Hellerweg 15, Putten



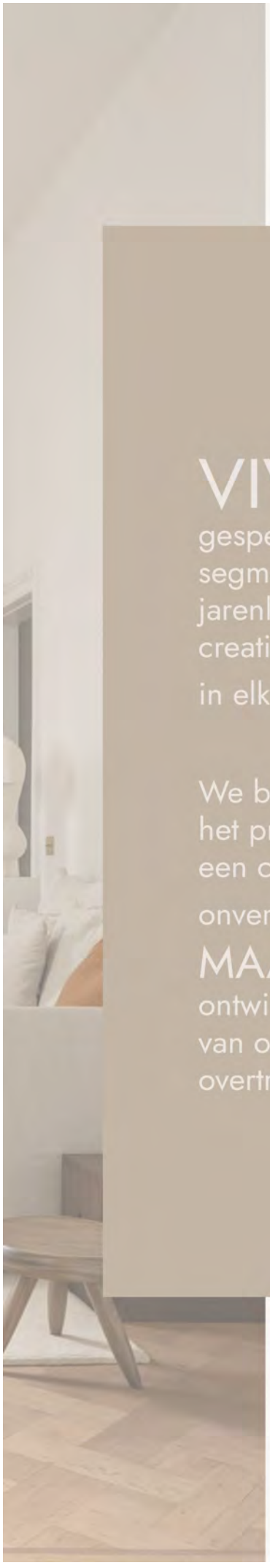
WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 1.275.000 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:	1924
Soort:	WOONBOERDERIJ
Kamers:	4
Inhoud:	611m³
Woonoppervlakte:	152m²
Perceeloppervlakte:	24.890m²
Externe bergruimte:	393m²
Verwarming:	cvketel, houtkachel
Isolatie:	Grotendeels dubbele beglazing
Energielabel:	F

Omschrijving

Landelijk wonen op ruim 2,4 hectare, met volop ruimte en mogelijkheden!

Sommige plekken komen maar zelden beschikbaar. Aan de Hellerweg 15 in het buitengebied van Putten staat deze karakteristieke voormalige boerderij, gelegen op een prachtig perceel van ruim 24.000 m². Een plek waar ruimte, vrijheid en het landelijke leven samenkomen.
De woning is jarenlang met veel plezier bewoond en vormt samen met de diverse schuren, stallen en uitgestrekte weilanden een bijzonder geheel. Hier geniet u van het buitenleven, met volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van paarden of andere dieren, tuinieren en het uitoefenen van uiteenlopende hobby's.

De boerderij heeft een authentieke uitstraling en biedt circa 152 m² woonoppervlakte. Hoewel de woning op onderdelen om modernisering vraagt, is er een prettige indeling met een verrassend gezellige woonkamer en de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.
Een buitenkans voor wie op zoek is naar een plek met karakter, veel grond en de vrijheid om er helemaal iets eigens van te maken.

Via de entree komt u in de centrale hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken en de trap naar de eerste verdieping.
De woonkamer met gezellige houtkachel is een fijne, lichte leefruimte met een gezellige zithoek en een aparte eethoek. De grote ramen zorgen voor prettig daglicht en bieden uitzicht op de groene omgeving. Een heerlijke plek om samen te komen en van het landelijke wonen te genieten.
De keuken bevindt zich in een afzonderlijke ruimte en heeft een praktische opstelling en voldoende plek voor een eettafel. Ook hier is een houtkachel.
Op de begane grond bevindt zich bovendien een slaapkamer, evenals een badkamer met douche en wastafel. Verder zijn er een separaat toilet, een praktische bijkeuken en aanvullende bergruimte aanwezig. Hierdoor is de woning ook aantrekkelijk voor wie graag alle dagelijkse voorzieningen op de begane grond heeft.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich meerdere kamers die naar eigen wens kunnen worden ingericht als slaap-, werk- of hobbyruimte. De schuine dakvlakken en de karakteristieke vorm van de kap geven deze verdieping een sfeervolle uitstraling. Ook zijn er praktische bergruimten aanwezig..

Perceel en erf
Met ruim 24.000 m² grond, oftewel meer dan twee hectare, is dit een plek waar het buitenleven alle ruimte krijgt. Rondom de woning ligt een groen en karakteristiek erf met volwassen bomen, borders en verschillende bijgebouwen. Verder strekt het perceel zich uit in een groot stuk weiland. Droomt u ervan om paarden of andere dieren bij huis te houden? Een eigen moestuin aan te leggen? Of simpelweg te genieten van de rust, het groen en de ruimte om u heen? Hier zijn daarvoor prachtige mogelijkheden.




circa 2 hectare
21.740 m2





Bijgebouwen
Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de grote hoeveelheid bijgebouwen. Op het erf bevinden zich verschillende schuren, stallen en bergingen, met gezamenlijk circa 393 m² aan oppervlakte. De grootste schuur biedt veel ruimte voor bijvoorbeeld het stallen van voertuigen, machines, gereedschap of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast zijn er diverse andere opstallen aanwezig, waaronder voormalige agrarische stallen en kleinere bergingen. Deze hoeveelheid ruimte biedt volop praktische mogelijkheden, zowel voor dierenliefhebbers als voor mensen die graag klussen, verzamelen of veel opslagruimte wensen.

Locatie
De Hellerweg ligt in het landelijke buitengebied van Putten, met de voorzieningen van het dorp op bereikbare afstand. Een mooie combinatie van vrij wonen en de nabijheid van winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen.
Ook natuurliefhebbers zitten hier helemaal op hun plek. In de nabije omgeving ligt het prachtige Landgoed Oldenaller, waar het bekende Oldenallerpad je langs eeuwenoude bossen, heidevelden, kabbelende beekjes en uitgestrekte landerijen voert. Een bijzonder stukje Veluwse natuur, waar rust, historie en het buitenleven samenkomen.

Bijzonderheden

- Karakteristieke voormalige boerderij op een bijzondere landelijke locatie.
- Perceel van ruim 24.000 m².
- Circa 152 m² woonoppervlakte en 611 m³ inhoud.
- Circa 393 m² externe bergruimte, verdeeld over diverse bijgebouwen.
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Gezellige woonkamer met veel daglicht.
- Verschillende schuren, stallen en bergingen aanwezig.
- Zeer geschikt voor liefhebbers van natuur, buitenleven, ruimte en het hobbymatig houden van dieren.
- Woning is op onderdelen gedateerd en biedt mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.
- Gebruik en eventuele aanpassingen van de bijgebouwen en gronden zijn afhankelijk van de geldende omgevingsplanregels en benodigde toestemmingen.

Een plek met een verleden én alle ruimte voor nieuwe plannen. Kom de sfeer en mogelijkheden van Hellerweg 15 zelf ervaren!









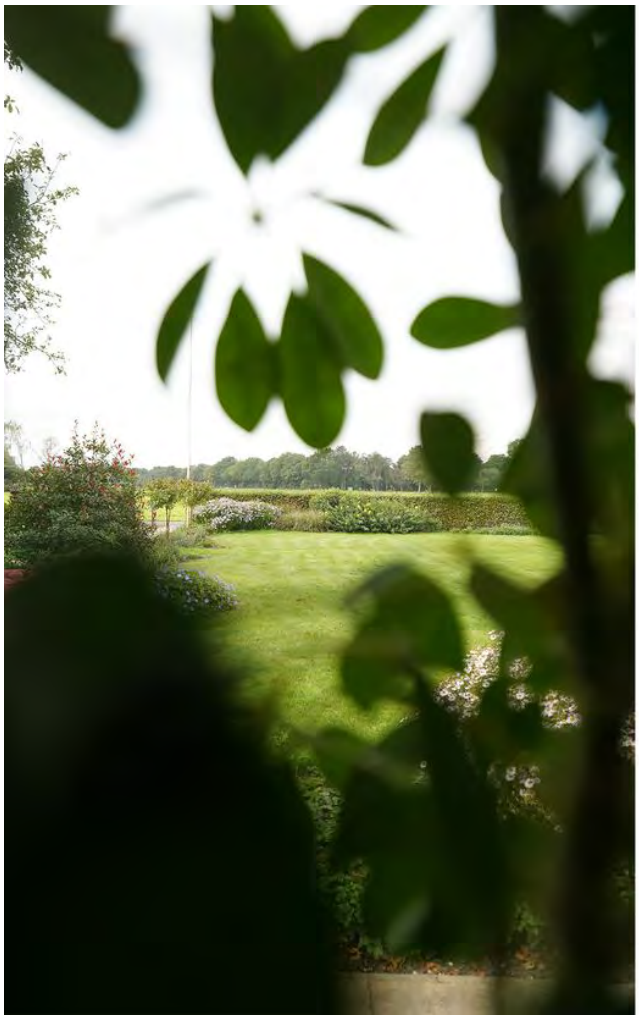
Plattegrond














bijbehorende weiland



Plattegrond











Plattegrond



Plattegrond

Hellerweg 15 te Putten
Bijgebouw



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





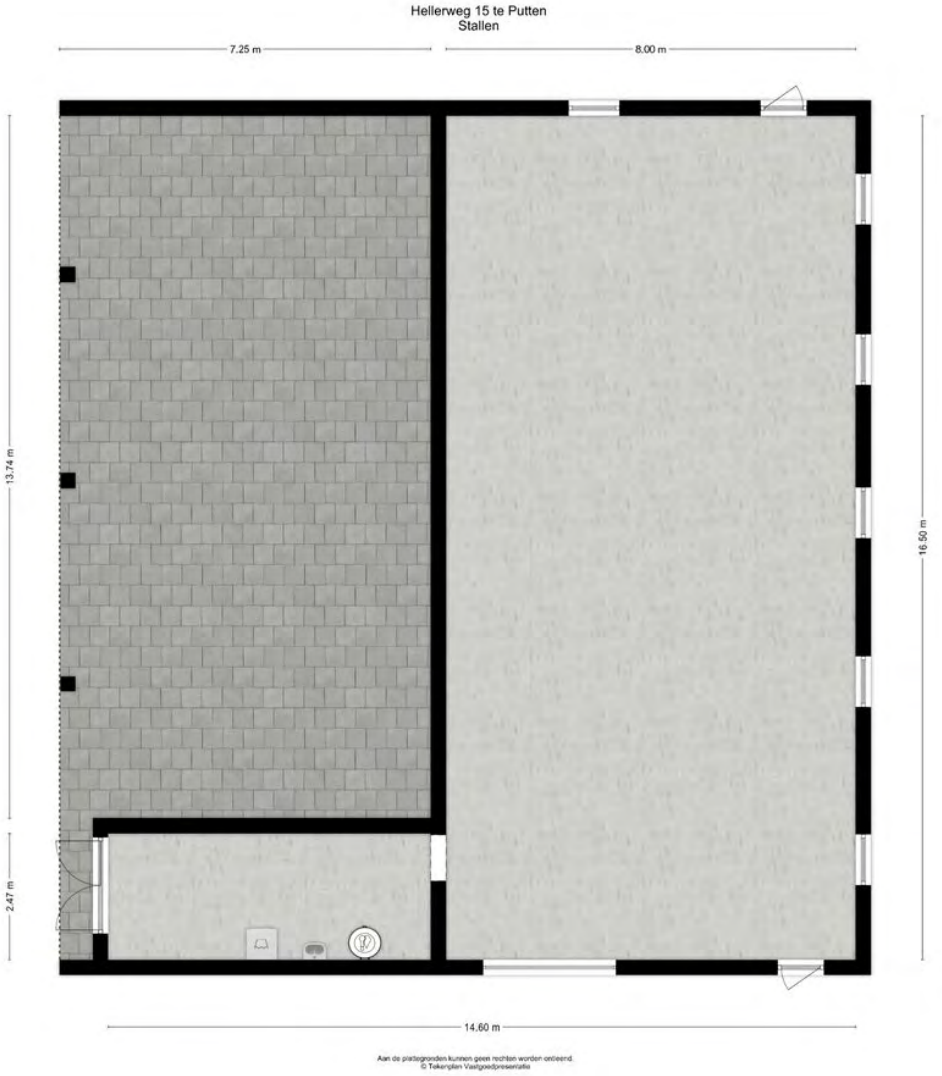






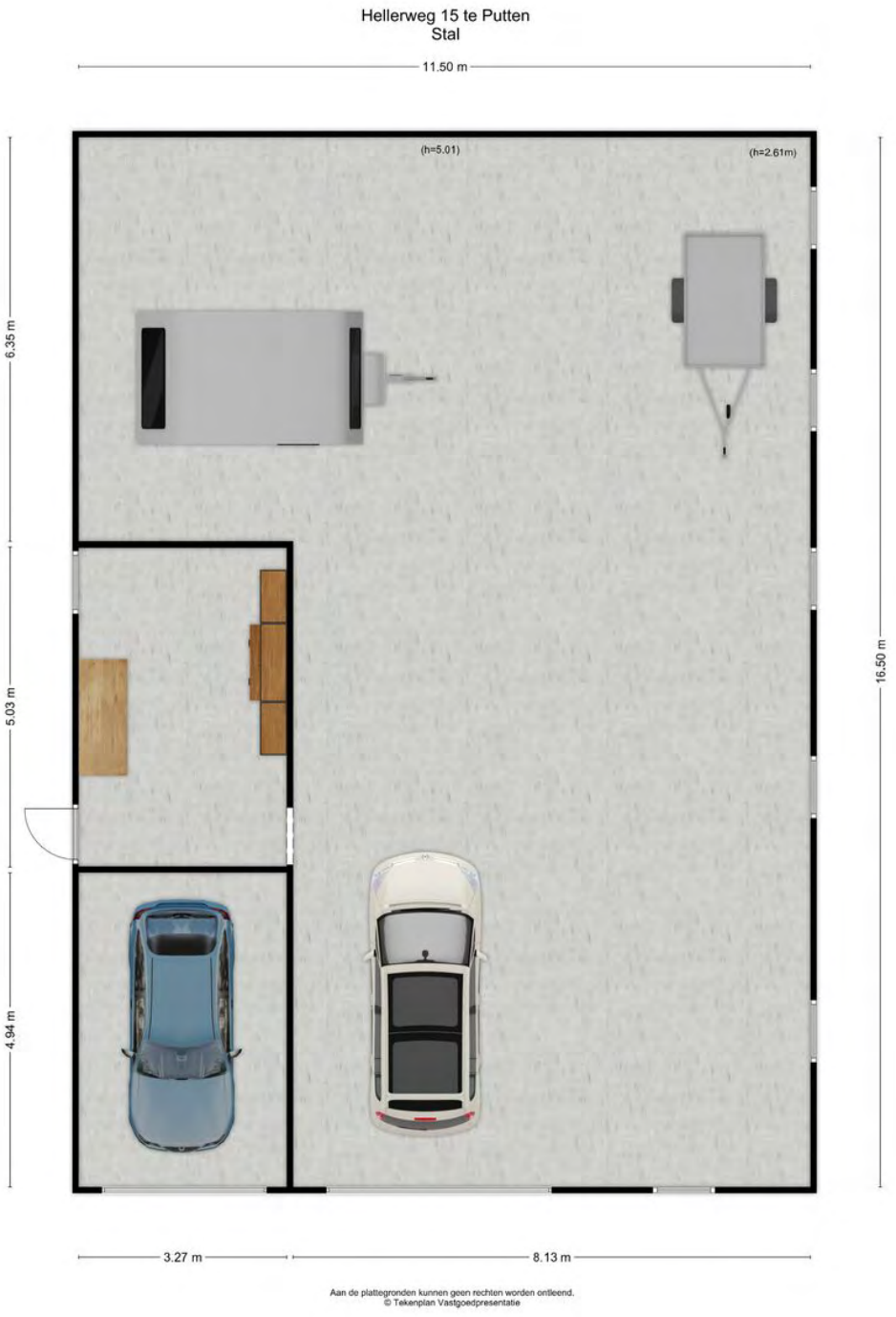


Plattegrond





Plattegrond

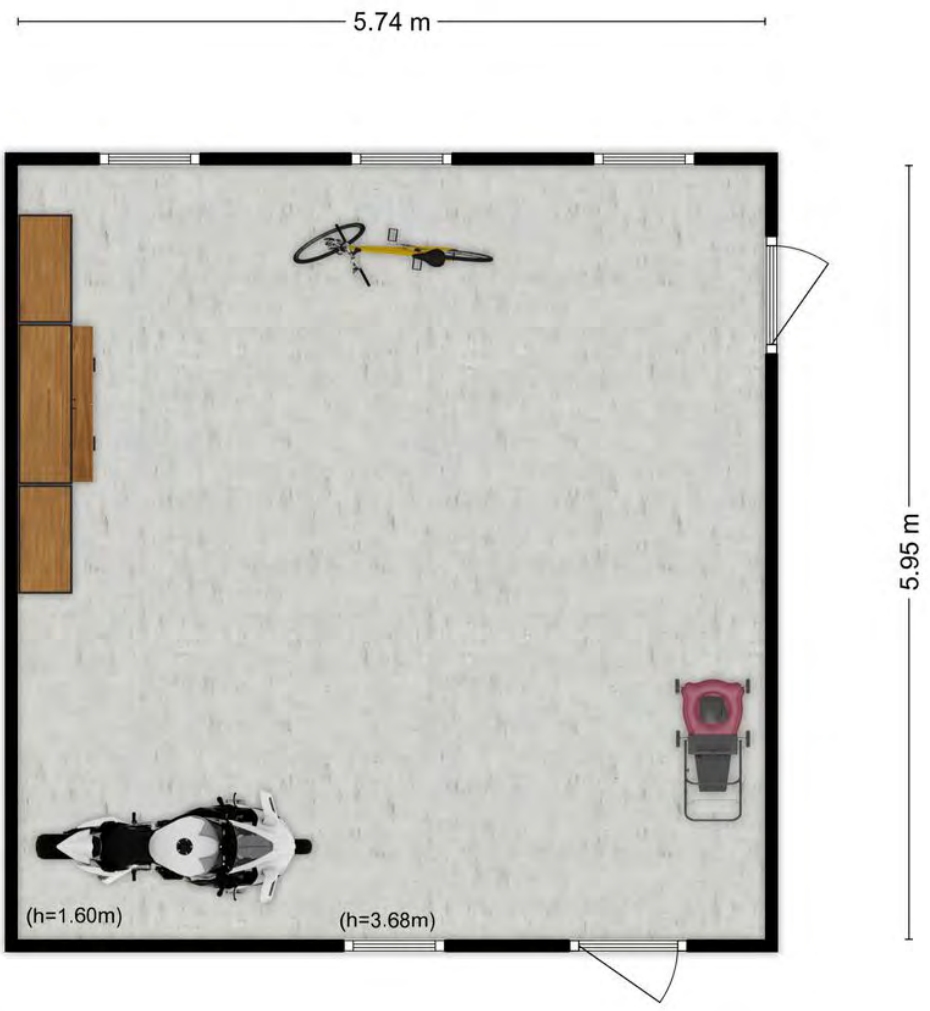






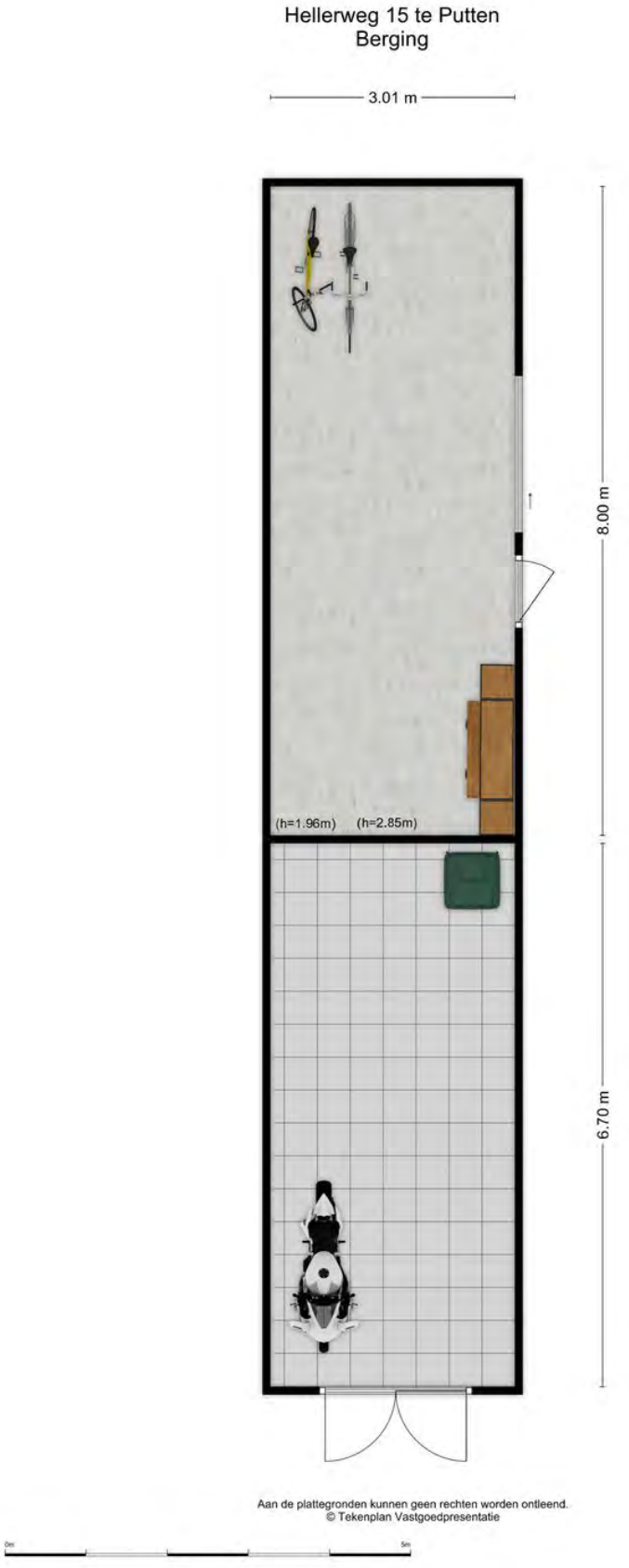
Plattegrond

Hellerweg 15 te Putten
Stal



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

Plattegrond







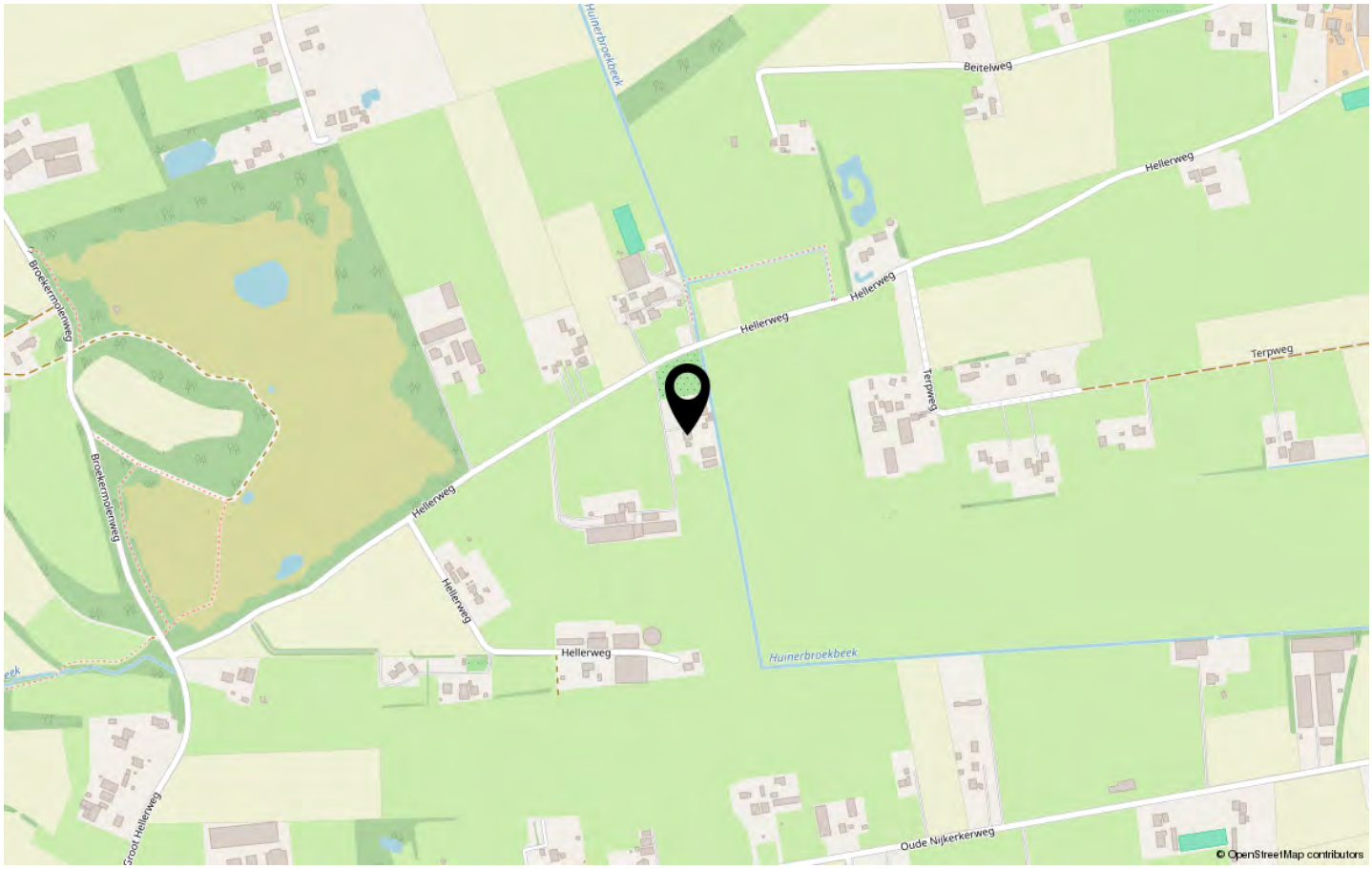

13
15
17

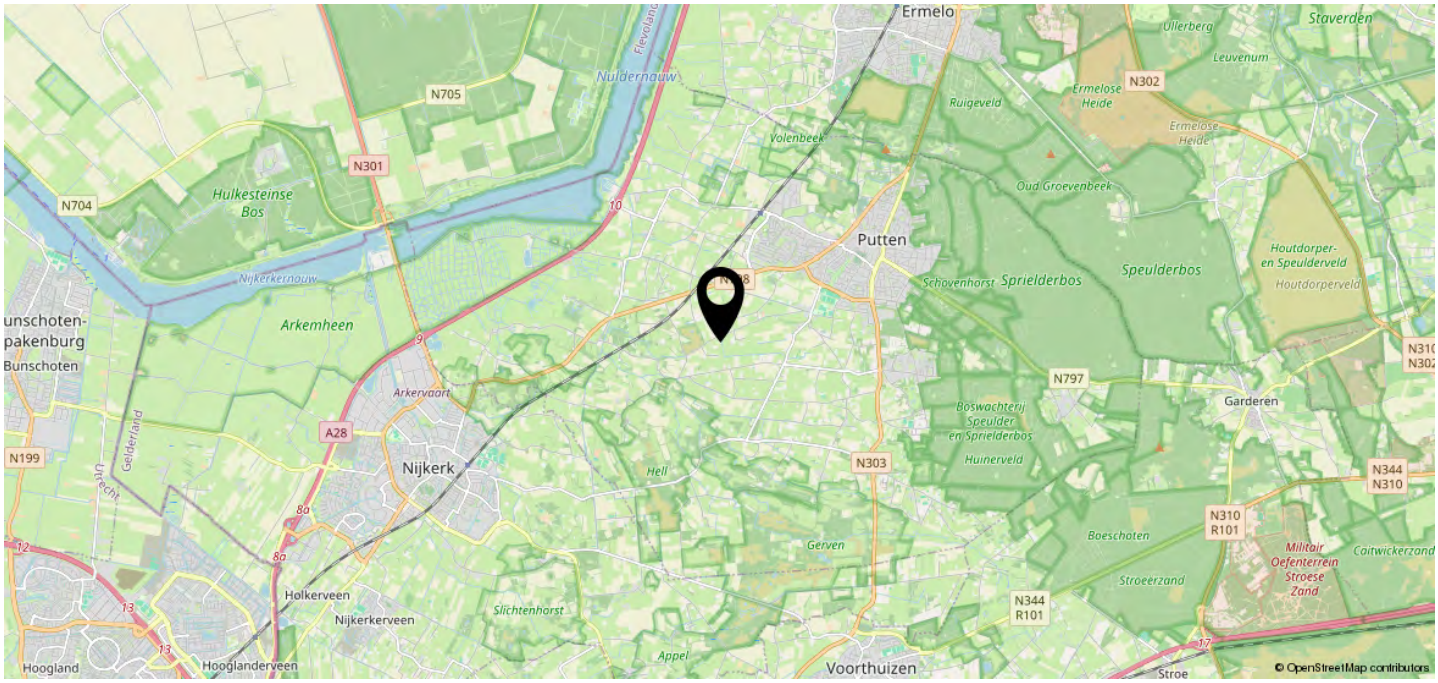

Oldenaller
Toegang van zonsopgang tot zonsondergang
Vrij wandelen op wegen en paden
Honden, mits aangelijnd, mogen mee

Kadastrale kaart



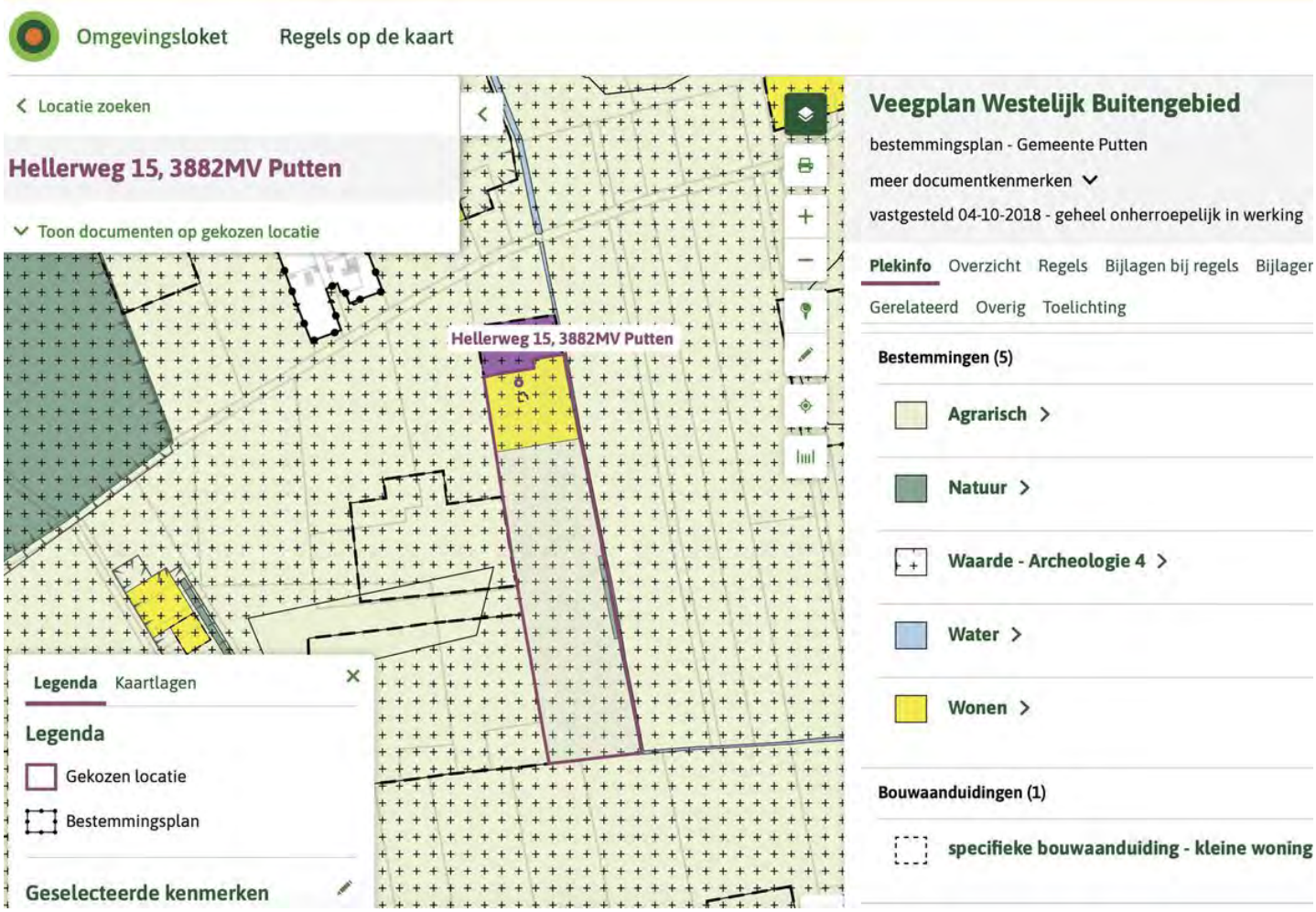
Locatie
op de kaart



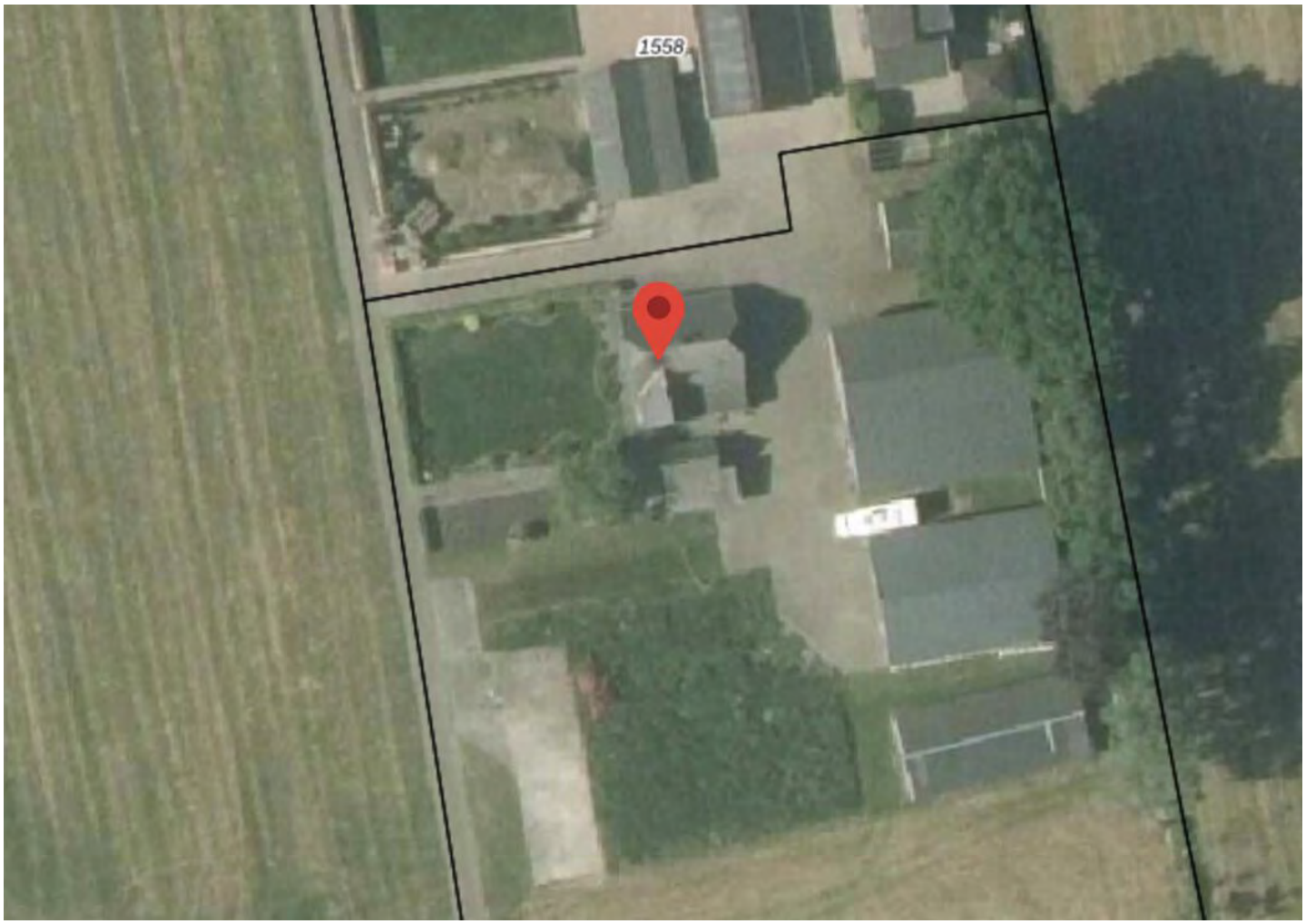





KLOMPENPADEN
Oldenallerpad
www.klompenpaden.nl
Westerborkpad
VOLGENDE
KEUZEPUNT


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Hellerweg 15, 3882MV Putten
Toon documenten op gekozen locatie
Hellerweg 15, 3882MV Putten
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Veegplan Westelijk Buitengebied
bestemmingsplan - Gemeente Putten
meer documentkenmerken
vastgesteld 04-10-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlager
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Bestemmingen (5)
Agrarisch
Natuur
Waarde - Archeologie 4
Water
Wonen
Bouwaanduidingen (1)
specifieke bouwaanduiding - kleine woning




1558



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Hellerweg 15, Putten**

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.

	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**n.v.t.**
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☒	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☒	☐	☐	☐
– overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– vitrages	☒	☐	☐	☐
– rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☒	☐	☐	☐
– geiser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), 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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☒	☐	☐	☐
– vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– stenen voor nieuwe inrit	☒	☐	☐	☐
– caravanstalling kan evt worden over genomen	☐	☐	☒	☐

paraaf verkoper paraaf koper










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.

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.

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!

NVM