

Meer dan een huis Een thuis!



Groot Hellerweg 2a, Putten

Vraagprijs: € 1.295.000,- k.k.

HET GELDERSCH HUIJS
MAKELAARS

0341-354635 | info@ghmakelaars.nl

www.ghmakelaars.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!





Riante
woonboerderij met
aangebouwde
garage

DETAILS

Bouwjaar

1990

Perceeloppervlakte

2.465 m²

Woonoppervlakte

192 m²

Inhoud

1.087 m³

Energielabel

Definitief label B



Vrijstaande woonboerderij met bijgebouw gelegen in het coulissenlandschap!

Dit is buiten wonen in optima forma! Gelegen tussen de weilanden in het buitengebied van Putten treffen we deze goed onderhouden, bijzonder royale (woonoppervlakte totaal 192 vierkante meter!) vrijstaande woonboerderij met aangebouwde garage. Hier verenigt het buiten leven zich moeiteloos met het wonen op een centrale locatie nabij uitvalswegen en voorzieningen. Want: de centra van Putten en Nijkerk zijn op slechts enkele autominuten afstand gelegen, aan het einde van de straat treffen we basisschool Hoef en diverse uitvalswegen (A1 en A28) zijn op korte afstand gelegen. En waar vinden we dan zo'n heerlijk buiten plekje welke zo centraal gelegen is? Aan de Groot Hellerweg 2a in Putten!

Het geheel is gelegen op een ruime kavel van ca. 2.465 vierkante meter. Het riante perceel biedt u talloze mogelijkheden! Droomt u van een moestuin? Of vindt u het juist leuk als er kippen scharrelen rondom uw erf of ander kleinvee? De mogelijkheden hier zijn eindeloos! Te midden van de weilanden ervaart u zoveel vrijheid... En dat gewoon thuis!

De woning is in de afgelopen jaren keurig netjes bewoond en waar nodig aangepast om te voldoen aan het hedendaagse wooncomfort. De spouw is nageïsoleerd en de woning is in 2023 voorzien van 16 zonnepanelen. Royaal wonen met lage energielasten is toch ook een ideale combinatie? De woning is voorzien van definitief energielabel B.

Zowel binnen als buiten zijn er mogelijkheden te over. De woonoppervlakte beslaat maar liefst 192 vierkante meter welke verdeeld is over een woonprogramma op de begane grond (levensloopbestendig wonen!), vier kamers op de eerste verdieping, een separate badkamer op de eerste verdieping en een royale garage/bijgebouw met ook nog eens een bergzolder. Voor dit bijgebouw zijn ook talloze mogelijkheden te verzinnen. Kantoor aan huis, inwonings situatie of B&B om dit prachtige plekje te delen met anderen. Tijdens de bezichtiging brainstormen we graag mee. Laten we gauw verder lezen wat deze woning nog meer te bieden heeft:

Indeling van deze vrijstaande woning:

Uiteraard is er op het perceel meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's en bijvoorbeeld ook groter materieel zoals aanhangwagens of busjes. Door het ruime bestrate buitenterrein heeft u hier genoeg ruimte om te manoeuvreren met bijvoorbeeld ook de trailer!

De vide bij de entree-/hal benadrukt meteen de ruimte in de woning. Heerlijk! De entree-/hal biedt ruimte aan de trapopgang naar boven, trap naar de praktische kelder en toegang naar de verdere ruimtes. We mogen met recht beschrijven dat de hal het centrale gedeelte in de woning is.

Lopen we allereerst door dan treffen we de woonkamer met heerlijk royale erker. Dit is een echte familie leefruimte! Ieder lid van het gezin heeft hier zijn plekje op de bank (en geloof ons: hier kan pas écht een ruime bank staan!). De houtkachel is een extra gezellig sfeerelement in de ruimte. Door de uitbouw aan de zijkant is een erker gerealiseerd welke ons als het ware een stapje naar buiten laat stappen op deze prachtige locatie. Door de ramen ziet u verder op de weilanden en de fraaie volgroeide bomen van de Groot Hellerweg. Een uitzicht dat nooit verveelt en met de seizoenen verandert.

De keuken is momenteel "gesloten" en kunnen we ook omschrijven als een gezellige woonkeuken. Het geheel is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van de wenselijke inbouwapparatuur. Uiteraard is er door de openslaande deuren een directe looplijn naar buiten gerealiseerd, onmisbaar op deze plek in het buitengebied!

Het woonprogramma op de begane grond bestaat uit een ruime slaapkamer met mogelijkheid om een vaste kastenwand te plaatsen. Momenteel staan hier losse kasten maar het is eventueel mogelijk om schuifdeur aan te brengen. De badkamer is voorzien van douche, ligbad, toilet en badkamermeubel. De lichte kleurstelling qua tegel maakt de ruimte lekker fris en ruimtelijk.

Vanuit de hal hebben we toegang tot de bijkeuken. Onderschat nooit het praktische gemak van een bijkeuken in het buitengebied. Iedereen komt immers "achterom"! De bijkeuken zal dan ook vast meer gebruikt worden dan de voordeur. Bij binnenkomst bergt u eenvoudig jassen, tassen en schoenen op. Een rondje gedaan met de hond? Dan komt u ook hier gemakkelijk binnen zonder meteen in de woning te staan. Een praktische buffer! Daarnaast treffen we in deze ruimte de opstelling voor de wasapparatuur en de doorloop weer naar de garage.

De garage/bijgebouw is voorzien van een verdieping welke d.m.v. een vlizotrap is te bereiken. Praktisch voor het opbergen van diverse spullen. De garage wordt momenteel ook gebruikt voor het opbergen van spullen. Maar, hier heeft u talloze mogelijkheden zoals we net al aangaven (kantoor aan huis, inwoningsmogelijkheid of B&B).

Eerste en tweede verdieping:

Overloop met dakkapel. Ook hier treft u veel ruimte voor bijvoorbeeld het creëren van een werkplek. De eerste verdieping is voorzien van vier ruime slaapkamers. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van draai- en kiepkozijnen met dubbele beglazing. De badkamer op de verdieping is compact van formaat en voorzien alle benodigdheden voor een praktische ruimte (douche, toilet en wastafel).

Op de bergzolder (via vlizotrap te bereiken) heeft u wederom bergruimte tot uw beschikking.

De rust en ruimte rondom de woning:

Een perceeloppervlakte van maar liefst 2.465 vierkante meter is natuurlijk al uitzonderlijk. Maar de rust en ruimte die u zult ervaren is onbeschrijfelijk. Hier woont u dus écht in het buitengebied. Rondom de woning zijn diverse zitjes gerealiseerd om lekker buiten te zitten. Kiest u voor de glazen veranda direct bij de keuken? Het ideale plekje voor de ochtend koffie of het laatste wijntje van de dag. Of kiest u voor het terras bij de erker? Maar bij de openslaande deuren zit u ook heerlijk! Of zet u uw stoeltje neer op het grasveld? Aan u de keuze!

De zijkant van het perceel is voorzien van een afrastering waardoor het al direct mogelijk is om op de verhuisdag ook de dieren mee te verhuizen. Geitjes, schaapjes of kippen het is hier allemaal mogelijk om hobbymatig te houden. Maar, eventueel is het ook mogelijk om nog meer appel-/perenbomen te planten en een grotere moestuin aan te leggen. Het perceel staat tot uw beschikking!

























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













De eerste verdieping telt vier ruime slaapkamers. De badkamer op de verdieping is compact van formaat en voorzien van douche, toilet en wastafel.





De kelder biedt veel praktische bergruimte maar is ook geschikt als hobbyruimte!











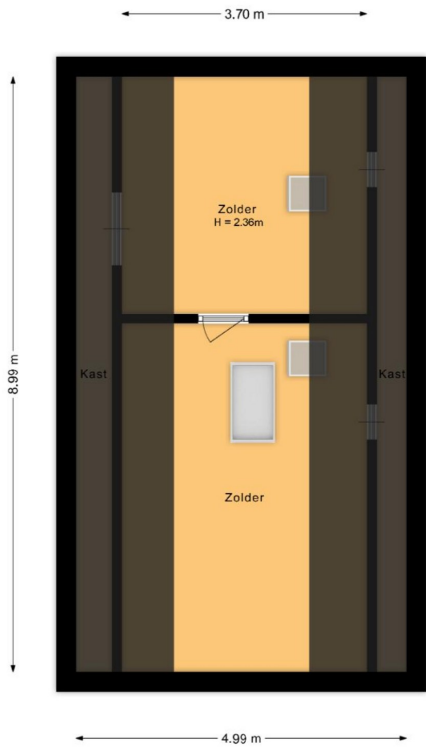


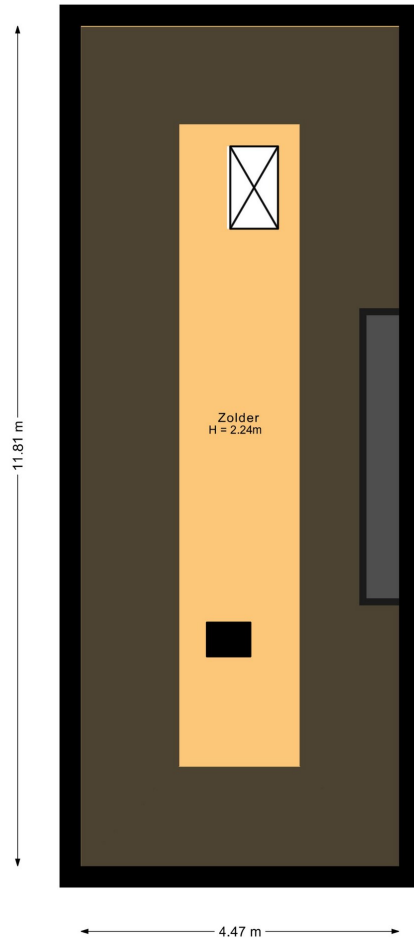




Maten en plattegronden



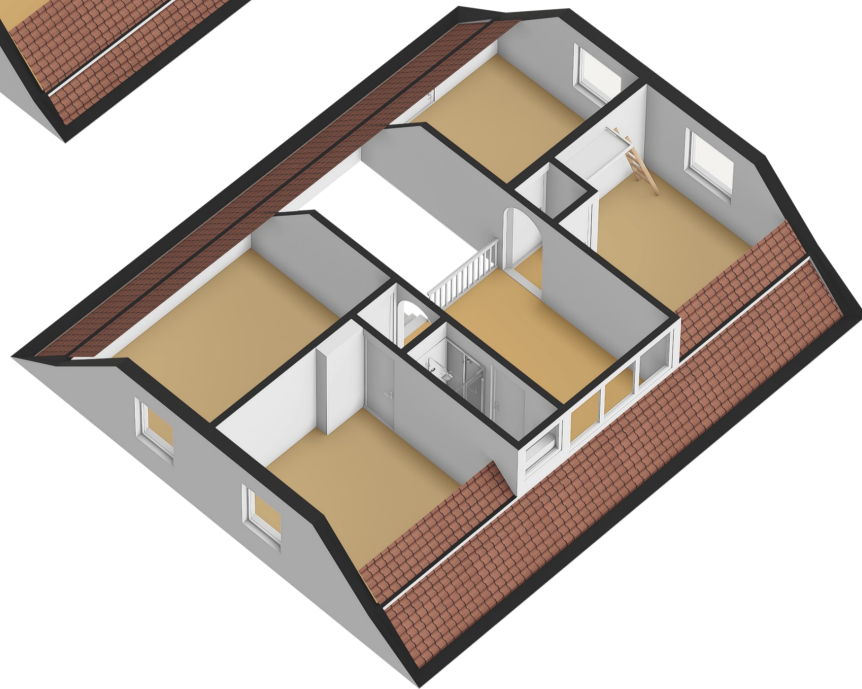
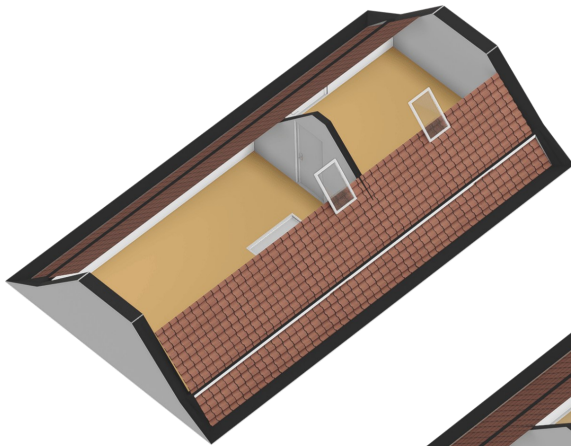


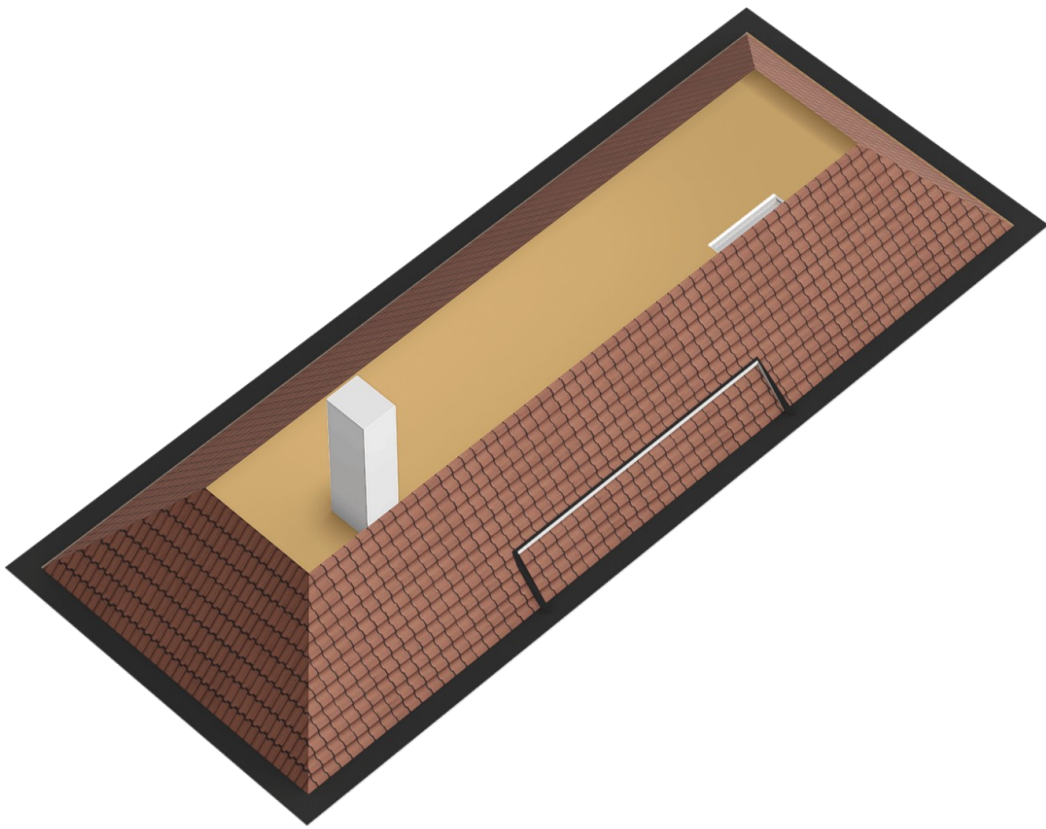
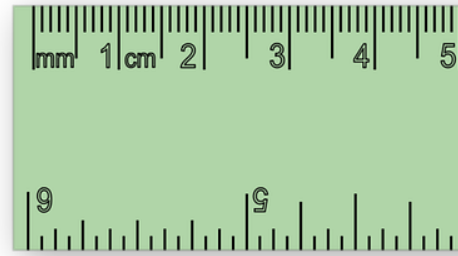


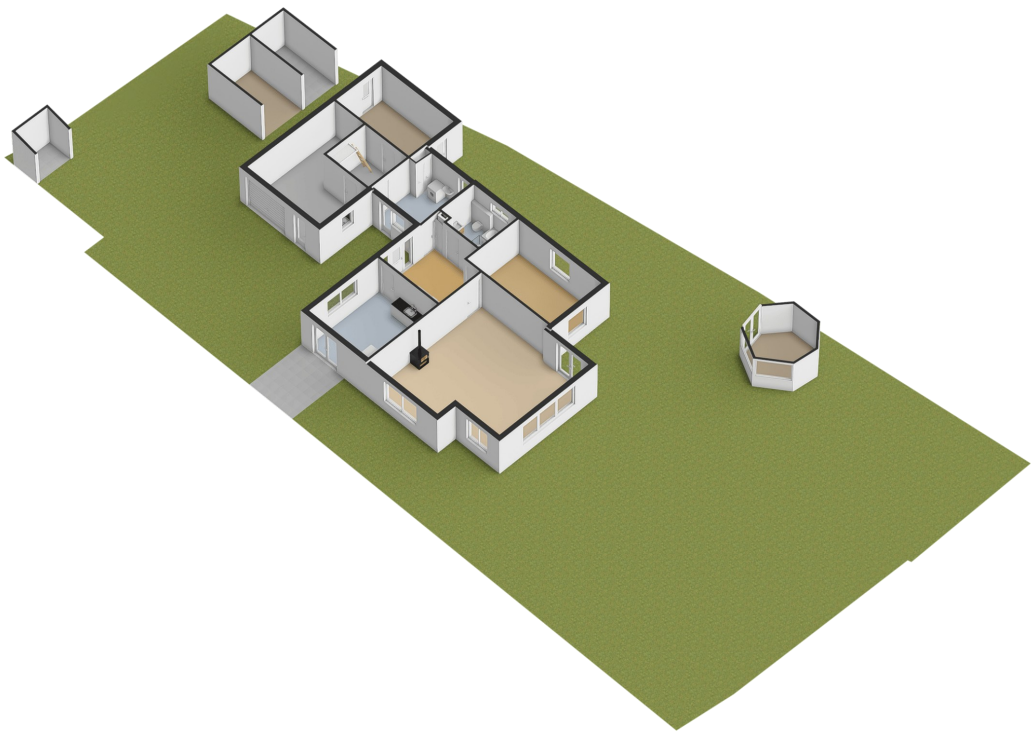


Maten en plattegronden - 3D









Overzicht bijzonderheden!

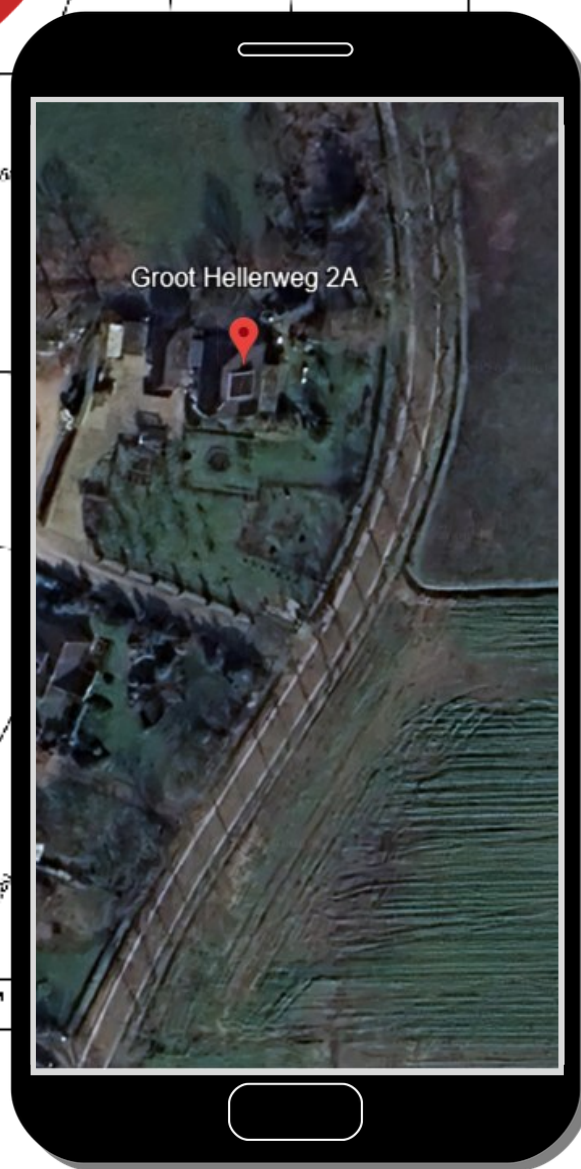
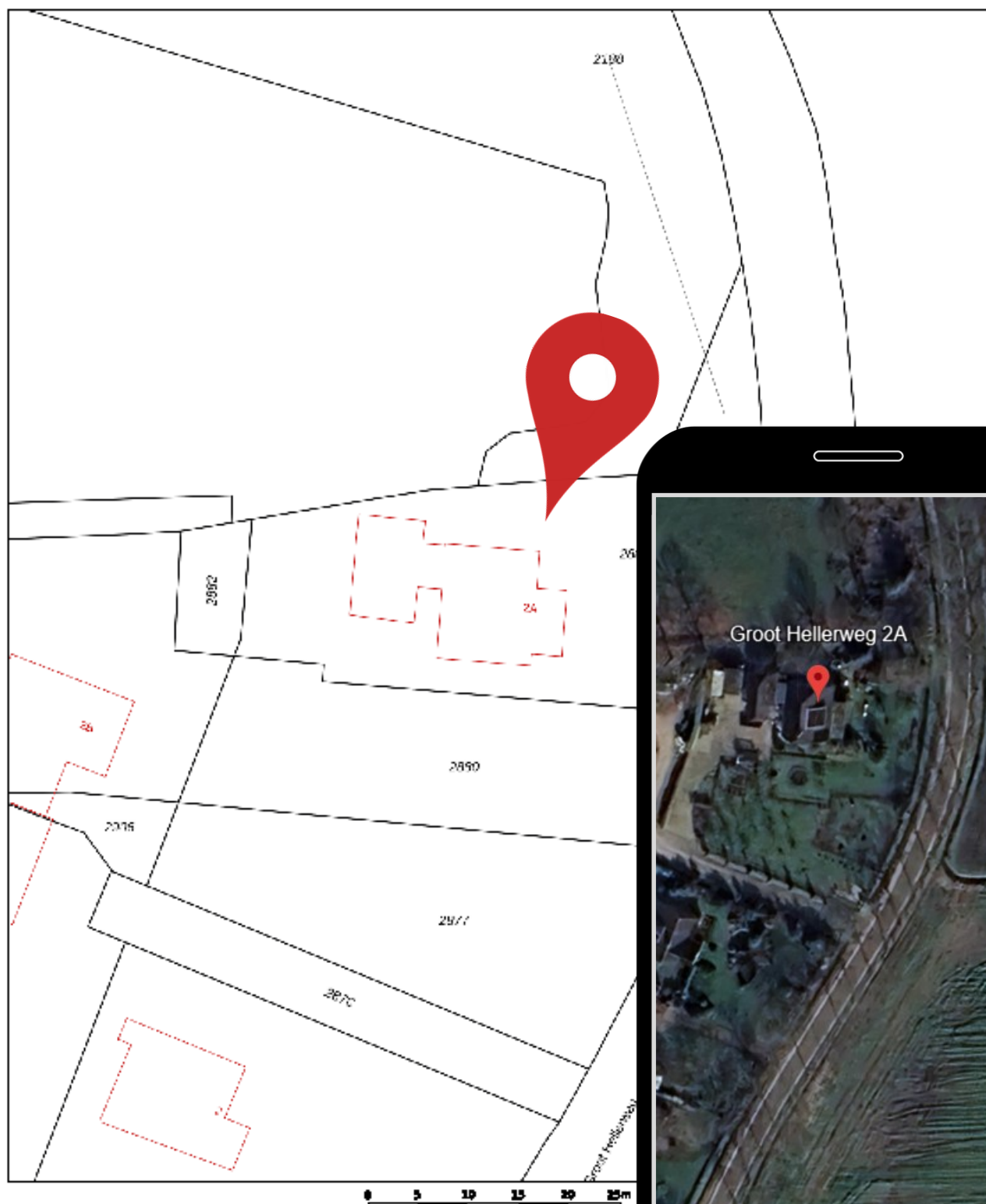
- Bijzonder royale vrijstaande woning gelegen op een aantrekkelijke locatie in het buitengebied;
- Buiten wonen maar dan heel centraal nabij de centra van Putten/Nijkerk (beide ca. 8 minuten met de auto), uitvalswegen A1/A28 en basisschool aan het einde van de straat;
- De woning is nageïsoleerd, voorzien van zonnepanelen (16 stuks, 2023) en definitief energielabel B;
- Woonprogramma op de begane grond aanwezig waardoor het mogelijk is de woning levensloopbestendig te bewonen;
- Perceeloppervlakte van 2.465 vierkante meter welke het mogelijk maakt om hobbymatig kleinvee aan huis te houden of de tuinhandschoenen aan te trekken en groene vingers te kweken!
- Royale woonkamer met gezellige houtkachel;
- Bijgebouw voorzien van verdieping welke legio mogelijkheden biedt tot kantoor aan huis, inwoning voor mantelzorgconstructie (let op vergunningplicht) of B&B;
- Voorzien van vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een separate badkamer;
- Voldoende praktische bergruimte aanwezig: kelder onder de hal, bergzolders op zowel de woning als het bijgebouw;
- Zijkant van het perceel is al afgerasterd met een hek;
- Woonoppervlakte ca. 192 vierkante meter;
- Kadastraal bekend gemeente Putten, sectie H, nummers 2881, 2880, 2877 en 2876 (nummer 2876 betreft de oprit welke mandelig is met de burenen);

Op en top genieten van het buitenleven maar toch heel centraal wonen. Een unieke combinatie! Plan snel een bezichtiging in en ervaar zelf de rust, ruimte en mogelijkheden van deze prachtige locatie!

Kadaster & locatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: hgh



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
—	Hubnummer	Putten
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie H
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2881
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	

Voor een eeroelddend ultrakoel, geleverd op 15 januael 2025
De bewaardel van het kadastral en de openbare registers

Aan dit ultrakoel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral 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



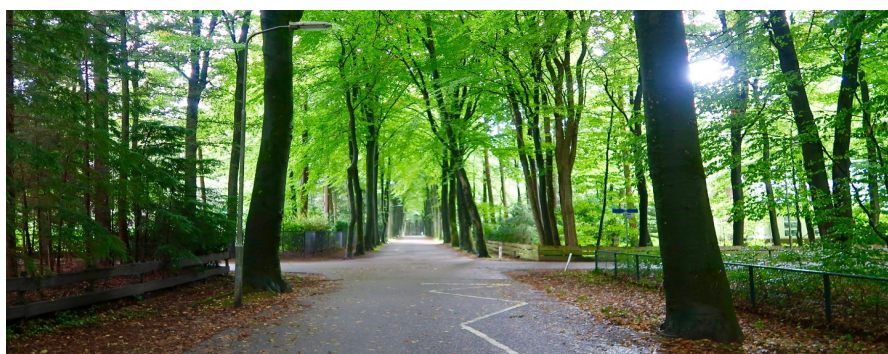


Wonen in Putten & omgeving

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 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



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