Te koop in Oosterend

VERLORENKOST 5

€ 319.000 k.k.



Waaijer Advies
TEL. 0222 315207

info@waaijeradvies.nl

waaijer advies
hypotheken makelaardij verzekeringen







Kenmerken

Woonoppervlakte
63 m²

Perceeloppervlakte
96 m²

Inhoud woning
237 m³

Energielabel
C







Omschrijving





Vrijstaande woning (1850) met 2 slaapkamers gelegen in het romantische centrum Oosterend.

Bestrate achtertuin en dakterras op het zonnige westen. In 2003 en 2012 gemoderniseerd.

In 2022 een nieuwe badkamer, woning is goed geïsoleerd d.m.v. dakisolatie en isolatieglas.

Begane grond:

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

Woonkamer: L-vormige woonkamer met balkenplafond, aansluiting houtkachel, ruime trapkast met keldertje, betonvloer met hierop houten vloer, lange eettafel met zicht op tuin.

Keuken: Open keuken met 4-pits inductie kookplaat, hete luchtoven, afzuigkap, koelkast, tegelvloer.

Bijkeuken: Aansluiting voor wasmachine en droger, wastafel, HR-CV (11.2025) doorloop naar tuin.

Badkamer: Luxe badkamer me inloop-douche, vrijhangend toilet, wasmeubel.

Tuin: Bestrate en zonnige tuin het westen gelegen, berging/overdekte steeg (4,5 x 1,2 mtr.) aan zijkant woning, waterpunt.

1e verdieping:

Overloop: Overloop met grote bergkast.

Slaapkamers: 2 x 2-Persoons slaapkamers met wastafel, laagwand met veel opbergruimte.

Dakterras: Via achterste slaapkamer naar zonnig dakterras op het westen gelegen.






DUCK
BLUE

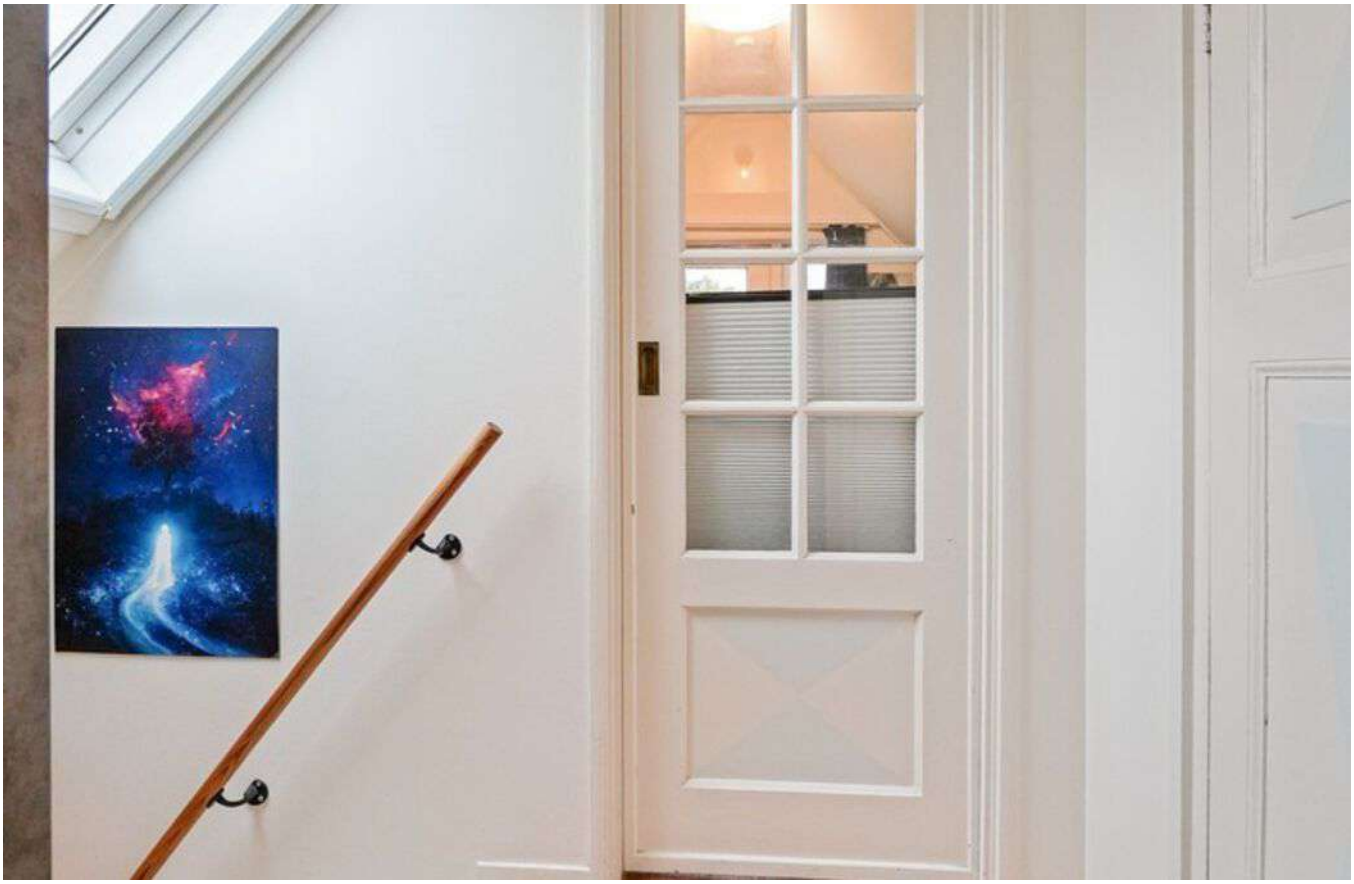


















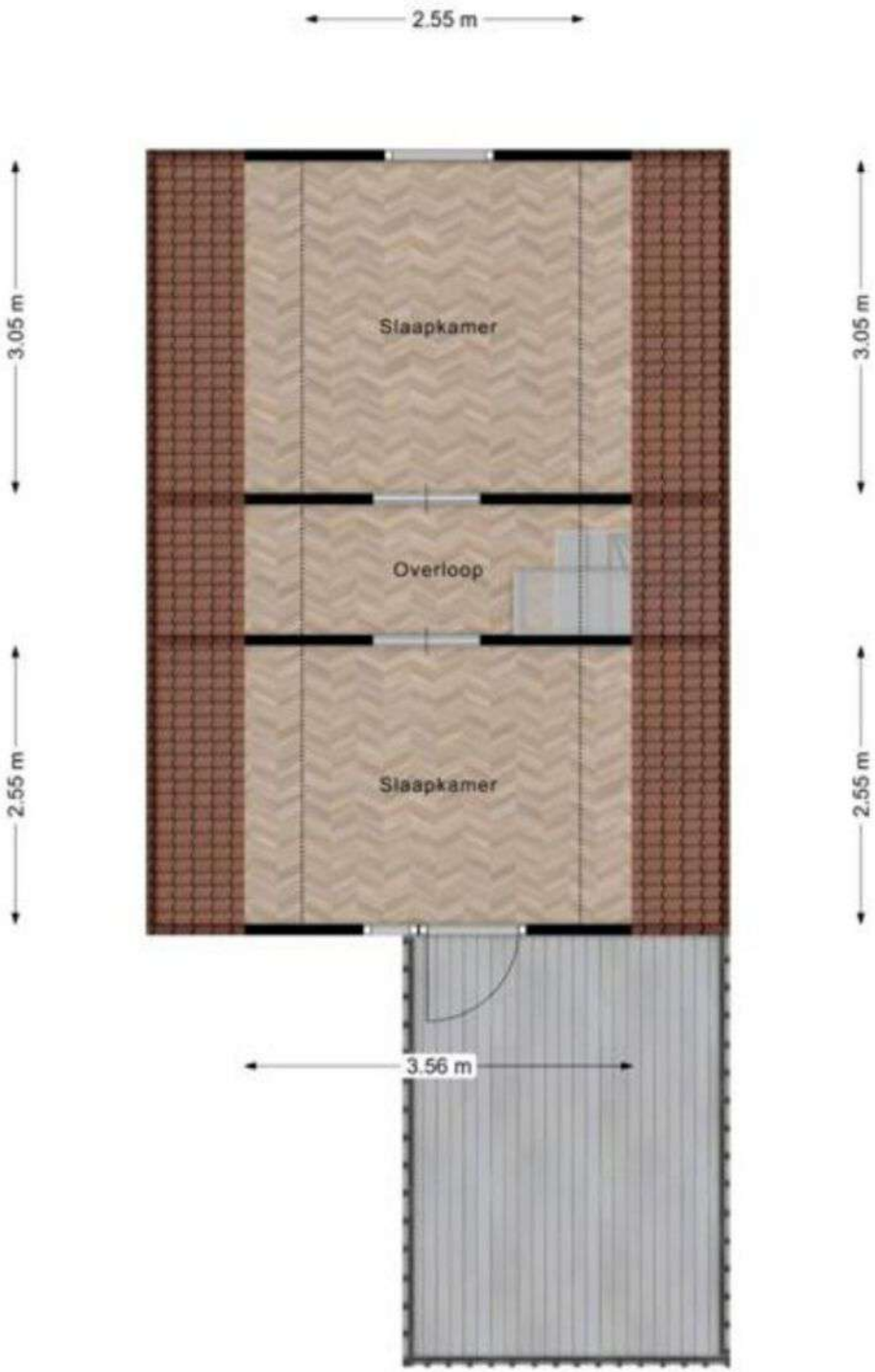




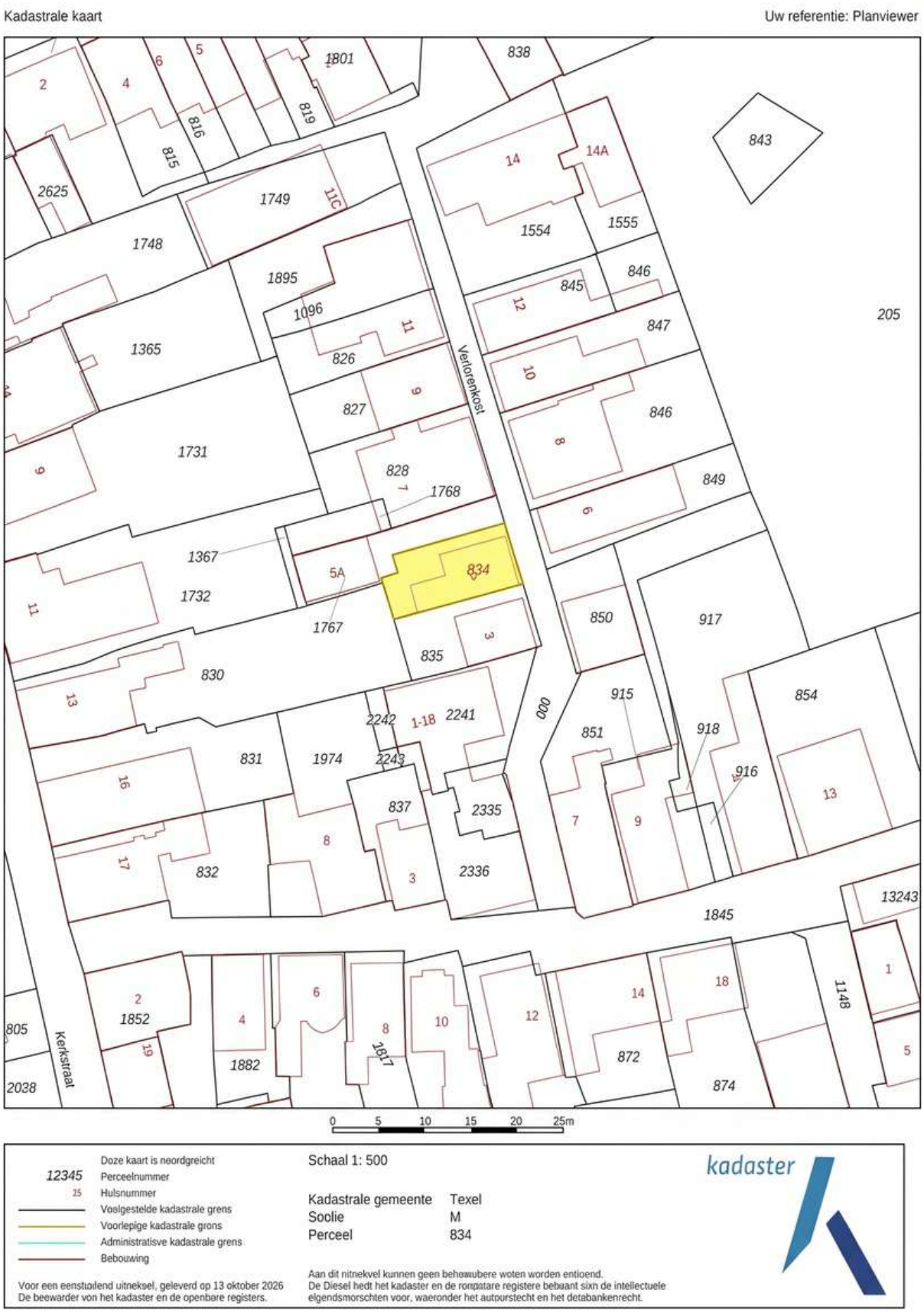
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart



Vragenformulier

i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Verlorenkost 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 buren of woonomgeving, zoals geluidsoverlast, stankoverlast omgeving, etc.?	Nee
9	Is uw pand geïsoleerd? **dakisolatie, isolatieglas energielabel C**	**Ja**
10	Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer? **2022 schutting (50%eigendom) + 2024 badkamer + 12.2025 HR-CV**	**Ja**

11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden?

Lekkages, vochtdoorslag:	Nee
Verstoppingen, houtrot	Nee
Asbest, loden waterleidingen	Nee
Ondergronde olietank	Nee
Grondvervuiling perceel of omgeving	Nee
Voorzetwanden	**Ja**
Beschadiging sanitair, ooit brand geweest	Nee
Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water,	Nee
riolering, CV of warmwatertoestel	Nee

Lijst van roerende zaken

behorende bij:

Verlorenkost 5, Oosterend

Buiten	**blijft achter**	**gaat mee**
tuinmeubilair		x
Begane grond hal/woonkamer/bijkeuken		
Luxaflex	x	
aansluiting hout-kachel	x	
losse kasten		x
vloerbedekking t.w. parket	x	
Keuken		
koelkast	x	
magnetron		x
1e Etage		
boeken/legplanken		x
gordijnen	x	
gordijnrails	x	
losse kasten		x
vloerbedekking t.w. zeil	x	
BADKAMER		
badkamermeubel	x	
Overig		
Schutting 50% eigendom	x	

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
964059230	26-07-2021	16-07-2031	Definitief

Deze woning heeft energielabel C

G F E D **C** B A ++++

Isolatie

1	Gevels	+/-
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	+
4	Vloeren	-
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

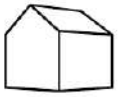
Over deze woning

Adres
Verlorenkost 5
1794BA Oosterend
BAG-ID: 0448010000007482

Detailaanduiding

Bouwjaar	1850
Compactheid	2,83
Vloeroppervlakte	63m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
L. Freitas

Vakbekwaamheidsnummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012213

KvK-nummer
65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

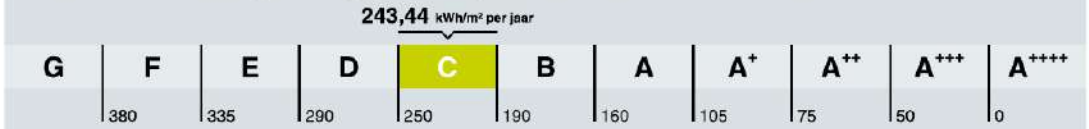
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energielabel

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{++++} het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 243,44 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 44,85 kg CO_2 /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja | nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 160,34 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 252 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2020

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€95	€100	€100	€95	€90	€80	€75	€70	€65	€60	€60
Gemiddeld	€150	€150	€140	€135	€125	€120	€115	€110	€105	€100	€100
Hoog	€220	€210	€205	€195	€180	€175	€170	€165	€160	€155	€150

Clausuleblad

waaijer advies
hypotheken makelaardij verzekeringen

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 wordten 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 overeen stemming 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.

Bedenktijd
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 en 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, nog 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

Verlorenkost 5?

Neem contact op met ons kantoor!



Waaijer Advies
Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 315207

info@waaijeradvies.nl

waaijer advies
hypotheken makelaardij verzekeringen