

Let op: deze woning is vrijgesteld
van de Huisvestingsverordening.
M.a.w.: vrij vestiging.



Vuurvlinder 78
1791TM Den Burg

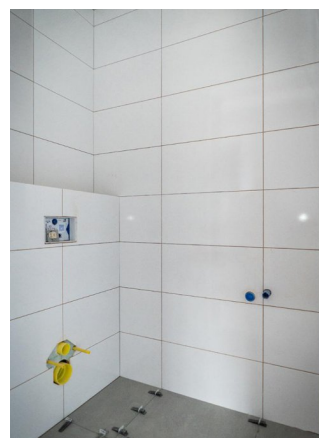
€ 555.000,- k.k.
Eengezinswoning

Interesse in deze woning?

Bel 0222 - 313 555
of ga naar www.detexelsemakelaars.nl













NIEUWBOUWWONING: Hoekwoning in rij van 3 gelegen in woonwijk De Tuunen op 't Erf van Burg op een mooie woonplek met mooi uitzicht.

LET OP: voor deze woning geldt vrije vestiging. Er is geen huisvestingsvergunning vereist.

" 't Erf van Burg is geen standaard nieuwbouwplan. 't Erf van Burg is wonen in een woonlandschap. Dat betekent wonen in het groen, alle ruimte en fantastisch uitzicht. Als bewoner ben je zelfs mede-eigenaar van een voedselbos! In het woonlandschap staan 17 extreem duurzame woningen met hoogwaardige architectuur. De vorm van de gebouwen is geïnspireerd op de traditionele Texelse gebouwtypologieën die op een erf te vinden zijn, maar dan op een eigentijdse manier. Een bijzonder staaltje architectuur. Daarbij zijn de woningen nog eens extreem duurzaam en zeer comfortabel. Ze hebben een EPC score van maar liefst -0,5. Dat betekent dat de woningen niet slechts energieneutraal zijn, maar bij gemiddeld gebruik energie opleveren. Geniet van 't Erf van Burg....waar wonen leven wordt! Welkom op 't Erf van Burg

't Erf van Burg is onderdeel van Buurtskap de Tuunen. Buurtskap de Tuunen is absoluut geen standaard nieuwbouwwijk. Buurtskap de Tuunen is groen en duurzaam, sociaal en betrokken, bijzonder en Texels. Buurtbewoners zorgen met elkaar voor een prettige en groene woonomgeving.

Niet alleen de woningen zijn bijzonder, maar ook de buurt. Alle woningen zijn namelijk onderdeel van een woonlandschap. Bewoners zijn naast hun privé kavel gezamenlijk eigenaar van circa 4.500 m2 collectief groen. Daarmee sluit het project aan op het gedachtegoed van Buurtskap de Tuunen, waar bewoners met elkaar zorgen voor een prettige en groene woonomgeving.

Het 't Erf van Burg wordt een heerlijk en geborgen plek om te wonen, met veel ruimtes buitenhuis voor gezellige informele ontmoetingen met de burens of om lekker zelf tot rust te komen.

Duurzaam wonen is niet alleen een lage energierekening, maar ook eten uit eigen tuin. Verse groenten en vruchten naar gelang het seizoen.

Eigenlijk als vanzelfsprekend is 't Erf van Burg ook klimaatadaptief. Rondom de woningen bevinden zich infiltratiekratten in de grond die op een uitgekiende manier het regenwater vanaf de daken opvangen. Aan het erfplein, ligt een wadi die zorgt voor natuurlijke waterberging.

Door een slim ontwerp, het toepassen van natuurlijke, zeer goed isolerende materialen én een hoge kierdichtheid is de energievraag van de woningen in de basis al laag. De slimme installaties zorgen vervolgens voor duurzame energielevering. De energie voor de woningen

wordt opgewerkt met zonnepanelen die fraai geïntegreerd zijn in het dak. De woningen worden verwarmd met een individuele (bodem)warmtepomp en vloerverwarming. Dit is een energetisch voordelige, comfortabele én gezonde oplossing. De warmtepomp voorziet naast warmte tijdens de winter ook in zeer duurzame koeling tijdens de zomer."

De woning beschikt op de begane grond over een ruime hal/entree met garderobe en toilet. Vervolgens loopt u de ruime woonkamer in. Aan de ene zijde is het zitgedeelte, en aan de ander zijde is de woonkeuken gesitueerd. Door de aanwezigheid van veel en grote ramen zijn de ruimtes erg licht. De woonkamer heeft openslaande deuren naar het eigen terras. De reeds door verkoper uitgekozen keuken (in de prijs inbegrepen) beschikt over een koel-/vriescombinatie, een elektrische kookplaat, een multifunctionele oven met magnetronfunctie en een vaatwasser.

Via de trapopgang in de woonkamer wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevindt zich een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers. Ook is hier de ruime badkamer bereikbaar voorzien van ligbad, douche, wastafel en tweede toilet. De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap en heeft een grote open ruimte met onder andere opstelplaats voor de witgoedapparaten. Ook kan deze ruimte nog uitstekend gaan fungeren als bijvoorbeeld kantoor of vijfde slaapkamer.

Aan de tuinzijde heeft de woning een eigen tuin/terras van zo'n 5 meter diep en ruim 8 meter breed (circa 40 m²). Vervolgens loopt de tuin over in de gezamenlijke landschapstuin. Op dit moment wordt er binnen de vereniging van eigenaren al druk gewerkt aan het ontwerp van de gezamenlijke tuin. De maandelijkse vve-bijdrage bedraagt op dit moment euro 25 per maand.

De berging (circa 6 m²) bevindt zich op korte afstand van de woning. Achter de berging is de gezamenlijke berging ten behoeve van de landschapstuin.

Parkeren van de auto's gebeurt niet bij de woning maar op een gezamenlijk parkeerplaats die voor alle woningen goed bereikbaar is.

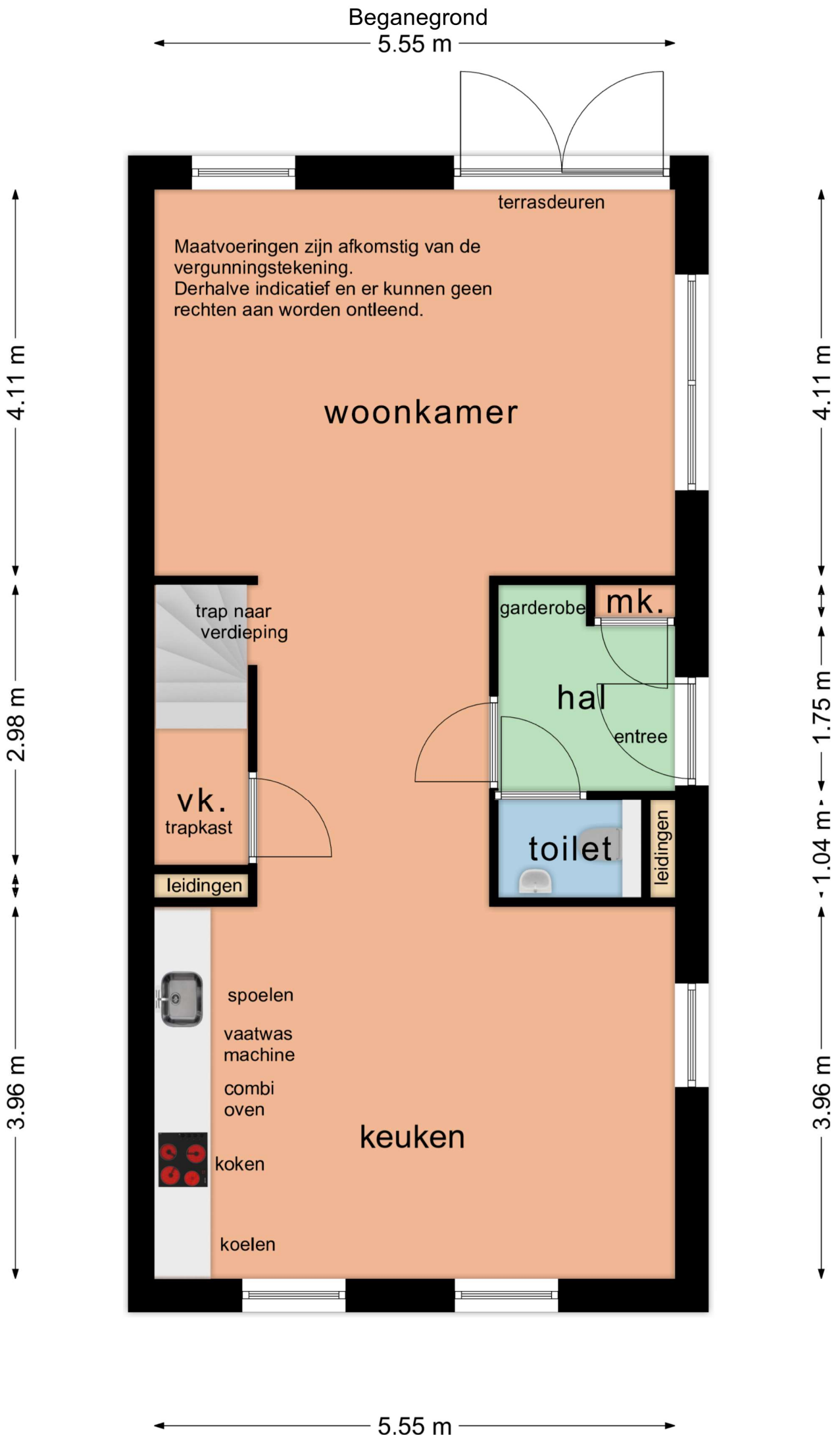
Namens de eerste koper bieden wij deze moderne en ruime eengezinswoning aan. De woning is in afbouwfase. Er is al een keuze gemaakt voor de keuken en het sanitair en een aantal andere afwerkingszaken. Verder is de woning nog volledig naar eigen inzicht aan te kleden en in te richten.

De voorlopige planning van oplevering van de aannemer is week 13 van 2023. De woning wordt eerst opgeleverd aan de huidige eigenaren en vervolgens direct door verkocht aan u als koper.

Op verzoek kan er via ons kantoor een extra en uitgebreid (digitaal)informatiepakket opgevraagd worden.

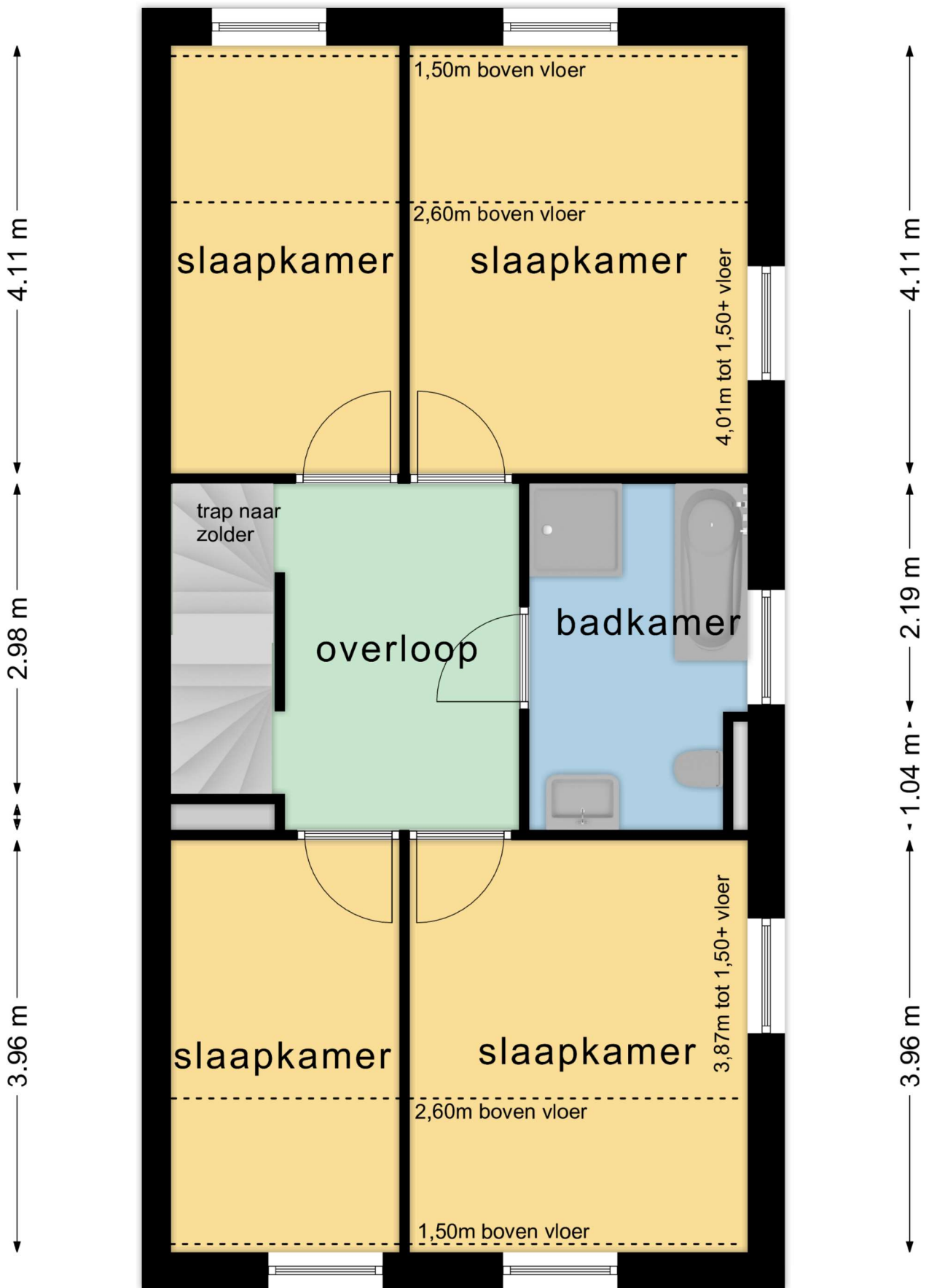
Prijs	€ 555.000,- k.k.
Plaats	Den Burg
Postcode	1791TM
Wijk	Wijk 00 Het Oude Land en duingebied
Ligging	Aan rustige weg
Type	Eengezinswoning
Bouw	bestaand
Tuin	Ja, Oost
Kamers	6
Oppervlakte	145m ²
Perceel	4531m ²
Inhoud	579m ³
Bouwjaar	2023





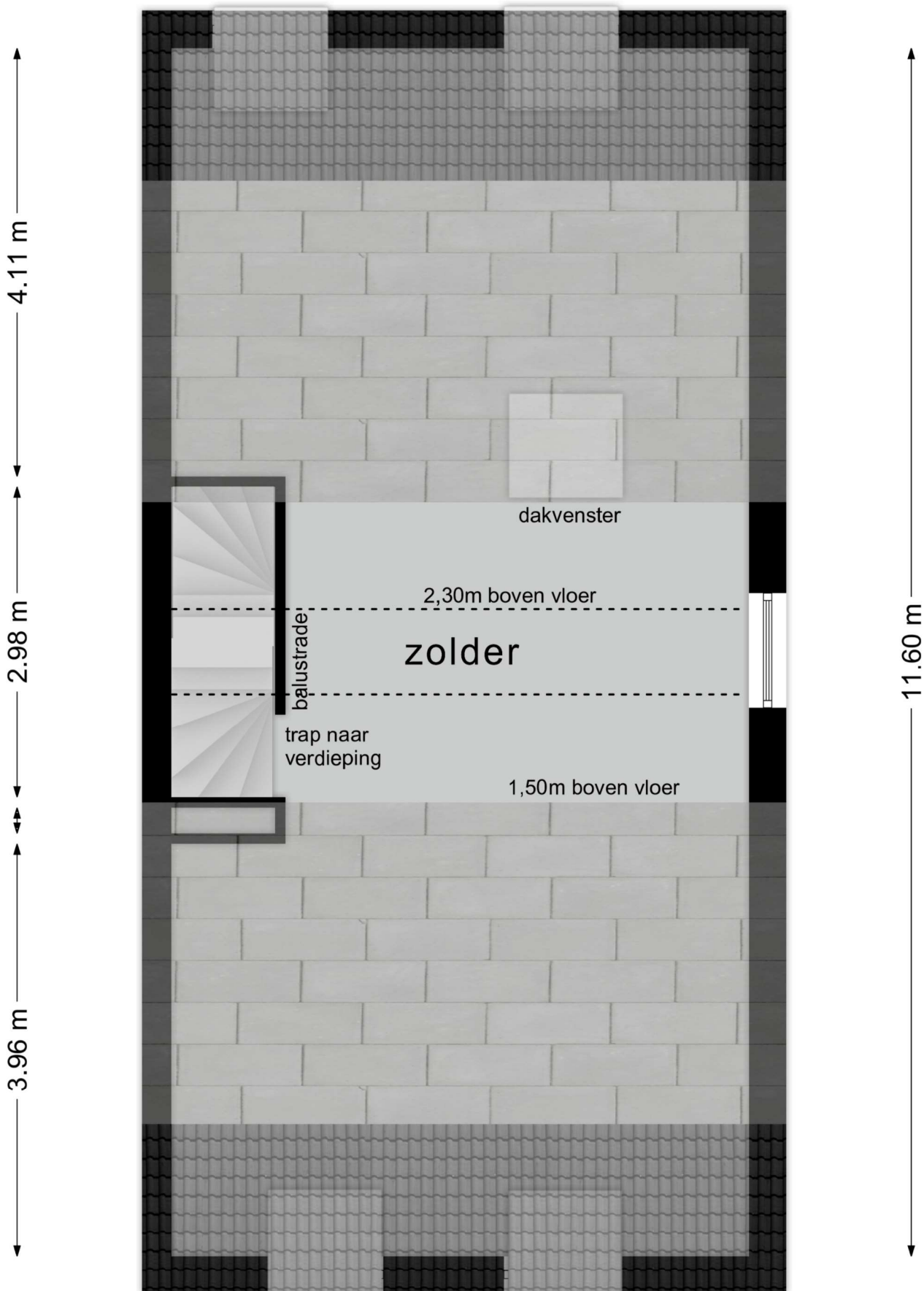
Verdieping

← 2.20 m → ← 3.25 m →



← 2.20 m → ← 3.25 m →

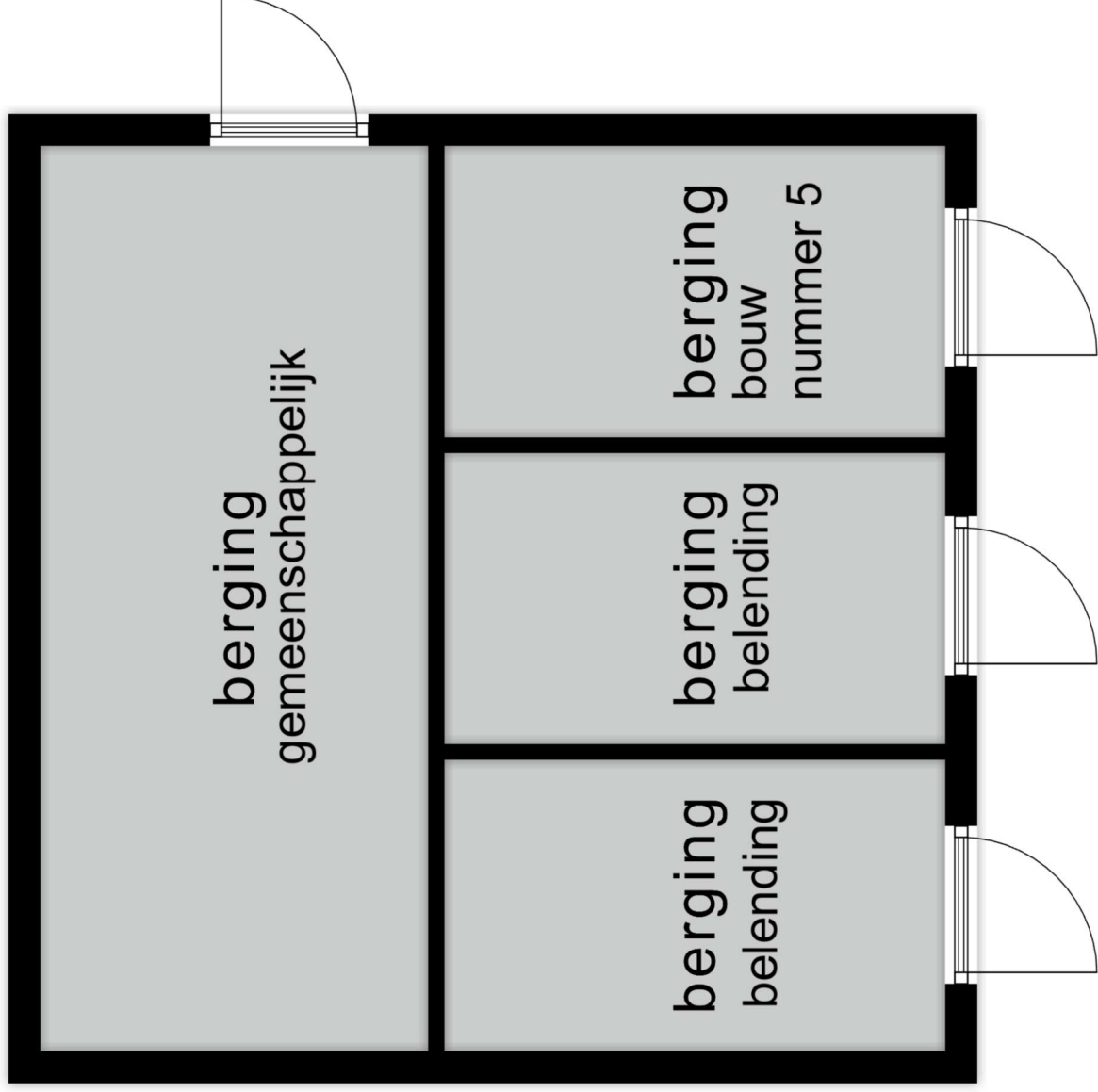
Zolder
5.55 m



5.55 m

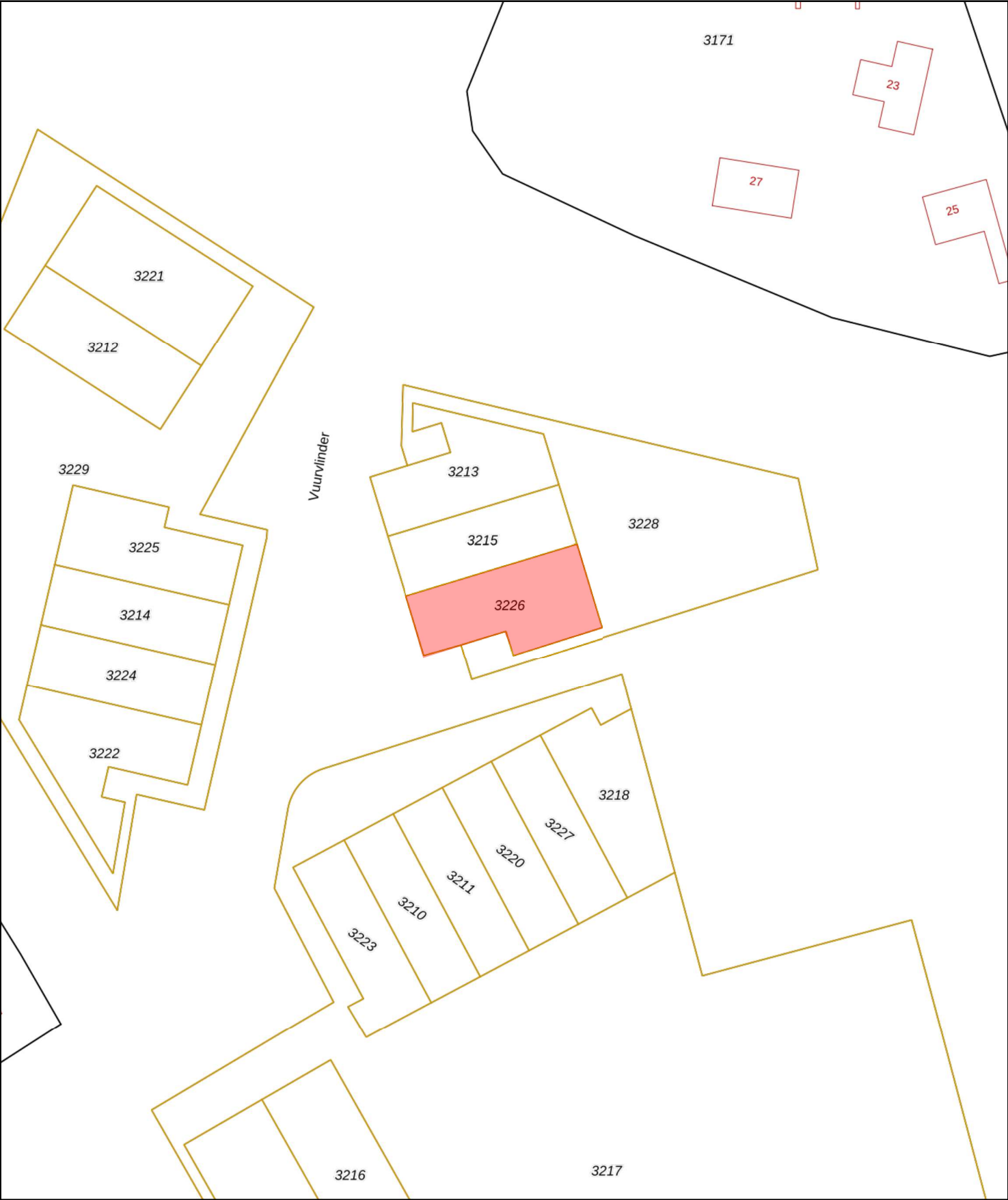
Berging
5.60 m

3.10 m
2.40 m



3.10 m
2.40 m

1.80 m
1.80 m
1.80 m



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Texel

Sectie N

Perceel 3226

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2023
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.

BELASTINGTARIEVEN 2023

(bron: gemeente Texel; zie voor meer info <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/>)

Forensenbelasting:

Heeft u meer dan 90 dagen per jaar een eigen vakantiewoning of (sta)caravan op Texel voor uzelf beschikbaar? En is uw hoofdverblijf (de woonplaats waar u staat ingeschreven) buiten Texel? Dan betaalt u forensenbelasting. Verhuurt u daarnaast uw vakantiewoning of (sta)caravan aan anderen? Dan moet u ook toeristenbelasting afdragen.

Heeft u een vakantiewoning of tweede woning, dan betaalt u 0,2867% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning) per jaar. U betaalt minimaal € 557,00 en maximaal € 1.734,00.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 500,00 per jaar.

Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het jaar verkocht, dan blijven de kosten hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

Toeristenbelasting:

U betaalt € 2,30 per persoon per nacht.

Zie voor meer info: <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/belastingen/toeristenbelasting>

Onroerendezaakbelasting (OZB):

De OZB (onroerendezaakbelasting) die u moet betalen is een bepaald percentage van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de waarde van uw woning of pand. U betaalt in 2023:

als eigenaar van een woning: 0,0323% van de WOZ-waarde

als eigenaar van een niet-woning: 0,0689% van de WOZ-waarde

als gebruiker van een niet-woning: 0,0542% van de WOZ-waarde

De eigenaar op 1 januari van het jaar waarover u belasting betaalt moet de OZB betalen. Dit betekent dat als u op 2 januari de woning verkoopt, u toch de belasting voor het hele jaar moet betalen. Bij de verkoop verrekent de notaris dit met de koper.

Afvalstoffenheffing:

u woont alleen (eenpersoonshuishouden)	€ 211,49
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 340,78
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 265,97
u wilt een extra grijze container	€ 265,97

Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool:	€ 284,66
-------------------------------	----------

Dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven.

Precariobelasting:

U betaalt belasting voor voorwerpen die u op, boven of onder gemeentegrond plaatst. Bijvoorbeeld een terras, uitstalling, stoepbord, uithangbord, luifel of opslagtank. Dit heet precariobelasting.

Wat staat er op, boven of onder gemeentegrond?	Wat betaalt u?
1. Terras	€ 7,95 per m ² per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 7,95 per m ² per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 45,06 per m ² per jaar
4. Luifel	€ 24,75 per m ² per jaar
5. Opslagtank	€ 24,75 per m ² per jaar
6. Zonwering	€ 15,84 per m ² per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 11,26 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,43 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,13 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 73,68 per stuk per dag
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 3,90 per stuk per maand
Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,20 per m ² per maand

WATERSCHAPSLASTEN 2023 (bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier / <https://www.hhnk.nl/tarieven/>)

Het hoogheemraadschap heft waterschapsbelasting. Hoeveel belasting u moet betalen, verschilt per huishouden. Dit hangt af van uw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld of u huurder bent of huiseigenaar.

Zuiveringsheffing:

“Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Als u met meerdere personen op een adres woont, betaalt u het tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve). Woont u alleen? Dan geldt voor u het tarief van een eenpersoonshuishouden (1 ve).”

Verontreinigingsheffing:

“Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten berekenen we op dezelfde manier als de zuiveringsheffing.”

Watersysteemheffing:

“Van de watersysteemheffing betalen we de kosten van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder.”

Heffing	Tarief
Zuiveringsheffing / verontreinigingsheffing woonruimte en bedrijfsruimte	€ 62,12 per vervuilingseenheid (ve) € 62,12 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 186,36 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 112,85 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren	0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	0,00835% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 120,89 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 30,22 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 5,62 per hectare



Koen van der Slikke

NVM-Makelaar en Register Taxateur

De vakgebieden waar Koen zich graag mee bezighoudt zijn Wonen, Bedrijfs Onroerend Goed, Recreatief en Financieringstaxaties.

Zijn kracht zit 'm in het geven van advies bij ingewikkelde vraagstukken.

In vaktaal heet dat 'moeilijke dossiers'. Koen verschaft dan graag helderheid, in klare taal. Geen nonsens, iedere dag een nieuwe uitdaging en vooral ook altijd jezelf blijven ontwikkelen.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V655105677

Kamer wonen/mkb nummer RMT07.105.305

Kamer bedrijfsmatig vastgoed nummer BV02.131.280

Ingeschreven bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed én Wonen onder registratienummer RT265635732

Mobiel 06-23 41 99 79
Telefoon 0222-313 555
E-mail koen@detexelsemakelaars.nl

Hans van Es

NVM-Makelaar

Bij De Texelse Makelaars houdt Hans zich voornamelijk bezig met de begeleiding van aan- en verkopen van woningen en vakantiewoningen. Hij vindt het iedere keer weer een uitdaging om bij de verkoop voor het optimale resultaat te gaan. Ook bij de begeleiding van de aankoop van een woning of vakantiewoning als aankoopmakelaar doet hij zijn best om het meest gunstige resultaat voor zijn opdrachtgever te behalen. Hij is makelaar in hart en nieren en zijn inzet is zonder uitzondering het beste resultaat. Vanaf het eerste persoonlijke gesprek aan de keukentafel tot aan het handtekenen zetten aan de notarisafel denkt Hans met de opdrachtgever mee. Een succesvolle transactie begint immers met de juiste prijs en voorwaarden, maar zeker ook met persoonlijk advies en samenwerking in alle openheid.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V131336288

Kamer wonen nummer RMT07.141.4513

Mobiel 06-51 61 31 19
Telefoon 0222-313 555
E-mail hans@detexelsemakelaars.nl

Uw interesse

Namens de verkoper(s) van deze woning, danken wij u hartelijk voor uw getoonde interesse. Indien al uw vragen nog niet beantwoord zijn, zijn wij graag bereid tot extra uitleg of het verstrekken van aanvullende informatie. Ons kantoor is geopend van maandag tot vrijdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.00 uur. Tevens kunt u ons per email bereiken via info@detexelsemakelaars.nl

Juistheidinformatie

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standplaats van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door De Texelse Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats via uw eigen makelaar of, indien u niet van de diensten van een eigen deskundige gebruik maakt, via de verkopend makelaar De Texelse Makelaars.

Huisvestingsvergunning

Raadpleeg hiervoor de makelaar.

Algemene ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Asbest

Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipruimte, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een

professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar te raadplegen.

Vloeren

Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper. (In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Milieu

In het kader van het voeren van een verantwoord beleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen NVM-makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Bieding

Alle door De Texelse Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen noodzaak is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat in de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet

geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Wet Koop Onroerende Zaken

Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Registratie akte

Om deze koopovereenkomst voor koper en verkoper te beschermen, dient de notaris op de hoogte gebracht te worden van de datum van registratie van de koopakte in de openbare registers. Koper en verkoper dienen samen de datum van inschrijving van de akte in de openbare registers overeen te komen. Deze registratie is geldig gedurende een periode van 6 maanden. De kosten van inschrijving komen voor rekening van koper.

Huidige woning

Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat De Texelse Makelaars voor u kan betekenen.

Hypotheek

Het is verstandig om vóór het ondertekenen van een koopakte spoedig, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypotheekmogelijkheden te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij een vrijblijvend en kosteloos gesprek aan te gaan met een van de hypotheekverstrekkers op het eiland.

Zoekopdracht

Indien uw interesse niet naar bovengenoemde woning uitgaat, willen wij u graag wijzen op de mogelijkheid tot het sluiten van een zoekopdracht. Uw kunt uw zoekprofiel gratis en vrijblijvend aan ons doorgeven op onze internetsite, onder het kopje 'Nieuw aanbod'.