

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop ●

B



- ➞ Woonboerderij met prachtige ligging
- ➞ Royaal perceel van ca. 15.732 m²
- ➞ Ruim 700 m³ inhoud

📍 **Nijkerkerstraat 45 en 45a**
Putten



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
dit object.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud ●



Een woning op een prachtige locatie, zeer geschikt voor paarden- en/of dierenliefhebbers.

Wij verwelkomen u graag voor een bezichtiging, zodat u zelf de sfeer en kwaliteit van deze locatie kunt proeven.



Jeroen Aalberts K-RMT RT
Partner/ NVM makelaar /
register taxateur

Woonhuis & omgeving	3
Omschrijving	4
Nummer 45	5
Nummer 45 a	8
Bijgebouwen	11
Tuin	13
Buitenruimte	14
Plattegronden	15
Plattegrond perceel	19
Kadastrale kaart	20
Situering	21

Woonhuis & omgeving



Landelijk wonen met ruimte, rust en mogelijkheden

Aan de rand van Putten, tussen de groene weilanden en met volop privacy, staat deze charmante woonboerderij met een scala aan gebruiksmogelijkheden. Een unieke plek voor wie houdt van landelijk wonen, dieren en het buitenleven.

Het perceel van maar liefst ca. 15.732 m² biedt alles wat u nodig heeft om uw woondromen te realiseren – of dat nu is met paarden, kleinvee, een bedrijf aan huis of gewoon ruimte om te genieten van de natuur om u heen.



Ligging

De Nijkerkerstraat ligt op korte afstand van het centrum van Putten, waar u terecht kunt voor winkels, scholen en voorzieningen. Binnen enkele minuten bereikt u de A28, waardoor steden als Amersfoort, Harderwijk en Zwolle goed bereikbaar zijn. Tegelijkertijd woont u hier in een oase van rust, midden in het agrarische buitengebied van de Veluwe.



Omschrijving



De oorspronkelijke boerderij is gebouwd in circa 1934 en is in de loop der jaren netjes onderhouden. De inhoud bedraagt ruim 700 m³, waardoor er veel leefruimte is. De woning heeft een praktische indeling met een volledig woonprogramma op de begane grond, ideaal voor comfortabel wonen op elke leeftijd.

Het object is beschikt over twee huisnummers (nr. 45 en 45a), wat het geschikt maakt voor bijvoorbeeld mantelzorg of een andere woonvorm. Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 287 m².

Beide gedeelten hebben een eigen entree en voorzieningen.

Binnen treft u lichte woonruimtes met uitzicht op het erf en de weilanden. De landelijke sfeer is bewaard gebleven, met oog voor comfort en functionaliteit.



Nummer 45



Op de begane grond bevindt zich de keuken, woonkamer, badkamer en een sepaaraat toilet.

Op de eerste verdieping vindt u een viertal ruime en lichte slaapkamers en bergruimte.

Nummer 45



Nummer 45



Nummer 45a



Op de begane grond bevindt zich de keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer met toilet en bijkeuken.

Nummer 45a



Nummer 45a



Bijgebouwen



Paardenliefhebbers opgelet!

De huidige eigenaar heeft alles aanwezig om het houden en verzorgen van paarden op een prettige en professionele manier mogelijk te maken.

- Buitenrijbak met goede bodem, verlichting en computergestuurde beregeningsinstallatie, uitstekend geschikt voor dagelijks gebruik;
- Zeven ruime paardenstallen met degelijke afwerking, binnenverlichting;
- Een veldschuur geschikt voor opslag van machines, hooi of stro;
- Zadelkasten met opslagruimte voor tuigage en materialen;
- Paddocks direct grenzend aan de stallen, zodat de paarden vrij kunnen bewegen;
- Ruime weilanden met veilige omheining, verdeeld in praktische percelen;
- Daarnaast is er voldoende parkeer- en draaigelegenheid voor (kleine) veewagen op het erf;
- Een vrijstaande dubbele stenen garage met werkplaats of berging.



Bijgebouwen



Ook zijn er op het perceel nog een kippenhok en een stal te vinden. De stal is geschikt voor het houden van een paar stuks kleinvee en voorzien van automatische drinkwaterbakken, elektra en verlichting.

Tuin



Tuin en buitenruimte

De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd en biedt meerdere zitplekken met uitzicht over de weiden. De beplanting en bomen zorgen voor beschutting en privacy. Daarnaast kunt u genieten van het fruit en de noten uit eigen tuin, zoals appels, peren, kersen, frambozen en walnoten. Aan de achterzijde geniet u volop van het buitenleven, met alleen het geluid van vogels en het uitzicht over uw eigen land.

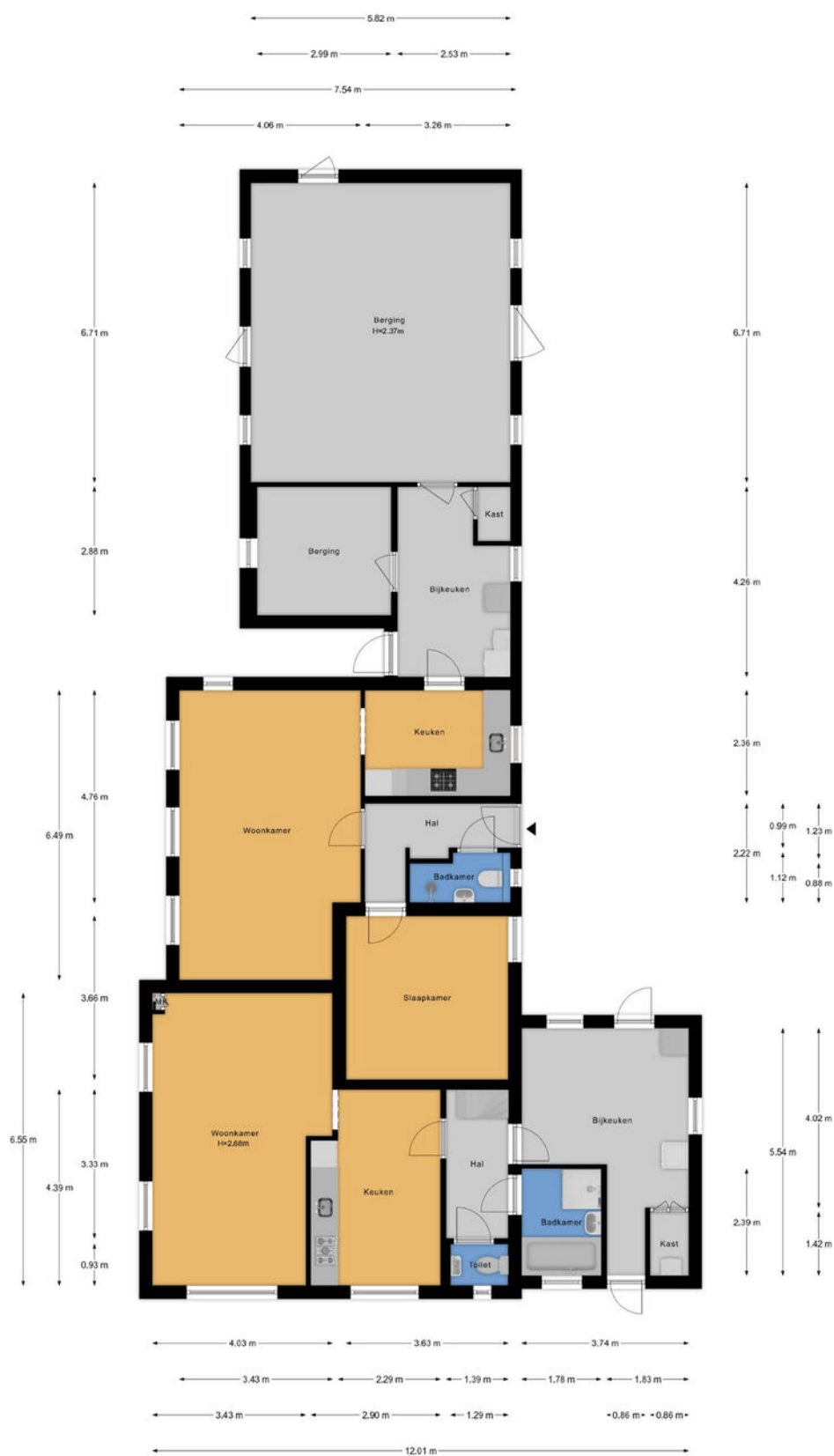
Het terrein is grotendeels verhard, waardoor het praktisch en bruikbaar is voor dagelijks gebruik met dieren en voertuigen, terwijl de groene zones de rust en charme van het platteland behouden.



Buitenruimte



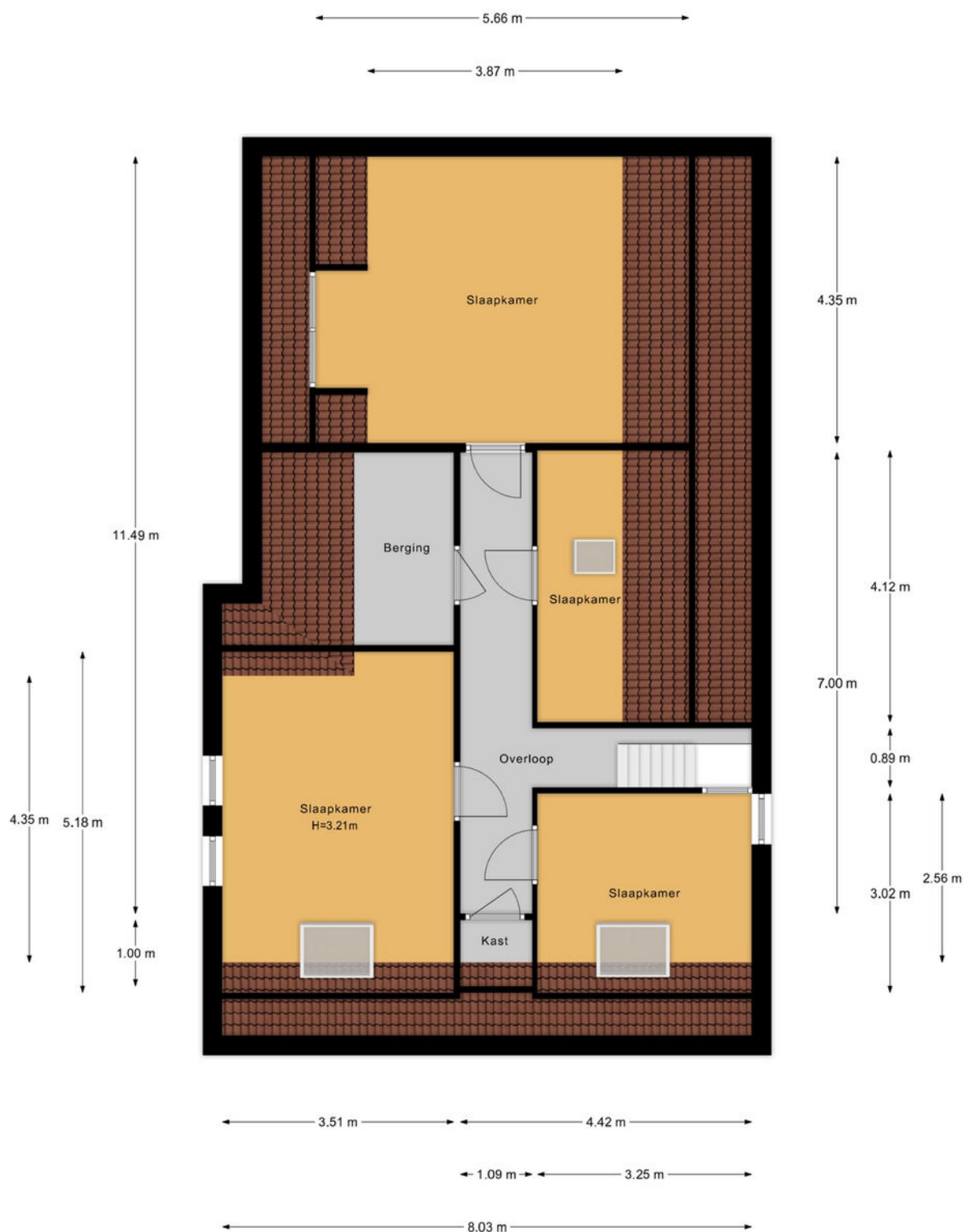
Plattegrond woning



* - Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

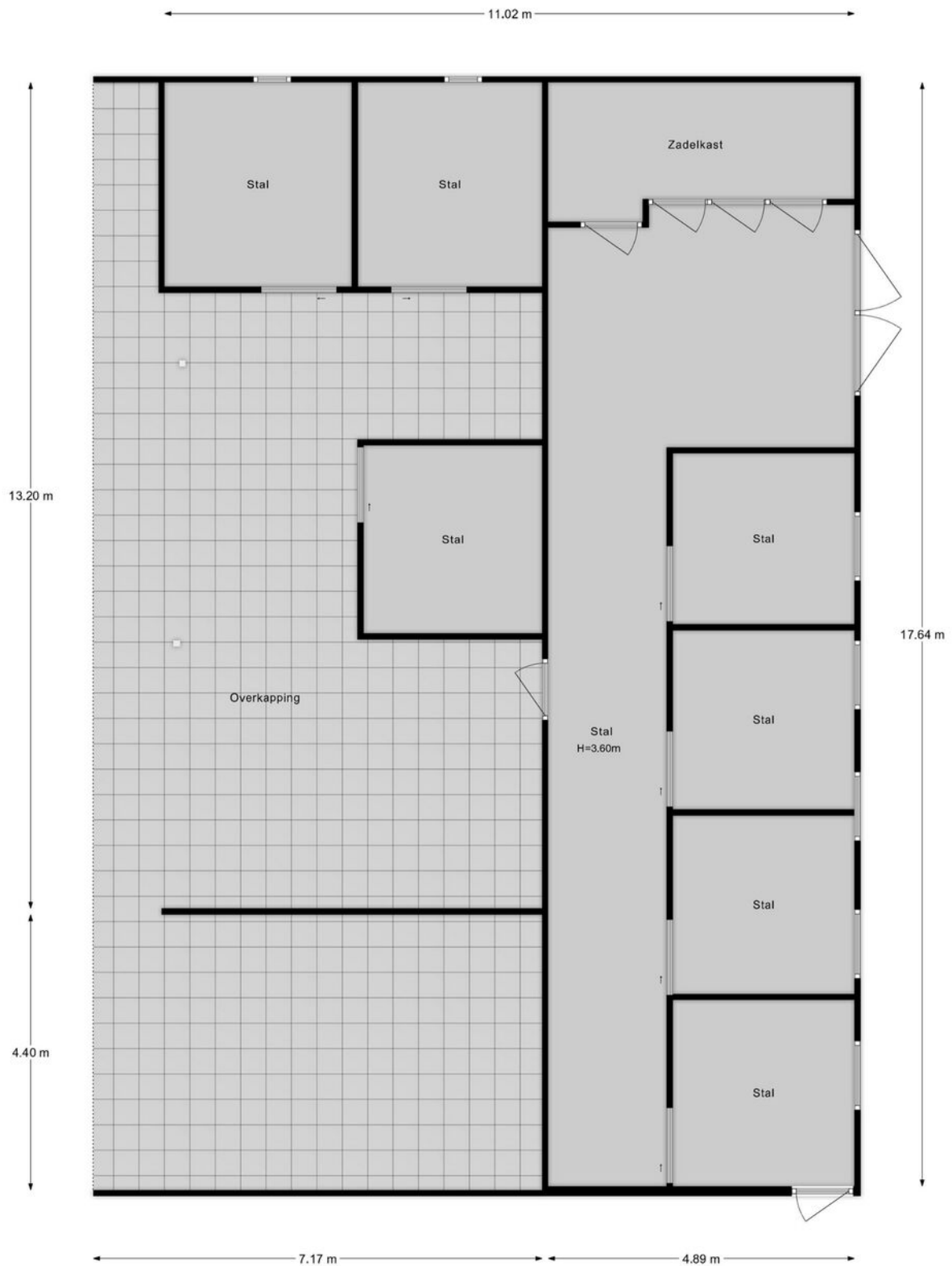
Plattegrond woning



"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

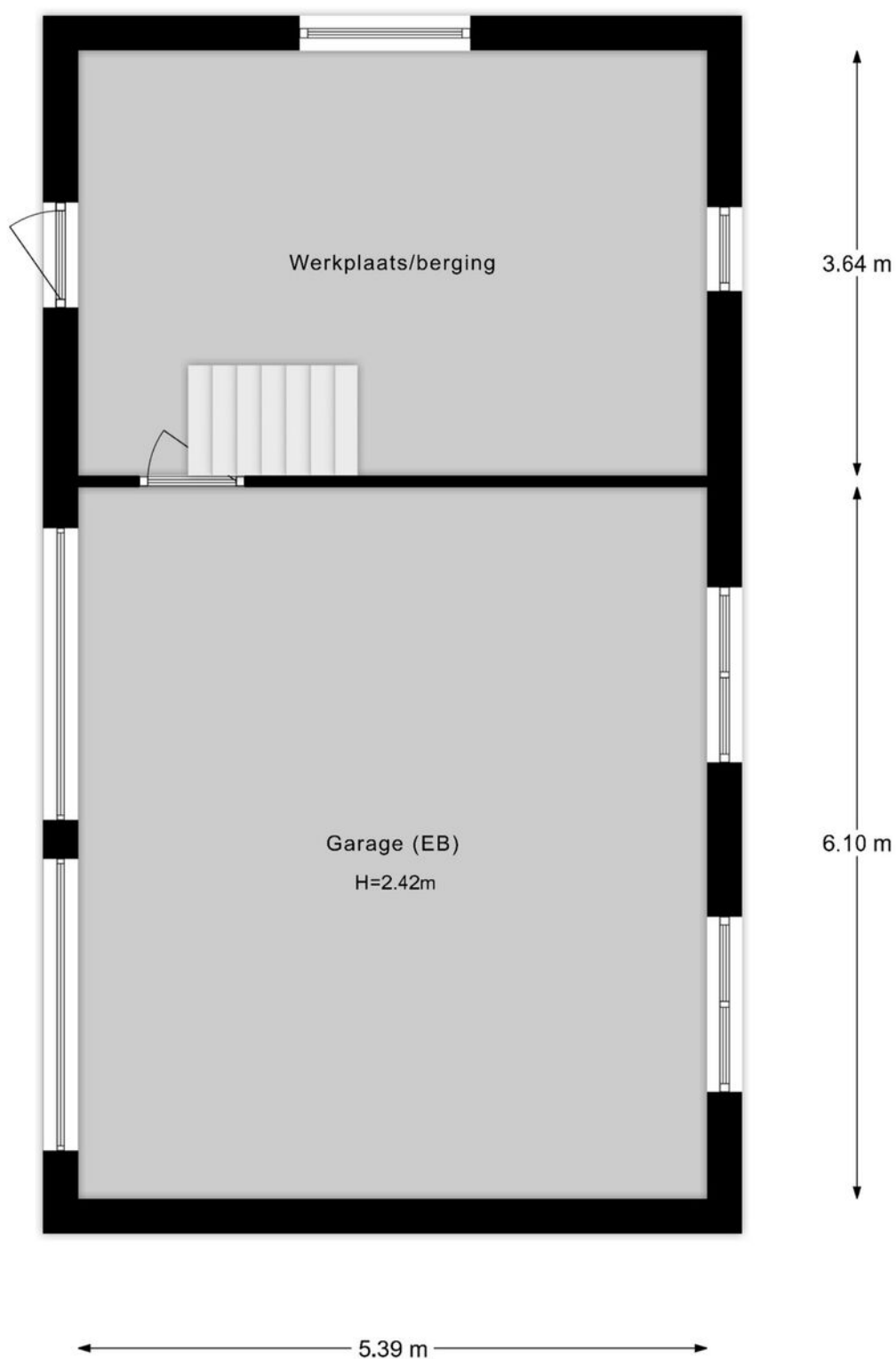
Stal/schuur



"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

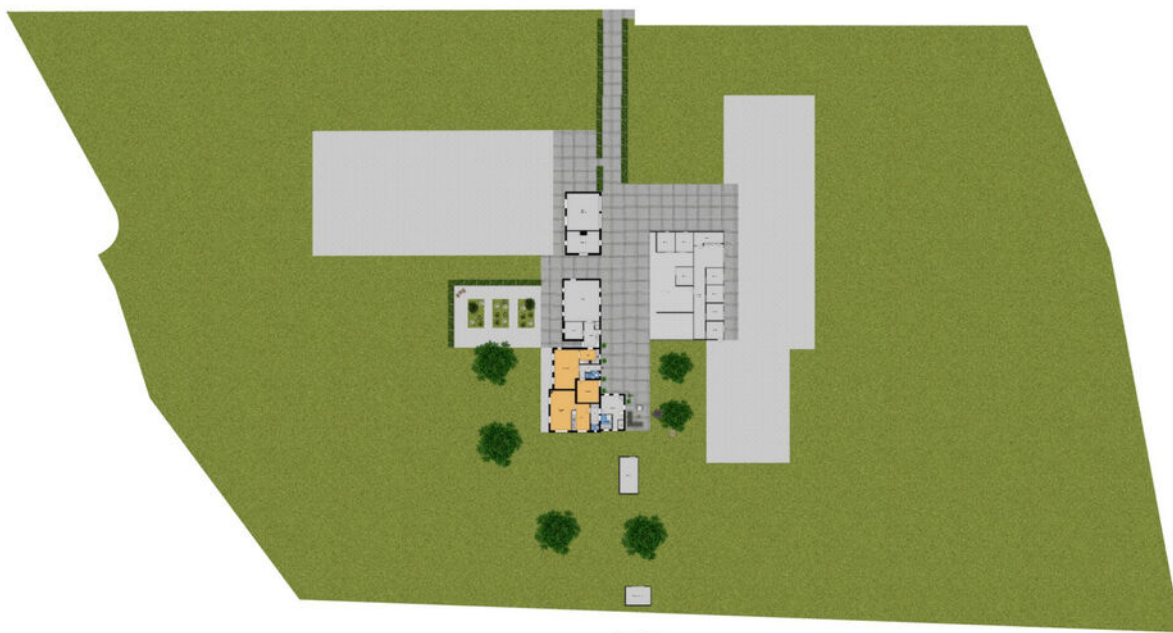
Dubbele garage



"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond perceel



Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: AOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Putten
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4731
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2025 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.			



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Bestemming en kadastrale informatie

Nutsvoorzieningen:

Dit object is aangesloten op de nutsvoorzieningen van gas, water en elektra. Tevens aangesloten op de (persdruk)riolering.

Bestemmingsplan informatie:

De bestemming is wonen met agrarische nevenactiviteit.

Kadastrale informatie:

Kadastraal bekend: gemeente Putten, sectie N, nummers 4731 en 4259, samen groot ca. 15.732 m².

Onze werkwijze ●



Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?
Neem gerust contact met ons op,
wij staan u graag te woord!"**

**Midden Nederland Agrarisch en Landelijk
Vastgoed Makelaars Barneveld.**

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Makelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Gratis verkoopadvies •

- ➔ **Meeste transacties**
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- ➔ **Lokale marktkennis**
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- ➔ **Tevreden verkopers**
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan



Uw woning verkopen?

Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebepaling zijn vrijblijvend.

De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!

Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars •



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvuldig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**

Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mn.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mn.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mn.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mn.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mn.nl - 033 246 06 01
Oranjelaan 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mn.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen