

TE KOOP



Wilhelminalaan 22, Den Burg

Vraagprijs € 685.000 k.k.

Makelaardij Eelman
Weverstraat 94
1791 AG Den Burg

0222-312185
www.makelaardijeelman.nl
info@makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ
Eelman &
adviseurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
128 m²

Perceeloppervlakte
279 m²

Inhoud
469 m³

Energie label
A++

> Omschrijving

Sfeervolle vrijstaande jaren '30-woning met moderne luxe en duurzame voorzieningen

Op een mooie locatie, op slechts enkele minuten lopen van het gezellige centrum van Den Burg, staat deze sfeervolle vrijstaande woning uit 1930. De woning is in de afgelopen jaren grondig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij de karakteristieke uitstraling behouden is gebleven en het wooncomfort volledig is aangepast aan de eisen van deze tijd.

Indeling:

De begane grond beschikt over een ruime entree met hal, trapopgang en toilet met fonteintje. De royale lichte woonkamer met erker vormt samen met het eetgedeelte met openslaande deur naar de tuin en de werkplek een uitnodigende leefruimte waar sfeer en functionaliteit samenkomen. De keuken sluit hier mooi op aan en via een tussenhal met cv-opstelling bereikt u de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine, droger (op verhoging) en een mogelijkheid voor een keukenblok.

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop, vier slaapkamers en een nette badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel. Een slaapkamer is voorzien van een wastafel. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal van deze tijd. De compleet vernieuwde geïsoleerde begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, de kap is van binnenuit geïsoleerd en dankzij de elektrische warmtepomp (lucht/water) en 14 zonnepanelen woont u energiezuinig én comfortabel.

Buiten geniet u van een fijne tuin met een ruime vrijstaande schuur en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij woont u op een heerlijke plek: supermarkten, winkels, restaurants, scholen en andere voorzieningen liggen op loopafstand en binnen drie minuten staat u in het levendige hart van Den Burg.



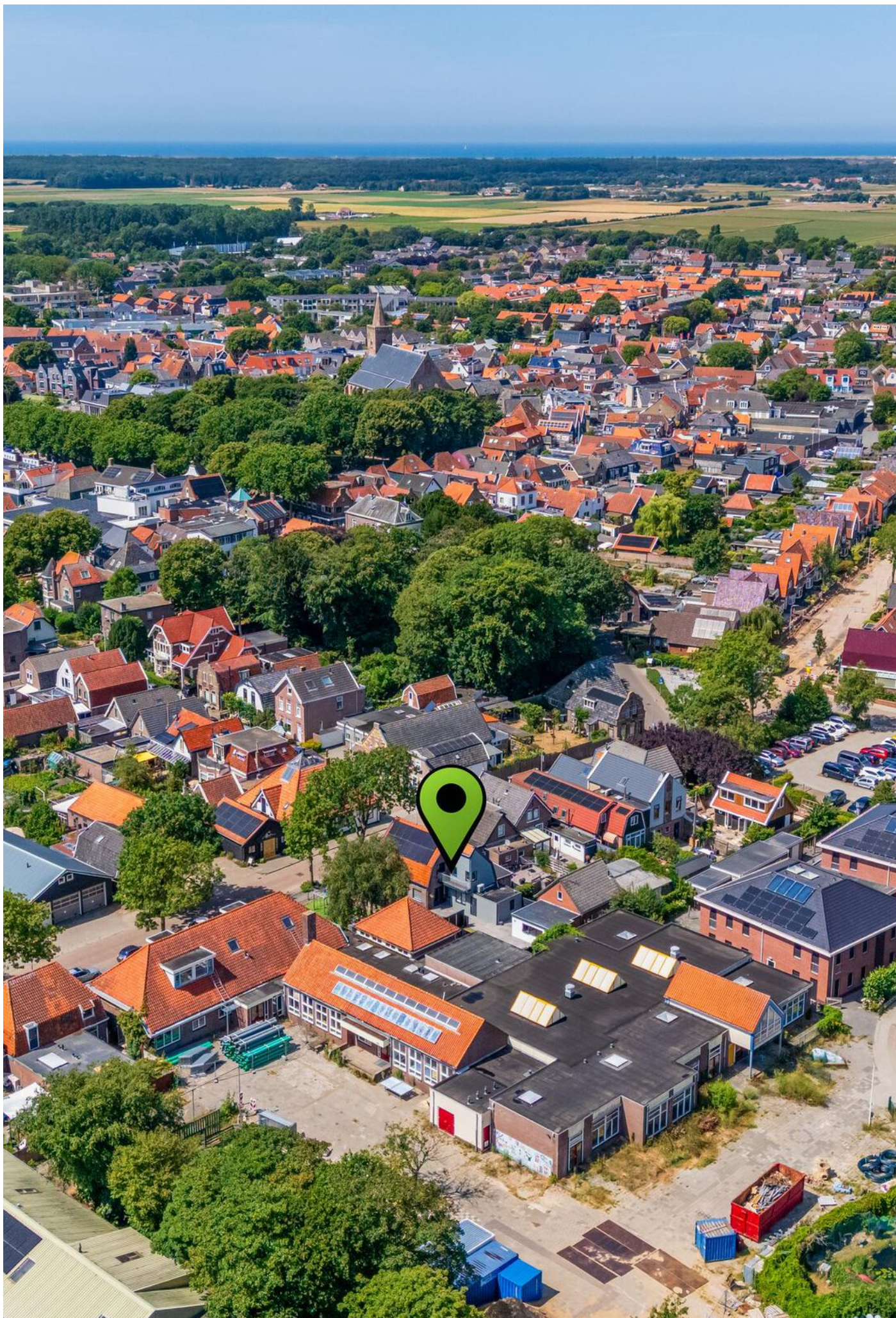


Pluspunten:

- Vrijstaande woning op eigen grond;
- Bouwjaar 1930, volledig gemoderniseerd;
- Vier slaapkamers;
- Onderhoudsarme aanbouw;
- Energielabel A++;
- Sfeervolle woonkamer met erker;
- Vloerverwarming op de begane grond (de warmtepomp koelt ook);
- Elektrische warmtepomp en 14 zonnepanelen;
- Ruime garage/berging en parkeren op eigen terrein;
- Centrum van Den Burg op slechts enkele minuten lopen.
- Oprit met poort.

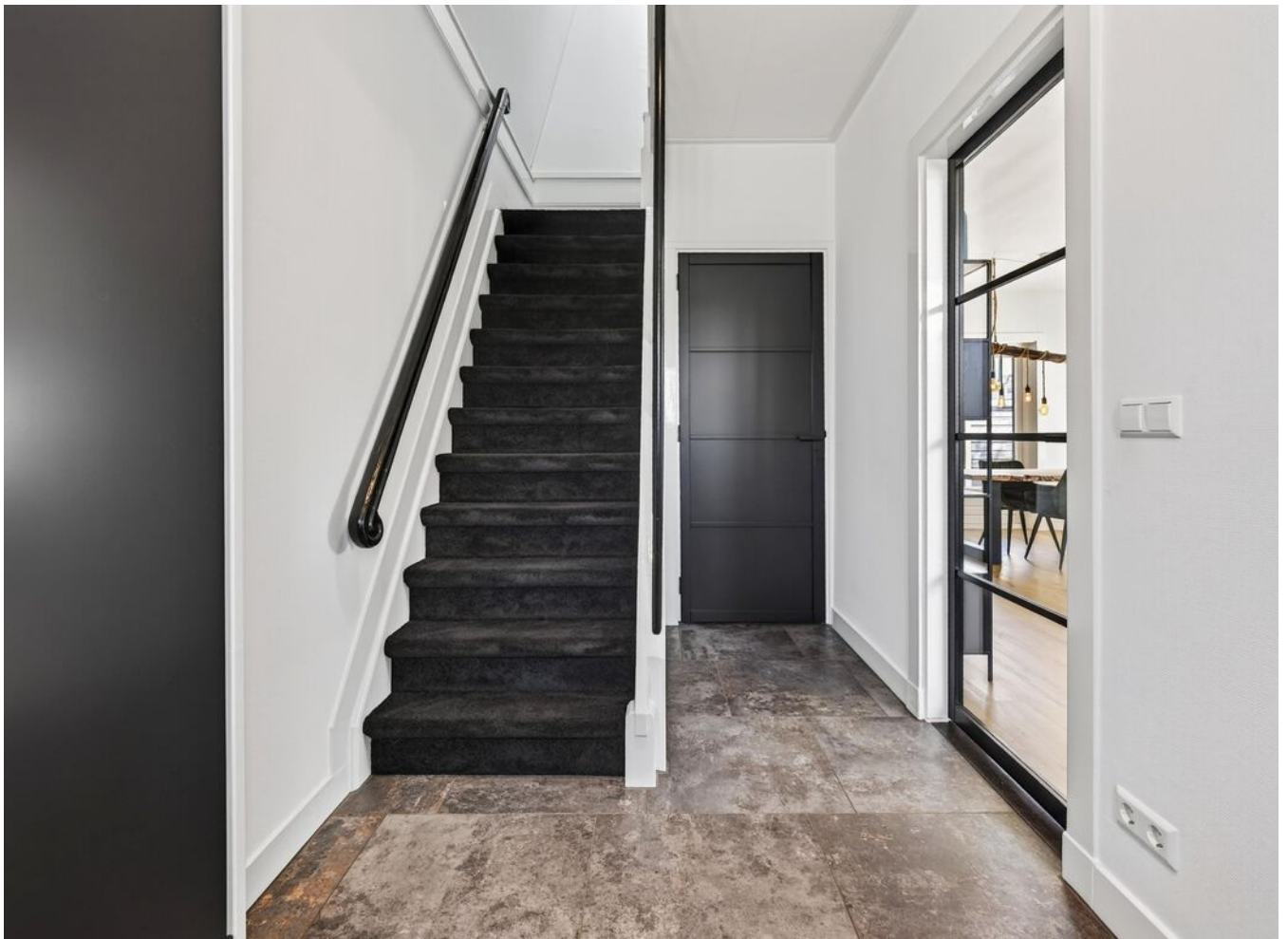
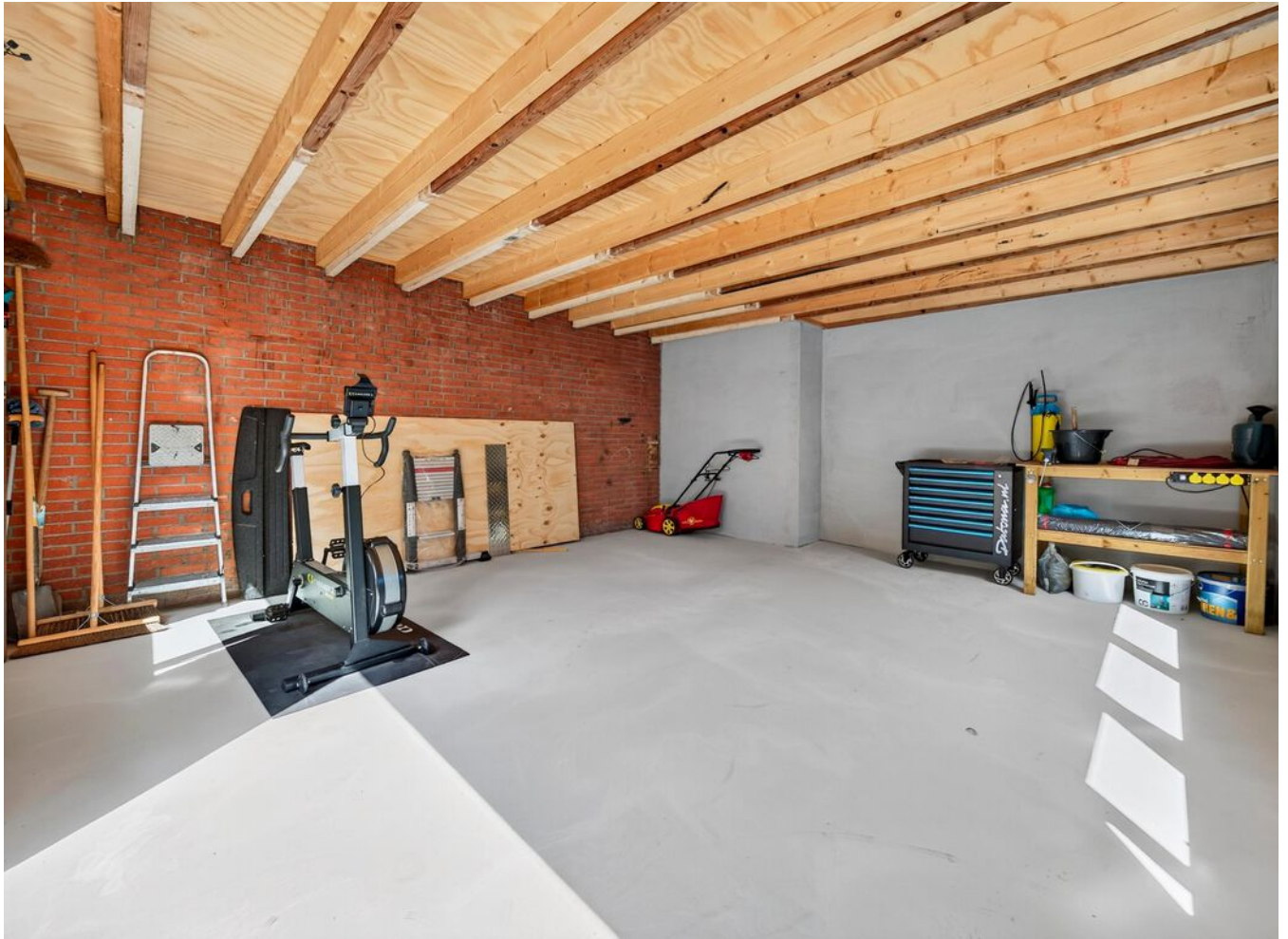
Een woning met karakter, ruimte en comfort op een locatie waar alles binnen handbereik is.

Oplevering geschiedt in overleg.









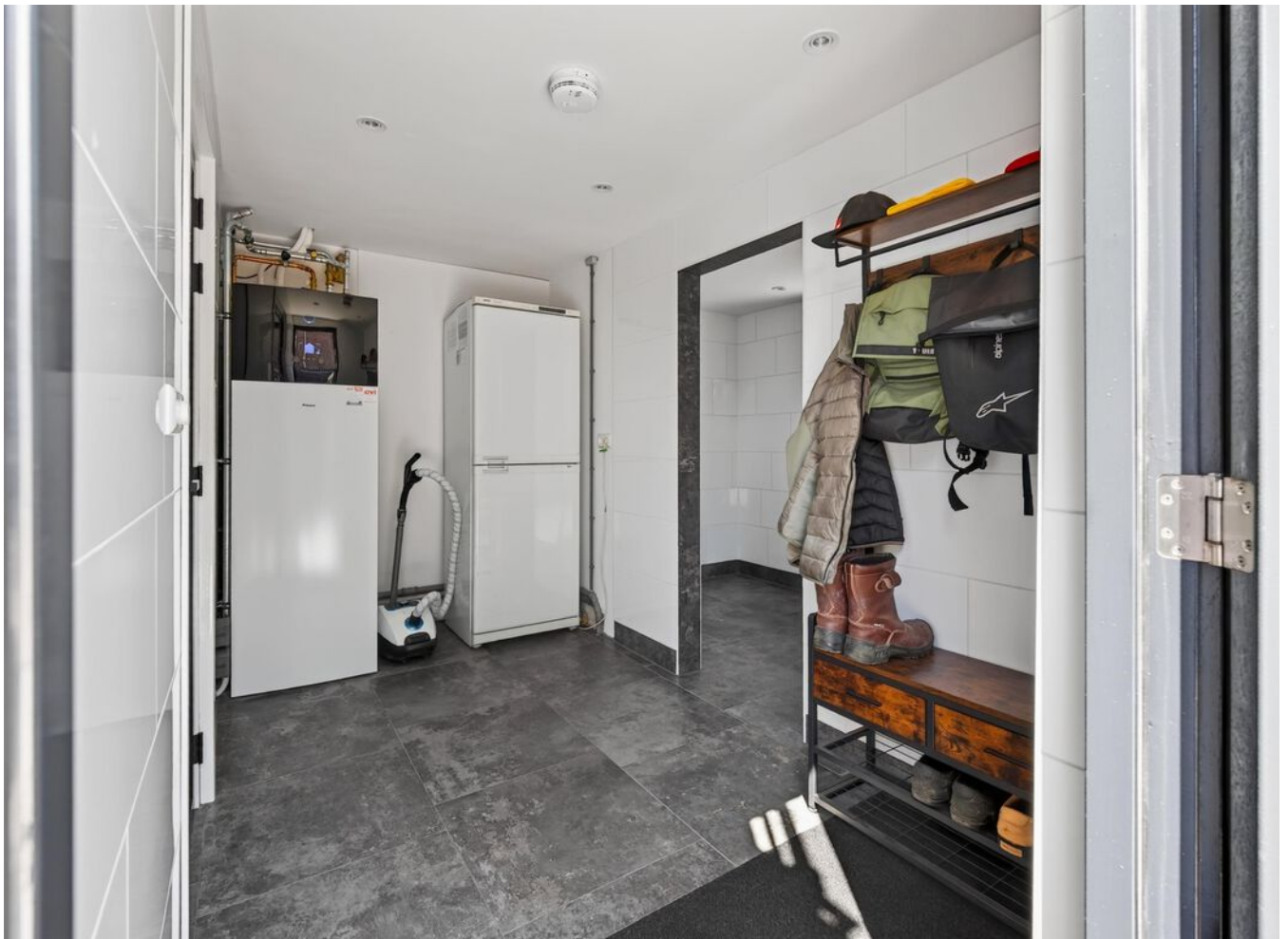


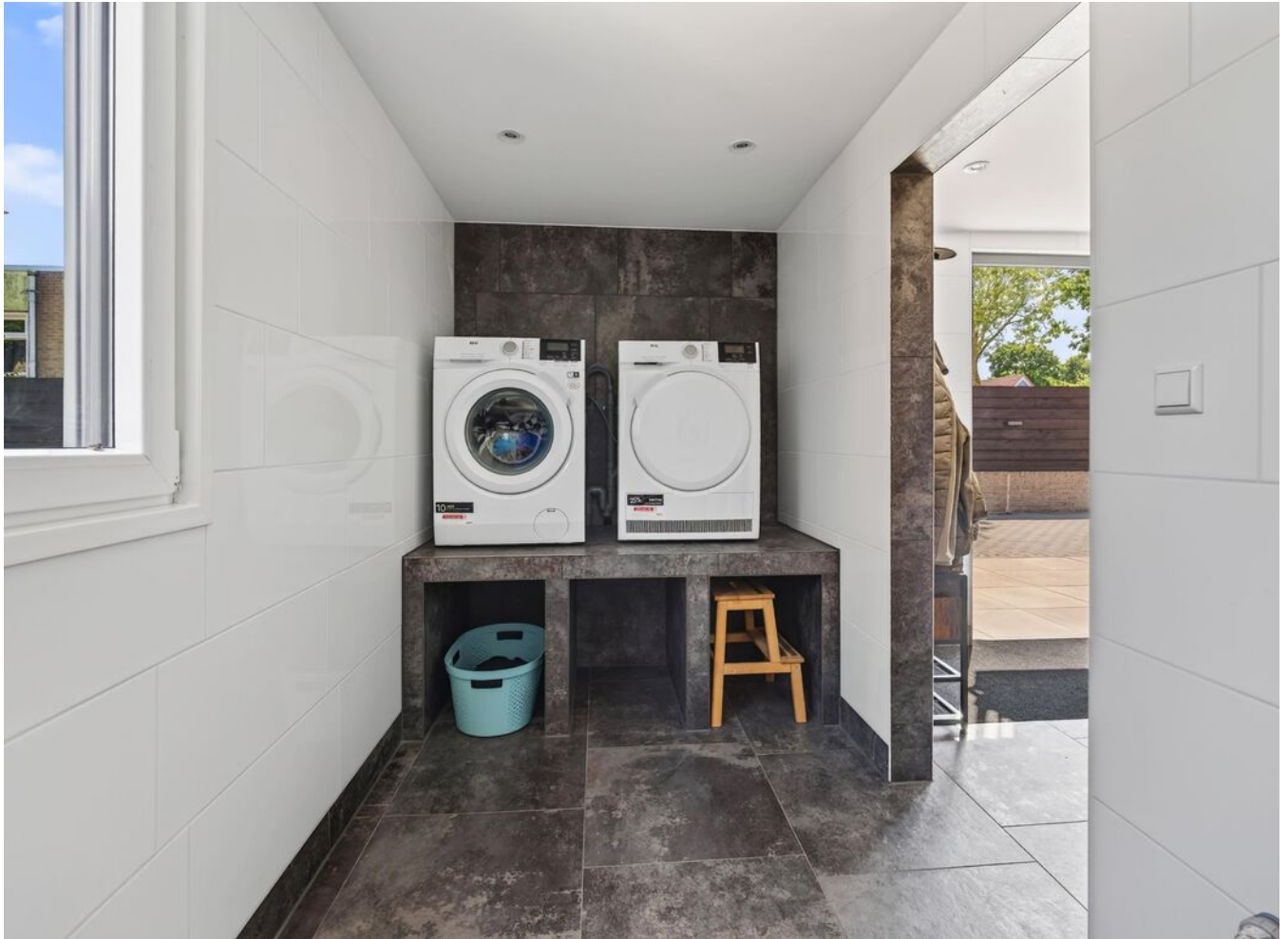
























> Plattegrond

Ontdek de begane grond



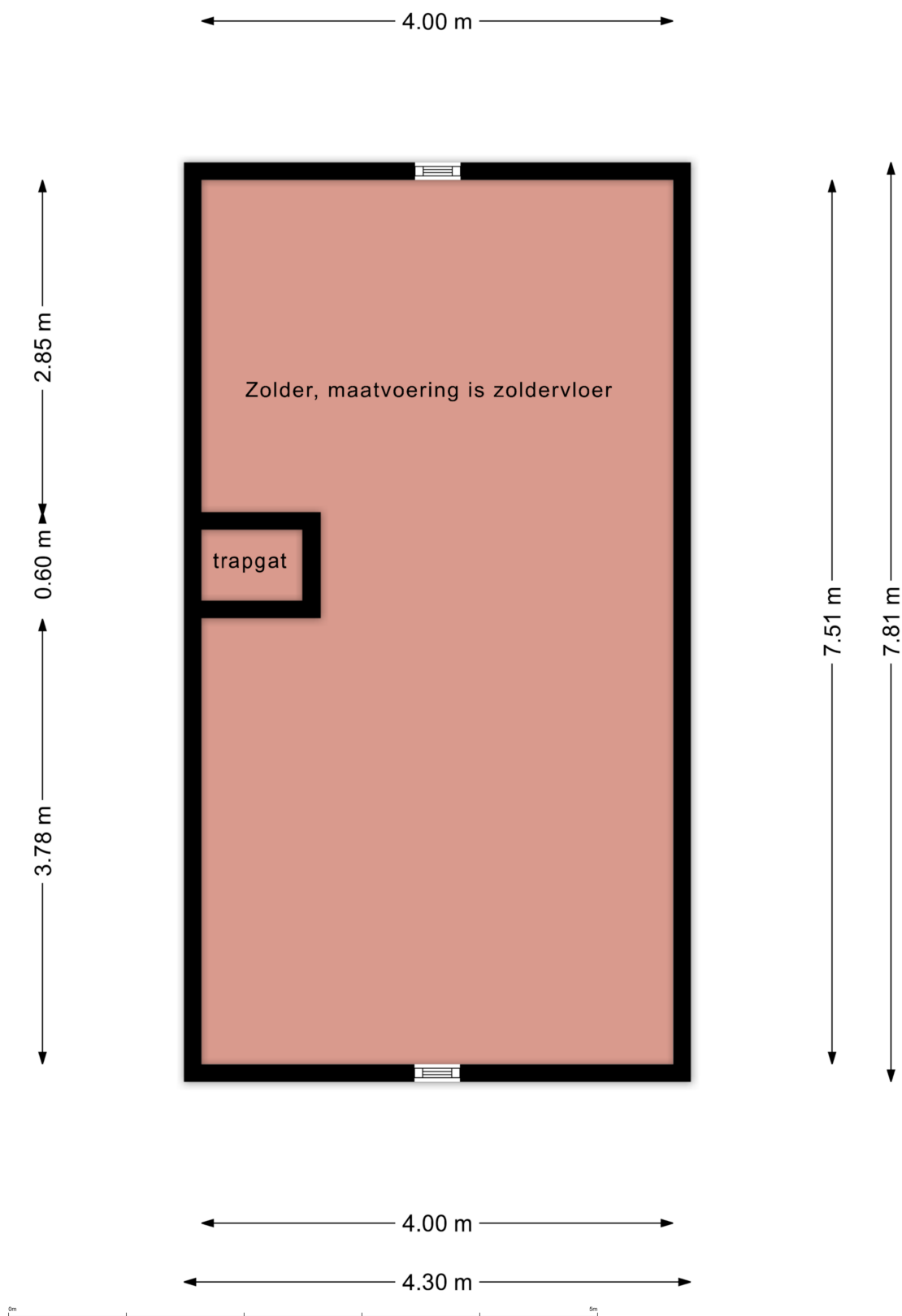
> Plattegrond

Ontdek de 1e verdieping



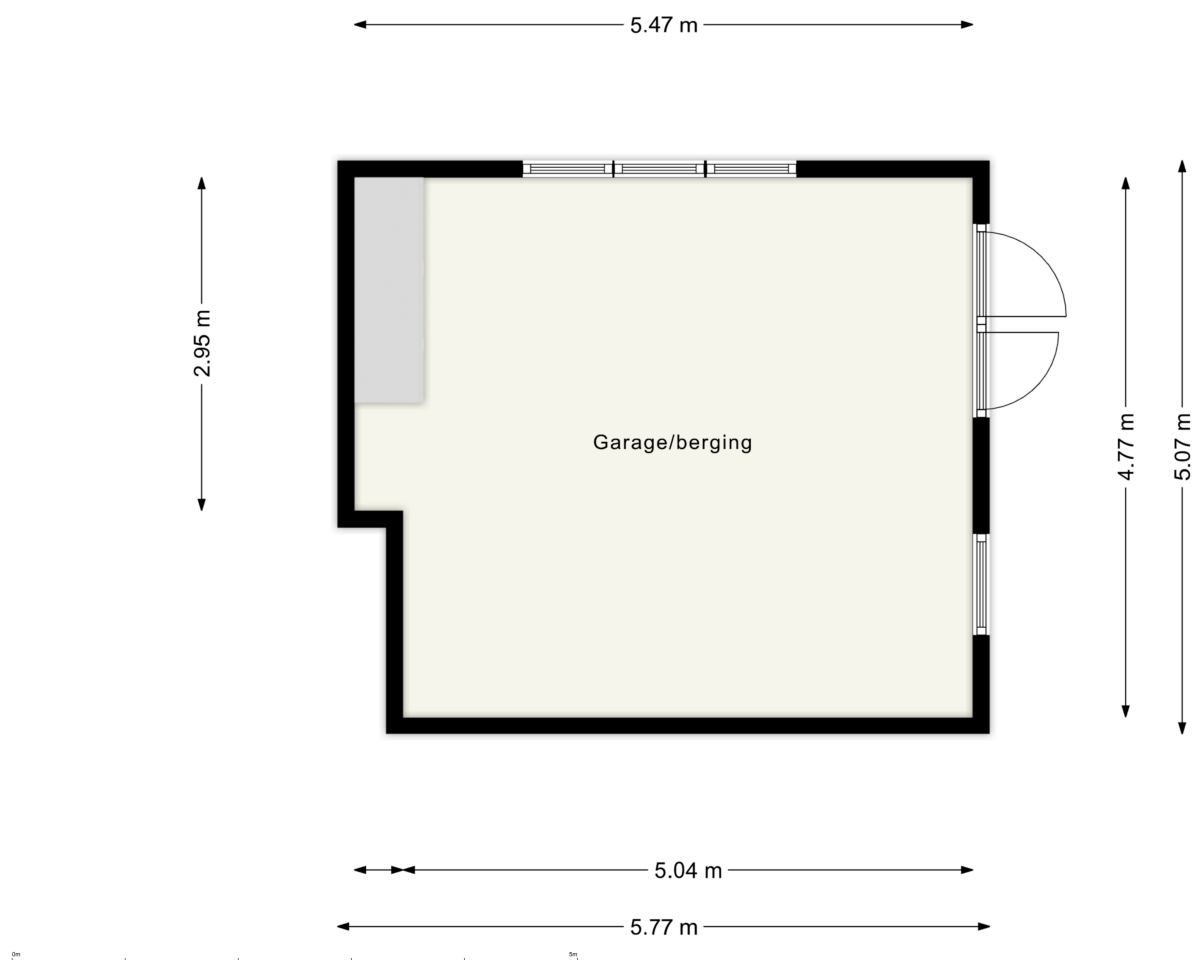
> Plattegrond

Ontdek de zolder



> Plattegrond

Ontdek de garage/berging

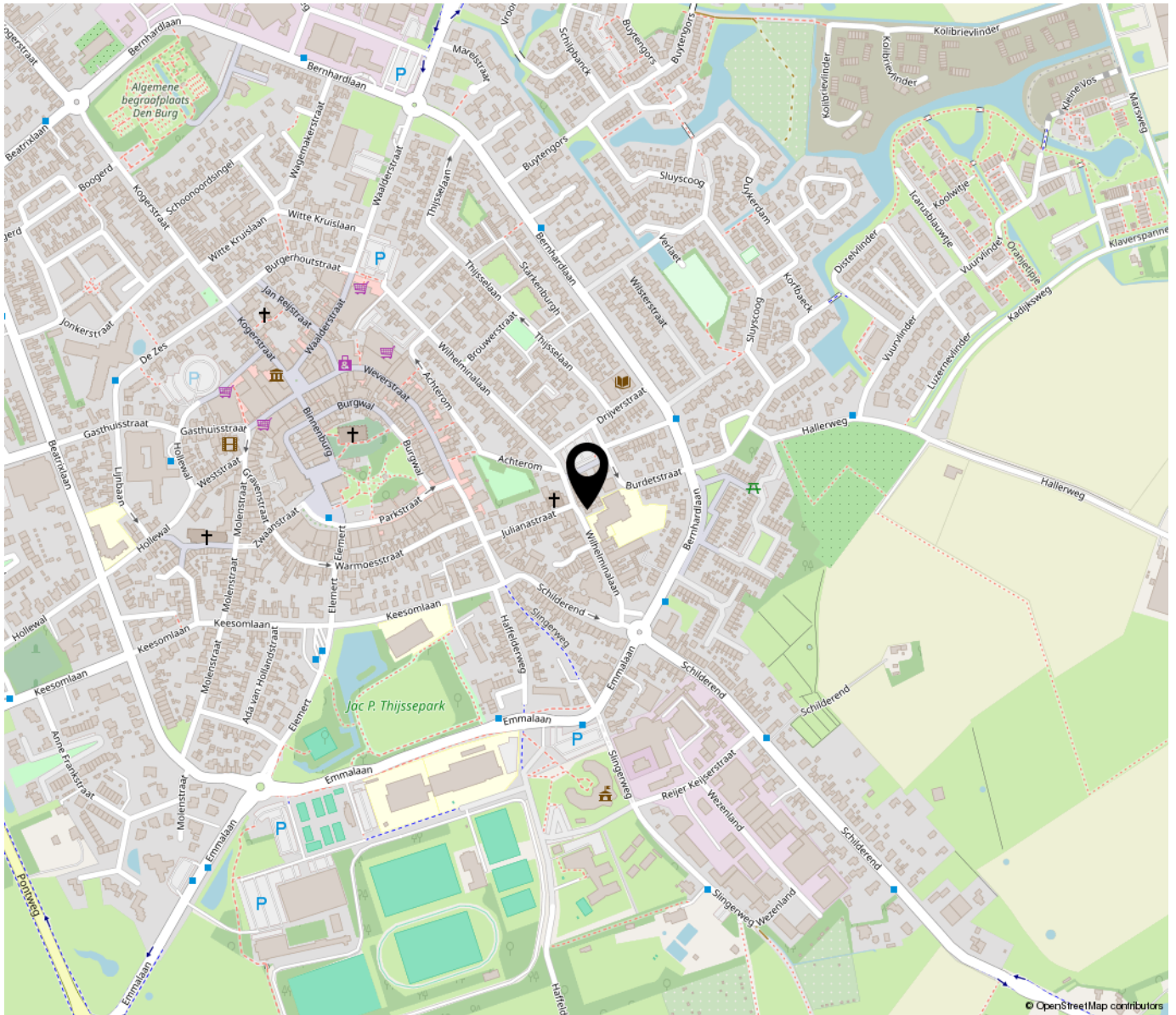


Kadastrale kaart van Wilhelminalaan 22, 1791AN Den Burg

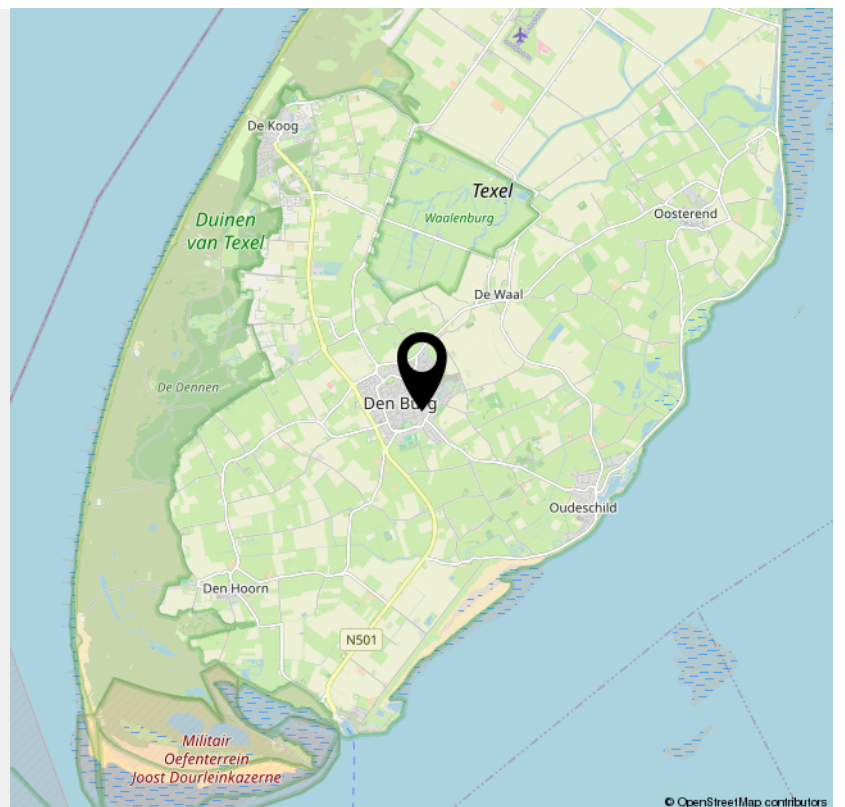
Referentie: 6a2bddf60b58c4a3a177fc63



132	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Texel	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegeneerd op 12-06-2026 om 13:11.
22	Huisnummer	Gemeentecode:	TEL00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	N	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	132	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	144	
	Bebouwing			



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Bekijk deze
woning online!

www.makelaardijeelman.nl

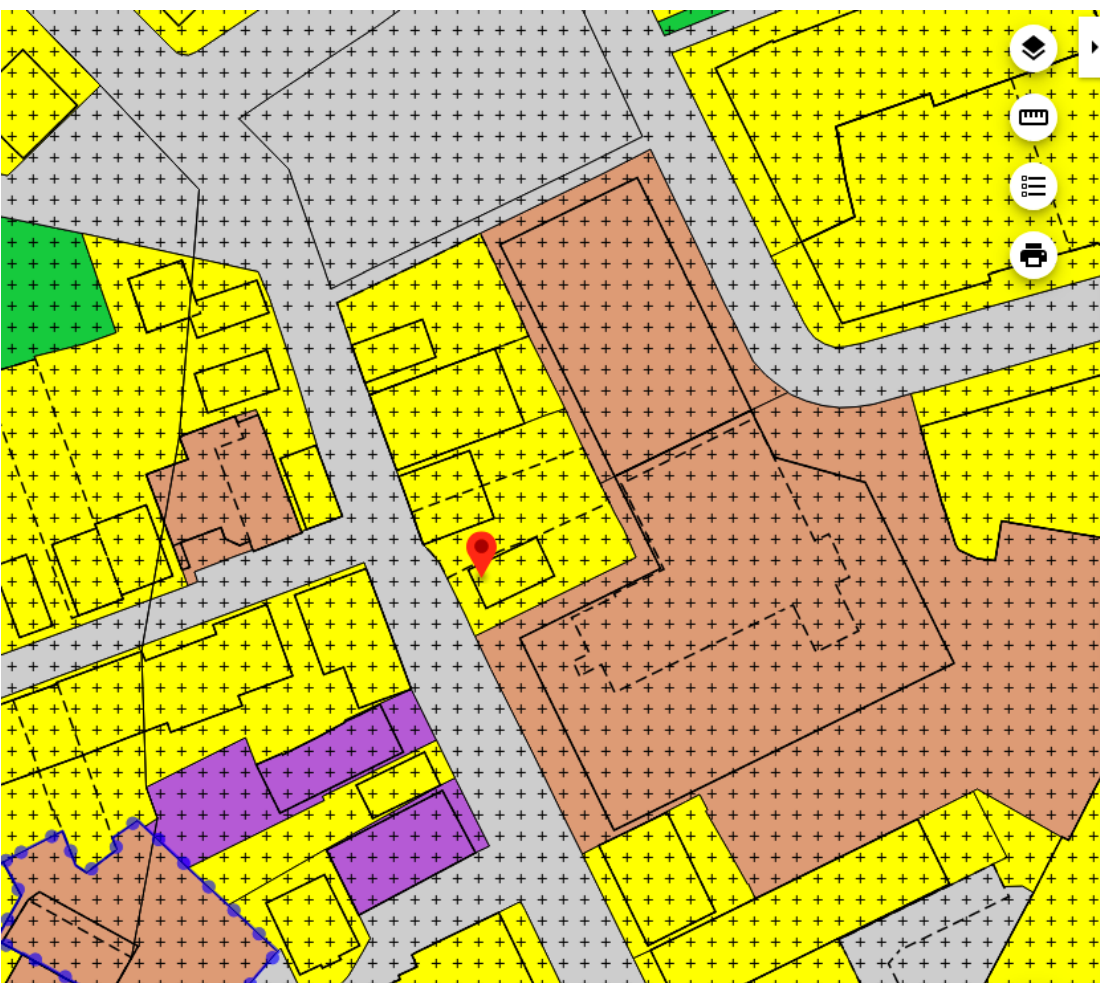
MAKELAARDIJ
Eelman &
adviseurs

Wilhelminalaan 22, Den Burg



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*





Bestemmingsplan Den Burg

Gemeente Texel

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-27)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

 115789.7, 563160.6

 **Enkelbestemming**
Wonen - Lint

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3

 **Bouwvlak**

Maatvoering


- maximum bouwhoogte: 9 m
- maximum goothoogte: 4,5 m

Maatvoering


- maximum dakhelling: 60 graden
- minimum dakhelling: 30 graden

Artikel 29 Wonen - Lint

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Lint](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
- woonhuizen waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' en bijbehorende bouwwerken;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag', niet zijnde risicovolle- of vuurwerkopslag.

met daaraan ondergeschikt:

- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- andere bouwwerken.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [29.2.2](#), [29.2.4](#) en [29.2.5](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

29.2.2 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- het aantal woonhuizen zal per bouwvlak niet meer bedragen dan één, dan wel niet meer dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrems worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 120 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen.

29.2.3 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

- een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

29.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatieve opstallen' aangegeven aantal bedragen;
- de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [29.2.4](#) onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- per hoofdgebouw zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

29.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [29.2.2](#) onder f in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [29.2.4](#) onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [29.2.4](#) onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [29.2.5](#) onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

29.4 Specifieke gebruiksregels

29.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 - er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning', waarbij het aantal woonhuizen waarbinnen recreatieve bewoning is toegestaan ten hoogste één bedraagt;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

29.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van een woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien het woonhuis niet permanent wordt bewoond;
- het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

29.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [29.4.2](#) onder f in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 - de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 - de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 - in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

29.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' worden gewijzigd in de bestemming '[Centrum - 2](#)', mits:
 - na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [9](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
 - er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, in die zin dat de bedrijven en voorzieningen in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
 - het bouwvlak niet wijzigt.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Eelman
Weverstraat 94
1791 AG Den Burg

0222-312185
www.makelaardijeelman.nl
info@makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ
Eelman &
adviseurs