

Te koop in Den Burg

WESTSTRAAT 10

€ 445.000 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

 **waijer advies**
hypotheken makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

105 m²

Perceeloppervlakte

145 m²

Inhoud woning

396 m³

Energielabel

E



Omschrijving

Heerlijk wonen in deze fijne karakteristieke twee-onder-een-kap-woning met 4 slaapkamers uit de jaren '20. Dit woonhuis ligt in een rustige straat nabij het centrum. De woning beschikt over een ruime woonkamer, gezellige erker, aparte handgemaakte keuken en aangebouwde eet/tuinkamer, waar het aangenaam vertoeven is. Het is mogelijk om op de begane grond een slaapkamer te realiseren. In de beschutte tuin achter het huis kun je heerlijk prive genieten van de zon tot in de avond!

Met een ontheffingskaart blauwe zone van gemeente Texel kan je (bijna) overal onbeperkt in het centrum parkeren. Download de brochure op Funda.



Begane grond:

Entree: Garderobe, plavuizen vloer, meterkast, trapopgang, toilet

Woonkamer: Ruime woonkamer met erker, Amerikaans grenen vloerdelen.

Keuken: Handgemaakte keuken door Johan Tromp met 4-pits gaskookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, trapkast.

Eet/tuinkamer: Met prachtig zicht op de tuin, openslaande deuren, geïsoleerd dak/ramen, plavuizen vloer, HR-CV, koelkast en vrieskast, aansluiting voor wasmachine/droger.

Tuin: Op het noordwesten gelegen, 's avonds veel zon, overdekte steeg naar straat.

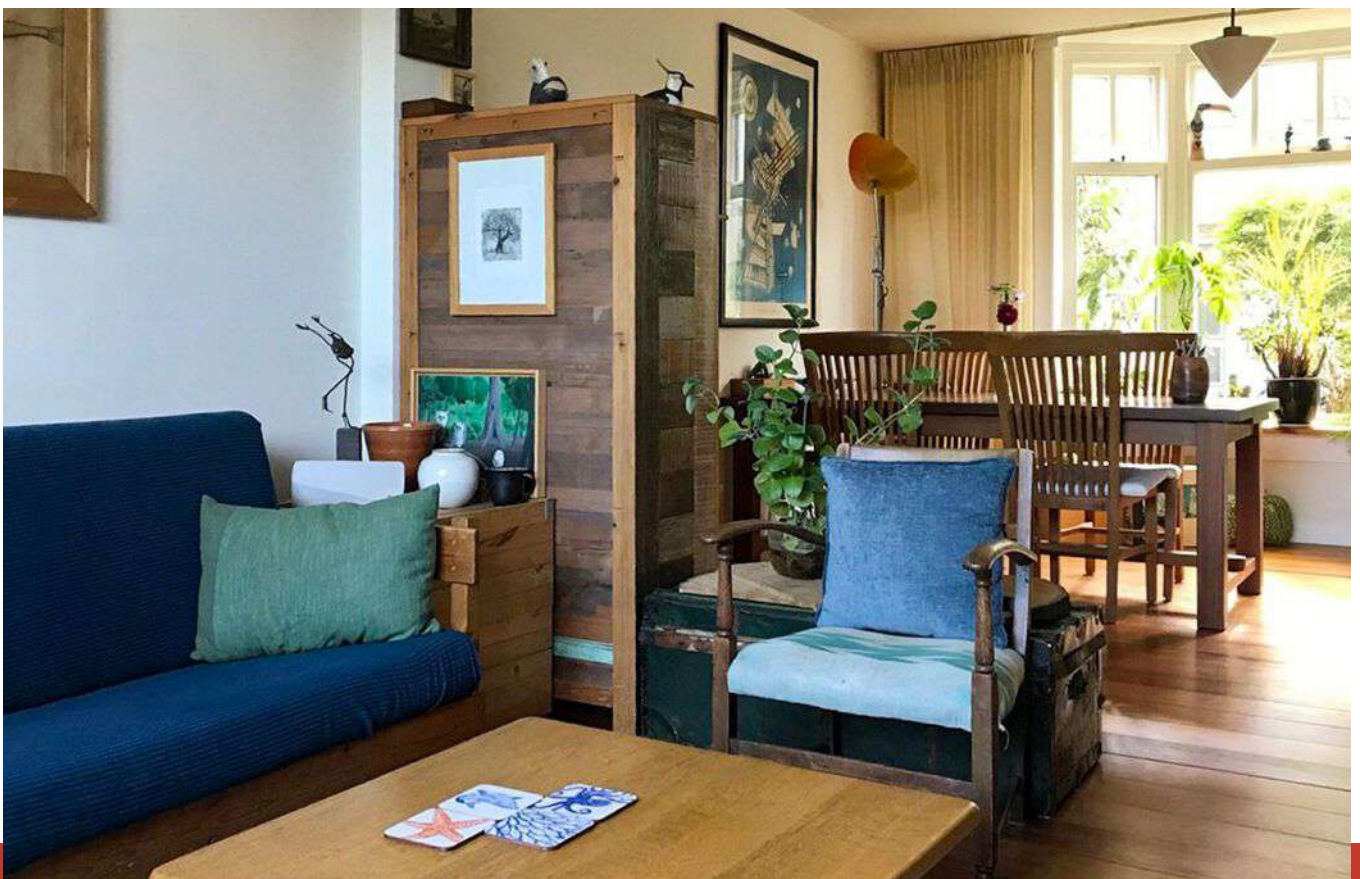
1e verdieping:

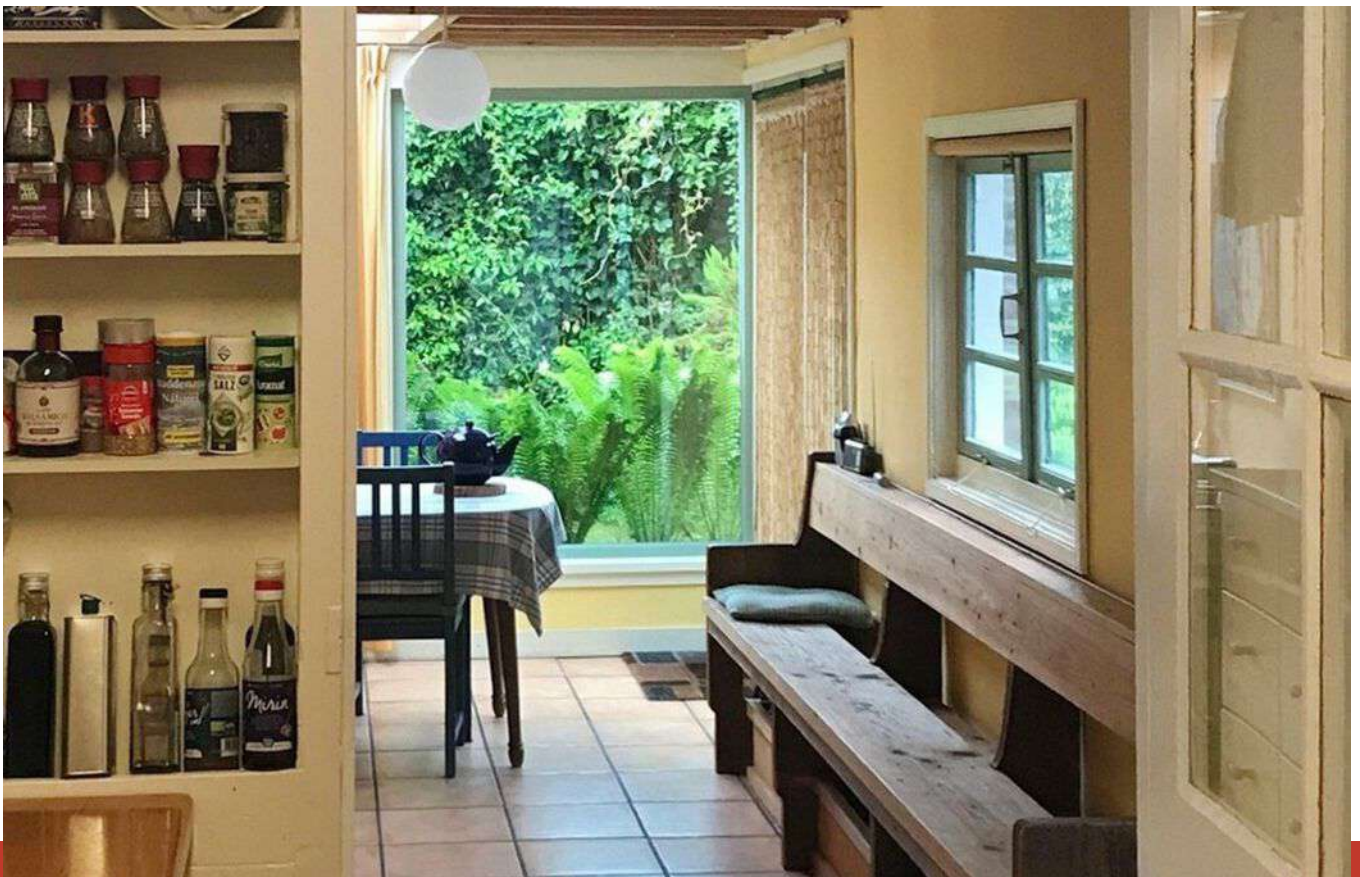
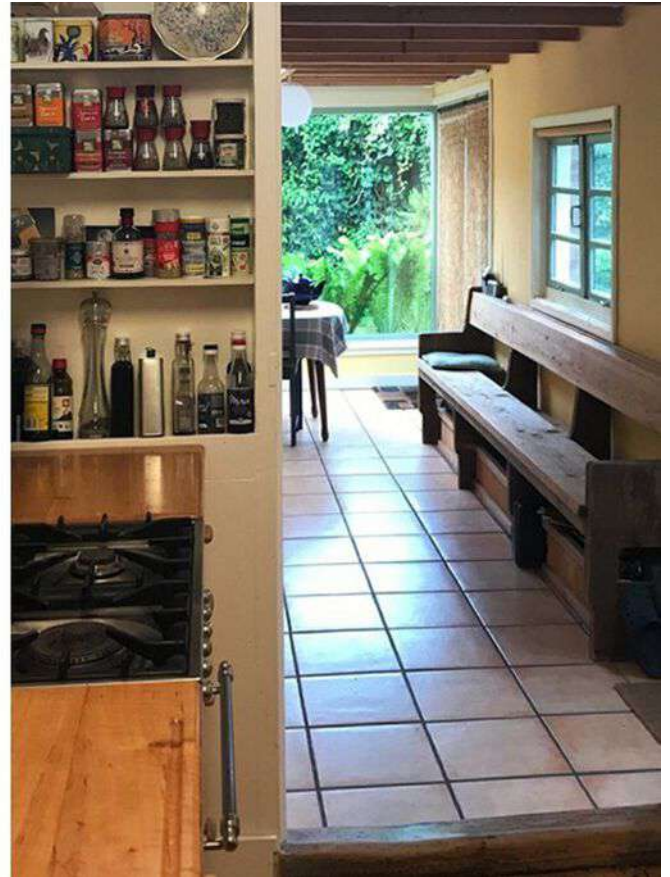
Overloop: Toegang naar 4 slaapkamers, 1 badkamer, vlizotrap naar 2e verdieping.

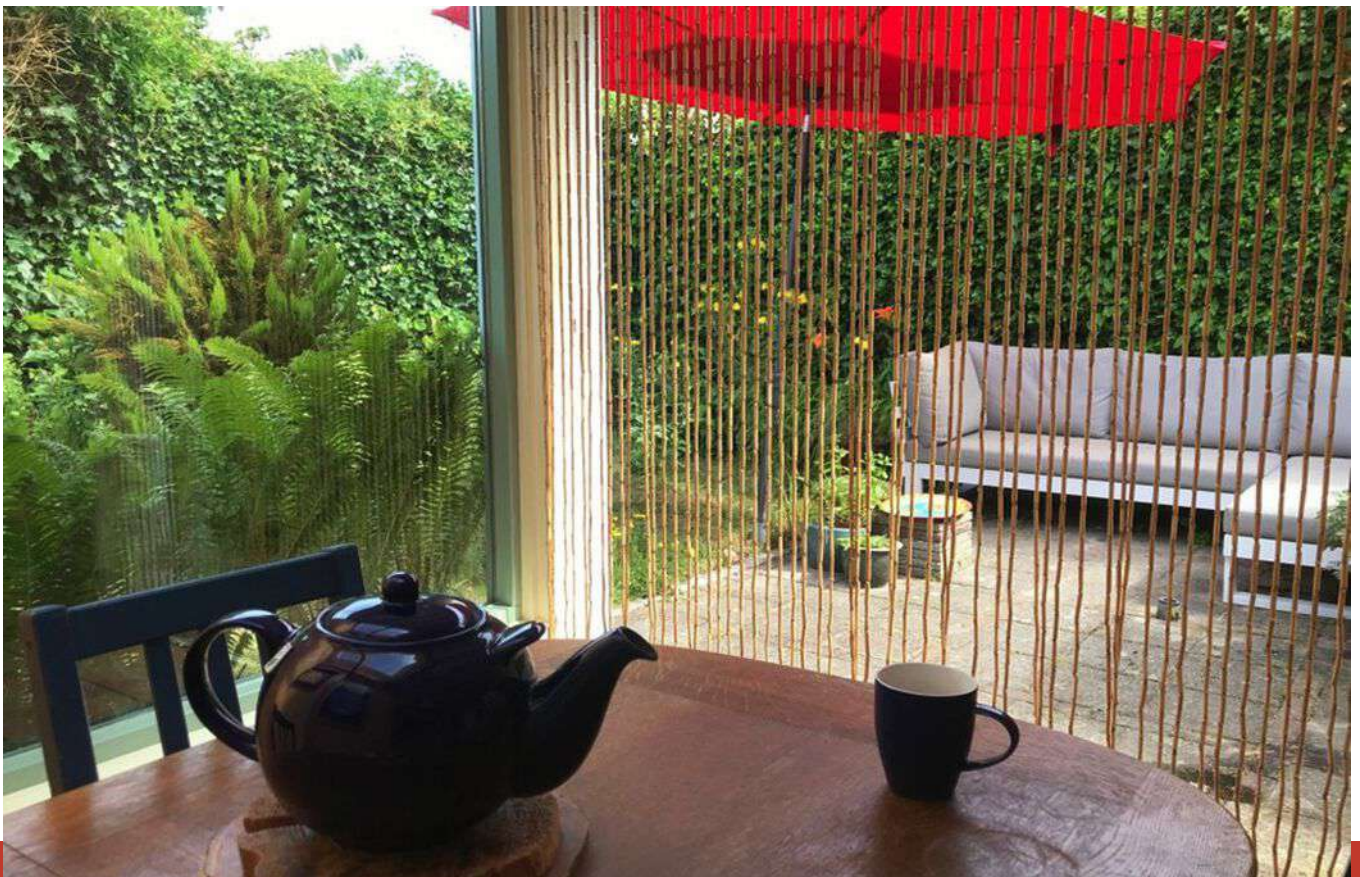
Badkamer: Badkuip, waarin douche, toilet, volledig betegeld, radiator.

Slaapkamers: 3 x Royale slaapkamers met wastafel, waarvan 1 met balkon aan straatzijde, 1x kleine slaapkamer.

2e verdieping: Ruime sta/bergzolder (3,55 x 6,07 mtr).







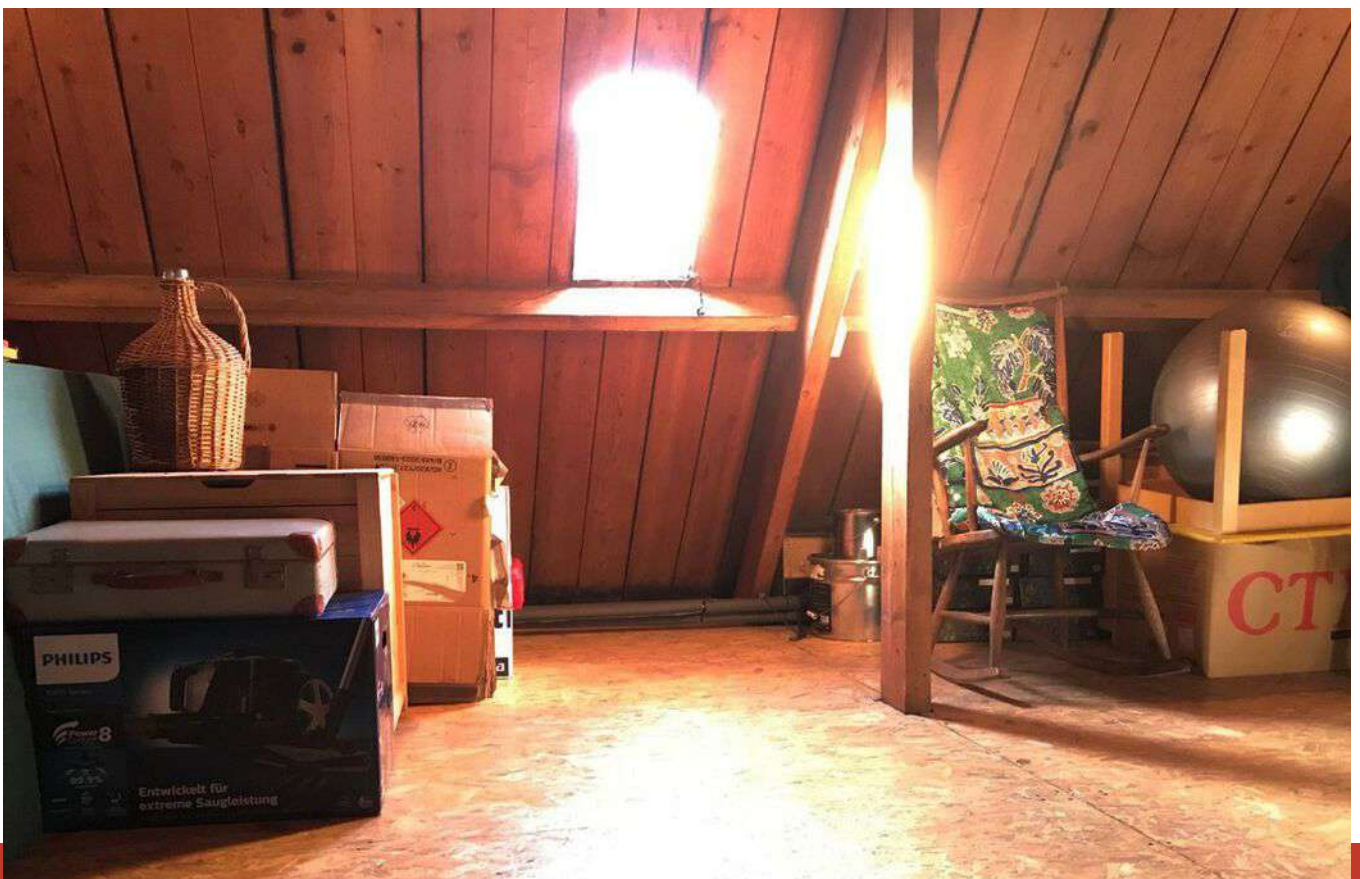




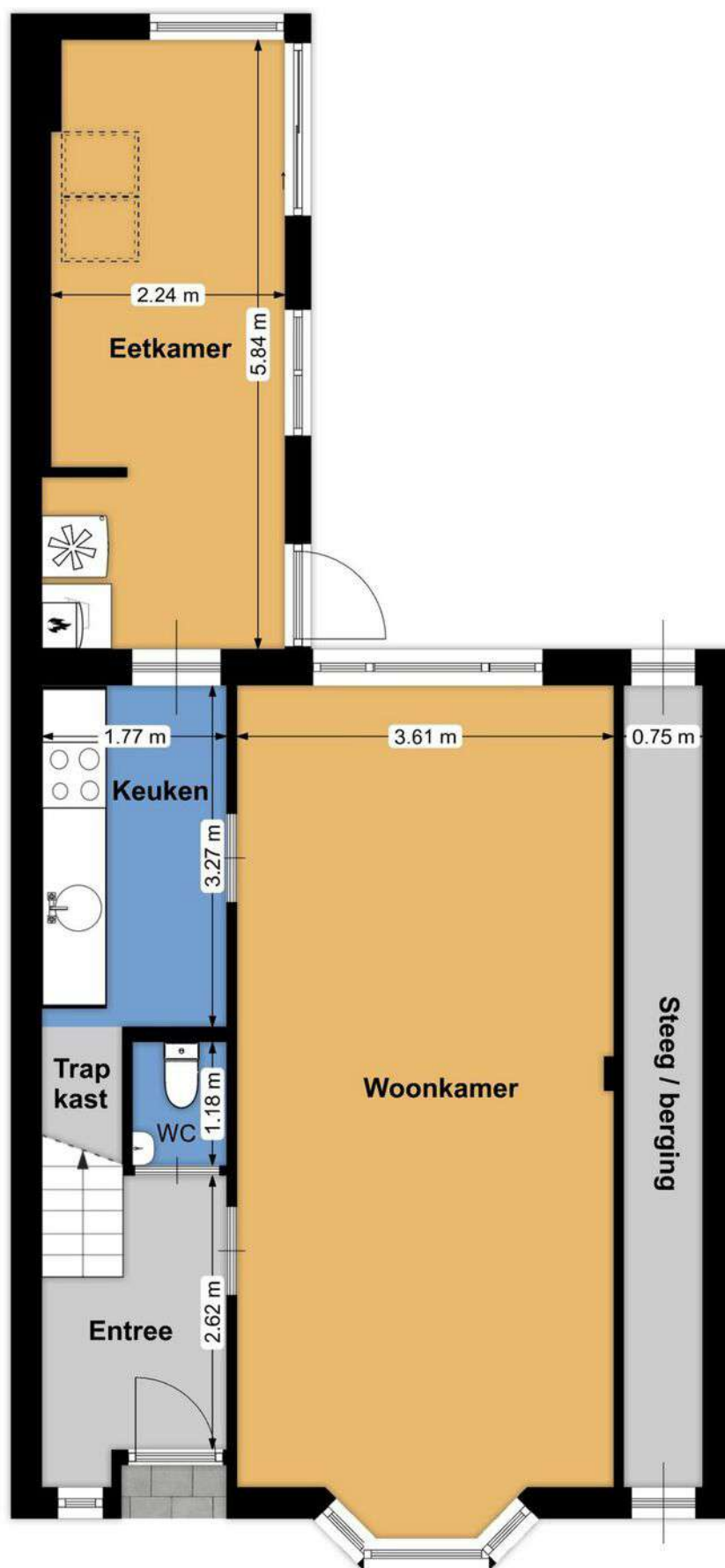




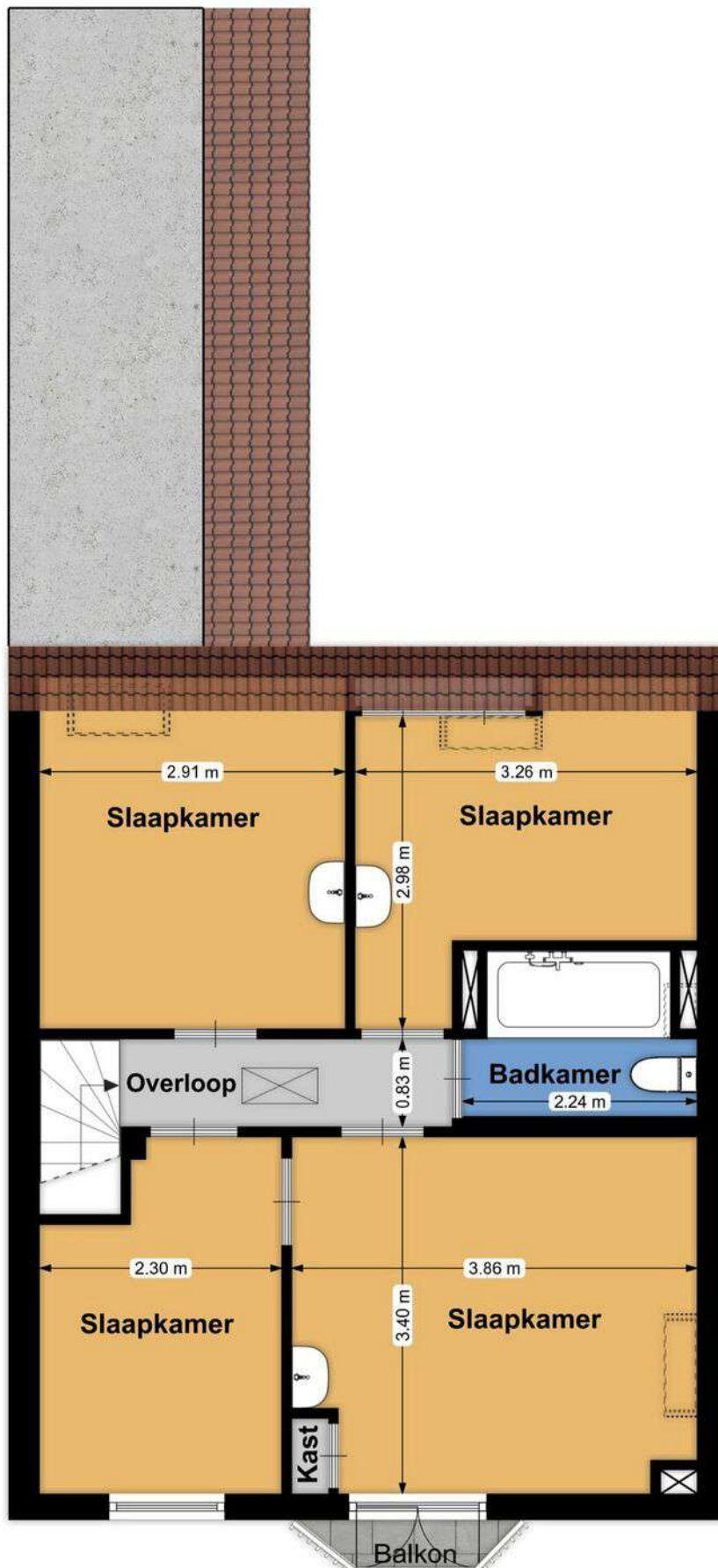




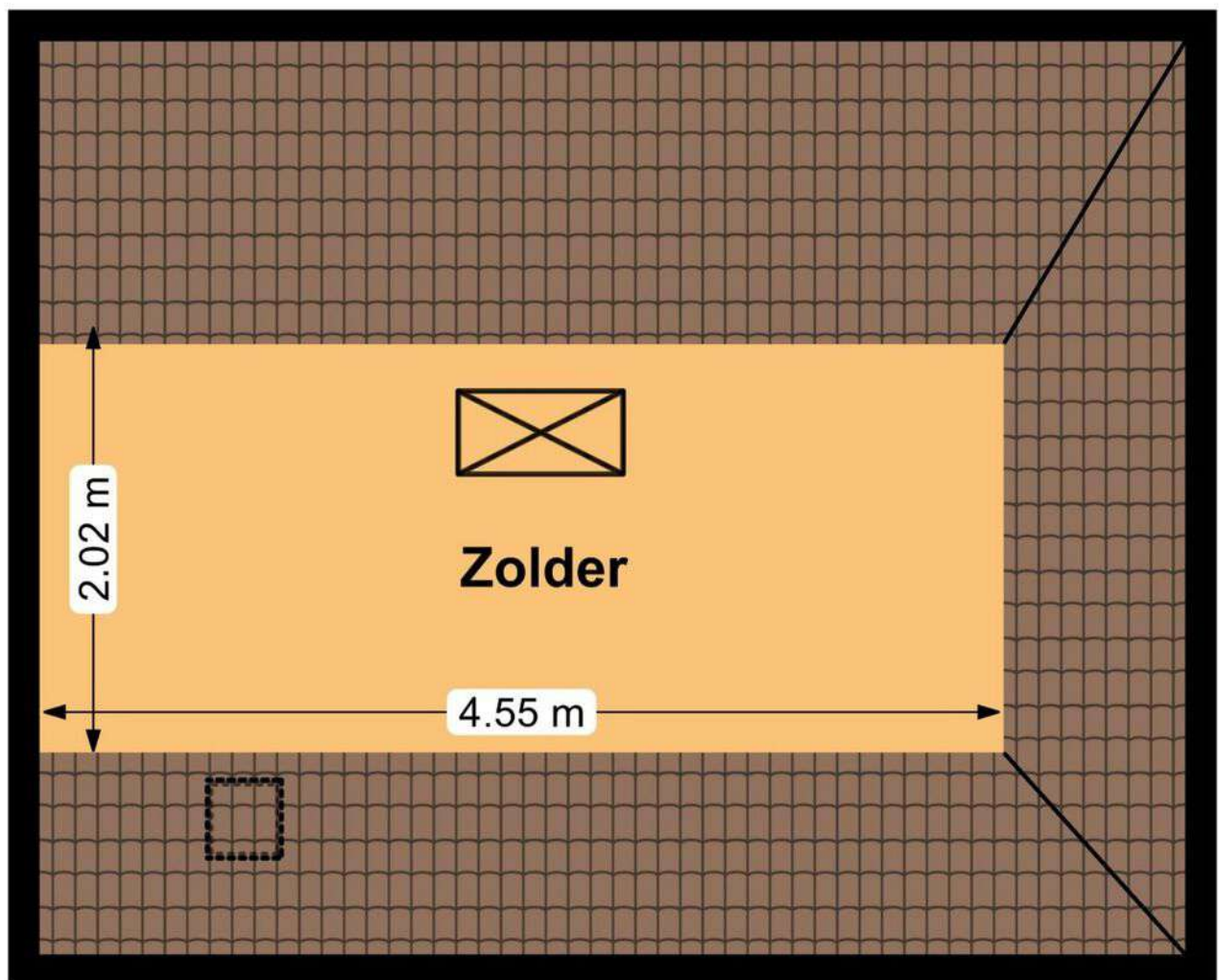
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



**Vragenformulier i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van :
Weststraat 10, 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? | 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?
woning: vloerisolatie, HR+ en HR++ glas
eet/tuinkamer: vloer-, dak- en gevelisolatie, HR++ glas | Ja |
| 10 | Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer?
2000 eet/tuinkamer vernieuwd + 2017 erker vernieuwd + HR++ glas | Ja |
| 11 | Zijn er gebreken bekend ?
Lekkages, vochtdoorslag:
Verstopingen, houtrot
Asbest, loden waterleidingen
Ondergrondse olietank
Grondvervuiling perceel of omgeving
Voorzetwanden, gebrek fundering
Beschadiging sanitair, ooit brand geweest
Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water, riolering, CV of warmwatertoestel | Nee
Nee
Nee
Nee
Nee
Nee
Nee
Nee
Nee |
| 12 | Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor:
CV installatie | ja laatste onderhoudsbeurt d.d. 01.11.2024 |

Lijst met roerende zaken behorende bij Weststraat 10:

BUITEN	blijft achter	gaat mee
tuinmeubilair		x
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken		
gordijnen		x
gordijnrails/lamellenrails	x	
losse kasten		x
vloerbedekking	x	
vloerdelen t.w. Amerikaans grenen		x
KEUKEN		
koelkast/vrieskast		x
magnetron		x
1e ETAGE		
boeken/legplanken		x
gordijnen		x
gordijnrails/lamellenrails	x	
losse kasten		x
rolgordijnen/zonwering binnen	x	
BADKAMER		
douche scherm	x	

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
284987281

Datum registratie
19-06-2025

Geldig tot
08-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



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

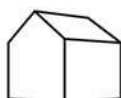
Weststraat 10
1791CL Den Burg
BAG-ID: 0448010000011634

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 2,18
Vloeroppervlakte 110m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R.B.V. van Ommen Kloeke

Vakbekwaamheidsnummer

55151243

Certificaathouder

Enercorp

Inschrijfsnummer

EPG2022-21Wb

KvK-nummer

80407137

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



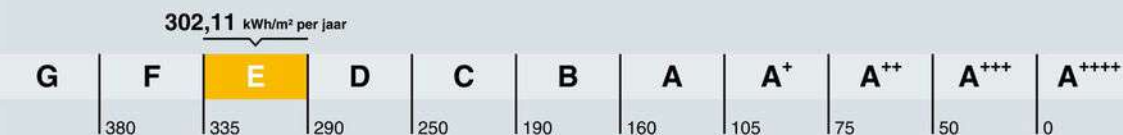
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energie label

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 302,11 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 55,61 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.



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



Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja ☒ nee

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 212,53 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 184 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.

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	€265	€260	€255	€245	€230	€220	€195	€180	€170	€160	€155
Gemiddeld	€365	€360	€355	€335	€320	€295	€270	€255	€250	€235	€230
Hoog	€485	€475	€470	€450	€420	€390	€365	€350	€340	€325	€315

Clausuleblad



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 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.

Heeft u interesse in **Weststraat 10?**

Neem contact op met ons kantoor!

Waijer Advies

Kogerstraat 61
Den Burg 1791 EP

TEL. 0222 315207
www.waijeradvies.nl
info@waijeradvies.nl



waijer advies
hypotheek makelaardij verzekeringen