



**Roggeslootweg 711
De Cocksdorp**

Vakantie in eigen huis

Op een groot perceel eigen grond, in Villapark Recidentie Texel gelegen keurig onderhouden recreatiewoning met o.a. een slaap- en badkamer beneden, een 2^e badkamer boven én een heerlijke tuin op de zon.

Rond de woning een keurig aangelegde tuin met veel gazon, een beschut terras en 2 parkeerplaatsen.

De woning wordt op dit moment verhuurd door De Krim. Eigen gebruik en/of eigen verhuur is ook toegestaan.







De lichte woonkamer heeft een grote raampartij, een open haard, en is net als de rest van de begane grond voorzien van keurige PVC-vloer.
De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en heeft openslaande deuren naar het terras en de tuin.



Er is een ruime slaapkamer, en een badkamer beneden.
De badkamer is voorzien van ligbad/douche, een
wandcloset en een wastafelmeubel.



Op de verdieping 2 ruime slaapkamers, waarvan een vergroot met dakkapel.





Er is een 2^e badkamer boven met dakkapel, douchecabine, wastafel en wandcloset





Aan de voorzijde ruime parkeergelegenheid...



... achter een beschutte tuin met veel groen,
en een beschut terras.

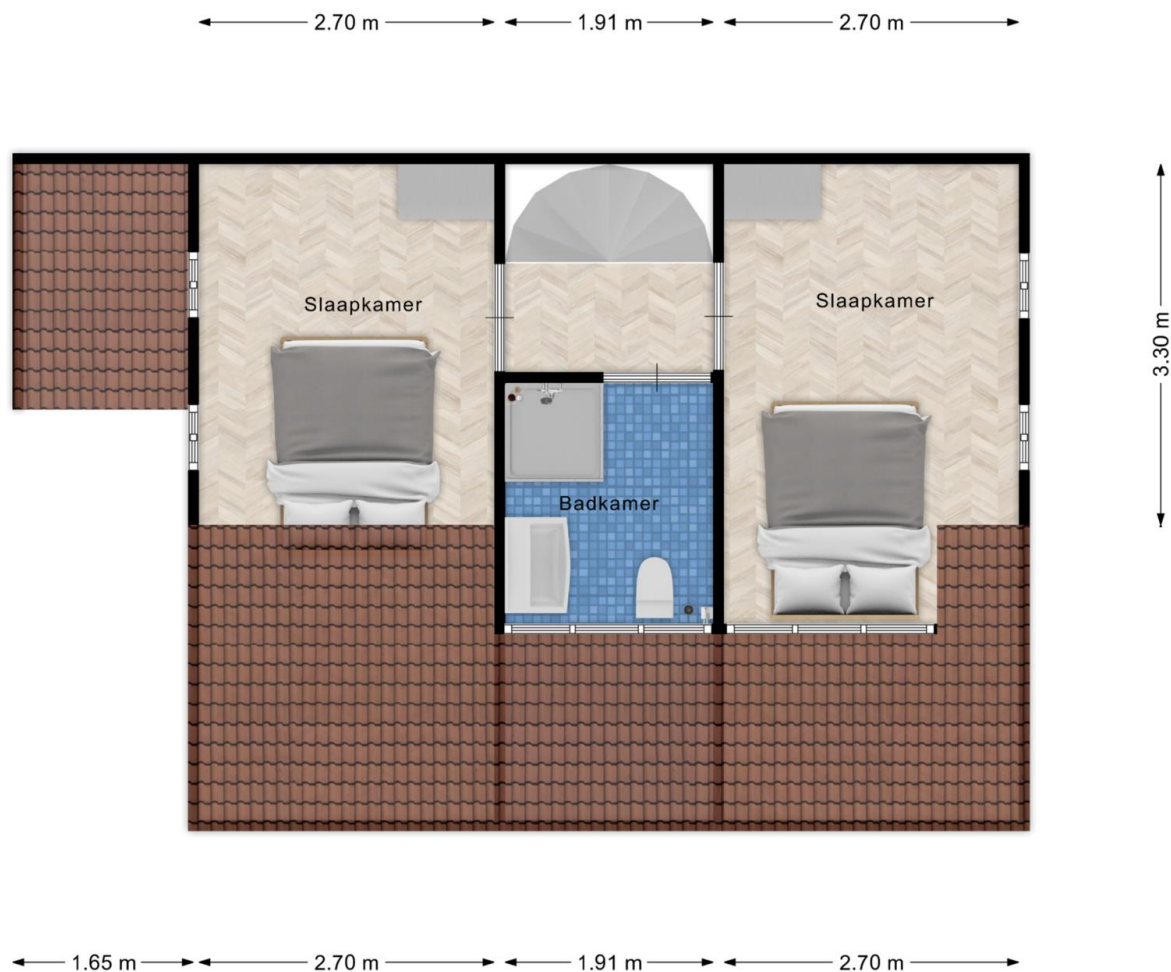
Kenmerken:

Soort woning:	Half-vrijstaande recreatiewoning, type D
Bouwjaar:	1989
Perceeloppervlakte:	460 m ² eigen grond
Inhoud:	Ca. 280 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 73 m ² Bebouwde oppervlakte: 57 m ²
Aantal kamers:	3 slaapkamers, waarvan 1 beneden 2 badkamers, waarvan 1 beneden
Bestemming:	Recreatie Het bestemmingsplan staat onder voorwaarden een woning van 100 m ² BVO toe.
Bijzonderheden:	- Voor verhuur en/of eigen gebruik - Geschilderd in 2024 - Geïmpregneerd in 2024 - Inclusief zwembadovereenkomst - Geen b.t.w. van toepassing op de woning, wel op de inventaris. - Aanvaarding in overleg
Vraagprijs:	€ 420.000,- k.k.

Begane grond:



Verdieping:



Kadastrale kaart:



Energie label:

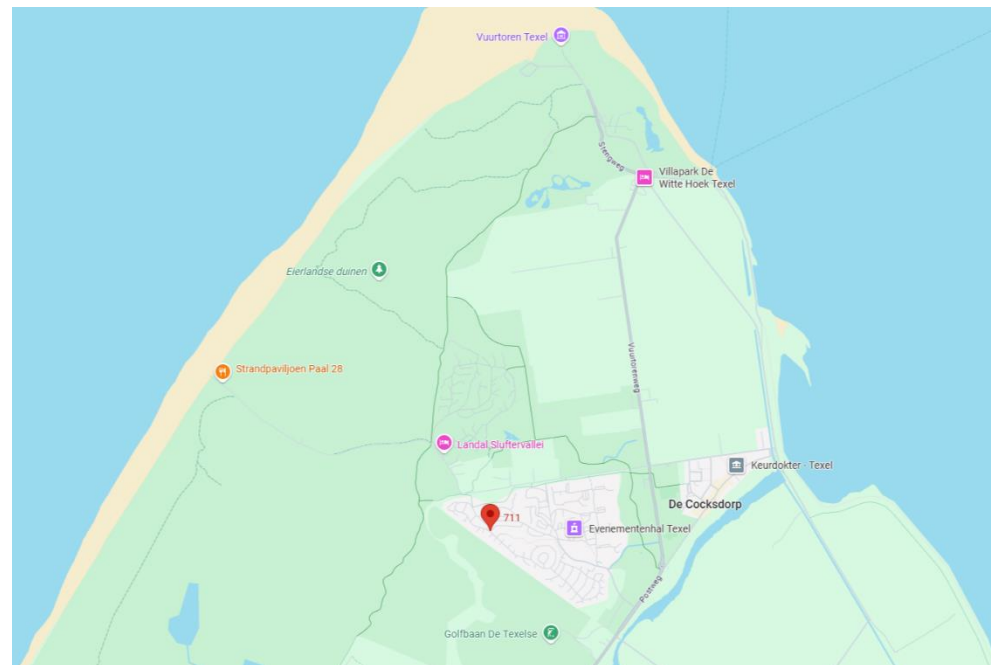
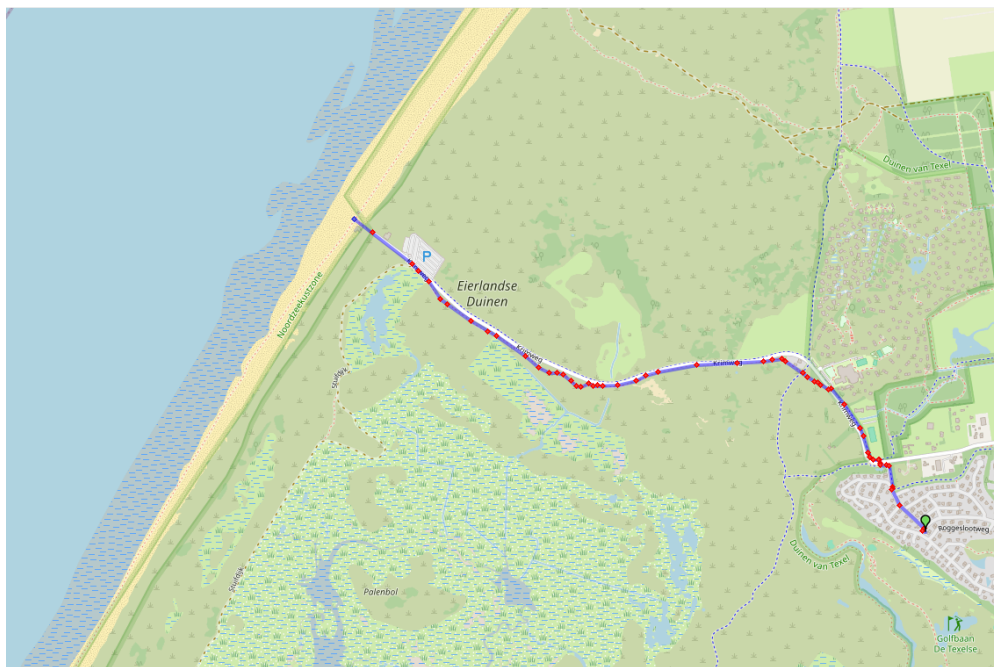
1795HH 711			
Status van het energielabel:			DEFINITIEF
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0448010000005905		
BAG pand id	0448100000002545		
Provisional id	-		
Labelklasse	C		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	24-09-2023		
Opnamedatum	15-09-2023		
Geldig tot	15-09-2033		
Certificaathouder	1energielabel Koepel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	72,42 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	124,81	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	199,20	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	-	kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	121,56	-	kWh/m²·jr

Bestemming:



Bron: <https://www.omgevingsweg.overheid.nl/>

Ligging:



Op ca. 2,5 km van het Noordzeestrand bij Paal 28



De Krim

Het best uitgeruste vakantiepark van Texel!

Vakantiepark De Krim is het best uitgeruste vakantiepark van Texel en de Waddeneilanden. Hier heeft u alles bij de hand voor een heerlijke vakantie op Texel, zoals een spectaculair zwembad, verschillende restaurants en vele andere parkfaciliteiten!

Vakantiepark met zwembad en heel veel meer

Vakantiepark De Krim heeft een binnen- en buitenzwembad met glijbanen, wildwaterbaan en een spraypark voor de kleintjes. Verder is er een indoor kinderspeelparadijs, een stoer buitenspeelterrein, verschillende restaurants, bowlingbanen, lasergame, theater, supermarkt en animatieprogramma en nog veel meer.... hier hoeft niemand zich te vervelen!



Genieten van Texel

Ook in de directe omgeving van het vakantiepark is alles aanwezig voor een heerlijke Texelvakantie. Het vakantiepark grenst direct aan natuurgebied De Slufter en Golfbaan De Texelse. Het strand, de vuurtoren en het gezellige plaatsje De Cocksdorp zijn dichtbij. Kijk voor meer informatie op: <https://www.krim.nl/vakantiepark-de-krim>



OVERZICHT JAARLIJKSE KOSTEN 2024

1. Bijdrage Vereniging van Eigenaren*

Exploitatie kosten	€	2.640,00
Individuele kosten	€	1.560,00

Deze bijdrage wordt u in voorschot 3x per jaar in rekening gebracht door Omnyacc (tel. 0222-315 444), de financiële administrateur van de VVE Villapark Residentie Texel. Na afloop van het kalenderjaar worden de exploitatiekosten en individuele kosten afgerekend.

2. Waterschapslasten

Deze kosten worden doorberekend door het Hoogheemraadschap (<https://www.hhnk.nl/>) en zijn afhankelijk van de WOZ waarde.

3. Gemeentelijke lasten

Woonforensenbelasting: deze belasting wordt geheven van de natuurlijke personen, die niet in de gemeente Texel woonachtig zijn, maar er wel op meer dan negentig dagen van het belastingjaar voor zich of hun gezin een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Voor woningen is de grondslag de waarde, welke op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken is vastgesteld en voor caravans geldt als grondslag de oppervlakte.

Recreatiewoning of 2e woning: 0,2852 % van de WOZ-waarde, met een minimum van € 595,- en een maximum van € 1.852,-. Verkoop van de woning in de loop van het jaar leidt niet tot vermindering van de aanslag, tenzij u niet meer dan 90 dagen beschikking heeft gehad over de woning.

Rioolheffing is voor 2025: € 299,94

Meer informatie vindt u op: <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/>

4. Toeristenbelasting

Indien t.b.v. de bungalow een verhuurovereenkomst bestaat met De Krim met een duur langer dan 90 dagen, dan is forensenbelasting niet van toepassing. Voor uw eigen overnachtingen betaalt u dan toeristenbelasting. Het tarief bedraagt € 2,40 per persoon per overnachting. De 7-nachten regeling is afgeschaft. Dit betekent dat voor elke betaalde overnachting toeristenbelasting moet worden afgedragen.

5. Overige kosten

1. Technisch onderhoud: voor alle werkzaamheden kan onze afdeling Eigenaren aanbiedingen verzorgen, alsmede voor alles betreffende huishoudelijk onderhoud.
2. Verzekeringen: individueel per bungalow.
3. Basisvergoeding Serviceovereenkomst € 245,30
4. Schoorsteenvegen € 29,70
5. Cv-ketel onderhoud € 58,69

6. Verplichte abonnementen bij verhuur door de Krim (2024)

- Inventaris en Vervangingsfonds € 213,20
- Bedlinnen en moltonfonds € 184,60
- Lidmaatschap TOP/ VVV € 54,98
- Website service € 44,30

Alle hier genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, excl. BTW.

*zie [toelichting overzicht jaarlijkse kosten](#)

Meer informatie vindt u op: <https://www.krim.nl/de-krim-texel/eigenaren>

1. Bijdrage Vereniging van Eigenaren

- **Exploitatie kosten**
Onder exploitatie kosten valt het volgende:
 - Groen onderhoud (algemene gronden)
 - Onderhoud installaties en wegen
 - Huisvuilafvoer
 - Administratie-, advies- en accountantskosten
 - Bestuurs- en vergaderkosten
 - Draadloos internet en kabeltelevisie
 - Diverse kosten
 - Rente
- **Individuele kosten**
Onder individuele kosten valt het volgende:
 - Gas
 - Water (incl. waterschapsbelasting)
 - Elektra

6. Verplichte abonnementen bij verhuur door De Krim

Deze kosten worden bij de eerste afrekening verhuur (eind mei) verrekend voor het lopende jaar. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 31-05 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow na 31-05 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd.

- Vervangingsfonds
De service die hoort bij vervangingsfonds bestaat uit controle, aanvulling en vervanging bij slijtage van de artikelen die in het fonds zitten. De instapprijs (€ 805,04 exclusief BTW) dient u te betalen als u deelneemt in het vervangingsfonds. Dan wordt het complete pakket nieuw geleverd in uw bungalow.
Tevens worden uit het vervangingsfonds alle gloeilampen en batterijen betaald. Echter niet in het fonds zitten halogeen-, spaar- en TL-lampen en blokbatteijen. Ook Siemens stofzuigerzakken en afzuigkapfilters worden vanuit het vervangingsfonds vervangen c.q. verstrekt. Wij gebruiken

Siemens stofzuigers van het type VS6 A. Andere stofzuigertypes staan voor uw risico in uw bungalow.

- Bedlinnenfonds
De service die hoort bij het bedlinnenfonds bestaat uit controle, regelmatige bewassing en vervanging bij slijtage van de artikelen die in het abonnement zitten. De instapprijs (€ 365,- exclusief BTW) dient u te betalen als u deelneemt in het moltonfonds. Dan wordt dit complete pakket nieuw geleverd in uw bungalow. In het bedlinnenfonds zitten de volgende artikelen:
 - Dekbedden
 - Hoofdkussens
 - Moltons
 - Slopen
- Lidmaatschap TOP/ VVV
Texelse Ondernemersplatform (TOP) heeft ten doel de behartiging van de belangen van de leden, onder meer door middel van financiële- en bestuursdeelname in de 'Stichting VVV Texel Promotie'. Daarnaast het stimuleren van een duurzame ontwikkeling van het toerisme op Texel en het ontwikkelen van activiteiten ter bevordering daarvan.
- Internetbijdrage
De service die hoort bij de internetbijdrage bestaat uit het maken en actualiseren van foto's van uw bungalow en het plaatsen van deze foto's op onze website. Zodoende kan uw bungalow door middel van de foto's bekeken

Documentatie en verantwoording

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten ontleend worden. Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.

Wij adviseren u desgewenst in een persoonlijk gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, erkend lid van VastgoedPRO en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.

Uw reactie

Mede namens de verkopers danken wij u voor de interesse voor deze woning. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u uiteraard graag van dienst.

Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object waarderen wij uw mening. De verkoper stelt uw reactie op prijs en het geeft het ons de mogelijkheid om u bij een volgende gelegenheid optimaal te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

Jan Duin en Peter Visch



Ing. Jan Duin Makelaardij
Keesomlaan 51 (Pontweg-afslag 8)

0222 - 313 888

info@janduinmakelaardij.nl

www.janduinmakelaardij.nl

www.huistekooptexel.nl