



GERARD DOUSTRAAT 33
VEENENDAAL



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Een jaren 30-woning met authentieke details, vier slaapkamers en maar liefst 114 m² woonoppervlakte. Met de multifunctionele ruimte van maar liefst 181 m² erbij achter in de tuin is er geen gebrek aan ruimte. De karakteristieke voordeur geeft alvast een voorproefje van wat binnen volgt, waar onder meer de originele terrazzo vloer in de hal en toilet bewaard is gebleven. Verderop krijgt de woning een heel andere schaal. De woonkamer loopt door naar een lange woonkeuken met veel contact met de tuin, waarna achter op het perceel nog een zeer royale multifunctionele ruimte volgt. Ook boven is er volop plaats, verdeeld over drie slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping, en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping. Daarmee combineert deze woning uit 1931 authentieke elementen met een indeling en hoeveelheid ruimte die allesbehalve alledaags zijn.

De woning ligt in het Franse Gat, een karakteristieke buurt in Veenendaal-Zuidwest, met het centrum en de dagelijkse voorzieningen nabij. Voor boodschappen, scholen en sportvoorzieningen hoeft u niet ver en ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Station Veenendaal Centrum ligt op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u gemakkelijk de A12, met goede verbindingen richting onder meer Utrecht en Arnhem. De buurt heeft een herkenbare jaren 30-uitstraling, met veel volwassen groen. Aan de zijkant van het huis beschikt u bovendien over eigen parkeergelegenheid.





WOONKAMER

Via de authentieke voordeur komt u binnen in de hal, waar de originele terrazzovloer direct in het oog springt. De terrazzovloer loopt vanuit buiten door naar binnen met een bijpassende drempel, welke in 2018 is vernieuwd. Vanuit de hal zijn het toilet met fonteintje, de trap naar boven en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en profiteert dankzij het grote raam van een mooie lichtinval. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek, terwijl de openslaande tuindeuren aan de zijkant direct toegang geven tot de tuin. Via de brede doorgang loopt de woonkamer vervolgens over in de woonkeuken, die ver naar achteren doorloopt en de begane grond zijn opvallende lengte geeft.



KEUKEN

De Bulthaup keuken neemt een flink deel van deze ruimte in beslag. Langs de wand staat een lange keukenopstelling met lichte fronten, een royaal werkblad en veel opbergruimte. De gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser zijn hierin opgenomen. De kleine zijramen in de keuken aan de aanrechtzijde zijn in 2024 voorzien van nieuwe kozijnen en dubbelglas. Achterin is plaats voor een grote eettafel, met rondom ramen en openslaande deuren naar de tuin. Van hieruit stapt u de achtertuin in. Aan de andere kant daarvan wacht nog een belangrijk onderdeel van deze woning: de multifunctionele ruimte.







1e VERDIEPING

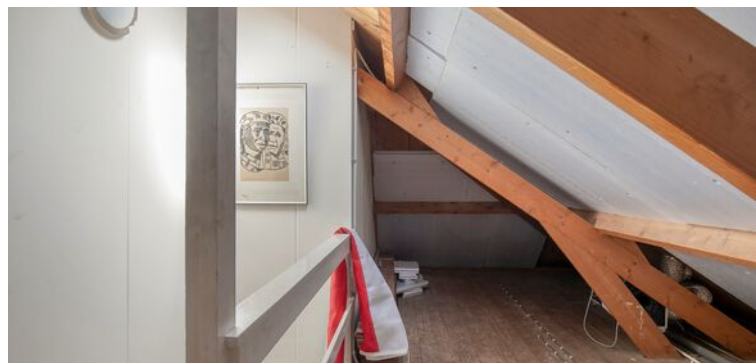
Boven komt u op de overloop, vanwaar drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar zijn. De zichtbare houten balken aan de plafonds geven de slaapkamers extra karakter, terwijl de ramen voor een prettige lichtinval zorgen. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waaronder de ruime hoofdslaapkamer. Hier geven openslaande deuren toegang tot het platte dak. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een dubbele vaste kast.

De badkamer ligt eveneens aan de voorzijde en is uitgevoerd in lichte betegeling welke passen bij de terrazzovloer beneden. Hier vindt u een inloofdouche, wandcloset en een dubbele wastafel met spiegelkast. Het grote raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie. De douche heeft naast ventilatie via het raam ook een mechanische ventilatie die in verschillende intensiteiten instelbaar is.



2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar de vierde slaapkamer is gerealiseerd. De dakkapel zorgt voor extra stahoogte en behoorlijk wat lichtinval. De kamer is uitgerust met een eigen wastafel en vaste kastruimte, zodat ook deze verdieping genoeg te bieden heeft. Op de overloop is de cv-opstelling gesitueerd en er is ook ruimte voor opslag.



TUIN

De achtertuin ligt tussen het woonhuis en de multifunctionele ruimte en vormt letterlijk de verbinding tussen beide gebouwen. Oude klinkers, volwassen bomen, struiken en borders bepalen hier het beeld. Direct aan de woning is een houten overkapping aangebracht, waaronder ruimte is voor een gezellig zitje. Verderop wisselen bestrating en beplanting elkaar af. Door de volwassen begroeiing biedt de tuin veel privacy en ondanks de bebouwing aan weerszijden blijft er behoorlijk wat groen aanwezig. Via de achterom loopt u rechtstreeks naar de parkeergelegenheid naast de woning, waar u de auto op eigen terrein kunt parkeren.



BIJGEBOUW

Aan de achterzijde van het perceel staat een omvangrijk gebouw dat momenteel multifunctioneel is ingericht. Zodra u binnenkomt, wordt duidelijk hoeveel oppervlakte hier beschikbaar is. De ruimte is onderverdeeld in twee grote gedeelten die via een brede doorgang met elkaar verbonden zijn, waardoor de enorme lengte goed voelbaar blijft. Op verschillende plaatsen brengen de 12 lichtkoepels, een glazen front, glazen deuren achterzijde en enkele ramen aan de zijkant extra daglicht naar binnen. De werkruimte is ook voorzien van spouwmuurisolatie, dakisolatie en de buitenwand zuidzijde is in 2022 geheel opnieuw gereinigd, gevoegd en constructief weer degelijk gemaakt. Achterin bevinden zich dubbele deuren naar buiten en daarnaast zijn een keukenblok en sanitaire voorzieningen aanwezig. Met zoveel extra ruimte zijn er volop mogelijkheden denkbaar: van kantoor of bedrijf aan huis tot opslag, hobbyruimte of mantelzorg. Ook voor wie altijd al droomde van een eigen werkplaats of flinke mancave, is dit een ruimte waar de ideeën al snel beginnen te komen.





BEGANE GROND



KENMERKEN

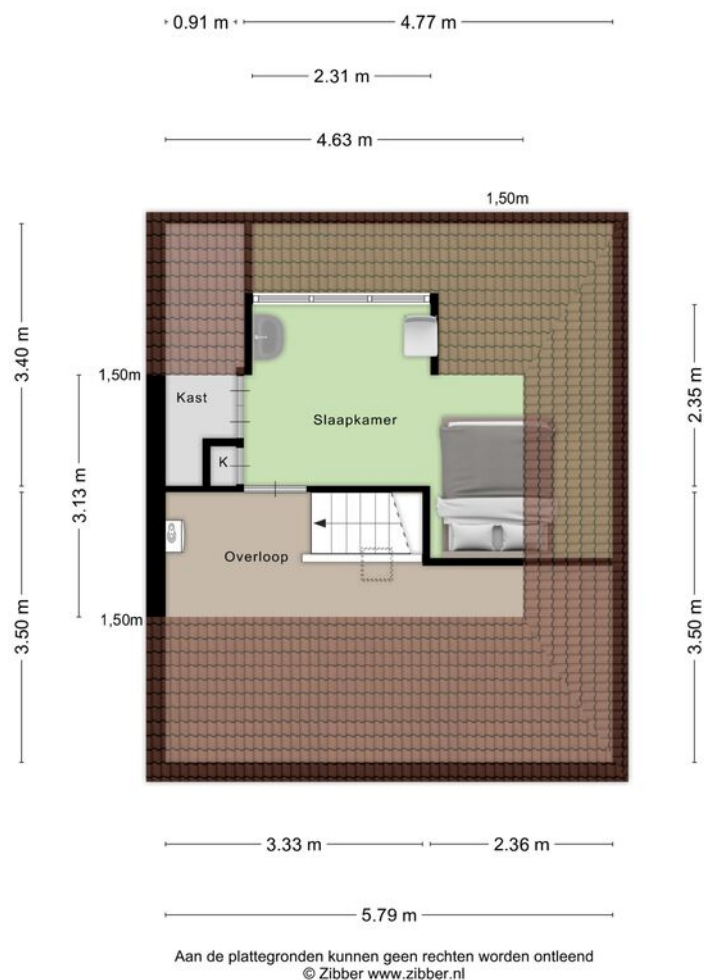
Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	114 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	181 m ²
Inhoud woning	405 m ³
Perceeloppervlakte	422 m ²

1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Veenendaal

Sectie

B

Nummer

8411+8412



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: Hoekwoning
Bouwjaar: 1931
Verbouwjaar: 2018 (keuken)
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: op eigen oprit en openbaar
Aanwezig: bijgebouw/oprit/overkapping
Ligging tuin: noordwest
Tuin bereik: voor

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Nefit (2017)
Verwarmvoorziening: Nefit (2017)
Vloerverwarming: aanwezig in keuken en bijgebouw
Zonnepanelen: 18 stuks
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak/spouw/vloer
Dubbel glas: geheel
Glasvezel kabel, TV kabel
Kozijnen: hout

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal
☎ 0318 - 55 96 00
📍 Kerkewijk 108
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen
☎ 0317 - 22 80 18
📍 Frederik van de Paltshof 12
3911 LB Rhenen

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur.

Volg ons op:

    / zonnenbergmakelaardij
 www.zonnenbergmakelaardij.nl
 info@zonnenbergmakelaardij.nl

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.

