



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Wonen op
landgoed
Tongeren

Epe
Le Chevalierlaan 3B

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Epe



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige
gegevens

28



30

Plattegronden





Vraagprijs € 640.000,- k.k.

Het Oude Huis Tongeren: wonen in de geborgenheid en serene rust van de natuur

Statige bomen en een strak gazon dat zich uitstrekt als een groene loper omhullen dit statige landhuis uit 1850 dat rond 1950 in vier afzonderlijke woningen is verdeeld. De serene rust van dit gemeentelijk monument komt volledig tot zijn recht op het Veluwe Landgoed Tongeren; een gebied van 518 hectare waar de natuur uitbundig floreert in zowel flora als fauna. Het bos en de overige natuurgebieden (heide en veen), die 419 hectare van het landgoed beslaan, zijn de habitat van vele soorten wild zoals reeën, dassen en vogels. Daarnaast bestaat het landgoed uit landbouwgrond en groepjes van één of enkele woningen. De landbouwgronden worden bewerkt door één modern veeteeltbedrijf, biologisch en natuurinclusief. (boerderijbuitengewoon.nl). Wonen op Tongeren betekent dus leven met respect voor de natuur en de omgeving. Het Oude Huis Tongeren bestaat uit vier woningen. De woning wordt opgeleverd "as is". Een kans voor de nieuwe bewoners om de binnenafwerking, indeling en verduurzaming een eigen draai te geven, in samenspraak met de beheerders van Het Oude Huis en de monumentencommissie van de gemeente Epe. Ziet u al voor zich hoe de antieke schouw en de magnifieke originele vloer in de living straks de show stelen in een geheel vernieuwd appartement? Twee dubbele openslaande deuren geven toegang tot het royale betegelde terras, waarvan u het exclusieve gebruik heeft. Hier smelten statig wonen en optimale

*Een weldaad
aan uitbundige
flora en fauna*

buitenbeleving samen. Ziet u zich al heerlijk zitten op uw terras in de ochtendzon met het geluid van zangvogels om u heen?

Visie en daadkracht

Een historische woning die met een goede visie en daadkracht te verbouwen is tot een comfortabele woning met authentieke elementen midden in de natuur.

Het Oude Huis Tongeren heeft een NSW-rangschikking waardoor u profiteert van fiscale voordelen. Daar staat tegenover dat de grond van het appartementencomplex is uitgegeven in erfpacht à 5.000 euro per jaar.

Bron van rust en verbinding

Wonen op de Veluwe in een kleine, hechte gemeenschap met een gemeenschappelijke missie: de grond van het landgoed als bron van rust en verbinding doorgeven aan volgende generaties. Genieten van de uitbundige flora en fauna die u aan alle kanten omringt. Epe, tussen Zwolle en Apeldoorn, is een levendig dorp met veel voorzieningen.





Epe en het landgoed

Epe is een dorp met 16.000 inwoners op de Veluwe. Samen met de dorpen Vaassen, Emst, Oene en 19 kernen waaronder landgoed Tongeren vormt het de gemeente Epe. De omgeving van Epe toont dat de geschiedenis ver teruggaat. Er zijn nog altijd grafheuvels uit de nieuwe steentijd en de zogenaamde 'celtic fields' (prehistorische akkers met een vierkante vorm omgeven door aarden walletjes) uit de IJzertijd te bewonderen.

IJsvogel

Naast de rijke historie herbergt Epe ook een rijkdom aan flora en fauna. In de bossen rondom Epe leven wilde zwijnen, edel- en damherten, reeën, vossen en wolven. In de buitengebieden hazen, fazanten en konijnen. Ook de ijsvogel wordt regelmatig gespot. Een heerlijk gebied dus om te wandelen en fietsen.

Landgoed Tongeren

Landgoed Tongeren ligt zo'n vijf kilometer ten westen van Epe. Het landgoed werd gevormd in de tweede helft van de achttiende eeuw door Nicolaas Wilhelm de Meester, destijds burgemeester van Harderwijk. Hij had vijf boerderijen en heidelandschap in bezit. Bij zijn overlijden erfden zijn dochter Cornelia Maria en haar man Jan Hendrik Rauwenhoff het landgoed. Zij kochten er twee boerderijen bij. Zo ontstond het landgoed. Rauwenhoff liet een herenhuis bouwen in het hart

Epe herbergt een rijkdom aan flora en fauna

van Tongeren. Dit huis, zij het meermalen verbouwd, kennen we nu als Het Oude Huis Tongeren."

Verbinding

De aandeelhouders van de huidige BV Landgoed Tongeren en BV Het Oude Huis Tongeren zijn allemaal afstammelingen van dezelfde voorvader. Daardoor is de familie sterk betrokken bij het landgoed en delen zij de visie om de grond als bron van rust en verbinding door te geven aan volgende generaties. Een verbinding die tot uiting komt in de zorg voor duurzaamheid en verantwoord rendement, biodiversiteit en de openstelling voor publiek, waardoor bewoners en bezoekers uit alle windstreken zich verbinden.

Epe ligt tussen Zwolle en Apeldoorn. Via de N309 en de A50 heeft Epe een goede ontsluiting. Beide plaatsen zijn in 20 autominuten bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	Per direct
Soort woonhuis	Hoekwoning, appartement
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1850
Ligging	In parktuin centraal gelegen op een groot landgoed, bosrijke omgeving
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	153 m ²
- overige inpandige ruimte	77 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	846 m ³
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3 woonlagen
Bijzonderheden	• Gemeentelijk monument • NSW rangschikking, fiscale voordelen • Vereniging van Eigenaren bestaande uit 4 woningen • Grond uitgegeven in erfpacht a € 5.000,- per jaar • Kluswoning
Unique buying reasons (UBR):	• Hoekwoning in kleinschalig monumentaal complex; • Gelegen in geheel verzorgde parktuin op groot landgoed Tongeren (landgoedtongeren.nl); • Afwerking en indeling naar wens nieuwe bewoners met in acht name van historische details; • Parktuin in stijl onderhouden door de grondeigenaar; • Het landgoed is opengesteld voor wandelaars; de parktuin alleen voor de betrokkenen van Het Oude Huis; • Inclusief carport; twee P-plaatsen; • Uitbundige en uitgestrekte natuur, zowel in flora als fauna.

Globale gegevens

Parterre	Entree, hal, toilet, meterkast, keuken, eetkamer, woonkamer, (provisie) kast, kelderkast en trappenhuis.
Verdieping	Overloop, twee slaapkamers, badkamer en garderobe.
Zolderverdieping	Trapopgang, overloop/berging en slaapkamer.
Buiten	Oprit, carport, terras en gezamenlijke tuin.





LANDGOED TONGEREN

Welkom

EIGEN EG

- vrij wandelen op wegen en paden
- toegang van zonsopgang tot zonsondergang
- honden aan de lijn
- motorvoertuigen, bromfietzen en paarden niet toegestaan
- betreden op eigen risico

VOOR ANDERE ACTIVITEITEN IS DE TOEGANG VERBODEN ART. 461 W.V.S.



Indeling

Begane grond

Entree

De fraaie voordeur geeft toegang tot de hal die door de woning naar achteren loopt. Alle ruimtes, voorzien van originele paneeldeuren, zijn vanuit de hal toegankelijk.





Keuken

De openslaande deuren met binnenluiken naar het terras en de tuin geven deze basiskeuken glans. De wandopstelling is voorzien van boven- en onderkasten.





Eetkamer

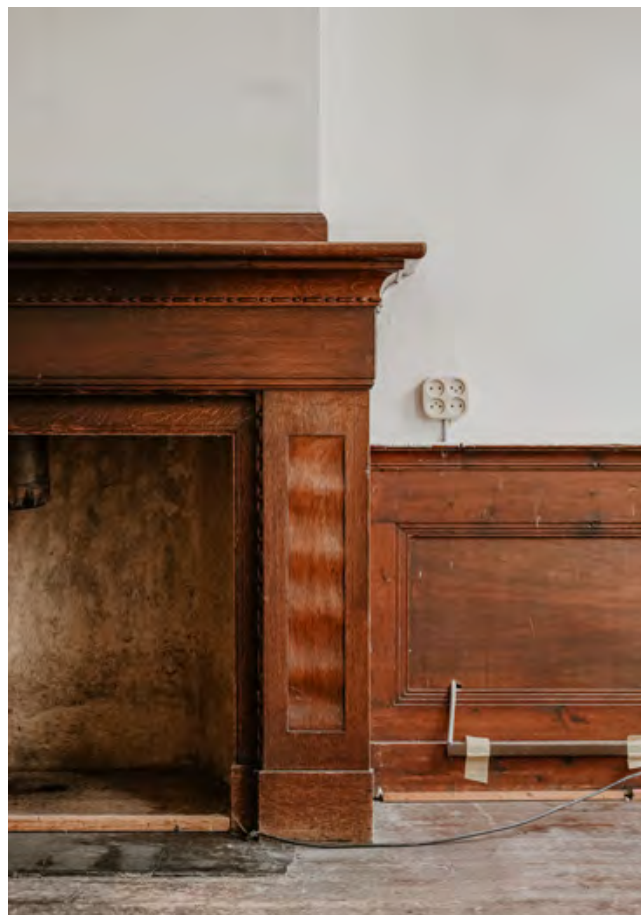
De oorspronkelijke massieve vloerdelen, schuifdeuren naar de woonkamer en openslaande deuren met binnenluiken zorgen voor een fijne, geborgen sfeer. De eetkamer is gesitueerd tussen de keuken en de woonkamer





Woonkamer

De antieke schouw met houtombouw, massieve vloerdelen die de hele kamer overspannen (geen dwarsnaden) en vensterpartijen met oorspronkelijke ramen (dubbel glas) en binnenluiken brengen sfeer in de living. Als de woonkamer naar uw wens is gerealiseerd kijkt u hier uit over de tuin en het landgoed terwijl het vuur in de houtkachel knispert.







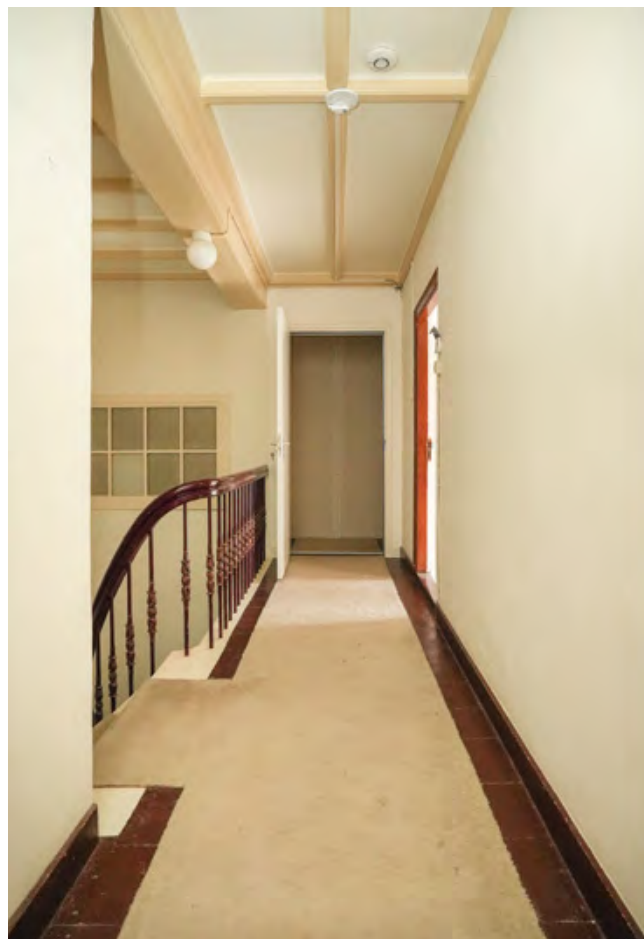
Eerste verdieping

Trappenhuis

De trapboom van de ronde trap en de leuning getuigen van prachtig, oud vakmanschap.

Overloop

De twee delen van de L-vormige overloop zijn met twee traptreden met elkaar verbonden.





Twee slaapkamers

De grote slaapkamer heeft twee empire raampartijen met zicht op de parktuin en is uitgerust met een inbouwkast.

De tweede slaapkamer biedt zicht op de parktuin en is een zeer zonnige kamer met ramen op het zuiden en het oosten.

Garderobe

Deze ruimte kan bij de slaapkamer worden getrokken als inloopkast, of worden verbouwd tot een studeer- of badkamer.

Badkamer

Met douche, wastafel en toilet.









Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de zolderetage met twee Velux-dakramen. De kap van de zolder is geïsoleerd.

Overloop

De ruime overloop is voorzien van een royale kast en biedt diverse mogelijkheden voor een herindeling. De aanwezige cv-ketel is niet aangesloten na eerdere verbouwingen.

Slaapkamer

Afgetimmerde, box-in-box slaapkamer met een dakkapel.

Beltoren

De zolder geeft toegang tot de beltoren op het dak, die blijvend eigendom is van de landgoedeigenaren.





Buiten

Carport

De carport is opgetrokken uit hout en voorzien van een pannendak. Er is parkeerplaats voor twee auto's.

Tuin en landgoed

Landgoed Tongeren is opengesteld voor fietsers en wandelaars. Hierdoor maakt alleen lokaal verkeer gebruik van de weg die naar het huis leidt. Door zowel de directe als de wijde omgeving van Het Oude Huis ademt een weldaad aan rust en natuur.

Het bos is de habitat van groot wild zoals herten, zwijnen, reeën en dassen. De moderne boerderij kenmerkt zich door natuurinclusief en biologisch boeren. De tuin van ruim een hectare groot wordt geheel in de huidige parkstijl onderhouden. De tuin loopt over in het landgoed. De parktuin is niet opengesteld voor het publiek maar alleen voor medegebruik door de betrokkenen van Het Oude Huis.















Landgoed Tongeren



Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'. De vaste grond is hier de zandlaag die hard en stabiel is. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- en mergelgrond.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdiepingen zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Steens buitenmuren met voorzetwanden.
Kap	Zadeldak met pannen bedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	De woning heeft in 2024 een eigen meterkast gekregen met alle nutsaansluitingen (water, gas, elektra en glasvezel). De nieuwe meters zijn nog niet aangesloten op de leidingen en voorzieningen (sanitair, keuken, verwarmingsketel).
Isolatie	Dak isolatie, gedeeltelijk dubbel glas.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1850 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. Meest recent is het complex verbouwd om aan regels voor brandveiligheid te voldoen. Daarbij zijn de nutsvoorzieningen voor ieder appartement afzonderlijk gerealiseerd. 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 glasvezel internet.



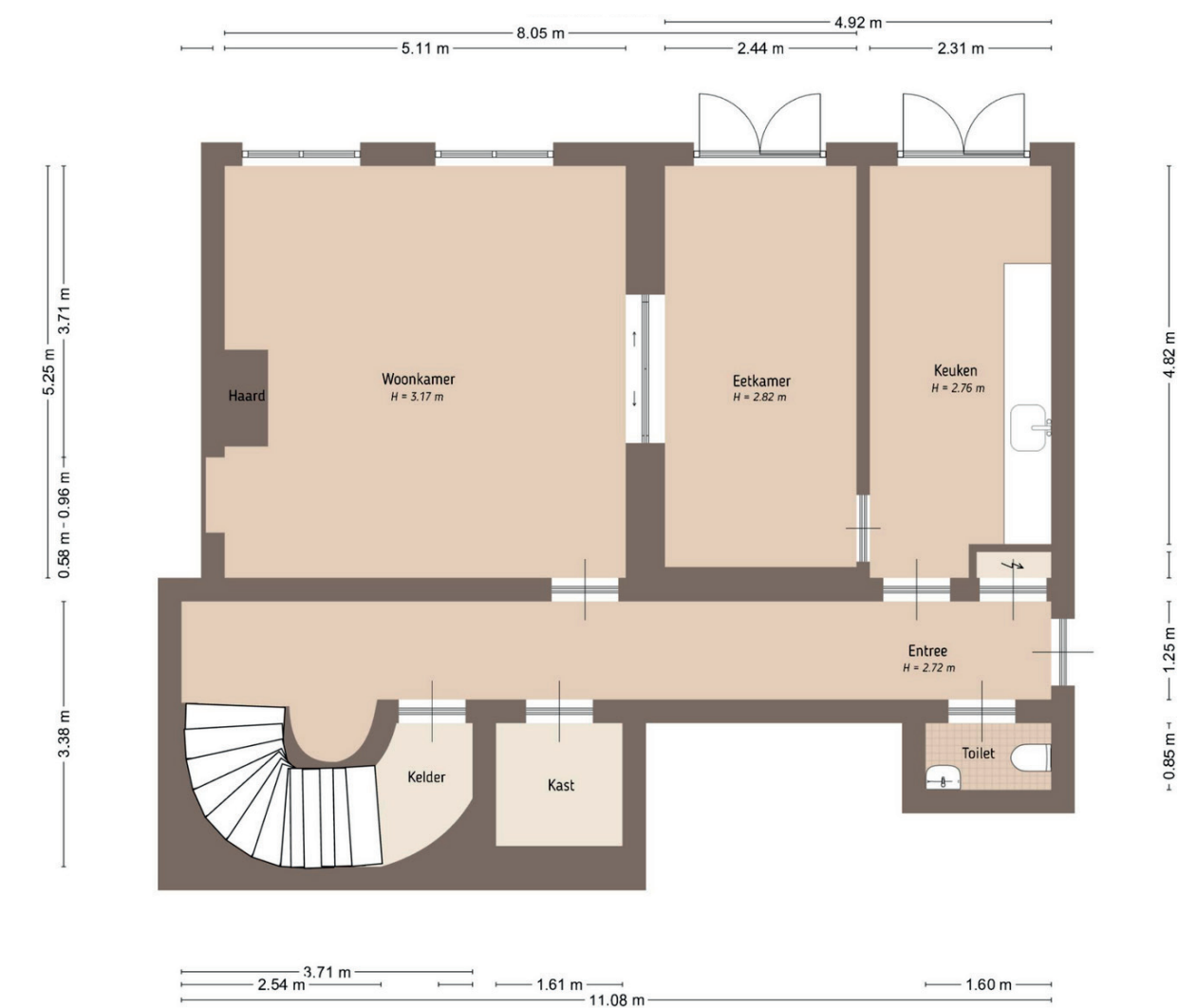
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie S, nummer 855, indexnummer A12 (appartement) en A14 (carport).
Appartementsrechten zijn onderdeel van splitsing. Kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie S, nummer 777, groot 10173 m².



Plattegronden

Begane grond



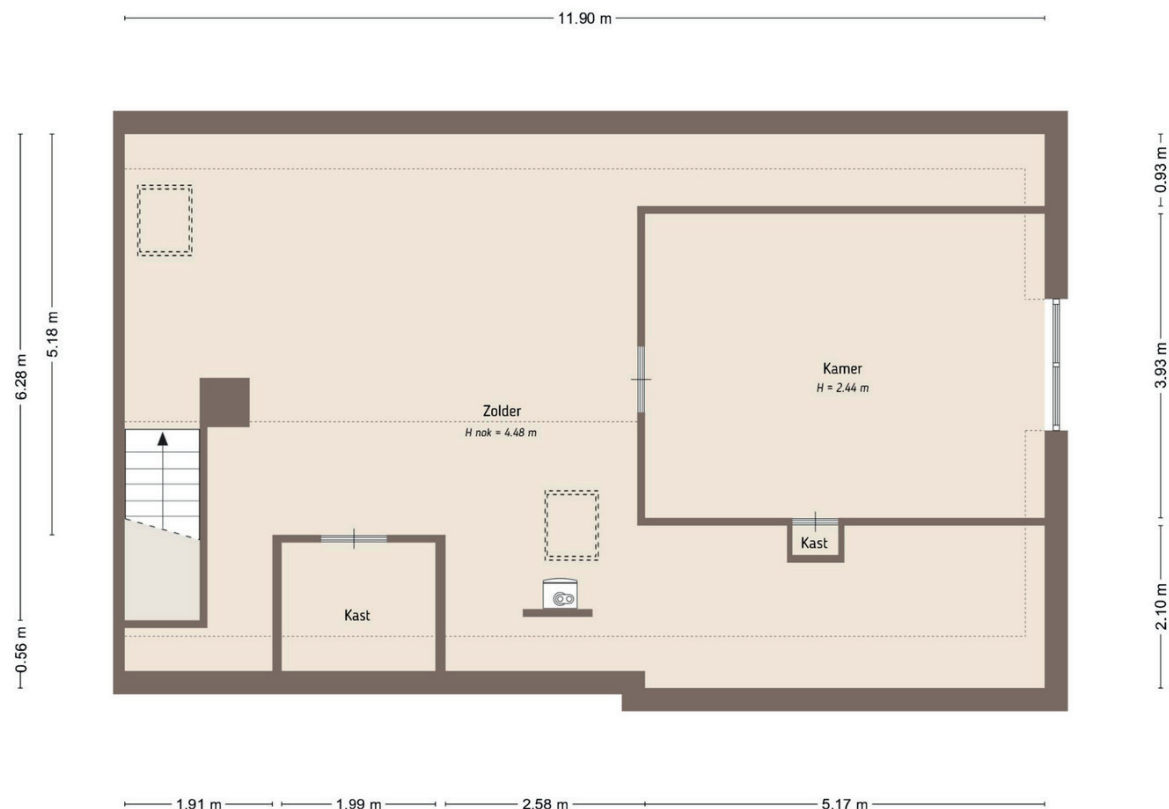
Plattegronden

Eerste verdieping



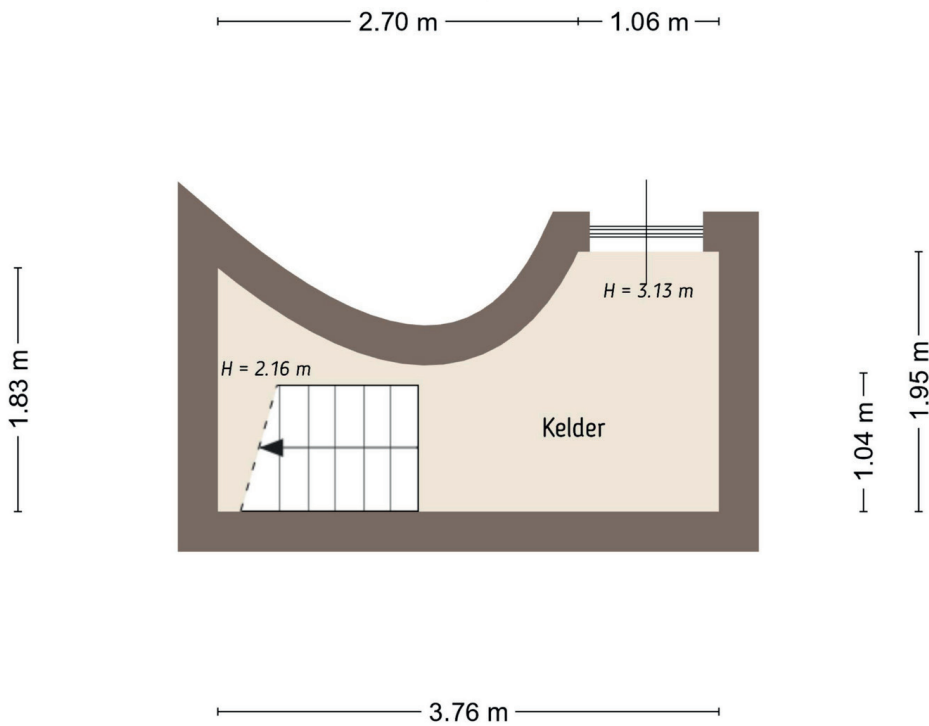
Plattegronden

Tweede verdieping



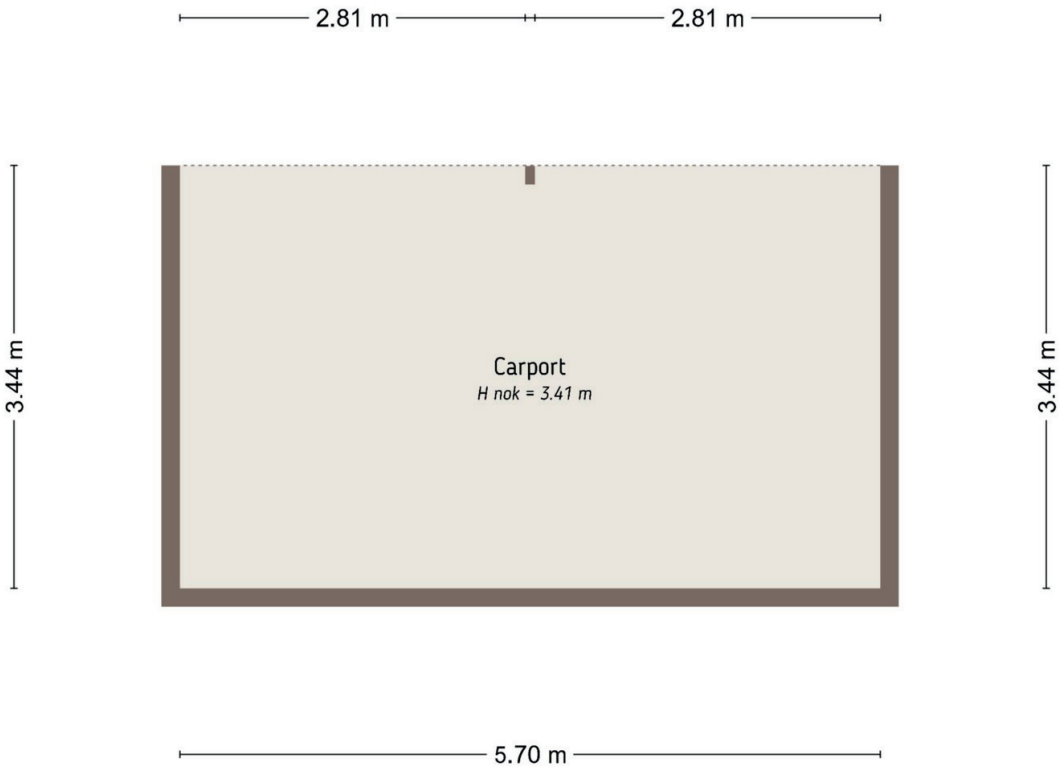
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Carport



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

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 ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. 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 Epe, tel. 14 0578, www.epe.nl.

Algemeen

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen:

- ouderdomsclausule
- asbest clausule
- 'as is-where is' clausule

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of 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 NL91ASNBO706734831
BTW NL001419826B31