

Te koop in Den Burg

WAALDERSTRAAT 13

€ 292.500 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

 **waijer advies**
hypotheke makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

32 m²

Perceeloppervlakte

68 m²

Inhoud woning

125 m³

Energie label

D



Omschrijving

Kom kijken naar deze luxe verbouwde, goed geïsoleerde monumentale hoekwoning met tevens goed geïsoleerde tuinschuur! Dit is echt een pareltje, heel geschikt voor 1 of 2-persoons huishouden.

Bijna alles is vernieuwd aan de binnenkant, zoals alle elektra, waterleiding, vloerverwarming gehele begane vloer, door meubelmaker handgemaakte iepenhouten werkblad, prachtige badkamer met wederom handgemaakte wasmeubel, wanden geïsoleerd en gestuukt.

Met een paar stappen ben je midden in het gezellige centrum van Den Burg, maar in jouw tuin kan je heerlijk rustig genieten van de middag- en avondzon, dus geen last van de drukte.

In de geïsoleerde tuinschuur voorzien van water, elektra en vloerverwarming (!), kan je ook in de winter lekker klussen.

Let op: de maandlasten zijn met een Starterslening, 10 jaar vaste rente, ca € 843,= netto per maand ! Energielabel definitief D (bijna een C)

Begane grond:

Voorgevel : Prachtige monumentale gevel met rustieke voordeur

Woonkamer : Op de gehele begane grond plavuizen met vloerverwarming voor hoog wooncomfort, handgemaakte trap naar 1e verdieping, strak gestuukte wanden, zicht op gezellige winkelstraat, moderne meterkast naast de voordeur.

Keuken: Open luxe keuken met door meubelmaker handgemaakte iepenhouten werkblad, van boven helder daglicht door dakvenster, 4-pits inductie kookplaat, inbouwoven, afzuigkap, vaatwasser.

Badkamer : Luxe badkamer met inloopdouche, waarin hand- en regendouche, prachtig handgemaakt wasmeubel, vrijhangend toilet, gehele vloer en wanden zijn luxe betegeld; vloerverwarming.

Achterhal: garderobe, HR-CV (2021).

Tuin : Zonnige en beschutte tuin (8 x 3 mtr.) op het westen, nieuwe schutting, geïsoleerde tuinschuur met tegelvloer met vloerverwarming; voorzien van water en elektra, aansluiting voor wasmachine en droger.

1e verdieping:

Slaapkamer : 1x 2-persoons slaapkamer met inbouwkast en bergruimte in het











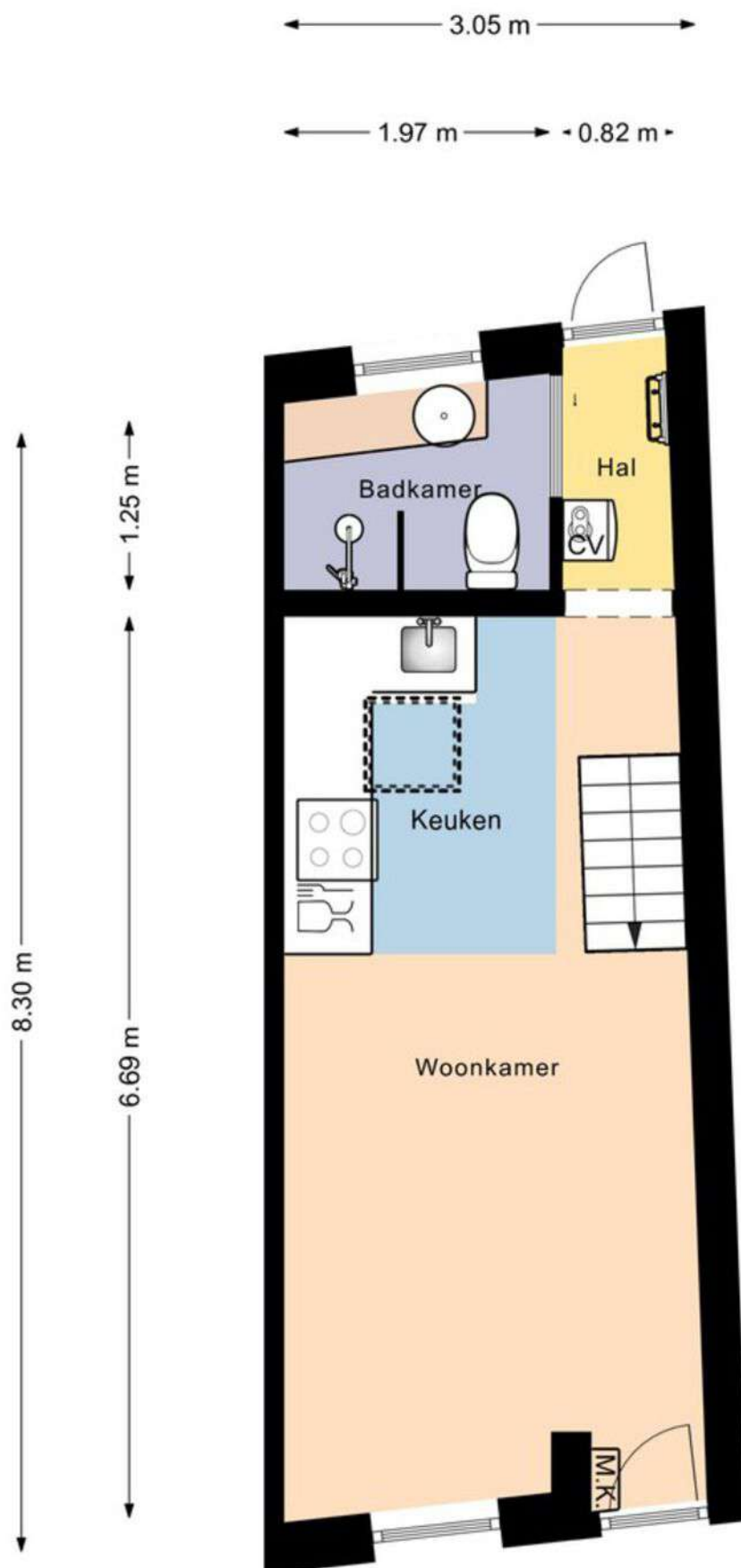






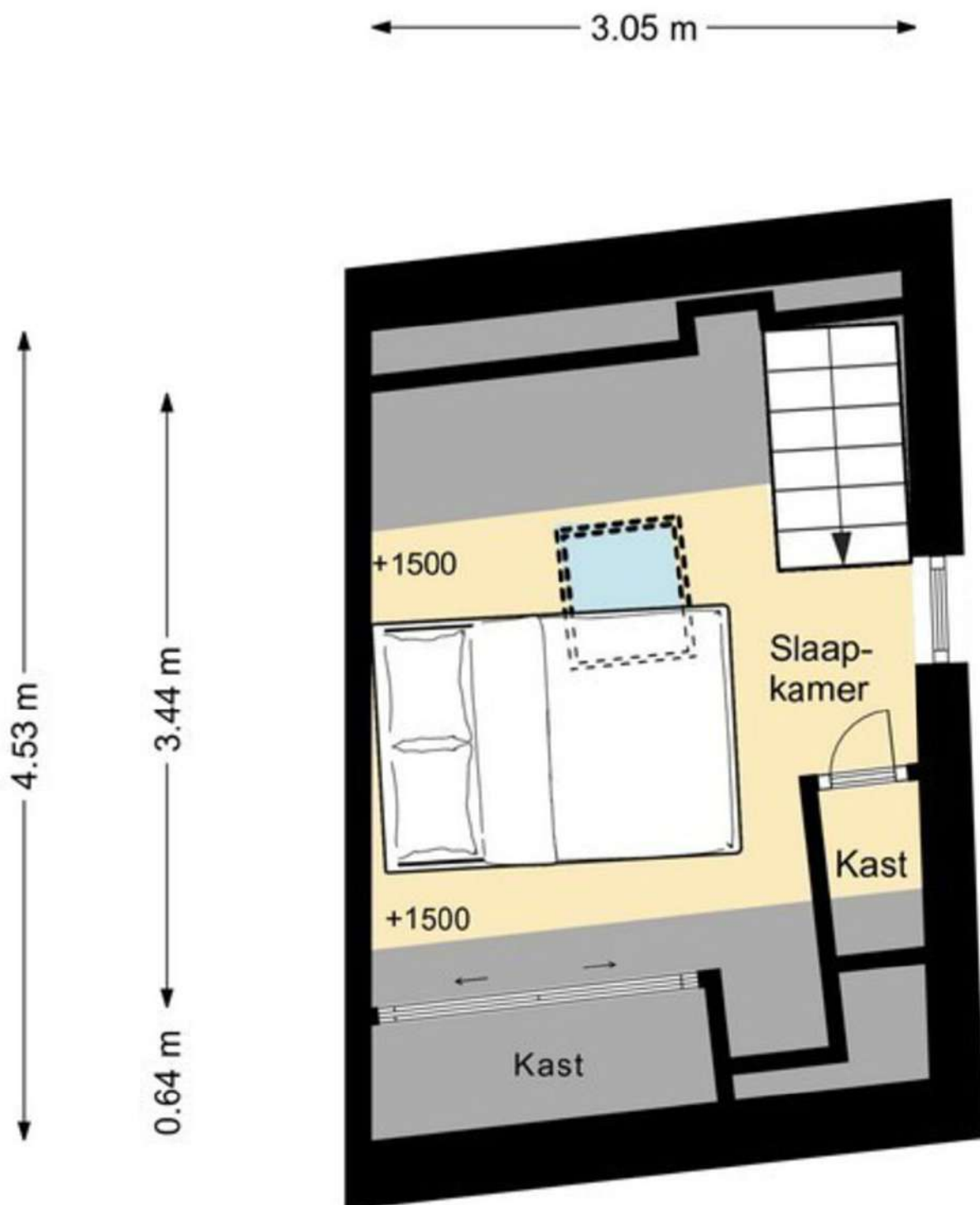
Plattegrond

begane grond



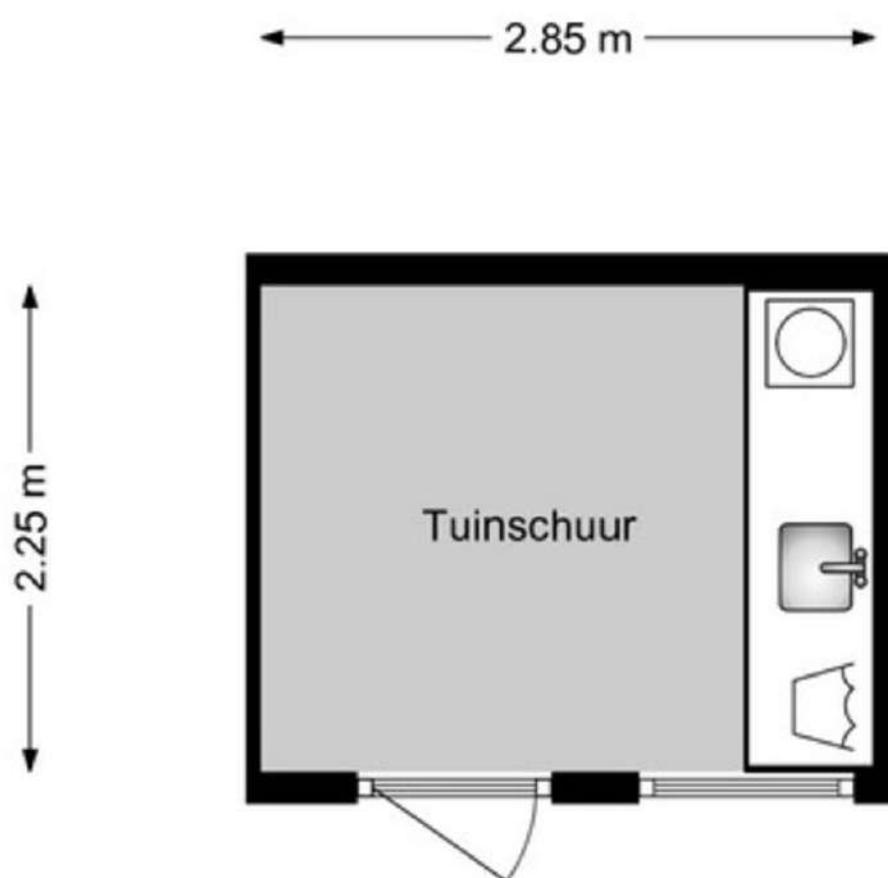
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

berging



Vragenformulier

Meldingsplicht van de verkoper van: Waalderstraat 13, Den Burg

- | | |
|---|---|
| 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? Erfdienstbaarheid voor gezamenlijk achterpad voor 7 tm 13 | Ja |
| 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?
vloerisolatie + voor-en achtergevel geïsoleerde voorzetwanden + lange zijgevel 19 laags aluminium folie + dak van binnenuit met steenwol en 19 laags aluminium folie + plat dak met EPDM en 8 cm PIR isolatie + zelf: isolatiewerkzaamheden dak en muren | Ja |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer?
door aannemer: meterkast, vloerverwarming, alle elektra en waterleiding, stuckwerk,, tegelen, badkamer, keuken, trap naar 1e verdieping | Ja |
| 11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden?
Lekkages, vochtdoorslag:
Verstopingen, houtrot
Asbest, loden waterleidingen
Ondergrondse olietank
Grondvervuiling perceel of omgeving
Voorzetwanden geïsoleerd met steenwol en 19 laags aluminium voor-en achtergevel
Beschadiging sanitair, ooit brand geweest
Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water, riolering, CV of warmwatertoestel
Bovenlicht voordeur+raam woonkamer + boven 2 vensters zijn enkel glas i.v.m. Rijks-monument | Nee
Nee
Nee
Nee
Nee
Ja
Nee
Nee
Nee |

Lijst van roerende zaken

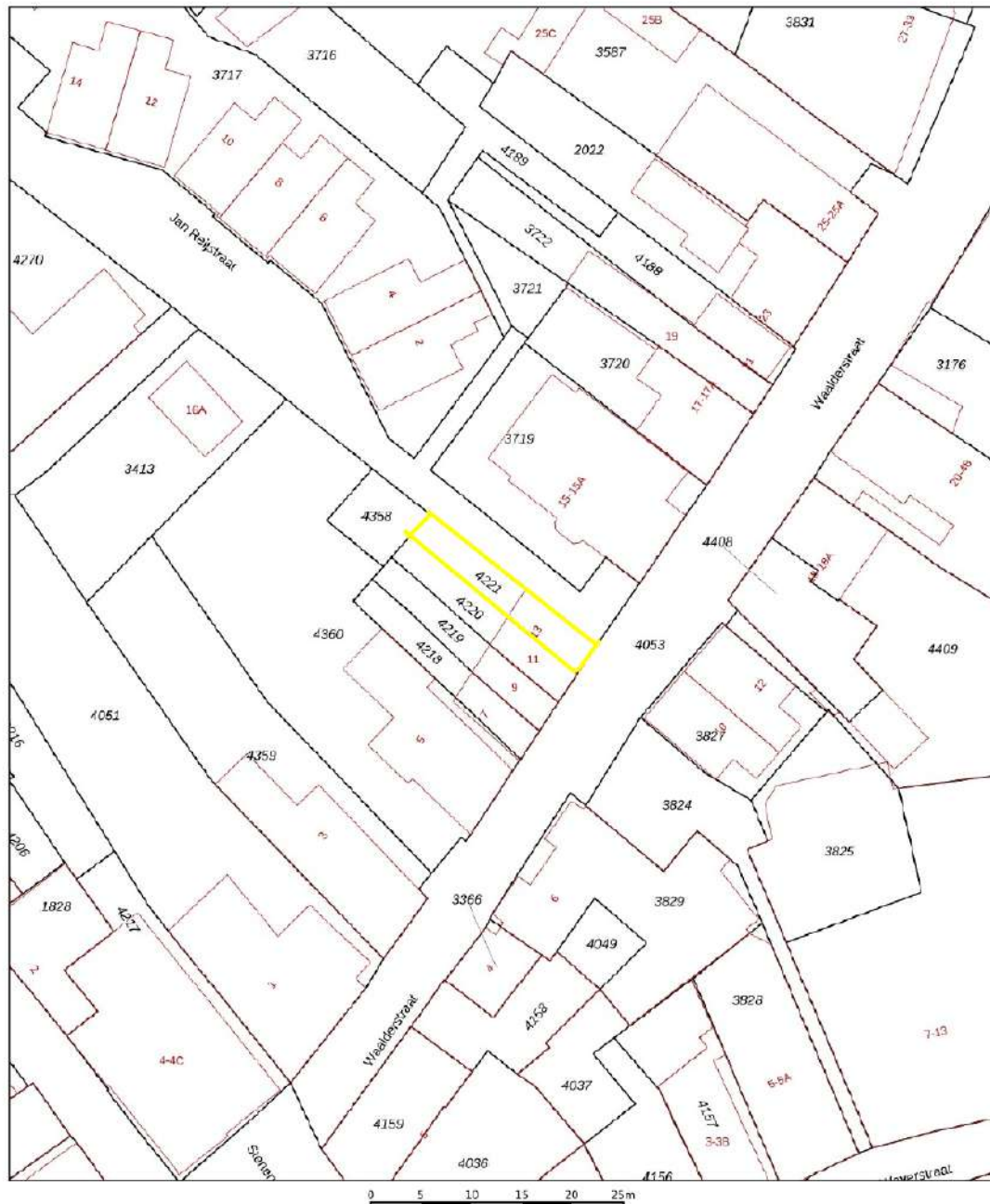
Waalderstraat 13, Den Burg

BUITEN	blijft achter	gaat mee
tuinmeubilair		x
tuinschuur	x	
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken		
boeken/legplanken		x
Lamellen + rails	x	
losse kasten		x
plavuizen met vloerverwarming	x	
KEUKEN		
losse koelkast		x
inbouw oven	x	
vaatwasser	x	
1e ETAGE		
vloerbedekking t.w. laminaat	x	
BADKAMER		
badkamermeubel	x	
OVERIG		
werkbank	x	
losse kast in tuinschuur		x

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Planviewer



12345 26 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Texel Sectie K Perceel 4221	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025
De bevrader 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.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
881093907

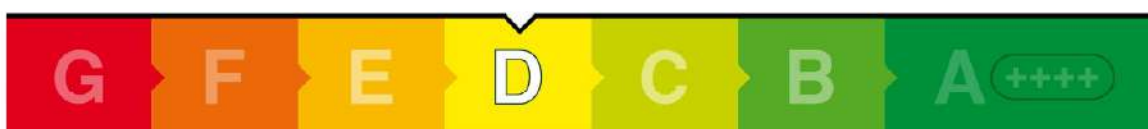
Datum registratie
11-11-2025

Geldig tot
10-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt 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

Waalderstraat 13
1791EB Den Burg

BAG-ID: 044801000007490

Detailaanduiding

Bouwjaar 1750
Compactheid 3,54
Vloeroppervlakte 32m²

Woningtype



Opnamedetails

Naam

R.B.V. van Ommen Kloeke

Vakbekwaamheidsnummer

55151243

Certificaathouder

Enercorp

Inschrijfnnummer

EPG2022-21Wb

KvK-nummer

80407137

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname



Energielabel

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 259,97 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 47,64 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 aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

259,97 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 kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 182,83 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 327 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 januari 2025

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	€175	€170	€160	€150	€135	€130	€120	€115	€110	€105	€100
Gemiddeld	€240	€230	€220	€205	€190	€175	€170	€160	€155	€145	€145

Heeft u interesse in **Waalderstraat 13?**

Neem contact op met ons kantoor!

Waijer Advies

Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 31520
www.waijeradvies.nl
info@waijeradvies.nl



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.

Bedenktijd

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, noch 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 bouw kwaliteit 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.