Valkstraat 17, Putten



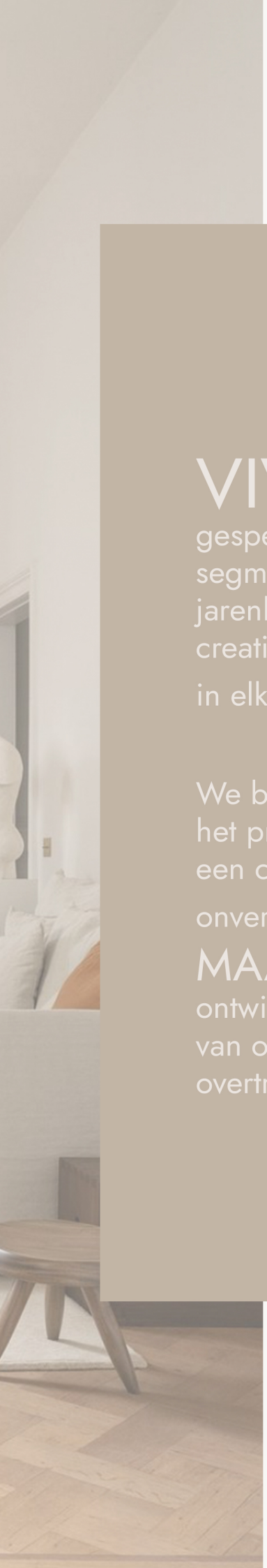
WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 480.000,- K.K.

VIVE
MAKELAARS

| info@vivemakelaars.nl
vivemakelaars.nl


ERVAREN
ESTHETISCH
CREATIEF
EMPATISCH
DISCREET
BELEVING
ARTISTIEK
VERTRAGEN
BOUTIQUE
TOEGEWIJD
BETROKKEN



VIVE MAKELAARS is

gespecialiseerd in woningverkoop in het midden en hoge segment en maken dit tot een uitzonderlijke ervaring. Met jarenlange expertise in de makelaardij brengen we creativiteit, innovatie en nauwgezette aandacht voor DETAIL in elk project.

We begrijpen dat de BELEVING van de woning en het presenteren daarvan bij het verkoop- of aankoop traject een cruciale rol speelt bij het creëren van een onvergetelijke indruk. Daarom streven we ernaar om MAATWERK presentaties en strategieën te ontwikkelen die niet alleen voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en hun kopers, maar deze zelfs overtreffen.

Kenmerken & specificaties





Bouwjaar:	1994
Soort:	TUSSENWONING
Kamers:	5
Inhoud:	413m^3
Woonoppervlakte:	116m^2
Perceeloppervlakte:	139m^2
Externe bergruimte:	7m^2
Verwarming:	cvketel 2016
Isolatie:	volledig geisoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Welkom aan de Valkstraat 17 in Putten!
Deze uitgebouwde middenwoning ligt in een leuke, rustige straat en biedt u verrassend veel ruimte en comfort. Met maar liefst vier slaapkamers, een heerlijke uitgebouwde leefruimte, airco voor extra wooncomfort én een sfeervolle overkapping in de tuin, is dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen. En het mooie is: het gezellige centrum van Putten bereikt u al binnen 5 minuten fietsen. Hier woont u rustig, maar toch dichtbij alles wat u nodig heeft. Deze woning is een bezichtiging waard!

U komt binnen via de hal met toiletruimte en meterkast. Vanuit hier loopt u de woonkamer in, een fijne en lichte leefruimte met de vertrouwde indeling maar dan nét even ruimer dankzij de uitbouw. Hierdoor is er volop plek voor een gezellige zithoek én een royale eethoek. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien, met onder andere gaskookplaat, combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en een stijlvol stenen werkblad. Alles is praktisch ingericht en sluit mooi aan op de leefruimte.

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning. Ook zijn er rolluiken op alle slaapkamers aanwezig. De kamers zijn fijne kinderkamers, ieder zijn eigen plek in dit gezellige familiehuis. De badkamer is uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

De tweede verdieping biedt volop extra ruimte en mogelijkheden. Hier vindt u de aansluiting voor de wasmachine en droger, dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval, veel bergruimte én een volwaardige extra slaapkamer.

De achtertuin ligt op het westen en is een heerlijke plek om te ontspannen. De sfeervolle overkapping van stoer hout met pannendak geeft de tuin karakter en zorgt ervoor dat u hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt zitten. Ideaal voor een gezellige barbecue met vrienden of een ontspannen avond met het gezin. In de overkapping is bovendien een praktische berging verwerkt. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Ligging
De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk. Op korte afstand vindt u het gezellige centrum van Putten met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Voor kinderen is het hier een heerlijke plek om op te groeien: in de buurt zijn volop speelvoorzieningen en een voetbalveld aanwezig. Daarnaast ligt basisschool De Schuilplaats op loopafstand. En natuurliefhebbers zitten hier helemaal goed: de prachtige natuur van de Veluwe ligt op steenworp afstand.

Kenmerken

- woonoppervlakte: 116 m2
- perceeloppervlakte: 139 m2
- energielabel: A
- bouwjaar: 1994
- isolatie: dakisolatie, dubbelglas, muurisolatie, vloerisolatie
- uitgebouwde middenwoning
- vier ruime slaapkamers
- sfeervolle overkapping met veel privacy
- airco in de masterbedroom
- veel parkeermogelijkheden voor de deur





Plattegrond

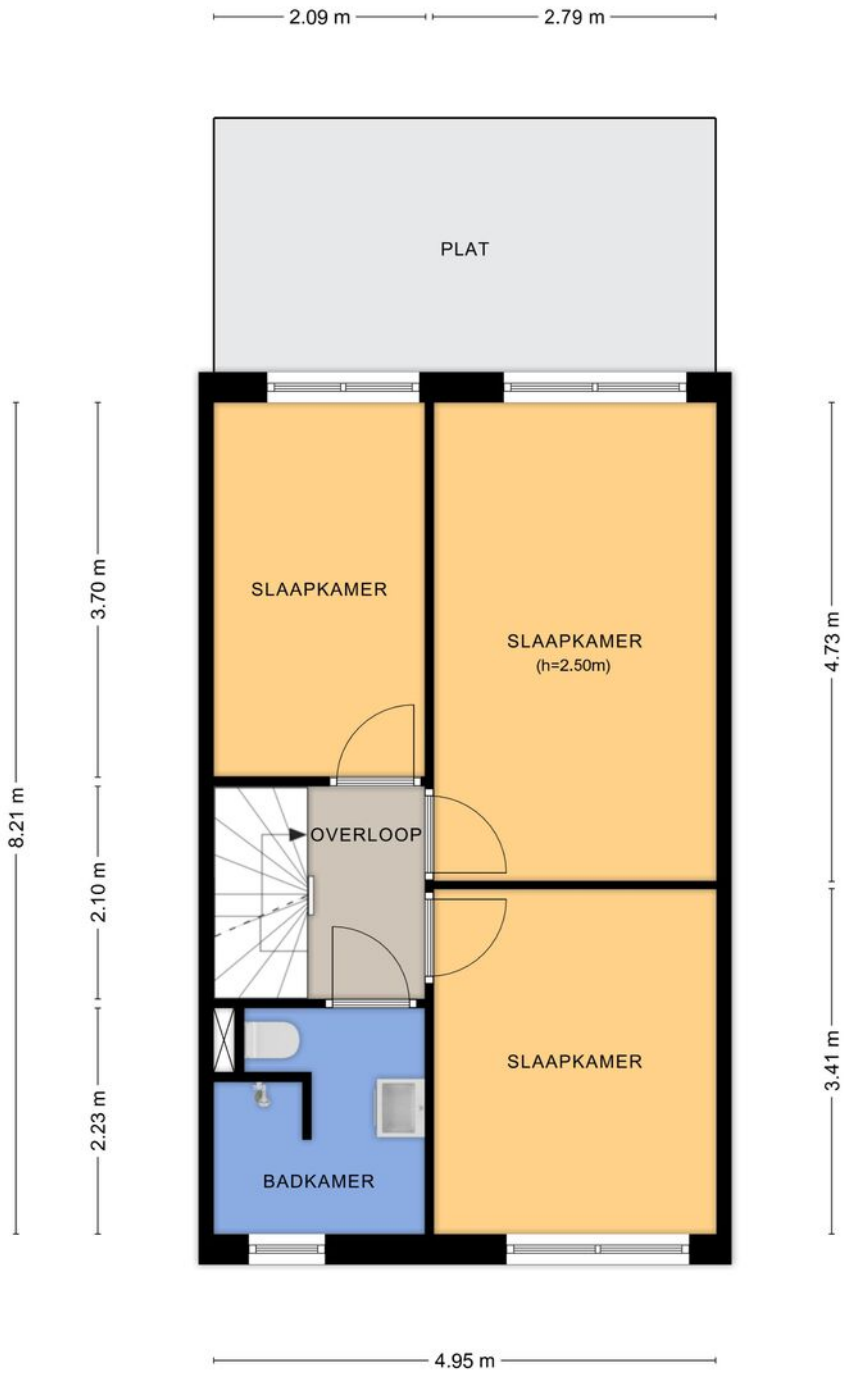


Plattegrond



Plattegrond

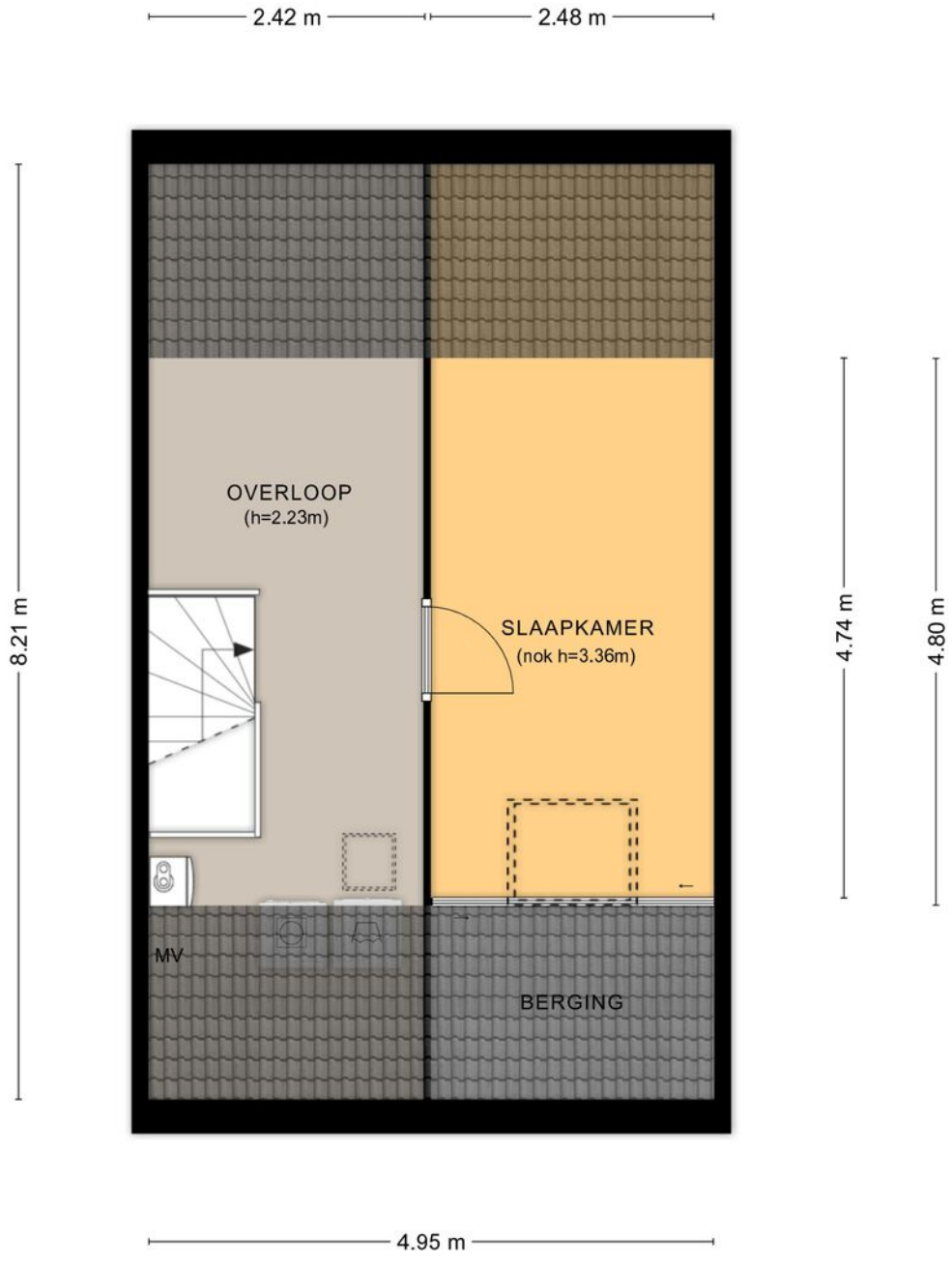
Valkstraat 17 te Putten
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Plattegrond

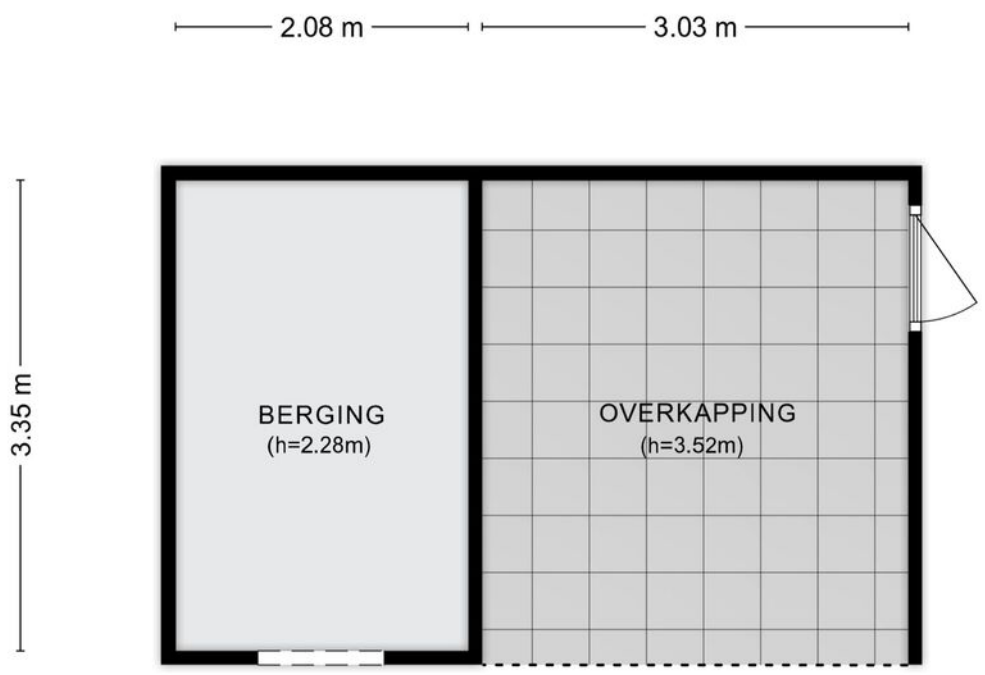
Valkstraat 17 te Putten
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Plattegrond

Valkstraat 17 te Putten
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GAH



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

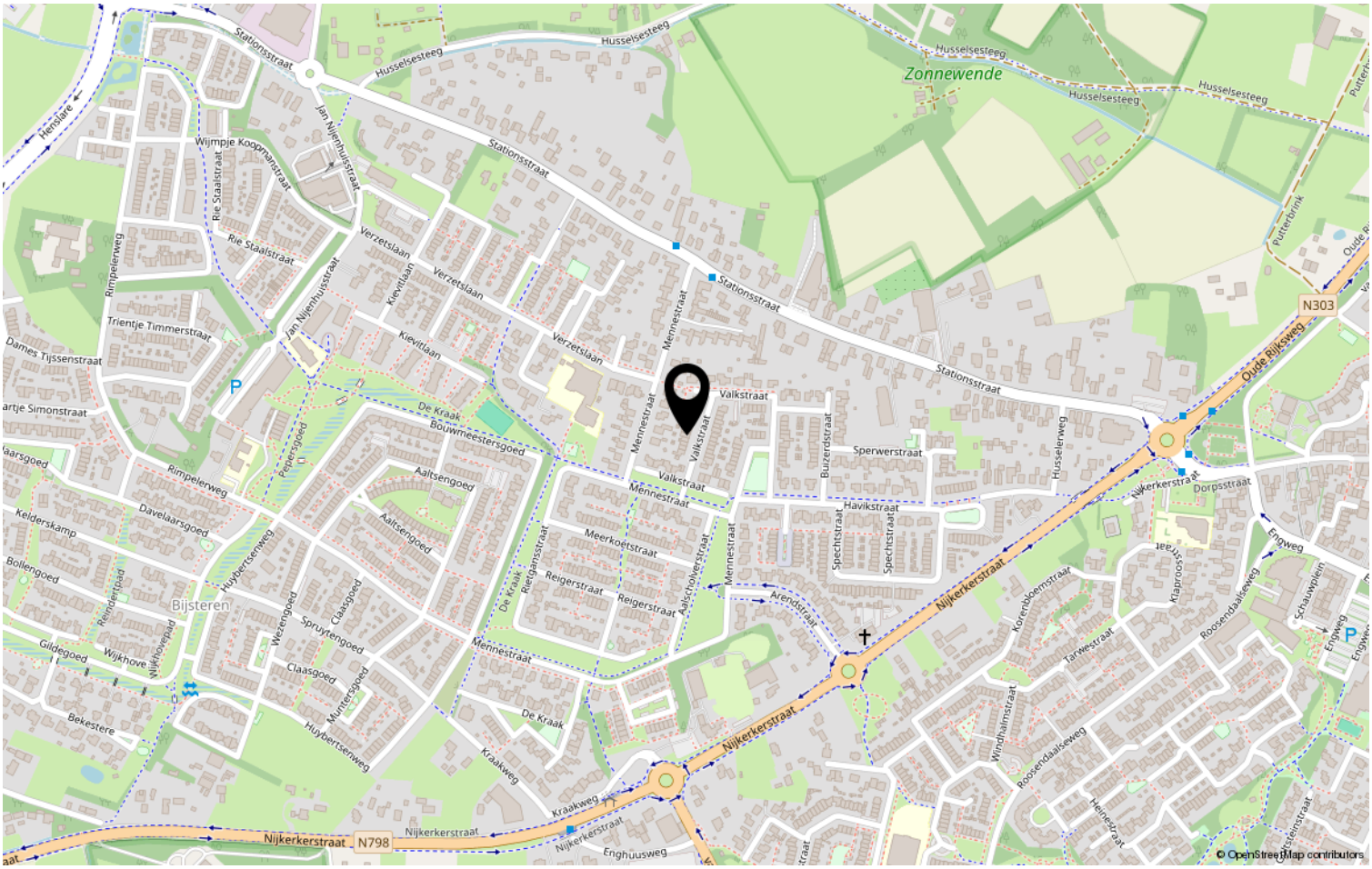
Kadastrale gemeente	Putten
Sectie	N
Perceel	2844

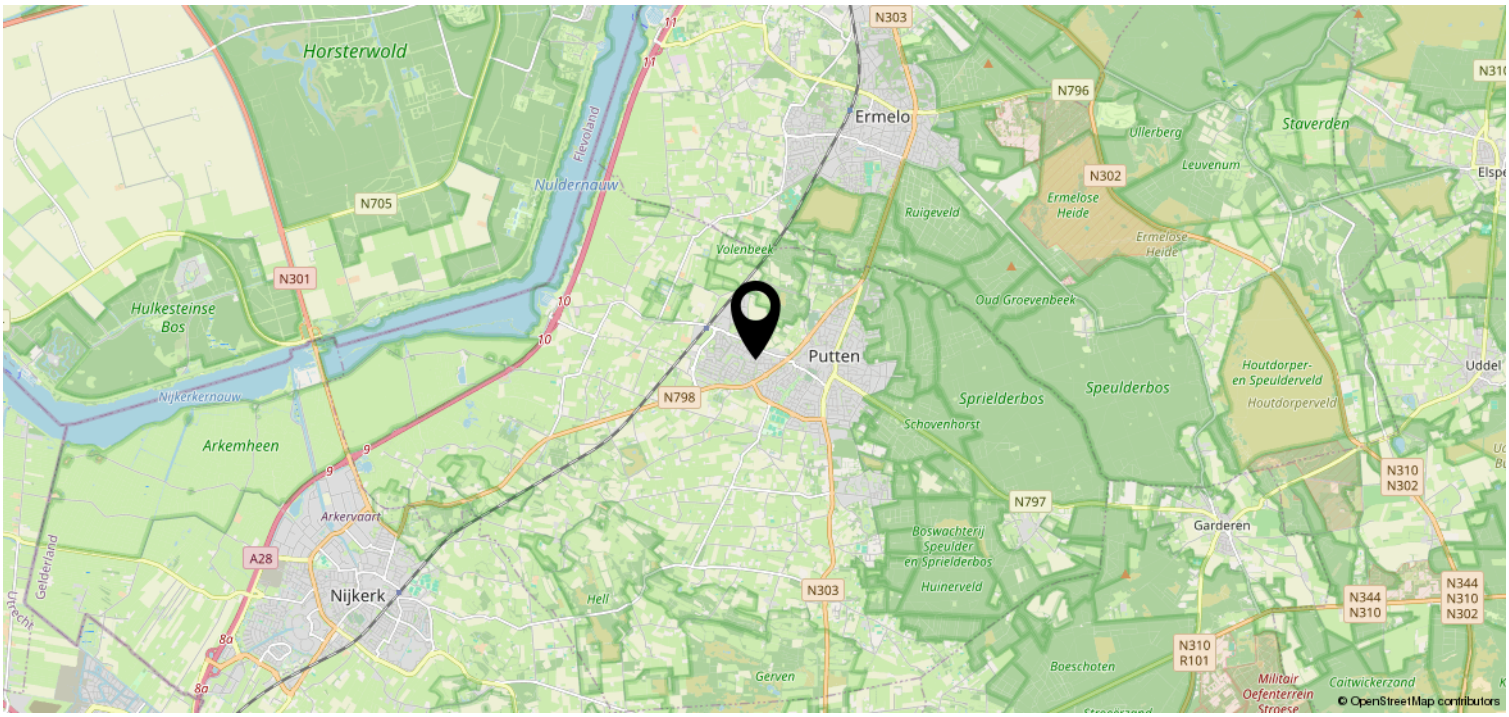
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
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 databankenrecht.

Locatie
op de kaart












centrum





Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Valkstraat 17, 3882 HT, Putten
Datum:	23-03-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:


WAAR
WONEN
TOT LEVEN
KOMT

ERVARINGEN

FUNDA CIJFER 9.6

Wij hebben de samenwerking met Vive Makelaars tijdens de verkoop van ons huis als zeer prettig ervaren. Mirjam en Gieta zijn persoonlijk bereikbaar, denken mee en nemen de tijd voor je. Dat gaf veel rust in het proces. Gieta maakt bovendien prachtige foto's, waardoor je een geweldige presentatie van je huis krijgt. Wij voelden ons gedurende het hele traject goed begeleid. Absoluut een aanrader!
Familie uit Ermelo

Het contact met Mirjam en Gieta verliep heel prettig. Ze zijn vriendelijk en professioneel. Vanaf intake tot aan verkoop van ons huis. Hun enthousiasme draagt zeker bij aan een snelle en goede verkoop van je huis. Kort samengevat: top makelaar!
Familie uit Putten

Gieta heeft ons begeleid bij de verkoop van onze woning. In een adviesgesprek werden de mogelijkheden en verwachtingen duidelijk besproken. Daarna volgde een mooie presentatie met prachtige foto's. Onze situatie kende wat uitdagingen, maar ook daarin wist Gieta goed te adviseren. We hebben onze woning in het hogere segment snel en naar tevredenheid verkocht. Betrokken, deskundig en betrouwbaar.
Familie uit Putten

Om u een helder inzicht te geven in het proces rondom het aankopen van deze woning, beantwoorden wij hieronder alvast een aantal vragen die belangrijk kunnen zijn rond de koop. Zo weet u precies waar u aan toe bent tijdens het aankoopproces.

Wanneer bent u in onderhandeling
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet aan te geven dat u in onderhandeling bent. Wanneer de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken, betekent dit dus nog niet dat er sprake is van een onderhandeling.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. Daarom wil een verkoper vaak graag weten of er nog meer belangstelling voor de woning is. Het kan dus voorkomen dat er meerdere geïnteresseerden zijn terwijl er al een bod ligt.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle betrokken partijen melden. Vaak wordt daarom aan nieuwe belangstellenden verteld dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag u in dat geval nog steeds een bod uitbrengen. De makelaar zal echter pas met andere partijen gaan onderhandelen wanneer de onderhandelingen met de eerste gegadigde zijn beëindigd. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen, omdat dit overbiedingen kan uitlokken.

Wanneer u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen
Nee, dat is niet verplicht. De vraagprijs moet juridisch worden gezien als een uitnodiging om een bod te doen. Dit betekent dat de verkoper ook bij een bod op de vraagprijs mag beslissen of hij het bod accepteert of niet, of dat hij via zijn makelaar een tegenbod doet.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in
De wettelijk vastgestelde bedenktijd houdt in dat u als koper drie dagen de tijd heeft om zonder opgaaf van reden van de koop af te zien. Deze bedenktijd gaat in zodra u een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.
De bedenktijd kan langer duren wanneer deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Waarborgsom of bankgarantie
Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt meestal afgesproken dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie laat stellen. Dit bedrag bedraagt doorgaans tien procent van de koopsom en geeft de verkoper extra zekerheid dat de koop daadwerkelijk doorgaat.
De waarborgsom wordt gestort bij de notaris. In plaats daarvan kan de koper er ook voor kiezen om via de bank een bankgarantie te laten afgeven. In beide gevallen blijft het bedrag staan tot aan de overdracht bij de notaris en maakt het uiteindelijk deel uit van de betaling van de woning.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald
NVM-makelaars zijn verplicht de gebruiksoppervlakte van een woning te meten volgens een branchebreed vastgestelde meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat wel en niet wordt meegerekend bij het bepalen van de woonoppervlakte.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimte, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte.
Bij het bepalen van de oppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter bedraagt. Buitenmuren worden niet meegerekend en binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 vierkante meter worden niet meegenomen in de berekening.

Mag de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling veranderen
Ja, dat mag. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet, vervalt uw eerdere bod namelijk automatisch.

Hoe komt de koop tot stand
Wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste afspraken, zoals de prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, worden deze vastgelegd in een koopovereenkomst. De verkopende makelaar stelt deze overeenkomst op. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

Ontbindende voorwaarden
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van een verkoop. Als u gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden, moeten deze tijdens de onderhandelingen worden besproken en overeengekomen. Ze worden niet automatisch opgenomen in de koopovereenkomst.
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn het financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de NVM No Risk clausule.
Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend en u als koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, gaat de wettelijke bedenktijd in.

Systeem van verkoop wijzigen
Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen
Ja, dat mag. Het kan voorkomen dat er veel belangstelling is en meerdere kandidaten de vraagprijs bieden of benaderen. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de verkoopprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure.

Hoe werkt een inschijvingsprocedure
Bij een inschrijvingsprocedure krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans te bieden op een woning. Dit gebeurd wanneer er veel belangstelling is voor een woning. Verkoper kan dan besluiten de verkoop via een inschrijvingsprocedure te laten verlopen. Alle geïnteresseerden krijgen dan de mogelijkheid om vóór een vastgesteld moment hun bod uit te brengen.
U brengt in dat geval éénmalig uw bod uit, inclusief eventuele voorwaarden. Na het sluiten van de inschrijving beoordeelt de verkoper alle biedingen. De verkoper is niet verplicht het hoogste bod te accepteren en kan ook besluiten met één partij verder te onderhandelen.

Moet de makelaar met u als eerste in onderhandeling als u als eerste bezichtigt of als eerste een bod uitbrengt?
Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Het is daarom verstandig om vooraf bij de verkopende makelaar na te vragen welke verkoopprocedure wordt gehanteerd.

Valt de makelaarscourtage onder kosten koper?
Nee, de makelaarscourtage valt niet onder kosten koper. Onder kosten koper vallen onder andere de overdrachtsbelasting en de notariskosten. De overdrachtsbelasting bedraagt bij eigen bewoning twee procent van de koopsom. Bent u jonger dan 35 jaar en ligt de koopsom onder de geldende vrijstellingsgrens, dan kunt u mogelijk gebruikmaken van een vrijstelling.
Daarnaast betaalt u notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Wanneer u een hypotheek afsluit, komen daar ook notariskosten bij voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Kosten aankoopmakelaar
Wanneer u gebruikmaakt van een aankoopmakelaar, dan zijn de kosten daarvan voor uw eigen rekening. Deze kosten worden meestal via de eindafrekening van de notaris verrekend. De kosten van de verkopende makelaar worden door de verkoper betaald.



DIT ZIJN WIJ. VIVE MAKELAARS

VIVEMAKELAARS.NL
INFO@VIVEMAKELAARS.NL

(0341) 202077

SOCIALS @VIVEMAKELAARS

WE KOMEN GRAAG BIJ U THUIS!

NVM