



Koningsweg 104
1794HS Oosterend

€ 335.000,- k.k.
Bungalow

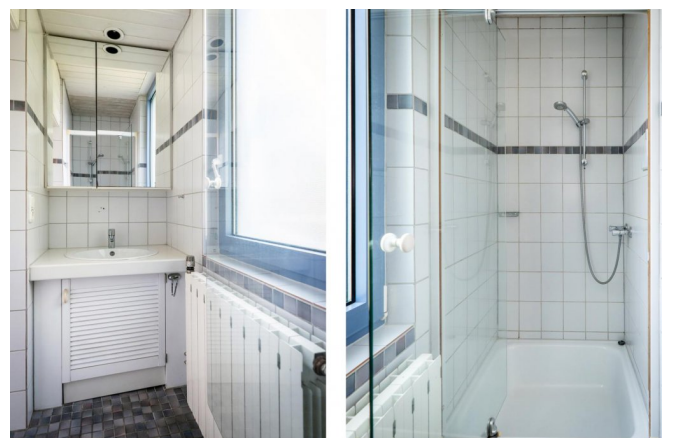
Interesse in deze woning?

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











Mooi gelegen, nabij het karakteristieke dorp Oosterend, op Waddeneiland Texel vindt u bungalowpark de Noordel. Aan de rand van het park bieden wij u aan een vrijstaande vakantiewoning voor 6 personen op een mooi en ruim kavel van 791 m² eigen grond. Geniet van uw eigen vakantiewoning op Texel als belegging, voor eigen gebruik, of een combinatie van beiden.

Rondom de woning ligt een ruime tuin waar u veel privacy zult ervaren. Het perceel is grotendeels omsloten door groensingels. Ervaart u zelf de rust en de ruimte van het park. U hoort hier nog de stilte. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook is er een terras en een ruim gazon aangelegd. Achter in de tuin staat een fietsenberging.

In de bijlagen van de verkoopbrochure treft u een keurige plattegrond aan. Hierop kunt u de indeling bekijken.

De vakantiewoning, die eenvoudige van opzet is, beschikt over een woonkamer met een open keuken en een drietal slaapkamers. Er is een separaat toilet (voormalige badkamer) met ruimte voor een wasmachine. De sanitaire ruimte beschikt over een douche en een wastafel. Verwarming geschiedt middels een CV-ketel.

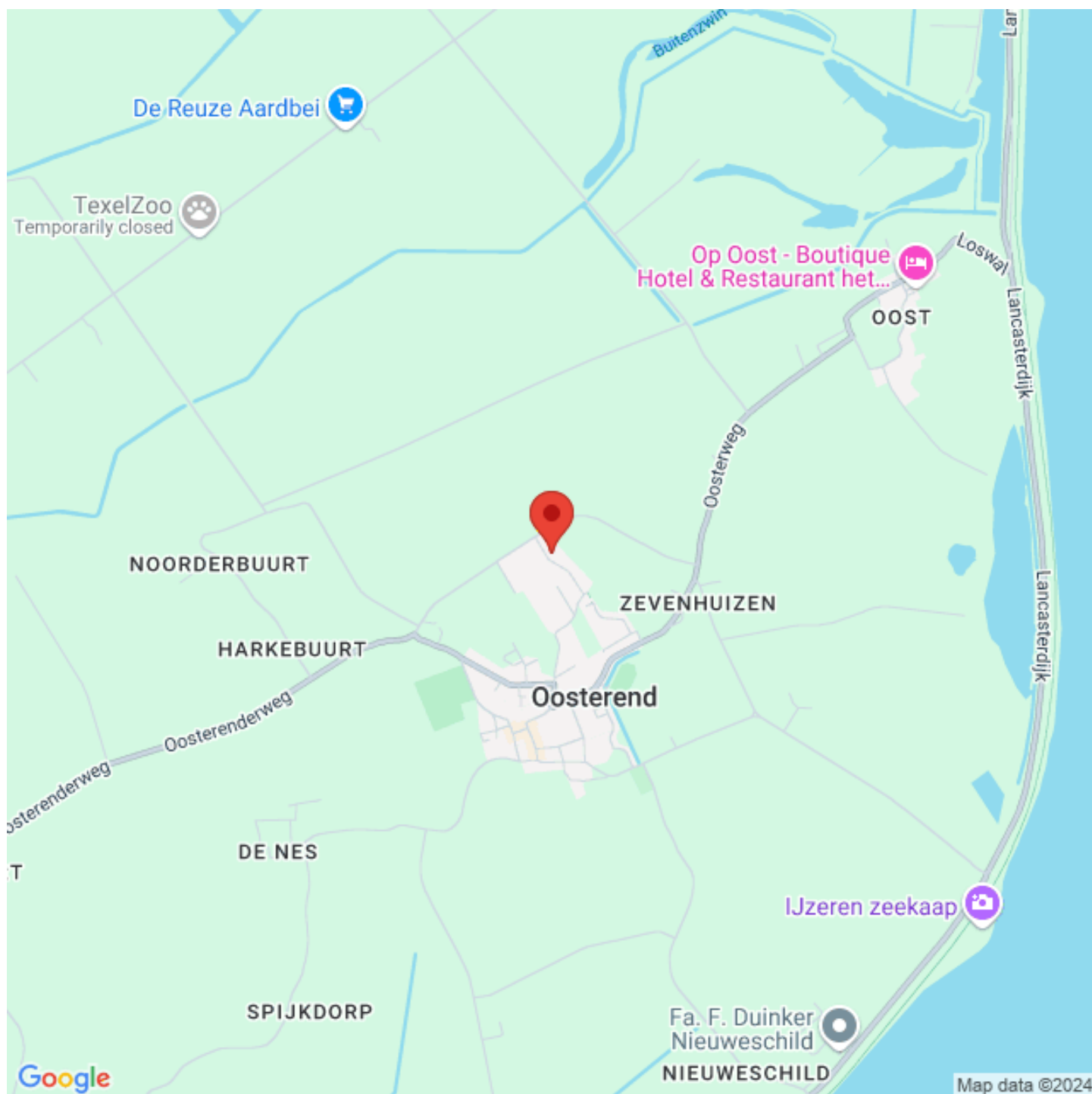
Ook in de bijlagen opgenomen: een exploitatieoverzicht. Dit geeft u een indruk van de kosten en de (mogelijke) opbrengsten.

In de bungalow is een gebruiksinventaris aanwezig. Deze zal bij verkoop in z'n geheel achterblijven. Over de inventaris wordt BTW in rekening gebracht. In bepaalde gevallen is deze terug te vragen. Laat u hierover informeren.

De bungalow ligt op loopafstand van het dorp Oosterend. Schilderachtig dorpje met een supermarkt, slager/bakker, slijterij, verschillende prima café/restaurants en diverse kerken.

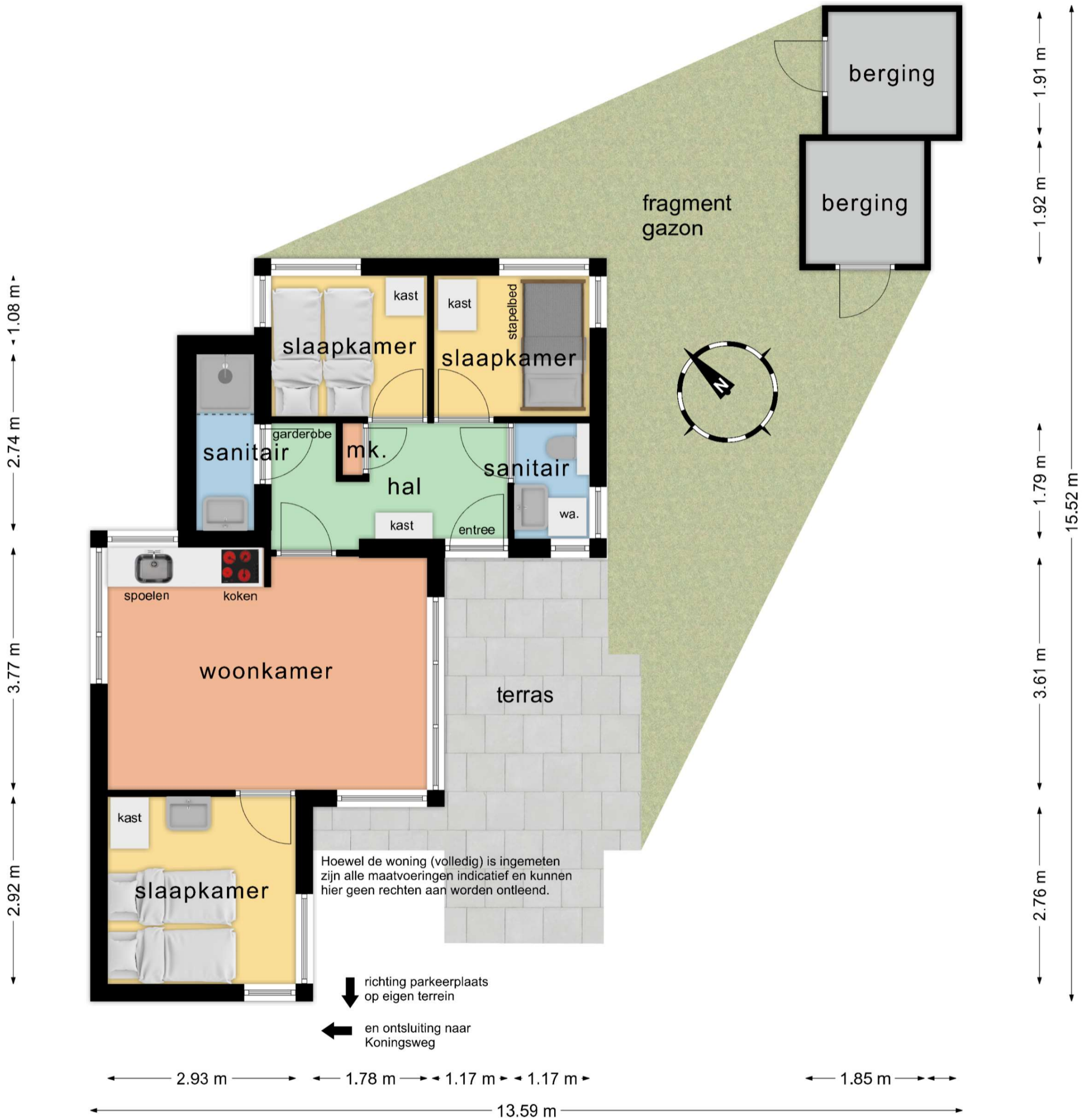
De oplevering van deze vakantiewoning geschiedt zonder boekingen. Dus geheel vrij van huur en gebruik. U heeft zelf de keuze voor het toekomstig gebruik (verhuur of eigen gebruik). De oplevering kan vanaf 14 oktober 2024 plaatsvinden.

Prijs	€ 335.000,- k.k.
Plaats	Oosterend
Postcode	1794HS
Wijk	Wijk 00 Het Oude Land en duingebied
Type	Bungalow
Bouw	bestaand
Tuin	Ja
Kamers	4
Oppervlakte	52m ²
Perceel	791m ²
Inhoud	202m ³
Bouwjaar	1976



Begane grond

← 2.43 m → ← 2.42 m → ← 1.99 m →



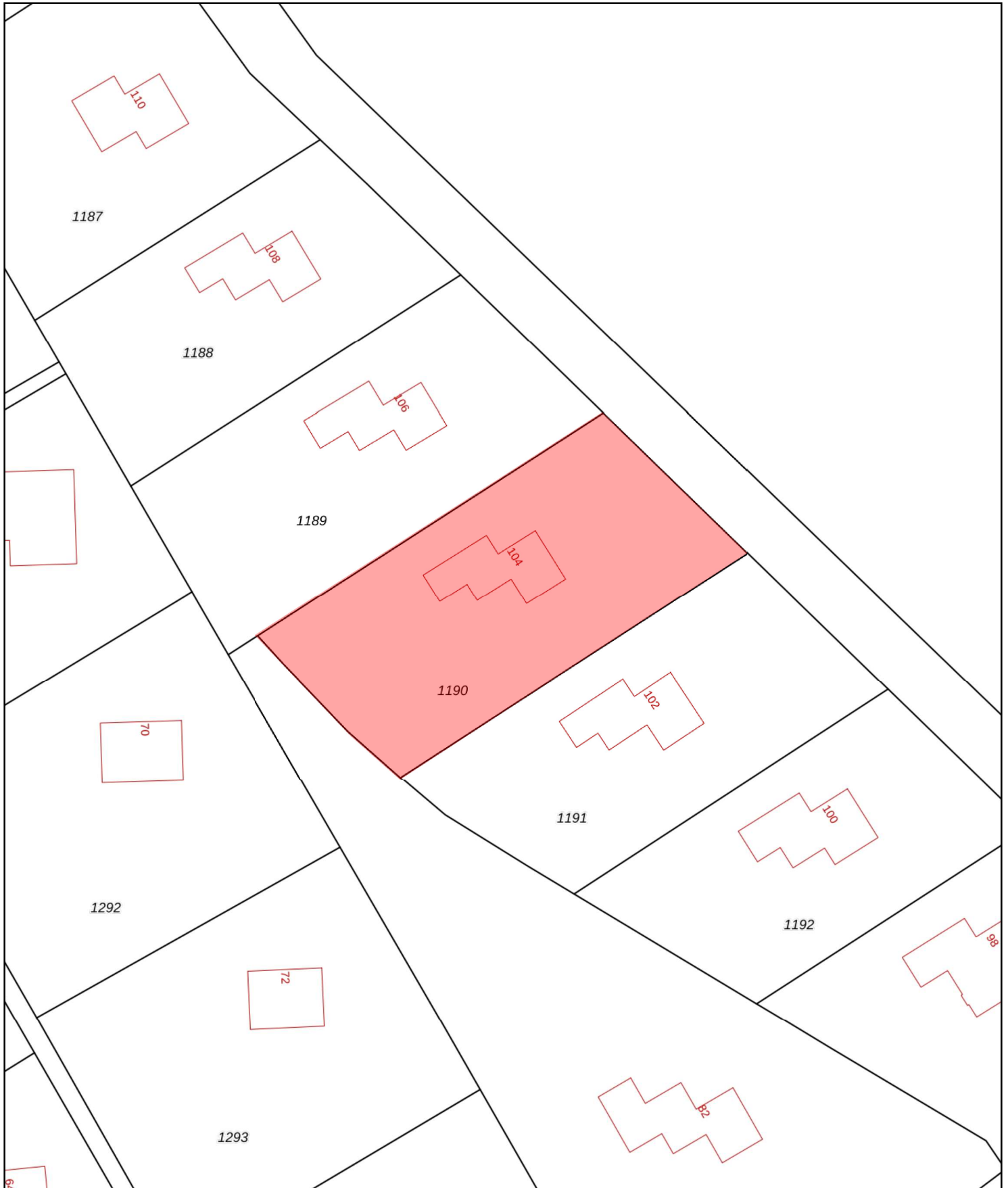
Kosten en opbrengsten: Koningsweg 104




		Jaar:	Toelichting:
Verhuuropbrengst:	€ 11.500	2022	
	€ 12.000	2023	
	€ 11.000	2024	Stand per medio juli 2024
Parkkosten Noordel	€ 400	2024	Jaar: Toelichting: Alleen de gemaakte kosten worden over alle leden verdeeld. De € 400 is inclusief een bijdrage in de voorziening voor groot onderhoud (elektranet, waterleidingnet en riool)
Tuinonderhoud	€ 330	2024	Incl. 21% BTW. Vóór 1 mei van ieder jaar dienen de hagen gesnoeid te worden. Uitvoeren in eigen beheer is mogelijk.
Grasmaaien	€ 270	2024	Excl. 21% BTW. Door beheerder naastgelegen bungalowpark De Toes. Grasmaaien zou ook in eigen beheer uitgevoerd kunnen worden.
Gas	1.500	M3	Per jaar.
Elektra	1.546	kWh	Per jaar.
Water	117	M3	Per jaar.
Provisie verhuurbureau	n.v.t.		Er wordt thans in eigen beheer verhuurd.
Verzekeringen	€ 450	2024	Circa.
Internet + TV	€ 650	2023	Circa.
Onroerende zaakbelasting	€ 145	2024	als eigenaar van een woning: 0,0322% van de WOZ-waarde (https://www.wozwaardeloket.nl/)
Rioolheffing	€ 293	2024	
Afvalstoffenheffing	€ 282	2024	
Waterschapsbelasting	€ 157	2024	Watersysteemheffing gebouwd eigenaren 0,03487% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Forensenbelasting	€		Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen verkoopbrochure.

*Aan bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

*Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Texel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1190</p> <p>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.</p>	
---	---	---

< Opnieuw zoeken < Koningsweg 104, 1794HS Ooste...

120670, 567103

Deze coördinaten liggen in
Koningsweg 104, 1794HS Oosterend
Perceel Texel (TEL00) M 1190

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda **Kaartlagen**

Informatie

BAG Panden

Kadastrale Kaart

Gemeentegrenzen

Waterschapsgrenzen

Provinciegrenzen


Landsgrenzen

Achtergrond

Topografie (BRT)

Grootsschalige topografie (BGT)

Luchtfoto



Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan Gemeente Texel
meer kenmerken

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen >
- Waarde - Archeologie 4 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Other: maximum aantal recreatieve slaapplekken (1)
 - Other: maximum aantal recreatieve slaapplekken: 125
- Other: maatvoering wonen (1)
 - Other: maatvoering wonen: 2

Artikel 37 Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen

37.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- e. dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;
- f. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- g. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- h. huisvesting van seizoenspersoneel;
- i. manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';

j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

k. tuinen, erven en terreinen;

l. water(berging);

m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

n. beplanting en bebossing;

o. gebouwen en overige bouwwerken.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 10 m

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

d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;

e. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

37.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;

c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

- de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m² bedragen;
- de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 4 m

37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m² bedragen;
- de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² bedragen;
- de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

37.2.6 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

- de familiehuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m² bedragen;
- de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen

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

- per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
- de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen.

37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

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

37.3 Afwijken van de bouwregels

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe bedrijfswoning(en)

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

Zwembad

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

Goothoogte	max. 3,50 m.
------------	--------------

Dakhelling	min. 0° max. 60°
Bouwhoogte	max. 15 m.

37.4 Specifieke gebruiksregels

37.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

campers, caravans, tenten, blokhutten	max. 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare
---------------------------------------	---

stacaravans	max. 120 recreatieve slaappleatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m ² , 200-300 m ² en 300-400 m ²)	max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare

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

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

37.4.2 Woning

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

37.4.3 Strijdig gebruik

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

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

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

37.5.1 Algemeen

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

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

37.5.2 Uitzonderingen

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

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

- a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
- b. het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m², uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermdende singel;
- c. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

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

37.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

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

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

campers, caravans, tenten	3 recreatieve slaappleaatsen per camper, caravan of tent
stacaravans	4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan
blokhutten	3 recreatieve slaappleaatsen per blokhut
zomerhuizen	5 recreatieve slaappleaatsen per zomerhuis

familiehuizen	10 recreatieve slaappleatsen per familiehuys van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaappleatsen per familiehuys van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaappleatsen per familiehuys van 300-400 m2

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

camper/tent/caravan/blokhut	max. 150 recreatieve slaappleatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaappleatsen per hectare

zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m ² , 200-300 m ² en 300-400 m ²)	max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 56 Waarde - Archeologie 3

56.1 Bestemmingsomschrijving

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

56.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter 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, en
 2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in [artikel 56 lid 2 sub a](#) bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het in [artikel 56 lid 2 sub a](#) is niet van toepassing op:

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

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

56.3.1 Algemeen

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

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
4. het egaliseren van gronden;
5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
7. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

56.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 56 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. bouwaanvragen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd, dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 100 m² in de op de plankaart als 'Waarde - archeologie - 3' aangewezen gronden;
- b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
 1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;

2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

De onder [artikel 56 lid 3.2](#) genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 metervan het onderhavige terrein.

56.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in [artikel 56 lid 3.1](#) genoemde 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:
 - 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.

56.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in [artikel 56 lid 3.3](#) sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 56 lid 3.1](#) in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

56.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 57 Waarde - Archeologie 4

57.1 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.

57.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende 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 meter 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, en

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

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

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in [artikel 57 lid 2 sub a](#) bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het in artikel 57 lid 2 sub a is niet van toepassing op:

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

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

57.3.1 Algemeen

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

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
4. het egaliseren van gronden;
5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
7. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

57.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 57 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. bouwaanvragen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd, dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m² in de op de plankaart als 'Waarde - archeologie - 4' aangewezen gronden;
- b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
 1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
 4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en

het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden;

De onder [artikel 57 lid 3.2](#) genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

57.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in [artikel 57 lid 3.1](#) genoemde 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 blijktens 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.

57.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in [artikel 57 lid 3.3](#) sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 57 lid 3.1](#) in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

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

57.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

BELASTINGTARIEVEN 2024

(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 0,2847% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning) per jaar. U betaalt minimaal € 582,00 en maximaal € 1.810,00.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 522,00 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 € 2,40 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 2024:

als eigenaar van een woning: 0,0322% van de WOZ-waarde

als eigenaar van een niet-woning: 0,0719% van de WOZ-waarde

als gebruiker van een niet-woning: 0,0566% 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)	€ 224,12
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 361,12
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 281,85
u wilt een extra grijze container	€ 281,55

Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool:	€ 293,20
-------------------------------	----------

Dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven.

Precariobelasting:

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

Wat staat er op, boven of onder gemeentegrond?	Wat betaalt u?
1. Terras	€ 8,19 per m ² per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 8,19 per m ² per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 46,41 per m ² per jaar
4. Luifel	€ 25,49 per m ² per jaar
5. Opslagtank	€ 25,49 per m ² per jaar
6. Zonwering	€ 16,32 per m ² per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 11,60 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,56 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,17 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 75,89 per stuk per dag
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 4,02 per stuk per maand
Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,27 per m ² per maand

WATERSCHAPSLASTEN 2024 (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	€ 69,82 per vervuilingseenheid (ve) € 69,82 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 209,46 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 120,74 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren	0,03487% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	0,00872% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 132,11 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 33,03 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 6,10 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

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

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@detexsemakelaars.nl

Juistheidinformatie

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woningweer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door De Texelse Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats via uw eigen makelaar of, indien u niet van de diensten van een eigen deskundige gebruik maakt, via de verkopend makelaar De Texelse Makelaars.

Huisvestingsvergunning

Raadpleeg hiervoor de makelaar.

Algemene ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Asbest

Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipruimte, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een

professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar te raadplegen.

Vloeren

Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper. (In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Milieu

In het kader van het voeren van een verantwoord beleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen NVM-makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Bieding

Alle door De Texelse Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen 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/aanemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Registratie akte

Om deze koopovereenkomst voor koper en verkoper te beschermen, dient de notaris op de hoogte gebracht te worden van de datum van registratie van de koopakte in de openbare registers. Koper en verkoper dienen samen de datum van inschrijving van de akte in de openbare registers overeen te komen. Deze registratie is geldig gedurende een periode van 6 maanden. De kosten van inschrijving komen voor rekening van koper.

Huidige woning

Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat De Texelse Makelaars voor u kan betekenen.

Hypotheek

Het is verstandig om vóór het ondertekenen van een koopakte spoedig, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypothecaire mogelijkheden te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij een vrijblijvend en kosteloos gesprek aan te gaan met een van de hypotheekverstrekkers op het eiland.

Zoekopdracht

Indien uw interesse niet naar bovengenoemde woning uitgaat, willen wij u graag wijzen op de mogelijkheid tot het sluiten van een zoekopdracht. Uw kunt uw zoekprofiel gratis en vrijblijvend aan ons doorgeven op onze internetsite, onder het kopje 'Nieuw aanbod'.