



**Woning met bijgebouw en uitzicht over 'De Roggesloot'
gelegen aan de Postweg 211 te De Cocksdorp**



interfarms®

Ligging

In een bijzonder landschap waar natuur, recreatie en historie samenkomen.

Droomt u van een vrijstaande woning tussen de duinen en het polderlandschap op Texel? Dan bent u welkom aan de Postweg 211 te De Cocksdorp. Een mooie locatie in het buitengebied van dit geliefde Waddeneiland, waar historie, recreatie en natuur samenkomen.

Op deze locatie heeft ooit de zwarte keet en later de hoeve 'Rio Grande' gestaan. Een locatie met opstallen en een geschiedenis van voor 1840.

Deze locatie biedt een uitstekende basis voor uw eigen woon-/werkplek van deze tijd. Op het perceel, met de bestemming 'Wonen', bevindt zich een gemoderniseerde woning met een royaal bijgebouw. Het perceel is deels omsloten door de Texelse Golfbaan en vanuit de woning kijkt u over De Roggesloot, ooit een geul die de Waddenzee verbond met De Slufter.

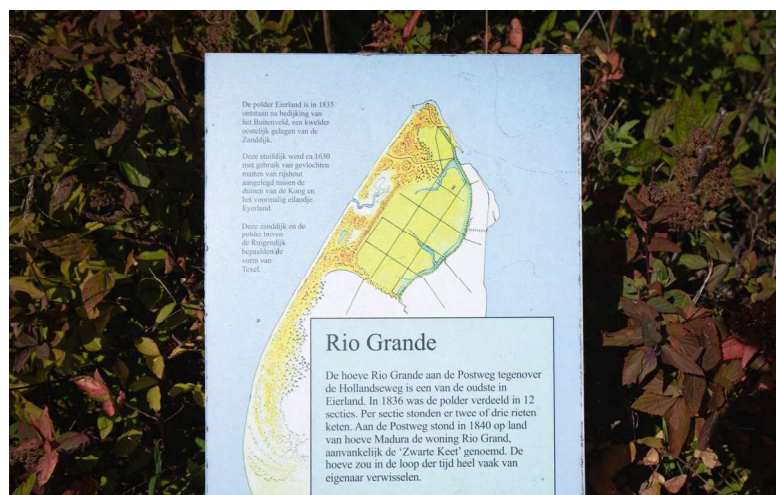
Texel: volop genieten van natuur en ruimte

De Cocksdorp, het noordelijkste dorp van Texel, ligt op fietsafstand. Het is een levendig maar gemoedelijk dorp met diverse voorzieningen, horeca, een golfbaan en natuurlijk de iconische vuurtoren. Ook natuurgebied De Slufter en het strand zijn nabij, evenals prachtige wandel- en fietsroutes die door het afwisselende Texelse landschap voeren – van duinen tot polder en van kwelders tot bos.

Vanaf het perceel aan de Postweg ervaart u de echte Texelse vrijheid: vrij uitzicht over de weilanden, een weids gevoel en vooral: stilte en natuur. De perfecte omgeving voor rustzoekers en recreanten die het eilandgevoel zoeken.

Voorzieningen

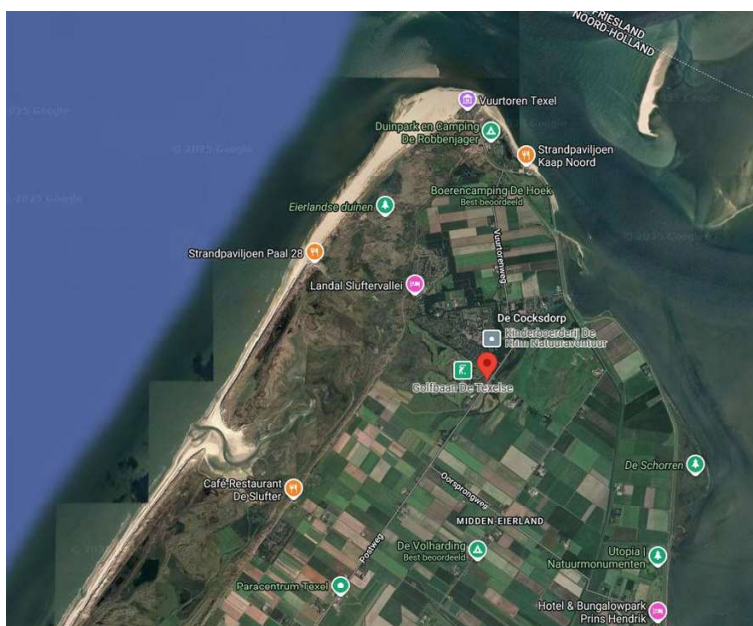
De woning ligt op korte afstand van natuurgebieden en het gezellige dorpsleven van De Cocksdorp. Voor een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen kunt u terecht in Den Burg, op circa 20 minuten rijden. Veerhaven Het Horntje is eveneens goed bereikbaar; vanaf daar vertrekt en arriveert ieder uur (tot ca. 21.00/21.30 uur 's avonds) de veerboot van en naar Den Helder, waardoor ook het vasteland vlot te bereiken is.



Woning met bijgebouw en uitzicht over 'De Roggesloot' gelegen aan de Postweg 211 te De Cocksdorp

Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)	Aantekeningen/rechten
Texel	A	5795	0.10.90 ha	
Texel	A	6413	0.33.40 ha	Erfdienstb.; Opstalr. Nutsvoorz. ged.
Totaal			0.44.30 ha	



Woning

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1970 en in 2001 grotendeels opnieuw opgebouwd, waarbij rondom de bestaande muren een nieuw buitenspouwblad is aangebracht, voorzien van kunststofkozijnen met dubbel glas. De uitbouw is voorzien van gevelisolatie. Het geïsoleerde dak is bedekt met pannen en verkeert in goede staat. Hierdoor is het comfort en de duurzaamheid verbeterd.

Met een woonoppervlakte van ca. 185 m² en een wooninhoud van ca. 576 m³ biedt de woning met 5 slaapkamers ruim voldoende leefruimte. Tussen de woning en het bijgebouw bevindt zich de bijkeuken, momenteel in gebruik als praktijkruimte.

Op het gebied van comfort is de uitbouw van de woning met keuken, de bijkeuken, de hal, de badkamer (inclusief de badkamer op de verdieping), uitgerust met vloerverwarming en de overige ruimten met radiatoren. Verder is woning voorzien van slimme radiatorknoppen van Honeywell Home evohome met draadloze communicatie. De slaapkamer op de begane grond en de twee slaapkamers aan de zuidzijde op de verdieping zijn voorzien van airco units. De twee ramen in de woonkamer en de schuifpui zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering. De combinatie van bovenstaande installaties zorgt voor een comfortabel binnenklimaat, zowel in de zomer- als wintermaanden. De woning beschikt naar verwachting over energielabel B.

Indeling woning

Begane grond: entree, hal met lichtkoepel en opstelling wasmachine en -droger, meterkast, vaste kast met cv-opstelling, separaat toilet met wastafel, halfopen keuken (in U-opstelling) voorzien van inbouwapparatuur, eetkamer met schuifpui naar terras, woonkamer, hal met trapopgang, slaapkamer 1, badkamer met wastafel, hoekligbad, douche en toilet, bijkeuken/praktijkruimte (ca. 19,5 m², ca. 155 m³, bereikbaar vanuit keuken) met eigen entree

1^e verdieping: overloop met dakraam, slaapkamer 2 en 3, hal naar slaapkamer 4 en 5,

badkamer met wastafel, douche, toilet en dakkapel

2^e verdieping: zolder via vlizotrap, 2 dakramen



De woning heeft een aansluiting voor gas, water, elektra, telefoon en persriool, het bijgebouw beschikt nog over een krachtstroomvoorziening. Door de afstand van de woning tot de Postweg is het verkeer op de Postweg in de woning nagenoeg niet te horen.

Bijgebouw

Op het perceel bevindt zich een ruime en functionele bijgebouw, gebouwd in 1967/2022, met een oppervlakte van ca. 152 m² (15 meter x 10 meter) en een inhoud van ca. 672 m³. De loods is uitgevoerd met sandwichpanelen voor zowel de gevels als het dak, wat zorgt voor een goede isolatiewaarde. De dragende constructie bestaat uit houten spanten en de vloer is van beton. De loods is voorzien van zowel een loopdeur als een ruime schuifdeur (aan de voorzijde), waardoor deze goed toegankelijk is, ook voor grotere voertuigen of machines. De loopdeur geeft toegang tot een veranda (ca. 23 m²). Krachtstroomvoorziening is aanwezig en het geheel verkeert in goede staat van onderhoud.

Tuin

Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een ruime tuin aanwezig. De achtertuin is aangelegd met een net grasveld en terrassen. Daarnaast is een veranda (ca. 23 m²) met een transparante overkapping aanwezig, die ideaal is als beschutte zitplek tijdens zomerse dagen. De ligging van de tuin zorgt ervoor dat u hier in alle rust kunt genieten van het uitzicht over de duinen van de Texelse Golfbaan.



Omgevingsplan

Bestemmingsplan	Herstructureringsplan golfbaan De Texelse Golfbaan
Gemeente	Texel
Vastgesteld	14-04-2021
Identificatie	NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-va01
Status	geheel onherroepelijk in werking
Hoofdbestemming	Wonen Bouwvlak Maatvoeringen: Maximum goothoogte: 4,5 m Maximum bouwhoogte: 10 m
Tevens	Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel 2022 en 2023; Gerechtelijke uitspraak Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel 2023 en 2024; Paraplubestemmingsplan verblijfrecreatie Texel 2024 – allen geen plekinformatie



 Wonen



 bouwvlak

 Maximum goothoogte (m): 4,5

 Maximum bouwhoogte (m): 10

Wij adviseren u om het bestemmingsplan te raadplegen op [Omgevingsloket.nl](https://omgevingsloket.nl) of bij gemeente Texel.

Verklaringen verkoper

Natuurnetwerk Nederland	Nee
Nationaal park/bijzonder nationaal natuurgebied/kwetsbaar gebied	Nee
Betrokken in gerechtelijke procedure (o.a. pachtkamer, Grondkamer) of arbitrage	Nee
Waterwingebied/boringsvrije zone	Nee
Voorkeursrecht/optie	Nee
Verplichting herbeplanting	Nee
Onteigening	Nee
(Land)inrichtingsplan/herverkaveling/kavelruil	Nee
Subsidie	Nee
Rijksmonument/beschermd stads- of dorpsgezicht	Nee
Gierkelders/mestputten	Nee
(Ondergrondse) tanks	Nee
Verontreiniging	Niet bekend
Asbestverdachte materialen	Nee
Beschikkingen sanering/publiekrechtelijke beperkingen	Nee
Energie label	Naar verwachting label B
Voorkeursrecht koop gemeente, provincie of Staat	Nee
Invasieve gewassen/bodemziekten/aaltjes	Niet bekend
Feitelijk gebruik	Wonen, erf, tuin

Overige informatie

Zakelijke rechten	Wel aantekeningen voor A 6413: Erfdienstbaarheid; Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (HHN)
Voorzieningen	Aangesloten op aardgas-, energie- en waterleiding; persiolerling; wel internetaansluiting, maar geen glasvezel; krachtstroomvoorziening in het bijgebouw
Waarborgsom/bankgarantie	Ter grootte van 10% van de koopsom

Aanbieding/status

De informatie die u over dit object ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij onderhandelingen is vrijblijvend. Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door VLNN Makelaars opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend. Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.

Vraagprijs

De vraagprijs bedraagt € 895.000,- kosten koper.

Bezichtigingen en inlichtingen

Voor informatie, afspraken voor bezichtigingen en biedingen kunt u zich uitsluitend wenden tot ons kantoor en de verkopende makelaar J.E.T. Nannenga.

Jurjen Nannenga
VLNN Makelaars
Heidestein 2a
3971 ND Driebergen-Rijsenburg
0343 21 40 40
06 11 39 29 26
j.nannenga@vlnn.nl



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

Overzichtskaart

Legenda

 Percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Texel	A	5795	0.10.90
Texel	A	6413	0.33.40
		Totaal	0.44.30

R. Wijtten, Y.M. van Eeten en M.H.G. Wijtten
Postweg 211 te De Cocksdorp
17-07-2025
M736.KRT1
Alana Gunnink
1:500
0 10 20 30 m



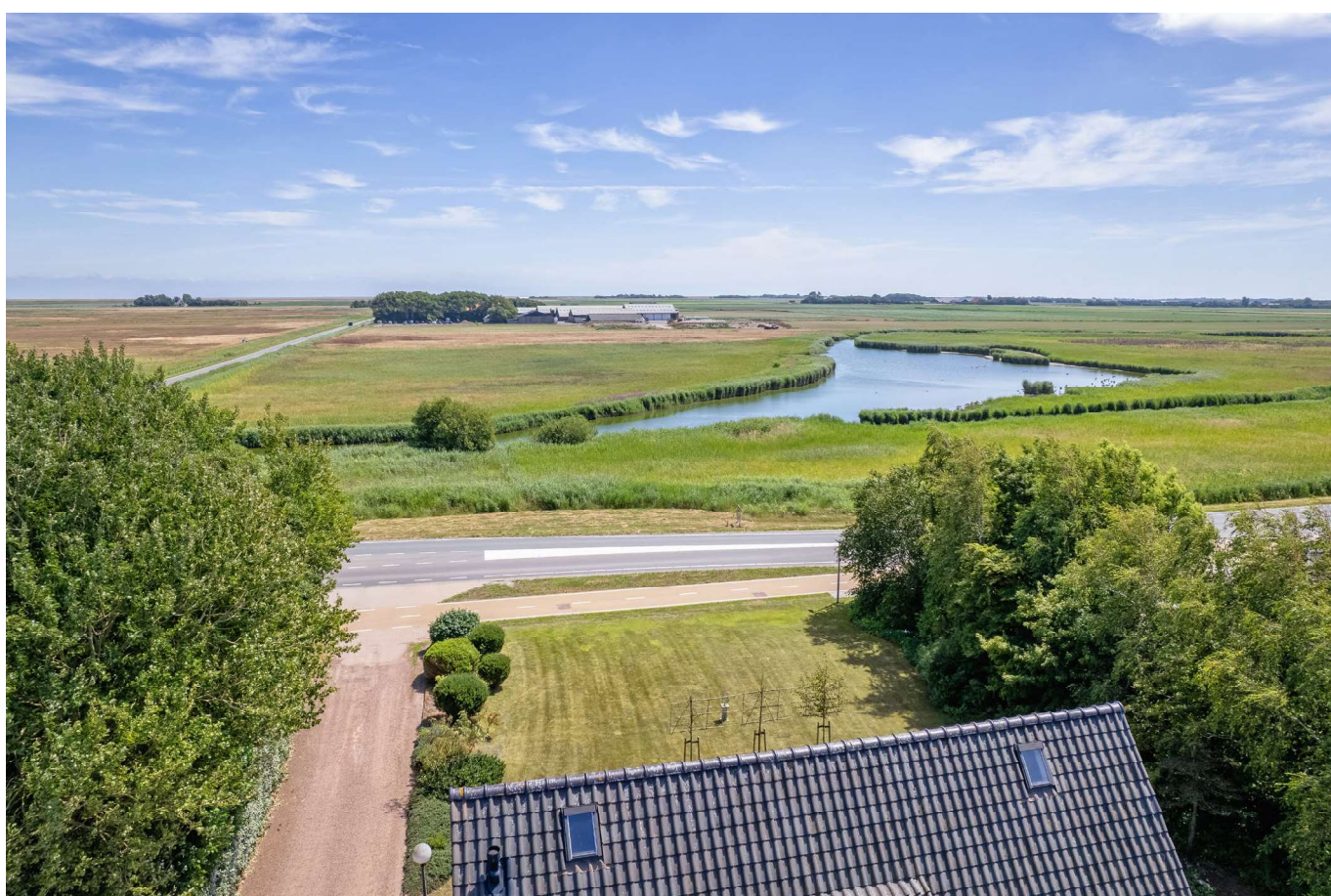


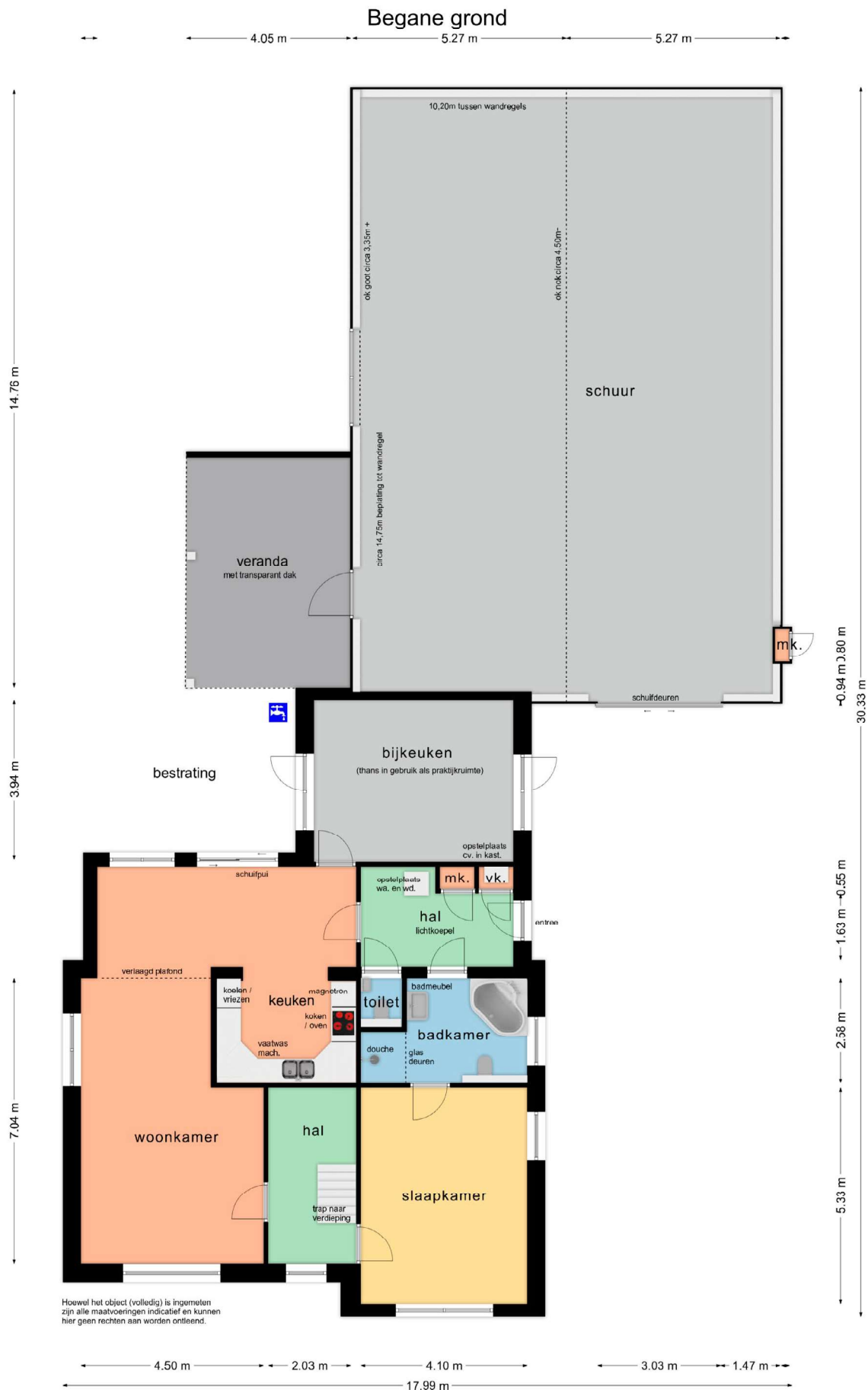




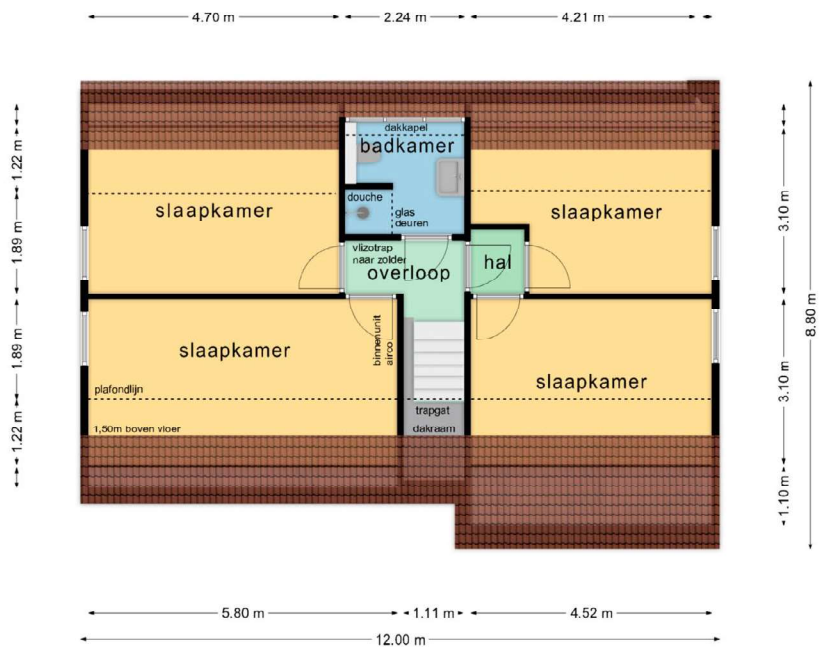




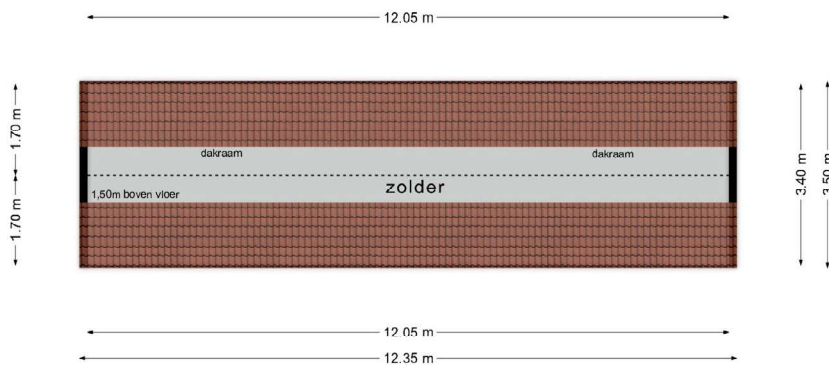




verdieping



Zolder



VLNN Makelaars



Het team van VLNN Makelaars (van links naar rechts): Nova de Roos, Jorden Oostdam, Alana Gunnink en Jurjen Nannenga.



De ambitie van VLNN Makelaars is het creëren van mogelijkheden en het ondersteunen in visie voor hen die aan- en verkoop overwegen in het agrarisch en landelijk vastgoed. Onze deskundigheid, ervaring en snelheid van handelen bieden toegevoegde waarde. De jarenlange ervaring én affiniteit met de agrarische sector en het landelijk gebied maakt ons de ideale partner voor hen die willen ontwikkelen of die juist willen afbouwen.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan goed en deskundig advies bij transacties in het agrarisch vastgoed. VLNN Makelaars kan die behoefte invullen. Ons werkgebied omvat globaal de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Texel en het zuidelijke deel van Noord-Holland. Dankzij onze nauwe samenwerking met de collega's van de andere (inter)nationale Interfarms kantoren, beschikken wij over veel kennis en ervaring van Nederland en het buitenland.

Op ons kantoor werken we met een enthousiast team. De veranderingen en aanpassingen op het gebied van landelijk vastgoed in de laatste decennia hebben onze makelaars ervaren en weten toe te passen in de dagelijkse werkzaamheden. Er is een breed netwerk van onder andere notarissen, accountants en bedrijfsadviseurs opgebouwd waardoor gezamenlijk maatwerk voor de klant wordt geleverd.

VLNN Makelaars

Heidestein 2a
3971 ND Driebergen-Rijsenburg
0343 21 40 40
makelaars@vlnn.nl
vlnn.nl

In het Groene Hart:
J.C. Hoogendoornlaan 3
2411 NB Bodegraven

