

Te koop in Den Burg

VAARGEUL 17

€ 430.000 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

 **waijer advies**
hypotheek makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

124 m²

Perceeloppervlakte

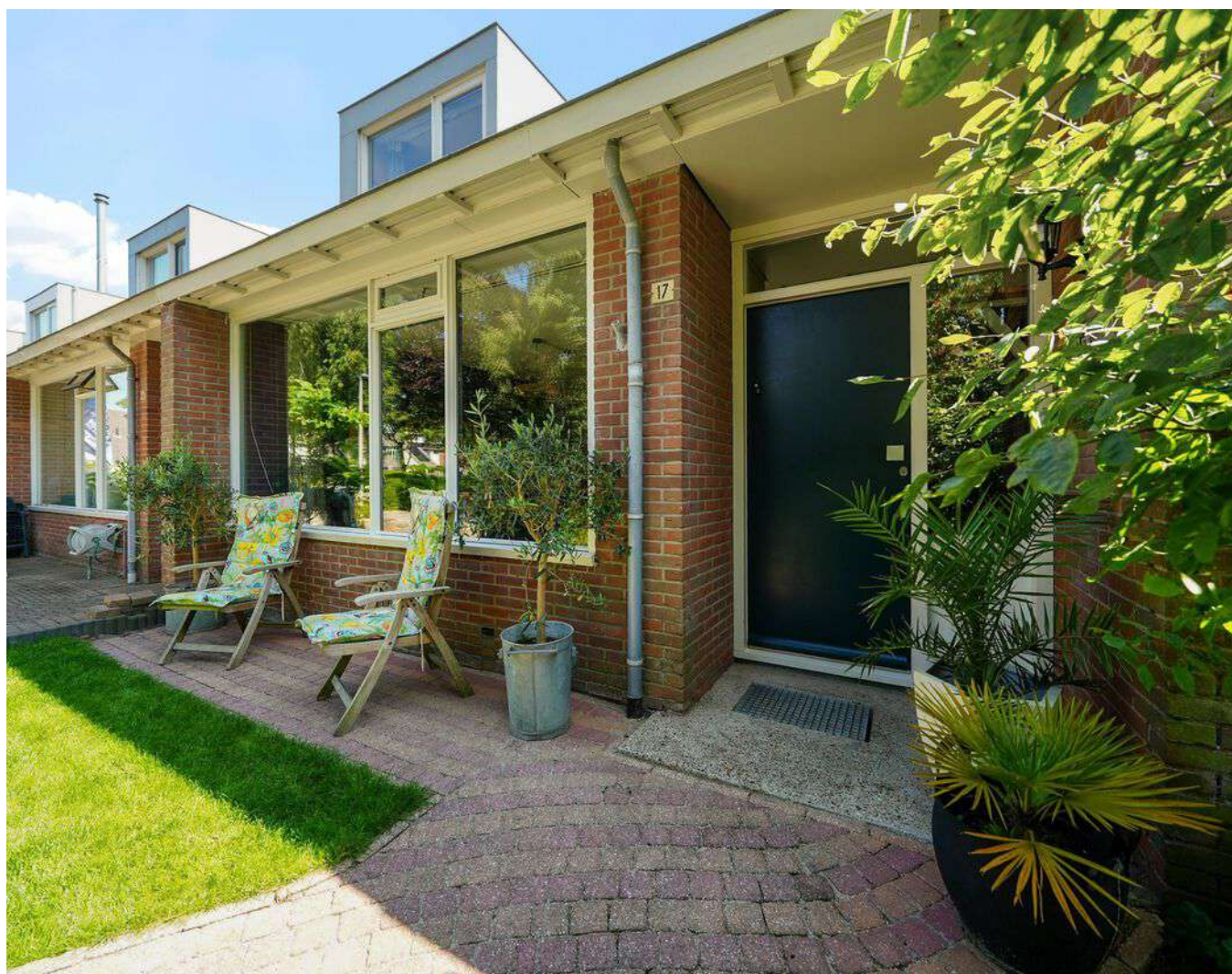
155 m²

Inhoud woning

360 m³

Energie label

C



Omschrijving

Deze verrassend ruime geïsoleerde tussenwoning (1972) met 3x 2-persoons slaapkamers heeft een zonnig tuin op het zuiden. Een mooie lichte woonkamer met dito eetkamer en keuken. Mogelijkheid om op eenvoudige wijze de eetkamer te verbouwen naar slaapkamer. Uitzicht op groen en geen autoverkeer rondom de woning. Voor kinderen is er in de buurt volop speelgelegenheid i.v.m. speeltuintje en voetbalveld !

Begane grond:

Hal: Garderobe, meterkast, trap naar 1e verdieping.

Woonkamer: Ruime woonkamer met uitzicht op groen, eikenhouten vloer.

Eetkamer: Ruimte voor een grote eettafel, uitzicht op de tuin, eikenhouten vloer.

Keuken: Half open eiken houten keuken met 5-pits gaskookplaat, dubbele wasbak, combi-oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, vloerverwarming.

Bijkeuken: Aansluiting wasmachine/droger, toiletruimte (met vrijdragend toilet en fonteintje), vloerverwarming, aanrecht met wasbak, doorloop naar tuin.

Tuin: Zonnige en beschutte tuin op het zuiden, blokhut, poort naar steeg.

1e verdieping:

Overloop: Ruime overloop, vaste trap naar 2e verdieping, toegang naar 2 slaapkamers en badkamer.

Toilet: Toiletruimte (met vrijdragend toilet en fonteintje), vloerverwarming.

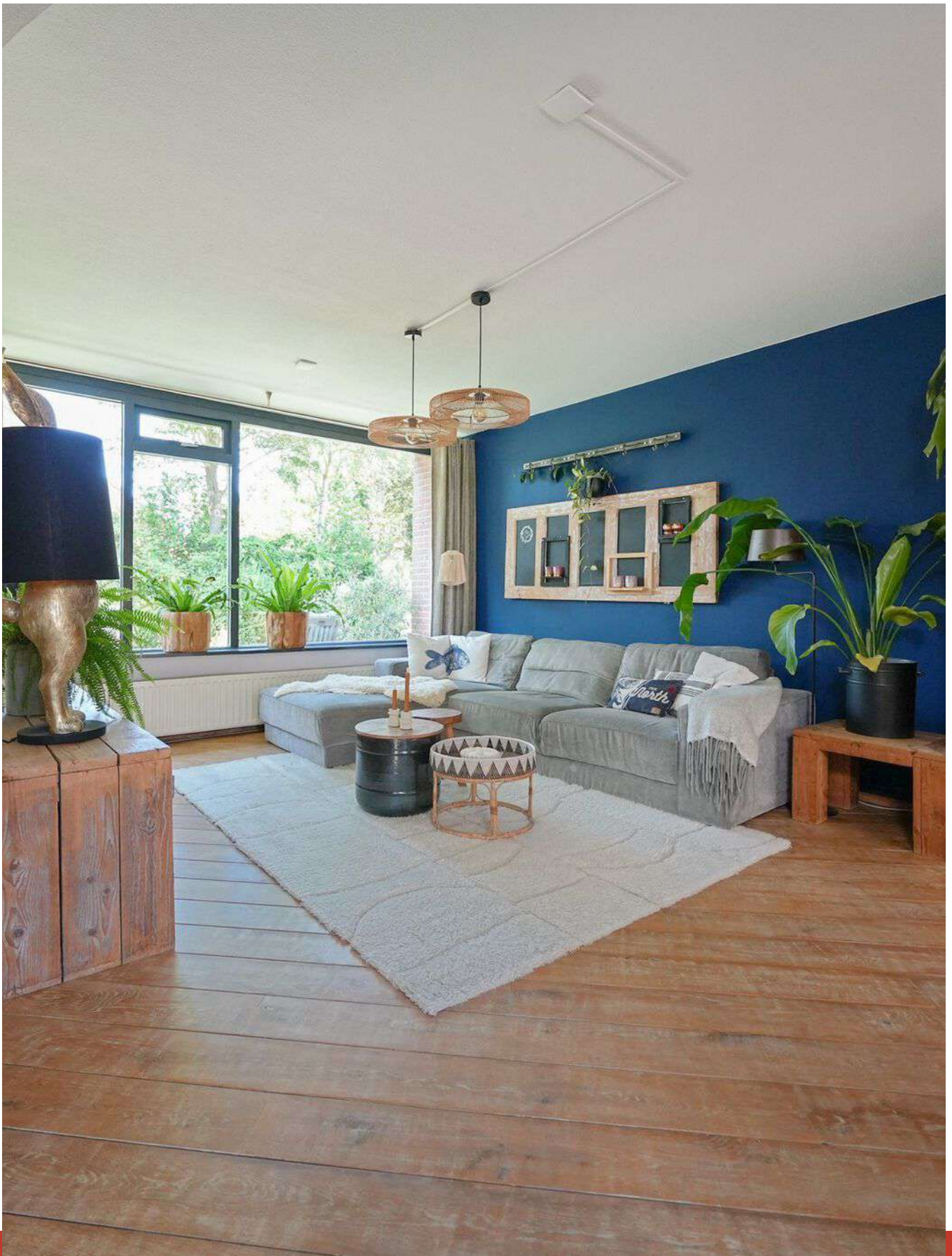
Bergruimte: Grote bergruimte/inloopkast voorzien van dakraam.

Slaapkamers: 1x 2-persoons slaapkamer met dakkapel en 1x 2-persoons slaapkamer met grote bergruimte, waarin de HR-CV (01.2025)

Badkamer: Moderne, luxe betegelde badkamer met ligbad, douche, wasmeubel, design-radiator, vloerverwarming.

2e verdieping: Zeer ruime 2 persoons slaapkamer met prachtig uitzicht. Over de gehele breedte een onderhoudsvrij, kunststof dakkapel met elektrische bedienbare rolluiken, kiepkantel ramen en inzethorren.

















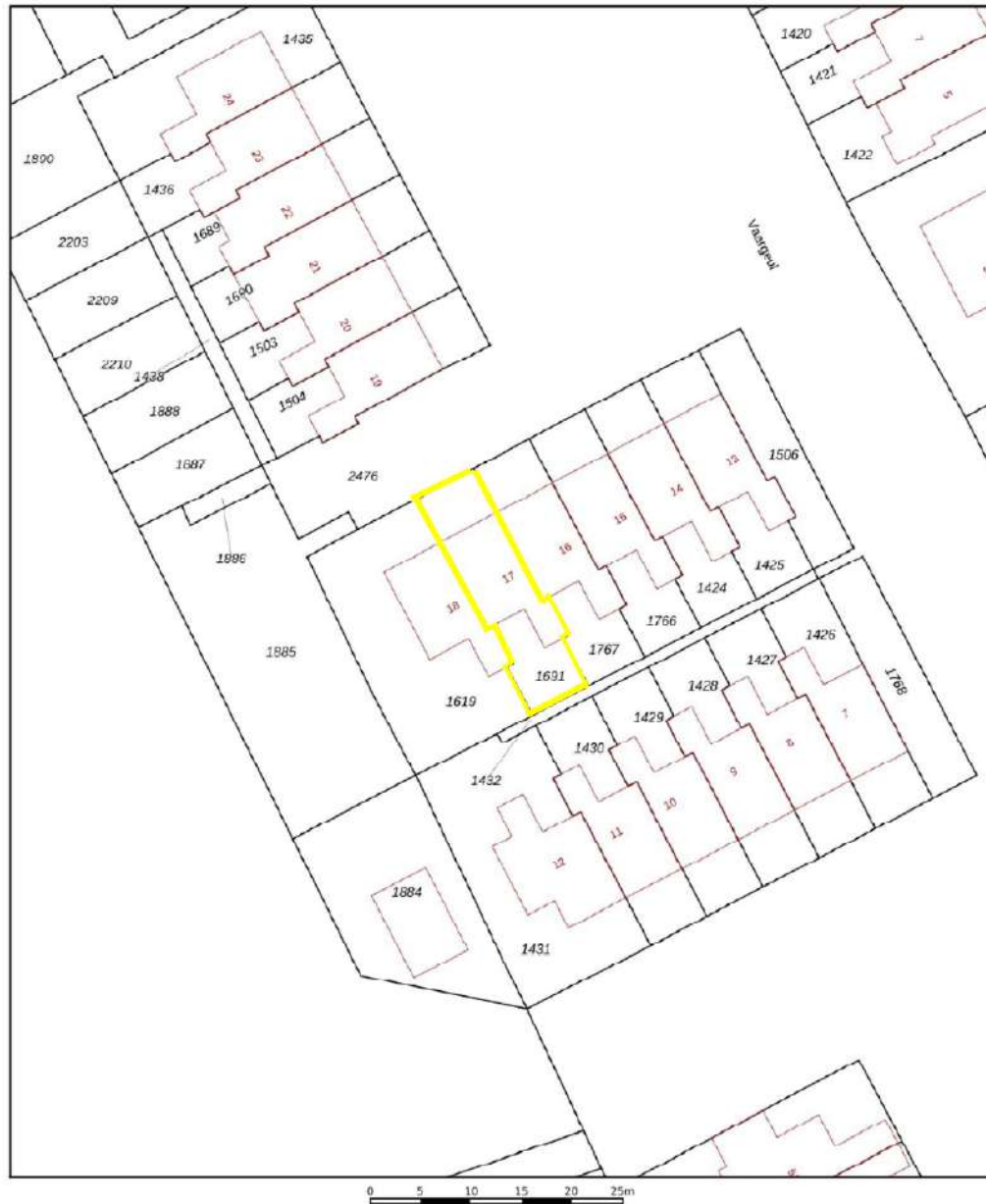




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Planviewer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Texel
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1691
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2025
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.

Vragenformulier

i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Vaargeul 17, Den Burg

Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
Zijn er tuinvergrotingen toegepast welke niet notarieel in eigendom zijn overgedragen?	Nee
Rusten er op uw onroerend goed erfdienstbaarheden/kettingbedingen of andere bijzondere bepalingen?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstel voorgeschreven?	Nee
Is er beslag op uw eigendom gelegd of bestaat de mogelijkheid dat dit gaat gebeuren?	Nee
Rust er op het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	Nee
Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, zoals mogelijke bestemmingswijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht, verkeerssituaties, etc.?	Nee
Zijn er bijzonderheden te vermelden over burens of woonomgeving, zoals geluidsoverlast, stankoverlast omgeving, etc.?	Nee
Is uw pand geïsoleerd? zie Energielabel C	Ja
Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer? 2001: slaapkamer beneden bij woonkamer + nieuwe keuken alle elektra vernieuwd/geaard +vloerverwarming in bijkeuken toilet, keuken en badkamer/toilet boven 2025: Nieuwe HR CV	Ja
Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden?	
Lekkages, vochtdoorslag:	Nee
Verstopingen, 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
Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor: HR-CV installatie 01.2025	

Lijst van roerende zaken

behorende bij:

Vaargeul 17, Den Burg

BUITEN	blijft achter	gaat mee
tuinmeubilair		x
tuinhuisje	x	
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken		
gordijnen	x	
gordijnrails	x	
losse kasten		x
vloerbedekking t.w. eikenhout vloerdelen	x	
losse koelkast in bijkeuken	x	
KEUKEN		
koelkast	x	
magnetron	x	
vaatwasser	x	
1e ETAGE		
lamellenrails	x	
lamellen	x	
rolhorren	x	
losse kasten		x
rolgordijnen	x	
vloerbedekking tapijt	x	
BADKAMER		
badkamermeubel	x	
2e ETAGE		
losse horren	x	
losse kast	x	
electrische vlakhangende zonwering buiten	x	
5 x schuine opbergbakkern		x
vloerbedekking tapijt	x	

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Vaargeul 17

1791HA Den Burg

BAG-ID: 0448010000011538

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 397630918
Datum van registratie 15-10-2020
Geldig tot 15-10-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel 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 slaapruimte(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 Floris Spronk
Examennummer 190946
KvK nummer 57117012

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 label voor woningen.nl of 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 terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

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.

Bedenktime

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, noch 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 **Vaargeul 17?**

Neem contact op met ons kantoor!

Waijer Advies

Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

