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

Naober
makelaars

Aangenaam!



Rubensstraat 9, 7741 AR Coevorden

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

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

Omschrijving

Betaalbare twee onder één kap op een ruim hoekperceel!

Algemeen:
Op een mooie kavel van 379 m² eigen grond staat deze nette twee onder één kap woning met aangebouwde werkkamer en berging. De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1969 en in de loop der jaren gerenoveerd en o.a. voorzien van zonnepanelen. Verder is de woning door de jaren heen keurig onderhouden.

Het stadspark, scholen, station en het centrum van Coevorden zijn op korte afstand goed bereikbaar.

Indeling:
Begane grond: Hal/entree. Meterkast. Toiletruimte. Trapkast. Werkkamer. Woonkamer. Woonkeuken. Berging (buitenom bereikbaar).
1e Verdieping: Overloop. Twee slaapkamers (relatief eenvoudig 3 slaapkamers te realiseren). Badkamer.
2e Verdieping: Te bereiken door middel van een vlizotrap: Begaanbare zolderberging.

Voorzieningen:
Verwarming door middel van radiatoren.
Warm water door middel van cv-ketel (Remeha Quinta 28c, bouwjaar 2008).
In 2020 zijn er 8 zonnepanelen en een Growatt-omvormer geplaatst.
Meterkast vernieuwd in 2020 en voorzien van installatieautomaten. glasvezelaansluiting.
Hal voorzien van plavuizen.
Toiletruimte voorzien van hangcloset en fonteintje.
Werkkamer beschikt over verwarming, parketvloer en een wastafelmeubel met wastafel.
Woonkamer met plavuizen, glasvezelaansluiting, veel lichtinval door de grote raampartijen en rookkanaal (moet worden nagekeken).
Woonkeuken beschikt over een vaste kast, plavuizen en een inbouwkeuken met afzuigkap en keramische kookplaat.
In de berging bevindt zich de cv-ketel en keukenblok en hier zijn ook witgoedaansluitingen aanwezig.
Overloop met parketvloer en vlizotrap naar zolder.
Badkamer voorzien van hangcloset, wastafel en ligbad met douche.
Twee slaapkamers, beide voorzien van parketvloer.
Zolderberging (te bereiken door middel van een vlizotrap) is begaanbare. Hier bevindt zich de omvormer voor de zonnepanelen.
Isolatie: spouw- en dakisolatie en nagenoeg geheel dubbel glas.
De geschakelde berging is voorzien van een betonvloer en elektra.
Ruime tuin is voorzien van siertuin en terras. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om meerdere auto's te parkeren.

Oppervlakte e.d.:
Gebruiksoppervlakte wonen: circa 91 m².
Gebruiksoppervlakte overig inpandig (berging begane grond en zolder): totaal circa 8 m²
Inhoud: circa 337 m³.
Oppervlakte kavel: circa 379 m² eigen grond.

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 337 m^3
Perceel oppervlakte	: 379 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 91 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 112 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Quinta 28c (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

Rubensstraat 9
7741 AR COEVORDEN



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. ©

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

Plattegrond

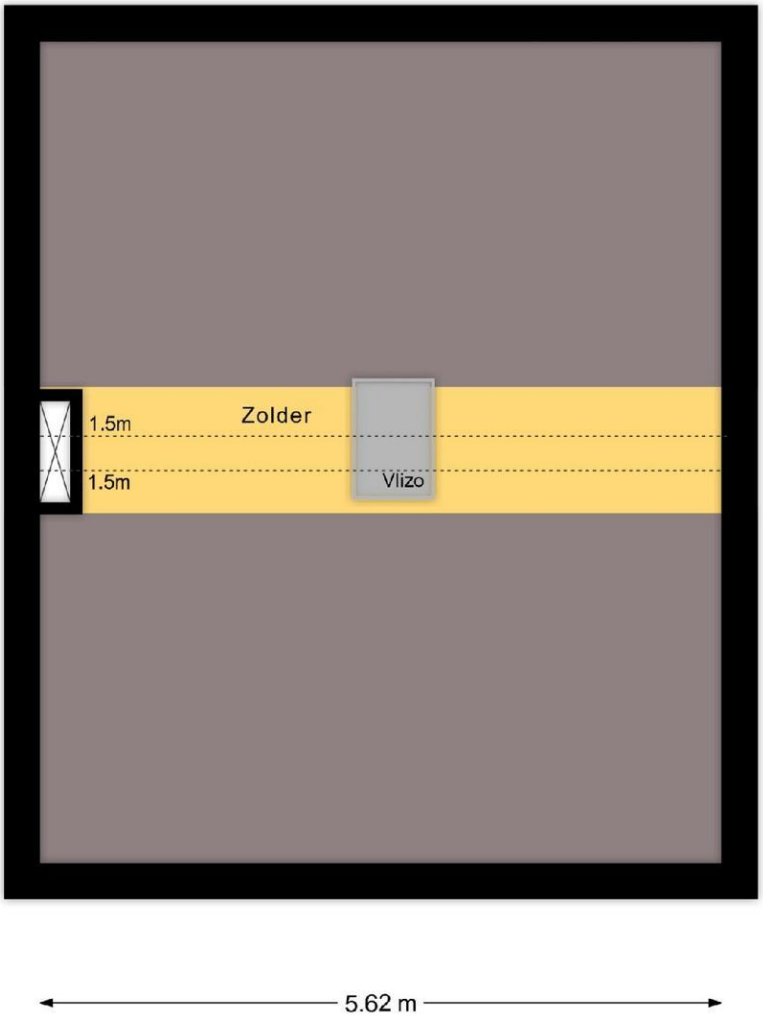


1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

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

Plattegrond



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

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
lokatie:
Rubensstraat 9
7741 AR Coevorden

Datum meetopname: 09-11-2026
Datum meetcertificaat: 09-11-2026
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: 22264MC082

Gebruiksoppervlakte	m2		inhoud	m3
Totaal Gebruiksoppervlakte	**98,92**		**Totaal inhoud**	**337**
Totaal GBO Wonen	**91,30**			
Totaal GBO overig inpandig	**7,62**			
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	**0,00**			
Kelder:	**0,00**		Kelder	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			
Begane grond:	**59,66**		Begane grond	**202**
Wonen	53,50			
Overig inpandig	6,16			
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00			
Eerste verdieping:	**37,80**		Eerste verdieping	**106**
Wonen	37,80			
Overig inpandig	0,00			
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00			
Tweede verdieping:	**1,46**		Tweede verdieping	**29**
Wonen	0,00			
Overig inpandig	1,46			
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00			
Derde verdieping:	**0,00**		Derde verdieping	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			

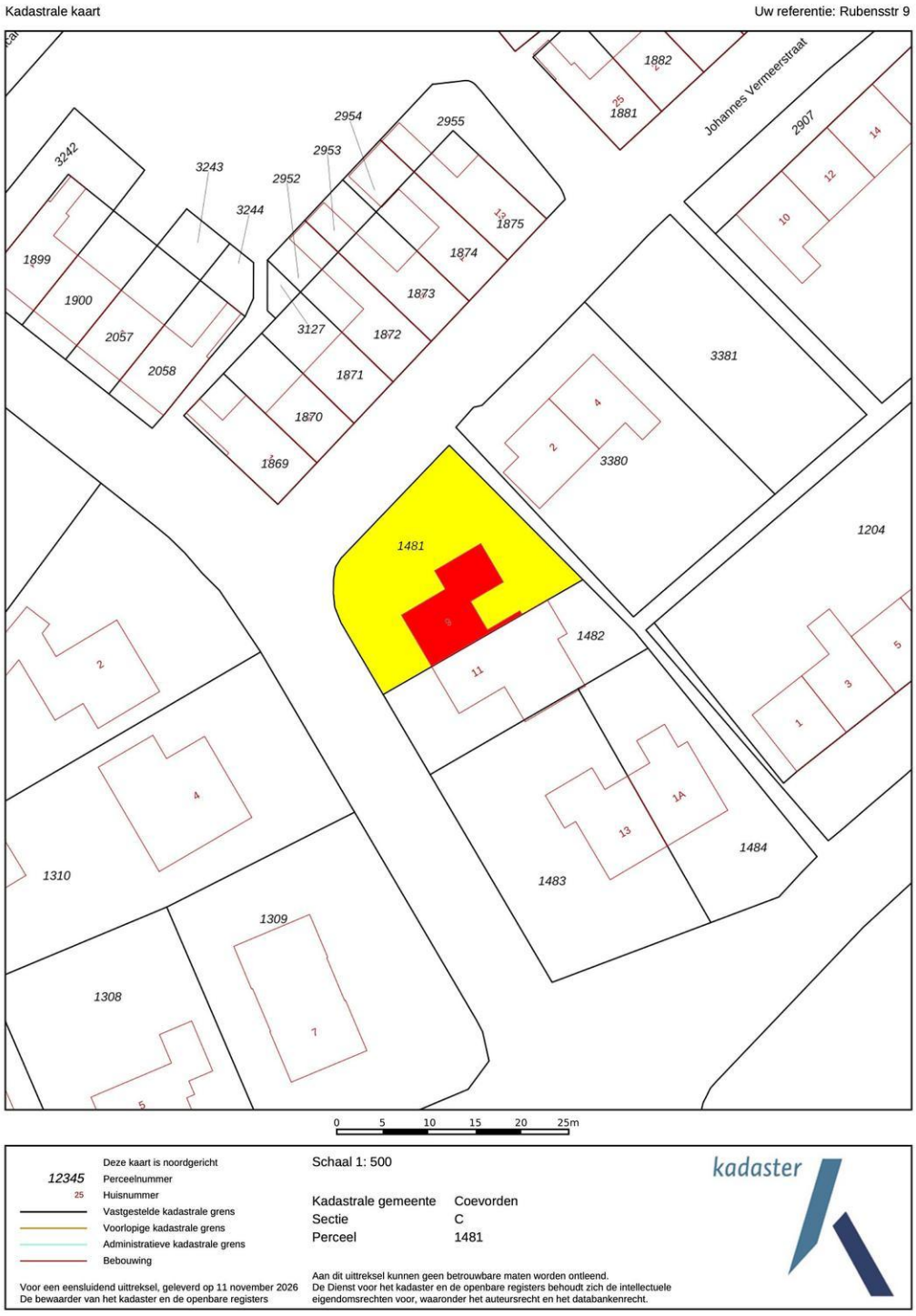
Totaal externe bergruimte	0,00
berging	-

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

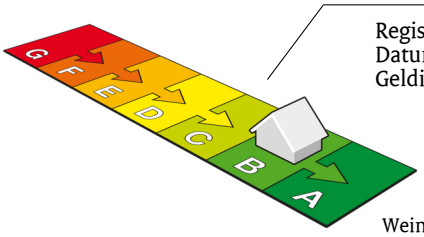
Rijksoverheid

Energielabel woning

Rubensstraat 9
7741AR Coevorden

BAG-ID: 0109010000014649

Veel besparingsmogelijkheden

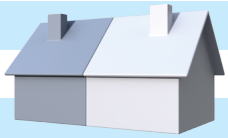


Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel B

Registratienummer	635021948
Datum van registratie	31-12-2020
Geldig tot	31-12-2030

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
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	14,0 m² 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

(Extra) isolatie van uw dak

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	Helin Can
Examennummer	42136800
KvK nummer	64537285

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 (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/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 Rc ≥ 2,5 m²K/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 Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(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 (prijspeil 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 zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil 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:

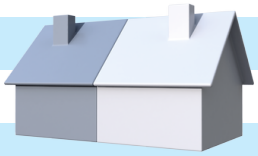
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(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	€570	€4600	8 jaar	7%
Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een twee onder één kap 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.

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