

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

Naober
makelaars

Aangenaam!



van Rechterenlaan 29, 7742 XH Coevorden

Vraagprijs € 298.500,- k.k.

Omschrijving

Ruime eengezinswoning in kindvriendelijke woonwijk met privacy en modern comfort!

Algemeen:

In de populaire en kindvriendelijke woonwijk Buitenvree staat deze ruime eengezinswoning, voorzien van een aangebouwde berging, verlengde garage en een royale terrasoverkapping van circa 20 m². De woning is gebouwd in circa 1979 op een perceel van 181 m² eigen grond en is vanaf 2017 op diverse onderdelen gemoderniseerd, waardoor het wooncomfort aanzienlijk is verhoogd.

De zonnige achtertuin ligt op het westen en grenst aan een parkeerterrein. Hierdoor ervaart u opvallend veel privacy en vrije ruimte achter de woning. De ligging is ideaal: in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving met scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten op korte loopafstand.

Na de uitgifte van het energielabel zijn o.a. nog de zonnepanelen geplaatst (2019) en is het huis grotendeels voorzien van kunststofkozijnen met HR++ glas (2021). Een nieuw label kan daardoor gunstiger uitvallen.

Kortom, een ruime, moderne en goed gelegen woning die direct instapklaar is en volop privacy biedt voor het hele gezin.

Indeling:

Begane grond: Entree/hal. Provisiekast. Toiletruimte. Meterkast. Woonkamer met provisiekast. Open keuken. Berging. Garage.

1e verdieping: Overloop. Drie slaapkamers. Badkamer.

2e verdieping: Via vaste trap: Overloop. Wasruimte. Vierde slaapkamer. Berging met CV-ruimte.

Voorzieningen:

Verwarming d.m.v. radiatoren.

Warm water door middel van Cv-installatie (Ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A, bouwjaar: 2018).

In 2019 zijn er 11 zonnepanelen geplaatst.

Meterkast in 2018 vernieuwd en voorzien van voldoende installatieautomaten waaronder een twee fase groep (voorbereiding elektrisch koken).

In de hal, berging, woonkamer en keuken zijn nieuwe energiezuinige convectoren geplaatst.

Hal/entree voorzien van PVC-vloer en provisiekast.

Toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Woonkamer (tuin gericht) voorzien van deur naar het terras, provisiekast en PVC-vloer.

Open keuken voorzien van inbouwkeuken (2018) in hoekopstelling met separate kastenwand met apparatuur o.a.: gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, magnetron en oven.

De trap is afgewerkt met PVC en voorzien van geïntegreerde ledverlichting.

Badkamer (2018) voorzien van ligbad, inloofdouche, hangtoilet, designradiator, wastafelmeubel met brede wastafel.

Slaapkamers voorzien van PVC-vloer.

Overloop eerste verdieping voorzien van PVC-vloer en airconditioning (2022).

Slaapkamer op de tweede verdieping is voorzien van vinyl, dakraam en bergruimte met cv-installatie.

De garage is voorzien van een elektrische garagedeur, betonvloer en een smeerkelder.

Verder is de woning deels voorzien van elektrische rolluiken.

Isolatie: O.a. dak- spouw- en glisolatie.

De onderhoudsarme tuin gelegen op het westen is voorzien van ruime terrasoverkapping (18 m²) en een vrijstaande houten berging met terrasoverkapping, deze is voorzien van elektra.



Oppervlakte e.d.:

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 129 m².

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (garage): circa 18 m².

Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte: circa 18 m².

Inhoud woning: circa 458 m³.

Oppervlakte kavel: circa 181 m².

Kenmerken

Vraagprijs	: € 298.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 458 m ³
Perceel oppervlakte	: 181 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 129 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1979
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 65 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 15 m ²
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

van Rechterenlaan 29
7742 XH COEVORDEN



Foto's



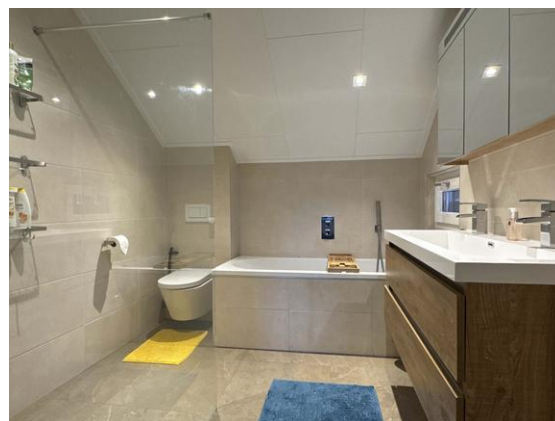
Foto's



Foto's



Foto's



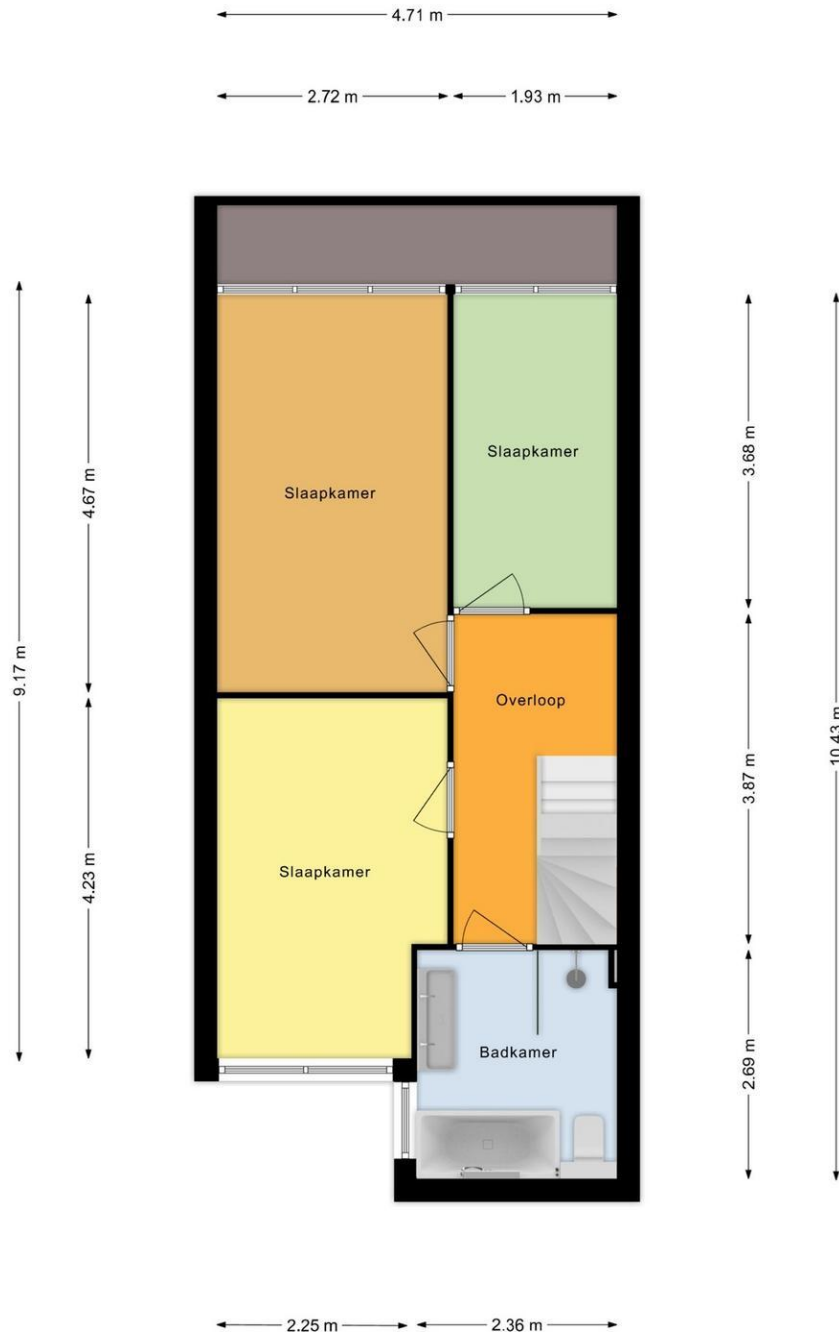
Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Dilswijze
Onveranderlijk Tekenen - en adreeshuizen

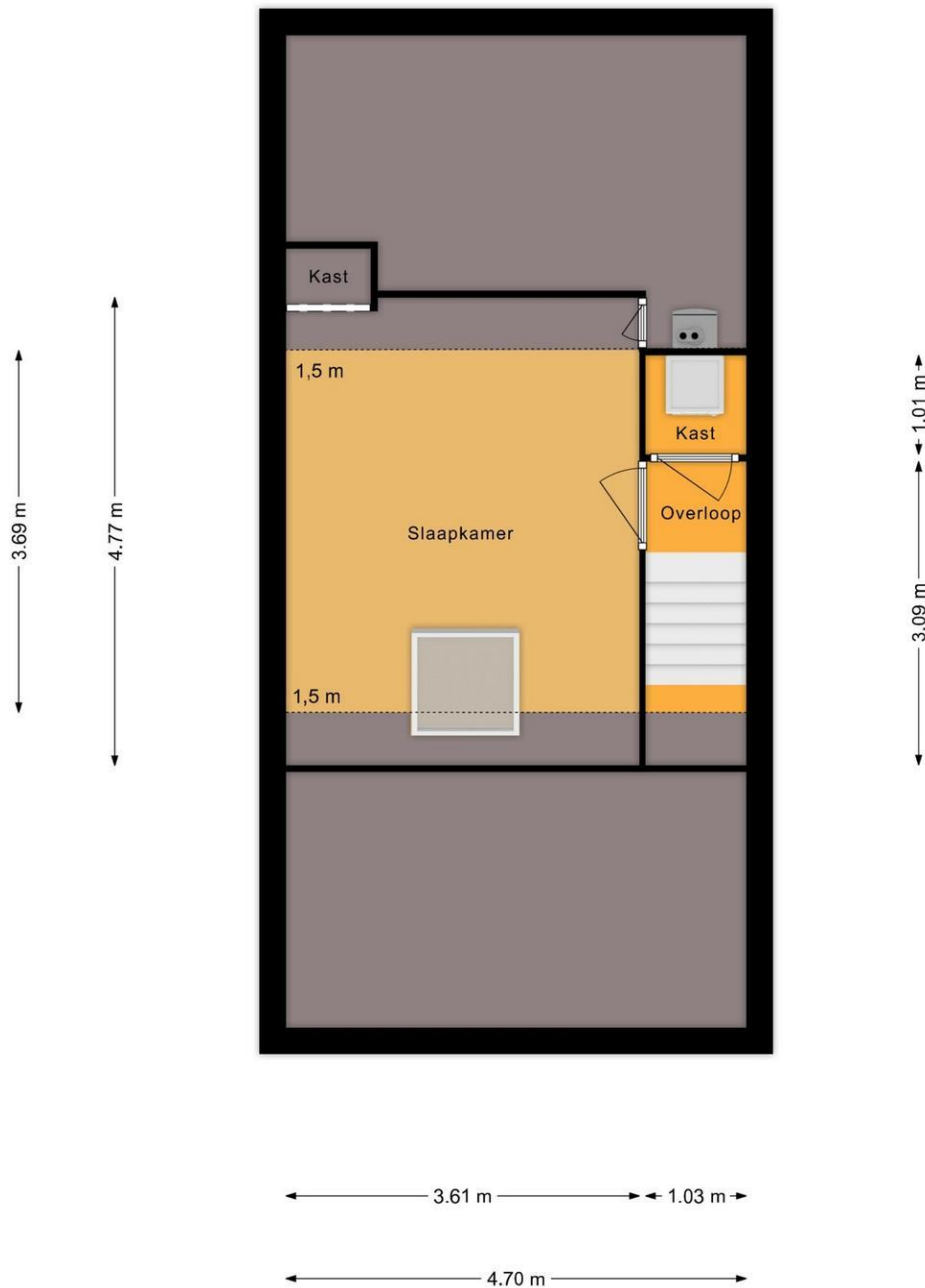
Plattegrond



1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *De Swijze*
Standaardig tekenen - en afbeeldingen

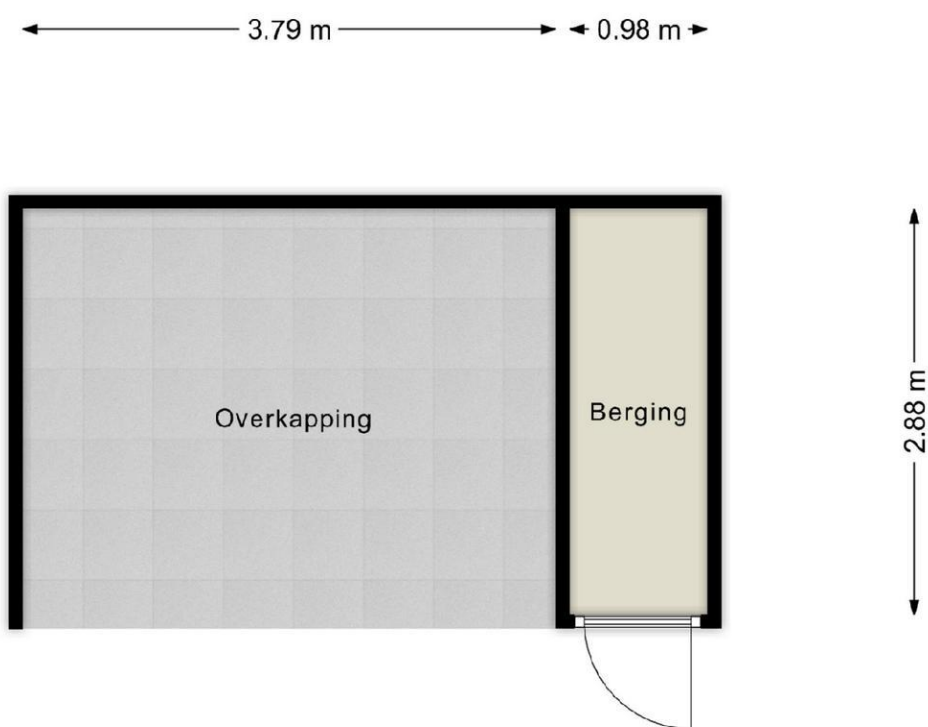
Plattegrond



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Wijswijze* Beveiligd teken- en adviesbureau

Plattegrond



Berging

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Chilswijze*
Bevondelijk teken- en adviesbureau

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Sallandsestraat 106
7741 HK Coevorden

Type object: woning
lokatie:
van Rechterenlaan 29
7742 XH Coevorden

Datum meetopname: 03-12-2025
Datum meetcertificaat: 03-12-2025
Status: definitief

Certificaatnummer: 22254MC105



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	164,90	Totaal inhoud	458
Totaal GBO Wonen	128,80		
Totaal GBO overig inpandig	18,00		
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	18,10		
Kelder:	0,00	Kelder	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		
Begane grond:	99,30	Begane grond	257
Wonen	63,20		
Overig inpandig	18,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	18,10		
Eerste verdieping:	46,00	Eerste verdieping	130
Wonen	46,00		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Tweede verdieping:	19,60	Tweede verdieping	71
Wonen	19,60		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Derde verdieping:	0,00	Derde verdieping	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		

Totaal externe bergruimte	2,82
berging	2,82

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:

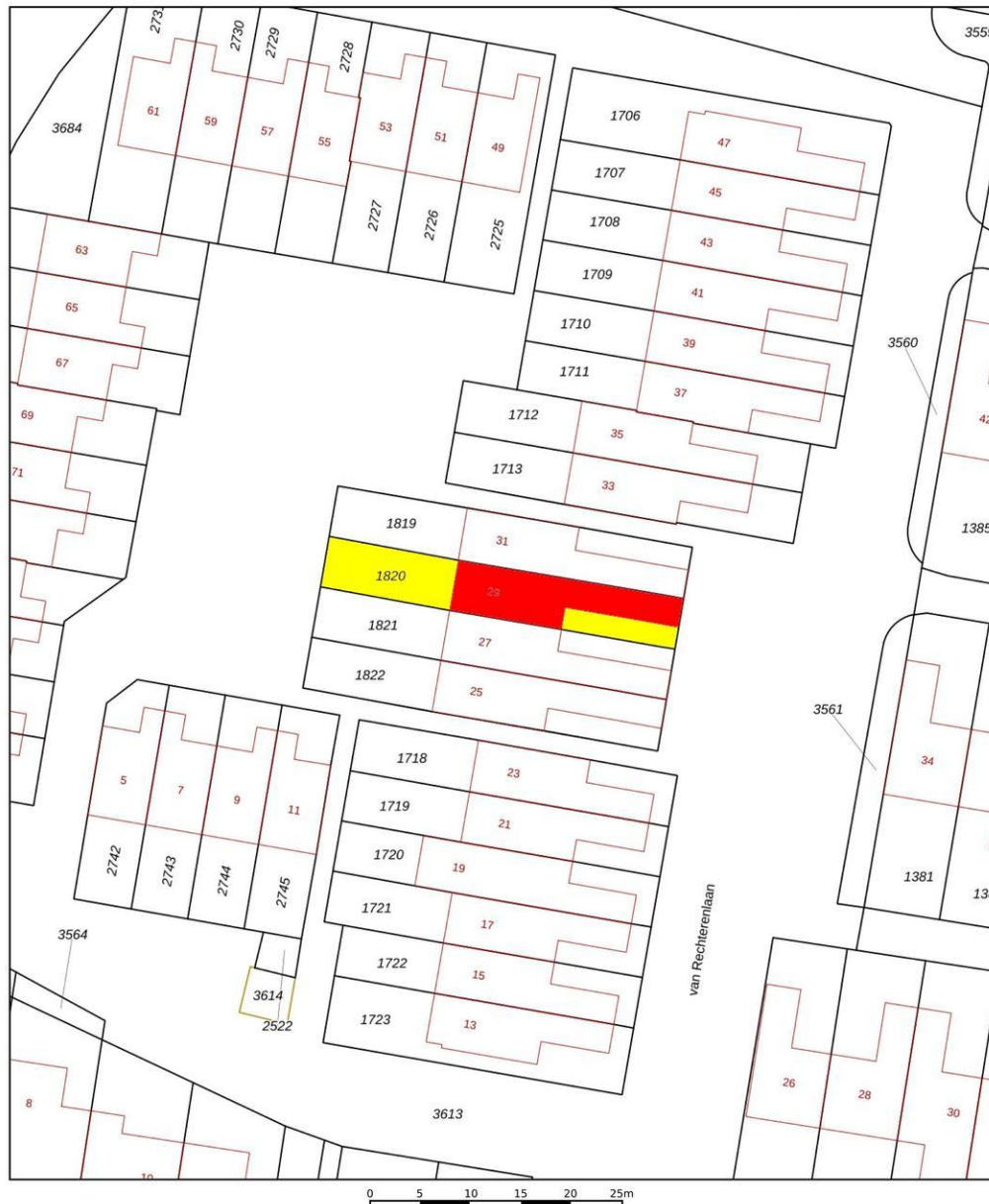
- * Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- * Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: van Rechterenlaan 29



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1820
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



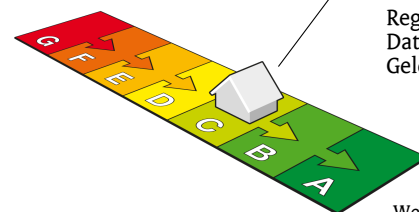
Energie label woning

van Rechterenlaan 29

7742XH Coevorden

BAG-ID: 0109010000014894

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

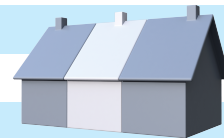
Registratienummer 410134065
Datum van registratie 22-01-2017
Geldig tot 22-01-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging



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

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

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 Erwin van Iwaarden
Examennummer 52363
KvK nummer 51442647

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.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

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. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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 de geadviseerde maatregelen.

(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 (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. 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 $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. 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 $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

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

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(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 (prijsspeel 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 zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeel 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:

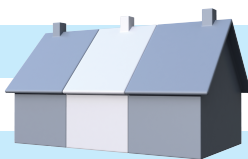
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(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 meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak , verwarmde zolder	€500	€3300	7 jaar	9%
	Zonneboiler	€80	€3000	38 jaar	0
	Zonnepanelen (1440 Wattpiek, 9 m²)	€300	€2900	10 jaar	8%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€170	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€210	€750	4 jaar	12%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€250	€3100	12 jaar	7%
	Isoleren begane grond vloer	€160	€1500	9 jaar	8%

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een driepersoons huishouden in een rijwoning van gemiddelde afmeting 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 kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (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.



vastgoedcert
gecertificeerd



Naober
makelaars

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