Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs









Categorie: recreatiewoning - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 97 m²

Perceeloppervlakte: 393 m² - Slaapkamers: 3 - Ligging: Beach Park Texel

Stappeland 85, 1796 BW De Koog

Vraagprijs € 435.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Op Landal Beach Park Texel bevindt zich deze keurige, vrijstaande 6-persoons recreatiewoning op een perceel eigen grond van 393 m^2. Met drie slaapkamers én een sauna kunt u hier heerlijk vakantie vieren met het hele gezin! Er is een slaapkamer en badkamer op de begane grond, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt.

Op enkele minuten wandelen bevindt zich het gezellige centrum van badplaats De Koog. Het park is gelegen nabij het Dennenbos, de Texelse Duinen en het Noordzeestrand. Geniet in alle rust op dit leuke vakantiepark en ontdek vanaf hier het prachtige eiland!

Het is mogelijk om de recreatiewoning toeristisch te verhuren, eventueel in combinatie met eigen gebruik. Hiermee is een aantrekkelijk rendement te realiseren. Een overzicht van de kosten en opbrengsten vindt u verderop in deze brochure.

Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer, slaapkamer, trap naar de bovenverdieping, badkamer, toiletruimte (met vrijdragend toilet en fonteintje) en de inpandige berging. De woonkamer is voorzien een haard en er is een schuifpui naar het terras. Door de grote raampartijen heeft de woonkamer aangenaam lichtinval.

De keuken is uitgevoerd in hoekopstelling met spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, combimagnetron en vaatwasser.

Op de begane grond is een ruime 2-persoons slaapkamer. De badkamer is uitgevoerd met ligbad, douche en wastafel. In de inpandige berging is de opstelling van de cv-ketel, evenals aansluitingen voor wasmachine/droger en een deur naar de tuin.

Op de bovenverdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een sauna! De slaapkamers zijn beide geschikt voor twee personen. De gevelbekleding is voorzien van onderhoudsvrije keralit en de kozijnen op de verdieping zijn vervangen voor kunststof kozijnen (HR ++ beglazing).

Rondom de woning is een tuin met terras (voorzien van uitschuifbaar zonnescherm) en een grasveld. Er is parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen perceel. Ook is er een laadpaal aanwezig voor elektrische voertuigen.

Heeft u interesse in deze leuke woning? De oplevering (inclusief inventaris) zal in overleg geschieden onder de lusten en lasten van de lopende toeristische verhuur.





Landal Beach Park Texel

Dit villapark in badplaats De Koog is vlakbij het centrum van De Koog gelegen en op loopafstand van bos, strand en duinen. Door de centrale ligging van het villapark zijn de faciliteiten beperkt tot een buitenspeeltuin en een oplaadpunt voor elektrische auto's. Een supermarkt, tropisch zwembad, restaurants en cafés zijn in de directe omgeving aanwezig. Het villapark heeft een beheerder en een receptie.

De 144 vrijstaande bungalows staan op eigen grond. Meer weten? Vraag het onze makelaars of kijk op www.landal.nl.

De Koog

De Koog is één van de oudste dorpen op het Waddeneiland Texel, gelegen aan de westzijde van het eiland. De badplaats, op loopafstand van het strand, trekt jaarlijks vele toeristen.

Het dorp ligt vrijwel direct aan de Noordzee; slechts twee duinenrijen scheiden het dorp van het strand. Vroeger was De Koog een vissersdorp. Midden in het dorp bevindt zich een kerk uit het jaar 1415. Het dorp heeft momenteel zo'n 1300 inwoners.

De Koog staat bekend om de gezellige Dorpsstraat met verschillende winkels, cafés, restaurants en uitgaansgelegenheden. Tevens is er in De Koog een basisschool, peuterspeelzaal, diverse sportverenigingen en een tweetal supermarkten.

KENMERKEN

KENMERKEN	
Soort woning	Vrijstaande recreatiewoning
Bouwjaar	1993
Perceeloppervlakte	393 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 97 m^2
Overige inpandige ruimte	0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte	0 m^2
Inhoud	ca. 330 m^3
Cv-ketel	2025
Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Oplevering	In overleg




ZANUSSI



FOTO’S









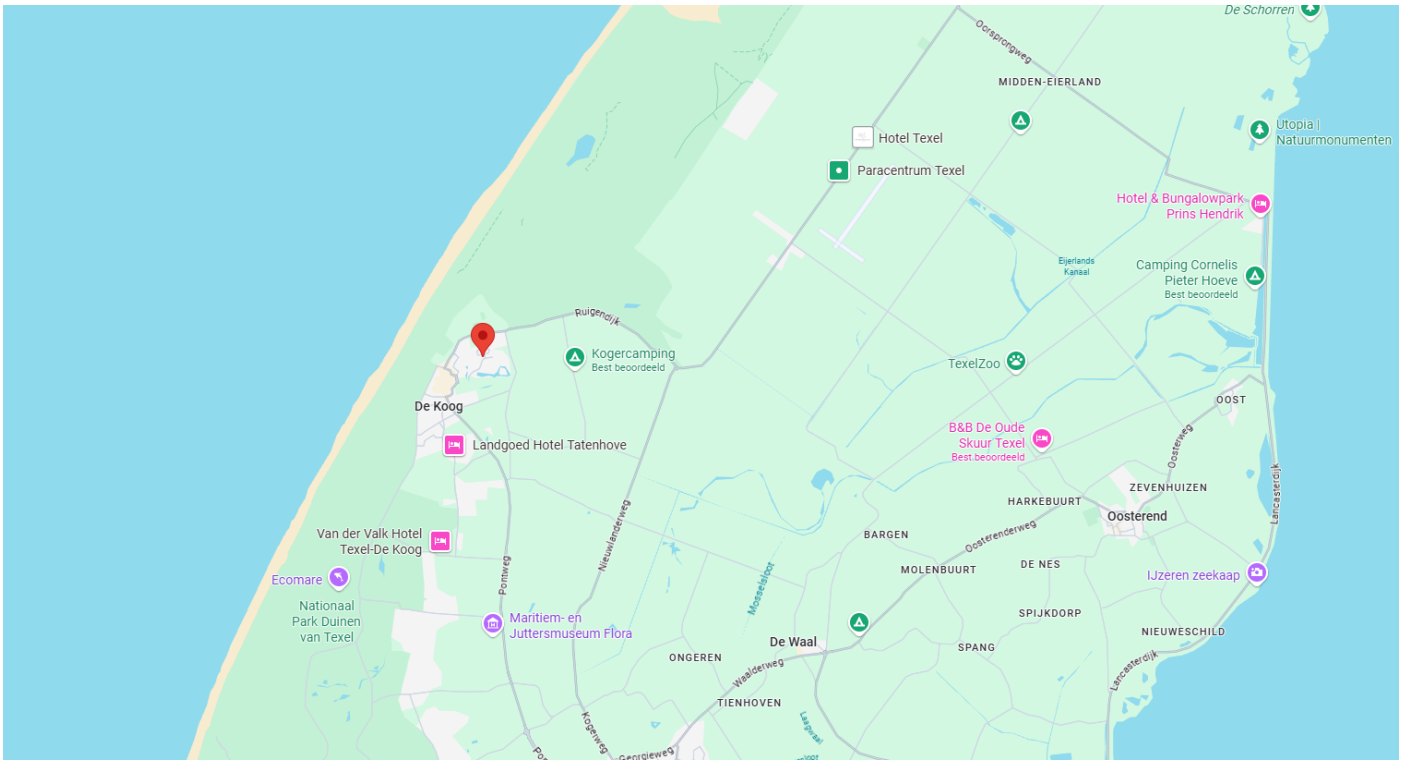


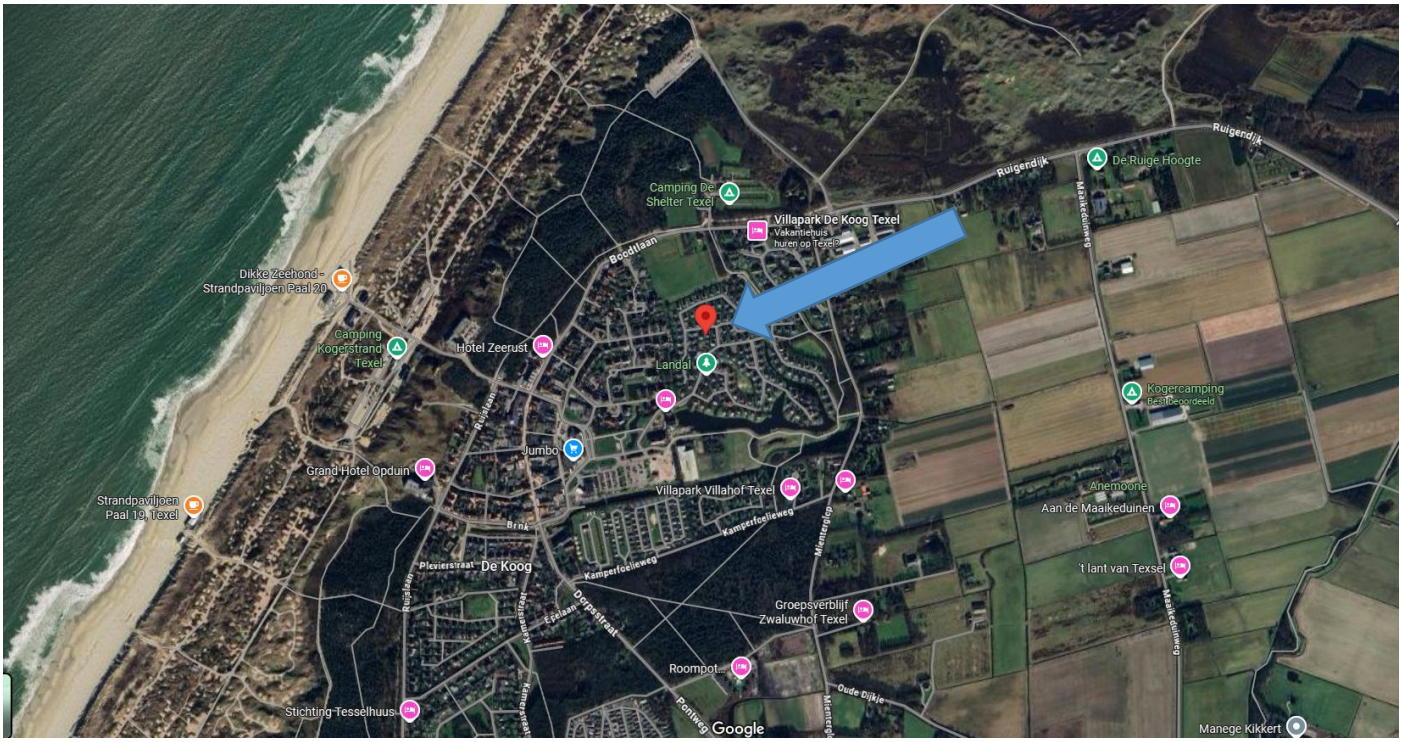




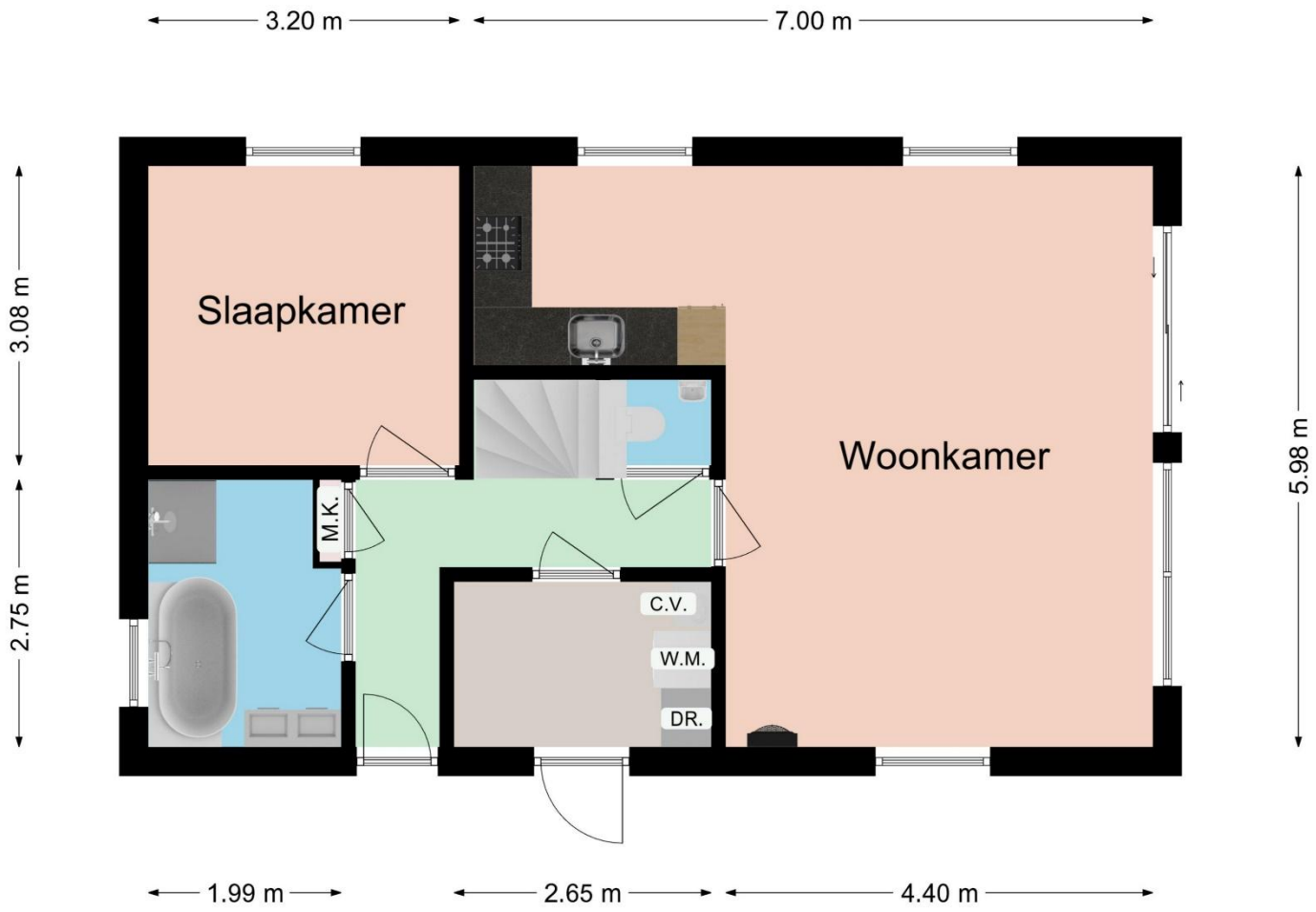


GOOGLE MAPS


De Schorren
Oorsprongweg
MIDDEN-EIERLAND
Hotel Texel
Paracentrum Texel
Utopia | Natuurmonumenten
Hotel & Bungalowpark Prins Hendrik
Eijerlands Kanaal
Camping Cornelis Pieter Hoeve
Best beoordeeld
Ruigendijk
Kogercamping
Best beoordeeld
TexelZoo
De Koog
Landgoed Hotel Tatenhove
OOST
B&B De Oude Skuur Texel
Best beoordeeld
Oosterweg
ZEVENHUIZEN
HARKEBUURT
Oosterend
Lancasterdijk
Van der Valk Hotel Texel-De Koog
BARGEN
Oosterenderweg
Nieuwlanderweg
Pontweg
Ecomare
MOLENBUURT
DE NES
IJzeren zeekaap
Nationaal Park Duinen van Texel
Maritiem- en Juttersmuseum Flora
Mosselsloot
SPIJKDORP
De Waal
NIEUWESCHILD
ONGEREN
SPANG
Waalderweg
Lancasterdijk
TIENHOVEN
Kogerweg
Georgieweg


Ruigendijk
De Ruige Hoogte
Camping De Shelter Texel
Villapark De Koog Texel
Vakantiehuis huren op Texel?
Boodtlaan
Maaikeduinweg
Dikke Zeehond - Strandpaviljoen Paal 20
Camping Kogerstrand Texel
Hotel Zeerust
Landal
Kogercamping
Best beoordeeld
Rijslaan
Jumbo
Grand Hotel Opduin
Villapark Villahof Texel
Anemoone
Aan de Maaikeduinen
Strandpaviljoen Paal 19, Texel
Brink
Kamperfoelieweg
Mienterglop
Pleviersstraat
De Koog
't lant van Texsel
Groepsverblijf Zwaluwhof Texel
Epelaan
Dorpsstraat
Roompot...
Oude Dijkje
Stichting Tesselhuus
Pontweg
Google
Manege Kikkert

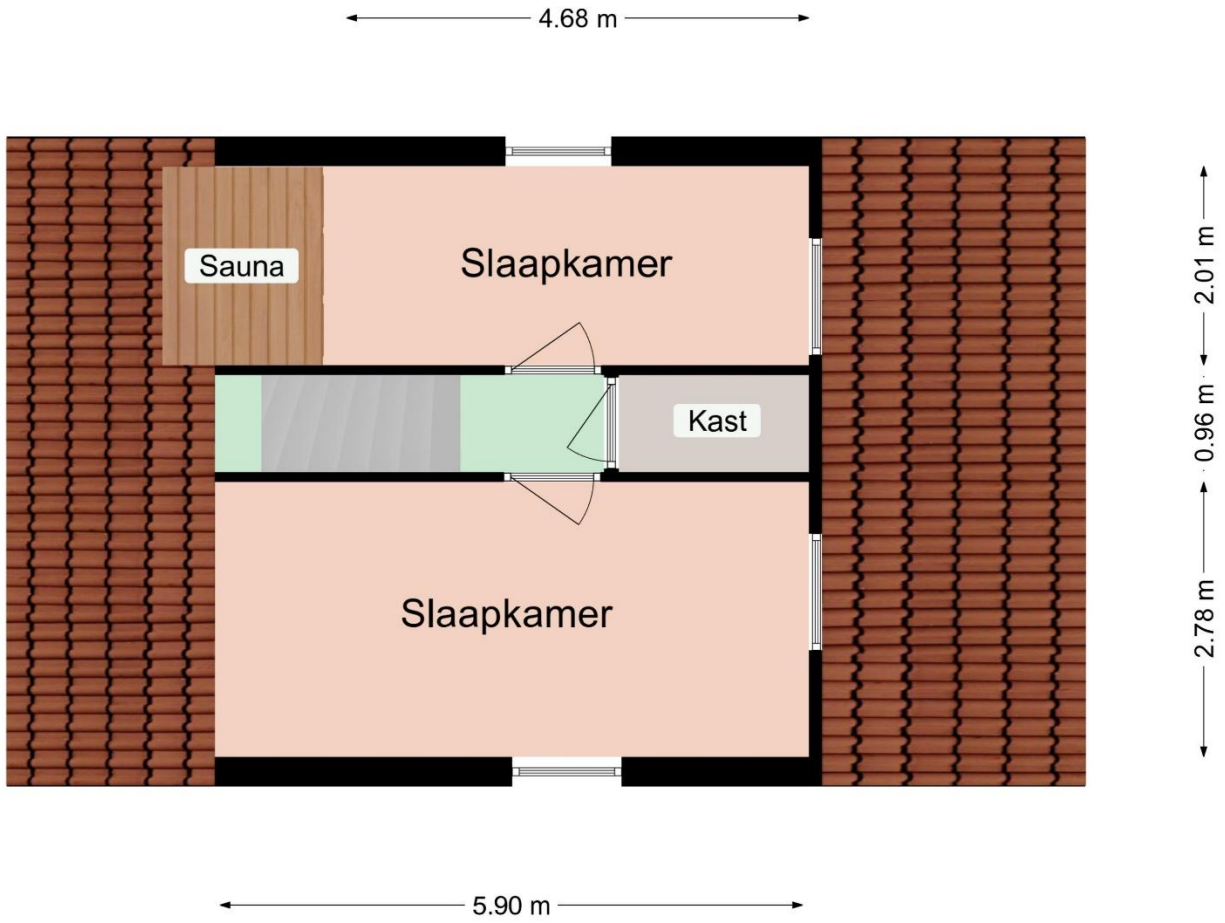
PLATTEGROND BEGANE GROND



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

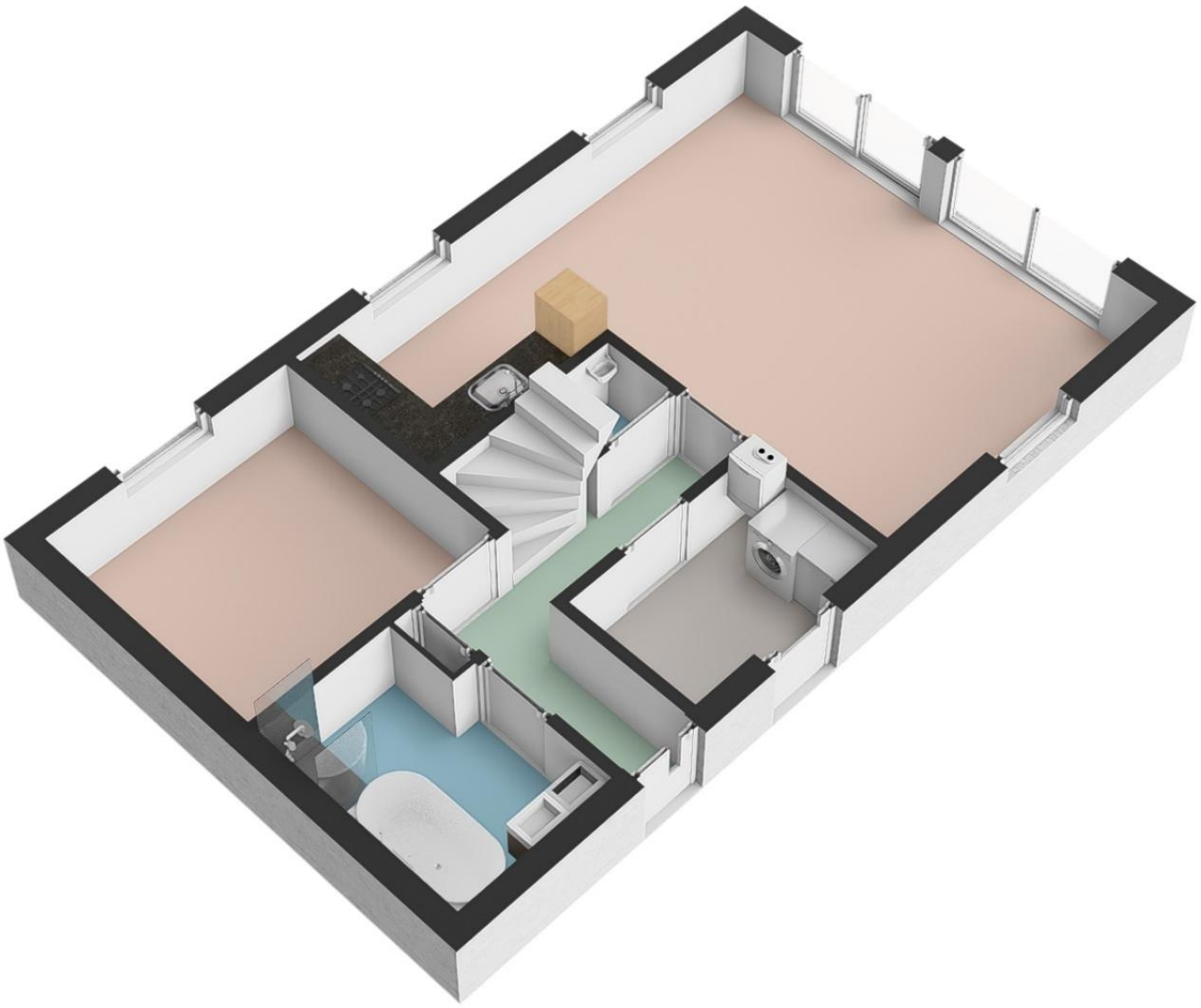
PLATTEGROND BOVENVERDIEPING



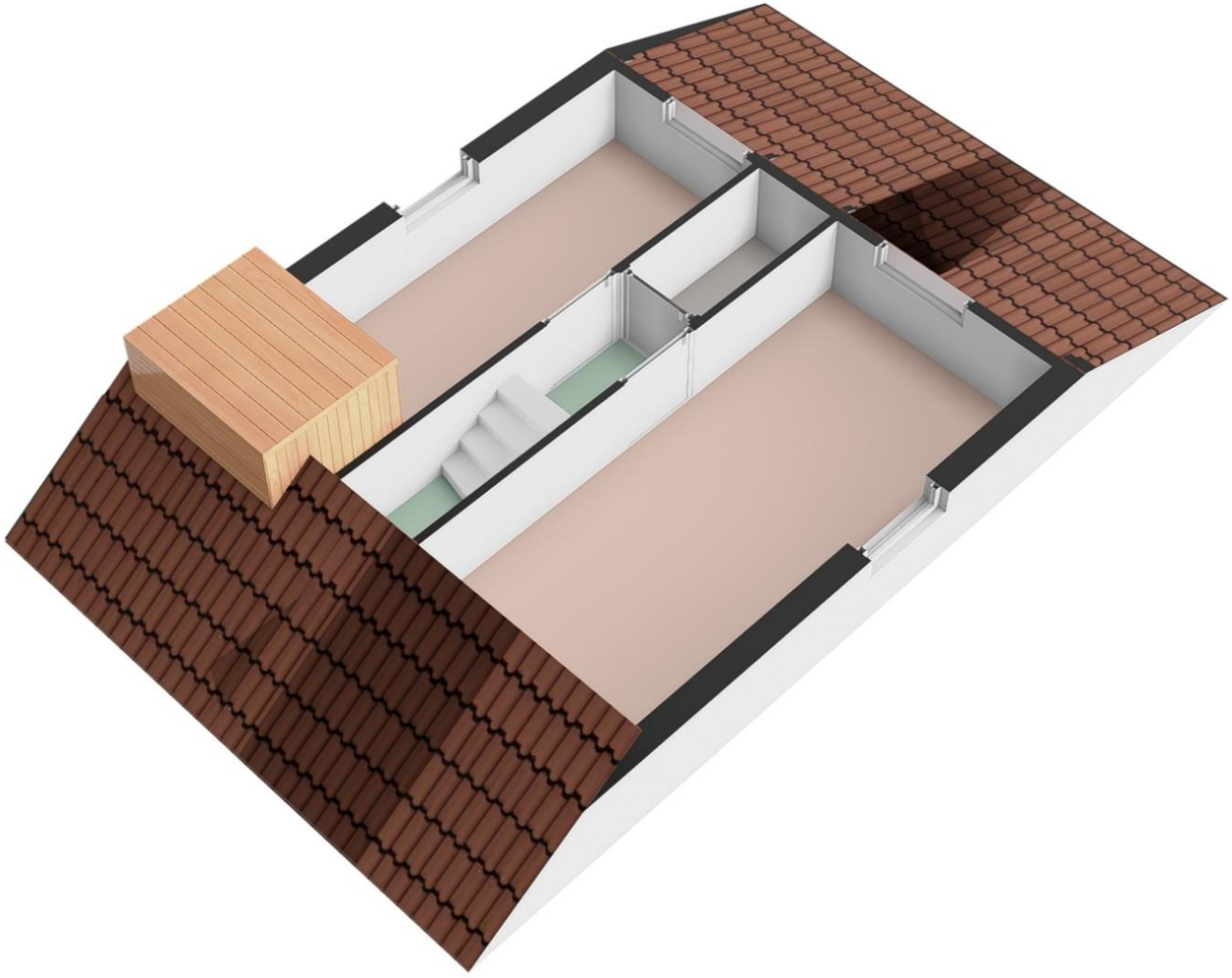
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

3D TEKENING BEGANE GROND



3D TEKENING BOVENVERDIEPING



KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Stappeland 85, De Koog

Bruto huurinkomsten	€ 35.000,- incl. B.T.W. (2024)

** de provisie moet hier nog vanaf worden gehaald*

Provisie Landal	20,5 % excl. B.T.W.
VvE kosten	€ 1.100,- per kwartaal
Voorschot gas/elektra	€ 185,- p.m.
Onroerende zaakbelasting	€ 140,51 (2025)
Afvalstoffenheffing	€ 309,13 (2025)
Rioolheffing	€ 299,94 (2025)
Verontreinigingsheffing	€ 235,68 (2025)
Watersysteemheffing	€ 162,04 (2025)

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND & FACILITEITEN

Parkplan & Einrichtungen - Map & facilities

Villa - Landhaus
Country house

4B | 4BL | 4L1 | 6D | 6DL | 6L1 | 8EL



A = **Receptie**
Rezeption - Reception
B = **Glas-/papier-/restafvalcontainers**
Glas-/Papier-/Restmüllcontainers
Glass-/paper-/garbage containers
C = **Speeltuin/airtrampoline**
Spielplatz/Air-Trampolin
Playground/airtrampoline
D = **Vissteiger** - Angelsteg
Fishing landing
E = **Tafeltennistafel** - Tischtennis
Table tennis
F = **Vijver** - Weiher - Pond
G = **Fietsverhuur** - Fahrradverleih
Bicycle rent
H = **Facilitaire dienst** - Dienstleistung
Facility services
P = **Parkeerplaats**
Parkplatz
Parking place
i = **Plattegrond/infokast**
Parkplan/Informationen
Map/information

Wijzigingen voorbehouden
Änderungen vorbehalten
Subject to changes / 02.06.2022

PLATTEGROND PARK



KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	T
Perceel	1815

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

BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingsplan De Koog 2013

Bestemmingsplan Gemeente Texel

meer kenmerken

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Regels | Bijlagen bij regels | Toelichting | Bijlagen bij toelichting | Gerelateerd | Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen
- Waarde - Archeologie 4

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- Other: maximaal aantal slaapplaatsen (1)
  - Other: maximaal aantal slaapplaatsen: 800

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

- *17.1 Bestemmingsomschrijving*
- *17.2 Bouwregels*
  - *17.2.1 Zomerhuizen*
  - *17.2.2 Kelders onder zomerhuizen*
  - *17.2.3 Bedrijfswoningen*
  - *17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*
  - *17.2.5 Gebouwen en overkappingen lid 16.1. onder c en d*
  - *17.2.6 Stacaravans*
  - *17.2.7 Blokhutten*
  - *17.2.8 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans*
  - *17.2.9 Sanitaire voorzieningen per kampeermiddel*
  - *17.2.10 Familiehuizen*
  - *17.2.11 Andere bouwwerken*
- *17.3 Specifieke gebruiksregels*
  - *17.3.1 Toegestaan gebruik*
  - *17.3.2 Terreininrichting*
  - *17.3.3 Strijdig gebruik*
- *17.4 Afwijken van de gebruiksregels*
- *17.5 Wijzigingsbevoegdheid*

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. zomerhuizen;
b. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of mantelzorg;
c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieterrein ten behoeve van:
    1. dienstverlening, waaronder recepties;
    2. detailhandel;
    3. horecabedrijf categorie 2;
    4. sport- en speeldoeleinden;

al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;

d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
    1. sanitaire voorzieningen;
    2. het onderhoud en het beheer;
e. standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
f. blokhutten;
g. bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen of stacaravans;
h. familiehuizen;
i. een receptiegebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - receptie";

met de daarbijbehorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. sport- en speelterreinen;
l. wegen en paden;
m. parkeervoorzieningen;
n. beplanting en bebossing;
o. water;
p. andere bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

a. de zomerhuizen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een zomerhuis zal ten hoogste 100 m² bedragen;
c. de goothoogte van een zomerhuis zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een zomerhuis zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
e. de dakhelling van een zomerhuis zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, 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.

17.2.2 Kelders onder zomerhuizen

Voor het bouwen van kelders onder zomerhuizen gelden de volgende regels:

a. *een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
b. *de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het zomerhuis bedragen.*

17.2.3 Bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. *per bestemmingsvlak c.q. bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 2 hectare bedraagt. Een tweede bedrijfswoning zal uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";*
b. *de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;*
c. *de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;*
d. *de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, 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;*
e. *de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.*

17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. *bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;*
b. *de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;*
c. *de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige 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;*
d. *de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;*
e. *de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;*
f. *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;*
g. *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;*
h. *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 woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;*
i. *per bedrijfswoning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.*

17.2.5 Gebouwen en overkappingen lid 16.1. onder c en d
Voor het bouwen van de in lid 17.1 onder c en d genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. *de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
b. *de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen genoemd in lid 17.1 onder c zal ten hoogste 3% van de oppervlakte van het verblijfsrecreatief terrein bedragen;*
c. *de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen genoemd in lid 17.1 onder d zal ten hoogste 200 m² bedragen;*
d. *de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;*
e. *de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;*
f. *de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.*

17.2.6 Stacaravans
Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:
a. *de oppervlakte van een stacaravan zal ten hoogste 50 m² bedragen;*
b. *de bouwhoogte van een stacaravan zal ten hoogste 3,50 m bedragen.*

17.2.7 Blokhutten
Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:
a. *de blokhutten zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
b. *de goothoogte van een blokhut zal ten hoogste 3,50 m bedragen;*
c. *de bouwhoogte van een blokhut zal ten hoogste 4,00 m bedragen;*
d. *de oppervlakte van een blokhut zal ten hoogste 35,00 m² bedragen.*

17.2.8 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans gelden de volgende regels:
a. *per zomerhuis/stacaravan zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;*
b. *de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;*

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

17.2.9 Sanitaire voorzieningen per kampeermiddel

Voor het bouwen van sanitaire voorzieningen per kampeermiddel gelden de volgende regels:

a. *per standplaats voor een kampeermiddel zal ten hoogste één sanitaire voorziening worden gebouwd;*
b. *de oppervlakte van een sanitaire voorziening zal ten hoogste 10,00 m² bedragen;*
c. *de bouwhoogte van een sanitaire voorzieningen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.*

17.2.10 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

a. *de familiehuizen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
b. *de oppervlakte van een familiehuis zal ten hoogste 400 m2 bedragen;*
c. *de goothoogte van een familiehuis zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;*
d. *de dakhelling van een familiehuis zal ten minste 30º en ten hoogste 60º bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;*
e. *de bouwhoogte van een familiehuis zal ten hoogste 8,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.*

17.2.11 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. *de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;*
b. *de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 8,00 m bedragen;*
c. *er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windmolens worden gebouwd.*

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. *het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning 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 m²;*
    2. *er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan de bedrijfswoning worden aangebracht;*
    3. *er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;*
b. *het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor het op de verbeelding aangeduide aantal recreatieve slaapplaatsen;*
c. *bij de inrichting van het recreatieterrein geldt de volgende normtelling:*

campers, toercaravans en tenten	***Maximaal 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare***
stacaravans	***Maximaal 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare***
blokhutten	***Maximaal 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare***
zomerhuizen	***Maximaal 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare***
familiehuizen 100-200 m², 200-300 m² en 300-400 m²	***Maximaal 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare***

d. *het gebruik en inrichten van gronden en bouwwerken waarbij de verhouding tussen campers, toercaravans, tenten, stacaravans, blokhutten en zomerhuizen in overeenstemming is met onderstaand schema:*

campers, toercaravans en tenten	***max. 50 per hectare***
stacaravans	***max. 30 per hectare***
blokhutten	***max. 50 per hectare***
zomerhuizen	***max. 20 per hectare***

17.3.2 Terreininrichting

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. *het gebruik en inrichten van gronden en bouwwerken ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitloopmogelijkheden en verkeersvoorzieningen tot ten minste 40 % van het terrein;*
b. *het gebruik van gronden ten behoeve van een terreinafschermende boomsingel met een breedte van ten minste 7,00 m, tenzij er vanwege de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is;*
c. *het gebruik en inrichten van gronden ten behoeve van voldoende parkeervoorzieningen.*

17.3.3 Strijdig gebruik

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

a. *het gebruik van gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, en kampeermiddelen voor permanente bewoning;*
b. *het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning of verblijfsrecreatie;*
c. *het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor bewoning;*
d. *het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;*

e. *het verwijderen van terrein afschermende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud;*
f. *het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ten behoeve van de recreanten van het betreffende recreatieterrein;*
g. *het gebruik van een receptiegebouw voor verblijfsrecreatieve bewoning;*
h. *het gebruik van een bedrijfswoning voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg indien de bedrijfswoning niet permanent wordt bewoond;*
i. *het gebruik van een bedrijfswoning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;*
j. *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;*
k. *de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;*
l. *het storten van puin en afvalstoffen;*
m. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.*

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. *het bepaalde in lid 17.3.3 onder c 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 de bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning 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;*
b. *het bepaalde in lid 17.3.3 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, 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 m² bedraagt;*
    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.*

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. *het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaapplaatsen wordt verminderd zodat het overeenstemt met het daadwerkelijk gebruik;*
b. *het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaapplaatsen met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en een maximum van 100 voor overige, zoals blokhutten, kampeermiddelen en stacaravans, en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot tot een maximum van 2 hectare, mits:*
    1. *het totaal aantal recreatieve slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling, na wijziging niet hoger is dan 45.000;*
    2. *er sprake is van een concreet voornemen tot uitbreiding;*
    3. *de uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het terrein;*
    4. *de uitbreiding bijdraagt aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert;*
    5. *de uitbreiding geen nieuwe ontwikkeling inhoudt maar een afronding is van de bestaande bedrijfsvoering;*
    6. *er sprake is van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 150 slaapplaatsen;*
    7. *het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik heeft gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan;*
    8. *binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;*
    9. *binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;*
    10. *binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd;*
    11. *het plan voldoet aan de verhouding tussen kampeerterrein, stacaravans, blokhutten en zomerhuizen conform onderstaand schema:*

campers, toercaravans en tenten	*Maximaal 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare*
stacaravans	*Maximaal 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare*
blokhutten	*Maximaal 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare*
zomerhuizen	*Maximaal 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare*
familiehuizen 100-200 m², 200-300 m² en 300-400 m²	*Maximaal 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare*

Artikel 30 Waarde - Archeologie 4

- *30.1 Bestemmingsomschrijving*
- *30.2 Bouwregels*
- *30.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
  - *30.3.1 Vergunningplicht*
  - *30.3.2 Uitzonderingen*
  - *30.3.3 Toetsingscriteria*
  - *30.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning*
- *30.4 Wijzigingsbevoegdheid*
  - *30.4.1 Wijzigen archeologische waardering gronden*
  - *30.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak*

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

30.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' gelden de navolgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 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;
   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 aan de in 30.2 onder a bedoelde bouwwerken bij het verlenen van de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
   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 het college van Burgemeester en Wethouders bij de bouwvergunning te stellen kwalificaties.

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

30.3.1 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.

30.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 30.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden, die betrekking hebben op een oppervlakte van minder dan 500m² en waar minder diep dan 0,50m wordt gegraven;
b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
   1. in het kader van archeologisch 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.

30.3.3 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.*

30.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel 30.3.3 onder b kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- *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.*

30.4 Wijzigingsbevoegdheid

30.4.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming van archeologisch waardevolle gebieden te wijzigen in die zin dat:

- *a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mag worden gewijzigd naar 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 1' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.*

30.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- *a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;*
- *b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer wordt noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.*

GEMEENTE TEXEL

BELASTINGTARIEVEN 2025

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2e woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 595,- en maximaal € 1.852,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 534,- 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.

Onroerende Zaakbelasting

woningen	
eigenaar	0,0323% X WOZ waarde
niet-woning	
eigenaar	0,0733% X WOZ waarde
gebruiker	0,0578% X WOZ waarde

Precariobelasting

terras	per m² per maand	€	8,38
uitstalling van goederen	per m² per maand	€	8,38
benzinepompinstallatie	per m² per jaar	€	47,48
luifel	per m² per jaar	€	26,08
opslagtank	per m² per jaar	€	26,08
zonwering	per m² per jaar	€	16,70
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	11,87
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,66
vlag	per stuk per maand	€	1,20
spandoek	per stuk per dag	€	77,64
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,11
overige voorwerpen	per m² per maand	€	2,32

Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	245,81
meerpersoonshuishouden	€	369,07
recreatiewoning	€	309,13
extra grijze container	€	309,13

Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven	€	299,94

Toeristenbelasting

per persoon per overnachting	€	2,40

Bron: Gemeente Texel

GEMEENTE TEXEL

Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing
Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten worden op dezelfde manier berekend als de zuiveringsheffing. 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).

Tarief per vervuilingseenheid (ve): € 78,56.
Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 78,56.
Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 235,68.

Watersysteemheffing
Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder. Bij deze aanslag gaat het om eigenaren en bewoners van woonruimten die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap. U betaalt onder andere watersysteemheffing als u op 1 januari eigenaar/bewoner bent van een woonruimte.

In 2025 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 129,57 per huishouden.
In 2025 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03725% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom.

Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

ONS TEAM



Richard Kortekaas

‘Ruim 20 jaar geleden 'aangespoeld' op het mooie eiland Texel. Geboren in de Bollenstreek en sinds 2002 werkzaam in de makelaardij. In 2004 het SVM NIVO diploma Makelaardij behaald en sinds 2007 gecertificeerd als Registertaxateur. Ik ben vanaf de start in 2002 betrokken geweest bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs (toen TM Vastgoed) en vanaf 2007 mede-eigenaar. De makelaardij is een boeiend en dynamisch vak; geen dag is hetzelfde en het is fantastisch om een adviserende rol te mogen spelen in zo'n grote beslissing als het kopen of verkopen van een huis. Een plek van herinneringen en emoties, vreugde en verdriet of een plek met een nieuwe start, met vertrouwen in de toekomst.’



Ruben Kooijman

‘Als geboren en getogen Texelaar voel ik mij als een vis in het water op het eiland. Sinds 2004 ben ik in de makelaardij actief en vanaf 2007 mede-eigenaar van Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs. Ik houd mij vooral bezig met de aan- en verkoop en taxaties van permanente en recreatieve woningen. Wandel gerust eens bij me binnen als je met vragen zit. Ik help je graag naar het beste resultaat.’



Willem Wiering

‘Na mijn jeugd en middelbare schooltijd op Texel heb ik in de Randstad Commerciële Economie (HBO) gestudeerd. Na het behalen van mijn bachelor verbleef ik tijdens een tussenjaar in Oost- en Zuid-Europa. Door de jaren heen groeide mijn ambitie in de vastgoedsector, waarin mijn interesse voor mensen, economie en omgeving samenkomt. Inmiddels ben ik sinds 2018 werkzaam in de makelaardij en dit doe ik dagelijks met veel passie. In 2023 heb ik mijn diploma Register-Makelaar Wonen behaald. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.’

ONS TEAM



Berthelina Vlaming

‘Het werk dat komt kijken op de binnendienst bij de verkoop van zowel recreatieve als permanente woningen en taxaties is heel divers en dat maakt dat geen dag hetzelfde is. Het woning aanbod varieert enorm en leert mij als echte Texelse ook nog steeds nieuwe plekken op het eiland kennen. Een van de leukste kanten van het werk vind ik toch wel het contact met klanten. Veelal gaat het contact via mail of telefoon maar ook weet men dat de deur van het kantoor in zowel Den Burg als De Koog gewoon open staat voor vragen. Samen met mijn collega’s doen we er elke dag weer alles aan om alles zo soepel en duidelijk mogelijk te laten verlopen voor de klanten.’



Irma Ipenburg

‘Sinds 1 december 2024 maak ik met veel plezier deel uit van het team van Kortekaas en Kooijman. Hiervoor heb ik bijna 25 jaar bij de Rabobank gewerkt, gevolgd door 8 jaar bij SnelStart. Nu heb ik de overstap gemaakt naar de makelaardij, een branche waarin ik mijn enthousiasme volledig kwijt kan. Het kopen of verkopen van een woning is een belangrijke stap in iemands leven, en ik vind het geweldig om klanten in dit proces persoonlijk te begeleiden van begin tot eind.’

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Geachte belangstellende(n),

Wij bedanken u, mede namens de eigenaar van deze woning, voor de door u getoonde interesse.

De woning heeft u reeds bezichtigd of gaat u mogelijk nog bekijken. Wij hebben ons best gedaan om zoveel mogelijk relevante informatie in deze brochure te zetten.
Mocht u echter nog vragen hebben en/of meer gegevens wensen, dan zullen wij u deze informatie graag verschaffen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken.
Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas
Ruben Kooijman
Willem Wiering
Berthelina Vlaming
Irma Ipenburg





Kortekaas & Kooijman, makelaars op toplocaties

Sinds begin 2003 is Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs (voorheen TM Vastgoed) actief op de Texelse markt. Als nieuw makelaarskantoor met goede ideeën en een frisse aanpak wisten kopers en verkopers ons direct goed te vinden. Onze klantgerichte aanpak, reële benadering en deskundige begeleiding sloegen goed aan. En daar ligt ook onze kracht: we denken altijd oplossings-gericht, reageren snel op e-mails en berichten en houden ons aan de gemaakte afspraken. Inmiddels behoort Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs tot een van de grootste makelaars op het eiland met een groot bestand permanente - en recreatieve woningen.

Kortekaas & Kooijman is aangesloten bij makelaarsorganisatie Vastgoed Nederland (voorheen VBO Makelaar) en opgenomen in het Europese makelaarsregisters MMCEPI en in het taxateursregister NRVT. Ook is Kortekaas & Kooijman aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarbij taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich kunnen aansluiten.

De kantoren van Kortekaas & Kooijman vindt u bij de entree van badplaats De Koog en in hartje Den Burg. Dagelijks lopen grote aantallen Texelaars en toeristen langs onze etalages.

Ons kantoor in De Koog is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-17.00 uur.
Ons kantoor in Den Burg is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-12.30 uur.
Buiten kantoortijden werken wij op afspraak.

VOORWAARDEN

Uitnodiging
Alle door Kortekaas & Kooijman en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot uitnodigingen van meerdere geïnteresseerden en de daaraan eventuele biedingen. Indien er tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd meerdere biedingen in ontvangst te nemen en met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Details
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) volledige overeenstemming is bereikt.

Koopakte
Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte opgemaakt door de makelaar.

De waarborgsom (dan wel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris (doorgaans binnen drie weken na overeenstemming). Eventueel door de verkoper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen gehonoreerd indien deze in de voorgaande onderhandelingen zijn overeengekomen.

Erfdienstbaarheden
Indien er op de woning, appartement of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopovereenkomst gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Asbest
In het algemeen wijzen wij u er op dat asbesthoudende materialen in de woning of bijgebouwen verwerkt ***kunnen*** zijn. Plaatsen waar dit vaak voorkomt zijn o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten dak, plaatmateriaal bij CV-ketels, meterkast of plafonds in garages.

Onderzoeksplicht
De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Neem zonodig een eigen makelaar mee.

Algemene ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst kan de volgende bepaling worden opgenomen: “Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan…….jaar oud is”, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper(s) de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de vloer, het dak, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van optrekkend of doorslaand vocht.

Bij twijfel adviseren wij u een onpartijdig bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren!

Voorbehouden
Hoewel gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, kunnen wij hier niet volledig instaan voor de juistheid ervan.

Tekeningen
Het is mogelijk dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaalaanduiding etc.).

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Dorpsstraat 179
1796 CC De Koog

Waalderstraat 1
1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl
0222-310314
www.kortekaasenkooijman.nl