



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Idyllische woonboerderij



Epse
Waterdijk 7

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Epse



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Epse Waterdijk 7

Vraagprijs € 1.300.000,- k.k.

Idyllische woonboerderij met veel ruimte voor gezin, werk en inwoning

Als een warme deken omhult het rieten dak deze woonboerderij uit 1850. Dit vrijstaande gemeentelijk monument steekt met zijn donkere luiken prachtig af tegen de weldaad van groen om het huis. De grote, eigen kavel tegen de rand van het dorp biedt veel privacy. In de vijvertuin droomt u heerlijk weg bij de vrolijke noten van de vogels en het meerstemmige gezoem van de insecten. De tuin herbergt oude fruitbomen met schitterende bloesems en heerlijk fruit. In het weiland graast het kleinvee er lustig op los. Het verwarmde buitenzwembad nodigt uit tot een frisse duik. Ook binnen herbergt de woning details waarin de pracht van weleer harmonieus samensmelt met eigentijds comfort. De living met ossenbloedrode betimmering aan het plafond en rode estriken vloer straalt een en al behaaglijkheid uit. De vide met de oorspronkelijke gebinten en de ambachtelijk getimmerde boekenkasten aan de wand van de balustrade onderstrepen het unieke karakter van deze woonboerderij. De vele raampartijen halen het buitenleven naar binnen. De antieke schouw van Bentheimersteen met houtkachel zorgt voor gezellige warmte.

Multifunctionele praktijkruimte en optie tot koop perceel van 1,3 ha

Volop leefruimte voor een groot gezin, een werk/praktijkruimte aan huis en inwoning. Wensen die u allemaal kunt realiseren.

De pracht van weleer smelt harmonieus samen met eigentijds comfort

Op de begane grond zijn, naast het woongedeelte, vier slaapkamers, twee badkamers, een werkkamer en een royale hobby/bergruimte. De verdieping heeft, naast nog een bad- en slaapkamer, een multifunctionele praktijkruimte van 70 m² met eigen opgang. De eerste stappen voor het geschikt maken van het vrijstaande bijgebouw voor inwoning zijn al gezet. De gemeente verleent medewerking (niet zelfstandig, zonder eigen huisnummer) en er is een ontwerptekening van bouwkundig bureau iBOC Aalten. Daarnaast is er een optie tot koop van een extra perceel van 1,3 hectare aan de overkant van de weg.

Centraal

Met de A1 en rijkswegen N348 en N339 zijn alle grote steden en de Randstad goed bereikbaar. Het dorp Gorsel met alle basisvoorzieningen ligt om de hoek en hanzestad Deventer ligt op 4 kilometer. Zowel Deventer als Zutphen, gelegen op 10 kilometer, beschikken over een NS-station.





Epse

Epse is een dorp met ruim 1600 inwoners in de Gelderse Achterhoek. De plaats is omgeven door bos en de Gorsselse heide. Epse ligt in de vallei van de IJssel en grenst aan Salland. De Veluwe ligt op een kwartiertje rijden. Het dorp behoort tot de gemeente Lochem, die naast de stad Lochem uit 9 dorpen en 17 buurtschappen bestaat.

Bosrijk Epse in de IJsselvallei en omgeven door de Gorsselse heide

De omgeving van Epse nodigt uit tot wandelen, fietsen, paardrijden en watersport. Daarnaast is er ook een rijke cultuur en historie te bewonderen. Hanzestad Deventer ligt op 4 kilometer en hanzestad Zutphen op 10 kilometer. De beide steden herbergen ook gezellige winkels, fijne restaurants, theaters, bioscopen en ander vermaak. In Gorssel op enkele kilometers van Epse bevindt zich museum More, het grootste Nederlandse kunstmuseum voor modern realisme.

Feest en voorzieningen

Epse heeft een openbare basisschool en twee sportverenigingen. In het nabijgelegen dorp Joppe is een katholieke basisschool. SV Epse biedt badminton, bridge, gymnastiek, voetbal en volleybal en HC Gorssel/Epse hockey. In Gorssel en Deventer zijn diverse supermarkten zoals de Jumbo en de AH. Zutphen en Deventer hebben een ruim aanbod aan middelbare scholen.

Epse heeft een actieve dorpsvereniging die verschillende, jaarlijkse activiteiten organiseert: een Palmpasenoftocht met versierde stokken, eieren zoeken met Pasen en een fakkelofterocht naar het Paasvuur. Feest tijdens Koningsnacht en vermaak op Koningsdag. In de zomer is er een driedaags Zomerfeest met kermis en veel activiteiten voor jong en oud. In de herfst is er een optocht met lampionnen.

Centraal in Nederland

Met de A1 en rijkswegen N348 en N339 in de buurt ligt Epse zeer centraal. Zwolle, Arnhem en Enschede bevinden zich in een straal van 50 kilometer en Utrecht ligt op 80 kilometer. Het station van Deventer bevindt zich op 5 kilometer en station Zutphen op 10 kilometer.



Bewoners vertellen

Begin jaren '90 gingen wij voor ons gezin met schoolgaande kinderen op zoek naar een sfeervolle plek met veel binnen- en buitenruimte, waar ieder gezinslid zijn werk en hobby's zou kunnen uitoefenen. Het moest ook een plek zijn met veel privacy maar tegelijkertijd ook weer niet te afgelegen, het liefst bij een dorp. Wij vonden het namelijk belangrijk dat we niet zo afgelegen zouden wonen dat we vaak voor taxi zouden moeten spelen als de kinderen bijvoorbeeld speelafspraken hadden. Ook wensten we dat de kinderen zelf naar school zouden kunnen fietsen of wandelen.

Na lang zoeken vonden we dan eindelijk de boerderij aan de Waterdijk. Het bleek een schot in de roos! De eerste jaren deden we zelfs nog vaak het toneelstukje met de kinderen als we er naartoe fietsten: *'Goh, maar dát is een leuke boerderij. Zou die te koop zijn? ... Haha, hij is al van ons!'*

Het was heerlijk om een ruime plek gevonden te hebben met zoveel geschiedenis, een plek waar de kinderen eindeloos kunnen ontdekken -zonder te verdwalen- en waar volwassenen ook buiten hun eigen stilteplekken hebben, los van het speelveld voor de kinderen. Er was steeds genoeg ruimte voor vriendjes en vriendinnetjes, kamperen in de tuin, paardrijden in de eigen weides, feestjes binnen of buiten werden gevierd. En ach... dat zwembad kon er ook nog wel bij. Er was altijd wel ruimte voor 'veel en uitbundig', maar ook voor 'privacy en verstillig'. En dat soms ook nog allemaal tegelijk!

De boerderij zelf hebben we in de loop der jaren geschikt gemaakt voor ons uitbreidende gezin met veel slaap- en badkamers, veel opruimplekken en met overal handige looproutes (pubers!). Iedereen kon zo makkelijk zijn eigen gang gaan, maar toch ook snel in verbinding zijn met elkaar.

We hebben altijd veel huis- en buitendieren gehad: paarden, schapen, ganzen en kippen. En binnen katten en honden. In de periode dat er meer paardjes waren kochten we extra grond aan

de overkant van de boerderij, aan de Dortherweg (we noemen het voor het gemak de Dijkwei, vanwege de oude dijk van de Dortherbeek die er doorheen loopt).

We hebben in al die jaren onze boerderij goed verbouwd en onderhouden. Niet alleen is met veel liefde aan details gewerkt, maar ook is het verfwerk, het voegwerk en de rieten kap goed onderhouden.

We koppelden steeds schoonheid aan functioneel, waardoor het een praktische én sfeervolle plek is om te wonen en te werken. Voor het bedrijf van Jan hebben we in de jaren '90 een grote ruimte geschikt gemaakt voor diverse flexplekken, zodat deze als 'duiventil' kon functioneren voor de werknemers. Het bleek daarbij heel efficiënt dat onze boerderij op slechts 5 autominuten van de A1 ligt. Inmiddels hebben we deze werkruimte omgetoverd tot een prettige werkplek voor (kinder)coaching.

De tuinen zijn met veel zorg en liefde gemaakt: de vijvertuin met haar stilteplekken vraagt inmiddels weinig onderhoud (de vaste planten verdringen het meeste onkruid), het grote gazon met zwembad en speeltoestellen zijn zalige plekken om te spelen en te kamperen.

Er zijn buiten veel schaduw- en zonplekken. Elk jaargetijde is het een genot om buiten rond te lopen. Fruit- en notenbomen op het erf geven rijkelijk vruchten, maar het mooiste zijn ze toch in het voorjaar met hun prachtige bloei. Achter de boerderij - op het eigen erf - hebben onze kleinkinderen veilig leren fietsen.

En dan is nu het moment aangebroken dat we er afscheid van gaan nemen. Een nieuwe fase breekt aan nu de kinderen inmiddels uit huis zijn. De prachtige plek met historie - waaraan wij onze geschiedenis toevoegden - voelt nu als een te ruime jas in onze nieuwe levensfase. De cirkel is voor ons rond.

De vraag mag opnieuw gesteld worden: *'Goh, maar dát is een leuke boerderij. Zou die te koop zijn?'..... JAAAAA!*

Jan & Yolande Faber



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1850, oude waterput uit 1778
Ligging	Landelijk gelegen, tegen bebouwde kom, aan rustige weg
Bereikbaarheid	Nabij A1, N348 en N339, per auto in alle richtingen uitstekend. NS-station Deventer op 5 km en Zutphen op 10 km.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	275 m ²
- overige in pandige ruimte:	125 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte:	0 m ²
- externe bergingruimte:	145 m ²

Inhoud hoofdgebouw	1485 m ³
Perceeloppervlakte	7.797 m ² , 13.510 m ² extra bij te kopen
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2 woonlagen en kelder

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Landelijk gelegen tegen de rand van het dorp• Veel ruimte in en om de woning• Zeer geschikt voor groot gezin, inwoning, wonen en werken door combinatie van bebouwing• Realisatie zelfstandige woning in bijgebouw mogelijk• Privacy op grote eigen kavel tegen rand van woonwijk• Houden van dieren en kleinvee• Goede bereikbaarheid Randstad en grote steden• Buitenzwembad, verwarmd door warmtepomp• Optie tot koop van extra perceel 1,3 ha aan overkant weg
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Woonkamer, keuken, gang, bijkeuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers, tuin- werkkamer, 2 toiletten (1 separaat), berging, hal, hobbyruimte en technische ruimte.
Verdieping	Vide, balustrade, overloop, slaapkamer 5, badkamer, toilet, kantoor-praktijkruimte en 2 bergingen.
Kelder	
Tuin en erf	Oprit met toegangshek achter, ruime entree voorkant met apart toegangshek, achtererf met parkeermogelijkheden, mestvaalt, 5-segments- kapschuur, stal, weides rondom, zijtuin (vijvertuin), zwembad, voortuin met waterput en hagen rondom.



Indeling woonhuis

Begane grond

Voorgedeelte met woon- en werkruimtes

De zijdeur geeft toegang tot een ruime, goed uitgeruste keuken. Met diverse inbouwapparatuur, volop kastruimte en een granieten werkblad is koken een waar genot.

In het hart van de woning leidt een U-vormige gang met lambrizering naar bijna alle ruimtes op de begane grond. De paneeldeuren zorgen voor een fraai accent. Ook herbergt de gang een van de drie trapopgangen naar de bovenverdieping.

Blikvanger is de royale woonkamer met de ossenbloedrode

betimmering aan het plafond die naadloos combineert met de rode estriken vloer. Het daglicht danst naar binnen door de vele raampartijen. De vide met de oorspronkelijke gebinten en de ambachtelijk getimmerde boekenkasten aan de wand van de balustrade geven een speels, eigentijds accent. De antieke schouw van Bentheimersteen met houtkachel onderstreept het unieke karakter van de living waar hedendaags comfort en de pracht van weleer harmonieus samensmelten.

Grenzend aan de woonkamer is een tuin/werkkamer met openslaande deuren naar de vijvertuin.













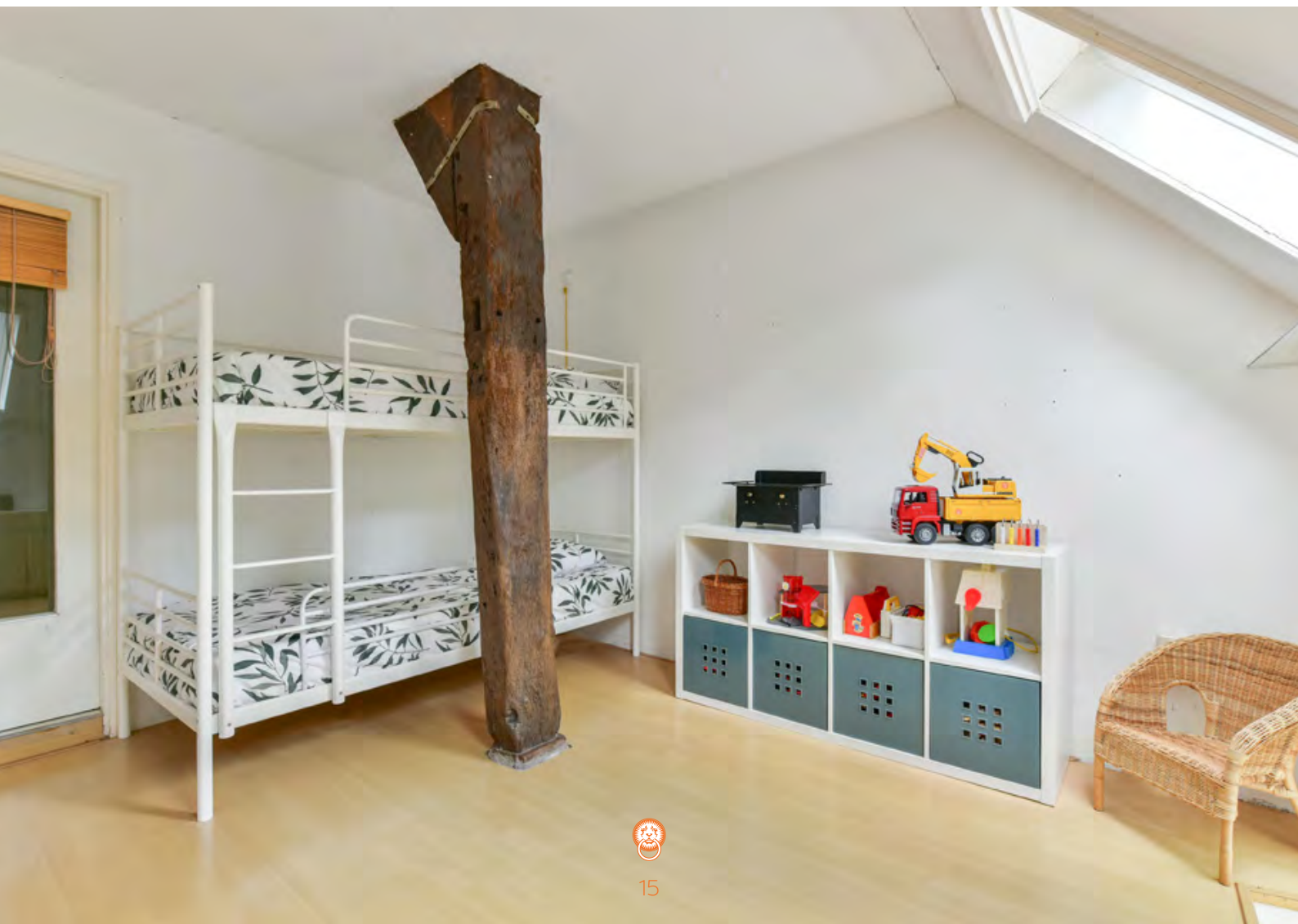




Vier slaapkamers

Drie slaapkamers met de gebinten constructies in het zicht zijn naast elkaar gesitueerd. De vierde slaapkamer, met dakraam, bevindt zich aan de tegenoverliggende zijde van het huis.









Twee badkamers

De eerste badkamer is gesitueerd in het middenblok van het huis en voorzien van een whirlpoolbad en vaste wastafel. De tweede badkamer bevindt zich tussen de slaapkamers en is uitgerust met een douche, toilet en vaste wastafel.







Verdieping

Vijfde slaapkamer

De riante slaapkamer met prachtige lichtinval is bereikbaar via de vide. In deze slaapkamer is de toegang naar de eerste bergzolder door een vlizotrap.

Derde badkamer

Uitgerust met stoomcabine/douche en wastafelmeubel.

Toilet

Met hangend toilet en fontein.

Praktijkruimte

Multifunctionele praktijkruimte van 70 m² met veel stopcontacten, bekabelde internetaansluitingen, sanitairgroep en eigen deur en trapopgang. De vier dakramen zorgen voor volop licht. Er is veel bergruimte met de vaste kasten, onderlangs over de gehele lengte aan beide zijden. Naast de praktijkruimte is nog een extra berging (annex archiefruimte) waar ook via een vlizotrap de toegang is naar de tweede grote bergzolder.







Deel

Oorspronkelijk boerderijdeel

Een zee aan (berg)ruimte voor de hobby van uw dromen.

De separate hobbyruimte, die toegankelijk is vanaf de deel, is volledig geïsoleerd. Op de deel zijn vaste kasten gemaakt.



Buiten

De tuinen zijn omgeven door een dichte beukenhaag. De weides -erfgrenzen- zijn omgeven door een dichte meidoornhaag. Het groen schenkt u volop privacy. Aan beide zijkanten van de woonboerderij bevinden zich diverse terrassen met zitjes.

Oprit en binnenplaats

Voor de bestrating rondom de boerderij zijn IJsselklinkers gebruikt. De toegang voor en de oprit achter zijn voorzien van degelijk houten hekwerk.

Vijvertuin

Deze besloten tuin met bruggetje en zitjes is in 1995 aangelegd. Het is een prachtig stukje natuur met veel begroeiing waar insecten en vogels zich thuis voelen.

Zwembad en oude waterput

Aan het eind van het gazon dat zich uitstrekt aan de voorzijde van het huis ligt een door een warmtepomp verwarmd zwembad van 8,5 x 5 meter. Op het grasveld staat een oude

waterput uit 1778 van de oorspronkelijke kloosterboerderij. De waterput is beveiligd tegen invallen, het gras is een heerlijk speelparadijs voor kinderen.

Weiland

Aan de rand van het gazon en achter de boerderij staan verschillende oude fruitbomen. Het weiland is geschikt voor kleinvee. Ook is er een kapschuur (9,5 x 20 meter) met vier segmenten en een aangebouwde kleinvee schuilstal. Daarnaast is er een mestvaalt.

Bijgebouw

Voormalige veestal van 600m³ (11 x 14 meter). Dit vrijstaande gebouw bestaat uit een stenen constructie met gebinten en is deels met riet gedekt. De voormalige stal is geschikt om te verbouwen tot een woning voor een groot huishouden of inwoning of mantelzorg. De ontwerptekening van bouwkundig bureau iBOC Aalten is beschikbaar. Het rieten dak zal bij een verbouwing vervangen moeten worden. In de toekomst is een extra wooneenheid bespreekbaar met de gemeente.





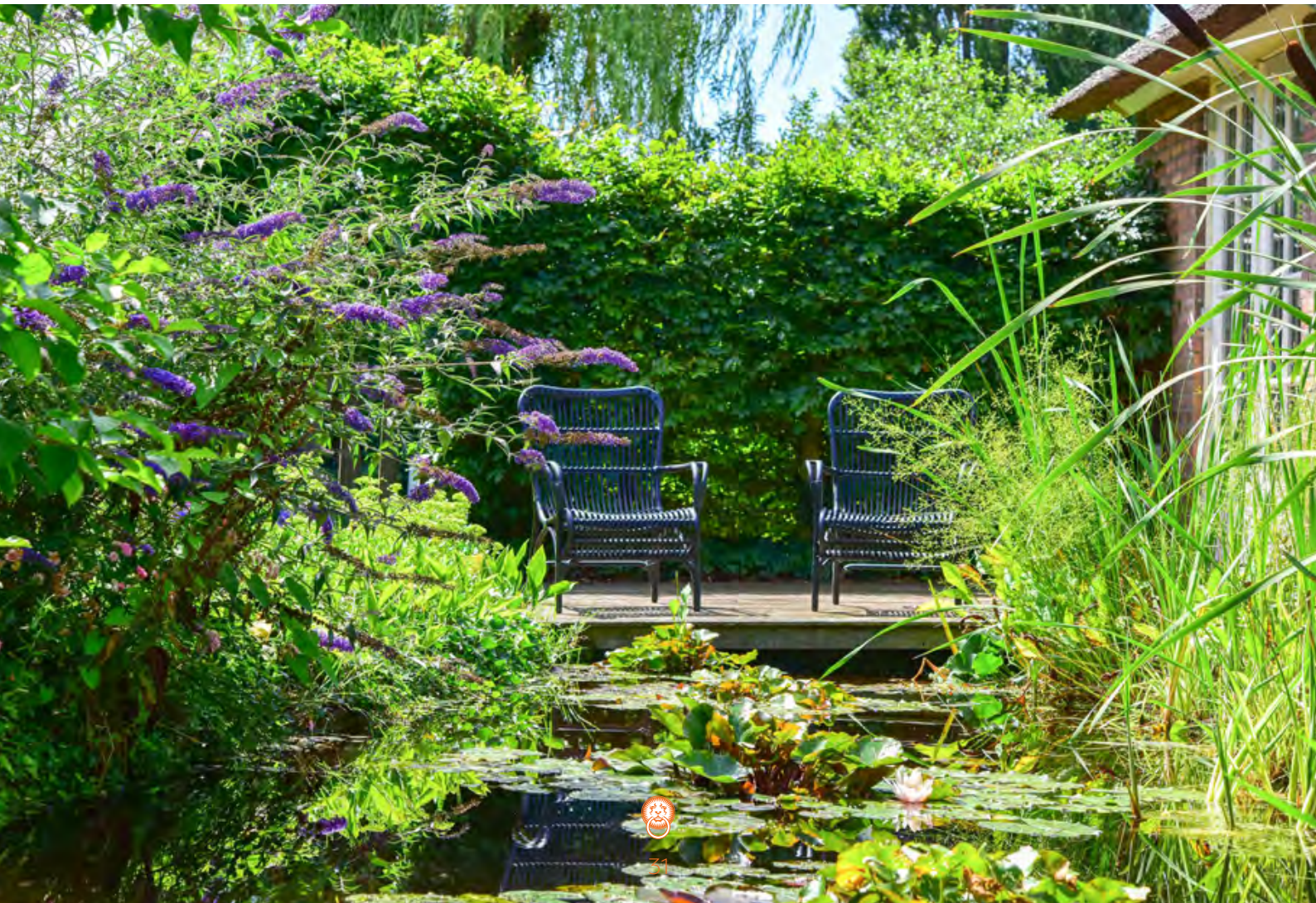
















Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij, type hallehuis met dwarsgeplaatst voorhuis, bestaat uit een stenen hoofdmassa met twee bouwlagen onder een rieten dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal', op relatief geringe diepte op de draagkrachtige ondergrond gefundeerd, veelal door tussenkomst van een verbrede voet.
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn van beton, gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. De vloeren van de verdieping zijn van houten balken met houten vloeren.
Gevels en binnenmuren	Metselwerk, deels voorzetwanden.
Kap	Samengesteld dak, rietgedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	Mechanische ventilatie, CV, houtkachel.
Isolatie	Gedeeltelijk dak, muren, vloer, ramen.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is rond 1850 gebouwd en in de geschiedenis meerdere malen verbouwd, laatstelijk vanaf 1993 volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en internet/telefoon.



Kadaster

Kadastraal bekend: gemeente Gorsse, sectie A, nummer 4061, groot 7.797 m²



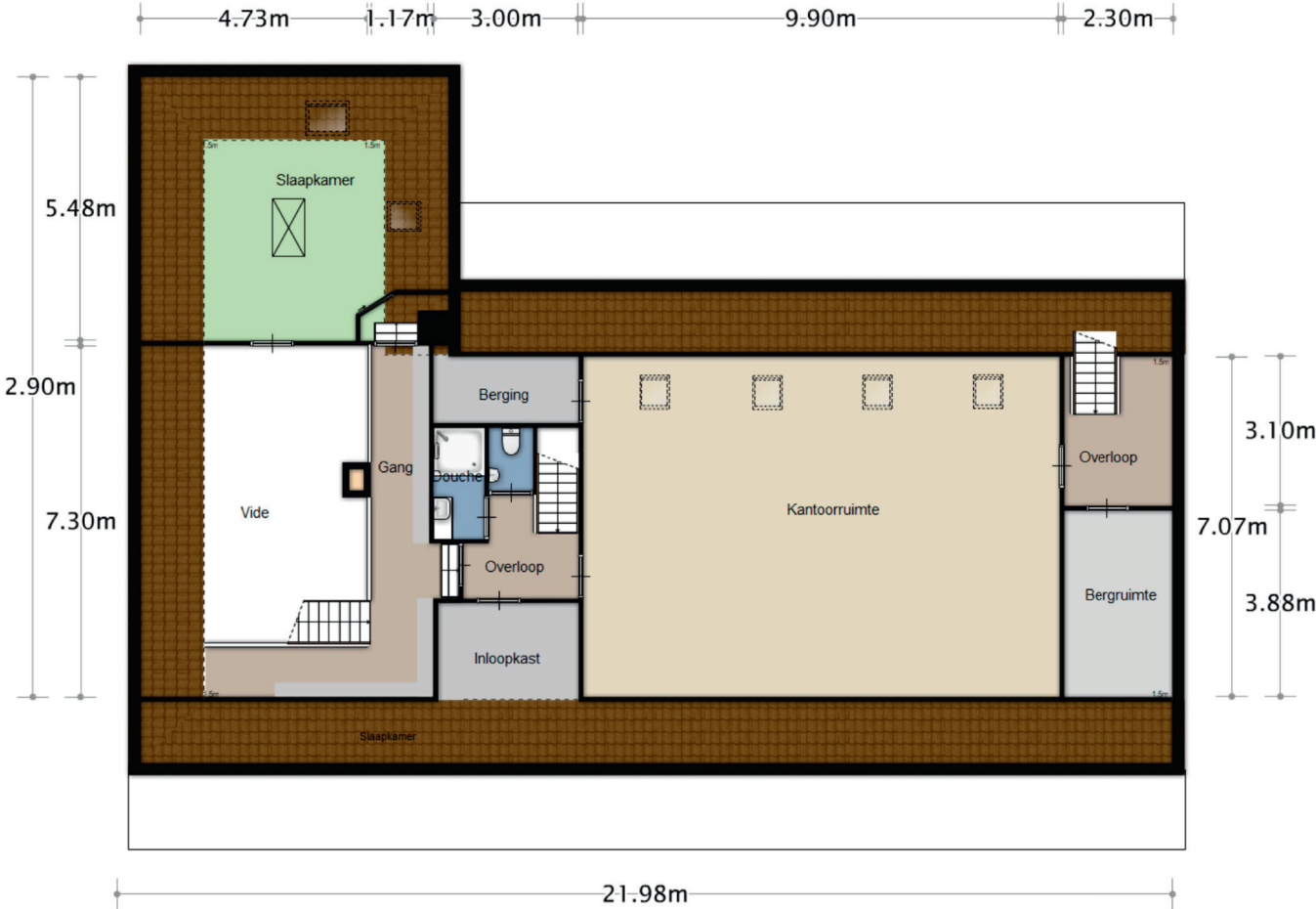
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk
NVM Register Makelaar

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening; gemeente Zutphen, tel. 14 0575, www.zutphen.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNAB0706734831
BTW NLO01419826B31