



Roggeslootweg 700
De Cocksdorp

Vakantie in eigen huis

Rustig gelegen aan de rand van Villapark Residentie Texel staat deze vrijstaande recreatiewoning op een royaal perceel van maar liefst 561 m² eigen grond. De woning heeft een charmante uitstraling met invloeden uit de Zuid-Franse bouwstijl en biedt een uitstekende combinatie van comfort, privacy en natuurbeleving.

De recreatiewoning heeft een woonoppervlakte van circa 85 m² en een separate berging van circa 5 m². Op de begane grond bevinden zich de woonkamer met sfeervolle houtkachel, een complete keuken met inbouwapparatuur, een separaat toilet, een ruime badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en sauna, en aan de koele noordzijde een slaapkamer met 2 box-spring-bedden en praktische kastruimte.

Op de verdieping zijn nog twee slaapkamers aanwezig (beide uitgerust met 2 box-spring-bedden en houten kast), evenals een tweede toiletruimte met wastafel. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden.

Recent zijn in 2025 de groepenkast en elektriciteitsmeter vernieuwd. De recreatiewoning is voorzien van tegelvloeren, wordt volledig gemeubileerd verkocht en is vrij van verhuurverplichtingen te aanvaarden.

De ligging is een van de grootste pluspunten van deze woning. Aan de noordzijde zorgen boomsingels voor beschutting en privacy, terwijl aan de zuidzijde uitzicht bestaat over de eigen tuin en de groene omgeving. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's. Voor liefhebbers van natuur en buitenleven ligt het duingebied de Eierlandse Duinen op slechts circa 500 meter afstand. Het fietspad richting Paal 28 en het Noordzeestrand begint op ongeveer 200 meter van de woning. Ook de iconische vuurtoren van Texel en de Slufter zijn binnen enkele kilometers bereikbaar.

Villapark Residentie Texel beschikt over diverse speeltuinen. Daarnaast liggen de uitgebreide faciliteiten van Vakantiepark De Krim op korte afstand, waaronder

een overdekt zwembad, speelparadijs, supermarkt en diverse horecavoorzieningen. Golf liefhebbers kunnen terecht op de naastgelegen 18-holes golfbaan De Texelse. De woning wordt verkocht inclusief een zwembadovereenkomst met De Krim.

Recreatieve verhuur is toegestaan, maar niet verplicht. De woning is daardoor uitstekend geschikt voor eigen gebruik door rustzoekers en gezinnen die willen genieten van een eigen plek op Texel. Indien gewenst kan verhuur worden verzorgd via professionele verhuurorganisaties. Een comfortabele recreatiewoning op een rustige locatie, met veel privacy, een royaal perceel eigen grond en de natuur van Texel letterlijk om de hoek.

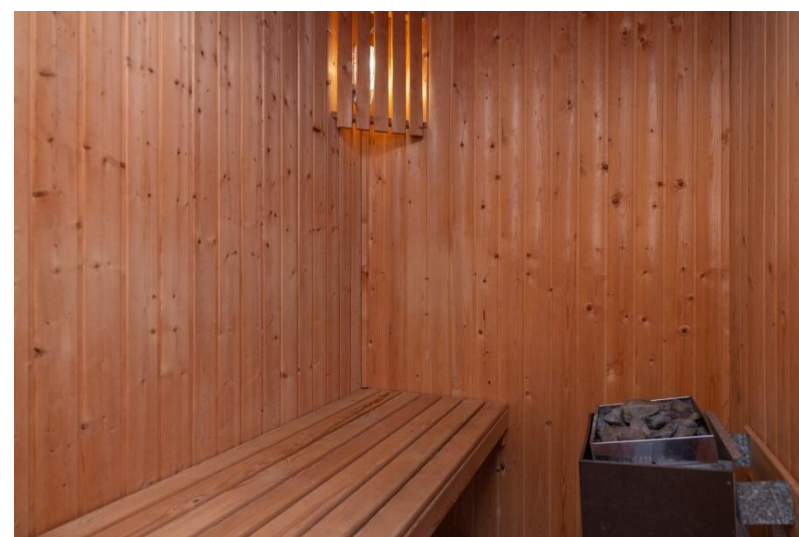
Bijzonderheden Roggeslootweg 700

- + Rustige ligging aan de rand van Residentie Texel, met veel privacy en weinig passantenverkeer
- + Royaal perceel van 561 m² eigen grond, wat zorgt voor extra ruimte en vrijheid
- + Architectuur geïnspireerd op de sfeer van de Côte d'Azur
- + Drie slaapkamers, waaronder een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond
- + Op slechts enkele minuten lopen of fietsen van de Eierlandse Duinen, het Noordzeestrand en de fietsroutes richting Paal 28
- + Verkoop inclusief zwembadovereenkomst met De Krim
- + Vrij van verhuurverplichtingen en direct beschikbaar voor eigen gebruik en/of verhuur
- + Bijdrage vve ± € 4.280,- incl. voorschot GWE, afvoer afval, onderhoud park
- + Keurig onderhouden en volledig gemeubileerd
- + Eigen parkeergelegenheid voor twee auto's op het perceel









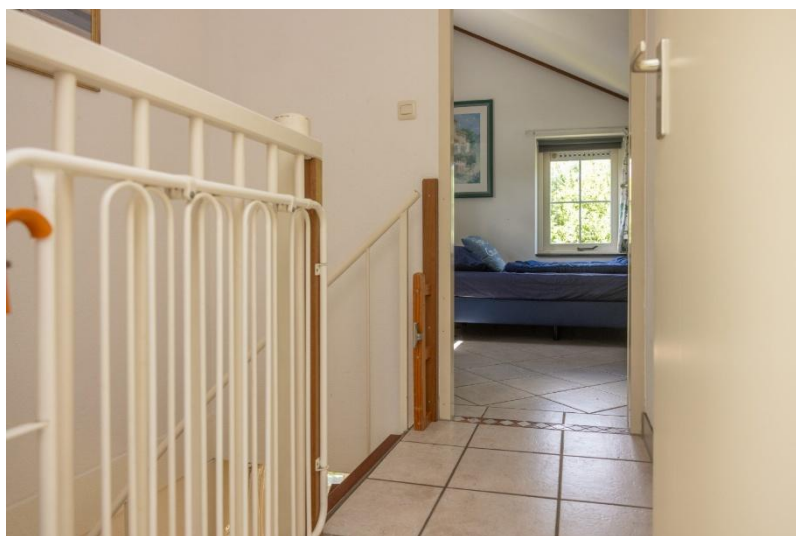


Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

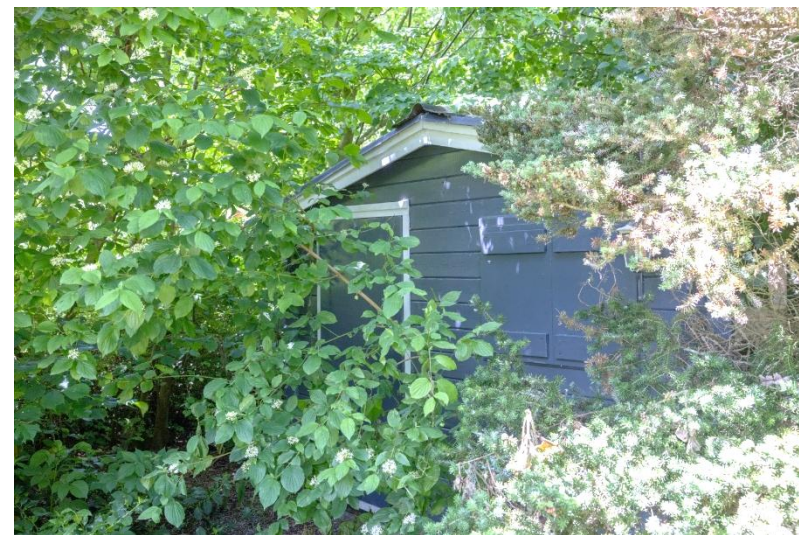




Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl









Kenmerken:

Soort woning:	Vrijstaande recreatiewoning voor 6 personen
Bouwjaar:	1989
Perceeloppervlakte:	561 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis: ca. 310 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 85 m ² Externe bergruimte ca. 5 m ²
Aantal slaapkamers:	3 slaap-/werkkamers: 1 op begane grond, 2 op verdieping.
Bestemming:	Verblijfsrecreatieve terreinen Het bestemmingsplan staat onder voorwaarden een woning van 100 m ² BVO toe (thans ca. 70 m ²)
Bijzonderheden:	+ Rustig gelegen aan de rand van het park + Voor eigen gebruik en/of (eigen) verhuur + Inclusief zwembadovereenkomst met De Krim + Inclusief inventaris + Aanvaarding in overleg op korte termijn mogelijk, vrij van huur
Vraagprijs:	€ 515.000,- k.k.

Opbrengsten en kosten

2025/2026

Brutohuur	N.v.t.		
Parkbijdrage	€	4.280,-	Incl. voorschot GWE, kabel, huisvuilafvoer, tv/internet, onderhoud park (wegen, groen, meterkasten, smart grid)
OZB	€	160,-	
Riool	€	308,-	
Afvalstoffenheffing			Via park
Verontreinigingsheffing HHNK	€	267,-	
Watersysteemheffing HHNK	€	170,-	
Gas/Water/elektra	€		Verbruik o.b.v. tussenmeters
TV/internet	€		Via park

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](#).

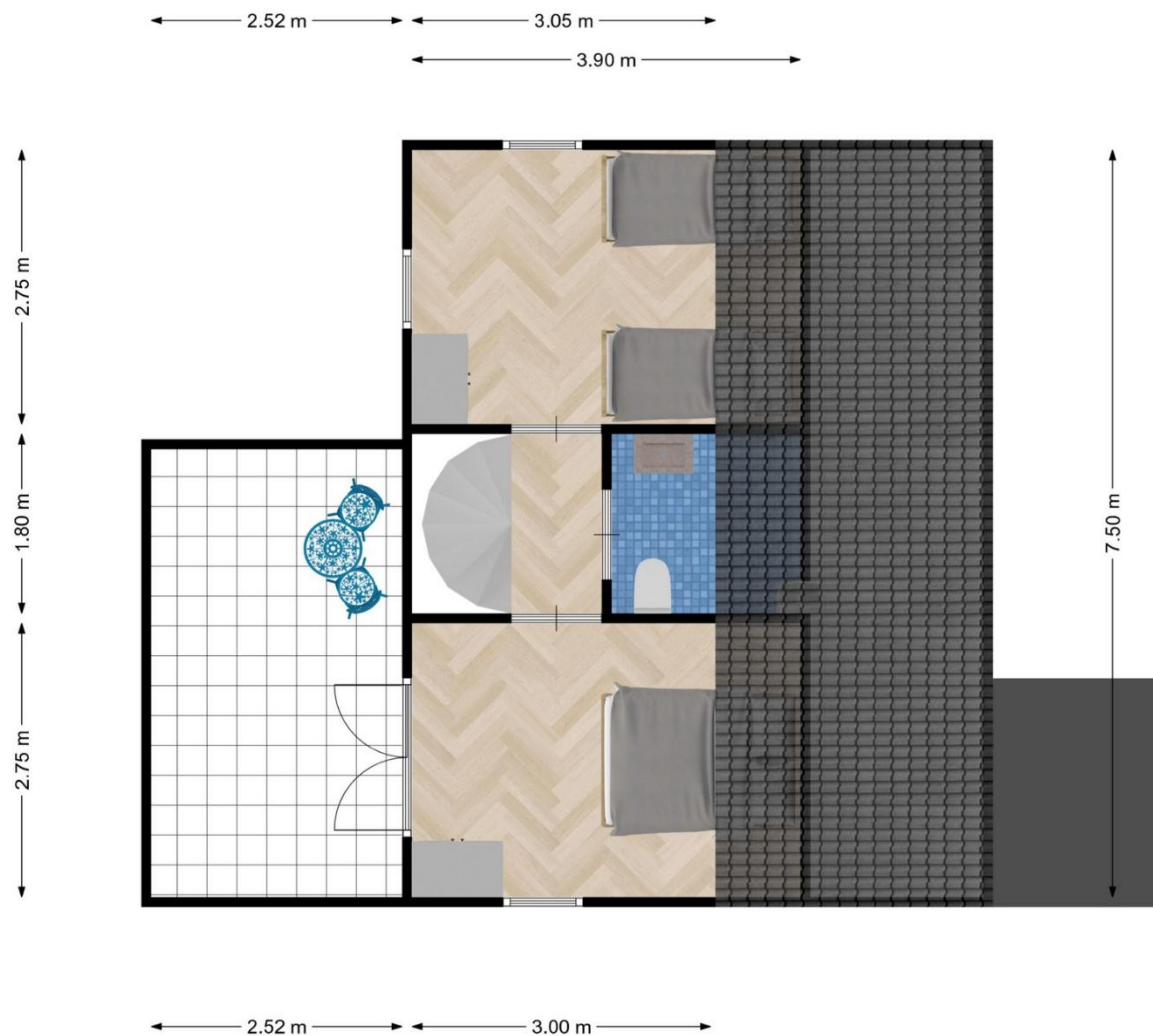
De kosten en opbrengsten kunnen afwijken per jaar en zijn mede afhankelijk van het eigen gebruik.

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

Begane grond:



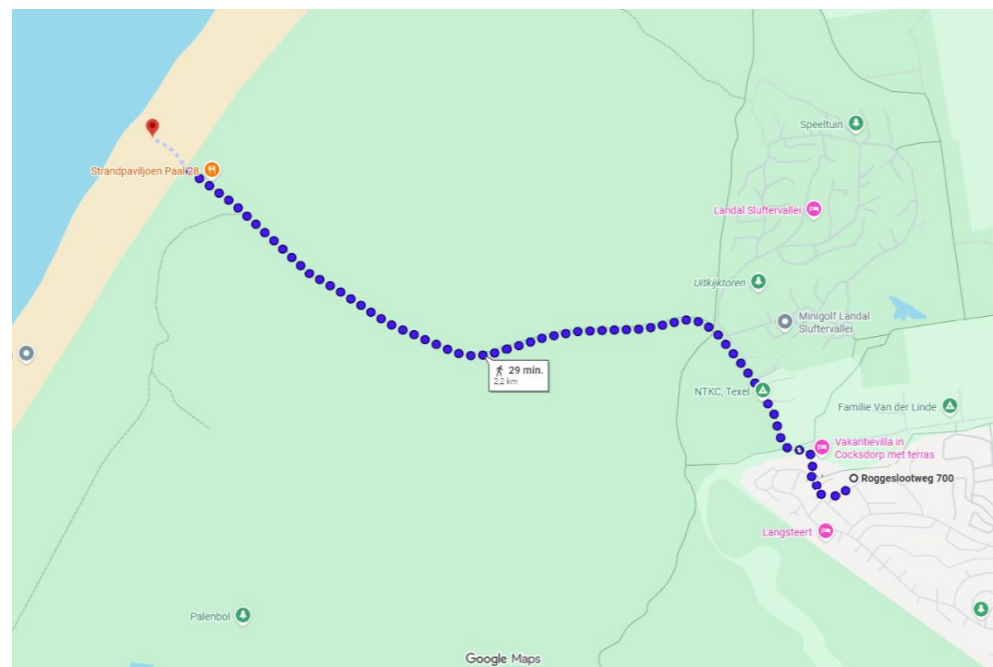
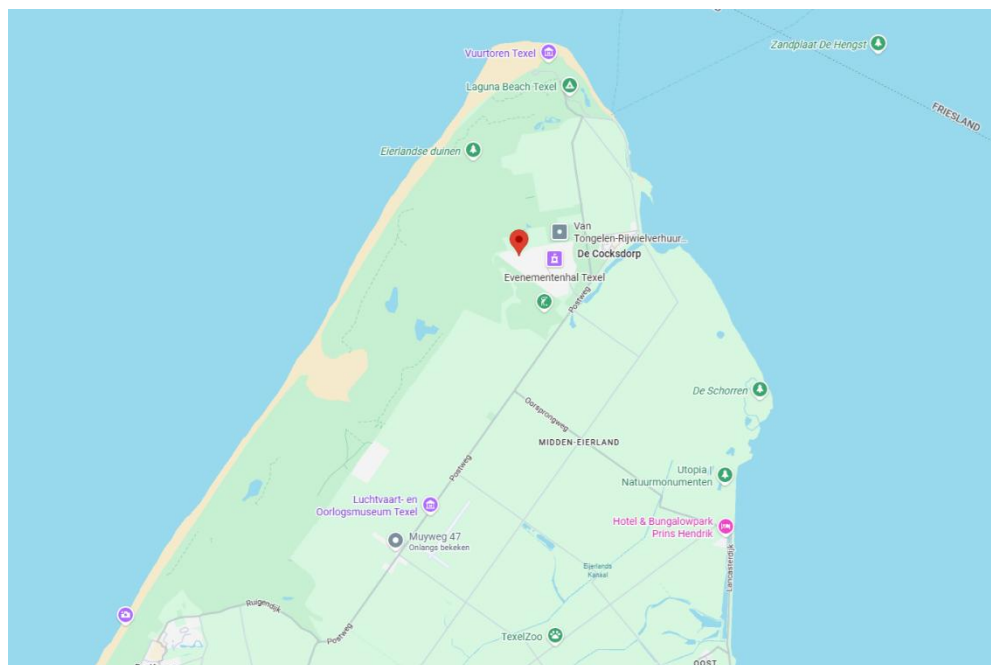
Verdieping:



Kaart:



Ligging



De woning ligt aan de rand van het park, op ca. 200 m¹ van het fiets-en wandelpaden door de Eierlandse Duinen, richting Paal 28 en het Noordzeestrand, de vuurtoren en het unieke natuurgebied “De Slufter”.

Energie label:

1795HN 700 			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0448010000005840		
BAG pand id	0448100000003418		
Provisional id	-		
Labelklasse	C		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	06-01-2024		
Opnamedatum	30-11-2023		
Geldig tot	30-11-2033		
Certificaathouder	1energielabel Koepel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	79,37 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	154,25	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	235,49	-	kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	-	kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	153,66	-	kWh/m²·jr

Bestemming:



Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

 **Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen** >

 **Waarde - Archeologie 4** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (2)

▼ **Other: maximum aantal recreatieve slaappleatsen (1)**

 **Other: maximum aantal recreatieve slaappleatsen**

▼ **Other: maatvoering wonen (1)**

 **Other: maatvoering wonen: 3**

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