



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN

AK KARDESLER FIRINI
UW WARME BAKKER

Zandstraat
Veenendaal

35



Met trots presenteren wij u middels deze glossy de woning!

Als koper heeft u tegenwoordig veel aanbod om uit te kiezen en dat vraagt om een goed plan van aanpak en een onderscheidende manier van presenteren.

Wij van Zonnenberg Makelaardij hebben daarin wat te bieden! Samen met de opdrachtgever verrichten wij al het mogelijke om de woning optimaal te presenteren in de woningmarkt middels o.a. deze exclusieve glossy. Elementen die u hierin terug vindt zijn professionele fotografie waaronder detail- en hoogtefotografie, krachtige teksten, plattegronden en stylingadvies.

Kortom, deze glossy is met alle mogelijke aandacht tot stand gebracht en wij zijn dan ook trots dat wij deze woning aan u mogen presenteren. Met deze glossy bieden wij u een mooie houvast van hoe de woning er in werkelijkheid uit ziet.

Namens ons hele team wens ik u veel lees- en kijkplezier.

Met vriendelijke groet,

Wistik Zonnenberg
Register Makelaar/Taxateur o.z. & Eigenaar





KARDESLER FIRINI
WARMER BAKKER



55



Intro

Wonen aan de Zandstraat – karakter, comfort en een ideale combinatie van het levendige centrum en woning in complete rust

Soms loopt u een woning binnen en voelt het alsof alles klopt. De sfeer, de afwerking, de rust die over u heen valt. Aan de Zandstraat 35 in Veenendaal vindt u zo'n plek: een statig monumentaal vrijstaand herenhuis met een rijke geschiedenis en een afwerkingsniveau waar je u tegen zegt. Alles aan deze woning straalt zorg, liefde en aandacht uit. Karakter en authentieke details geven elke ruimte iets bijzonders. Van de op maat gemaakte kastjes tot de met stijl afgewerkte aanbouw; van de warme houten vloeren tot de hoge plafonds met sierlijsten. Hier komen sfeer en functionaliteit samen in een woning die u niet alleen ziet, maar écht beleeft. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de heerlijke, ruime en zonnige tuin, de moderne keuken, de twee luxe badkamers of de unieke combinatie van oude details met hedendaagse woonwensen. Of u nu op zoek bent naar een warme gezinswoning, een sfeervolle werkplek aan huis, een unieke kantoorruimte of een droomplek voor binnen- én buitenleven: dit huis vinkt alles af. Met een perceel van ruim 340 m², een verrassend ruime indeling en een topligging aan de rand van het centrum, beschikt de woning over het beste van twee werelden namelijk een rustige woonomgeving maar toch in het levendige centrum van Veenendaal. Klaar om u te laten verrassen?





Ligging

De Zandstraat is een rustige straat aan de rand van het centrum van Veenendaal, waar karakteristieke bebouwing en groen elkaar afwisselen. U woont hier in een prettige en kindvriendelijke omgeving, met winkels, horeca, het stadsstrand, scholen en het station allemaal op loop- of fietsafstand. De straat ademt historie en authenticiteit, maar biedt tegelijk de gemakken van de stad. Parkeren doet u op eigen terrein (minimaal 2 auto's) of in de directe omgeving. Zoekt u de natuur op? Binnen enkele minuten fietst u naar de bossen van de Utrechtse Heuvelrug of de uitgestrekte landerijen in de omgeving. Kortom: een plek waar rust, bereikbaarheid en sfeer samenkomen.





Woonkamer

De royale hal geeft meteen de toon aan: hoog plafond, een combinatie van klassieke tegeltjes en strak afgewerkte wanden, stijlvolle trapopgang, paneeldeuren en een authentieke sfeer. Vanuit hier loopt u door naar diverse ruimtes, waaronder de woonkamer, eetkamer, het toilet met fonteintje en de keuken.

De royale woonkamer, waar de prachtige massief eiken Hongaarse punt vloer, hoge raampartijen met authentieke luiken, maatwerk design radiatoren en het hoge balkenplafond direct de aandacht trekken, is een perfecte combinatie tussen modern en klassiek. De zitkamer aan de voorzijde is sfeervol en licht, terwijl de eetkamer tuingericht is en, evenals het zitgedeelte, beschikt over een authentieke schouw.





Keuken

Via de lichte doorloop loopt u, langs het toilet en een bergkast met witgoed aansluitingen, richting de keuken. De keuken zelf is klassiek, modern en volledig uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, schouwafzuigkap, oven en vaatwasser. Achter de keuken vindt u een praktische berging met de koel-/vriescombinatie en cv-installatie, verborgen achter prachtige maatwerk loftdeuren. Een vlizotrap verleent toegang tot de bergzolder, waar u geniet van veel extra opbergruimte. De gehele benedenverdieping is perfect onderhouden, tot in de kleinste details afgewerkt en klaar voor jarenlang woon- en/of werkplezier.





1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie (mogelijkheid tot vier) ruime sfeervolle slaapkamers en een moderne badkamer. De master bedroom is zeer ruim en voorzien van grote raampartijen, vanwaar u zicht hebt op de tuin en het knusse dakterras waar u kunt genieten van een ontbijtje in de ochtendzon, en een heerlijk drankje kunt nuttigen op een mooie zomeravond.

Ook de andere kamers worden heerlijk verlicht door de grote raampartijen en hebben nog de prachtige originele houten vloer. De badkamer heeft een frisse en luxe uitstraling, deze is stijlvol betegeld en uitgerust met een regendouche, een robuust eiken meubel met waskom, geïntegreerde kraan en een tweede toilet.



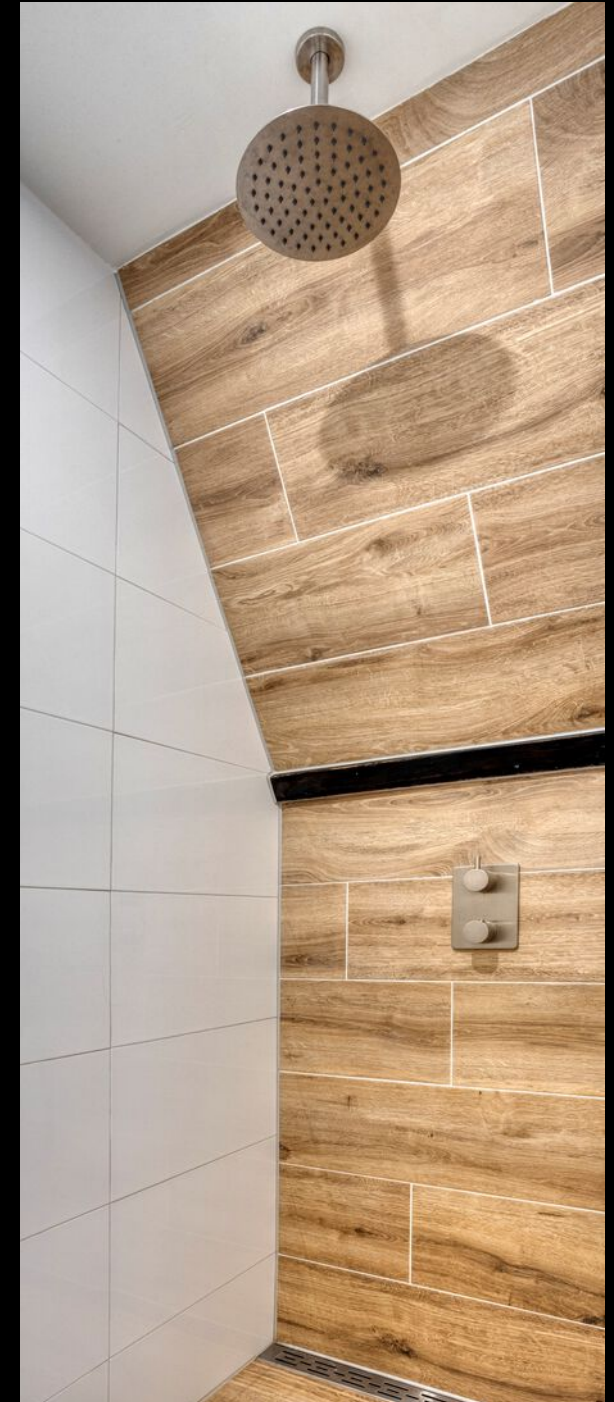






2e Verdieping

Op de tweede verdieping wordt u verrast door een royale, open ruimte met een bijzondere indeling. Meteen valt de warme uitstraling op dankzij de fraaie vloer en de zichtbare houten spanten die deze etage een bijzonder karakter en aangename sfeer geven. De verdieping is zo ingedeeld dat het slaapgedeelte, de loungehoek en werk/studeerplek met elkaar in verbinding staan. Deze verdieping beschikt tevens over een eigen pantry met origineel granito aanrechtblad, een eigen badkamer, stijlvol afgewerkt met houtlook tegelwerk, witte wandtegels en zwarte balkdetails. De badkamer is uitgerust met een inloop regendouche, een wandcloset en ook hier vindt u een waskom op een robuust eiken blad en geïntegreerde kraan. Een heerlijke luxe toevoeging, waardoor deze verdieping uitstekend kan functioneren als thuishkantoor, zelfstandig (gasten)verblijf, loft voor één van uw kinderen, of uw royale master suite!





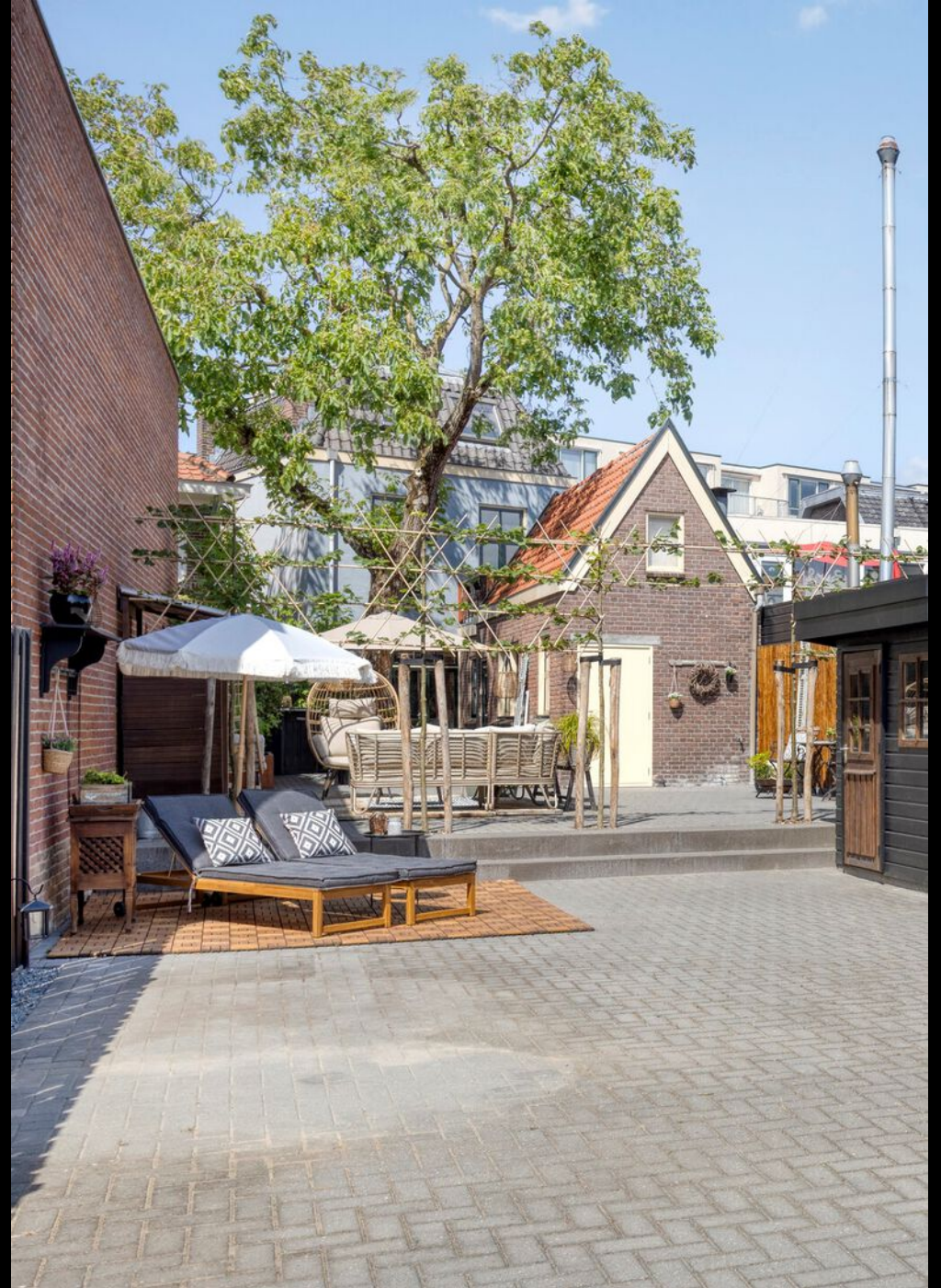


Tuin

De splitlevel achtertuint met leilindes en klassieke walnootboom is een absolute troef. Breed, diep en lekker besloten. U geniet hier van volledige privacy, zon én schaduw. Een heerlijke tuin om in te vertoeven: zomeravonden, een kop koffie in de ochtendzon (met vers gebakken taart van uw eigen walnootboom) of borrels met vrienden – dit is jouw buitenkamer. Achter in de tuin is er ook nog een berging voor fietsen en tuingereedschap, en een dubbele poort voor makkelijke toegang met een auto. Hier kunt u gemakkelijk meerdere auto's parkeren.



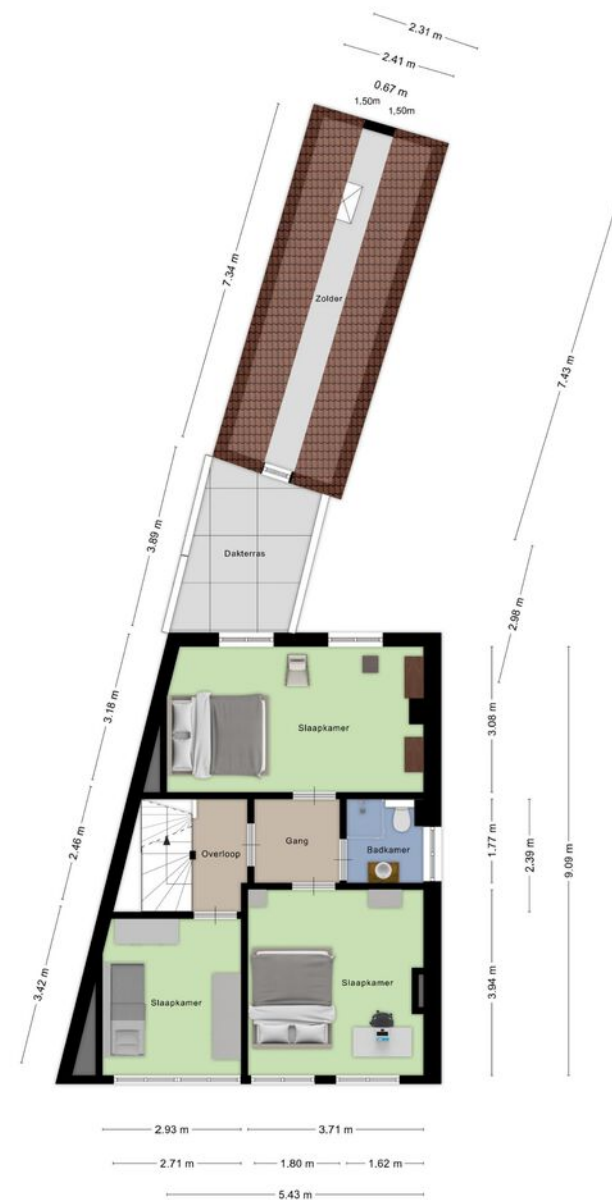




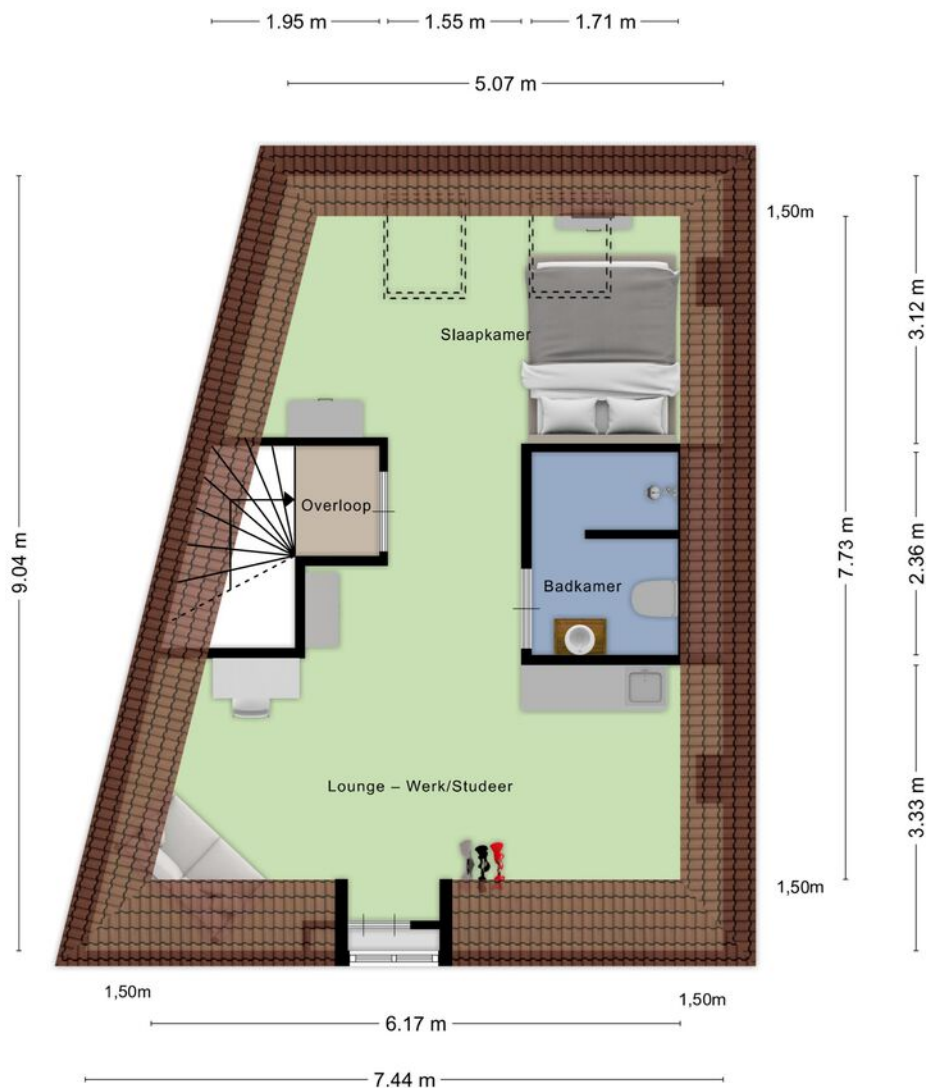




BEGANE GROND



1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e VERDIEPING

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	180m ²
Inhoud woning	654m ³
Perceeloppervlakte	340m ²
Externe bergruimte	5m ²

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Veenendaal
Sectie	D
Nummer	4545



ONZE ADVISEURS

Algemene gegevens

Type woning: vrijstaande woning (herenhuis)
Bouwjaar: 1908
Aantal kamers: 6
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2
Parkeerruimte: Op eigen terrein en in de directe omgeving
Aanwezig: aanbouw, dakterras, berging
Ligging tuin: zuid
Tuin bereik: via de woning en een achterom



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

Technische gegevens

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Nefit, bouwjaar 2024
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Nefit, bouwjaar 2024
Zonnepanelen: niet aanwezig
Voorzieningen: vliering aanwezig
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: vloerisolatie deels aanwezig
Dubbel glas: niet aanwezig
Glasvezel kabel aanwezig
Kozijnen: hout

ZONNENBERG MAKELAARDIJ B.V.

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

Kantoor Ede-Wageningen

☎ 0318 - 79 60 05

📍 Stationsweg 94 B

6711 PW Ede

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

Kantoor Ede-Wageningen op afspraak geopend

Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

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.

