

# Meer dan een huis Een thuis!



Krachtighuizerweg 23 te Putten

Vraagprijs: € 1.450.000 k.k.

HET GELDERSCH HUIJS  
MAKELAARS

0341-354635 | [info@hghmakelaars.nl](mailto:info@hghmakelaars.nl)

[www.hghmakelaars.nl](http://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 en Heleen Smit



### **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!







Royaal vrijstaand  
wonen in de  
natuur!



## DETAILS

Bouwjaar

1961 (gerenoveerd in 2017)

Perceeloppervlakte

2.790 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte

145 m<sup>2</sup>

Inhoud

490 m<sup>3</sup>

Energie label

Definitief label A

Stijlvol wonen!





## Omschrijving woning

Riant wonen in een droomvilla op loopafstand van het bos en de kleurrijke heide!

Kiest u voor het uitgestrekte bos of de kleurrijke heide? Deze keuze is op dit plekje eigenlijk heel eenvoudig... Want de ligging van deze vrijstaande droomvilla is wel heel uniek. Op loopafstand treft u het uitgestrekte bos en de heide vinden we iets verderop. Altijd al gedroomd om te wonen in de natuur, maar zonder in te leveren op de afstand naar de voorzieningen? Dan is de Krachtighuizerweg 23 een match!

Hier ervaart u dagelijks de rust van de natuur, het ruisen van de wind door de boomtoppen en deelt u dus ook het plekje met de bosbewoners (eekhoorntjes, vogeltjes en herten)! Een plek waar natuur- en tuinliefhebbers volop kunnen genieten. Deze prachtige locatie in combinatie met deze luxe villa is een écht plaatje!

De woning is vanaf 2017 compleet gerenoveerd en verbouwd om te voldoen aan het hedendaagse wooncomfort. Een plekje om dus echt te genieten van al het moois wat de natuur te bieden heeft. Maar, ook de voorzieningen zoals het centrum van Putten is op korte fietsafstand bereikbaar. Evenals de voorzieningen van het openbaar vervoer, die treffen we namelijk aan het einde van de Krachtighuizerweg (nabij de Voorthuizerstraat, busstation).

Het geheel is gelegen op een weidse kavel van 2.790 vierkante meter. Door de praktische situering van het perceel (waardoor er een oprit aan de achterzijde is te realiseren) biedt het perceel ook uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld het plaatsen van een mantelzorgwoning op het achterste gedeelte van het perceel.



## Omschrijving woning

De fraaie keramische dakpannen, de gepotdekselde gevelpanelen, de natuurstenen vensterbanken, het gemixte metselwerk en de zinkenregenpijpen zijn stuk voor stuk details die de luxe van deze vrijstaande woning onderstrepen. En... dan hebben we het nog niet eens over het robuuste bijgebouw gehad die achter de woning is gesitueerd. Dit bijgebouw is de ultieme mix van een ruime werkplaats, stalling van fietsen en een relaxruimte met veranda om heerlijk te ontspannen. Helemaal in stijl gecreëerd, zoals we op dit plekje mogen verwachten.

Kort samengevat: een prachtige droomvilla die met oog voor detail is gerealiseerd, een robuust bijgebouw en een royale kavel die het geheel omzoomd. Genoeg ingrediënten voor een geslaagde huizenjacht. Lees snel verder!

### **Indeling van deze droomwoning:**

Op de oprit naast de woning is voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van meerdere auto's. Deze auto's kunnen start en go geparkeerd worden. Ideaal; u heeft dus meer dan voldoende ruimte om zo weg te rijden.

Na het wegzetten van de auto bereiken we de woning met de navolgende indeling:

Entree-/hal met trapopgang naar boven, meterkast, luik naar de kelder met extra bergruimte en toegang naar de woonkamer met open keuken. Dit is pas écht een leefruimte! Hier komt het gehele gezin samen, maar kan ook iedereen zijn of haar eigen plekje creëren. Wat meteen opvalt zijn de vrije zichtlijnen naar buiten. Altijd zicht op de natuur!

De rust in de ruimte wordt gecreëerd door de rustige basiskleurstellingen en strakke afwerking van wanden/vloeren/plafonds. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming wat natuurlijk nog een extra streep zet onder het wooncomfort.



## Omschrijving woning

Naast een directe zichtlijn naar buiten (eigenlijk meerdere zichtlijnen want er zijn tal van lange ramen die een prachtige kadrering vormen) is er ook een directe looplijn naar buiten. De schuifdeuren zijn natuurlijk onmisbaar op een locatie als deze.

De gezellige houtkachel is een extra element in de ruimte, die het moderne geheel sfeer en charme biedt. Aan de andere kant van de leefruimte is de op maat gemaakte Ruitenberg keuken gesitueerd. De ontbijtbar is de plek om 's ochtends te beginnen met een goede start van de dag. De keuken is vanzelfsprekend uitgevoerd met alle wenselijke inbouwapparatuur en gaat qua kleurstelling helemaal op in de ruimte. Voldoende werkblad, voldoende opbergruimte en frisse kleuren. De keuken die we terugvinden in diverse moodboards!

Vanuit het leefgedeelte hebben we toegang tot het praktische gedeelte van de woning; de achterentree met toegang naar het toilet met fonteintje en separate toegang naar de bijkeuken. In de bijkeuken treffen we de aansluitingen voor de wasapparatuur en de CV-opstelling. Mooi weggewerkt uit het zicht en in deze ruimte treffen we ook de opbergruimte voor jassen, tassen en diverse andere spullen. Ideaal!

### Eerste en tweede verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergzolder. Hier bergt u met gemak diverse spullen op. Op de eerste verdieping zijn momenteel drie ruime slaapkamers aanwezig. Eventueel is het heel eenvoudig om hier extra kamers te creëren. Tijdens de bezichtiging kunnen we hier natuurlijk ook over brainstormen.

Leuk effect in de hoofdslaapkamer is de hoogte van de nok. De volledige nokhoogte is in het zicht gebracht, waardoor er een mooi ruimtelijk effect is gerealiseerd. Een heerlijke slaapkamer welke is voorzien van inloopkast en airco. Aan de andere zijde treffen we de tweede en derde slaapkamer (tevens voorzien van airco's).

## Omschrijving woning

Allebei kamers van ruim formaat en voorzien van de gave dakkapel die we al vanaf de voorzijde hebben gezien.

De badkamer is uitgevoerd in een moderne kleurstelling en voorzien van vloerverwarming. Een mooi compleet geheel voorzien van douche, tweede toilet en dubbele wastafel (voor hem en haar!). Wederom een fris begin van de ochtend gegarandeerd!

### **De rust en natuur rondom de woning:**

Waar moeten we beginnen?! De woning wordt omzoomd door een fraaie kavel van maar liefst 2.790 vierkante meter. Wat een ruimte rondom het huis! De fraaie organische vormen van de diverse terrassen zijn een gave tegenhanger van de strakke lijnen die we net in de woning hebben gezien. Het plekje bij de veranda/schuifdeuren is een directe uitnodiging om lekker te gaan zitten op de vroege ochtend met een koffietje.

De borrel en gezellige BBQ,... daarvoor is de veranda de allerbeste plek! Deze ruimte staat garant voor gezelligheid en privacy! Aansluitend is tevens een bar gecreëerd door de huidige bewoners met een separaat toilet. Ideaal voor feesten en partijen!

Let op: diverse onderdelen van de bar gaan mee met de verkopers (zie lijst van roerende zaken) maar; de contouren en de blauw druk van uw eigen gezellige ruimte zijn dus al geschetst! Geen rommel binnen in de woning, maar gewoon een eigen plek, die zich hiervoor uitstekend leent!



## Omschrijving woning

De tuin is ingericht met een groot grasveld waar de kids en eventueel de hond naar hartenlust kunnen rennen en spelen. De sproei-installatie die is aangesloten op de eigen grondwaterboring zorgt voor de watertoevoer naar de beplanting (die mag niet ontbreken). Achter op het perceel wordt de royale kavel door de fruitbomen op een fraaie manier doorbroken. Wat een zichtlijnen! Uitzien over het eigen perceel met zoveel ruimte; het is hier dus écht mogelijk!

Achter in de tuin is nog een extra berging gesitueerd voor het grotere tuinmaterieel en nog een extra terras. Tevens treffen we hier de opstelling van de zonnepanelen.

We lopen terug naar het bijgebouw waarvan we nog maar de helft hebben gezien. Het eerste gedeelte is ingericht en uitgevoerd als werkplaats en opbergruimte. Fietsen, de auto en uiteraard de grote werkbank kunt u hier eenvoudig plaatsen. Het tweede gedeelte is ingericht als relaxruimte met veranda en is tevens voorzien van een toilet. Dit biedt ook de mogelijkheden om heel eenvoudig een kantoor of praktijk aan huis te realiseren.

Gewoon thuiswerken of klanten ontvangen op deze prachtige locatie is eigenlijk al de sleutel naar succes. Tijdens de bezichtiging denken wij natuurlijk graag mee over deze mogelijkheden.

















Heerlijke lichtinval  
in de leefruimte!

















































Overal heerlijke  
plekjes om te  
zitten!





Perceel van maar  
liefst 2.790 m<sup>2</sup>



















Gezellige veranda  
met dubbele  
deuren naar het  
bijgebouw









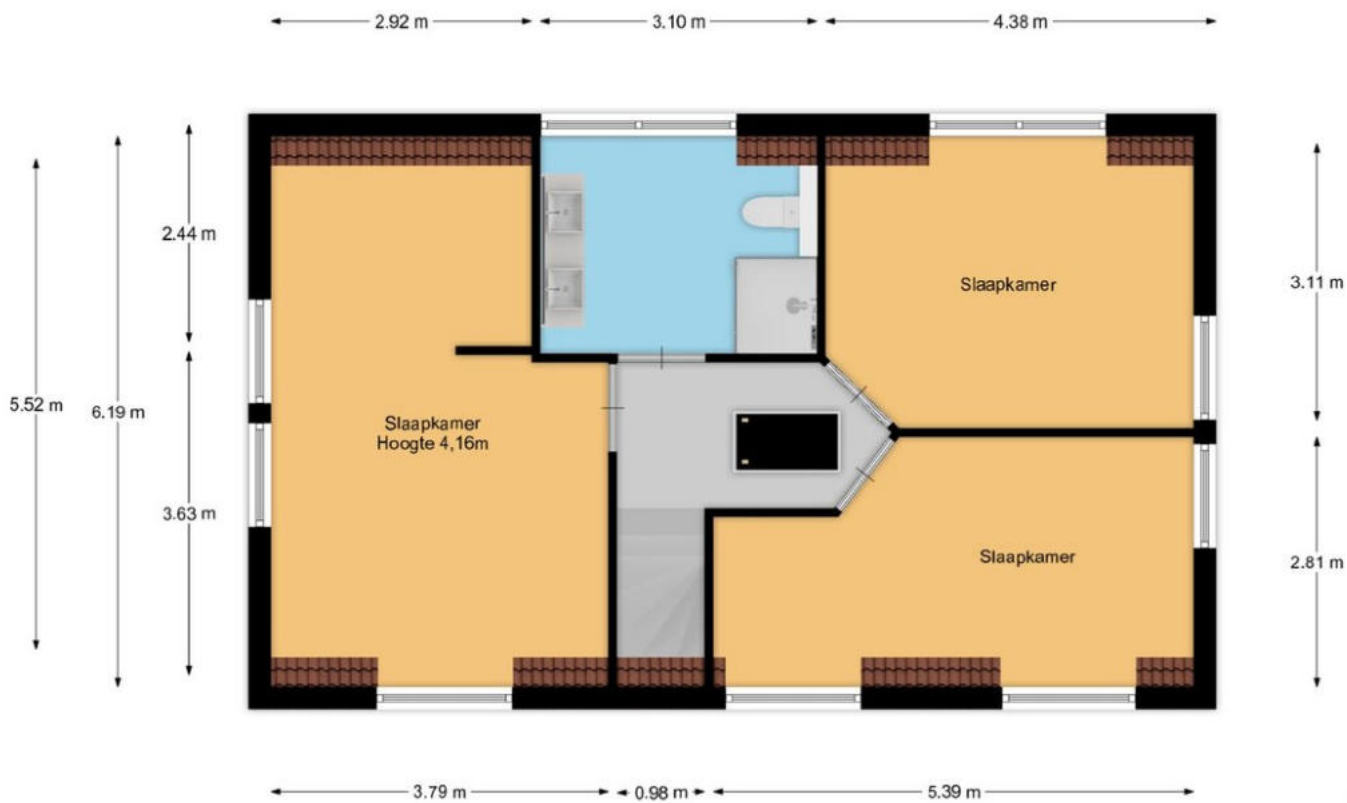




# Maten en plattegronden



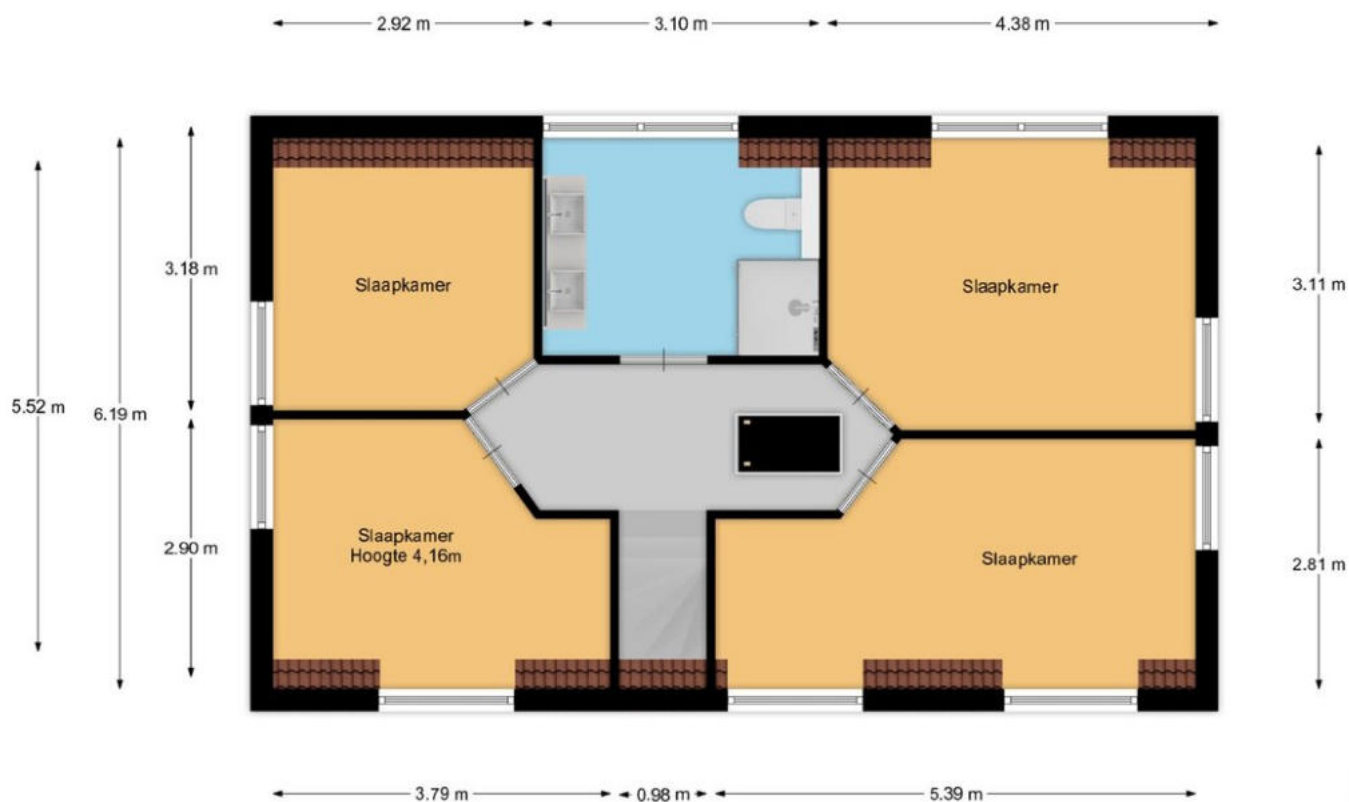






# INDICATIEVE PLATTEGROND

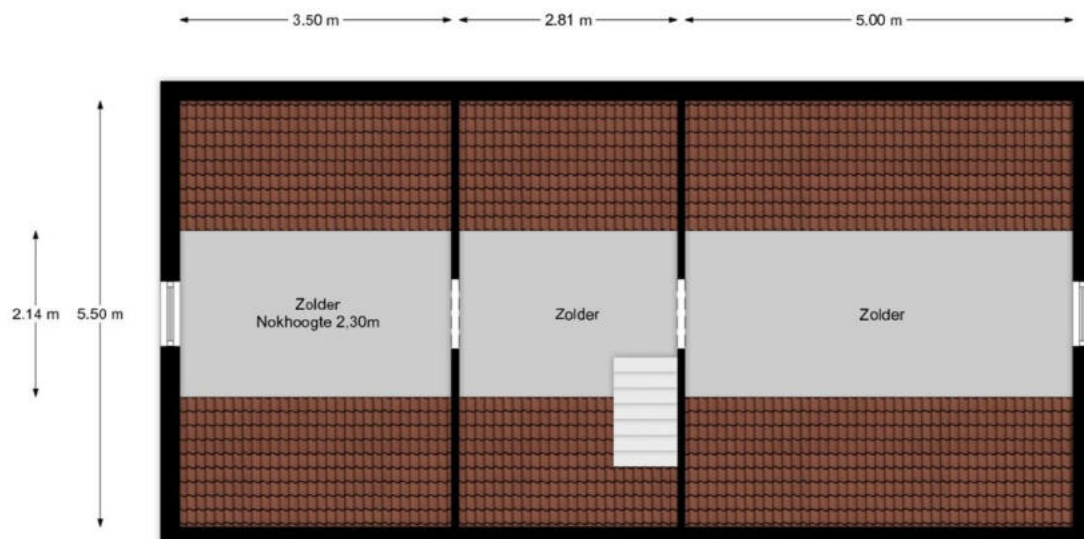
Optie voor extra slaapkamer boven





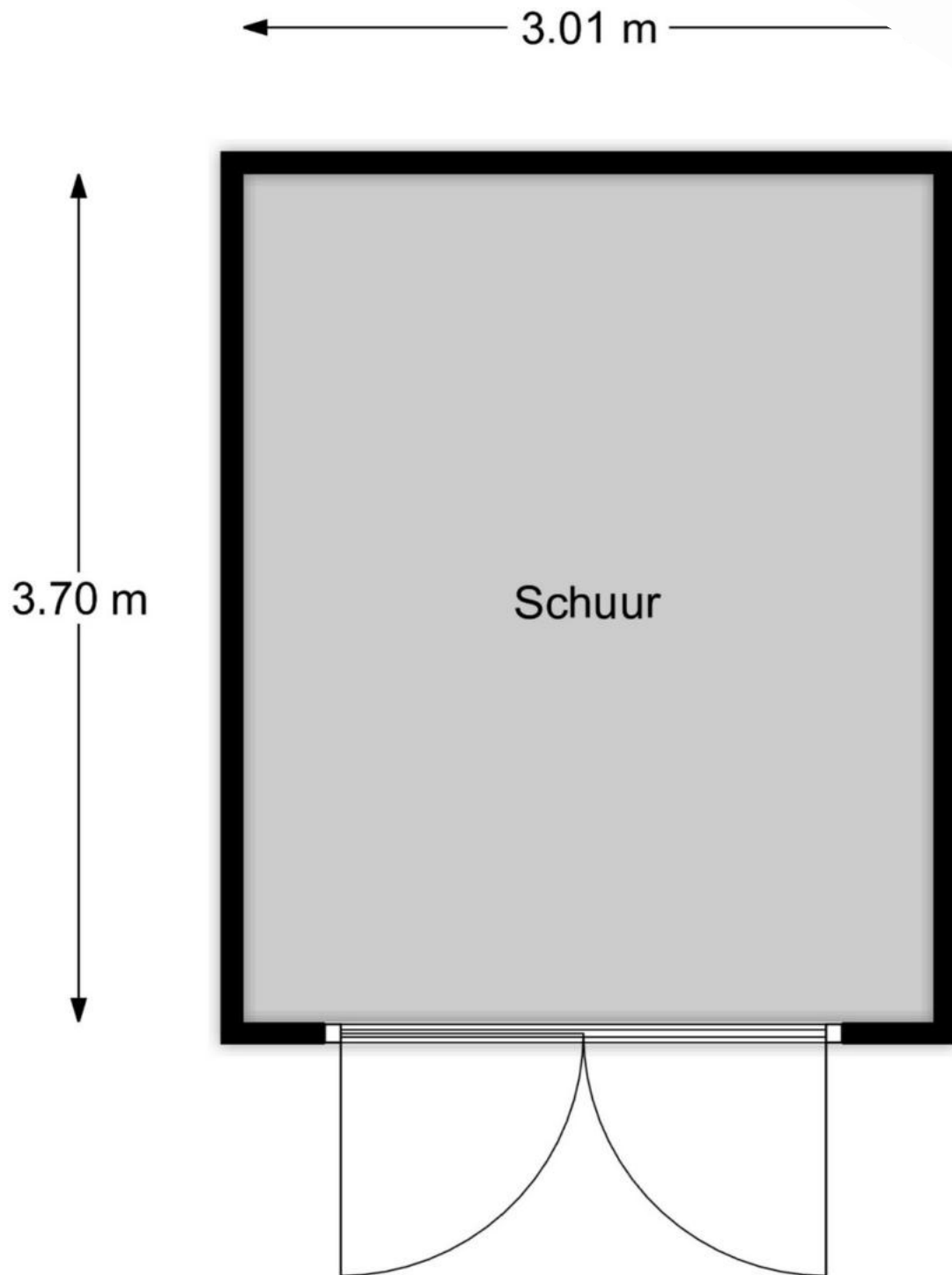






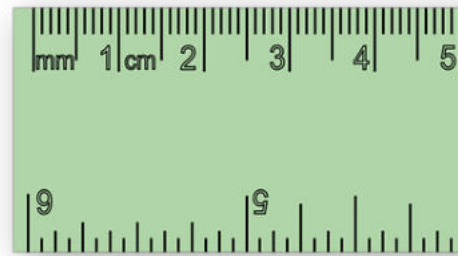


# Maten en plattegronden - 3D













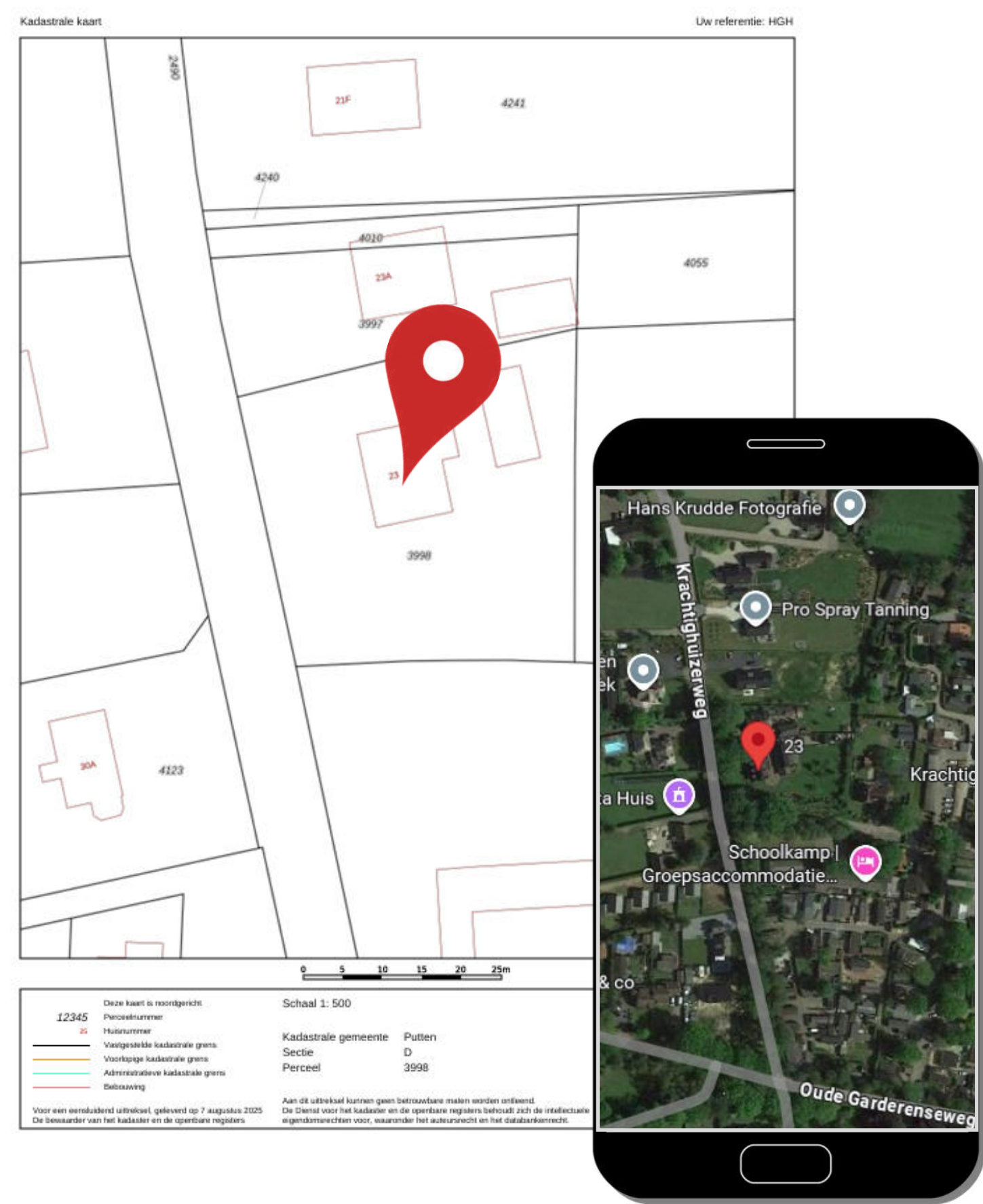


***Overzicht  
bijzonderheden!***

- Tot in de puntjes verzorgde vrijstaande woning met bijgebouw geheel gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij het bos en de heide;
- Vanaf 2017 is de woning grondig gerenoveerd om te voldoen aan het hedendaagse wooncomfort;
- Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming, optimaal geïsoleerd, zonnepanelen aangebracht (opstelling in de tuin) en definitief energielabel A;
- Strakke afwerking van wanden, vloeren en plafonds door de gehele woning;
- Kwaliteitsmaterialen zijn er gebruikt met de verbouwing: zinken regenpijpen, natuurstenen vensterbanken, douglas houten balken bij het overdekte gedeelte, luxe metselwerk;
- Buiten schilderwerk in 2025 nog uitgevoerd;
- Voorzien van drie ruime slaapkamers, eventueel eenvoudig nog extra kamers te realiseren;
- Royaal bijgebouw met extra werkplaats, bar, separaat toilet en heerlijke veranda;
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer;
- Op maat gemaakte Ruitenbergs keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur;
- De slaapkamers zijn voorzien van airco's;
- Fraai aangelegd perceel met beregeningsinstallatie, borders met vaste beplanting en diverse terrassen (gave organische vormen!);
- Woonoppervlakte ca. 145 vierkante meter;
- Kadastraal bekend gemeente Putten, sectie D, nummers 3998 en 4054;
- Perceeloppervlakte ca. 2.790 vierkante meter;

# Kadaster & locatie

Gelegen nabij het bos en de heide





# 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](http://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](mailto:info@delangekortland.nl)  
[www.delangekortland.nl](http://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](http://www.keurder.com)  
[www.debegeleider.com](http://www.debegeleider.com)

uw (ver)bouwwensen:

- ➔ inventariseren
- ➔ concretiseren
- ➔ coördineren



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

**NIEUWBOUW  
VERBOUW  
ONDERHOUD**



**[WWW.VIERWIND.NL](http://WWW.VIERWIND.NL)**

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

# 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