



**Schumakersweg 124
De Koog**

Appartement met ruim balkon nabij De Koog

Op een rustige locatie aan de zuidzijde van De Koog bevindt zich dit verzorgde 2-kamerappartement, gelegen op de eerste verdieping van het keurig onderhouden appartementencomplex 't Kerckeland. Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 42 m², een overdekt balkon van circa 10 m², en een eigen (fietsen)berging van circa 3 m².

Het appartement ligt aan de rustige achterzijde van het complex, op ongeveer 1 kilometer van het gezellige centrum van De Koog met diverse winkels, restaurants en terrassen. Het Noordzeestrand ligt op circa 2 kilometer afstand. In de directe omgeving bevinden zich o.a. zwemparadijs Calluna (circa 300 meter) en paardenmaneges (circa 350 meter). Het prachtige Nationaal Park Duinen van Texel ligt eveneens op korte afstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Indeling

Via de gezamenlijke entree en hal bereikt u het appartement op de eerste verdieping. De hal/entree geeft toegang tot de lichte woonkamer met deur naar het overdekte balkon. De open keuken heeft een parallelstelling en is compleet uitgevoerd met onder andere een vaatwasser, koelkast, oven, gaskomfoor en afzuigkap.

Het appartement beschikt over één slaapkamer voorzien van boxspringbedden, en met vaste kast. De moderne badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel en wandcloset.

Het appartement is netjes afgewerkt met een keurige laminaatvloer en wordt aangeboden inclusief uitgebreide inventaris. Mede dankzij de slaapbank zijn er in totaal vier slaappleaatsen aanwezig.

Complex en voorzieningen

Het appartementencomplex beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een receptie, wasserette en fietsverhuur. Op het terrein zijn ruime parkeermogelijkheden aanwezig en een gezamenlijke fietsenberging.

Gebruik en verhuur

De huidige eigenaren verhuren het appartement zelf. Diverse eigenaren kiezen er voor om dit door Kobeko te laten verzorgen, maar dit hoeft niet. Er is sowieso geen verhuurverplichting, waardoor het appartement uitstekend geschikt is voor eigen gebruik of een combinatie van eigen gebruik en verhuur.

Het bestemmingsplan staat permanente bewoning toe voor personen die voldoen aan de geldende huisvestingsverordening. Kijk voor meer informatie op: www.texel.nl

Bijzonderheden Schumakersweg 124

- + Bouwjaar: 1975
- + Woonoppervlakte ca. 42 m²
- + Overdekt balkon ca. 10 m²
- + Eigen berging ca. 3 m²
- + Gelegen op de 1e verdieping
- + Energielabel E
- + VvE-bijdrage: € 3.124,-/jr (oa. incl. voorschot GWE)
- + 4 slaappleaatsen
- + Verhuur toegestaan, geen verhuurverplichting
- + Wordt geleverd inclusief inventaris

Een comfortabel recreatieappartement op een rustige locatie in De Koog, ideaal voor eigen gebruik en/of (recreatieve) verhuur.











Kenmerken:

Soort woning:	Appartement
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1975
Perceeloppervlakte:	N.v.t.
Inhoud:	ca. 128 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 42 m ² Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m ² (balkon) Externe bergruimte ca. 3 m ² ((fietsen)berging)
Aantal slaapkamers:	1 slaapkamer voorzien van vaste kast en boxspringbedden
Bestemming:	Verblijfsrecreatieve gebouwen, specifieke vorm van wonen - 2 ^e woning
Bijzonderheden:	- Appartement voor (recreatieve) verhuur en/of eigen gebruik - Thans recreatief verhuurd - 't Kerckeland bestaat uit 56 appartementen met privé-balkon - Op loopafstand van zwemparadijs Calluna - Receptie, wasserette, fietsverhuur en nog veel meer beschikbaar - Voor het permanent bewonen is een huisvestingsvergunning nodig
Vraagprijs:	€ 230.000,- k.k.

Opbrengsten en kosten

2025			
Eigen verhuur	± €	17.000,-	En via VVV
Bijdrage VVE	± €	3.124,-	Incl. o.a. reservering groot onderhoud, beheer
OZB	€	50,-	
Riool	€	308,-	
Afvalstoffenheffing	€	411,-	
Verontreinigingsheffing HHNK	€	267,-	
Watersysteemheffing HHNK	€	60,-	
Gas/elektra	€	,-	Op voorschot via VVE
Water	€	,-	Op voorschot via VVE

Forensenbelasting

Heeft u meer dan 90 dagen per jaar een eigen vakantiewoning of (sta)caravan op Texel voor uzelf beschikbaar? En is uw hoofdverblijf (de woonplaats waar u staat ingeschreven) buiten Texel? Dan betaalt u [forensenbelasting](#).

Verhuurt u daarnaast uw vakantiewoning of (sta)caravan aan anderen? Dan moet u ook toeristenbelasting afdragen. Hierover leest u op de pagina [toeristenbelasting](#).

De kosten en opbrengsten kunnen afwijken per jaar en zijn mede afhankelijk van het eigen gebruik.

Dit overzicht is met zorg samengesteld aan de hand van volgens ons betrouwbare bronnen. Er kunnen aan dit overzicht géén rechten worden ontleend.

Energie label:

Energie label woningen

Registratienummer 485299367 Datum registratie 27-03-2024 Geldig tot 07-11-2033 Status Definitief

Deze woning
heeft energielabel



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Indirect gestookte boiler	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

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
Schumakersweg 124
1796NM De Koog
BAG-ID: 04-8010000000215

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 1,82
Vloeroppervlakte 42 m²

Woningtype
Hoekwoning onder dak



Opnamedetails

Naam J.T. Gjaltema Examennummer 6065.2195.5211

Certificaathouder
1 energielabel Koepel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 012382 KVK-nummer 89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



Energie label woningen

2 van 10

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 302,73 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 57,06 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 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 energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

302,73 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	0

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 is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 170,50 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 82 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningsisolatie. 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 woningsisolatie?

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, zonerende 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 december 2022

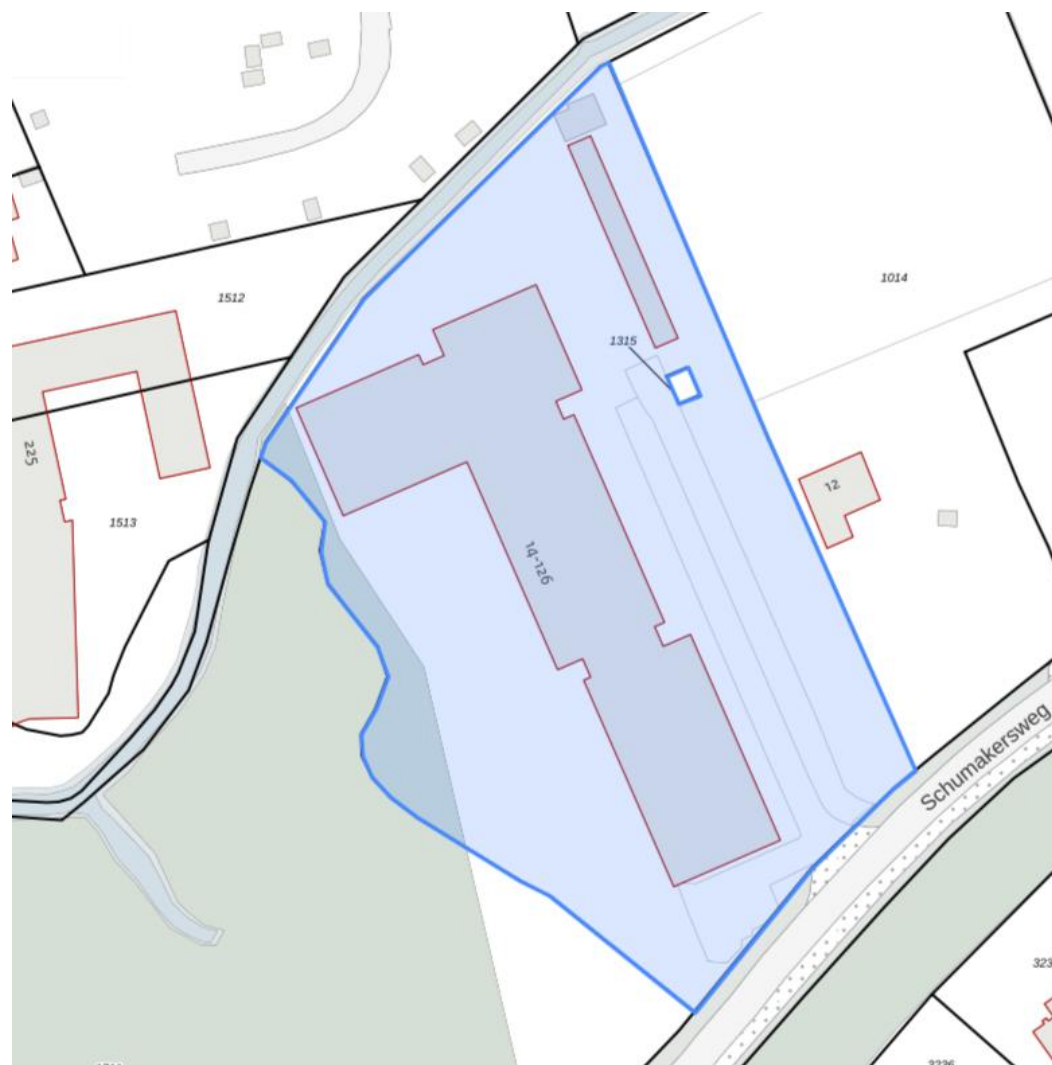
Er is in de tabel geen rekening gehouden met het prijspeil.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺
Laag	€140	€135	€135	€130	€115	€105	€95	€90	€90	€85	€80
Gemiddeld	€220	€215	€210	€200	€180	€170	€155	€145	€140	€135	€130
Hoog	€310	€310	€310	€290	€270	€250	€245	€230	€220	€210	€205

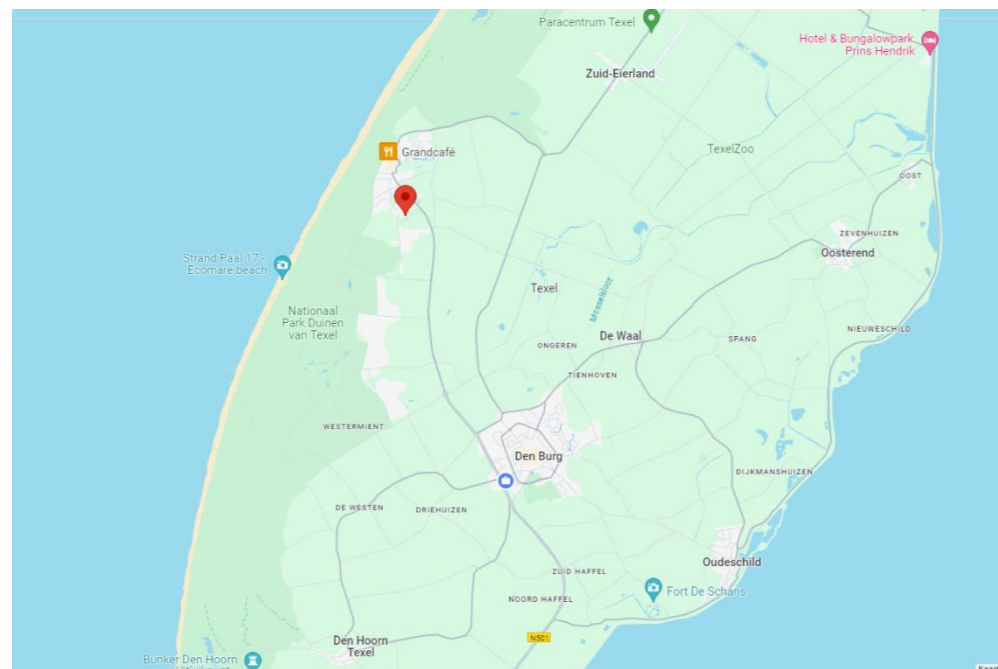
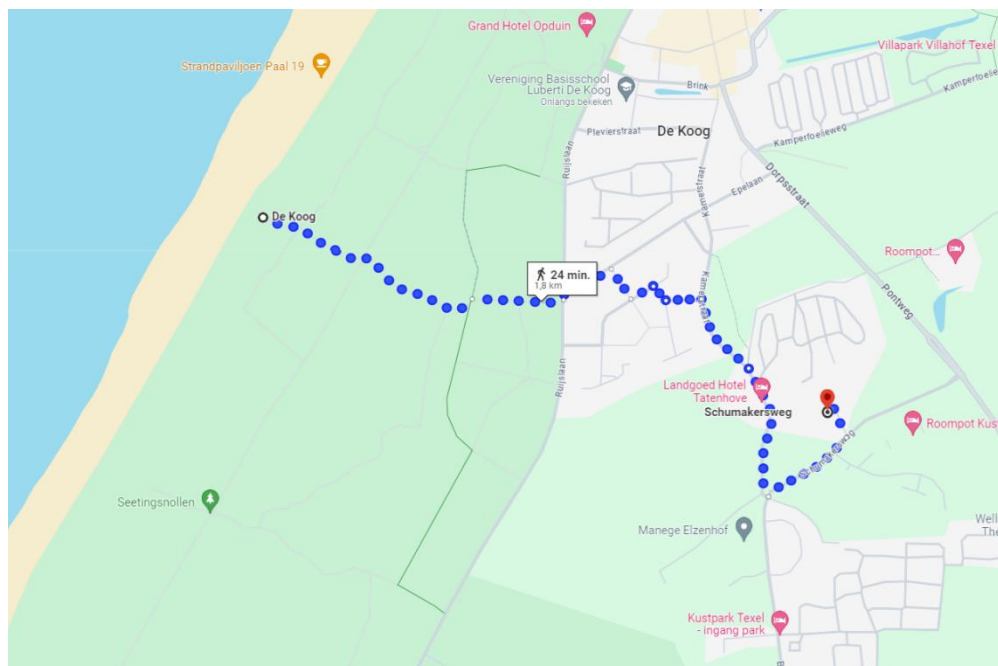
Begane grond:



Kaart:

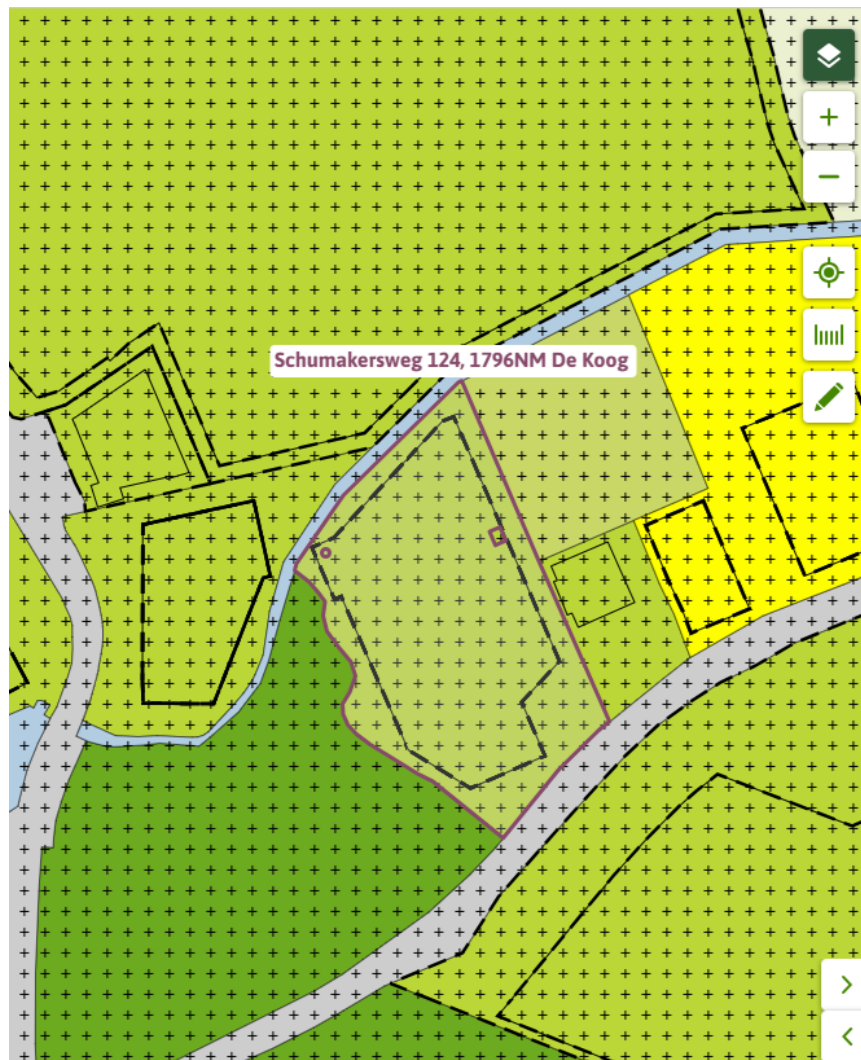


Ligging



De Koog ligt als enige dorp op Texel direct aan het Noordzeestrand. Er is een lagere school, diverse sportvoorzieningen, winkels en gezellige horeca.

Bestemming:



vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

 **Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen** >

 **Waarde - Archeologie 4** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Functieaanduidingen (1)

 **specifieke vorm van wonen - 2e woning**

Maatvoeringen (5)

✓ **Other: maximum aantal recreatieve slaappleaatsen (1)**

 **Other: maximum aantal recreatieve slaappleaatsen: 280**

✓ **Maximum bebouwd oppervlak (m2) (1)**

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl>

36.1 Bestemmingsomschrijving

voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen;
 - b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. een manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';
 - d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
 - e. dienstverlening ten behoeve van het recreatieve verblijf 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. instandhouding van karakteristieke cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "Cultuurhistorische waarden";
 - j. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';
 - k. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
- en daarbij behorende:
- l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. water;
 - n. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
 - o. beplanting en bebossing;
 - p. overige bouwwerken.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie bedraagt maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal m²,
- uitgezonderd de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken;

- d. het aantal gebouwen ten behoeve van deze bestemming zal ten hoogste twee bedragen, tenzij het bestaande aantal meer is dan geldt het bestaande aantal als maximum. De bedrijfswoning is hierbij uitgezonderd.
- e. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn tenzij er een functieaanduiding - wonen uitgesloten, is opgenomen;
- f. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' is uitbreiding of wijziging van het uiterlijk aanzien van de bebouwing niet toegestaan;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema tenzij anders is weergegeven op de verbeelding:

Goothoogte	max. 3,50 m
Bouwhoogte	max. 10 m
Dakhelling	min 20° en max 60°

of maximaal de bestaande goot- of bouwhoogte als deze hoger is.

36.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

36.3 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:

- a. het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 sub f ten behoeve van uitbreiding of wijziging van het uiterlijk aanzien van de bebouwing indien het karakter daardoor niet wordt aangetast;
- b. het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 sub b en kan het bebouwde oppervlak met maximaal 250m² worden vergroot ten behoeve van kwaliteitsverhogende voorzieningen ten behoeve van collectief gebruik;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. 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;

2. 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.

36.4 Specifieke gebruiksregels

36.4.1 Algemeen

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

- a. het aantal recreatieve slaapplekken binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplekken" aangeduide aantal;
- b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplekken geldt de volgende normtelling:

hotel	2 recreatieve slaappleatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaappleatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaappleatsen wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden

36.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels en indien er sprake is van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' aan de gebruiksregels van artikel Wonen - Tweede woning .

36.4.3 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- het gebruik van gronden, gebouwen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie.

36.5 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 slaappleaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaappleaatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

Hotel	2 recreatieve slaapplaatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaapplaatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaapplaatsen wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden

- b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplekken" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20; en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf 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 100 slaappleaatsen;
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. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgite op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
8. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
9. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
10. 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.

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl>

Documentatie en verantwoording

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten ontleend worden. Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.

Wij adviseren u desgewenst in een persoonlijk gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, erkend lid van Vastgoed Nederland en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.

Uw reactie

Mede namens de verkopers danken wij u voor de interesse voor deze woning. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u uiteraard graag van dienst.

Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object waarderen wij uw mening. De verkoper stelt uw reactie op prijs en het geeft het ons de mogelijkheid om u bij een volgende gelegenheid optimaal te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

Jan Duin en Peter Visch



Ing. Jan Duin Makelaardij
Keesomlaan 51 (Pontweg-afslag 8)

0222 - 313 888

info@janduinmakelaardij.nl

www.janduinmakelaardij.nl

www.huistekooptexel.nl