



Hoofdweg 2
1795JD De Cocksdorp

€ 685.000,- k.k.
Eengezinswoning

Interesse in deze woning?

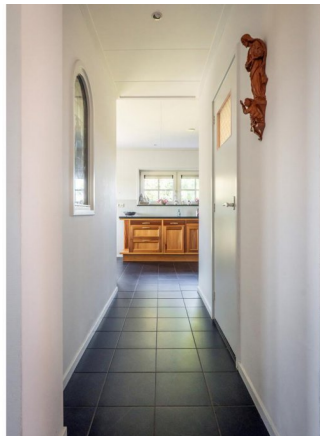
Bel 0222 - 313 555
of ga naar www.detexelsemakelaars.nl

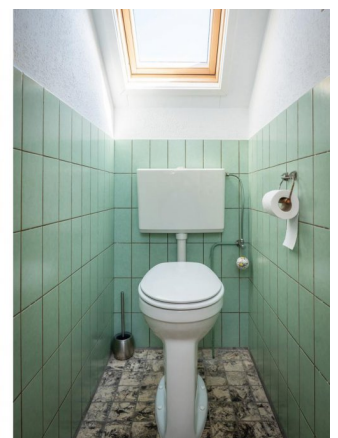














Gelegen in een oase van rust op het prachtige Waddeneiland Texel treft u deze vrijstaande woning met vrijstaande garage aan. Genaamd Eijerlandsend.

Dit geheel biedt u een unieke kans om te genieten van een leven vol comfort en sereniteit. Gelegen op een ruim stuk grond van maar liefst 2400 m².

De ligging van deze woning is simpelweg heel goed. Gelegen in een rustige omgeving in het buitengebied, centraal op het eiland. U bent in slechts enkele minuten met de auto in het centrum van Den Burg. Vanuit hier kunt u weer ontsnappen naar uw eigen stukje paradijs zodra u thuiskomt. En genieten van de prachtige vergezichten.

De indeling is als volgt:

Middels een aanbouw aan de zijkant van de woning waar de hal zich bevindt, betreedt u deze woning. Hier treft u tevens aan een keurige toiletruimte. Vanuit hier is er een doorloop naar de woonkamer aan de voorzijde met prachtig uitzicht. Tevens is de woonkamer voorzien van een rookkanaal voor de aansluiting van een sfeervolle haard en voorzien van een tegelvloer.

Omstreeks 2006 is deze woning vergroot en gemoderniseerd en biedt vele moderne gemakken die u zich kunt wensen. Zo treft u verder aan op de begane grond een slaapkamer en een keurige badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een vrijdragende wastafel met meubel. Aan de achterzijde van de woning treft u een sfeervolle eetkeuken aan voorzien van een fraaie houten keuken. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur en heeft voldoende werkruimte. Dit biedt het een goede plek om uw kookkunsten verder te ontwikkelen.

De keuken en de badkamer op de begane grond zijn overigens voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de hal is er een trap naar de verdieping. Op de verdieping treft u twee slaapkamers aan en een sanitaire ruimte met wc.

Naast deze woning staat een praktische vrijstaande garage.

Kijkt u verder voor een goed beeld van de indeling van deze woning op de bijbehorende plattegronden welke o.a. te vinden zijn in de verkoopbrochure.

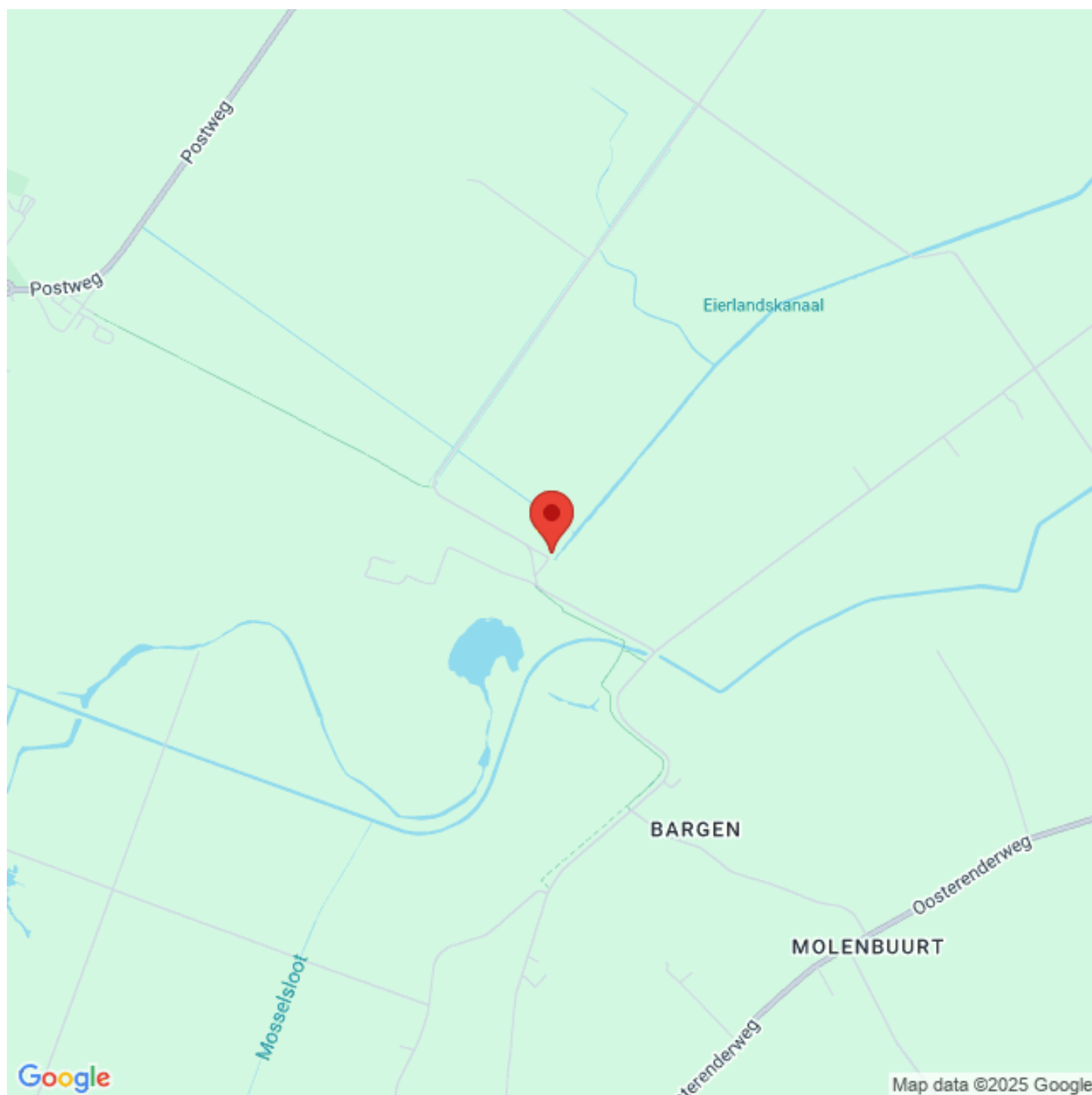
Maar de echte parel van deze woning is de prachtige buitenruimte. Met 2400 m² grond heeft u alle ruimte om uw eigen stempel te drukken. Creëer uw eigen weelderige tuin, geniet van een ontspannen middag op het zonneterras of organiseer gezellige barbecues met vrienden en familie. De mogelijkheden zijn eindeloos.

De huidige tuin geeft veel beschutting en privacy vanwege de vele bomen en struiken. Tevens een groot gazon rondom. Aan de voorzijde heeft u meer dan voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

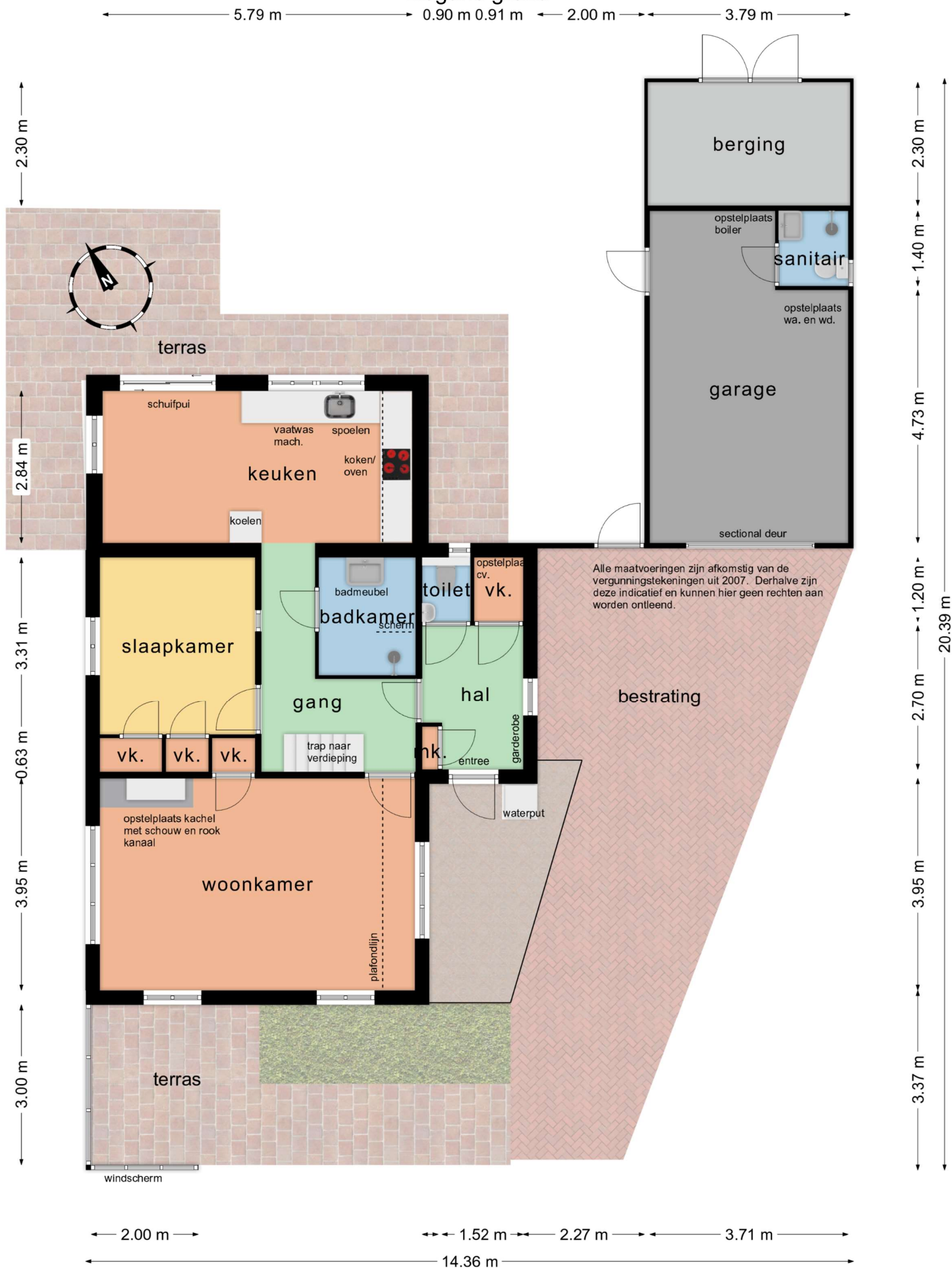
Aarzel niet langer en grijp deze kans om te genieten van het beste dat Texel te bieden heeft. Neem contact met ons op om een bezichtiging te regelen en uw nieuwe avontuur te beginnen in deze prachtige vrijstaande woning met garage.

Oplevering van dit fraai gelegen geheel geschiedt in overleg.

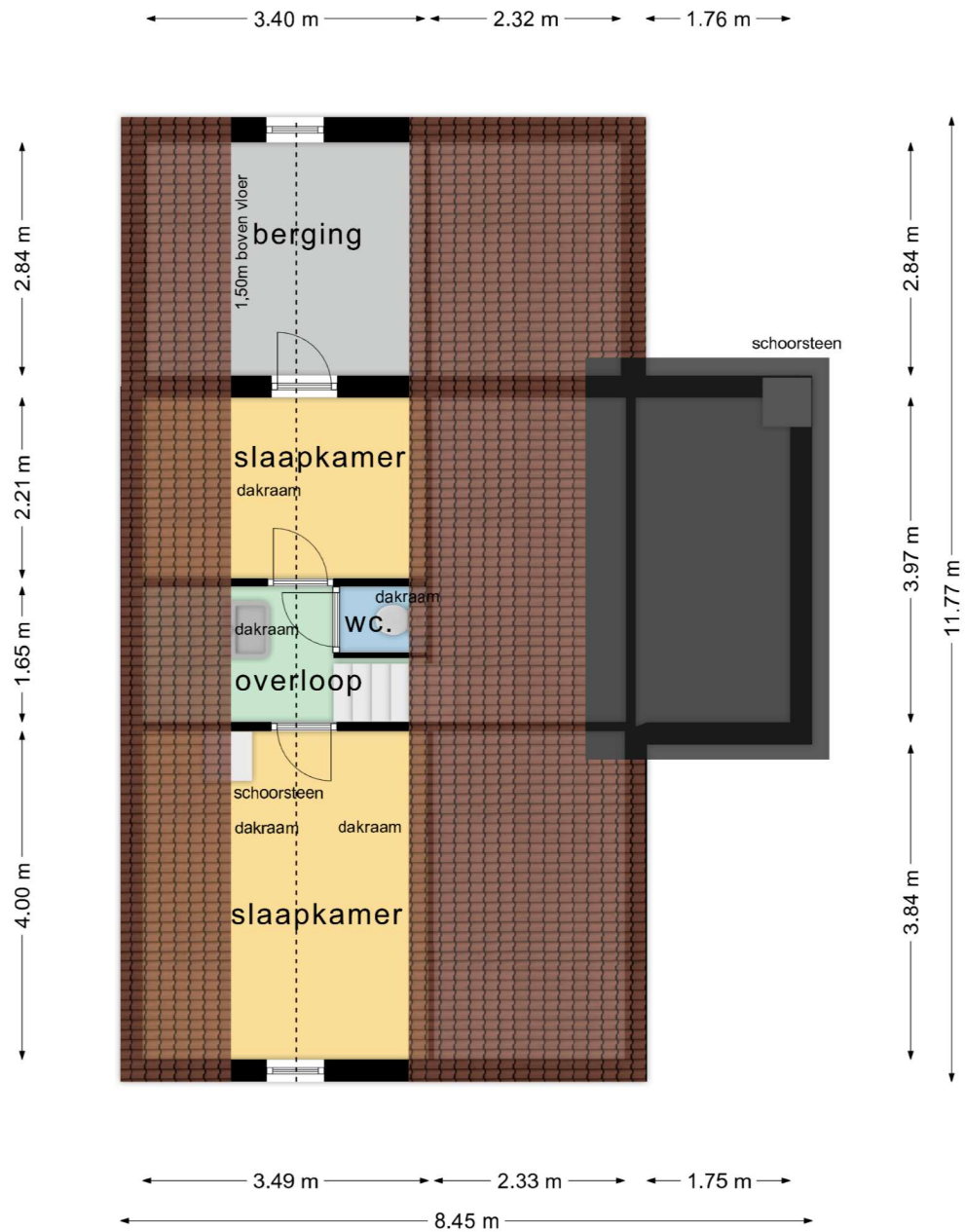
Prijs	€ 685.000,- k.k.
Plaats	De Cocksdorp
Postcode	1795JD
Wijk	Wijk 01 Het Nieuwe Land
Ligging	Buiten bebouwde kom
Type	Eengezinswoning
Bouw	bestaand
Tuin	Ja, Noord-oost
Kamers	4
Oppervlakte	97m ²
Perceel	2400m ²
Inhoud	439m ³
Bouwjaar	1930

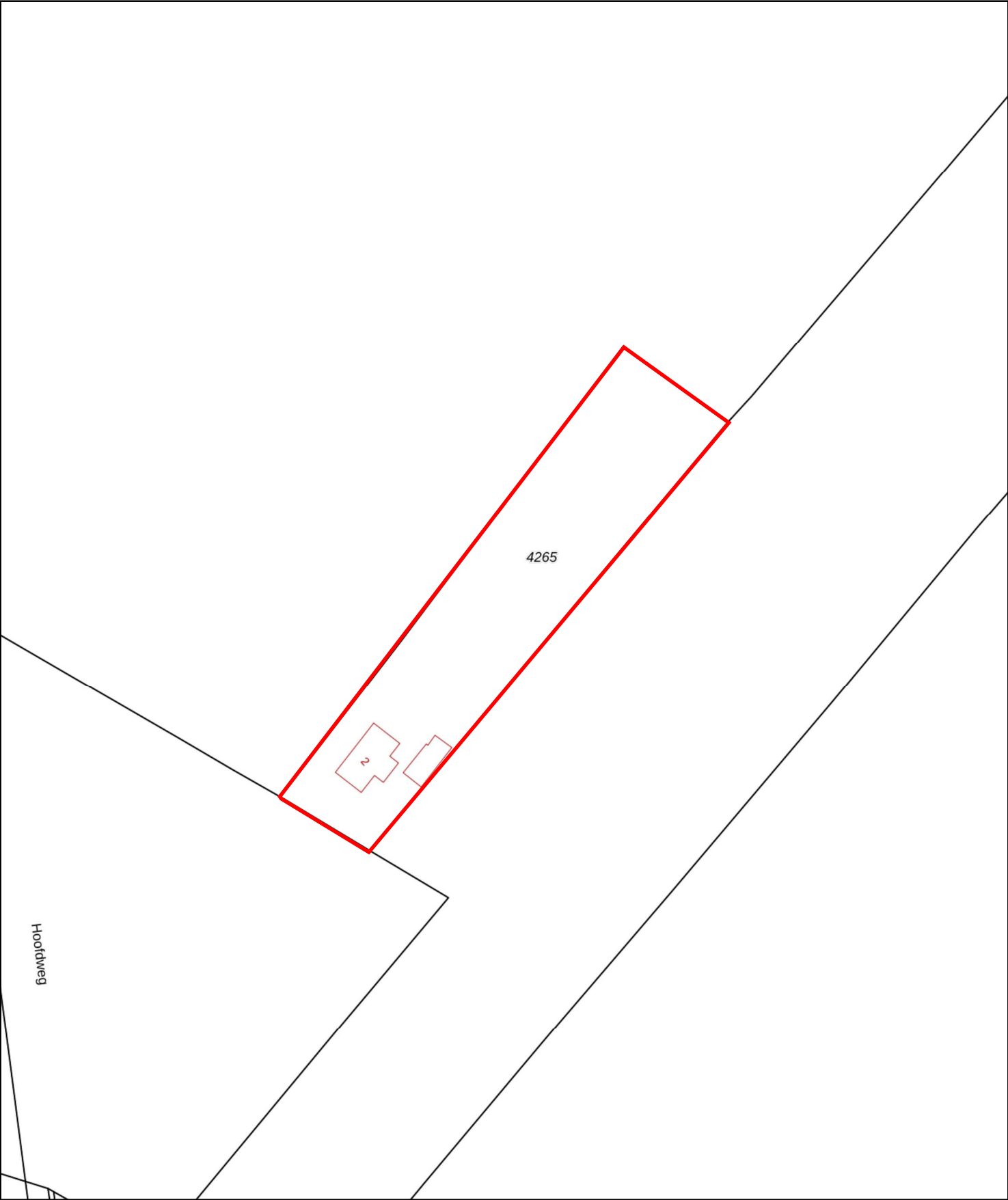


Begane grond



Verdieping





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Texel

A

4265

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 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.



Artikel 50 Wonen

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;

met daaraan ondergeschikt:

b. het verlenen van mantelzorg;

c. uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten.

d. kleinschalige duurzame energieopwekking;

e. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

f. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;

en de daarbij behorende:

g. tuinen, erven en terreinen;

h. wegen en paden;

i. water;

j. overige bouwwerken.

50.2 Bouwregels

50.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in [artikel 50 lid 2.2](#) en [artikel 50 lid 2.3](#) genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

50.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

c. per bouwvlak mag 1 woonhuis worden gebouwd;

d. de maatvoering van een woonhuis op gronden met de bestemming [Wonen](#) moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Oppervlakte	max. 150 m ²

en voorts zoals op de verbeelding is aangegeven in de maatvoering "Maximale goot- en bouwhoogte";

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte of oppervlakte, indien deze hoger of groter is;

e. de maatvoering van een woonhuis op gronden met een andere bestemming dan een woonbestemming moet voldoen aan het volgende bouwschema:

ter plaatse van de maatvoering:	Bouwhoogte	Goothoogte	Dakhelling	Oppervlakte
Wonen = 1	max. 8 m.	max. 3 m.	min. 30° en max. 60°	150 m ²

Wonen = 2	max. 9 m.	max. 3,5 m.	min. 30° en max. 60°	150 m ²
Wonen = 3	max. 10 m.	max. 4,5 m.	min. 30° en max. 60°	150 m ²

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte of oppervlakte, indien deze hoger of groter is;

f. de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m, dan wel gelijk aan de hoogte van de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag + 0,25 m als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft
Dakhelling	min. 30° max. 60°
Bouwhoogte	max. 7 m

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling of oppervlakte, indien deze hoger, minder, meer of groter is;

Bij een inpandig bijbehorend bouwwerk wordt de goot-, bouwhoogte en dakhelling van het woonhuis gehanteerd als uitgangspunt, zoals weergegeven in [artikel 50 lid 2.2](#) d of e indien een maatvoering is aangegeven;

g. per woning mogen maximaal twee bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief de onder sub k bedoelde opstallen;

h. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning mag maximaal 100 m² bedragen, exclusief de oppervlakte zoals genoemd in sub k van dit artikel;

i. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal in ieder geval niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van de woning, tenzij de bestaande oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt;

j. stolpen met aan- of ingebouwde woongedeelten, mogen voor wat betreft het bestaande woongedeelte worden uitgebreid tot de gehele oppervlakte van de stulp;

k. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels van het artikel [Recreatie - Recreatief opstal](#);

l. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "Maximum aantal recreatieve opstallen";

m. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd.

50.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

50.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe stolp

- a. het bepaalde in artikel 50 lid 2.2 sub d in die zin dat de oppervlakte van een nieuw te bouwen woonhuis, in de vorm van een stolp, maximaal 250 m² bedraagt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. de nieuw te bouwen stolp voldoet aan de volgende maatvoering:

Goothoogte	max. 3 m met een ondergeschikte hogere goot indien passend in het beeld van de stolp
Dakhelling	min. 48° max. 52°

- 2. aangetoond is dat de bouw van een stolp passend is bij de cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied;

- 3. de bouw van de stolp doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Mantelzorgunit

- b. het bepaalde in artikel 50 lid 2.2 ten behoeve van het plaatsen van een mantelzorgunit;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de mantelzorgunit binnen 3 maanden van het terrein verwijderd;
3. de locatie van de mantelzorgunit is goed landschappelijk ingepast;
4. de afstand van de mantelzorgunit tot de woning bedraagt maximaal 25 meter, tenzij de feitelijk situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van de mantelzorgunit tot het woonhuis maximaal 50 meter bedraagt.

50.4 Specifieke gebruiksregels

50.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

Bij een woning mag gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober één tent of caravan op het achtererf worden geplaatst;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de afstand tot de woning bedraagt maximaal 50 meter;
2. de locatie van de tent of caravan is goed landschappelijk ingepast;
3. de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;
4. op de gronden is geen sprake van recreatief opstal zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen".

50.4.2 Beroep aan huis

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gelden de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is alleen toegestaan als het is genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit is die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- b. een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en de oppervlakte bedraagt maximaal 80 m²;

c. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het uiterlijk van de betreffende woning worden aangebracht;

d. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

e. het beroep of bedrijf aan huis levert geen onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, en doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven en/of de woonsituatie.

50.4.3 Recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen":

a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Recreatie - Recreatief opstal.

50.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één wooneenheid, tenzij anders op de verbeelding is weergegeven in de maatvoering "maximum aantal wooneenheden";

c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:

- in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";

- logies met ontbijt ondergeschikt aan de woonfunctie en tot een maximum van 6 slaapplaatsen, verdeeld over maximaal 3 slaapkamers;

- kamperen op het achtererf in 1 tent of in 1 caravan.

e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

f. het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

50.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Uittreksel bestemmingsplankaart en bestemmingsplanbepalingen

Splitsing in 2 wooneenheden

- a. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub b in die zin dat een woonhuis wordt gesplitst in 2 wooneenheden;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een boerderij met een monumentale status;
2. de extra woning draagt in belangrijke mate bij aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de splitsing mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Mantelzorg in recreatief opstal of bijbehorend bouwwerk

- b. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub c in die zin dat een recreatief opstal of een bijbehorend bouwwerk tijdelijk wordt gebruikt voor mantelzorg;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de recreatieve opstal of het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van de bewoning weer in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke functie; in geval van een bijbehorende bouwwerk worden in ieder geval de sanitaire voorzieningen en de keuken verwijderd;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de mantelzorg mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Paardrijdbak

- c. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub f in die zin dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Uittreksel bestemmingsplankaart en bestemmingsplanbepalingen

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
2. er is geen verlichting aanwezig;
3. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m²;
4. de afschermdende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
5. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de woonfunctie;
6. de afstand tot enige in de nabijheid gelegen woning van een derde is minimaal 100 meter;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
8. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

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 notaris tafel 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'.