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

Naober
makelaars

Aangenaam!



Kymmelskampen 21, 7751 GP Dalen

Vraagprijs € 529.500,- k.k.

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

Omschrijving

Algemeen:
Vrijstaand wonen op een ruime hoeklocatie, aan de rand van het dorp en met volop rust en ruimte rondom? Aan de Kymmelskampen in Dalen staat deze vrijstaande bungalow met aangebouwde garage en carport.
De woning staat op een royale kavel van maar liefst 880 m² eigen grond en biedt hierdoor veel privacy en mogelijkheden rondom de woning. Het oorspronkelijke bouwjaar van de bungalow is circa 1968. De woning is in de loop der jaren op diverse punten gerenoveerd en verduurzaamd. Zo beschikt de woning over 8 zonnepanelen en een hybride warmtepomp.

De ligging is bijzonder prettig. De Kymmelskampen ligt aan de rand van Dalen, direct nabij de landerijen en het park De Daoler Tuun. Een mooie omgeving om te wandelen, te genieten van de rust en toch dichtbij alle dagelijkse voorzieningen te wonen.

Dalen is een geliefd dorp en kent een lange geschiedenis. Het dorp ontstond al rond 1276 en heeft zich ontwikkeld tot een aantrekkelijke woonomgeving nabij de historische stad Coevorden. In Dalen vindt u onder andere een uitgebreid winkelbestand, diverse sportaccommodaties, een basisschool en een treinstation.
Ook voor de bereikbaarheid is de ligging ideaal. Via de nabijgelegen A37 zijn onder andere Coevorden, Emmen, Hoogeveen en Meppel uitstekend bereikbaar.

Een vrijstaande bungalow met garage en carport, een royale kavel van 880 m² en een mooie ligging aan de rand van Dalen. Een woning met ruimte, rust en de voorzieningen van het dorp dichtbij.

Indeling:
Entree/Hal. Toiletruimte. Provisiekast. Meterkast. Gang met toegang tot alle vertrekken. Woonkamer. Keuken. Wasruimte. Drie slaapkamers. Badkamer en ruime garage (buitenom bereikbaar).

Voorzieningen:
Verwarming door middel van een houtkachel en radiatoren (Intergas Xtend hybride warmtepomp. Bouwjaar: 2025).
Warm water door middel van cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A. Bouwjaar: 2020).
In 2018 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst (300 Wp per paneel), de omvormer is in 2023 vervangen voor een Solax Power.
Meterkast met installatieautomaten en glasvezelaansluiting.
Hal en gang voorzien van laminaatvloer en twee lichtkoepels.
Toiletruimte beschikt over een hangcloset en fonteintje.
Woonkamer met houtkachel, laminaat, servieskast, veel lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren naar het terras.
Keuken voorzien van laminaatvloer, deur naar het terras en inbouwkeuken met apparatuur o.a.: kookplaat (inductie), afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en koffiemachine.
Slaapkamers met laminaatvloer. Eén slaapkamer is verder voorzien van een deur naar het terras, een kastenwand en deze slaapkamer beschikt ook over de directe toegang naar de badkamer.
Badkamer voorzien van inloopdouche, hangcloset en wastafelmeubel met wastafel.
Wasruimte met witgoedaansluitingen en wastafelmeubel met wastafel.
De buitenom bereikbare garage beschikt over een betonvloer, wateraansluiting, verwarming en elektra.
Isolatie: Muurisolatie, glasisolatie en gedeeltelijk vloerisolatie.
Verder zijn er rolluiken en een knikarmzonnescherm aangebracht. Circa 4 jaar geleden is de woning extern geschilderd.

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

De tuin is fraai aangelegd en gelegen rondom de woning. De oprit is geschikt om meerder auto's te parkeren. De tuin is verder voorzien van een ruim zonneterras en een houten berging.

Oppervlakte e.d.:
Totaal gebruiksoppervlakte wonen: circa 121 m².
Totaal gebruiksoppervlakte overig inpandig (garage): circa 26 m².
Totaal gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buiten (overkapping entree en carport): circa 6 en 35 m².
Inhoud: circa 494 m³.
Totaal externe berging (berging): circa 7m².
Oppervlakte kavel: circa 880 m² eigen grond

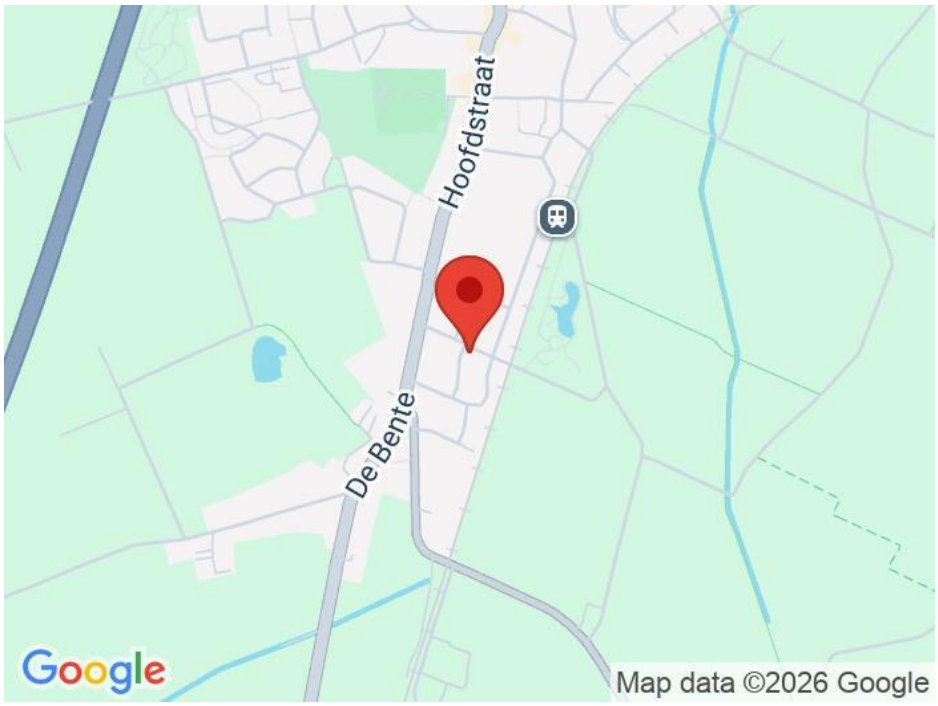
Naober Makelaars
Printer 9 C
7741 ME, COEVORDEN
Tel: 0524-525490
E-mail: info@naobermakelaars.nl
www.naobermakelaars.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 529.500,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Vrijstaande woning
Aantal kamers	:	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	494 m^3
Perceel oppervlakte	:	880 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	121 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1968
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	:	Tuin rondom
Hoofdtuin		Tuin rondom
Garage	:	Aangebouwd steen 26 m^2
Energielabel	:	B
Verwarming	:	C.V.-Ketel, Houtkachel, Warmtepomp lucht
Isolatie	:	Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Kymmelskampen 21
7751 GP DALEN



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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Plattegrond

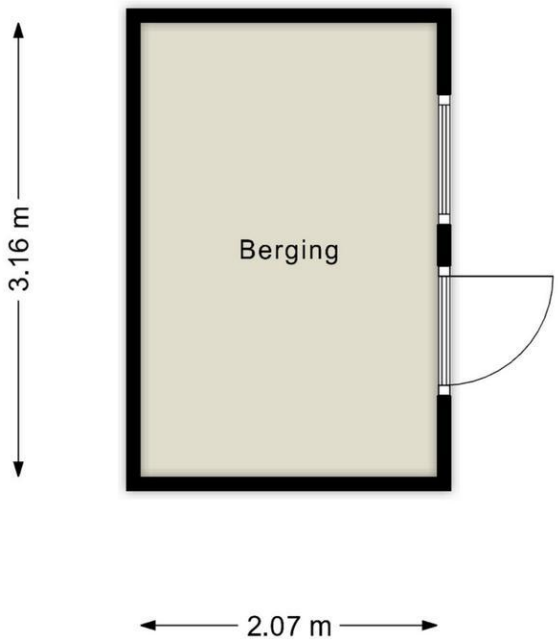


Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © Dilswijze Bouwkundig teken- en adviesbureau

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

Plattegrond



Berging

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © Tilswijze

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

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Naober makelaars
Printer 9C
7741 ME Coevorden

Type object: woning (bungalow)
lokatie:
Kymmelskampen 21
7751 GP Dalen

Datum meetopname: 10-09-2026
Datum meetcertificaat: 10-09-2026
Status: definitief

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

Certificaatnummer: 22264MC072

Gebruiksoppervlakte	m2		inhoud	m3
Totaal Gebruiksoppervlakte	**188,30**		**Totaal inhoud**	**494**
Totaal GBO Wonen	**121,10**			
Totaal GBO overig inpandig	**25,90**			
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	**41,30**			
Kelder:	**0,00**		Kelder	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			
Begane grond:	**188,30**		Begane grond	**494**
Wonen	121,10			
Overig inpandig	25,90			
Gebouwgebonden buitenruimte	41,30			
Eerste verdieping:	**0,00**		Eerste verdieping	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			
Tweede verdieping:	**0,00**		Tweede verdieping	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			
Derde verdieping:	**0,00**		Derde verdieping	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			

Totaal externe bergruimte	**6,54**
berging	6,54

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 confom 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 inpandige ruimte 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 kleineris 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

Rijksoverheid

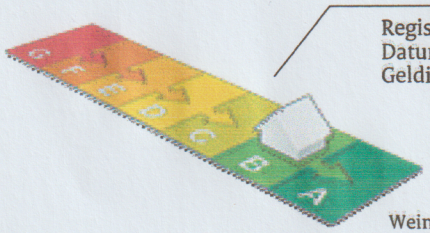
Energielabel woning

Kymmelskampen 21

7751GP Dalen

BAG-ID: 0109010000008753

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel B

Registratienummer	416204510
Datum van registratie	15-02-2018
Geldig tot	15-02-2028

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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

Goedgekeurd door:

Naam	Angela Wolbers
Examennummer	1844
KvK nummer	27193468

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

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. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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.

NVM funda powered by nvm vastgoedcert gecertificeerd Register-Taxateur

Naober makelaars

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