

Klaas Katerstraat

Project: Transformatie 7 appartementen
Huisnummers: 3, 3-01, 3-02, 3-03, 3-04, 3-05, en 3-06
Datum: 22 september 2026



Inhoud

Over het project

2.

Locatie en voorzieningen

3.

Indeling en specificaties

4.

Keuken en sanitair

12.

Betrokken partijen

13.

Technische omschrijving

14.

Over het project

Exclusieve appartementen in Het Franse Gat in Veenendaal. Comfortabel en energiezuinig wonen op een locatie dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Dit renevoatieproject bevat 7 moderne appartementen met een praktische indeling en centrale ligging. Wonen met veel comfort en rust.

Slim en praktisch ingedeeld

De appartementen zijn efficiënt ingedeeld, waardoor elke vierkante meter optimaal wordt benut. Dankzij de raampartijen geniet je de hele dag van natuurlijk licht, wat zorgt voor een fijne en open woonervaring. De diverse appartementen maken het project aantrekkelijk voor zowel starters als senioren.

Duurzaam en energiezuinig

Goede isolatie en moderne installaties zorgen ervoor dat je hier comfortabel woont met lage energiekosten. Dit project voldoet aan de nieuwste duurzaamheidsnormen en biedt een toekomstbestendige woning in een groeiende stad. Hier woon je niet alleen prettig, maar ook slim.



Locatie en voorzieningen

Exclusieve appartementen in Het Franse Gat in Veenendaal. Comfortabel en energiezuinig wonen op een locatie dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Dit renevoatieproject bevat 7 moderne appartementen met een praktische indeling en centrale ligging. Wonen met veel comfort en rust.

Gelegen in een fijne straat, op loopafstand van wijkwinkelcentrum Bruïneplein en openbaar vervoer. Het centrum van Veenendaal bereik je eenvoudig per fiets en ook uitvalswegen zijn snel aan te rijden. Parkeren kan openbaar in de omgeving van het complex.

Fietsenstalling en berging

De studio's en appartementen beschikken over een veilige en praktische fietsenstalling. Afhankelijk van het huisnummer is dit een eigen, private fietsenberging direct bij de woning of een gezamenlijke, beveiligde en inpandige fietsenstalling.



Indeling en specificaties

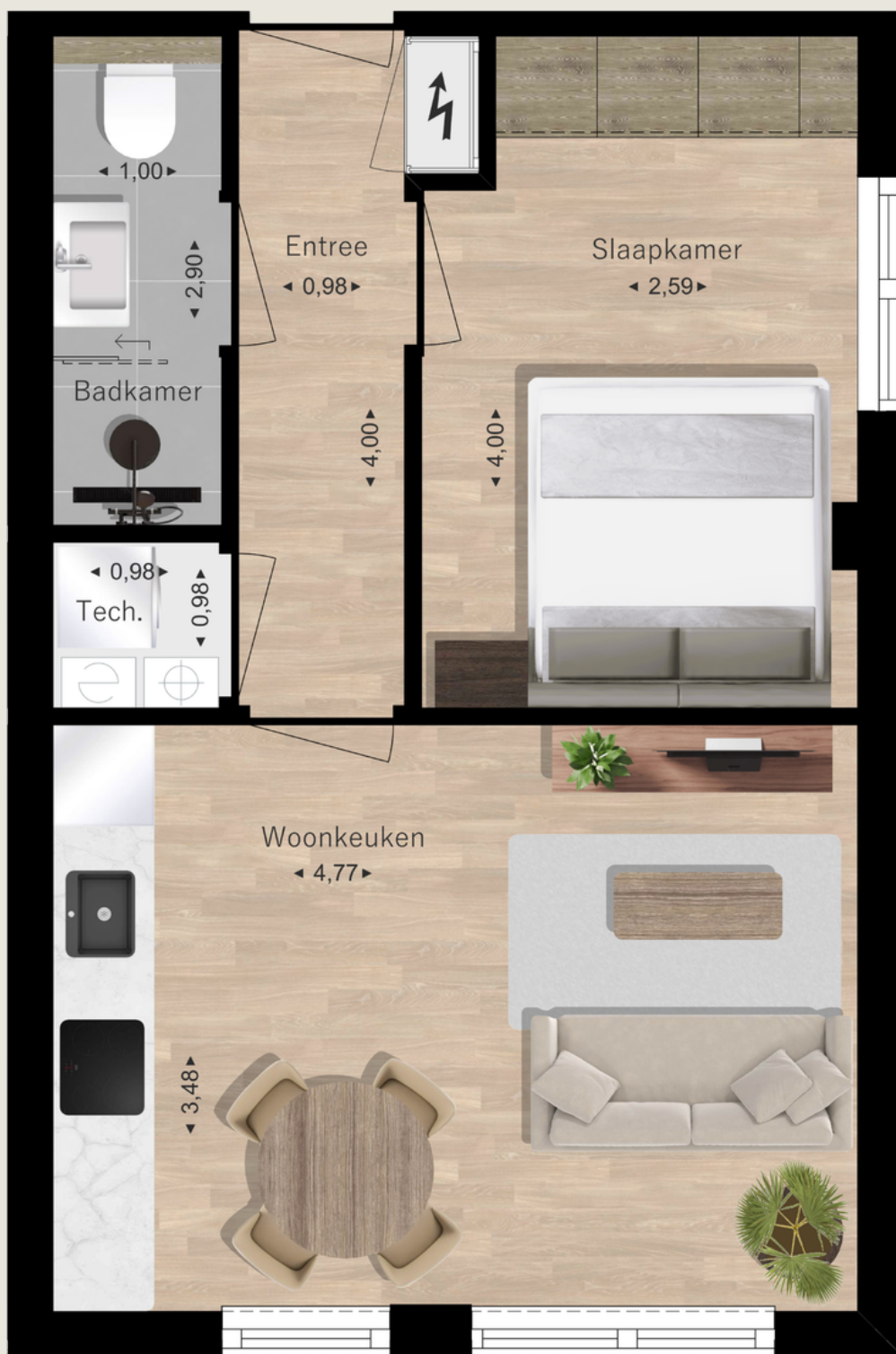
De zeven appartementen variëren in grootte van ca. 28 m² tot 39 m². De slimme indeling zorgt voor optimaal wooncomfort. De woonkamers zijn praktisch ingedeeld waardoor je veel vrijheid hebt in de indeling. De keukens zijn open, wat zorgt voor een moderne uitstraling en een fijne verbinding tussen koken en wonen.

Elk appartement is volledig gasloos en voorzien van een krachtig LG 3,5 KW airconditioningsysteem. Dit systeem voorziet de woning onafhankelijk van zowel koeling als verwarming. Het systeem wordt compleet opgeleverd inclusief signaalkabels en een werkschakelaar. De warmwatervoorziening geschiedt via een individuele, energie-efficiënte elektrische boiler met een inhoud van 80 liter. Daarnaast beschikt iedere woning over vier individuele zonnepanelen, die bijdragen aan lagere energiekosten.



BEGANE GROND

Appartement nr. 3
€ 270.000. k.k.
36,1 m²



BEGANE GROND

Studio nr. 3-01
€ 265.000. k.k.
38 m²



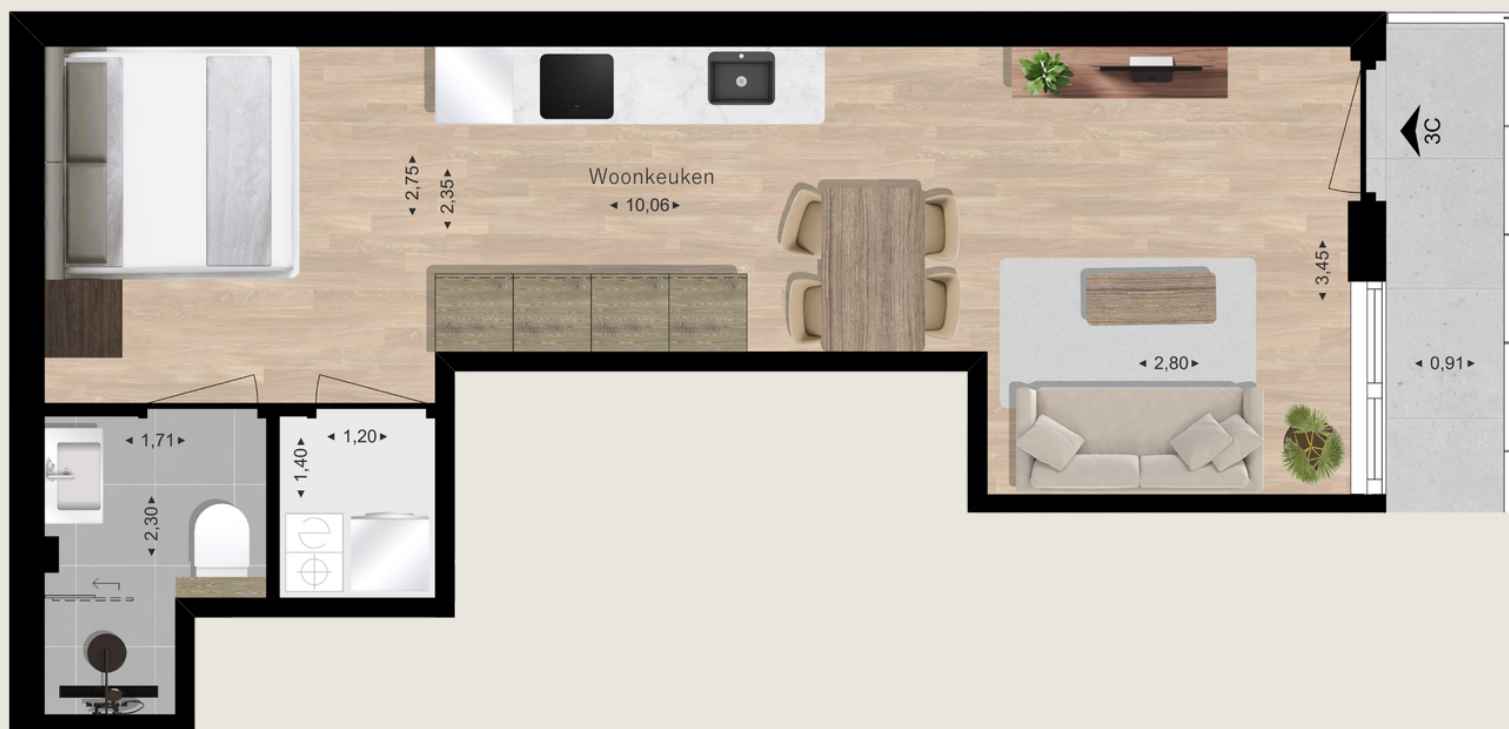
BEGANE GROND

Studio nr. 3-02

€ 265.000. k.k.

33,3 m²

6,33 m² terras



EERSTE VERDIEPING

Studio nr. 3-Q3

€ 249.500. k.k.

27,8 m²



EERSTE VERDIEPING

Appartement nr. 3-04

€ 275.000. k.k.

38,5 m²



EERSTE VERDIEPING

Appartement nr. 3-05

€ 270.000. k.k.

35,7 m² balkon



EERSTE VERDIEPING

Studio nr. 3-06

€ 275.000. k.k.

38,1 m²

1,6 m²



Sanitair en tegelwerk

In samenwerking met sanitairpartner Sani4all in Veenendaal wordt de woning opgeleverd met een complete badkamer met:

- Gio rim free wandcloset
- Douchevloer 100x100 cm
- Pisa Flex vouwwand
- Complete doucheset Chroom
- Badmeubelset Blueline Congo Brown
- Spiegel met geïntegreerde ledverlichting

Zowel de wand- als vloertegels zijn Padana Metropolis Metro Sand 60x120 cm.



Keuken

In samenwerking met keukenpartner Keukenconcurrent in Veenendaal kan de woning, tegen een meerprijs*, opgeleverd worden met een complete keuken voorzien van de volgende apparatuur:

- Combimagnetron
- Koelkast met vriesvak
- Vaatwasser
- Inductiekookplaat met 4 zones
- Afzuigkap met verlichting
- Spoelbak met mengkraan

In samenspraak met Keukenconcurrent kan je de fronten en het aanrechtblad naar wens aanpassen.

*Meerprijs van € 7.000,-



Betrokken partijen

Bij de ontwikkeling van dit project werken we samen met deskundige partijen, welk met hun eigen expertise.



Kleine sidenote:

Alle prijzen, oppervlaktes, beelden en teksten in deze brochure zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zodra het ontwerp is goedgekeurd en de vergunning is definitief, leggen we alles vast.

© Klaas Katerstraat 3 - Alle rechten voorbehouden

Klaas Katerstraat

Technische Omschrijving

Project: Transformatie 7 appartementen
Huisnummers: 3, 3-01, 3-02, 3-03, 3-04, 3-05, en 3-06
Datum: 22 september 2026

Voorwoord

Met deze Technische Omschrijving (TO) informeren wij je uitgebreid over het ontwerp en de constructie van jouw toekomstige woning, inclusief de toegepaste materialen. De bouw wordt uitgevoerd door Indestructible B.V., conform deze Technische Omschrijving, de verkooptekeningen en vindt plaats volgens de geldende wet- en regelgeving.

De Technische Omschrijving bestaat uit 3 onderdelen.

Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een introductie op het plan en geeft inzicht in de algemene projectinformatie. De inhoud is onderverdeeld in drie onderdelen: een inleiding, de locatie en de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten.

Constructie, isolatie en duurzaamheid

Hier lees je meer over de algemene uitgangspunten en de kwaliteitsborging van project Klaas Katerstraat. De beschreven uitgangspunten sluiten aan bij de meest actuele wet- en regelgeving. Dit onderdeel geeft ook een volledig overzicht van de bouwkundige en technische opbouw van jouw woning. Ook de installatietechnische voorzieningen worden hierin toegelicht.

Afwerking en technische voorzieningen per vertrek

Per vertrek wordt de afwerking en de aanwezigheid van technische voorzieningen beschreven. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere vloer, wand- en plafondafwerking, verlichting, elektra, verwarming, ventilatie en overige technische installaties. Per ruimte wordt aangegeven welke voorzieningen aanwezig zijn en hoe deze zijn uitgevoerd.

Algemeen

Inleiding

Dit project betreft de hoogwaardige en volledige renovatie en transformatie van het karakteristieke pand aan de Klaas Katerstraat 3 naar een modern woongebouw met in totaal 7 zelfstandige wooneenheden. Het complex is volledig herontworpen om optimaal hedendaags wooncomfort te combineren met een gunstig energieverbruik.

Ruimtelijk overzicht per huisnummer

Onderstaand overzicht toont de exacte specificaties van de gebruiksoppervlakten (GBO conform NEN 2580) en de bijbehorende individuele voorzieningen per eenheid:

Huisnummer	Type woning	Energie label	GBO wonen	Buitenruimte	Fietsenberging	Totaal GBO	Zonnepanelen
3	Appartement	A	36,1 m ²	Geen	3,8 m ² (gez.)	39,9 m ²	4x 400 WP
3-01	Studio	A	38,0 m ²	Geen	2,5 m ² (eigen)	40,5 m ²	4x 400 WP
3-02	Studio	A	33,3 m ²	6,33 m ² tuin	3,8 m ² (gez.)	43,43 m ²	4x 400 WP
3-03	Studio	A	27,8 m ²	geen	3,8 m ² (gez.)	31,6 m ²	4x 400 WP
3-04	Appartement	A	38,5 m ²	geen	3,8 m ² (gez.)	42,30 m ²	4x 400 WP
3-05	Appartement	A	35,7 m ²	geen	3,8 m ² (gez.)	39,50 m ²	4x 400 WP
3-06	Studio	A	38,1 m ²	1,6 m ² balkon	3,8 m ² (gez.)	41,90 m ²	4x 400 WP

Situering fietsenberging en laadstroom

Huisnummer 3-01

- Eigen stalling: Deze studio beschikt over een volledig eigen, private fietsenberging van 2,5 m², direct gelegen aan de studio aan het einde van de verkeersruimte.

Huisnummers 3, 3-02, 3-03, 3-04, 3-05 en 3-06

- Gezamenlijke stalling: Deze eenheden maken gezamenlijk gebruik van de beveiligde, inpandige fietsenstalling, wat gemiddeld neerkomt op 3,8 m² stallingsruimte per appartement.

Toegang en veiligheid:

De zware toegangsdeuren naar deze stalling zijn voorzien van gecertificeerd SKG-hang- en sluitwerk en zijn te allen tijde afgesloten voor onbevoegden.

Individuele laadstroomvoorziening:

Binnen de gezamenlijke stalling heeft elk van deze appartementen de beschikking over een eigen, genummerde fietsparkeerplaats en een eigen laadstroomaansluiting voor elektrische fietsen.

Huisnummering en vergrendeling:

Elk individueel laadpunt is duidelijk gemarkeerd met het overeenkomstige huisnummer van de woning. Ter beveiliging tegen diefstal of ongewenst stroomverbruik is het beschermkapje van de stroomaansluiting vergrendeld met een unieke slot.

Postvoorziening en intercomsysteem

Rondom de centrale toegang van het gebouw worden de volgende voorzieningen voor de appartementen gerealiseerd:

Verzamelpostkast:

Naast de centrale hoofdingang wordt een gezamenlijke verzamelpostkast geplaatst. Iedere woning beschikt hierin over een eigen, afsluitbaar postvak met de royale afmetingen van 35 cm (lengte) x 25 cm (breedte) x 10 cm (hoogte).

Intercomsysteem met videobeeld:

Bij de centrale entree wordt een modern intercompaneel geïnstalleerd. Bezoekers kunnen hiermee rechtstreeks en persoonlijk aanbellen bij het specifieke bouwnummer of huisnummer. Ieder appartement wordt uitgerust met een binnenunit met videobeeld, zodat bewoners visueel kunnen controleren wie er aanbelt voordat de centrale toegang van afstand wordt ontgrendeld.

Juridische structuur, splitsing en nutsvoorzieningen

Eigendom en VvE:

Het pand wordt kadastraal gesplitst opgeleverd. Iedere koper verkrijgt een zelfstandig appartementsrecht. Er wordt een actieve VvE opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van de algemene voorzieningen (zoals de verlichting in gemeenschappelijke ruimtes, de inpandige fietsenstalling en de opstalverzekering).

Nutsaansluitingen:

Elke wooneenheid wordt voorzien van een volledig eigen meterkast voorzien van een gecombineerde aansluiting voor water en elektriciteit met tussenmeters. De centrale voorzieningen van de VvE worden ondergebracht via een aparte CVZ aansluiting.

Strategische gasaansluiting:

In de gezamenlijke CVZ-meterkast (flatkast) blijft de bestaande gasaansluiting operationeel aanwezig. Hoewel de woningen in basis volledig gasloos en elektrisch worden opgeleverd, behouden kopers hierdoor de flexibiliteit om in de toekomst – indien gewenst – alsnog over te schakelen naar een individuele gasaansluiting.

Situering meterkasten:

Huisnummer 3 en 3-01 (begane grond):

- Beschikken over een volledig eigen meterkast binnen de eigen woning.

Huisnummer 3-02 t/m 3-06 (eerste en tweede verdieping):

- De meterkasten van deze eenheden bevinden zich gecentraliseerd in de algemene verkeersruimte op de begane grond. Deze centrale meterkastruimte is hoogwaardig uitgevoerd conform brandklasse B en is voorzien van een veilig afgesloten toegangsdeur.

Conctructie, isolatie en duurzaamheid

Fundering, hoofdstructuur en gevelrenovatie

Bestaande fundering:

De transformatie maakt gebruik van de robuuste, bestaande fundering bestaande uit een gewapende betonvloer van ruim 300 mm dik met een zwaar wapeningsnet (#Ø8-150).

Onafhankelijke handsonderingen tonen een uitstekende draagkracht van 6 MPa aan, wat een solide basis vormt voor de nieuwe opbouw.

Dragende wanden:

Alle dragende wanden binnen de transformatie worden constructief uitgevoerd in CS20 kalkzandsteenblokken met een dikte van 15 cm. Om de constructieve stabiliteit te optimaliseren, worden er gerichte nieuwe dwarswanden teruggebracht.

Stalen liggers:

Ter plaatse van de begane grondvloer (boven de neus van de fietsenstalling) is ter opvang van de nieuwe CS20 wand een zware stalen HEB 240 ligger met een lengte van 4.220 mm (gestraald en gemenied) geplaatst. Deze constructie wordt bij het kozijn opgevangen door een stalen koker 80 x 80 x 5 mm om oplegscheuren te voorkomen.

Gevelconstructie:

Alle buitengevels van het pand hebben een totale constructieve dikte van 27 cm.

- Opbouw van buiten naar binnen:
 - Buitenblad: 10 cm metselsteen (schoonmetselwerk).
 - Spouwmuur: Een spouw van 7 cm, volledig en hoogwaardig geïsoleerd door middel van lijmgebonden HR++ Parels.
 - Binnenblad: 10 cm gemetselde steen (binnenmuurwerk).

Gevelrenovatie en uitstraling:

Alle buitengevels worden rondom grondig gerenoveerd, hersteld en als esthetische eindafwerking duurzaam geschilderd in een moderne, warm-witte kleur.

Dakconstructie en dakbedekking

Vernieuwd plat dak:

Het pand is voorzien van een volledig en onlangs vernieuwde bitumen dakbedekking van professionele kwaliteit.

Onderhoudsvrije afwerking:

De dakranden zijn hoogwaardig afgewerkt met onderhoudsvrij Trespa (HPL/kunststof) en voorzien van een strakke, aluminium randafwerking voor een lange levensduur en minimale onderhoudsbehoefte.

Hoofdstructuur:

In de nieuwe dakconstructie is in totaal ruim 9 meter aan zwaar, onderling aan elkaar gelast dubbel hoekstaal (2x L 200 x 100 x 12 mm) toegepast, verdeeld over lengtes van 3.600 mm (L1) en 5.620 mm (L2). De houten dakbalken zijn via gordingsplaten aan het hoekstaal vastgelast en stevig doorgeschroefd.

Vloer- en wandopbouw

Premium verdiepingsvloer:

De houten balkenlaag heeft een totale dikte van 71 x 256 mm (bestaande vuren balken van 71 x 185 mm opgedikt met een verstijvingsbalk van 71 x 121 mm) voor een optimale brand- en geluidswering.

Niet-dragende binnenwanden (Premium Metalstud):

Alle niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden hoogwaardig en extra stabiel opgebouwd uit een Metalstud-basis. Deze opbouw wordt aan weerszijden voorzien van een solide OSB-plaat (voor extra mechanische sterkte en eenvoudige wandmontage) met daaroverheen een stucplaat (gips).

Wandafwerking interieur:

Alle binnenwanden worden over de gipsplaten heen voorzien van een strakke stuc laag en volledig sausklaar opgeleverd.

Hoogwaardige isolatie en energie-efficiëntie

Het gebouw voldoet aan strenge isolatienormen, resulterend in een Energielabel A voor elke wooneenheid.

Dakisolatie:

Voorzien van een hoogwaardig thermisch isolatiepakket met een dikte van 15 cm.

Gevelisolatie:

De bestaande spouwmuur (7 cm) wordt volledig en hoogwaardig geïsoleerd door middel van lijmgebonden HR++ Parels. Daarnaast is er sprake van 70 mm gevelisolatie.

Duurzame Energie (PV):

Ieder appartement beschikt over 4 eigen zonnepanelen van elk 400 WP (geplaatst op het gezamenlijke dak).

Afwerking en technische voorzieningen per vertrek

Onderhoudsvrije kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen zijn volledig vernieuwd en uitgevoerd in onderhoudsvrij kunststof (Gealan S9000NL profielsysteem met diepe profilering).

Kleurstelling:

De buitenzijde van de kozijnen en ramen is uitgevoerd in de kleur Zwartgrijs (RAL 7021). De binnenzijde wordt geleverd in Glad Wit (RAL 9016).

Beglazing:

Volledig voorzien van hoogisolierend HR++ glas.

Designbeslag en veiligheid:

Alle draai-/kiepramen zijn voorzien van verdekt liggend beslag (SKG**). Alle raam- en binnendeurbeslag wordt uniform uitgevoerd in Zwart (RAL 9005), inclusief de ventilatieroosters (uitgevoerd in zwartgrijs RAL 7021) aan de binnenzijde. De binnendeuren worden geleverd met een kwalitatieve DX deurkrukset in mat zwart met bijbehorende zwarte scharnieren.

Veilige entree:

De voordeuren worden uitgerust met Intersteel Veiligheidsbeslag, voorzien van een SKG3 gecertificeerde profielcilinder en kerntrekbeveiliging in een zwarte designafwerking.

Comfort, klimaatbeheersing media

Klimaatregeling:

Elk appartement is uitgerust met een individueel, krachtig LG 3,5 KW airconditioningsysteem (binnenunit LG EZ Standard Plus en bijbehorende buitenunit). Dit systeem voorziet de woning onafhankelijk van zowel koeling als verwarming. Het systeem wordt compleet opgeleverd inclusief signaalkabels en een werkschakelaar.

Warm water:

De warmwatervoorziening geschiedt via een individuele, energie-efficiënte elektrische boiler met een inhoud van 80 liter (Energie label C).

Ventilatie:

Natuurlijke toevoer via zelfregulerende ventilatieroosters (RAL 7021) in de kozijnen. Om een optimaal binnenklimaat te garanderen, beschikt elk appartement over mechanische afzuiging enkel in de badkamer (niet in de keuken). Elk verblijf beschikt over exact 1 eigen rioolontluchting.

Media en data:

Ieder appartement beschikt over een eigen modem met UTP- en COAX-aansluitingen ten behoeve van data en tv.

Gemeenschappelijke hal en het trappenhuis

Gezamenlijke trap:

Centraal in de entreehal bevindt zich een volledig op maat gemaakte bordestrap.

Materiaalkeuze:

De trap is uitgevoerd met Yellow Poplar treden, een harde, slijtvaste en duurzame kwaliteit hout. De gehele trap, inclusief de stootborden, handgrepen en de strakke balusters (afmeting 20x40 mm), wordt volledig dekkend wit afgewerkt opgeleverd.

Sanitair en keuken

Sanitair:

De woning wordt voorzien van een complete en eigentijdse badkamer, gerealiseerd in samenwerking met sanitairpartner Sani4all in Veenendaal. De badkamer is uitgevoerd met hoogwaardige en moderne voorzieningen en is daarmee direct klaar voor gebruik.

Keuken afbouwconcept::

In samenwerking met keukenpartner Keukenconcurrent in Veenendaal is het mogelijk om de woning, tegen een meerprijs van € 7.000,-, te laten opleveren met een complete keuken.