

TE KOOP

Aletta Jacobsstraat 34

Coevorden



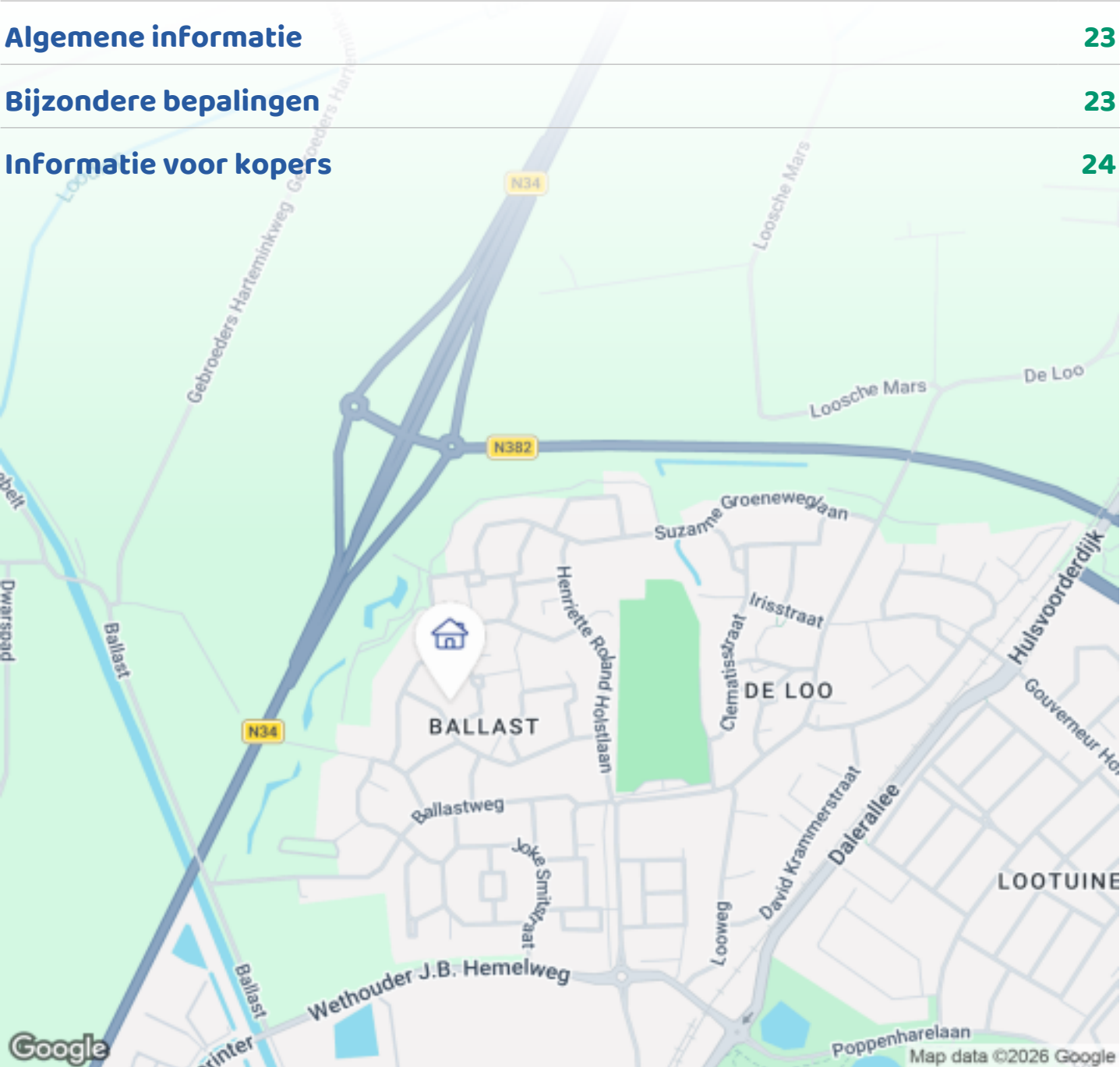
Vraagprijs

€ 435.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



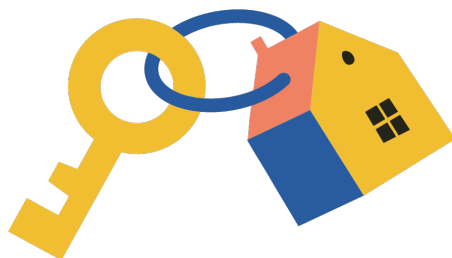
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



“Op de rand van stad en platteland zult u zich meteen thuisvoelen”

Het Huis

Het twee-onder-één-kap huis is gelegen op eigen grond aan een rustige kindvriendelijke straat te midden van soortgelijke huizen. Een gezellige straat met bomen, groenstroken en voortuinen. De mooie ligging van dit familiehuis, type herenhuis, in de bocht van de straat, zorgt voor een weids uitzicht. Een aangename plek om te wonen in een sfeervolle groene landelijk gelegen buurt, op uitstekende locatie met op loopafstand een bos, supermarkt, station en dorpscentrum. Het zeer ruim gebouwde huis (178 m²) heeft negen kamers, waaronder vijf slaapkamers en een kamer voor thuiswerken, atelier of praktijkruimte, een brede overloop, zonnige tuin op het zuidoosten en veel bergruimtes. Het in 1985 gebouwde en nadien nog gerenoveerde huis is zowel 's zomers als 's winters comfortabel te bewonen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De indeling (afmetingen op plattegrond)

Begane grond

Via de oprit (voor twee auto's) is voortuin, berging en entree met overkapping bereikbaar.

Entree:

De hal geeft toegang tot de kamers op de begane grond, de trap naar de verdiepingen, een ruime wc met fonteintje en de meterkast (glasvezelaansluiting).

Zitkamer:

Aan de voorzijde ligt de zitkamer met zonnige lichtinval. Rond de schouw met goed functionerende open haard is plaats voor gezelligheid en ontspanning.

Eetkamer:

Vanaf de zitkamer ligt de eetkamer aan de achterzijde van het huis met zicht op de groene achtertuin. Er is plaatst voor een grote tafel. De eetkamer is met de half open keuken verbonden via een toog, waardoor de keuken goed bereikbaar en gezellig is.

Keuken/Bijkeuken:

Een grote praktische ruimte met voldoende kasten, meerdere werkbladen, dubbele spoelbak en geïntegreerde gaskookplaat en koelkast. De keuken loopt door in de bijkeuken, met een afwasmachine en grote koel-/vriescombinatie, afvalbakken en toegang naar tuin en kantoorkamer.

Kantoorkamer:

De aangebouwde geïsoleerde en verwarmde voormalige garage biedt diverse gebruiksmogelijkheden.

Achtertuin:

De beschutte en zonnige groene achtertuin op het zuid-oosten geeft veel privacy en is bereikbaar via eetkamer en bijkeuken. Er is plaats voor diverse zitjes, in de ochtendzon bij de eetkamer en in de middagzon onder de appelboom.

1e etage

Vanuit de hal wordt met de trap de brede overloop met veel daglicht bereikt. De overloop geeft toegang tot de trap naar de 2e etage, de badkamer en drie slaapkamers.

Kamer voorzijde:

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een grote slaapkamer, met veel ruimte, twee vaste kasten, een extra deur voor directe toegang tot de badkamer en

mooi uitzicht op het bos aan het einde van de straat.

Badkamer:

Naast de slaapkamer aan de voorzijde bevindt zich de ruime badkamer met inloopdouche, wc en wastafel.

Kamers achterzijde:

Aan de achterzijde zijn er twee goed bemeten slaapkamers waarvan de grootste kamer ook twee vaste kasten heeft. In beide kamers is voldoende plaats voor bed, bureau, kasten en loopruimte.

2e etage

Vanaf de overloop gaat een vaste trap naar de 2e etage met een overloop en drie kamers.

Slaapkamers:

De twee slaapkamers aan de voor- en achterzijde hebben beiden een groot Velux dakraam met insectenhoren en jaloezieën en diverse (inbouw/inloop)kasten.

Kamer:

De derde kamer is een goed geventileerde en zonnige wasruimte met mogelijkheid voor wasmachine/droger. Hier staan ook de Atag A+ cv-installatie (geplaatst dec '22, onderhoud sep '26) en de mechanische ventilatie.

Opbergruimte:

De dakruimte (nok 3,60 mtr.) wordt optimaal benut met meerdere vlieringen/bergruimtes in de kamers voor 7,5 m2 extra opbergruimte.

De Omgeving

Het huis ligt in Ballast, een buurt in vestingstad Coevorden, temidden van pittoreske dorpjes. Er zijn fiets- en wandelroutes (het Pieterpad) door het rustieke Drentse landschap. Omliggende plaatsen zijn met de auto, bus en trein goed bereikbaar. Coevorden heeft diverse basisscholen, een middelbare school, sportclubs, gezellige terrasjes, een karakteristiek kasteel en jaarlijks de traditionele Ganzenmarkt.

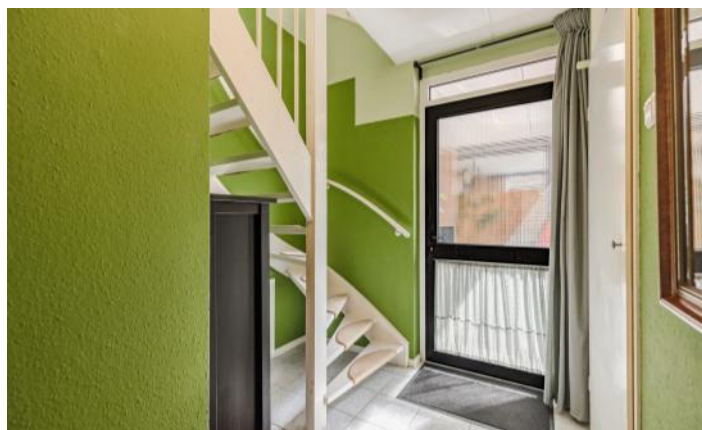
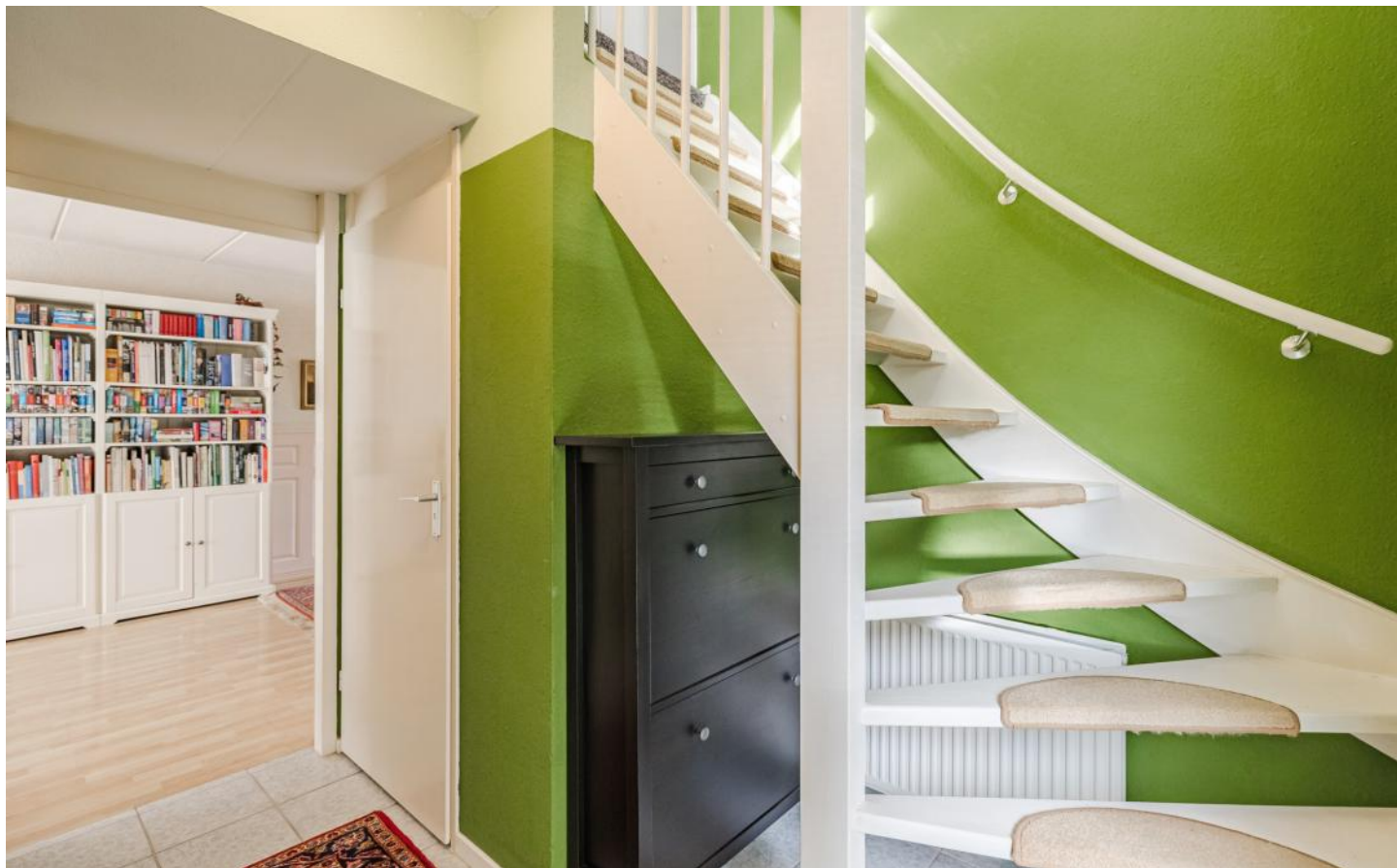
Bezichtigen

"Dit sfeervolle huis bevindt zich op een prachtige locatie, "Op de rand van stad en platteland" en biedt volop ruimte om comfortabel te wonen met mogelijkheden voor thuiswerken, atelier of praktijkruimte. Wilt u het huis bezichtigen, vraag dan een bezichtiging aan via Makelaarsland.





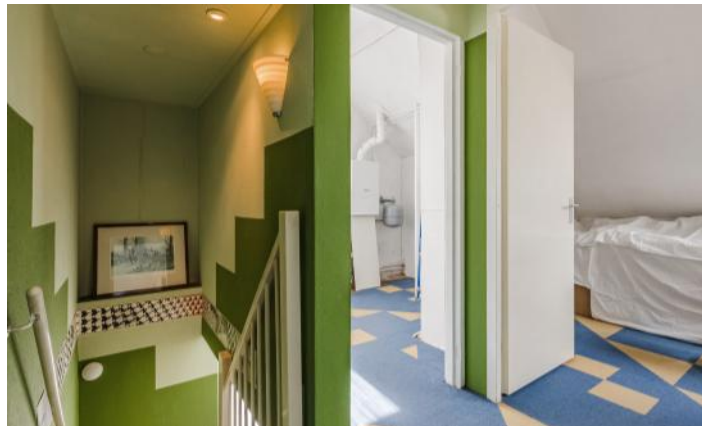














PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	233 m ²
Inhoud	627 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	178 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag i28ECZ
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	54 m ² (5,4m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Coevorden M 825

Oppervlakte	233 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Standaard bepalingen riolering en andere nutsvoorzieningen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven		●	
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser		●	
Dimmers	●		
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Coevorden
Sectie M
Perceel 825

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, 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.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.