

# Meer dan een huis Een thuis!



Roggestraat 85, Putten

Vraagprijs: € 639.000,- 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!





Instapklare  
tweekapper met  
garage en ruime oprit  
in kindvriendelijke  
woonwijk!

## DETAILS

Bouwjaar

1988

Perceeloppervlakte

318 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte

117 m<sup>2</sup>

Inhoud

502 m<sup>3</sup>

Energielabel

Definitief label B



## Omschrijving woning

Instapklare twee-onder-één-kapwoning met garage en oprit in kindvriendelijke wijk!

In een kindvriendelijke en vooral zeer centraal gelegen woonwijk treffen we deze keurig onderhouden twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde garage en oprit met veel parkeergelegenheid. Uitermate goed verzorgd en per direct instapklaar zijn hier eigenlijk understatementen. Dit is een woning waar u direct kunt wonen op de dag van de verhuizing. Geen grote verbouwingen, alleen personaliseren met uw eigen kleuren en spulletjes. Heerlijk!

Deze instapklare tweekapper is gelegen aan de Roggestraat 85. Deze rustige plek is uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer en ook nog eens gelegen nabij alle wenselijke voorzieningen. Voor de basisschool loopt u simpelweg de Roggestraat uit en de dagelijkse boodschappen haalt u bij de supermarkt op de hoek van de Van Geenstraat (letterlijk 5 minuutjes lopen!). De woning combineert een eigentijdse uitstraling met praktische leefruimte(s). Dankzij de doordachte indeling en het lichte interieur/afwerking voelt elke ruimte ruim en uitnodigend aan. De erker aan de voorzijde – die hadden we natuurlijk al gezien – geeft de woning aan de buitenkant echt body maar aan de binnenzijde ook fijne extra leefruimte. Nieuwsgierig geworden naar alle details? Wij vertellen u graag meer:

## **Indeling van deze frisse en moderne tweekapper:**

Aan ruimte voor het parkeren van de auto zeker geen gebrek. U heeft de mogelijkheid om eenvoudig meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. En, u houdt ook nog ruimte over om gemakkelijk met de fiets nog "naar achteren" te gaan.

De entree-/hal biedt toegang naar de woonkamer, de trapopgang naar boven, een keurige toiletruimte met fonteintje, en de meterkast. Wat een fijne leefruimte! De strakke en moderne afwerking van wanden, vloeren en plafonds gecombineerd met de rustige basiskleurstelling en lichtinval zijn de ingrediënten voor een optimaal wooncomfort. De woonkamer is voorzien van een airco die zowel kan koelen als verwarmen. Nog een extra streep onder de duurzaamheid en het comfort!

Bij binnenkomst zal direct de grote mate van lichtinval opvallen. U ziet die de zonnestralen binnen ook op de foto's! De erker is een leuke plek om een luie stoel te plaatsen en heerlijk weg te zakken met een goed boek.

De keuken is gericht naar de tuin en – uiteraard vanzelfsprekend in deze woning – keurig uitgevoerd en voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur. Wederom een fijne lichte kleurstelling die helemaal opgaat in de rest van het interieur. De doorloop naar de bijkeuken (met vaste kastenwand) is natuurlijk heel praktisch en ideaal. Daarnaast komt u vanuit de bijkeuken ook gemakkelijk in de garage. Dit is de -dagelijkse-gang-van-zaken-loop waar u eenvoudig jassen/tassen/schoenen opbergt en eenvoudig achterom loopt. De fietsen en allerlei andere spullen bergt u op in de garage. Zo houdt u de woonruimte opgeruimd en netjes! Onderschat dus nooit het praktische gemak van een bijkeuken en garage. Echte musthaves!

## **Eerste en tweede verdieping:**

Overloop met vaste trapopgang naar boven. In de zijgevel is nog een extra zijraam aanwezig waardoor ook hier de ruimtes weer uitzonderlijk licht zijn. De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Boven treft u uiteraard hetzelfde afwerkingsniveau; strak en modern! In de frisse en lichte badkamer wordt het geen probleem om de vroege ochtend te beginnen. Ook deze ruimte ademt eenheid en rust. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, badkamermeubel en tweede toilet. De warme handdoeken zijn gegarandeerd door de design radiator. De tweede en derde slaapkamer zijn ook van prima formaat. Elke kamer heeft zijn eigen rustige kleurstelling.

Op de voorzolder zijn bij de knieschotten schuifkasten gecreëerd t.b.v. het opbergen van spullen. De vierde kamer is momenteel in gebruik als werkkamer en voorzien van twee dakramen. Eventueel is het door het aanbrengen van een dakkapel een mogelijkheid om nog meer ruimte te realiseren.

## **Vertoeven in de tuin:**

Ontspannen in de tuin wordt zeker vertoeven. Want wat zit u hier heerlijk vrij en geniet bovendien van veel privacy. De tuin is keurig aangelegd met een afwisseling van terrassen en borders met beplanting. Sowieso heeft u geen inkijk van achterburen en door de diverse plekjes heeft u gedurende de dag de keuze waar u gaat zitten. Draai lekker met de zon mee bijvoorbeeld. Het perceel is gelegen op het zuiden dus er is altijd wel een plekje in de zon te vinden. Schaduwzoekers kunnen ook ontspannen in de tuin, het elektrische zonneschermbalk staat gewoon tot uw beschikking. Tijdens de bezichtiging ploffen we zeker even neer op de twee witte stoelen op de vlonder. Dan heeft u sowieso goed uitzicht op de zonnepanelen, airco-installaties en de keurige frisse uitstraling die de woning te bieden heeft.























De moderne badkamer is voorzien van een douche, ligbad, badkamermeubel en tweede toilet.













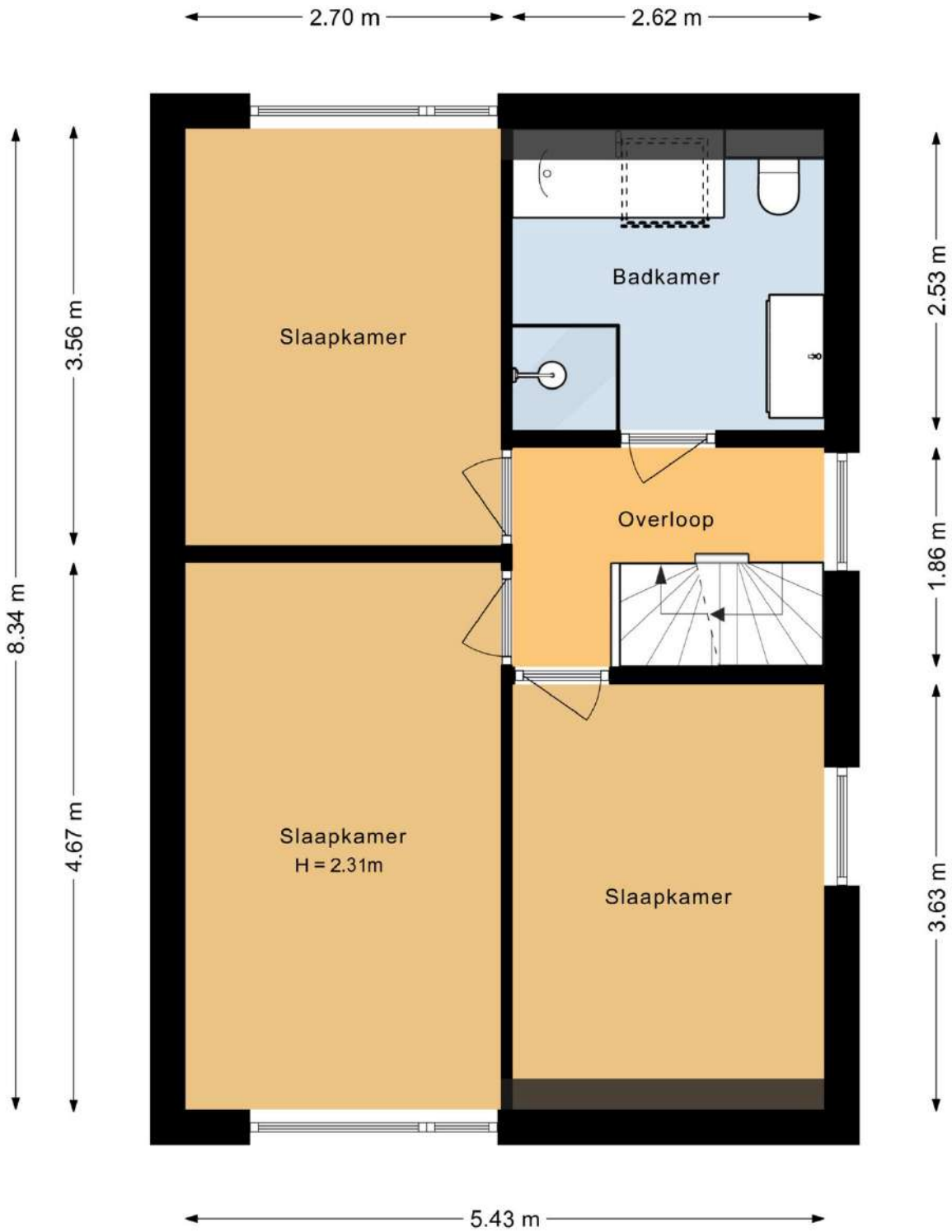


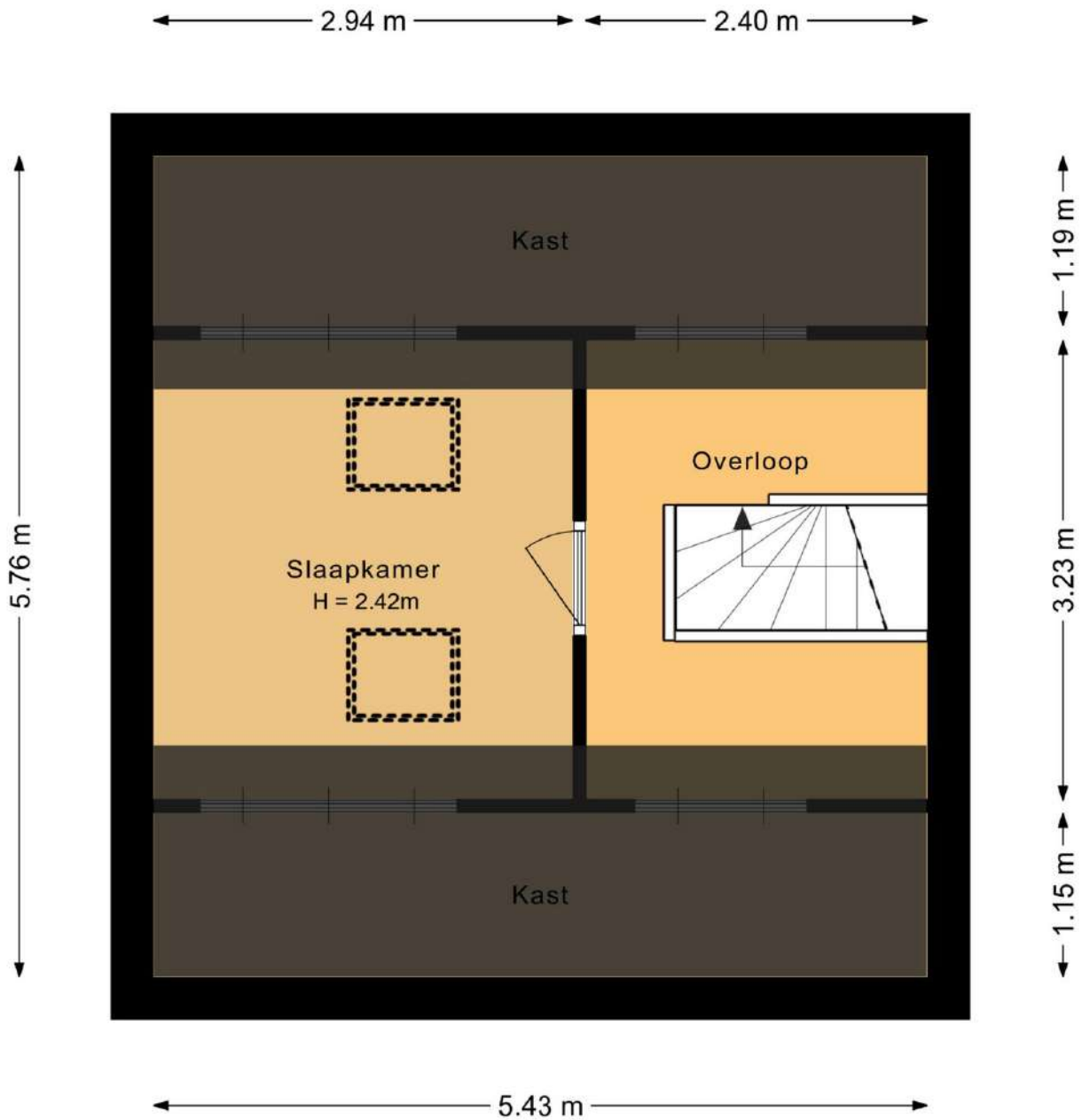




# Maten en plattegronden



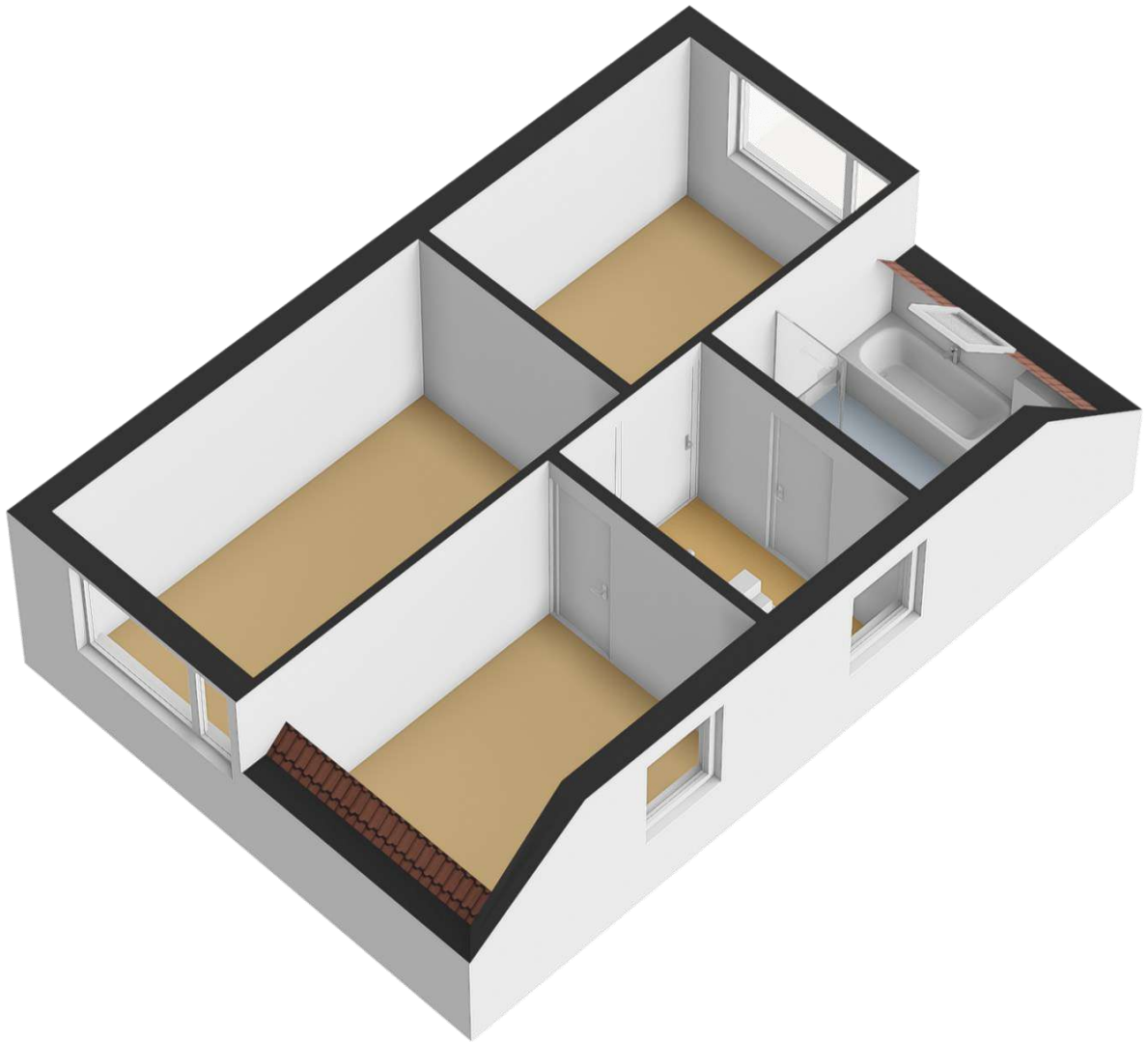


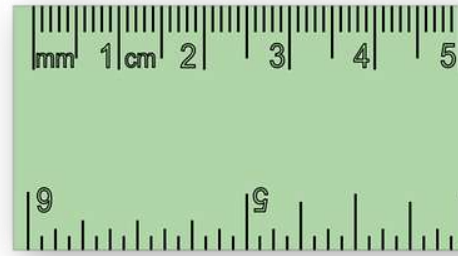


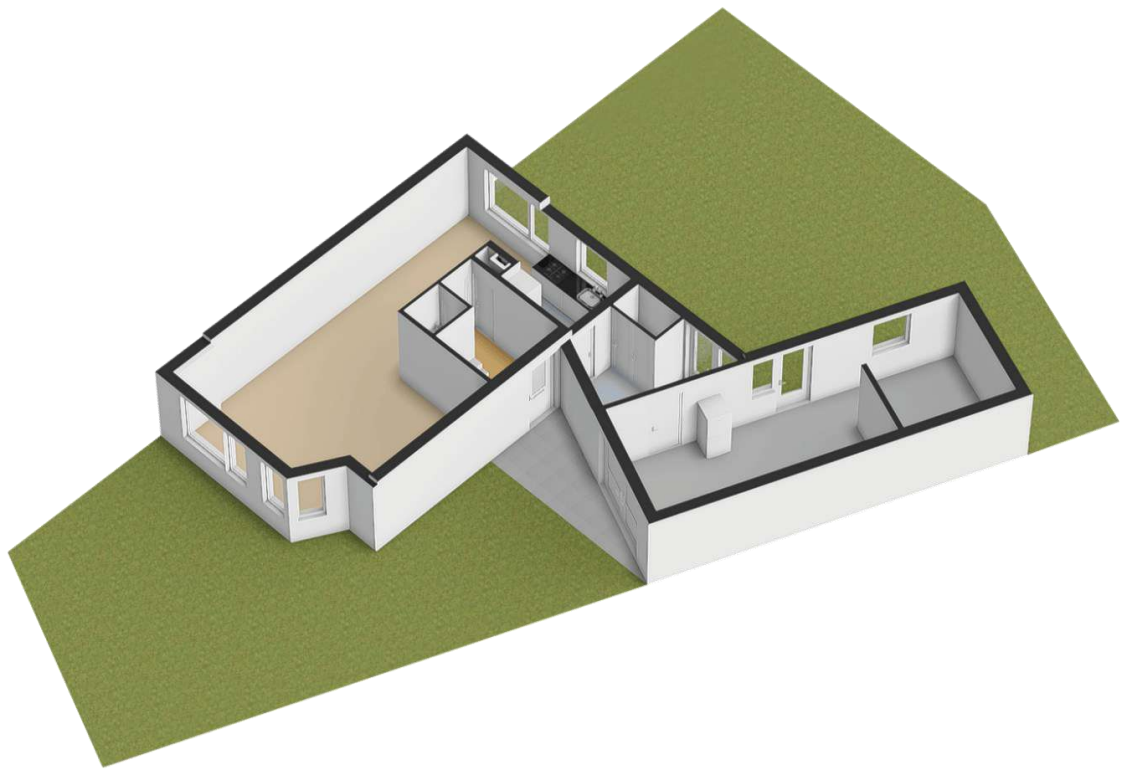


# Maten en plattegronden - 3D









*Overzicht  
bijzonderheden!*

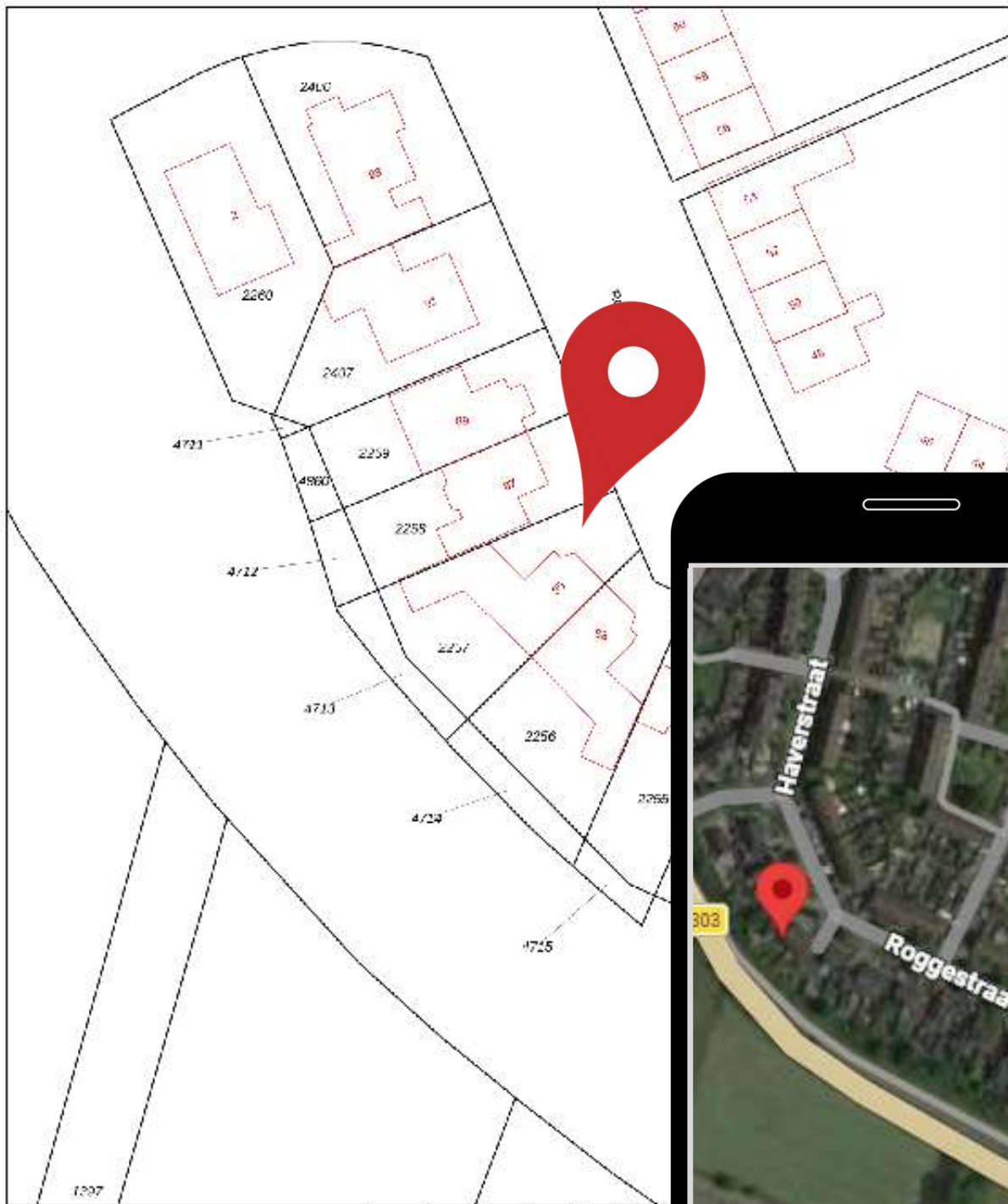
- Keurig onderhouden twee-onder-één-kapwoning met garage en oprit;
- Geheel gelegen op een aantrekkelijke en vooral centrale locatie in kindvriendelijke woonwijk;
- Frisse en moderne uitstraling welke de woning een geheel eigentijds karakter geven;
- Zonder grote klussen direct te betrekken;
- Airco's aanwezig in de woonkamer en op de overloop;
- Voorzien van drie slaapkamers op de eerste verdieping en een extra slaap-/werkkamer op de tweede verdieping;
- Strakke afwerking van wanden, vloeren en plafonds;
- Praktische doorloop vanuit de garage naar bijkeuken en door naar de leefruimtes;
- Heerlijk zonnige tuin die bijzonder fraai is aangelegd;
- Woonoppervlakte 117 vierkante meter;
- Perceeloppervlakte 318 vierkante meter;
- Kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, de nummers 2257 en 4713;

Op en top verzorgd en klaar om uw woonwensen waar te maken. De Roggestraat 85 is klaar voor bezichtigingen! We verwelkomen u graag in deze prachtige woning!

# Kadaster & locatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: hgh



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Putten
25	Huisnummer	Sectie N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2257
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	

Voor een verduidelijkend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# Uw droomhuis gevonden? Wij regelen uw hypotheek!

## Maak een afspraak met één van onze adviseurs!

VDDBS 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

**VDDBS**  **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**

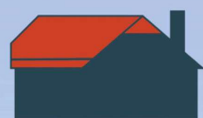
uw woning of bedrijfspand:

- ✓ 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**

# 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 aan het juiste adres.



**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) presenteren van uw woning is één van zijn expertises.

**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 de potentiële koper van uw woning zich al in dit netwerk.



**Thalia Silvius**

Thalia is een bekend gezicht waar wij trots op zijn bij Het Geldersch Huys Makelaars. Als officemanager heeft zij de spilfunctie binnen de gehele organisatie en coördineert zij de dagelijkse zaken van ons kantoor. Transparantie, openheid en betrokkenheid zijn de kernwaarden in haar werkwijze.

**Heleen Smit**

Heleen versterkt sinds maart 2025 het team van Het Geldersch Huys Makelaars. Met een flinke dosis enthousiasme helpt zij klanten bij het kopen en verkopen van hun woning. Met meer dan vijf jaar ervaring in het vastgoed en een achtergrond bij de Rabobank combineert ze haar vakkennis met oprechte betrokkenheid.



# Verkocht?

Misschien wordt dit uw nieuwe droomhuis?



0341-354635



Koffie of thee?

Dorpsstraat 102

3881 BE Putten



[info@hghmakelaars.nl](mailto:info@hghmakelaars.nl)



[www.hghmakelaars.nl](http://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