



**Roggeslootweg 225
De Cocksdorp**

Vakantie in eigen huis

Op een rustige locatie op **Villapark Residentie Texel**, op loopafstand van de vele voorzieningen, staat deze vrijstaande recreatiewoning op een perceel van **307 m² eigen grond**.

De woning heeft met **85 m² woonoppervlakte**, **drie slaapkamers** en **twee badkamers** opvallend veel ruimte. Een ideale uitvalsbasis om volop van Texel te genieten, maar dankzij de indeling en de verhuurmogelijkheden ook aantrekkelijk voor recreatieve verhuur.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1988 en in de loop der jaren op belangrijke punten vergroot en verbeterd. Zo zijn in 2009 de slaapkamers op de verdieping vergroot door middel van dakkapellen. In 2016 is ook de badkamer op de verdieping voorzien van een dakkapel, waardoor zowel de slaapkamers als de badkamer boven aanzienlijk ruimer zijn dan bij vergelijkbare woningen op het park.

Indeling

Via de entree kom je in de hal, van waaruit onder andere de slaapkamer en badkamer op de begane grond bereikbaar zijn. De badkamer is voorzien van douche, wastafelmeubel en wandcloset. De woonkamer is heerlijk licht en beschikt over **twee paar tuindeuren**, die toegang geven tot de verschillende terrassen.

De open keuken is functioneel ingericht en voorzien van onder meer een koelkast, vaatwasser, magnetron, oven en gaskookplaat. De inpandige berging is buitenom bereikbaar. Hier bevindt zich de wasmachine, droger, de CV-ketel én de eigen meterkast.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich **twee ruime slaapkamers** en een tweede badkamer. Dankzij de gerealiseerde dakkapellen is hier extra ruimte en comfort ontstaan. De badkamer op de verdieping dateert van circa 2016, en is voorzien van douche, wastafelmeubel en wandcloset.

Buiten

De recreatiewoning staat op een perceel van **307 m² eigen grond**. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid en een berging aanwezig. Ideaal voor bijvoorbeeld fietsen, tuinmeubilair. De tuin biedt verschillende plekken om van de zon en het buitenleven te genieten, met een terras op het zuiden en een overkapping op het westen voor een heerlijke plek in de avondzon.

Residentie Villapark Texel

De woning is rustig gelegen op Residentie Villapark Texel en bevindt zich op loopafstand van de voorzieningen. Het park grenst aan vakantiepark De Krim, waar een breed aanbod aan faciliteiten aanwezig is, waaronder restaurants, zwembaden, wellness en speelvoorzieningen.

De woning wordt momenteel uitsluitend voor **eigen gebruik** gebruikt, maar recreatieve verhuur is toegestaan en niet verplicht. Daarmee biedt deze woning volop vrijheid: zelf genieten van Texel, verhuren wanneer gewenst of kiezen voor een combinatie van beide.

Professionele verhuur via een verhuurorganisatie behoort eveneens tot de mogelijkheden. Aanvaarding inclusief inventaris, vrij van huur. Bij de koop is tevens de zwembadovereenkomst met De Krim inbegrepen.

Kortom: een verrassend ruime, vrijstaande recreatiewoning met drie slaapkamers, twee badkamers en een aantrekkelijke buitenruimte, gelegen op eigen grond op een rustige locatie. Dankzij de vergrote verdieping, de praktische indeling en de combinatie van eigen gebruik en verhuurmogelijkheden is dit een uitstekende plek voor iedereen die op zoek is naar een comfortabele uitvalsbasis op Texel.



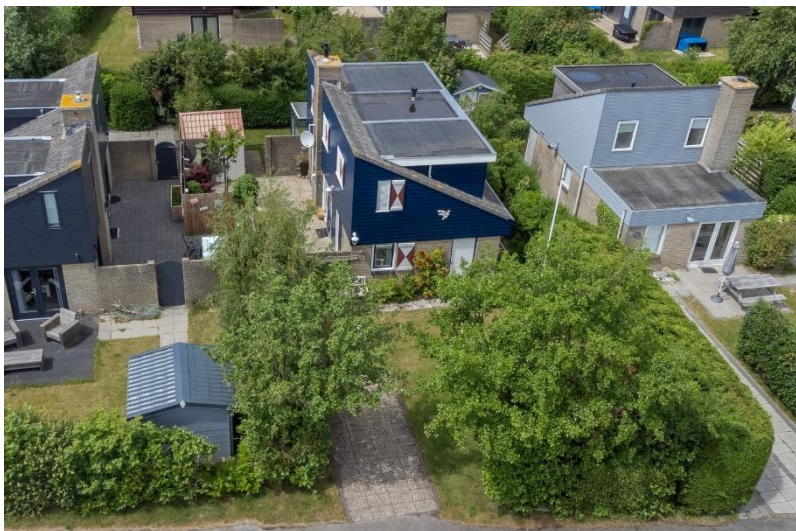
















Kenmerken:

Soort woning:	Vrijstaande recreatiewoning voor 6 personen
Bouwjaar:	1988, nadien vergroot
Perceeloppervlakte:	307 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis: ca. 310 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 85 m ² Externe bergruimte ca. 6 m ²
Aantal slaapkamers:	3 slaap-/werkkamers: 1 op begane grond, 2 op verdieping. 2 badkamers: 1 op begane grond, 1 op verdieping.
Bestemming:	Verblijfsrecreatieve terreinen Het bestemmingsplan staat onder voorwaarden een woning van 100 m ² BVO toe (thans ca. 55 m ²)
Bijzonderheden:	+ Rustig gelegen op 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:	€ 375.000,- 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	€	110,-	
Riool	€	308,-	
Afvalstoffenheffing			Via park
Verontreinigingsheffing HHNK	€	267,-	
Watersysteemheffing HHNK	€	120,-	
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](#).

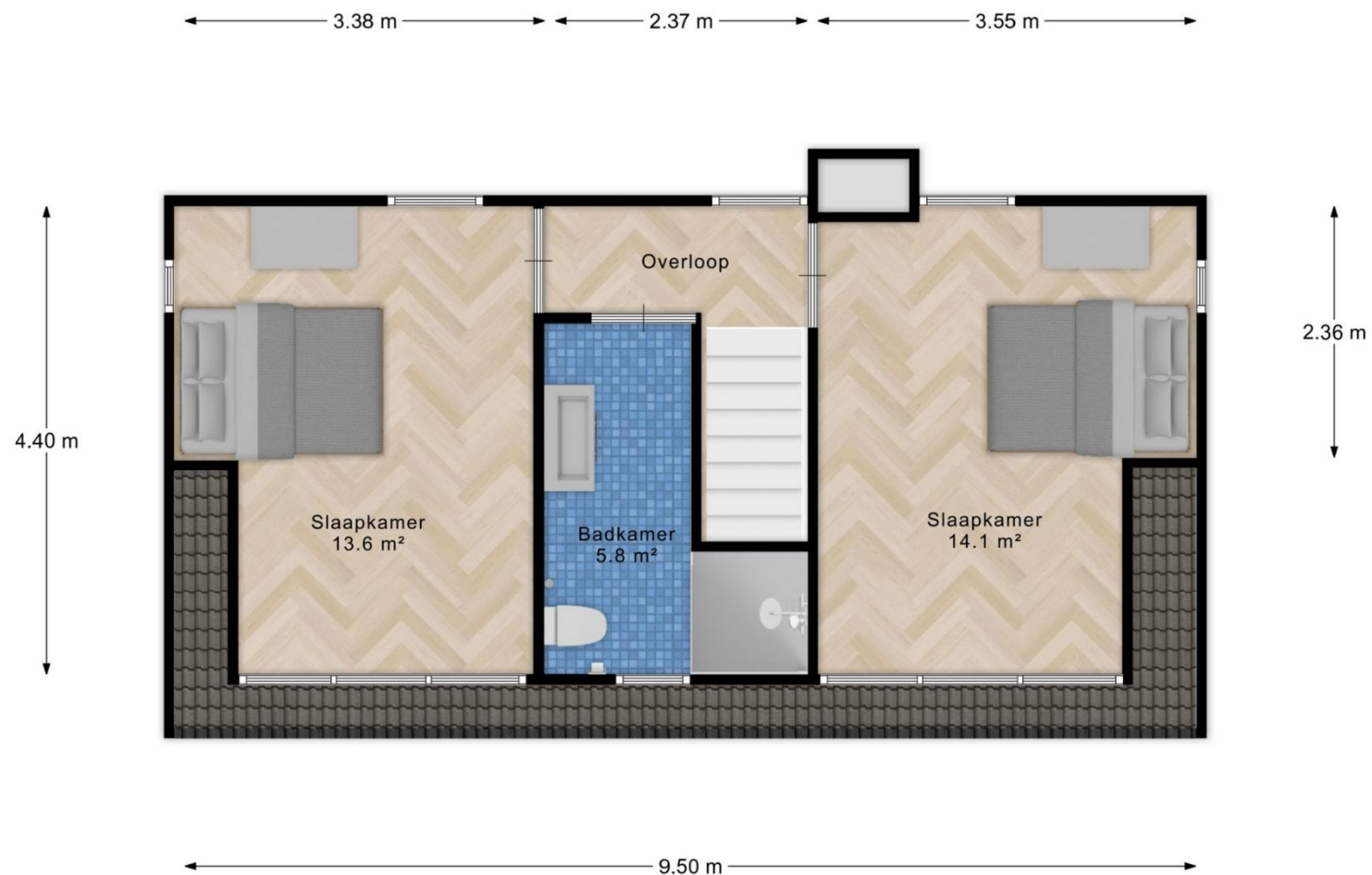
De kosten en opbrengsten kunnen afwijken per jaar en zijn mede afhankelijk van het eigen gebruik.

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:



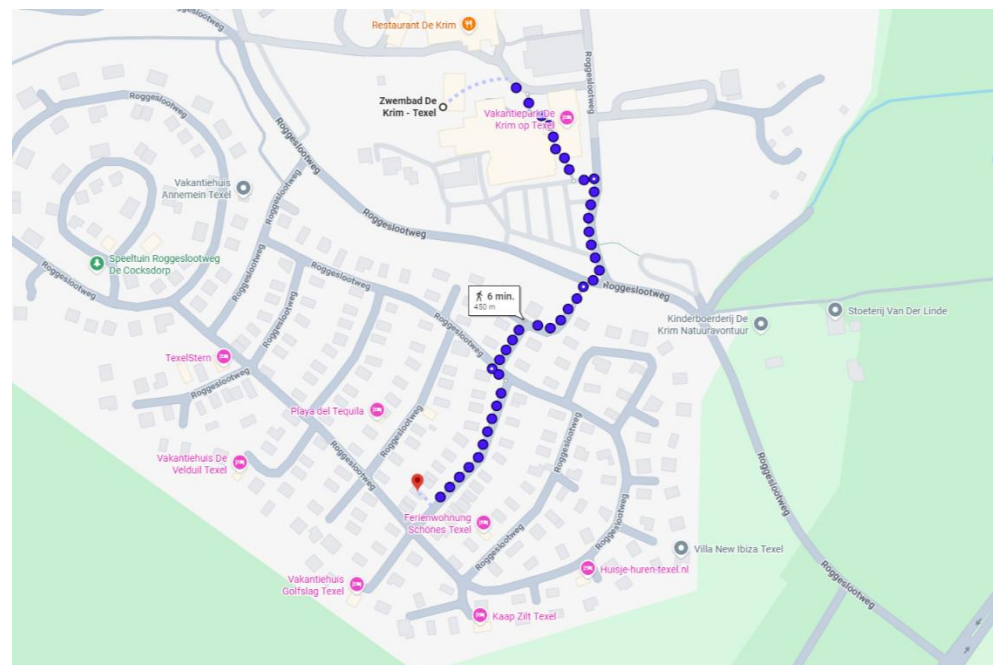
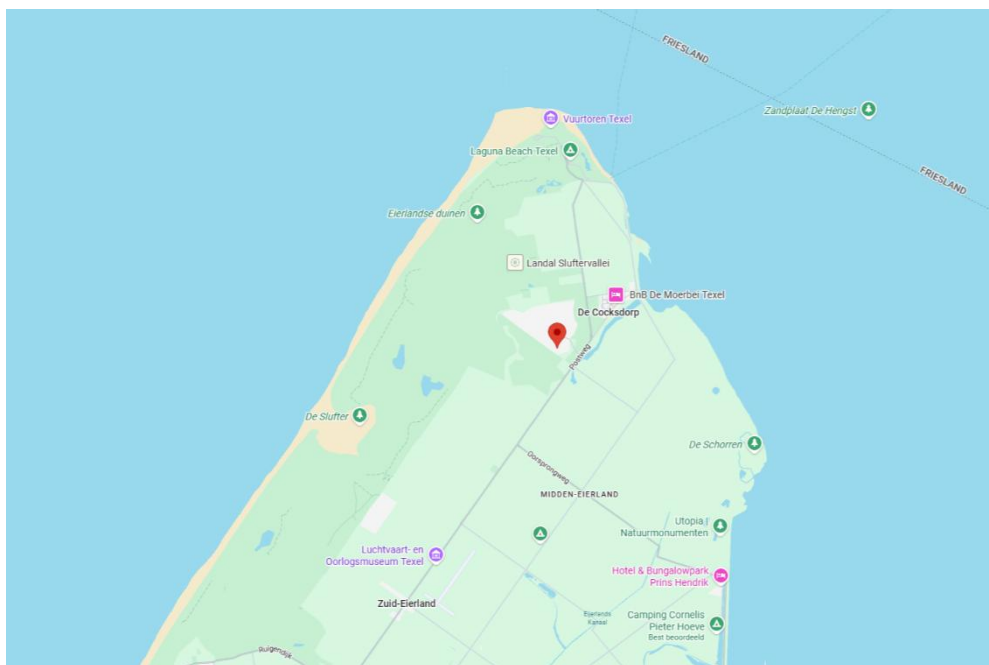
Verdieping:



Kaart:



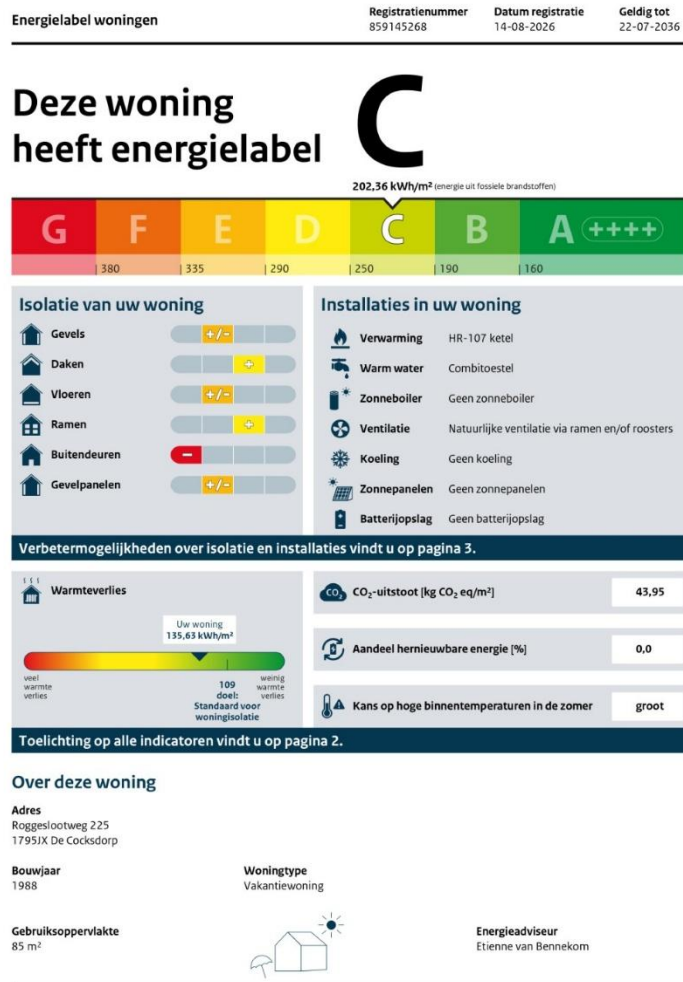
Ligging



De woning ligt op een rustig deel van het park, op ca. 500 m¹ van de voorzieningen.

Fiets-en wandelpaden door de Eierlandse Duinen, richting Paal 28 en het Noordzeestrand, de vuurtoren en het unieke natuurgebied “De Slufter” zijn eenvoudig te bereiken.

Energie label:



Energie label woningen

12 van 12

Energie label Advies Verbeter Je Huis Technische details Meer informatie

Meer informatie over het energielabel

Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op www.mijnoverheid.nl onder 'Wonen'.

Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

Energieadviseur

Naam: Etienne van Bennekom

Vakbewaarnummer: 77171313

Certificaathouder: Duurzaam Energieloket

Certificerende instelling: SKG IKOB

Kijk voor de contactgegevens op: www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning

Bepalingsmethode: Dit energielabel is opgesteld met de bepalingmethode NTA 8800:2025.

Vragen of klachten?

Ik heb een vraag over mijn energielabel Bent u eigenaar van de woning?

Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

Bent u huurder?

Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven. Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: www.huurcommissie.nl/energielabel

Ik heb een klacht over mijn energielabel

Ga dan naar: www.klacht-energielabel.nl

Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

Ik heb een algemene vraag over het energielabel
Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op: www.energielabel.nl/vragen-woning

Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energielabel wordt gemaakt. Op www.verbeterjehuis.nl ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 (1)

Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (2)

Other: maatvoering wonen (1)

Other: maatvoering wonen: 3

Other: maximum aantal recreatieve slaappleatsen (1)

Other: maximum aantal recreatieve slaappleatsen: 5135

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