



Charmant & sfeervol
met veel potentie

Stationsstraat 43 & 43A
Putten







VRAAGPRIJS: € 1.195.000,= k.k.

Bouwjaar woning: 1920

Soort: vrijstaande woning met royale multifunctionele bedrijfshal (2002) en houten berging

Kamers: 5

Inhoud: 654 m³

Woonoppervlakte: 158 m²

Perceeloppervlakte: 1446 m²

Verwarming: c.v.-ketel, pelletkachel, gaskachel, open haard

Isolatie: dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Energie label: G



Dit vrijstaande charmante woonhuis met royale multifunctionele bedrijfshal heeft alles wat u zoekt: een perfecte balans tussen ruimte, privacy en de voordelen van een centrale locatie nabij het station en het gezellige dorpscentrum.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.446 m², biedt dit woonhuis niet alleen een heerlijk thuis, maar ook eindeloze mogelijkheden voor het realiseren van uw droomprojecten.

De riante bedrijfshal is een absolute meerwaarde met talloze mogelijkheden. Er is genoeg ruimte voor verschillende doeleinden, van werk tot ontspanning. Of u nu een bedrijf aan huis wenst, een atelier zoekt of een hobbyruimte, hier kan het allemaal.

De woning heeft een warme en uitnodigende uitstraling met sfeervolle elementen die het karakter van het huis benadrukken. Deze stijl is op elegante, moderne wijze doorgevoerd naar de binnenruimtes.

Op de begane grond is de woning ingedeeld met een entree/hal voorzien van toiletruimte en trapopgang, ruime lichte woonkamer met openslaande deuren, royale studeerkamer en een gezellige woonkeuken met aangrenzende bijkeuken voorzien van achterentree. De 1e verdieping is via een vaste trap bereikbaar en middels een luik afsluitbaar. De speelse overloop beschikt over vaste bergruimte en geeft toegang tot 3 slaapkamers (waarvan 1 met bergvliering) en een complete luxe badkamer.



Bij binnenkomst in de hal voel je meteen de huiselijke sfeer. De fraaie plavuizenvloer en de klassieke paneeldeuren geven de hal een charmante uitstraling. Het prachtige glas in lood raam boven de voordeur draagt bij aan een extra stukje karakter. De hal is voorzien van toiletruimte, provisiekelder en geeft toegang tot een royale studeerkamer en naar een tussenhal met trapopgang en doorloop naar de woonkeuken.





De studeerkamer is een fijne, rustige ruimte aan de voorzijde van de woning. De massief houten vloer en marmeren schouw met open haard zorgen voor een warme, natuurlijke uitstraling,

Vanuit de studeerkamer is er direct toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer is tevens vanuit de woonkeuken bereikbaar.





De hoge raampartijen maken de woonkamer tot een heerlijke, lichte ruimte.

De witte houten vloer en strak gestucte wanden zorgen voor een eigentijdse uitstraling, terwijl de indeling het mogelijk maakt om zowel te loungen als te dineren in één open, maar toch gezellige ruimte.

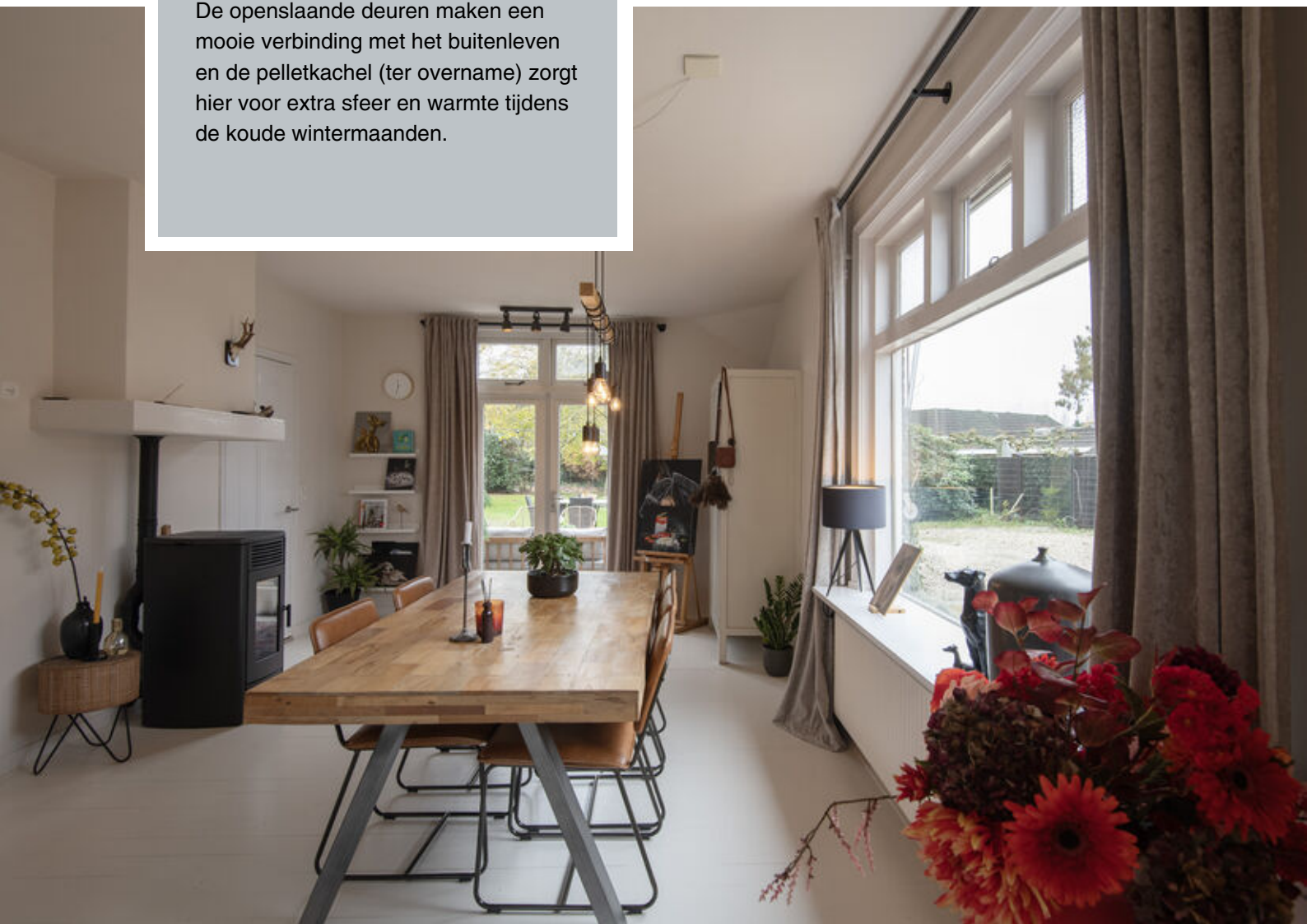
Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, perfect voor een ontspannen avond.





Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd, wat het gemakkelijk maakt om van de keuken naar de eetkamer te gaan.

De openslaande deuren maken een mooie verbinding met het buitenleven en de pelletkachel (ter overname) zorgt hier voor extra sfeer en warmte tijdens de koude wintermaanden.







Ook in de gezellige woonkeuken is er ruimte voor een eetset. Wat direct opvalt is het rvs Smeg fornuis inclusief heteluchtoven en rvs afzuigkap. Daarnaast zijn het keukenblok en het losse element voorzien van veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, te weten: een vaatwasser, magnetron en een koelkast. In de aangrenzende bijkeuken met achterentree is de aansluiting voor wasapparatuur geplaatst.





De overloop heeft een unieke, speelse uitstraling die het karakter van het huis benadrukt. De nokhoogte in combinatie met het dakraam geven de overloop een gevoel van ruimte en openheid. Leuke details zijn de bibliotheektrap naar de schappen in de nok en het luik met katrol waarmee het trapgat kan worden afgesloten. De aanwezige vaste kastruimte biedt extra praktische opbergruimte. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar.





Alle 3 de slaapkamers hebben een eigen vormgeving en formaat. De slaapkamers zijn voorzien van ruim voldoende daglicht en uitgerust met vloerbedekking.

De 2 grotere kamers bieden volop ruimte voor een 2 persoonsbed, waarvan 1 tevens is ingericht met een vaste kastenwand en beschikt over 2 extra dakramen, welke zorgen voor een prachtige lichtinval.





De kleinere kamer is ideaal om in gebruik te nemen als kinderkamer, thuiswerkplek of als inloopkast.

Vanuit deze kamer zijn tevens de 2 separate bergvlieringen te bereiken.





Met een modern design en doordachte afwerking heeft deze royale badkamer alles wat nodig is voor het ultieme comfort. Geniet van een ontspannen moment in het ligbad met jetstreams of kies voor een verfrissende start van de dag onder de douche in de separate douchecabine. Het stijlvolle wastafelmeubel, het vrijdragend toilet, de elektrische designradiator en de sfeervolle inbouwspots maken het geheel compleet.





De goed verzorgde en gezellig aangelegde diepe achtertuin biedt een fijne, ruime opzet met verschillende zitplekken in zon of schaduw. Het heerlijke terras direct bij de woning is een fijne plek om met familie en vrienden lekker te ontspannen en te genieten. De privacyvolle tuin is verder ingericht met bomen, gazon, sierbestrating en plantenborders. Vanuit de tuin is de houten berging toegankelijk.



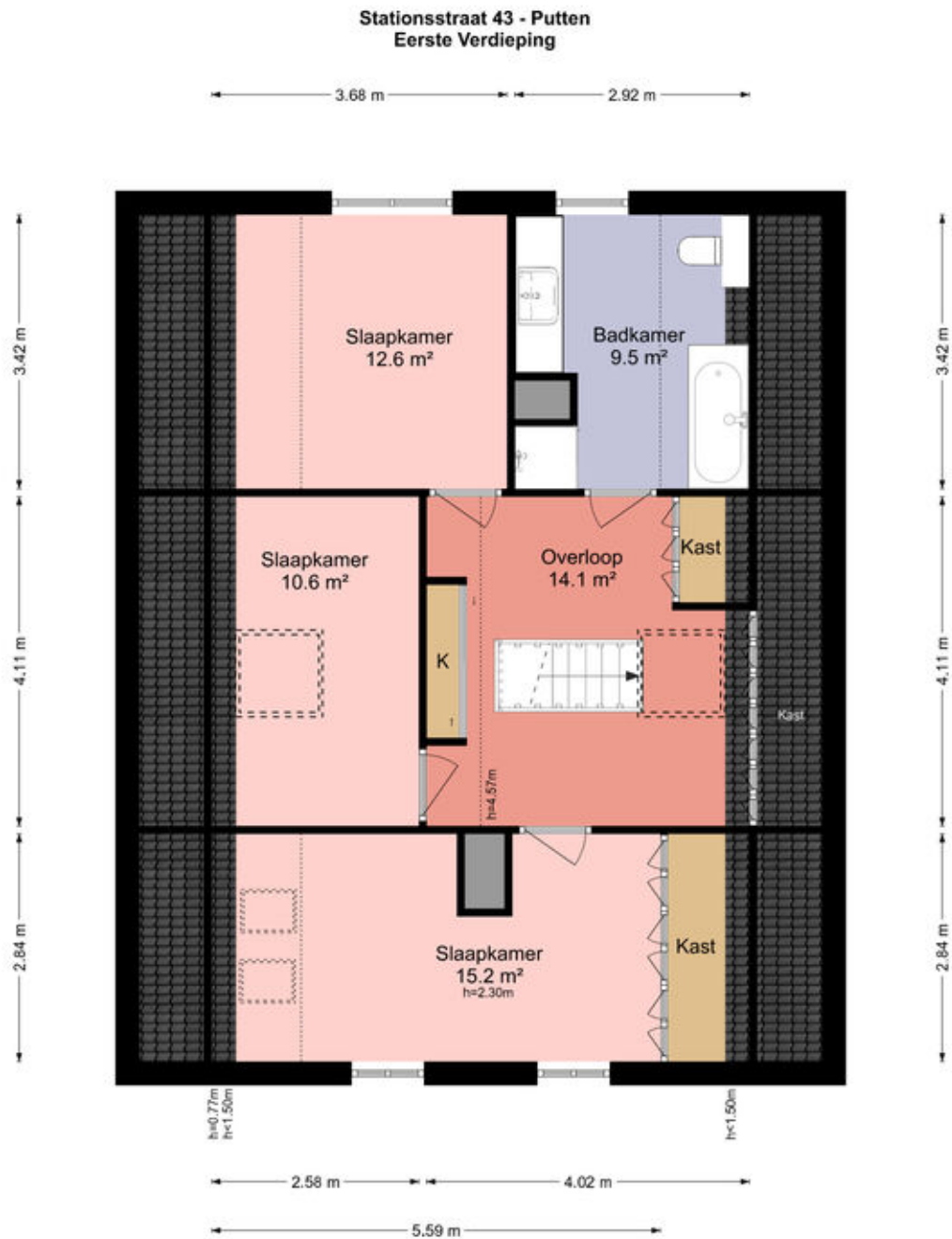


Begane grond



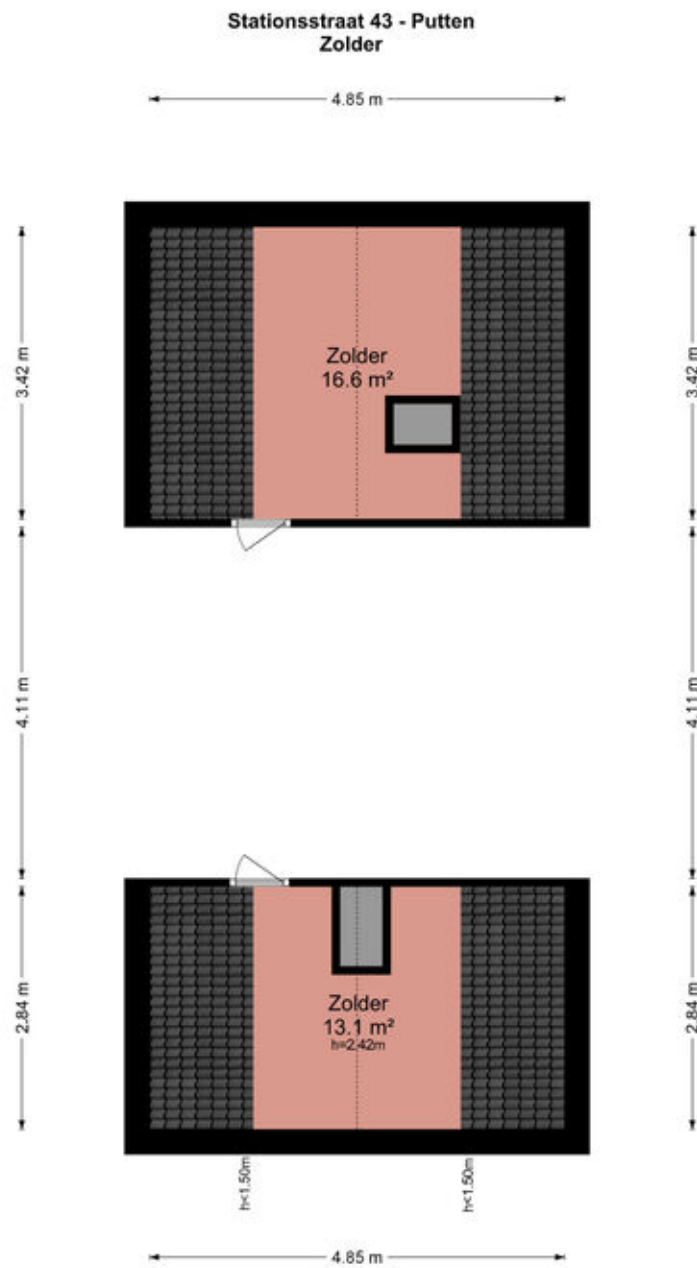
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



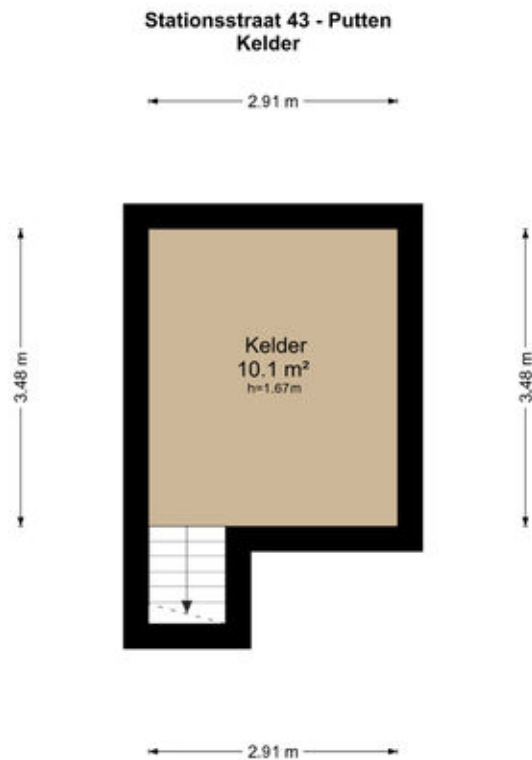
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Bergvlieringen



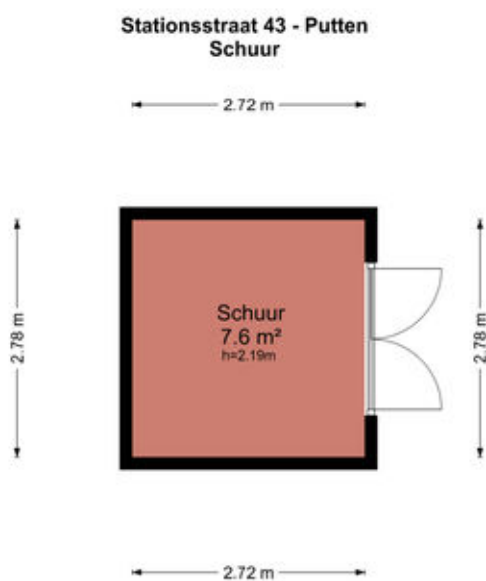
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Provisiekelder



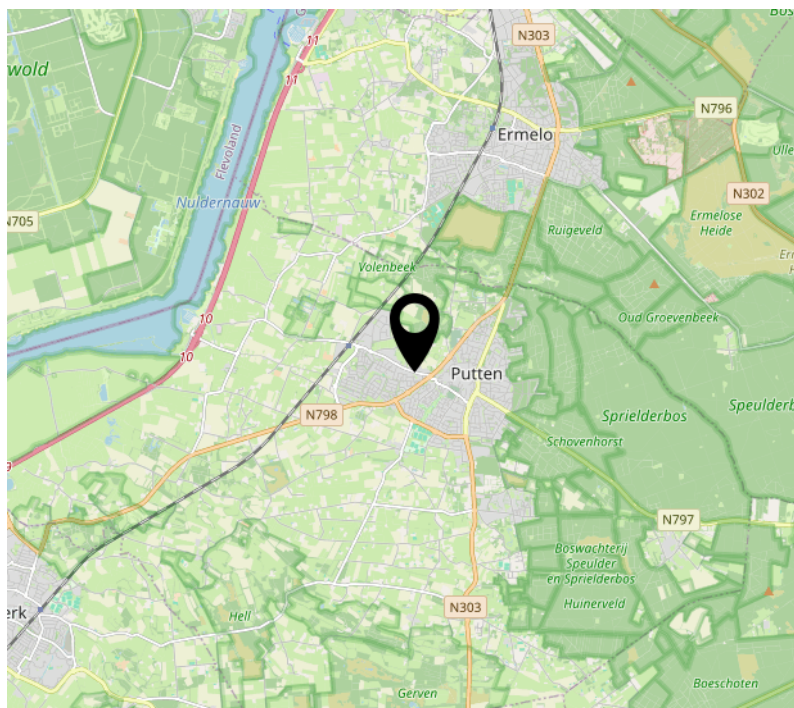
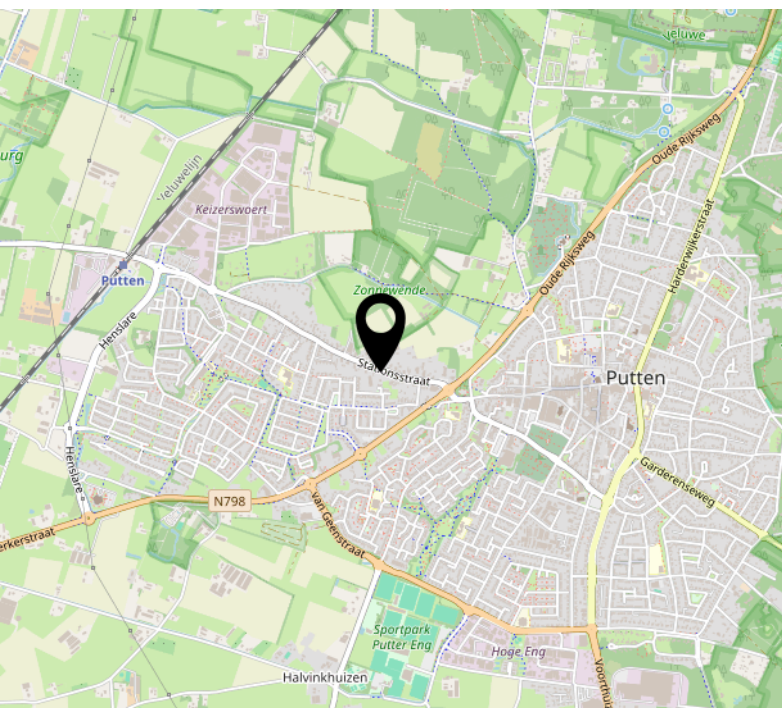
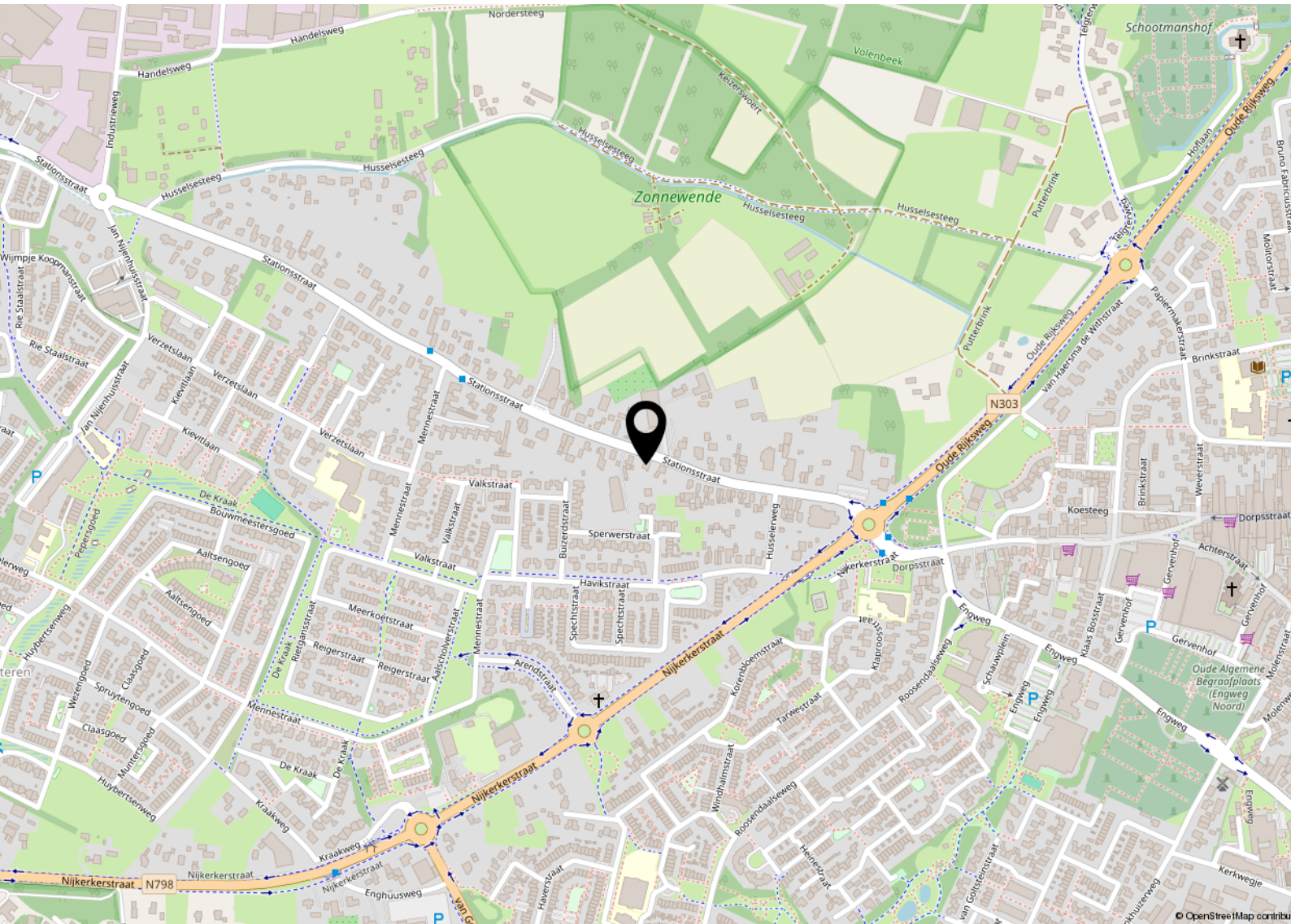
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

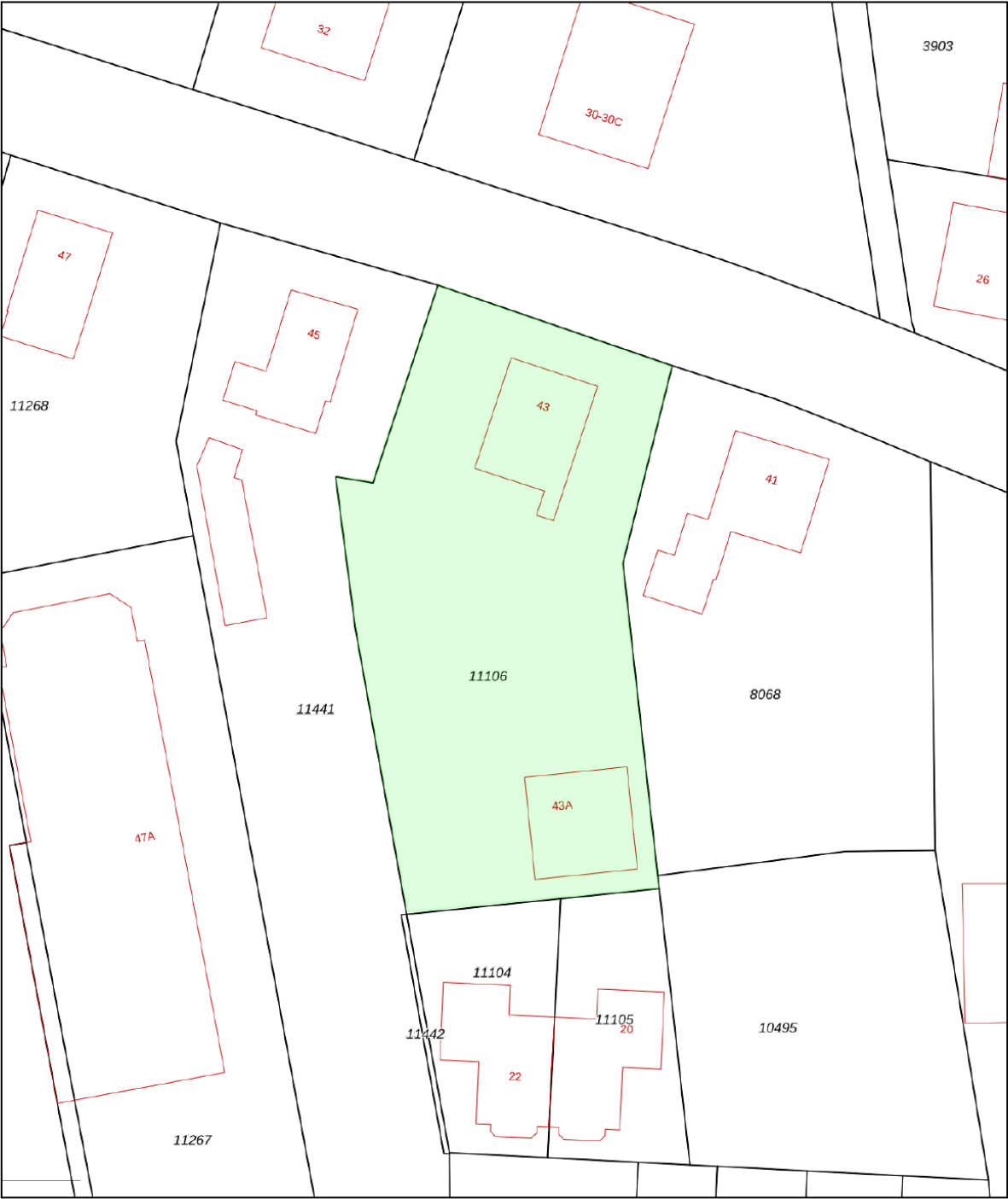
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsstraat 43



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Putten

Sectie C

Perceel 11106

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Multifunctionele bedrijfshal veelzijdig en duurzaam

Deze ruime moderne multifunctionele bedrijfshal biedt eindeloze mogelijkheden.

De bedrijfshal bevindt zich achterop het perceel en beschikt over een eigen oprit.

Met energielabel A++++ en 64 zonnepanelen (ter overname) is de in 2002 gerealiseerde bedrijfshal niet alleen duurzaam en energie-efficiënt maar heeft ook eigen voorzieningen m.u.v. gas (tussenmeter).

De bedrijfshal is geheel onderkelderd (hoogte 2,4m) waardoor er een enorme hoeveelheid ruimte beschikbaar is.

Met een inhoud van maar liefst 718 m³ en een oppervlakte van 177 m² is de bedrijfshal geschikt voor vele doeleinden, volgens het bestemmingsplan is de bestemming: 'dienstverlening'.

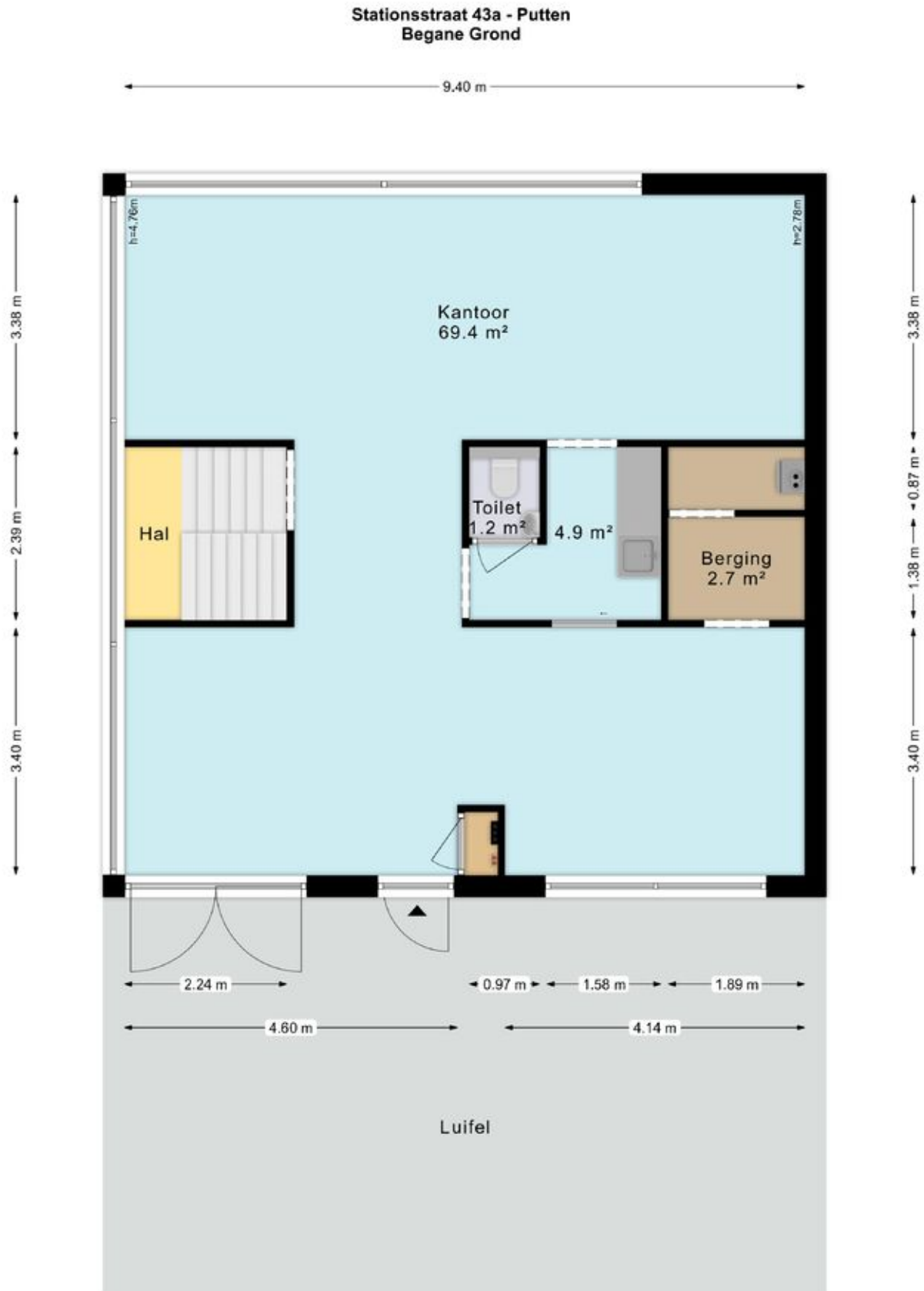
De stijlvolle dakconstructie met luifel biedt niet alleen bescherming tegen het weer maar draagt ook bij aan de moderne uitstraling.

Grote raampartijen en de openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, waardoor de ruimte helder en uitnodigend is.

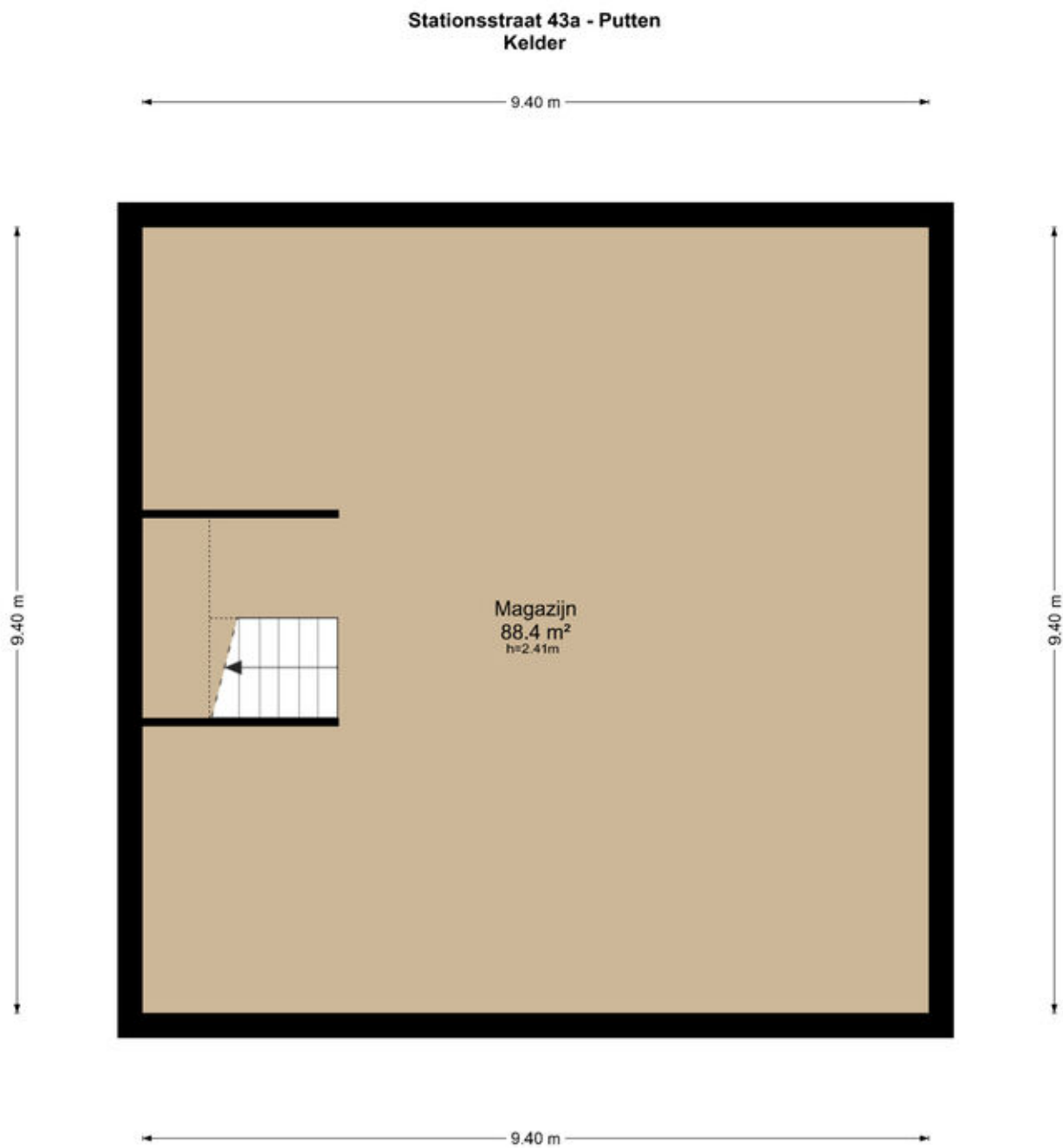
De ruime, open opzet van de begane grond maakt het bijzonder flexibel. De centrale opstelling van de toilet-ruimte, pantry en berging zorgen voor een praktische indeling zonder afbreuk te doen aan de open sfeer van het vertrek. Ook de trapopgang naar de royale kelder is centraal gesitueerd.

Of het nu zakelijk of privé gebruikt gaat worden, deze bedrijfshal biedt ruimte en flexibiliteit.

Multifunctionele bedrijfshal



Kelder bedrijfshal



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



Meest gestelde vragen

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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de koop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het kopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces.

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Een 'optie' kunt u niet eisen.

De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

De onderhandeling begint pas wanneer de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. 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, dit mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Het kan ook zo zijn dat de verkoper graag wil weten of er nog meer belangstelling is voor zijn woning. Het is overigens zo dat er ook met meer dan één gegadigde tegelijk mag worden onderhandeld.

De NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. De verkopende NVM-makelaar zal aan belangstellende vaak vertellen dat een pand, 'onder bod' is. Wanneer u belangstelling heeft voor het pand, mag u wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van biedingen doet de NVM-makelaar geen uitspraken. Dit kan namelijk overbieden uitlokken.

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

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

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

De verkoper heeft de mogelijkheid om de vraagprijs van de woning te verhogen of te verlagen. U als potentiële koper kan echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Wanneer de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk weer het 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 niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment 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 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.

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 uit breng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen 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 (0% (starters onder de 35 jaar), 2% of 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.

Wat betekent 'vrij op naam'?

De wettelijk te maken overdrachtkosten, zoals overdrachtsbelasting, transportakte en kadastrale rechten, zijn inbegrepen in de koopsom. Meestal worden nieuwbouwwoningen vrij op naam verkocht.





Wonen in Putten

Putten is een groen en gastvrij dorp op de Veluwe. Voor de circa 25.000 inwoners is Putten met een oppervlakte van 8.745 hectare een aantrekkelijke gemeente om te wonen. De gemeente ligt gedeeltelijk in het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland, het Centraal Veluws Natuurgebied. Putten wordt in het zuiden en westen omringd door akkerland, het noordwesten van de gemeente wordt begrensd door het Randmeer. Het grootste deel van het grondgebied van Putten bestaat uit het landelijke buitengebied met een afwisselend landschap van bossen, heide en weilanden.

Putten ligt op een afstand van 4 km van het recreatiestrand Nulde, met een fraaie jachthaven. Omgeven door bos, heide en weiland trekt Putten jaarlijks veel toeristen. Een uitgebreid toeristisch fietspadennet strekt zich uit over de vele buurtschappen en er zijn tal van voorzieningen voor vrijetijdsbesteding.

De fraaie omgeving en de geografische ligging met uitstekende verbindingen en de uitgebreide voorzieningen op allerlei gebied maken Putten tot een geliefde woon- en recreatiegemeente.

Putten ligt centraal en is daarmee goed bereikbaar. Toch is het dorpse karakter bewaard gebleven. Het Puttense winkelbestand kent een gevarieerd aanbod en iedere woensdagochtend is er een grote warenmarkt op het Kerkplein en het Fontanusplein. De jaarlijkse Ossenmarkt op de tweede woensdag in oktober trekt veel bezoekers. In Putten zijn veel winkeliersverenigingen en horeca aanwezig, deze organiseren regelmatig leuke evenementen in het centrum.



Over ons

Zielman makelaardij is sinds 1989 een begrip in Putten en omgeving

Persoonlijke aandacht, vertrouwen, integriteit en kwaliteit zijn woorden die onze werkwijze goed karakteriseren. Wij vinden een grote mate van zorgvuldigheid en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening van groot belang. Een persoonlijke relatie met onze opdrachtgevers op basis van wederzijds vertrouwen is daarbij ons uitgangspunt. Vanaf de in verkoop name van een woning tot aan het moment dat de akte van uw woning wordt gepasseerd bij de notaris wordt u persoonlijk begeleid door de makelaars van Zielman. Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Makelaars Vereniging (NVM). Het enthousiaste team van Zielman makelaardij bestaat uit:

Heleen van de Beek:	NVM Register Makelaar
Marc Visser:	NVM Makelaar
Relly Leijenhorst:	Makelaar A-RMT
Bart Simons:	Office manager
Caroline Bergshoeff:	Office manager
Britt Beijnen:	Administratief medewerker





De makelaar van goede huizen

ZIELMAN
MAKELAARDIJ O.Z.

Dorpsstraat 44
3881 BE PUTTEN
0341-360 244
info@zielman.nl
www.zielman.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zielman Makelaardij o.z. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.