



KAMGRAS 3, VEENENDAAL

€ 525.000 k.k.

www.kamgras3.nl

Kamgras 3, Veenendaal

Soms kom je een woning tegen waar ruimte en sfeer moeiteloos samenkomen. Aan Kamgras 3 staat deze verrassend royale uitgebouwde tussenwoning met maar liefst 156 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een werkkamer op zolder en een heerlijke achtertuin met veranda. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en biedt alle ingrediënten voor comfortabel wonen op een fijne plek in Veenendaal.

De woning ligt in de geliefde woonwijk Aller Erf, een fijne plek waar rust en gemak hand in hand gaan. Voor de dagelijkse boodschappen wandel of fiets je eenvoudig naar winkelcentrum Aller Erf, terwijl ook het gezellige centrum van Veenendaal met een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen binnen handbereik ligt. Scholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waardoor dit een heerlijke plek is voor jong en oud. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: station Veenendaal-De Klomp en diverse uitvalswegen richting de A12 en A30 zijn snel bereikbaar, waardoor je in no-time onderweg bent naar omliggende steden.

Deze woning heeft een eigen website. Neem een kijkje op Kamgras3.nl voor meer informatie.

Specificaties

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 156 m²
- Perceeloppervlakte: 173 m²
- Energielabel: B

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een verzorgde hal met meterkast en garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot de berging en de keuken. Deze entree vormt een praktische binnenkomer en geeft direct een verzorgde eerste indruk van de woning.

Vanuit de hal stap je de keuken binnen: een rustige en tijdloze ruimte met lichte fronten en een nette afwerking. De keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling en voorzien van inbouwspots, die zorgen voor prettig licht boven het werkblad. Verder beschik je over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een Selsiuz heet waterkraan. De tegelvloer is praktisch in gebruik en naast de keuken is ruimte voor een gezellige eethoek. Vanaf hier gaat de vloer mooi over in een eiken houten vloer richting de royale woonkamer.

De eethoek gaat via sfeervolle ensuite deuren over in de royale woonkamer, waardoor beide ruimtes op een fraaie manier met elkaar verbonden zijn. De woonkamer biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek en voelt dankzij de grote raampartijen en de lichtkoepel heerlijk licht en ruim aan. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen mooi in elkaar overlopen.

Vanuit de woonkamer bereik je de tussenhal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte bevinden. Deze praktische ruimte vormt de verbinding tussen de begane grond en de verdiepingen. De toiletruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Via de hal bij de voordeur is de inpandige berging bereikbaar. Deze ruimte is ook te bereiken via de voortuin en biedt volop plek voor fietsen, gereedschap en extra voorraad. Ook een extra diepvries of stellingkast kun je hier prima kwijt. Daarmee is de ruimte ook goed te gebruiken als bijkeuken. De aanwezige vliering zorgt bovendien voor extra bergruimte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en een praktische indeling. De master bedroom ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kast. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee fijne slaapkamers, allebei eveneens met vaste kast. Daarmee is er niet alleen prettig veel slaapruiimte, maar ook direct praktische bergruimte aanwezig. Ideaal voor een gezin, logees of een hobbykamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en heeft een tijdloze uitstraling dankzij de combinatie van witte wandtegels en donkere vloertegels. De ruimte is voorzien van een ligbad, een separate douche, een dubbele wastafel met meubel, een toilet en een handdoekradiator. Het aanwezige raam en het dakraam zorgen daarbij voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je op de overloop met aansluiting voor de wasapparatuur en een groot dakraam, waardoor ook deze verdieping prettig licht aanvoelt. Daarnaast is hier een werkkamer gecreëerd, eveneens voorzien van een dakraam. Een fijne plek om rustig thuis te werken, te studeren of je hobby's de ruimte te geven.

Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer apart en is dankzij de grote dakkapel verrassend ruim. Hierdoor ontstaat een volwaardige slaapruiimte met veel licht en praktische indelingsmogelijkheden.

Tuin

De achtertuin ligt op het oosten en is verzorgd aangelegd met een fijne combinatie van bestrating en groen. Daardoor is er ruimte voor een gezellige zitplek, terwijl de beplanting zorgt voor sfeer en een vriendelijke uitstraling. Het zonnescherm biedt op warme dagen aangename schaduw en de veranda maakt het mogelijk om ook op minder zonnige momenten comfortabel buiten te zitten. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Goed om te weten:

- Voor deze woning is energielabel B afgegeven;
- Dak-, muur- en vloerisolatie aanwezig in combinatie met HR-glas;
- ATAG CV-ketel uit (2020);
- Aanvaarding in overleg.

Ruimte, comfort en een praktische indeling komen in deze woning op een fijne manier samen. Of je nu een groot gezin hebt, graag thuiswerkt of simpelweg op zoek bent naar extra leefruimte, Kamgras 3 biedt alle mogelijkheden om er met veel plezier te wonen.

Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We leiden je graag persoonlijk rond en laten je met plezier ervaren hoeveel ruimte en sfeer deze woning te bieden heeft. Neem contact op met ons kantoor; we vertellen je graag meer.

Hoewel deze verkooptekst met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan de makelaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele per abuis opgenomen onjuiste of onvolledige informatie.

Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding	In overleg
Prijs	€ 525.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Zadeldak (Pannen)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	156 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Inhoud	555 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rolluiken, rookkanaal en tv kabel

Energie

Energie label	B
Type isolatie	Dakisolatie, hr glas, muurisolatie en vloerisolatie
Type verwarming	CV-ketel
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	ATAG uit 2020, eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuintuin
Achtertuintuin	69 m ² (11,50 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur/berging
Voorzieningen

Aangebouwde stenen berging
Vliering en elektriciteit

Parkeergelegenheid

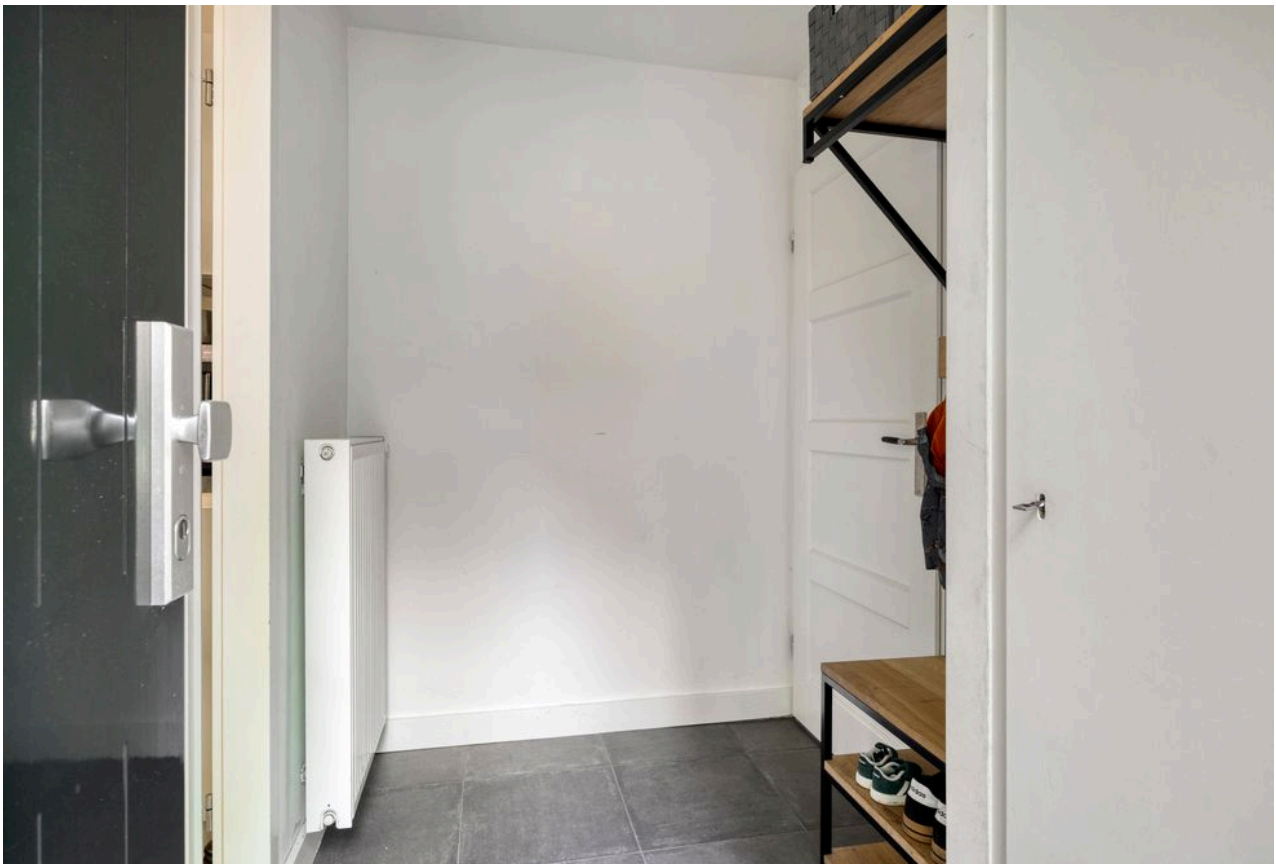
Soort parkeergelegenheid

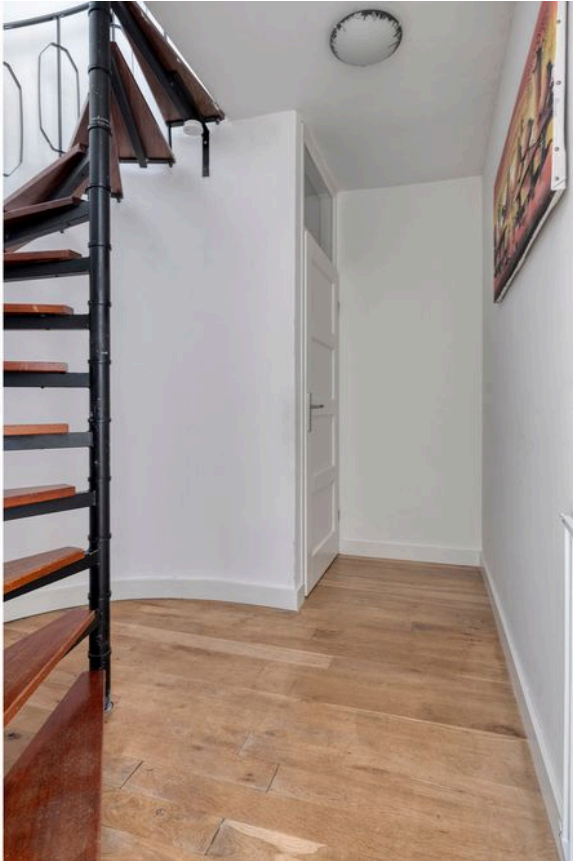
Openbaar parkeren

Kamgras 3, Veenendaal



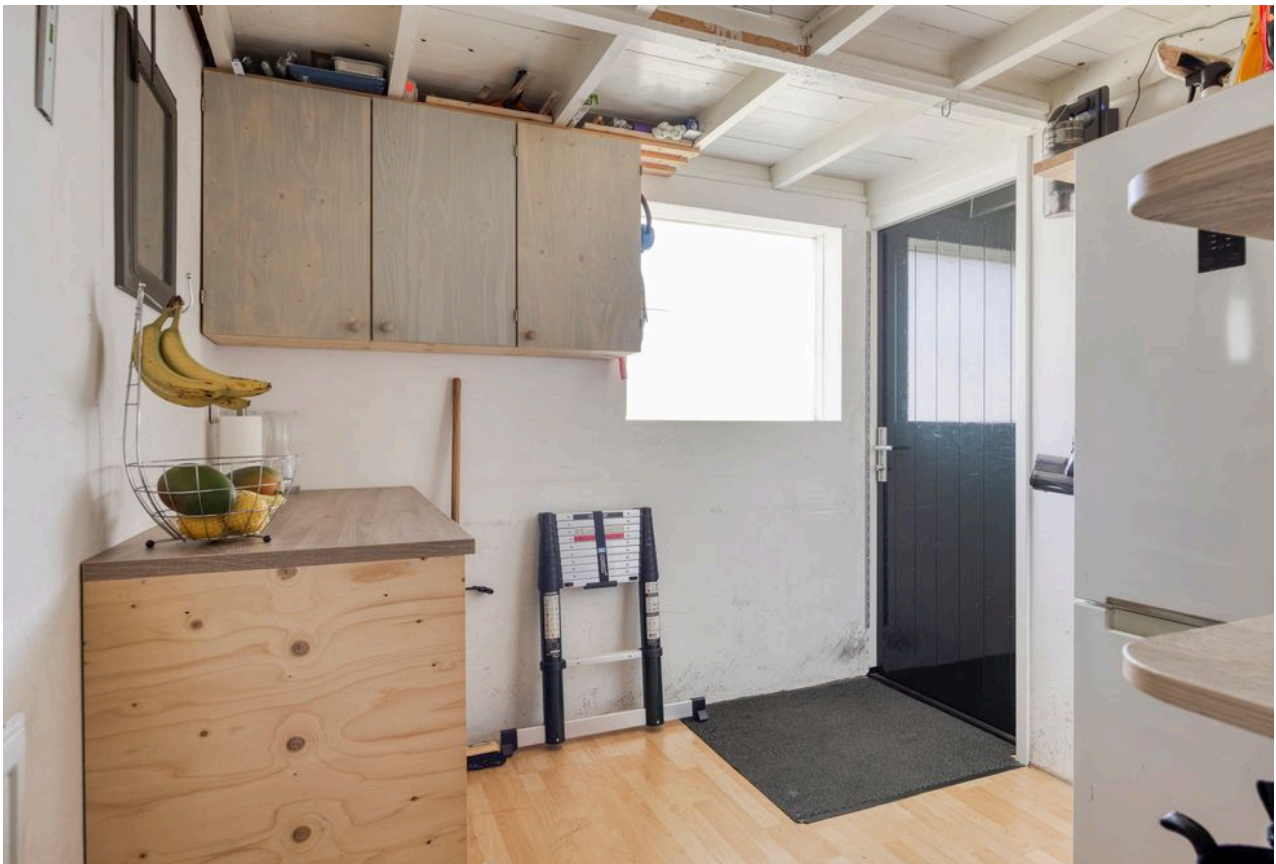


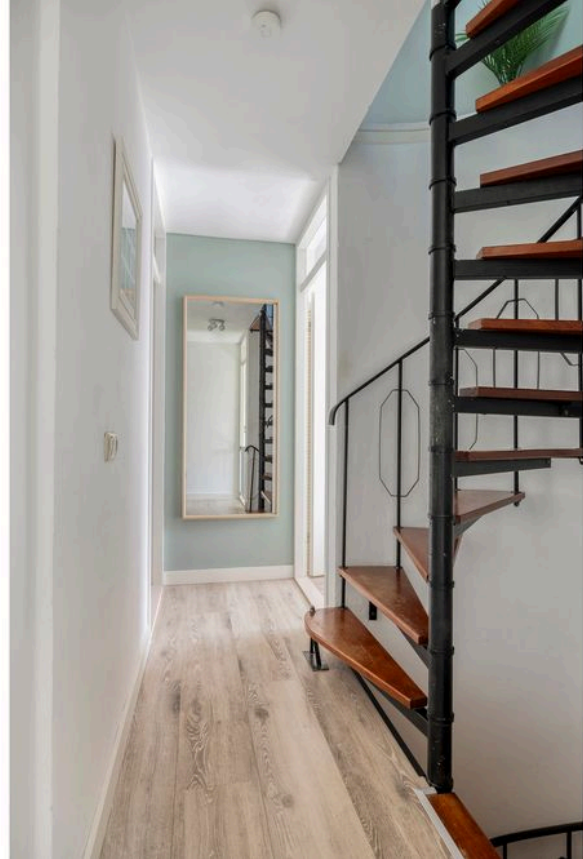






























Plattegronden



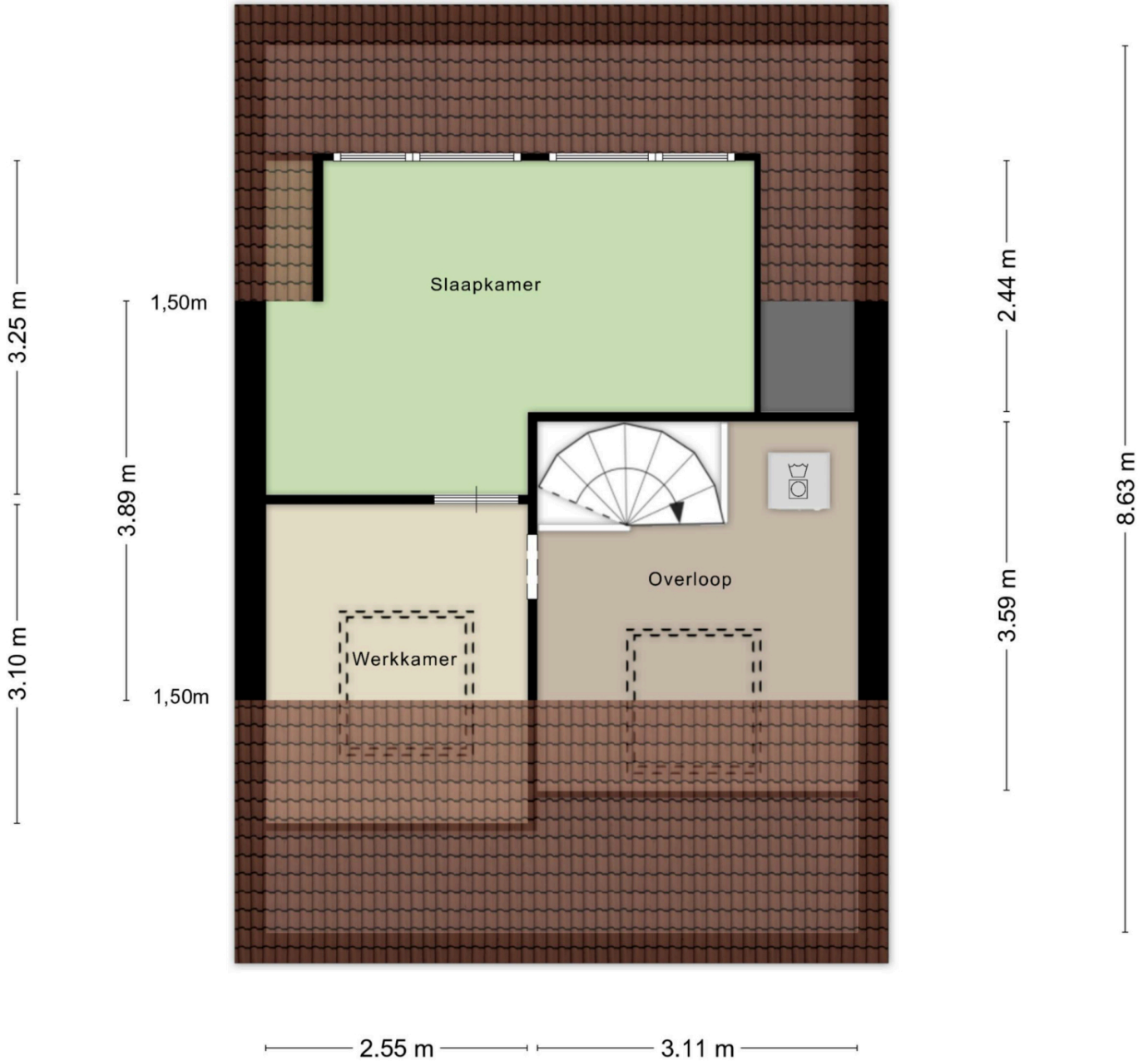
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



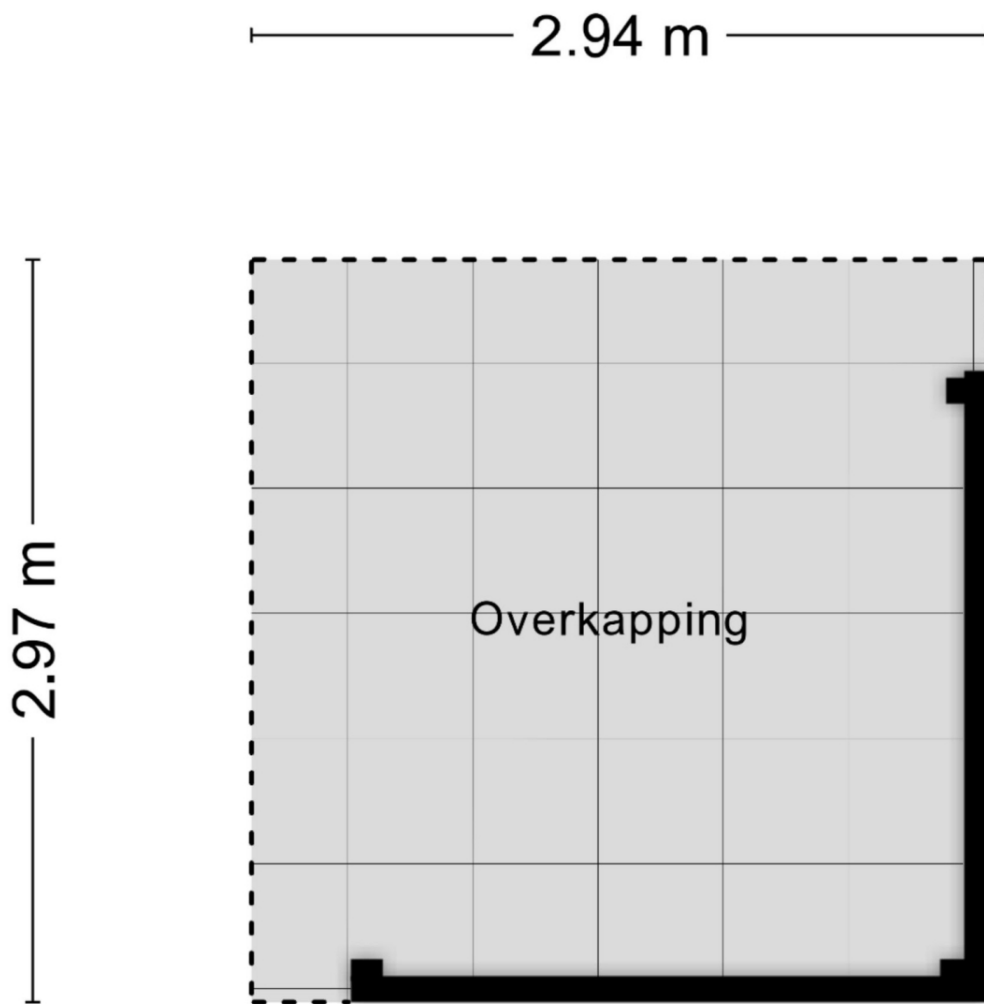
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.76 m

4.76 m



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



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

Een huis kopen of verkopen is een ingrijpende gebeurtenis. Het is kijken en keuren, wikken en wegen, beleven en berekenen, keuzes maken en knopen doorhakken. En dat doet u graag goed geïnformeerd en weloverwogen. Maar een huis kopen doet u nooit vaak genoeg om er écht bedreven in te raken. Een huis verkopen evenmin. Het is een vak apart. En dus zoekt u deskundig advies en professionele begeleiding bij iemand die wel die ervaring heeft. Iemand die dat vak als geen ander verstaat.

Ginkel Bemmelen NVM Makelaars is al meer dan 80 jaar actief op de Veenendaalse woningmarkt. Die rijke ervaring combineren we met actuele kennis en vaardigheden op het gebied van marketing en verkoop. Voor de verkoop van uw huis maken we een compleet marketingplan. En met een professionele presentatie bereiken we, onder meer via internet en sociale media, de juiste doelgroep voor uw woning.

Onze ervaring is minstens zo waardevol wanneer u een huis wilt kopen. Natuurlijk wilt u een scherpe prijs maar bovenal wilt u waar voor uw geld. En daarbij spelen tal van factoren een rol. Hoe is bijvoorbeeld de bouwkundige staat van de woning? Staat het huis in een aantrekkelijke omgeving? En is het goed bereikbaar? Op basis van no cure no pay, zetten wij ons ervoor in dat u voor de scherpste prijs de woning krijgt die het best bij u past.

Als u kiest voor Ginkel Bemmelen, dan kiest u dus voor kwaliteit en ervaring, maar ook voor persoonlijke aandacht. Want zonder oprechte betrokkenheid kunnen wij ons werk niet goed doen. En dat geeft vertrouwen, over en weer. We staan graag voor u klaar.

*Ons verkoopteam
staat voor u klaar*





HET GROENE HUIS

HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN

Voor je hypotheek kun je terecht bij Het Groene Huis Hypotheken. De erkende adviseurs denken met je mee en geven je een even objectief als verhelderd advies.

Na een inventarisatie van jouw persoonlijke situatie wordt er samen met je gekeken welke hypotheek het beste bij je past. De hypotheekadviseurs verzorgen jouw aanvraag en zij zorgen dat alles op tijd geregeld wordt.

Natuurlijk wil je ook dat je huis verzekerd is. Het Groene Huis Verzekeringen adviseert over alle verzekeringen in en om de woning. Je kunt hier terecht voor nieuwe verzekeringen maar ook voor een objectieve vergelijking van je bestaande pakket. Fijn om een adres te hebben in de directe omgeving waar je ook altijd even binnen kunt lopen.

Telefoonnummer : 0318-55 32 32
E-mailadres: info@groene-huis.nl



Goed gevoel



UW MAKELAAR IN VEENENDAAL

GINKELBEMMELEN.NL

Ginkel Bemmelen NVM Makelaars is een professioneel makelaarskantoor met veel kennis van en ervaring op de woningmarkt. Wij zijn gespecialiseerd in bemiddeling bij de aan- en verkoop van woningen en taxaties van onroerend goed. Hét adres voor iedereen die in Veenendaal of omgeving op zoek is naar objectieve en actieve begeleiding voor het kopen en verkopen een woning. Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?