

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

Naober
makelaars

Aangenaam!



Vlonder 33, 7753 TX Dalerpeel

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

Omschrijving

Een ideale plek om heerlijk ruim en rustig te wonen.

Algemeen:

Aan de rand van het dorp, aan een rustige doodlopende straat, nabij de landerijen en een prachtig natuurgebied, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning (villa) met een vrijstaand houten tuinhuis (berging met terrasoverkapping). De woning is gebouwd in 2017 en nagenoeg geheel voorzien van kunststofkozijnen. In 2020 is de werkruimte vergroot met een aanbouw. In 2021 is de woning verder energiezuiniger gemaakt, zo zijn onder meer 34 zonnepanelen en een warmtepomp geïnstalleerd, waardoor de woning volledig gasloos is.

Na de uitgifte van het energielabel zijn o.a. nog de zonnepanelen geplaatst en is de warmtepomp geïnstalleerd. Een nieuw label kan daardoor gunstiger uitvallen.

Het geheel is gelegen op een royale kavel (dubbele kavel) van maar liefst 1.237 m². De woning bevindt zich op korte afstand van het dorps huis en de basisschool. Daarnaast ligt het fraaie natuurgebied Berkmeer en De Witten op loopafstand. Het centrum van Coevorden, met diverse voorzieningen en een NS-station, is binnen circa vijf autominuten bereikbaar. Bovendien heeft Dalerpeel een uitstekende verbinding met de N34 en A37, waardoor steden als Emmen en Zwolle gemakkelijk te bereiken zijn.

Kortom: een instapklare en energiezuinige villa die ruimte, comfort, duurzaamheid en een fraaie ligging combineert.

Indeling:

Begane grond: Hal/entree. Toiletruimte. Woonkamer. Keuken. Bijkeuken. Werkkamer.

1e Verdieping: Overloop. Toiletruimte. Badkamer. Vier slaapkamers. Installatie-/Bergruimte.

2e Verdieping: Via vaste trap te bereiken: Hier is een werkruimte en een logeerkamer gerealiseerd.

Voorzieningen:

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de eerste verdieping van radiatoren.

Verwarming door middel van een warmtepomp (ketel: Nefit EnviLine IDU Split 8-15 E (2018), geplaatst in 2021).

Warm water door middel van een horizontale elektrische boiler (Nibe RSH 240).

Verder is er een Inventum Ecolution ventilatiewarmtepomp aanwezig.

In 2021 zijn er 34 zonnepanelen met een SolarEdge omvormer geïnstalleerd.

Meterkast met installatieautomaten.

Ruime hal met trapopgang voorzien van antraciet plavuizen en toegang tot de kruipruimte, hier is de waterontharder geïnstalleerd.

Toiletruimte (modern) met hangcloset en fonteintje.

Ruime woonkamer met veel lichtinval voorzien van een erker, openslaande tuindeuren naar de tuin, suitedeuren naar de keuken en laminaatvloer.

Keuken (circa 25 m²) voorzien van antraciet plavuizen en luxe/moderne inbouwkeuken met spoeliland en Siemens inbouwapparatuur o.a. kookplaat (inductie), afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, magnetron en Quooker. Koel-vriescombinatie is ter overname.

Bijkeuken met antraciet plavuizen, bergruimte en voorzien van witgoed aansluitingen.

Werkruimte met keukenblok en watervoorziening, open slaande deuren en wederom voorzien van de stijlvolle antracietkleurige plavuizen. Dankzij de lichtstraat en de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prettige, natuurlijke lichtinval. Door de praktische indeling is deze ruimte bovendien goed geschikt te maken als slaapkamer.



Royale overloop voorzien van PVC-vloer.

Separate moderne toiletruimte met hangcloset.

Vier slaapkamers allen voorzien van PVC-vloer. De ouderslaapkamer beschikt over een kastenwand en over een praktische inloopkast.

Eén slaapkamer is nu ingericht als hobbyruimte biljartruimte. Deze kamer heeft een kastenwand waarin de installaties zijn aangebracht.

Luxe badkamer met dubbele whirlpool, dubbele wastafel met wastafelmeubel. inloepdouche en designradiator.

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Hier bevindt zich de zolder met bergruimte, werkruimte en logeerkamer.

Isolatie: Glas-, vloer-, dak-, en muurisolatie.

De riante tuin is gelegen rondom de woning, is fraai aangelegd als siertuin met diverse terrassen, is verder door groen omsloten waardoor er genoeg privacy is. Hier bevindt zich tevens de tuinschuur met een grote terrasoverkapping waar u heerlijk kunt genieten. De terrasoverkapping is voorzien van glazen schuifdeuren.

Oppervlakte e.d.:

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 247 m².

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (tweede verdieping): circa 19 m²

Gebouw gebonden buitenruimte (overkapping aan de woning): circa 9 m²

Totaal externe bergruimte (tuinhuis): circa 51 m² waarvan 32 m² terrasoverkapping

Inhoud: circa 982 m³.

Oppervlakte kavel circa 1.237 m².

Naober Makelaars

Printer 9 C

7741 ME, COEVORDEN

Tel: 0524-525490

E-mail: info@naobermakelaars.nl

www.naobermakelaars.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 745.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 982 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.237 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 247 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2017
Ligging	: Aan rustige doodlopende straat, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Vlonder 33
7753 TX DALERPEEL



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



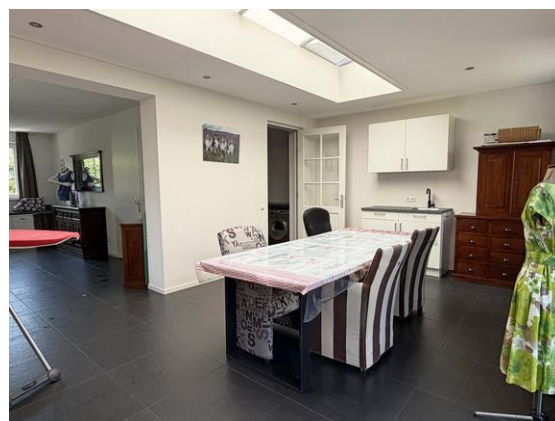
Foto's



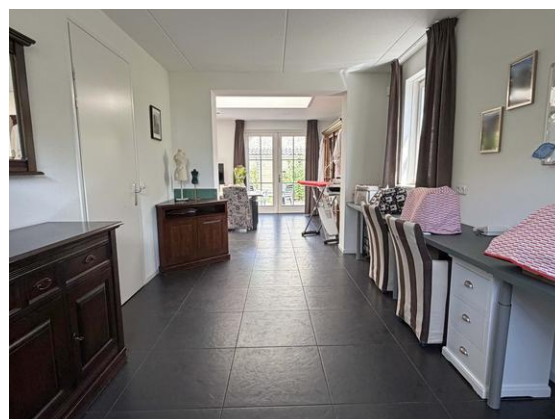
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Deilswijze*
Bouwkundig Tekenen - en adviesbureau

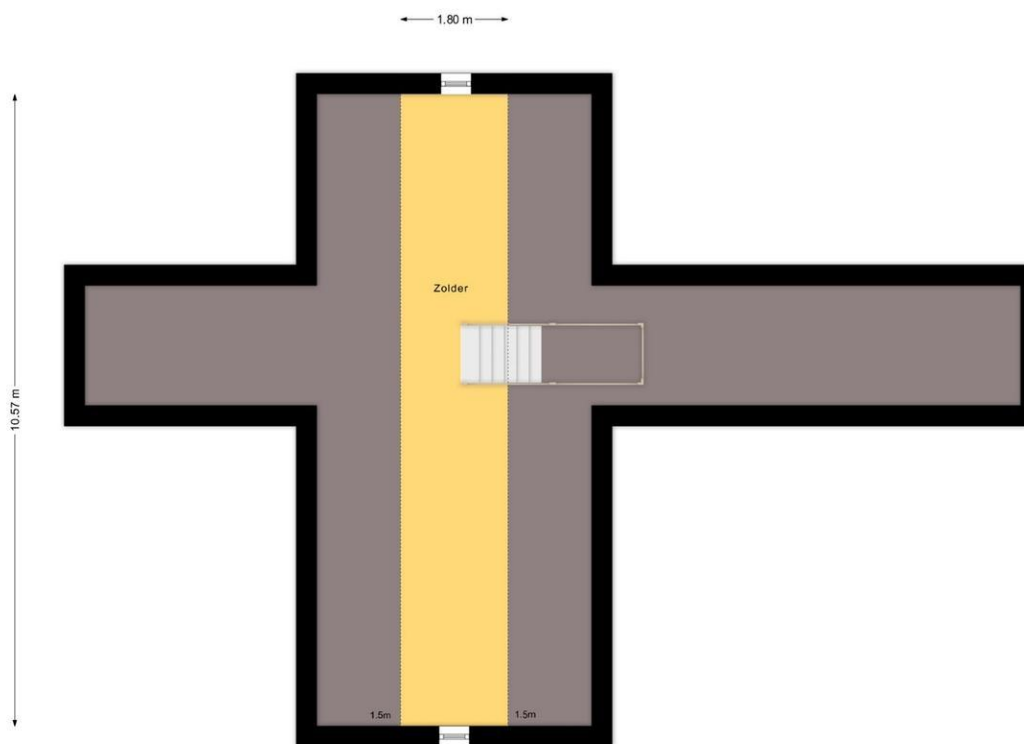
Plattegrond



1e Verdieping

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

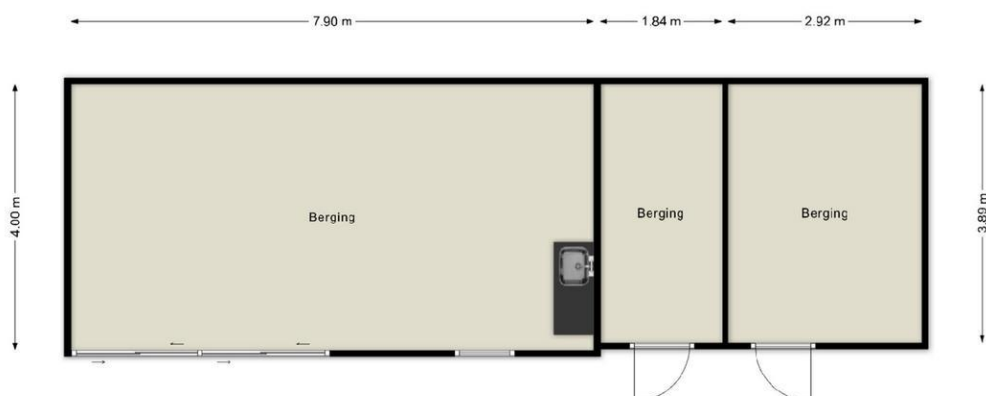
Plattegrond



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Deilswijze* Standaardig teken- en adviesbureau

Plattegrond



Tuinhuis

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Deelwijze*
Standaardig teken- en afbeeldings

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op locatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Printer 9C
7741 ME Coevorden

Type object: woning
lokatie:
Vlonder 33
7753 TX Dalerpeel

Datum meetopname: 18-06-2026
Datum meetcertificaat: 18-06-2026
Status: definitief

Certificaatnummer: 22264MC047



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	275,05	Totaal inhoud	982
Totaal GBO Wonen	247,40		
Totaal GBO overig inpandig	19,00		
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	8,65		
Kelder:	0,00	Kelder	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		
Begane grond:	158,05	Begane grond	563
Wonen	149,40		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	8,65		
Eerste verdieping:	98,00	Eerste verdieping	344
Wonen	98,00		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Tweede verdieping:	19,00	Tweede verdieping	75
Wonen	0,00		
Overig inpandig	19,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Derde verdieping:	0,00	Derde verdieping	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		

Totaal externe bergruimte	50,90
tuinhuis	50,90

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 inhoud 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 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.

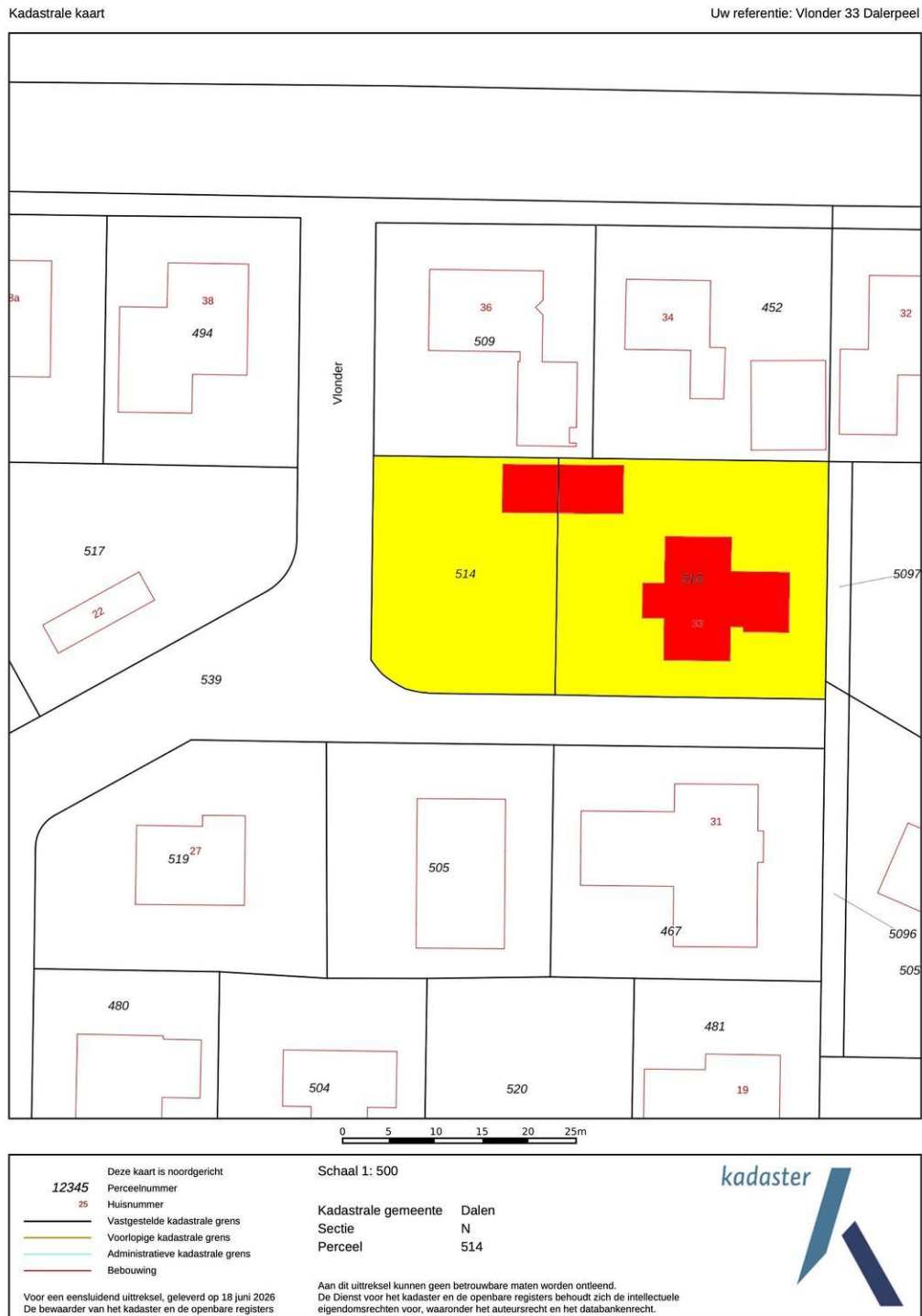
Gebouwgebonden buitenruimte: De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

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 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





Rijksoverheid

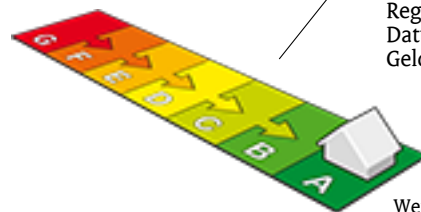
Energie label woning

Vlonder 33

7753TX Dalerpeel

BAG-ID: 0109010000021235

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 293913924
Datum van registratie 16-12-2019
Geldig tot 16-12-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR 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	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
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 Sander Lenders
Examennummer 7570
KvK nummer 08194420

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.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.

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 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 (prijsspeil 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 (prijsspeil 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 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	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande 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