



Koetebuurt 20

Oosterend

🏠 € 395.000,--

Bekijk de unieke website via onderstaande link of scan de QR-code
www.koetebuurt20.nl

📞 0222-312185

✉ info@makelaardijeelman.nl

🌐 www.makelaardijeelman.nl



Uniek monumentaal woonhuis in hartje Oosterend – Texel

In het karakteristieke dorp Oosterend, ook wel bekend als het mooiste dorp van Texel, staat dit monumentale en vrijstaande woonhuis. Met verrassend veel leefruimte, een sfeervolle patiotuin en ligging op eigen grond van 104 m², combineert deze woning authentieke charme met comfortabel woongenot.

Wonen in Oosterend

Oosterend is een schilderachtig dorp met kronkelende straatjes, monumentale panden en de imposante Maartenskerk als middelpunt. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, restaurants en gezellige winkeltjes. De Waddenzee en prachtige natuurgebieden liggen op korte fietsafstand, terwijl u met de auto binnen enkele minuten Den Burg bereikt. Hier geniet u van het beste van Texel: rust, natuur, cultuur én gezelligheid.





Indeling begane grond

Via de hal met meterkast komt u in de woning. Hier vindt u het toilet met fonteintje, de badkamer met ligbad, aparte douche en wastafel, en de trapopgang naar de verdieping. De sfeervolle woonkamer biedt uitzicht op het voorgelegen pleintje aan de Koetebuurt en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

De eetkamer grenst aan de besloten patiotuin, waar u optimaal kunt genieten van de Texelse zon. De open keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en losse apparatuur. Aangrenzend ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en een tweede toegang naar de Koetebuurt.

Eerste verdieping

De overloop beschikt over een vaste kast. Er is een ruime voorslaapkamer met bergruimte achter de lage wanden, een charmante torenkamer boven de eetkamer en een achterkamer met dakkapel en extra bergruimte.

Bijzonderheden

Monumentaal pand, in 1983 grondig gerenoveerd door Stichting Dorpsherstel.

Groot onderhoud uitgevoerd in 2011.

Authentieke details, waaronder houten vloerdelen in woonkamer en eetkamer.





Rustige ligging in een van de mooiste dorpen van Texel.

Geschikt voor diverse doelgroepen: van starters tot gezinnen en senioren.

Wonen waar anderen vakantie vieren

Of u nu houdt van het gezellige dorpsleven, wandelen door natuurgebieden of uitwaaien langs het strand: vanuit dit charmante huis ontdekt u het beste van Texel.

Oplevering geschiedt in overleg.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs
€ 395.000,--

Status
Beschikbaar

Aanvaarding
In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande
woning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1750



Kenmerken

Oppervlakte en Inhoud

Wonen

83 m²

Perceel

104 m²

Inhoud

280 m³

Indeling

Aantal kamers

4 (3 slaapkamers)

Aantal badkamers

1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamer voorzieningen

1 douche, 1 ligbad en 1 wastafel

Aantal woonlagen

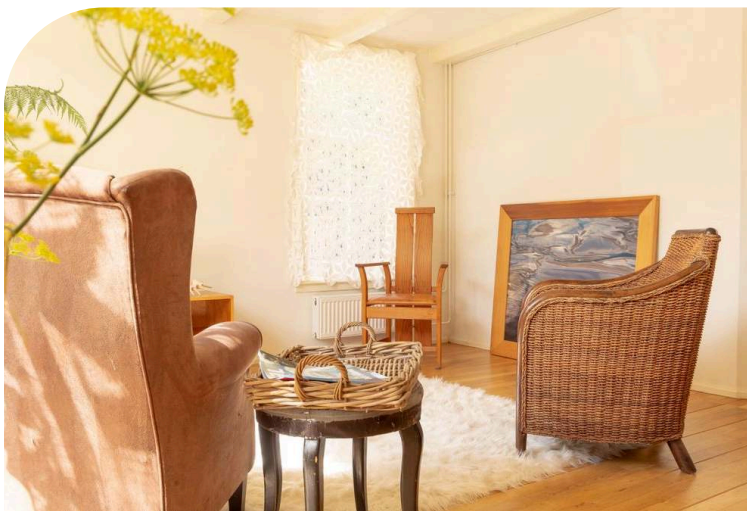
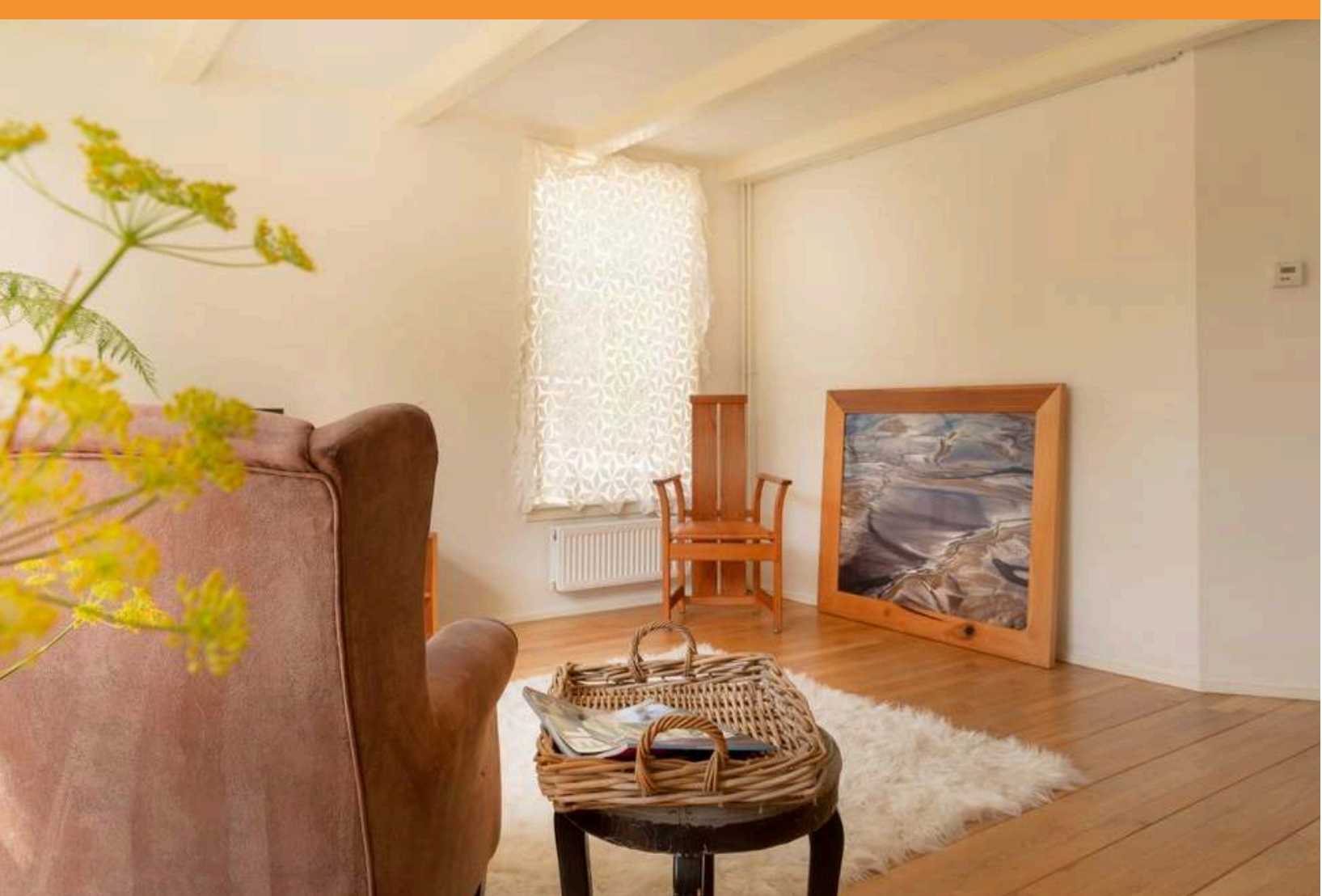
2 woonlagen

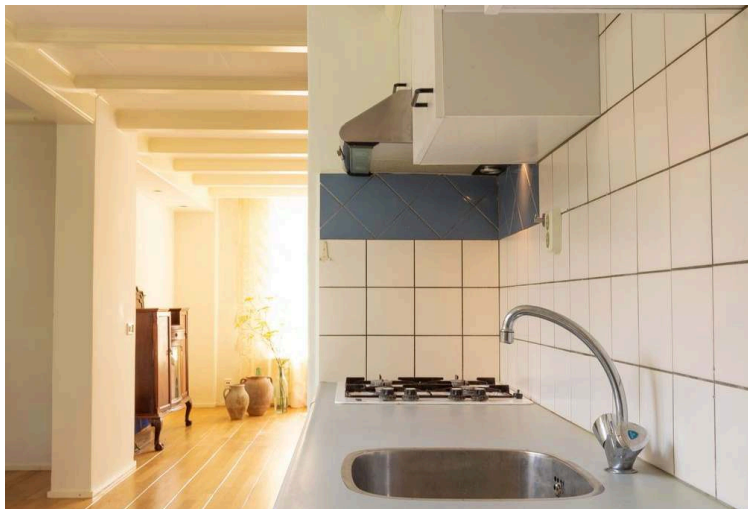


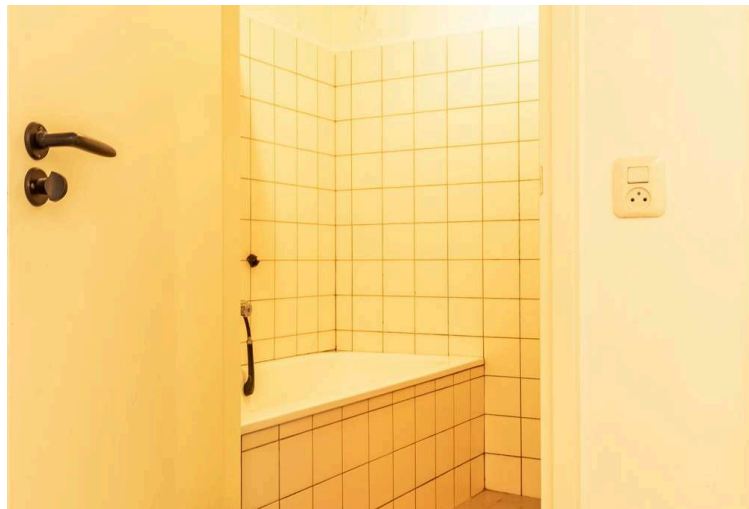
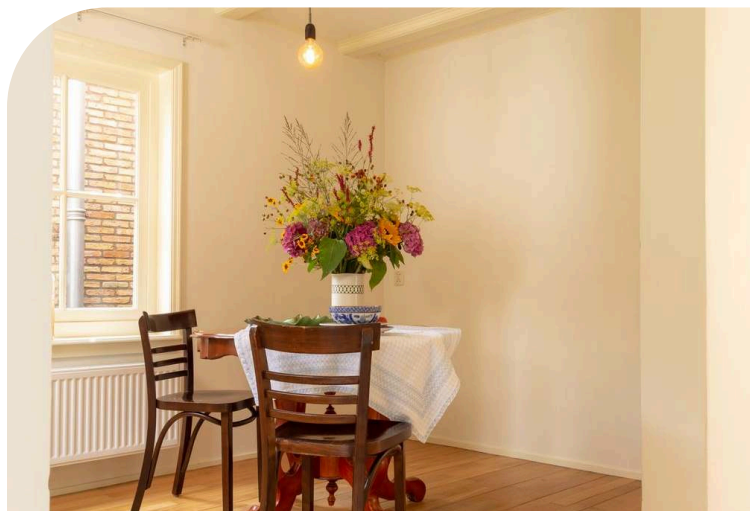
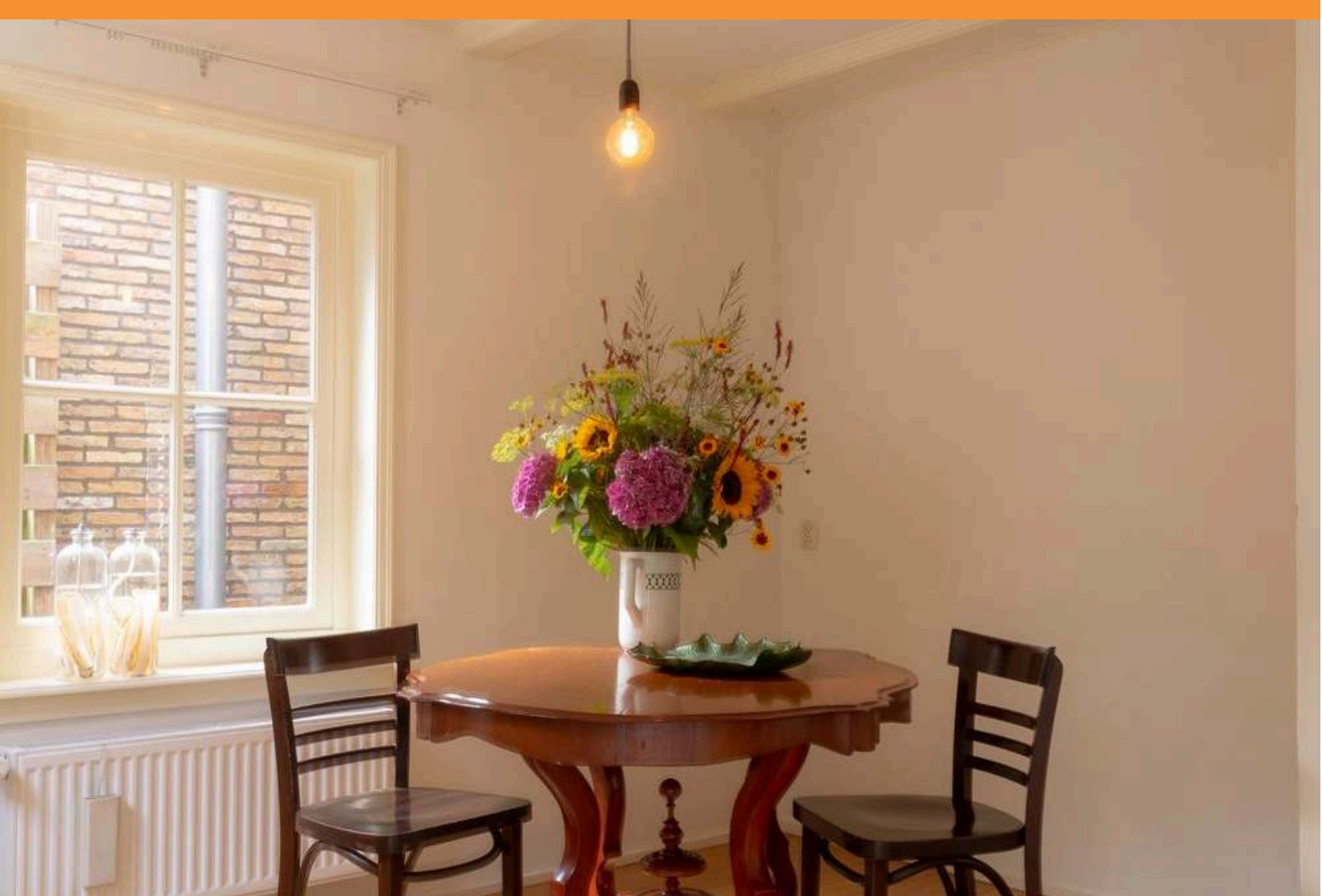
Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

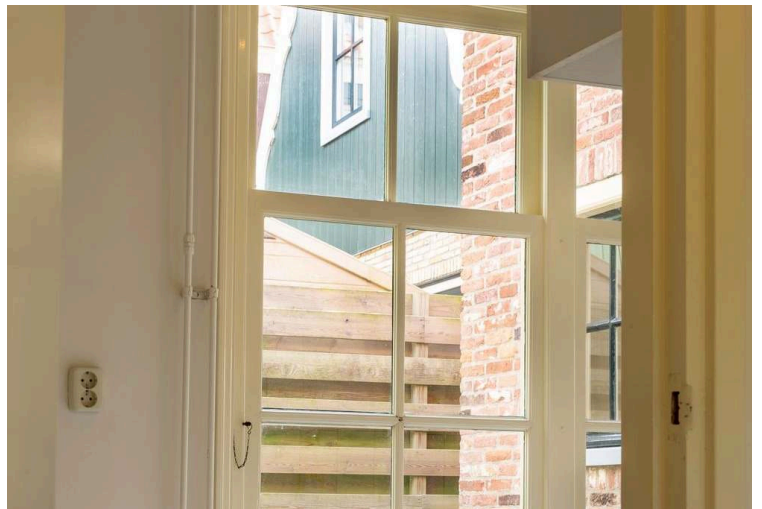
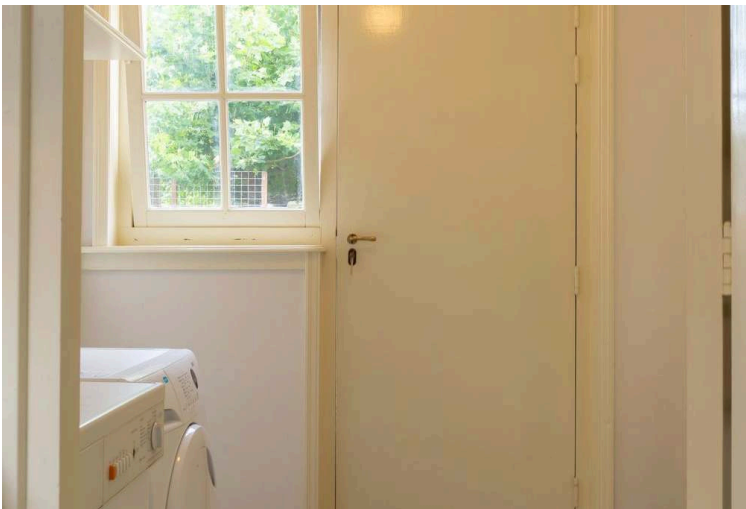
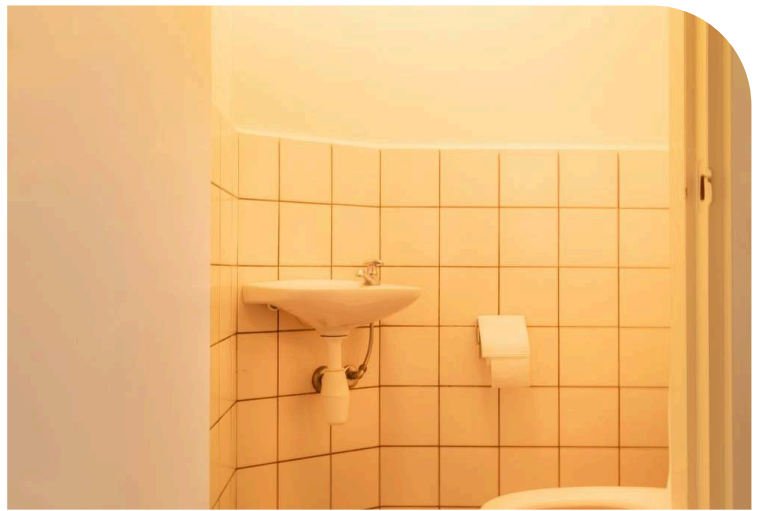
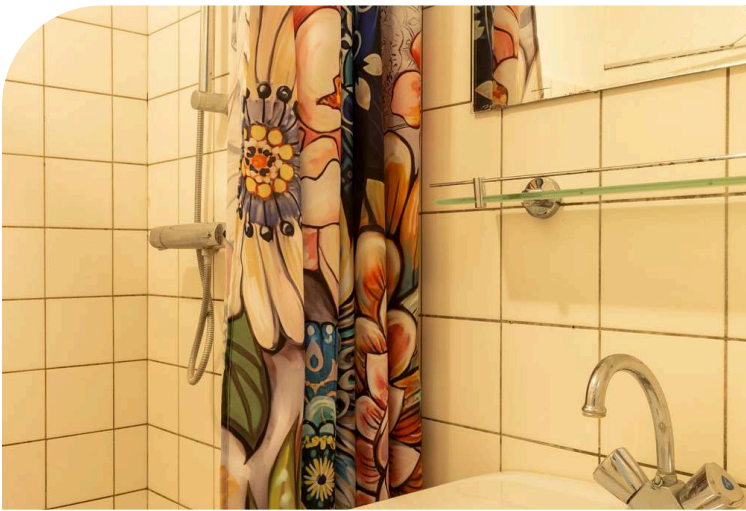
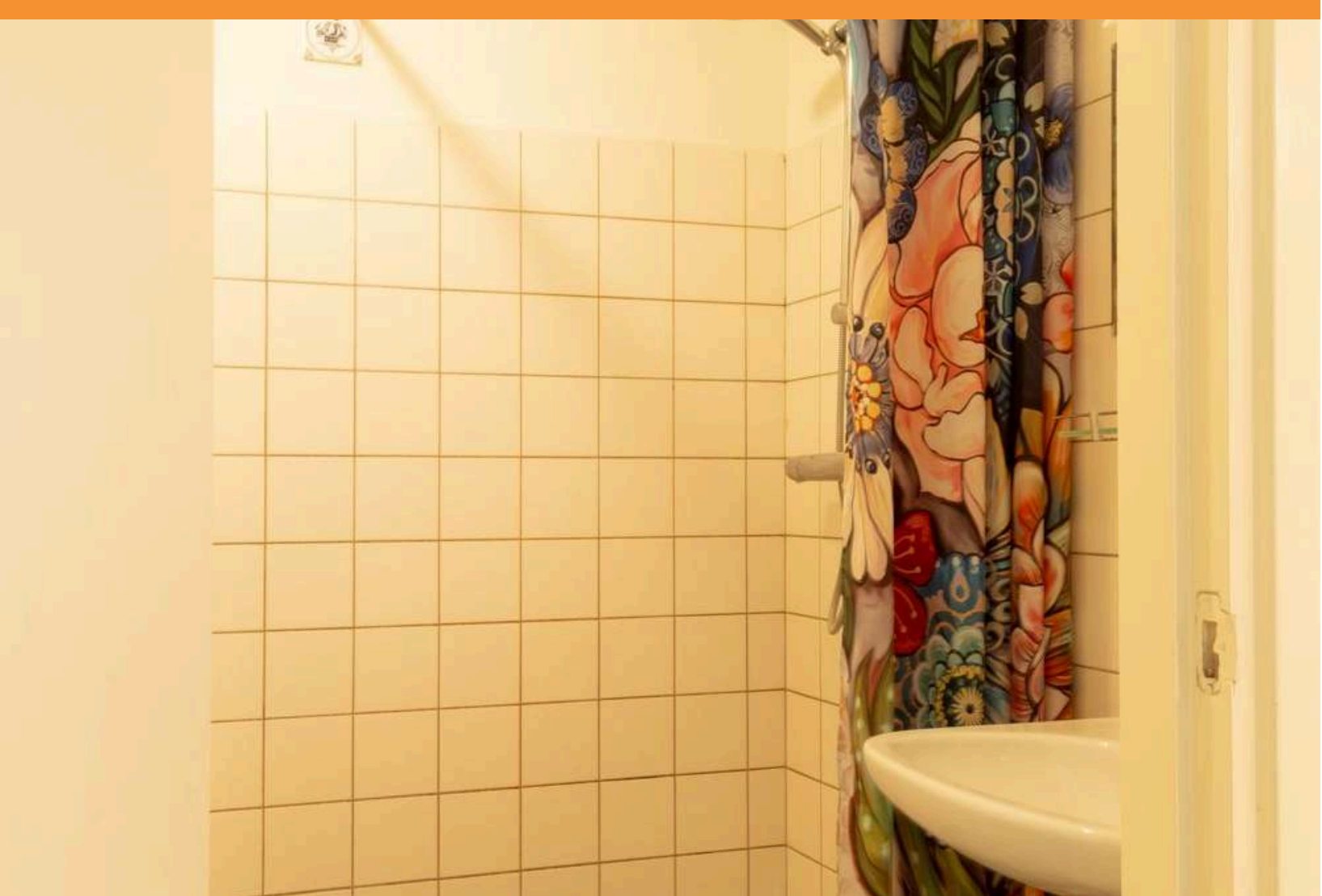
info@makelaardijelman.nl | www.makelaardijelman.nl

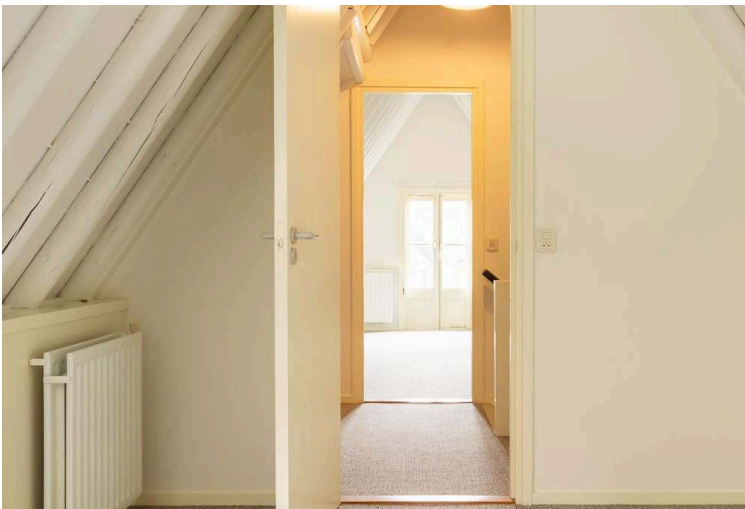
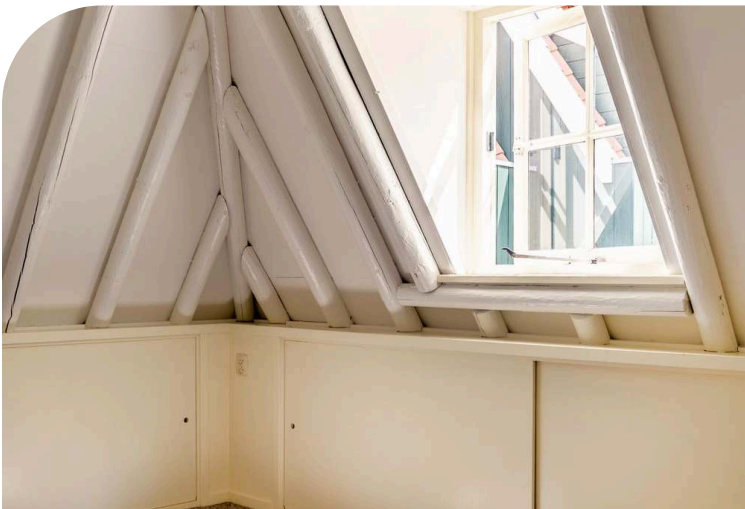
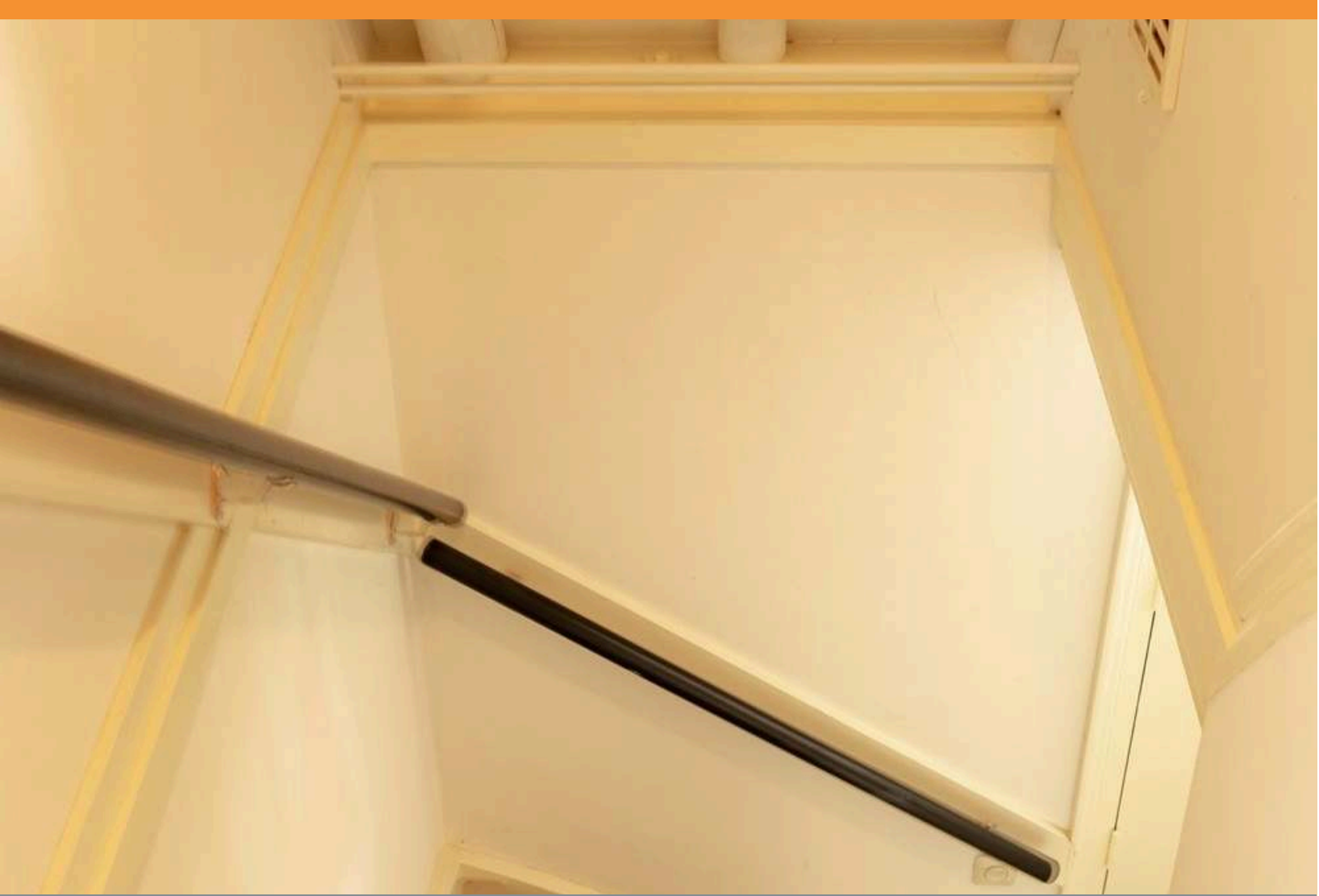






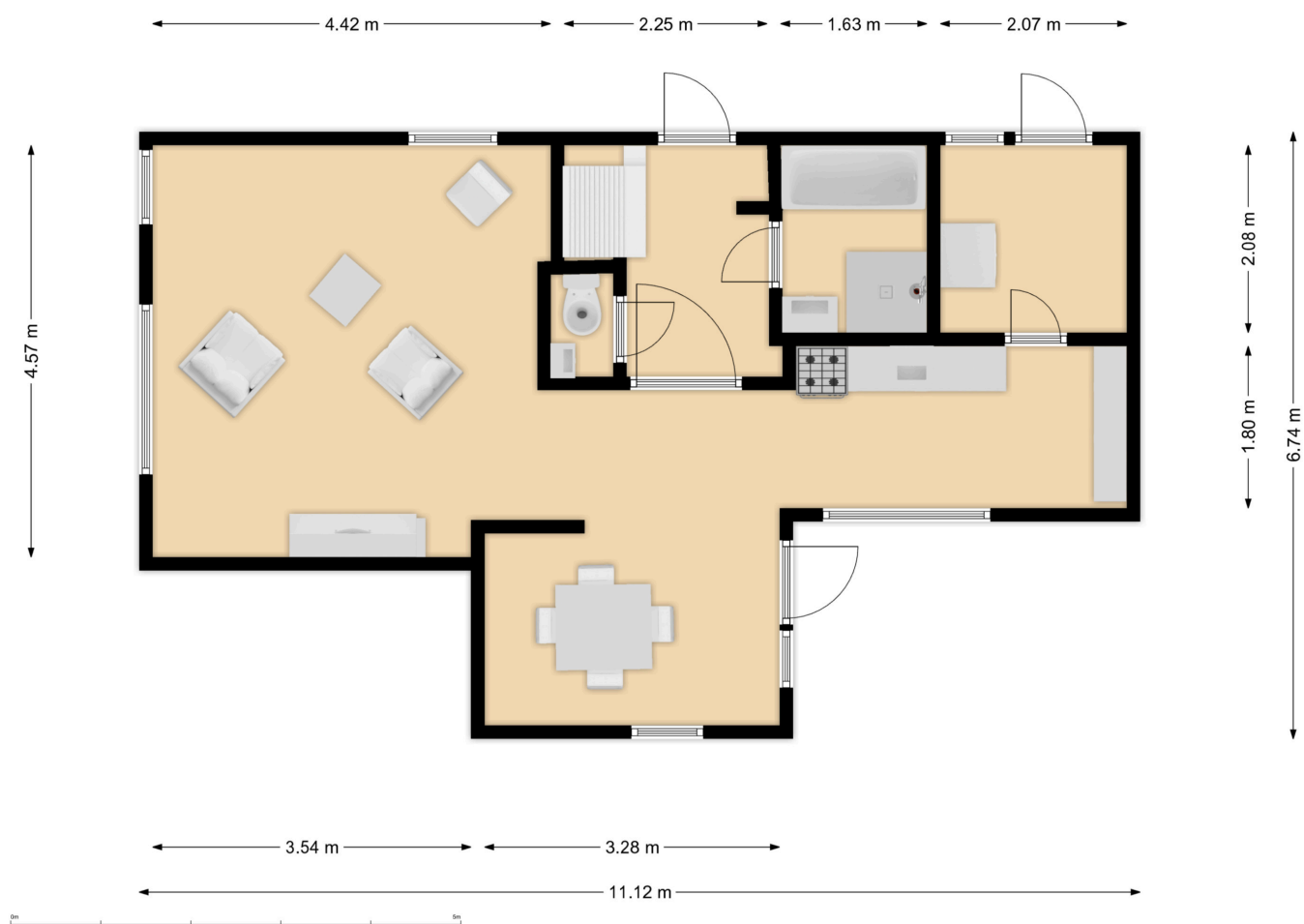




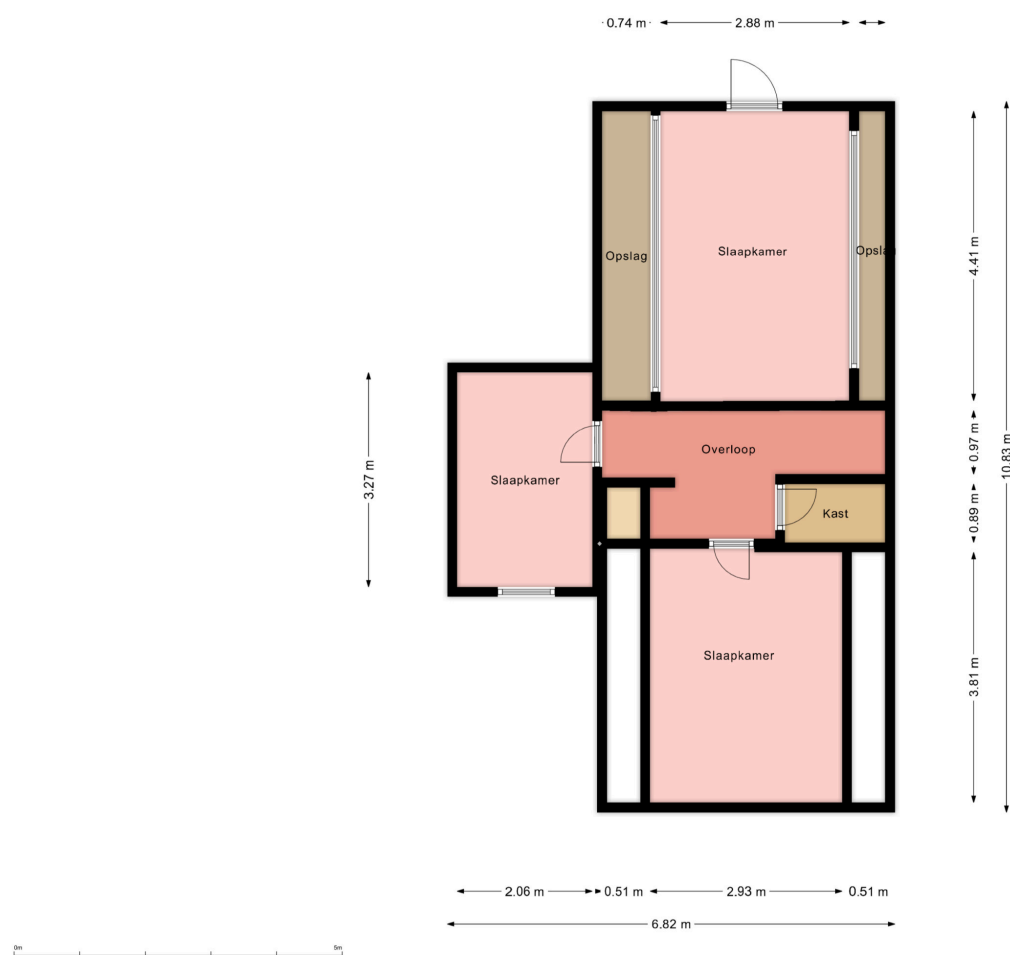




Plattegrond



Plattegrond



Bestemmingsplankaart



Bestemmingsplanvoorschriften

Artikel 22 Wonen - Lint

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Wonen - Lint](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen en bijbehorende bouwwerken eventueel in combinatie met:
 - een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - mantelzorg;
 - logies met ontbijt;
- woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";

met daaraan ondergeschikt:

- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- andere bouwwerken.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [22.2.2](#), [22.2.4](#) en [22.2.5](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

22.2.2 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- het aantal woonhuizen zal per bouwvlak niet meer bedragen dan één woonhuis dan wel het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 120 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum



Bestemmingsplanvoorschriften

bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen. Ter plaatse van de dubbelbestemming '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)' gelden de bestaande goot- en bouwhoogtes;

- de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen. Ter plaatse van de dubbelbestemming '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)' geldt de bestaande dakhelling.

22.2.3 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

- een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

22.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatieve opstallen" aangegeven aantal bedragen;
- de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen. Ter plaatse van de dubbelbestemming '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)' geldt de bestaande afstand;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [22.2.4](#) onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;



Bestemmingsplanvoorschriften

- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- per hoofdgebouw zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

22.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in artikel [22.2.2](#) onder f in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in artikel [22.2.4](#) onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in artikel [22.2.4](#) onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;



Bestemmingsplanvoorschriften

- het bepaalde in artikel [22.2.5](#) onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
 - er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
 - er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning", waarbij het aantal woonhuizen waarbinnen recreatieve bewoning is toegestaan ten hoogste één bedraagt;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

22.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis in gebruik als tweede woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies ontbijt;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief opstal';
- het gebruik van een woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien het woonhuis niet permanent wordt bewoond;
- het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.



Bestemmingsplanvoorschriften

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [22.4.2](#) onder f in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 - de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 - de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 - in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: koetebuurt 20



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Texel

M

1371

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

Bekijk alle documenten
op de eigen unieke website!



**Scan de QR-code om de
unieke website te bekijken!**

Bezoek de website www.koetebuurt20.nl om alle documenten in te zien van deze woning,
daarnaast vind u op deze website ook alle informatie over de woning en de buurt.



Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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.

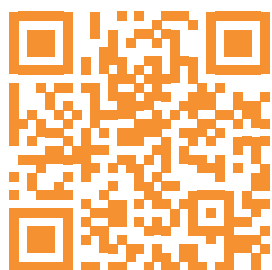
Meetinstructie

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit

verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor eventuele verschillen.

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 de huisvestingsvergunning. Voor meer informatie en/of het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.



Heeft u vragen?

Neem dan gerust contact met ons op!



Weverstraat 94, 1791 AG
Den Burg



info@makelaardijeelman.nl



0222-312185



www.makelaardijeelman.nl