

De Ruyterstraat 85 B Oudeschild





Te koop : De Ruyterstraat 85 B, Oudeschild

Oplevering : In overleg

Bouwjaar : 1640

Eigen grond : 75 m2

Vraagprijs : € 317.500,= k.k.

Inhoud : 220 m3

Energie label : Definitief energielabel C

Gebruiks opper-

Vlakte wonen : 60 m2 (volgens meetrapport)

Vlakbij het prachtige natuurgebied de Waddenzee ligt deze volledige gerenoveerde en goed geïsoleerde knusse woning met garage. De woning heeft HR++ ramen en is gasvrij, wordt verwarmd door een pelletkachel en een doorstroomboiler zorgt voor warm water. Er zijn 3 slaapkamers en op ca. 25 meter afstand is een vrijstaande garage met overkapping.

Begane grond:

Hal : Garderobe, meterkast.

Woonkamer : Mooi balkenplafond, ILVAR-7 pelletkachel, trapopgang naar 1^e verdieping, trapkast, plavuizenvloer.

Keuken : Van eikenhout handgemaakte, luxe, open keuken met zitbarretje, 4-pits inductiekookplaat oven, koelkast, elektrische doorstroomboiler (2020).

Badkamer : Moderne badkamer met vrijhangend toilet, wastafelmeubel, douchecabine, infrarood warmtepaneel, aansluiting wasmachine, vloer en wanden zijn luxe betegeld.

1^e verdieping:

Overloop : Toegang naar 3 slaapkamers, bergkast, uitgebreide airco-plafondunit

Slaapkamers : 1x 2-persoonsslaapkamer waarin losse trap naar bergzolder,
2x 1-persoonsslaapkamers, op gehele verdieping eikenhouten parketvloer.

Bergzolder : Ruime bergzolder.

Garage : Vrijstaande garage (2,8 x 4 mtr) met overkapping (2,8 x 3 mtr) en elektra/water, staat op ca 25 meter van de woning. Gelegen aan de Trompstraat.





Sfeervolle,
knusse
woonkamer
met
balkenplafond.

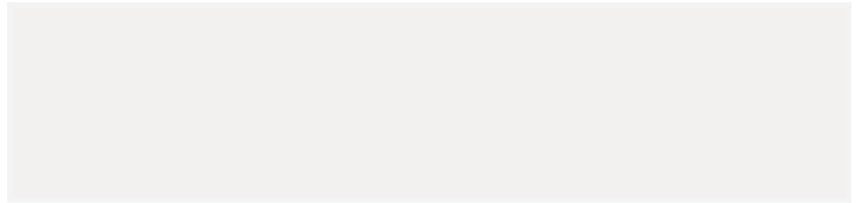
Vanuit
de woonkamer
trapopgang
naar
1e verdieping.



Handgemaakte eiken
keuken met zitbar
voorzien van:
4-pits inductie kook-
plaat, oven,
koelkast en
elektrische
doorstroomboiler.



Badkamer voorzien van toilet, wasmeubel, douchecabine en infrarood warmtepaneel.



Overloop.

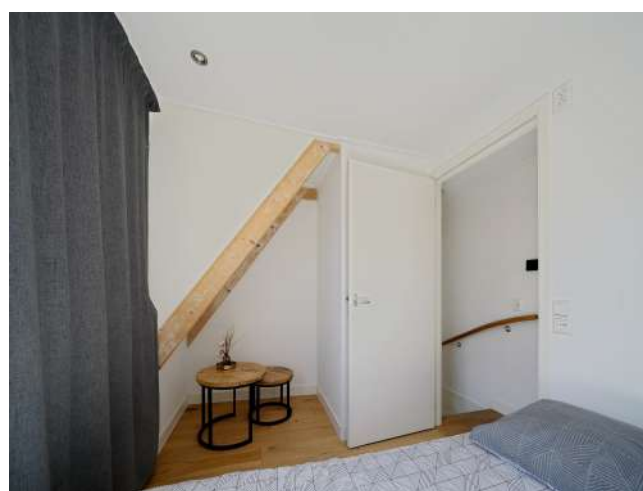


Grote slaapkamer
met losse trap
naar bergzolder.





Lichte 2e slaapkamer met veel opbergmogelijkheden.

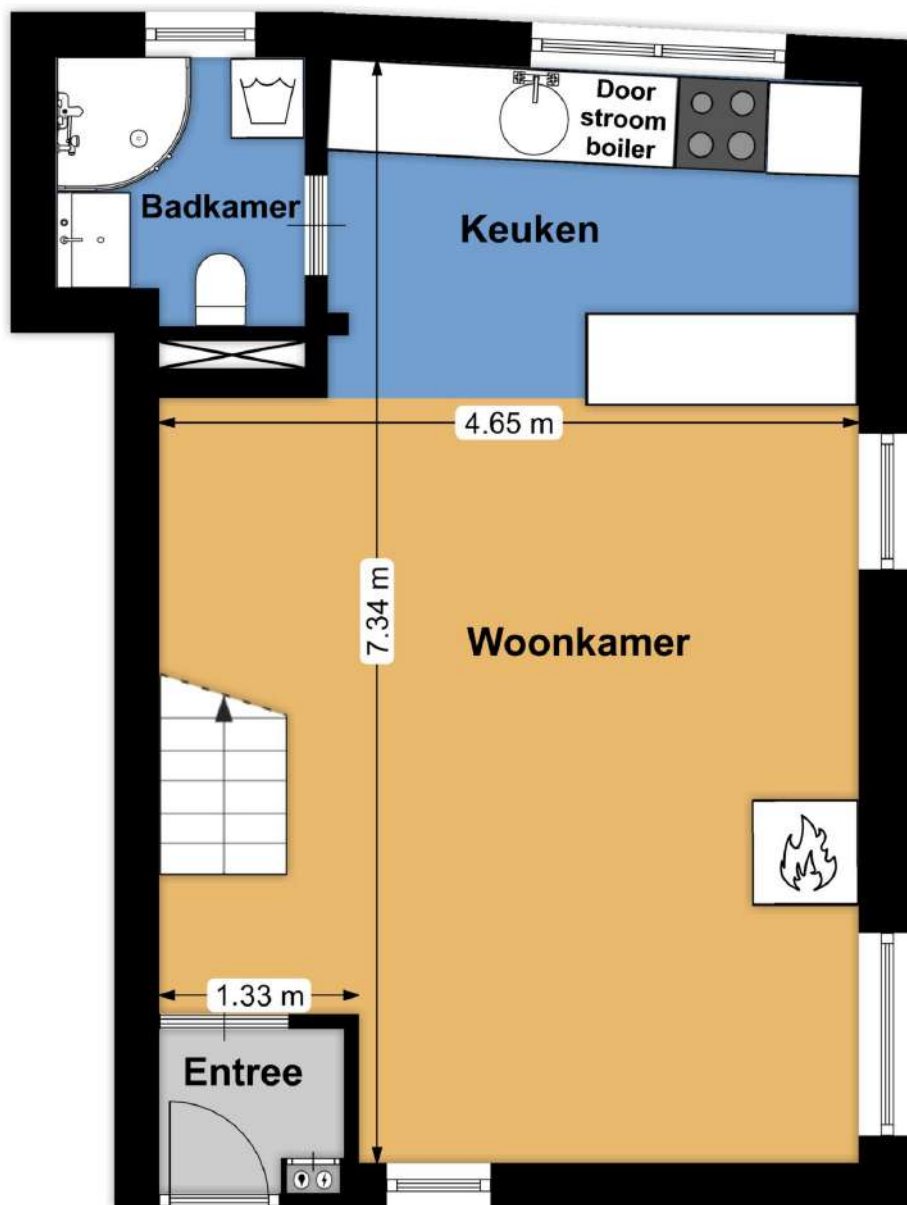


3e slaapkamer met dakkapel.

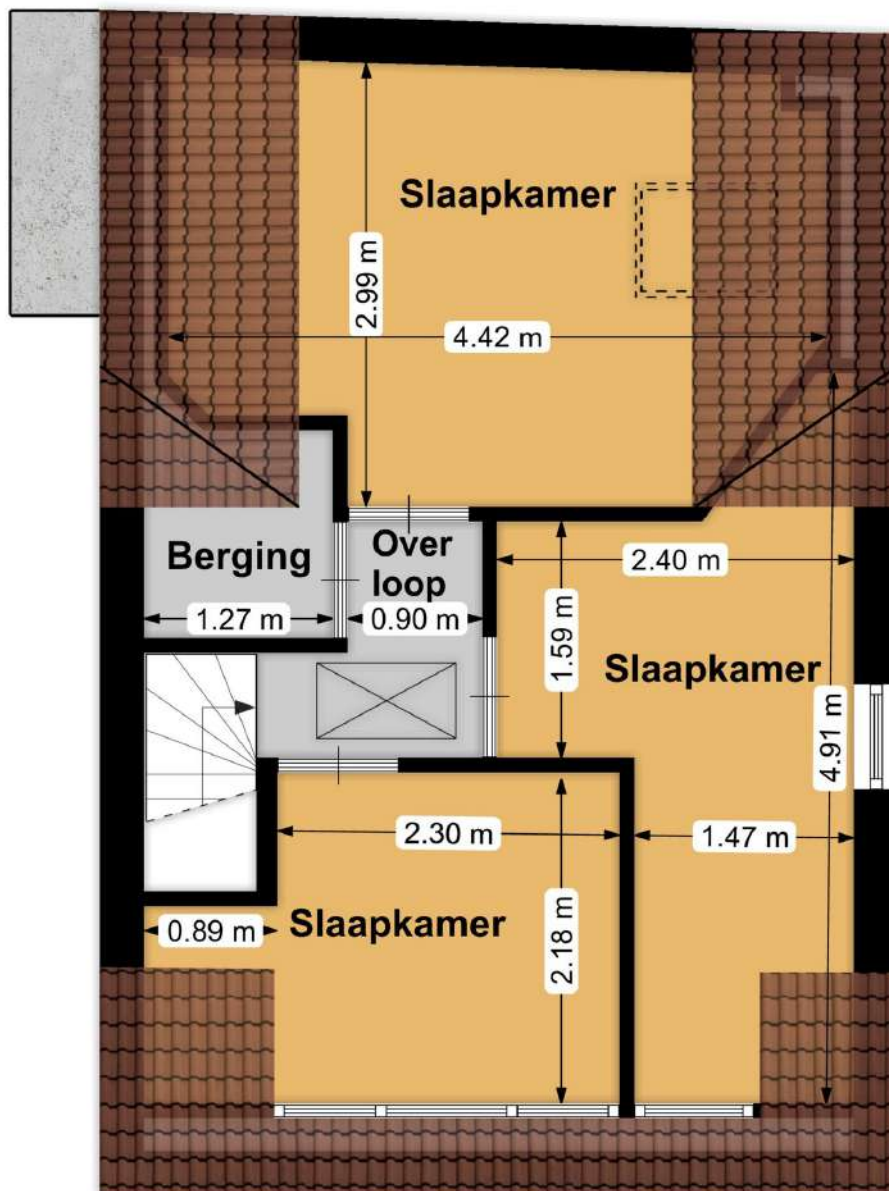
Garage
en
overkapping
aan de
Trompstraat.



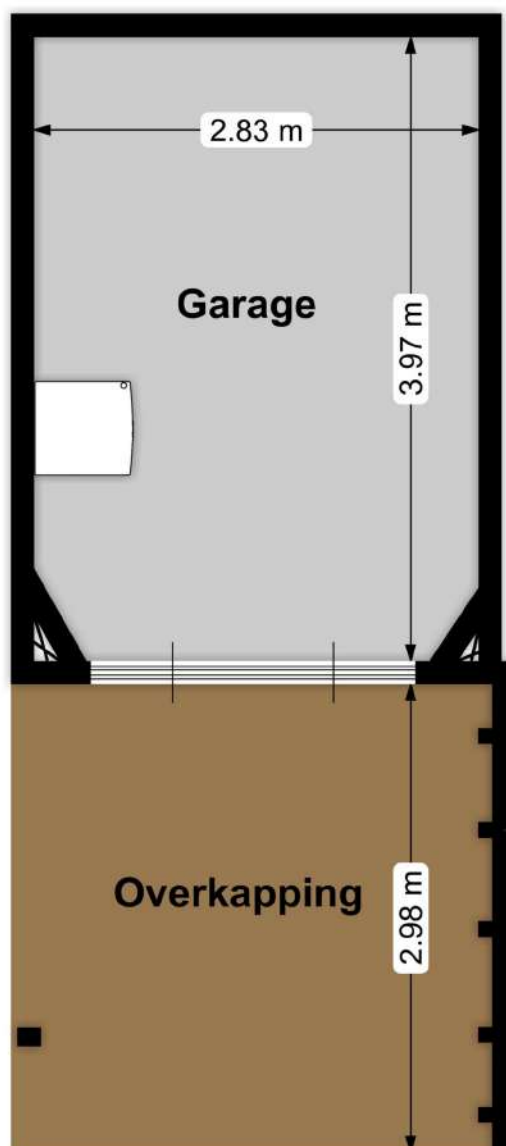
Begane grond



1e verdieping



Garage



Vragenformulier van de verkoper van: De Ruyterstraat 85 B Oudeschild

- | | |
|--|-----------|
| ¹ Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? | Ja |
| ² Zijn er tuinvergrotingen toegepast welke niet notarieel in eigendom zijn overgedragen? | Nee |
| ³ Rusten er op uw onroerend goed erfdienstbaarheden/kettingbedingen of andere bijzondere bepalingen? | Nee |
| ⁴ Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstel voorgeschreven? | Nee |
| ⁵ Is er beslag op uw eigendom gelegd of bestaat de mogelijkheid dat dit gaat gebeuren? | Nee |
| ⁶ Rust er op het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel? | Nee |
| ⁷ Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, zoals mogelijke bestemmingswijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht, verkeerssituaties, etc.? | Nee |
| ⁸ Zijn er bijzonderheden te vermelden over burens of woonomgeving, zoals geluidsoverlast, stankoverlast omgeving, etc.? | Nee |
| ⁹ Is uw pand geïsoleerd?
zie energielabel C, HR++ramen, dak van binnenuit geïsoleerd | Ja |
| ¹⁰ Kunt u aangeven welke verbouwingen door u zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer?
op de overloop Airco Plafond Unit | Ja |
| ¹¹ Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden? | |
| Lekkages, vochtdoorslag: | Nee |
| Verstopingen, houtrot | Nee |
| Asbest, loden waterleidingen | Nee |
| Ondergrondse olietank | Nee |
| Grondvervuiling perceel of omgeving | Nee |
| Voorzetwanden, gebrek fundering | Nee |
| Beschadiging sanitair, ooit brand geweest | Nee |
| Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water, | Nee |
| riolering, doorstroomboiler | Nee |

Lijst met roerende zaken behorende bij:

De Ruyterstraat 85 B, Oudeschild

BEGANE GROND hal/woonkamer	blijft achter	gaat mee
Lamellen	x	
pellet-kachel	x	
tv-meubel		x
KEUKEN		
koelkast	x	
BADKAMER		
wastafelmeubel	x	
infrarood paneel	x	
wasmachine	x	
1e Verdieping		
legplanken	x	
gordijnen	x	
gordijnrails	x	
elektrische rolgordijn	x	
vloerbedekking t.w. eiken parketvloer	x	
OVERIG		
lampen		x



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Texel

Sectie D

Perceel 4111

Voor een eensluidend uittreksel geleverd op 6 augustus 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+ ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	- +/- + ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	Biomassaketel	nee ja
8 Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel	nee ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

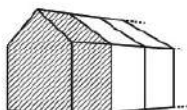
Adres

De Ruyterstraat 85 B
1792AL Oudeschild
BAG-ID: 0448010000001685

Detailaanduiding

Bouwjaar 1640
Compactheid 2,71
Vloeroppervlakte 57 m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

L. Freitas

Examennummer

88181047

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijffnummer

SKGIKOB.012213

KvK-nummer

65135121

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 213,24 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 73,57 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

213,24 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kiedicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 111,78 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 240 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2022

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€195	€185	€175	€160	€150	€140	€130	€120	€115	€110	€105
Gemiddeld	€265	€255	€240	€220	€205	€190	€185	€170	€165	€160	€150
Hoog	€365	€345	€325	€300	€275	€255	€245	€240	€230	€220	€215

Huisvestigingsvergunning Gemeente Texel

Zie website Gemeente Texel. <https://www.texel.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/>

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde naar zijn/haar keuze.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat de overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken. Als basis de standaard tekst, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beiden partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand is gesteld.

Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, welke in het eigendomsbewijs staan.

Clausules

De volgende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

Bodemverontreiniging/ olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake 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.

Meetinstructie

De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, nog diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel (niet volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren.

Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20,30 of 40 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorlatend en/of optrekkend vocht.

Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders van de in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

Verantwoording

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Bij samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakte zijn indicatief.