

THUIS

BIJ

Stationsstraat 55 te Putten



Vraagprijs
€ 749.000,- k.k.



HET GELDERSCH HUIJS MAKELAARS

WELKOM!

Wordt dit uw nieuwe droomhuis?

Wat leuk dat u interesse heeft getoond in deze woning!

Voor u ligt het verkoopmagazine van Het Geldersch Huys Makelaars. Samen met onze woningplanner vormt dit de volledige verkoopdocumentatie van deze unieke woning met alle informatie en verhuistips!

Gaat u er goed voor zitten en blader rustig het magazine en aanvullende documenten door. Heeft u vragen? Dan beantwoorden wij deze natuurlijk graag. Wanneer u de woning wilt bezichtigen, neem dan gerust contact op om een afspraak in te plannen.

Ons team helpt u graag verder!

Met vriendelijke groet,

Herwin Kieft - Eigenaar
Kandidaat Makelaar & Taxateur



Verkoopadvies huidige woning?

Wilt u vrijblijvend en kosteloos een verkoopadvies van uw huidige woning?

Onze makelaars komen graag langs. Plan gerust een afspraak in.

Blijf op de hoogte

Op onze socials houden wij u graag op de hoogte van nieuw woningaanbod en een kijkje achter de schermen bij ons op kantoor!





**Bijzonder
sfeervol wonen
nabij het
centrum!**

DETAILS

Bouwjaar
1933

Perceeloppervlakte
ca. 1.295 m²

Woonoppervlakte
148 m²

Inhoud
774 m³

Energielabel
Definitief D



OMSCHRIJVING WONING

Dit is een woning die direct uw hart zal stelen... Pas op; na het zien van deze woning bent u wellicht al verkocht. Op een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.295 vierkante meter treffen we op korte afstand van het centrum van Putten deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning met garage en diverse bijgebouwen. Wat een charmant geheel! Maar, naast deze charme heeft deze woning ook nog eens 148 vierkante meter aan woonoppervlakte te bieden!

De kopgevel aan de voorzijde, de verdiepte voordeur en de diverse stijlkenmerken uit de jaren '30 geven deze woning direct zijn eigen uitstraling binnen het straatbeeld van de Stationsstraat. Wauw! Dit is een woning waar u pas écht thuiskomt en die om u heen zal vallen als een warme jas.

In de afgelopen paar jaar is de woning goed onderhouden waardoor deze er piekfijn bijstaat. Recent is op de begane grond de woonkamer aangepakt waarbij het schilderwerk en diverse afwerkingspunten zijn gemoderniseerd.

De ligging op korte fietsafstand van het centrum van Putten, het station met verbindingen naar Amersfoort, Utrecht, Zwolle en de nabijheid van diverse basisscholen en kinderdagverblijven is natuurlijk ideaal! De sfeer van weleer in een modern jasje op een hele royale locatie. Nieuwsgierig geworden? Ongetwijfeld... lees snel verder:

Indeling van deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning:

Geloof ons; bij het uitstappen van de auto zult u heel even wachten voordat u verder loopt. De kopgevel met verdiepte voordeur trekt direct de aandacht en maakt u nieuwsgierig naar wat deze woning nog meer te bieden heeft.

Het perceel biedt meer dan voldoende mogelijkheden voor het parkeren van meerdere auto's (eventueel vorstvrij en droog in de garage of onder de carports). Na het wegzetten van de auto bereikt u de woning met de navolgende indeling;

We beginnen aan de achterzijde bij de achterdeur (het blijft immers Putten!). De entree/hal biedt toegang naar de woonkeuken aan de achterzijde, toegang naar de woonkamer, toilet met fonteintje, meterkast en toegang naar de kelder (met veel praktische opbergruimte).

De keuken aan de achterzijde is een heerlijke ruimte. Een echte woonkeuken met verhoogd plafond en schuifpui naar de tuin. De notenboom in het midden van het perceel is een echte eyecatcher en zorgt op zomerdagen voor de nodige schaduw op de woning. De keuken zelf is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur. Een échte woonkeuken om met het gehele gezin uitgebreid te tafelen.

OMSCHRIJVING WONING

Als we doorlopen naar de woonkamer zult u nogmaals concluderen dat deze woning écht ruimte te bieden heeft. Wat een royale woonkamer met een lengte van maar liefst 9.58 en een breedte van ca. 5.62 (en dat is dus alleen nog maar de woonkamer!). Het houtwerk rondom de ramen vormt een fraai kadering naar de Stationsstraat en haar levendige straatbeeld.

Samen met het balkonplafond zijn dit wederom details die u van deze woning mag verwachten. Het afwerkingsniveau is hier om door een ringetje te halen. Keurige afwerking en frisse kleurstellingen.

Wat natuurlijk niet mag ontbreken bij deze sfeer is een houtkachel. Die treffen we als sfeervol middelpunt in de woonkamer. Onder de trap treffen we de extra bergruimte voor bijvoorbeeld het opruimen van de stofzuiger en diverse huishoudelijke spulletjes.

Vanuit de woonkamer hebben we toegang tot de hal (met formele voordeur) en trapopgang naar boven.

Eerste en tweede verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de tweede verdieping. Eventueel is het mogelijk om een trapopgang naar de tweede verdieping te realiseren en de woning uit te breiden met extra slaapkamers of een extra werkkamer.

De eerste verdieping biedt momenteel ruimte aan drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van vaste bergruimte achter de knieschotten. De wanden zijn allemaal gestuct en op de verdieping loopt de laminaatvloer in zijn geheel door, dit creëert rust en eenheid.

De badkamer is een punt waar de woning op gemoderniseerd dient te worden. De ruimte is functioneel maar gedateerd. De badkamer biedt ruimte aan een ligbad/douche, toilet en wastafelmeubel.

De tweede verdieping wordt momenteel dus gebruikt als bergzolder.

OMSCHRIJVING WONING

Achtertuintuin en perceel:

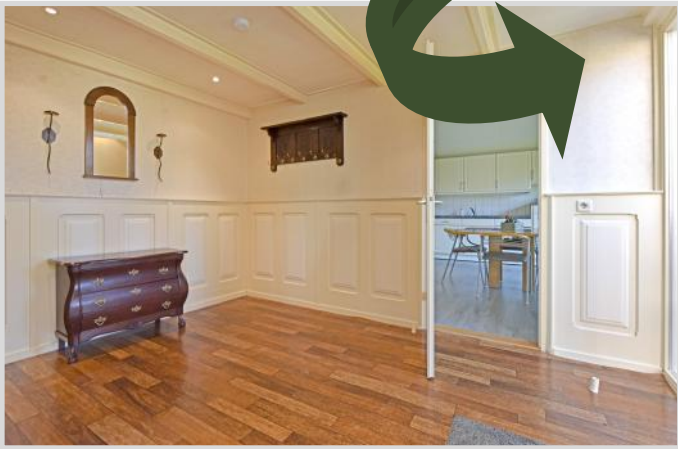
Waar moeten we beginnen? Wat een ruimte rondom deze woning! Een perceeloppervlakte van maar liefst 1.295 vierkante meter. En, wat er meteen uitspringt is de zorgvuldigheid waarmee het geheel is onderhouden.

Het perceel is werkelijk keurig. Aan de achterzijde treffen we een groot grasveld waar kids naar hartenlust kunnen voetballen en kunnen fietsen. Momenteel is er een siervijver gesitueerd die het geheel op een leuke manier aankleedt.

Kijken we terug naar de woning dan zien we nogmaals dat de notenboom een middelpunt is die in combinatie met de karakteristieke elementen van de woning een fraai beeld creëren. Aansluitend aan de woning treffen we de stenen berging (met Cv-opstelling van 2022). De berging biedt wederom veel praktische bergruimte. Daarnaast is er nog een garage en een dubbele (hoge) carport aanwezig. Op de achterzijde van het perceel is een tuinhuisje en kippenschuur gesitueerd. In de tuin is tevens een volautomatische sproei installatie aanwezig met eigen waterbron!

U lees het... aan ruimte in en rondom de woning absoluut geen gebrek. Deze woning zal u pas écht thuis laten voelen!









Royale
woonkamer
met keurige
afwerking













**Kavel maar
liefst 1.295
vierkante
meter!**









MATEN & PLATTEGRONDEN

Begane grond



*De oppervlakte is niet groot mogelijk nauwkeurig gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!
Van Rensburg & Vermeij Design



MATEN & PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping

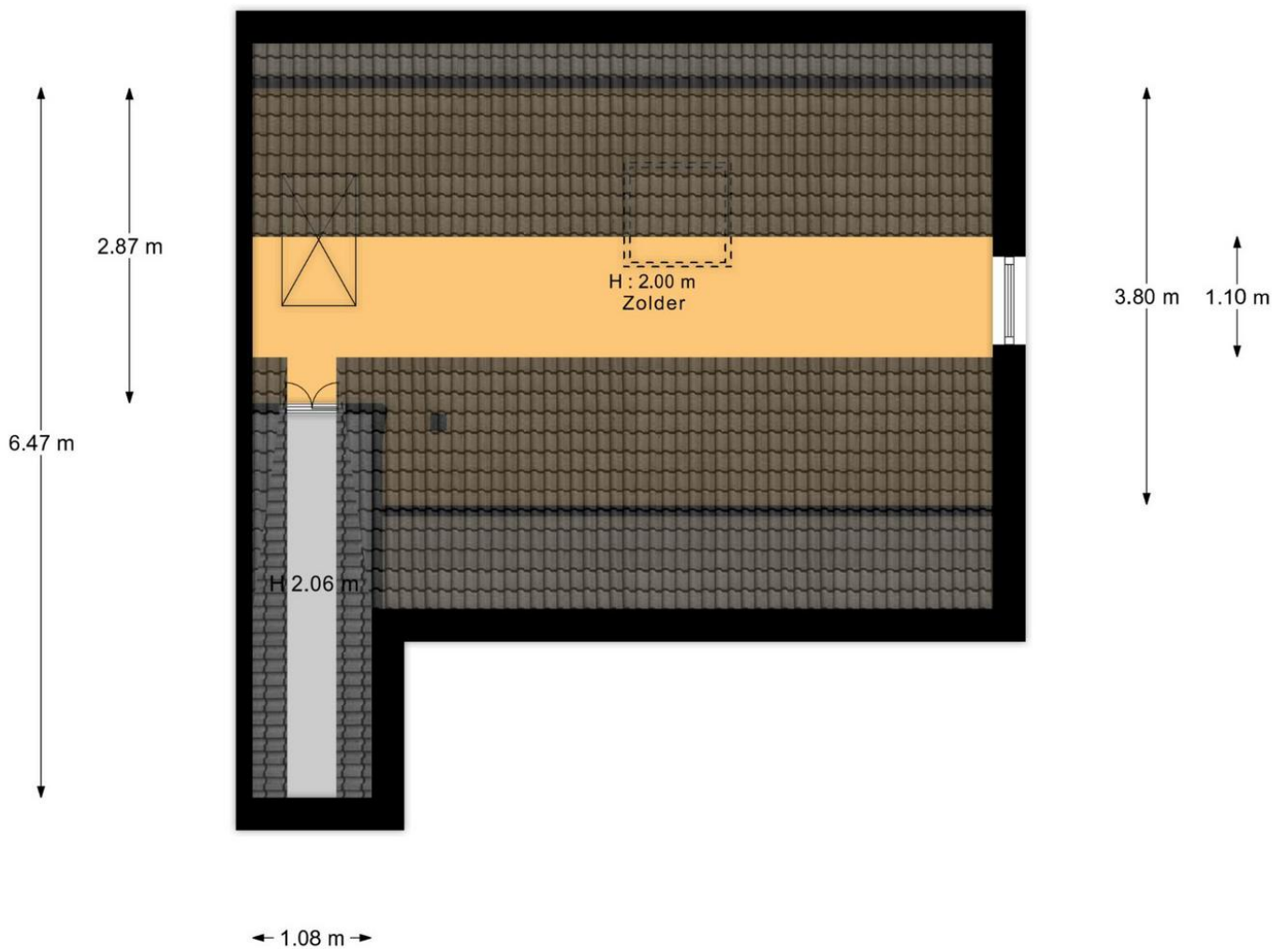


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

MATEN & PLATTEGRONDEN



Tweede verdieping



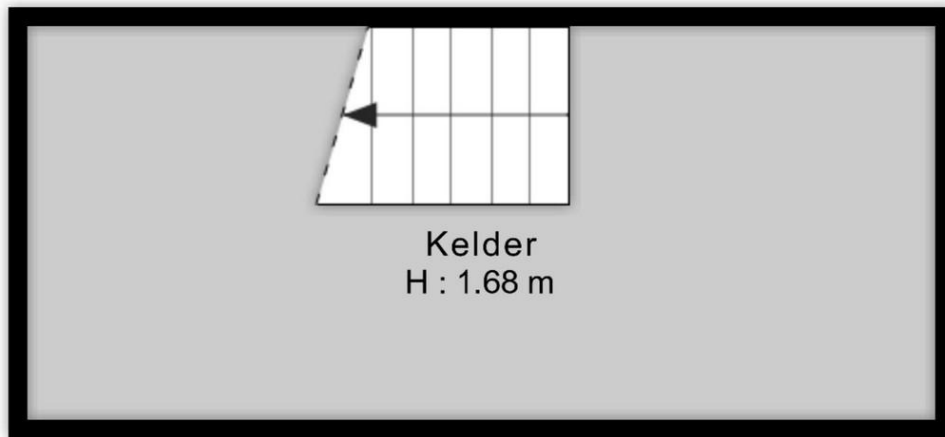
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

MATEN & PLATTEGRONDEN

Kelder

← 4.79 m →

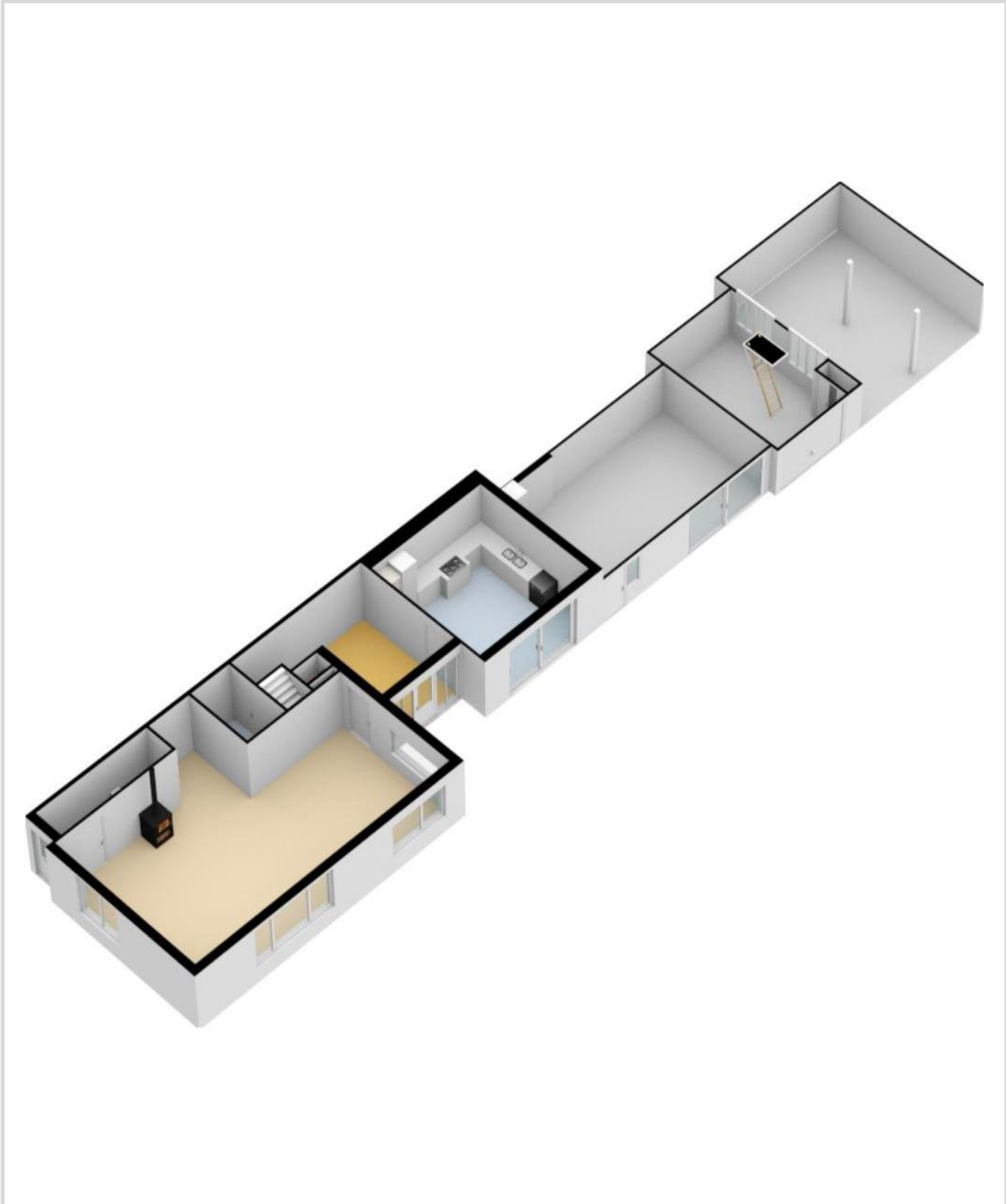
↑
2.08 m
↓



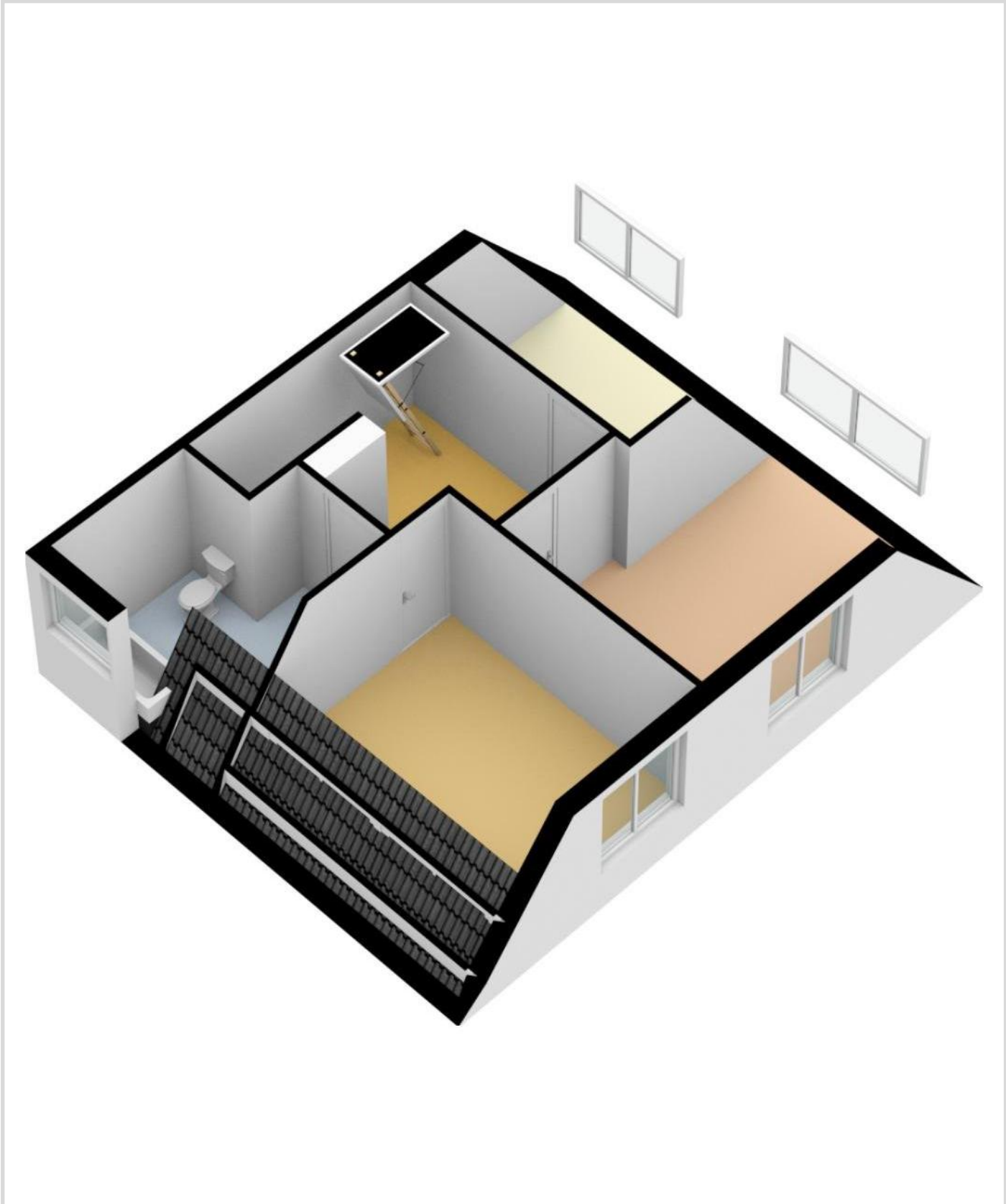
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



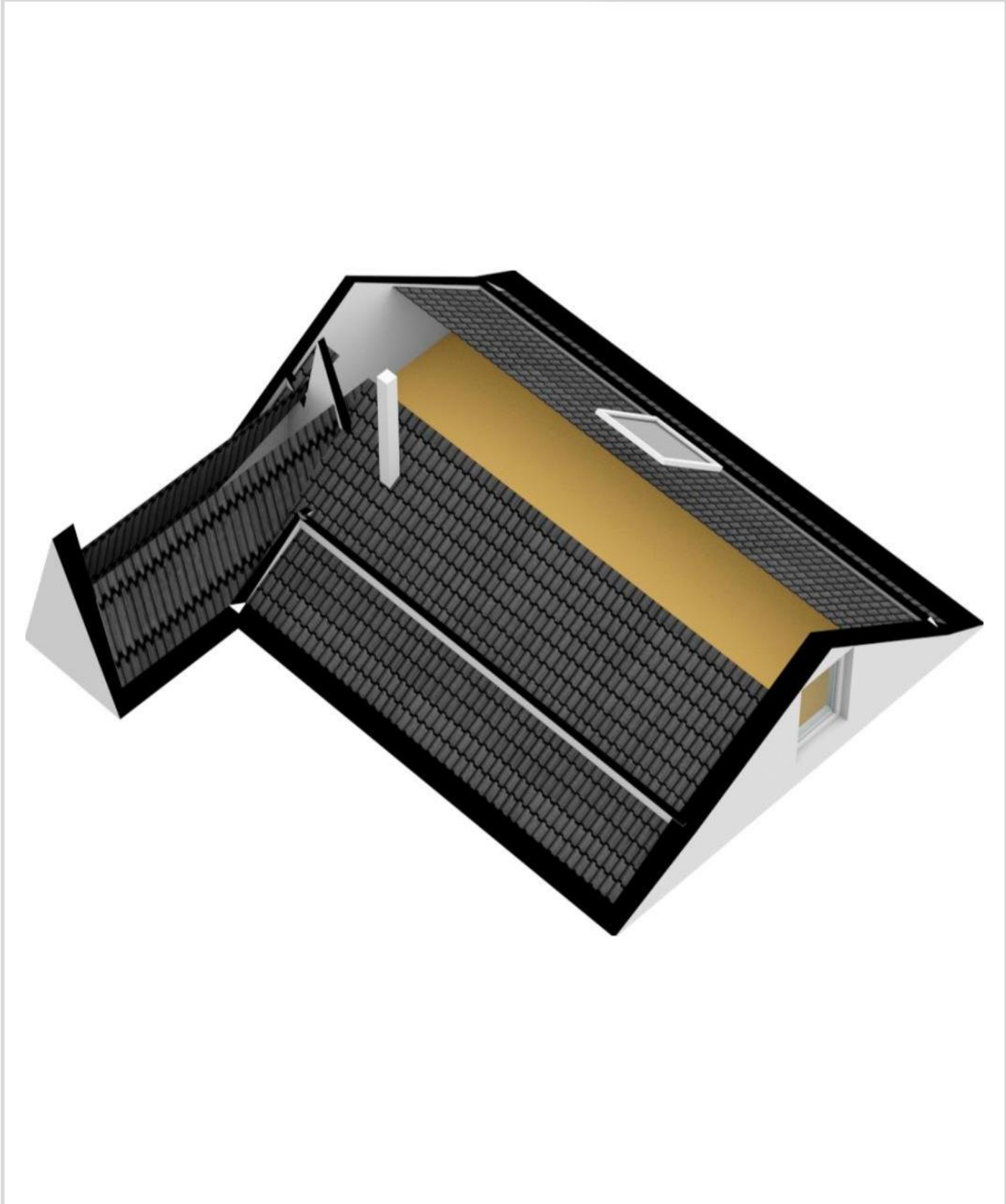
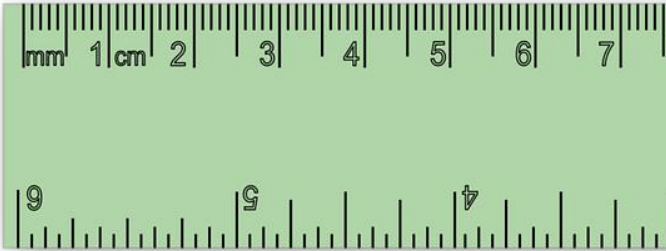
MATEN & PLATTEGRONDEN - 3D



MATEN & PLATTEGRONDEN - 3D



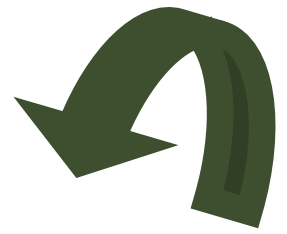
MATEN & PLATTEGRONDEN - 3D



Overzicht bijzonderheden!

- ♦ Bijzonder karakteristieke en sfeervolle twee-onder-één-kapwoning gelegen nabij het centrum van Putten en diverse aanvullende voorzieningen;
- ♦ Woonoppervlakte ca. 148 vierkante meter, overige inpandige ruimte ca. 49 vierkante meter, externe bergruimte ca. 26 vierkante meter, inhoud van de woning 774m³
- ♦ Gelegen op een perceel van maar liefst 1.295 vierkante meter (zuid);
- ♦ Royale woonoppervlakte bestaande uit een ruime woonkamer, woonkeuken, praktische bergruimtes en drie slaapkamers;
- ♦ Keurig staat van onderhoud van de woning (recent zijn diverse wanden en vloeren opnieuw afgewerkt);
- ♦ Heerlijke woonkeuken aan de achterzijde van de woning, dit is de plek om met vrienden en familie heerlijk te tafelen!
- ♦ Diverse stijlkenmerken meteen zichtbaar vanaf straatbeeld; kopgevel, knipvoeg, verdiepte voordeur en balkdragers (sfeer!);
- ♦ Diverse opstallen op het perceel aanwezig zoals de garage, berging en carport;
- ♦ Mogelijkheid om eenvoudig een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren;
- ♦ Kapconstructie van de woning is nageïsoleerd, de woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;
- ♦ Cv-ketel vernieuwd in 2022;
- ♦ Automatische sproei-installatie in de tuin met eigen boring;
- ♦ Charmante uitstraling in het straatbeeld van de Stationsstraat;
- ♦ Kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 726

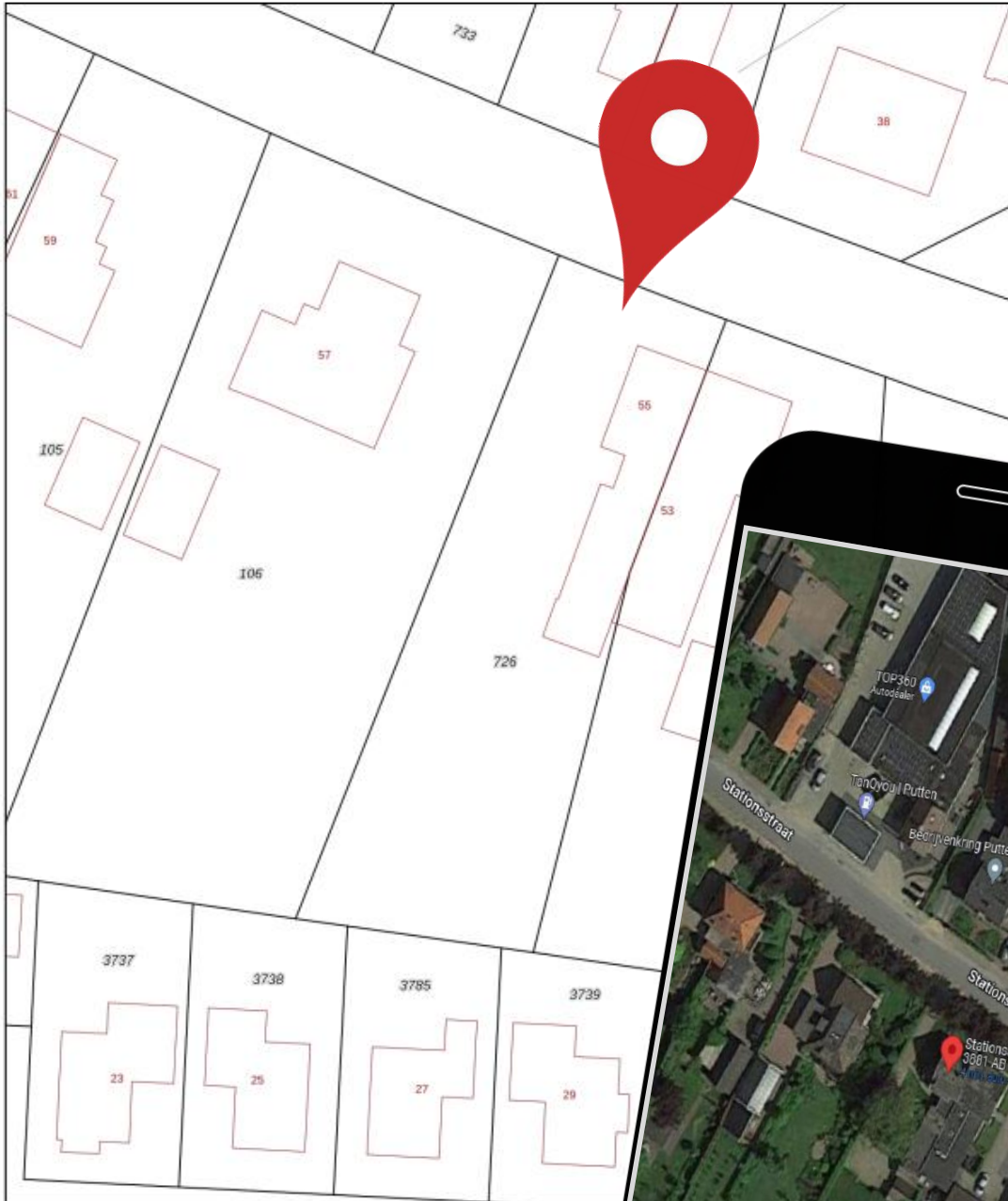
KADASTER EN LOCATIE



Royale kavel op het zuiden!

Kadastrale kaart

Uw referentie: HGH



0 5 10 15 20

12345	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Putten
	Voortopige kadastrale grens	Sectie N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 726
	Bebouwing	

Voor een pensakend uitreksel, geleverd op 30 september 2022
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers
eigendomsrechten voor, waaronder het autonouze



Uw droomhuis gevonden? Wij regelen uw hypotheek!

Maak een afspraak met één van onze adviseurs!

VDDBS Hypotheekadvies is financieel adviseur geweest bij honderden woning-financieringen in de afgelopen jaren. Door onze onafhankelijke positie zijn wij vrijwel altijd in staat de **laagste rente en best passende voorwaarden** te bieden. Of het nu gaat om een nieuwbouwwoning, het aankopen van een bestaande woning of het oversluiten van uw bestaande hypotheek. Bij ons bent u aan het juiste adres!

PROFITEER VAN ONZE VOORDELEN:

- ✓ Eerste oriënterende gesprek is gratis
- ✓ Volledige ontzorging
- ✓ Vergelijken van alle hypotheekrentes
- ✓ Persoonlijk en financieel advies

MAAK EEN AFSpraak

Bel voor een afspraak
0341 - 35 38 54 of ga naar
www.vdbs.nl/contact



Putten
Midden Engweg 21
3882 TS Putten
T 0341 - 35 38 54

Harderwijk
Touwbaan 2 A
3841 GA Harderwijk
T 085 - 743 0002

VDDBS  **Hypotheekadvies**

Droomhuis kopen?

Wij denken aan de kleine letters.

Wij staan voor je klaar om dit belangrijke moment in je leven goed te regelen. Altijd onafhankelijk en met gedegen advies. Snel en gericht.

We zijn op de hoogte van de laatste kennis. Zo helpen we jou beter. Je droomhuis is bij ons met een goed gevoel goed geregeld.

De Lange & Kortland Netwerk Notarissen
Net iets meer notaris



**De Lange
& Kortland**
netwerk notarissen

Postweg 2
3881 EC Putten
(0341) 36 02 04
info@delangekortland.nl
www.delangekortland.nl





Wonen in Putten & omgeving

Wonen in een groene en weidse leefomgeving. Dat is Putten! De gemeente Putten ligt in het hart van Nederland en telt ongeveer 25.000 inwoners. Met zijn ligging in het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland; het Centraal Veluws Natuurgebied bent u verzekerd van eindeloos wandelplezier.

De fraaie omgeving en de geografische ligging in het midden van het land (met uitstekende verbindingen) en de uitgebreide voorzieningen die het centrum rijk is, maken Putten tot een geliefde woon- en leefomgeving. Het dorpse karakter van Putten is bewaard gebleven. Iedere woensdagochtend is er een grote markt en jaarlijks trekt de Ossemarkt op de tweede woensdag in oktober veel bekijks.

Daarnaast ligt Putten op een afstand van 4 kilometer van het recreatiestand Nulde, waar een fraaie jachthaven plaats biedt aan honderden bootjes.

Jaarlijks trekt het dorp duizenden toeristen op de vele campings. Er is een uitgebreid fietspadennet en allerlei activiteiten in de omgeving te ondernemen.

Kortom, een natuurrijke en dynamische woonomgeving!

U bent van harte welkom!



DE
KEURDER



DE
BEGELEIDER

uw woning of bedrijfspand:

- ✓ inspecteren
- ✓ analyseren
- ✓ rapporteren

06-430 141 06
www.keurder.com
www.debegeleider.com

uw (ver)bouwwensen:

- ➔ inventariseren
- ➔ concretiseren
- ➔ coördineren



**AANNEMERSBEDRIJF
M. VIERWIND B.V.**

**NIEUWBOUW
VERBOUW
ONDERHOUD**

WWW.VIERWIND.NL

Aannemersbedrijf M. Vierwind b.v. | Putten | 0341-354295

KENNISMAKEN?

Het Geldersch Huys Makelaars is een enthousiast makelaarskantoor. Wij stellen ons graag aan u voor.

Ons kantoor is een dynamisch en professioneel makelaarskantoor waarbij betrokkenheid voor uw aan- of verkoopproces centraal staat.

Bent u op zoek naar een nieuwe woning of wilt u uw huidige woning verkopen? Bij ons bent u aan het juiste adres.



Herwin Kieft

Sinds 2021 eigenaar van Het Geldersch Huys Makelaars. Herwin gaat met veel enthousiasme en passie voor u aan de slag.

Samen zetten we stappen in uw wooncarrière. Het actief (online) presenteren van uw woning is één van zijn expertises.

Klaas van der Werf

Klaas beschikt door zijn twee periodes als wethouder bij de gemeente Putten over een breed netwerk.

Vaak weet Klaas al voor de markt uit, welke woning er in verkoop komt, of bevindt de potentiële koper van uw woning zich al in dit netwerk.



Thalia Silvius

Thalia is ook een bekend gezicht waar wij trots op zijn bij Het Geldersch Huys Makelaars.

U treft haar op de binnendienst van ons kantoor waar zij de dagelijkse gang van zaken coördineert en uw eerste aanspreekpunt zal zijn voor het maken van een afspraak.

Henriëtte Jansen

Henriëtte treft u zowel op de binnen- als buitendienst van ons kantoor. Sinds 2022 is zij onderdeel van ons team.

Zij kent Putten en al de leuke straatjes en plekjes als geen ander. Henriëtte is u graag van dienst tijdens uw huizenjacht!



VERKOCHT?

Misschien wordt dit uw nieuwe droomhuis?



Bellen

0341-354635

Koffie of thee

Achterstraat 21
3882 AE Putten

Mailen

Info@hghmakelaars.nl

Website

hghmakelaars.nl

De inhoud van deze brochure en bijbehorende woningplanner is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan ontleend worden. Wij aanvaarden dan ook geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en/of ontbrekende gegevens