

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop

C



- ➔ Charmante villa
- ➔ Levensloopbestendig en luxe afgewerkt
- ➔ Prachtig aangelegde tuin met privacy (2.940 m<sup>2</sup>)
- ➔ 30min van Amersfoort, 60min van Amsterdam

📍 **Putterweg 52**  
Garderen



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Inhoud



€ 1.495.000,-- k.k.

Een prachtige villa op een buitengewone plek waar luxe, rust en natuur harmonieus samenkomen.

Wij verwelkomen u graag voor een bezichtiging, zodat u zelf de sfeer en kwaliteit van deze woonlocatie kunt ervaren.



**Mariëlle van Harskamp K-RMT**  
NVM makelaar

Inleiding	3
Omschrijving woonhuis	4
Begane grond	5
Eerste verdieping	13
Bijgebouwen	16
Tuin	17
Aanvullende informatie	18
Bijzonderheden	19
Plattegronden	20
Kadastrale kaart	22
Onze werkwijze	23

Video



360°





Zodra u de oprijlaan betreedt en de elektrisch bedienbare toegangspoort passeert, komt u terecht in een groene oase van rust en schoonheid. Het grindpad, geflankeerd door statige rododendronhagen, leidt u naar een charmante rietgedekte villa.

Deze villa, genaamd 'Het Puntdak', is gesitueerd aan de westzijde van het royale perceel van circa 3.000 m<sup>2</sup> en wordt volledig aan het zicht onttrokken door een verhoogd talud aan de voorzijde, hetgeen zorgt voor een beschutte ligging en veel privacy.

De elegante, goed onderhouden woning is gelegen op een uitstekende locatie: aan de rand van het bosrijke Garderen en op steenworp afstand van het gezellige dorpscentrum.

Garderen is een ideale woonlocatie voor wie ruimte zoekt zonder in te leveren op bereikbaarheid. Met een busverbinding naast de deur naar omliggende dorpen en steden bent u binnen ca. 20-30 minuten in Amersfoort of Apeldoorn. Via de A1 en A28 rijdt u ook vlot naar Utrecht, Amsterdam en Zwolle. Perfect voor forenzen die rust zoeken zonder de stad te missen.



## Omschrijving woonhuis



Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is 1925. In 2010 is de villa geheel gerenoveerd en uitgebreid met een aanbouw van circa 80 m<sup>2</sup>. De doordachte indeling van deze villa maakt wonen niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig.

De combinatie van een rieten dak en klassieke raampartijen geeft het huis een charmant landelijk karakter. De woning is volledig van binnenuit geïsoleerd en voorzien van thermopane beglazing, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en energiezuinig comfort. De parterre beschikt deels over vloerverwarming, wat zorgt voor extra behaaglijkheid.



**Dankzij het complete woonprogramma op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen.**

## Begane grond



De hoofdentree bevindt zich aan de voorzijde van de villa. Hier komt u middels de statige bordestrap binnen in de hal met garderobekast. De hal vormt de verbinding tussen de woon- en de eetkamer, welke beide bereikbaar zijn middels dubbele getoogde deuren.

## Begane grond



De eetkamer vormt een uitnodigende ruimte waar gezelligheid en functionaliteit samenkomen. Dankzij de royale opzet is er volop plaats voor een grote eettafel, ideaal om met familie of vrienden uitgebreid te tafelen.

De eetkamer heeft een (deels) open verbinding met de keuken.

De keuken is uitgevoerd in landelijke stijl en sluit perfect aan bij het karakter van de woning. Het keukenblok is afgewerkt met een hardstenen werkblad en voorzien van een dubbele spoelbak. Hoogwaardige (inbouw)apparatuur is stijlvol geïntegreerd, waaronder een 5-pits Falcon fornuis met wokbrander, afzuigkap, dubbele elektrische oven met warmhoudfunctie, grilloven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Aan de achterzijde van de woning, grenzend aan de keuken, bevinden zich twee functionele bijkeukens. De eerste is uitgerust met een pantry. Tevens zijn hier de achter entree en meterkast met aansluitingen voor de nutsvoorzieningen. De tweede bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de witgoedopstelling en voorziet in extra bergruimte.

# Begane grond



## Begane grond



De royale woonkamer straalt warmte en elegantie uit. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden een prachtig uitzicht op zowel de groene tuin als de entree van het perceel. Volop bloeiende tuinplanten geven een kleurrijke beleving gedurende het seizoen. De coniferen haag en het bosdeel van het perceel zorgen voor privacy.

Centraal in de ruimte bevindt zich een marmeren schouw, voorzien van een pelletkachel. Deze geeft ook warmte door naar de hal bij de keuken door een extra aangelegde opening in de muur (2024).

Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren directe toegang tot de onder architectuur aangelegde tuin én de overdekte veranda met windscherm.

## Begane grond



## Begane grond



In een voorportaal bevindt zich een Spat- of DoucheToilet (2022) met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

In 2010 is de woning uitgebreid met een aanbouw. Via een ruim portaal bereikt u de slaapkamer met aangrenzende badkamer en een kantoorruimte met prachtig zicht op de tuin.

## Begane grond



Via de ruime slaapkamer komt u in de badkamer, welke is voorzien van een inloopdouche, designradiator, een dubbel wastafelmeubel met natuurstenen blad en een modern Spat- of Douchetoilet.

Daarnaast bevindt zich in deze vleugel een kantoorruimte met uitzicht op de tuin. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer en openslaande deuren naar buiten, en leent zich uitstekend voor thuiswerken, maar kan ook worden ingericht als logeerkamer of praktijk aan huis.

Boven de aanbouw is er een ruime, via een vlizotrap bereikbare zolder met daglichttoetreding. Ideaal voor gebruik als extra bergruimte of eventueel in te richten als extra slaapvertrek.

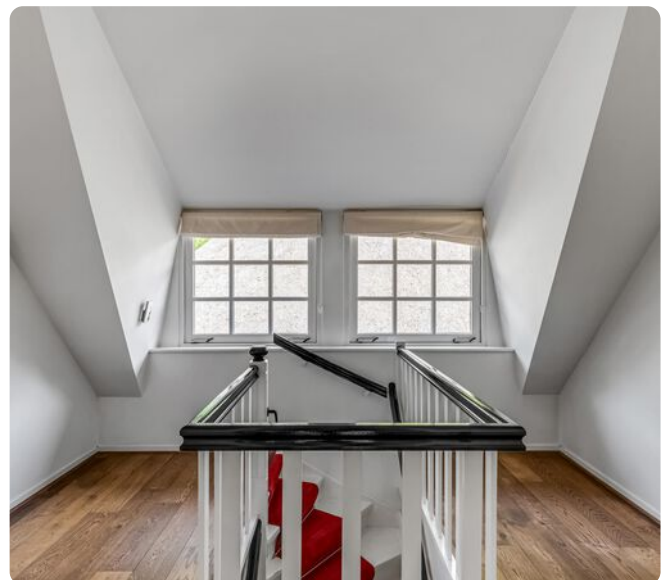


## Begane grond



Het portaal biedt tevens toegang tot de overdekte veranda met hardstenen vloer en geïntegreerde verlichting, waar u 's ochtends kunt genieten van de eerste zonnestralen. Heerlijk om de lente- en zomerse dagen samen en met familie en vrienden buiten te starten met een ontbijt aan een ruime, sfeervolle eettafel.

## Eerste verdieping



Via de vaste trap, bekleed met een warme rode loper, bereikt u de overloop op de eerste verdieping.

De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en beschikt over een dubbel wastafelmeubel met hardstenen blad en een douchehoek. Daarnaast is er een ruim, separaat toilet met wastafelmeubel.

## Eerste verdieping



De grootste slaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt een bijzonder ruimtelijk gevoel, mede dankzij de dakkapellen. Ook de tweede slaapkamer is voorzien van een dakkapel en beschikt over prettig lichtinval. Een vlizotrap op de overloop biedt toegang tot de zolder, die geschikt is als bergzolder.

## Eerste verdieping



## Bijgebouwen



Een dubbele garage (2010) gerealiseerd in geheel dezelfde stijl als het woonhuis. De garage is voorzien van twee elektrische toegangsdeuren en een betonvloer. De zolder geeft extra opbergruimte.

Een sfeervol tuinhuis met veranda waar u, uitkijkend over de tuin, kunt genieten van de middag- en avondzon.

# Tuin



De tuin is een lust voor het oog: een combinatie van gazon, sierbestrating, gevarieerde borders, een bostuin en een prominente oude beuk. Taxussen en hagen vormen natuurlijke afscheidingen en bieden optimale privacy. In deze onder architectuur aangelegde tuin kunt u op diverse momenten van de dag genieten van de zon of juist de schaduw opzoeken op één van de terrassen.

Voor het onderhoud is de tuin uitgerust met een beregeningsinstallatie, aangesloten op een eigen grondwaterbron.

## Aanvullende informatie

**Nutsvoorzieningen:**

Aangesloten op de nutsvoorzieningen van gas, water en elektra. Tevens aangesloten op de riolering.

**Kadastrale informatie:**

Kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie A, nummer 866, groot 2.940 m<sup>2</sup>.

**Bestemmingsplan informatie:**

De bestemming is wonen.

Overige informatie is via ons kantoor op te vragen.

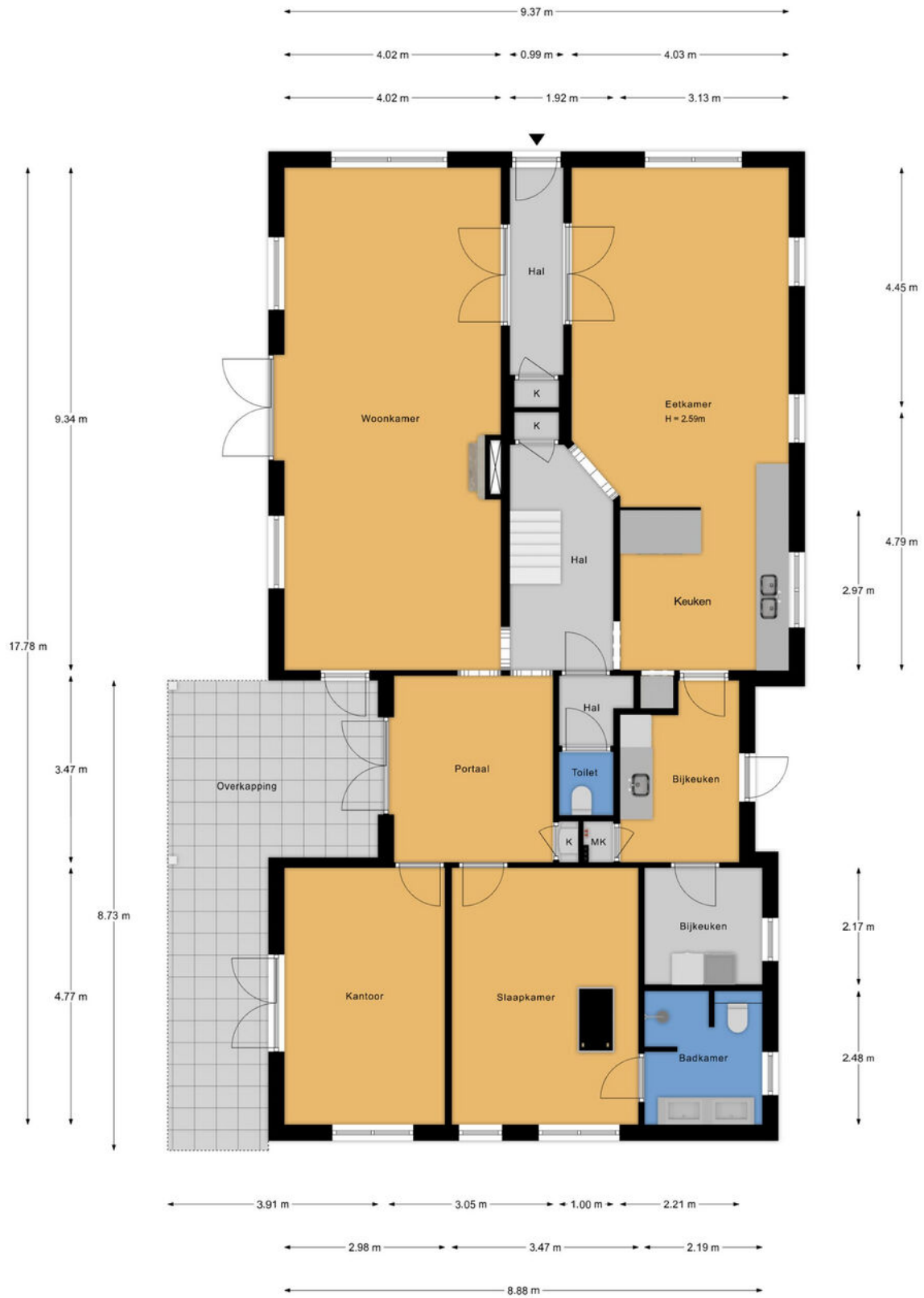


## Bijzonderheden

**Bijzonderheden:**

De onroerende zaak betreft een nalatenschap en wordt verkocht door erfgenamen, welke zelf de onroerende zaak niet hebben bewoond. In de koopovereenkomst zal een zogenaamde 'Niet zelfbewonings-clausule' en een 'As is, where is-clausule' worden opgenomen.

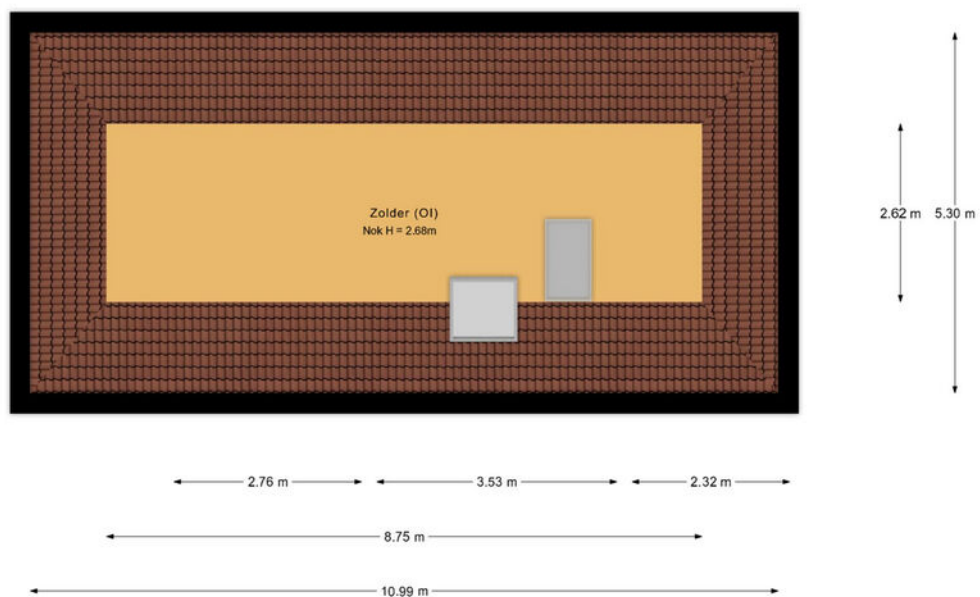
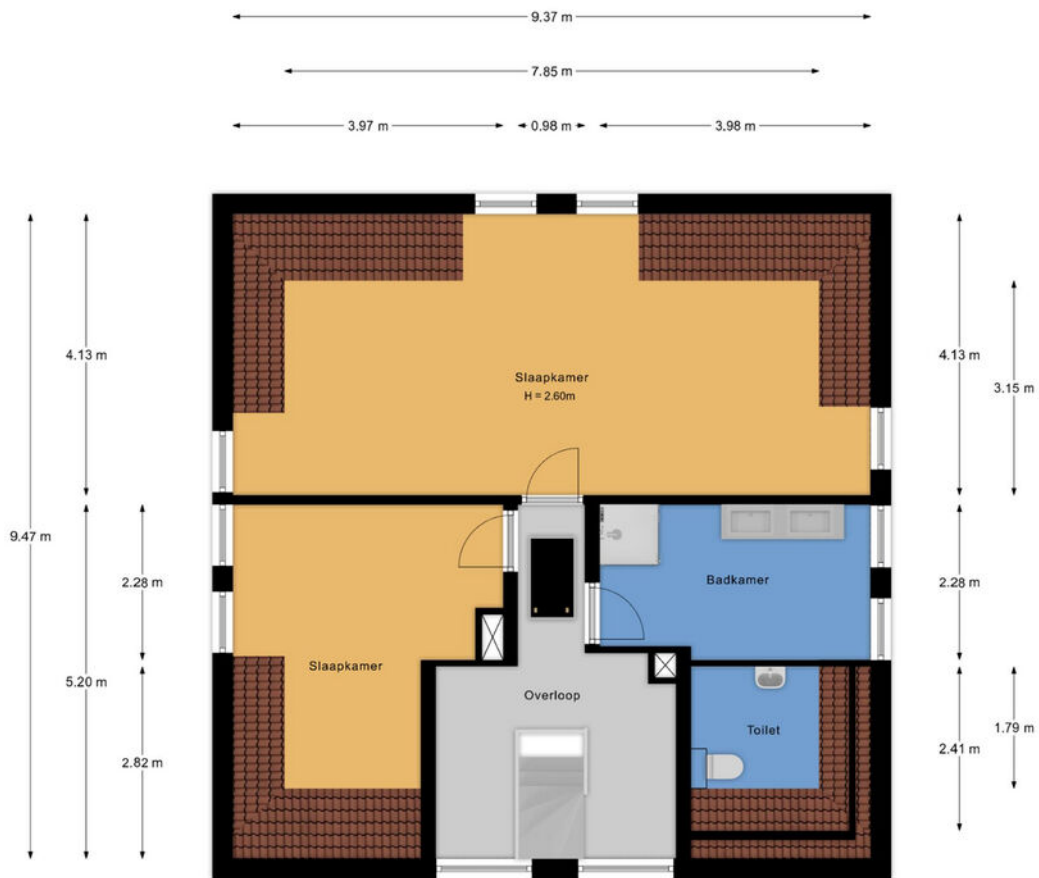
# Plattegrond



© Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: AOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Garderen
25	Perceelnummer	Sectie	A
	Huisnummer	Perceel	866
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

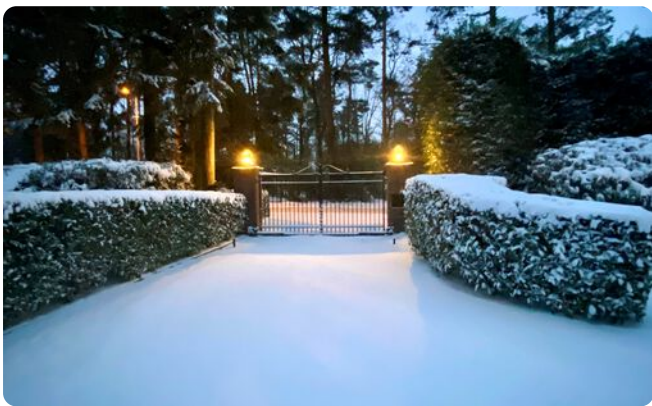
Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Winterimpresie



## Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars ●



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



### Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



### Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



### Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvoudig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland**  
HYPOTHEKEN



### Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

#### Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400  
Kampstraat 32, Barneveld

#### Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541  
Kuipwal 41, Harderwijk

#### Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011  
Dorpsstraat 64/66, Putten

#### Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773  
Raadhuisplein 1, Ermelo

#### Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01  
Oranjelaan 6, Nijkerk

#### Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072  
Sportparkstraat 2, Voorthuizen