Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Categorie: recreatiewoning - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 83 m²

Perceeloppervlakte: 535 m² - Slaapkamers: 3 - Ligging: Kustpark Texel

Bosrandweg 369B (parknr. 511), 1796 ND De Koog

Vraagprijs € 512.500 k.k.

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een goede investering op het zonnige Texel? Deze vrijstaande 6-persoons recreatiewoning, gebouwd in 2004, is gelegen op Kustpark Texel op een ruim perceel eigen grond van 535 m^2. De keurige, net onderhouden woning bevindt zich in een heerlijke omgeving nabij De Dennen, de duinen van Texel en het Noordzeestrand. Op korte afstand is gelegen badplaats De Koog, waar centrumvoorzieningen zoals winkels, cafés en restaurants te vinden zijn. Een mooie locatie voor uw vakanties op Texel!

Het is mogelijk om de recreatiewoning toeristisch te verhuren, eventueel in combinatie met eigen gebruik. Hiermee is een aantrekkelijk rendement te realiseren. Verderop in deze brochure is een overzicht van de kosten en opbrengsten. Er is geen verhuurverplichting op dit park.

Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer, keuken, (kinder)slaapkamer, toiletruimte en trap naar de bovenverdieping. De knus ingerichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde. Diverse raampartijen zorgen voor een aangenaam lichtinval.

De keuken is voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. In de keuken is tevens de eethoek gesitueerd en er zijn openslaande deuren naar de tuin. De (kinder)slaapkamer met stapelbed bevindt zich op de begane grond.

Op de bovenverdieping zijn twee 2-persoons slaapkamers en hier is de badkamer (met ligbad, wastafel en toilet). De badkamer is voorzien van een dakkapel. In de kast op de overloop is de opstelling van de mechanische ventilatiebox.

De tuin rondom de woning is voorzien van een grasveld en terras. Het perceel heeft een aantrekkelijke ligging, zodat u de gehele dag wel een zonnig plekje kunt vinden. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. De woning heeft energielabel B en is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie.

Heeft u interesse in deze vakantiewoning? De oplevering (inclusief inventaris) zal in overleg geschieden, onder de lusten en lasten van de lopende toeristische verhuur. Er is B.T.W. over de inventaris van toepassing.

Kustpark Texel

Op loopafstand van het dorpscentrum van badplaats De Koog bevindt zich Kustpark Texel. Een sfeervol vakantiepark met luxe klassieke villa's, comfortabele chalets en trendy strandlodges. Het park heeft diverse voorzieningen, zoals een subtropisch zwemparadijs (Calluna), een speeltuin en sportfaciliteiten. Het Texelse Noordzeestrand, bos en duinen liggen op korte afstand en zijn per fiets goed bereikbaar.

Op Kustpark Texel staan meerdere typen bungalows. Er zijn vrijstaande en geschakelde woningen voor vier tot zes personen. Ook staan er landhuizen met een rietgedekte kap. De nieuwste woningen, type Schilpbanck en Buytengors, hebben twee badkamers. De woningen staan op eigen grond.

Meer info vindt u via www.kustparktexel.nl.

De Koog

De Koog is één van de oudste dorpen op het Waddeneiland Texel, gelegen aan de westzijde van het eiland. De badplaats, op loopafstand van het strand, trekt jaarlijks vele toeristen.

Het dorp ligt vrijwel direct aan de Noordzee; slechts twee duinenrijen scheiden het dorp van het strand. Vroeger was De Koog een vissersdorp. Midden in het dorp bevindt zich een kerk uit het jaar 1415. Het dorp heeft momenteel zo'n 1300 inwoners.

De Koog staat bekend om de gezellige Dorpsstraat met verschillende winkels, cafés, restaurants en uitgaansgelegenheden. Tevens is er in De Koog een basisschool, peuterspeelzaal, diverse sportverenigingen en een tweetal supermarkten.

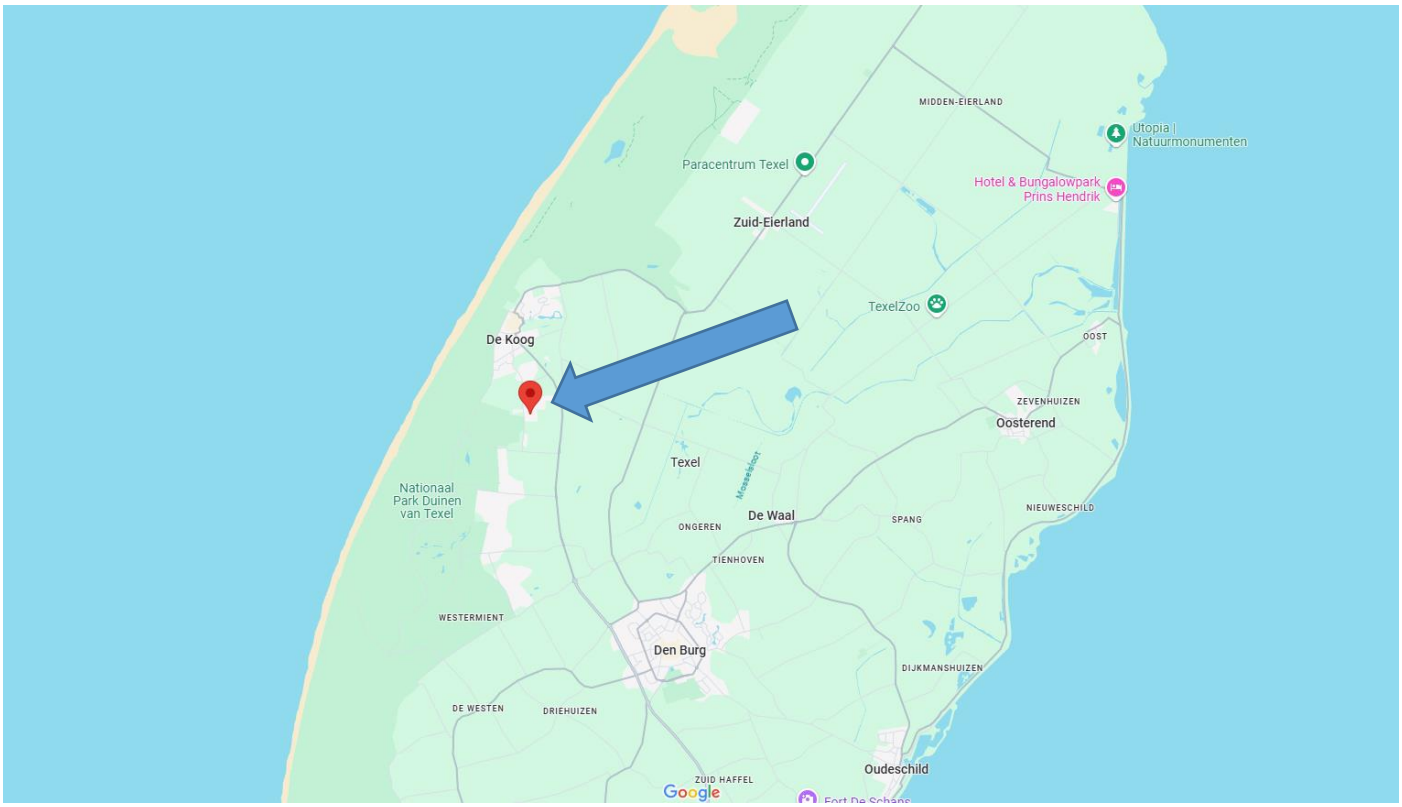
KENMERKEN

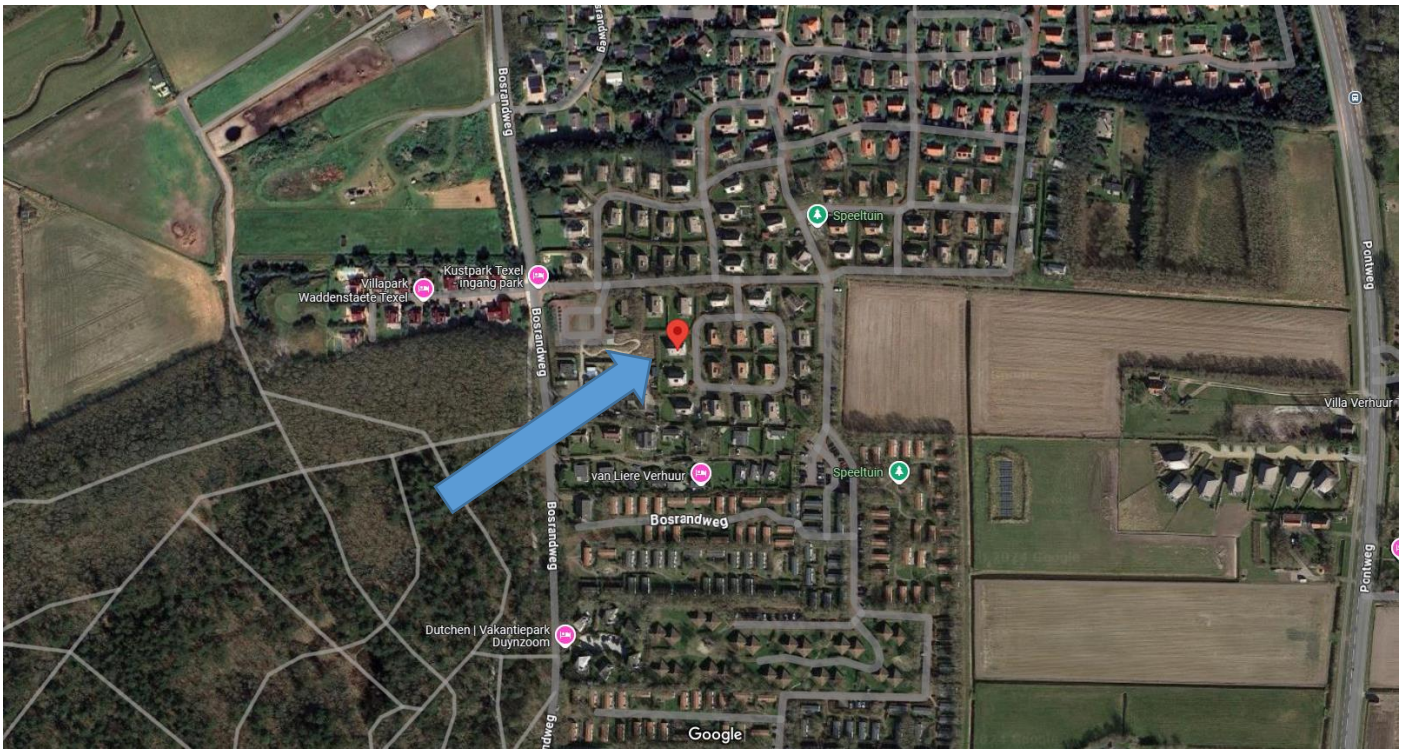
KENMERKEN

Soort woning	Vrijstaande recreatiewoning
Bouwjaar	2004
Perceeloppervlakte	535 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 83 m^2
Overige inpandige ruimte	ca. 4 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 1 m^2
Externe bergruimte	0 m^2
Inhoud	ca. 300 m^3
Cv-ketel	Intergas (2022)
Energielabel	B (geldig tot 13-10-2033)
Vraagprijs	€ 512.500 k.k.
Oplevering	In overleg

FOTO’S

GOOGLE MAPS


MIDDEN-EIERLAND
Utopia | Natuurmonumenten
Paracentrum Texel
Hotel & Bungalowpark Prins Hendrik
Zuid-Eierland
TexelZoo
De Koog
OOST
ZEVENHUIZEN
Oosterend
Texel
Nationaal Park Duinen van Texel
De Waal
ONGEREN
SPANG
NIEUWESCHILD
TIENHOVEN
WESTERMIENT
Den Burg
DIJKMANSHUIZEN
DE WESTEN
DRIEHUIZEN
ZUID HAFFEL
Oudeschild
Google

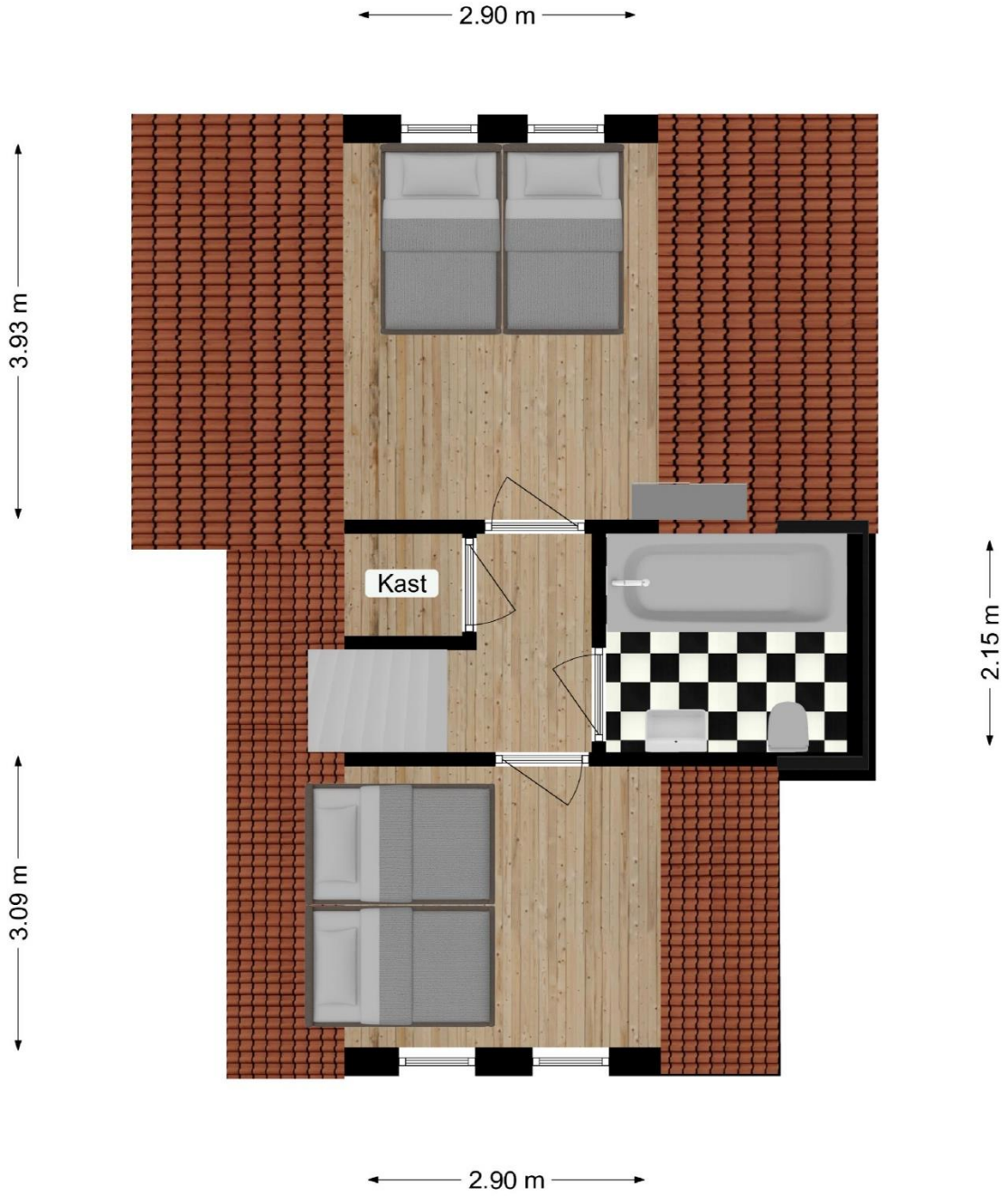

Bosrandweg
Speeltuin
Kustpark Texel ingang park
Villapark Waddenstaete Texel
Pontweg
Villa Verhuur
van Liere Verhuur
Speeltuin
Bosrandweg
Dutchen | Vakantiepark Duynzoom
Google

PLATTEGROND BEGANE GROND

Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

PLATTEGROND BOVENVERDIEPING

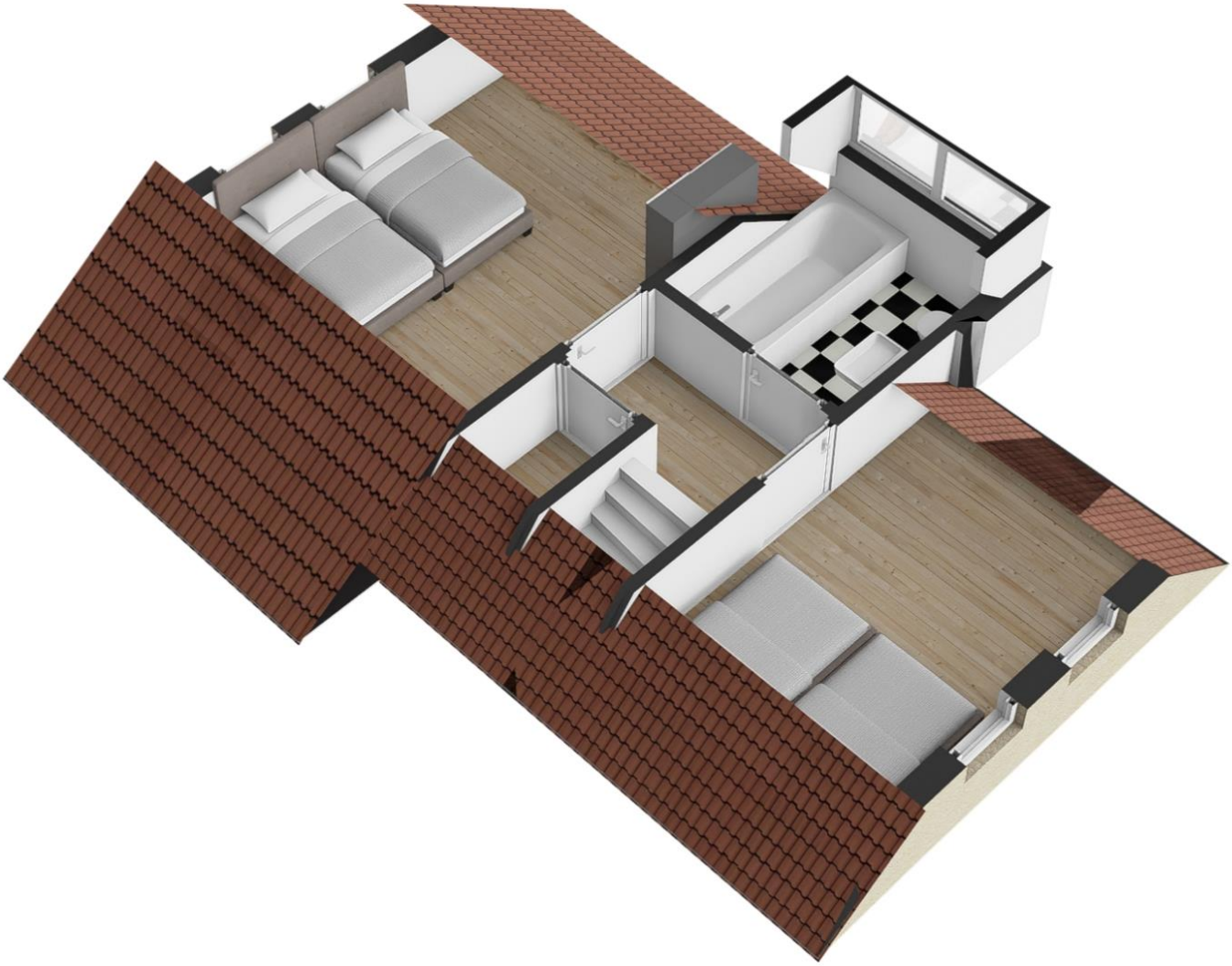


Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

3D TEKENING BEGANE GROND

3D TEKENING BOVENVERDIEPING



KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Bosrandweg 369 B (parknummer 511), De Koog

Bruto verhuuropbrengst*	€ 39.149,- (2023)
	€ 33.484,- (2024)
	€ 33.394,- (2025)

** de verhuurprovisie dient hier nog vanaf te worden gehaald*

Verhuurprovisie*	ca. 25 %

**afhankelijk van het aantal verhuurde woningen op het park*

Kosten VvE (vrijwillig)	€ 60,- (2025)
Parkkosten Roompot	€ 2.677,- excl. B.T.W. (2025)
Gas/water/elektra	€ 2.262,- excl. B.T.W. (2025)
Internet/televisie	€ 425,- excl. B.T.W. (2025)
Zwembadforfait	€ 375,- excl. B.T.W. (2025)

Onroerende zaakbelasting	€ 157,78 (2026)
Afvalstoffenheffing	€ 411,16 (2026)
Rioolheffing	€ 308,04 (2026)
Verontreinigingsheffing	€ 267,00 (2026)
Watersysteemheffing	€ 170,85 (2026)

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND PARK

VERHUURINFORMATIE ROOMPOT

wordt eenmaal per jaar door de huishoudelijke dienst van het park de recreatiewoning geïnventariseerd. Dit gebeurt aan de hand van een (technisch) rapport, dat voor zowel Roompot Vakanties als voor u een duidelijk beeld schetst van de staat van onderhoud van uw recreatiewoning. U ontvangt jaarlijks een overzicht met de verbeteringen en onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk worden geacht voor de verhuur. Dit alles zodat de kwaliteit van de recreatiewoningen voldoet aan de verwachtingen van onze gasten.

Fiscaal

Bij de aankoop van een recreatiewoning, welke door de koper voor verhuur ter beschikking wordt gesteld, zijn de fiscale aspecten van groot belang. Denk onder andere aan de consequenties bij eigen gebruik op het gebied van btw en inkomstenbelasting en de kleine ondernemersregeling bij de (verplichte) btw-aangifte. Wij adviseren u hiervoor contact op te nemen met een fiscaal adviseur.

Persoonlijke eigenarenwebsite

De website **roompot.nl/eigenaren** biedt u de mogelijkheid om:

1. Afhankelijk van uw type verhuurovereenkomst de bezetting van uw recreatiewoning in te zien.
2. Een boeking te maken voor uw eigen recreatiewoning en eventuele extra's bij te boeken.
3. Allerlei relevante informatie zoals Roompot Vakanties nieuws, parkinformatie of nieuws vanuit de afdeling Eigenarenservice in te zien.
4. Aan de hand van een opgestelde selectie, extra kenmerken van uw recreatiewoning aan te geven. Op deze manier kunnen wij uw recreatiewoning zo volledig mogelijk beschrijven en loopt u geen potentiële boekingen mis. Uw recreatiewoning kan hierdoor uiteraard met voorkeur door gasten gereserveerd worden.
5. Uw (jaarlijkse) facturen te raadplegen en te betalen via iDEAL of creditcard.
6. Jaarlijks de onderhoudsservices op te geven.

Kosten waar u als eigenaar rekening mee moet houden:

- Elektriciteit, gas- en waterverbruik
- Kosten CAI-aansluiting en Videma rechten
- Zuiveringslasten overheden
- Onroerende zaakbelasting
- Internet
- Inboedel-, opstal- en aansprakelijkheidsverzekering
- Onderhoudsservices (zoals grote schoonmaak, tuinonderhoud, raamzeemservice)
- Onderhoud van de recreatiewoning en overige kosten rechtstreeks voortvloeiende uit het bezit van een recreatiewoning
- Parkbijdrage/retributie

Roompot Vakanties
afdeling Eigenarenservice
Postbus 315, 4330 AM Middelburg
T. +31 (0)88-1450450
eigenarenservice@roompot.nl

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

VERHUURINFORMATIE

Wilt u uw recreatiewoning verhuren? Dan is Roompot Vakanties graag úw professionele partner! Met meer dan 50 jaar ervaring in de recreatiebranche zorgt ons enthousiaste team van specialisten voor de optimale verhuur en het vakkundige beheer van uw recreatiewoning. Graag informeren wij u middels deze verhuurinformatie in het kort over onze diensten en werkwijze.

Wie zijn wij?

Roompot Vakanties is volop in ontwikkeling. Sinds de oprichting in 1965 is Roompot Vakanties uitgegroeid van een eenvoudige camping tot nationaal marktleider met een internationaal aanbod in onder meer Duitsland, België, Frankrijk en Denemarken. Op dit moment heeft de organisatie meer dan 150 parken en campings in het verhuurbestand in binnen- en buitenland.

De gast heeft bij Roompot Vakanties de keuze uit een breed scala aan comfortabele vakantieverblijven zoals luxe villa's, bungalows, stacaravans, chalets, Beach Houses, lodges, kampeerplaatsen, vakantietenten, appartementen en hotelkamers. Deze zijn gelegen op diverse toplocaties aan de kust of in natuurrijke (bos) gebieden in Nederland, België en Duitsland. Naast vakantieaanbieder is Roompot Vakanties ook een interessante partij voor beleggers. Onze expertise ligt immers in de combinatie van recreëren en beleggen. Investeren in een recreatiewoning welke vervolgens weer door Roompot Vakanties wordt verhuurd, is een succesformule gebleken. Een comfortabele recreatiewoning op een toplocatie, welke wordt verhuurd en beheerd door een vakantieaanbieder met jarenlange ervaring, is daarom een rendabele investering.

Zoek en boek

Het hoofdkantoor van Roompot Vakanties bevindt zich in Kamperland (Zeeland). Via e-mail, telefoon, chat en social media staan onze medewerkers altijd voor u als verhuurder en voor de gast klaar. Per jaar ontvangen we ongeveer 500.000 boekingen, waarvan 85% direct via onze websites worden gemaakt. Door middel van een overzichtelijke zoek- & boekfunctie op de site, kan een gast een vakantieverblijf geheel naar persoonlijke voorkeur zoeken en boeken én zo ook uw vakantieverblijf! Tevens zijn we dit jaar wederom genomineerd voor de 'Website van het Jaar' awards. Kijkt u eens op **roompot.nl**!

VERHUURINFORMATIE ROOMPOT

Sales en Marketing
Het sales- en marketingteam van Roompot Vakanties is constant op zoek naar effectieve en innovatieve manieren om gasten te werven en te inspireren. De nadruk ligt daarbij steeds meer op beleving en interactie. Daarvoor hebben we diverse online mogelijkheden zoals onze websites, e-mailmarketing en social media. Het e-commerce team van Roompot Vakaties loopt voorop op het gebied van digitale marketing, waardoor er nog meer boekingen worden gerealiseerd.

Roompot Vakanties heeft op jaarbasis meer dan 32 miljoen online bezoekers. Om (potentiële) gasten, die via zoekmachines als Google zoeken naar bepaalde vakanties, parken of faciliteiten zo concreet mogelijk te informeren, worden er specifieke internetpagina's ontwikkeld. Ook via meer traditionele communicatiemiddelen blijven we actief. Er worden diverse radio- en televiesiecampagnes op nationale en internationale zenders uitgezonden en tevens verspreiden we regelmatig een sfeervol vakantiemagazine en actiematige postmailings. Ons aanbod is daarnaast ook beschikbaar bij ongeveer 3500 touroperators en reisbureaus in binnen- en buitenland.

Verhuur
Wanneer u uw recreatiewoning wilt verhuren, sluit u een verhuurovereenkomst af. Permanente bewoning op onze vakantieparken is uitgesloten. Roompot Vakanties verzorgt bij de verhuur van uw eigen recreatiewoning o.a. de volgende werkzaamheden:

- Het verrichten van promotionele activiteiten
- Het sluiten van huurovereenkomsten met gasten
- De administratie van huurovereenkomsten
- De inning van de huren en bijkomende kosten
- De periodieke afrekening van de netto huuropbrengst
- Het verzorgen van aankomst en vertrek van de gast
- Het verrichten van klein technisch onderhoud tot aan een bepaald totaalbedrag op jaarbasis. Afzonderlijke reparaties boven een bepaald bedrag worden bij de eigenaar in rekening gebracht
- Het trachten te verhalen van door de huurder aangebrachte schade

Gelijke verdeling huuropbrengsten
Middels het reserveringssysteem van Roompot Vakanties worden bruto huuropbrengsten van alle recreatiewoningen van hetzelfde type en in één park zoveel mogelijk en naar rato van beschikbaarheid voor verhuur verdeeld, zodat de recreatiewoningen zo veel mogelijk gelijke huuropbrengsten genereren. Hierbij wordt wel rekening gehouden met voorkeursboekingen.

Aanbrengen van gasten
Voor een eigenaar is het mogelijk om zelf gasten aan te brengen in de eigen recreatiewoning. Via de eigenarenwebsite kunt u de verhuurlink van uw eigen recreatiewoning per e-mail doorsturen aan familie, vrienden, kennissen, etc. om extra boekingen te genereren. Als eigenaar ontvangt u 10% meer verhuuropbrengst wanneer er via deze link gereserveerd wordt.

Wijziging/verlenging van de verhuurovereenkomst
De verhuurovereenkomst wordt standaard voor één kalenderjaar afgesloten en wordt automatisch verlengd, tenzij deze gewijzigd wordt of grote (fiscale) veranderingen een nieuwe verhuurovereenkomst noodzakelijk maken. U heeft jaarlijks de mogelijkheid te wijzigen naar een andere variant van de verhuurovereenkomst. Wijzigingen dienen uiterlijk vóór 1 juni voorafgaand aan het nieuwe verhuurjaar schriftelijk aan de afdeling Eigenarenservice van Roompot Vakanties kenbaar gemaakt te worden.

Inventaris
De eigenaar kan de recreatiewoning inrichten met inventaris aangeschaft via Roompot Living óf met eigen inventaris. Het keukenpakket (zoals bestek, servies, pannen, enz.) is wel verplicht om aan te schaffen bij Roompot Living. Dit is om eenheid te houden, bij manco's of breuk worden deze namelijk door de huishoudelijke dienst aangevuld uit het standaard pakket. We gaan er vanuit dat, indien de eigenaar kiest voor een eigen inrichting, deze van een zodanige kwaliteit is, dat deze past bij de sfeer en uitstraling van het vakantiepark en de recreatiewoning. Roompot Vakanties behoudt zich het recht voor dit te weigeren. Ook gaan we er vanuit dat de recreatiewoning aan alle criteria, behorende bij het verhuurtype voldoet en conform het pakket van eisen is uitgerust. Mocht dit niet het geval zijn of u heeft zelf bepaalde wensen of opmerkingen, neemt u dan contact op met de afdeling Eigenarenservice.

Persoonlijk inventaris van een eigenaar en inventaris wat niet noodzakelijk is voor de verhuur is niet wenselijk en daarom niet toegestaan in de recreatiewoning.

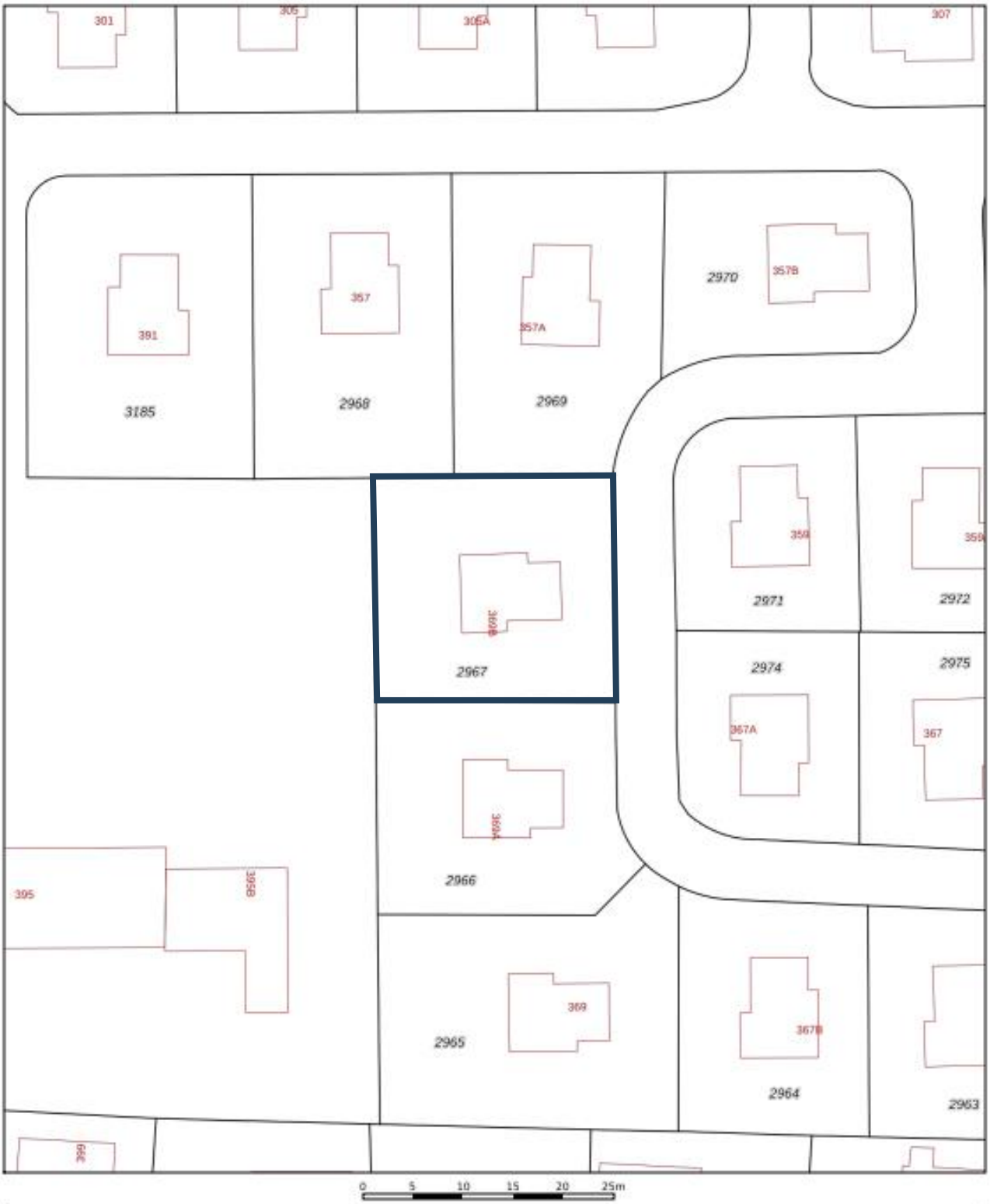
De voorwaarden, uitgebreide verhuurinformatie en de varianten van de diverse overeenkomsten worden per park nader toegelicht op: roompot.nl/eigenaren

Beheer, Onderhoud & Services
Voor een optimale zorg voor het park en daarmee samenhangend uw investering zijn met alle eigenaren afspraken omtrent het beheer gemaakt welke middels de bijzondere verkoopvoorwaarden of in uw beheerovereenkomst zijn vastgelegd. Daarnaast heeft u voor uw recreatiewoning de keuze uit verschillende onderhoudsservices die door Roompot Vakanties jaarlijks aangeboden worden.

Onderhoudsservices
Door de volledige onderhoudswerkzaamheden uit te besteden aan Roompot Vakanties bent u er zeker van dat uw recreatiewoning onder meer een grote schoonmaakbeurt krijgt, de tuin bijgehouden wordt en de ramen gezeemd worden. Jaarlijks maakt Roompot Vakanties het aanbod en de daarbij behorende prijzen aan u bekend middels de persoonlijke eigenarenwebsite. U kunt hier direct uw wensen digitaal aan ons bekend maken. Wanneer u geen of slechts gedeeltelijk onderhoudsservices afneemt bij Roompot Vakanties dan gaan wij er vanuit dat u de (overige) werkzaamheden zelf uitvoert. Sommige onderdelen van de onderhoudsservices zijn verplicht af te nemen in verband met de kwaliteitsdoeleinden en regelgeving.

Jaarlijkse inspectierapportage
Om uw recreatiewoning, de inventaris en het perceel in goede staat van onderhoud te (kunnen) blijven houden,

KADASTRALE KAART



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	T
Perceel	2967

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2024
De bewaarder 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.

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan Gemeente Texel

meer kenmerken

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- **Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen**
- **Waarde - Archeologie 4**

Bouwvlakken (1)

- **bouwvlak**

Maatvoeringen (2)

- Other: maatvoering wonen (1)
  - **Other: maatvoering wonen: 2**
- Other: maximum aantal recreatieve slaapplaatsen (1)
  - **Other: maximum aantal recreatieve slaapplaatsen: 1493**

Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen;

b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;

c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

met daaraan ondergeschikt:

d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;

e. dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;

f. kleinschalige duurzame energieopwekking;

g. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;

h. huisvesting van seizoenspersoneel;

i. manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';

j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

k. tuinen, erven en terreinen;

l. water(berging);

m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

n. beplanting en bebossing;

o. gebouwen en overige bouwwerken.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 10 m

c. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;

d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;

e. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

37.2.2 Overige bouwwerken
Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;

c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

37.2.3 Blokhutten
Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

a. de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m² bedragen;

c. de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 4 m

37.2.4 Zomerhuizen
Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

a. de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m² bedragen;

c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.5 Stacaravans
Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² bedragen;

b. de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

37.2.6 Familiehuizen
Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

a. de familiehuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m² bedragen;

c. de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen gelden de volgende regels:

a. per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen.

37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;

b. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

c. aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en instand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe bedrijfswoning(en)

a. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d in die zin dat een tweede bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken wordt gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;

2. de noodzaak voor de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

b. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;

2. de noodzaak van de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Zwembad

c. het bepaalde in lid artikel 37 lid 2.1 sub e en toestaan dat de maatvoering van een gebouw of overkapping wordt overschreden voor de bouw van een zwembad ten behoeve van de recreatieve bestemming;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

2. de maatvoering van het gebouw of de overkapping voldoet aan onderstaand bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m.

Dakhelling	min. 0° max. 60°
Bouwhoogte	max. 15 m.

37.4 Specifieke gebruiksregels

37.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

a.het aantal recreatieve slaapplaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, caravan, tent of blokhut
stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300-400 m2

c. tenminste 40 % van het bestemmingsvlak moet ingericht worden ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitloopmogelijkheden en verkeersvoorzieningen;

d. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;

e. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, blokhutten	max. 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare
stacaravans	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

Indien de bestaande invulling van slaapplaatsen met betrekking tot de verblijfseenheden wijzigt, dient men hiervan een schriftelijke melding te maken bij de gemeente;

f. het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van artikel 37 lid 2.8 is voldaan.

37.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels.

37.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);

b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;

c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie;

d. het verwijderen van terrein afschermende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

37.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;

b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

37.5.2 Uitzonderingen

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in artikel 37 lid 5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud of het normale gebruik;

b. het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m², uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermende singel;

c. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

37.6 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

a. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaapplaatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. voor het bepalen van het aantal in gebruik zijnde recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, caravan of tent
stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per blokhut
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2

familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300-400 m2

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en met een maximum van 100 voor overige, zoals kampeermiddelen en blokhutten; en/of het bestemmingsvlak met maximaal 25 % wordt vergroot met een maximum van 2 hectare;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;

2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;

3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;

4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;

5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaapplaatsen;

6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;

7. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

camper/tent/caravan/blokhut	max. 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;

9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;

10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;

11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 57 Waarde - Archeologie 4

57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

57.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:

1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en

2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

- er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in artikel 57 lid 2 sub a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het in artikel 57 lid 2 sub a is niet van toepassing op:
Funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang het gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

57.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

57.3.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;

4. het egaliseren van gronden;

5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

7. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

57.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 57 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. bouwaanvragen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd, dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m2 in de op de plankaart als ‘Waarde – archeologie – 4’ aangewezen gronden;

b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;

2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;

3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;

4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden;

De onder artikel 57 lid 3.2 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

57.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in artikel 57 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en

b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

- er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

57.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel 57 lid 3.3 sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 57 lid 3.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

57.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

GEMEENTE TEXEL

BELASTINGTARIEVEN 2026

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2e woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 631,- en maximaal € 1.965,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 566,- per jaar.

Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het jaar verkocht, dan blijven de kosten hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

Onroerende Zaakbelasting

woningen	
eigenaar	0,0326% X WOZ waarde
niet-woning	
eigenaar	0,0664% X WOZ waarde
gebruiker	0,0663% X WOZ waarde

Precariobelasting

terras	per m² per maand	€	8,61
uitstalling van goederen	per m² per maand	€	8,61
benzinepompinstallatie	per m² per jaar	€	48,76
luifel	per m² per jaar	€	26,78
opslagtank	per m² per jaar	€	26,78
zonwering	per m² per jaar	€	17,15
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	12,19
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,79
vlag	per stuk per maand	€	1,23
spandoek	per stuk per week	€	5,00
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,22
voorwerpen niet genoemd	per m² per maand	€	2,38

Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	255,17
meerpersoonshuishouden	€	411,16
recreatiewoning	€	411,16
extra grijze container	€	320,90

Rioolheffing dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven € 308,04

Toeristenbelasting per persoon per overnachting € 2,60

Bron: Gemeente Texel

GEMEENTE TEXEL

Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing
Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten worden op dezelfde manier berekend als de zuiveringsheffing. Als u met meerdere personen op een adres woont, betaalt u het tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve). Woont u alleen? Dan geldt voor u het tarief van een eenpersoonshuishouden (1 ve).

Tarief per vervuilingseenheid (ve): € 89,00.
Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 89,00.
Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 267,00.

Watersysteemheffing
Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder. Bij deze aanslag gaat het om eigenaren en bewoners van woonruimten die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap. U betaalt onder andere watersysteemheffing als u op 1 januari eigenaar/bewoner bent van een woonruimte.

In 2026 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 135,48 per huishouden.
In 2026 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03530% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom - woning.

Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

ONS TEAM

Richard Kortekaas

‘Ruim 20 jaar geleden 'aangespoeld' op het mooie eiland Texel. Geboren in de Bollenstreek en sinds 2002 werkzaam in de makelaardij. In 2004 het SVM NIVO diploma Makelaardij behaald en sinds 2007 gecertificeerd als Registertaxateur. Ik ben vanaf de start in 2002 betrokken geweest bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs (toen TM Vastgoed) en vanaf 2007 mede-eigenaar. De makelaardij is een boeiend en dynamisch vak; geen dag is hetzelfde en het is fantastisch om een adviserende rol te mogen spelen in zo'n grote beslissing als het kopen of verkopen van een huis. Een plek van herinneringen en emoties, vreugde en verdriet of een plek met een nieuwe start, met vertrouwen in de toekomst.’

Ruben Kooijman

‘Als geboren en getogen Texelaar voel ik mij als een vis in het water op het eiland. Sinds 2004 ben ik in de makelaardij actief en vanaf 2007 mede-eigenaar van Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs. Ik houd mij vooral bezig met de aan- en verkoop en taxaties van permanente en recreatieve woningen. Wandel gerust eens bij me binnen als je met vragen zit. Ik help je graag naar het beste resultaat.’

Willem Wiering

‘Na mijn jeugd en middelbare schooltijd op Texel heb ik in de Randstad Commerciële Economie (HBO) gestudeerd. Na het behalen van mijn bachelor verbleef ik tijdens een tussenjaar in Oost- en Zuid-Europa. Door de jaren heen groeide mijn ambitie in de vastgoedsector, waarin mijn interesse voor mensen, economie en omgeving samenkomt. Inmiddels ben ik sinds 2018 werkzaam in de makelaardij en dit doe ik dagelijks met veel passie. In 2023 heb ik mijn diploma Register-Makelaar Wonen behaald. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.’

ONS TEAM

Berthelina Vlaming

‘Het werk dat komt kijken op de binnendienst bij de verkoop van zowel recreatieve als permanente woningen en taxaties is heel divers en dat maakt dat geen dag hetzelfde is. Het woning aanbod varieert enorm en leert mij als echte Texelse ook nog steeds nieuwe plekken op het eiland kennen. Een van de leukste kanten van het werk vind ik toch wel het contact met klanten. Veelal gaat het contact via mail of telefoon maar ook weet men dat de deur van het kantoor in zowel Den Burg als De Koog gewoon open staat voor vragen. Samen met mijn collega’s doen we er elke dag weer alles aan om alles zo soepel en duidelijk mogelijk te laten verlopen voor de klanten.’

Irma Ipenburg

‘Sinds 1 december 2024 maak ik met veel plezier deel uit van het team van Kortekaas en Kooijman. Hiervoor heb ik bijna 25 jaar bij de Rabobank gewerkt, gevolgd door 8 jaar bij SnelStart. Nu heb ik de overstap gemaakt naar de makelaardij, een branche waarin ik mijn enthousiasme volledig kwijt kan. Het kopen of verkopen van een woning is een belangrijke stap in iemands leven, en ik vind het geweldig om klanten in dit proces persoonlijk te begeleiden van begin tot eind.’

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Geachte belangstellende(n),

Wij bedanken u, mede namens de eigenaar van deze woning, voor de door u getoonde interesse.

De woning heeft u reeds bezichtigd of gaat u mogelijk nog bekijken. Wij hebben ons best gedaan om zoveel mogelijk relevante informatie in deze brochure te zetten.
Mocht u echter nog vragen hebben en/of meer gegevens wensen, dan zullen wij u deze informatie graag verschaffen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken.
Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas
Ruben Kooijman
Willem Wiering
Berthelina Vlaming
Irma Ipenburg

Kortekaas & Kooijman, makelaars op toplocaties

Sinds begin 2003 is Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs (voorheen TM Vastgoed) actief op de Texelse markt. Als nieuw makelaarskantoor met goede ideeën en een frisse aanpak wisten kopers en verkopers ons direct goed te vinden. Onze klantgerichte aanpak, reële benadering en deskundige begeleiding sloegen goed aan. En daar ligt ook onze kracht: we denken altijd oplossingsgericht, reageren snel op e-mails en berichten en houden ons aan de gemaakte afspraken. Inmiddels behoort Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs tot een van de grootste makelaars op het eiland met een groot bestand permanente - en recreatieve woningen.

Kortekaas & Kooijman is aangesloten bij makelaarsorganisatie Vastgoed Nederland (voorheen VBO Makelaar) en opgenomen in het Europese makelaarsregister MMCEPI en in het taxateursregister NRVT. Ook is Kortekaas & Kooijman aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarbij taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich kunnen aansluiten.

De kantoren van Kortekaas & Kooijman vindt u bij de entree van badplaats De Koog en in hartje Den Burg. Dagelijks lopen grote aantallen Texelaars en toeristen langs onze etalages.

Ons kantoor in De Koog is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-17.00 uur.
Ons kantoor in Den Burg is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-12.30 uur.
Buiten kantoortijden werken wij op afspraak.

VOORWAARDEN

Uitnodiging
Alle door Kortekaas & Kooijman en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot uitnodigingen van meerdere geïnteresseerden en de daaraan eventuele biedingen. Indien er tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd meerdere biedingen in ontvangst te nemen en met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Details
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) volledige overeenstemming is bereikt.

Koopakte
Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte opgemaakt door de makelaar.

De waarborgsom (dan wel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris (doorgaans binnen drie weken na overeenstemming). Eventueel door de verkoper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen gehonoreerd indien deze in de voorgaande onderhandelingen zijn overeengekomen.

Erfdienstbaarheden
Indien er op de woning, appartement of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopovereenkomst gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Asbest
In het algemeen wijzen wij u er op dat asbesthoudende materialen in de woning of bijgebouwen verwerkt ***kunnen*** zijn. Plaatsen waar dit vaak voorkomt zijn o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten dak, plaatmateriaal bij CV-ketels, meterkast of plafonds in garages.

Onderzoeksplicht
De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Neem zonodig een eigen makelaar mee.

Algemene ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst kan de volgende bepaling worden opgenomen: “Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan…….jaar oud is”, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper(s) de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de vloer, het dak, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van optrekkend of doorslaand vocht.

Bij twijfel adviseren wij u een onpartijdig bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren!

Voorbehouden
Hoewel gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, kunnen wij hier niet volledig instaan voor de juistheid ervan.

Tekeningen
Het is mogelijk dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaalaanduiding etc.).

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Dorpsstraat 179
1796 CC De Koog

Waalderstraat 1
1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl
0222-310314
www.kortekaasenkooijman.nl