

Naober Makelaars
helpt u graag met
het realiseren van
uw woondromen.

Naober
makelaars

Aangenaam!



Schoolstraat 8, 7751 GJ Dalen

Vraagprijs € 398.000,- k.k.

Omschrijving

Ruime halfvrijstaande woning met kantoorruimte in hartje Dalen

Algemeen:

In het centrum van het sfeervolle Dalen staat deze karakteristieke en verrassend ruime halfvrijstaande woning uit de jaren '60. Met een praktische kantoorruimte op de begane grond en een comfortabel woongedeelte met drie slaapkamers op de eerste verdieping, is dit pand ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.

De woning ligt op een goed bereikbare locatie binnen het bestemmingsplan Centrum en biedt alle voorzieningen op loopafstand. De kavel heeft een oppervlakte van circa 175 m² (wordt nog officieel uitgemeten) en beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een ideale plek voor ondernemers, gezinnen of iedereen die centraal én ruim wil wonen!

Het gezellige dorp Dalen, gelegen tussen twee molens, kenmerkt zich door de gezellige dorpskern met de school, winkels en restaurants. Verder is Dalen goed bereikbaar via openbaar vervoer (treinstation en bus verbinding) en via de uitvalswegen zoals o.a. N34 en A37 richting Duitsland of Zwolle.

Indeling:

Begane grond: Entree/hal met meterkast, trapopgang naar woongedeelte. Toiletruimte. Berging. Kantoor-/werkrumtes. Toegang tot de kelder.

1e verdieping: Overloop. Badkamer. Twee Slaapkamers. Tussenruimte. Woonkamer. Woonkeuken. Derde slaapkamer met toegang naar balkon.

2e verdieping: Via vlizotrap bereikbare bergzolder.

Voorzieningen:

Verwarming d.m.v. radiatoren, convectoren en een gashaard.

Warm water d.m.v. cv-installatie (ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 36-30 A, bouwjaar 2019).

Meterkast voorzien van stoppenkast.

Hal voorzien van plavuizen.

Glasvezelaansluiting is aanwezig, afgemonteerd in de kelder.

Kantoorruimtes voorzien van vloerbedekking, systeemplafond en toegang naar de kelder.

Overloop voorzien van vloerbedekking.

Woonkamer voorzien van vloerbedekking, convectoren en schouw met gashaard.

Woonkeuken voorzien van inbouwkeuken in hoekopstelling met apparatuur o.a.: Keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron.

Slaapkamer grenzend aan de woonkamer is voorzien van vinylvloer, kast en deur naar het balkon.

Tussenruimte voorzien van vloerbedekking en twee vaste kasten.

Twee slaapkamers (aan de voorzijde) voorzien van vinylvloer.

Badkamer voorzien van bad, douche, wastafel en toilet.

Oprit met parkeervoorziening voor meerdere auto's. Het is mogelijk om ter plaatse van deze parkeerplaatsen een tuintje of zitplaats te creëren

Oppervlakte e.d.:

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 223 m².

Gebruiksoppervlakte overig inpandig (kelder en zolder): circa 6 en 12 m².

Gebouwgebonden buitenruimte (balkon en overdekte entree): circa 3 en 1 m².

Inhoud: circa 807 m³.

Oppervlakte kavel: circa 175 m² (kavel wordt nog uitgemeten).

Kenmerken

Vraagprijs	: € 398.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 807 m ³
Perceel oppervlakte	: 175 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 223 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: 1960-1970
Ligging	: In centrum
Tuin	: Het is mogelijk om ter plaatse van de parkeerplaatsen een tuintje of zitplaats te creëren
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas Kombi Kompakt HRE 36-30 A (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

Schoolstraat 8
7751 GJ DALEN



Foto's



Foto's



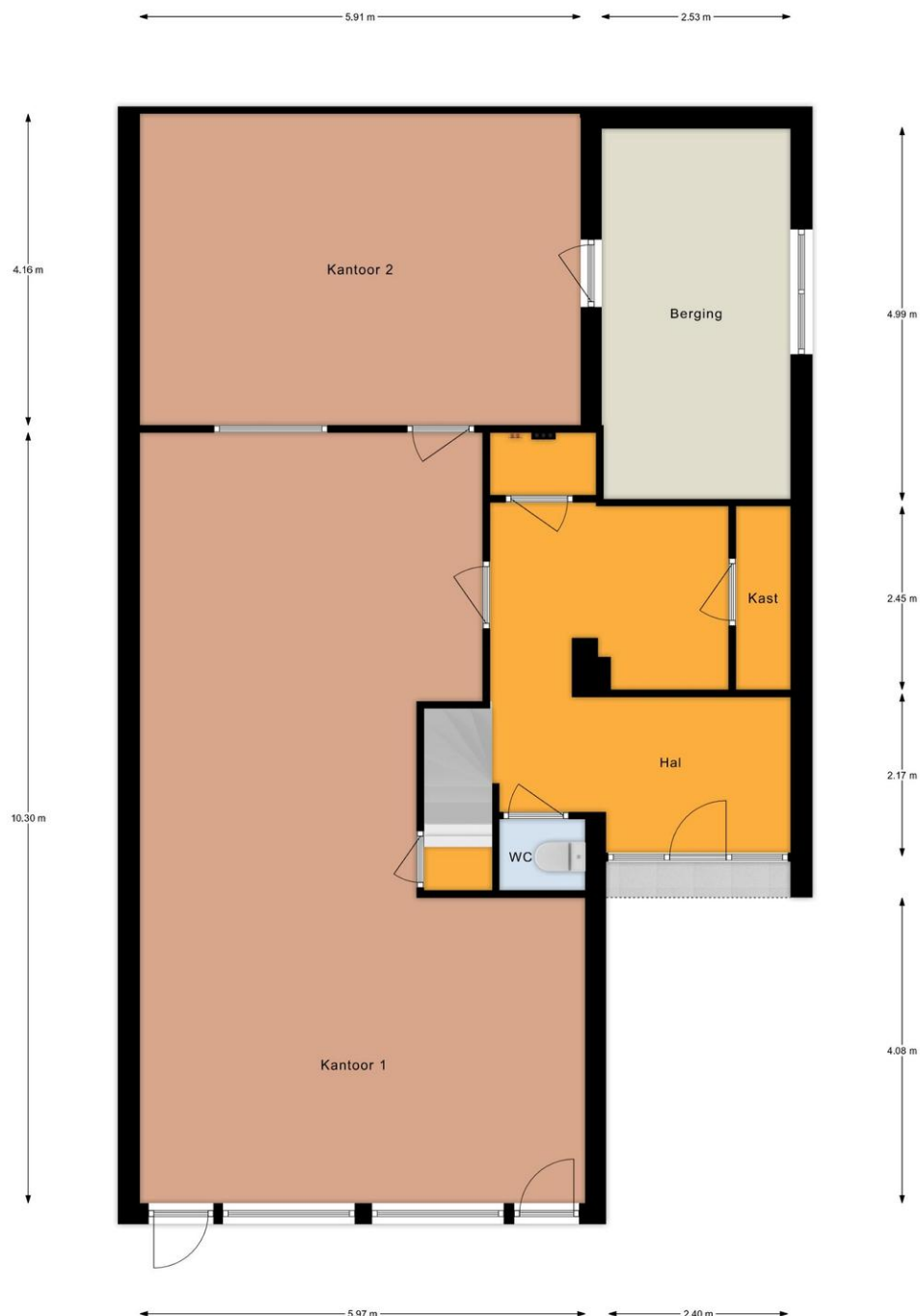
Foto's



Foto's



Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Wilswijze*
Streeklandelijk tekent- en adviesbureau

Plattegrond

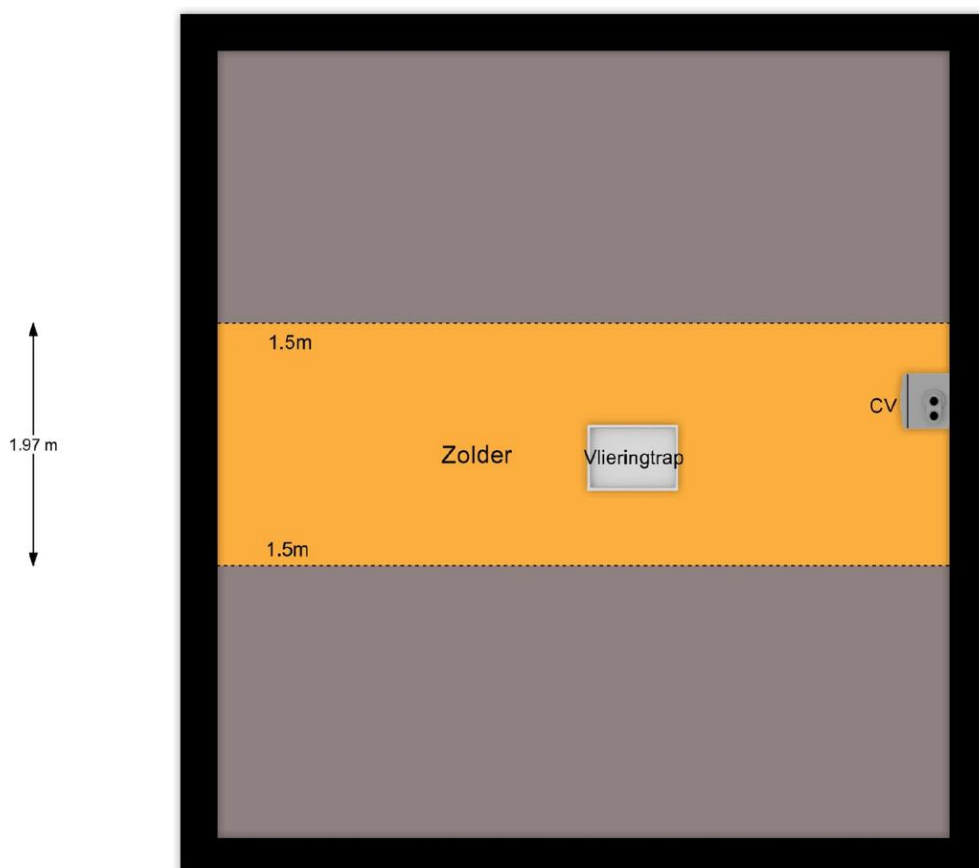


1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

Wilschijze
Stuvia.nl

Plattegrond

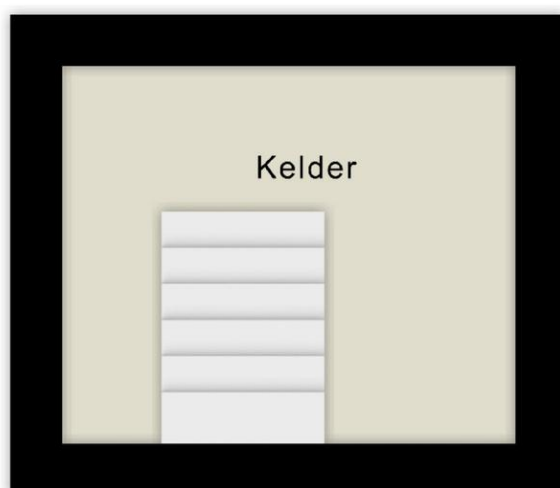


2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *afswijze* Downloaden teken - de afswijze

Plattegrond

← 2.64 m →



↑
2.19 m
↓

Kelder

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  *Uitswijze*
Downloadings testen - te afrekenen

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Sallandsestraat 106
7741 HK Coevorden

Type object: woning
lokatie:
Schoolstraat 8
7751 GJ Dalen

Datum meetopname: 31-05-2024
Datum meetcertificaat: 31-05-2024
Status: definitief

Certificaatnummer: 22244MC042



Gerald Uil
Verlengde Scholtenskanaal OZ 35
7881 JS Emmer-Compascuum
06 23 18 25 07
info@uilswijze.nl
www.uilswijze.nl
KVK-nummer 62117238

Gebruiksoppervlakte	m2	inhoud	m3
Totaal Gebruiksoppervlakte	244,97	Totaal inhoud	807
Totaal GBO Wonen	222,80		
Totaal GBO overig inpandig	17,58		
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	4,59		
Kelder:	5,78	Kelder	16
Wonen	0,00		
Overig inpandig	5,78		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Begane grond:	116,00	Begane grond	372
Wonen	114,80		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	1,20		
Eerste verdieping:	111,39	Eerste verdieping	370
Wonen	108,00		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	3,39		
Tweede verdieping:	11,80	Tweede verdieping	49
Wonen	0,00		
Overig inpandig	11,80		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Derde verdieping:	0,00	Derde verdieping	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		

Totaal externe bergruimte	0,00
berging	-

Door eventuele niet meetbare situaties, bouwkundige aannames wordt een marge van 5% gehanteerd op de uitkomsten.

Begripsbepaling:

Bij het bepalen van vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake Oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities, en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'. Onderstaand volgt een korte uitleg van bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient de norm geraadpleegd te worden, en ook de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:

- * Een vide als de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- * Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- * Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Overig inpandig: Een ruimte is overig inpandig indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- * Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- * Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2m kleiner is dan 4 m²;
- * De ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- * Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vastetrap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (oppervlakte kleiner dan 0,5 m²)

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, plaats wasmachine, pantry, cv-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Gebouwgebonden buitenruimte: De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte is een gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda, en dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580. Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- * Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- * Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte: Een ruimte is externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is via de open lucht. Voorts geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Kadastrale kaart



Wilt u meer weten?

Bent u op zoek naar een makelaar voor de verkoop van uw woning of voor de aankoop van een woning en wilt u weten wat Naober Makelaars voor u kan betekenen? Maak dan eens een afspraak met ons, wij informeren u graag persoonlijk. U kunt ook uw vraag aan ons stellen en een bezichtiging aanvragen via de mail, u hoort daarna snel van ons.



vastgoedcert
gecertificeerd



Naober
makelaars

Sallandsestraat 106
7741 HX Coevorden
T 0524 525 490
info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl