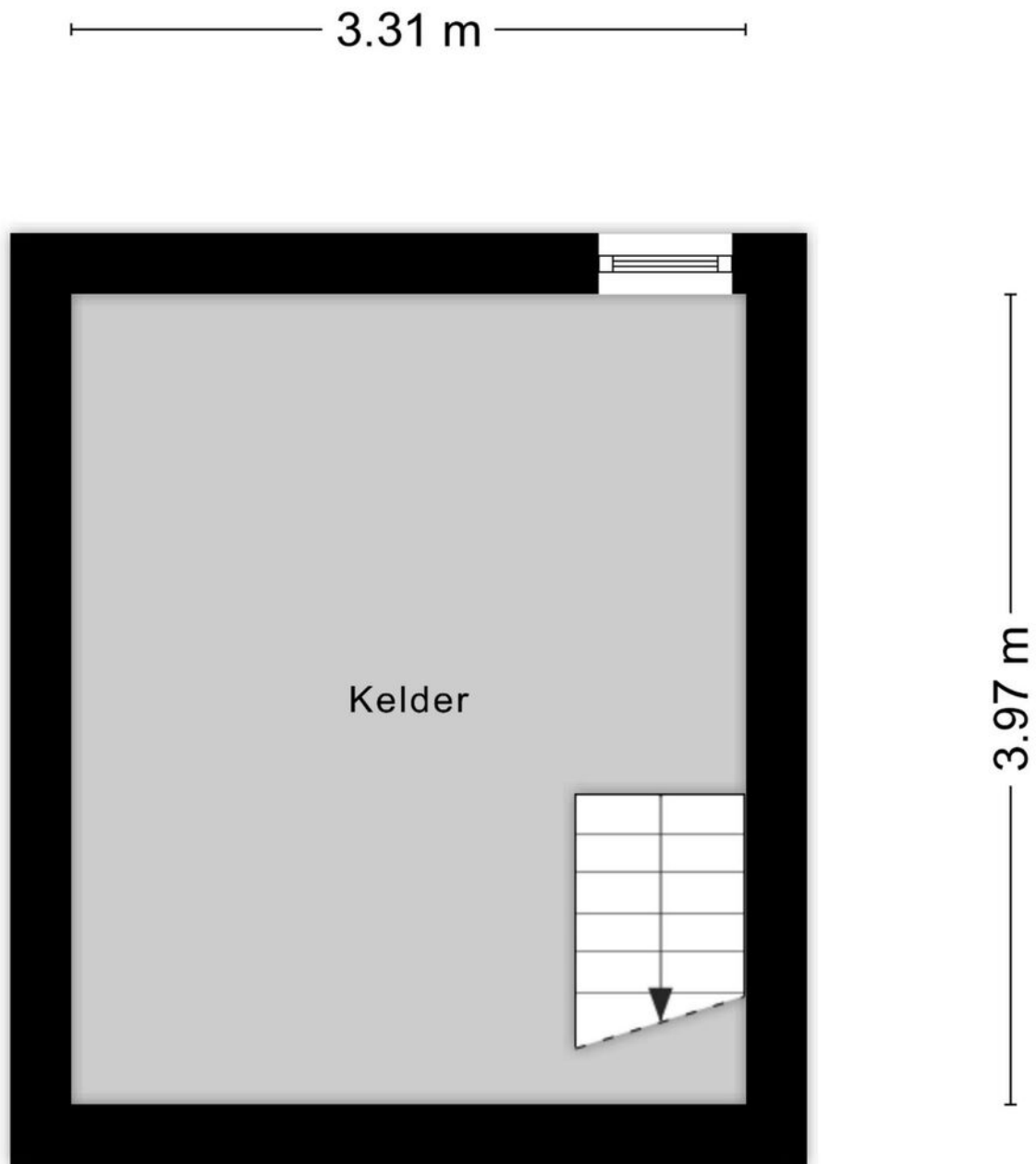
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VLIERING



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

KELDER



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

FINANCIËLE ZEKERHEID OP DE LANGE TERMIJN

WETEN WAT JE KUNT LENEN IS DE BASIS OM EEN HUIS TE KOPEN

Wij brengen uw hypotheekmogelijkheden zonder poespas en in duidelijke taal in kaart.



BAS, GEOFFREY EN NORBERT KENNEN DE VOORDELEN EN MATCHEN DEZE MET UW SITUATIE.

Ontzorg uzelf bij het kopen én verkopen van uw woning!

Uw voordeel:

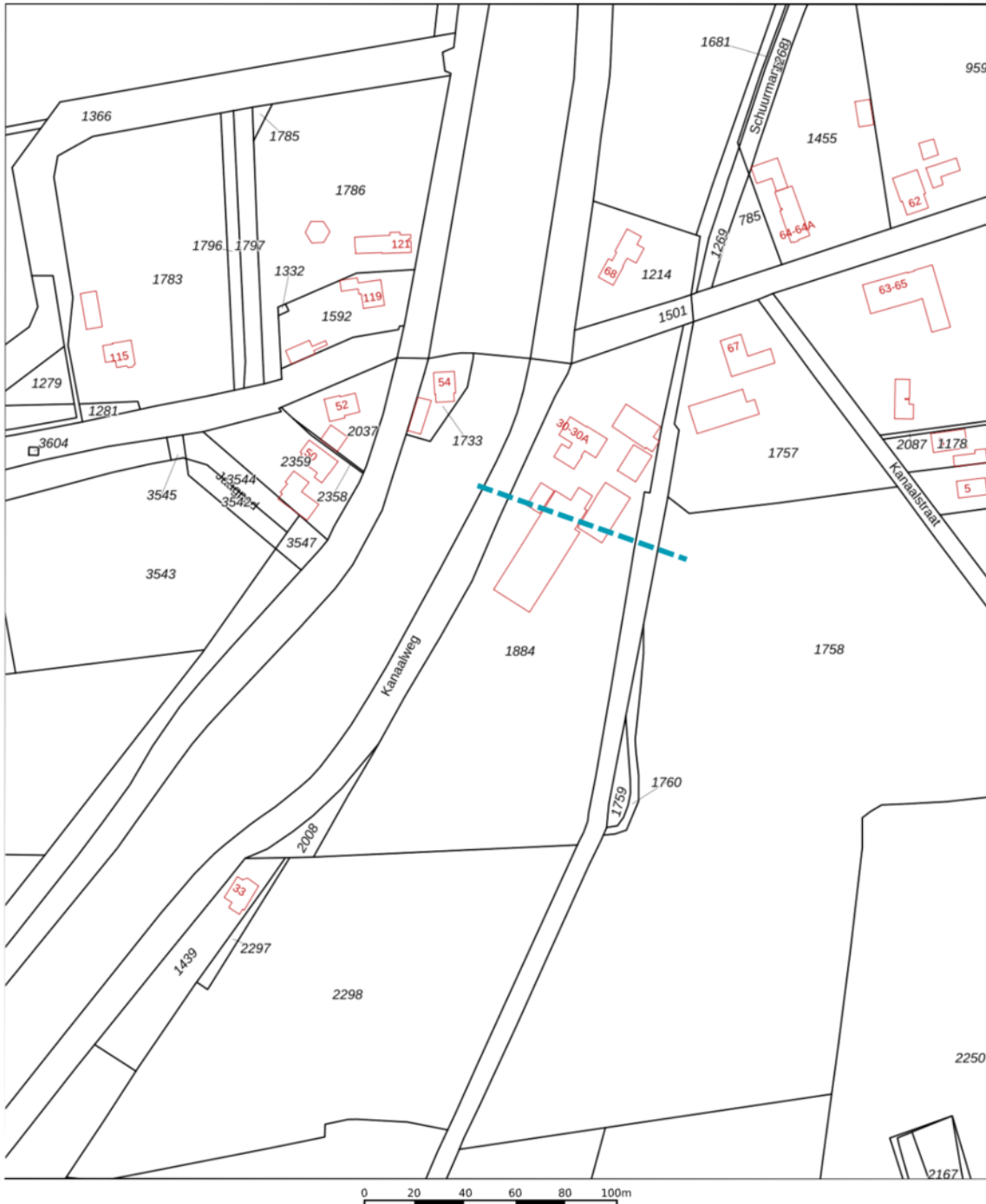
- Gratis en vrijblijvend eerste adviesgesprek
- Persoonlijk advies op maat, zowel hypotheek als verzekeren
- Kennis over energielabels en verduurzamen
- Efficiënte afhandeling met korte lijnen
- Duurzame connecties met banken
- Wij denken met u mee in elke situatie


Kom via **Natuurlijk Makelaars** met ons in contact en plan een vrijblijvend adviesgesprek en laat ons u helpen bij het realiseren van uw droomwoning.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

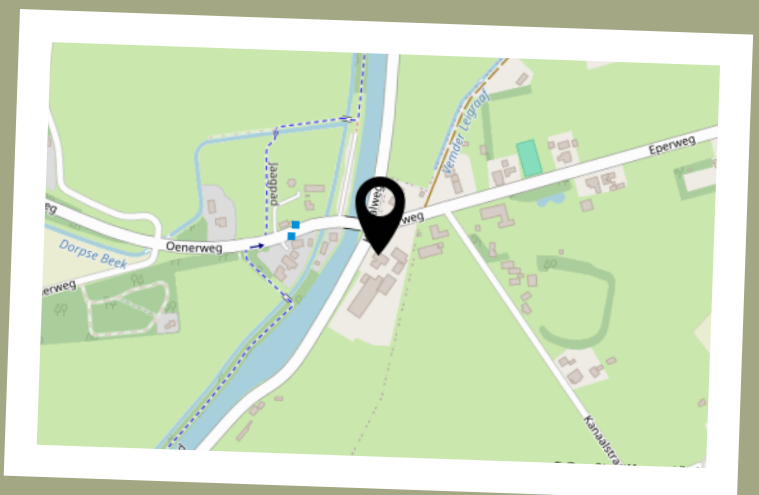
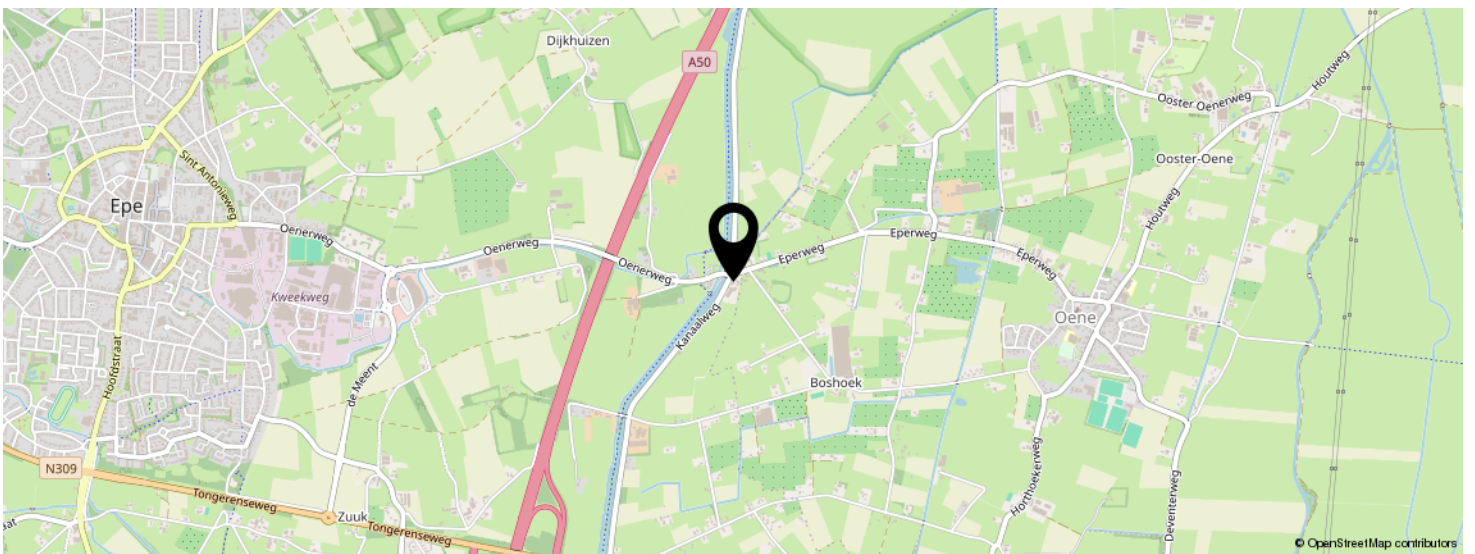
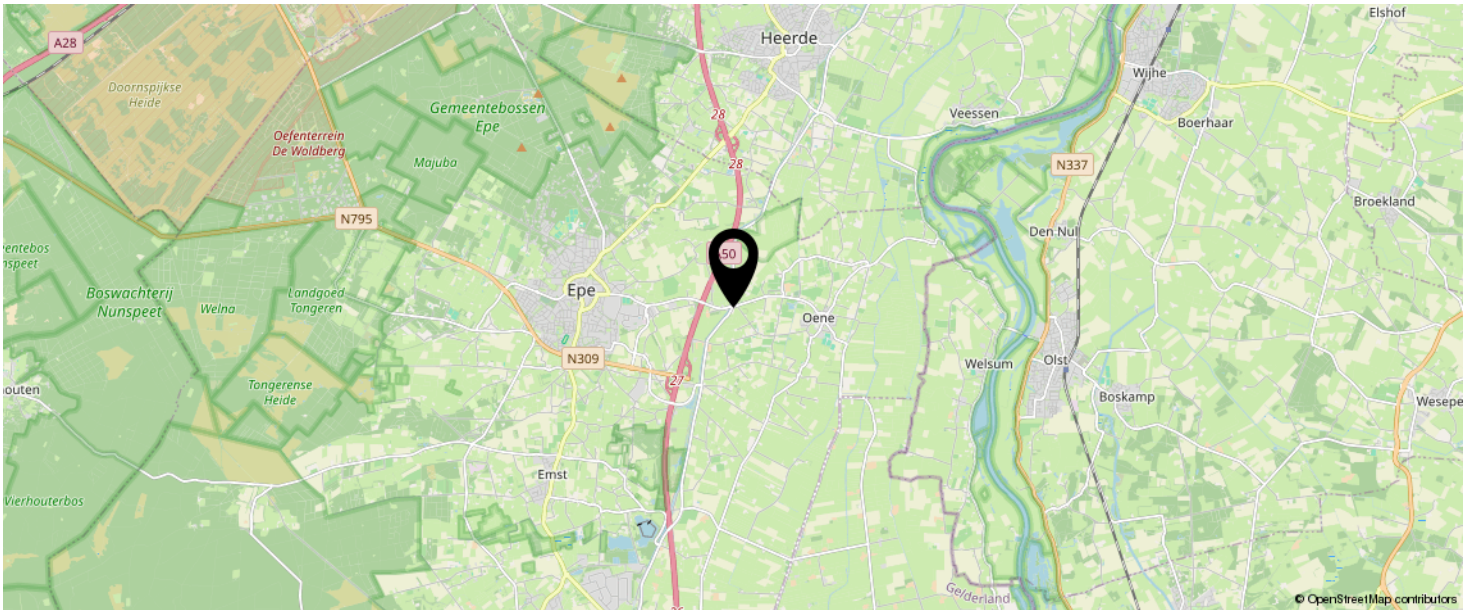


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Epe en Oene Sectie K Perceel 1884	
--------------------	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024
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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.natuurlijkmakelaars.nl



Kanaalweg 30, Epe



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



natuurlijk.

helpen wij u graag verder

Tycho



Huib



Sandra



Silvia



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Natuurlijk Makelaars

Zuiderzeestraat 27

7411 MC, Deventer

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



**Natuurlijk
makelaars**