

Te koop: 1794 AS Oosterend  
**SCHOOLSTRAAT 5**

€ 439.000 k.k.



**Waijer Advies**

TEL. 0222 315207

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

 **waijer advies**  
hypotheken makelaardij verzekeringen

# Kenmerken

Woonoppervlakte

112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

190 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

494 m<sup>3</sup>

Energie label

A



# Omschrijving

Fantastisch wonen in deze idilisch gelegen, vrijstaande, goed onderhouden en goed geïsoleerde woning (1981) met 4 slaapkamers. De besloten tuin ligt op het zuidwesten. Heel veel rust en privacy, maar toch op korte afstand van het historisch, gezellige centrum van het pittoresk dorpje Oosterend. Op loopafstand is een ruim parkeerterrein voor uw auto.

In de woning is volop geïnvesteerd in verduurzaming, o.a. isolatie, zonnepanelen, zonneboiler (160 ltr.), infrarood panelen, vloerverwarming en een thuisbatterij 8,2kWh (in 2025), zodanig dat het een energielabel A heeft.

Er wordt per maand maar € 53,= aan gas- en elektra berekend !

Begane grond:

Hal: Toilet netjes betegeld, garderobe, moderne meterkast.

Bijkeuken: aansluiting wasmachine en droger, thuisbatterij.

Woonkamer: Ruime L-vormige woonkamer, tegelvloer met vloerverwarming, kunststof schuifpui naar tuin, 5 infrarode warmte panelen tegen plafond, houtkachel.

Keuken: met 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, grote koelkast, vaatwasser (2024), combi-oven.

Tuin: Zonnige en beschutte tuin, 2x schuurtje, houthok.

1e verdieping:

Overloop: Vaste trap naar 2e verdieping, toegang naar 4 slaapkamers, badkamer, kast met zonneboiler (inhoud 160 liter) en HR-CV (12.2013).

Slaapkamers: 3x 2-persoons slaapkamers met kastenwand/wastafel, 1x 1-persoons slaapkamer.

Badkamer: Moderne badkamer met inloopdouche, wastafel, vrijhangend toilet, elektrische vloerverwarming.

2e verdieping:

Ruime stazolder, geïsoleerd dak.

Op het dak zijn 16 PV zonnepanelen, 1 zonnecollector voor warm water.

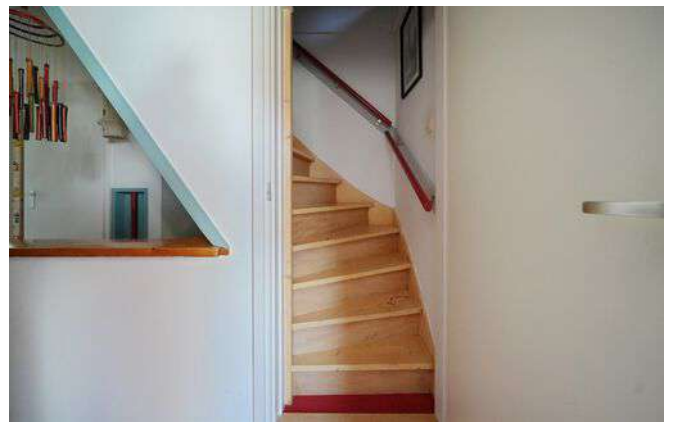












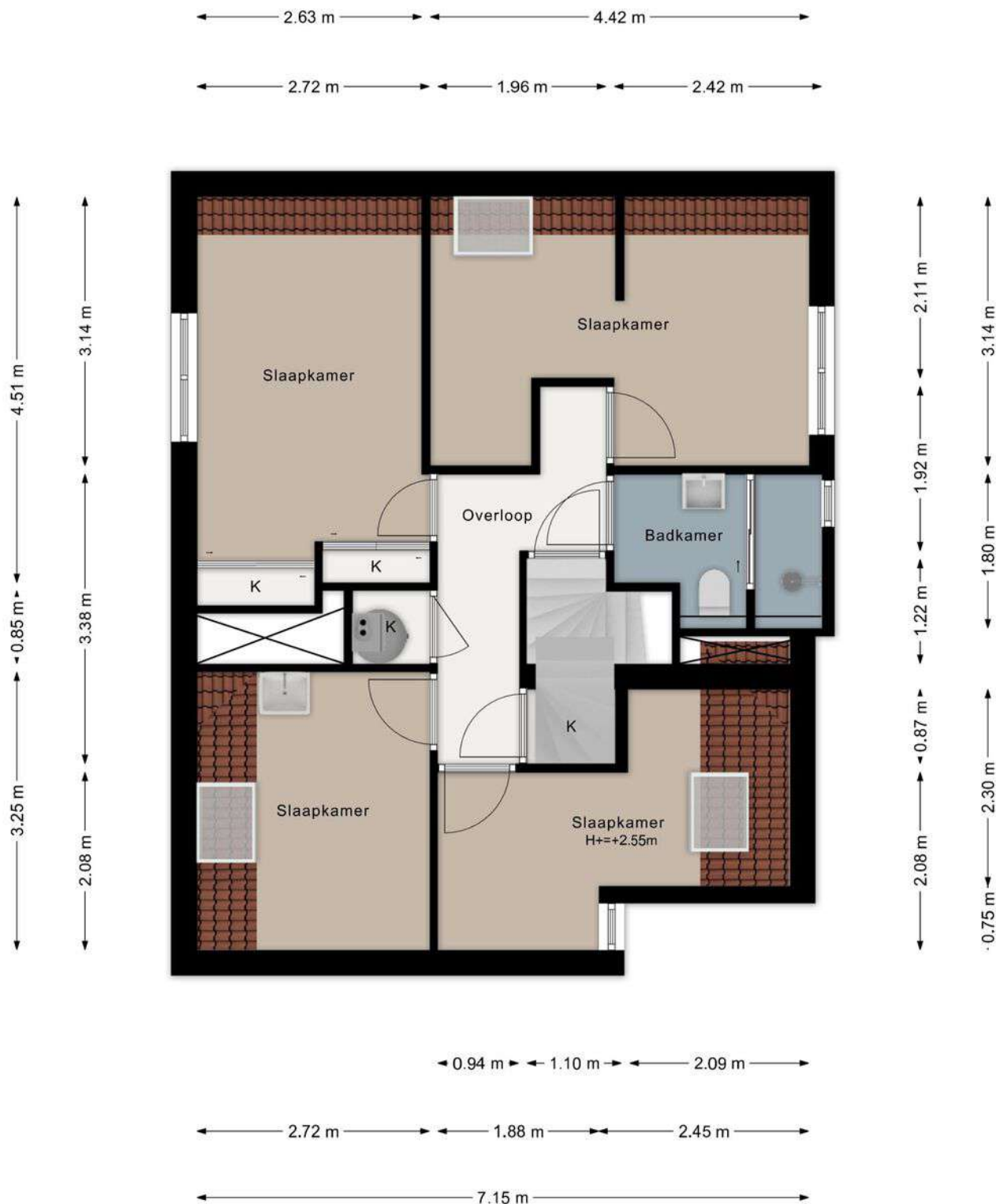
# Plattegrond

# begane grond



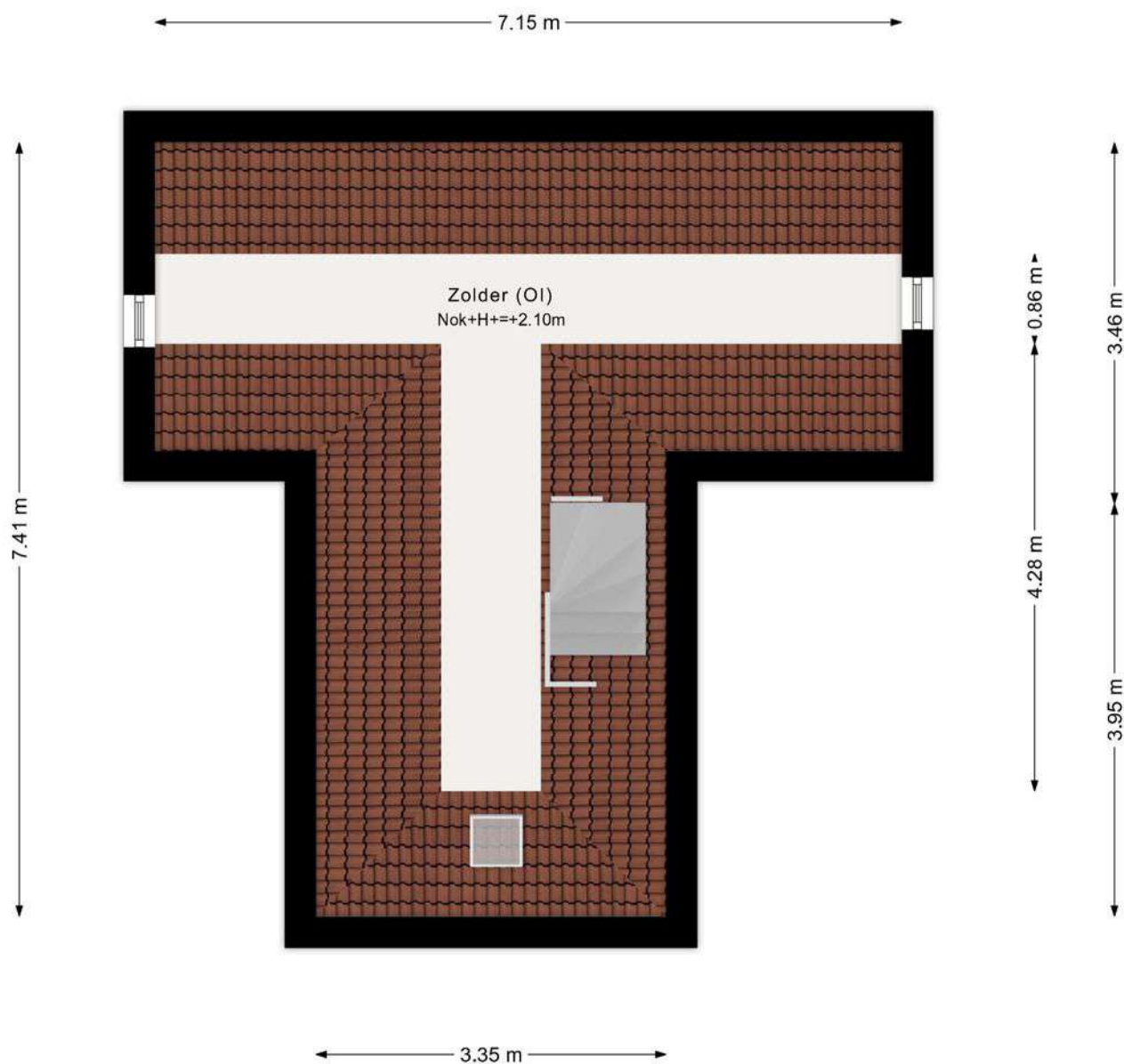
# Plattegrond

## 1e verdieping



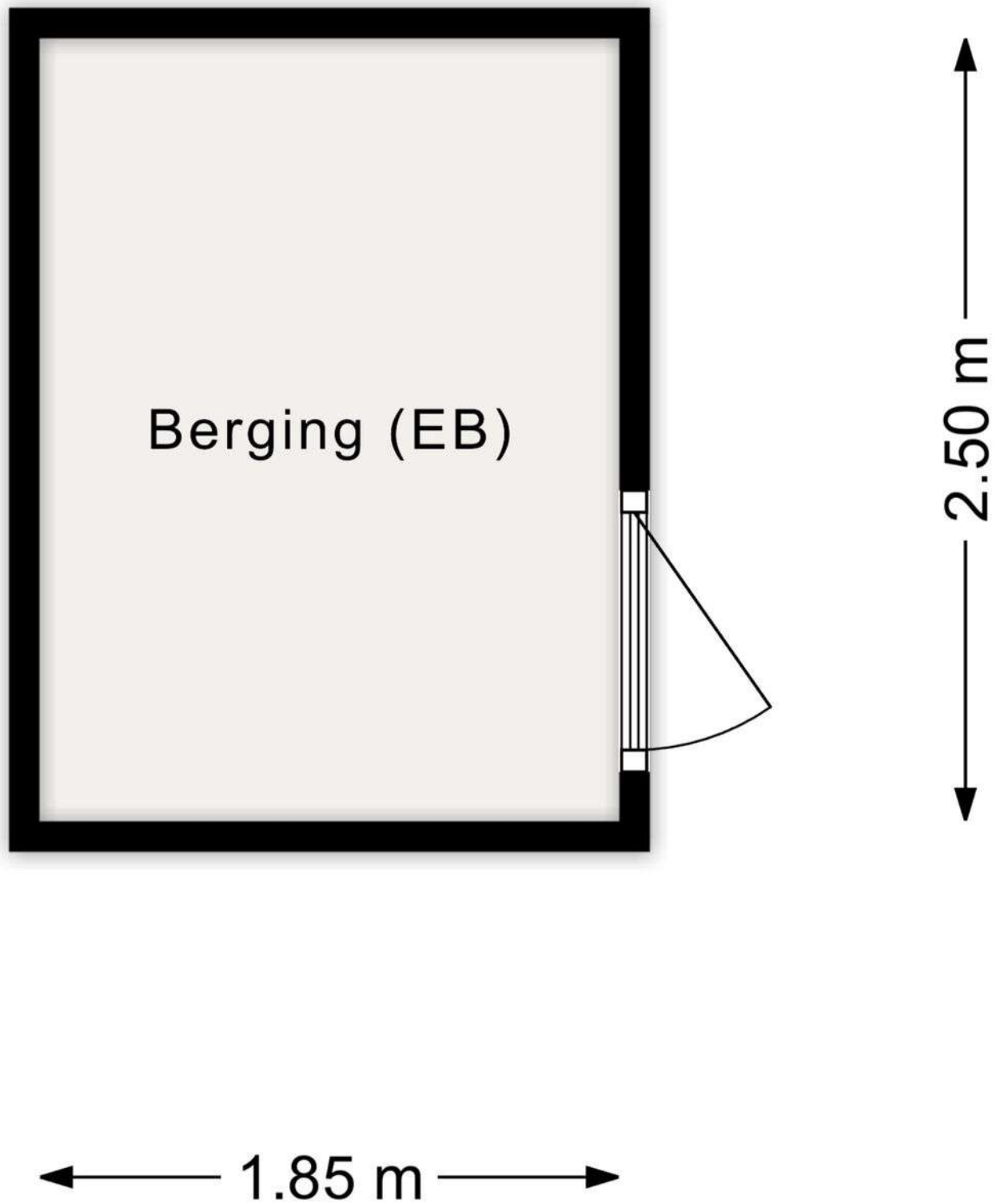
# Plattegrond

# zolder



**Plattegrond**

**berging**



# Vragenformulier

i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Schoolstraat 5, Oosterend

- |                                                                                                                                                                    |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?                                                                                                      | Ja                                     |
| 2 Zijn er tuinvergrotingen toegepast welke niet notarieel in eigendom zijn overgedragen?                                                                           | Nee                                    |
| 3 Rusten er op uw onroerend goed erfdienstbaarheden/kettingbedingen of andere bijzondere bepalingen?                                                               | Nee                                    |
| 4 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstel voorgeschreven?                                                                               | Nee                                    |
| 5 Is er beslag op uw eigendom gelegd of bestaat de mogelijkheid dat dit gaat gebeuren?                                                                             | Nee                                    |
| 6 Rust er op het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?                                                                                         | Nee                                    |
| 7 Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, zoals mogelijke bestemmingswijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht, verkeerssituaties, etc.? | Nee                                    |
| 8 Zijn er bijzonderheden te vermelden over burens of woonomgeving, zoals geluidsoverlast, stankoverlast omgeving, etc.?                                            | Nee                                    |
| 9 Is uw pand geïsoleerd?<br><b>zie energielabel A</b>                                                                                                              | Ja                                     |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door zijn aangebracht en deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer?<br><b>1990 aanbouw achterkant woning</b>      | Ja                                     |
| 11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden?                                                                  | Nee                                    |
| Lekkages, vochtdoorslag:                                                                                                                                           | Nee                                    |
| Verstopingen, houtrot                                                                                                                                              | Nee                                    |
| Asbest, loden waterleidingen                                                                                                                                       | Nee                                    |
| Ondergronde 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,                                                                                     | Nee                                    |
| riolering, CV of warmwatertoestel                                                                                                                                  | Nee                                    |
| 12 Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor:                                                                                             |                                        |
| CV installatie                                                                                                                                                     | ja laatste onderhoudsbeurt d.d.06.2026 |

# Lijst van zaken

behorende bij:

Schoolstraat 5 te Oosterend

| <b>BUITEN</b>                               | <b>blijft achter</b> | <b>gaat mee</b> |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| vlaggemasthouder                            | x                    |                 |
| <b>BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken</b> |                      |                 |
| boeken/legplanken                           |                      | x               |
| gordijnen                                   |                      | x               |
| gordijnrails/lamellenrails                  | x                    |                 |
| hout-kachel + houtblokken                   | x                    |                 |
| losse kasten                                |                      | x               |
| losse horren/rolhorren/hordeuren            | x                    |                 |
| rolgordijnen/zonwering binnen achter        | x                    |                 |
| rolgordijnen/zonwering binnen voor          |                      |                 |
| zonwering buiten voor                       | x                    |                 |
| vloerbedekking t.w. plavuizen               | x                    |                 |
| Thuisbatterij                               | x                    |                 |
| <b>KEUKEN</b>                               |                      |                 |
| koelkast                                    | x                    |                 |
| combi-magnetron                             | x                    |                 |
| vaatwasser                                  | x                    |                 |
| <b>1e ETAGE</b>                             |                      |                 |
| boeken/legplanken                           | x                    |                 |
| gordijnen                                   |                      | x               |
| gordijnrails/lamellenrails                  | x                    |                 |
| losse horren/rolhorren/hordeuren            | x                    |                 |
| losse kasten                                | x                    |                 |
| vloerbedekking t.w. laminaat                | x                    |                 |
| <b>BADKAMER</b>                             |                      |                 |
| badkamermeubel                              | x                    |                 |
| <b>2e ETAGE</b>                             |                      |                 |
| gordijnen                                   | x                    |                 |
| gordijnrails                                | x                    |                 |
| losse kasten                                | x                    |                 |
| vloerbedekking t.w. hout                    | x                    |                 |
| <b>OVERIG</b>                               |                      |                 |
| werkbank                                    | x                    |                 |

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
681171716

Datum registratie  
09-06-2026

Geldig tot  
05-06-2036

Deze woning  
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 144,64 kWh/m<sup>2</sup>



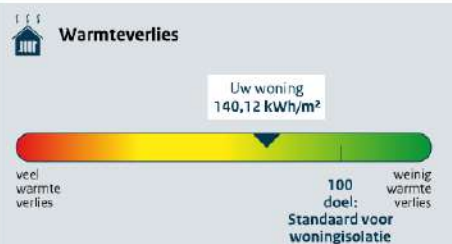
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Verwarming     | HR-107 ketel                                    |
| Warm water     | Combistoestel                                   |
| Zonneboiler    | Zonneboiler aanwezig                            |
| Ventilatie     | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |
| Koeling        | Geen koeling                                    |
| Zonnepanelen   | 6.200 Wp                                        |
| Batterijopslag | ≥ 5 kWh                                         |

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO<sub>2</sub> CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] 33,05

Aandeel hernieuwbare energie [%] 26,1

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

Adres  
Schoolstraat 5  
1794AS Oosterend

Bouwjaar  
1981

Woningtype  
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte  
122 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
R.B.V. van Ommen Kloeke

# Energielabel

Energielabel woningen

2 van 11

Energielabel

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

## Uitleg energielabel en indicatoren

### Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

#### Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

#### Dit zijn de resultaten van uw woning

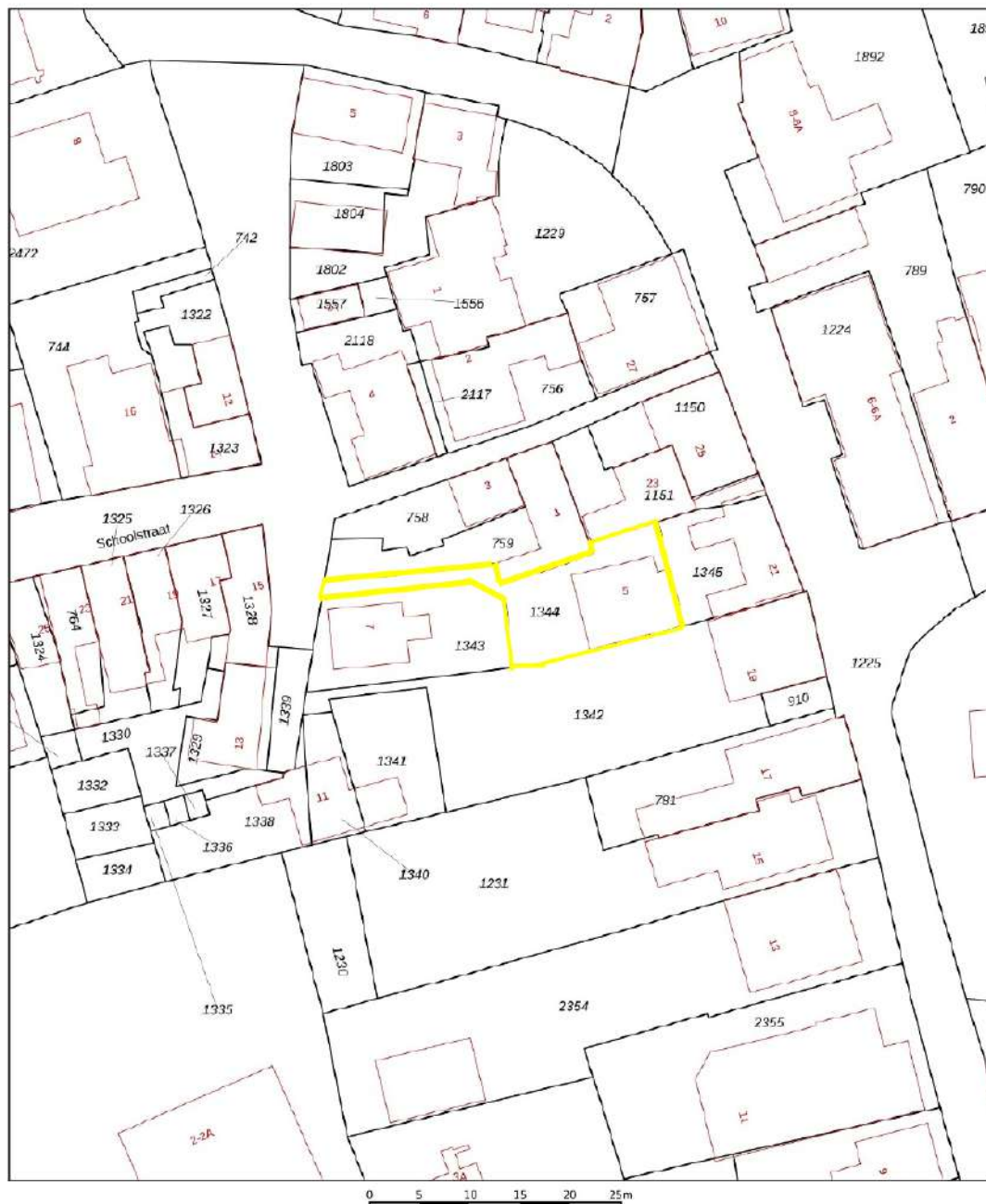
#### Toelichting

|                                                                                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>A</b><br><b>144,64</b><br>kWh/m <sup>2</sup>                                                                                                       | <b>Energie uit fossiele brandstoffen</b><br>Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A++++ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.                                                                                               |
|  | <b>Wel lokale uitstoot</b>                                                                                                                            | <b>Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen</b><br>Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <b>140,12</b><br>kWh/m <sup>2</sup><br>Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?<br><input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | <b>Warmteverlies</b><br>Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 140,12 kWh per m <sup>2</sup> . Met een warmteverlies van maximaal 100 kWh per m <sup>2</sup> voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een duurzaam verwarmingssysteem van ongeveer 50 graden, zoals een warmtepomp. |
|  | <b>33,05</b><br>kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>                                                                                                  | <b>CO<sub>2</sub>-uitstoot</b><br>Bij het gebruik van fossiele energie komt CO <sub>2</sub> vrij. Minder CO <sub>2</sub> -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>26,1 %</b>                                                                                                                                         | <b>Aandeel hernieuwbare energie</b><br>Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Kans op hoge binnentemperaturen<br><input type="radio"/> klein <input checked="" type="radio"/> groot                                                 | <b>Kans op hoge binnentemperaturen</b><br>Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.                                                                                                                                                                                    |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Planviewer



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                     |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |       |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Texel |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huisnummer                       | Sectie              | M     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1344  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bebouwing                        |                     |       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> |                                  |                     |       |



# 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.

## 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.

260106

# Heeft u interesse in **Schoolstraat 5?**

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)

