



**Roggeslootweg 473**  
**1795HB De Cocksdorp**

**€ 515.000,- k.k.**  
**Bungalow**

**Interesse in deze woning?**

Bel 0222 - 313 555  
of ga naar [www.detexelsemakelaars.nl](http://www.detexelsemakelaars.nl)



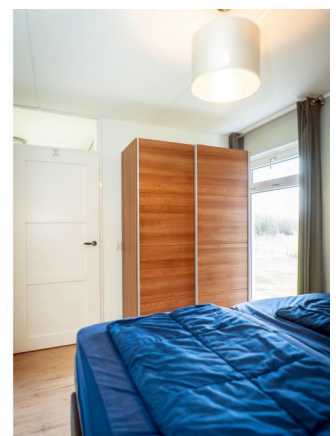
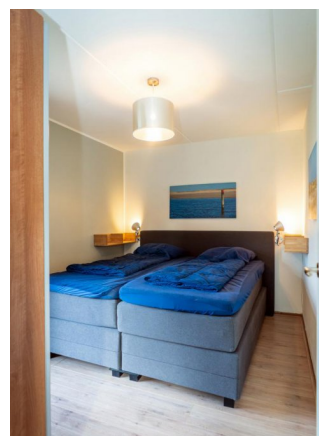
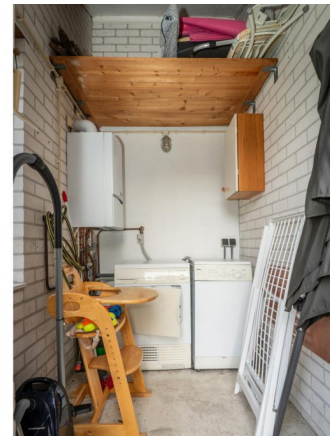








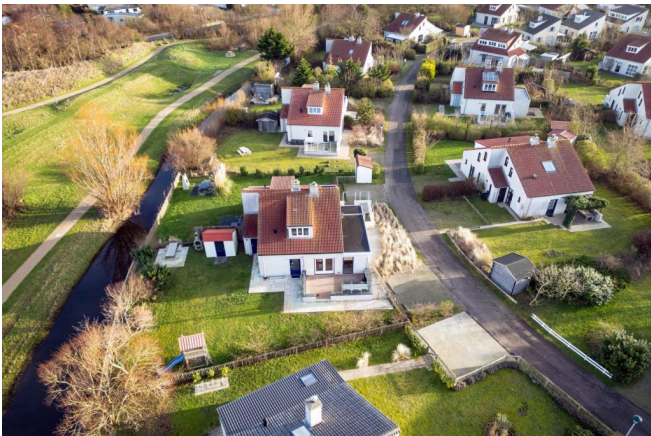














Fraai uitgebouwde geschakelde 6-persoons recreatiewoning met aangebouwde berging, vrijstaande berging en dakkapel. Op een perceel eigen grond van 452 m<sup>2</sup> gelegen op een mooie en vrij gelegen locatie op vakantiepark De Krim.

Op dit moment wordt de vakantiewoning beschikbaar gesteld voor recreatieve verhuur door vakantiebureau De Krim. Er zijn aantoonbaar interessante verhuurresultaten te behalen. Wilt u liever uitsluitend zelf gebruik maken van de vakantiewoning, of een combinatie van beide? Ook dat is mogelijk.

Kijk voor een overzicht van de kosten in het exploitatieoverzicht in de bijlage van de verkoopbrochure. Op de website van De Krim (/de-krim-texel/eigenaren) vindt u meer informatie over het reilen en zeilen van het park alsmede de diverse (verhuur)mogelijkheden en kosten.

De bungalow heeft een zuidwest situering aan het wandelgebied op het park waardoor de bungalow erg licht is en rustig is gelegen.

Deze vakantiewoning is fraai en ruim van opzet doordat de woonkamer is voorzien van een uitbouw.

Het geheel is verder voorzien van twee badkamers, een sfeervolle woonkamer voorzien van een mooie pvc-vloer en een gashaard. Tevens is het geheel voorzien van Artimede designverlichting. De vernieuwde keuken is van alle gemakken voorzien. Tevens ook voorzien van een spoeleiland.

De indeling is als volgt:

De entree van de bungalow is in de hal. De badkamer beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een vrijdragend toilet en een wastafel. De ruime begane grond slaapkamer is eveneens via de hal te bereiken en onlangs voorzien van dubbel HR ++ glas en een onderhoudsvriendelijke kozijn. De woonkamer is door de uitbouw groot te noemen, heeft veel lichtinval en beschikt over een gashaard en onlangs voorzien van triple HR+++ glas en een onderhoudsvriendelijk kozijn. De open keuken beschikt over een eiland en diverse inbouwapparatuur. Aan de kant van de keuken zijn ook de openslaande tuindeuren gesitueerd met toegang tot het fraaie terras. De verdieping is te bereiken middels de spiltrap in de woonkamer.

Op de verdieping is een overloop. Vanaf de overloop zijn de tweede en de derde slaapkamer te bereiken. Tevens is op de verdieping (in de dakkapel) een tweede badkamer voorzien van douche voorzien van glaswand; een vrijdragend toilet en wastafel met meubel.

Buitenom bereikbaar is de aangebouwde berging welke is voorzien van een wasmachine en een droger.



De bungalow beschikt over een mooie en ruime tuin voorzien van helmgras en twee terrassen waarvan één met een glazen windscherm. De tuin is middels een schapenhek volledig afgeschermd en voorzien van een speeltoestel voor de kinderen alsmede een stenen buiten BBQ. Tevens voorzien van een praktische geïsoleerde tuinberging voor al uw spullen. Aan de voorkant is ruimte voor het parkeren van twee auto's.

Kijkt u voor een goed beeld van de indeling ook op de plattegronden in de verkoopbrochure.

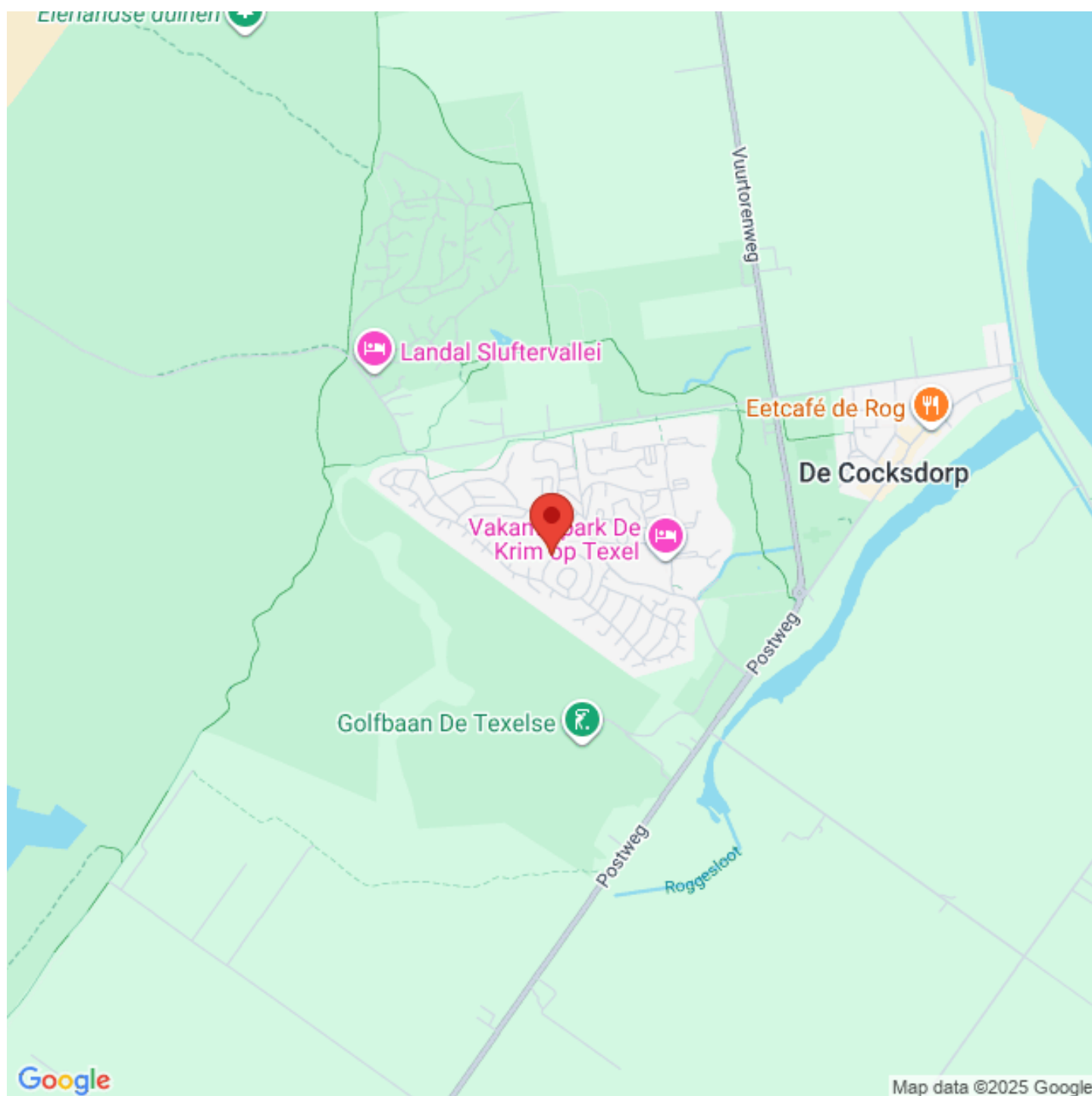
Naast een fraai zwembad biedt het park voorzieningen als een supermarkt, horeca en speelvoorzieningen voor de kinderen. Naast het park is de 18 holes golfbaan De Texelse gelegen. Bij de koop is een afgekochte zwembadovereenkomst en hierdoor het gebruik van het zwembad inbegrepen! Alleen dan kan gebruik gemaakt worden van het nieuwe zwembad.

De oplevering van deze fraai gelegen recreatiewoning is in overleg onder gestanddoening van de reeds geboekte recreatieve verhuur. De in de bungalow aanwezige gebruikersinventaris zal bij verkoop achterblijven. Op de inventaris is BTW van toepassing. Op de bungalow niet. Laat u hierover door de makelaar informeren.

Kortom: een instapklare bungalow op een fraaie locatie met een goede verhuuropbrengst!

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Prijs</b>       | € 515.000,- k.k.  |
| <b>Plaats</b>      | De Cocksdorp      |
| <b>Postcode</b>    | 1795HB            |
| <b>Wijk</b>        | Het Nieuwe Land   |
| <b>Ligging</b>     | Aan rustige weg   |
| <b>Type</b>        | Bungalow          |
| <b>Bouw</b>        | bestaand          |
| <b>Tuin</b>        | Ja, Zuid-west     |
| <b>Kamers</b>      | 4                 |
| <b>Oppervlakte</b> | 84m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceel</b>     | 452m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>      | 301m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwjaar</b>    | 1989              |









eerste verdieping bungalow 473



# Kosten en opbrengsten: Roggeslootweg 473



|                          |         | Jaar: | Toelichting:                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verhuuropbrengst:        | € 30096 | 2021  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | € 35571 | 2022  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | € 33692 | 2023  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          |         |       |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          |         | Jaar: | Toelichting:                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vereniging van eigenaren | € 2367  | 2023  |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gas/Water/Elektra        | € 1758  | 2023  |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Provisie verhuurbureau   | 23%     |       | Bij volledige verhuur via De Krim. Boeking via touroperator komt er 6% bij.                                                                                                                                                                    |
| Verzekeringen            | € 450   | 2023  |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Internet + TV            |         | 2023  | Zit in bijdrage VVE                                                                                                                                                                                                                            |
| Onroerende zaakbelasting |         | 2023  | Zie gemeentelijke belastingen in bijlage brochure<br>Laatst bekende WOZ waarde bedraagt Eur 480.000.<br>als eigenaar van een woning: 0,0323% van de WOZ-waarde ( <a href="https://www.wozwaardeloket.nl/">https://www.wozwaardeloket.nl/</a> ) |
| Rioolheffing             |         | 2023  | Zie gemeentelijke belastingen in bijlage brochure                                                                                                                                                                                              |
| Afvalstoffenheffing      |         | 2023  | Zit in bijdrage VVE                                                                                                                                                                                                                            |
| Waterschapsbelasting     |         | 2023  | Zie gemeentelijke belastingen in bijlage brochure<br>Watersysteemheffing gebouwd eigenaren 0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom                                                                                                |
| Forensenbelasting        |         |       | Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen verkoopbrochure.                                                                                                                                                                                     |

*\*Aan bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.*

*\*Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's.*

*\*Voor meer informatie wordt verwezen naar <https://www.dekrim.nl/de-krim-texel/eigenaren>*



# OVERZICHT JAARLIJKSE KOSTEN 2023

## 1. **Bijdrage Vereniging van Eigenaren\***

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ▪ Exploitatie kosten | € 2.367,- |
| ▪ Individuele kosten | € 1.758,- |

Deze bijdrage wordt u in voorschot 3x per jaar in rekening gebracht door DBB Polderman & De Boer (tel. 0222-312988), de financiële administrateur van de CVE Villapark Residentie Texel. Na afloop van het kalenderjaar worden de exploitatiekosten en individuele kosten afgerekend.

## 2. **Waterschapslasten**

Deze kosten worden doorberekend door het Hoogheemraadschap (tel. 0299-663000) en zijn afhankelijk van de WOZ waarde.

## 3. **Gemeentelijke lasten**

Woonforensenbelasting: deze belasting wordt geheven van de natuurlijke personen, die niet in de gemeente Texel woonachtig zijn, maar er wel op meer dan negentig dagen van het belastingjaar voor zich of hun gezin een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Voor woningen is de grondslag de waarde, welke op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken is vastgesteld en voor caravans geldt als grondslag de oppervlakte.

**Recreatiewoning of 2e woning:** 0,2867% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 557,- en een maximum van € 1.734,-

Verkoop van de woning in de loop van het jaar leidt niet tot vermindering van de aanslag, tenzij u niet meer dan 90 dagen beschikking heeft gehad over de woning.

De rioolheffing is voor 2023: € 265,97

## 4. **Toeristenbelasting**

Indien t.b.v. de bungalow een verhuurovereenkomst bestaat met De Krim met een duur langer dan 90 dagen, dan is forensenbelasting niet van toepassing. Voor uw eigen overnachtingen betaalt u dan toeristenbelasting. Het tarief bedraagt € 2,30 per persoon per overnachting.

## 5. **Overige kosten**

1. Technisch onderhoud: voor alle werkzaamheden kan onze afdeling Eigenaren aanbiedingen verzorgen, alsmede voor alles betreffende huishoudelijk onderhoud.
2. Verzekeringen: individueel per bungalow.
3. Basisvergoeding Serviceovereenkomst € 223,00
4. Schoorsteenvegen € 27,00
5. Cv-ketel onderhoud € 55,90

## 6. **Verplichte abonnementen bij verhuur door de Krim**

- |                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ▪ Inventaris en Vervangingsfonds | € 193,80 |
| ▪ Bedlinnen en moltonfonds       | € 167,80 |
| ▪ Lidmaatschap TOP/ VVV          | € 53,38  |
| ▪ Website service                | € 40,30  |

Alle hier genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, excl. BTW.

\*zie toelichting overzicht jaarlijkse kosten

# **\*TOELICHTING OVERZICHT JAARLIJKSE KOSTEN**

## **1. Bijdrage Vereniging van Eigenaren**

### ▪ Exploitatie kosten

Onder exploitatie kosten valt het volgende:

- Groen onderhoud (algemene gronden)
- Onderhoud installaties en wegen
- Huisvuilafvoer
- Administratie-, advies- en accountantskosten
- Bestuurs- en vergaderkosten
- Draadloos internet en kabeltelevisie
- Diverse kosten
- Rente

### ▪ Individuele kosten

Onder individuele kosten valt het volgende:

- Gas
- Water (incl. waterschapsbelasting)
- Elektra

## **6. Verplichte abonnementen bij verhuur door De Krim**

Deze kosten worden bij de eerste afrekening verhuur (eind mei) verrekend voor het lopende jaar. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 31-05 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow ná 31-05 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd.

### ▪ Vervangingsfonds

De service die hoort bij vervangingsfonds bestaat uit controle, aanvulling en vervanging bij slijtage van de artikelen die in het fonds zitten. De instapprijs (€ 665,32 exclusief BTW) dient u te betalen als u deelneemt in het vervangingsfonds. Dan wordt het complete pakket nieuw geleverd in uw bungalow.

Tevens worden uit het vervangingsfonds alle gloeilampen en batterijen betaald. Echter **niet** in het fonds zitten halogeen-, spaar- en TL-lampen en blokbatterijen. Ook Siemens stofzuigerzakken en afzuigkapfilters worden vanuit het vervangingsfonds vervangen c.q. verstrekt. Wij gebruiken Siemens stofzuigers van het type VS6 A. Andere stofzuigertypes staan voor uw risico in uw bungalow.

### ▪ Bedlinnenfonds

De service die hoort bij het bedlinnenfonds bestaat uit controle, regelmatige bewassing en vervanging bij slijtage van de artikelen die in het abonnement zitten.

De instapprijs (€ 345,- exclusief BTW) dient u te betalen als u deelneemt in het moltonfonds. Dan wordt dit complete pakket nieuw geleverd in uw bungalow.

In het bedlinnenfonds zitten de volgende artikelen:

- Dekbedden
- Hoofdkussens
- Moltons
- Slopen

- Lidmaatschap TOP/ VVV  
Texelse Ondernemersplatform (TOP) heeft ten doel de behartiging van de belangen van de leden, onder meer door middel van financiële- en bestuursdeelname in de 'Stichting VVV Texel Promotie'.  
Daarnaast het stimuleren van een duurzame ontwikkeling van het toerisme op Texel en het ontwikkelen van activiteiten ter bevordering daarvan.
- Internetbijdrage  
De service die hoort bij de internetbijdrage bestaat uit het maken en actualiseren van foto's van uw bungalow en het plaatsen van deze foto's op onze website. Zodoende kan uw bungalow door middel van de foto's bekeken worden.



## TARIEVEN

Geldend vanaf 1-1-2023

De Krim kan de in deze bijlage opgenomen tarieven aanpassen.

| Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                         | Tariefstelling |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Basisvergoeding Serviceovereenkomst per jaar **                                                                                                                                                                                                      | € 223,00       |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Gebruik                                                                                                                                                                                                    | 0%             |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur waarbij de financiële afhandeling via Opdrachtgever plaatsheeft. Opdrachtgever neemt <b>niet</b> deel aan Reviewprogramma van De Krim voor de Eigen Verhuur boekingen*                             | 5%             |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur waarbij de financiële afhandeling via De Krim plaatsheeft ( <i>Serviceovereenkomst VIP</i> ). Opdrachtgever neemt <b>wel</b> deel aan Reviewprogramma van De Krim voor de Eigen Verhuur boekingen* | 10%            |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim <b>zonder</b> inzet Derden *                                                                                                                                                                   | 20%            |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim <b>met</b> inzet Derden*                                                                                                                                                                       | 26%            |
| Zwembadvergoeding (provisie voor toegangsregeling zwembad gasten)*/* **                                                                                                                                                                              | 3%             |
| Jaarlijkse bijdrage Klein Inventaris- en Vervangingsfonds **/****                                                                                                                                                                                    | € 193,80       |
| Jaarlijkse bijdrage Bedlinnen – en Moltonfonds **/****                                                                                                                                                                                               | € 167,80       |
| Promotiebijdrage VVV en collectieve lidmaatschap TOP **                                                                                                                                                                                              | € 53,38        |
| Websiteservice (voorheen internetbijdrage) **                                                                                                                                                                                                        | € 40,30        |
| Schoorsteenvegen **                                                                                                                                                                                                                                  | € 27,00        |
| Onderhoud CV ketel & tussentijdse controle installatie **                                                                                                                                                                                            | € 55,90        |
| Lakenpakket **                                                                                                                                                                                                                                       | € 9,95 pp      |
| Eindschoonmaak **/****                                                                                                                                                                                                                               | € 77,60        |

\* de provisie wordt berekend over de Nettohuurprijs

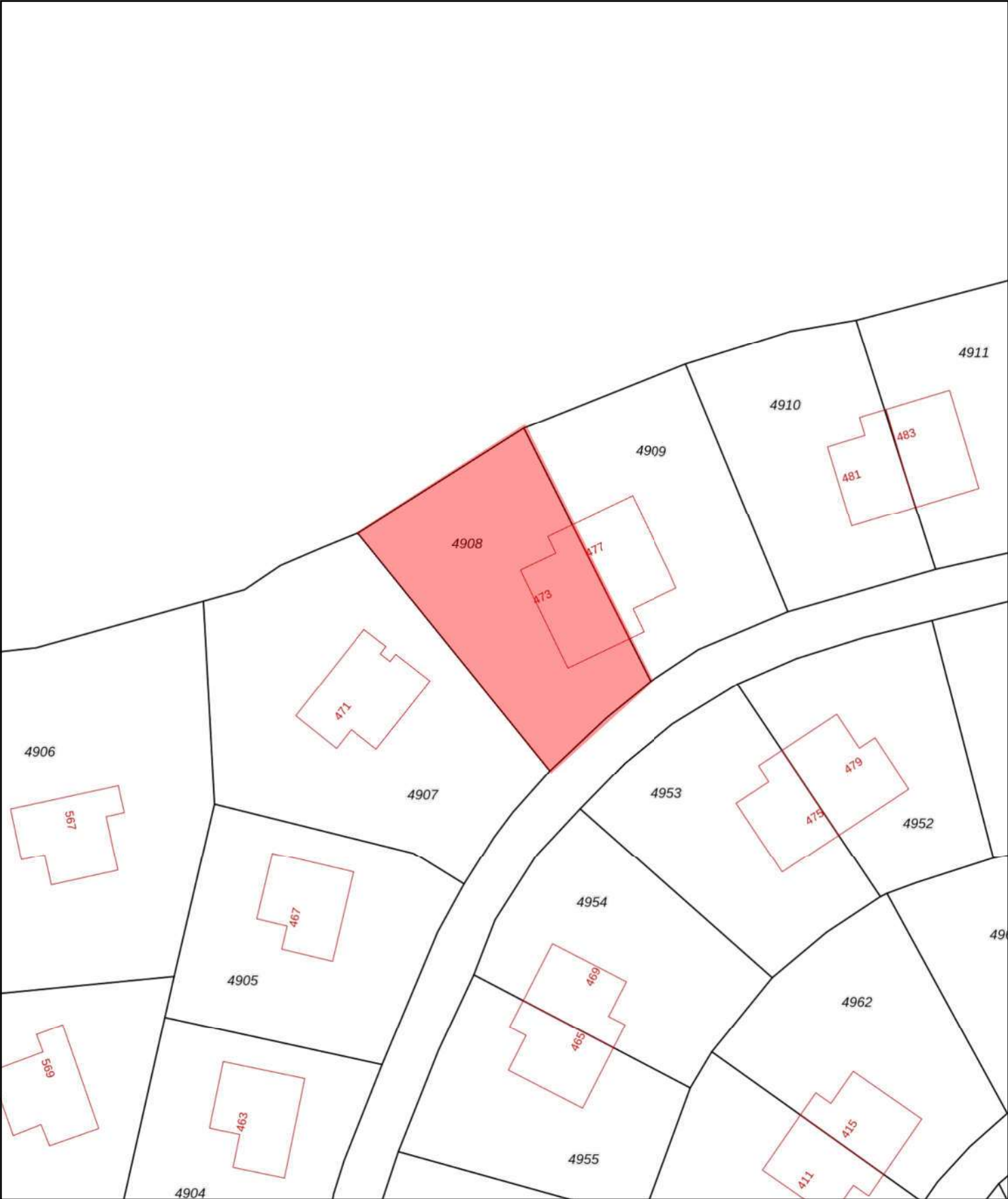
\*\* tarieven zijn vermeld in euro's en exclusief BTW (muv lakenpakket en eindschoonmaak)

\*\*\*alleen mogelijk in combinatie met een Zwembadovereenkomst

\*\*\*\*obv bungalow voor 4 tot 6 personen. Voor afwijkende typen gelden andere tarieven.

NB: De kosten voor de verplichte abonnementen worden bij de eerste afrekening verhuur (eind mei) verrekend voor het lopende jaar. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 31-05 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow ná 31-05 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd.

PARAAF: . .



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Texel

A

4908

kadaster

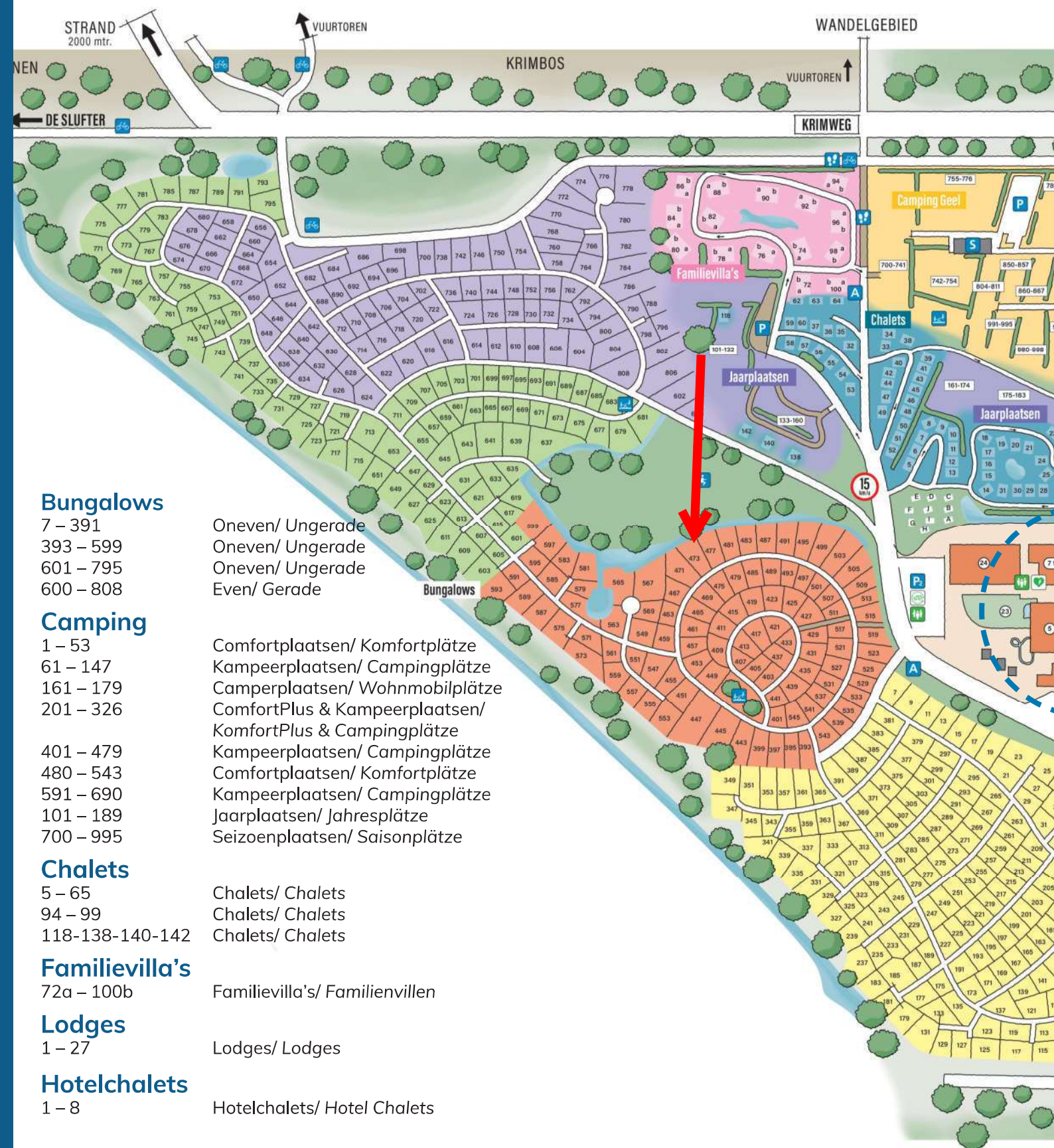
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 januari 2024

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.





Speelplek  
Spielplatz



Fietspad  
Fahrradweg



Wandelpad  
Wanderweg



Afvalverzamelplaats  
Abfallsammelplatz



Bushalte Texelhopper  
Bushaltestelle Texelhopper



EHBO  
Erste Hilfe



Hondentoilet  
Hundenwiese



Watertappunt  
Wasserzapfstelle



Sanitair  
Sanitär



Sanitair mindervaliden  
Sanitär Behinderten



Trekkershutten  
Wanderhütte



AED  
AED



Camperstortplaats  
Wasserentsorgung Wohnmobile



Campers  
Wohnmobile



Parkeerplaats  
Parkplatz



Autolaadpaal  
Autoladestation



Verzamelplaats  
Sammelplatz



(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 <sup>2</sup> per maand |
| 2. Uitstalling van goederen                     | € 7,95 per m <sup>2</sup> per maand |
| 3. Benzinepompinstallatie                       | € 45,06 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 4. Luifel                                       | € 24,75 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 5. Opslagtank                                   | € 24,75 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 6. Zonwering                                    | € 15,84 per m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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)<br>€ 62,12 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve)<br>€ 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](mailto: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 handtekeningen zetten aan de notaristafel 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](mailto:hans@detexelsemakelaars.nl)

## Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen;
- b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;
- c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

met daaraan ondergeschikt:

- d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- e. dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;
- f. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- g. uitoefening van beroep aan huis 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;
- h. huisvesting van seizoenspersoneel;
- i. manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';
- j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. water(berging);
- m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- n. beplanting en bebossing;
- o. gebouwen en overige bouwwerken.

## 37.2 Bouwregels

### 37.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m             |
| Dakhelling | min. 30° en<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 10 m               |

- de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;
- per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;
- de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

### 37.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

### 37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

- de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m<sup>2</sup> bedragen;
- de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |          |
|------------|----------|
| Goothoogte | max. 3 m |
| Bouwhoogte | max. 4 m |

### 37.2.4 Zomerhuizen



Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- a. de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m             |
| Dakhelling | min. 30° en<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 8 m                |

## 37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

## 37.2.6 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

- a. de familiehuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m             |
| Dakhelling | min. 30° en<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 8 m                |

## 37.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen gelden de volgende regels:

- a. per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m<sup>2</sup> bedragen;

c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen.

### 37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;
- b. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
- c. aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en instand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

## 37.3 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 bedrijfswoning(en)

- a. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d in die zin dat een tweede bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken wordt gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;
- 2. de noodzaak voor de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
- 3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;
- 4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- b. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;
2. de noodzaak van de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;
4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

### Zwembad

- c. het bepaalde in lid artikel 37 lid 2.1 sub e en toestaan dat de maatvoering van een gebouw of overkapping wordt overschreden voor de bouw van een zwembad ten behoeve van de recreatieve bestemming;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
2. de maatvoering van het gebouw of de overkapping voldoet aan onderstaand bouwschema:

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m.        |
| Dakhelling | min. 0°<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 15 m.          |

## 37.4 Specifieke gebruiksregels

### 37.4.1 Algemeen

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

- a. het aantal recreatieve slaapplekken binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplekken" aangeduide aantal;
- b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplekken geldt de volgende normtelling:



|                                       |                                                                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten, blokhutten | 3 recreatieve slaappleaatsen per camper, caravan, tent of blokhut        |
| stacaravans                           | 4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan                              |
| zomerhuizen                           | 5 recreatieve slaappleaatsen per zomerhuis                               |
| familiehuizen                         | 10 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 100-200 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen                         | 15 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 200-300 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen                         | 20 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 300-400 m <sup>2</sup> |

c. tenminste 40 % van het bestemmingsvlak moet ingericht worden ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitlooppomogelijkheden en verkeersvoorzieningen;

d. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;

e. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

|                                                                                            |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten, blokhutten                                                      | max. 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| stacaravans                                                                                | max. 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| zomerhuizen                                                                                | max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| familiehuizen (100-200 m <sup>2</sup> , 200-300 m <sup>2</sup> en 300-400 m <sup>2</sup> ) | max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |

Indien de bestaande invulling van slaappleaatsen met betrekking tot de verblijfseenheden wijzigt, dient men hiervan een schriftelijke melding te maken bij de gemeente;

f. het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van artikel 37 lid 2.8 is voldaan.

### 37.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels.

### 37.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- d. het verwijderen van terrein afschermende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

## 37.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 37.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

### 37.5.2 Uitzonderingen

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

Het bepaalde in artikel 37 lid 5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
- b. het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermende singel;
- c. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

## 37.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

a. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaappleatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. voor het bepalen van het aantal in gebruik zijnde recreatieve slaappleatsen geldt de volgende normtelling:

|                           |                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten | 3 recreatieve slaappleatsen<br>per camper, caravan of tent                 |
| stacaravans               | 4 recreatieve slaappleatsen per<br>stacaravan                              |
| blokhutten                | 3 recreatieve slaappleatsen per<br>blokhut                                 |
| zomerhuizen               | 5 recreatieve slaappleatsen per<br>zomerhuis                               |
| familiehuizen             | 10 recreatieve slaappleatsen per<br>familiehuis van 100-200 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen             | 15 recreatieve slaappleatsen per<br>familiehuis van 200-300 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen             | 20 recreatieve slaappleatsen per<br>familiehuis van 300-400 m <sup>2</sup> |

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en met een maximum van 100 voor overige, zoals kampeermiddelen en blokhutten; en/of het bestemmingsvlak met maximaal 25 % wordt vergroot met een maximum van 2 hectare;



Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;
3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;
4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;
5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaappleatsen;
6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;
7. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

|                                                                                            |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| camper/tent/caravan/blokhut                                                                | max. 150 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| stacaravan                                                                                 | max. 120 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| zomerhuizen                                                                                | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| familiehuizen (100-200 m <sup>2</sup> , 200-300 m <sup>2</sup> en 300-400 m <sup>2</sup> ) | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;

11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

#### **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](mailto: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'.