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

Naober
makelaars

Aangenaam!

Stationsplein 9, 7741 GZ Coevorden

Vraagprijs € 274.500,- k.k.

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Omschrijving

Comfortabel wonen in het hart van Coevorden

Algemeen:
Stap binnen in dit keurige en lichte appartement op de eerste verdieping van het geliefde complex “Rabenhaupt”. Met een ruim zuidwestelijk balkon geniet je hier volop van de middag- en avondzon.
Het in circa 1989 gebouwde complex ligt op een goede locatie: midden in het centrum van Coevorden, met winkels, horeca en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Het bus- en treinstation ligt bovendien pal tegenover het gebouw—ideaal voor o.a. mensen die afhankelijk zijn van het openbaar vervoer.

In het complex is een algemene fietsenstalling aanwezig, waardoor je fiets altijd droog en veilig staat.

Een fijne, centrale woonplek waar comfort en gemak samenkomen!

Indeling:
Appartement: Hal/entree. Toiletruimte. Badkamer. Bijkeuken/berging. Slaapkamer. Woonkamer (vergroot, tweede slaapkamer bij de woonkamer aangetrokken, eenvoudig weer te herstellen naar tweede slaapkamer). Balkon. Keuken.

Voorzieningen appartement:
Verwarming d.m.v. radiatoren.
Warmwater d.m.v. cv-ketel (Remeha Avanta 28c, bouwjaar 2011).
Meterkast voorzien van installatieautomaten en glasvezelaansluiting.
Woonkamer voorzien van laminaatvloer, elektrisch zonnescherm en toegang tot het balkon met uitzicht in de winkelstraat en over het bus- en treinstation.
Keuken voorzien van inbouwkeuken (gerenoveerd) met apparatuur o.a.: Oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, kookplaat (inductie) en afzuigkap (motorloos).
Badkamer voorzien van douchehoek en wastafel met wastafelmeubel.
Slaapkamer voorzien van laminaatvloer en elektrisch rolluik.
Isolatie: Glas- en spouwisolatie.
Verder is het appartementencomplex voorzien van een lift, videofoon en een algemene fietsenstallen met mogelijkheid om elektrische fietsen op te laden.

Oppervlakte e.d.:
Gebruiksoppervlakte woonruimte: circa 77 m².
Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): circa 5 m².
Inhoud: circa 238m³.

Vereniging van Eigenaren:
Servicekosten circa € 148,06 per maand. Hierin is o.a. begrepen:
- waterverbruik
- opstalverzekering
- onderhoud (controle) cv-ketel
- algemene beheerskosten
- elektra verbruik algemene ruimten
- onderhoud lift

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Kenmerken

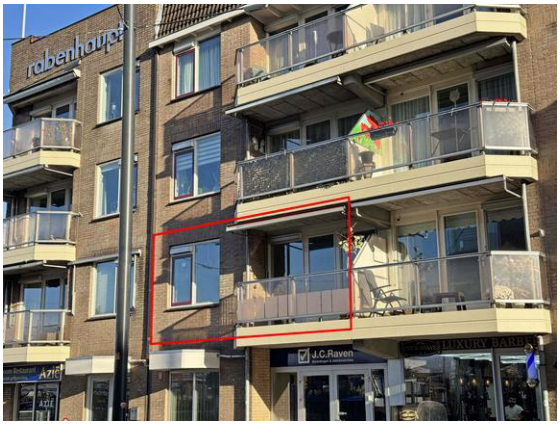
Vraagprijs	: € 274.500,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 238 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 77 m^2
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: In centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Avanta 28c (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

Stationsplein 9
7741 GZ COEVORDEN

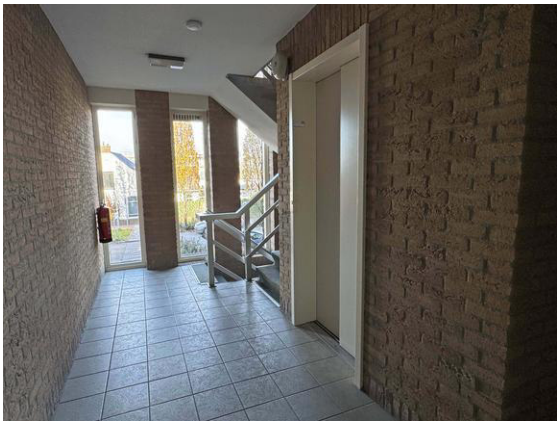
Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Foto's



Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Foto's



Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Foto's

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Foto's

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Foto's

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

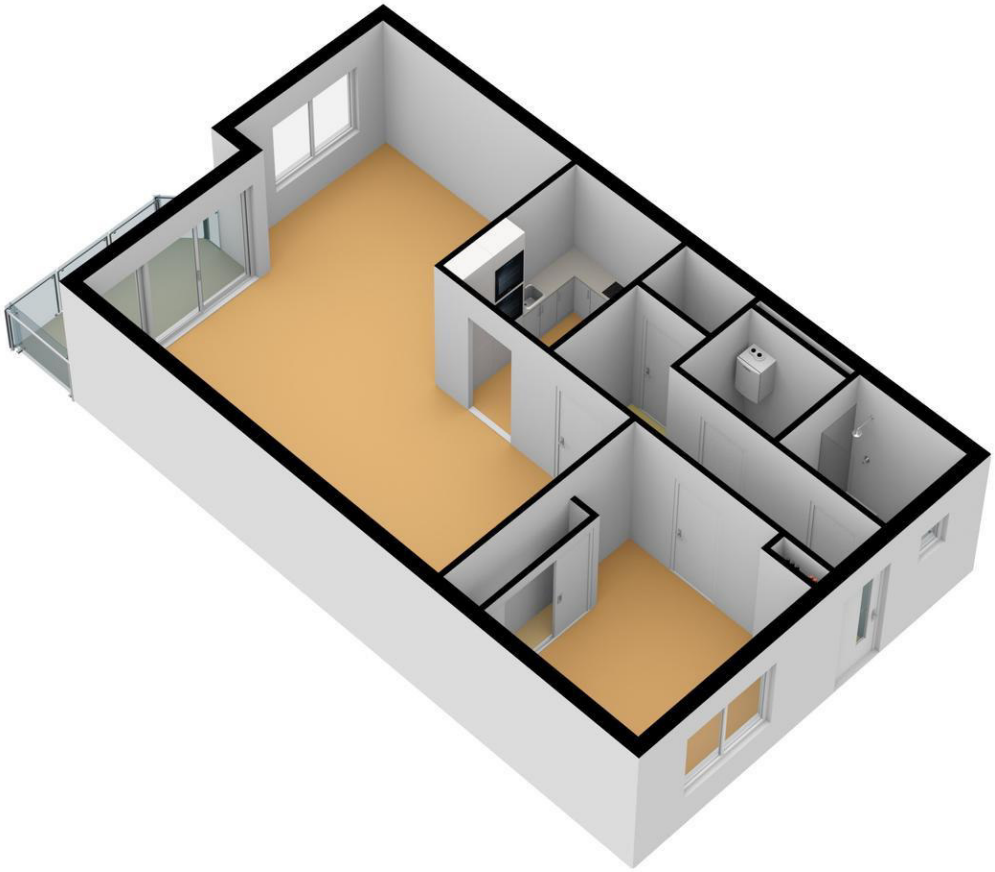
Plattegrond

begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Meetrapport volgens de Branche Brede Meetinstructie (BBMI)

Soort object : Appartement
Objectgegevens : Stationsplein 9
Plaats : Coevorden

Opdrachtgever : Naober Makelaars
Inmeter : Ellen Adema / LL.inmeten

Meetstaat

Gebruiksoppervlakte wonen	76,8 m2
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	
Gebouwgebonden buitenruimte	4,8 m2
Externe bergruimte	
Inhoud	238,1 m3

De plattegronden bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:
https://floorplanner.com/projects/85008150-Stationsplein-9,-Coevorden-/viewer

Inleiding
De meetinstructie BBMI geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen en bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte.
Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen.

De oppervlakten van woningen worden onderverdeeld in 4 categorieën:

De oppervlakte "achter de voordeur":
- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte

Bij de woning behorende:
- Externe bergruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte

Relatie met de NEN
Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. NEN 2580 vormt de basis voor de meetinstructie BBMI.
Er zijn 2 afwijkingen ten opzichte van NEN 2580:
- BBMI verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte. NEN kent deze onderverdeling niet.
- BBMI gaat uit van de oppervlakte inclusief binnenmuren, NEN gaat uit van de oppervlakte exclusief binnenmuren.

Toelichting meetrapport

Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte:

- Het hoogste punt is tussen de 1,50 m en 2,0 m hoog
- Het hoogste punt is boven de 2,0 m, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m2 (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte minder dan 2,0 m)
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte, zoals een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder; een zolder die niet met een vaste trap bereikbaar is en / of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m2)

Gebruiksoppervlakte wonen

Wanneer niet aan bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen.

Niet tot gebruiksoppervlakte worden oppervlaktes gerekend:

- Met een hoogte lager dan 1,50 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap
- Van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn
- Van een trapgat, een vide of combinatie van beiden, indien deze 4,0 m2 of groter is
- Van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m2 of groter is
- Van een nis die kleiner is dan 0,5 m2 of van een lichtschacht

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte als de ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen buitenbegrenzing heeft. Dit geldt alleen als het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen, zoals een balkon, carport, veranda of dakterras.
Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.
Er wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte -gemeten tot de vertikale projectie van de overkapping- en niet overdekte ruimte -gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie-, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer de ruimte:

- Geen woonfunctie heeft
- Buiten de woning is gelegen (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) en de woning is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning)
- Afsluitbaar is

Bruto inhoud woningen

Voor de inhoud wordt geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overig inpandige ruimte. Externe bergingen en gebouwgebonden buitenruimtes worden niet opgeteld bij de inhoud van een woning.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580 voor berekening van de inhoud

In deze meetinstructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de dakconstructie, woningscheidende muren en verdiepingsvloeren (30 cm) en de begane grond- en keldervloer (40 cm). NEN 2580 kent deze aannames niet.

Gespecificeerde meetstaat met plattegronden

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	76,8 m2
Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte	
Gebouwgebonden buitenruimte: balkon	4,8 m2
Externe bergruimte	
Inhoud	238,1 m3

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

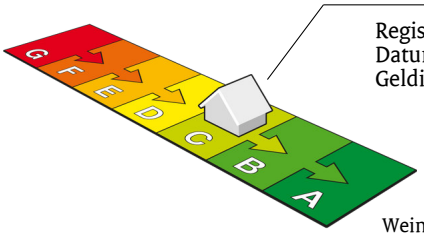
Rijksoverheid

Energielabel woning

Stationsplein 9
7741GZ Coevorden

BAG-ID: 0109010000014017

Veel besparingsmogelijkheden

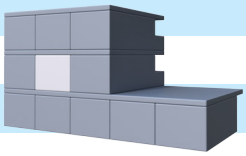


Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer	427352344
Datum van registratie	10-09-2020
Geldig tot	10-09-2030

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
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	Mechanische afzuiging

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(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
Examennummer	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.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

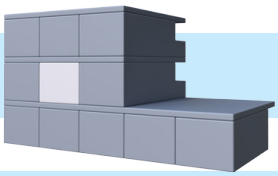
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€90	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m2) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.
(Bron: www.milieucentraal.nl)

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.

NVM funda powered by nvm vastgoedcert gecertificeerd Register-Taxateur

Naober makelaars

Printer 9C
7741 ME Coevorden
T 0524 525 490
info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl