

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

Naober
makelaars

Aangenaam!



Hoofdweg 26 A, 7741 PP Coevorden

Vraagprijs € 598.500,- k.k.

Omschrijving

Vrijstaand wonen op maar liefst 1.270 m² eigen grond

Algemeen:

Zeer fraai aan de rand van het dorp Steenwijksmoer, op een ruime kavel van maar liefst 1.270 m² eigen grond, staat deze ruime vrijstaande woning met aanbouw, terrasoverkapping en aangebouwde garage met carport en vrijstaande hobbyruimte.

Het oorspronkelijke bouwjaar is circa 1969. Nadien is de woning vergroot en gerenoveerd en voorzien van 20 zonnepanelen.

De centrale ligging nabij de dorpskern is ideaal: de basisschool, speeltuinen, het dorps huis, de kerk en de sportvelden bevinden zich allemaal op korte afstand. Steenwijksmoer is een landelijk gelegen dorp op fietsafstand van Coevorden.

Indeling:

Begane grond: Hal/entree. Meterkast. Provisiekast. Toiletruimte. Woonkamer. Woonkeuken. Bijkeuken. Garage.

1e Verdieping: Overloop. Badkamer. Vier slaapkamers.

2e Verdieping: Begaanbare zolderberging, bereikbaar door middel van een vaste trap.

Voorzieningen:

Verwarming door middel van radiatoren en voorbereiding voor een pelletkachel.

Warm water door middel van cv-installatie (ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30, bouwjaar: 2017).

In 2018 zijn er 20 zonnepanelen met een omvormer geïnstalleerd (SolarEdge).

Meterkast voorzien van installatieautomaten en glasvezelaansluiting.

Hal voorzien van houten vloerdelen (eiken).

Toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Woonkamer is uitgebouwd en voorzien van een erker, houten vloerdelen (eiken) en grote raampartijen waardoor er veel lichtinval is ontstaan. Vanuit de kamer zijn er openslaande deuren naar de woonkeuken.

Woonkeuken voorzien van plavuizen en inbouwkeuken in hoekopstelling met apparatuur o.a. gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2024), koelkast (2025) en combi-magnetron. Vanuit de keuken is er toegang via een schuifpui naar het overdekte terras.

Bijkeuken met plavuizen en witgoed aansluitingen. De witgoedapparaten kunnen op hoogte staan.

De intern bereikbare ruime garage is voorzien van plavuizen, elektrische garagedeur, extra openslaande deuren aan de achterzijde en bergruimte met keukenblok en cv-installatie.

Ruime overloop met laminaat.

Badkamer voorzien van douchecabine, ligbad, hangcloset, wastafel met wastafelmeubel en spiegelkast.

Alle vier slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast en laminaat.

Eén slaapkamer beschikt verder over een deur naar het plat dak en een kast met een vast trap naar de zolder.

Zolder met laminaat en twee dakramen

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

Verder is de woning extern geschilderd in 2025.

In de zeer royale tuin staat een ruime hobbyruimte/schuur (32m²) met overkapping. Deze hobbyruimte is voorzien van een betonvloer, elektra en voorbereiding voor een houtkachel.



Oppervlakte e.d.:

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 172 m²

Overige inpandige ruimte (garage): circa 38 m².

Gebouwgebonden buiten ruimte (overkapping entree, carport en terrasoverkapping): totaal circa 40 m².

Externe bergruimte (hobbyruimte): circa 32 m².

Inhoud: circa 753 m³

Oppervlakte kavel: 1.270 m² eigen grond.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 598.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 753 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.270 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 172 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen 38 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Hoofdweg 26 A
7741 PP COEVORDEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



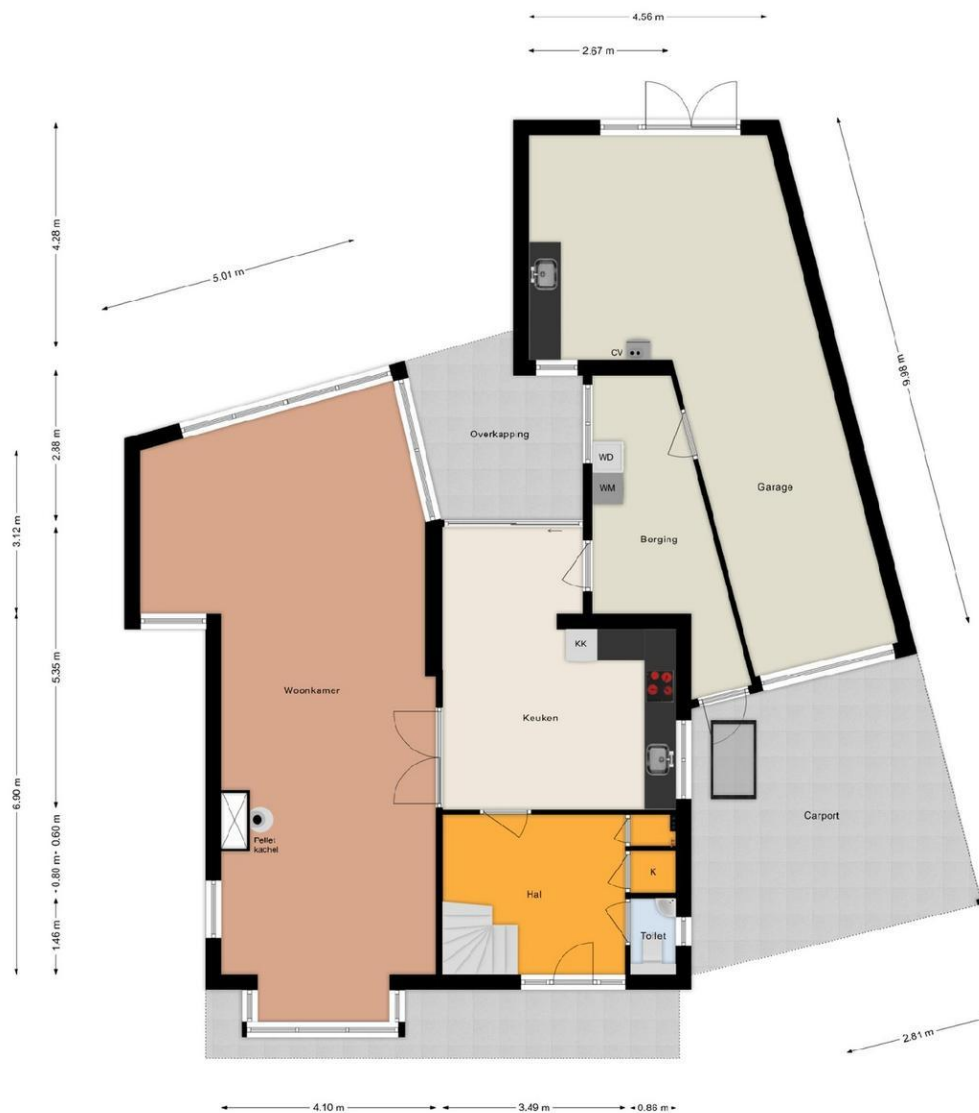
Foto's



Foto's



Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Deilswijze* (Bouwkundig teken- en meetbureau)

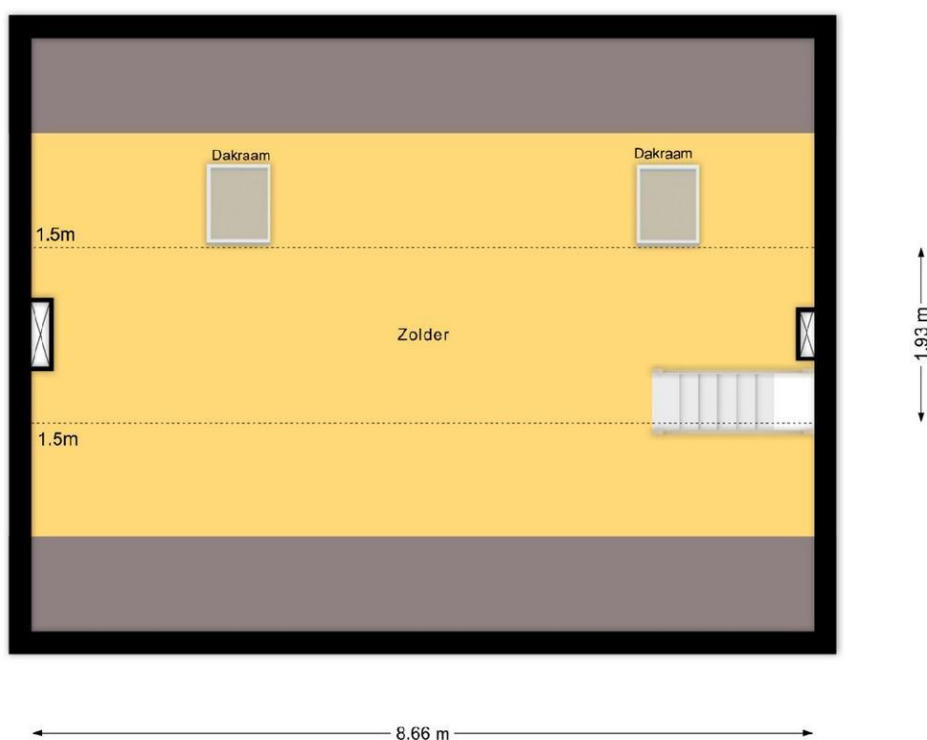
Plattegrond



1e Verdieping

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

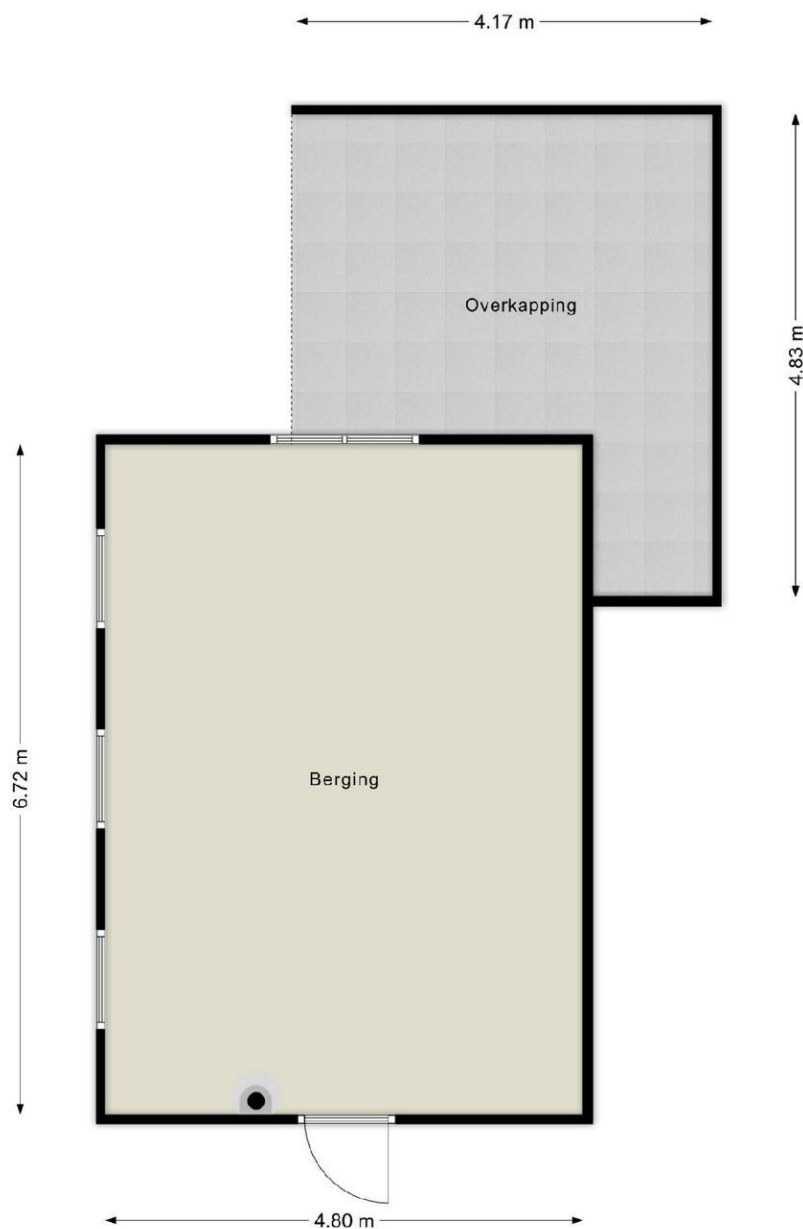
Plattegrond



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Chilswijze* Standaard tekening - en afbeeldingen

Plattegrond



Berging

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *Chilswijze* Geen juridisch advies - zie adviesbureau

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Printer 9C
7741 ME Coevorden

Type object: woning
lokatie:
Hoofdweg 26A
7741 PP Coevorden

Datum meetopname: 18-08-2026
Datum meetcertificaat: 07-09-2026
Status: definitief

Certificaatnummer: 22264MC066



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	250,80	Totaal inhoud	753
Totaal GBO Wonen	172,40		
Totaal GBO overig inpandig	38,00		
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	40,40		
Kelder:	0,00	Kelder	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		
Begane grond:	177,00	Begane grond	487
Wonen	98,60		
Overig inpandig	38,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	40,40		
Eerste verdieping:	57,10	Eerste verdieping	185
Wonen	57,10		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Tweede verdieping:	16,70	Tweede verdieping	81
Wonen	16,70		
Overig inpandig	0,00		
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00		
Derde verdieping:	0,00	Derde verdieping	0
Wonen	-		
Overig inpandig	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		

Totaal externe bergruimte	32,20
berging	32,20

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 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 scheidsconstructie 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.

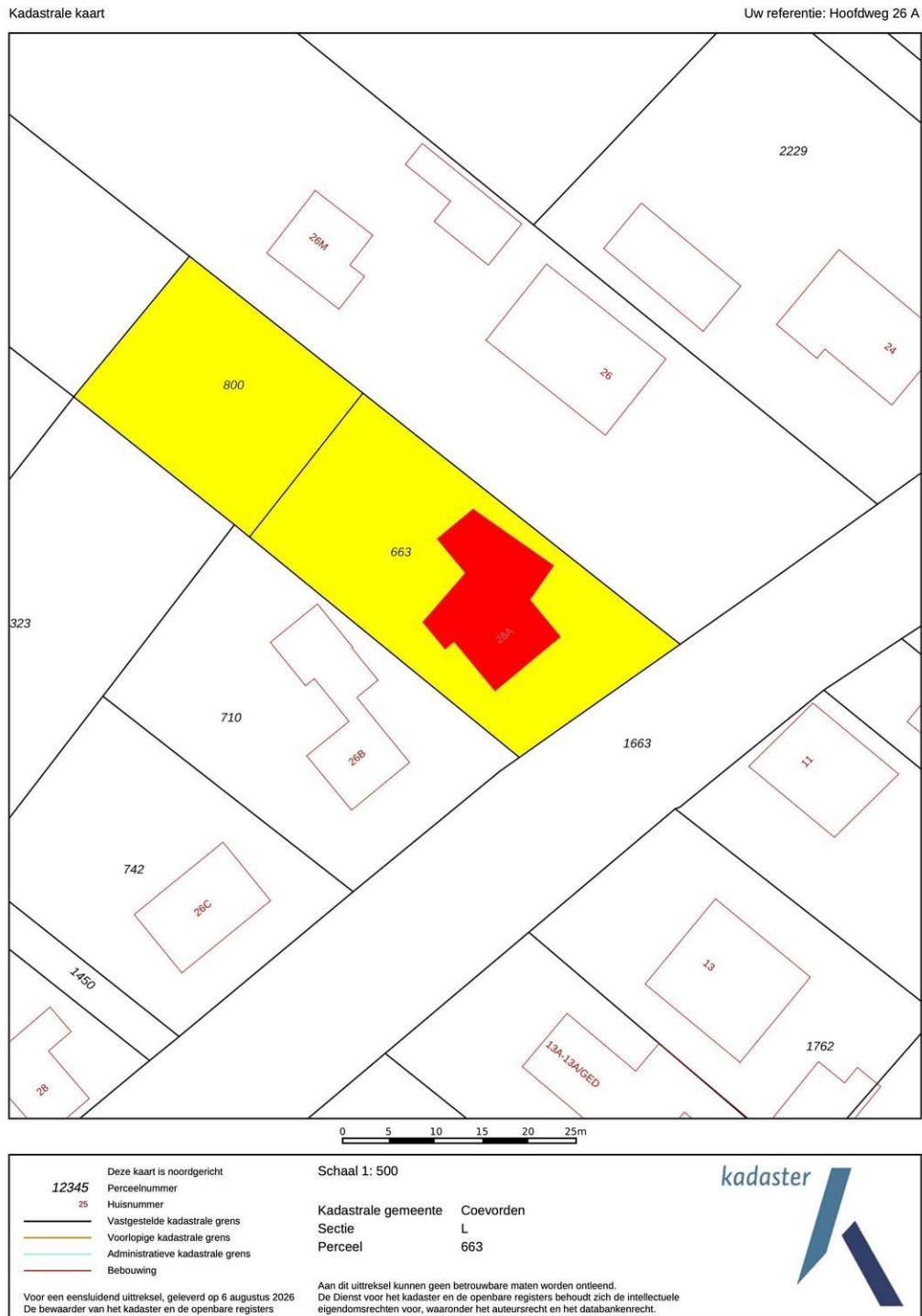
Gebouwgebonden buitenruimte: De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

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 scheidsconstructie, 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



woninglabel°

de coöperatieve
Rabobank



Alsjeblieft, **Jouw energieadvies**

31-08-2026

Ingrid Kataxakis-Meijerink

Hoofdweg 26 A

7741PP Coevorden

 label-up

Jouw energielabel en ons advies in het kort

Wat is het energielabel van je huis?

Het energielabel van je huis is **A** met een EP2 van 140,36 kWh/m² per jaar. Dit energielabel is 10 jaar geldig vanaf het moment dat de energieadviseur bij je op bezoek was. De adviseur heeft het energielabel geregistreerd in de landelijke database [EP-online](#).

Een huis met energielabel A++++ staat voor een zeer energiezuinig huis en een huis met energielabel G staat voor zeer onzuinig. Op de afbeelding hieronder kun je zien welk getal aan de verschillende energielabel klassen is gekoppeld.



Ons isolatieadvies in het kort

Hoe is de isolatie nu en wat kan je doen om je huis beter te isoleren?

Je huis kan op verschillende manieren energie of warmte verliezen. Een goed geïsoleerd huis voelt comfortabeler aan, heeft minder tocht en verbruikt minder energie. Hieronder zie je wat je nog kunt isoleren. Verderop in het rapport gaan we hier dieper op in.

Gebouwdeel	Verbetering nodig?
Gevels	De gevels zijn goed geïsoleerd, geen actie nodig.
Ramen en kozijnen	Er zijn vier dubbel glas ramen, een aantal ramen kunnen worden vervangen.
Daken	Het dak is goed geïsoleerd, geen verbetering nodig.
Vloeren	De vloeren zijn goed geïsoleerd, geen verbetering nodig.
Deuren	Deuren zijn niet geïsoleerd, aanpassing aanbevolen.

Je hebt je aangemeld voor Rabo Vooruit met je Huis. Daarom heeft de adviseur van Label-up Advies B.V. dit energieadvies voor je gemaakt. De kosten van dit energieadvies en de registratiekosten van het energielabel zijn voor Rabobank.

Inhoud van dit energieadvies

In dit energieadvies lees je:

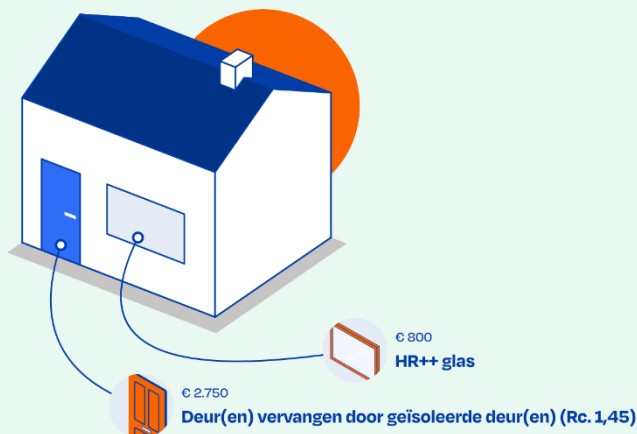
- Wat het energielabel van je huis is.
- Hoe je huis op dit moment is geïsoleerd en welke installaties je hebt.
- Wat je kunt doen om je huis (nog) beter te isoleren en verder te verduurzamen.
- Wat het kost om te verduurzamen en wat je elk jaar kunt besparen.
- Hoe je begint met isoleren en verduurzamen.
- Hoe je in aanmerking kan komen voor € 500,- isolatiebudget van Rabobank.
- Welke subsidies je kan krijgen van de overheid.
- Over mogelijke duurzaamheidskorting op je Rabobank hypotheek.

Tip! Bewaar dit advies

Misschien besluit je om er nu niks mee te doen, maar het kan nog van pas komen. Bijvoorbeeld als je later je huis wilt isoleren of verder verduurzamen. Ga je verhuizen? Geef dit energieadvies gerust door aan de nieuwe bewoners. Dit advies gaat namelijk over je huis, niet over jou persoonlijk.

Stap 1: Lagere energierekening door isolatie

Indicatieve kosten van dit pakket: € 3.550



Stap 2: Verder verduurzamen met aanvullende maatregelen



€ 4.100

Mechanische afzuiging



€ 5.500

Hybride warmtepomp plaatsen bij HR107



Jouw *huis*

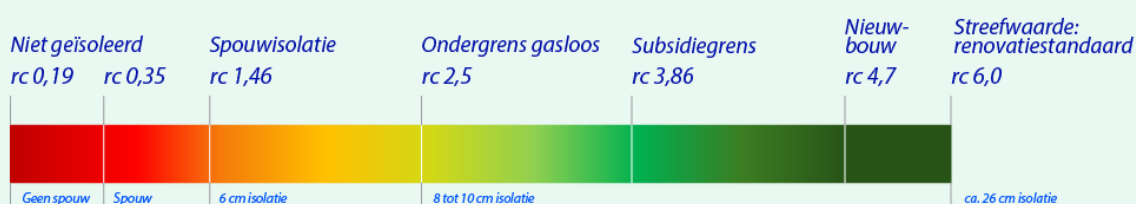
woninglabel⁺ + de coöperatieve Rabobank Energieadvies

De situatie op dit moment

Isolatie van jouw huis

We hebben gekeken naar wat wel en niet geïsoleerd is in je huis. Op basis daarvan bepalen we het energielabel en geven we je advies om je huis energiezuiniger te maken. De isolatiewaarden zijn vastgesteld aan de hand van wat de adviseur bij je thuis heeft gezien en van tekeningen of van het bouwjaar.

Hieronder zie je hoe de verschillende plekken van je huis geïsoleerd zijn. We laten dit zien met zogenoemde Rc-waarden en U-waarden. Je ziet de waarde die we hebben vastgesteld en de waarde die we adviseren. Rc-waarde wordt gebruikt voor vloeren, daken en gevels. Hoe hoger deze waarde, hoe hoger de isolatiegraad. U-waarde wordt gebruikt voor ramen, deuren en panelen. Hoe lager deze waarde, hoe hoger de isolatiegraad.



In nieuwere huizen is goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere huizen vind je vaak spouwmuren die niet geïsoleerd zijn. Hoe ziet dit eruit bij jouw huis?

Voorgevel				
Constructie	Grenst aan	Oriëntatie	R _c -waarde	Oppervlakte
Gevel (Zuid-Oost)	Buitenlucht	Zuid-Oost	1.69	15.44
Gevel (Zuid-Oost) 1E	Buitenlucht	Zuid-Oost	1.69	17.44

Achtergevel				
Constructie	Grenst aan	Oriëntatie	R _c -waarde	Oppervlakte
Gevel (Noord-West)	Buitenlucht	Noord-West	1.69	7.44
Gevel (West)	Buitenlucht	West	1.69	6.22
Gevel (Noord-West) 1E	Buitenlucht	Noord-West	1.69	16.03

Rechtergevel				
Constructie	Grenst aan	Oriëntatie	R _c -waarde	Oppervlakte
Gevel (Noord-Oost)	Buitenlucht	Noord-Oost	1.69	18.50
Gevel (Noord-Oost) 1E	Buitenlucht	Noord-Oost	1.69	17.06
Gevel (Noord-Oost) 2E	Buitenlucht	Noord-Oost	1.69	6.83

Linkergevel				
Constructie	Grenst aan	Oriëntatie	R _c -waarde	Oppervlakte
Gevel (Zuid-West)	Buitenlucht	Zuid-West	1.69	30.35
Gevel (Zuid-West) 1E	Buitenlucht	Zuid-West	1.69	16.04

Gevel (Zuid-West) 2E	Buitenlucht	Zuid-West	1.69	6.83
----------------------	-------------	-----------	------	------

Ramen



Onder ramen vallen alle ramen aan de buitenkant en een buitendeur met veel glas. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen wordt gekeken naar het glas met het kozijn. Ook buitendeuren zijn in onderstaand overzicht meegenomen. Een buitendeur met weinig glas telt als buitendeur. Het glas in de deur wordt als glas meegenomen, de rest van de deur telt als deur. Deuren met veel glas tellen als raam.

Voorgevel		
Constructie	U-waarde	Oppervlakte
Raam Dubbel glas (Hout of kunststof, U = 2.90, g = 0.75)	2.90	1.05
Raam Dubbel glas (Hout of kunststof, U = 2.90, g = 0.75)	2.90	1.05
Deur (U = 3.40)	3.40	1.94
Raam Dubbel glas (Hout of kunststof, U = 2.90, g = 0.75)	2.90	0.42
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	4.85
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	2.26
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	1.30
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	1.30
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	1.30
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	1.30

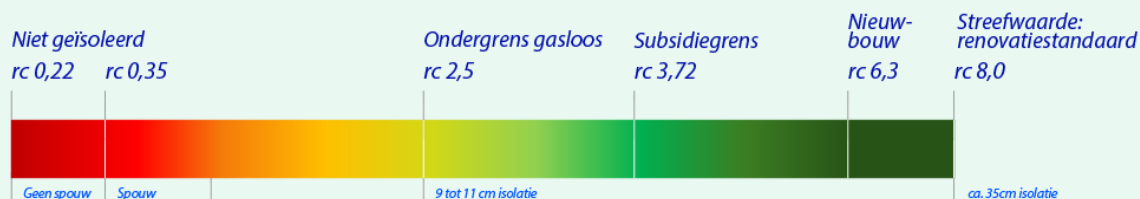
Achtergevel		
Constructie	U-waarde	Oppervlakte
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	8.26
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	0.40
Paneel in kozijn isolatie onbekend (zonder spouw, Hout of kunststof)	3.70	0.59
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	0.73
Deur (U = 3.40)	3.40	1.11
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	0.63
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	3.15

Rechtergevel		
Constructie	U-waarde	Oppervlakte
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	2.33
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	0.23
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	1.22
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, U = 1.80, g = 0.60)	1.80	4.17

Linkergevel		
Constructie	U-waarde	Oppervlakte

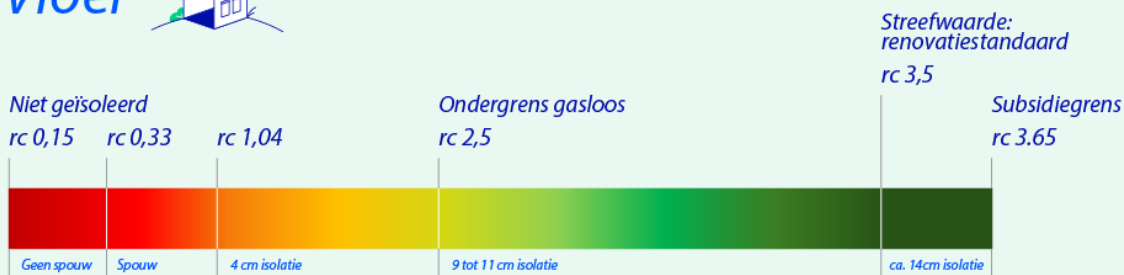
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, $U = 1.80$, $g = 0.60$)	1.80	1.02
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, $U = 1.80$, $g = 0.60$)	1.80	1.22
Raam HR++ glas (Hout of kunststof, $U = 1.80$, $g = 0.60$)	1.80	1.02

Dakramen		
Constructie	U-waarde	Oppervlakte
Raam Dubbel glas (Hout of kunststof, $U = 2.90$, $g = 0.75$)	2.90	0.69
Raam Dubbel glas (Hout of kunststof, $U = 2.90$, $g = 0.75$)	2.90	0.69



Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook gezien als een dak. Als de zolder is afgesloten, dan wordt de zolderverdiepingsvloer gezien als dak (en dus niet het dak zelf).

Constructie	Grenst aan	Oriëntatie	R_c -waarde	Oppervlakte
Dak plat	Buitenlucht	-	2.50	33.37
Dak hellend (Noord-West) 2E	Buitenlucht	Noord-West	2.50	30.97
Dak hellend (Zuid-Oost) 2E	Buitenlucht	Zuid-Oost	2.50	32.35



Hiermee bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of buitenlucht. Zoals begane grondvloeren (met of zonder kruipruimte).

Constructie	Grenst aan	R_c -waarde	Oppervlakte
Vloer	Kruipruimte	2.50	33.46

Installaties in jouw huis

De klimaatinstallaties hebben de taak om jouw huis behaaglijk te houden. De kwaliteit van de installaties bepalen voor een belangrijk deel het energieverbruik. Hieronder zie je de kenmerken van de installaties in jouw huis.

Installaties in jouw huis	
Verwarming	
Systeem	Gasgestookte ketel
Merk	Intergas
Type	Kombi Kompakt HRE 36/30A
Afgiftesysteem	Radiatoren/ convectoren
Installatiejaar	2017
Ventilatie	
Systeem	Individueel
Subsysteem	A1 Standaard (toevoer niet luchtdruk gestuurd)
Warmteterugwinning	-
Installatiejaar	-
Koeling	
Koeling aanwezig	Nee
Merk	-
Type	-
Installatiejaar	-
Tapwater	
Systeem	Gasgestookt combitoestel
Merk	Intergas
Type	Kombi Kompakt HRE 36/30A
Zonne-energie	
Zonne-energiesysteem	PV-panelen
Merk	Ja Solar
Type	JAM6 (K) (BK) -60-300/PR
Aantal panelen	20
Oriëntatie	Zuidwest
Installatiejaar	2021



Voorgestelde **verbetermaatregelen**

Wat kun je verbeteren aan je huis?

Isoleren is de eerste stap naar een energiezuiniger huis

Je huis houdt de warmte beter vast, je hebt dus minder energie nodig om het in de winter op temperatuur te houden en in de zomer blijft het juist koeler. Je bespaart vaak meteen op je energiekosten. Na isolatie verbruikt een cv-ketel of een warmtepomp minder energie om je huis warm te houden en dat scheelt kosten. Verder heeft een geïsoleerd huis vaak een beter energielabel. Dat kan goed voor de waarde van je huis zijn.

Maatregelen voor jouw huis

We hebben gekeken naar welke isolerende en installatietechnische maatregelen het meest logisch zijn voor jouw huis. Kies je ervoor om één of meer isolerende maatregelen uit te laten uitvoeren? Dan kun je aanmerking komen voor € 500 isolatiebudget van Rabobank. Hieronder zie je welke maatregelen er allemaal mogelijk zijn. Meer uitleg over de maatregelen vind je in Bijlage II.

Maatregelen	Kosten	TVT (jaar)	Besparing	Label
Glas vervangen door HR++ glas in bestaand kozijnwerk (Uw. 1,8)	€ 800	34	€ 20	A
Deur(en) vervangen door geïsoleerde deur(en) (Rc. 1,45)	€ 2.750	56	€ 30	A
Hybride warmtepomp plaatsen bij HR107	€ 5.500	7	€ 780	A
Mechanische afzuiging met CO2 sturing	€ 4.100	-	€ 10	A

Klaar met isoleren, ga verder verduurzamen!

Naast isolatiemaatregelen hebben we gekeken naar de maatregelen om je huis verder te verduurzamen. We hebben gekeken wat er nodig is om energielabel A of hoger te behalen. Een energielabel A of hoger kan je voordeel opleveren. Zo kom je misschien in aanmerking voor Duurzaamheidskorting op je hypotheekrente. Meer weten? Bekijk de voorwaarden op [rabobank.nl/duurzaamheidskorting](https://www.rabobank.nl/duurzaamheidskorting).

De effecten kunnen anders zijn wanneer maatregelen in combinatie worden doorgevoerd. Ben je benieuwd welke maatregelen je het beste als eerste kunt nemen of welke volgorde je het beste kunt aanhouden? Bespreek dat met de adviseur in het toelichtende adviesgesprek.

Maatregelpakketten	Maatregelen	Kosten	TVT (jaar)	Besparing	Label
Isolerende maatregelen	Glas vervangen door HR++ glas in bestaand kozijnwerk (Uw. 1,8) Deur(en) vervangen door geïsoleerde deur(en) (Rc. 1,45)	€ 3.500	49	€ 40	A
Verder verduurzamen	Glas vervangen door HR++ glas in bestaand kozijnwerk (Uw. 1,8) Deur(en) vervangen door geïsoleerde deur(en) (Rc. 1,45) Hybride warmtepomp plaatsen bij HR107 Mechanische afzuiging met CO2 sturing	€ 13.100	14	€ 830	A+

TIP

Wil je aan de slag met isoleren, maar je kunt er nu niet veel geld aan uitgeven? Begin dan klein! Laat bijvoorbeeld één raam of muur isoleren. Zo loop je het isolatiebudget niet mis. En het isolatiebudget van € 500 dekt dan al een deel van de kosten.

Ook buiten je huis kun je bijdragen aan duurzaamheid

Naast energiebesparing kunt u ook denken aan vergroening van tuin of dak. Dit helpt tegen hitte, wateroverlast en draagt bij aan biodiversiteit. Denk aan:

- Groene daken of gevels
- Planten die van nature in ons land voorkomen
- Een insectvriendelijke tuin

Deze keuzes helpen om hitte te verminderen, zorgen voor betere afwatering bij regen en dragen bij aan een gezonde leefomgeving voor planten en dieren. Meer weten? Zoek op 'biodiversiteit' en 'klimaatadaptatie' op milieucentraal.nl.

Hoe ga je beginnen met isoleren?

Een installateur zoeken

Je hebt gelezen welke isolatiemaatregelen je kunt nemen voor je huis, wat ze kosten en wat je bespaart. Het is aan jou om te beslissen wat je wilt doen. Besluit je om (één van) de isolatiemaatregelen uit te laten voeren, zoek dan een installateur die je daarmee kan helpen. Je kunt zelf online een bedrijf zoeken of familie of vrienden vragen of zij een bedrijf aanraden.

Deel dit advies met de installateur zodat die weet wat er moet gebeuren. In dit advies staat veel uitleg en technische informatie voor de installateur. Laat je adviseren door de installateur wat precies in jouw huis mogelijk is. Als jullie het eens zijn over wat er gaat gebeuren en de kosten, dan maakt de installateur een afspraak om de werkzaamheden uit te voeren.

Waar moet je op letten als je een installateur kiest?

Om in aanmerking te komen voor het isolatiebudget van Rabobank is het belangrijk dat:

- Je kiest voor (isolatie)materiaal met een kwaliteitsverklaring geregistreerd bij [BCRG](https://www.bcr.nl). Dan weet je zeker dat het materiaal ook op de juiste manier meetelt voor je energielabel.
- Je zorgt dat de installateur bij na-isolatie van de spouwmuren één van de volgende keurmerken heeft: SKG IKOB, Insula-Certificatie of het KOMO Keurmerk.

Hulp bij het vinden van een installateur

Rabobank helpt je graag verder. Met tips, een stappenplan en hulp om een installateur, lening of subsidie te vinden. Scan de QR-code of ga naar rabobank.nl/isolatietips.



Denk na over ventilatie voordat je gaat isoleren

Een geïsoleerd huis tocht minder en wordt luchtdichter. Het is belangrijk om een geïsoleerd huis te ventileren. Dit is met name zo bij (oude) huizen zonder mechanische ventilatie. Als je ventileert, komt er schone lucht binnen en wordt vuile lucht en vocht afgevoerd. Zo houd je de luchtkwaliteit goed en krijg je geen vocht- en schimmelproblemen. Je kunt ook kiezen voor een mechanisch ventilatiesysteem om de luchtkwaliteit te verbeteren. Bijvoorbeeld een ventilatie-apparaat met warmteterugwinning. Dit apparaat zorgt steeds voor aanvoer van frisse lucht en afvoer van vuile lucht.

Isoleren met duurzame materialen

Je kunt natuurlijke isolatiematerialen gebruiken om je huis te isoleren. Bijvoorbeeld hout, hennep, stro, vlas, gerecycled katoen of schapenwol. Deze materialen hebben goede thermische eigenschappen en dragen bij aan een prettig binnenklimaat. Ze zijn milieuvriendelijker omdat de natuur ze kan afbreken. Voor diverse biobased isolatiematerialen geldt momenteel een extra ISDE-bonus, waardoor het prijsverschil met traditionele isolatiematerialen nog kleiner wordt.

Houd rekening met dieren

In spouwmuren en onder het dak van je huis leven vaak dieren, soms zonder dat je het weet. Bijvoorbeeld vleermuizen of huismussen. Voordat je huis wordt geïsoleerd, kan de installateur ervoor zorgen dat deze dieren wegvliegen en vervangende verblijfplaatsen krijgen. Meer weten? Kijk op natuurvriendelijkisoleren.nl.

We helpen je graag! En de overheid en Rabobank ook

Uitleg over dit adviesrapport?

Heb je vragen over dit advies of wil je weten welke maatregelen voor jouw situatie het meest interessant zijn? We denken graag met je mee. Plan snel een gesprek met ons in als je dat nog niet hebt gedaan.

Adviesbureau	Label-up Advies B.V.
Telefoonnummer	085 – 799 0129
Email	contact@label-up.nl

Misschien weet je ook dat de overheid internationale afspraken heeft gemaakt om de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Eén van die afspraken is dat in 2050 alle huizen in ons land van het gas af moeten zijn. Daarom wil de overheid dat alle huizen in 2030 goed geïsoleerd zijn.

Subsidie van de overheid

Je kunt ook een subsidie van de overheid gebruiken om je huis te verduurzamen, de zogenaamde Investerings Subsidie Duurzame Energie en energiebesparing (ISDE). Je krijgt dan geld terug nadat je je huis hebt laten isoleren. Kijk voor meer informatie en de voorwaarden bij het onderwerp ‘subsidie- en financieringswijzer’ op de website van de [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland](http://Rijksdienst.voor.Ondernemend.Nederland). Afhankelijk van je situatie en waar je woont, kom je misschien in aanmerking voor meer subsidies. Kijk daarvoor in de subsidiewijzer van [Milieu Centraal](http://Milieu.Centraal).

Extra subsidie voor milieuvriendelijk isolatiemateriaal

Het gebruik van milieuvriendelijk isolatiemateriaal wordt aangemoedigd. Je krijgt vanuit ISDE een bonus als je kiest voor 'biobased' isolatiemateriaal. Biobased isolatiemateriaal heeft een duurzame oorsprong, een milieuvriendelijk productieproces en is goed te recyclen of te verwerken als afval. Deze materialen voldoen aan strenge controles op belangrijke duurzaamheidseisen. Biobased materialen zijn vanwege deze eisen vaak duurder dan niet-duurzame isolatiematerialen. De bonus zorgt ervoor dat deze materialen toegankelijk worden om jouw huis mee te isoleren.

Isolatiebudget van Rabobank

Met het energieadvies dat je nu hebt gekregen, weet je wat je nog kunt isoleren in je huis. En met het isolatiebudget levert Rabobank graag een bijdrage in de kosten. **Let op:** de voorwaarden voor het isolatiebudget verschillen per aanmeldmoment. Kijk voor meer informatie over de voorwaarden op: [rabobank.nl/vooruit](https://www.rabobank.nl/vooruit).

Aangemeld vóór 1 februari 2026

En ben je van plan (één of meer) isolatiemaatregelen uit het advies uit te laten voeren? Dan kun je het isolatiebudget ontvangen als je deze stappen volgt:

- Zoek een aannemer of installateur en laat je huis isoleren voor **31 december 2026**.
- Zorg dat je voor minimaal **€ 500,-** je vloeren, dak, muren, deuren of ramen laat isoleren.
- Meld in het Hypotheekoverzicht in Rabo Online Bankieren dat de werkzaamheden klaar zijn.
- Lever binnen **4 weken** de factuur en foto's aan bij je energieadviseur (je ontvangt hierover een e-mail van de energieadviseur).
- De energieadviseur kijkt of alles in orde is en of je een ander energielabel krijgt.
- Je krijgt bericht van Rabobank over de uitbetaling van het isolatiebudget.

Aangemeld vanaf 1 februari 2026

Dan kun je in aanmerking komen voor een **isolatiebudget van € 500,-** zolang dit beschikbaar is (**op = op**). Als het budget op het moment van aanvragen op is, dan kun je geen isolatiebudget meer aanvragen. Hierover zullen wij op tijd communiceren. Wil je het isolatiebudget aanvragen, volg dan deze stappen:

- Zoek een aannemer of installateur en laat je huis isoleren voor **1 juni 2027**.
- Zorg dat je voor minimaal **€ 500,-** je vloeren, dak, muren, deuren of ramen laat isoleren.
- Meld in het Hypotheekoverzicht in Rabo Online Bankieren dat de werkzaamheden klaar zijn.
- Lever binnen **4 weken** de factuur en foto's aan bij je energieadviseur (je ontvangt hierover een e-mail van de energieadviseur).
- De energieadviseur kijkt of alles in orde is en of je een ander energielabel krijgt.
- Je krijgt bericht van Rabobank over de uitbetaling van het isolatiebudget.

Goed om te weten

- Je ontvangt het isolatiebudget alleen als je voldoet aan alle voorwaarden.
- De isolatiewerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een installateur; zelf uitvoeren mag niet.

Wat je nodig hebt voor een vernieuwd energielabel en isolatiebudget

Om een vernieuwd energielabel en het isolatiebudget aan te vragen, is het nodig om te laten zien wat je precies verbeterd hebt aan je huis. Ook als je subsidie van de overheid wilt aanvragen, heb je dat nodig. Je hebt nodig:

- Foto's
- Factuur
- Eventueel een offerte

Kijk voor meer informatie op [rabobank.nl/actualisatie](https://www.rabobank.nl/actualisatie)

Zelf isoleren of verduurzamen

Als je zelf gaat isoleren, krijg je geen isolatiebudget of subsidie van de overheid. Je kunt wel een vernieuwd energielabel aanvragen als je klaar bent. Wat je daarvoor precies moet aanleveren kan je energieadviseur je vertellen. Handig dus als je daarover contact opneemt voordat je aan de slag gaat.

Duurzaamheidskorting

Rentekorting op je Rabobank hypotheek bij label A of beter

Wanneer jouw huis een energielabel A of beter heeft ontvangen (geldig- en geregistreerd in EP-online) dan kom je misschien in aanmerking voor duurzaamheidskorting. Deze ontvang je dan automatisch van Rabobank. Meer informatie lees je in de voorwaarden op [rabobank.nl/duurzaamheidskorting](https://www.rabobank.nl/duurzaamheidskorting)



Bijlagen

woninglabel⁺ + de coöperatieve Rabobank Energieadvies

Bijlage I: Jouw huis



Figuur 1
Voorgevel



Figuur 2
Achtergevel



Figuur 3
Detail isolatie



Figuur 4
Installatie

Bijlage II: Isolatie- en verduurzamingsmaatregelen in detail

In de tabel hieronder staat uitgebreid omschreven welke maatregelen voor jouw huis interessant zijn, waar we vanuit zijn gegaan en wat er nodig is om subsidie van de overheid te krijgen.

Rc-waarde wordt gebruikt voor de isolatiewaarden van bouwdelen vloeren, daken en gevels. Hoe hoger deze waarde, hoe hoger de isolatiegraad. U-waarde wordt gebruikt voor ramen en deuren. De Uw-waarde wordt gebruikt voor een compleet raam met glas en kozijn. Hoe lager deze waarde, hoe beter de isolatie.

Maatregelen	Omschrijving
Glas vervangen door HR++ glas in bestaand kozijnwerk (Uw. 1,8)	Het bestaande glas kan worden vervangen door HR++ beglazing, waarbij het huidige kozijnwerk behouden blijft. De nieuwe beglazing wordt in de bestaande kozijnen geplaatst. Hiermee wordt een isolatiewaarde van circa Uw 1,8 behaald voor de combinatie van glas en kozijn. Hierdoor gaat minder warmte verloren via de ramen, wat leidt tot een lager energieverbruik en een hoger wooncomfort. Bij het vervangen van de beglazing kan tevens worden gekeken naar het aanbrengen van ventilatieroosters. Hiermee blijft voldoende ventilatie gewaarborgd en wordt een gezond binnenklimaat ondersteund. Voor deze maatregel is gerekend met een investering van € 201 per m ² . Voor de ISDE-subsidie geldt dat minimaal 3 m ² glas moet worden vervangen.
Deur(en) vervangen door geïsoleerde deur(en) (Rc. 1,45)	De bestaande buitendeur(en) kunnen worden vervangen door goed geïsoleerde buitendeuren, inclusief hoogwaardige naad- en kierafdichting. Hiermee wordt een isolatiewaarde van circa Rc 1,45 behaald. Voor deze maatregel is gerekend met een investering van € 896 per m ² deur. Een buitendeur heeft doorgaans een oppervlakte van iets meer dan 2 m ² . Voor de ISDE-subsidie geldt dat isolerende deuren uitsluitend subsidiabel zijn wanneer deze maatregel wordt gecombineerd met het vervangen van glas. Daarbij moet het gezamenlijke oppervlak van glas en isolerende deuren minimaal 3 m ² bedragen.
Hybride warmtepomp plaatsen bij HR107	Een hybride warmtepomp kan worden geplaatst in combinatie met de aanwezige HR107-combiketel. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bestaande HR107-ketel geschikt is om te worden gekoppeld aan een hybride warmtepompsysteem. De warmtepomp verzorgt het grootste deel van de verwarmingsvraag, terwijl de cv-ketel alleen bijspringt tijdens koude periodes of voor de warmtapwaterbereiding. Door een deel van het gasverbruik te vervangen door elektriciteit wordt het energieverbruik verlaagd, wat leidt tot lagere energiekosten en een vermindering van de CO ₂ -uitstoot. Voor deze maatregel is gerekend met een investering van € 5.500. Voor de aanschaf van een hybride warmtepomp kan gebruik worden gemaakt van de ISDE-subsidie. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het merk, type en vermogen van de gekozen warmtepomp. Indicatief liggen de subsidiebedragen tussen € 500 en € 2.500. De exacte uitvoering, dimensionering en geschiktheid van het systeem dienen nader te worden beoordeeld door een installateur.

Mechanische afzuiging met CO2 sturing	Wanneer een woning goed wordt geïsoleerd en de naad- en kierdichting wordt verbeterd, is voldoende ventilatie extra belangrijk om een gezond en comfortabel binnenklimaat te behouden. Daarom adviseren wij het toepassen van mechanische afzuiging met CO₂-sturing, gecombineerd met ventilatieroosters in de gevel of ramen. Het ventilatiesysteem zorgt ervoor dat vervuilde en vochtige lucht automatisch wordt afgevoerd wanneer dat nodig is. Voor een goede werking adviseren wij om in ieder geval de woonkamer, keuken, het toilet, de badkamer en de meest gebruikte slaapkamers aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Voor deze maatregel is gerekend met een investering van € 4.100. Voor energiezuinige ventilatiesystemen kan onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van de ISDE-subsidie. De ventilatiemaatregel moet daarbij worden gecombineerd met minimaal één subsidiabele isolatiemaatregel. Voor een centrale CO₂-gestuurde afzuigventilator geldt onder andere dat deze moet zijn voorzien van minimaal twee CO₂-sensoren. Het subsidiebedrag bedraagt momenteel € 400 per woning.
--	---

Bijlage III: Algemene gegevens

Datum bezoek	31-08-2026	
Versienummer applicatie	12.0	
Versienummer rekenkern	2.2	
Bewoner	Ingrid Kataxakis-Meijerink	
Straat	Hoofdweg	
Huisnummer	26 A	
Postcode	7741PP	
Plaats	Coevorden	
Object type	Woning	
Bouwjaar	1992	
Huidig geregistreerd energielabel	A	
Gebruiksoppervlakte	161,36	m ²
Verliesoppervlakte	322,52	m ²
EP1: Energiebehoefte	119,14	kWh/m ² per jaar
EP2: Primair fossiel verbruik	140,36	kWh/m ² per jaar
EP3: Hernieuwbare energie	23,4	kWh/m ² per jaar
Elektriciteitsverbruik (berekend jaarverbruik)	-3.611	kWh per jaar
Gasverbruik (berekend jaarverbruik)	1.621	m ³ per jaar
Totale CO ₂ uitstoot (berekend per jaar)	2.484	kg per jaar
Opdrachtgever	Rabobank - Afdeling Duurzaam Wonen	

Bijlage IV: Waarop hebben we dit advies gebaseerd

We hebben het energielabel en het energieadvies opgesteld in opdracht van Rabobank. Samen met Rabobank hebben we diverse verduurzamingsmaatregel en twee optimale pakketten aan maatregelen bepaald. Deze mogelijkheden sluiten aan bij de meest voorkomende wensen.

Over het energielabel

- Voor het energielabel bepalen we hoeveelheden van bouw- en installatiedelen. Hiermee berekenen we het theoretisch verlies in kWh per jaar per m² gebruiksoppervlakte.
- De EP1 geeft de berekende energiebehoefte per jaar weer in kWh per m² gebruiksoppervlakte. De EP2 is het berekende primair fossiele energieverbruik per jaar in kWh per m² en de EP3 is het berekende aandeel hernieuwbare energie in procenten. Denk hierbij aan de energie die wordt opgewekt door zonnepanelen of een warmtepomp. De EP1, de EP2 en de EP3 bepalen gezamenlijk het energielabel.

Over het energieadvies

- Voor de berekeningen in het energieadvies gaan we uit van een standaard energieverbruik en standaard bewonersgedrag. Jouw energiegebruik is misschien anders.
- Voor het berekenen van investeringskosten maken we gebruik van kostenkengetallen.rvo.nl. Voor de energietarieven hanteren we de tarieven van Milieu Centraal. Deze worden elk kwartaal bijgewerkt. De kosten van zowel investeringen als besparingen kunnen dus afwijken van de werkelijke kosten. Dit kan invloed hebben op de berekende terugverdientijden.
- De investeringskosten en besparingen zijn doorgerekend inclusief 21% BTW.
- We houden rekening met de salderingsregeling voor zonnepanelen.
- Bij de berekening van de terugverdientijd van zonnepanelen houden we geen rekening met de kosten die je betaalt als je stroom die je opwekt met zonnepanelen teruglevert.
- We houden rekening met een indexering van (energie-) prijzen van 2% per jaar. Voor rentelasten zijn we uitgegaan van 0%.
- Bij de berekening van de terugverdientijd houden we geen rekening met het isolatiebudget van Rabobank en subsidies van de overheid.

Als je besluit te isoleren

- Als we een bepaald type installatie of een bepaalde isolatiewaarde adviseren, is dit geen definitief voorstel of offerte. Ga hiervoor altijd in gesprek met de installateur of aannemer.
- De precieze kosten van de isolatiemaatregelen kunnen anders zijn dan in dit advies genoemd. Bijvoorbeeld als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat niet alle muren spouwmuren zijn.
- De laatste tijd is er aandacht voor UF-schuim, een isolatiemateriaal waarbij mogelijk schadelijke stoffen vrijkomen. De overheid wacht op onderzoek van de GGD om te bepalen of maatregelen nodig zijn. Tot er meer duidelijk is, adviseert Woninglabel om geen materialen te gebruiken die UF-schuim of formaldehyde bevatten. Vraag altijd welk materiaal wordt toegepast en laat dit opnemen in de offerte. Wil je weten of UF-schuim in jouw woning is gebruikt? Neem contact op met je installateur. Maatregelen met UF-schuim komen niet meer in aanmerking voor subsidie.
- Als de geadviseerde maatregelen anders worden uitgevoerd, dan kan het energielabel ook anders zijn. Het energielabel kan ook anders zijn doordat wetten en regels veranderen of door aanpassingen in berekeningen.
- Het energieadvies geeft geen garantie op het krijgen van het isolatiebudget van Rabobank of subsidie van de overheid.

Over kosten, normen, bewaartermijn en aansprakelijkheid

- De kosten voor dit energieadvies en de registratie van het energielabel zijn voor Rabobank.
- Voor zowel het energielabel als het energieadvies hebben we de berekeningen uitgevoerd op basis van de NTA8800 en de ISSO-publicaties 82.1 en 82.2.
- We bewaren onze opnamegegevens, tekeningen en foto's digitaal. We bewaren deze gegevens 15 jaar. Je gaat ermee akkoord dat we die gegevens kunnen doorgeven aan de overheid en de organisatie die onze kwaliteit waarborgt. Als er een controle bij ons plaatsvindt, geef je ons en die organisatie nog een keer akkoord.
- We hebben het energielabel en het energieadvies met zorg opgesteld. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade door onjuistheid of onvolledigheid van dit advies.

Waar hebben we mee gerekend?

Voor de berekeningen in het energieadvies gaan we uit van een standaard energieverbruik en standaard bewonersgedrag. Voor de energietarieven hanteren we de tarieven van Milieu Centraal. Deze worden elk kwartaal bijgewerkt. De kosten van zowel investeringen als besparingen kunnen dus afwijken van de werkelijke kosten. Dit kan invloed hebben op de berekende terugverdientijden.

Energieprijzen energieadvies incl. BTW		
	Variabel (€)	Vastrecht (€)
Tarief elektriciteit (kWh)	€ 0,21	€ 475,92
Terugleveren tot salderingsgrens (kWh)	€ 0,21	
Terugleveren boven salderingsgrens (kWh)	€ 0,09	
Percentage dat je mag salderen (%)*	64 %	
Tarief gas (m ³)	€ 1,42	€ 246,09
Tarief warmtenet (GJ)	€ 43,79	€ 760,77
Koudenet (GJ)	€ 21,00	
Biomassa (m ³ /aeq)	€ 0,40	
Vermindering energiebelasting	€ 631,35	
Uitgangspunten berekening terugverdientijden		
Jaarlijkse rente investering (%)	0,00%	
Jaarlijkse toename energie	2,00%	

* Om een eerlijke voorspelling te maken over de terugverdientijd hebben we geen saldering meegenomen in deze berekening. Er kan nog tot het einde van dit jaar worden gesaldeerd, per 1 januari 2027 stopt de salderingsregeling.

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