

# Verkoopbrochure Stationsstraat 10 - Dalen



## Omschrijving

Uniek vrijstaand wonen in hartje Dalen – karakter, comfort en ruimte met mogelijkheid tot minimaal 4 slaapkamers!

Wonen op één van de mooiste locaties van Drenthe én in het hart van Dalen?

Deze karakteristieke vrijstaande woning ligt in een charmant straatje, tussen de kerk, het levendige dorps hart en het station met directe verbindingen naar Emmen, Zwolle en Schiphol. Een toplocatie waar historie en hedendaags comfort samenkomen.

Dit bijzondere huis combineert authentieke uitstraling met modern wooncomfort. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel en zelfs triple glas, vernieuwde elektra, designradiatoren, luxe sanitair en een hoogwaardige afwerking. Klaar om zo te betrekken, maar ook eenvoudig aan te passen naar eigen smaak.

### INDELING

Begane grond: Entree/hal, woonkamer met eetgedeelte, dichte keuken, kamer/bijkeuken, badkamer, tussenkamer en (woon)kamer.

Verdieping: Verdieping: Royale ruimte met eigen sanitair, momenteel ingericht als slaapkamer/studio.

Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van 2 slaapkamers, waardoor het totaal aantal slaapkamers eenvoudig kan worden uitgebreid naar minimaal vier.

### PLUSPUNTEN EN MOGELIJKHEDEN

- \* Flexibele indeling met mogelijkheid tot minimaal 4 slaapkamers – ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of samengestelde huishoudens
- \* Ruime woonkamer met open keuken (voorzien van Siemens inbouwapparatuur, eenvoudig aan te passen qua stijl en kleur)
- \* Twee luxe badkamers met zwarte granieten afwerking en krachtige waterdruk (twee aparte Bosch-boilers)
- \* Bovenverdieping geschikt als zelfstandig

appartement/studio met eigen douche, toilet en keukenmogelijkheid.

\* Aangebouwde multifunctionele ruimte (± 80 m<sup>2</sup>) met eigen entree – ideaal voor kantoor, praktijk, atelier of tuinkamer

\* Aparte garage/opbergruimte, geschikt voor motoren of hobby's

\* Massief houten, geïsoleerd tuinhuis met kunststof kozijnen – perfect als logeerruimte of werkplek

### EXTRA'S

\* 12 zonnepanelen

\* Nieuwe laminaatvloeren, luxaflex en tientallen inbouwspots inbegrepen

\* Eigen oprit voor 2 auto's en afsluitbare achterom

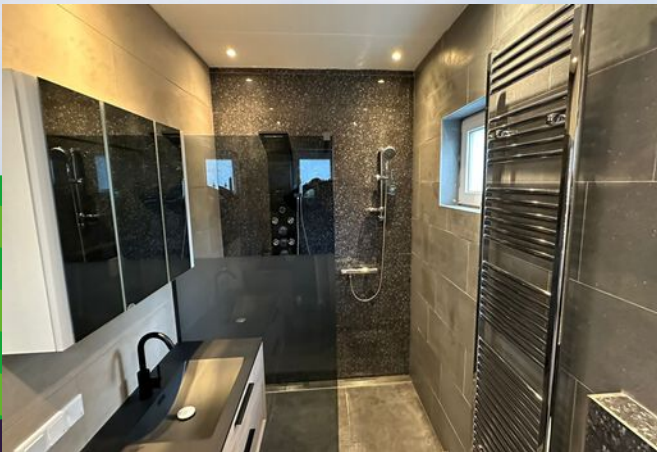
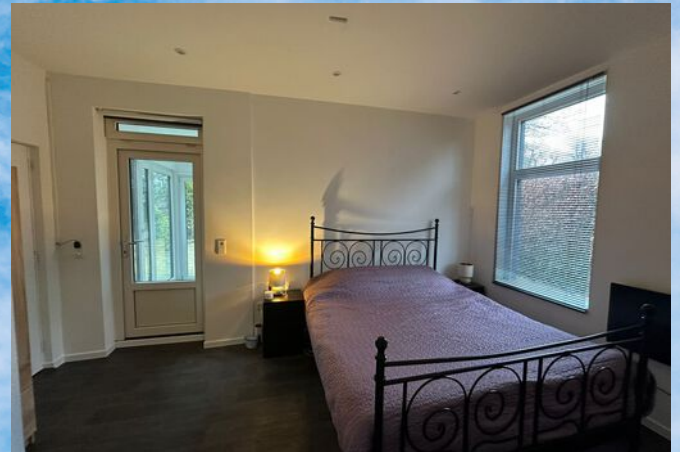
### WONEN IN DALEN – SFEERVOL EN CENTRAAL

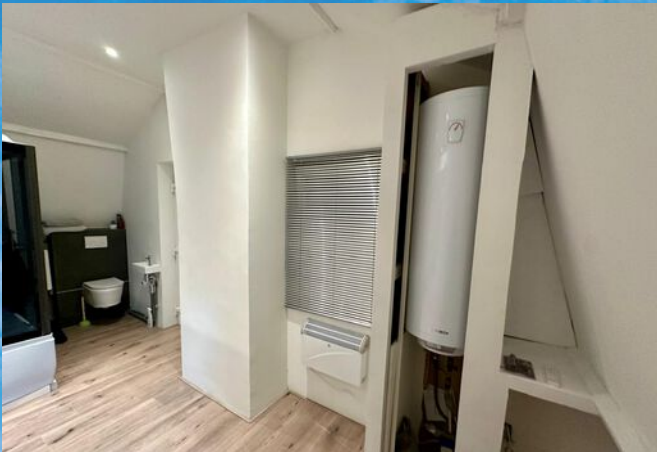
Dalen is een charmant Drents dorp met een historische kern, gezellige straatjes en een warme dorpsgemeenschap. Hier woon je rustig en groen, maar met alle voorzieningen dichtbij: winkels, scholen, horeca en het treinstation op loopafstand.

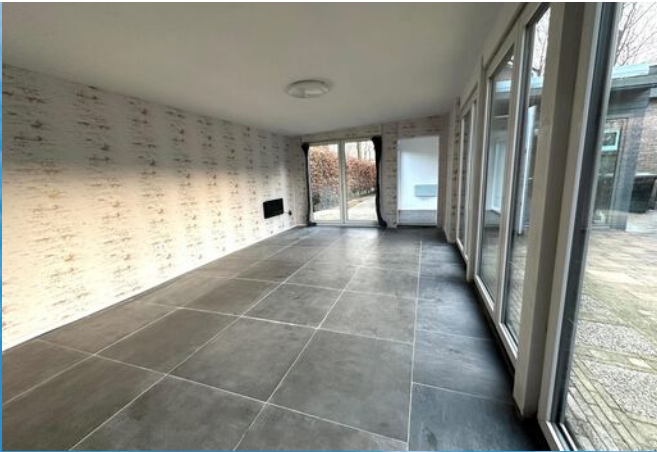
Of je nu houdt van wandelen in de natuur, een terrasje pakken of gewoon genieten van het dorps leven – in Dalen voel je je direct thuis. Een ideale plek voor wie rust, karakter en comfort zoekt, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.











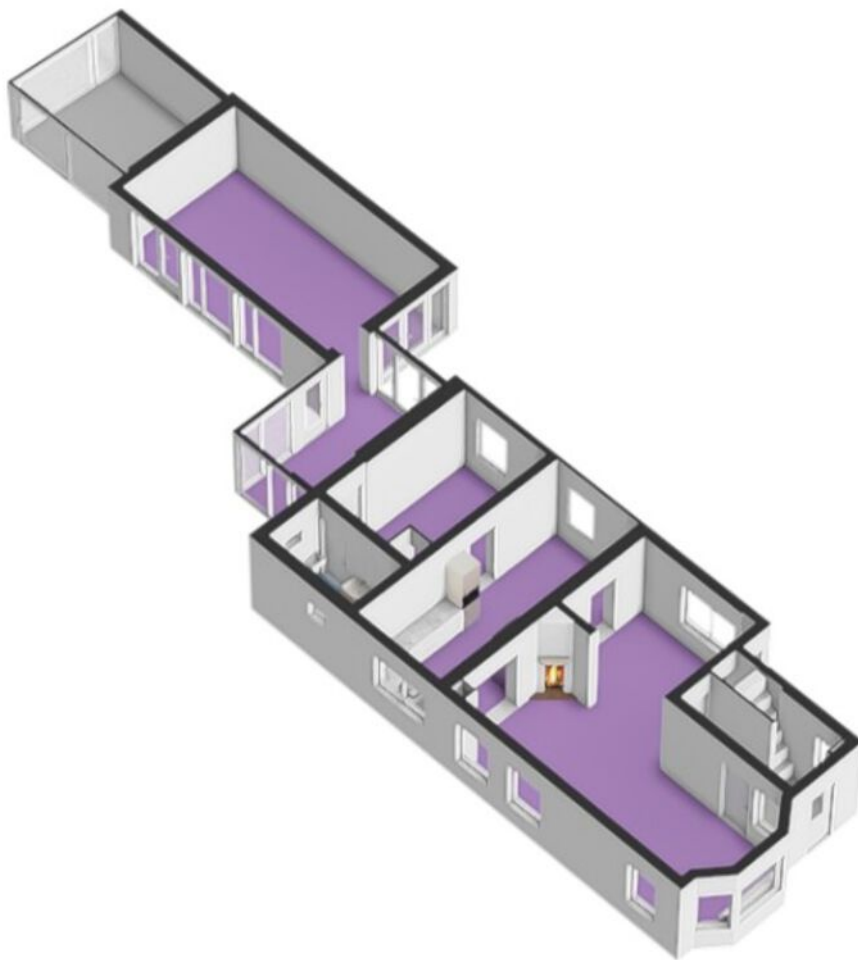


# Plattegrond

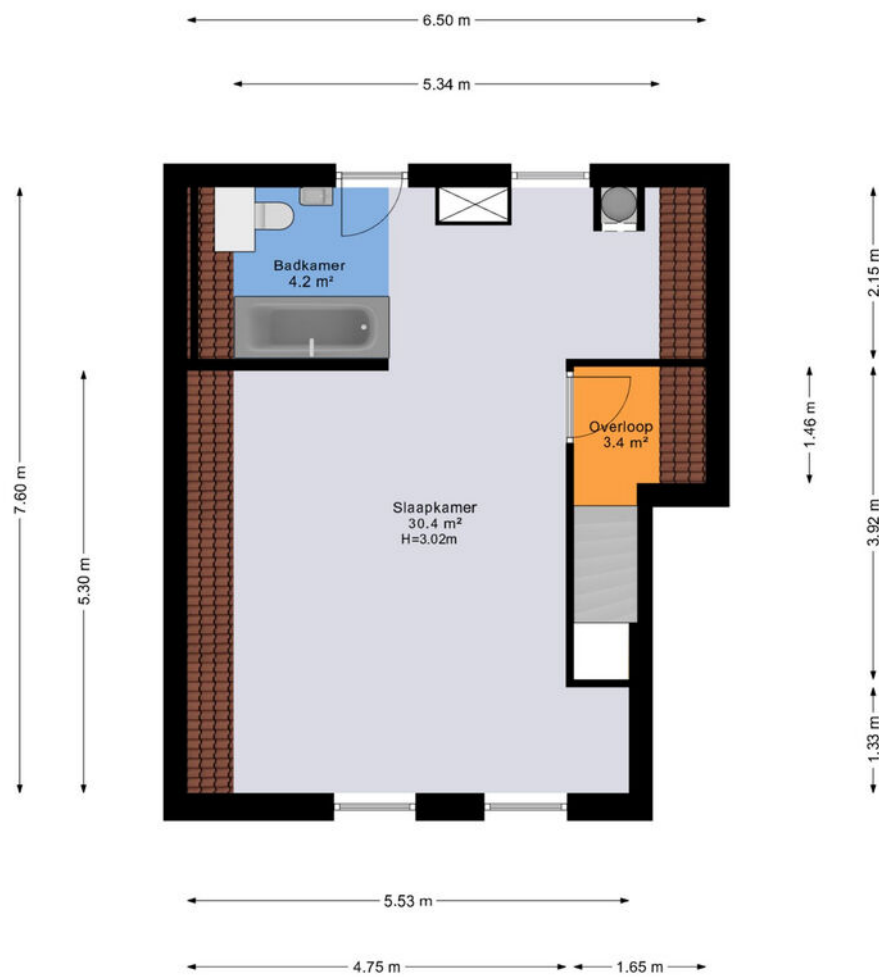


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© <https://idemakelaaronzorg.nl>

## Plattegrond

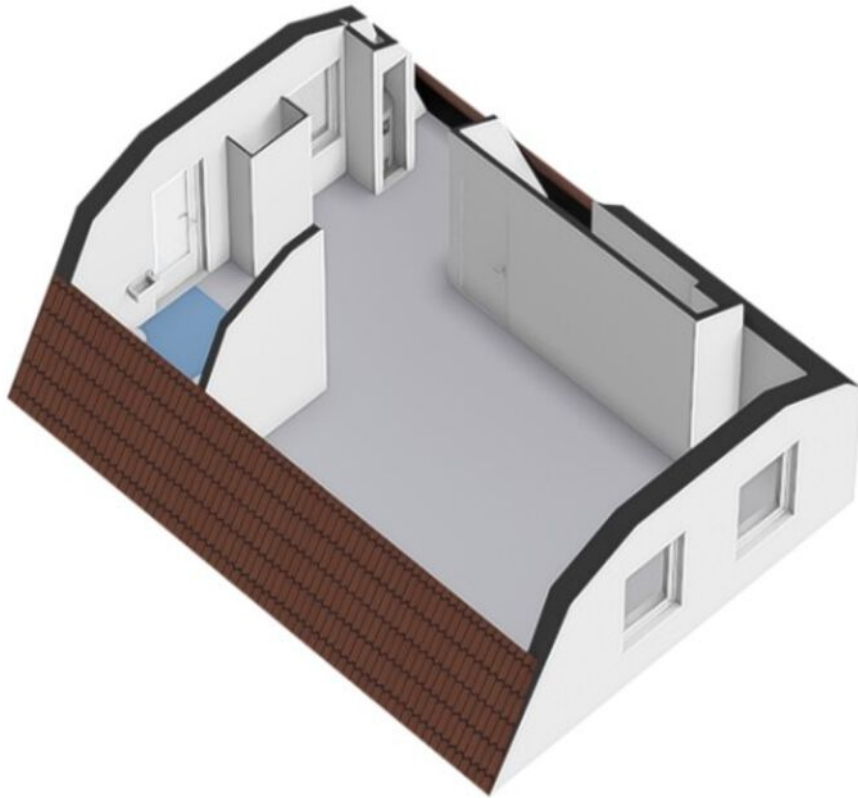


# Plattegrond

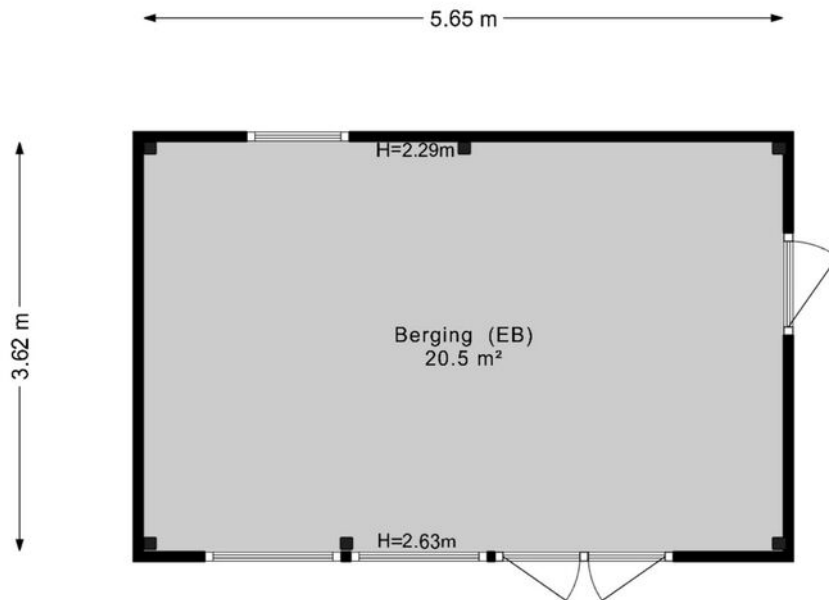


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© <https://demakelaarontzorg.nl>

## Plattegrond

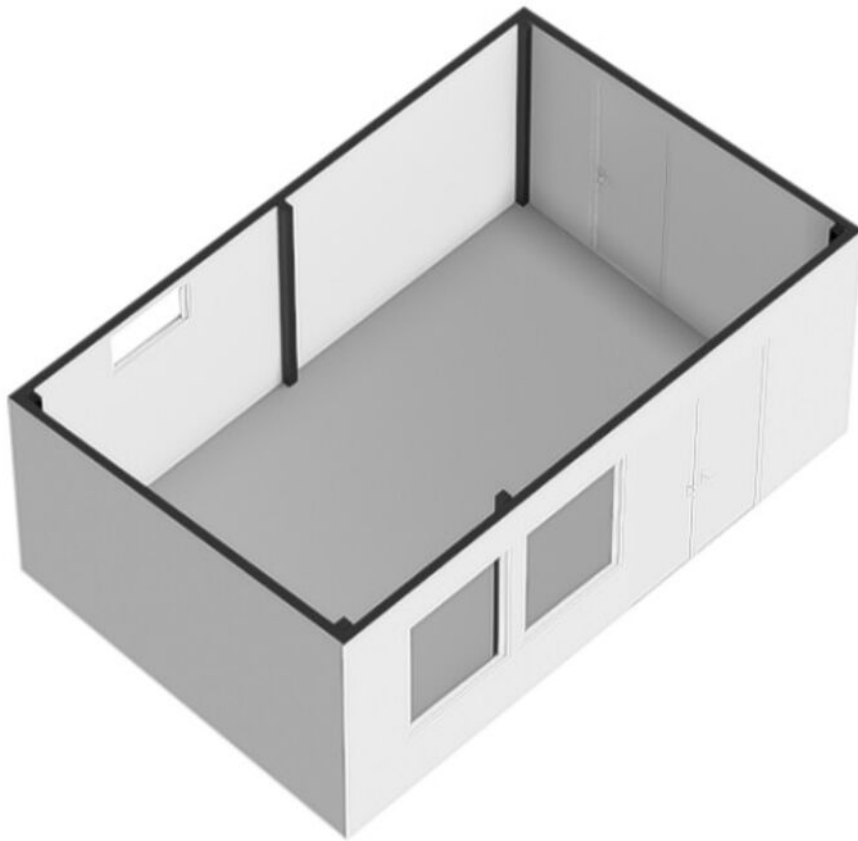


## Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© <https://demakelaarontzorg.nl>

## Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsstraat 10



<p><b>12345</b> 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dalen Sectie M Perceel 407</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
520999885

Datum registratie  
13-11-2025

Geldig tot  
07-11-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# E



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Elektrische boiler	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5520 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**13,9 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Stationsstraat 10  
7751GE Dalen

BAG-ID: 0109010000008384

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1919  
Compactheid 2,65  
Vloeroppervlakte 128m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

Jos Bosscher

### Vakbekwaamheidsnummer

55151446

### Certificaathouder

Ecocert

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 013063

### KvK-nummer

51711400

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Bestemmingsplankaart

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

Menu

## Veegplan bestemmingsplan Kernen

bestemmingsplan - Gemeente Coovorden  
meer kenmerken  
vastgesteld 18-06-2024 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd  
Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Cultuurhistorie
- Waarde - Archeologie 4
- Woongebied

Omgevingsloket Regels op de kaart

Opnieuw zoeken

### Stationsstraat 10, 7751GE Dalen

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

# Bodem informatie



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket

Datum: 12-6-2025



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

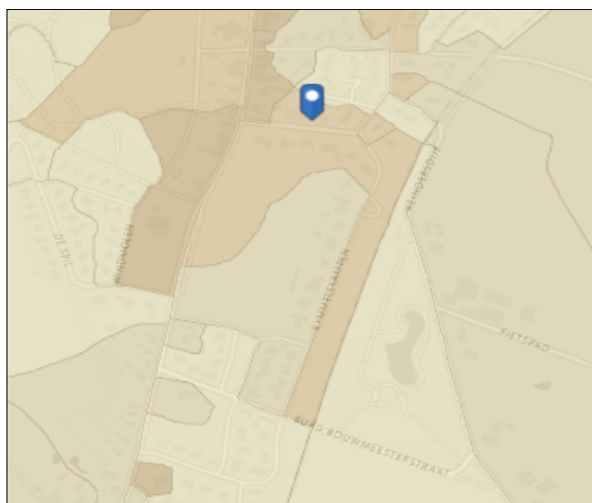
# Funderingsviewer



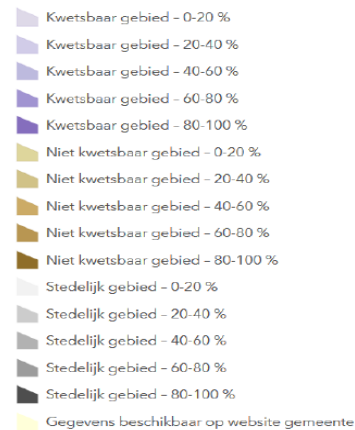
Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7751GE

Aanmaakdatum/ -tijd: 09-09-2025 19:40:14



Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.



Dit postcodegebied (7751GE) bevat 21 panden (BAG). Van deze panden is 42,9% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

**Disclaimer:** de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

## Info verkoop en brochure

### **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:**

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### **Ouderdomsclausule:**

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

### **Koopovereenkomst:**

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Waarborgsom/bankgarantie:**

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

### **Ontbindende voorwaarden:**

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij ontbindende voorwaarden wensen op te nemen. Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financieringsvoorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

### **Asbestclausule:**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

### **Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven:**

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.

# Mijn Makelaar Dekker & De Vreeze

**Documentatie:**

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbenden. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk. Wij wijzen u dan ook op uw eigen onderzoeksplicht. Verder kunnen aan deze gegevens geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

**Rol verkopende makelaar:**

Het is goed om te weten dat de makelaar die deze woning aanbiedt, de belangen van de verkoper behartigt en niet die van de koper. Indien u de aankoop van deze of een andere woning overweegt, is het verstandig u te laten begeleiden door uw eigen NVM-aankoopmakelaar.



**Mijn Makelaar Dekker & De Vreeze VOF**

Spil 8  
7881 BW Emmer-Compasuum

Tel: 0591-610400  
info@devreeze.nl  
mijnmakelaardekkerendevreeze.nl

*De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/*

*of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Mijn Makelaar aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.*



# Mijn Makelaar, daar kom je mee thuis.