

Wallenbergstraat 37, Putten



WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 529.500 K.K.

VIVE
MAKELAARS

| info@vivemakelaars.nl
vivemakelaars.nl

ERVAREN
ESTHETISCH
CREATIEF
EMPATISCH
DISCREET
BELEVING
ARTISTIEK
VERTRAGEN
BOUTIQUE
TOEGEWIJD
BETROKKEN



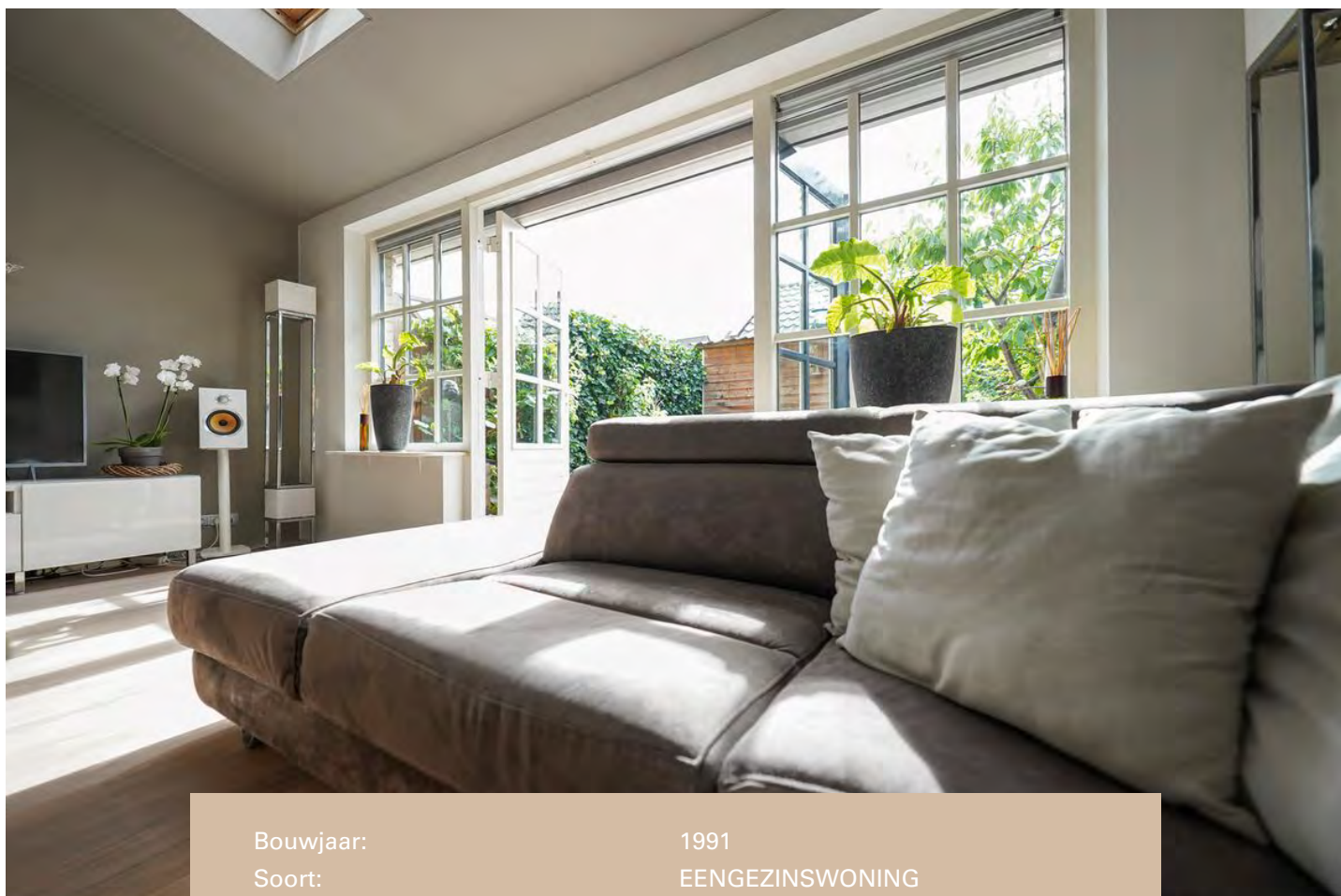
A modern interior scene featuring a light-colored wooden coffee table with a geometric design and a white sofa with cushions. The floor is made of light wood in a herringbone pattern. The background is a plain, light-colored wall.

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:	1991
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	431m ³
Woonoppervlakte:	121m ²
Perceeloppervlakte:	135m ²
Externe bergruimte:	22.50m ²
Verwarming:	cv, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	volledige isolatie
Energielabel:	A

Omschrijving

Royale uitgebouwde gezinswoning met vier slaapkamers, wellness in eigen tuin en een verrassend grote schuur!

Bent u op zoek naar een comfortabele, instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en ontspanning samenkomen? Dan voelt u zich aan de Wallenbergstraat 37 ongetwijfeld snel thuis. Deze verrassend ruime, uitgebouwde tussenwoning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Husselerveld en biedt alles wat u zoekt voor jarenlang woonplezier. Binnen treft u een royale, uitgebouwde living met veel natuurlijke lichtinval, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan. De in 2016 vernieuwde en complete keuken sluit hier naadloos op aan en de woning beschikt daarnaast over maar liefst vier volwaardige slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbykamer.

Ook buiten is het volop genieten. De zonnige achtertuin biedt veel privacy en is een fijne plek om te ontspannen. Als bijzonder extra beschikt de tuin over een luxe Harvia-sauna, waar u na een drukke dag heerlijk tot rust komt. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een verrassend ruime schuur, ideaal voor de hobbyist, het veilig stallen van motoren en fietsen of als praktische bergruimte. Kortom, een complete gezinswoning met verrassend veel leefruimte én extra comfort op een fijne locatie.

Extra bijzonder is dat deze woning volledig gemeubileerd wordt aangeboden. U kunt hier desgewenst vrijwel direct uw intrek nemen en genieten van alle comfort die deze complete gezinswoning te bieden heeft.

Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast, de toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Zodra u de woonkamer binnenstapt, valt direct de ruimte en de prettige lichtinval op. De afgeronde hoeken in de uitbouw en bij de trapkast geven het interieur een verfijnde en eigentijdse uitstraling. Dankzij de royale uitbouw (2004) en de twee dakramen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Beide dakramen zijn voorzien van screens, waardoor het binnen ook op warme dagen aangenaam blijft.

De dubbele openslaande tuindeuren met sfeervolle roedeverdeling verbinden de woonkamer op een natuurlijke manier met de tuin. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. De houtkachel vormt een gezellige blikvanger en zorgt tijdens de wintermaanden voor extra sfeer. Ook is er in handige trapkast aanwezig, ideaal voor extra bergruimte. De eikenhouten vloer maken het geheel compleet en geven de woning een warme en natuurlijke uitstraling. Superhandig is ook de aanwezige ringleiding in de woonkamer waardoor alle verlichting in de woonkamer met één centrale knop te bedienen is, gewoon zonder apps of ingewikkelde bedieningspanelen, dát is pas woongemak!

Daarnaast zijn de keuken, woonkamer, hal en trapopgang afgewerkt met een hoogwaardige afwasbare muurverf, waardoor de wanden eenvoudig schoon te houden zijn.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in 2016 volledig is vernieuwd, in de fraai in steen opgetrokken en goed geïsoleerde erker. Deze luxe maatwerkkeuken is niet alleen een blikvanger, maar ook bijzonder doordacht ingericht. Het prachtige werkblad van Belgisch hardsteen is op een comfortabele werkhoogte geplaatst en dankzij de extra diepe lades en slimme indeling is werkelijk iedere centimeter optimaal benut.

De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een extra brede inductiekookplaat met geïntegreerde gaswokbrander, een grote AEG-oven met volautomatische pyrolytische zelfreinigingsfunctie, een AEG-combimagnetron, een op comfortabele werkhoogte geplaatste Atag-vaatwasser, een extra ruime Liebherr-koelkast met verschillende koelzones, een volledig geïntegreerd Novy-afzuigstelsel en uiteraard een luxe Quooker, zodat kokend water altijd direct beschikbaar is. Vanuit het keukenraam kijkt u uit over het rustige straatje aan de voorzijde. Aan de voorzijde zijn drie elektrisch bedienbare Somfy-screens geplaatst. Samen met het elektrische zonneschermbaan aan de achterzijde zijn deze eenvoudig met één afstandsbediening te bedienen.



De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer en horren. De royale masterbedroom biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een garderobekast. Eén van de overige slaapkamers beschikt al over tijdloze inbouwkasten, deze horen er uiteraard bij wanneer de woning gemeubileerd word overgenomen. De derde kamer uitstekend geschikt is als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd, voorzien van vloerverwarming en van alle gemakken voorzien. U beschikt hier over een ligbad, een ruime inloofdouche met praktische, ruimtebesparende glazen deuren, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, een zwevend toilet en een designradiator. De sfeervolle LED-verlichting is in kleur instelbaar en via de ingebouwde Bluetooth-speakers geniet u ook tijdens het ontspannen van uw favoriete muziek.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer met een dakkapel aan de voorzijde, voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen. Hierdoor is een heerlijke lichte kamer ontstaan die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie, een praktische inbouwkast en een dakraam dat voor extra daglicht zorgt. Via een luik is bovendien de bergverlating bereikbaar; ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen.

Tuin en buitenruimtes

De verzorgde achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor u al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. De volwassen beplanting zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling, terwijl er voldoende ruimte is om heerlijk buiten te zitten. Een bijzonder pluspunt is de luxe Harvia-sauna. Deze hoogwaardige Finse sauna is uitgerust met zowel een elektrische saunakachel als een traditionele houtgestookte saunakachel, zodat u zelf kiest tussen optimaal gebruiksgemak of de authentieke sfeer van een houtgestookte saunasessie. Een heerlijke plek om volledig tot rust te komen, gewoon in uw eigen achtertuin. Achter de sauna bevindt zich een verrassend ruime houten schuur met één stenen wand. Dankzij de extra brede deur is deze uitstekend geschikt voor het stallen van een motor, bakfiets of het inrichten van een praktische hobby- of werkruimte. Via de schuur bereikt u bovendien de achterom. Aan de voorzijde van de woning is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast is recent voor de woning een speeltuintje aangelegd, waardoor kinderen veilig en dichtbij huis kunnen spelen. De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating, borders en twee appelbomen.

Van gezellige avonden bij de houtkachel tot ontspannen in uw eigen sauna; dit is een woning waar het leven nét even comfortabeler wordt. Wij nodigen u van harte uit om de sfeer zelf te komen ervaren.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1991
 - Woonoppervlakte circa 121 m²
 - Energielabel A
 - Uitgebouwde woonkamer met veel daglicht
 - Woning wordt volledig gemeubileerd aangeboden
 - Vier volwaardige slaapkamers
 - Complete keuken met kwaliteitsapparatuur
 - Houtkachel in de woonkamer
 - Elektrisch bedienbare screens (Somfy)
 - Ruime badkamer met ligbad, inloofdouche en Bluetooth-speakers
 - Dakkapel met kunststof kozijnen
 - Verzorgde tuin op het zuidoosten
 - Twee kluizen aanwezig
 - Harvia-sauna met elektrische én houtgestookte saunakachel
 - Royale schuur met extra brede toegangsdeur
 - Achterom aanwezig
 - Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
 - NS-station op loopafstand
- kindvriendelijke buurt met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én de natuur altijd dichtbij.













Plattegrond

Wallenbergstraat 37 te Putten
Begane Grond

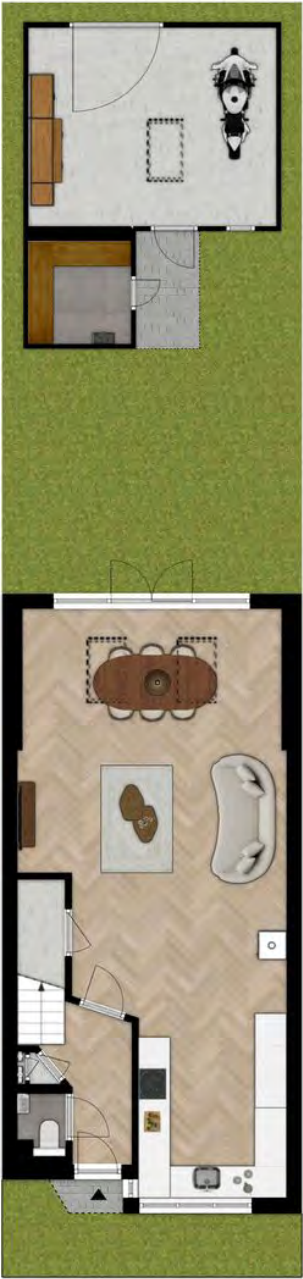
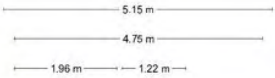


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Wallenbergstraat 37 te Putten
Perceel



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



Plattegrond

Wallenbergstraat 37 te Putten
Eerste Verdieping



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

0m 5m

Plattegrond

Wallenbergstraat 37 te Putten
Tweede Verdieping

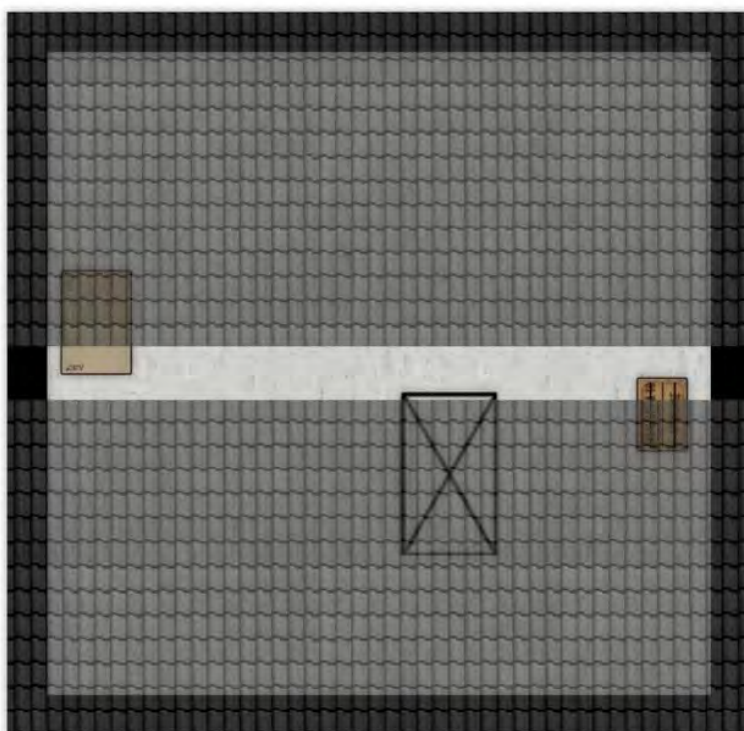


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Plattegrond

Wallenbergstraat 37 te Putten
Vliering

4.94 m



4.79 m

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



Plattegrond

Wallenbergstraat 37 te Putten
Berging



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







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GAH



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Putten

Sectie N

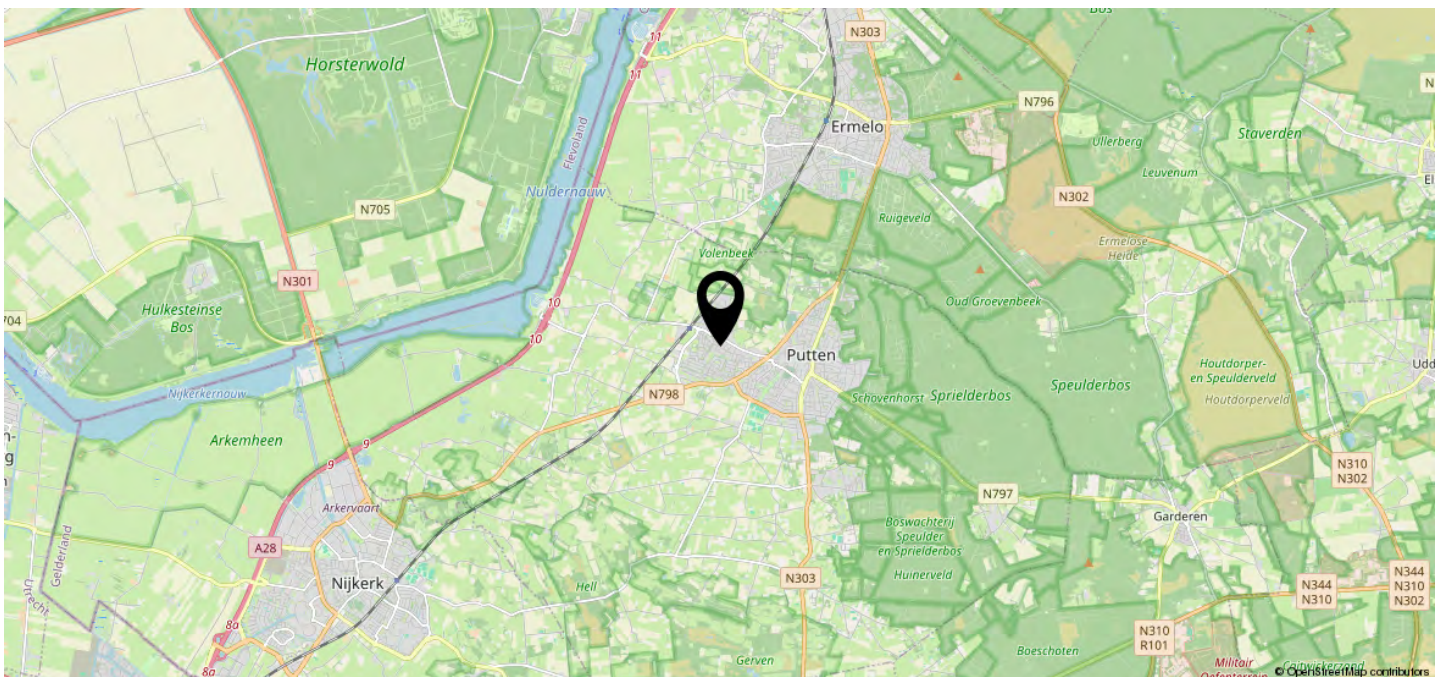
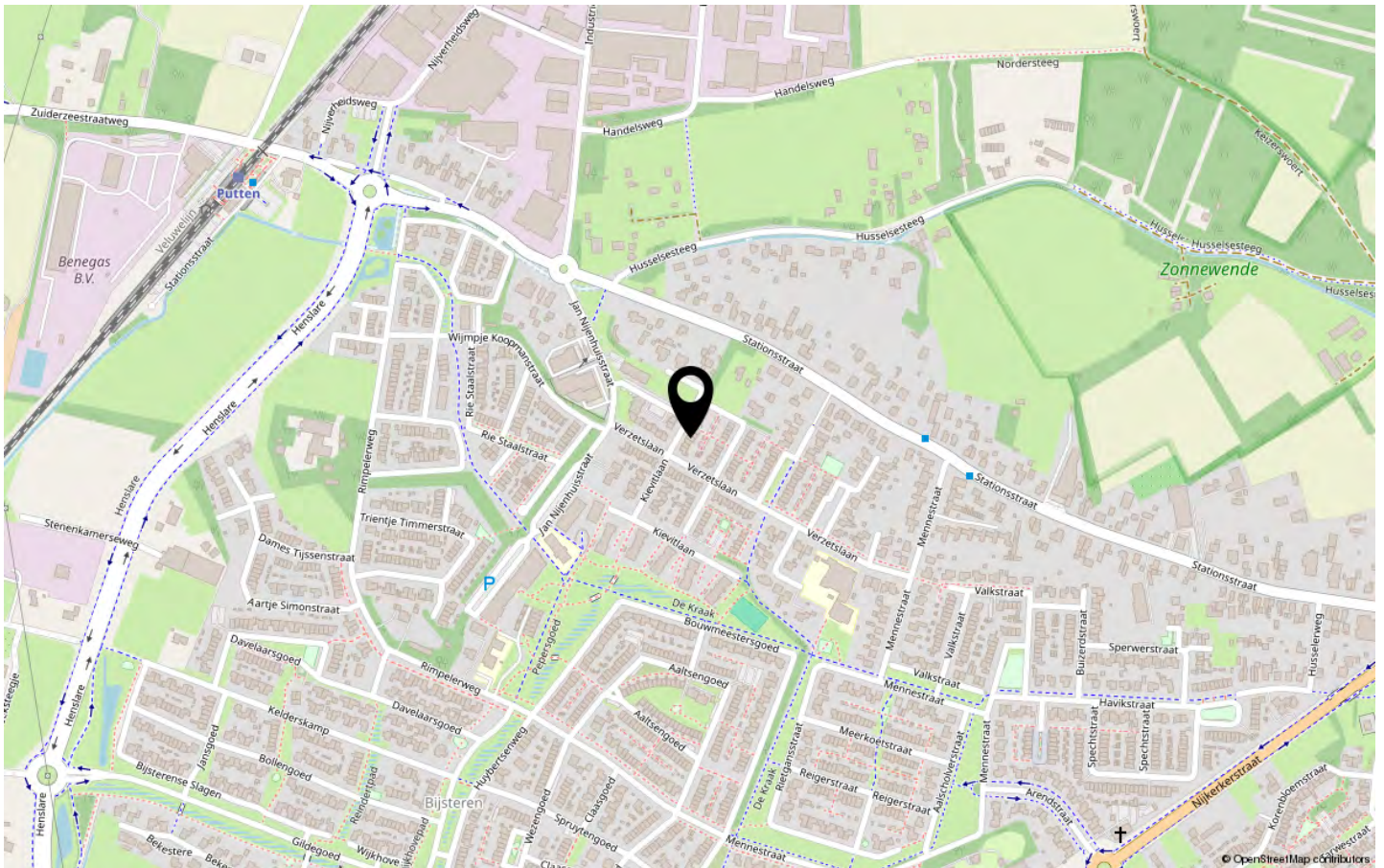
Perceel 2634

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 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





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

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wallenbergstraat 37
3882HA Putten

BAG-ID: 0273010000012731

Detailaanduiding

Bouwjaar 1991
Compactheid 1,40
Vloeroppervlakte 121m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

Michiel Markus

Vakbekwaamheidsnummer

3271.5284.7525

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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.

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 clause.

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 inschrijvingsprocedure

Bij een inschrijvingsprocedure krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans te bieden op een woning. Dit gebeurt 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.

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.



DIT ZIJN WIJ. **VIVE** **MAKELAARS**

VIVEMAKELAARS.NL
INFO@VIVEMAKELAARS.NL

(0341) 202077

SOCIALS @VIVEMAKELAARS

WE KOMEN GRAAG BIJ U THUIS!

