



Vraagprijs  
€ 289.000 k.k.

2

**GRAMSBERGERSTRAAT**

**COEVORDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1931-1944

**WOONOPPERVLAKTE:**  
102 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
363 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
101 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Sfeervolle jaren '30 stadswoning in hartje Coevorden

Nabij het gezellige centrum van Coevorden, met alle voorzieningen letterlijk op loopafstand, staat deze keurig onderhouden jaren '30 woning. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en beschikt onder andere over een luxe keuken uit 2019, een moderne badkamer uit 2025, maar liefst 2 badkamers, 8 zonnepanelen én een heerlijk dakterras. Dankzij de combinatie van sfeer, comfort en een centrale ligging is dit een ideale woning voor wie graag stads woont met alle gemakken binnen handbereik.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een stenen berging en een praktische achterom, ideaal voor het stallen van fietsen. Daarnaast biedt het dakterras een heerlijke plek om in alle rust buiten te genieten.

## Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast. De ruime en sfeervolle woonkamer is voorzien van nette laminaatvloeren, een gezellige gashaard, praktische trapkast en openslaande deuren naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de moderne keuken uit 2019, compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een combi-oven, koelkast, vriezer, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. Via de keuken bereikt u een tussenhal met toiletruimte en toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot het royale dakterras. Twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. De verdieping is afgewerkt met nette laminaatvloeren. Tevens bevindt zich hier de luxe en moderne badkamer uit 2025, voorzien van een dubbele wastafel, tweede toilet en ruime inloopdouche.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbaar. Overloop met ingebouwde kastruimte voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met douche en wastafel en een derde slaapkamer met vaste kast waarin de cv-ketel (2016) is geplaatst.

## Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een stenen schuur en een handige achterom.

## Bijzonderheden

Gelegen in het centrum van Coevorden

Alle voorzieningen op loopafstand

8 zonnepanelen

Energielabel C

Luxe keuken uit 2019

Moderne badkamer uit 2025

Maar liefst 2 badkamers

Deels kunststof kozijnen met HR-glas

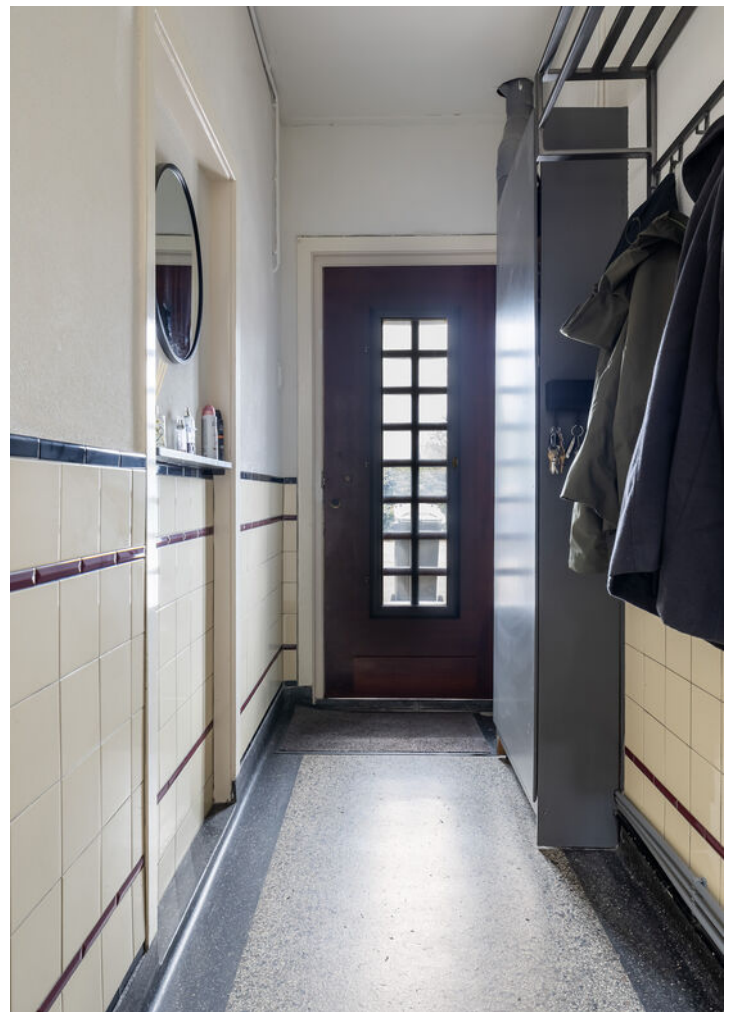
Dakterras aanwezig

Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom

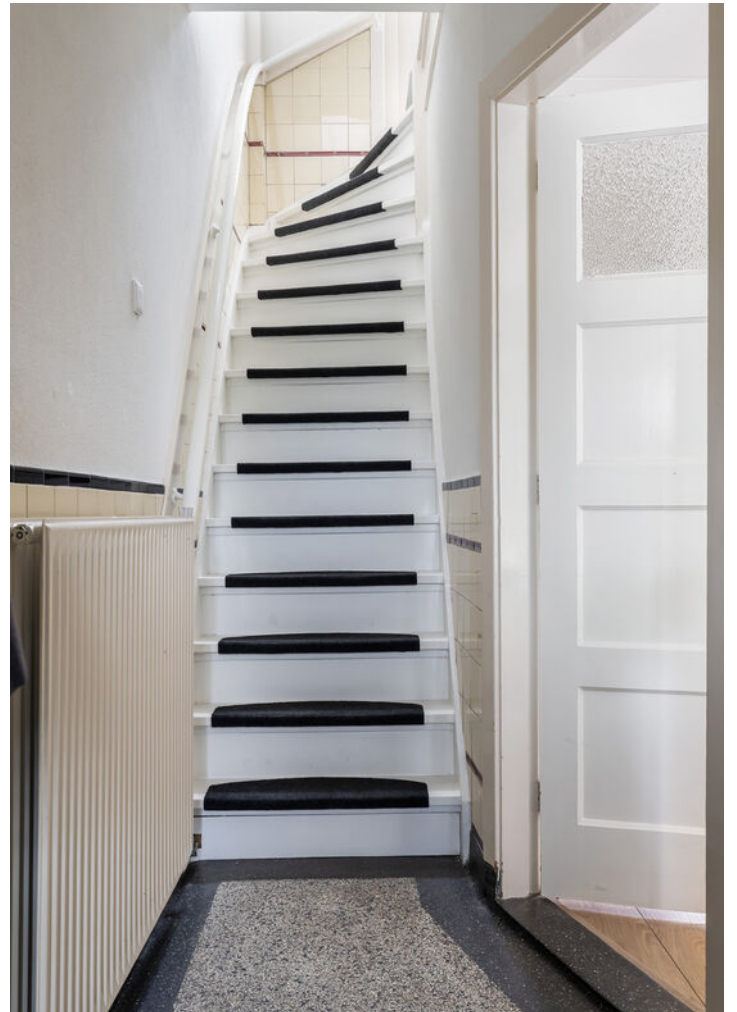
Nagenoeg instapklaar

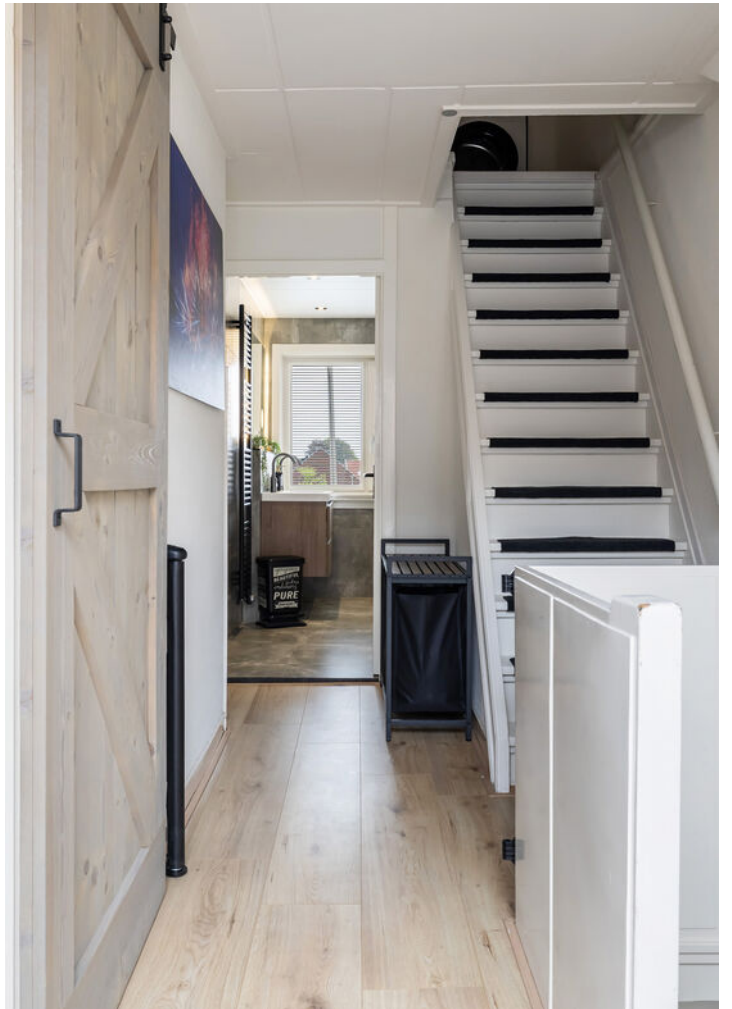
Een sfeervolle en verrassend ruime stadswoning op een uitstekende locatie, waar comfort, karakter en modern woonplezier samenkomen.

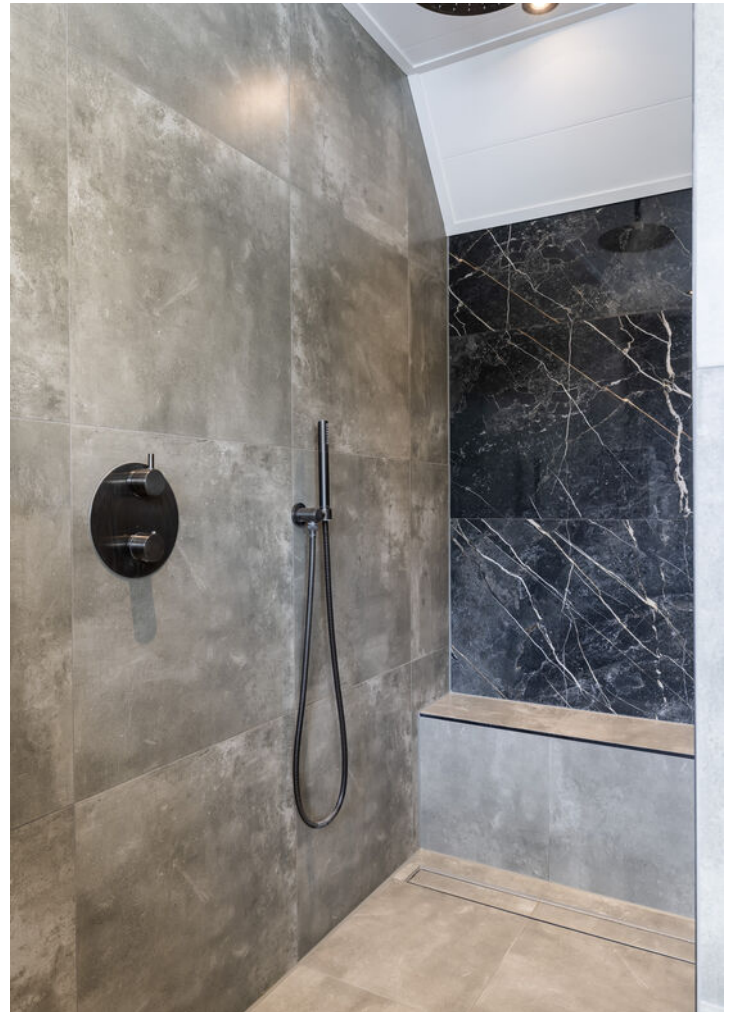
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden



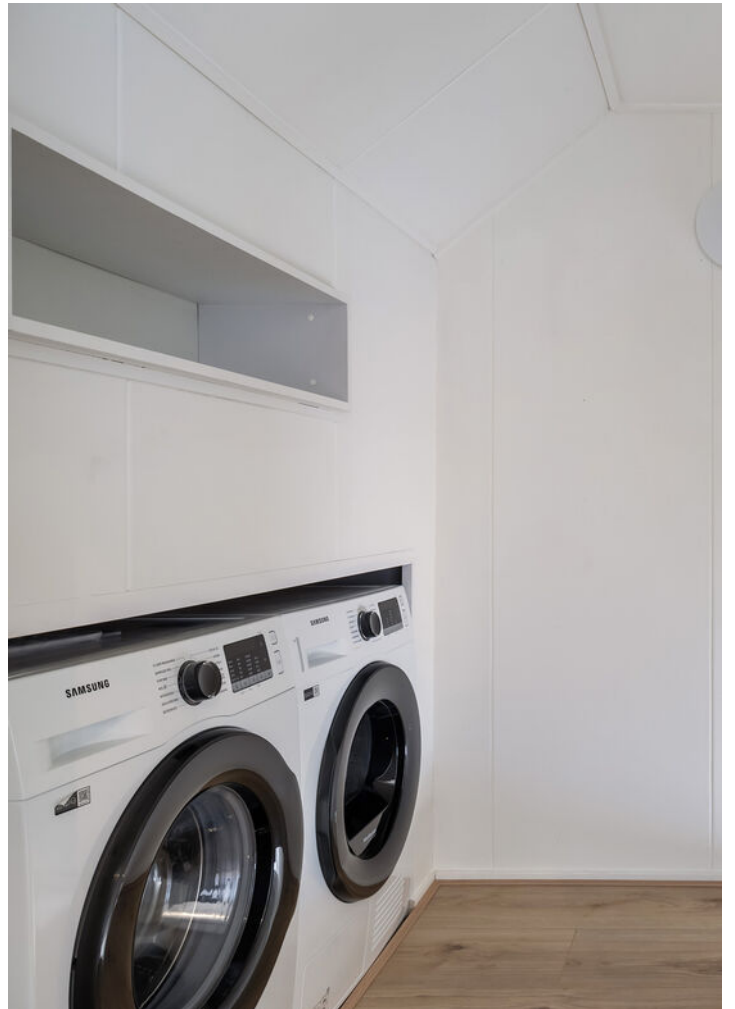


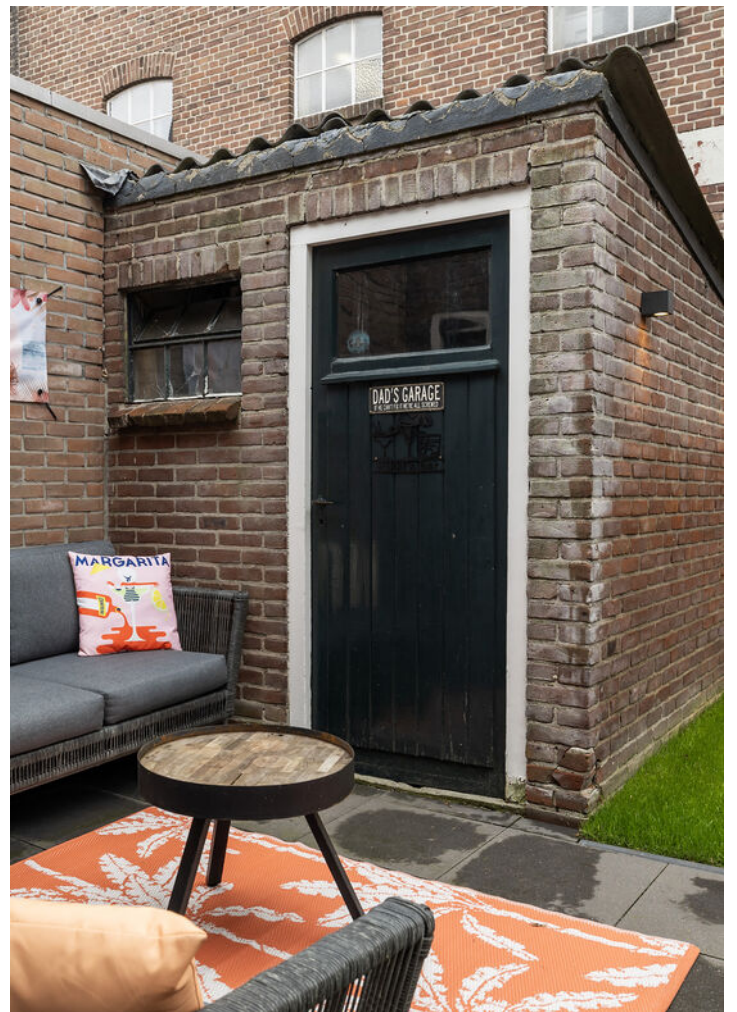






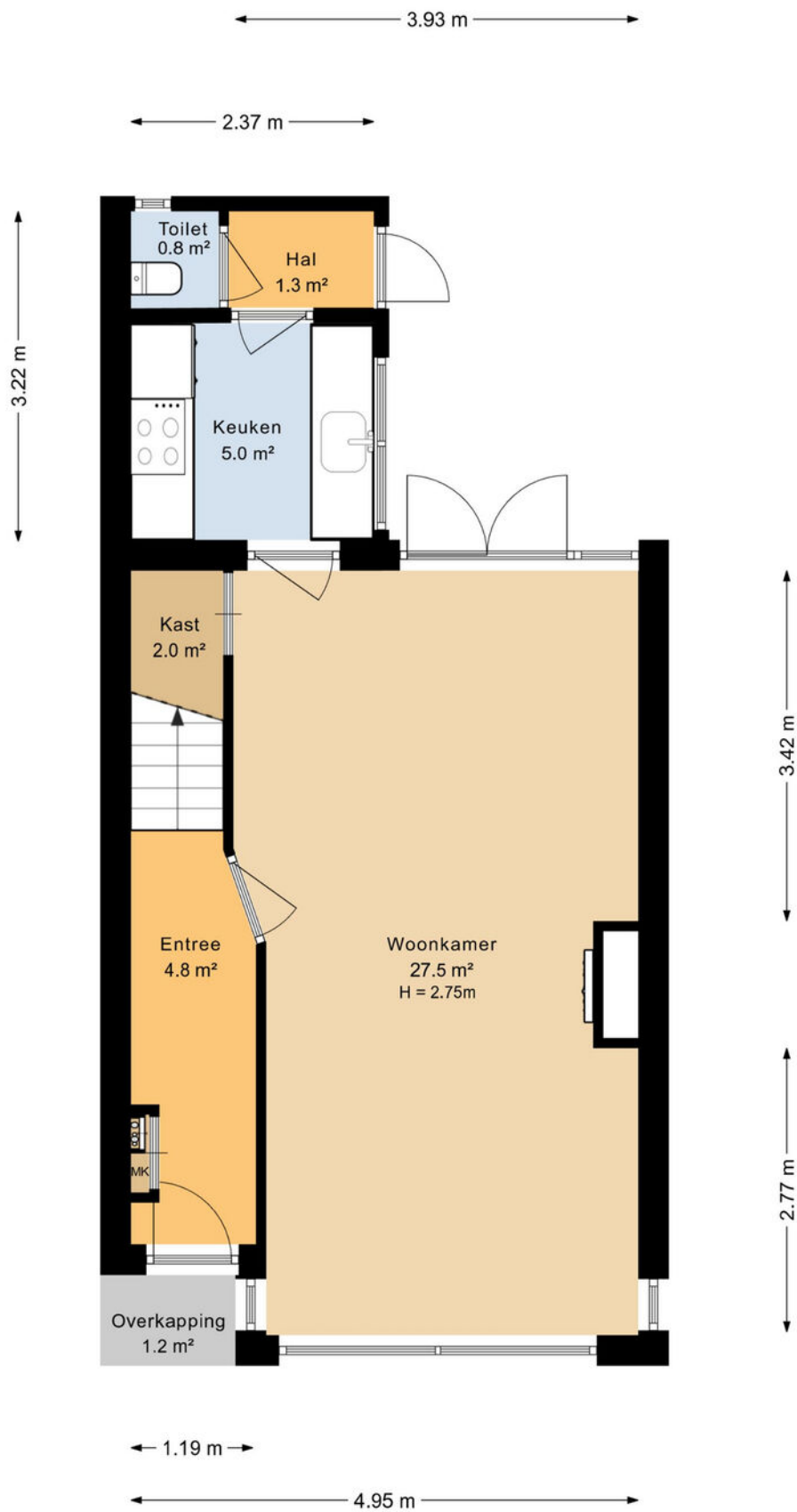




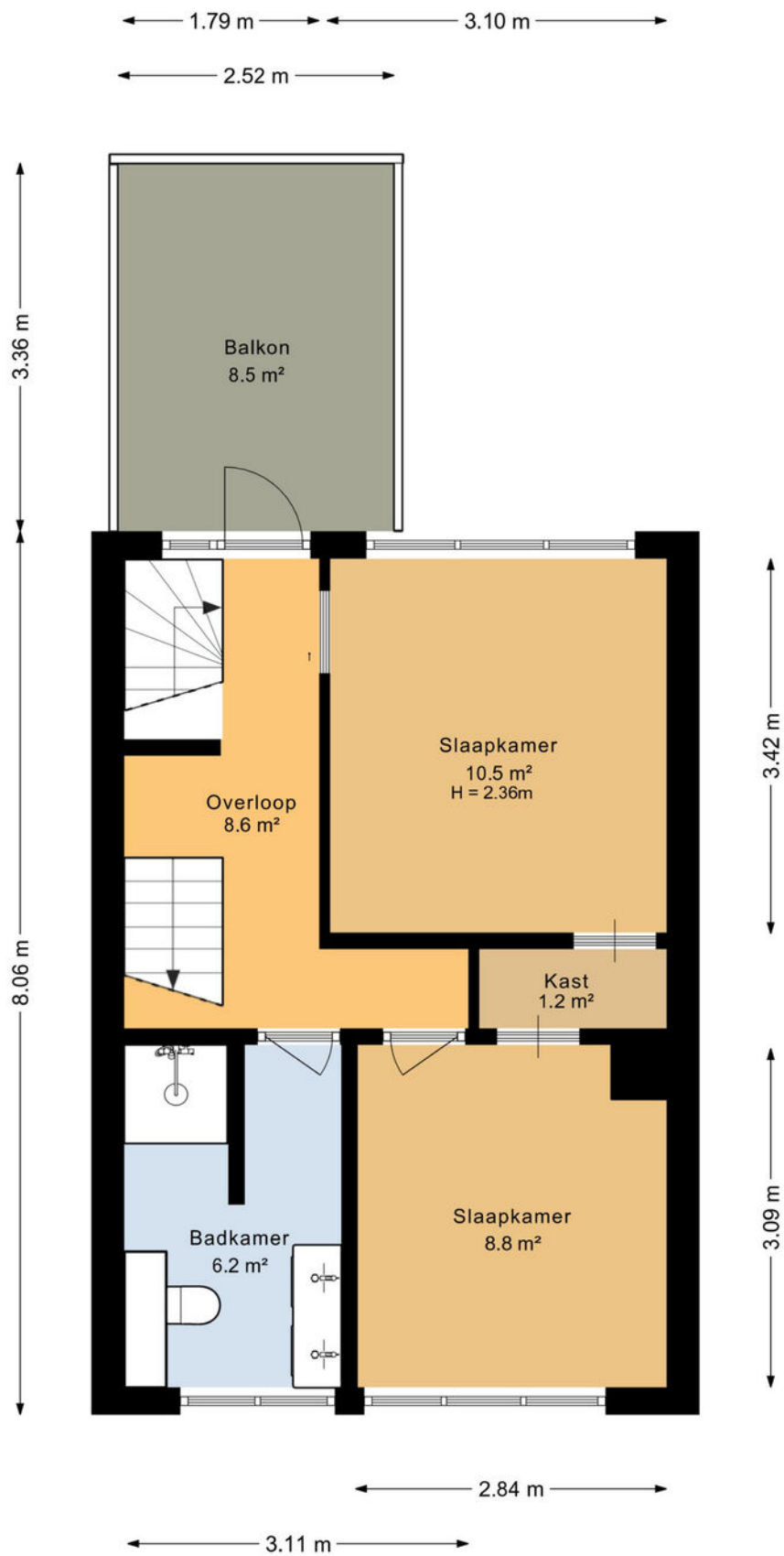




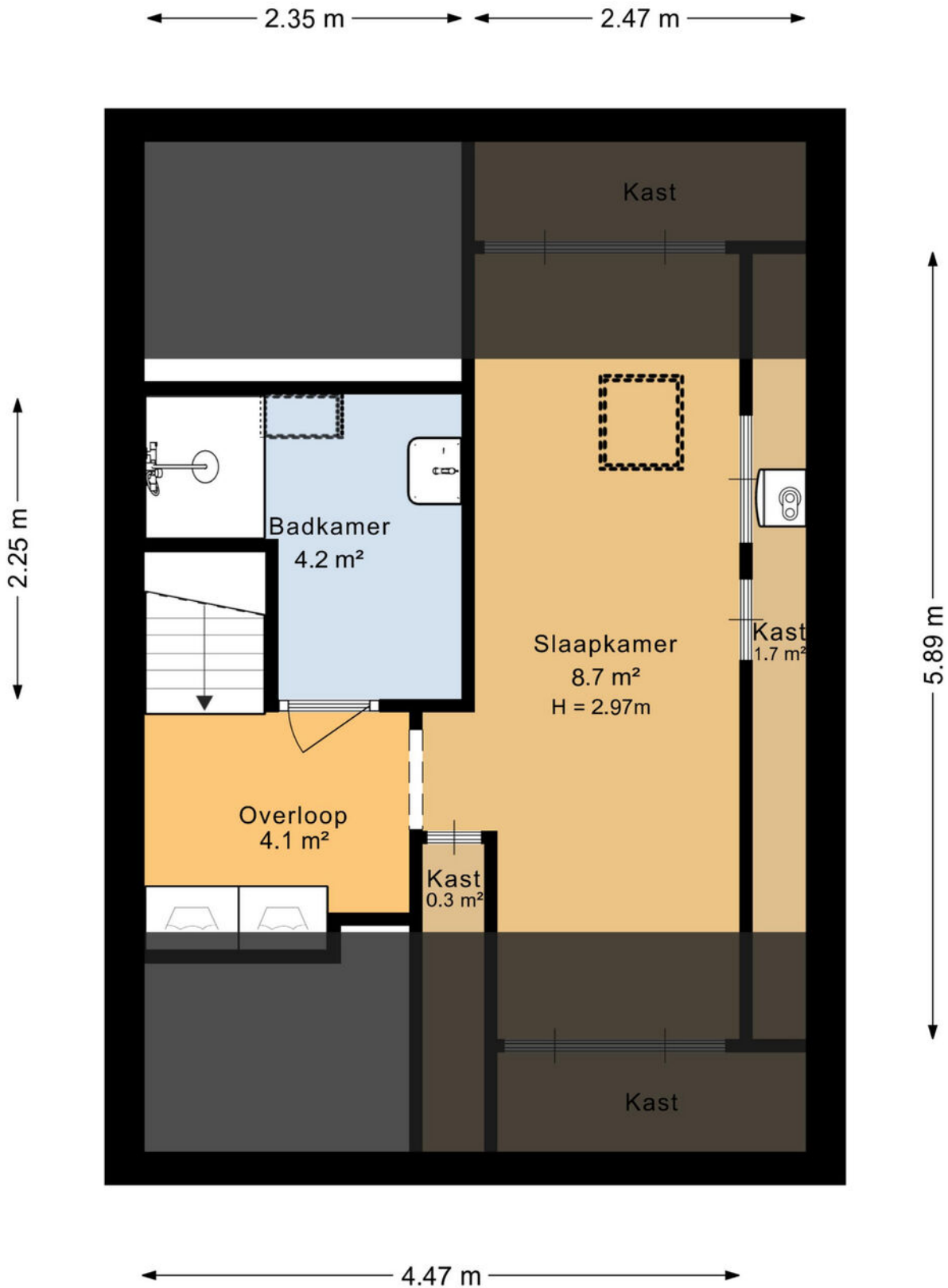
# BEGANE GROND



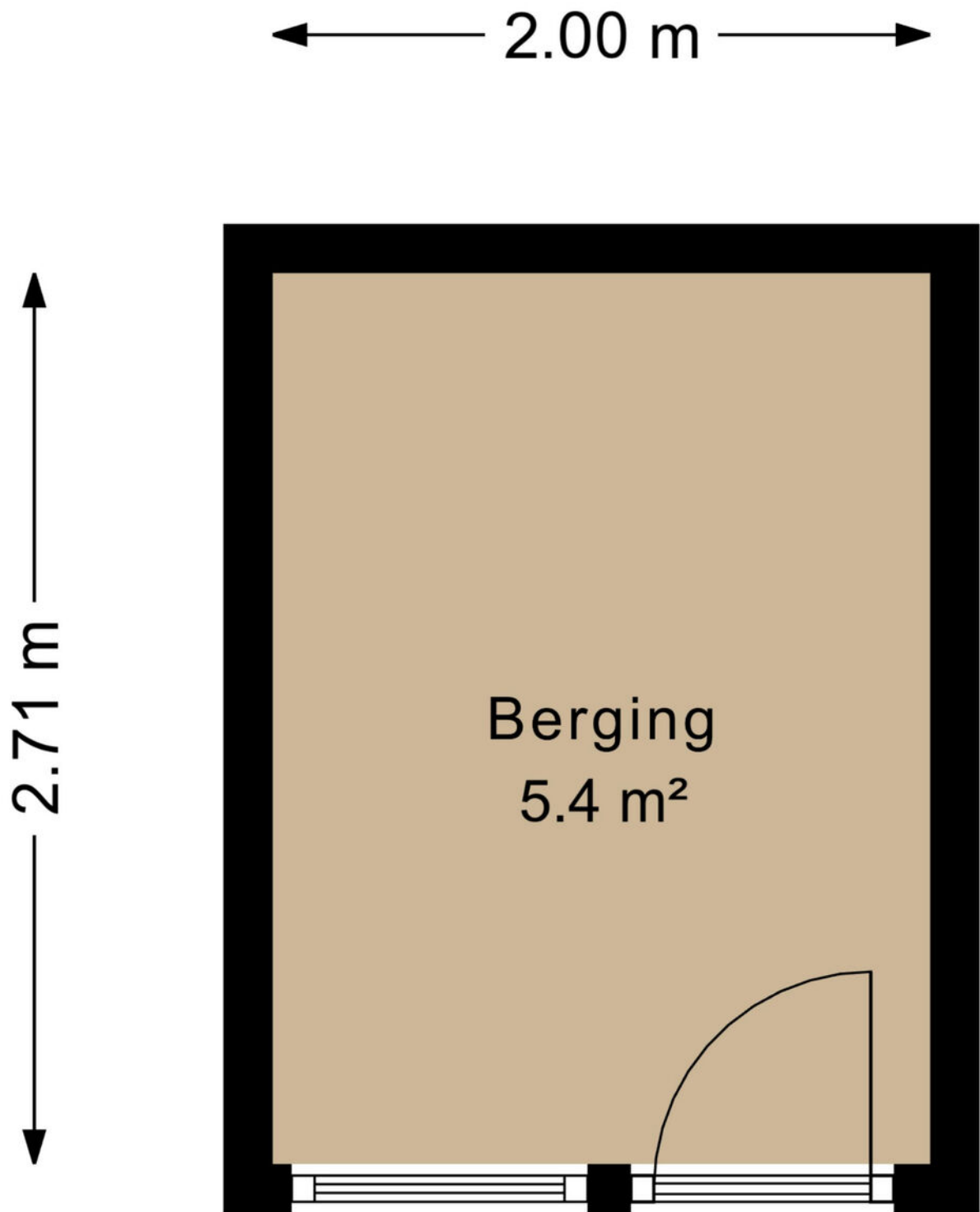
# 1E VERDIEPING



# 2E VERDIEPING



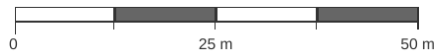
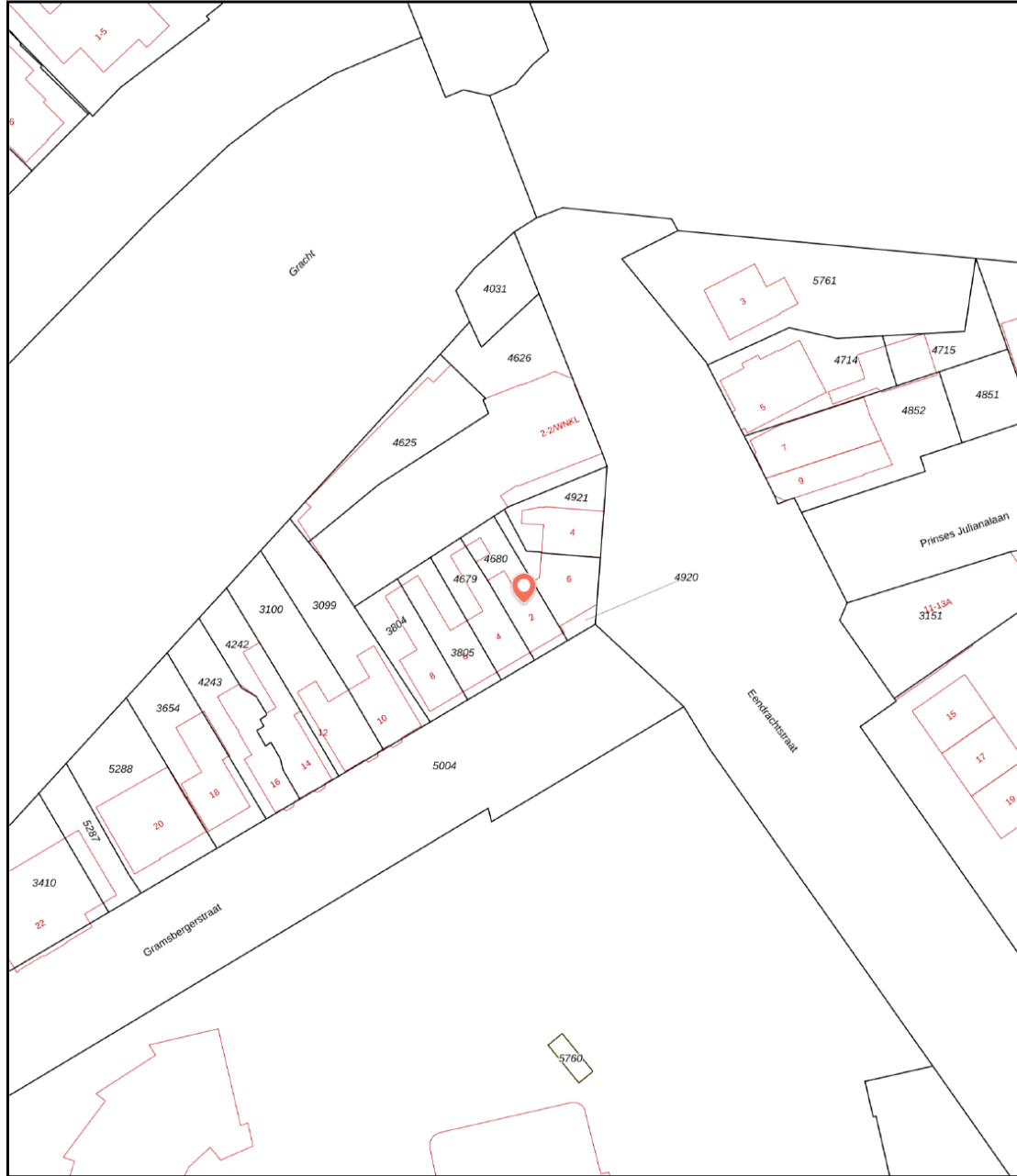
# BERGING



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Gramsbergerstraat 2, 7742VE Coevorden

Referentie: 69f847619161b53189bb63c2



<b>4680</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Coevorden	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegeneerd op 04-05-2026 om 09:14.
<b>2</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	CVD00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4680	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	101	
	Bebouwing			

# ENERGIELABEL



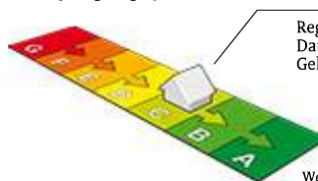
Rijksoverheid

## EnergieLabel woning

Gramsbergerstraat 2  
7742VE Coevorden

BAG-ID: 0109010000017096

Veel besparingsmogelijkheden



## EnergieLabel C

Registratienummer 195322186  
Datum van registratie 07-11-2020  
Geldig tot 07-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak 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	12,0 m <sup>2</sup> 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  
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
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 Fabian Grotenhuis  
Examenummer 188299  
KvK nummer 68228643

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](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://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.

# BODEMINFORMATIE



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 4-5-2026





### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

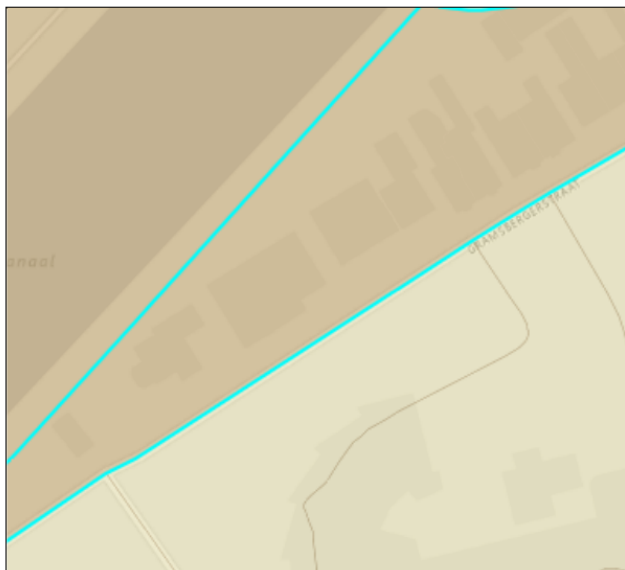
# FUNDERINGSVIEWER



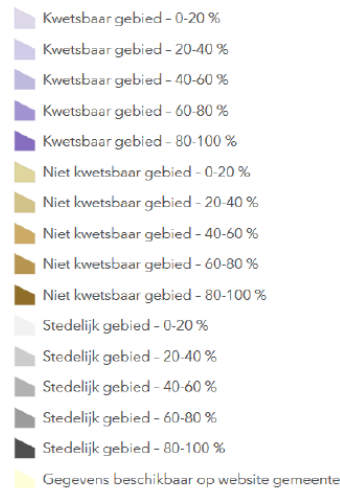
Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7742VE

Aanmaakdatum/ -tijd: 04-05-2026 09:15:10



Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.



Dit postcodegebied (7742VE) bevat 13 panden (BAG). Van deze panden is 76,9% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

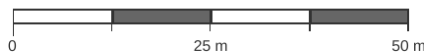
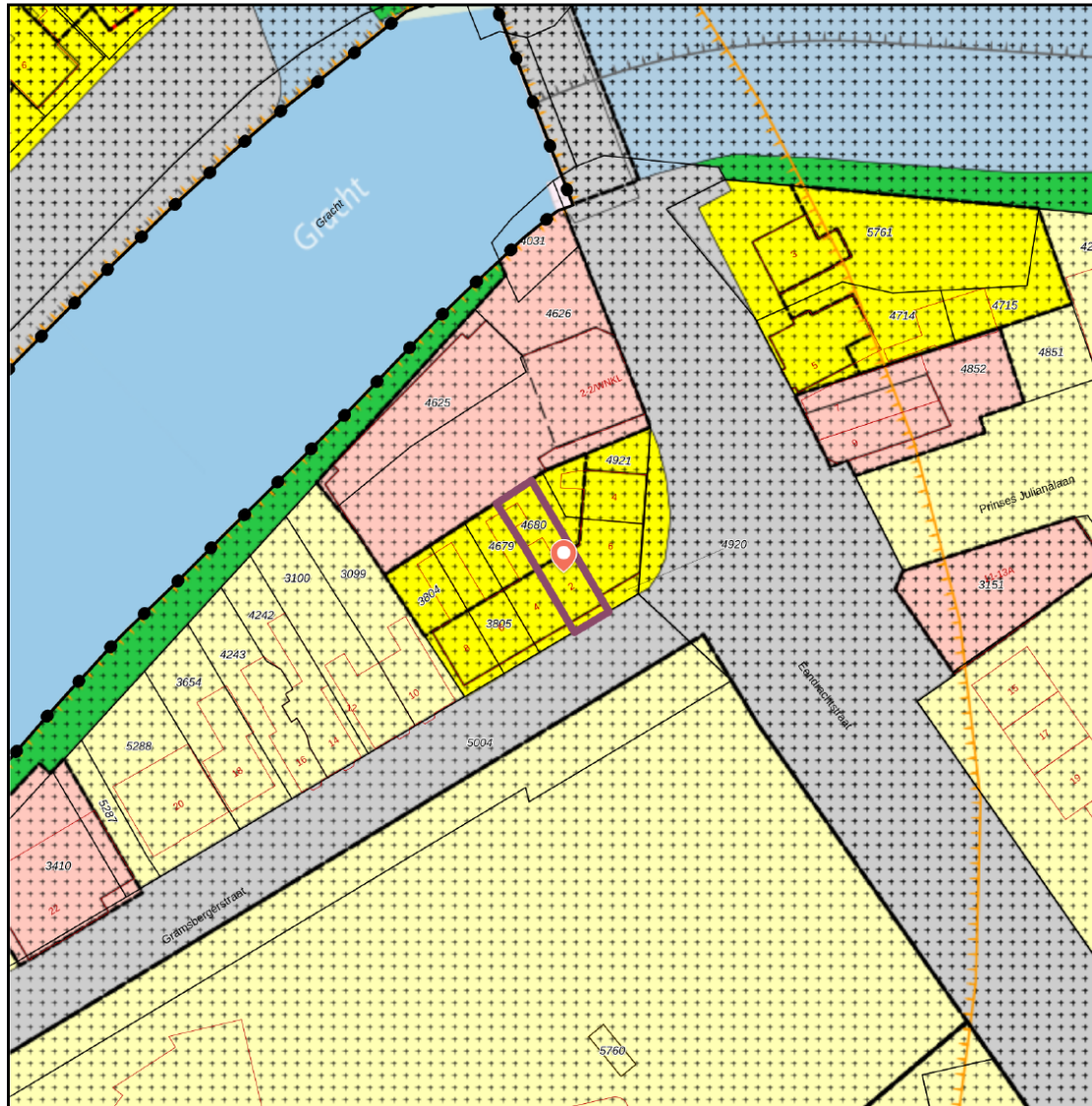
Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen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

# BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan van Gramsbergerstraat 2, 7742VE Coevorden

Referentie: 69f847619161b53189bb63c2



<b>Adres:</b>	Gramsbergerstraat 2, 7742VE Coevorden	<b>Gemeente:</b>	Coevorden
<b>Buurt:</b>	De Heege	<b>Waterschap:</b>	Waterschap Vechtstromen
<b>Wijk:</b>	Wijk 10 Coevorden	<b>Provincie:</b>	Drenthe
<b>Type plan:</b>	bestemmingsplan	<b>Planidn:</b>	NL.IMRO.0109.023BP0001-0003
<b>Hoofdgroep:</b>	wonen	<b>Planstatus:</b>	vastgesteld
<b>Naam:</b>	Wonen	<b>Plandatum:</b>	18-06-2024
<b>Dossierstatus:</b>	geheel onherroepelijk in werking	<b>Verwijzing:</b>	<a href="#">bestemmingsregels</a>
<b>Bouw:</b>	specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend object		
<b>Functie:</b>	erf		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 04-05-2026 om 09:14.

# BESTEMMINGSPLAN LEGENDA

## Legenda

	plangebied		geluidzone
<b>Enkelbestemmingen</b>			luchtvaartverkeerzone
	agrarisch		vrijwaringszone
	agrarisch met waarden		milieuzone
	bedrijf		veiligheidszone
	bedrijventerrein		wetgevingzone
	bos		reconstructiewetzone
	centrum		overige zone
	cultuur en ontspanning	<b>Aanduidingen</b>	
	detailhandel		bouwaanduiding
	dienstverlening		functieaanduiding
	gemengd		lettertekenaanduiding
	groen		maatvoering
	horeca	<b>Figuren</b>	
	kantoor		as van de weg
	maatschappelijk		dwarsprofiel
	natuur		gevellijn
	overig		hartlijn leiding
	recreatie		relatie
	sport		figuur IMRO2006
	tuin	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>	
	verkeer		besluitgebied
	water		besluitvlak
	wonen		besluitsubvlak
	woongebied	<b>Structuurvisies</b>	
<b>Dubbelbestemmingen</b>			plangebied
	waterstaat	<b>Gescande kaarten</b>	
	leiding		plangebied
	waarde	<b>Overige besluiten</b>	
<b>Bouwvlakken</b>			plangebied
	bouwvlak		

# TOELICHTING

## TOELICHTING

### KOOPAKTE

Indien u en verkoper tot overeenstemming komen over de aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt. Deze koopakte zal worden opgemaakt door Huis-Expert Makelaardij & Taxaties, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een NVM koopovereenkomst. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Standaard zal er door Huis-Expert Makelaardij & Taxaties een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze geldt als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen na zal komen.

### VERZOEK

Een bezichtiging is voor u, maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Daarom zouden zowel de verkoper als Huis-Expert Makelaardij & Taxaties het zeer waarderen als u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons kunt doorgeven. Hierover kunnen wij dan de eigenaar informeren.

### BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

U wordt door de verkoper in de gelegenheid gesteld om voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en heeft zelf de keuze gemaakt om hier al dan niet gebruik van te maken. Koper is voldoende op de hoogte van de bouwkundige staat van het verkochte en accepteert dit als zodanig.

### ENERGIELABEL

Bij verkoop van een woning of appartement is het voor verkoper verplicht om een geldig energielabel aan te leveren. Het niet hebben van een geldig label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

### VOORBEHOUD/AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaand slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

# TOELICHTING

## VEEL GESTELDE VRAGEN WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

# TOELICHTING

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij

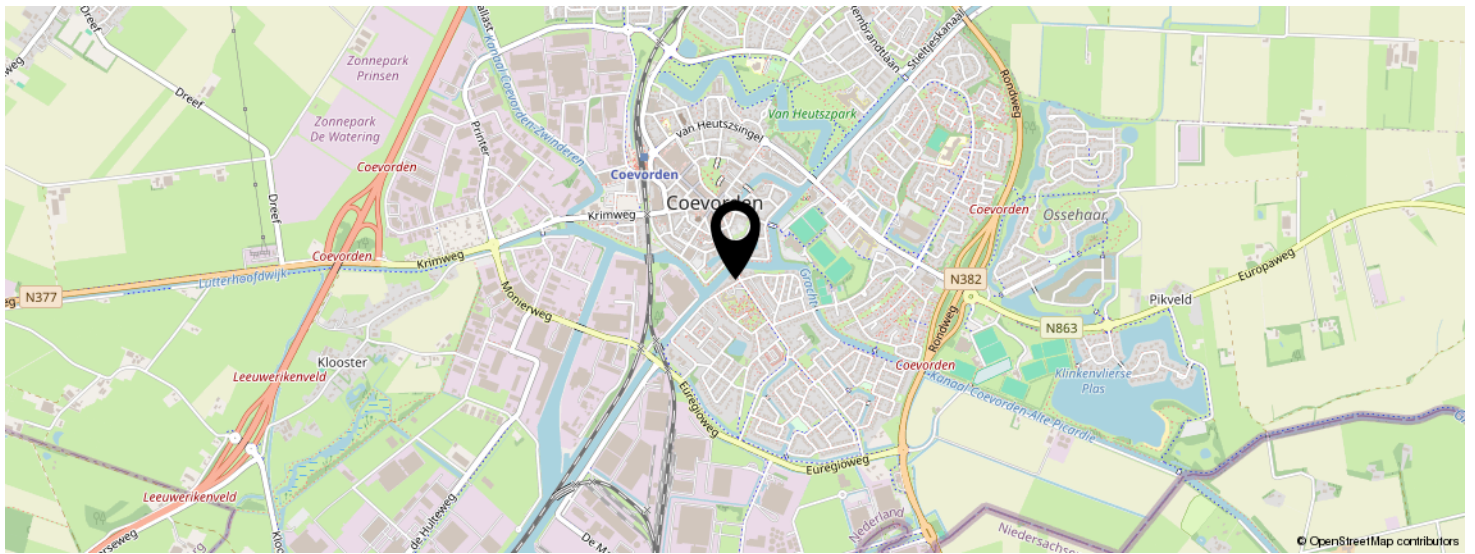
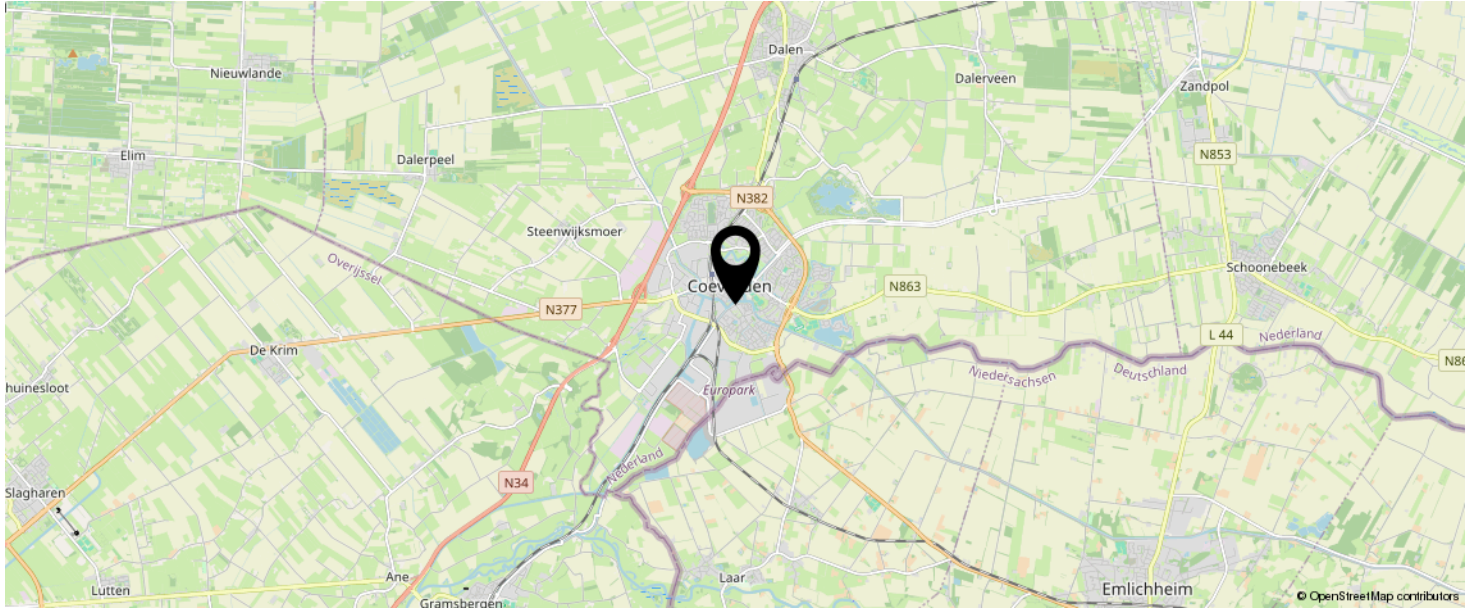
# TOELICHTING

een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

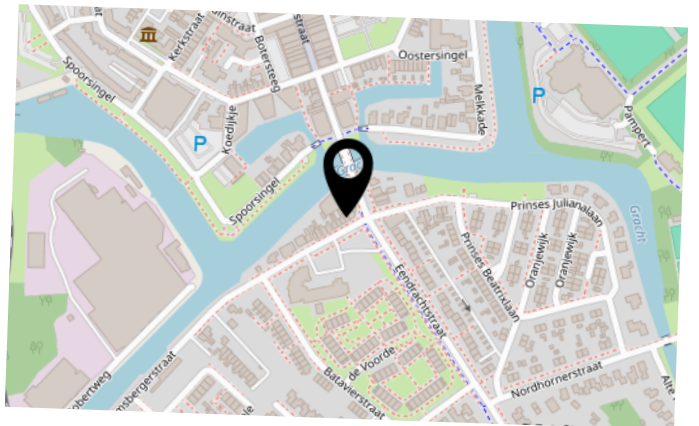
## WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd (bijvoorbeeld namen en details van voorbehouden). In sommige gevallen wordt er een motivatie opgegeven door kandidaten die bedoeld zijn voor de verkopers of makelaars, uiteraard verschijnen deze niet in het biedlogboek. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten die een bieding hebben uitgebracht inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is, na het verstrijken van alle voorbehouden zoals deze zijn opgenomen in het winnende bod.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

HUIS  expert  
MAGELLANEN & TARTAGLIA

Gramsbergerstraat 2, Coevorden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

## Huis - Expert

Europaweg 124

7761 AL, Schoonebeek

0524-533255

[info@huisexpert.nl](mailto:info@huisexpert.nl)

[www.huisexpert.nl](http://www.huisexpert.nl)

**HUIS**  **expert**  
MAKELAARDIJ & TAXATEUR