PAT MAKELAARDIJ.

Dommersweg 28

Nieuw-Amsterdam

Vraagprijs

€ 549.500

k.k.









0524-531030 | info@patmakelaardij.nl | www.patmakelaardij.nl

KENMERKEN

Woonoppervlakte	**222 m²**
Perceeloppervlakte	**1630 m²**
Inhoud	**887 m³**
Bouwjaar	**1912**
Energielabel	**C**



Vraagprijs

€ 549.500

k.k.

Dommersweg 28

Nieuw-Amsterdam



Omschrijving

Wilt u wonen in een voormalige slagerij, een voormalige kruidenierswinkel of simpelweg in uw toekomstige thuis? Deze karakteristieke woning heeft al een hoop geschiedenis na meer dan een eeuw bewoning. U kunt hier nog vele jaren een heerlijke woongeschiedenis voor uzelf aan toevoegen! De huidige eigenaar wil na een fijne tijd, hier met veel plezier te hebben gewoond, het stokje overdragen aan een geschikte en enthousiaste koper. Het huis biedt een zee van leefruimte, zeer veel mogelijkheden, verkeert in een nette staat van onderhoud en is v.v. een strakke keuken (2019) en keurig net sanitair (2023). Ook aan het verduurzamen van het huis is gedacht met o.a. zonnepanelen waardoor het energielabel een keurige C is geworden. De locatie is prachtig te noemen aan het lommerrijke Dommerskanaal op een verkeersluwe locatie aan de rand van het zeer complete tweelingdorp Nieuw-Amsterdam/ Veenoord. Op het perceel zijn meerdere bijgebouwen aanwezig waaronder een vrijstaande garage met bergzolder en een tuinhuis met o.a. een sauna. Deze woning biedt een hele fijne combinatie van comfortabel en karaktervol wonen op een puike locatie. Alleen door te kijken krijgt u de juiste indruk van dit mooie geheel!

Begane grond: entree in de ontzettend sfeervolle entree met originele betegeling uit 1912, trapopgang en doorgang naar de zeer ruime en lichte woonkamer (47 m2) met rookkanaal, deur naar het terras c.q. de tuin, een luik naar de grote kelder (10 m2) en een doorgang naar de dichte keuken (11 m2) v.v. speels opgezette en neutrale inbouwkeuken (2019) v.v. composiet werkblad, 5-pits inductie kookplaat, Grohe Red (kokendwaterkraan), stoomoven, vaatwasser, koel-/ vriescombinatie en designschouw. Vanuit de woonkamer bereikt u het riante achterhuis en de overige vertrekken die allen in het achterhuis zijn gesitueerd te weten slaapkamer, de in 2023 vernieuwde badkamer v.v. inloopdouche, hangtoilet en wastafel met badmeubel, het in 2023 vernieuwde separate toilet v.v. hangtoilet en fontein, een riante multifunctionele ruimte van 20 m2 een grote bijkeuken met witgoedaansluitingen, een berging en daarnaast is hier ook de 2e trapopgang aanwezig naar de eerste verdieping maar ook een achterdeur naar het overdekte terras en de fijne tuin.
U leest het al, ruimte en mogelijkheden te over! Indien u wilt werken aan huis, op zoek bent naar een huis dat geschikt te maken is voor dubbele bewoning en/ of mantelzorg of simpelweg veel leefruimte zoekt dan is het hier echt thuiskomen.

Eerste verdieping: vanuit zowel de hal als ook vanuit het achterhuis bereikt u middels een stijlvolle vaste trap de zeer grote overloop (30 m2) met meerdere dakramen. De overloop is dusdanig groot dat hier zelfs een extra slaapkamer gerealiseerd zou kunnen worden indien gewenst of noodzakelijk. Vanaf de overloop bereikt u 3 prima slaapkamers van resp. 7, 9 en 19 m2 waarbij de slaapkamer aan de voorzijde een heerlijk uitzicht heeft over het Dommerskanaal en de landerijen. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt, neutraal van kleurstelling en hebben goede lichtinval. Vanaf de overloop is eveneens een berging te bereiken dus functionele leefruimte en bergruimte is meer dan voldoende aanwezig. Ook de Remeha HR combiketel uit 2019 is op de overloop gesitueerd.

Tuin: de tuin is hoofdzakelijk aan de achterzijde (zuidkant) gelegen van het huis en biedt voor elk wat wils. U kunt hier heerlijk genieten van de groene omgeving of wellicht uw eigen moestuin aanleggen. Maar ook de riante garage (gelegen op het achtererf) biedt fijne ruimte om heerlijk te klussen of wellicht aan uw geliefde

oldtimer te sleutelen. Op het perceel is tevens een kweekkas aanwezig en een vrijstaande houten tuinhuis met sauna en opslagruimte. Gezien de opzet van de tuin is er vrijwel optimale privacy en het oude bomenbestand met o.a. fruit- en notenbomen zorgt voor een extra dosis sfeer maar natuurlijk ook voor veel natuurlijk lekkers!

Bijzonderheden: doorlopend gemoderniseerd geheel; energielabel C; 12 zonnepanelen (2023); grotendeels geïsoleerd; compleet, royaal, stijlvol en comfortabel wonen op een leuke stek; rookkanaal vernieuwd (nieuwe binnenbuis) en geïmpregneerd; ideaal object geschikt voor een breed publiek; gelegen op korte afstand van alle centrumvoorzieningen; Nieuw- Amsterdam/ Veenoord heeft een zeer uitgebreid winkelbestand en o.a. een treinstation; goede uitvalswegen richting Emmen, Klazienaveen, Hoogeveen en Coevorden; goede ontsluiting richting Zwolle, Groningen en Duitsland middels A37/ N34.










28


WELCOME












































28




WELCOME








Vintage
MOTORCYCLES
66


Vintage
MOTORCYCLES
66



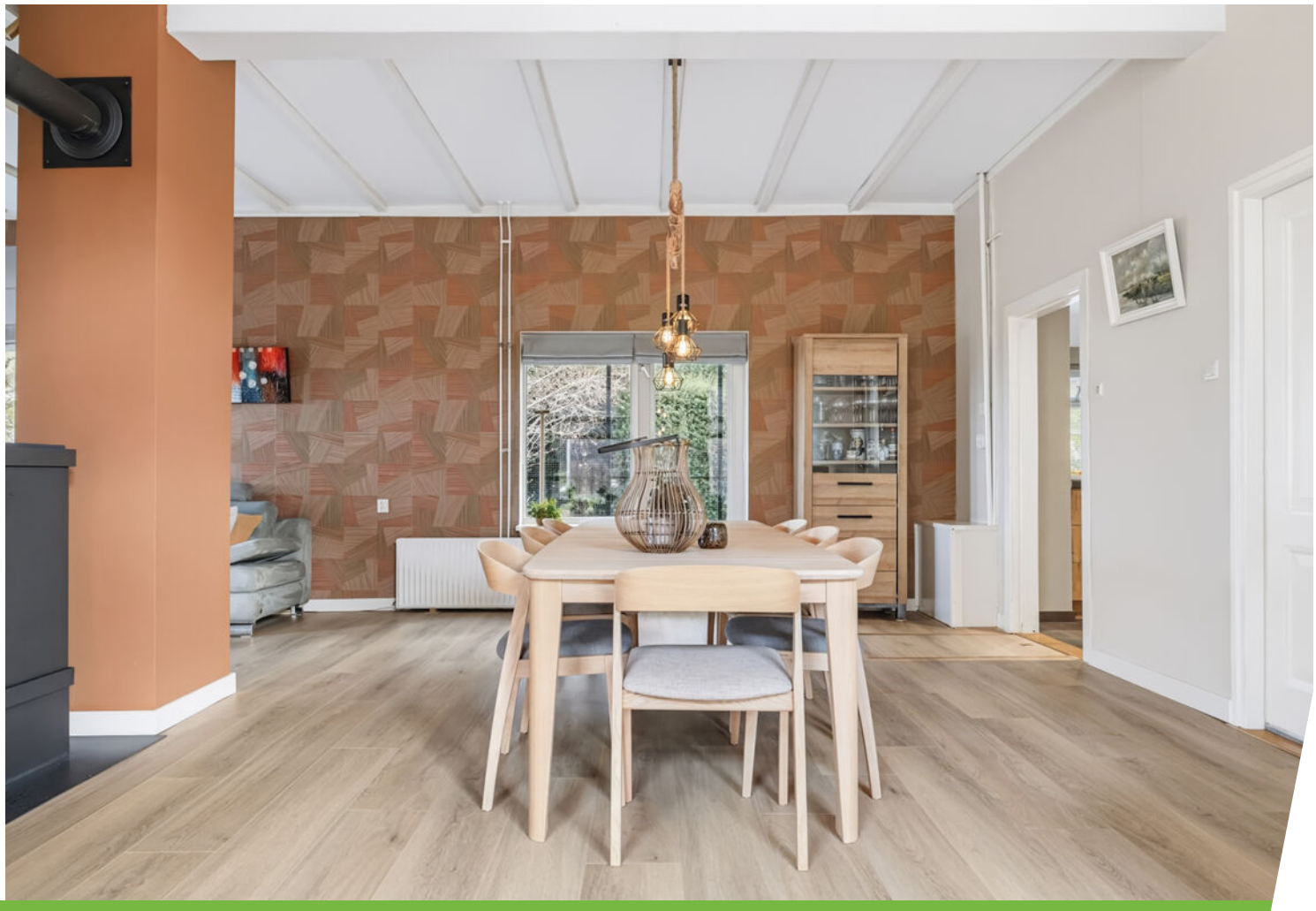







Vintage
MOTORCYCLES
66









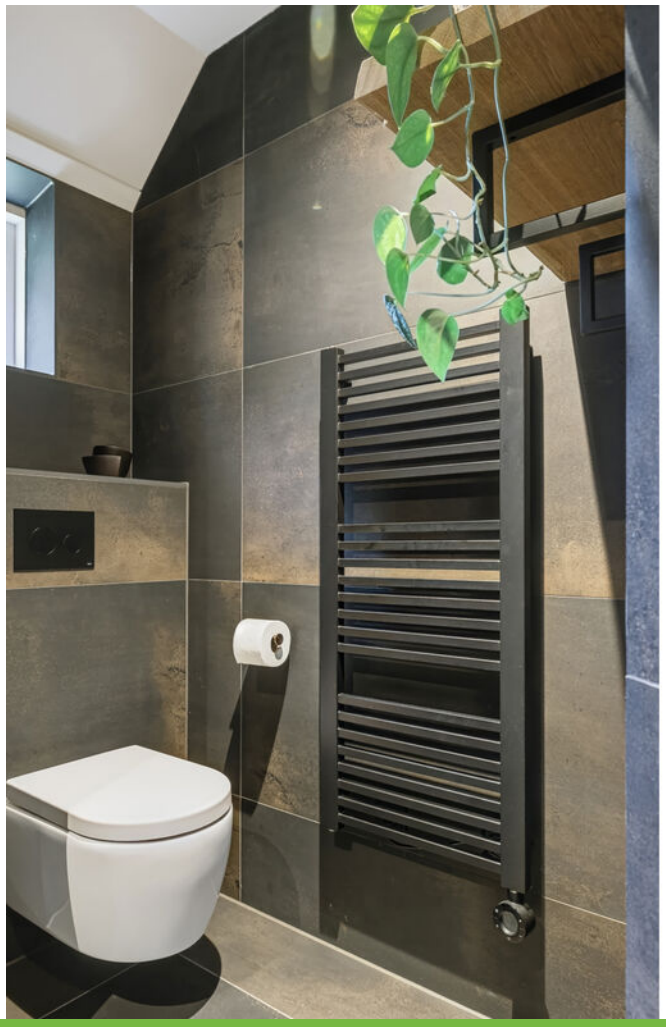

























AEG
























































Van Gogh Huis
Zundert

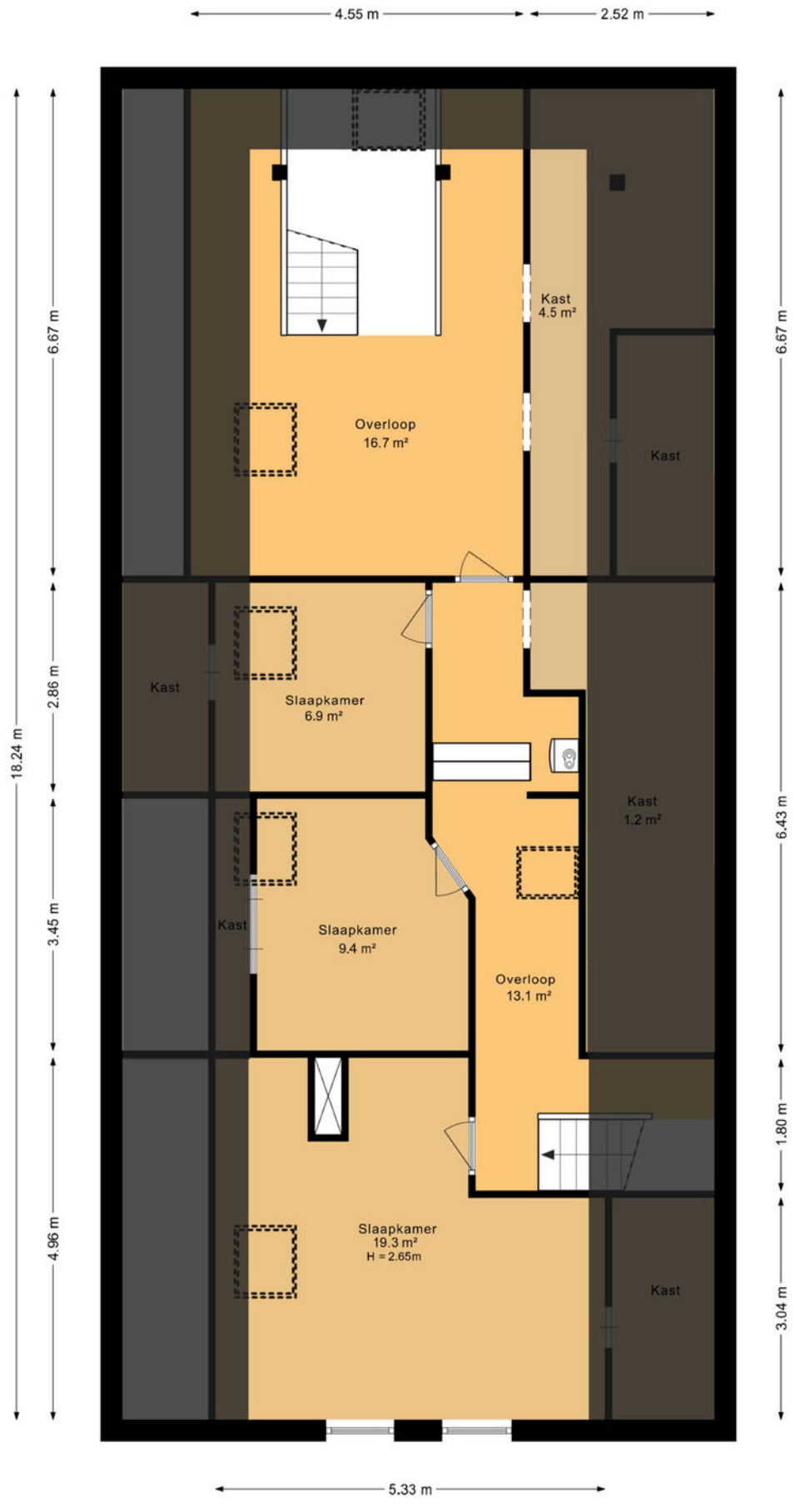



Nieuw Amsterdam

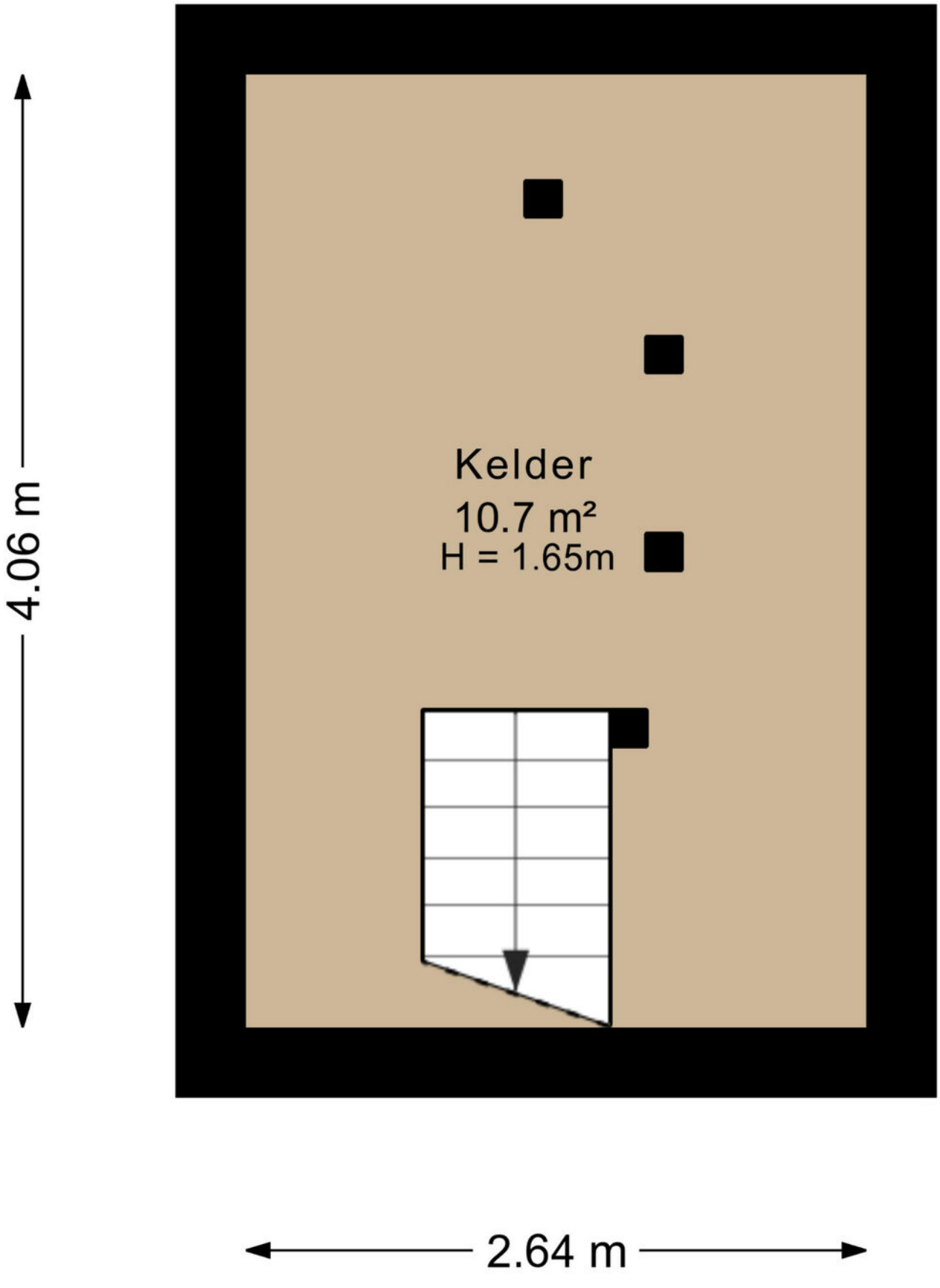
Plattegrond begane grond



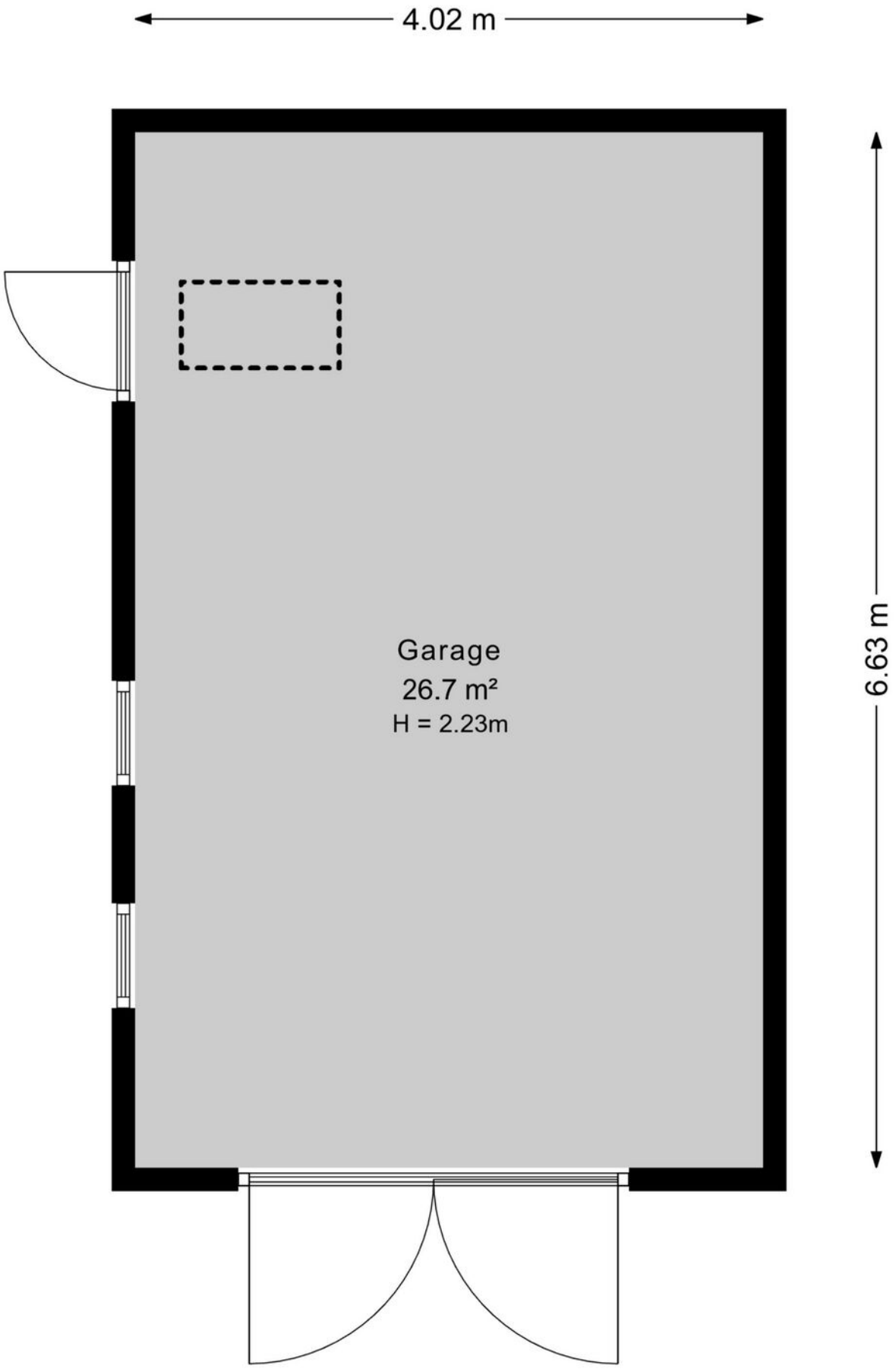
Plattegrond 1e verdieping



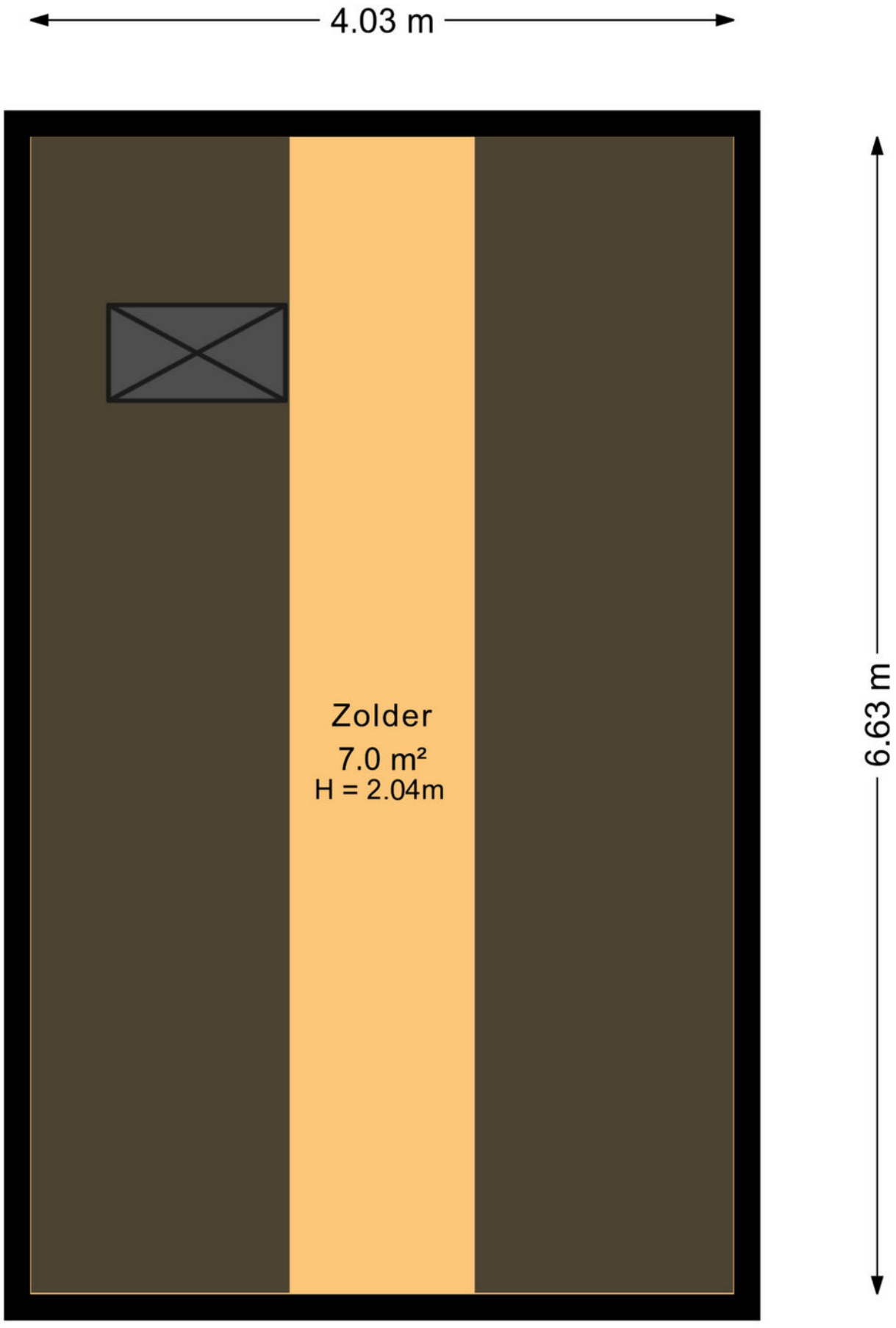
Plattegrond kelder



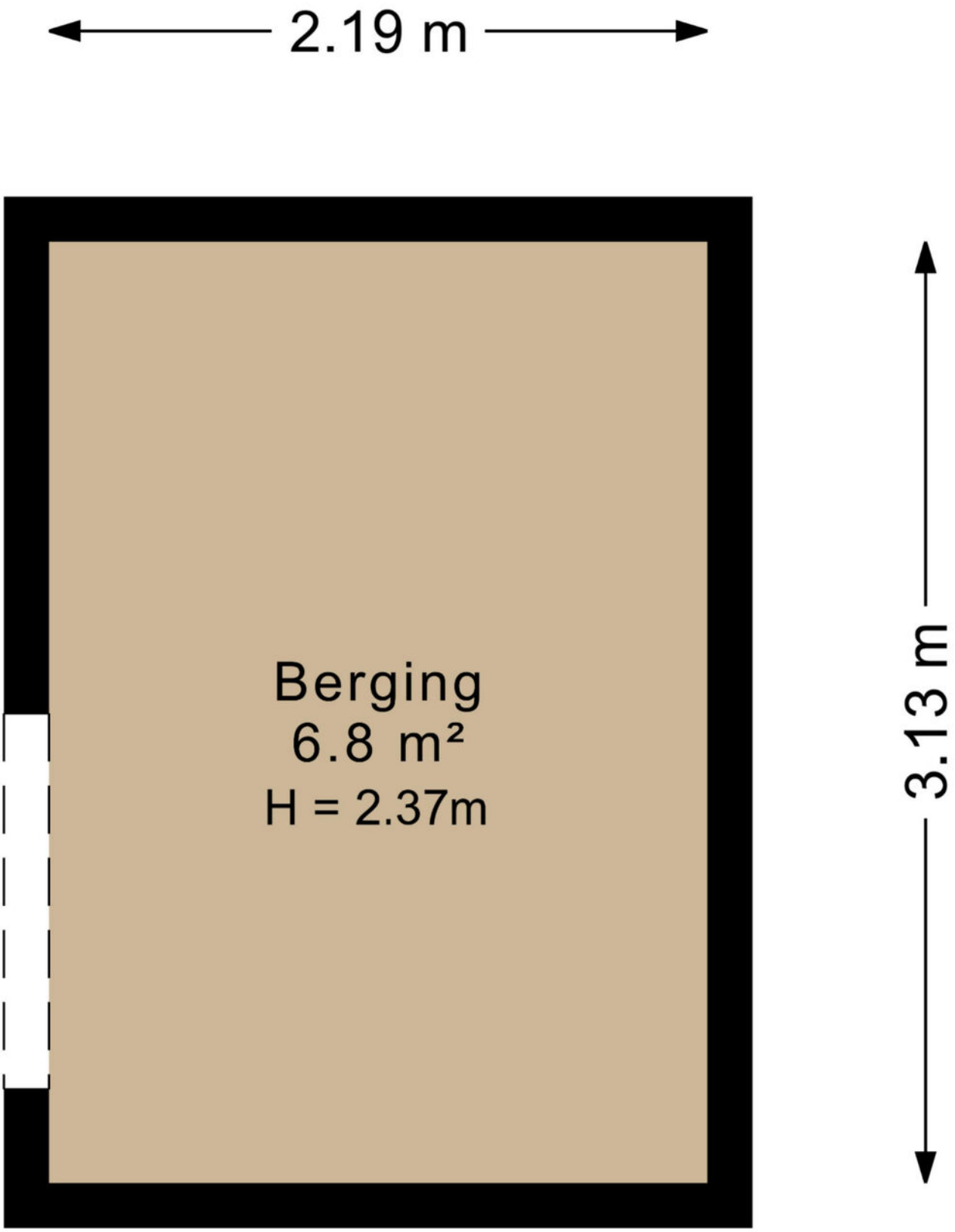
Plattegrond garage



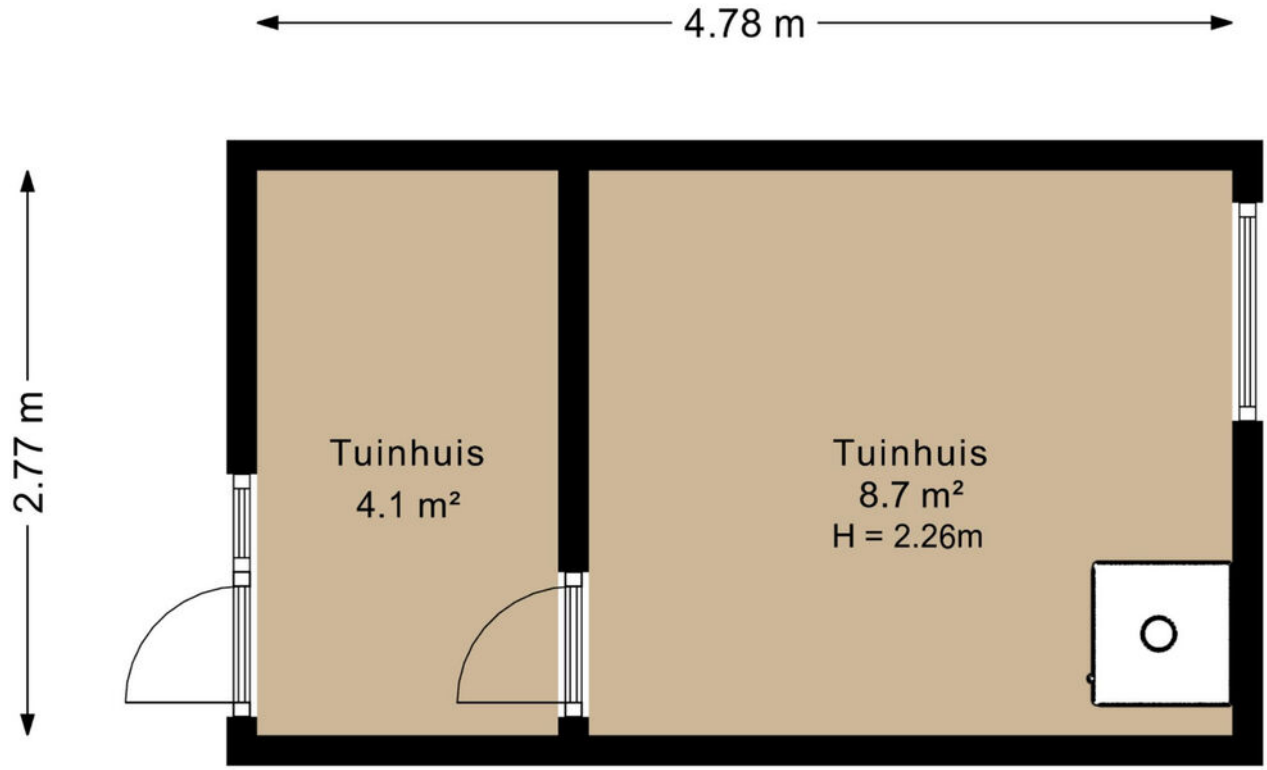
Plattegrond zolder



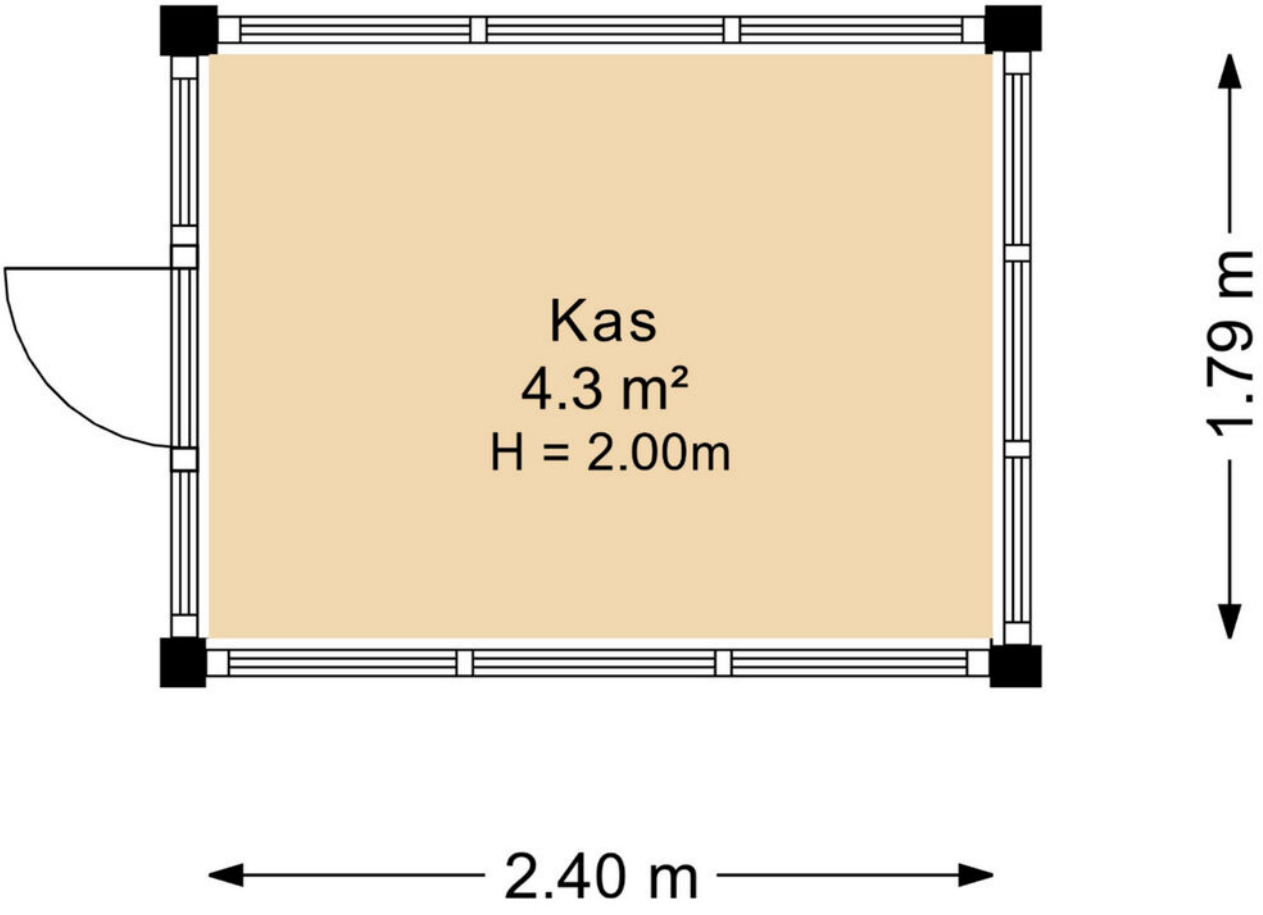
Plattegrond berging



Plattegrond tuinhuis



Plattegrond kas



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pat



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

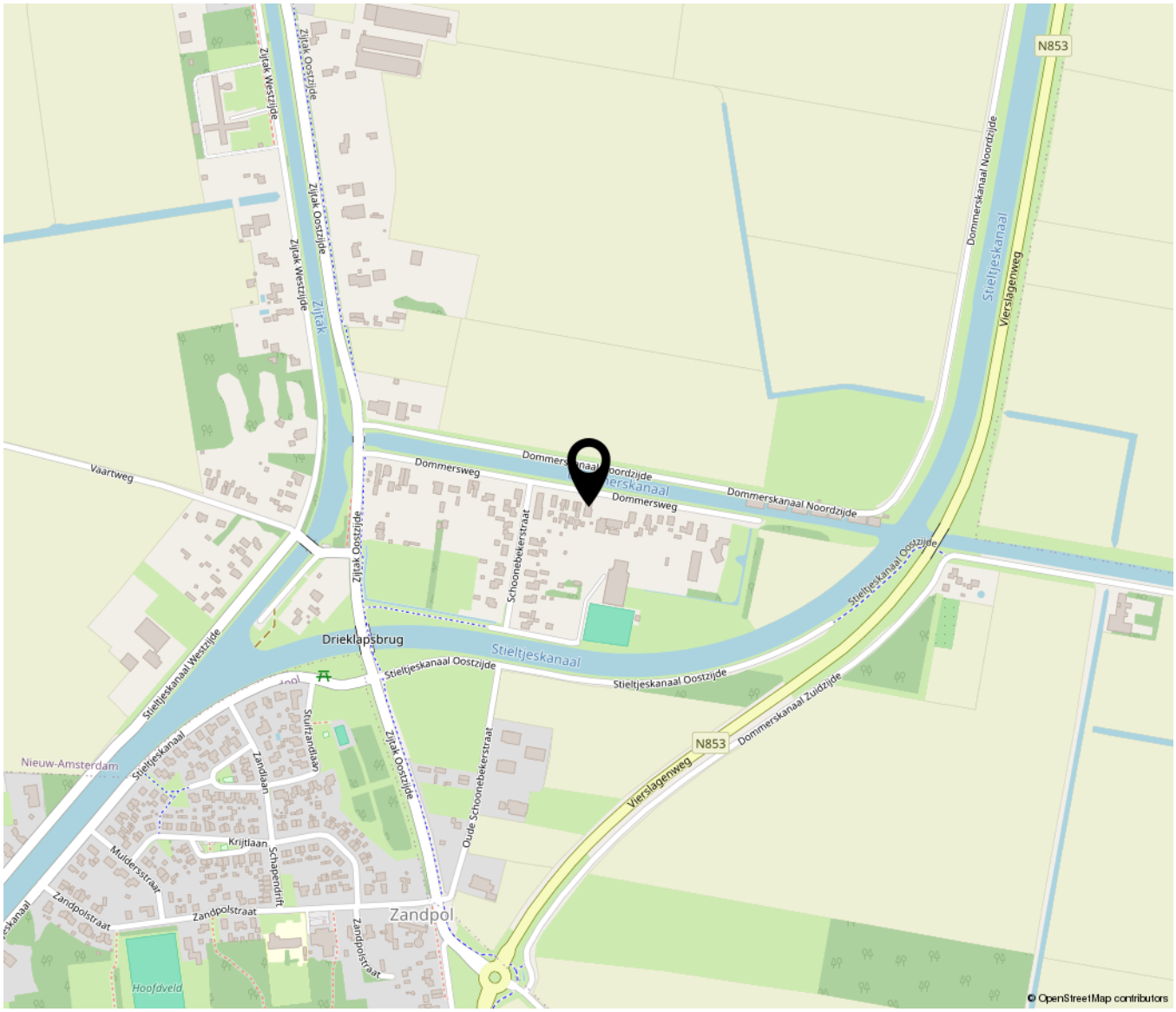
Kadastrale gemeente	Emmen
Sectie	H
Perceel	1503

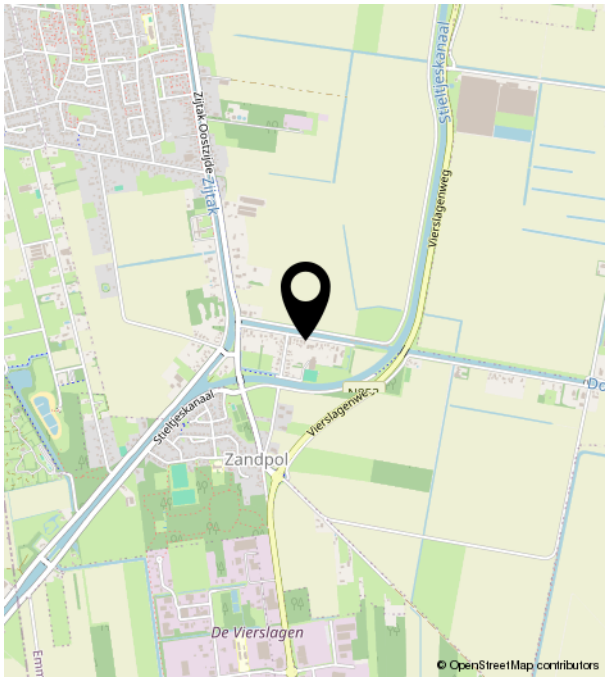
kadaster

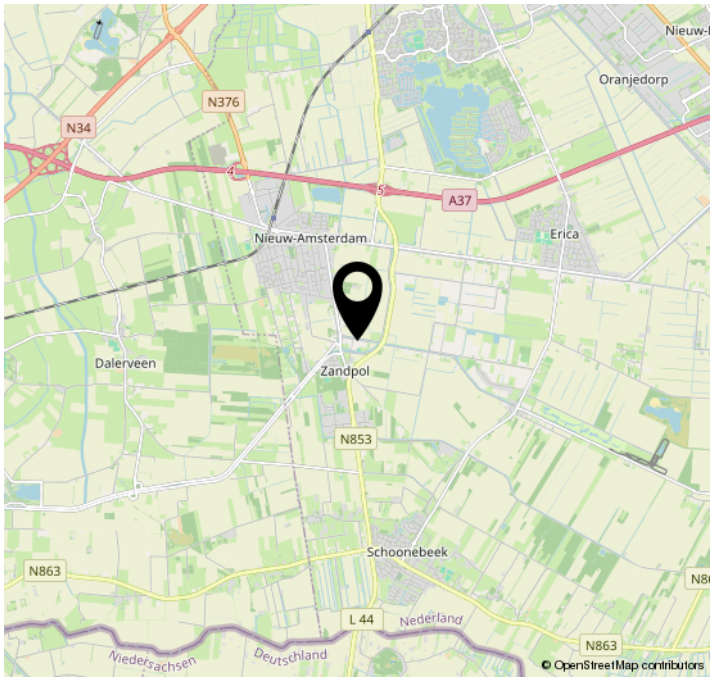
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart







LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Dommersweg 28, Nieuw-Amsterdam

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (1x appelboom gaat mee)	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis / buitenberging/ overdekt terras	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Kattenren (oostzijde)	☒	☐	☐	☐
Woning				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter begane grond / verdieping	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter begane grond / verdieping	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
……	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails begane grond / verdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen begane grond / verdieping	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen begane grond / verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages begane grond / verdieping	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën / lamellen begane grond / verdieping	☒	☐	☐	☐
……	☐	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum begane grond / verdieping	☐	☐	☐	☒
parketvloer/laminaat begane grond / verdieping (2024/ 2025)	☒	☐	☐	☐
……	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV-ketel merk Remeha HR bouwjaar 2019	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/ luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker (Grohe Red)	☒	☐	☐	☐
……	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels (houtkachel 2022)	☐	☐	☒	☐
……	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel (2019) v.v. composiet werkblad	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Inductie (5 pits)	☒	☐	☐	☐
Oven (stoom)	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Design schouw	☒	☐	☐	☐
Koel-/ vriescombinatie (inbouw)	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
……	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting (begane grond)	☐	☒	☐	☐
Opbouwverlichting (1e verdieping)	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken (achter schotten en bergkast)	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur / garage (houten stellingen)	☒	☐	☐	☐

Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Stellingen in kelder	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires (geschroefd)	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires (geschroefd)	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
……	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
……	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
……	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Voorkamer boven bruine kast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine kast	☒	☐	☐	☐
Werkaanrecht in speelkamer	☒	☐	☐	☐
Saunakachel	☒	☐	☐	☐
Infrarood panelen.	☒	☐	☐	☐
12 zonnepanelen 2023 (eigendom)	☒	☐	☐	☐

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Voor akkoord:
De koper(s)

Plaats:
Datum:

Plaats:
Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vastgoed Ned.

Verzoek informatie bestemmingsplan

Algemene gegevens (in te vullen door aanvrager)

1. Gegevens aanvrager

Naam bedrijf	Pat Makelaardij
KvK-nummer	
Contactpersoon	J.R. Pat
Adres (geen postbusnummer)	Burgemeester Osselaan 9
Postcode en woonplaats	7761 BS SCHOONBEEK
Telefoonnummer	0524-531030
E-mailadres	info@patmakelaardij.nl

2. De gewenste informatie betreft

Adres	Dommersweg 28
Plaatsnaam:	Nieuw-Amsterdam
Kadastraal bekend gemeente:	
Sectie	H
Nummer	1503

☒ Ik wil een kopie van het fragment en de voorschriften van het betreffende bestemmingsplan

☐ Anders, namelijk:

Informatie m.b.t. bestemmingsplan (in te vullen door de gemeente)

Nummer bestemmingsplan	NL.IMRO.0114.2009020-0701
Naam bestemmingsplan	Nieuw-Amsterdam en Veenoord
Bestemming	Wonen - Vrijstaand en Tuin

Datum vaststelling bestemmingsplan door de Raad

22-12-2011

Datum goedkeuring onherroepelijk bestemmingsplan door de Gedeputeerde Staten

-

Geldt er een voorbereidingsbesluit	☐ Ja	☒ Nee
Betreft het een monument (rijks, provinciaal of gemeentelijk)	☐ Ja	☒ Nee
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing (art. 2 t/m 8 of 6)	☐ Ja	☒ Nee
Zijn er aanschrijvingen inzake art. 14 t/m 20 van de Woningwet	☐ Ja	☒ Nee
Is er sprake van een beschermd dorpsgezicht	☐ Ja	☒ Nee
Is er informatie bekend over (toekomstige) planologische ontwikkelingen in de (directe) omgeving van genoemd perceel (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkelingen) Zo ja, welke	☐ Ja	☒ Nee

Naam behandelend ambtenaar

JGZ01

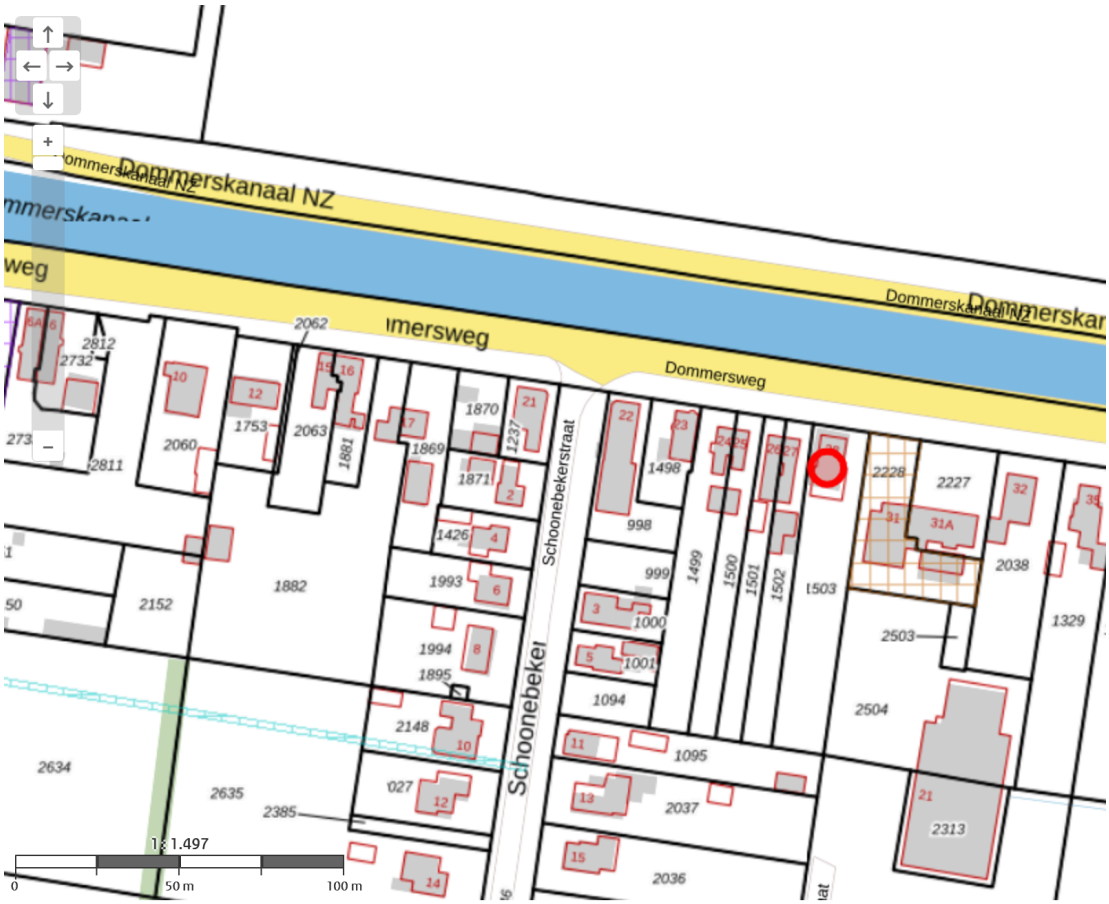
Overige informatie

De hierboven vermelde informatie is verstrekt voor zover nu bekend. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De gemeente kan niets garanderen over ontwikkelingen van een later tijdstip die nu nog niet te voorzien zijn. Voor nadere informatie kunt u een afspraak maken via www.emmen.nl of telefonisch via 14 0591. Voor de aanvraag van informatie over een bestemmingsplan betaalt u leges. De hoogte hiervan kunt u vinden op onze website www.emmen.nl in het Digitaal Loket onder "Bestemmingsplaninformatie opvragen".

Opslaan Printen Versturen per e-mail

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 13-11-2026



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

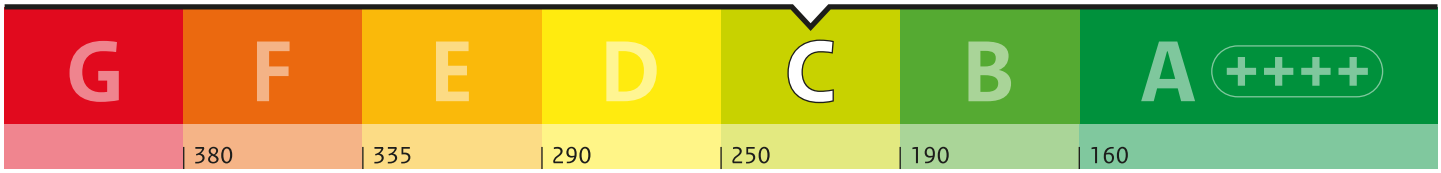
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
673410316	23-11-2026	18-11-2036

Deze woning heeft energielabel C

219,25 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

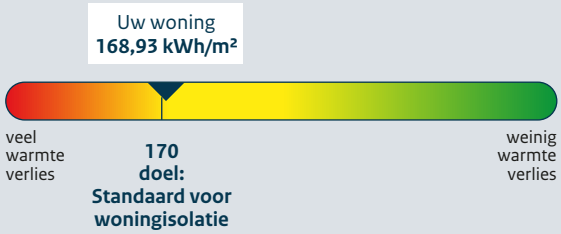
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	-
Ramen	+
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	4.800 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	46,72
Aandeel hernieuwbare energie [%]	9,1
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Dommersweg 28
7833KR Nieuw-Amsterdam

Bouwjaar
1915

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
219 m²

Energieadviseur
E.S. Veenstra

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?
Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning		Toelichting
	**C** **219,25** **kWh/m²**	**Energie uit fossiele brandstoffen** Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A++++ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	**Wel lokale uitstoot**	**Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen** Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	**168,93** **kWh/m²** Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ◉ ja ○ nee	**Warmteverlies** Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 168,93 kWh per m². Met een warmteverlies van maximaal 170 kWh per m² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woning-isolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten.
	**46,72** **kg CO_2 eq/m²**	**CO_2-uitstoot** Bij het gebruik van fossiele energie komt CO_2 vrij. Minder CO_2-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	**9,1 %**	**Aandeel hernieuwbare energie** Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ○ klein ◉ groot	**Kans op hoge binnentemperaturen** Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnen-temperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

Mogelijkheden om energie te besparen

Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

Wilt u verder aan de slag? Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op pagina 5 voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

	Uw situatie	Verbetermogelijkheden
	De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas gevelisolatie toe.
	De vloer of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas vloerisolatie toe.
	De buitendeuren of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Pas een geïsoleerde buitendeur toe.
	De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet.
	Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terug-wininstallatie) aanwezig.	Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken.
	Er is geen zonneboiler aanwezig.	Plaats een zonneboiler om warmte van de zon te gebruiken voor het (voor)verwarmen van warm water.
	Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met CO_2-regeling of warmteterugwinning.

Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden

Let op deze extra punten als u uw woning energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

Na-isoleren

Waarschijnlijk wordt uw woning maar één keer na-geïsoleerd. Het is daarom slim om meteen goed te isoleren. Als u isoleert richting het niveau van de streefwaarden, hoeft u later niet nog een keer te isoleren. En zorgt u ervoor dat u de juiste stappen zet om in de toekomst klaar te zijn voor lage temperatuur verwarming.

Als u wilt voldoen aan de Standaard voor woningisolatie is het niet nodig om voor alle bouwdelen van de woning de streefwaarde te halen.

Kierdichting

Wilt u overstappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp? Dan moet uw woning goed geïsoleerd én luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en het dak. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Zo voorkomt u warmteverlies en koude tocht. Door tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost extra energie.

Ventilatie

Als u kieren en naden dicht maakt, komt er geen lucht meer van buiten naar binnen. Dat voorkomt tocht. Maar uw woning heeft wel frisse lucht nodig. Goede ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Als u uw woning isoleert en kieren en naden dicht, zorg dan ook voor genoeg ventilatie. Denk bijvoorbeeld aan roosters die reageren op de winddruk, of een ventilatie-unit die warmte terugwint. Vraag een energieadviseur om advies.

Monument

Woont u in een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor uw woning mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op: www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam

Klimaatverandering

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals zonneschermen, screens, rolluiken) of zonwerend glas te gebruiken. Gebruik zo min mogelijk koelsystemen zoals airco's, want die gebruiken veel energie. Aanpassen aan het veranderende klimaat helpt u bij de voorbereiding op hitte, droogte en veel regen. Een groene tuin koelt de omgeving en voorkomt wateroverlast.

Onderhoud en gebruik van installaties

U kunt veel energie besparen door uw woning en de installaties voor verwarming en ventilatie goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden. Dit zorgt voor minder energiegebruik en voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Vervangen van installaties

De meeste installaties, zoals cv-ketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, gaan 15 tot 20 jaar mee. Het is slim om op tijd na te denken over vervanging. Laat u daarom een paar jaar van tevoren goed informeren over duurzame en energiezuinige alternatieven.

Lage temperatuur verwarming

De meeste huizen in Nederland hebben een cv-ketel. Die verwarmt water tot 70 à 80 graden Celsius voor de radiatoren. In goed geïsoleerde woningen is zo'n hoge temperatuur vaak niet nodig. Een warmtepomp kan die woningen ook verwarmen met water van 30 tot 55 graden Celsius. Dit soort verwarming noemen we lage temperatuur verwarming (LT) of duurzame verwarming.
Het is dan belangrijk dat de radiatoren of vloerverwarming genoeg warmte af kunnen geven bij die lagere temperatuur. Vloer- en wandverwarming zijn hier heel geschikt voor. Ook bestaande radiatoren kunnen geschikt zijn voor verwarmen met lage temperaturen. Als dit niet zo is, moeten ze worden aangepast.

Wilt u uw woning verbeteren? Doe de Verbetercheck.

Doe de Verbetercheck en bekijk uw verbeterplan op verbeterjehuis.nl

1. Scan de QR-code. U komt direct bij uw woning uit in de Verbetercheck van MilieuCentraal.
2. Vul het aantal bewoners, uw energiegebruik en de technische woningkenmerken van het energielabel in.
3. Maak uw eigen verbeterplan en krijg informatie over investeringskosten, subsidies en energiekosten.
4. Kies welke verbetermaatregelen bij u passen en ga aan de slag!

Uw voordeel: uw woning wordt energiezuiniger en comfortabeler en uw energierekening gaat omlaag.

Let op! De Verbetercheck werkt niet voor appartementen.

Maak uw persoonlijke verbeterplan en ga aan de slag.

Wat is er nog meer mogelijk?

Praktische hulp van het Energieloket in uw gemeente

Op Verbeterjehuis.nl vindt u de gegevens van het Energieloket van uw gemeente. Dit loket helpt u met het besparen van energie. Het loket adviseert welke maatregelen goed passen bij uw woning, bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. U kunt hulp krijgen van begin tot eind. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van offertes of het vinden van een vakman. Ook kan het Energieloket helpen bij het aanvragen van subsidies en leningen.

Kijk voor meer informatie op: **www.energiehulpvinden.nl**

Subsidies en leningen

Wilt u uw woning duurzamer maken? Dan kunt u gebruikmaken van subsidies en leningen van de overheid, uw gemeente of andere organisaties. Kijk welke mogelijkheden er zijn en waar u deze kunt aanvragen.

Kijk voor meer informatie op: **www.energiesubsidiewijzer.nl**

Energielabel en een koopwoning?

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. U ziet ook welke verbeteringen mogelijk zijn. Houd hier rekening mee als u een woning koopt of een hypotheek afsluit. Voor energiebesparende maatregelen kunt u extra geld lenen via uw hypotheek.

Energielabel en een huurwoning?

Huurt u een woning? Dan krijgt u een energielabel van de verhuurder. Een energiezuinige woning krijgt meer huurpunten. De verhuurder mag dan een hogere huur vragen, binnen de geldende regels.

Energielabel en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Heeft u een koopappartement met een VvE? Dan krijgt elk appartement een eigen energielabel. De eigenaren beslissen samen over de verbetermaatregelen.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op:
www.energielabel.nl/woningen

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Gevels, daken en vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakten met de isolatiewaarden (R_c-waarden) van de gevels, daken en vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Goede isolatie houdt de warmte beter binnen in koude maanden. Hoe groter een gevel, vloer of dak is, hoe meer invloed de isolatie heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de CO_2-uitstoot. Ook zorgt goede isolatie voor meer comfort. Uw woning blijft dan gelijkmatiger warm, omdat geïsoleerde gevels, daken en vloeren minder kou afgeven.

⚠ Gevels, daken en vloeren die niet of slecht geïsoleerd zijn in uw woning zijn rood gemarkeerd. Als u gaat na-isoleren, doe het dan meteen goed en isoleer richting de streefwaarde. Dan bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	R_c-waarde [m²K/W]
Gevels		
Noord	18,0	1,30
Noord	3,6	0,19 ⚠
Noord	2,8	1,30
Noord	1,9	2,50
Oost	23,0	1,30
Oost	13,3	1,30
Oost	5,0	1,30
Zuid	10,7	0,19 ⚠
Zuid	9,3	2,50
West	16,7	2,50
West	11,7	1,30
West	10,9	0,19 ⚠
West	4,8	2,50

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	R_c-waarde [m²K/W]	
Daken			
Oost	87,6	1,55	
Oost	1,6	1,55	
Zuid	16,8	1,55	
West	74,7	1,55	
Vloeren			
-	44,5	0,15	⚠
-	38,2	1,48	
-	22,1	0,15	⚠
-	12,2	0,59	⚠
-	9,9	0,15	⚠

Toelichting

- Een ander woord voor gevels is buitenmuren.
- Daken kunnen plat of schuin zijn. Ook de bovenkant van een dakkapel hoort bij het dak.
- Met vloeren bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de begane grondvloeren, met of zonder kruipruimte, maar ook vloeren boven een doorgang.
- De streefwaarde voor gevels is een R_c-waarde van 6 m²K/W. Voor daken is dat 8 m²K/W en voor vloeren 3,5 m²K/W.
- Woningen die gebouwd zijn na 1992 zijn vaak al goed geïsoleerd. Na-isoleren tot de streefwaarde is dan niet meer nodig.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: ongeïsoleerd en ++ betekent: isolatie zoals bij een nieuwbouwwoning. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Ramen, buitendeuren en gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakten en isolatiewaarden (U-waarden) van de ramen, buitendeuren en gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. HR++ glas en triple-glas, geïsoleerde deuren en gevelpanelen houden de warmte beter binnen. Hoe groter de oppervlakte, hoe meer invloed de isolatiewaarde heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op energiekosten en vermindert u de CO_2-uitstoot. Goede isolatie zorgt ook voor meer comfort in uw woning.

Ramen, buitendeuren en gevelpanelen die niet of slecht geïsoleerd zijn, zijn rood gemarkeerd. Vervangt u uw ramen, buitendeuren of gevelpanelen? Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat. Zo bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]
Ramen		
Noord	3,8	2,00
Noord	2,2	2,90
Noord	2,2	2,90
Noord	1,1	2,90
Noord	1,0	1,80
Noord	1,0	1,80
Noord	0,7	2,30
Noord	0,6	2,00
Oost	2,3	2,90
Oost	2,2	2,90
Oost	1,2	2,90
Oost	1,2	2,90
Oost	1,2	2,90
Oost	1,2	2,90
Oost	1,1	1,80
Oost	0,8	1,80
Oost	0,5	1,80
Oost	0,3	5,10
Oost	0,1	5,10
Zuid	3,1	2,90
Zuid	1,2	2,90
Zuid	0,7	1,80
Zuid	0,6	1,80
West	2,7	2,90
West	2,4	2,90

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]
Ramen		
West	2,4	2,90
West	1,3	1,80
West	1,3	1,80
West	1,3	1,80
West	0,7	2,90
Buitendeuren		
Noord	1,4	3,40 ⚠
Oost	1,0	3,40 ⚠
Zuid	1,4	3,40 ⚠
Zuid	1,2	3,40 ⚠

Toelichting

- Ramen zijn alle ramen aan de buitenkant van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas, zoals een balkondeur of keukendeur, telt als een raam.
- Een buitendeur met weinig glas, zoals veel voordeuren, telt als buitendeur.
- Gevelpanelen zijn dichte, niet-doorzichtige delen in een kozijn. Ze zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook vulpanelen genoemd.
- Om te bepalen hoe goed ramen, deuren en gevelpanelen geïsoleerd zijn, kijkt de energieadviseur naar het glas, de deur of het paneel in combinatie met het kozijn. De U-waarde is daarom vaak hoger dan de U-waarde van alleen het glas.
- De streefwaarde voor ramen (inclusief kozijnen) is een U-waarde van 1,0 W/m²K. Voor panelen en buitendeuren is dat 1,4 W/m²K.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: enkel glas of een niet geïsoleerde deur en ++ betekent: ramen zoals bij een nieuwbouwwoning en geïsoleerde deuren en gevelpanelen. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Verwarming

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor verwarming in uw woning aanwezig zijn. Ook staat erbij welk deel van de woning ze verwarmen. In de meeste woningen is er één verwarmingstoestel. Soms zijn het er meer.

Veel woningen hebben radiatoren die werken met hoge temperaturen (70 tot 80 graden Celsius). Met een systeem dat op lagere temperaturen werkt (LT-systeem) kunt u energie besparen. Ook is het dan makkelijker om over te stappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp. Zodat u klaar bent voor de toekomst. In de tabel staat of uw woning al een LT-systeem heeft.

Systeem	Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp. [m²]	LT-systeem
1	HR-107 ketel	177,7	Onbekend
2	Elektrische verwarming	41,6	Onbekend

Warm water

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor warm water in uw woning aanwezig zijn. In de meeste woningen is er één warm-watertoestel. Soms zijn er verschillende toestellen die warm water maken.

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van het gebruikte douchewater om het koude water alvast een beetje op te warmen. Dit voorverwarmde water gaat naar de douchekraan of naar het warmwatertoestel. In de afvoerpijp, douchebak of vloer zit een warmtewisselaar die de warmte terugwint. Zo bespaart u energie.

Systeem	Warmwatertoestellen	Douche-wtw
1	Combitoestel	Niet aanwezig
2	Elektrische boiler	

Zonneboiler

Als u een zonneboiler heeft, ziet u hieronder hoe groot het collectoroppervlak van uw zonneboiler is. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte deze opvangt. Ook de oriëntatie (richting) van de zonnecollector is belangrijk. Een collector die op het zuiden staat, vangt de meeste zonnewarmte op. Met een zonneboiler warmt u het water op met hernieuwbare energie.

Systeem	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]
1	Geen zonneboiler	n.v.t.

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Ventilatie

Ventilatie zorgt voor frisse lucht in uw woning en is goed voor de gezondheid. In de tabel hieronder staat welk ventilatiesysteem in uw woning is geïnstalleerd. In oudere woningen is er vaak geen mechanisch ventilatiesysteem. Daar komt de frisse lucht binnen via roosters boven het raam of door ramen open te zetten.

Bij woningen die na 1975 zijn gebouwd, zorgt een ventilator meestal voor frisse lucht. Dit kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn of een minder zuinige wisselstroomventilator. In de tabel staat ook of de warmte uit de ventilatielucht opnieuw wordt gebruikt in uw woning (warmteterugwinning).

Systeem	Ventilatiesysteem	Warmteterugwinning	Gelijkstroomventilator	Aangesloten opp. [m²]
1	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	n.v.t.	n.v.t.	219,3

Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem (zoals een vaste airco)? Dan staat dat in de tabel hieronder. Een losse airco staat er niet in. Koelsystemen gebruiken energie. In plaats van een koelsysteem kunt u beter buitenzonwering toepassen, zoals zonneschermen, screens en rolluiken. Ook een dakoverstek of zonwerend glas helpt. Daarmee houdt u de zon buiten en blijft uw woning in de zomer koeler.

Systeem	Koeltoestellen	Aangesloten opp. [m²]
1	Geen koeling	n.v.t.

Zonnepanelen en batterijopslag

Als u zonnepanelen heeft, ziet u hieronder hoe groot het zonnepanelensysteem van uw woning is. Dit staat aangegeven in oppervlakte en het totale wattpiekvermogen. Hoe groter het systeem, hoe meer elektriciteit het kan maken. De oriëntatie (richting) van de panelen is belangrijk: hoe meer zon er direct op de panelen schijnt, hoe meer stroom ze maken. Met zonnepanelen wekt u duurzame energie op.

Heeft u een batterij in uw woning? Dan kunt u uw eigen opgewekte stroom daarin opslaan. U laadt de batterij op met zonne-energie en gebruikt de stroom later. Alleen batterijen van 5 kWh of groter tellen mee voor het energielabel. Met een batterij kunt u stroom bewaren als er te veel is en gebruiken als er te weinig is. Dit betekent dat de woning kan reageren op externe signalen.

Systeem	Wattpiekvermogen [Wp]	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	Batterijopslag
1	4.800	West	23,6	Geen batterijopslag

Overige resultaten energielabel berekening

Energiedragers	Finaal energiegebruik	Primaire fossiele energiegebruik
Elektriciteit [kWh/jaar]	8.225	7.095
Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar]	3.332	
Gas [kWh/jaar]	40.975	40.975
Warmte [kWh/jaar]	0	0
Koude [kWh/jaar]	0	0
Biomassa [kWh/jaar]	0	0
Stookolie [kWh/jaar]	0	0
Totaal [kWh/jaar]	**49.200**	**0**
Totaal [kWh/m²·jaar]	224,40	219,25

Energie-indicatoren	Waarde
Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar]	166,10
Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar]	219,25
Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]	9,1

Type hernieuwbare energiebronnen	kWh/jaar
Hernieuwbare elektriciteit	4.831
Lokale omgevingswarmte	0
Lokale omgevingskoude	0
Lokaal opgewekte warmte uit biomassa	0
Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering	0
Hernieuwbare energie uit externe koudelevering	0

Geometrische kenmerken	
Gebruiksoppervlakte	219 m²
Compactheid	2,05

Toelichting

- **Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar nodig is om deze woning te verwarmen, koelen, ventileren en om warm water te maken. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij niet mee.
- **Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor deze woning. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij wel mee.
- **Energiebehoefte:** Dit is de hoeveelheid energie die de woning jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem.
- **Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij uw woning wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving. dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat uw woning verwarmt.
- **Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van uw woning. Voor de compactheid geldt: hoe lager het getal, hoe compacter de woning. Een compacte woning heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

Meer informatie over het energielabel

Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op **www.mijnoverheid.nl** onder 'Wonen'.

Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

Energieadviseur

Naam
E.S. Veenstra

Vakbekwaamheidsnummer
77171096

Certificaathouder
EPA Advies Noord

Certificerende Instelling
VINK Certificering

Kijk voor de contactgegevens op:
www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning

Bepalingsmethode
Dit energielabel is opgesteld met de bepalingsmethode NTA 8800:2025.

Vragen of klachten?

Ik heb een vraag over mijn energielabel
Bent u eigenaar van de woning?
Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

Bent u huurder?
Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven.
Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: **www.huurcommissie.nl/energielabel**

Ik heb een klacht over mijn energielabel
Ga dan naar: **www.klacht-energielabel.nl**
Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

Ik heb een algemene vraag over het energielabel
Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op:
www.energielabel.nl/vragen-woning

Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energie-label wordt gemaakt. Op **www.verbeterjehuis.nl** ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontlenen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: **www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid**

Bekijk deze woning online!

dommersweg28.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



PAT MAKELAARDIJ.

Burgemeester osselaan 9 | 7761 BS Schoonebeek
0524-531030 | info@patmakelaardij.nl | www.patmakelaardij.nl