

Te koop in Den Burg

# MOLENDWARSTRAAAT 9

Vraagprijs € 680.000 k.k.



**Waijer Advies**

TEL. 0222 315207

[info@waijeradvies.nl](mailto:info@waijeradvies.nl)

 **waijer advies**  
hypotheek makelaardij verzekeringen

# Kenmerken

Woonoppervlakte

140 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

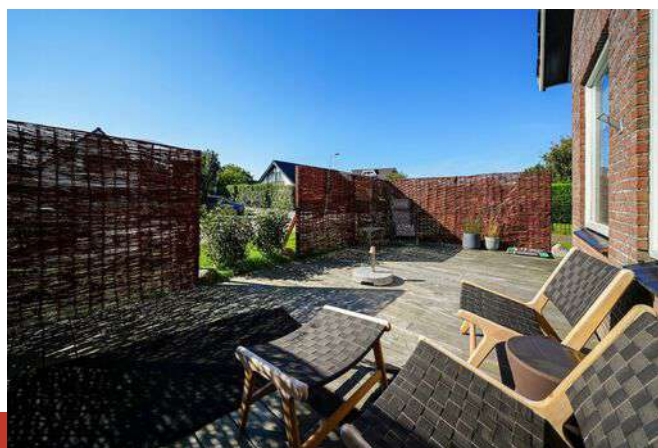
302 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

559 m<sup>3</sup>

Energielabel

C



# Omschrijving

Prettig wonen voor wie opzoek is naar ruimte en comfort. In 2023 is deze vrijstaande woning compleet gerenoveerde en verbouwd tot luxewoning aan de rand van Den Burg. De woning heeft op de begane grond een riante handgemaakte eiken woonkeuken en smaakvolle woonkamer met robuuste details. Daarnaast is er op de begane grond een apart gedeelte met slaapkamer en sanitaire voorzieningen. Op de 1e verdieping bevinden zich een moderne badkamer van alle gemakken voorzien en 2 slaapkamers. De woning heeft een eigen oprit. Ideale woning voor wie comfortabel wil wonen op Texel.

## Begane grond

Hal: meterkast en trap naar de verdieping.

Woonkamer: Moderne woonkamer met robuuste uitstraling, authentieke details en sfeervolle houtgestookte inbouwhaard. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met de voortuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de zijkant van de kamer een toegangs deur tot de bering/kas.

Woonkeuken: Sfeervolle moderne woonkeuken met een in 2023 handgemaakt eikenhouten keuken van Casper de Graaf. Deze is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een koelkast. De praktische koffiecormer maakt het geheel compleet. De praktische st een koffie corner maakt het geheel compleet. Dankzij royale lichtinval is dit een warme en uitnodigende ruimte, ideaal om uitgebreid te tafelen en samen te komen.

Bijkeuken: Praktische ruimte met achteringang, opstelling van de, Intergas HRe CV (2023), wastafel, aansluitingen voor wasmachine/wasdroger, Tevens voorzien van een inbouwkast met een oven. Toegang tot de tussenhal.

Tussenhal: voorzien van hangend toilet, douche met fonteinmeubel. Daartegenover een Handgemaakt eiken keukenblok met ingebouwde wijnklimaat koelkast. Toegang tot slaapkamer.

Slaapkamer: Ruime slaapkamer met ruimte voor een zit gedeelte.



# 1e verdieping

Overloop: toegang tot badkamer en twee slaapkamers.

Badkamer: moderne badkamer voorzien van vloerverwarming met inloopdouche, riante wastafel en hangend toilet.

Slaapkamers: twee mooi afgewerkte luxe slaapkamers, waarvan één met wastafel. Voorzien van infraroodpanelen met natuursteen.

Zolder

Zolder: opbergzolder boven een slaapkamer, bereikbaar via een vlizotrap.

Buitenruimte

Voortuin: zonnige voortuin op zuidwesten met afgeschermd terras en veel privacy, naast de woning een eigen oprit.

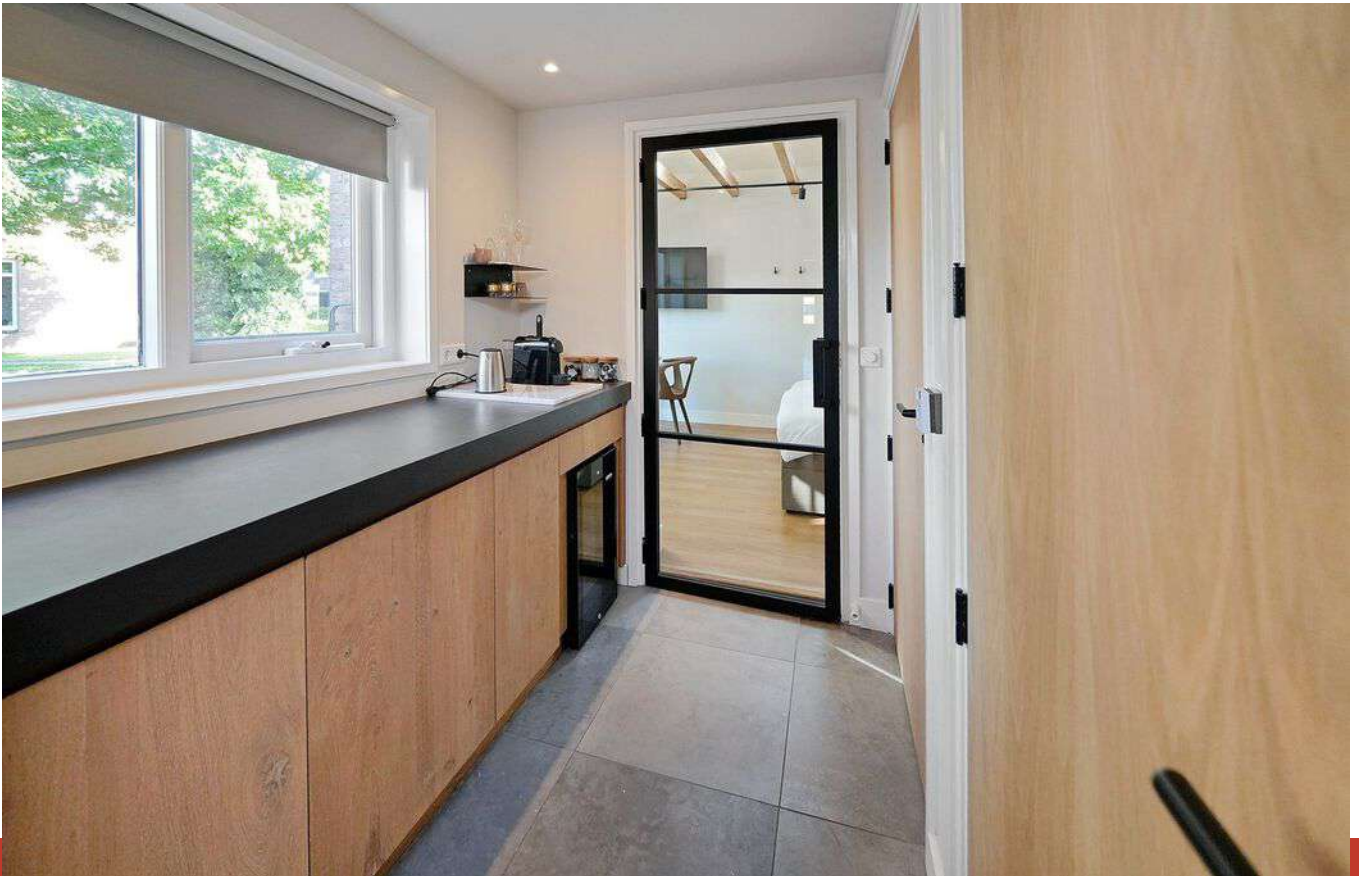


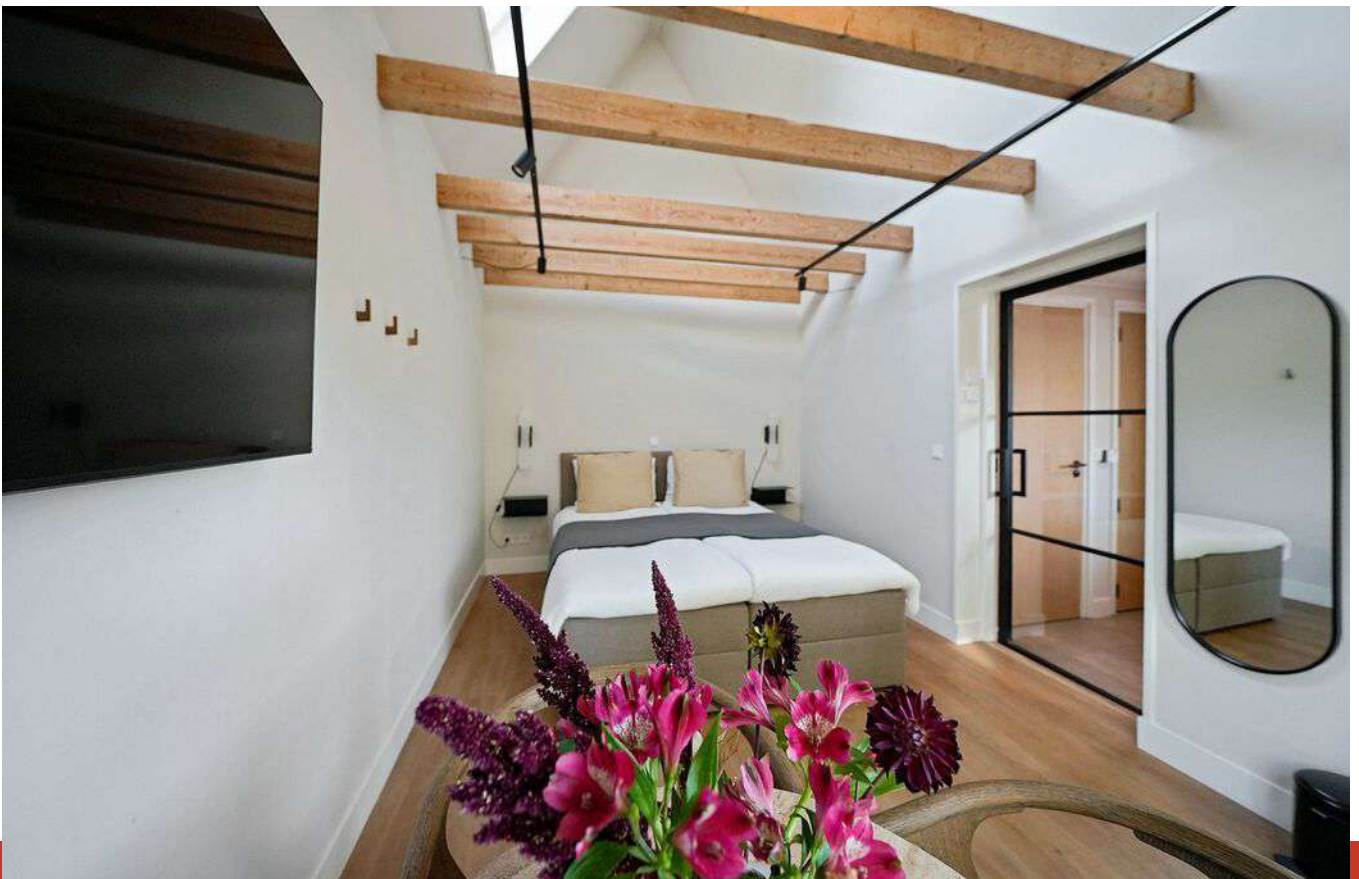
















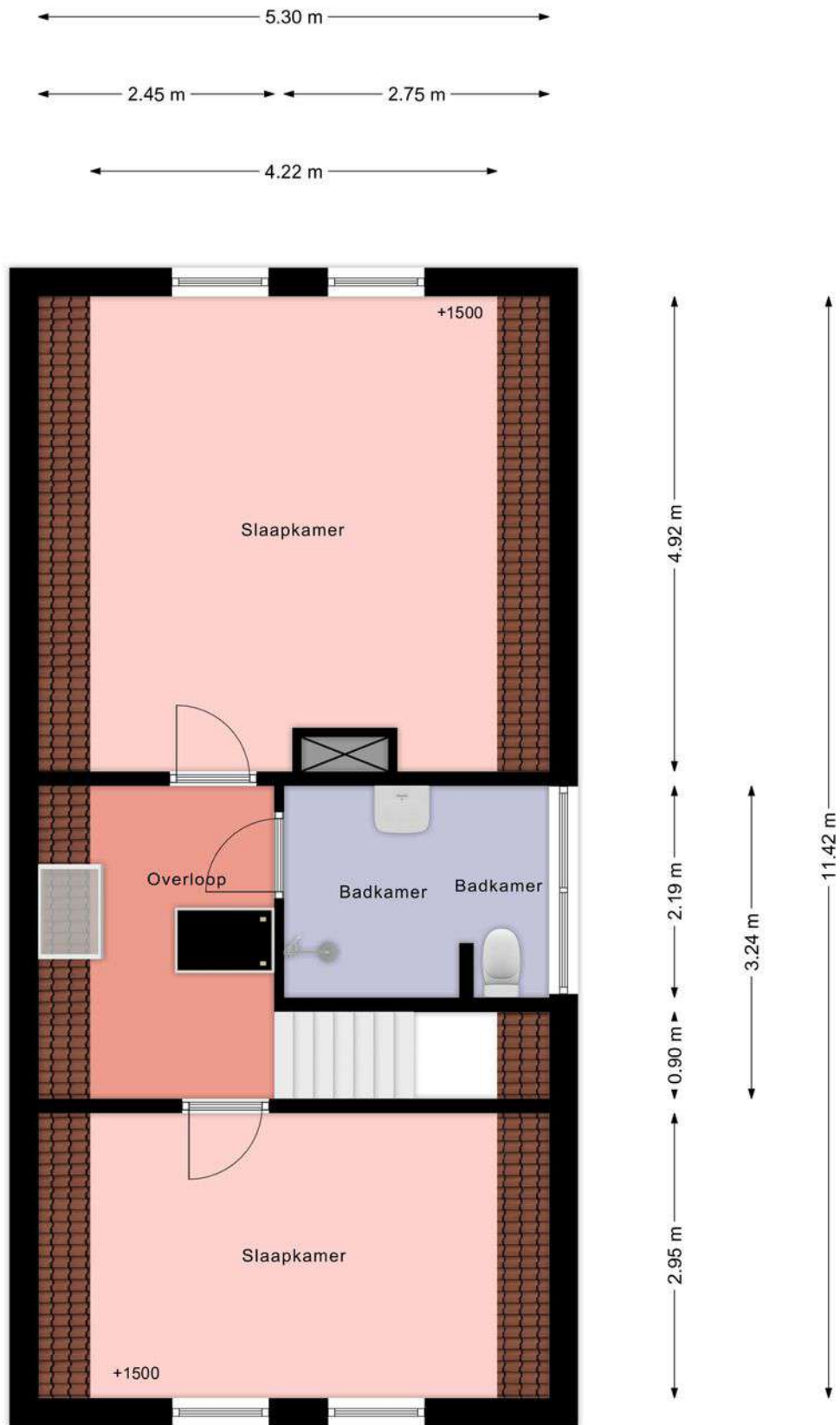
# Plattegrond

# begane grond



# Plattegrond

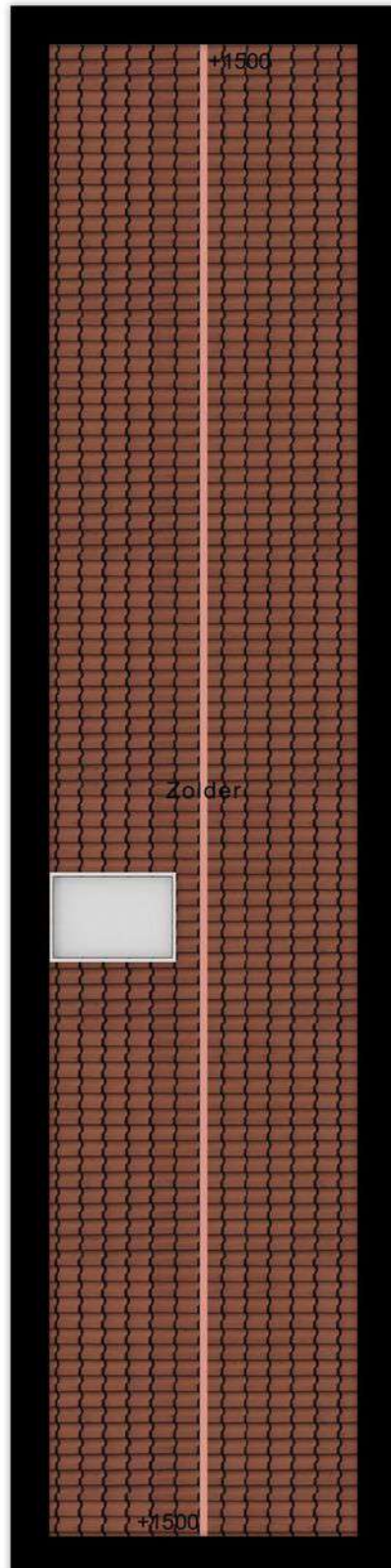
# 1e verdieping



# Plattegrond

# zolder

← 2.36 m →



↑ 11.42 m ↓

# Vragenformulier

## Vragenformulier i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van:

- |   |   |
|---|---|
| 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?<br>betonvloer gedeeltelijk opnieuw geïsoleerd bij de renovatie in 2022-2023  | Ja  |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer?<br>Gehele woning is in 2022-2023 gerenoveerd door aannemer: nieuwe waterleiding, elektra, keuken, badkamer, vloerverwarming, garage geïsoleerd en verbouwd naar werk/slaapkamer met extra badkamer. CV ketel is vervangen 2023  | Ja  |
| 11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden?<br>Lekkages, vochtdoorslag:<br>Verstopingen, houtrot<br>Asbest, loden waterleidingen<br>Ondergrondse olietank<br>Grondvervuiling perceel of omgeving<br>Voorzetwanden, gebrek fundering<br>Beschadiging sanitair, ooit brand geweest<br>Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water,<br>riolering, CV of warmwatertoestel | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee |
| 12 Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor:<br>CV installatie merk Intergas HR CV(2023)  |   |

# Lijst van zaken

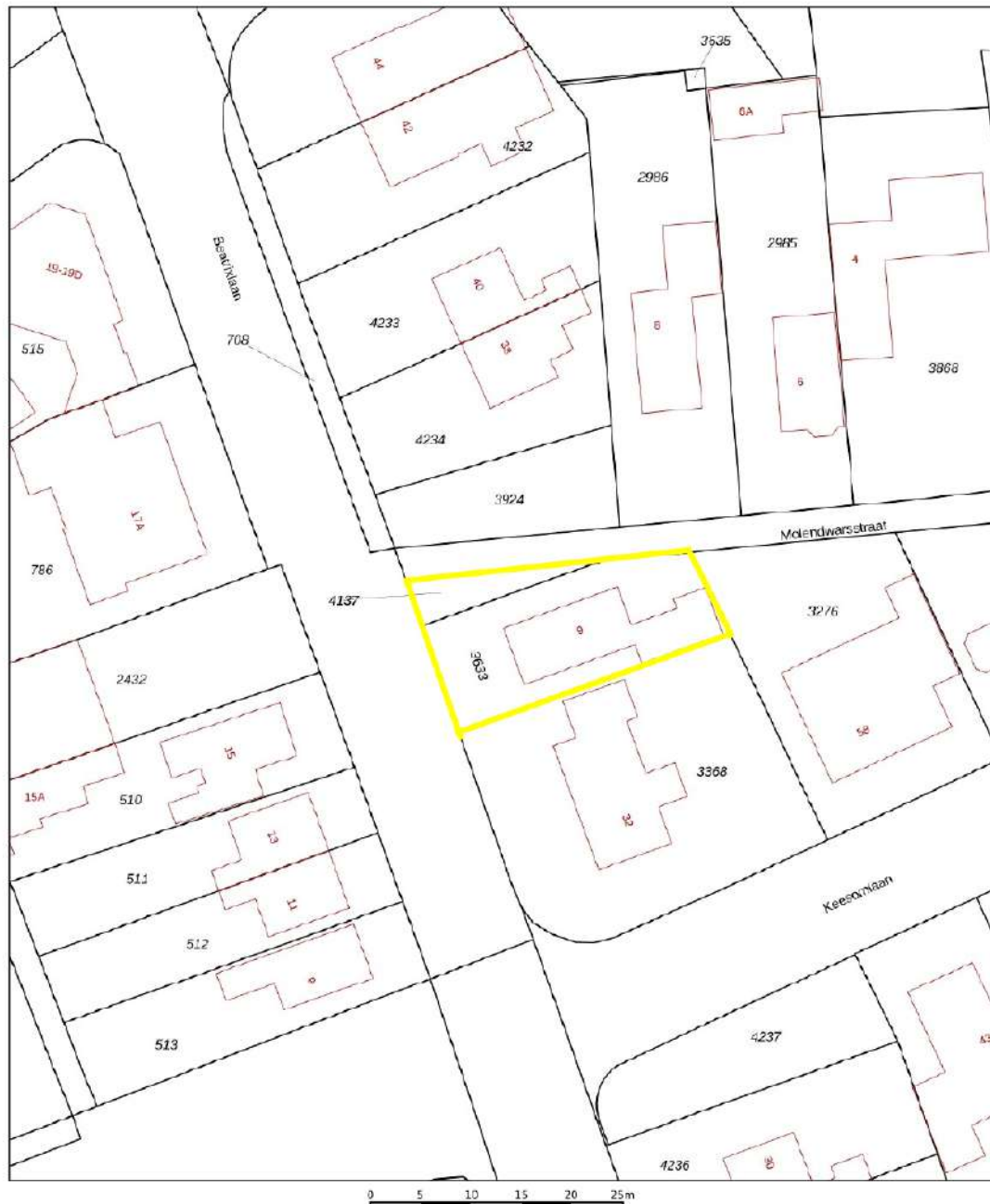
behorende bij:


Molendwarsstraat 9 te Den Burg

| <b>BUITEN</b>                               | <b>blijft achter</b> | <b>gaat mee</b> |
|---|----------------------|-----------------|
| tuinmeubilair                               |                      | x               |
|   |                      |                 |
|   |                      |                 |
| <b>BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken</b> |                      |                 |
| boeken/legplanken                           | x                    |                 |
| gordijnen                                   | x                    |                 |
| gordijnrails/lamellenrails                  | x                    |                 |
| inbouwhaard houtgestookt                    | x                    |                 |
| losse kasten in hal                         | x                    |                 |
| rolgordijnen/zonwering binnen achter        | x                    |                 |
| rolgordijnen/zonwering binnen voor          | x                    |                 |
| vloerbedekking t.w.                         | x                    |                 |
|   |                      |                 |
| <b>KEUKEN</b>                               |                      |                 |
|   |                      |                 |
| magnetron                                   | x                    |                 |
| vaatwasser                                  | x                    |                 |
| oven  | x                    |                 |
| <b>1e ETAGE</b>                             |                      |                 |
| boeken/legplanken                           | x                    |                 |
| gordijnen                                   | x                    |                 |
| gordijnrails/lamellenrails                  | x                    |                 |
| losse kasten                                | x                    |                 |
| rolgordijnen/zonwering binnen achter        | x                    |                 |
| rolgordijnen/zonwering binnen voor          | x                    |                 |
| vloerbedekking t.w.                         | x                    |                 |
|   |                      |                 |
| <b>BADKAMER</b>                             |                      |                 |
| Badkamermeubel met wastafel                 | x                    |                 |
|   |                      |                 |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Planviewer



|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <p>12345<br/>26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</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>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Texel</p> <p>Sectie: K</p> <p>Perceel: 4137</p> |  |
|---|---|--|---|

Voor een eerdere versie, geleend op 15 december 2025  
De bevrader 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.

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
521404691

Datum registratie  
24-08-2021

Geldig tot  
13-08-2031

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

|                |     |     |    |    |
|----------------|-----|-----|----|----|
| 1 Gevels       | +/- | +   | ++ |    |
| 2 Gevelpanelen | +/- | +   | ++ |    |
| 3 Daken        | +/- | +   | ++ |    |
| 4 Vloeren      | -   | +/- | +  | ++ |
| 5 Ramen        |     | +   | ++ |    |
| 6 Buitendeuren | +/- | +   | ++ |    |

## Installaties

|                 |   |                |
|-----------------|---|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-100 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  
Molendwarsstraat 9  
1791DN Den Burg  
BAG-ID: 044801000004272

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1980  
Compactheid 2,53  
Vloeroppervlakte 129m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

Naam  
L. Freitas

Vakbekwaamheidsnummer  
88181047

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnnummer SKGIKOB 012213  
KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://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 243,14 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 44,59 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> 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.



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 169,30 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 104 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja  nee

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.** Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

### Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Indicatie energierekening

Prijspeil 2020

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 <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>****</sup> |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag      | €145 | €145 | €140 | €135 | €130 | €120 | €105 | €100           | €95             | €90              | €85               |
| Gemiddeld | €205 | €200 | €195 | €185 | €175 | €165 | €150 | €140           | €135            | €130             | €125              |
| Hoog      | €270 | €265 | €260 | €245 | €230 | €215 | €200 | €190           | €185            | €175             | €170              |

# Clausule blad



## 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 bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorlatend en/of optrekkend vocht.

### Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders van de in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

### Verantwoording

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakte zijn indicatief.

Heeft u interesse in

# Molendwarsstraat 9?

Neem contact op met ons kantoor!

**Waijer Advies**

Kogerstraat 61  
1791 EP Den Burg  
TEL. 0222 315207

[info@waijeradvies.nl](mailto:info@waijeradvies.nl)  
[www.waijeradvies.nl](http://www.waijeradvies.nl)

