

# ***Transformator 9***

## **Coevorden**



**Vraagprijs 495.000 K.K.**



# Het online biedplatform: duidelijkheid voor iedereen



**Alle biedingen lopen via het online biedplatform.  
Zo krijgt iedere kijker een eerlijke kans om een  
bod uit te brengen, die allemaal worden gelogd in  
een digitaal biedlogboek.**

# ***KENMERKEN***

## **Soort woonhuis**

Vrijstaand

## **Parkeerplaats**

5

## **Bouwjaar**

2000

## **CV ketel**

2020

## **Eigen oprit**

Ja

## **Levensloopbestendig**

Ja

## **Energie label**

A

# KENMERKEN

## WOONOPPERVLAKTE

136 m<sup>2</sup>

## INHOUD

537 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

585 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

5

## SLAAPKAMERS

4



# bieden & wonen

Bieden & Wonen is een makelaardij met een nieuw concept. Met het online biedplatform geeft Bieden & Wonen de regie over het aankoop- en verkoopproces weer terug aan de koper en verkoper.

Alle biedingen worden gelogd in een digitaal biedlogboek dat achteraf openbaar wordt gemaakt.

Ons doel is jou zo goed mogelijk te informeren door het hele proces, zodat jij meer weet en beter kunt handelen. Eerlijk, zonder handjeklap of vriendjespolitiek.

# Transformator 9

Vrijstaand wonen met een volledig woonprogramma op de begane grond, vier slaapkamers, een aangebouwde garage en een fraai aangelegde tuin.

Op een rustige locatie in de geliefde woonwijk De Loo staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning, waar comfort, ruimte en een praktische indeling op harmonieuze wijze samenkomen. Vanaf het eerste moment maakt de woning een verzorgde indruk. De fraai aangelegde voortuin, de royale oprit en de karakteristieke uitstraling zorgen direct voor een warm welkom.

Deze woning is ontworpen met het oog op comfortabel wonen, zowel voor nu als voor de toekomst. Het complete woonprogramma op de begane grond, bestaande uit een ruime slaapkamer en een complete badkamer, maakt de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen. Tegelijkertijd zorgen de extra slaapkamers op de verdieping ervoor dat ook gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten hier alle ruimte vinden. Hierdoor biedt de woning een unieke combinatie van levensloopbestendig wonen en een verrassend ruime gezinswoning.

Binnen wordt u verrast door de royale opzet van de leefruimtes en de prettige hoeveelheid daglicht. De woonkamer, keuken en bijkeuken sluiten op natuurlijke wijze op elkaar aan en vormen samen het centrale leefgedeelte van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een lichte en aangename sfeer, terwijl de verzorgde afwerking direct laat zien dat de woning met aandacht is onderhouden.

Ook buiten is het genieten. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een afwisselende inrichting van gazon, sierbeplanting en meerdere terrassen. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De aangebouwde garage, de ruime oprit en de praktische indeling maken het geheel compleet.

Met een woonoppervlakte van circa 136 m<sup>2</sup>, een perceel van 485 m<sup>2</sup>, energielabel A en een uitstekend onderhoudsniveau is Transformator 9 een woning die comfort, ruimte en gebruiksgemak op fraaie wijze weet te combineren.



# Transformator 9

## Legane grond

Via de overdekte entree betreedt u de ruime ontvangsthall, die toegang biedt tot de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang en de verschillende leefruimtes.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de royale U-vormige indeling ontstaat een sfeervolle leefruimte met verschillende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De grote raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de gehele dag en bieden een prettig uitzicht over de verzorgde tuin. Hierdoor ontstaat een open en ruimtelijk gevoel waarin het heerlijk wonen is.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de halfopen keuken. Deze is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur en beschikt over veel werk- en bergruimte. De keuken vormt een natuurlijke verbinding tussen de woonkamer en de bijkeuken en is daarmee een prettige plek voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken. Naast de aansluitingen voor de wasapparatuur biedt deze ruimte volop praktische bergruimte en vormt zij de verbinding tussen de woning, de achtertuin en de aangebouwde garage.

Een van de grootste pluspunten van deze woning is het complete woonprogramma op de begane grond. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en ligt direct naast de badkamer. De tweede slaapkamer is multifunctioneel en kan eveneens uitstekend worden ingericht als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de praktische ligging is deze vanuit de slaapkamer eenvoudig bereikbaar.

De aangebouwde garage biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het creëren van extra bergruimte voor tuin- en hobbybenodigdheden.

## Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping.

De ruime overloop geeft toegang tot twee comfortabele slaapkamers. Beide kamers beschikken over een prettig vloeroppervlak, veel daglicht en praktische bergruimte achter de knieschotten. Hierdoor zijn de kamers uitstekend geschikt als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

Daarnaast biedt de verdieping extra bergruimte, waardoor ook aan praktische opbergmogelijkheden geen gebrek is.



# Transformator 9

## Buiten

De tuin vormt een verlengstuk van de woning en is met veel zorg aangelegd. Rondom de woning wisselen gazon, sierbeplanting en bestrating elkaar op fraaie wijze af.

Dankzij de verschillende terrassen is er altijd een geschikte plek om te genieten van de ochtend-, middag- of avondzon.

De achtertuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen. Of u nu graag buiten eet, een boek leest of geniet van het groen, de tuin biedt hiervoor alle ruimte.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De aangebouwde garage maakt het geheel compleet en draagt bij aan het dagelijkse wooncomfort.

## Ligging

Transformator 9 is gelegen in de geliefde woonwijk De Loo, een rustige en ruim opgezette woonomgeving met voornamelijk vrijstaande woningen. De wijk staat bekend om haar prettige woonklimaat en de gunstige ligging ten opzichte van diverse voorzieningen.

Op korte afstand bevinden zich supermarkten, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en het historische centrum van Coevorden. Ook de uitvalswegen richting Emmen, Hardenberg en Duitsland zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor de woning een uitstekende uitvalsbasis vormt voor zowel werk als ontspanning.

- Vrijstaande woning;
- Bouwjaar 2000;
- Woonoppervlakte circa 136 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 485 m<sup>2</sup>;
- Energie label A;
- Vier slaapkamers;
- Twee slaapkamers op de begane grond;
- Complete badkamer op de begane grond;
- Ideaal voor gelijkvloers wonen;
- Royale U-vormige woonkamer met veel lichtinval;
- Halfopen keuken;
- Ruime bijkeuken;
- Aangebouwde garage;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid;
- Verzorgde tuin rondom met meerdere terrassen;
- HR++ beglazing;
- Intergas HR-combiketel (2020);
- Recent buitenschilderwerk uitgevoerd (2024/2025);
- Goed onderhouden woning;
- Levensloopbestendig;













# Gesloten bieden

Bij gesloten inschrijving met biedtermijn is er een duidelijke deadline. Bieders zien niet elkaars biedingen, waardoor ze een goed voorstel kunnen doen binnen de tijd. Pas wanneer jouw makelaar het biedlogboek publiceert, worden alle biedingen zichtbaar voor de bieders.

# Traditioneel bieden

Deze biedronde geeft je de mogelijkheid om als verkoper de biedingen live te zien in je dashboard. Het is een actief formulier, waarbij de deadline nog niet bekend is en later door ons wordt toegevoegd. Bieders kunnen niet reageren op elkaars bieding. De biedingen zijn niet inzichtelijk voor bieders onderling.

# Open bieden

Deze biedronde is vergelijkbaar met een openbare online veiling. Bieders moeten vóór de door jou gekozen deadline bieden. Ze zien elkaars biedingen live en kunnen hierop reageren. Er is een minimale biedstap, waardoor de prijs met minstens dat bedrag per bieding stijgt. Het werkt effectief en zorgt voor een hogere verkoopopbrengst. Alle biedingen zijn transparant gedurende het biedproces voor bieders.

# Open bieden vs. gesloten bieden



vs.



Bij *open bieden* ziet iedereen real-time elkaars biedingen. Tot het einde van de biedronde kun je als bieder zoveel biedingen uitbrengen als je wilt. Jouw bieding herken je aan je bieder ID. Door op het bieder ID te klikken, kan iedereen je eventuele ontbindende voorwaarden inzien.

*Gesloten bieden* werkt vrijwel hetzelfde als bij iedere andere makelaar. Tot het einde van de biedronde kun je een bod indienen. Het verschil met open bieden is dat de biedingen niet openbaar worden gemaakt

## Digitaal biedlogboek: geen gesjoemel meer

Als een van de eerste makelaars in Nederland hebben wij het digitaal biedlogboek geïntroduceerd. Alle biedingen worden hier automatisch in gelogd.

Na het aflopen van een biedronde én na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod wordt dit biedlogboek openbaar gemaakt bij de woningadvertentie.

In jouw eigen Bieden & Wonen-dashboard wordt het biedlogboek automatisch vrijgegeven.



**bieden & wonen**

Weet meer >  
handel beter













# PLATTEGROND

Begane grond



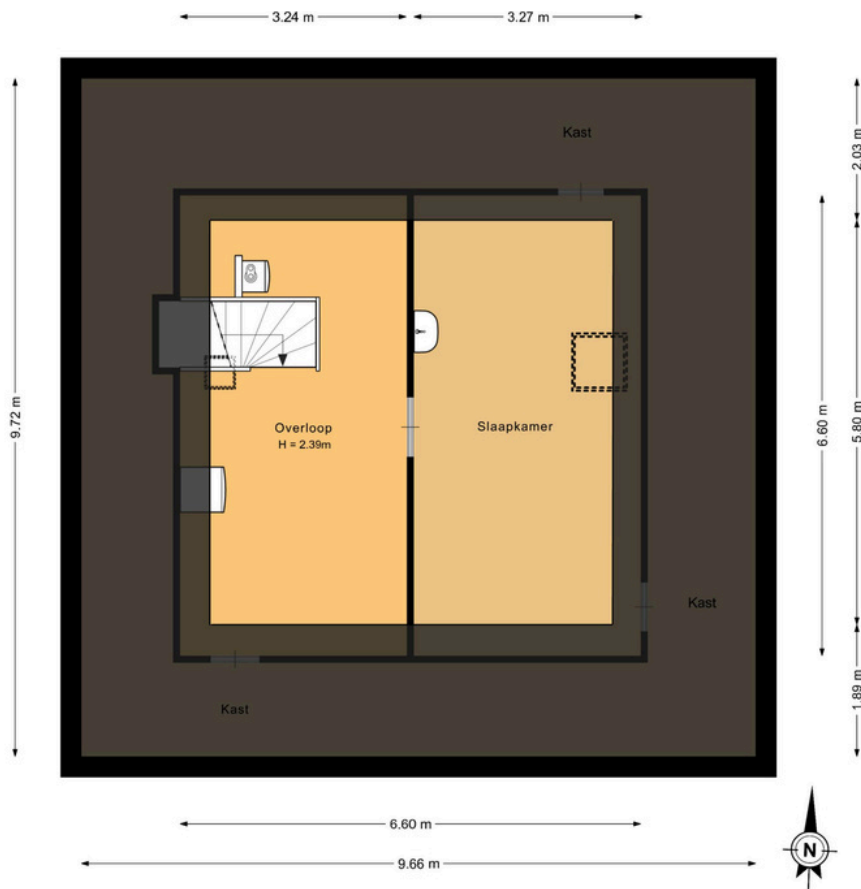
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD. ZE KUNNEN ECHTER IETS AFWIJKEN VAN DE WERKELIJKHEID. ER KUNNEN OP GEEN ENKELE WIJZE RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

bieden  wonen

# PLATTEGROND

## Verdieping

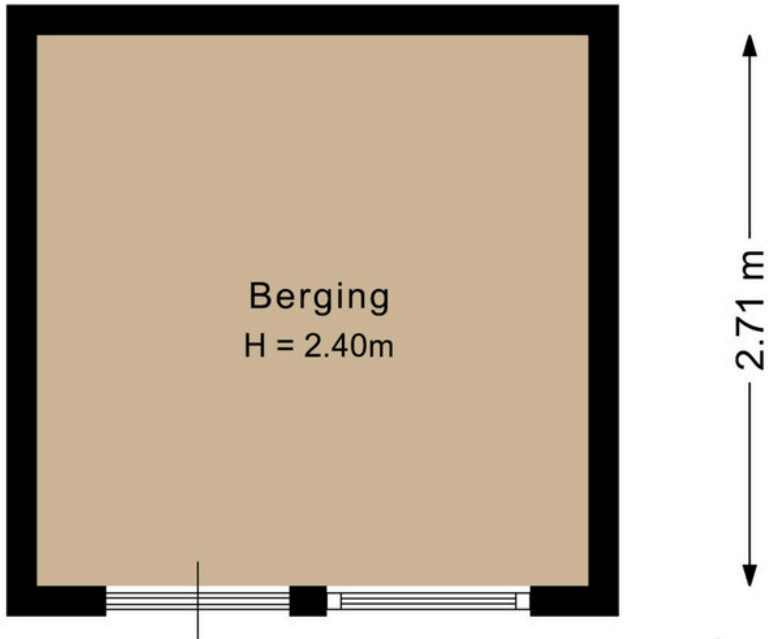


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD. ZE KUNNEN ECHTER IETS AFWIJKEN VAN DE WERKELIJKHEID. ER KUNNEN OP GEEN ENKELE WIJZE RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

bieden  wonen

# PLATTEGROND

Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD. ZE  
KUNNEN ECHTER IETS AFWIJKEN VAN DE WERKELIJKHEID. ER KUNNEN OP GEEN  
ENKELE WIJZE RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.


bieden  wonen

# ONTDEK AL ONZE *VESTIGINGEN*


 AMSTERDAM

 DEVENTER

 ROTTERDAM

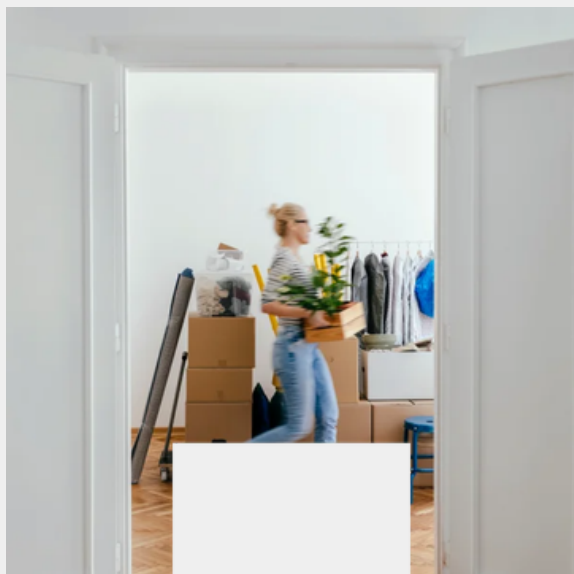
 EMMEN

 GELDERSE VALLEI

 WEST-BRABANT

 DE VELUWE

 ALKMAAR



telefoonnummer | 0591 23 80 99  
mailadres | [Emmen@biedenewonen.nl](mailto:Emmen@biedenewonen.nl)

bieden & wonen

Weet meer >  
hantel beter



## **Notaris**

Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld.

## **Inschrijving koopakte**

Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

## **Ontbindende voorwaarden**

Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 6 weken na het bereiken van de (mondelijke) wilsovereenstemming.

## **Waarborgsom**

Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom. Deze dient koper binnen 7 weken na het bereiken van de overeenstemming storten c.q. bankgarantie te laten stellen bij de Notaris.  
Opleveringsniveau / Roeren

## **Opleveringsniveau / Roerende zaken**

De woning wordt aan u opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. Deroerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

## **Koopakteclausules**

In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

## ***Mogelijk asbest aanwezig (indien van toepassing)***

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## ***Ouderdomsclausule standaard van toepassing (bij 20 jaar en ouder)***

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## ***Woning niet bewoond door verkoper (indien van toepassing)***

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan de onroerende zaak welke hij niet kende, doch waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt.



## **Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte**

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wil aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Bieden & Wonen Makelaars een bedrag van € 150,- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij. Hieronder valt ook het verlengen van de eventuele voorwaarden.

## **Bouwtechnische keuring**

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren, dient u dit kenbaar te maken tijdens de onderhandelingen. Tenzij anders overeengekomen, dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden vóór of tijdens de drie dagen bedenktijd.

## **Mondelinge overeenkomst is niet bindend**

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## **Extra diensten brengen kosten met zich mee**

Opmaken sleutelverklaring: € 249,-  
Overig: n.t.b.

## **Disclaimer einde verkoopbrochure**

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

# Het online biedplatform: duidelijkheid voor iedereen

Alle biedingen lopen via het online biedplatform.  
Zo krijgt iedere kijker een eerlijke kans om een  
bod uit te brengen, die allemaal worden gelogd in  
een digitaal biedlogboek.

telefoonnummer | 0591 23 80 99  
mailadres | Emmen@biedenenwonen.nl

bieden & wonen

Weet meer >  
hantel beter

