

Te koop in Den Burg

WAARDWEI 3

Vraagprijs € 595.000 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

 **waijer advies**
hypotheke makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

149 m²

Perceeloppervlakte

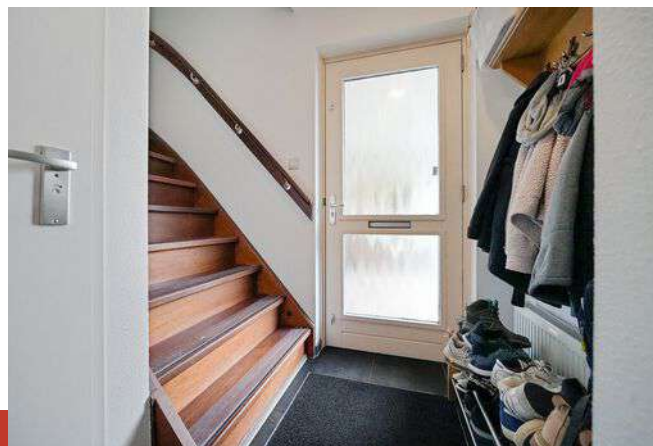
217 m²

Inhoud woning

459 m³

Energie label

A



Omschrijving

Heerlijk wonen in deze ruime, goed geïsoleerde en onderhouden 2-onder-1-kap woning (1998) met energielabel A. De woning heeft 5 slaapkamers, waarvan 1 op begane grond. Deze is nu in gebruik als praktijkruimte / kantoor met halletje, waarin een toilet. Royale woonkamer alsmede door de aangebouwde serre met schuifpui naar tuin op het zuiden. Voldoende parkeerruimte op eigen terrein en carport.

Begane grond

Voortuin: Mooi aangelegde voortuin met op eigen grond parkeerplaats aan de straat.

Gang: Geheel betegelde toilet met fonteintje, meterkast, garderobe, trap naar 1e verdieping.

Keuken: Open keuken met 5-pits inductiekookplaat, close-in warmwaterboiler, vaatwasser, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vrieskast, zicht op straat, plavuizen met vloerverwarming.

Woonkamer: Royale woonkamer, plavuizen met vloerverwarming, trapkast, deur naar bijkeuken.

Serre: Prachtige serre met schuifpui naar terras, buitenzonwering.

Bijkeuken: Royale bijkeuken, waarin aansluiting wasmachine en droger, ruime opbergkast, omvormer voor 11 zonnepanelen, deur naar tuin.

Aanbouw : Waarin slaapkamer nu in gebruik als praktijkruimte / kantoor met lichtkoepel, radiator, halletje waarin vrijdragend toilet met fonteintje.

Tuin: Bestrate tuin met optimale zonbeleving doordat tuin zuid-west is gelegen, stenen tuinhuisje, overkapte fietsenstalling, hoge schuttingen, achteruitgang naar mandelig pad en speeltuintje.

1e verdieping

Overloop: Geheel betegelde toilet, trap naar 2e verdieping, toegang naar 3 slaapkamers en badkamer.

Slaapkamers: 2-Persoons extra grote slaapkamer met dakkapel en een grote opbergkast, een 2-persoons slaapkamer met dakkapel en een 1-persoons slaapkamer.



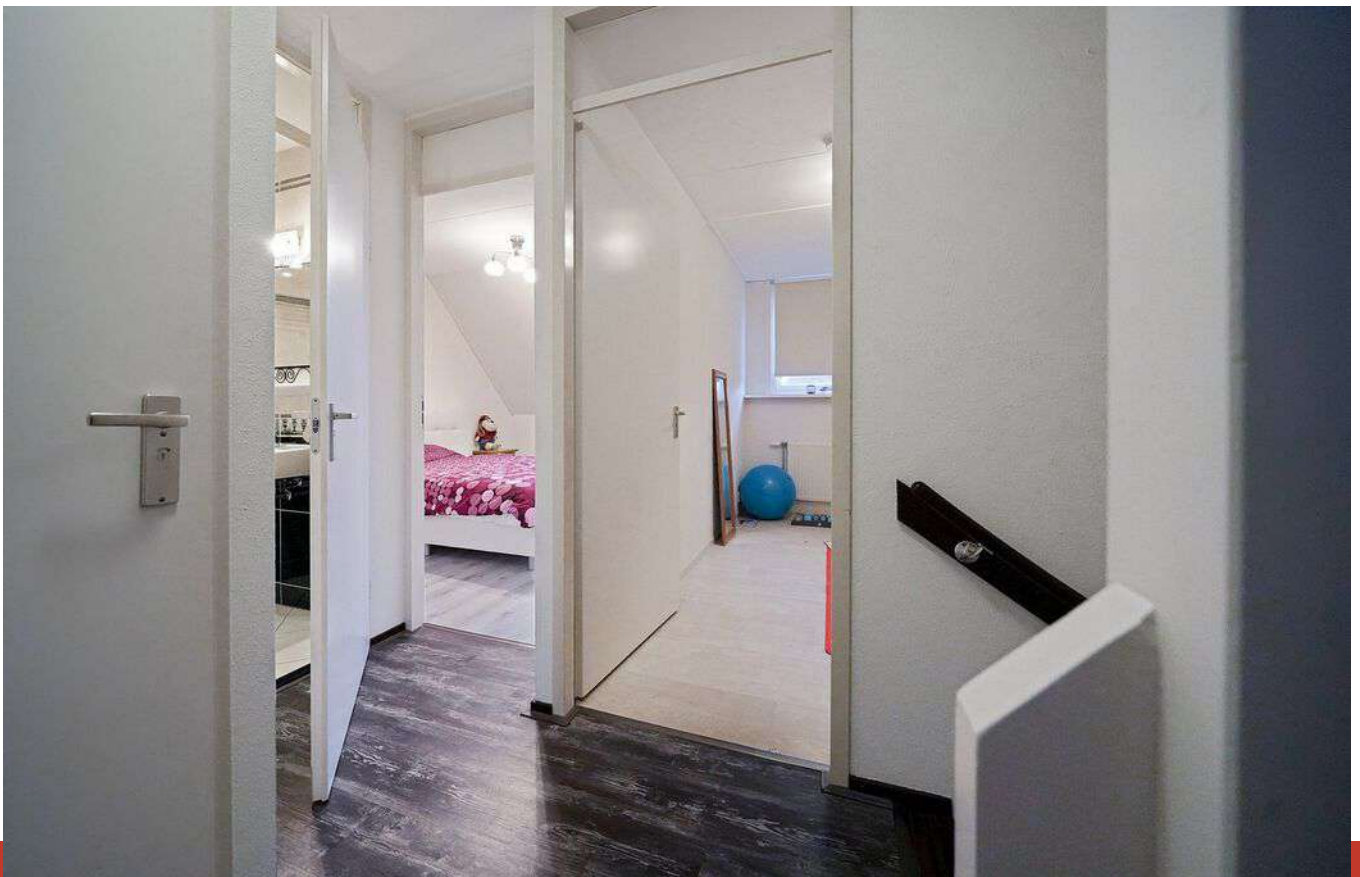


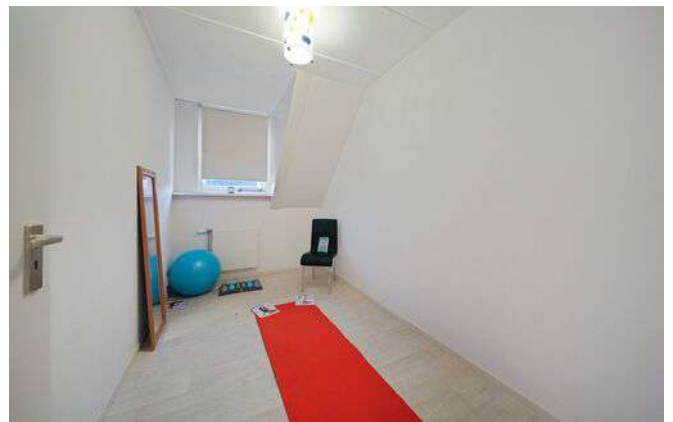
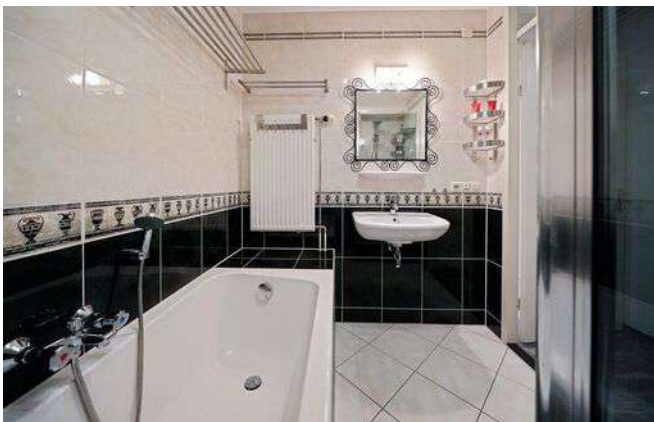














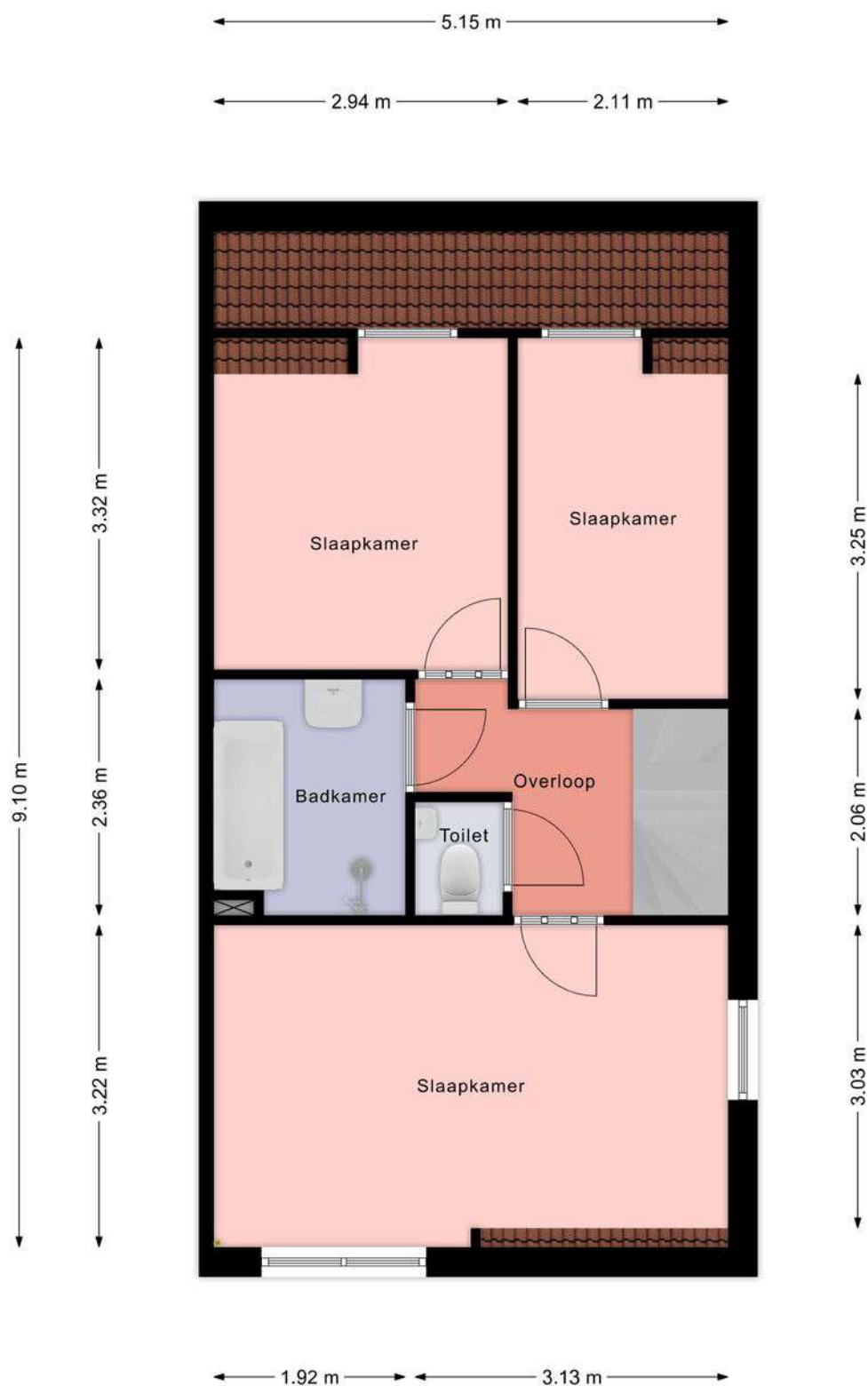
Plattegrond

begane grond



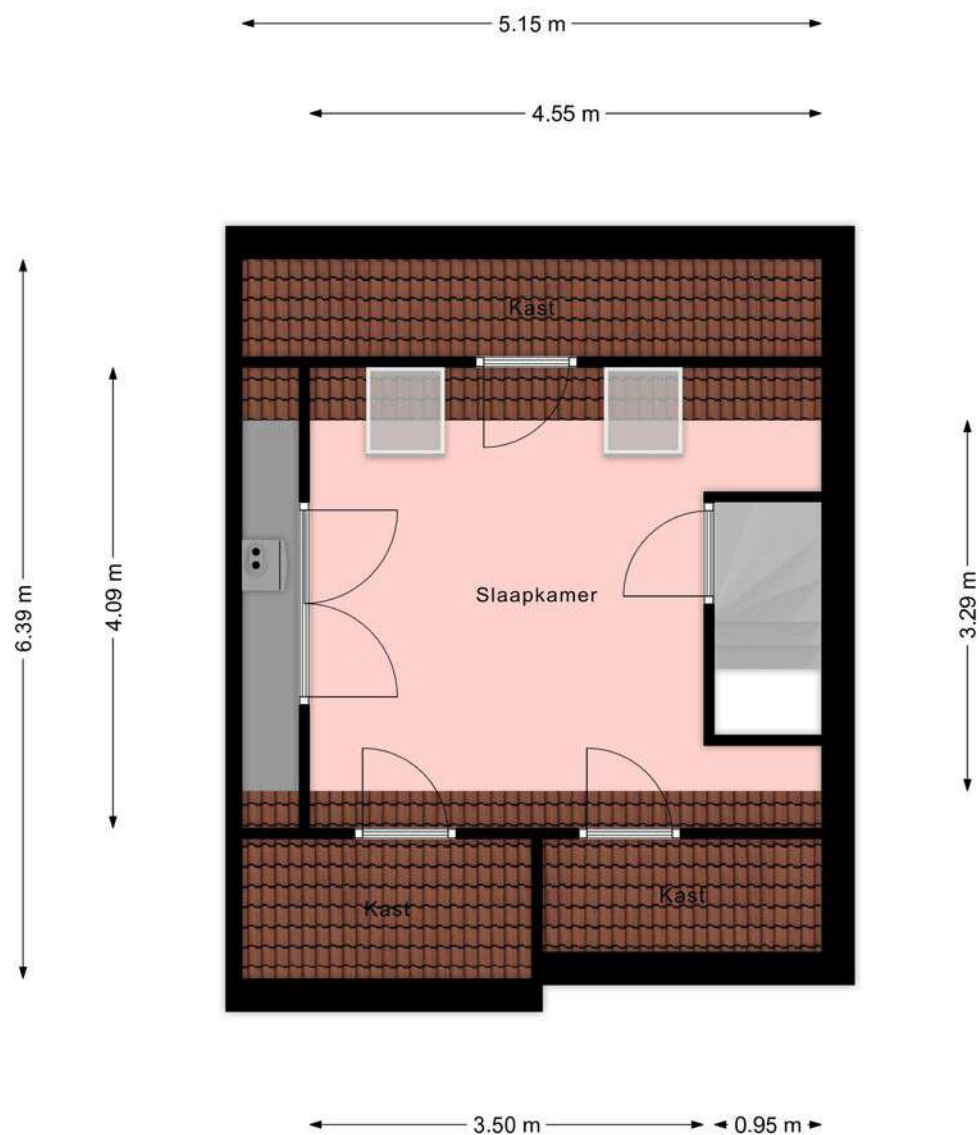
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

2e verdieping



Vragenformulier

i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Waardwei 3

- | | |
|--|-----|
| 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? | Ja |
| Energie label A, 11 zonnepanelen, Hybride warmtepomp | |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer? | Ja |
| Zelf verbouwd: garage naar kantoor/praktijkruimte/slaapkamer +entree+toilet ruimte | |
| Door bedrijven: elektra, stucwerk wanden en toilet | |
| CV installatie Intergas Extreme HR(2024) | |
| Hybride warmtepomp intergas Xtend (2025) | |
| 11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden? | |
| Lekkages, vocht doorslag: | 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, CV of warmwatertoestel | Nee |

Lijst van roerende zaken

behorende bij:

Waardwei 3, Den Burg

BUITEN	blijft achter	gaat mee
tuinmeubilair		x
voet van droogmolen	x	
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken		
gordijnen	x	
gordijnrails/lamellenrails	x	
losse kasten		x
losse kast in bijkeuken	x	
rolgordijnen	x	
zonwering buiten achter	x	
plavuizen met vloerverwarming	x	
KEUKEN		
koelkast/vrieskast	x	
combi-magnetron	x	
vaatwasser	x	
1e ETAGE		
jaloerieën/lamellen	x	
losse kasten	x	
rolgordijnen + jalouzien	x	
vloerbedekking t.w. laminaat	x	
BADKAMER		
2e ETAGE		
boeken/legplanken	x	
rolgordijnen	x	
vloerbedekking t.w. laminaat	x	
OVERIG		
veiligheidsschakelaar wasautomaat	x	
werkbank	x	

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Planviewer



1,2345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025 De bronnen van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Texel Sectie: N Perceel: 2079 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 
--	---	--

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
388215227

Datum registratie
14-10-2025

Geldig tot
23-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combi ketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3025 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Gemiddeld

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



21,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

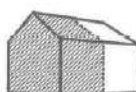
Waardwei 3
1791 SM Den Burg
BAG-ID: 044801000007771

Detailaanduiding

Bouwjaar 1998
Compactheid 1,93
Vloeroppervlakte 146m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

O. Willemse

Vakbekwaamheidsnummer

4274.8849.4757

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijffnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



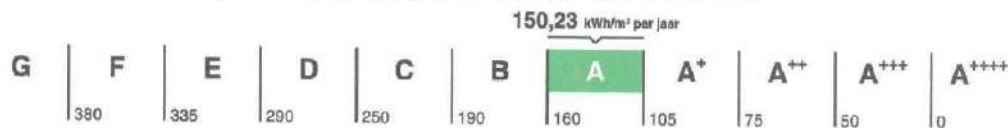
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energie label

Toelichting bij dit energie label

Voor uw woning is het energie label 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 energie label.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energie label. Hierbij is G het slechtste energie label en A+++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 150,23 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,72 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 – vormt ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie 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 energie label vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energie label 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 energie label alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energie label 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 kledicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 107,26 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 80 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

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 21,3%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassa ketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijepaai 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	€220	€220	€215	€210	€200	€190	€165	€160	€155	€150	€145
Gemiddeld	€305	€300	€295	€285	€270	€255	€225	€220	€215	€205	€200
Hoog	€410	€400	€390	€375	€355	€330	€295	€290	€280	€270	€260

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 **Waardwei 3?**

Neem contact op met ons kantoor!

Waijer Advies

Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

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

