

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

Naober
makelaars

Aangenaam!



Anne de Vrieslaan 9, 7741 DC Coevorden

Vraagprijs € 589.500,- k.k.

Omschrijving

Comfortabel wonen in een levensloopbestendige vrijstaande woning met alle luxe binnen handbereik.

Algemeen:

Deze goed onderhouden woning beschikt over een praktische tuinkamer/serre, aangebouwde garage, vrijstaande carport én een verwarmd buitenzwembad – ideaal voor lange, aangename zwemseizoenen.

Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning volledig gelijkvloers te bewonen. Het geheel staat op een royale kavel van maar liefst 889 m² eigen grond, waardoor je volop privacy en ruimte ervaart. De ligging is bijzonder aantrekkelijk: aan de rand van de woonwijk, direct aan het park en in een rustige, groene omgeving. De woning uit 1980 is de afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd, onder andere met een warmtepomp, zonnepanelen en spouwisolatie. Zo combineer je comfort met lage energielasten.

Voorzieningen zoals basisschool, voortgezet onderwijs, speeltuin, station, centrum en het stadspark bevinden zich op korte afstand en zijn gemakkelijk bereikbaar. Kortom: een ideale plek voor wie luxe, rust en gemak wil samenbrengen.

Opmerking: Na de uitgifte van het definitieve energielabel zijn de 9 zonnepanelen geplaatst, zijn de warmtepomp en airconditioning geïnstalleerd en is de spouw geïsoleerd. Waarschijnlijk zal een nieuw energielabel hoger uitvallen.

Indeling:

Begane grond: Ruime entree/hal. Meterkast. Slaapkamer. Toiletruimte. Badkamer. Woonkamer. Open keuken. Tuinkamer/serre. Garage met ruime bergzolder. Bijkeuken.

1e verdieping: Overloop met vide. Toiletruimte. Drie slaapkamers. Bergruimte.

Voorzieningen:

Verwarming door middel van cv-radiatoren (Remeha CV-ketel i.c.m. Evi warmtepomp).

Warmwatervoorziening door middel van een CV-ketel (Remeha Calenta 40c, bouwjaar: 2010) en een Ariston Lydos Hybride elektrische warmtepomp boiler van 100 liter en een buffervat van 200 liter.

In 2022 zijn er 9 Hyundai zonnepanelen van 490 WP met Enphase IQ7A Micro-omvormers geïnstalleerd.

Meterkast (vernieuwd in 2024) voorzien van installatieautomaten, glasvezelaansluiting.

Hal met moderne grindvloer (epoxy).

Toiletruimte (modern) met hangcloset en fonteintje.

Woonkamer voorzien van veel lichtinval, eiken parketvloer en gashaard (lang niet in gebruik geweest).

Open keuken voorzien van airconditioning (Fujitsu Atlantic) en een U-vormige inbouwkeuken met natuursteenblad en apparatuur o.a.: afzuigkap, combi-oven, kookplaat (5-pits gas), elektra voor inductie aanwezig, vaatwasser, koelkast en carrousel (2x).

Tuinkamer/Serre in 2007 verbouwd met grindvloer (epoxy) en schuifpui.

Slaapkamer begane grond voorzien van grindvloer (epoxy).

Badkamer begane grond (modern) voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, designradiator en infrarood verwarming.

Verdieping voorzien van laminaat.

Eén slaapkamer heeft een wasgelegenheid, een deur naar het balkon en een deur naar de bergruimte.

Garage met plavuizen en vlizotrap naar de ruime bergzolder.

Bijkeuken met wastafel, witgoed aansluitingen en de technische installaties.

Isolatie: Dak-, spouw- en nagenoeg geheel glasisolatie.

De houten topgevels zijn voorzien van hard hout.

Verder is de woning aan de achterzijde voorzien van een elektrisch knikarm zonnescherf.



Tuin, praktisch aangelegd met verwarmd zwembad, diverse terrassen waarvan één overdekt, siertuin, tuinschuur (met elektra), carport (met elektra) en grenzend aan groenvoorziening.

Oppervlakte e.d.:

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 161 m².

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte begane grond (bijkeuken en garage): circa 28 m².

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte eerste verdieping (zolder boven garage): circa 17 m².

Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): circa 4 m².

Externe bergruimte (berging): circa 11 m²

Inhoud: circa 734 m³.

Oppervlakte kavel: circa 889 m².

Kenmerken

Vraagprijs	: € 589.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 734 m ³
Perceel oppervlakte	: 889 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 161 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen 22 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Elektrische verwarming, Warmtepomp, Gashaard, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Anne de Vrieslaan 9
7741 DC COEVORDEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



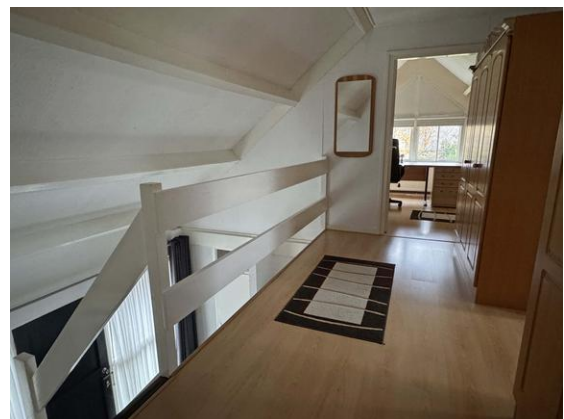
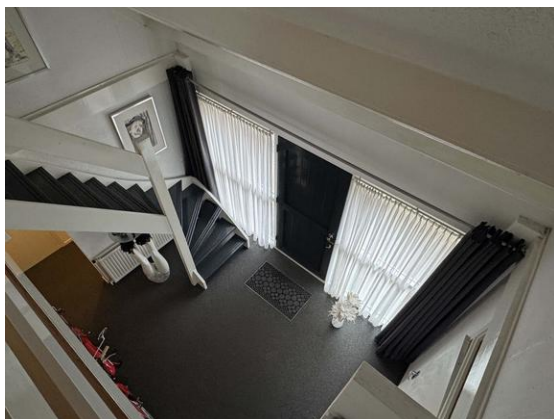
Foto's



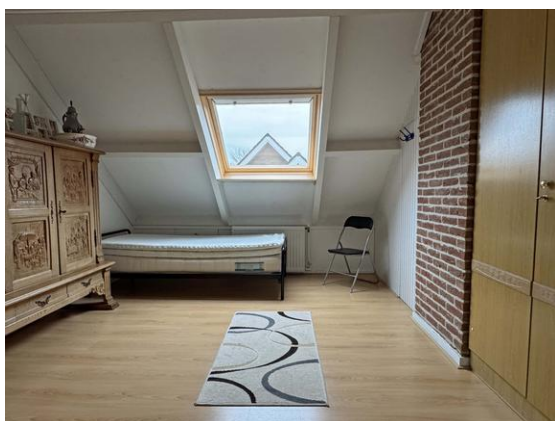
Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *De Wilschijve*
Bouwkundig teken- en adviesbureau

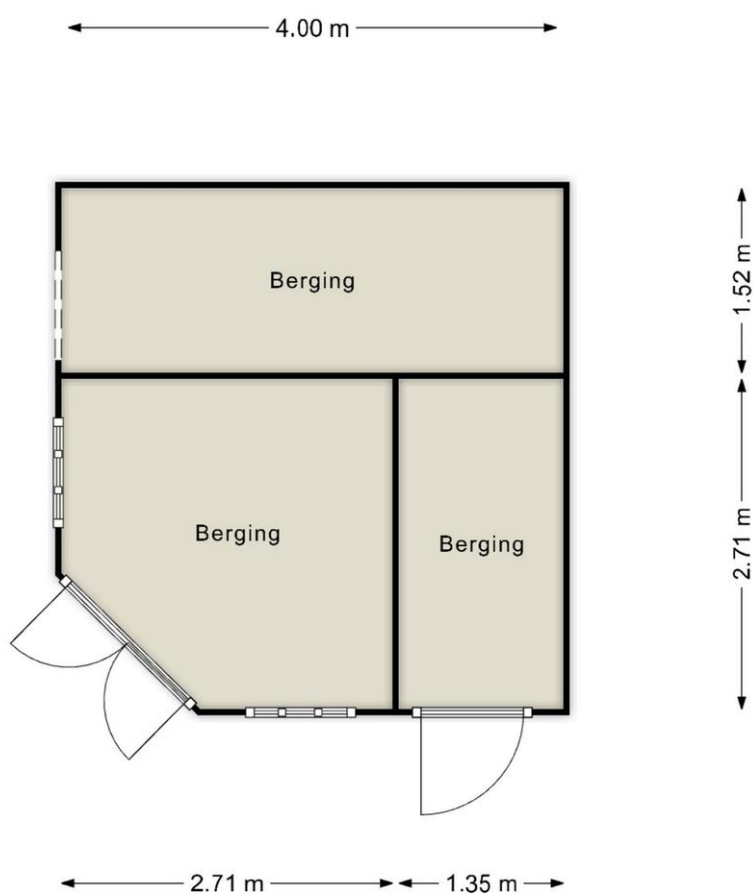
Plattegrond



1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Wijswijze* Stuvia.nl

Plattegrond



Berging

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

De Wilschijze
Bouwkundig teken- en adviesbureau

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Sallandsestraat 106
7741 HK Coevorden

Type object: woning
lokatie:
Anne de Vrieslaan 9
7741 DC Coevorden

Datum meetopname: 04-12-2025
Datum meetcertificaat: 04-12-2025
Status: definitief

Certificaatnummer: 22254MC107



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	209,27	Totaal inhoud	734
Totaal GBO Wonen	160,80		
Totaal GBO overig inpandig	44,50		
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	3,97		
Kelder:	0,00	Kelder	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwegebonden buitenruimte	-		
Begane grond:	134,60	Begane grond	448
Wonen	106,90		
Overig inpandig	27,70		
Gebouwegebonden buitenruimte	0,00		
Eerste verdieping:	74,67	Eerste verdieping	286
Wonen	53,90		
Overig inpandig	16,80		
Gebouwegebonden buitenruimte	3,97		
Tweede verdieping:	0,00	Tweede verdieping	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwegebonden buitenruimte	-		
Derde verdieping:	0,00	Derde verdieping	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwegebonden buitenruimte	-		

Totaal externe bergruimte	10,50
berging	10,50

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.

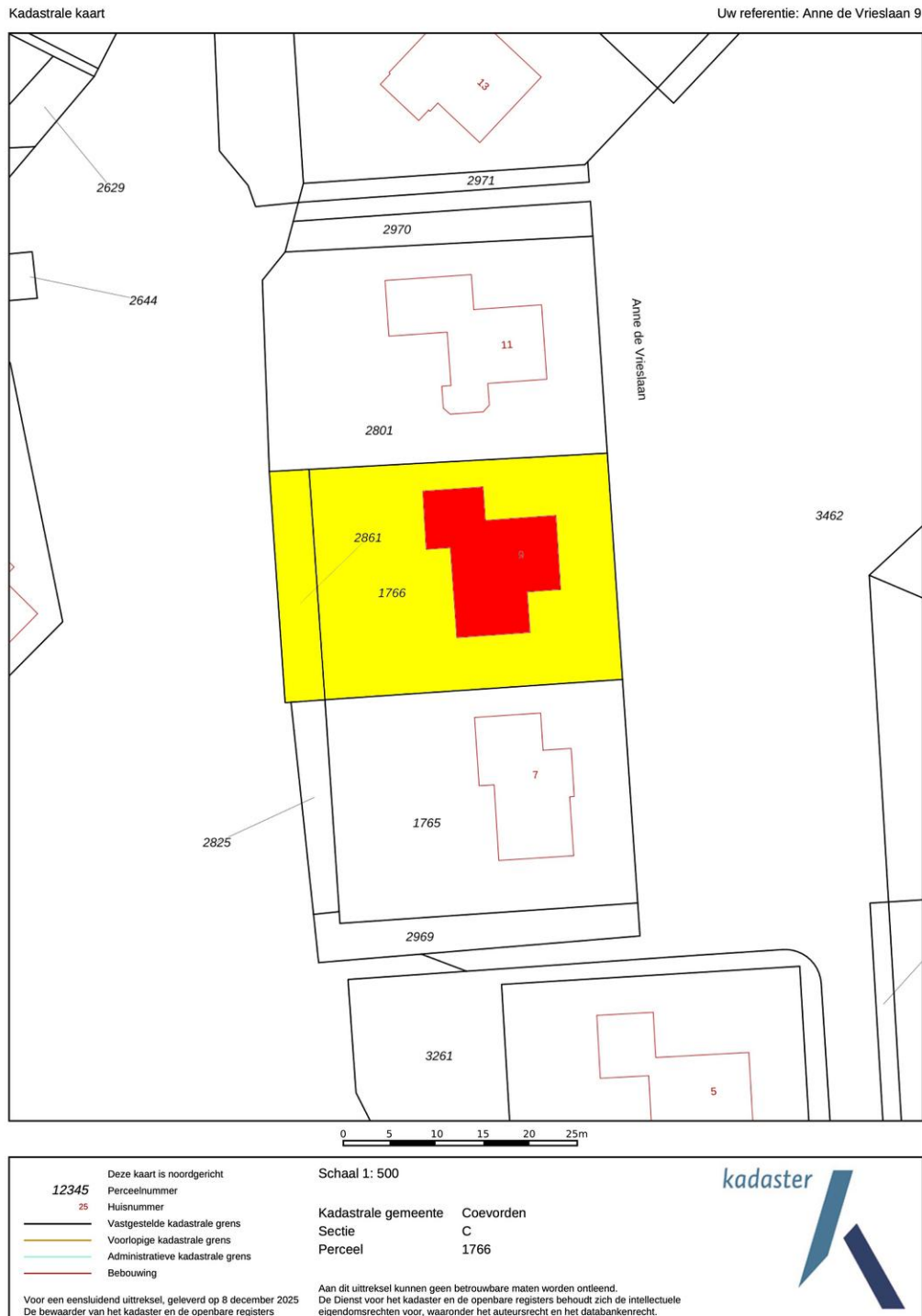
Gebouwgebonden buitenruimte: De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

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





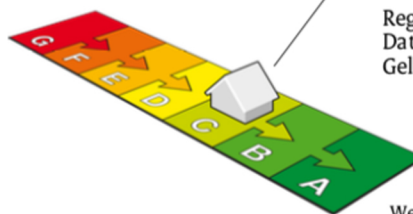
Energie label woning

Anne de Vrieslaan 9

7741DC Coevorden

BAG-ID: 0109010000013148

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 530304892
Datum van registratie 03-07-2020
Geldig tot 03-07-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1975 t/m 1982	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw dak	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Anja Muller
Examenummer 214869
KvK nummer 63113627

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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