



R³⁶⁵
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Doolhof 9, Oudeschild

Woonboerderij met zwembad - NSW landgoed met fruitboomgaard op de Hoge Berg op Texel.

Vrijstaand wonen op een uitzonderlijk perceel, een erf waar het boeren is verstild maar waar de boomgaard leeft en ambachtelijke producten levert. Deze onder architectuur gebouwde villa ligt verscholen in het groen en biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte en eigentijdse luxe.

De villa is gebouwd als dijkwoning en opgebouwd uit hoogwaardige gevelstenen met een warme, natuurlijke tint die de villa een tijdloze en robuuste uitstraling geven, passend bij de landschappelijke locatie. Grote raampartijen, zichtlijnen op het groen en meerdere terrassen zorgen voor een vanzelfsprekende verbinding tussen binnen en buiten, waarbij het ritme van de seizoenen nadrukkelijk wordt beleefd. Regenwateropvang, natuurbeheer en biodiversiteit zijn daarbij integraal in het ontwerp meegenomen.

De Hoge Berg is één van de meest karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle landschappen van Texel. Het licht glooiende keileemgebied, ontstaan in de ijstijd, wordt gekenmerkt door tuunwallen, oude wandelpaden en een open, kleinschalig landschap. Het nabijgelegen Doolhof – een historisch slingerend bosje – voegt beschutting en intimiteit toe aan de omgeving. Het gebied heeft bovendien een archeologische status en herbergt een insectenreservaat voor zandwespen. Wonen betekent hier wonen midden in de natuur met rust, ruimte en weidse uitzichten, terwijl het havendorp Oudeschild en de voorzieningen van Den Burg zich op korte afstand bevinden. Een plek waar het eilandleven zich van zijn meest authentieke kant laat zien.



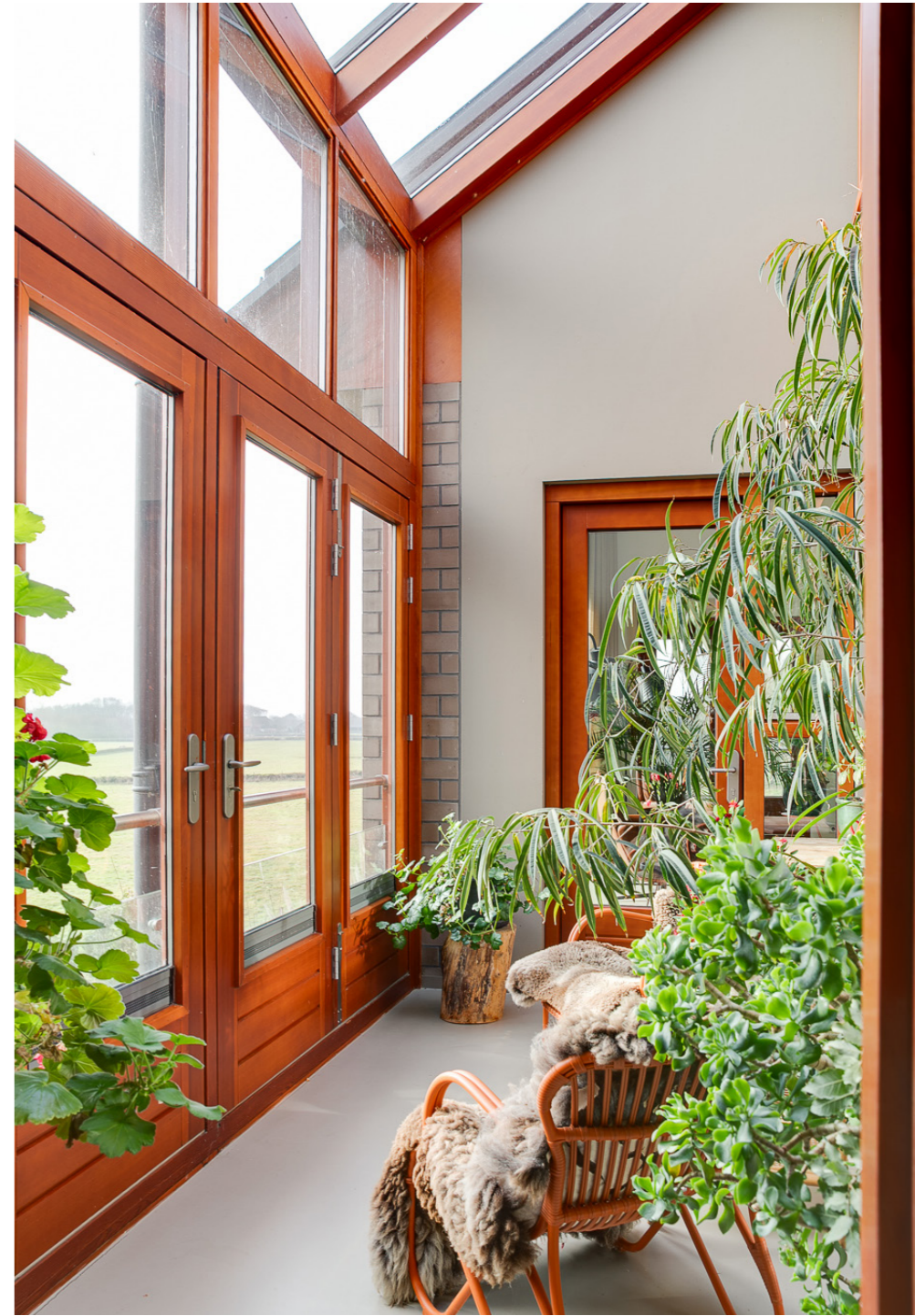
Overdekt entree, hoge hal met lichtkunst Hanglamp van Daan van Loenhout, garderobe en goed geoutilleerde meterkast met o.a. krachtstroom. Vanuit de hal rechts, woonkamer met subtiële erker, hout gestookte openhaard met WTW-systeem, grote raampartijen met zicht op het weidse landschap richting de Waddenzee. Half openkeuken met maatwerk kasten, koffie corner, Siemens combi oven, AEG inductieplaat met wasemkap, ronde spoelbak met Quooker, vaatwasser, wijnklimaatkast, Liebherr koelkast, diepe provisiekast met vriezer, eetruimte met Maria nisje.











Vanuit de hal links, zeer ruime wc met notenhouten wastafel, was/droogruimte, wintertuin met Frans balkon en weids uitzicht over Texels landschap. Hoofdslaapkamer met kleedruimte en vide. Eigen badkamer, groot notenhout wastafel meubel met dubbele wasbak en verwarmde spiegel, wc en rainshower.





Zwevende trap naar eerste etage, geïnspireerd op de trap in iroko uit het Museum Kaap Skil in Oudeschild Texel, overloop, ruime slaapkamer met veel inbouwkasten en hoog geplaatste vensters, badkamer, enkele wastafel, inloopdouche, wc, groot ligbad met magnifiek zicht op de Waddenzee. Herenkamer/kantoor/bibliotheek -mogelijkheid extra slaapkamer-, dubbele deuren naar balkon Z.W.





Souterrain

Hal, zwembad (4x6) 1.40m diep met brede tegenstroom, garderobe, douche, technische ruimte. Basement appartement met eigen entree, woonkamer met terras, keuken met gelijkwaardig apparatuur als in het hoofd huis, volwaardige badkamer en twee slaapkamers waarvan één met deur naar wijn/provisie kast.









Kapschuur

Op het erf staat een ruime kapschuur met een agrarische opendeel: een overkapping met werkruimte, fietsenberging, opslag voor tuingeredschap en hout, parkeerplek met laadmogelijkheid voor auto's en twee paardenboxen. Het gesloten deel is voorzien van vloerverwarming, omvormers, een spoelbak, riolering en koelkast, en biedt zelfs onderdak aan broedende zwaluwen.







Het perceel zelf is vormgegeven als een natuurlijk landschap, met bosbeheer, wandelpaden en terrassen die het gebruik van het erf intuïtief en ontspannen maken. De fruitboomgaard is ingericht met oog voor ecologie en onderhoudsvriendelijkheid, met onder meer 22 Oud-Hollandse hoogstamfruitbomen, een amberboom, walnotenboom, kiwistruiken, sequoia's en moestuinen. Voor wie een biologische en duurzame levenswijze nastreeft, is dit een plek waar het hart zich vanzelf opent; een compleet beheerplan wordt bij verkoop meegeleverd.





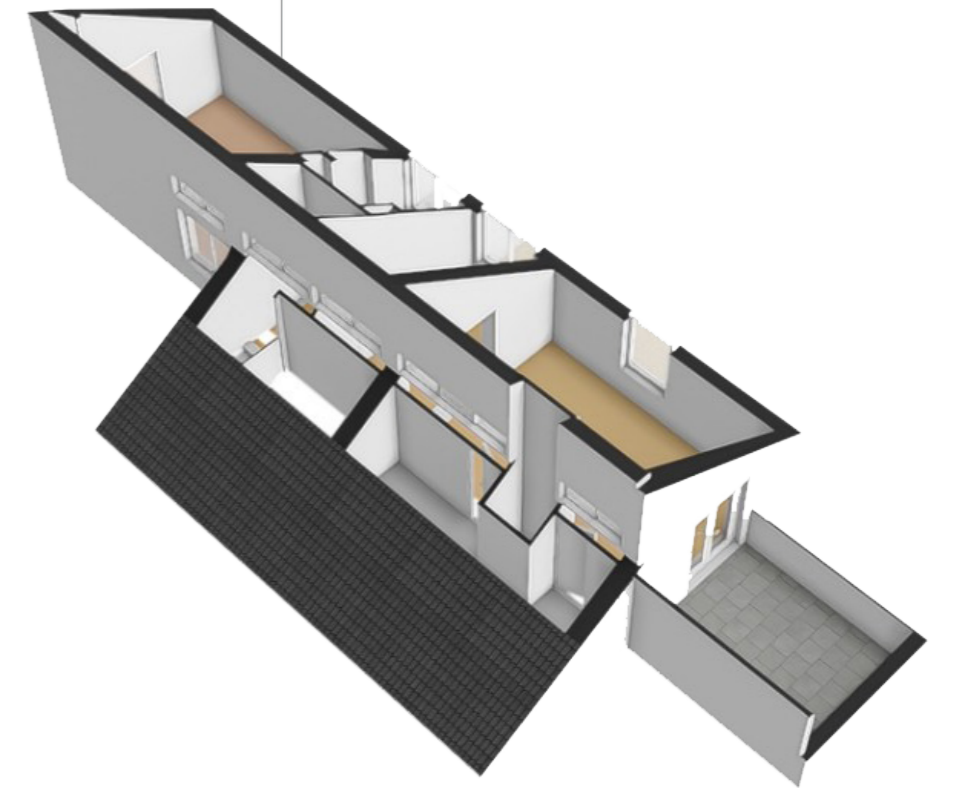
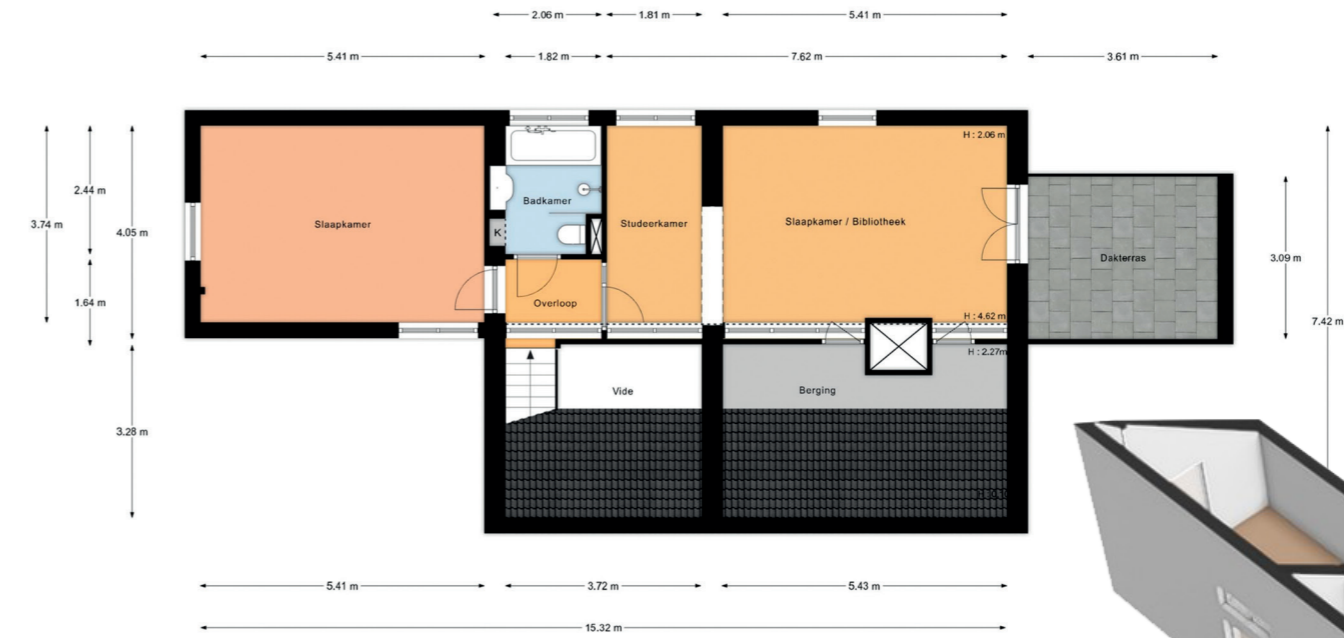




Doolhof 9, Oudeschild
 Begane grond

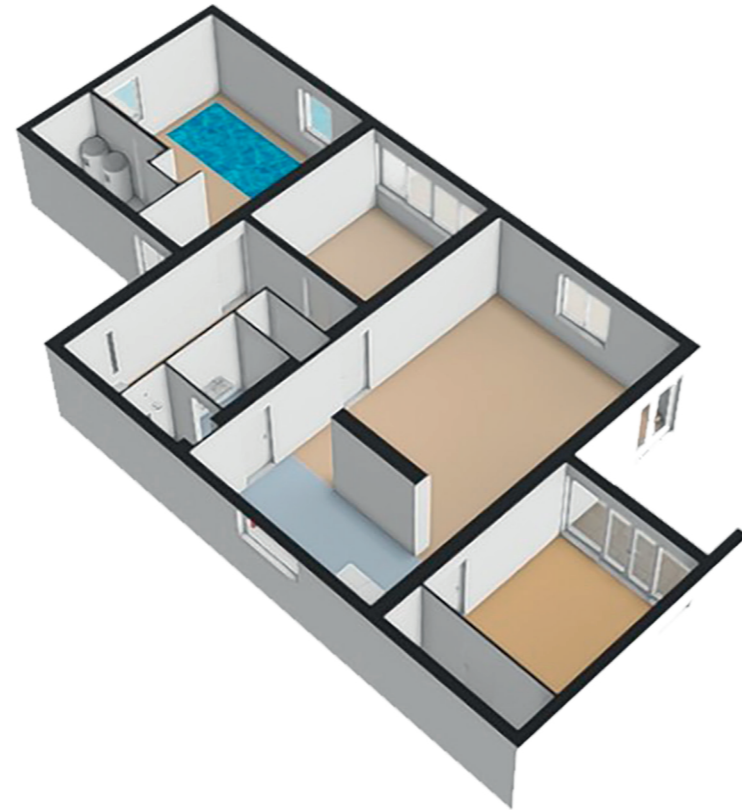


Eerste verdieping

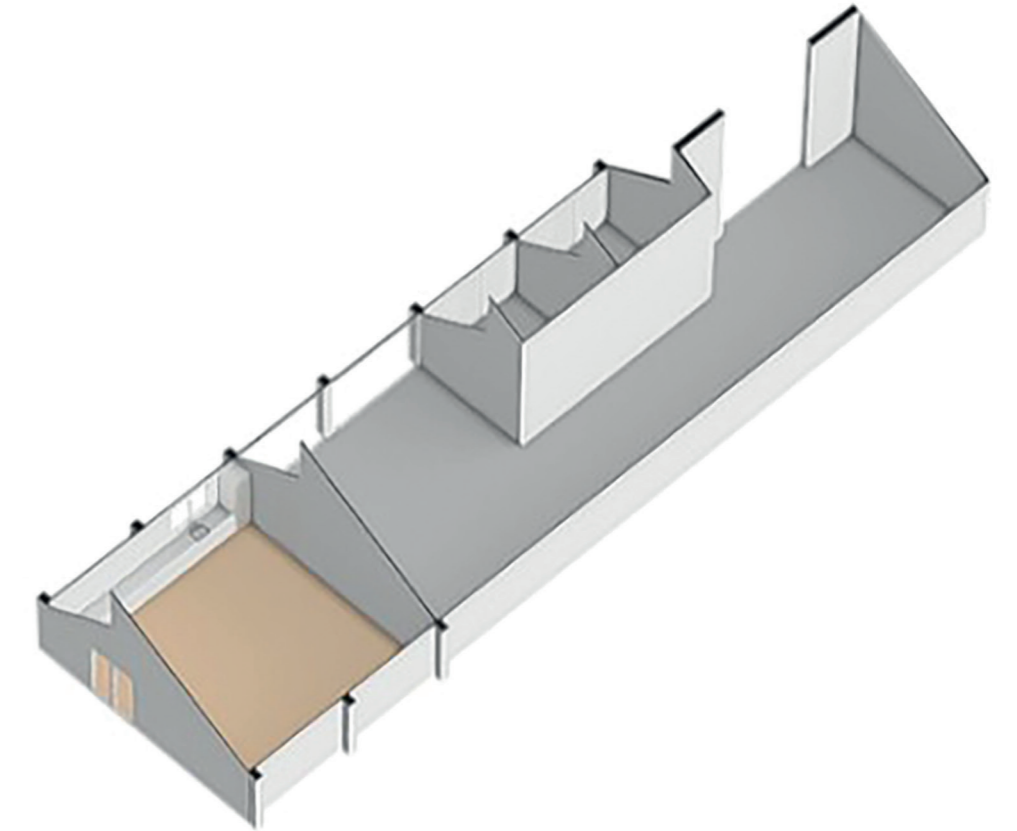
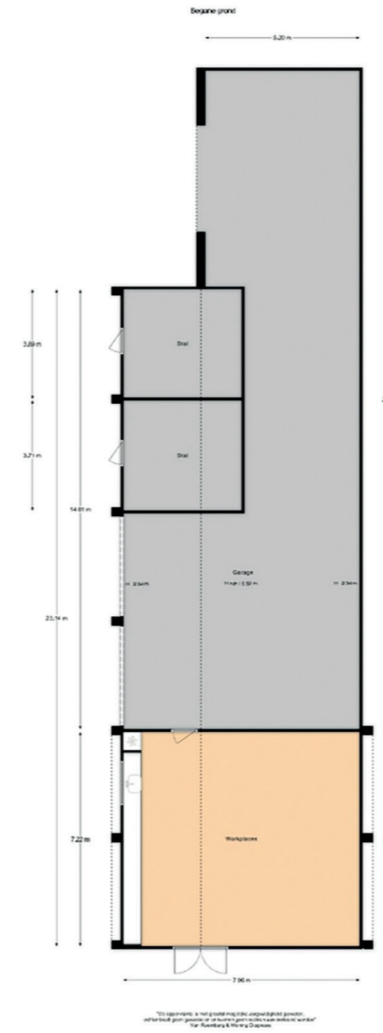


Doolhof 9, Oudeschild

Souterain

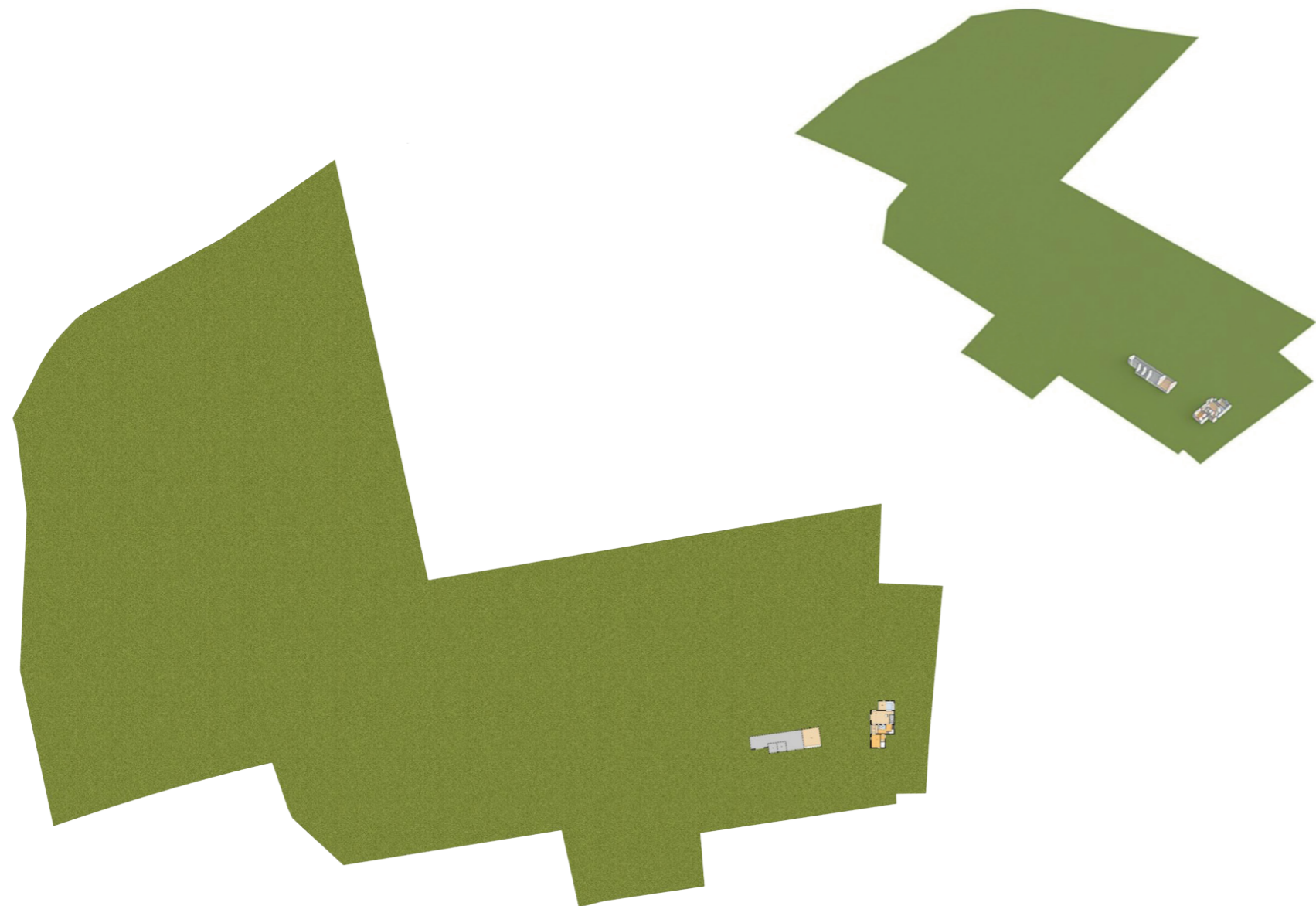


Garage - werkplaats - stallen



Doolhof 9, Oudeschild

Perceeloppervlak



Kadastrale kaart



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2600

Kadastrale gemeente Texel
Sectie O
Perceel 1286

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.



Algemeen:

- Woonoppervlakte ca. 350m²
- Externe bergruimte ca. 215m²
- Perceeloppervlakte 65.735m²
- Bouwjaar 2014
- Energielabel A++++, met een EP2 van -7,76 kWh/m² dat is duurzaam wonen zonder concessies aan comfort. De woning wekt, mede dankzij de omvangrijke zonnepaneleninstallatie, structureel meer energie op dan zij verbruikt. Zelfs bij dagelijks geriefelijk gebruik van het zwembad resteert een energieoverschot, waarmee bijvoorbeeld circa 25.000 tot 30.000 kilometer elektrisch rijden per jaar kan worden gefaciliteerd.

Bijzonderheden

- Hoogwaardige gevelsteen met een warme, natuurlijke tint die de villa een tijdloze en robuuste uitstraling geeft, passend bij de landschappelijke locatie.
- Oregon pine kozijnen
- Overall overmaats waterleidingen
- Volledig gasloos
- 84 Zonnepanelen en 2 zonneboilers
- Warmtepompinstallatie
- WTW en CO2 meter in diverse vertrekken
- Vloerverwarming en -koeling
- Drievoudig glas
- Expositielijst systeem in het hele huis
- Regenwateropvang
- Volledig geïsoleerd
- Onder architectuur van Architectenburo A. van de Pol in samenwerking met Hoeksema-van Kol gebouwd
- Parkachtig perceel met maximale privacy Natuurschoonwet 1928 (NSW)
- Geschikt voor dubbele bewoning / werken aan huis
- Alle tuingereedschap is elektrisch aangedreven
- In de kapschuur is tijdelijke mantelzorg mogelijk, permanente bewoning is niet toegestaan
- www.hogebergtexel.nl
- Oplevering in overleg

Uw bezichtiging meer dan waard!

MAKELAARSKANTOOR ONROEREND GOED

AERDENHOUT
& Omstreken



R365 | Christie's International Real Estate
Bentveldsweg 116
2111 EE Aerdenhout
+31 (0)23 – 5 245 250
aerdenhout@r365.nl

www.R365.nl
www.christiesrealestate.com