

KAGER & PARTNERS



Noordwester 82 - Den Burg

**KAGER & PARTNERS** Financiële Dienstverlening
VERZEKERINGEN - HYPOTHEKEN - MAKELAARDIJ

WWW.KAGERENPARTNERS.NL
Bernhardlaan 109a, 1791 XD Den Burg
telefoon 0222 312 833
woning@kagerenpartners.nl

Noordwester 82 - Den Burg

Heerlijk wonen op een rustige plek, op loopafstand van het centrum.

Aan de rand van de rustige en kindvriendelijke wijk 'Noordwester' bevindt zich deze keurig verzorgde en gemoderniseerde middenwoning met zonnige tuin. De woning ligt op een fijne locatie en toch op loopafstand van het levendige centrum. Met een perceel van 105 m² eigen grond en een verrassend ruime indeling is dit de ideale kans voor starters, jonge gezinnen of stellen die opzoek zijn naar een instapklare woning.

Indeling:

Je komt binnen in een nette hal met meter- en garderobekast. De lichte en sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning met houten vloerdelen biedt volop ruimte voor gezellig samen zijn.

Vanuit de binnenhal bereik je het moderne toilet en de trap naar boven.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne en volledig uitgeruste keuken, met alle benodigde inbouwapparatuur.

Via openslaande deuren stap je direct het zonnige terras en de verzorgde achtertuin in - perfect voor een kop koffie/thee in de ochtendzon.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie prima slaapkamers (waarvan één met een praktische vaste kast). De moderne badkamer is voorzien van een ligbad/douche, een wastafel, een tweede toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Op de overloop is daarnaast nog een bergkast aanwezig.

Een vlizotrap biedt toegang tot de zolder waar volop ruimte is voor opslag. Ook is hier de nieuwe c.v. ketel (2023) geïnstalleerd.

Niet alleen de achtertuin is een fijne plek om te ontspannen - ook de zonnige voortuin is uitstekend te gebruiken als extra terras, waar je kunt genieten van de middag- en avondzon.

De achtertuin is netjes aangelegd en deels overdekt met een gezellige veranda. Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging voor fietsen en tuingereedschap, en een handige poort die uitkomt op een ruime, algemene parkeerplaats.

Extra uitbreidingsmogelijkheid:

De woning biedt daarnaast volop potentie voor verdere uitbreiding. Door het plaatsen van een vaste trap naar zolder en het realiseren van een dakkapel, ontstaat hier de mogelijkheid voor een volwaardige vierde slaapkamer of een extra werkkamer.

Waarom dit jouw nieuwe thuis kan zijn:

- Instapklare, goed onderhouden woning
- Ruime, lichte woonkamer met houten vloeren
- Drie slaapkamers en een moderne badkamer
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder
- Zonnige voor- én achtertuin met terras en overkapping
- Stenen berging en achterom naar ruime parkeerplaats
- Niet direct aan de openbare weg gelegen
- Centrale ligging, dichtbij het centrum

Noordwester 82 - Den Burg



Noordwester 82 - Den Burg



Noordwester 82 - Den Burg



Noordwester 82 - Den Burg

Algemene gegevens

Volledig adres: Noordwester 82, 1791 HE Den Burg

Overdracht

Vraagprijs: € 407.000,00 k.k.
Aanvaarding: In overleg
Eigendomssituatie: Volledig
Kadastrale gegevens: Texel O 1079

Bouwvorm

Soort woning: Eengezinswoning
Type woning: Tussenwoning
Bouwjaar: 1982
Bestemming: Permanente bewoning

Indeling

Perceeloppervlakte: 105 m²
Woonoppervlakte: 115 m² ca.
Inhoud: 325 m³ ca.
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1
Aantal woonlagen: 2

Energie

Energie label: C
Isolatie: Bijna volledig geïsoleerd
Verwarming: C.v. ketel
C.v.-ketel: Nefit Trendline HRC25 2023

Onderhoud

Staat van onderhoud: Goed

Buitenruimte

Tuin: Voor- en achter
Achterom: Via achtergelegen poort
Kwaliteit tuin: Zowel voor en achter bestraat en goed verzorgd

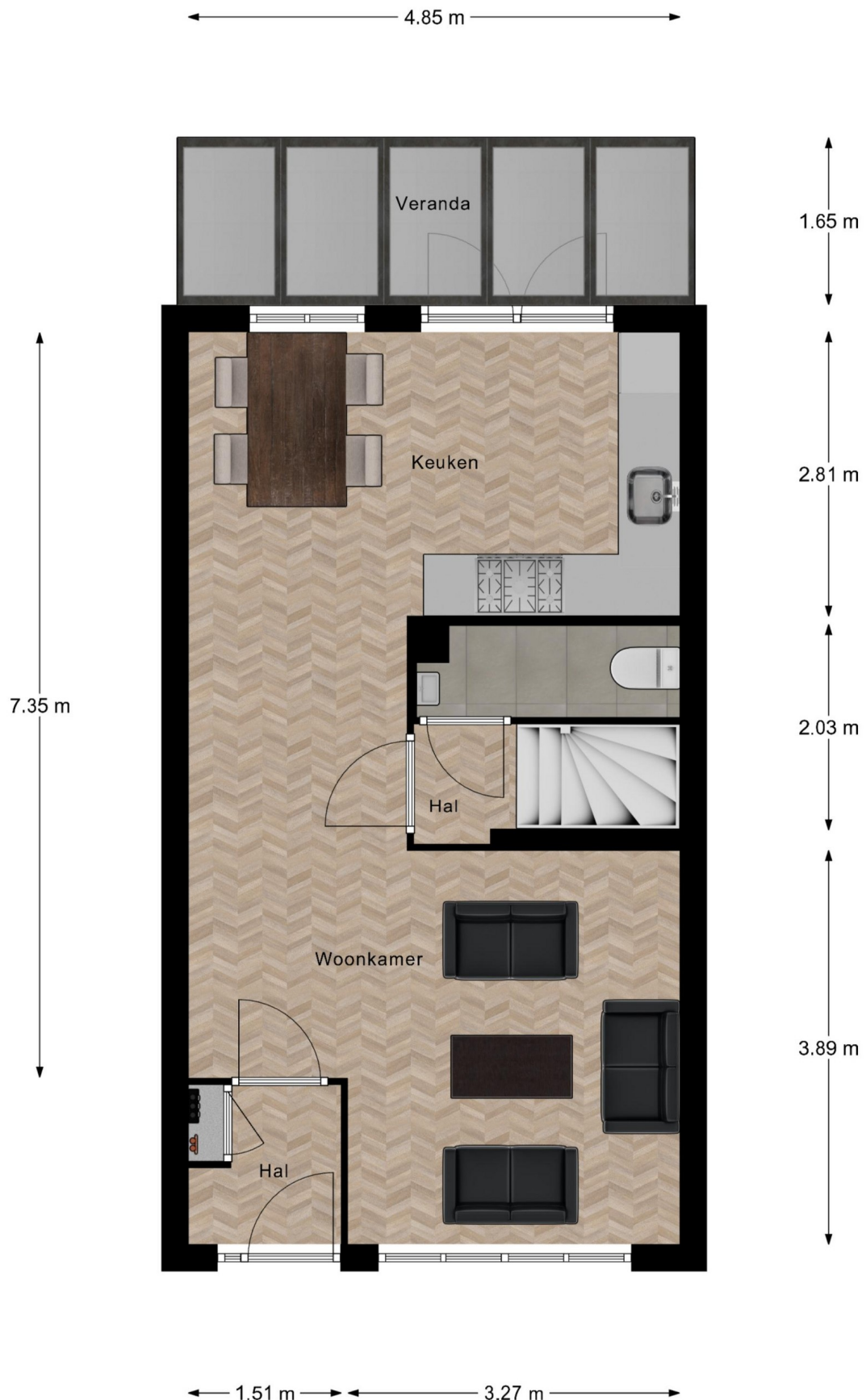
Bergruimte

Schuur/berging: Aparte stenen berging

Parkeergelegenheid:

Ruime algemene parkeergelegenheid zowel voor als achter

Noordwester 82 - Den Burg



Begane Grond

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

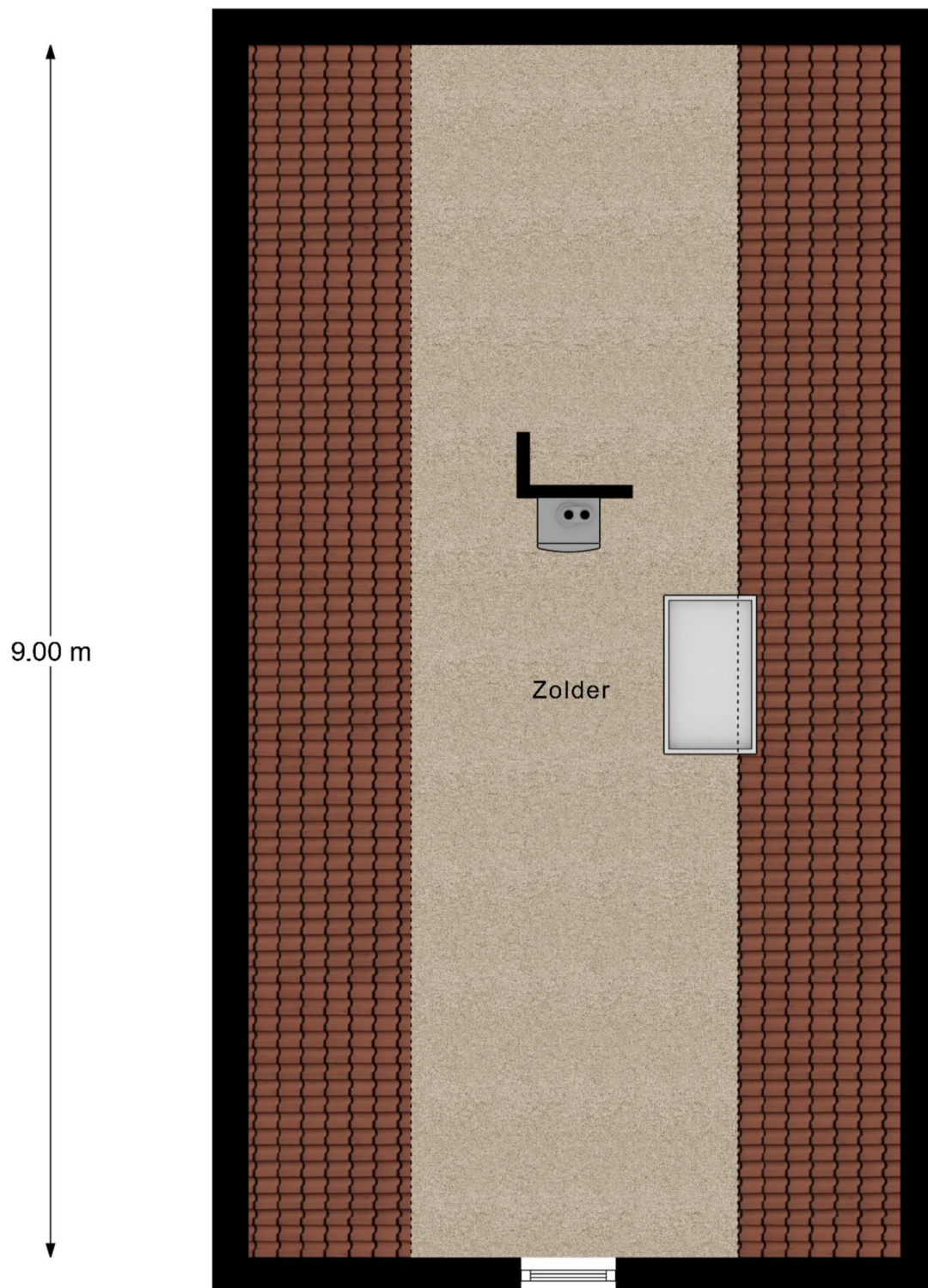
Noordwester 82 - Den Burg



1e Verdieping

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Noordwester 82 - Den Burg



2e Verdieping

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Rijksoverheid

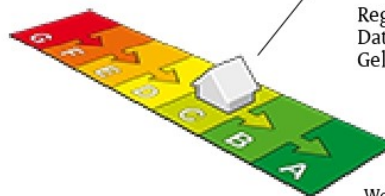
Energie label woning

Noordwester 82

1791 HE Den Burg

BAG-ID: 0448010000004827

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 346866431
Datum van registratie 03-04-2019
Geldig tot 03-04-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rob Vlassak
Examnummer 4225
KvK nummer 73707783

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

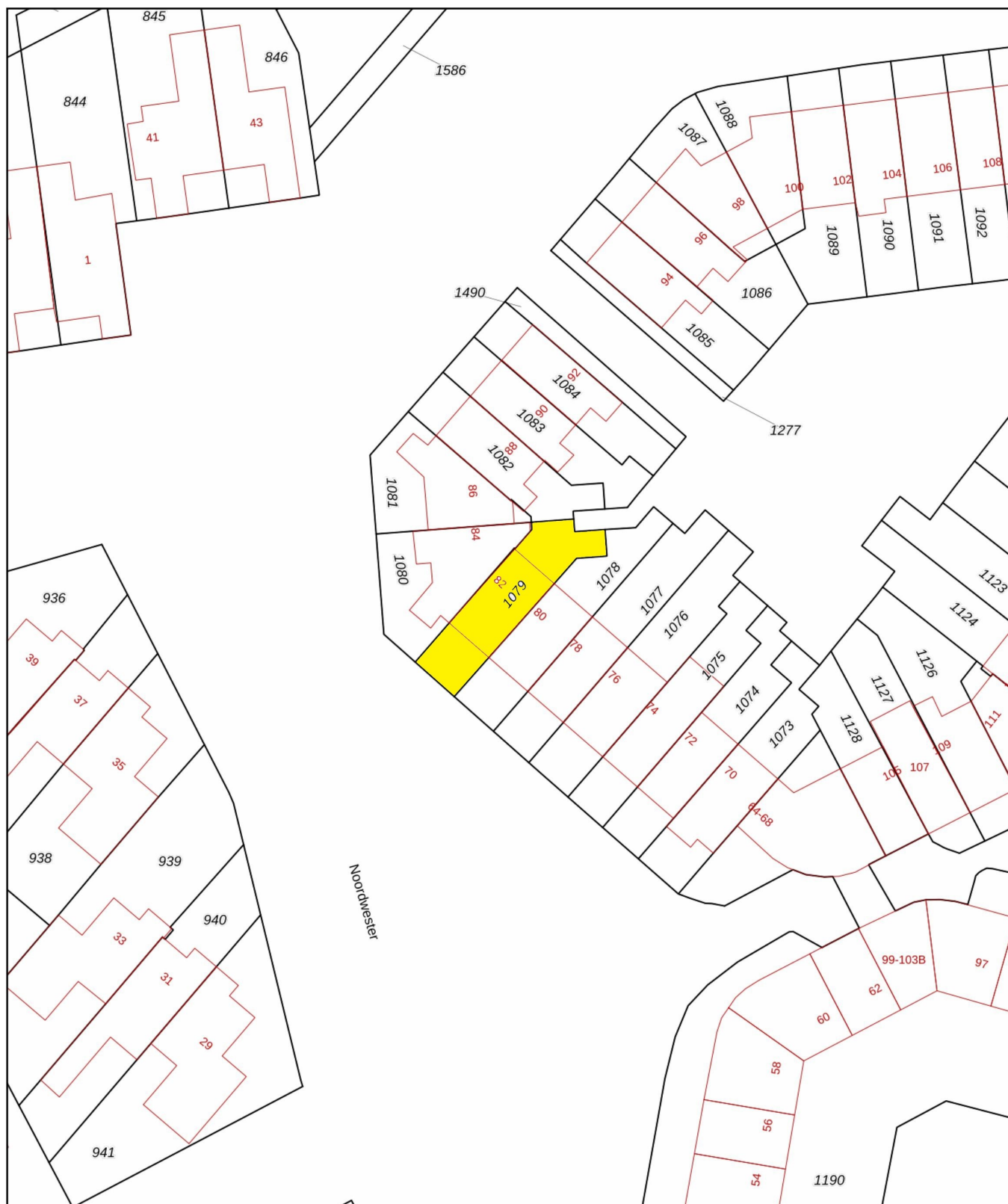
Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Texel

Sectie O

Perceel 1079

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



Aandachtspunten bij het kopen van een huis

U heeft interesse getoond in een woning. De informatie die u krijgt van zowel Kager & Partners als de verkoper kunt u beschouwen als een uitnodiging om in overleg te gaan, of u kunt via ons een bod uitbrengen. Heeft u bij nader inzien geen interesse meer? Ook dan horen we dat graag. U kunt dan eventueel verder kijken in ons aanbod.

De verkoper mag meerdere geïnteresseerden uitnodigen om de woning te komen bekijken. Ook is hij gerechtigd biedingen in ontvangst te nemen van verschillende gegadigden, en met een van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Erfdienstbaarheden

Als er erfdienstbaarheden of andere verplichtingen of afspraken zijn, gaan deze over op de koper. Wat is een erfdienstbaarheid? Dat is een erf dat dienstbaar is aan een ander erf. Het erf dat is belast met de erfdienstbaarheid is het 'dienende erf'. Het andere erf heeft het nut van de erfdienstbaarheid, dat is het 'heersende erf'. Bijvoorbeeld: een recht van overpad om van uw erf (heersende erf) over het erf van uw burens (dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan. Zulke afspraken worden bij de koopakte opgenomen, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

Koopakte

Koopaktes worden opgesteld aan de hand van een door ons gemaakt model. Hierin benoemen we naast de standaardregels ook nadere afspraken.

Waarborgsom/bankgarantie

De verkopende partij verlangt in de meeste gevallen dat u als koper na ondertekening van de koopakte een waarborgsom stort. U betaalt dan aan de notaris een bedrag van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn. Een bankgarantie is een contract waarin de bank onvoorwaardelijk garandeert dat de verkoper de waarborgsom uitbetaald krijgt.

Ontbindende voorwaarden

Weet u bij het onderhandelen nog niet zeker of u in aanmerking komt voor bijvoorbeeld een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie? Geef dit dan direct aan. Want ook over de ontbindende voorwaarden moet u afspraken maken met de verkoper. Deze afspraken vermelden we in de voorlopige koopakte. Mocht u dan onverhoopt niet aan de voorwaarden kunnen voldoen, dan kunt u de koop zonder boete ontbinden.

In het geval uw hypotheekmogelijkheden nog niet bekend zijn, rekenen wij graag voor u uit wat de mogelijkheden zijn. Als hypotheekadviseur zijn wij hierin gespecialiseerd.

Ouderdomsclausule

Bij woningen die al wat ouder zijn, kunnen de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit worden gesteld lager liggen dan bij nieuwbouwprojecten. Als dit het geval is, nemen we dat op in de koopovereenkomst. Als koper zult u dan moeten verklaren dat u hiermee bekend bent.

Asbest

Indien er bij de verkopende partij niets bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest zal er mogelijk een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Als u asbest verwijdert moeten er speciale maatregelen worden getroffen die voldoen aan de milieuwetgeving. De verkoper is niet aansprakelijk voor de kosten die hieruit voortvloeien.

Bodem

Bij verkoop of aankoop van een woning heeft voor wat betreft de bodem de verkopende partij een meldplicht en de kopende partij een onderzoeksplicht. Als er verontreiniging bekend is op de locatie dient de kopende partij dit te melden. De kopende partij betaalt doorgaans ook het bodemonderzoek.

Voorbehouden

Wij streven ernaar alle gegevens (jaartallen, bedragen, omschrijvingen, etc.) zo zorgvuldig mogelijk weer te geven. Deze gegevens kunnen verkregen zijn door mondelinge overdracht. Ook tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Als koper heeft u uw eigen onderzoeksplicht naar zaken die voor u van belang zijn. Bij twijfel adviseren we u een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren door een onafhankelijke partij.

Koopovereenkomst

Heeft u een bod uitgebracht en is er overeenstemming bereikt? Dan stellen we een koopovereenkomst op. Deze wordt ondertekend en opgestuurd naar de notaris.

U krijgt na ondertekening nog 3 dagen bedenktijd. De koop kan dan alleen nog worden ontbonden als er sprake is van ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst. Voor de eigendomsoverdracht krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en de nota van afrekening. De originele akte tekent u samen met de verkoper bij de notaris.