

Vuurvlinder 87
1791TL Den Burg

€ 779.000,- k.k.
Eengezinswoning

Interesse in deze woning?

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

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's













De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's













De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

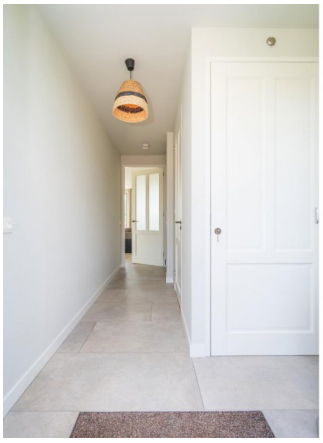
Foto's

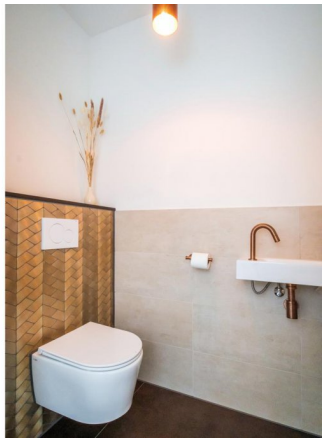














De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's













De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's











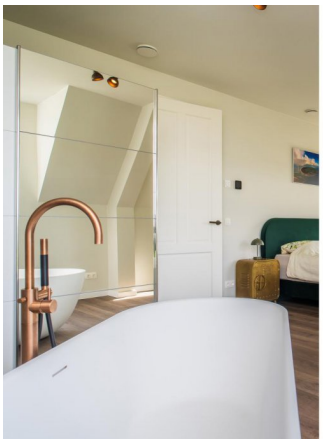


De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's



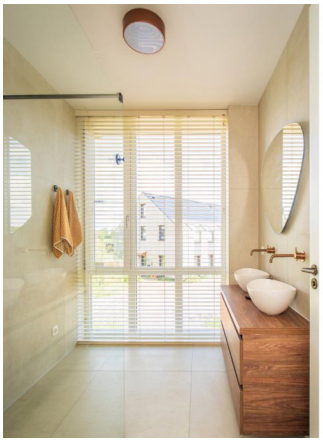


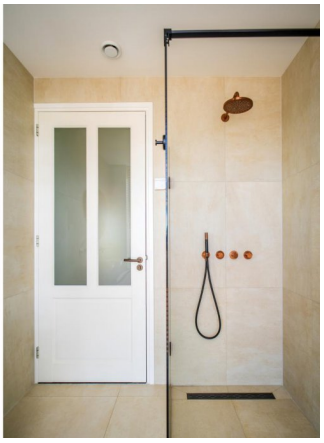












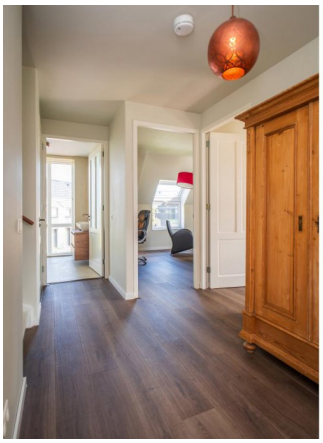
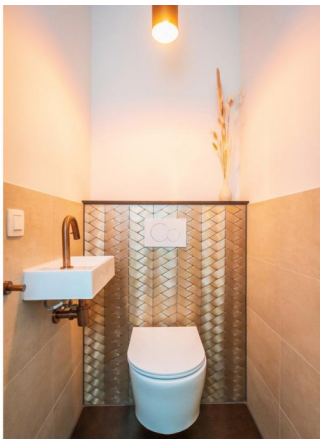
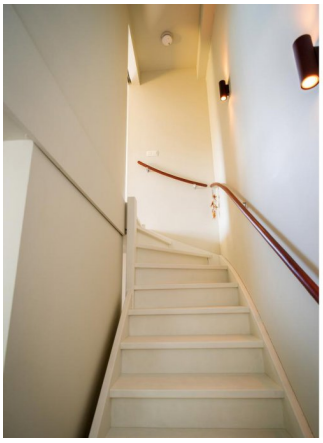
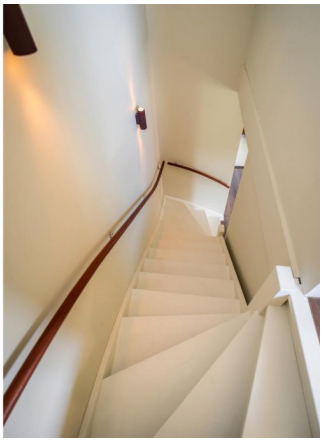
De Texelse Makelaars.nl

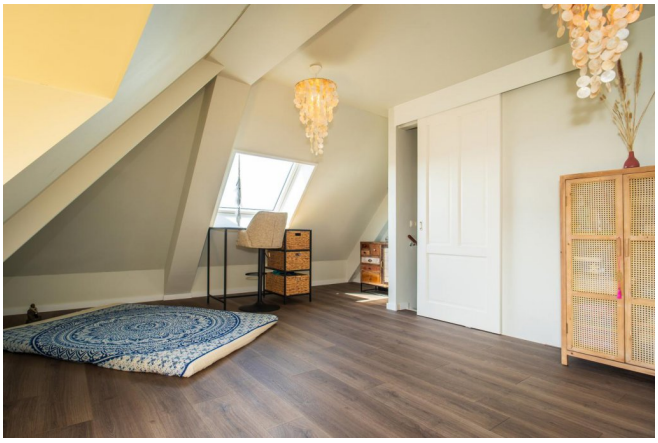
De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's






De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Omschrijving

Op woonerf 't Erf van Burg aan de rand van Den Burg vindt u deze luxe en bijzondere half vrijstaande woning met veel extra's. Geniet van vrij uitzicht, veel comfort, label A++++. Een woning met een bijzondere beleving. Deze woning is aardgasvrij.

Direct bij binnenkomst valt op dat de eigenaren kosten noch moeite hebben gespaard om hier iets moois van te maken. Met veel aandacht voor detail en smaak.

De entree van deze in mei 2023 opgeleverde woning is aan de voorzijde in de hal, welke toegang biedt tot het toilet en de woonkamer. Het toilet is smaakvol uitgevoerd en heeft een fonteintje. De trapopgang bevindt zich eveneens in de hal. De woonkamer is opvallend breed en baadt in het licht dankzij de grote ramen die tot op de vloer doorlopen. De prettige lichtinval heeft ook te maken met de gunstige zonligging van de woning (oost-zuid-west ligging). Aan meerdere zijden geniet u van een vrij en groen uitzicht, waardoor de ruimte een heerlijk open en rustige sfeer heeft. Via de openslaande deuren stap je direct het terras (met fundering voor tuinkamer) op, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De strakke tegelvloer met vloerverwarming en de grote, lichtgekleurde (Italiaanse) tegels geven de woonkamer een sfeervolle setting. De open keuken vormt één geheel met de woonkamer en heeft een moderne, luxe uitstraling. Het royale kookeiland is een echte blikvanger en biedt volop werk- en zitruimte. De keuken is ruim opgezet en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waardoor het geheel niet alleen stijlvol maar ook zeer functioneel is.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime, extra brede overloop met de trapopgang naar de tweede verdieping. Hier vindt u tevens de smaakvol ingerichte badkamer, voorzien van vloerhoge ramen die voor een prachtige lichtinval zorgen. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche met regendouche en een stijlvol meubel met dubbele wastafel. Het toilet is separaat uitgevoerd. Daarnaast zijn er drie slaapkamers van verschillende afmetingen, waaronder de master bedroom. Deze ruime hoofdslaapkamer biedt een schitterend vrij uitzicht (met avondbezonning) en beschikt over een elegant vrijstaand ligbad met een koperen kraan, wat de ruimte een bijzonder luxe uitstraling geeft. De slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping beschikken over zoneverwarming, wat inhoudt dat u de temperatuur van ieder vertrek afzonderlijke kan instellen.

De tweede verdieping is door middel van een vaste trap bereikbaar. Door het aanbrengen van een ruimtebesparende schuifdeur is hier nog een mooie vierde slaapkamer ontstaan. Deze ruimte is ook uitstekend geschikt als hobby- of werkkamer. Ook hier is zoneverwarming gerealiseerd. De technische-/ bergruimte met WTW-unit en de witgoedapparaten is netjes weggewerkt achter een wand.

Aan de tuinzijde heeft de woning een ruim eigen terras. De eigen berging (ca. 4,5 m2) bevindt zich op korte afstand van de woning. Parkeren van de auto's gebeurt niet bij de woning maar op een gezamenlijk parkeerplaats die voor alle 17 woningen goed bereikbaar is. Daar zijn ook laadpalen voor het opladen van elektrische auto's.

De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Duurzaamheid: Door een slim ontwerp, natuurlijke en uitstekend isolerende materialen en een hoge kierdichtheid is de energievraag van de woning laag. Zonnepanelen zijn fraai geïntegreerd in het dak en de woning beschikt over een individuele (bodem)warmtepomp met vloerverwarming en duurzame koeling. Comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig wonen komen hier samen.

't Erf van Burg waar de woning onderdeel van uitmaakt is geen standaard nieuwbouwwijk, maar wonen in een groen woonlandschap (zonder doorgaand gemotoriseerd verkeer). Je woont hier ruim, met prachtig uitzicht en als bewoner ben je mede-eigenaar van een gezamenlijk woonlandschap, inclusief Voedselbos. Bewoners van 't Erf van Burg zijn naast hun eigen kavel mede-eigenaar van circa 4.500 m² collectief groen en het landschap wordt samen beheerd. Het is een geborgen plek met veel ruimte voor ontmoeting, individuele vrijheid én rust.

De VvE beheert de gemeenschappelijke schuur, doet het onderhoud van de privé bergingen en ontwikkelt en beheert de gezamenlijke tuin. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 40.

Den Burg is het levendige hart van Texel met ongeveer 7.600 inwoners, en biedt een compleet pakket aan voorzieningen dat het dorp bijzonder aantrekkelijk: een sfeervol centrum met een breed aanbod aan winkels, supermarkten en speciaalzaken, diverse restaurants, meerdere basisscholen die samenkomen in het moderne onderwijscomplex De Skool, verschillende kerken, en uitgebreide sportmogelijkheden zoals een zwembad, sportverenigingen en een sporthal. Alles ligt op loop- of fietsafstand, waardoor wonen in Den Burg comfortabel, praktisch en gezinsvriendelijk is, met zowel levendigheid als rust binnen handbereik.

Om deze woning te mogen bewonen is geen huisvestingsvergunning benodigd. Wel dient deze woning permanent bewoont te worden.

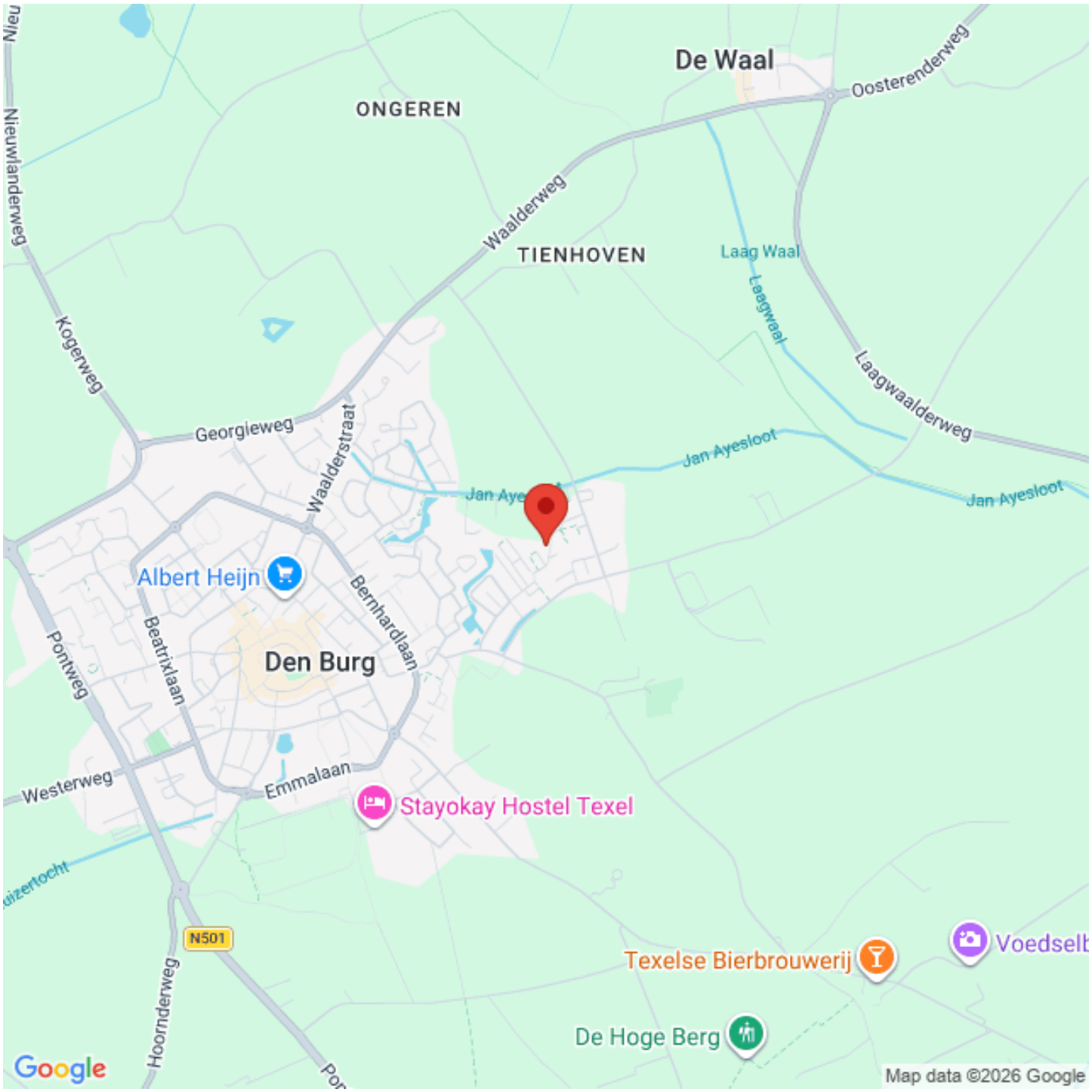
Kenmerken

Prijs	€ 779.000,- k.k.
Plaats	Den Burg
Postcode	1791TL
Wijk	Wijk 00 Het Oude Land en duingebied
Ligging	Vrij uitzicht
Type	Eengezinswoning
Bouw	bestaand
Tuin	Ja
Kamers	5
Oppervlakte	174m²
Perceel	136m²
Inhoud	637m³
Bouwjaar	2023

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

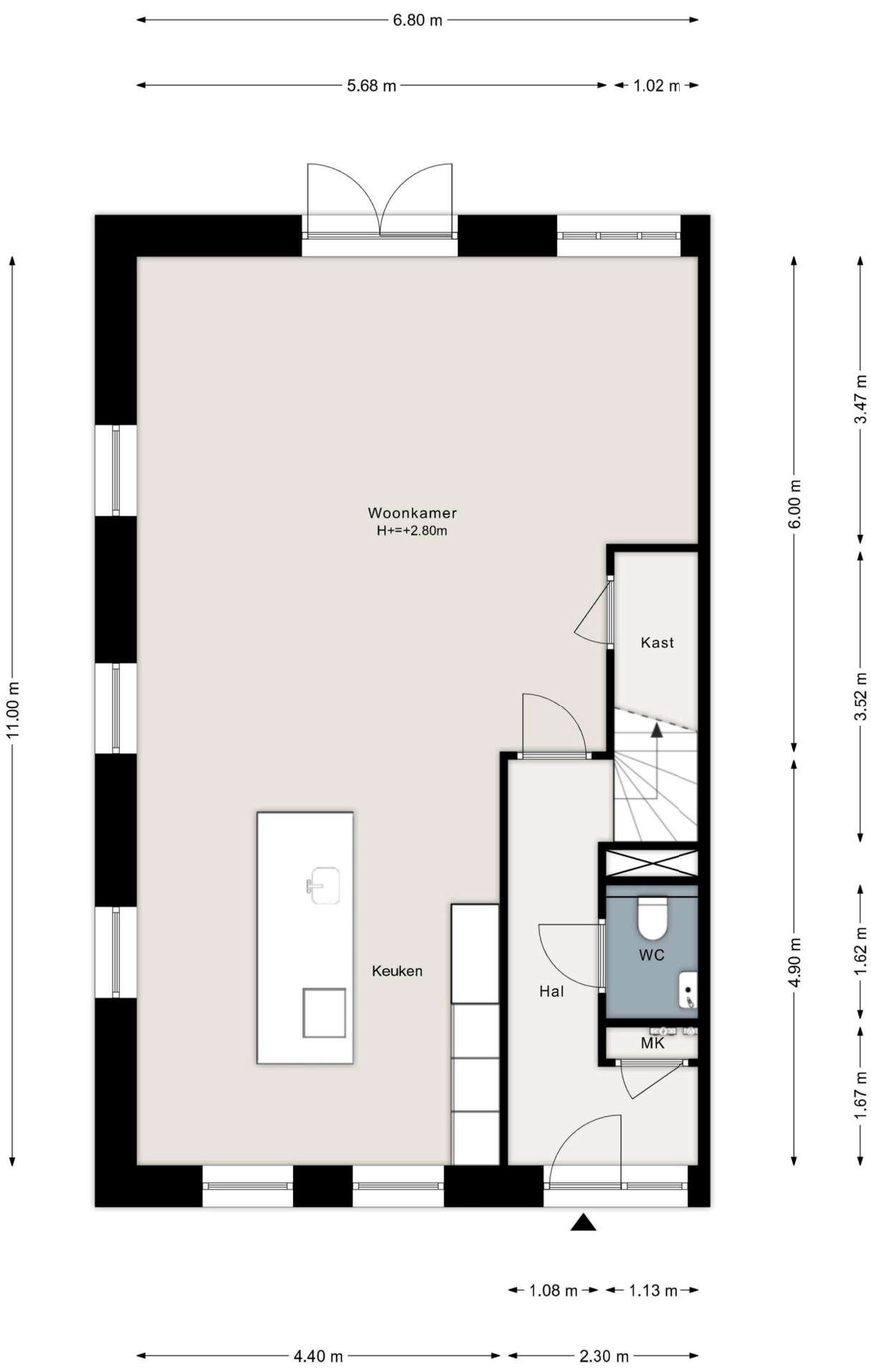
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Locatie

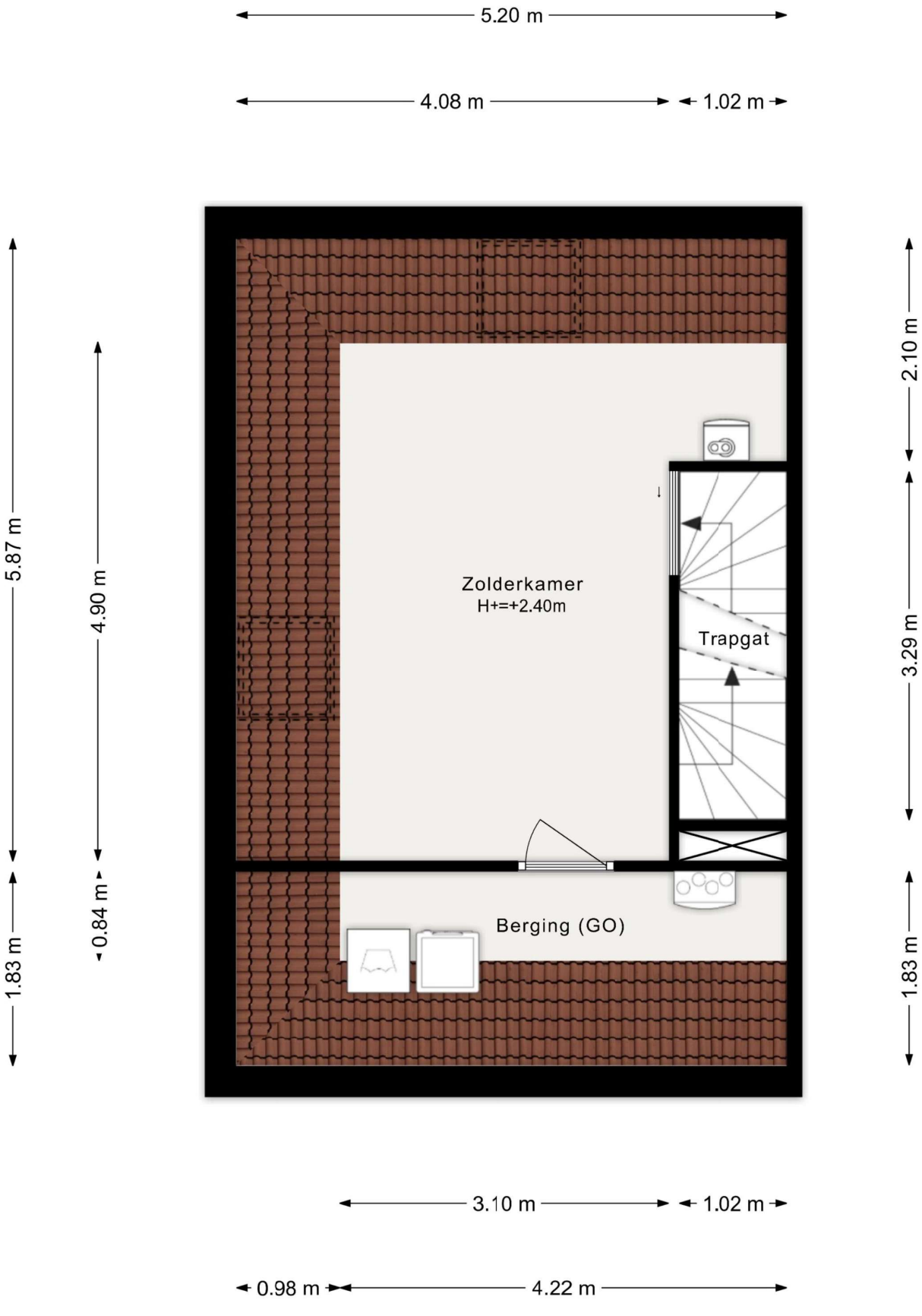


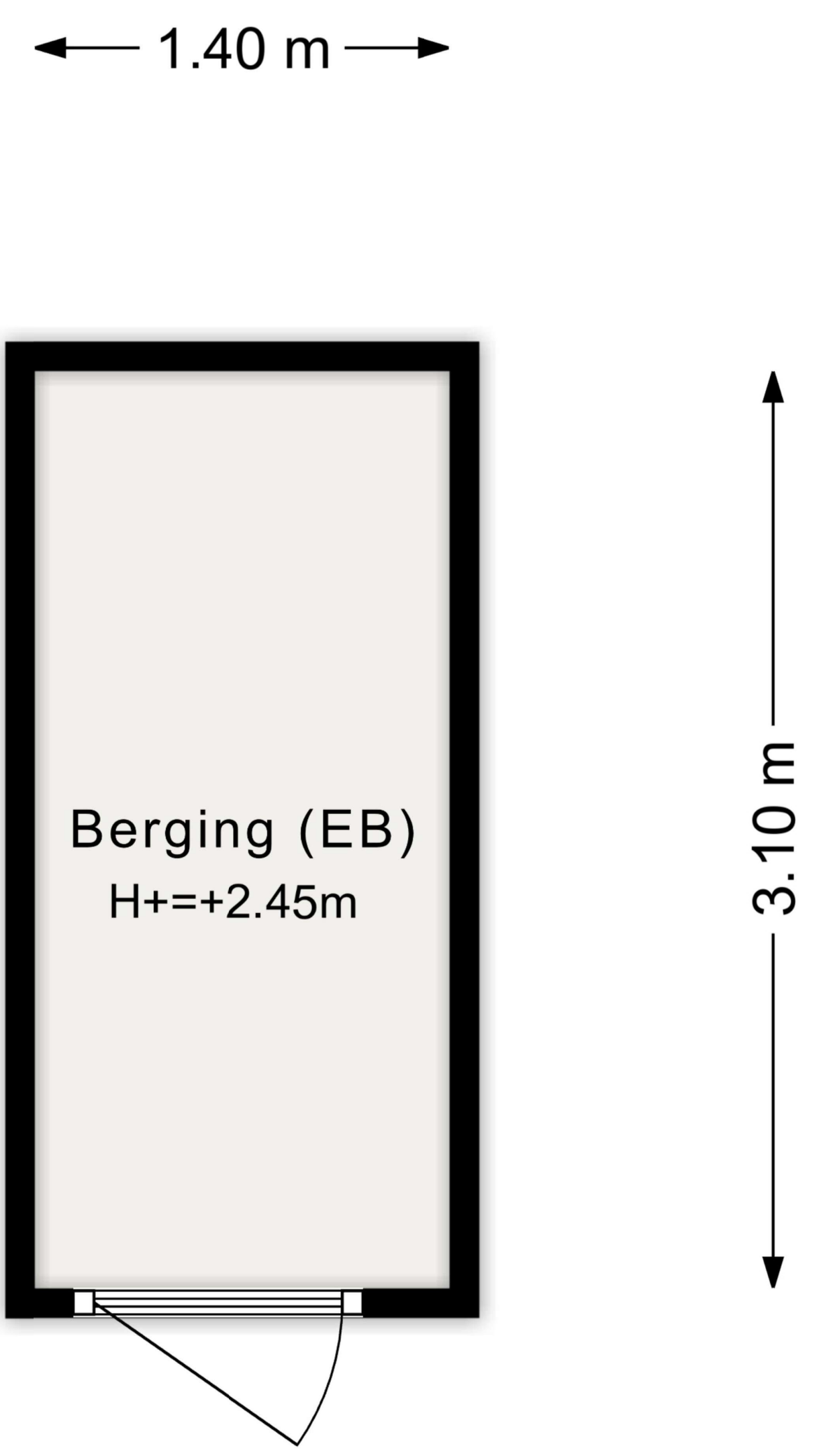
De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

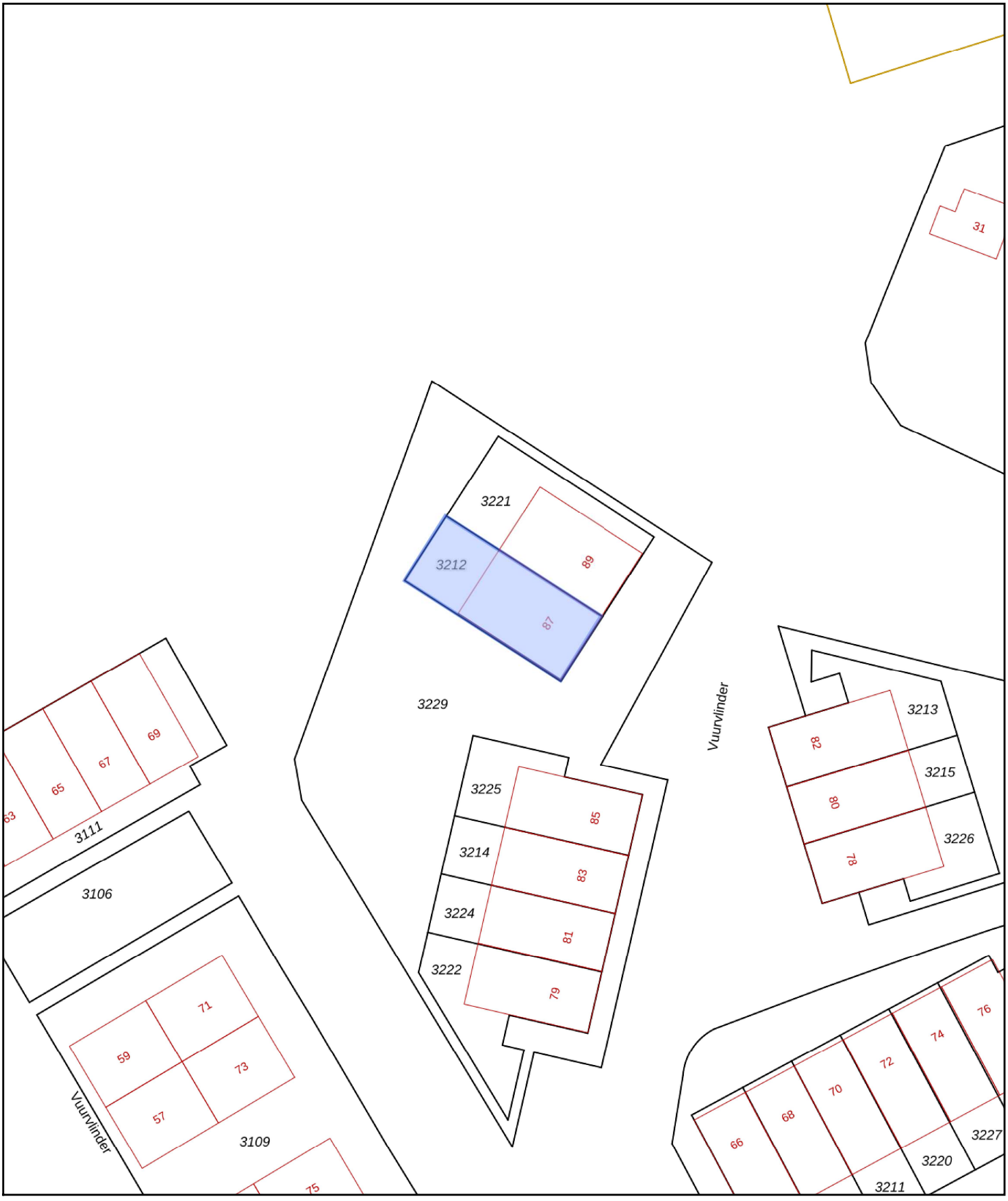
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl


6.80 m
5.68 m
1.02 m
11.00 m
Woonkamer
H+=+2.80m
Kast
Keuken
Hal
WC
MK
6.00 m
4.90 m
3.47 m
3.52 m
1.62 m
1.67 m
1.08 m
1.13 m
4.40 m
2.30 m
0m
5m


6.80 m
3.35 m
3.35 m
11.00 m
3.69 m
3.63 m
3.48 m
3.69 m
3.30 m
0.90 m
2.39 m
4.72 m
H+=+1.50m
Slaapkamer
H+=+2.45m
Slaapkamer
Overloop
Trapgat
WC
Slaapkamer
Badkamer
H+=+1.50m
4.50 m
2.20 m
0m
5m


5.20 m
4.08 m
1.02 m
5.87 m
4.90 m
0.84 m
1.83 m
2.10 m
3.29 m
1.83 m
Zolderkamer
H+=+2.40m
Trapgat
Berging (GO)
3.10 m
1.02 m
0.98 m
4.22 m
0m
5m


1.40 m
Berging (EB)
H+=+2.45m
3.10 m
0m



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

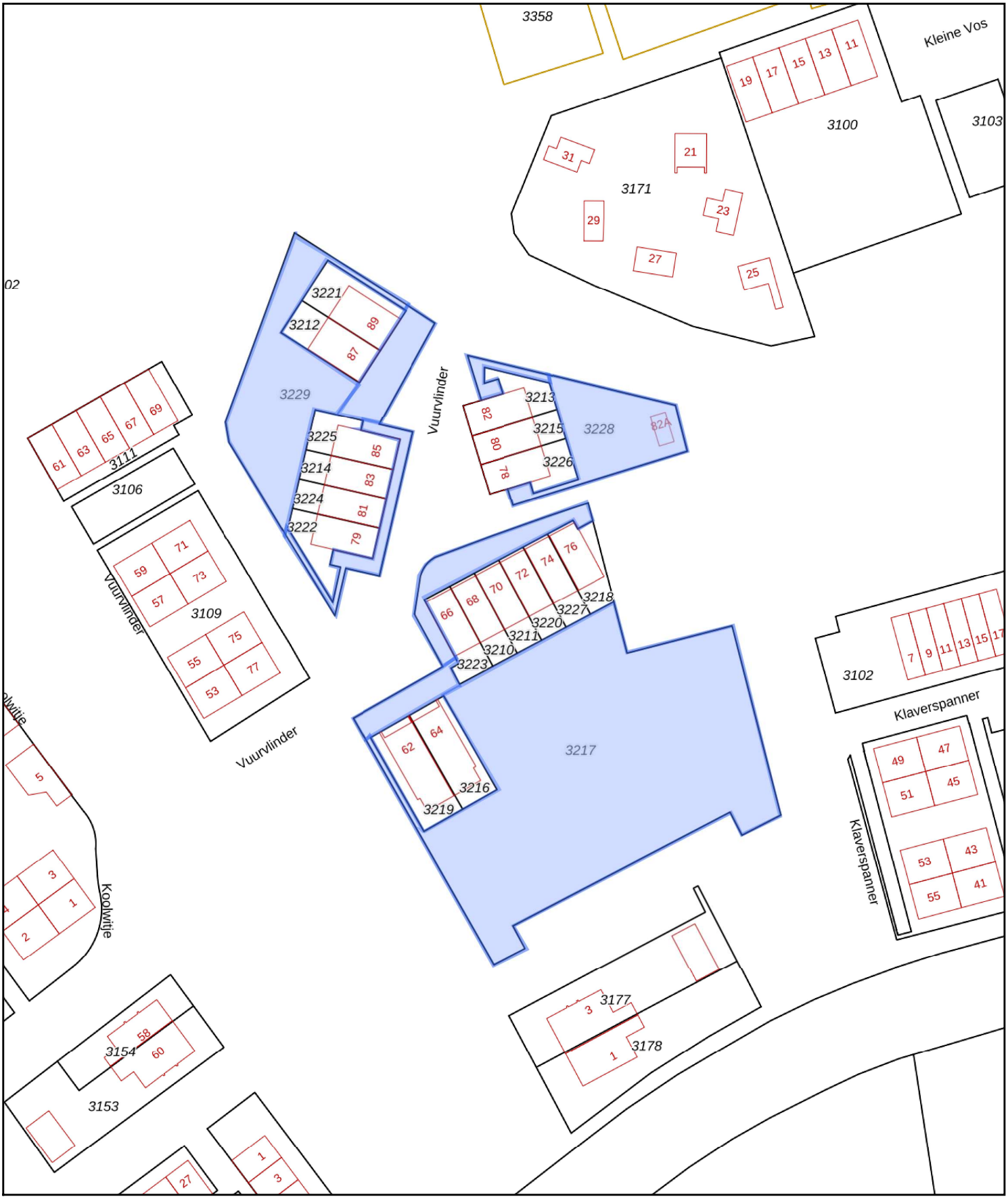
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	N
Perceel	3212

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.

kadaster



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	N
Perceel	3217

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Deze woning heeft energielabel A++++



Isolatie

1	Gevels	++
2	Gevelpanelen	+/-
3	Daken	++
4	Vloeren	++
5	Ramen	++
6	Buitendeuren	++

Installaties

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11	Koeling	Koeling aanwezig	
12	Zonnepanelen	10984 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

147,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

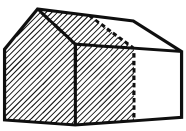
Adres
Vuurvlinder 87
1791TL Den Burg

BAG-ID: 0448010000014492

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 1,68
Vloeroppervlakte 156m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
A.J. de Vries

Vakbekwaamheidsnummer
49376

Certificaathouder
Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnummer
EPG2015-34

KvK-nummer
74391976

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Detailopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt -44,15 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met -10,35 kg CO_2 /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

-44,15 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 45,36 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 70 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is laag. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 147,3%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil december 2022

Er is in de tarieven geen rekening gehouden met het prijsplafond.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€420	€420	€400	€400	€380	€355	€310	€305	€295	€280	€275
Gemiddeld	€590	€580	€550	€550	€515	€465	€405	€400	€385	€365	€355
Hoog	€815	€785	€745	€735	€675	€605	€535	€520	€500	€475	€455

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de gevels van **uw woning.** Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost			Zuidwest			Noordwest		
Opp.	0 – 6	R_c	Opp.	0 – 6	R_c	Opp.	0 – 6	R_c
15,8 m²		**5,42**	**41,3 m²**		**5,37**	**13,1 m²**		**5,42**
1,2 m²		**5,30**	**0,1 m²**		**5,37**	**5,5 m²**		**5,30**

Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m^2K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m^2K/W).

2 **Gevelpanelen**

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden (isolatiewaarden) van de gevelpanelen van **uw woning.** Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost

Opp.	0 – 4	U
1,8 m²		**1,65**

Noordwest

Opp.	0 – 4	U
1,8 m²		**1,65**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: geïsoleerde gevelpanelen

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen. **Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van 1,4 W/m²K).**

3 **Daken**

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_C-waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning.** Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost

Opp.	0 – 8	R_C
9,0 m²		**6,70**
7,1 m²		**6,70**

Zuidwest

Opp.	0 – 8	R_C
12,8 m²		**6,70**
7,8 m²		**6,70**
7,8 m²		**6,70**

Noordwest

Opp.	0 – 8	R_C
7,9 m²		**6,70**
7,4 m²		**6,70**

Onbekend

Opp.	0 – 8	R_C
13,9 m²		**7,59**
2,7 m²		**7,59**
1,9 m²		**7,59**

3 **Daken** (vervolg)

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m^2K/W).

4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning.** Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0 — 3,5	R_C
76,1 m²		**5,32**

Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m^2K/W).

5 **Ramen**

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden (isolatiewaarden) van de ramen van **uw woning.** Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost

Opp.	0 – 7	U_w
3,5 m²		**1,40**
3,0 m²		**1,40**
3,0 m²		**1,40**
2,7 m²		**1,40**
1,1 m²		**1,40**
0,8 m²		**1,80**

Zuidwest

Opp.	0 – 7	U_w
2,8 m²		**1,40**
2,8 m²		**1,40**
2,8 m²		**1,40**
1,5 m²		**1,40**
0,8 m²		**1,80**
0,8 m²		**1,80**
0,8 m²		**1,80**

Noordwest

Opp.	0 – 7	U_w
4,6 m²		**1,40**
4,2 m²		**1,40**
3,5 m²		**1,40**
3,2 m²		**1,40**
1,6 m²		**1,80**
1,1 m²		**1,40**

Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. HR^{++}-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m^{2}K).

6 **Buitendeuren**

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van **uw woning.** Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost

Opp.	0 – 4	U_d
4,9 m²		**2,00**

Toelichting

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn.
De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

6 **Buitendeuren** (vervolg)

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 **Verwarming**

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
Warmtepomp	156,0 m²

8 **Warm water**

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn.
De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Warmtepomp
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming
Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 **Ventilatie**

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Balansventilatie	Ja	Nee	156,0 m²

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Bodemkoeling of vrije koeling	156,0 m^2

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
4440 Wp	Noordoost	23,4 m^2
3506 Wp	Zuidoost	18,4 m^2
3038 Wp	Zuidwest	16,0 m^2

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel. U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft. De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.
Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling. Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder. De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de Huurcommissie inschakelen.

Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.
Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen in de vorm van vrijstaande woonhuizen, twee aaneengebouwde woonhuizen en/of rijen woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige duurzame energiewinning;

c. wegen en paden;

d. groenvoorzieningen;

e. speelvoorzieningen;

f. maatschappelijke voorziening in de vorm van zorg;

g. agrarisch medegebruik;

h. water;

met de daarbijbehorende:

i. beheersgebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte;

j. parkeervoorzieningen;

k. bruggen, dammen en duikers;

l. nutsvoorzieningen;

m. tuinen, erven en terreinen;

n. andere bouwwerken, waaronder kunstwerken.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 25.2.2, 25.2.3 en 25.2.4 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

25.2.2 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

b. de hoofdgebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen;

d. er zullen ten minste 15 en ten hoogste 40 hoofdgebouwen per hectare worden gebouwd;

e. er zullen gemiddeld 25 woningen per hectare worden gebouwd;

f. er zullen circa 70% woningen in de sociale sector en circa 30% woningen in de vrije sector worden gebouwd;

g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;

h. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen;

i. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, dan wel de dakhelling behorende bij de mansardekap, lessenaarsdaken of ronde daken.

25.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk gemeten vanuit de achtergevel en vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 40 m² bedragen;

d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;

e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, dan wel zal een bijbehorend bouwwerk worden voorzien van een plat dak;

h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

25.2.4 Beheersgebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte

Voor het bouwen van beheersgebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte gelden de volgende regels:

a. er zullen ten hoogste drie beheersgebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de beheersgebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte zal ten hoogste 250 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van de beheersgebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

25.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;

b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 25.2.2 onder h in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:

    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

    2. de stedenbouwkundige en architectonische structuur niet onevenredig wordt aangetast;

    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

b. het bepaalde in lid 25.2.2 onder i in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd tot ten minste 15° en/of wordt verhoogd tot ten hoogste 75°, dan wel plat wordt afgedekt, mits:

1. de stedenbouwkundige en architectonische structuur niet onevenredig wordt aangetast;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

c. het bepaalde in lid 25.2.3 onder a in die zin dat bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3,00 m vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

1. de afstand ten opzichte van de weg ten minste 3,00 m bedraagt;
2. de stedenbouwkundige en architectonische structuur niet onevenredig wordt aangetast;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

d. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 60 m², mits:

1. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 450 m² bedraagt;
2. de stedenbouwkundige en architectonische structuur niet onevenredig wordt aangetast;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

e. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 70 m², mits:

1. deze vergroting noodzakelijk is voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
2. deze vergroting noodzakelijk is voor de huisvesting van (een) minder valide en hiervoor een medische indicatie aanwezig is;
3. de stedenbouwkundige en architectonische structuur niet onevenredig wordt aangetast;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

f. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast op een bouwperceel van ten minste 600 m² en ten minste 80 m² van het achtererf onbebouwd blijft;
2. deze vergroting noodzakelijk is voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
3. de stedenbouwkundige en architectonische structuur niet onevenredig wordt aangetast;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

    1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;

    2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;

b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

    1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht.

25.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

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

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;

e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

f. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;

g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

h. het storten van puin en afvalstoffen;

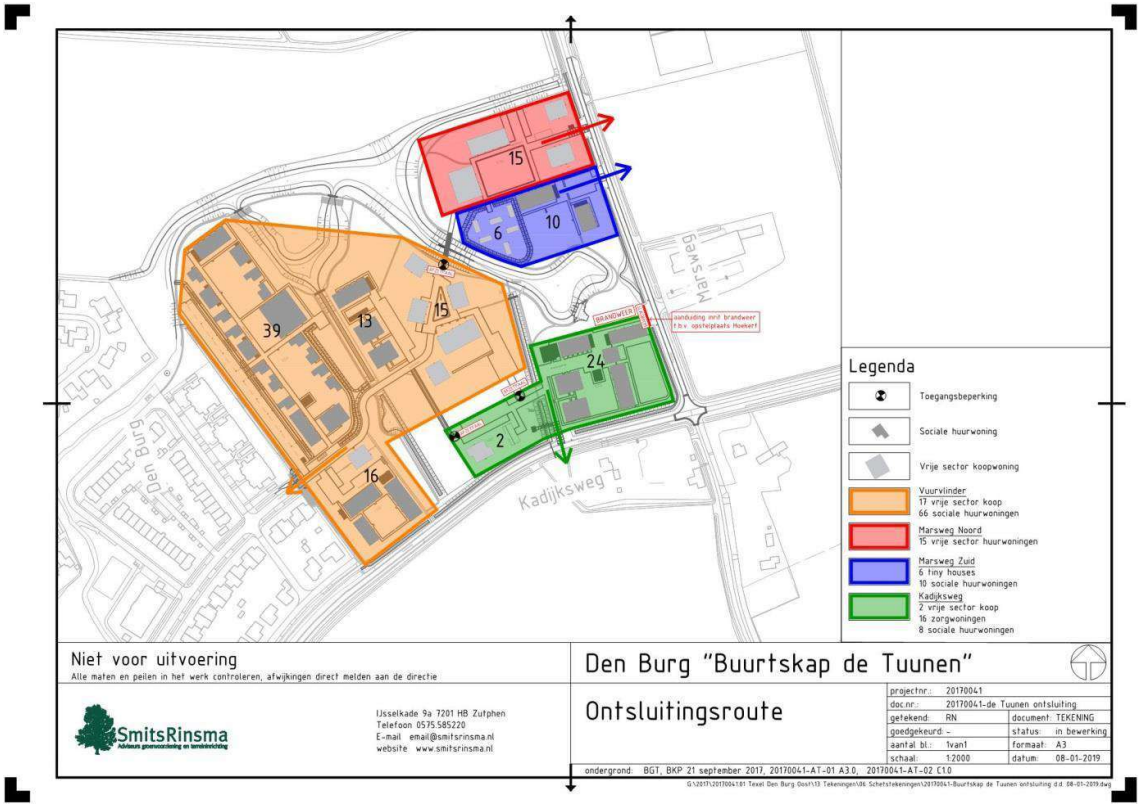
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

j. het gebruik van de gronden voor de maximaal 100 sociale huurwoningen voor een periode langer dan 20 jaar na eerste ingebruikname.

k. het ontsluiten van individuele kavels, woningen en/of de daarbij behorende centrale parkeervoorzieningen op de Kadijksweg of Marsweg, uitgezonderd:

    1. Maximaal één gemeenschappelijke ontsluiting voor motorvoertuigen ten behoeve van de woningen, erven en centrale parkeervoorzieningen van maximaal 26 woningen (‘Kadijksweg’) op de Kadijksweg, zoals verbeeld op onderstaande tekening, die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze regel.

2. Maximaal twee gemeenschappelijke ontsluitingen voor motorvoertuigen ten behoeve van de woningen, erven en centrale parkeervoorzieningen van maximaal 31 woningen (‘Marsweg Noord’ en ‘Marsweg Zuid’) op de Marsweg, zoals verbeeld op onderstaande tekening, die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze regel.



25.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 25.4.2 onder f in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:

    1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;

    2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;

    3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 36 Waarde - Archeologie 3

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

36.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 3" gelden de navolgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:

    1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; èn

    2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

        - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
        - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
        - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 36.2 onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

    3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de bouwvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 36.2 onder a is niet van toepassing op:

funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.3.1 Vergunningplicht

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

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;

d. het egaliseren van gronden;

e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

36.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 36.3.1 is niet van toepassing op:

a. omgevingsvergunningen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 100 m2;

b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

    1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;

    2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;

    3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;

    4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

c.

    De onder 36.3.2 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is

geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

36.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en

b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

36.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel 36.3.3 onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

36.4 Wijzigingsbevoegdheid

36.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

Gemeentelijke belastingen

BELASTINGTARIEVEN 2026

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

Forensenbelasting:

Heeft u 90 dagen of meer per kalenderjaar een gemeubileerde vakantiewoning, tweede woning of (sta)caravan op Texel beschikbaar voor uzelf of uw gezin? 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. Het kan dus zijn dat u zowel forensenbelasting moet betalen als toeristenbelasting.

De hoogte van de forensenbelasting is gekoppeld aan de WOZ-waarde van de woning.

- Heeft u een vakantiewoning of tweede woning, dan betaalt u 0,2852% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning(en)) per jaar. U betaalt per woning minimaal € 631,00 en maximaal € 1.965,00 per kalenderjaar. Dit tarief geldt voor 2026.
- Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 566,00 per kalenderjaar (in 2026).

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

Toeristenbelasting:

Overnacht u tegen betaling op Texel? Dan betaalt de aanbieder van uw verblijf ons toeristenbelasting. De aanbieder is bijvoorbeeld het verhuurkantoor of de eigenaar. Wij heffen toeristenbelasting bij de aanbieder van uw verblijf omdat er voorzieningen op Texel worden gebruikt.

Overnacht u tegen betaling op Texel, dan betaalt u in 2026 € 2,60 per persoon per nacht toeristenbelasting. Dit geldt voor iedereen, ook voor baby's en jonge kinderen.

Onroerendezaakbelasting (OZB):

Onroerendezaakbelasting (OZB) is de belasting die u betaalt over uw woning, bedrijfspand of een stuk grond. U betaalt een bepaald percentage van de waarde van uw woning of eigendom.

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 2026:

als eigenaar van een woning: 0,0326% van de WOZ-waarde
als eigenaar van een niet-woning: 0,0664% van de WOZ-waarde
als gebruiker van een niet-woning: 0,0663% 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.

Gemeentelijke belastingen

Afvalstoffenheffing:

Woont u op Texel, dan betaalt u mee aan het ophalen en verwerken van afval. Dit gaat via een speciale belasting: de afvalstoffenheffing.

Uw situatie:	Kosten per jaar:
u woont alleen (eenpersoonshuishouden)	€ 255,17
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 411,16
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 411,16
u neemt een extra grijze container in gebruik	€ 320,19

Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool: € 308,04
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	€ 8,61 per m² per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 8,61 per m² per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 48,76 per m² per jaar
4. Luifel	€ 26,78 per m² per jaar
5. Opslagtank	€ 26,78 per m² per jaar
6. Zonwering	€ 17,15 per m² per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 12,19 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,79 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,23 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 5,00 per stuk per week
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 4,22 per stuk per maand
12. Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,38 per m² per maand
13a. Bouw gerelateerde voorwerpen	€ 1,85 per m² per week
13b. Bouw gerelateerde voorwerpen	€ 6,50 per m² per maand
13c. Bouw gerelateerde voorwerpen	minimaal € 30,00 per plaatsing

De Texelse Makelaars.nl
De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Waterschapslasten

WATERSCHAPSLASTEN 2026 (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	€ 89,00 per vervuilingseenheid (ve) € 89,00 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 267,00 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 135,48 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren – woning	0,03530% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren – niet-woning	0,03797% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks – woning (25%)	0,00883% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren – buitendijks – niet-woning (25%)	0,00949% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 135,34 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 33,84 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 6,51 per hectare

Even voorstellen:



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 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

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 standaardsituatie van de woningweer. 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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering 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. kruipluik, 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 raadzaam 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 overeen-komst 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 hypothecaire mogelijkheden 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'.