



# HOOFDSTRAAT 113 - A EPE

Uniek Appartement hartje centrum  
Epe!

Vraagprijs € 799.000,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9  
8161 CP Epe

e-mail: [info@makelaardijbuitenkamp.nl](mailto:info@makelaardijbuitenkamp.nl)  
telefoon: 0578 – 612552



**Buitenkamp**  
woning- en bedrijfsmakelaardij



Op één van de mooiste locaties in het winkelcentrum van Epe bieden wij u dit prachtige appartement te koop aan. Het karakteristieke pand, gebouwd omstreeks 1880, is in de loop der jaren uitgebouwd en gemoderniseerd. Dit biedt een unieke kans om te wonen in een bruisende omgeving.

Kenmerken van het pand:

- Bouwjaar: Circa 1880, in de loop der jaren gemoderniseerd en uitgebreid.
- Locatie: Hoofdstraat 113 -A te Epe, in het hart van het winkelcentrum.
- Woonoppervlakte: ± 227 m<sup>2</sup>. Ruim en stijlvol appartement op de eerste en tweede verdieping.
- Terrassen: Meerdere balkons en een royaal dakterras.
- Bijzonderheden: Karakteristieke details gecombineerd met moderne voorzieningen.

Indeling van het appartement:

- Eerste verdieping:
  - o Entree: Hal met garderobe en modern toilet met fonteintje.
  - o Bijkeuken: Handige opbergruimte en wasgelegenheid.
  - o Woonkamer: Royale woonkamer met schouw, open haard, openslaande deuren en schuifpui naar de balkons.
  - o Woonkeuken: Uitgerust met inbouwapparatuur en biedt een schitterend uitzicht over de winkelstraat en op de toren van de grote kerk.
  - o Werkruimte: Ideaal voor thuiswerk of hobby's.
  - o Slaapkamer: Met balkon en uitzicht op de daktuin.
  - o Badkamer: Aangrenzende badkamer met toilet, dubbele wastafel en douche.
  - o Hobbyruimte en sauna: Extra comfort en ontspanning, douchetoilet aanwezig.
  - o Tweede badkamer: Moderne badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.
  - o Berging: Fietsenberging.

- Tweede verdieping:
  - o Overloop: Royale overloop met slaapgelegenheid.
  - o Slaapkamers: Twee ruime slaapkamers.
  - o Badkamer: Badkamer voorzien van dubbele wastafel, douche en toilet.

**Parkeren:** In de nabij gelegen parkeergarage van de Sternpassage is eventueel een parkeerplaats bij te kopen (mogelijkheid tot het huren van een parkeerplaats).

**Bestemming: Wonen:** Op de eerste verdieping of daarboven, eventueel in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

**Locatie:** Epe is een charmant dorp gelegen in de provincie Gelderland, Nederland. Epe ligt tegen de Veluwe, een prachtig natuurgebied dat bekend staat om zijn bossen, heidevelden en zandverstuivingen. Het dorp ligt tussen Apeldoorn en Zwolle en is goed bereikbaar via de Rijksweg A-50. Epe is omgeven door natuur en biedt tal van recreatiemogelijkheden. Er zijn uitgebreide wandel- en fietspaden door de Veluwe, die leiden door bossen, heidevelden en langs pittoreske dorpjes. De Renderklippen, De Dellen en de Tongerense Heide zijn populaire plekken voor natuurliefhebbers. Epe biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder scholen, gezondheidszorg, sportfaciliteiten en een zeer uitgebreid winkelcentrum. Dit maakt het een aantrekkelijke plek om te wonen voor zowel jong als oud. Met zijn combinatie van historische charme, natuurlijke schoonheid en levendige gemeenschap is Epe een aantrekkelijke bestemming voor zowel toeristen als inwoners.



Hoofdstraat 113 – A Epe



Hoofdstraat 113 – A Epe





















Hoofdstraat 113 – A Epe

# Plattegronden

## Hoofdstraat 113A - Epe Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.raprinmeten.nl

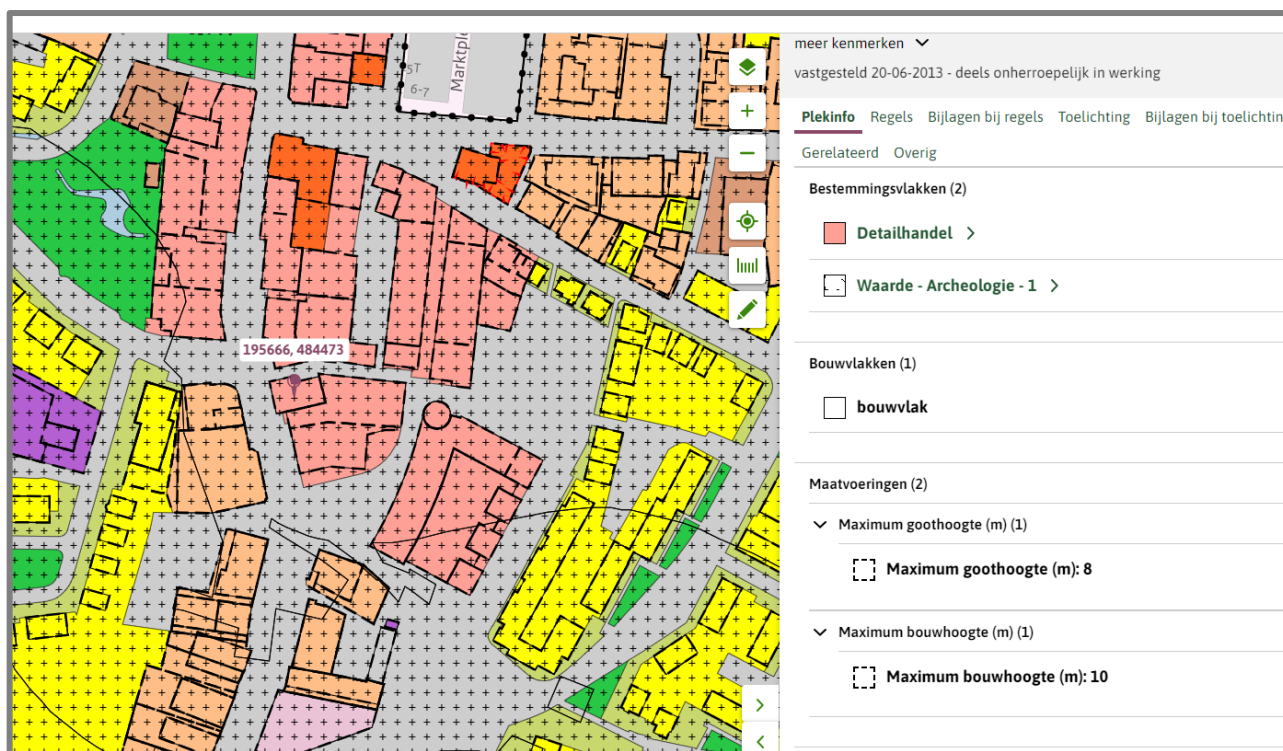
### Hoofdstraat 113A - Epe Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.raprinmeten.nl



## Omgevingsplan:



### artikel 5 Detailhandel

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel op de verdieping, tussenvloer, souterrain of in de kelder, mits de detailhandel op de verdieping, tussenvloer, souterrain of in de kelder reeds aanwezig is op het tijdstip van het inwerking treden van het plan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens voor horecabedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van horecabedrijven die als bijlage bij de regels is gevoegd;
- e. wonen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1': tevens wonen op de begane grond, met dien verstande dat het wonen uitsluitend is toegestaan in één gecombineerde woning met de aangrenzende bestemming Wonen;
- h. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de bestaande locatie;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- agrarische detailhandel': uitsluitend voor agrarisch gerelateerde detailhandel;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel': tevens detailhandel op de verdieping(en);

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kantoor': tevens kantoren op de verdieping;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn': tevens voor opslag;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecavoorziening': tevens een met de detailhandel samenhangend horecabedrijf uit ten hoogste categorie 1 van de lijst van horecabedrijven die als bijlage bij de regels is gevoegd;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van horeca - ijssalon': tevens een ijssalon;

met dien verstande dat:

- o. nieuwe entrees van winkels (detailhandelsbedrijven) mogen niet aan de Verbindingsweg mogen zijn gesitueerd;

met daarbij behorende:

- p. gebouwen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen

## 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

### 5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c, bedraagt de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen-1' ten hoogste 8,5 m respectievelijk 10 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'erf' gebouwen toegestaan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 10% bedraagt van de oppervlakte van de gronden met de aanduiding, de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn' gebouwen toegestaan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 40% bedraagt van de oppervlakte van de gronden met de aanduiding, de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. indien bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- h. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- s. het straat- en bebouwingsbeeld;
- t. een goede woonsituatie;
- u. de verkeersveiligheid;
- v. de milieusituatie;
- w. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- x. de sociale veiligheid;
- y. de externe veiligheid.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

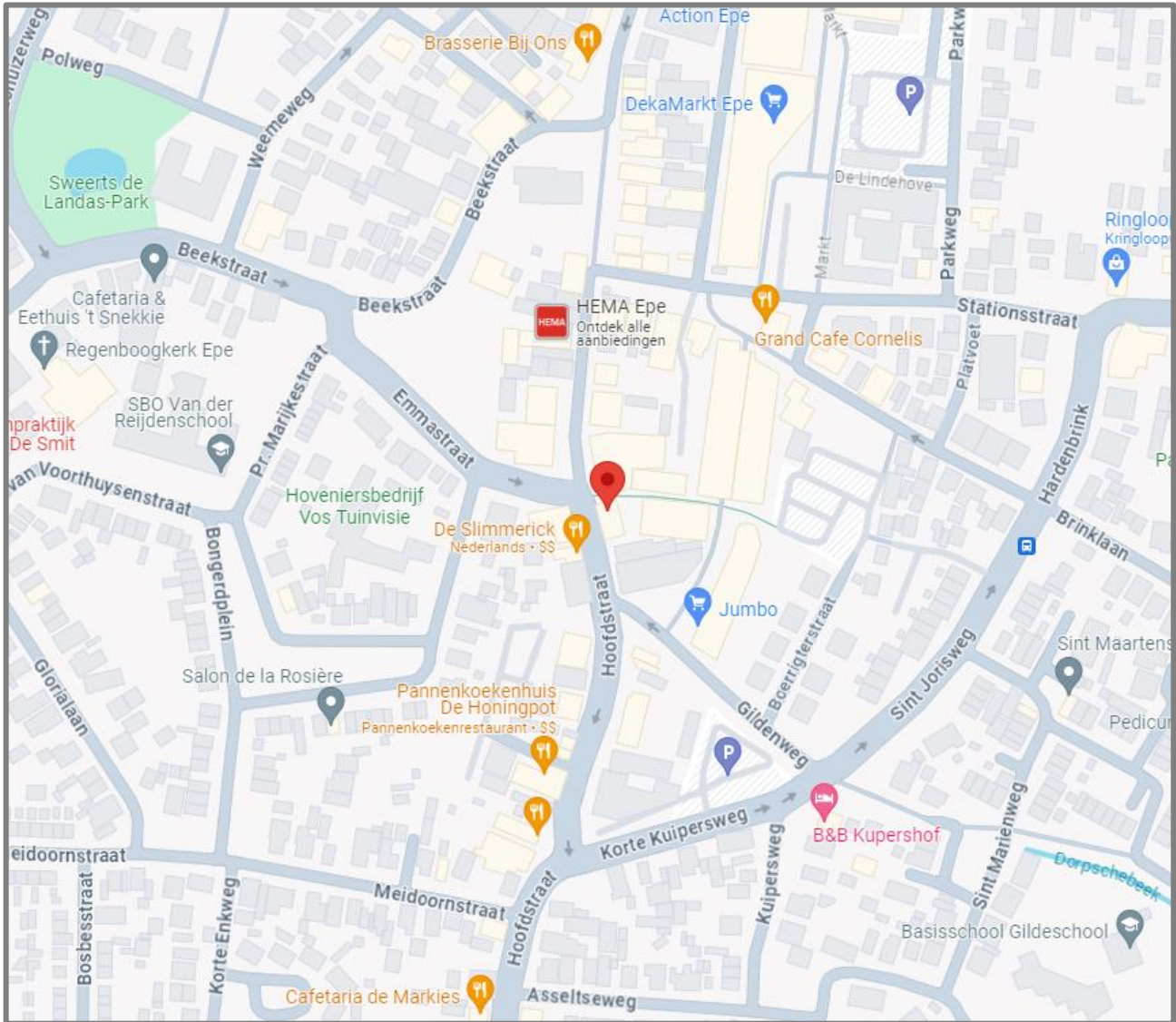
Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

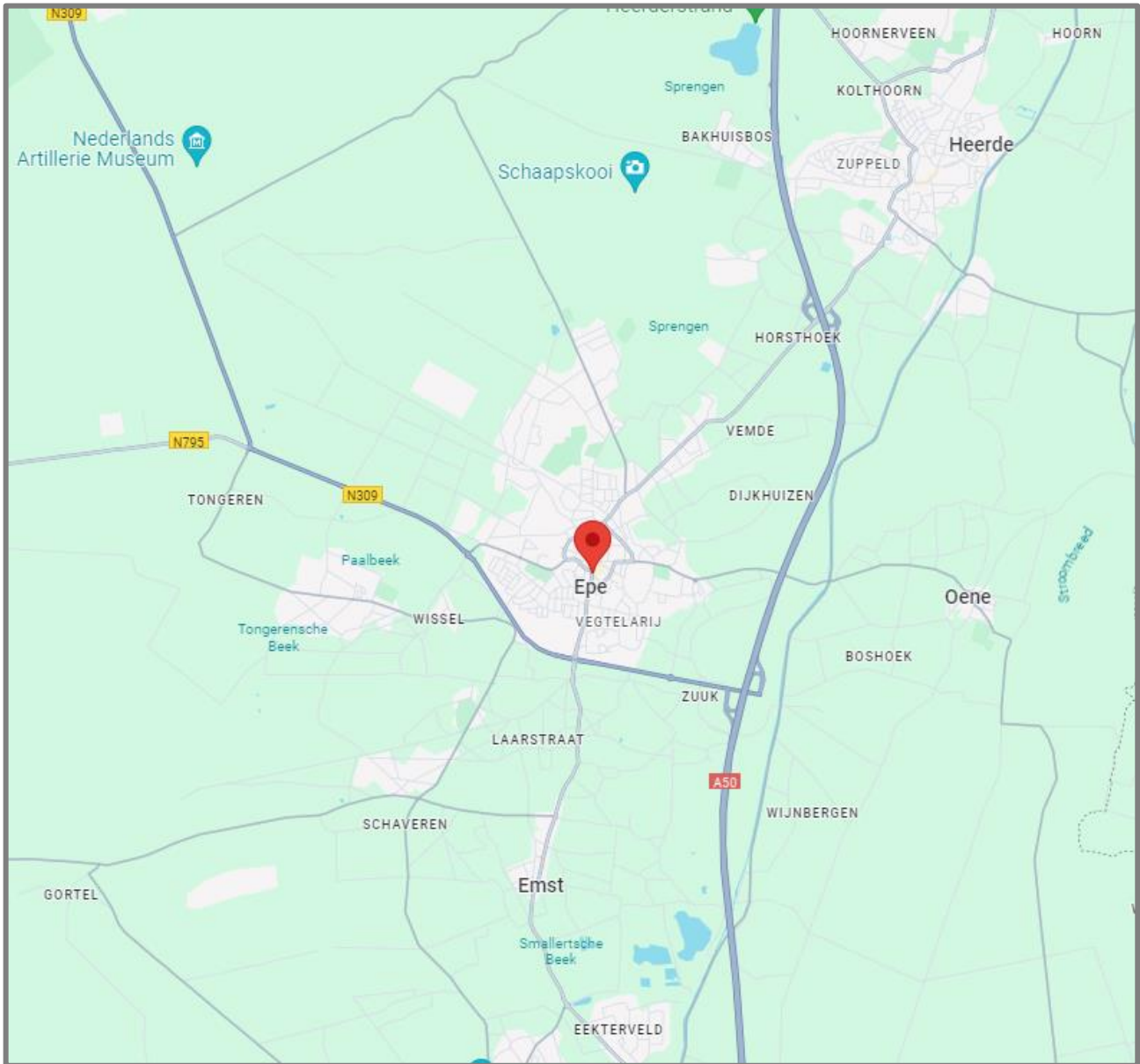
- z. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- aa. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.
- bb. grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'horeca' kan worden toegevoegd, met dien verstande dat de toevoeging uitsluitend mogelijk is ter plaatse van gebouwen en percelen grenzend aan de Markt (het gebied gelegen tussen Markt 5 en de Hoofdstraat).

# Ligging





## Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

*Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.*

### Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf ± 40 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: “ Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan ± ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.”

### Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u 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”, die de belangen van u als koper behartigt.

### Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij

zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. 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, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

#### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

#### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2% / 10,4%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.*