

# Veenendaal

## Kamgras 16



## 'Samen meer in huis'

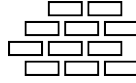
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



# Kenmerken en gegevens



**soort woning**  
Eengezinswoning



**bouwjaar**  
1975



**perceeloppervlakte**  
179 m<sup>2</sup>



**aantal kamers**  
4

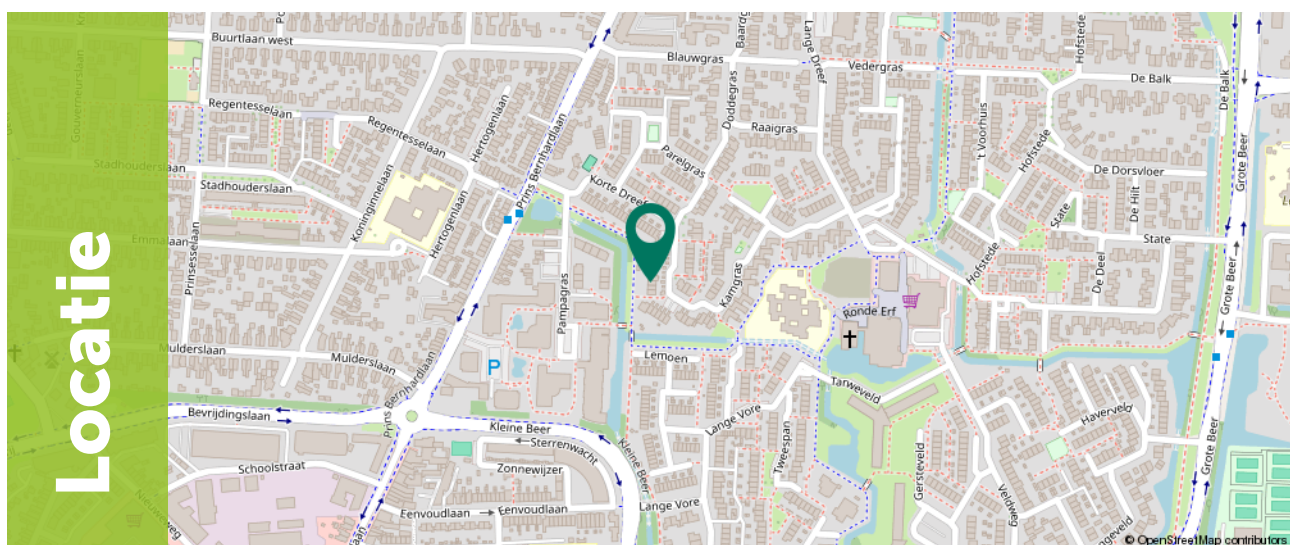


**woonoppervlakte**  
122 m<sup>2</sup>



**tuinligging**  
Zuidwest

<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Inhoud woning</b>	430 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1975
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Energielabel</b>	C
<b>Verwarming</b>	Cv ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, dubbel glas
<b>CV ketel</b>	Remeha tzerra ace 39c solar 2022
<b>Aanvaarding</b>	In overleg



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar je direct kunt gaan genieten? Een plek met een luxe kookeiland, een zonnige tuin van maar liefst 13 meter diep en het gemak van parkeren onder je eigen carport? Welkom aan de Kamgras 16 in Veenendaal. Deze uitstekend onderhouden tussenwoning in Dragonder-Noord biedt alles wat je zoekt en meer.

Zodra je de drempel overstapt, word je verrast door de moderne afwerking en de warme sfeer. De woonkamer is dankzij de vloerverwarming en de gezellige houtkachel de ideale plek voor ontspanning. De eyecatcher is zonder twijfel de luxe open keuken met kookeiland uit 2022 – een droom voor iedereen die van koken houdt. Met 9 zonnepanelen, een nieuwe CV-ketel en een energielabel C woon je hier bovendien comfortabel en energiebewust.

De wijk Dragonder-Noord staat bekend om zijn centrale en prettige ligging. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je binnen enkele minuten naar wijkwinkelcentrum 'Ronde Erf'. Zin in een middagje winkelen of een terrasje? Het centrum van Veenendaal is snel bereikbaar, evenals het groene stadspark en diverse sportfaciliteiten. Voor forenzen is de locatie perfect: treinstation Veenendaal-De Klomp ligt op 10 minuten fietsen en de A12 bereik je binnen 5 minuten autorijden.



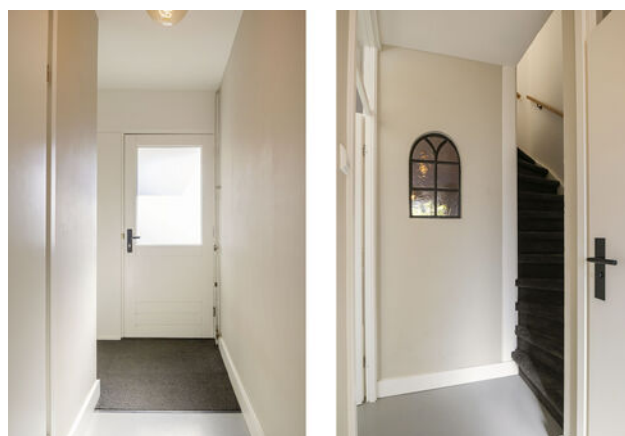
# Begane grond

Je komt aan bij de woning via de voortuin met eigen carport en een stenen berging.

In de hal vind je de moderne toiletruimte en de uitgebreide meterkast.

De tuingerichte woonkamer ademt sfeer uit, mede door de aanwezige houtkachel en de behaaglijke vloerverwarming.

De open keuken is een echt statement: een luxe inbouwkeuken (2022) met een kookeiland voorzien van inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven, koel-vriescombinatie en een kokend waterkraan. Hier bereid je de heerlijkste maaltijden terwijl je in contact blijft met je gasten.











# 1e Verdieping

Door middel van de vaste trap kom je bij de eerste verdieping.

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers. De master bedroom is met 22 m<sup>2</sup> ongekend ruim. Heb je behoefte aan een extra kamer? Deze ruimte is heel eenvoudig weer te splitsen in twee aparte kamers, zoals de oorspronkelijke indeling was.

De badkamer is keurig verzorgd en uitgevoerd met licht gemarmerde tegels, een ligbad/ douchecombinatie, een wastafelmeubel en een tweede toilet.







## 2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

De voorzolder biedt plaats aan de wasmachine, de nieuwe Remeha CV-ketel (2022) en veel bergruimte. Dankzij de twee dakramen is het hier heerlijk licht.

Daarnaast is het mogelijk om hier een ruime derde slaapkamer te creëren, compleet met eigen wastafel en een kunststof dakkapel met HR++ beglazing voor optimaal comfort.







# Exterieur

De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen.

Met een diepte van ruim 13 meter en een ligging op het westen geniet je hier van de middag- en avondzon.

Direct aan de achtergevel ligt een groot terras, gevolgd door een gazon en groene beplanting.

Via de poortdeur achterom ben je zo op het achtergelegen voet- en fietspad.



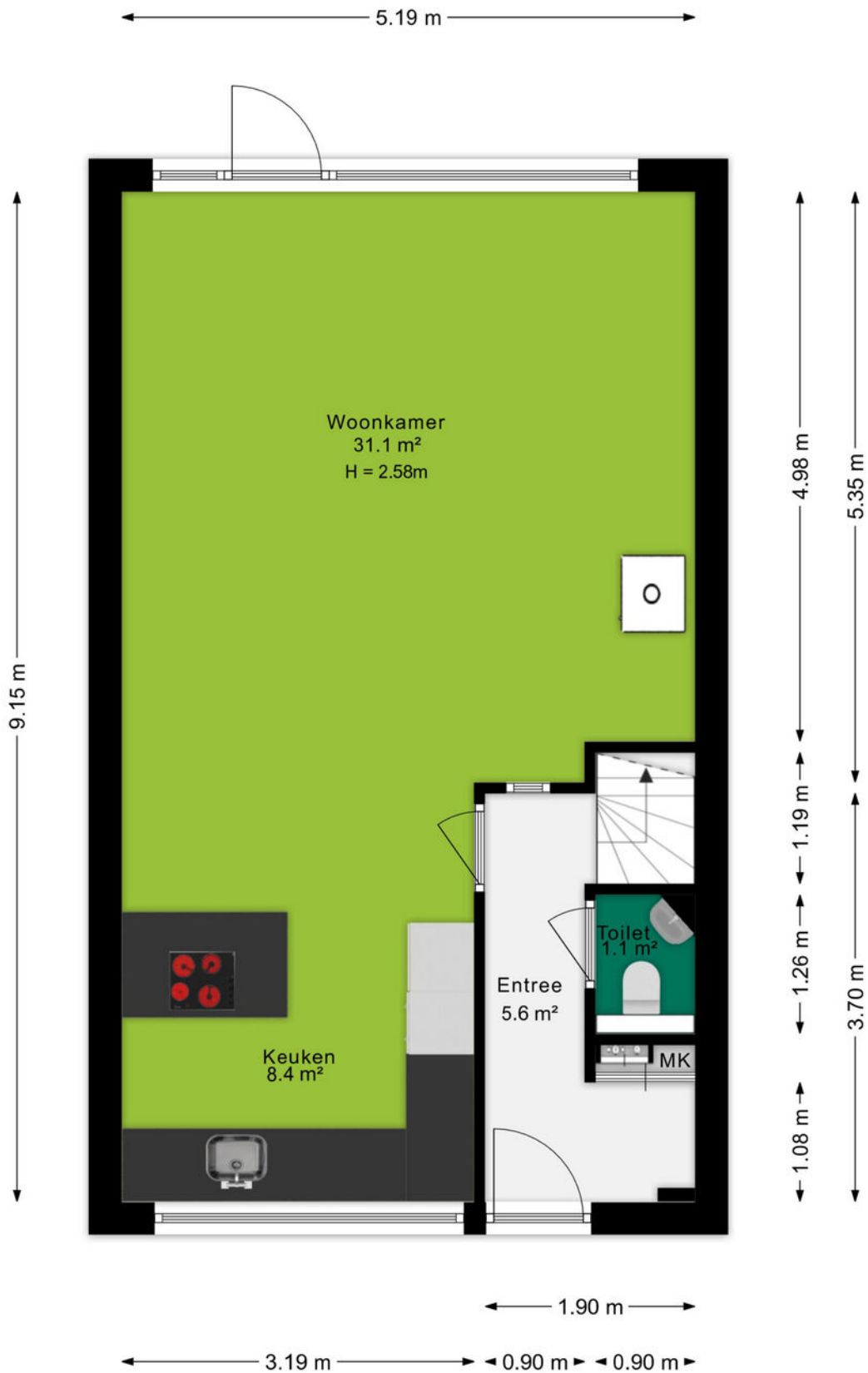






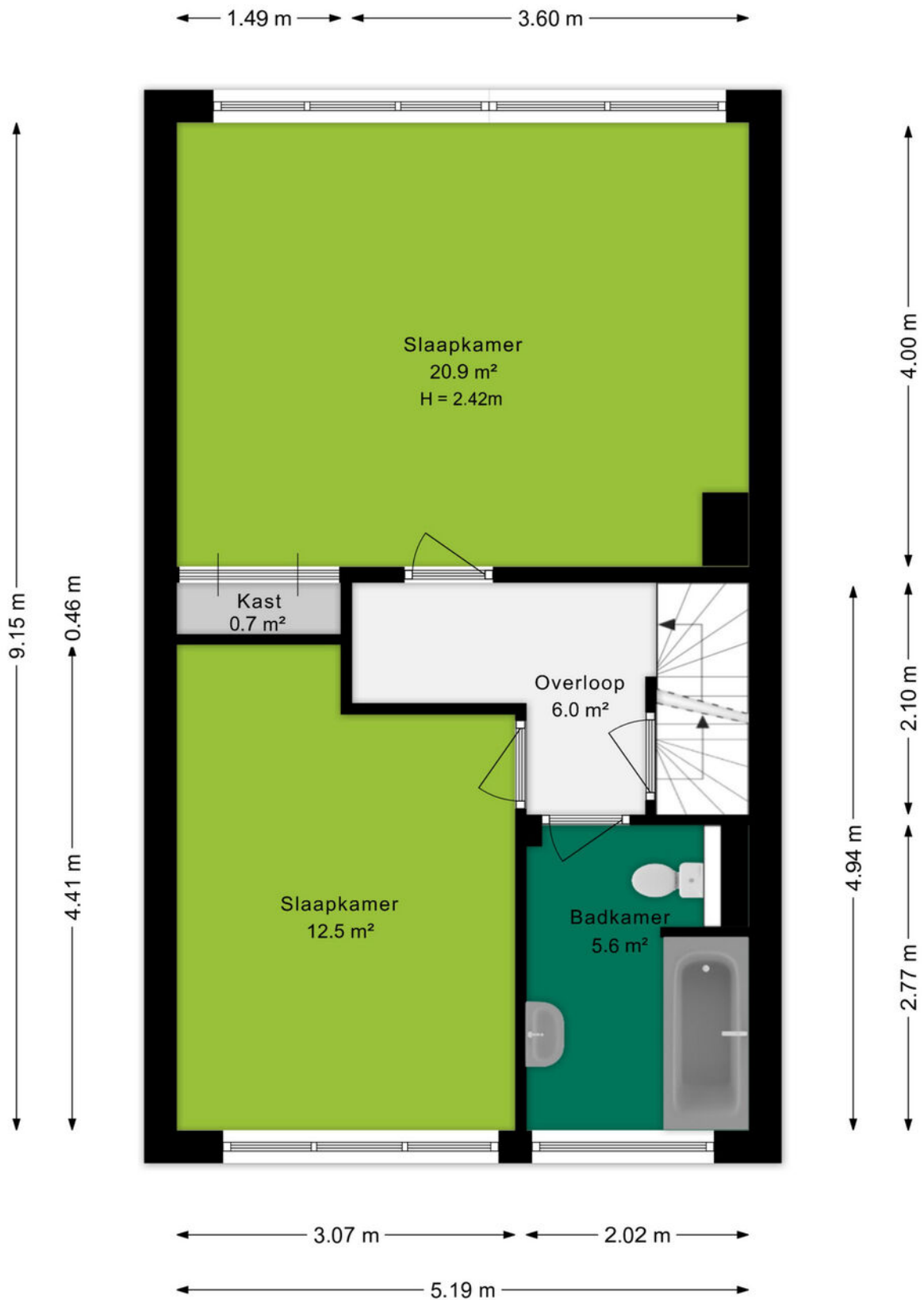
# Plattegrond

Begane grond



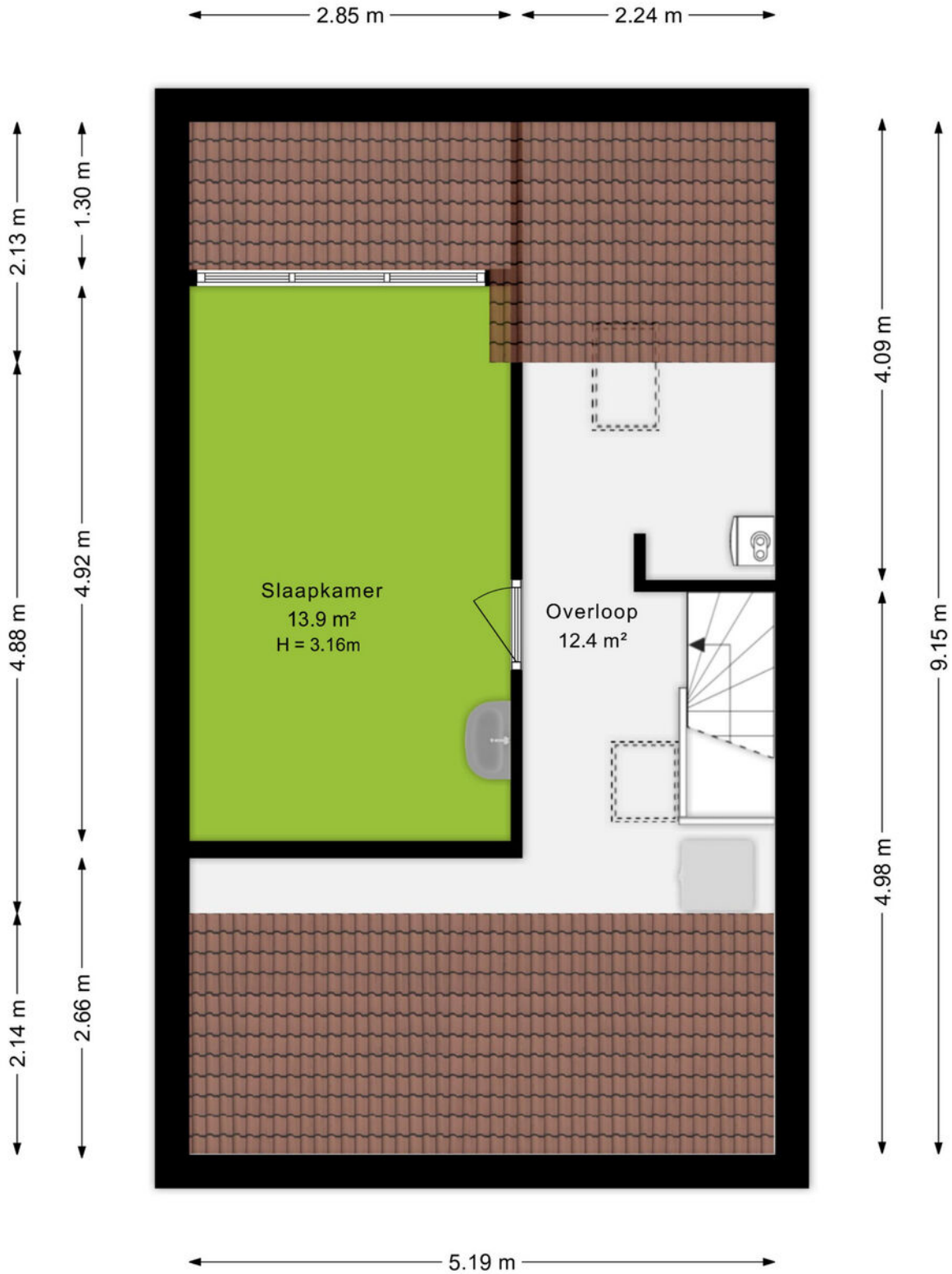
# Plattegrond

Eerste verdieping



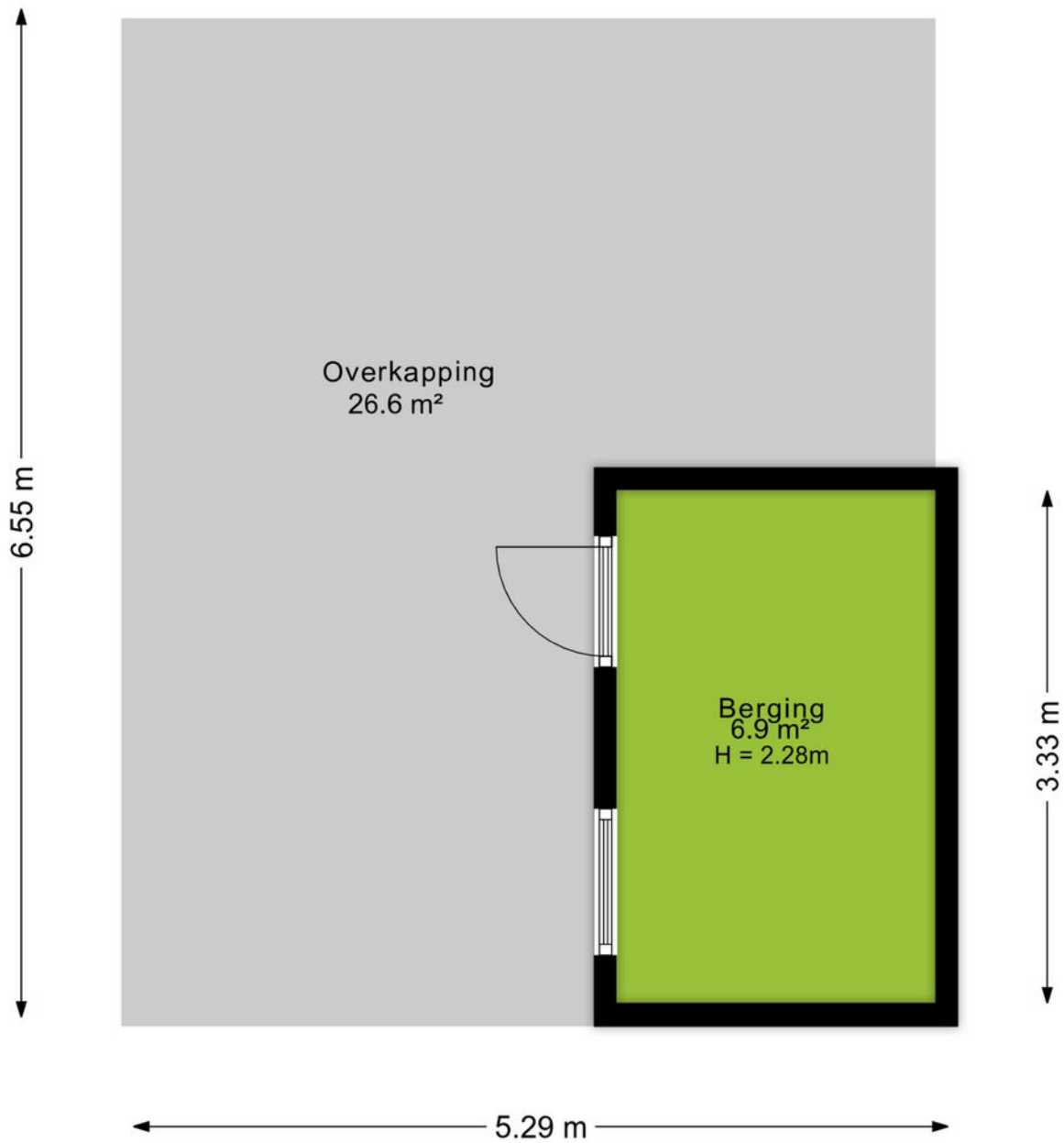
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Overkapping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamgras 16



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veenendaal Sectie K Perceel 2258</p> <p>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.</p>	
---	--	---



## Omgeving

't Veen, oftewel Veenendaal mag dan wel wat klein zijn en in die zin misschien onbekend, aan de gezelligheid en verschillende faciliteiten ligt het in ieder geval niet. Met in totaal ruim 67.000 inwoners, zowel jong als oud, is er voor ieder wat wils.

Het bruisende centrum van Veenendaal beschikt over gezellige terrasjes, verschillende soorten indoor en outdoor faciliteiten voor kinderen. Hoewel, voor de indoor kartbaan ben je echter nooit te oud. Ook de sporters onder ons hoeven zich geen moment te vervelen, er zijn namelijk meer dan 20 verschillende sportclubs te vinden. Ook is Veenendaal onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor is de omgeving voorzien van de mooiste fiets- en wandelroutes door de natuur. Neem eens een kijkje in de voormalige zandgroeve Kwintelooyen.

Veenendaal is onderverdeeld in meerdere wijken zoals het Franse Gat, Petenbos, Dragonder-oost en noord en Engelenburg. In elke wijk zijn er diverse winkelcentra met supermarkten, drogisterijen en bakkers. Daarnaast zijn door heel Veenendaal meer dan 25 verschillende basisscholen en vier middelbare scholen te vinden. Doordat Veenendaal qua oppervlak wat kleiner is ben je zo van de ene naar de andere kant, zowel op de fiets als met de auto. Dat betekent ook dat je zo op de A12 zit, of juist de andere kant op naar de A15.



## Over ons

### **Een onbezorgde financiële woontekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.**

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Jan van Doorn  
06-52857200  
janvandoorn@ditters.nl



Anoushka Wijnberger  
0318-529968  
anoushkawijnberger@ditters.nl

# De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenschijnlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

**Deskundig** De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

**Transparant** Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

**Voordelig** Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

**Team** Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

**Onafhankelijk en objectief** Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

**Reëel** Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

**Daadkrachtig** Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

**Betrokken** We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

**Persoonlijk** Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

**Helder** Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

## Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.



#### **Amersfoort**

Daltonstraat 38  
3817 VB Amersfoort  
033 – 30 12 605  
amersfoort@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Arnhem**

Willemsplein 29  
6811 KC Arnhem  
026 - 3033633  
arnhem@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Ede**

Stationsweg 89  
6711 PM Ede  
0318 - 657 657  
ede@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Veenendaal**

Einsteinstraat 50  
3902 HN Veenendaal  
0318 – 52 99 68  
veenendaal@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Wageningen**

Stadsbrink 1G  
6707 AA Wageningen  
0317 - 745 645  
wageningen@ditters.nl  
www.ditters.nl