



**Kikkertstraat 6a**  
**1795AD De Cocksdorp**

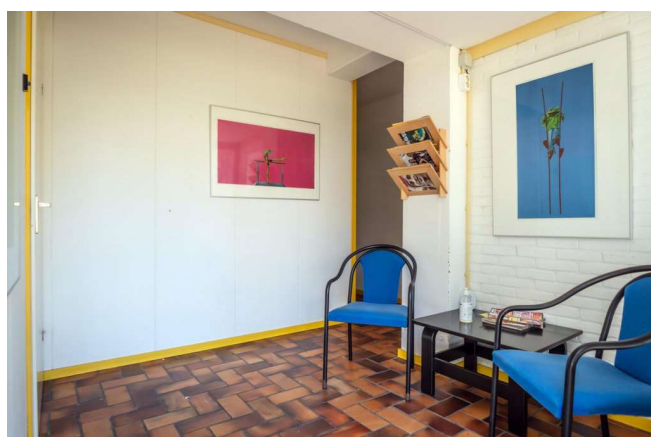
**€ 185.000,- k.k.**  
**Bedrijfsruimte**

Interesse in dit bedrijfsobject?

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







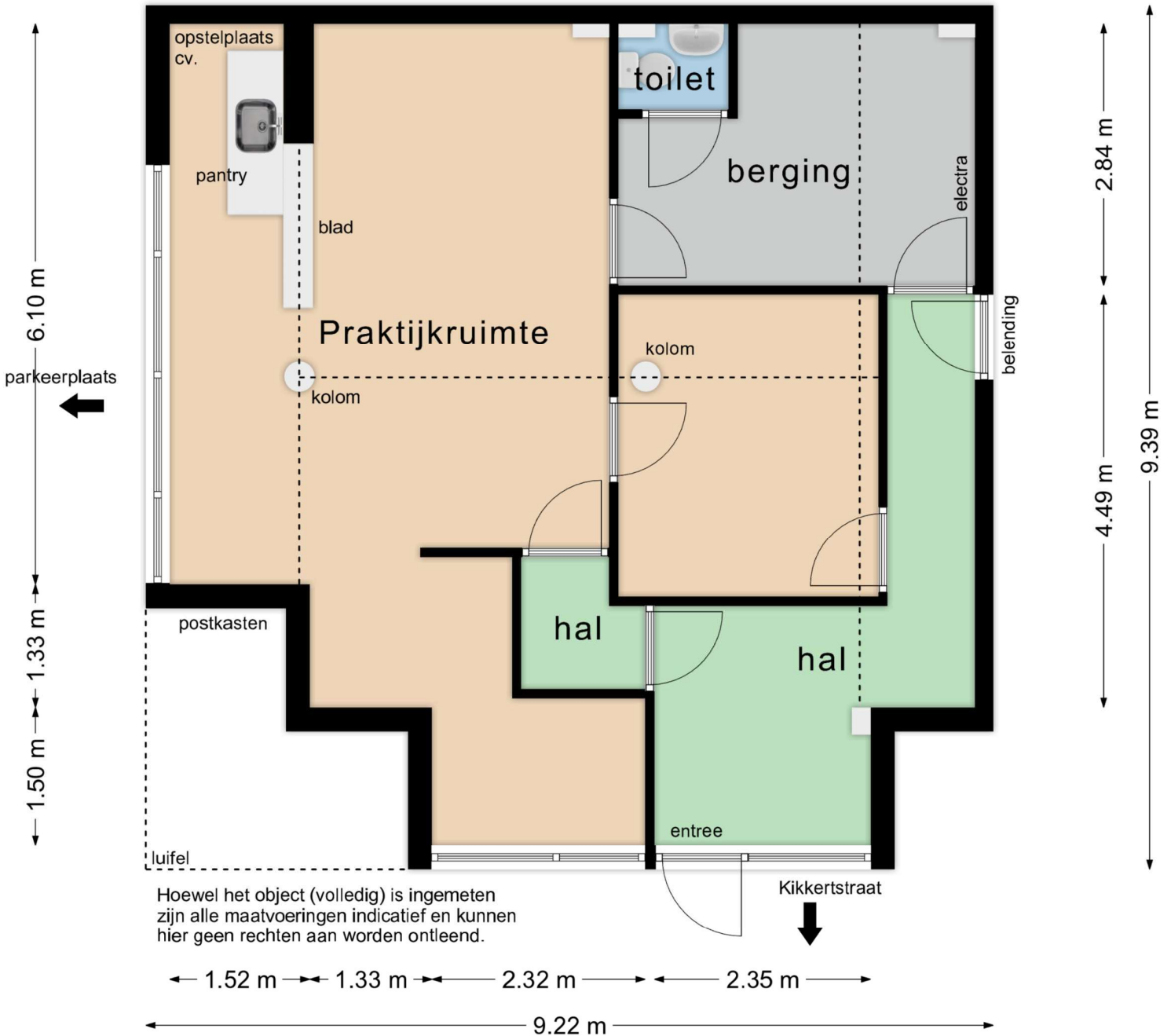






Begane grond

← 1.24 m →    ← 3.21 m →    ← 1.20 m →    ← 2.58 m →



Praktijkruimte op de begane grond met diverse gebruiksmogelijkheden in een kleinschalig woon-/ winkelcomplex in De Cocksdorp op Texel.

Bent u op zoek naar een kans om uw praktijkruimte te vestigen op Texel? Dan is dit appartementsrecht wellicht wat u zoekt! Deze veelzijdige ruimte biedt een scala aan mogelijkheden.

Gelegen in het dorp De Cocksdorp, geniet u van de voordelen van een mooie locatie op Texel. De "Holymarkt" is een kleinschalig complex. Uw praktijkruimte bevindt zich op een strategische plek, omringd door winkels, restaurants en andere bedrijven. Hierdoor bent u verzekerd van een constante stroom van potentiële klanten en klantenverkeer.

Met een totale netto verhuurbaar vloeroppervlakte van 68 m2 kan deze praktijkruimte met flexibele indeling geheel worden aangepast aan uw specifieke behoeften. Of u nu een fysiotherapeut, tandarts, schoonheidsspecialist of een andere medische of cosmetische professional bent, deze ruimte kan worden omgevormd tot de perfecte werkplek voor uw vakgebied. Bovendien biedt het appartementsrecht u vanwege een ruime bestemming ook de mogelijkheid om de ruimte te gebruiken als woonruimte, kantoor, atelier of zelfs als kleine winkel.

In de bijlage van de verkoopbrochure vindt u de bestemmingsplanbepalingen welke horen bij dit appartement. Na het bestuderen hiervan kunt u concluderen of ook uw bestemming hier gevestigd kan worden. Twijfelt u, neemt u dan contact op met ons of met de gemeente Texel.

Voor de huidige indeling, welke ruimte overigens vrij eenvoudig her in deelbaar is, verwijzen wij u naar de bij behorende verkoopplattegronden. Kijkt u voor meer informatie over dit pand in onze verkoopbrochure welke downloadbaar is vanaf onze site.

Het complex beschikt over een gezamenlijke parkeerplaats en gezamenlijk tuin waar alle eigenaren gebruik van mogen maken.

De maandelijkse servicekosten bedragen Euro 110,- Dit is inclusief het gebruik van elektriciteit. (verrekening zal achteraf plaatsvinden)

Is uw interesse gewekt neemt u dan contact met ons op? De oplevering is in overleg maar kan eventueel op korte termijn plaatsvinden.

<b>Prijs</b>	€ 185.000,- k.k.
<b>Postcode</b>	1795AD
<b>Soort BOG</b>	Bedrijfsruimte
<b>Oppervlakte</b>	68m <sup>2</sup>
<b>Oplevering</b>	in overleg



The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl interface. On the left, a sidebar lists planning documents under 'BESTEMMINGSPANNEN' and 'STRUCTUURVISIE'. The main area shows a map with various zoning colors (yellow, pink, green, blue) and a red location pin. On the right, a panel titled 'De Cocksdorp' provides details for the selected location, including its coordinates and a list of applicable zoning regulations.

**Bestemmingsplannen:**

- Parapubestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel bestemmingsplan ontwerp (2023-01-09)
- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit verkregen (2022-11-08)
- Reparatieplan De Cocksdorp bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2020-12-16)
- De Cocksdorp bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-11-16)

**Structuurvisie:**

- Texel op koers structuurvisie
- Verberg plannen

**De Cocksdorp details:**

- 120470, 574410.8
- Enkelvoudige bestemming: Centrum
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 2
- Bouwvlak
- Funcctieaanduiding: verblifsrecreatie
- Bouwaanduiding: plat dak
- Maatvoering: maximaal aantal slaappleatsen: 35
- Maatvoering: maximale bouwhoogte: 9 m, maximale goothoogte: 6 m
- Maatvoering: maximale dakhelling: 60 graden, minimale dakhelling: 30 graden



## Artikel 9 Centrum

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  1. maatschappelijke voorzieningen;
  2. cultuur en ontspanning;
  3. dienstverlening;
  4. detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca;
  5. kantoren;
  6. horecabedrijven in categorie 1 en 2;
  7. woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, voorzover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, en bijbehorende bouwwerken;
  8. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";

in combinatie met verblijfsrecreatie, ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie", waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplekken" aangegeven aantal mag bedragen;

met de daarbijbehorende:

- b. terrassen ten behoeve van horeca en ondergeschikte lichte horeca en uitstallingen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. andere bouwwerken.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. een gebouw of overkapping, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. tenminste één gevel van een gebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrond worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde woning zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de op de begane grond gevestigde woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. 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, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;

- e. 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, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

#### 9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- b. het aantal recreatieve opstallen zal, voorzover deze meer bedraagt dan één, ten hoogste het ter plaatse aangegeven maximum aantal recreatieve opstallen bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 9.2.2 onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- f. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het gebouw waarin wordt gewoond bedragen;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- h. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- i. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het gebouw waarin wordt gewoond, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- j. per woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

#### 9.2.3 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, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. terrasafscheidingsen zullen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruik maken van transparante materialen;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen zal ten hoogste 1,50 m bedragen, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van terrasafscheidingsen ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1 onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid 9.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woning wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

#### 9.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
  3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- d. bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:



<b>hotel</b>	<b>2 recreatieve slaappleaatsen per hotelkamer</b>
<b>recreatieappartement</b>	<b>5 recreatieve slaappleaatsen per recreatieappartement</b>
<b>groepsverblijf</b>	<b>aantal recreatieve slaappleaatsen wordt gebaseerd op het aantal voorkomende slaappleaatsen op de laatst vergunde bouwtekening</b>

#### 9.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de eerste bouwlaag als woning, tenzij het bestaand gebruik betreft;
- c. het gebruik van woningen voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien de woning niet permanent wordt bewoond;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- e. 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;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het storten van puin en afvalstoffen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal.

#### 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.4.2 onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf of de ter plaatse gevestigde voorziening, mits:
  1. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
  2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
  3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
  4. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
  5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;

6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m<sup>2</sup> bedraagt met een maximum van 13 m<sup>2</sup> per persoon;
  7. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn;
  8. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
  9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid 9.4.2 onder a 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;
- c. het bepaalde in lid 9.4.2 onder b in die zin dat de eerste bouwlaag van een gebouw, dat is de begane grond, wordt gebruikt als woning, mits:
1. de woning passend is in relatie tot de bestaande situatie en de omliggende functies;
  2. de oppervlakte van de woning ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de woning past binnen de gemeentelijke woonvisie;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straatbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

## BELASTINGTARIEVEN 2023

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

### Forensenbelasting:

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

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

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

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

### Toeristenbelasting:

U betaalt € 2,30 per persoon per nacht.

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

### Onroerendezaakbelasting (OZB):

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

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

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

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

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

### Afvalstoffenheffing:

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

### Kosten rioolheffing:

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

Dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven.



## Precariobelasting:

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

Wat staat er op, boven of onder gemeentegrond?	Wat betaalt u?
1. Terras	€ 7,95 per m <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) € 62,12 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 186,36 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 112,85 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren	0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	0,00835% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 120,89 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 30,22 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 5,62 per hectare



## Koen van der Slikke

*NVM-Makelaar en Register Taxateur*

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

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

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

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V655105677

Kamer wonen/mkb nummer RMT07.105.305

Kamer bedrijfsmatig vastgoed nummer BV02.131.280

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

**Mobiel** 06-23 41 99 79  
**Telefoon** 0222-313 555  
**E-mail** [koen@detexelsemakelaars.nl](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 notarisafel denkt Hans met de opdrachtgever mee. Een succesvolle transactie begint immers met de juiste prijs en voorwaarden, maar zeker ook met persoonlijk advies en samenwerking in alle openheid.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V131336288

Kamer wonen nummer RMT07.141.4513

**Mobiel** 06-51 61 31 19  
**Telefoon** 0222-313 555  
**E-mail** [hans@detexelsemakelaars.nl](mailto: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](mailto:info@detexelsemakelaars.nl)

#### **Justheidinformatie**

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 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. 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 ontnemen. 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 hypotheecaire 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'.