



Vloedlijn 7

Den Burg

 € 607.500 k.k.

Bekijk de unieke website via onderstaande link of scan de QR-code
www.vloedlijn7.nl

 0222-312185

 info@makelaardijeelman.nl

 www.makelaardijeelman.nl



Sfeervolle twee-onder-één-kapwoning met garage, bijkeuken en royale tuin in een groene woonomgeving

In een rustige en groene woonwijk van Den Burg staat deze ruime twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde garage en bijkeuken. De woning is gelegen op een royaal perceel van 357 m² eigen grond en combineert comfort, stijl en praktische leefruimte op een ideale locatie.



Indeling

Bij binnenkomst betreedt u de hal met een prachtige recentelijk behandelde parketvloer, die doorloopt in de woonkamer en eetkamer en direct zorgt voor een warme, uitnodigende sfeer. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet en de inpandige garage/berging.

De lichte woonkamer vormt een echt thuis, de nieuwe palletkachel (ter overname) met nieuw aangelegd rookkanaal, zorgt in de winter voor een heerlijke warmte, dankzij een groot raam en een schuifpui valt het daglicht rijkelijk binnen en heeft u direct toegang tot de zijtuin en de ruime achtertuin – een heerlijke plek om te ontspannen, te barbecueën of gewoon te genieten van de rust en het groen.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de eetkamer, voorzien van een open trap naar de eerste verdieping.

De luxe nieuwe keuken met pvc vloer is van alle gemakken voorzien en biedt een doorloop naar de praktische goed geïsoleerde bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Via een luik bereikt u een handige bergzolder. Vanuit de bijkeuken heeft u tevens toegang tot de achtertuin, die is uitgerust met een overkapping, tuinhuis, zithoek en een afsluitbare poort.

De keuken beschikt o.a. over een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, spoelbak, afzuigkap en Quooker.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer.

De vloeren zijn voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

De badkamer is uitgevoerd met een inloofdouche, vrijhangend toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming voor extra comfort.

De kleinste kamer doet momenteel dienst als kantoorruimte, terwijl de grootste slaapkamer is





voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte.

Via de overloop bereikt u de tweede verdieping met een extra kamer en veel opbergruimte, eenvoudig te benutten als vijfde slaapkamer.

De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het noordoosten, biedt volop zon en privacy. Hier kunt u heerlijk tot rust komen in een verzorgde omgeving. De tuin beschikt over een buitenkraan, tuinhuis en een zijpoort voor gemakkelijke toegang.

Bijzonderheden:

Perceelgrootte: 357 m²

Elektra recent vernieuwd

recentelijk geïsoleerde bijkeuken

Nieuwe pvc vloer in keuken en bijkeuken

Nieuw rookkanaal

Pelletkachel (ter overname)

Nette badkamer met vloerverwarming

Nieuwe laminaatvloer op de 1e verdieping

Garage en bijkeuken met bergzolder

Ruime tuin met afdak en tuinhuis

Rustige, groene ligging nabij scholen, winkels en natuur



Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

info@makelaardijeelman.nl | www.makelaardijeelman.nl



Deze keurig onderhouden woning biedt de perfecte combinatie van ruimte, comfort en ligging. Geniet van de rust van een groene woonwijk, terwijl alle voorzieningen van Den Burg en de Texelse natuur op korte afstand liggen.

Mis deze kans niet – deze woning is klaar voor een nieuwe bewoner die van kwaliteit en sfeer houdt!



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs
€ 607.500 k.k.

Status
Beschikbaar

Aanvaarding
In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1974



Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

info@makelaardijeeleman.nl | www.makelaardijeeleman.nl



Kenmerken

Oppervlakte en Inhoud

Wonen

140 m²

Overige inpandige ruimte

12 m²

Perceel

357 m²

Inhoud

475 m³

Indeling

Aantal kamers

6 (4 slaapkamers)

Aantal badkamers

1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamer voorzieningen

1 douche, 1 toilet, 1 vloerverwarming en 1 wastafel

Aantal woonlagen

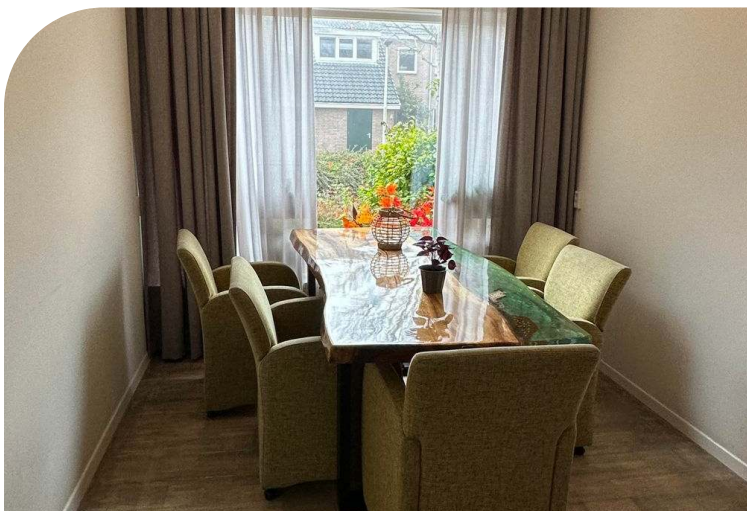
3 woonlagen

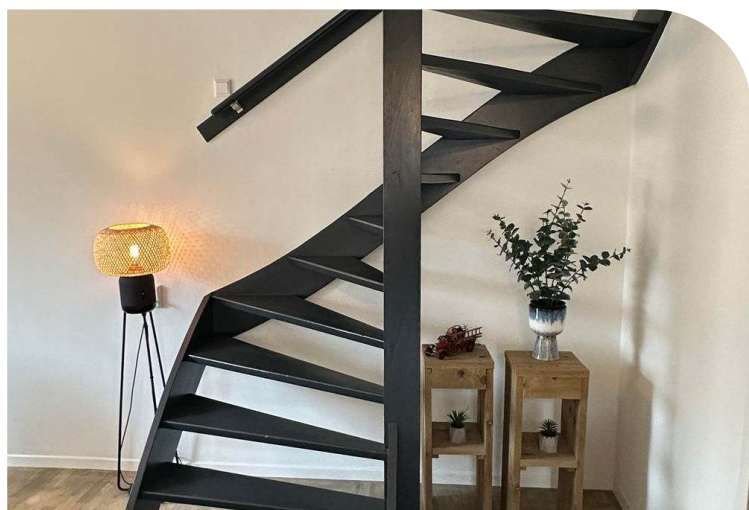


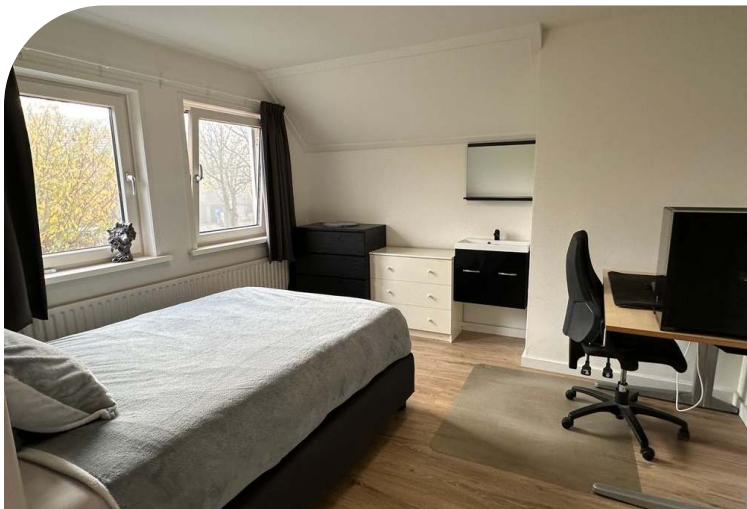
Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

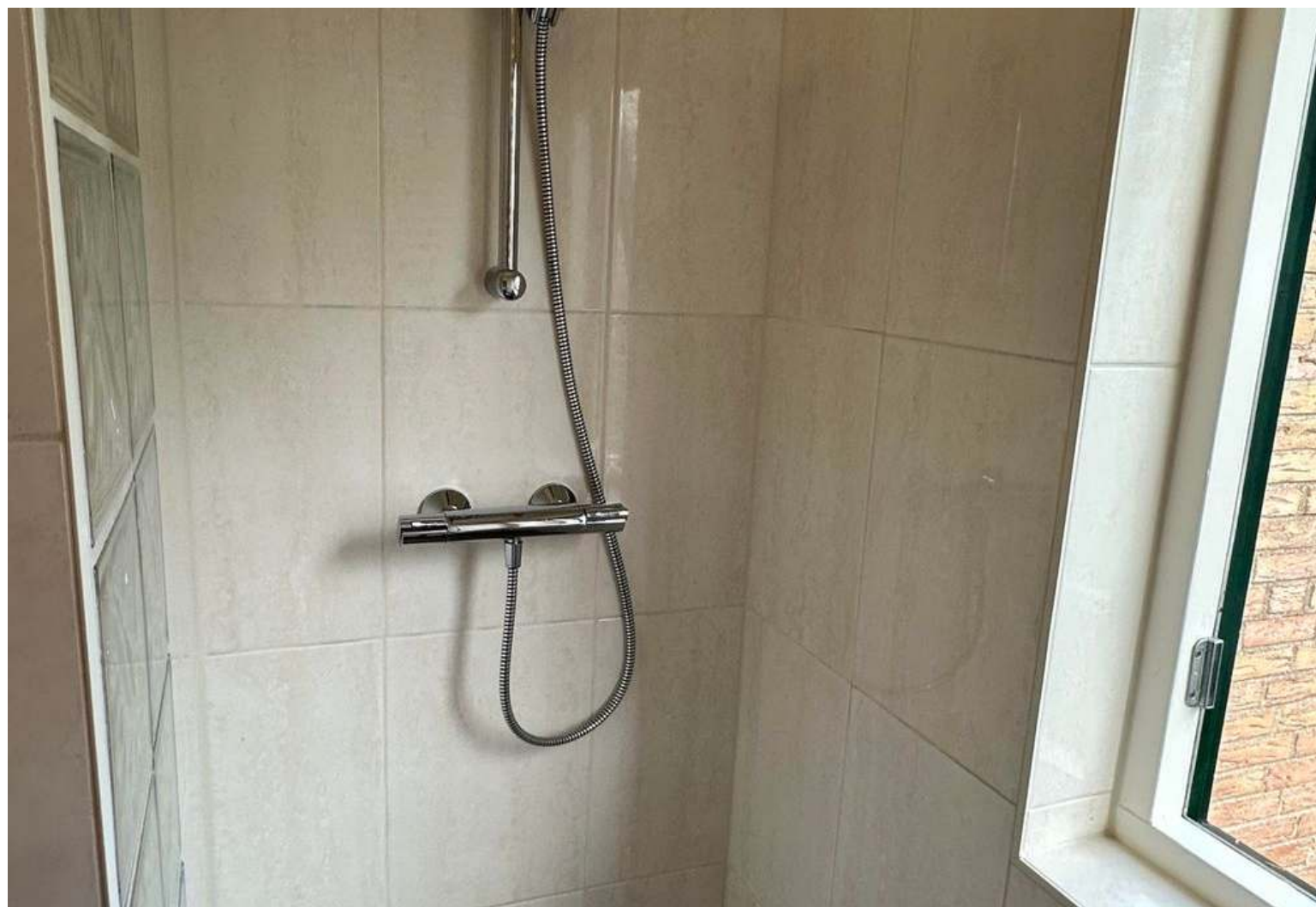
info@makelaardijeelman.nl | www.makelaardijeelman.nl













Plattegrond



Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

info@makelaardijeeleman.nl | www.makelaardijeeleman.nl

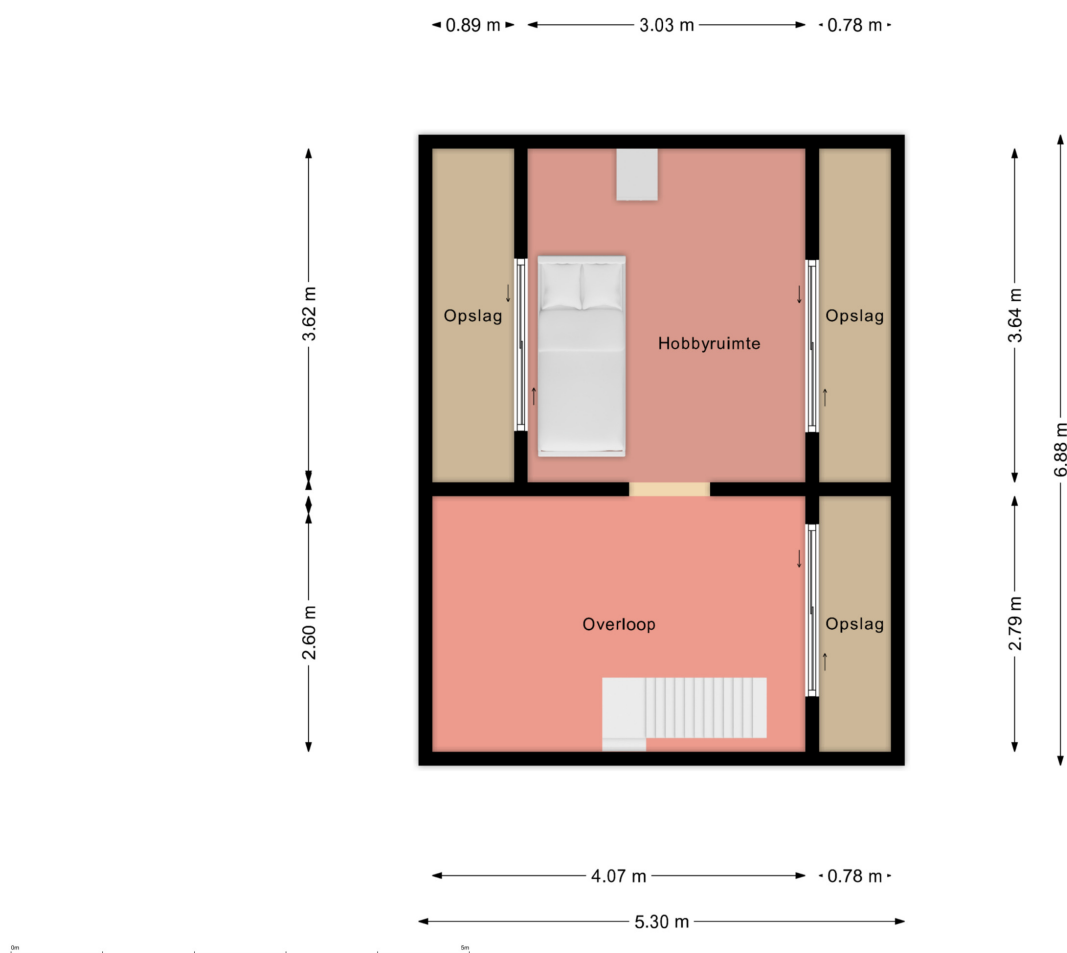
Plattegrond



Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

info@makelaardijeelman.nl | www.makelaardijeelman.nl

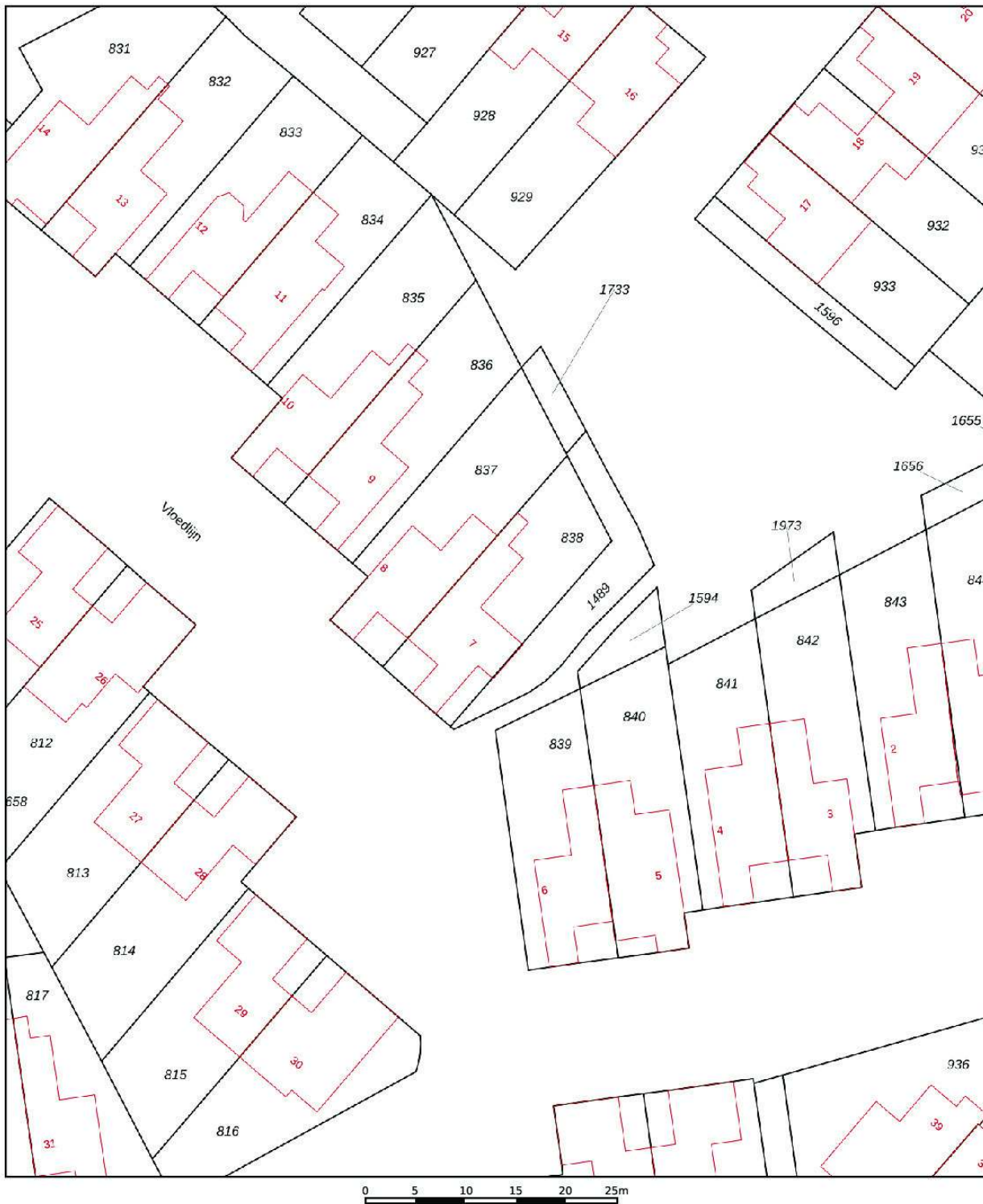
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

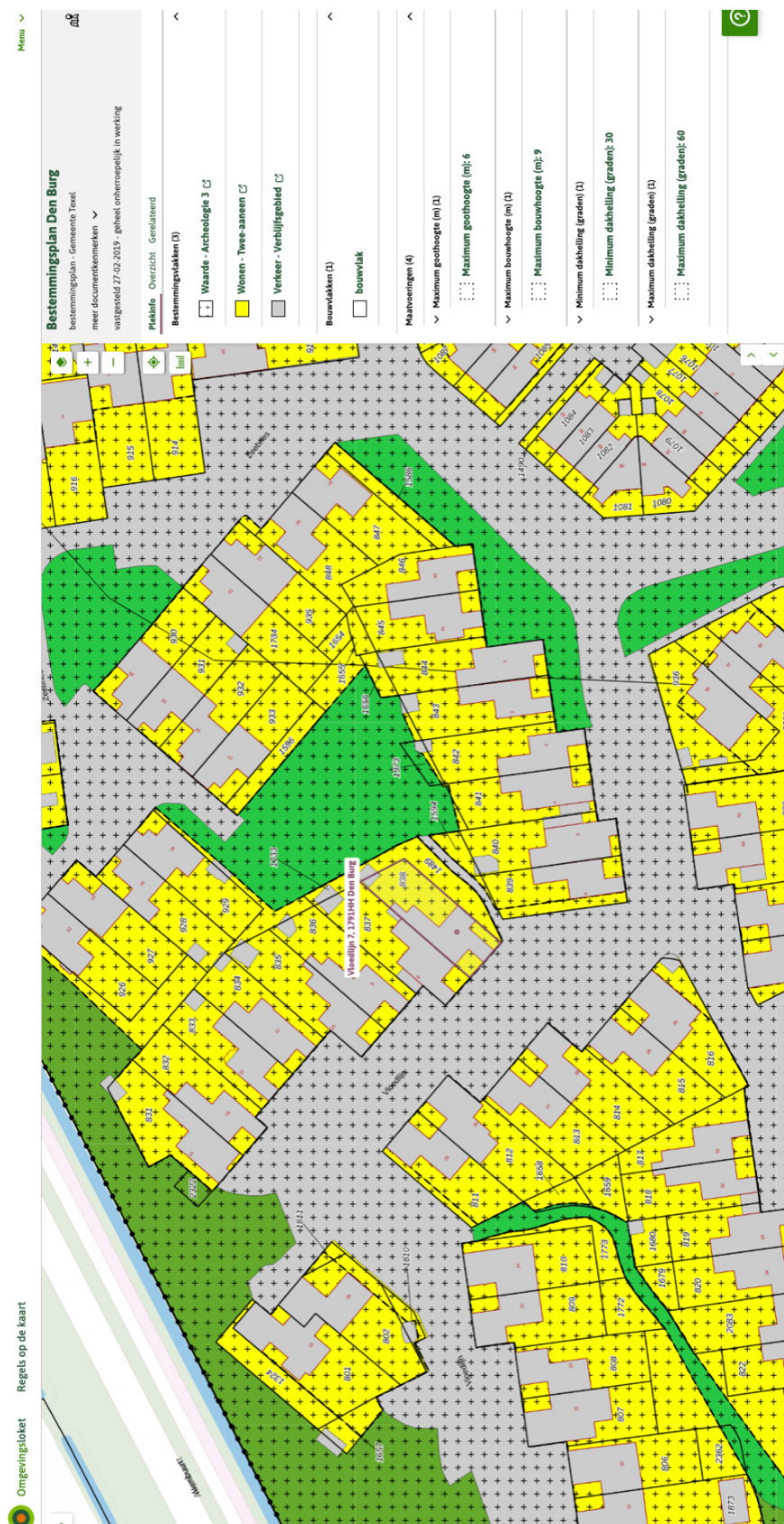
Uw referentie: vloedlijn 7



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
	Voorlopige kadastrale grens	Texel	
	Administratieve kadastrale grens	O	
	Bebouwing	Perceel	838

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.

Bestemmingsplankaart



Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

info@makelaardijeeleman.nl | www.makelaardijeeleman.nl

BP VOORSCHRIFTEN

Artikel 30 Wonen - Twee-aaneen

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Twee-aaneen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
- 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.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [30.2.2](#), [30.2.3](#), [30.2.5](#) en [30.2.6](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

30.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken', in welk geval bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - in de bestaande situatie het bijbehorende bouwwerk buiten het bouwvlak is gebouwd, in welk geval het bijbehorende bouwwerk buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

30.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- de hoofdgebouwen zullen ten hoogste twee - aaneen worden gebouwd;



BP VOORSCHRIFTEN

- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal voor wat betreft de niet aangebouwde zijde ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² 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 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;
- 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.

30.2.4 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.

30.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- de bijbehorende bouwwerken zullen, behoudens het bepaalde in lid [30.2.2](#), 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;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [30.2.5](#) onder d, 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;



BP VOORSCHRIFTEN

- 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;
- 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 vrijstaand 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.

30.2.6 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.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [30.2.3](#) onder f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [30.2.3](#) onder g 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 en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [30.2.5](#) onder b in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties buiten het bouwvlak vóór de naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd worden;



BP VOORSCHRIFTEN

- de diepte van een bijbehorend bouwwerk vanuit de zijgevel ten hoogste 3,00 m bedraagt, tenzij de bestaande diepte meer bedraagt in welk geval de diepte ten hoogste de bestaande diepte zal bedragen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [30.2.6](#) 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 en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 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;
- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

30.4.2 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- 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;
- 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.



BP VOORSCHRIFTEN

30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [30.4.2](#) 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.

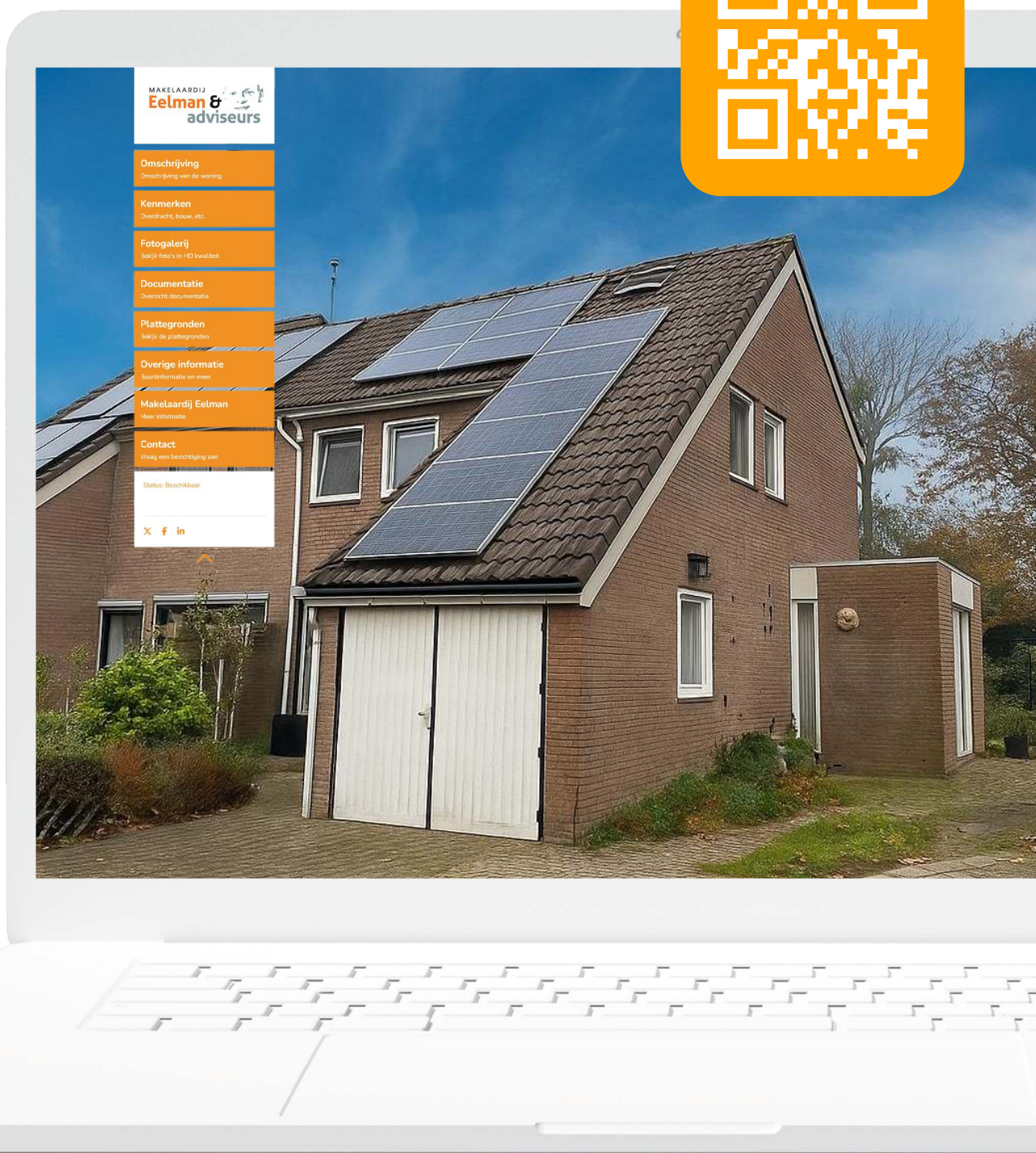
30.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
 - de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 - de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.



Bekijk alle documenten
op de eigen unieke website!



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

Bezoek de website www.vloedlijn7.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.

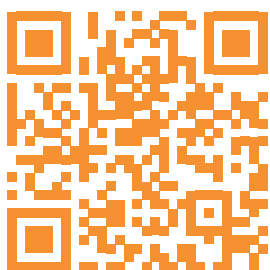
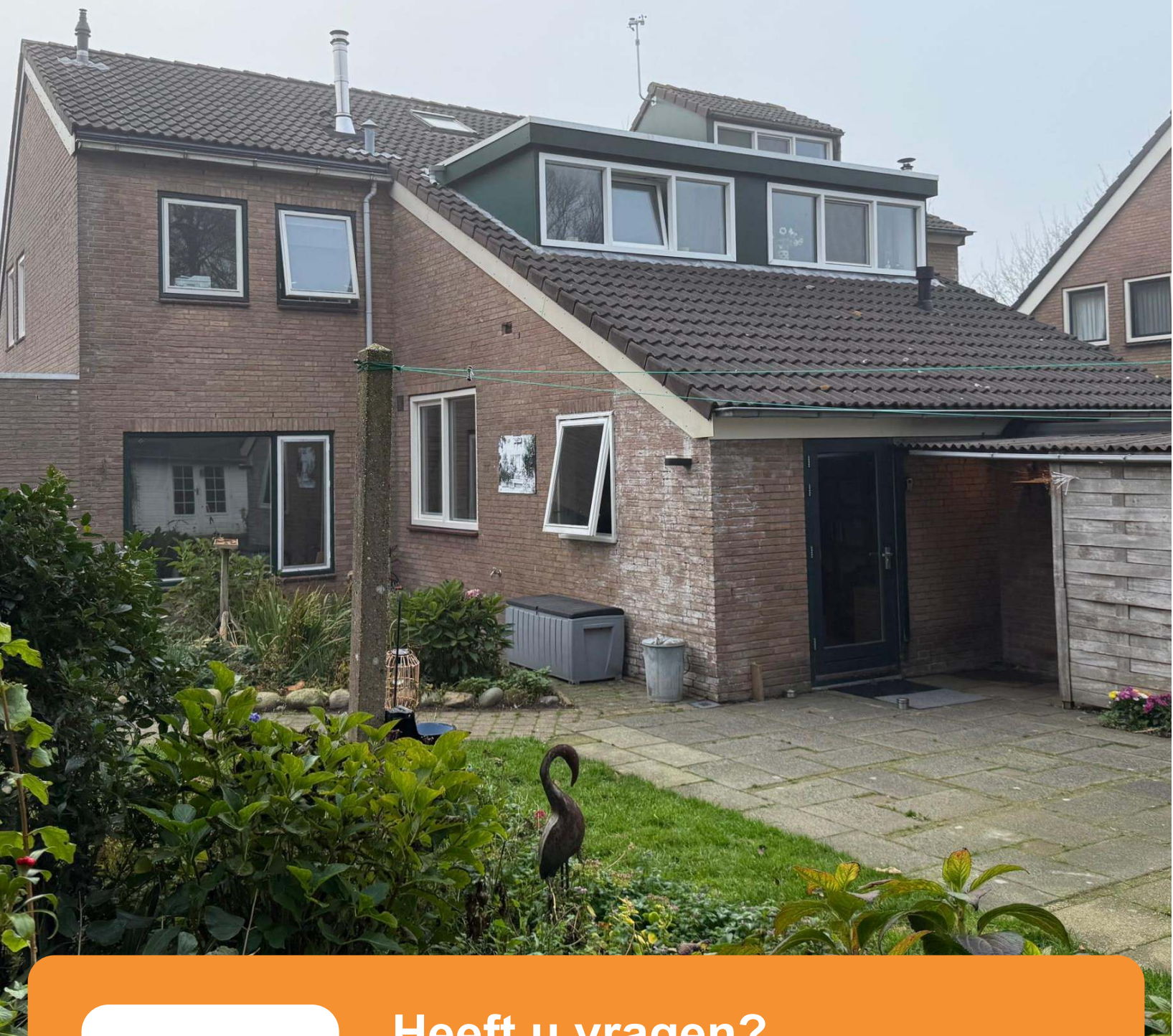
Meetinstructie

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 huisvestingvergunning. 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



Bel of scan de QR-code voor een vrijblijvende afspraak!