



Categorie: recreatieve bewoning - Type: bouwkaavel

Perceeloppervlakte: 5.384 m²

Waalderweg 116-118, 1791 MA Den Burg

Vraagprijs: € 1.500.000 k.k. excl. B.T.W.

OMSCHRIJVING



Dit is uw kans om uw eigen recreatieparadijs te creëren op Texel. Wij mogen u aanbieden een perceel grond van 2.357 m² en een perceel grond van 3.027 m² (totaal 5.384 m²) waarop maar liefst in totaal 50 recreatieve slaapplekken liggen. Dit in combinatie met een uitstekende en unieke ligging aan de rand van Den Burg maakt dit een mooie kans.

Het geheel heeft de bestemming verblijfsrecreatieve gebouwen hetgeen betekent dat u verdeeld over de 2 kavels maximaal 2 gebouwen mag plaatsen. U kunt er bijvoorbeeld voor kiezen om 2 groepsverblijven te bouwen (2 x 25 personen). Of wellicht uw eigen appartementencomplex met maximaal 10 appartementen?

Voor de volledige informatie over wat hier exact mogelijk is verwijzen wij u naar het bestemmingsplan. De voorschriften geven u een duidelijk beeld over de mogelijkheden op deze percelen.

Huidige eigenaar heeft reeds een vergunning verkregen voor de bouw van 2 groepsverblijven. De tekeningen van deze groepsverblijven hebben wij ter informatie in deze brochure toegevoegd. Wellicht dat deze tekeningen u aanspreken en bouwt u zelf deze groepsverblijven aan de Waalderweg.

De kavels zijn gelegen op een kleinschalig recreatiepark genaamd Waddenduyn. Op dit park staan 9 luxe recreatievilla's.

Op deze locatie is het aangenaam verblijven met alle voorzieningen in de buurt. U recreëert hier nabij het dorpshart van Den Burg, op korte afstand van winkels, cafés, restaurants en andere centrumvoorzieningen.

Den Burg is centraal gelegen op het eiland en vanaf deze locatie zijn de andere dorpen en natuurgebieden goed te bereiken. Op circa 10 minuten rijden is de TESO-boot naar Den Helder. Ook het strand is gelegen op 10 minuten rijden.

Heeft u interesse in deze bouw kavels? Neem dan gerust contact met ons op. De oplevering zal in overleg geschieden.





Den Burg

Den Burg is het grootste dorp van het Nederlandse Waddeneiland Texel. Het telt 7.470 inwoners (BAG, 2019); dat is ongeveer de helft van het aantal inwoners van Texel.

Voor een dorp van deze omvang heeft Den Burg een uitgebreid winkelbestand. Dat heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat er veel toerisme is op het eiland. In het dorp is het gemeentehuis van Texel. Er zijn gezellige cafés en restaurants en te midden van het dorp is het recent vernieuwde dorpsplein de Groeneplaats.

De Openbare Scholengemeenschap De Hogeberg die het voortgezet onderwijs voor het eiland verzorgt, is ook gevestigd in Den Burg. Hier wordt onderwijs voor vmbo, havo en vwo aangeboden.

Voor het basisonderwijs zijn er vijf scholen in het dorp aanwezig: Jac.P. Thijsseschool (openbaar), De Fontein (protestants-christelijk), de Jozefschool (rooms-katholiek), de Kompasschool (speciaal onderwijs) en de Vrije school (antroposofie).

Meer weten? Vraag het onze makelaars.

Huisvestingsverordening

Op 5 oktober 2019 heeft de gemeente Texel een huisvestingsverordening ingesteld. Hierdoor komen uitsluitend personen die maatschappelijk of economisch zijn verbonden met Texel in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. De koopgrens van de woningen binnen deze regelgeving ligt op € 600.000,-. Woningen met een koopprijs boven deze grens zijn vrijgesteld van vergunningen. Voor meer informatie en het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

KENMERKEN



KENMERKEN

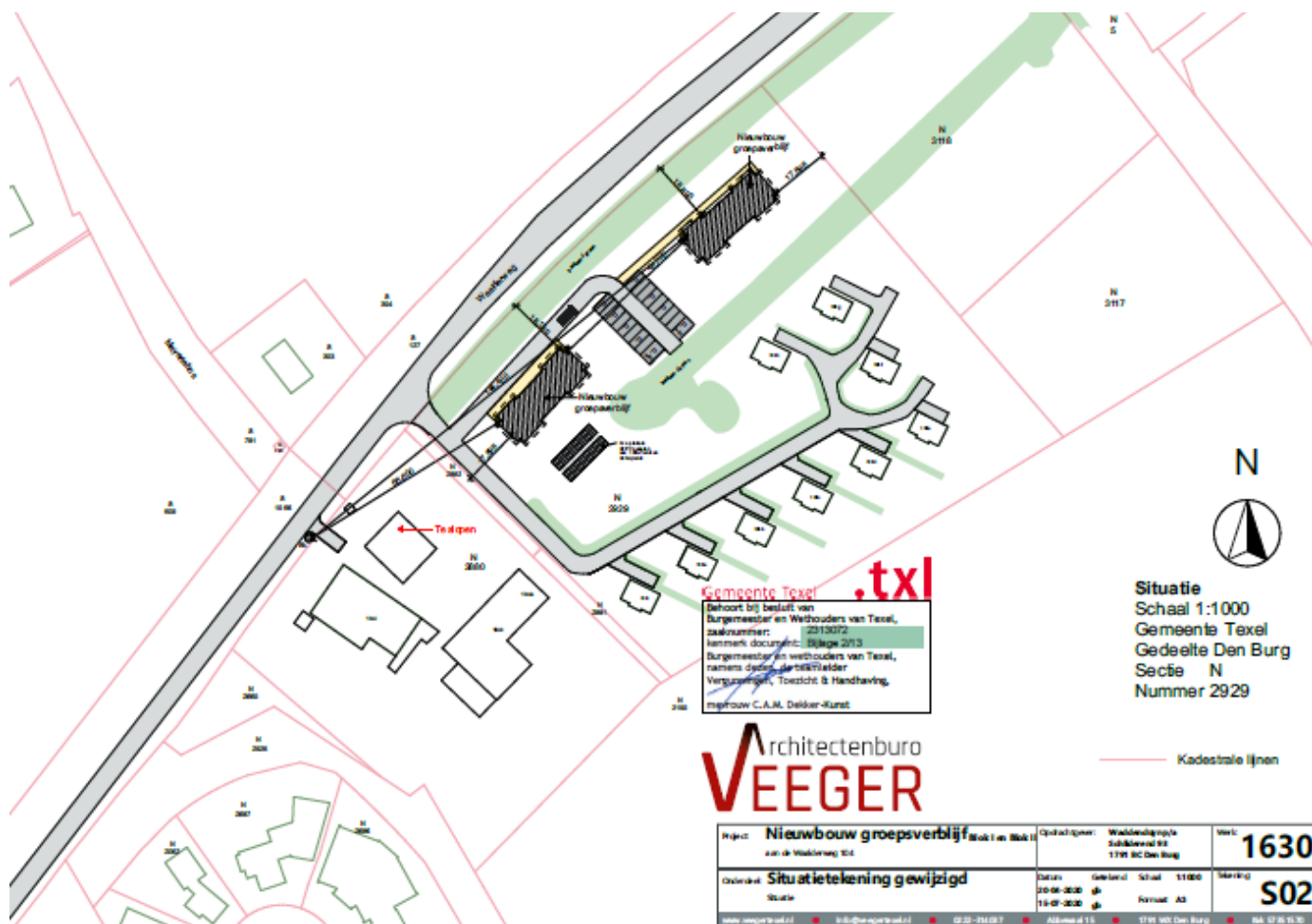
Type object	Bouwkavel
Perceeloppervlakte	2.357 + 3.027 m ²
Maximale bouwhoogte	10,00 meter
Maximale goothoogte	3,50 meter
Minimum dakhelling	20 graden
Maximum dakhelling	60 graden
Vraagprijs	€ 1.500.000 k.k. excl. B.T.W.
Oplevering	In overleg



FOTO'S

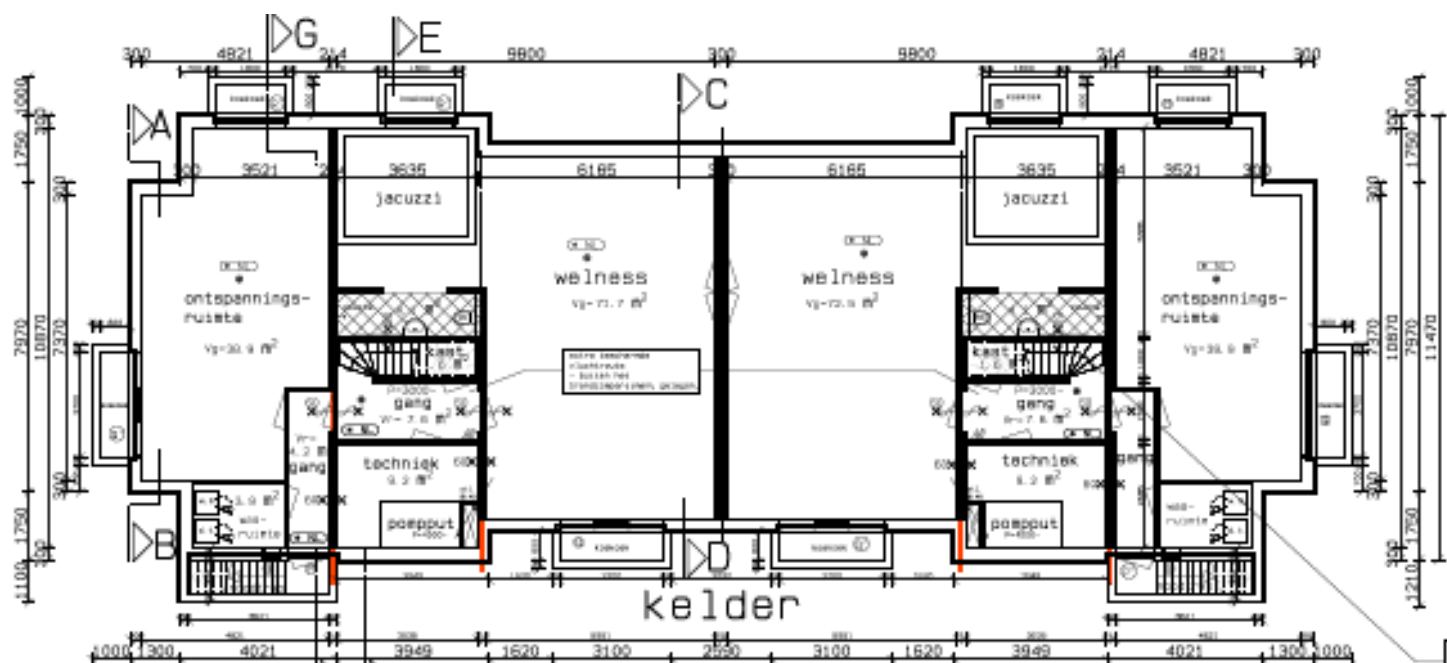


BOUWPLAN VERGUND

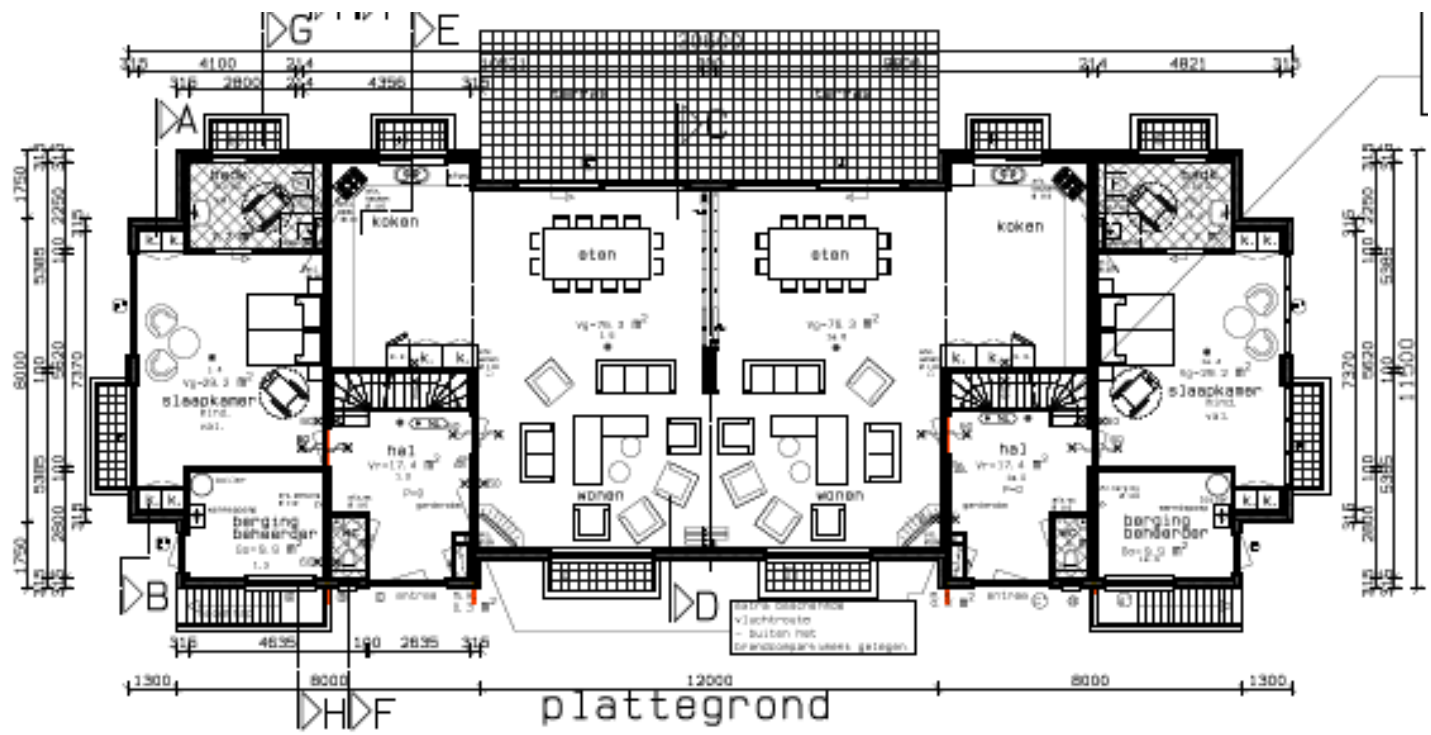




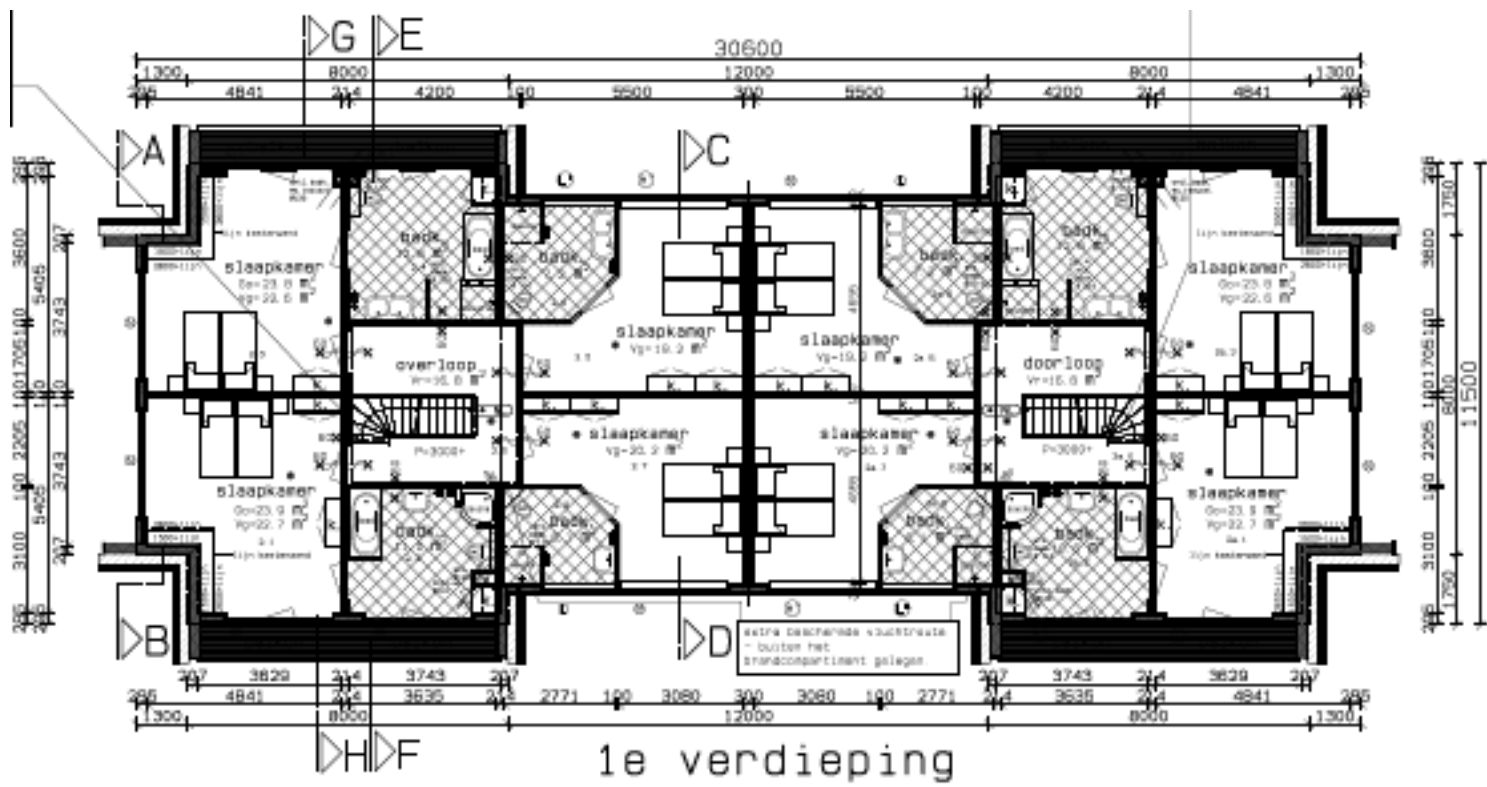
KELDER



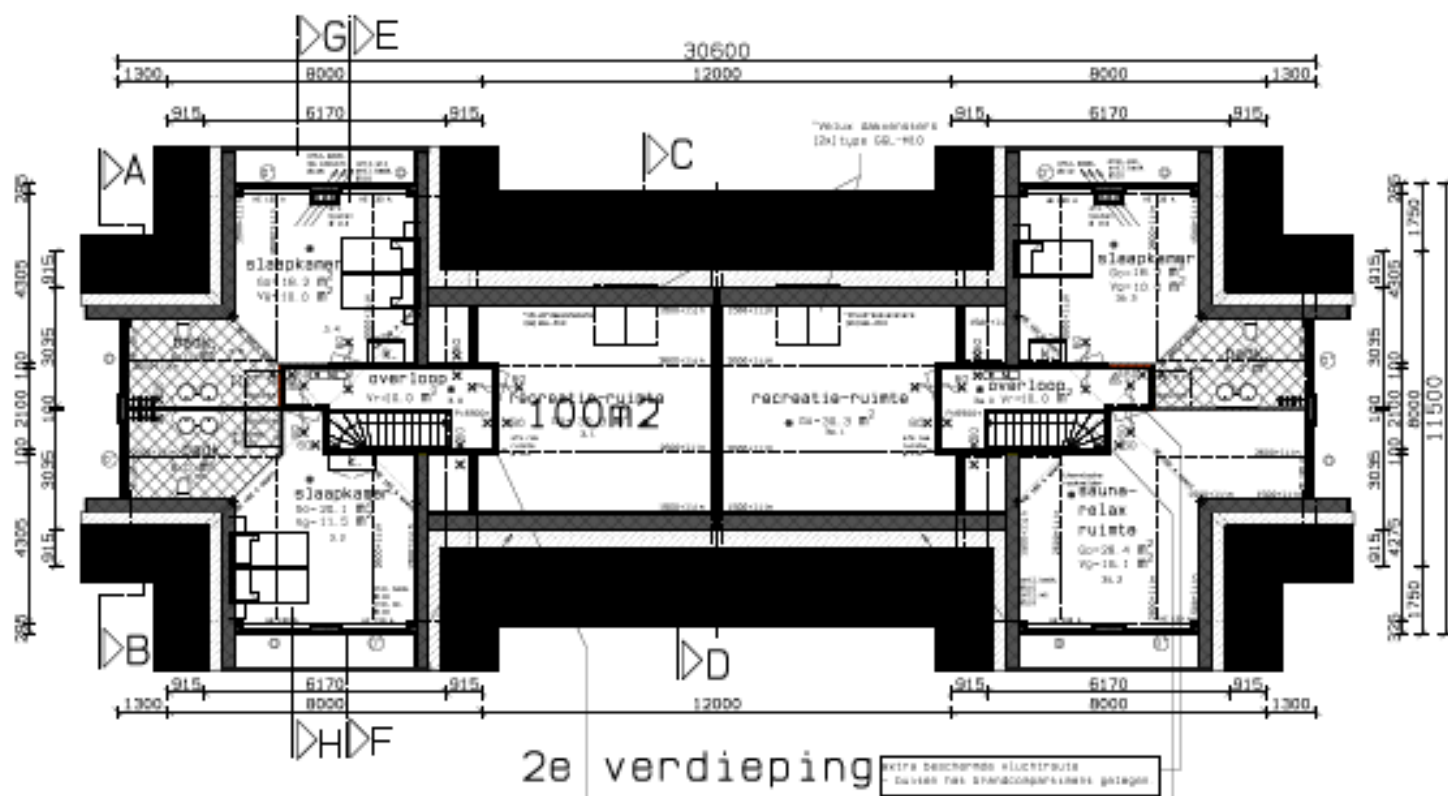
BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



2^e VERDIEPING



AFMETINGEN	oppervlakte	bruo inhoud
beganegrond/ verdieping	324.8 m2	2800 m3
kelderruimte	323.5 m2	975 m3
keuken	21.2 m2	44 m3
noodtrappen	10.6 m2	35 m3
TOTAAL		3854 m3
Go linkerdeel	519m2	
Vg linkerdeel	345m2	
= 66.4% VOLDOET		
Go rechterdeel	519m2	
Vg rechterdeel	345m2	
= 66.4% VOLDOET		

Gemeente Texel .txl

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 2313072
kenmerk document: Bijlage 3/13
Burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezes, de teamleider
Vergunningen, Toezicht & Handhaving,
mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst

voor matenplan(1:50) kelder, beganegrond,
doorsneden A-B, CD en X zie tek. 1630-40
voor matenplan(1:50) 1e verdieping, 2e verdieping
doorsneden E-F en G-H zie tek. 1630-41
voor buiten en binnenkozijnen(1:50)
zie tek 1630-42
voor technische tekening zie tek. 1630-32
voor detail tekening zie tek. 1630-34

ventilatie via mechanische ventilatie!

Alle constructies en installaties indien niet anders aangegeven
Uitvoeren conform het bouwbesluit!!!

Doorvoeringen door brandwerende afscheidingen
dienen dezelfde brandwerendheid te bezitten als de brandwerende afscheiding!

karakteristieke geluidwering uitwendige scheidingsconstructie uitvoeren conform NEN 5077

voor bouwbesluitberekeningen zie
adviesbureau P.J. Kuip!

Constructies en installaties
in principe aangegeven
Definitieve uitvoering volgens
nadere berekeningen/tekeningen
Constructeur/Installateur en
Fabrikant!

ventilatie via mechanische ventilatie!

© brand/rookmelder

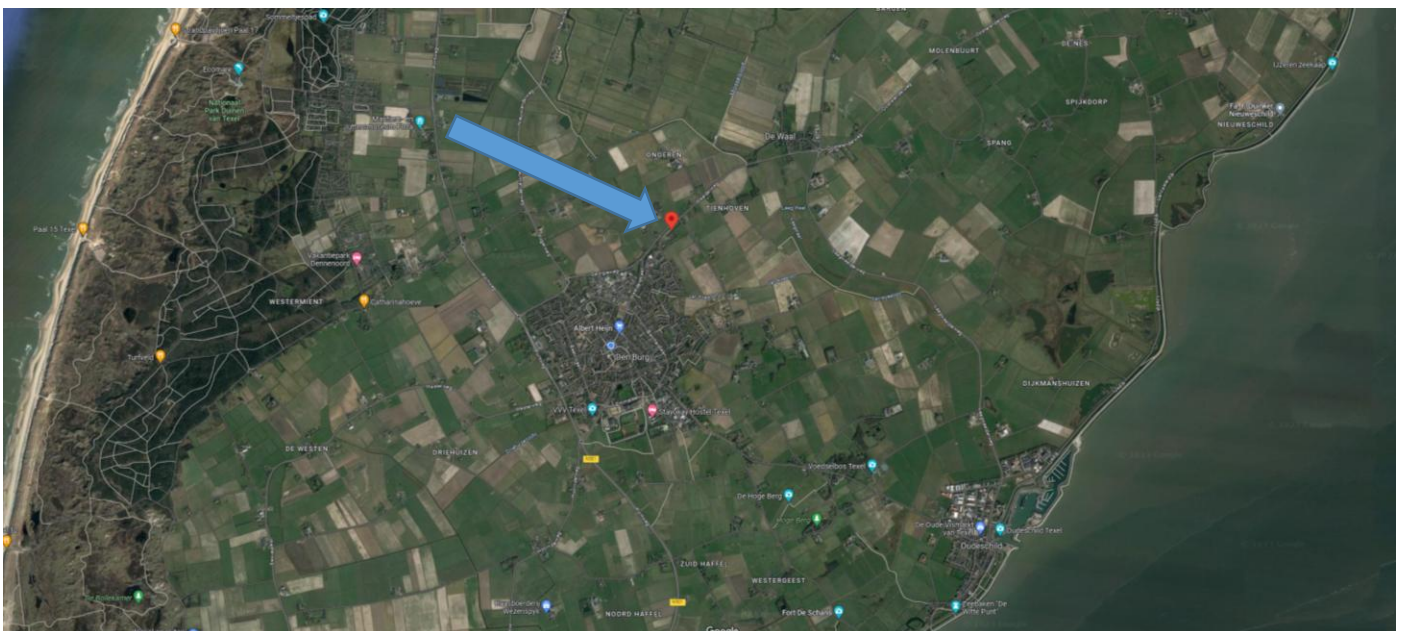
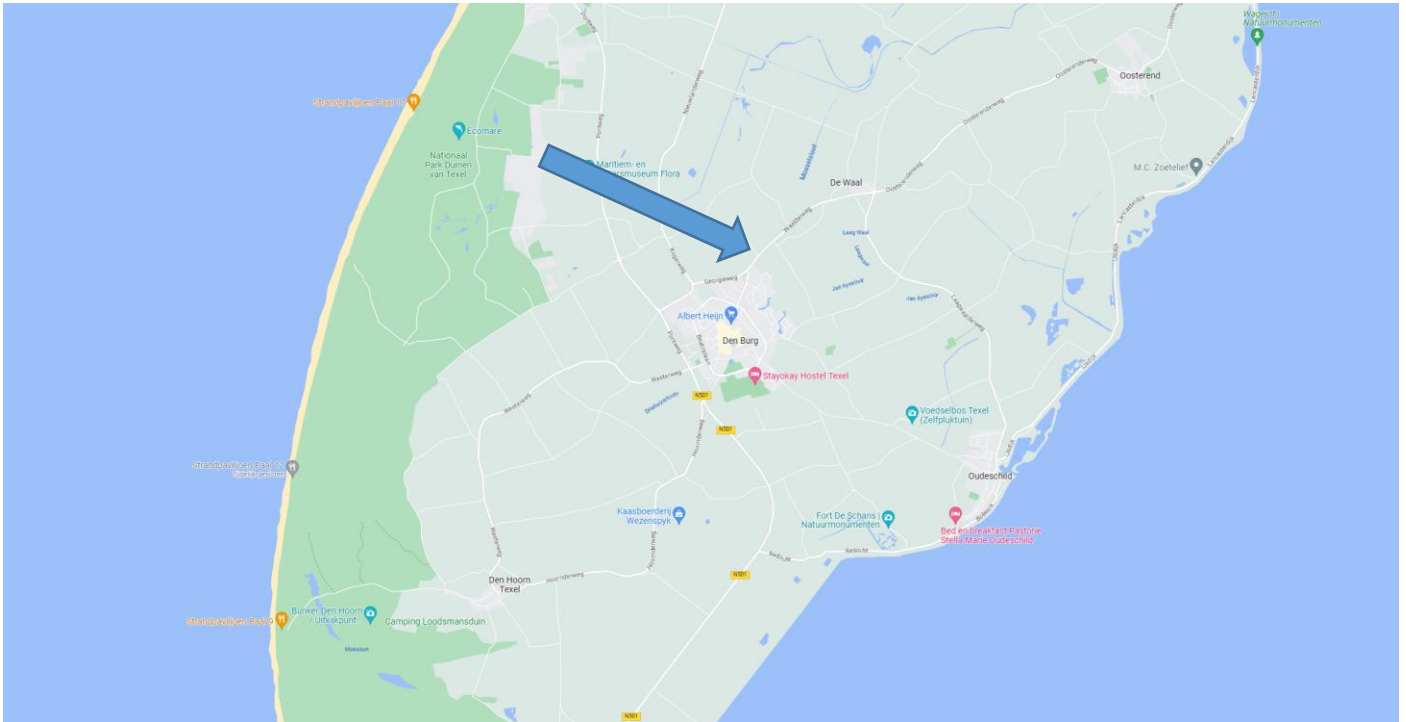
maten in het werk controleren en vergelijken met overige tekeningen!

© deze tekening mag zonder onze schriftelijke toestemming

niet worden gekopieerd, gereproduceerd, aan derden ter inzage gegeven of voor namaak t.b.v. derden worden gebruikt.

Datum/Gew.	par.	Opricht- gever:	Schaal
29 april 2019	ru	Waddenduin p/a Schilderend 93	1:100
22 april 2020	gb	1791BC Den Burg	Werknummer:
19 mei 2020	ru	Project: 24 persoons BLOK I en BLOK II	1630
30 juni 2020	ru	NIEUWBOUW GROEPSVERBLIJF	Tekening blad / datum:
14 juli 2020	gb	aan de waalderweg 104 1791MA Den Burg	23
		Onderdeel: ONTWERPTEKENIG II	
		kelder, beganegrond, 1e verdieping, 2e verdieping, gevels, doorsneden en situatie	
		Architectenburo Veeger	
		Abbevaal 15 1791 WX Den Burg Tel. 0222-314037	
		www.urintexel.nl info@urintexel.nl KvK 57361570	

GOOGLE MAPS



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: W-110A



0 20 40 60 80 100m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Texel

Sectie N

Perceel 2882

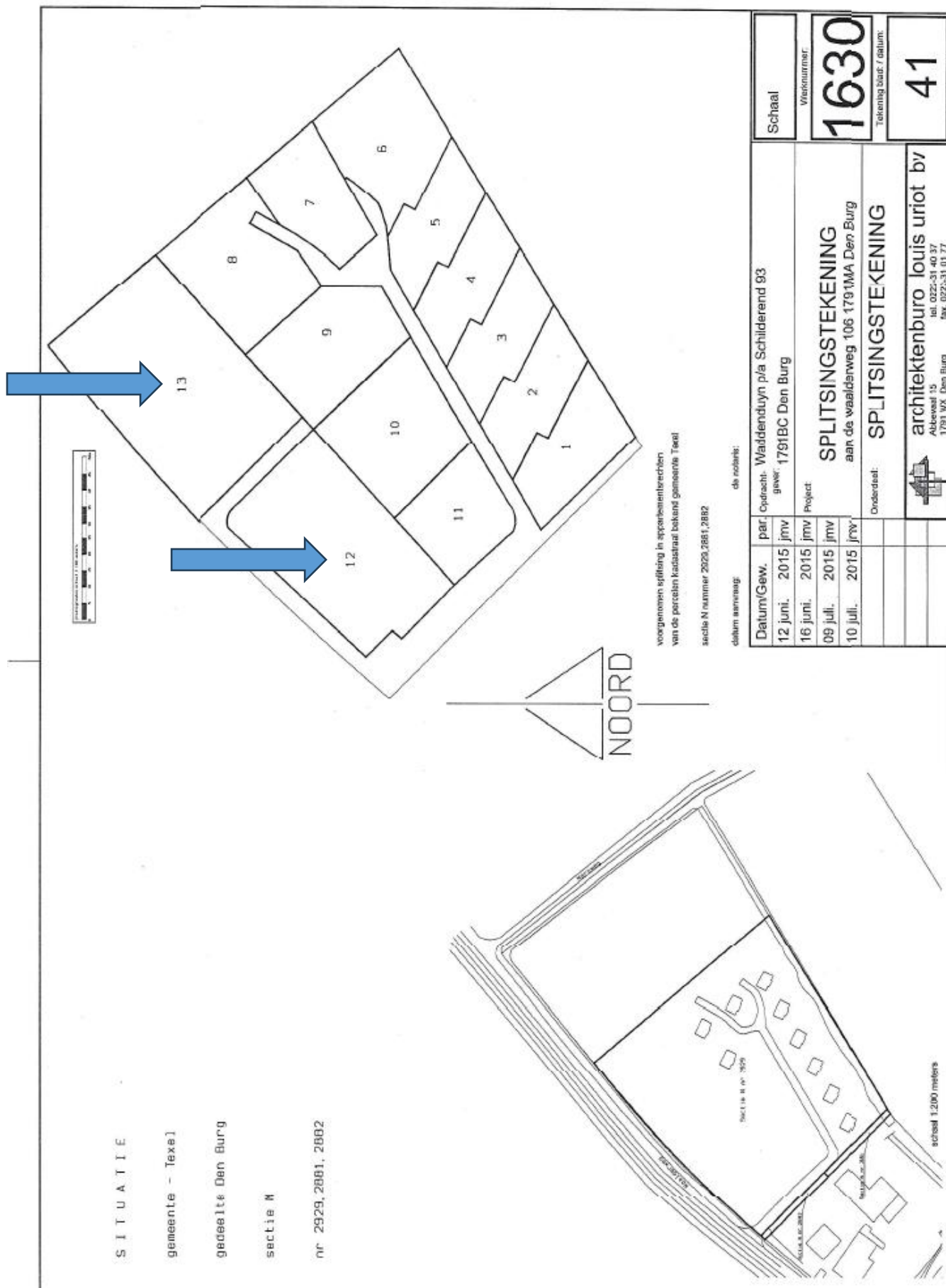
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

SPLITSINGSTEKENING



BESTEMMINGSPLAN



←

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

Waalderweg 116

X Q

Waalderweg 116, 1791MA Den Burg

GEMEENTE (5)

PROVINCIE (37)

RIJK (29)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

G

Paraplubestemmingsplan
Verblijfsrecreatie Texel
bestemmingsplan
ontwerp (2023-01-09)

R

Vorbereidingsbesluit hyperscale
datacenters
vorbereidingsbesluit
vastgesteld (2022-11-08)

G

Tweede Reparatieplan Buitengebied
Texel
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2022-04-28)

G

Reparatieplan buitengebied Texel
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-17)

P

Reactieve aanwijzing BP
Buitengebied Texel
reactieve aanwijzing
vastgesteld (2013-06-12)

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

50 m

Reparatieplan buitengebied Texel

Gemeente Texel

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-17)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

115923.5, 564371.6

Enkelbestemming

Recreatie - Verblijfsrecreatieve
gebouwen

Bouwvlak

Maatvoering

maximum aantal recreatieve
slaapplaatsen: 50

Maatvoering

maximum bebouwd oppervlak: 650
m2



Artikel 36 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

36.1 Bestemmingsomschrijving

voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen;
- b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- c. een manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';
- d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- e. dienstverlening ten behoeve van het recreatieve verblijf als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;
- f. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- g. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- h. huisvesting van seizoenspersoneel;
- i. instandhouding van karakteristieke cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "Cultuurhistorische waarden";
- j. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';
- k. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. water;
- n. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- o. beplanting en bebossing;
- p. overige bouwwerken.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie bedraagt maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal m²,
uitgezonderd de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken;
- c. het aantal gebouwen ten behoeve van deze bestemming zal ten hoogste twee bedragen, tenzij het bestaande aantal meer is dan geldt het bestaande aantal als maximum. De bedrijfswoning is hierbij uitgezonderd.
- d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn tenzij er een functieaanduiding - wonen uitgesloten, is opgenomen;

e. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;

f. ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' is uitbreiding of wijziging van het uiterlijk aanzien van de bebouwing niet toegestaan;

g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema tenzij anders is weergegeven op de verbeelding:

Goothoogte	max. 3,50 m
Bouwhoogte	max. 10 m
Dakhelling	min 20° en max 60°

of maximaal de bestaande goot- of bouwhoogte als deze hoger is.

36.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;

c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

36.3 Afwijken van de bouwregels

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 sub f ten behoeve van uitbreiding of wijziging van het uiterlijk aanzien van de bebouwing indien het karakter daardoor niet wordt aangetast;

b. het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 sub b en kan het bebouwde oppervlak met maximaal 250m² worden vergroot ten behoeve van kwaliteitsverhogende voorzieningen ten behoeve van collectief gebruik;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;

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

36.4 Specifieke gebruiksregels

36.4.1 Algemeen

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

a. het aantal recreatieve slaappleatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaappleatsen geldt de volgende normtelling:

hotel	2 recreatieve slaappleatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaappleatsen per recreatieappartement

groepsverblijf	aantal recreatieve slaappleatsen wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden
----------------	--

36.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels en indien er sprake is van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' aan de gebruiksregels van artikel Wonen - Tweede woning .

36.4.3 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- het gebruik van gronden, gebouwen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie.

36.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

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

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

hotel	2 recreatieve slaappleatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaappleatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaappleatsen wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden

- op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20; en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;

2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf en voor alle gebruikers ervan;
3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;
4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;
5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 100 slaapplaatsen;
6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;
7. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
8. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
9. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
10. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36)

De regels van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013 worden gewijzigd danwel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 36 ongewijzigd van toepassing.

Aan sublid 36.1 wordt na sub b toegevoegd:

- c. ter plaatse van de figuur 'relatie' gelden de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals in dit artikel opgenomen en op de verbeelding (inclusief maatvoeringen) weergegeven voor deze beide door de relatie gekoppelde (bouw)vlakken tezamen als ware het één (bouw)vlak.



BELASTINGTARIEVEN 2025

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2^e 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 m ² per maand	€	8,38
uitstalling van goederen	per m ² per maand	€	8,38
benzinepompinstallatie	per m ² per jaar	€	47,48
luifel	per m ² per jaar	€	26,08
opslagtank	per m ² per jaar	€	26,08
zonwering	per m ² 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 m ² 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
------------------------------	---	------



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.’

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 oplossingsgericht, 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 makelaarsregister MMCEPI en in het taxateursregister NRV. 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 kantoor tijden 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, schaal aanduiding etc.).



Dorpsstraat 179

1796 CC De Koog

Waalderstraat 1

1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl

0222-310314

www.kortekaasenkooijman.nl