

Postweg 58 De Cocksdorp





Te koop	: Postweg 58	Vraagprijs	: € 742.000,= k.k.
	1795 JR De Cocksdorp	Inhoud	: 611 m3 (incl. bijgebouw 206 m3 + tuinhuisje 30 m3).
Oplevering	: in overleg	Energielabel	: Definitief energielabel C.
Bouwjaar	: 1932	Gebruiks opper-	
Eigen grond	: 3.800 m2	Vlakte wonen	: 133 m2 (volgens BAG register)

Vanuit de woonkamer met erker heeft u een prachtig uitzicht over het omliggende landelijke gebied. De vrijstaande woning heeft een aparte keuken, een eetruimte, bijkeuken en toilet. De bovenverdieping biedt twee slaapkamers en een badkamer met inloopkast. De zeer ruime tuin achter het huis is de ideale plek voor natuurliefhebbers. Hierin is gelegen het bijgebouw met daarin een garage, werkruimte voor klussers en een verblijfsgedeelte.

Begane grond:

Bijkeuken	: Ingang woning, aansluiting voor wasmachine en droger, drie inloopkasten.
Eetkamer	: Gelegen naast de keuken.
Keuken	: L-vormige keuken met 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, 2 dubbele spoelbakken en HR - CV (1999).
Hal	: Trapopgang naar 1 ^e verdieping, toilet, trapkast, meterkast.
Slaapkamer	: In gebruik als kantoorruimte met ingebouwde kast en bureau.
Woonkamer	: Met prachtig uitzicht over landerijen tot aan de duinen, gashaard, ventilator, inbouwkast, houten vloer.

1^e verdieping:

Overloop	: Overloop, toegang naar 2 slaapkamers en badkamer.
Badkamer	: Badkamer met ligbad, douche-cabine, wasbak, toilet, inloopkledingkast.
Slaapkamers	: Ruime slaapkamer met inbouwkast, ruime slaapkamer met bedstee.



Bijgebouw : Garage met elektrische roldeur en werkwerkplaats.
Verblijfsdeelte: waarin hal, toilet, aansluiting voor wasmachine, HR-CV (2009), badkamer, woonkamer/ keuken, trap, 1^e verdieping met 2 slaapkamers.

Erf : Totaal 3.800 m2 eigen grond voor veel mogelijkheden.



Landelijk wonen in een huis met veel authentieke details.

Overdekte entree met regenput en toegang tot bijkeuken en berging.



Entree in bijkeuken.



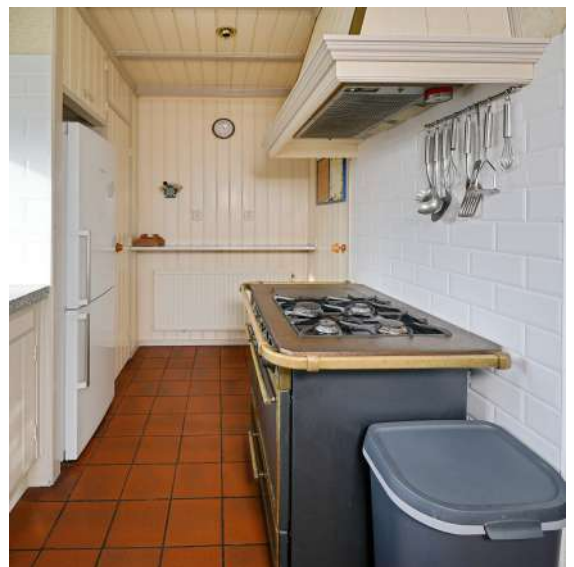
3 ruime inbouwkasten voor o.a. wasmachine/ droger en koel-/vrieskasten





← Eetkamer met
uitzicht op de tuin.

↓ Keuken voorzien van vaatwasser,
2x dubbele spoelbak,
koel-/vries-combinatie
en afzuigkap.



Vanuit de
woonkamer/erker
een prachtig
uitzicht naar
de duinen.



Slaapkamer, in gebruik als kantoorruimte.



Trap naar 1e verdieping.



Toilet in de hal.



Ruime overloop.



Grote slaapkamer aan voorzijde woning.



Royale badkamer met douche, wastafel, ligbad en toilet.





Grote slaapkamer
met bedstee.

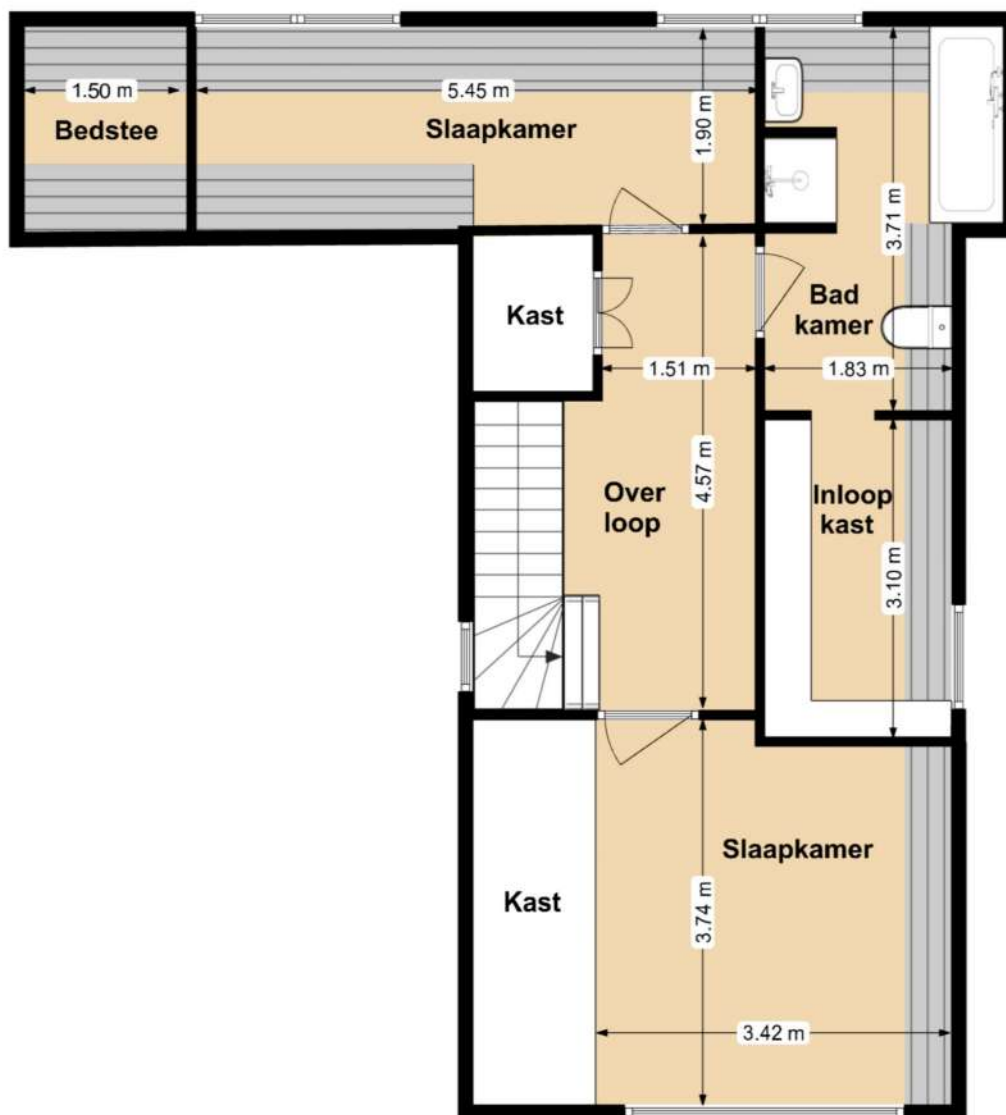
Bijgebouw waarin
garage, werkplaats
en verblijfsgedeelte.



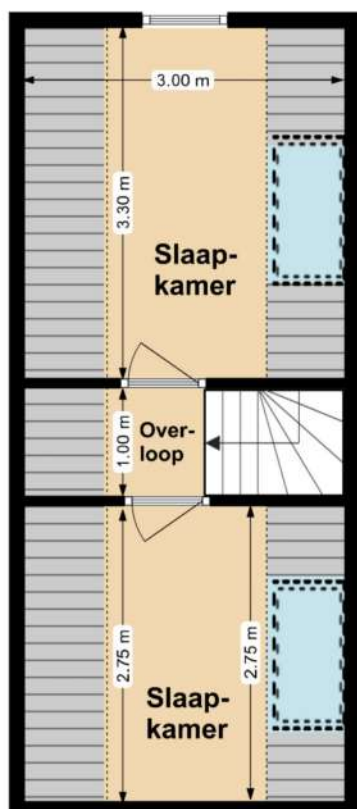
Begane grond



1e verdieping



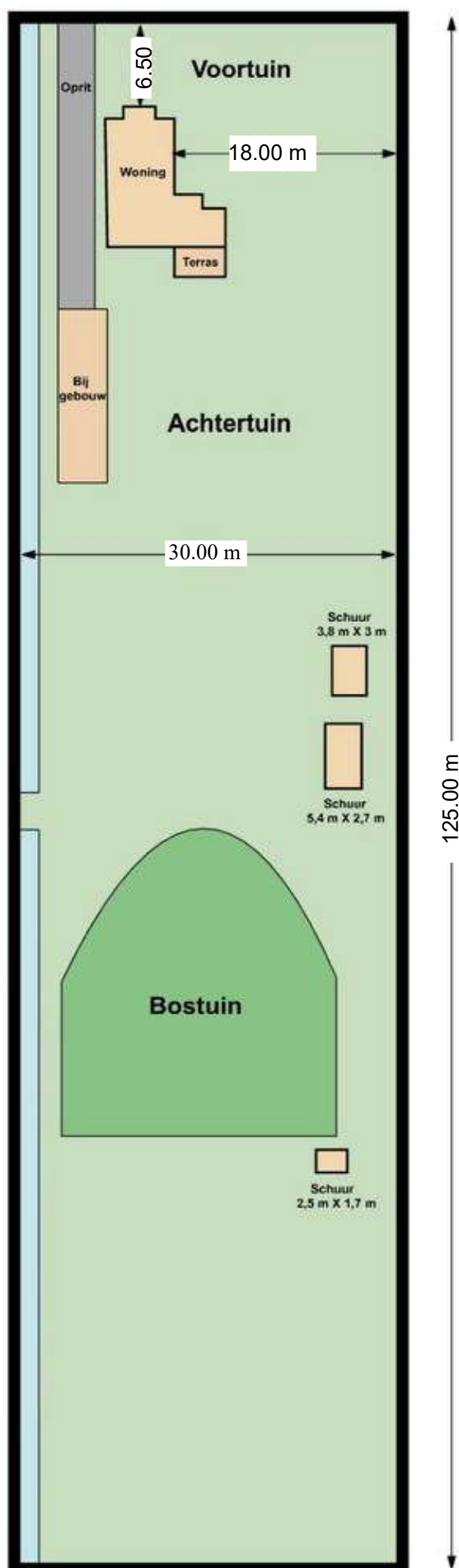
Bijgebouw: Garage, werkplaats en verblijfsruimte



Zolder verblijfsruimte



Erf



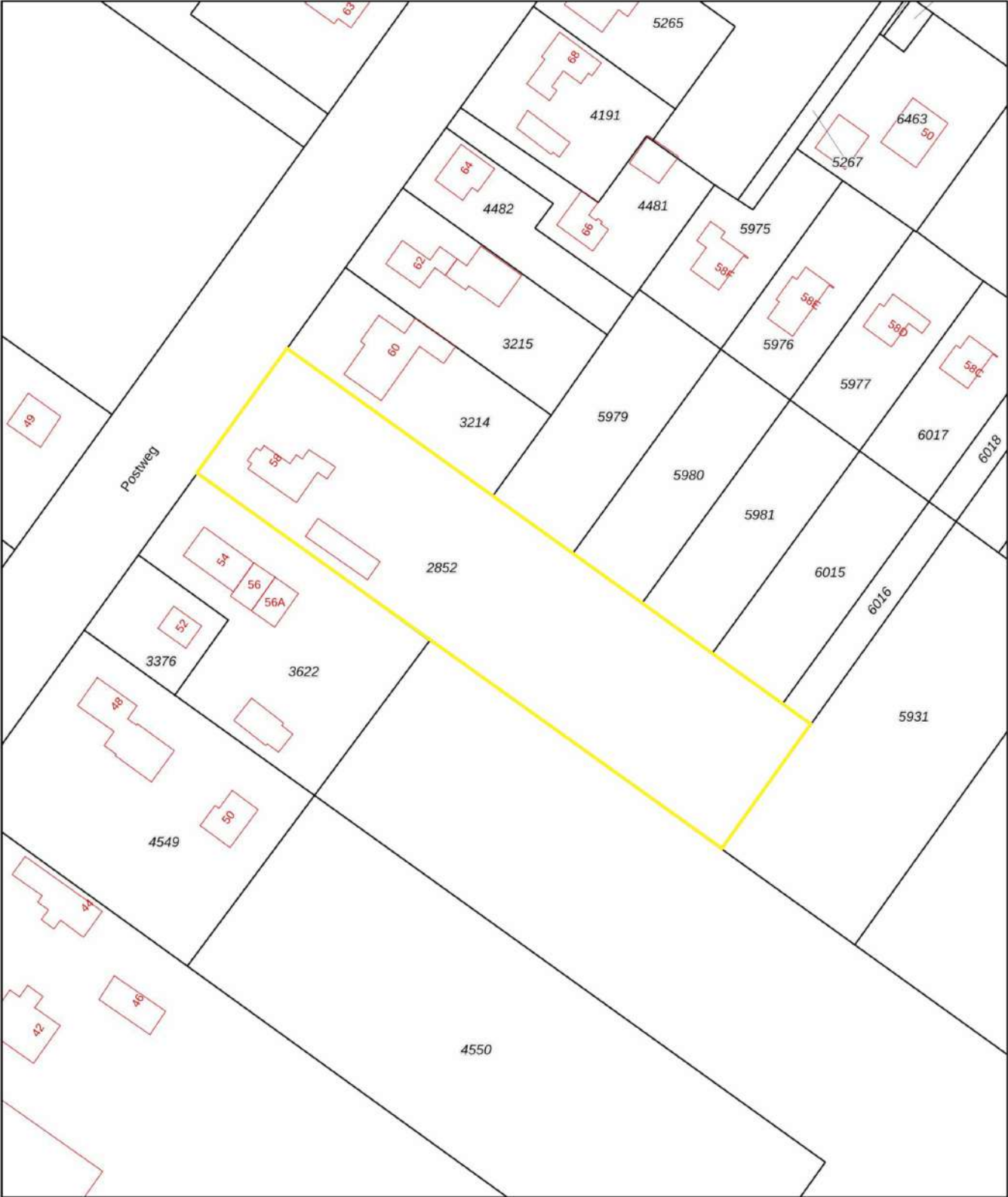
Vragenformulier i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Postweg 58

- | | |
|--|-----|
| 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? | Nee |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer? | NVT |
| 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, riolering, CV of warmwatertoestel | Nee |
| 12 Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor: | |
| CV Woning: HR-CV (2000), bijgebouw HR-CV (2009) laatste onderhoudsbeurt d.d. 11/2023 | |

Lijst met roerende zaken behorende bij:

Postweg 58, De Cocksdorp

	BUITEN	blijft achter	gaat mee
tuinmeubilair	x		
tuinhuisje/buitenberging	x		
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken			
boeken/legplanken	x		
gordijnen	x		
gordijnrails/lamellenrails	x		
gas-kachel	x		
losse kasten	x		
inbouwkasten	x		
vitrage	x		
vloerbedekking t.w. planken, tegels, tapijt	x		
koelkast			x
wasmachine + droger			x
KEUKEN			
koelkast/vrieskast			x
vaatwasser	x		
gasfornuis met oven			x
afzuigkap	x		
1e ETAGE			
boeken/legplanken	x		
gordijnen	x		
gordijnrails/lamellenrails	x		
jaloerieën/lamellen			
inbouwkasten	x		
losse kasten	x		
vitrage	x		
vloerbedekking t.w. planken, tegels, tapijt, lami-naat	x		
BADKAMER			
gordijnrails	x		
kasten	x		
BIJGEBOUW badkamer/woonkamer/keuken			
gaskookplaat	x		
afzuigkap	x		
koelkast	x		
losse kasten	x		
GARAGE			
werkbank	x		
kasten	x		
OVERIG			
veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Texel

A

2852

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	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	CR-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

Postweg 58
1795JR De Cocksdorp

BAG-ID: 044801000009115

Detailaanduiding

Bouwjaar 1932
Compactheid 2,84
Vloeroppervlakte 112m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Etienne van Bennekom

Examennummer

77171313

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012213

KvK-nummer

65135121

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

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

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 228,95 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 42,20 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.



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 138,50 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 254 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 2024

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	€270	€265	€260	€250	€235	€225	€195	€180	€175	€165	€160
Gemiddeld	€370	€365	€360	€340	€320	€300	€275	€260	€255	€240	€235
Hoog	€490	€485	€475	€455	€430	€395	€375	€355	€345	€330	€325

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, 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.