

Te koop in Den Burg

KOGERSTRAAT 50

€ 374.000 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

 **waijer advies**
hypotheek makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

68 m²

Perceeloppervlakte

129 m²

Inhoud woning

276 m³

Energie label

G



Omschrijving

Aan de rand van het centrum van Den Burg staat deze leuke, lichte vrijstaande woning uit 1910. De woning is keurig onderhouden en heeft een functionele indeling. De woonruimte is praktisch ingedeeld, wat zorgt voor ruimte en licht in de woning. Aan de achterzijde ligt op het zuidoosten een besloten achtertuin met een berging. De achtertuin is bereikbaar via de steeg naast de woning. Aan de voorzijde heeft de woning een kleine voortuin. Een ideale woning voor wie wil wonen nabij het bruisende centrum van Den Burg.

Begane grond

Hal: Binnenkomst via de hal met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkamer: De lichte sfeervolle woonkamer heeft zicht op de Kogerstraat door het grote raam aan de straatzijde. Trapkast. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de eetkamer. Deze indeling zorgt voor een open leefruimte.

Keuken: Moderne keuken voorzien van vaatwasser, koel/vriescombinatie, 5 pits gaskookplaat, rvs schouw combi oven en granieten aanrechtblad en plavuizen vloer.

Badkamer: moderne badkamer met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Berging: Opslagruimte van circa 5 m², bereikbaar vanuit de tuin.

Achtertuint: gelegen op het zuidoosten. Bereikbaar via de steeg naast de woning.

Voortuin: Verzorgde voortuin aan de voorzijde van de woning.

1e verdieping

Overloop: Overloop met toegang tot twee slaapkamers en toiletruimte.

Slaapkamers: Twee ruime en lichte slaapkamers, netjes afgewerkt.

Toilet: Toiletruimte met toilet en fonteintje.











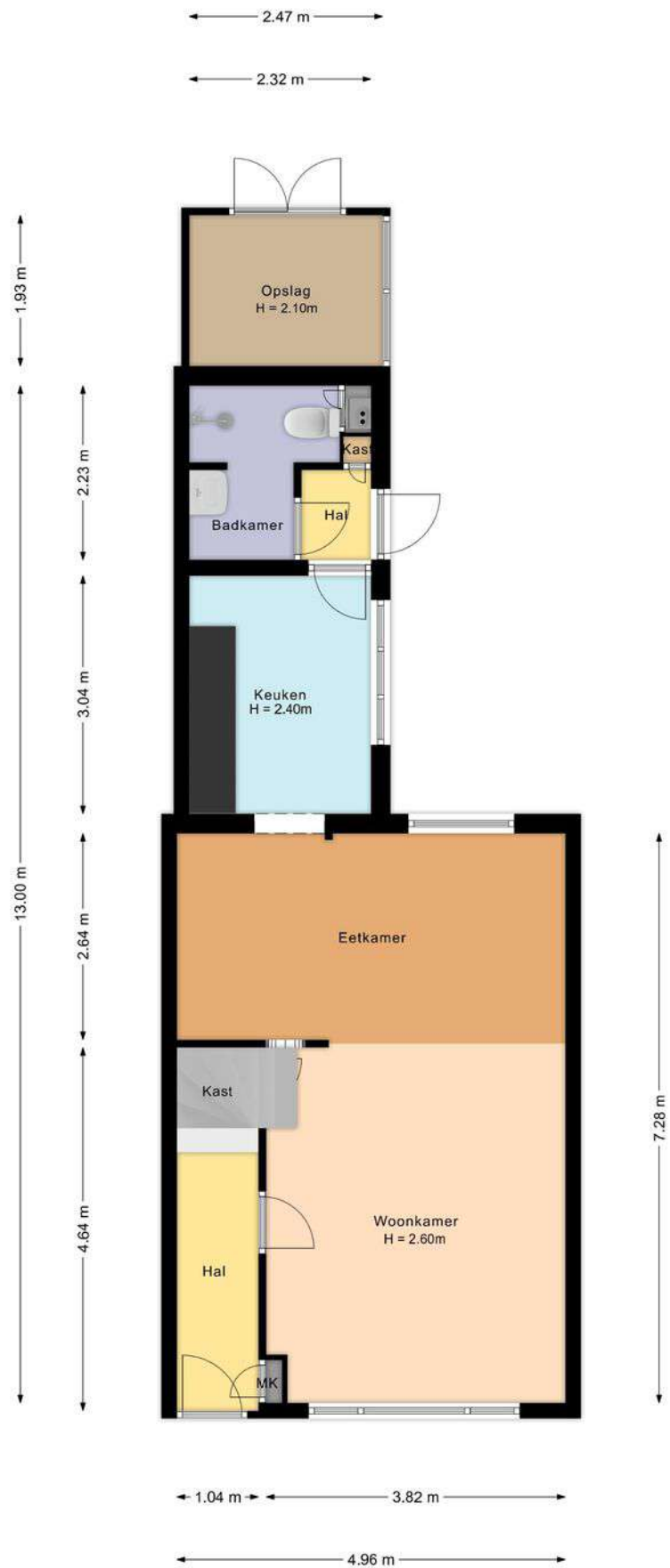






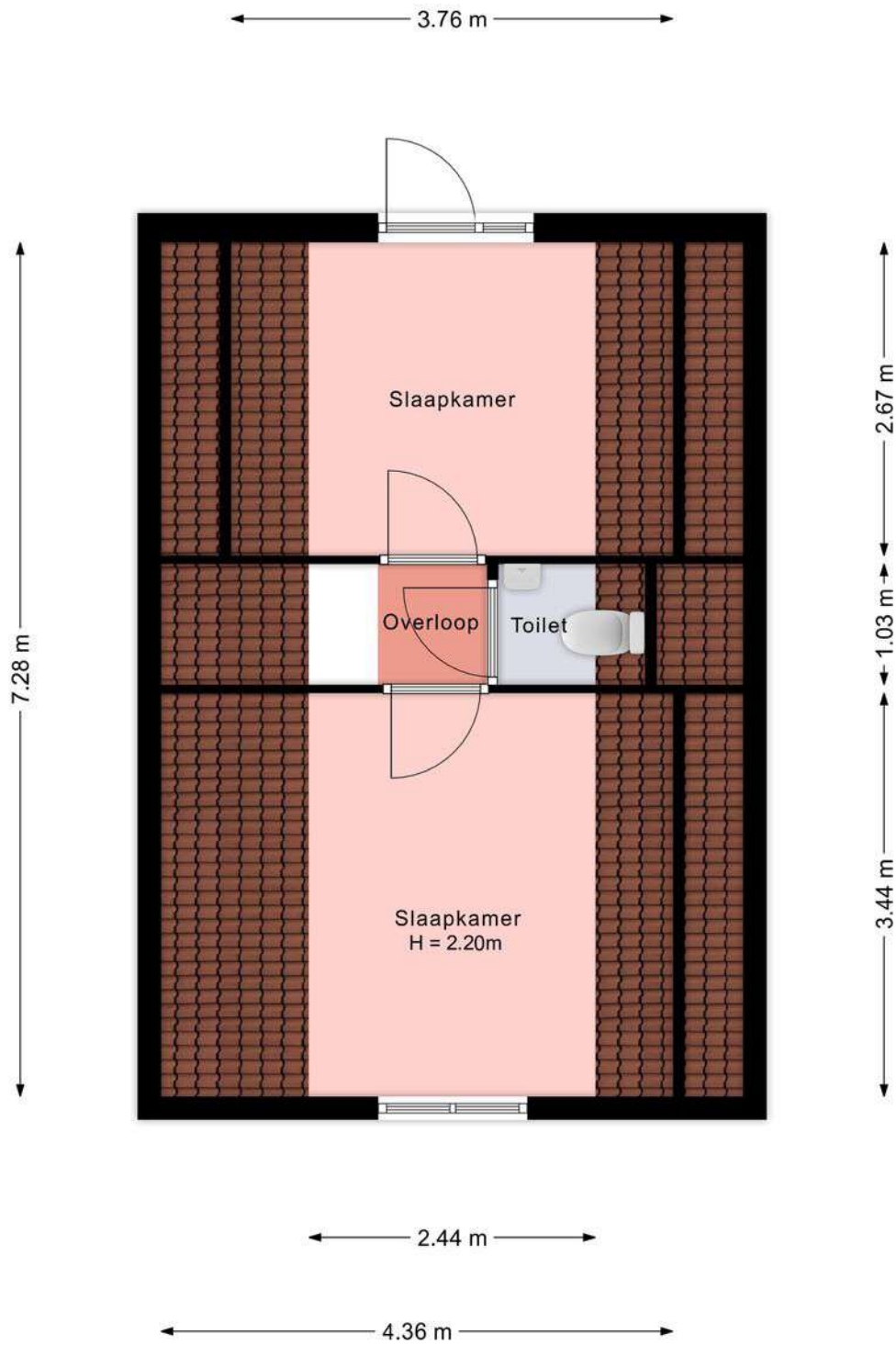
Plattegrond

begane grond



Plattegrond

1e verdieping



Vragenformulier

Vragenformulier i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Kogerstraat 50, Den Burg

- | | |
|---|----------|
| 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?
Topgevel is geïsoleerd. Piepschuim in de kruipruimte | gedeelte |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer?
Badkamer (2017) door Mega, Den Helder. Keuken (RAB?) 2015 nieuwe vaatwasser in 2025. | Ja |
| 11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden? | |
| Lekkages, vochtdoorslag: | Nee |
| Verstoppingen, 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 installatie Intergas combi Kompakt Hre 28-24 (CW4)
laatste onderhoudsbeurt d.d. 11.11.2025 door CVI | Ja |

Lijst van zaken

behorende bij: Kogerstraat 50, Den Burg

	blijft achter	gaat mee	ter overname
BUITEN			
tuinmeubilair		X	
tuinhuisje/buitenberging	X		
voet van droogmolen	X		
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken			
boeken/legplanken	X		
gordijnen	X		
gordijnrails/lamellenrails	X		
linker kast in schuifkast	X		
rolgordijnen/zonwering binnen voor	X		
zonwering buiten voor	X		
vitrage	X		
vloerbedekking t.w.	X		
KEUKEN			
koelkast/vrieskast	X		
magnetron	X		
vaatwasser	X		
1e ETAGE			
gordijnen	X		
gordijnrails/lamellenrails	X		
jaloezieen/lamellen	X		
losse horren/rolhorren/hordeuren	X		
Ingebouwde plank en gordijnen van kast voorkamer	X		
rolgordijnen/zonwering binnen achter	X		
rolgordijnen/zonwering binnen voor	X		
vloerbedekking	X		
BADKAMER			
badkamermeubel	X		
OVERIG			
veiligheidsschakelaar wasautomaat/droger			X
werkbank in schuur	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 11227886667678978



<p>12345 26</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024</p> <p>De bevoerder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Texel</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 301</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
655372430

Datum registratie
01-10-2025

Geldig tot
29-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 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 aardgasaansluiting

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
Kogerstraat 50
1791ET Den Burg
BAG-ID: 044801000003717

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 3,19
Vloeroppervlakte 67m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
R.B.V. van Ommen Kloeke

Vakbekwaamheidsnummer
55151243

Certificaathouder
Enercorp

Inschrijfnummer EPG2022-21Wb
KvK-nummer 80407137

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



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

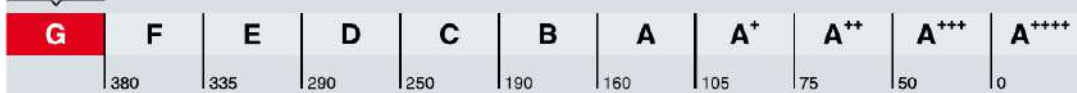
Energie label

Toelichting bij dit energie label

Voor uw woning is het energie label bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energie label.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energie label. Hierbij is G het slechtste energie label en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 436,39 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 79,91 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 energie label vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

436,39 kWh/m² per jaar



Hoe is het energie label berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energie label alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energie label is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kledicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 334,40 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 290 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

Prijspijl januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A⁺	A⁺⁺	A⁺⁺⁺	A⁺⁺⁺⁺
Laag	€190	€185	€185	€170	€165	€150	€135	€125	€120	€110	€105
Gemiddeld	€270	€270	€260	€245	€230	€220	€210	€200	€190	€185	€180
Hoog	€395	€385	€370	€350	€325	€315	€310	€300	€290	€285	€275

Clausuleblad



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 en 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 bouw kwaliteit 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.

260106

Heeft u interesse in
Kogerstraat 50?

Neem contact op met ons kantoor!

Waijer Advies

Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl