

Te koop in Oosterend  
**KERKSTRAAT 11**

€ 765.000 k.k.



**Waaier Advies**  
TEL. 0222 315207

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

 **waaier advies**  
hypotheek makelaardij verzekeringen

# Kenmerken

Woonoppervlakte

176 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

412 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

1325 m<sup>3</sup>

Energie label

G



# Omschrijving

Geriefelijk wonen in deze prachtige karakterstieke vrijstaande woning met 4 slaapkamers met een inbandige slijterij om lekker en gezellig in te werken met een unieke, riante wijnkelder. Kers op de taart: een goed draaidende B en B, wie wil dat nu niet ? Een ruime en zonnige tuin gelegen achter de woning. Dit alles in het historisch hart van in het mooiste dorpje van Texel: Oosterend tegenover de eeuwenoude Maartenskerk, een publiekstrekker. Veel toeristen bezoeken deze mooie kerk en daarna brengen ze een bezoek aan jouw slijterij!

Begane grond:

Slijterij: Prachtige karakteristieke winkelruimte, die veel wordt gefotografeerd, trap naar beneden gelegen wijnkelder.

Wijnkelder: Ontvangstruimte voor klanten (9,75 x 5,35 mtr.), daarachter gelegen werkruimte (6,94 x 6,9 mtr.) voor het vervaardigen van likeuren en sterke dranken.

Tussenhal: Vanuit slijterij bereikbaar: toegang tot toiletruimte met daarin vrijdragend toilet met extra urinoir, wastafelmeubel, designradiator, trap naar 1e verdieping.

Woonkamer : Zicht op straatzijde en op Maartenskerk, vloerverwarming, karakteristieke balkenplafond.

Keuken: Ruime, open keuken met daarin vaatwasser, afzuigkap, uitgebreide bakoven met 6-pits gaskookplaat.

Hal: Voordeur aan de zijkant van de woning, garderobe.

Badkamer: Hoekligbad, douche, wasmeubel, design radiator, vrijdragend toilet, vloerverwarming.

Slaapkamer: Met luxe douche, wastafel en toilet, te gebruiken als 2-persoons B en B.

Bijkeuken: HR-CV (2021), wasmachine- en wasdrogeraansluiting, spoelkeuken, toegang naar tuin.

Tuin: Zonnige en beschutte tuin, tuinschuur (24 m<sup>2</sup>) met elektra.



# Omschrijving

1e verdieping:

Overloop: Ruime overloop, mooie sparrenkap, toegang naar 3 slaapkamers en grote berging.

Slaapkamers : 3x Royale slaapkamers, waarvan 1 met een ruime berging en 2 met dakkapel.

Kenmerken:

Inhoud : 931 m3 (incl. wijnkelder 394 m3)

Bouwjaar : 1785

Gebruiks oppervlakte wonen: 225 m2 (incl. wijnkelder 159 m2)



















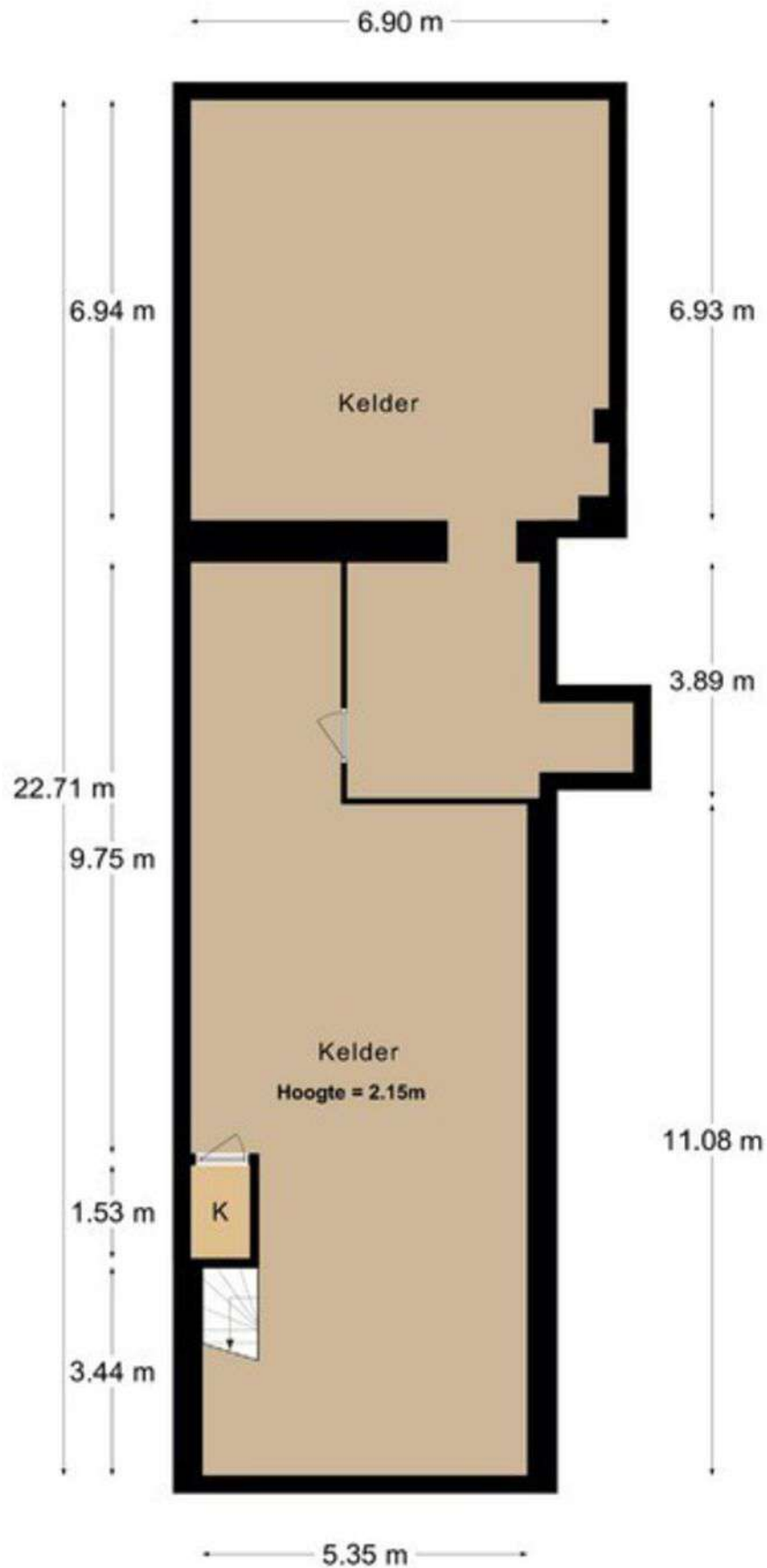
# Plattegrond

# begane grond



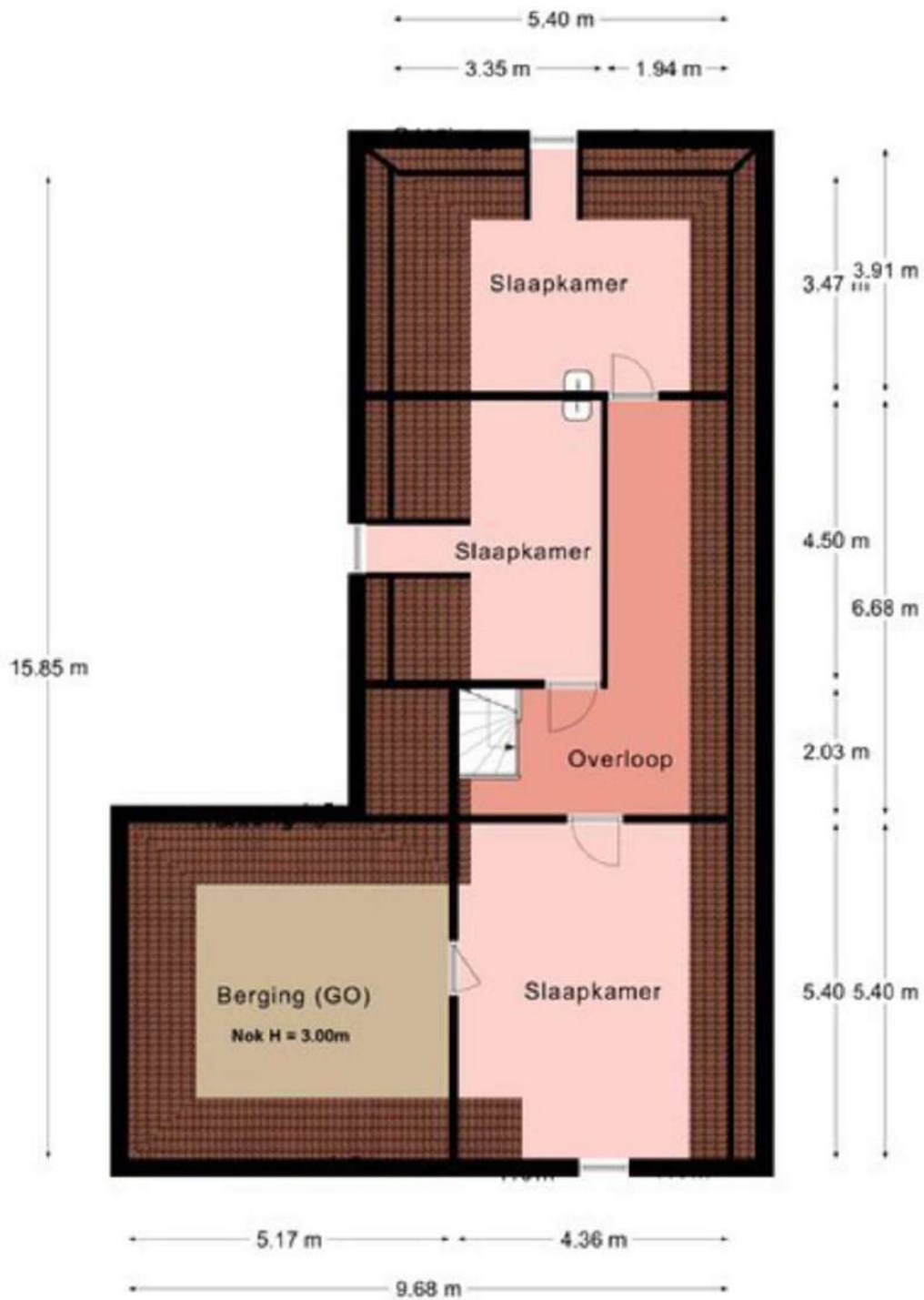
# Plattegrond

# wijkelder



# Plattegrond

# 1e verdieping



# Plattegrond

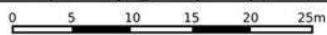
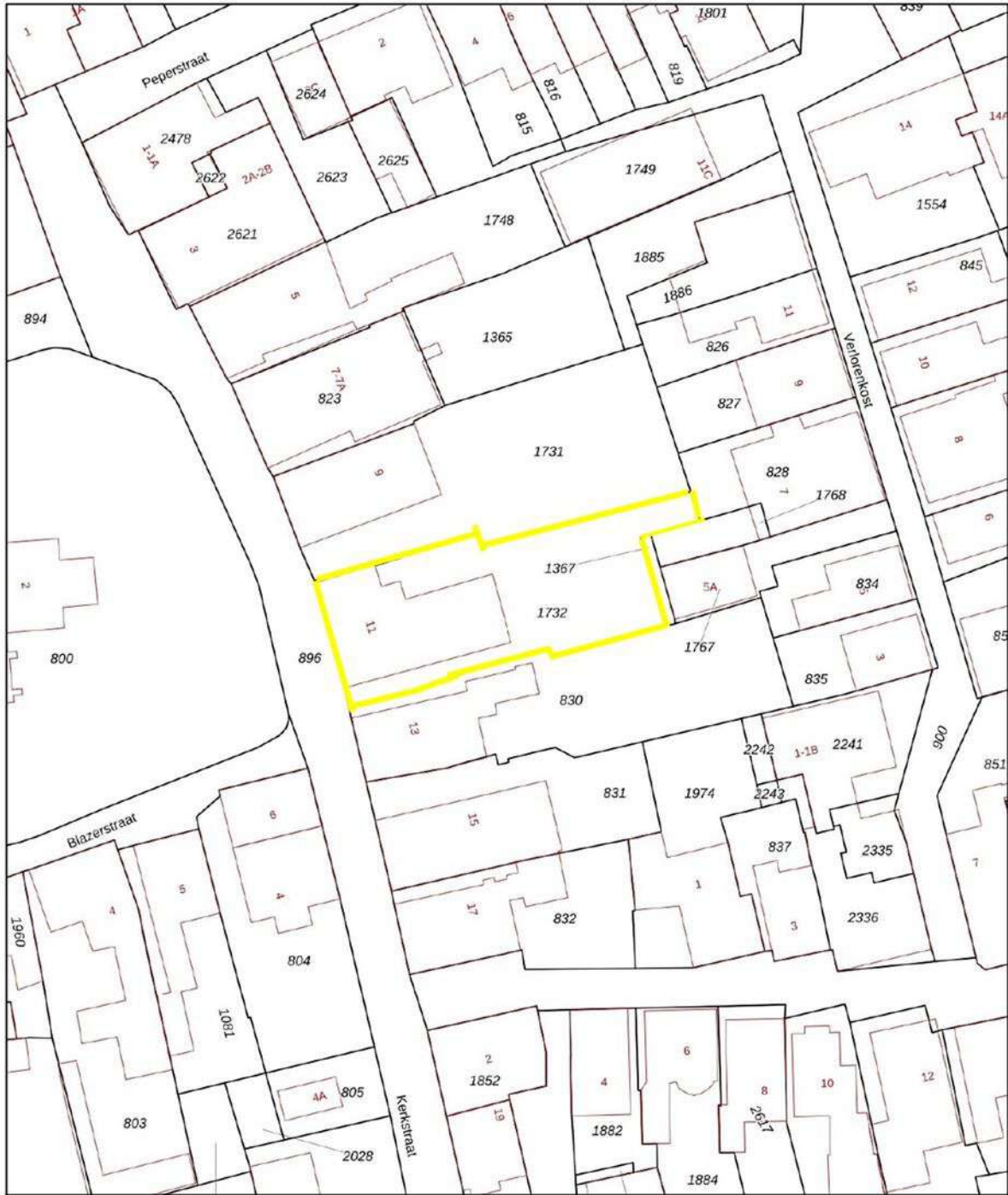
# tuinschuur




# Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 999



<p>12345 25</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                            M</p> <p>Perceel                         1732</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026  
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.

# Energie label

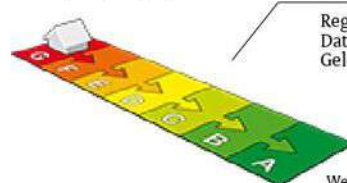


Rijksoverheid

## Energie label woning

Kerkstraat 11  
1794AM Oosterend  
BAG-ID: 044801000009364

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label G

Registratienummer 755971553  
Datum van registratie 10-03-2020  
Geldig tot 10-03-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas	
	Glas slaapruiimte(s)	Enkel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Tjitse Jacob Veenbaas  
Examennummer 203255  
KvK nummer 62646621

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdiertijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

# 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 een 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  
**Kerkstraat 11?**

Neem contact op met ons kantoor!

**Waijer Advies**

Kogerstraat 61  
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 315207  
[www.waijeradvies.nl](http://www.waijeradvies.nl)  
[info@waijeradvies.nl](mailto:info@waijeradvies.nl)

