

Meer dan een huis Een thuis!



Garderenseweg 160 A te Putten Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

HET GELDERSCH HUIJS
MAKELAARS

0341-354635 | info@hghmakelaars.nl

www.hghmakelaars.nl

Welkom!

Wordt dit uw nieuwe droomhuis?

Wat leuk dat u deze woning samen met ons heeft bezichtigd!

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 een tweede keer wilt bekijken, neem dan gerust contact op om een afspraak in te plannen.

Ons team helpt u graag verder!

Met vriendelijke groet,

Team Het Geldersch Huys Makelaars

Herwin Kieft, Klaas van der Werf, Thalia Silvius,
Henriëtte Jansen



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!



A photograph of a gravel driveway leading towards a house. On the left side of the driveway, there is a row of tall, slender evergreen trees. To the right of the driveway is a chain-link fence with a dense green hedge behind it. In the background, a single-story house with a dark roof is visible behind a green lawn and another fence. The sky is clear and blue.

Bouwkavel van
ca. 1.020 vierkante
meter

Omschrijving woning

Altijd al gedroomd van het (laten) realiseren van uw droomhuis? Dan is deze kavel van ca. 1.020 vierkante meter wellicht de potentiële match in uw wooncarrière! De ligging van deze kavel zo dichtbij (letterlijk tegenover) het bos is natuurlijk geweldig.

U steekt simpelweg de Garderenseweg over en kunt beginnen aan een eindeloze wandeling of sportief hardlooprondje. Of... wilt u de paarden in de direct omgeving stallen en samen genieten van al het moois van dit buitengebied tussen Putten en Garderen?

Naast dat u hier heerlijk kunt genieten van de natuur woont u ook zeer zeker centraal. Diverse uitvalswegen, voorzieningen van het openbaar vervoer en de dorpscentra van de gemeentes Putten en Garderen zijn op korte afstand van de kavel gelegen. De A1 naar Amersfoort bereikt u binnen enkele minuten en de verder ligt de Randstad ongeveer binnen driekwartier binnen handbereik. Een omgeving waar u écht naar uw (t) huis rijdt!

En... dat thuis kunt u dus helemaal zelf laten realiseren. Op deze kavel van ca. 1.020 vierkante meter is nu een eenvoudige woning gesitueerd. Deze zal door koper gesloopt dienen te worden. Vanaf de Garderenseweg volgt u de lange oprit naar de kavel. Door de geweldige ruimte heeft u hier meer dan voldoende mogelijkheden om een ruime woning te realiseren. Door de afstand vanaf de Garderenseweg woont u hier fijn beschut en in optimale privacy.

Omschrijving woning

De bouwkaavel is onderdeel van het bestemmingsplan Oostelijk buitengebied. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte max. 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte max. 8 meter.

De inhoud van de woning mag niet meer dan 400 m³ zijn. Op de kavel is een aannemersverplichting aanwezig van aannemersbedrijf Vierwind. Zij gaan graag met u in gesprek over de mogelijkheden van het bouwen op deze prachtige locatie!













Prachtige ligging in
het buitengebied







Impressie foto



Verkavelingsschets



Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, conform het gestelde in lid 24.2;
- c. recreatief gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- d. het behoud, de bescherming of het herstel van de beeldbepalende waarde indien en voor zover de gronden nader zijn aangeduid met 'karakteristiek';
paardenbakken;
met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken, tuinen en erven.

o Invouwen 14.2 Bouwregels

Invouwen 14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen danwel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- b. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- c. de afstand tot de as van de weg mag niet minder dan 20 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3,0 m;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,0 m bedragen;

de inhoud mag niet meer dan 400 m³ bedragen;

a. indien de aanduiding maximum aantal wooneenheden is aangegeven, dienen hoofdgebouwen aaneengebouwd te worden.

Invouwen 14.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² per woning bedragen;

b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;

c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,0 m bedragen;

Invouwen 14.2.3 Paardenbakken

a. Voor het bouwen ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:

a. paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;

b. het aantal paardenbakken mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;

c. de afstand tot omliggende woningen mag niet minder dan 30 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woningen);

d. de afstand tot bebouwing op eigen terrein mag niet meer dan 10 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het hoofdgebouw);

e. een paardenbak wordt opgericht achter (het verlengde van) de achtergevel van de (bedrijfs)woning;

f. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;

g. door de aanleg van de paardenbak dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;

h. Invouwen 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- c. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- e. de oppervlakte van onoverdekte zwembaden mag niet meer dan 100 m² per woning bedragen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 m en mits gebouwd wordt achter de achtergevelrooilijn;
- f. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m² per woning.

Invouwen 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- ✦ het ruimtelijk beeld;
- ✦ de verschijningsvorm van de hoofdgebouwen op de gronden die nader zijn aangeduid met 'karakteristiek' ;
- ✦ de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

de verkeersveiligheid,

a nadere eisen stellen aan:

- e. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 3,0 m bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte en dakvorm van hoofdgebouwen op gronden die nader zijn aangeduid met 'karakteristiek' in die zin dat bij verbouwing aangesloten dient te worden bij de bestaande goot- en bouwhoogte en dakvorm;

a.

de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen overwegingen noodzakelijk is.

Invouwen14.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.1 onder d voor het vergroten van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte;
- b. het bepaalde in lid 14.2.1 onder g voor het vergroten van de inhoud van de woning met niet meer dan 60 m³ tot een maximum van 460 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- c. het bepaalde in lid 14.2.1 onder g voor het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 550 m³, uitsluitend indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop volgens onderstaande tabel:

Sloop	Ex- p tra
be- wo- bou ning	
win inh	
g oud	
400	100
m ³	m ³
800	200
m ³	m ³
120	300
0	m ³
160	400
0	m ³

- d. het bepaalde in lid 14.2.2 onder a voor het vergroten en gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot niet meer dan 60 m², mits de noodzaak om het bijbehorend bouwwerk te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw, is aangetoond;

het bepaalde in lid 14.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het vervangen van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

het bepaalde in lid 14.2.2 onder a het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van hobbyboeren, onder voorwaarde dat:
de noodzaak van uitbreiden van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en de ecologische haalbaarheid aangetoond zijn;

er sprake is van naast/- nabijliggende agrarische gronden, waarbij deze gronden gebruikt dienen te worden voor hobbyboeren;

de volgende maatvoering wordt gehanteerd:

Op- Op-
per per
vlakvlak
te te
agr bij-
aris beh
che ore
gro nd
nde bou
n ww

1,0 50
hec-m²

1,5 75
hec-m²

2,0 100
hec-m²

g. het bepaalde in lid 14.2.3 onder a voor het toestaan van een paardenbak buiten het bouwvlak, mits de paardenbak direct grenst aan het bouwvlak, de ecologische haalbaarheid is aangetoond en met inachtneming van lid 14.2.3 en lid 14.2.4 onder b en c;

h. het bepaalde in lid 14.2.4 onder c voor het toestaan van lichtmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 8,0 m, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen niet minder dan 50 m bedraagt;

het bepaalde in lid 14.2.4 onder e voor het toestaan van onoverdekte zwembaden vóór de achtergevelrooilijn, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende functies en waarden.

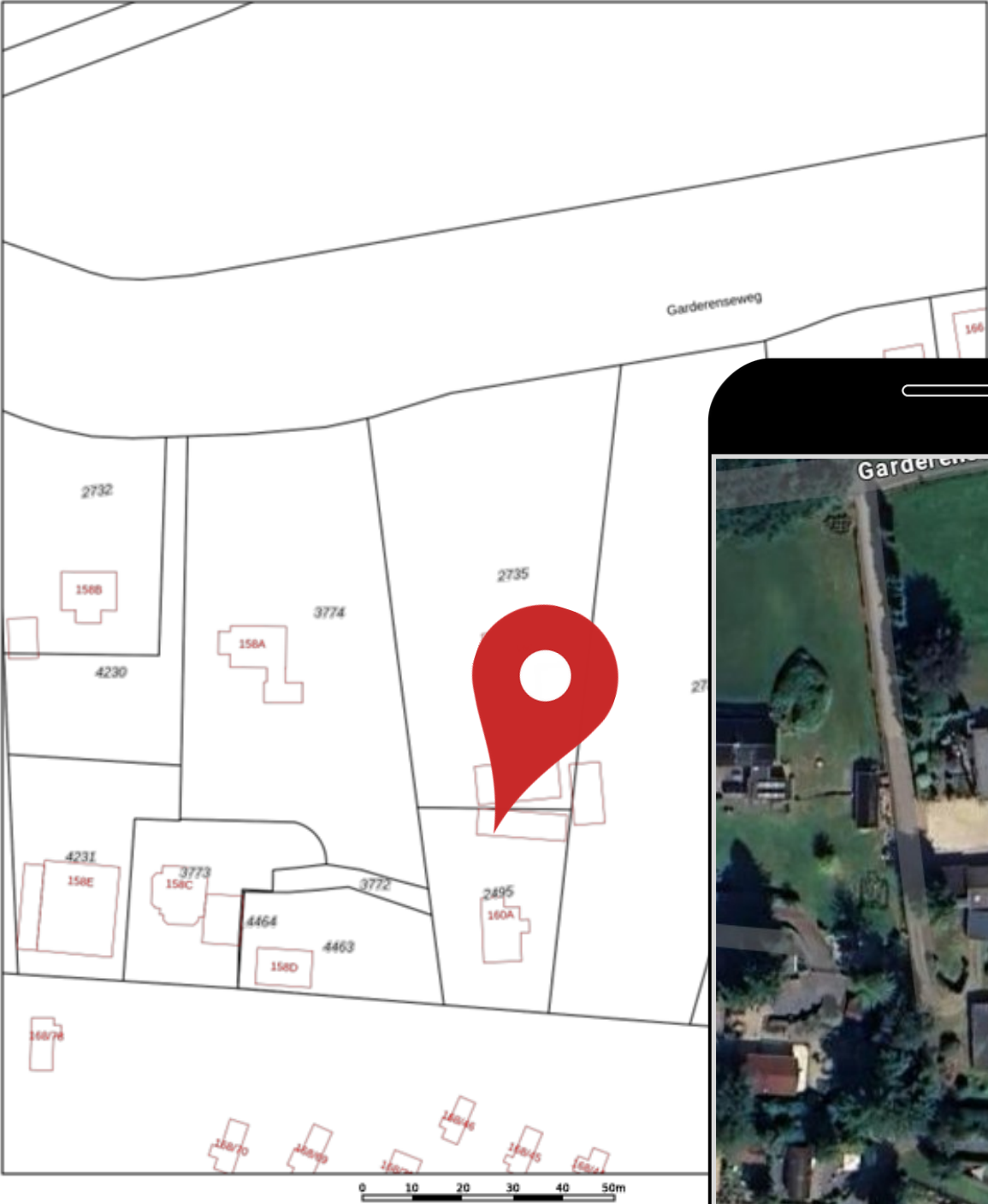
***Overzicht
bijzonderheden!***

- Bouwkavel gelegen op een aantrekkelijke locatie in het buitengebied tussen Putten en Garderen;
- Ligging recht tegenover de uitgestrekte bossen;
- Tevens centrale ligging t.o.v. uitvalswegen en de voorzieningen van Putten/Garderen;
- Kaveloppervlakte ca. 1.020 vierkante meter;
- Max. bouwhoogte 8 meter;
- Max. goothoogte 3 meter;
- Inhoud conform bestemmingsplan max. 400 m³;
- Op de kavel is momenteel een bouwwerk/woning aanwezig, deze dient door koper gesloopt te worden;
- Kadastraal bekend gemeente Putten, sectie D, nummer 2495;.

Kadaster & locatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: HGH



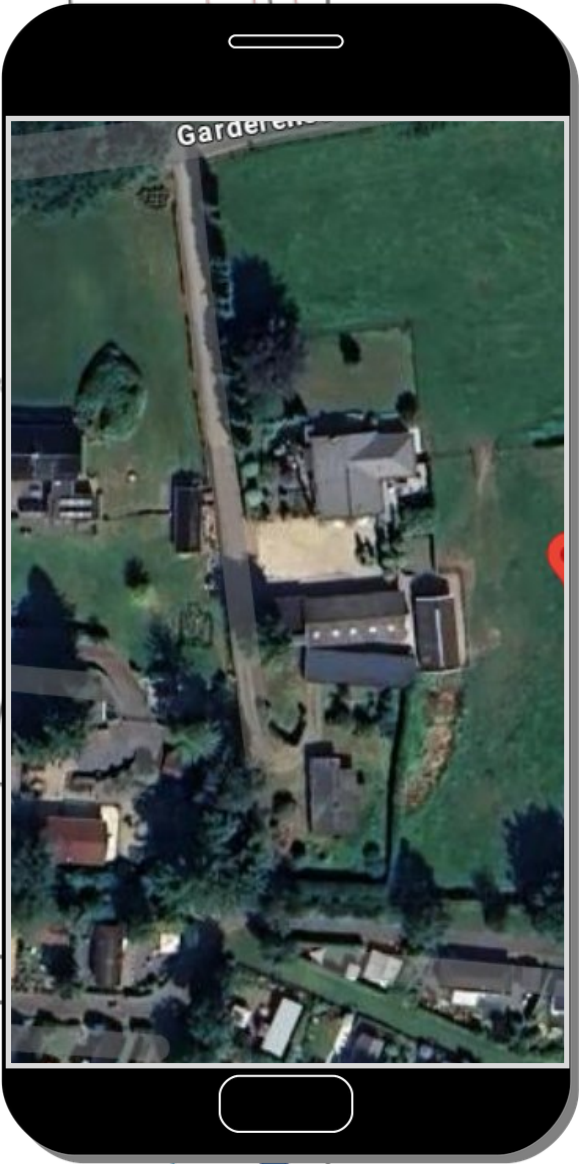
12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Voorgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000
Kadastrale gemeente Putten
Sectie D
Perceel 2735

Voor een eensluidend uittreksel, geltevend op 7 januari 2025
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.



Uw droomhuis gevonden? Wij regelen uw hypotheek!

Maak een afspraak met één van onze adviseurs!

VDBS 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

VDBS  **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



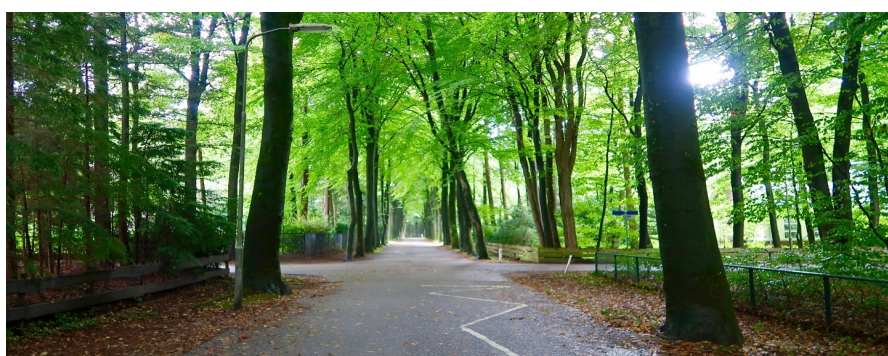


Wonen in Putten & omgeving

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 Ossenmarkt op de tweede woensdag in oktober veel bekijks.

Daarnaast ligt Putten op een afstand van 4 kilometer van het recreatiestrand 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.



DE
KEURDER



DE
BEGELEIDER

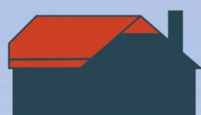
uw woning of bedrijfspand:

- ✓ 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



Herwin Kieft

Sinds 2021 eigenaar van Het Geldersch Huys Makelaars. Herwin gaat met veel enthousiasme en passie voor u aan de slag. Samen zetten wij stappen in uw wooncarrière. Het actief (online)

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



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

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?



0341-354635



Koffie of thee?

Dorpsstraat 102

3881 BE Putten



info@hghmakelaars.nl



www.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