

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

Naober

makelaars

Aangenaam!



Berend Slingenbergstraat 33, 7742 KD Coevorden

Vraagprijs € 437.500,- k.k.

Omschrijving

Nette helft van een dubbel woonhuis met garage en moderne voorzieningen.

Algemeen:

Deze ruime helft van een dubbel woonhuis met vrijstaande geschakelde garage is fraai gelegen in de geliefde woonwijk "Ossehaar". De woning, gebouwd in 2005, staat op een perceel van 241 m² eigen grond en verkeert in goede staat van onderhoud.

De ligging is bijzonder prettig: in een groene en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van speeltuin, scholen, sportvoorzieningen en diverse dagelijkse voorzieningen. Daarnaast bevinden het park en de omliggende landerijen zich op loopafstand, waardoor u volop kunt genieten van rust en natuur.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en voorzien van diverse moderne verbeteringen. Zo beschikt de woning over een vernieuwde keuken, vloerverwarming beneden, zonnepanelen, waterontharder en airconditioning, wat bijdraagt aan een hoog wooncomfort en een energiezuinig karakter.

- Door het plaatsen van een dakraam wordt het gebruiksoppervlak wonen van deze ruime woning met nog eens 31 m² vergroot.

Kortom: Duurzaam en comfortabel wonen in een groene woonomgeving.

Indeling:

Begane grond: Hal/entree. Meterkast. Toiletruimte. Woonkamer. Open Keuken. Garage.

1e Verdieping: Overloop. Drie slaapkamers. Badkamer.

2e Verdieping: bereikbaar d.m.v. vaste trap: Recreatieruimte met cv-ruimte en wasruimte (zeer eenvoudig een separate vierde slaapkamer te realiseren).

Voorzieningen:

Verwarming d.m.v. radiatoren en vloerverwarming (begane grond behoudens toiletruimte).

Warmwater d.m.v. cv-ketel (ketel: Intergas Kombi HRE 28/24 A, bouwjaar 2020) en zonneboiler (Agpo, bouwjaar: 2005) met collectoren.

Verder is er tijdens de bouw in 2005 een warmteterugwinunit geïnstalleerd (jaarlijks onderhouden).

In 2023 is de woning voorzien van 11 zonnepanelen (405 Wp per stuk) met een Solax Power X1 omvormer.

Meterkast voorzien van installatieautomaten en glasvezelaansluiting.

Hal voorzien van vloerverwarming (2020) en PVC-vloer. De waterontharder (2023) is onder de trap in de hal geplaatst.

Toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

De woonkamer en open keuken beschikken over een PVC-vloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer bieden openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin.

Open keuken met inbouwkeuken (2020) in hoekopstelling voorzien van apparatuur o.a.: inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

Overloop voorzien van vloerbedekking en airconditioning.

Drie slaapkamers, alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, twee zijn voorzien van een PVC-vloer en één is voorzien van vloerbedekking.

Badkamer met dubbele wastafel, hangcloset, douche en ligbad.

De tweede verdieping heeft knieschotbergingen. Mogelijkheid voor het relatief eenvoudig creëren van een extra slaapkamer. Hier bevinden zich tevens de warmteterugwinunit, cv-installatie, zonneboiler en witgoed aansluitingen.

Isolatie: glas-, dak-, spouw- en vloerisolatie.

Naober Makelaars

Printer 9 C

7741 ME, COEVORDEN

Tel: 0524-525490

E-mail: info@naobermakelaars.nl

www.naobermakelaars.nl



Waterhergebruikssysteem aanwezig in de voortuin, deze installatie is buiten gebruik gesteld.

Garage met tegelvloer en elektra.

De zonnige tuin, gelegen op het zuidoosten, is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en in 2023 voorzien van nieuwe schuttingen. Tevens is in een eerder stadium een knikarm zonnescherm aan de woning aangebracht.

De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's.

Oppervlakte e.d.:

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 122 m².

Gebruiksoppervlakte overig inpandig (zolder): circa 32 m²

Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden ruimte (overkapping entree): circa 5 m²

Totaal externe bergruimte (garage): circa 15 m².

Inhoud woning: circa 555 m³.

Oppervlakte kavel: circa 241 m².

Kenmerken

Vraagprijs	: € 437.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 555 m ³
Perceel oppervlakte	: 241 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 72 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 15 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

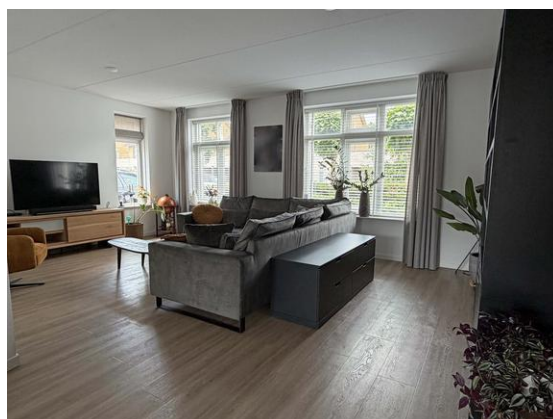
Berend Slingenbergstraat 33
7742 KD COEVORDEN



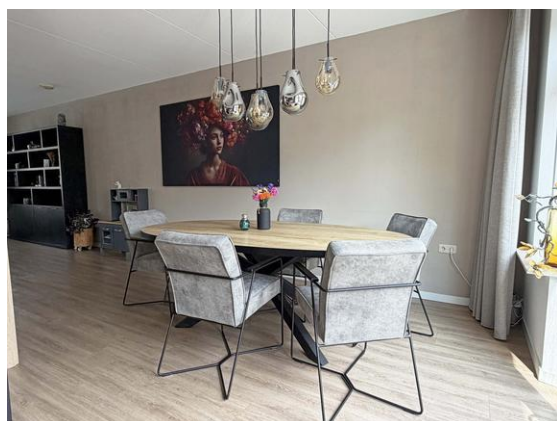
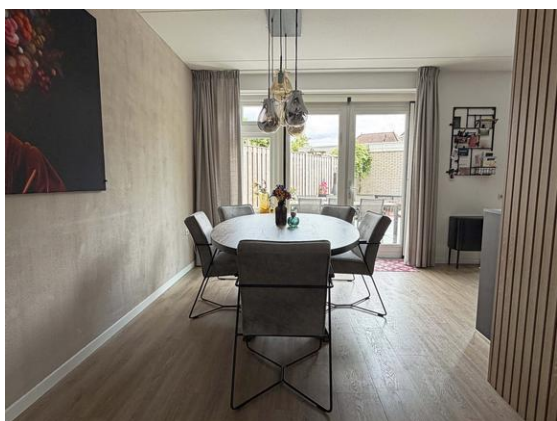
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Wilswijze* Beaankendig teken- en afbeeldingsrecht

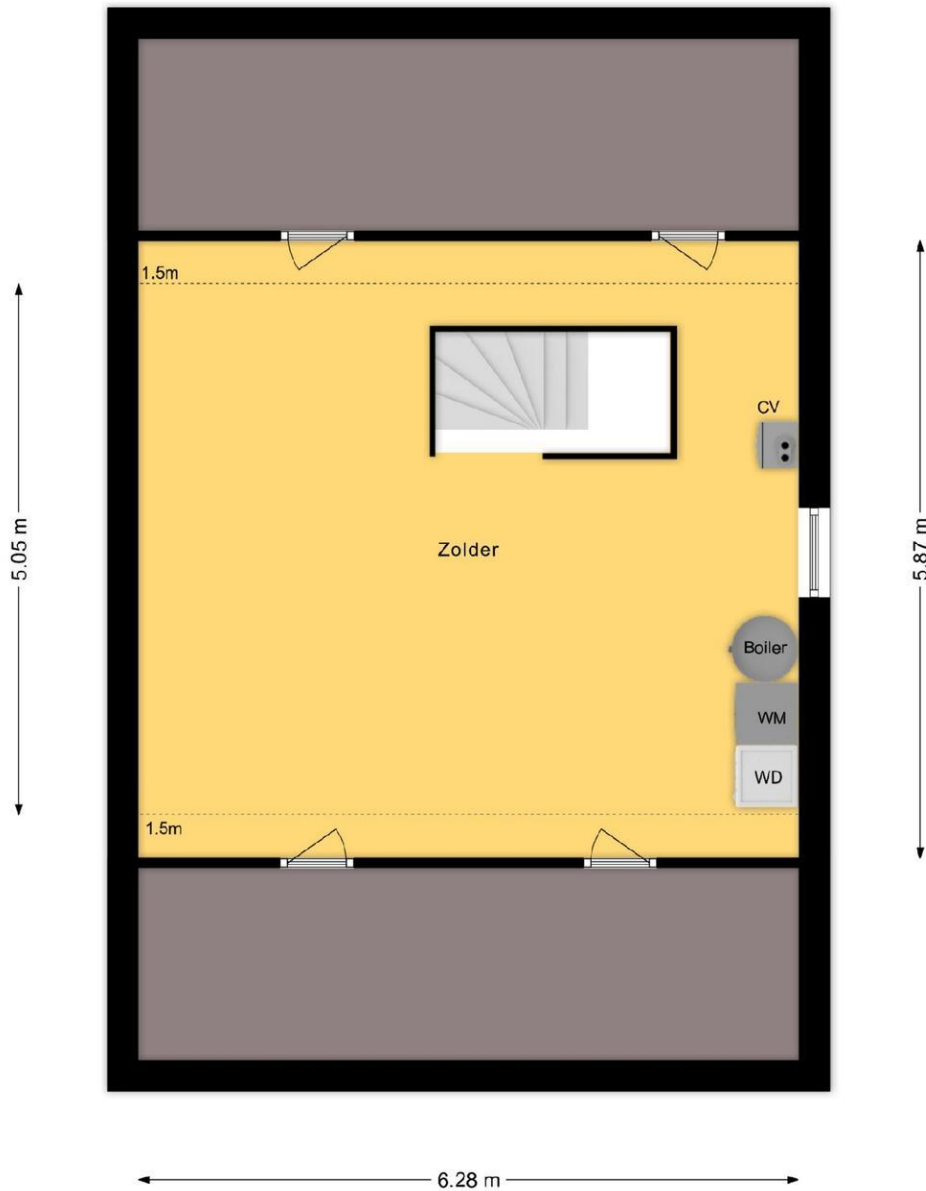
Plattegrond



1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Chilswijze* Standaardig teken- en afbeeldingsrecht

Plattegrond



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Ditswijze
Beoordeling teken- en afbeeldingen

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Printer 9C
7741 ME Coevorden

Type object: woning
lokatie:
Berend Slingenbergstraat 33
7742 KD Coevorden

Datum meetopname: 20-05-2026
Datum meetcertificaat: 20-05-2026
Status: definitief

Certificaatnummer: 22264MC037



Gerald Uil
Verlengde Scholtenskanaal OZ 35
7881 JS Emmer-Compasuum
06 23 18 25 07
info@uilswijze.nl
www.uilswijze.nl
KVK-nummer 62117238

Gebruiksoppervlakte	m2	inhoud	m3
Totaal Gebruiksoppervlakte	158,22	Totaal inhoud	555
Totaal GBO Wonen	121,50		
Totaal GBO overig in pandig	31,70		
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	5,02		
Kelder:	0,00	Kelder	0
Wonen	-		
Overig in pandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		
Begane grond:	65,82	Begane grond	232
Wonen	60,80		
Overig in pandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	5,02		
Eerste verdieping:	60,70	Eerste verdieping	202
Wonen	60,70		
Overig in pandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Tweede verdieping:	31,70	Tweede verdieping	121
Wonen	0,00		
Overig in pandig	31,70		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Derde verdieping:	0,00	Derde verdieping	0
Wonen	-		
Overig in pandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		

Totaal externe bergruimte	15,20
garage	15,20

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.

Deze meetinstructie wordt ook wel de BBMI (Branche brede meetinstructie) genoemd.

Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie 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 in pandig: Een ruimte is overig in pandig 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.

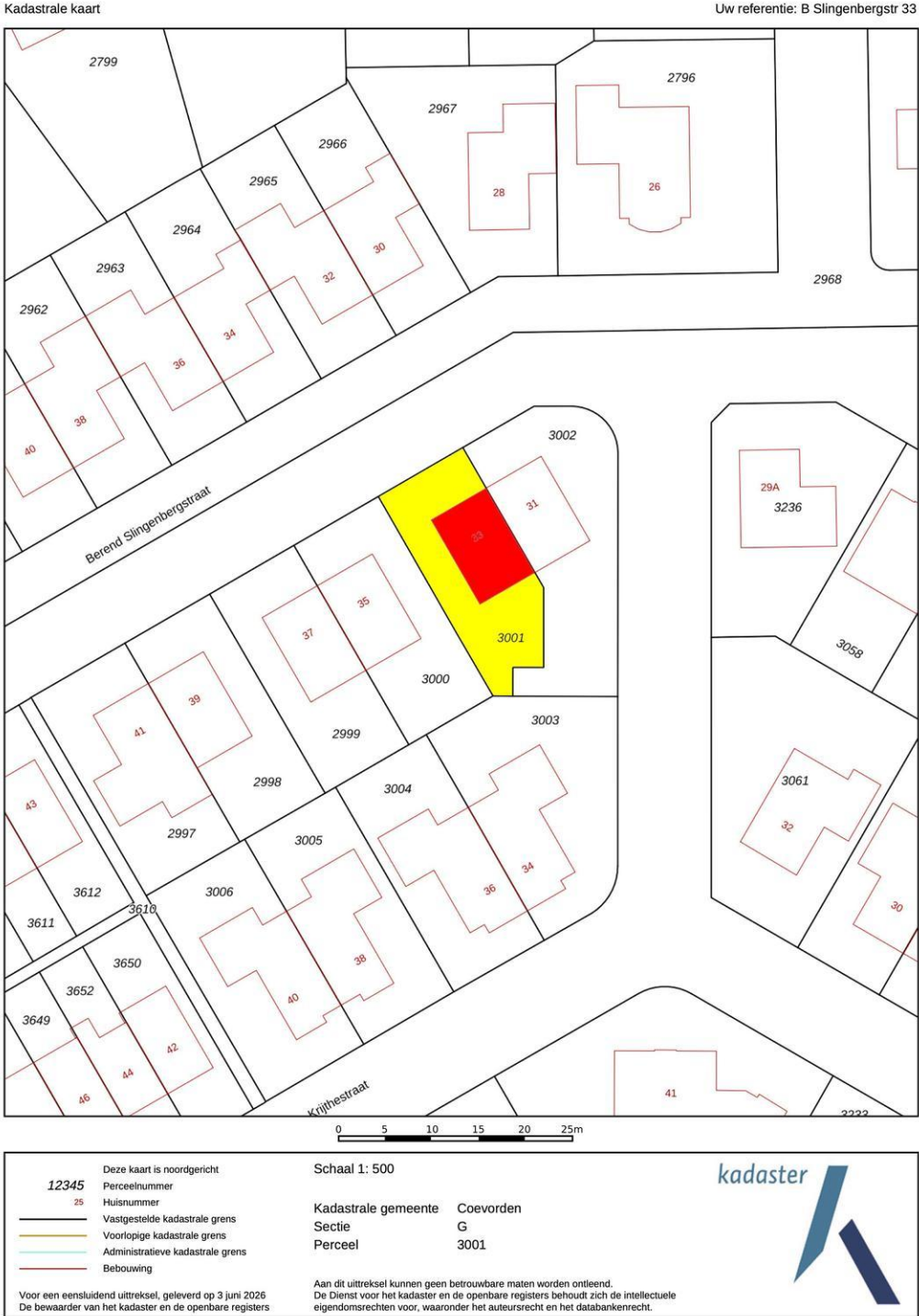
Gebouwgebonden buitenruimte: De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

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 scheidingsconstructie, 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



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





Energie label woning

Berend Slingenbergstraat 33

7742KD Coevorden

BAG-ID: 0109010000003113

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 622136495
Datum van registratie 02-09-2020
Geldig tot 02-09-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	2000 t/m 2005	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet 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	Zonneboiler aanwezig, geen zonnepanelen	
9. Ventilatie	Balansventilatie	

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

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 energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Chedoe Virenda
Examnummer 243046
KvK nummer 64537285

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

Disclaimer

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

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label 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 (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 slaapruijnte(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 slaapruijnte(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 zonnepanelsysteem 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:

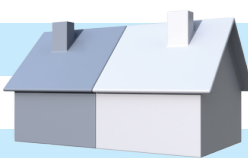
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(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 schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een twee onder één kap woning van gemiddelde afmetingen 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.



vastgoedcert
gecertificeerd



Naober
makelaars

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