



# KAMGRAS 36 VEENENDAAL

Vraagprijs € 440.000 K.K.

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 440.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	168 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	415 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

# KENMERKEN

## CV ketel

CV ketel	ATAG
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Parkeerplaats
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



## OMSCHRIJVING

In de geliefde en groene wijk Dragonder-Noord staat deze verrassend ruime tussenwoning met eigen oprit en een achtertuin grenzend aan het water. De woning beschikt over 122 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 4 ruime slaapkamers, energielabel B en kunststof kozijnen. Een fijne gezinswoning op een rustige plek, met alle voorzieningen dichtbij.

### Indeling

Via de hal, voorzien van een toilet, kom je in de woonkamer. Deze is ruim opgezet en biedt meer dan genoeg plek voor een grote zitbank én een royale eettafel. Vanuit de woonkamer kijk je door de grote raampartij uit op de achtertuin, wat zorgt voor extra lichtinval en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is functioneel en compleet uitgerust met onder andere een vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en magnetron.

### De verdiepingen

Op de verdieping vind je 3 ruime slaapkamers van circa 13, 12 en 9 vierkante meter. Slaapkamer 1 en 2 doen nauwelijks voor elkaar onder en slaapkamer 3 is nu in gebruik als werkplek, maar zou makkelijk in te delen zijn als extra slaapkamer. De badkamer is degelijk en is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en een toilet.

Middels de vaste trap komen we op de zolderverdieping. De zolderverdieping beschikt over slaapkamer 4 en is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. In de toekomst zou van deze ruimte, middels een makkelijke ingreep, nog een extra slaapkamer gemaakt kunnen worden. De cv-ketel (ATAG, 2018, in eigendom) is netjes weggewerkt in de wasruimte, welke is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger.

### Ligging

Qua ligging is de locatie ideaal. Winkelcentrum Ronde Erf bevindt zich om de hoek, met een grote Jumbo supermarkt, een bakker, snackbar, kapper en bloemist. Bovendien liggen de opritte van de snelweg A12 op 5 minuten rijafstand van de woning. Station Veenendaal-de Klomp bevindt zich op 5 minuten fietsen van de woning en op minder dan 5 minuten fietsen zit je op een gezellig terrasje middenin in het centrum van Veenendaal.

Bijzonderheden:

- Ruime tussenwoning met eigen oprit
- Circa 122 vierkante meter woonoppervlakte
- Achtertuin met aangrenzend water
- Bouwjaar 1975
- 4 slaapkamers (met een mogelijkheid tot 5)
- Voorzien van energielabel B
- Voorzien van kunststof kozijnen
- Cv-ketel: ATAG (2018, in eigendom)
- Gelegen nabij winkelcentrum Ronde Erf
- Gelegen op korte afstand van snelweg A12
- Gelegen op korte afstand van het centrum
- Station Veenendaal-de Klomp op 5 minuten fietsen

De informatie betreffende deze woning is door ons en onze partners zorgvuldig samengesteld. De door ons opgegeven informatie is slechts informatief van aard en aan deze ingevoerde teksten en gegevens zijn geen rechten te ontleenen.































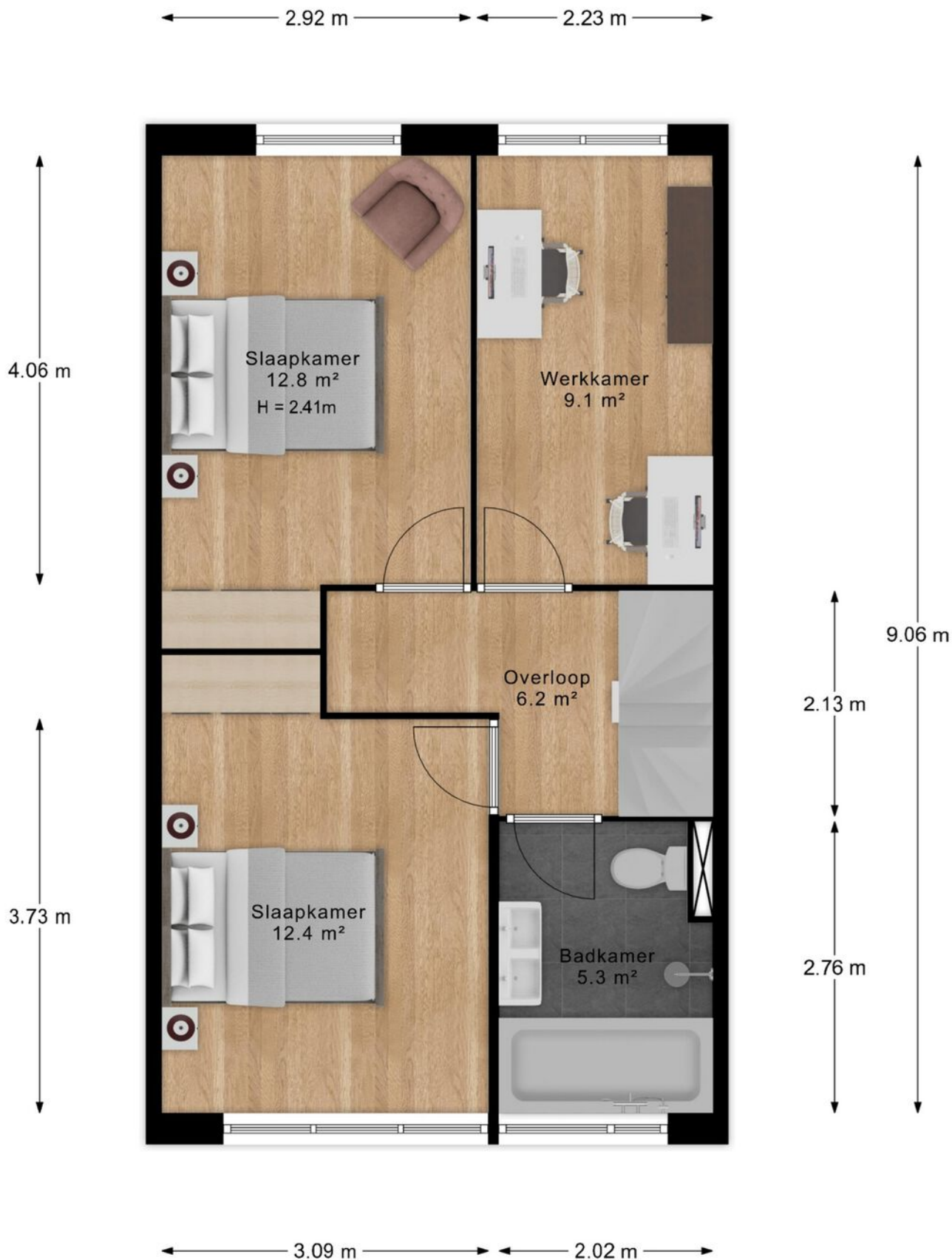


# PLATTEGROND



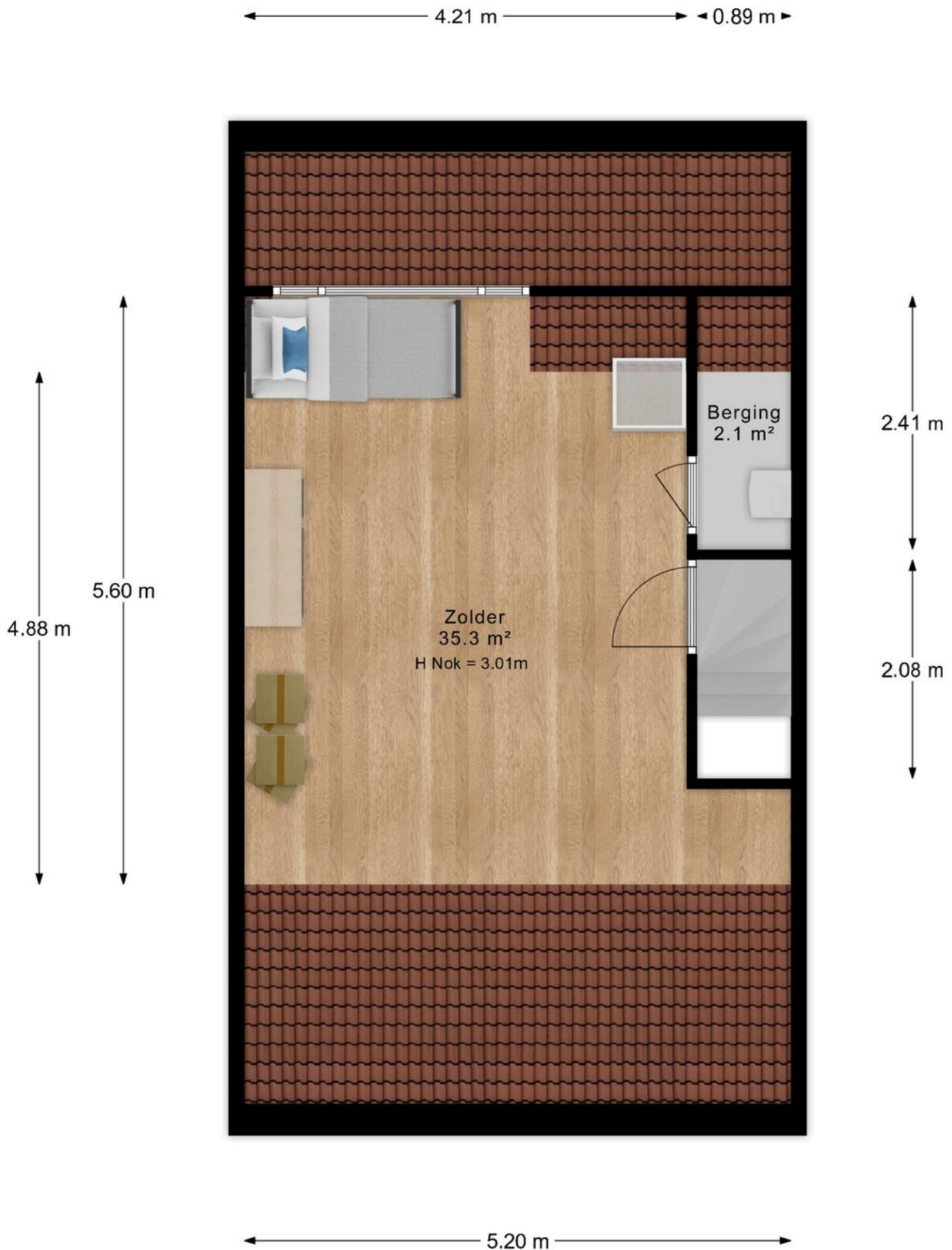
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# PLATTEGROND



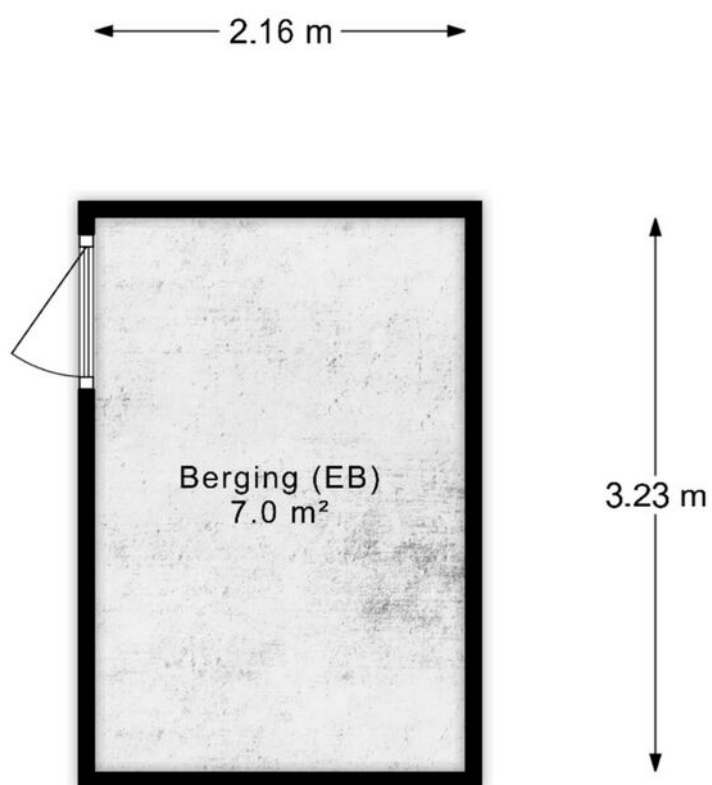
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3679221\_2

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veendam

Sectie K

Perceel 2268

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.

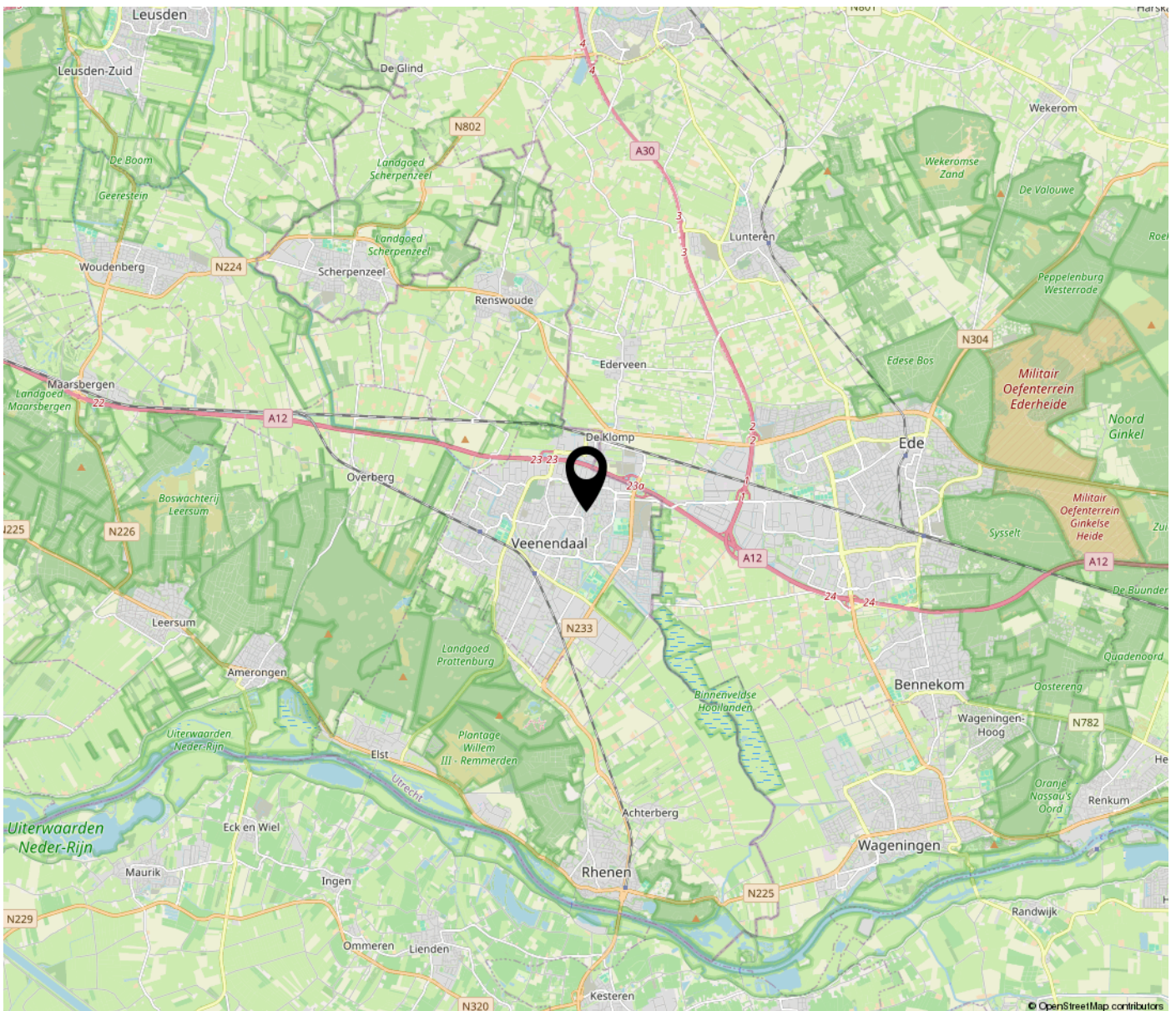
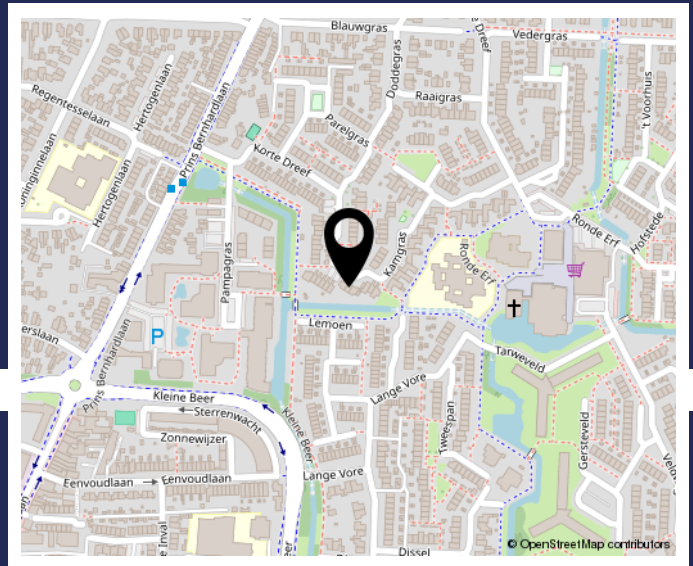
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ  
BINNENKORT  
OP DEZE  
LOCATIE?

KAMGRAS 36  
VEENENDAAL





## Even voorstellen

### **Welkom bij Jan Zegers Hypotheken & Makelaardij!**

Ons familiebedrijf is sinds 1982 actief en bestaat uit Jan en Harry Zegers. Wij zijn thuis in de aankoopbegeleiding, hypotheekadvies en woningverkoop. Dit alles op basis van eerlijk en betrouwbaar advies in combinatie met scherpe en transparante tarieven. Bij ons treft u alles onder één dak, kleinschalig, met korte lijnen en persoonlijk contact. Is deze bezichtiging bevallen? Neem gerust eens contact met ons op om te kijken wat we voor u kunnen betekenen.

### **Hypotheekadvies**

**(€ 1.995,- / 2.195,-)**

Met meer dan 40 jaar ervaring kunnen we u als onafhankelijk hypotheekadviseur veel mogelijkheden aandragen. Zo kunnen wij onze klanten meer dan 60 verschillende hypotheekverstrekkers aandragen, alles aangepast naar uw vraag, leeftijd en situatie. Heeft u al eens geïnformeerd naar uw financiële mogelijkheden?

### **Aankoopbegeleiding**

**(al vanaf € 1.895,-)**

Wenst u een klankbord in het aankoopproces en ziet u de meerwaarde van het samenstellen van een reële bieding in combinatie met expertise? Schakel ons in als aankoopmakelaar! Met onze connecties in de makelaardij gaan deuren open die anders gesloten zouden blijven. Wij kijken met u mee bij een bezichtiging, we kijken samen naar een reële en succesvolle bieding en we begeleiden u van A tot Z in het complete aankoopproces.

### **Verkoop van uw woning**

**(Compleet voor 1% all-in)**

Zoals u misschien tijdens deze bezichtiging hebt ervaren, proberen wij de woningverkoop nét even wat anders aan te pakken. We nemen ruim de tijd voor kijkers en ons verkooppakket is zeer compleet voor een scherpe prijs. Een professionele fotograaf, het Funda pakket, prachtige brochures en een moderne woningwebsite zijn bij ons al standaard in het pakket opgenomen. We hanteren een concurrerende courtage van slechts 1% van de verkoopopbrengst inclusief opstartkosten.

### **3-in-1 Pakket**

**(Totaalpakket voor € 6.495,-)**

Uniek! Met het 3-in-1 Pakket bieden wij een passende hypotheek, begeleiding bij de aankoop én een compleet pakket aan woningverkoop aan voor een vaste en ontzettend scherpe prijs. Alles onder 1 dak, makkelijk en goed geregeld.

Met vriendelijke groet,  
Jan en Harry Zegers

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM  
CONTACT MET ONS OP!**



**JAN ZEGERS MAKELAARDIJ**  
VERLENGDE SPOORLAAN 28  
3904 MB VEENENDAAL

0318-501751  
JANZEGERS.NL  
INFO@JANZEGERS.NL

