Te koop in Den Hoorn

REDOUTE 9

€ 850.000 k.k.



Waaijer Advies
TEL. 0222 315207

info@waaijeradvies.nl

waaijer advies
hypotheken makelaardij verzekeringen







Kenmerken

Woonoppervlakte
67 m²

Perceeloppervlakte
1490 m²

Inhoud woning
290 m³

Energielabel
C







Omschrijving





Op 300 meter van de Waddenzee ligt, beschut achter de oude zeedijk, dit unieke huis.
Gebouwd omstreeks 1850 en bewoond door vele generaties Texelaars, is het huis sinds 1973 in bezit van één familie. Ruim 50 jaar hebben zij deze prachtige plek gekoesterd en genoten van het wonen op dit mooie stukje van Texel.

Het huis is gelegen op circa 1490 m2 eigen grond en heeft een tweede woningbestemming.
Het mag dus permanent bewoond worden én als vakantiewoning gebruikt (zonder verhuurverplichtiging).
De beschutte tuin met oude fruitbomen, grenst aan de noordzijde aan het water, wat het oude Fort Redoute omringt. Dit verdedigingswerk, wat oorspronkelijk was aangelegd in de Napoleontische tijd, is in de jaren negentig hersteld in zijn oorspronkelijke vorm.
Het is nu een natuurgebied, waar vele vogels broeden en 's zomers schapen grazen.

De tuin wordt aan de andere kant beschut door de oude zeedijk en is door een aansluitende bomenhaag verzekerd van veel privacy. Achter de oude dijk, waarover de weg Redoute loopt, bevindt zich het Ceres-poldertje. Deze polder is ontstaan, toen de nieuwe zeedijk is aangelegd.
Bijzonder zijn de orchideeën die hier groeien.
Als je via het Ceres-poldertje naar de Waddenzee loopt, kom je achter de dijk in een nieuw duingebied. Dit is enkele jaren geleden aangelegd als extra bescherming tegen het stijgende zeewater. Dit unieke natuurgebied biedt een broedplaats voor vele vogels.

Begane grond:

Hal: Garderobe, HR-CV (2011), aansluiting voor wasmachine en -droger, vaatwasser en combimagnetron.

Eetruimte: Aan tafel gezellig eten achter de openslaande deuren naar terras, met zicht op de prachtige tuin en de dijk. Stalen trap (design) naar 1e verdieping.

Woonkamer: Ruime woonkamer met veel raampartij voor heldere lichtinval, eikenhoutenvloer (niet masief). Hier ook de meterkast (2025), stijlvol balkenplafond.

Keuken: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, kunsstof keukenblad.

Badkamer: Moderne badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, wasmeubel, vrijhangend toilet.

De gehele vloer en wanden zijn luxe betegeld.

1e verdieping:

Ruime overloop met vide, slaapgelegenheid met 2-persoons bed.

Tuin:

Uniek en ruim bomenrijk kavel met houten tuinschuur (4,0 x 2,9 mtr.) met elektra/water.

Twee terrassen met uitzicht over de natuur. Parkeren op eigen terrein (met laadpaal)









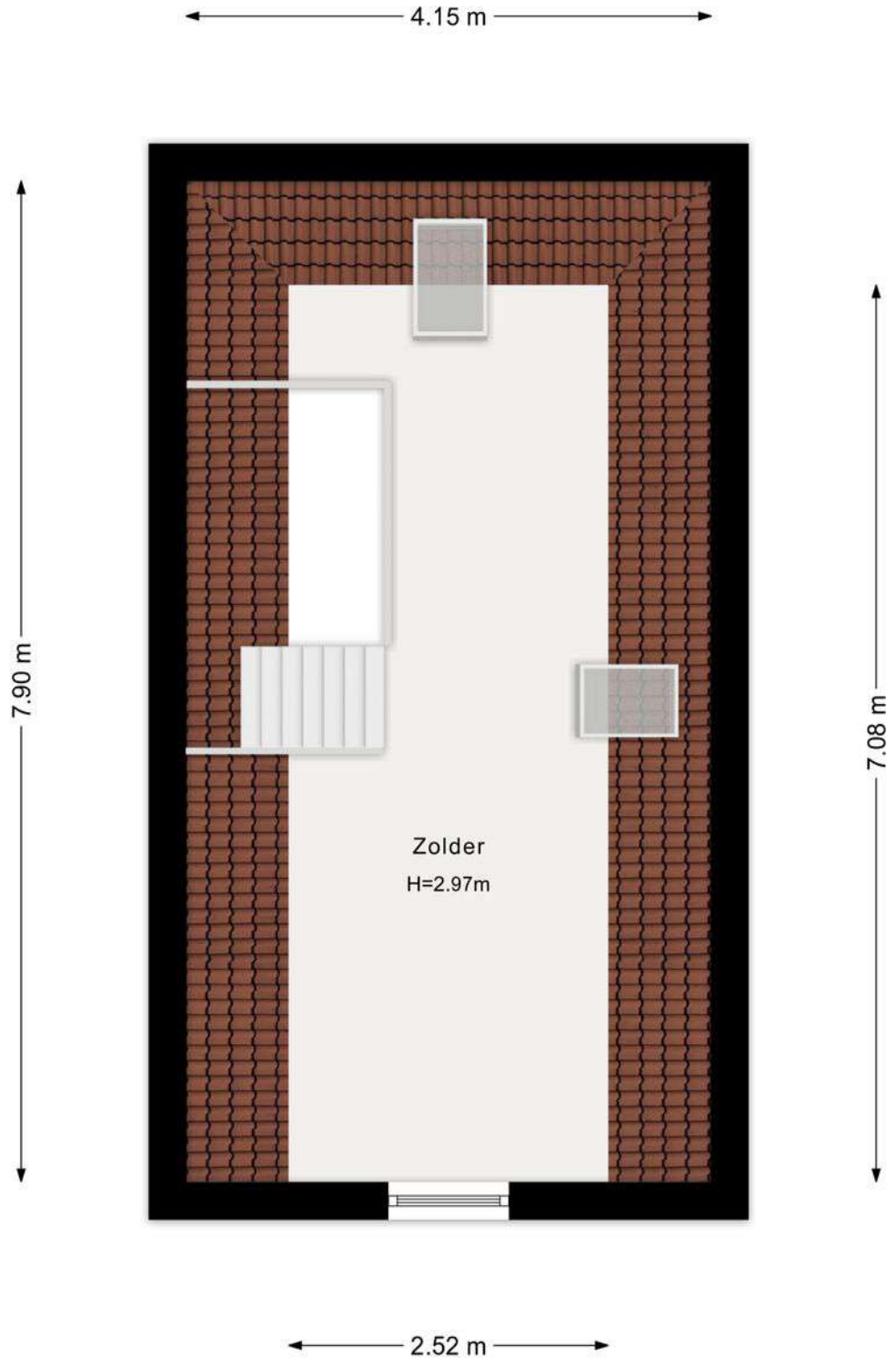




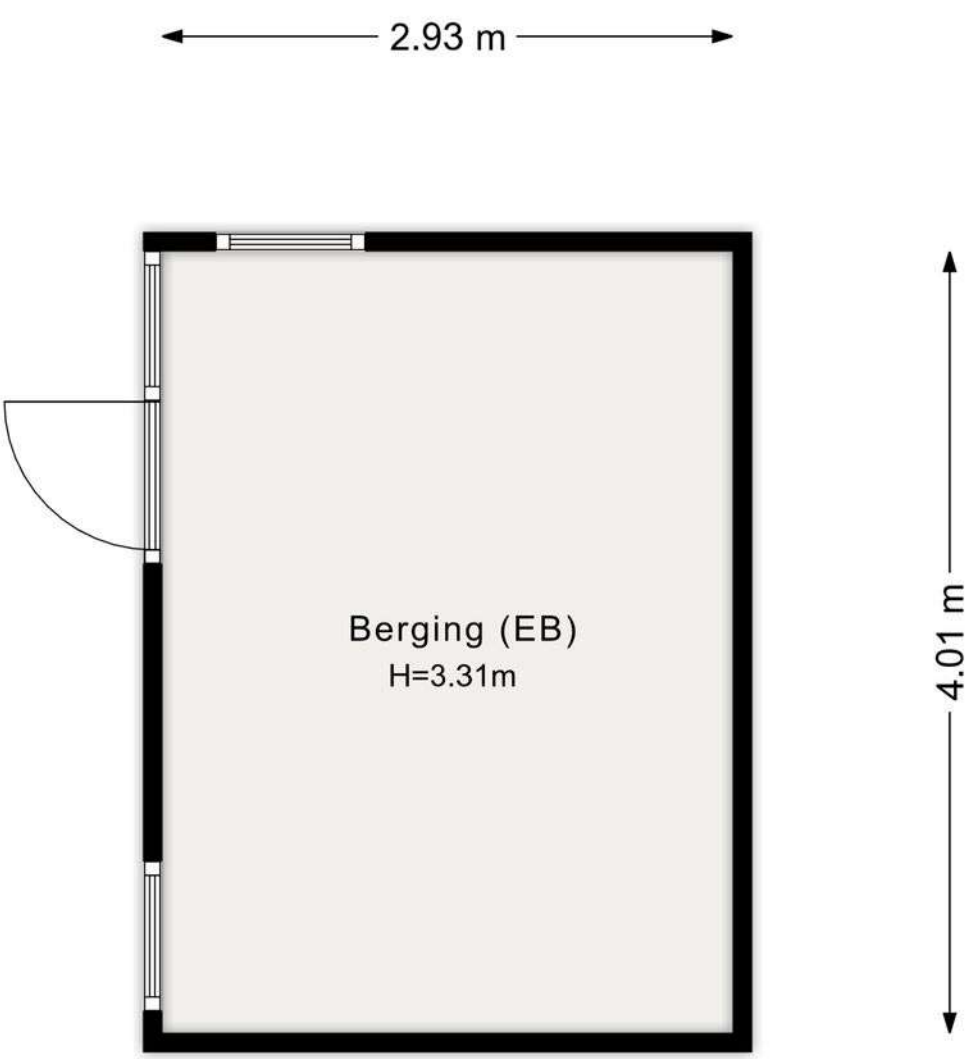
Plattegrond



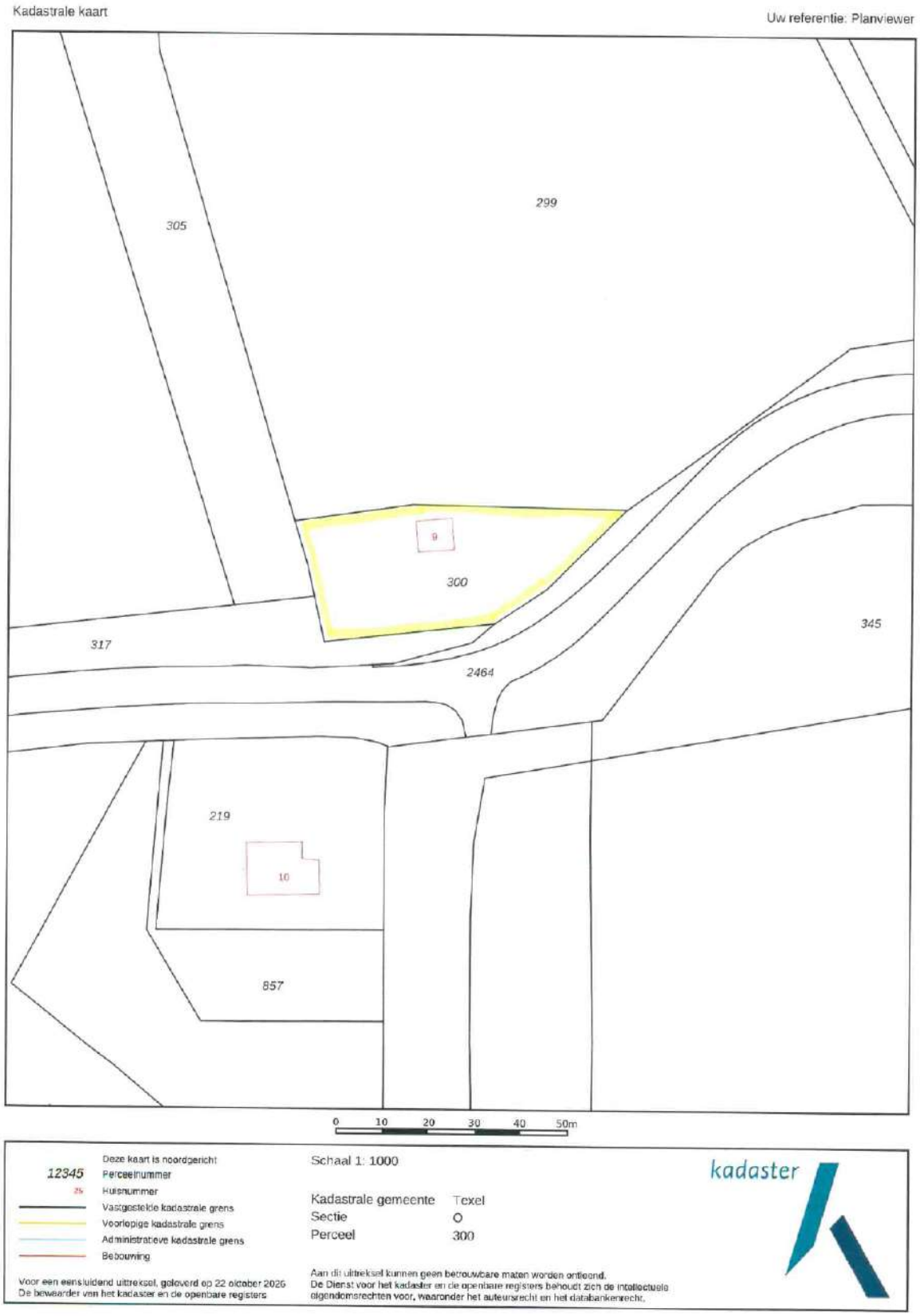
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Vragenformulier i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Redoute 9, Den Hoorn

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? **Zie bijlage**	**Ja**
10	Kunt u aangeven welke verbouwingen door u of uw voorgangers zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer? **Zie bijlage**	**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, gebrek fundering	Nee
	Beschadiging sanitair, ooit brand geweest	Nee
	Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water, riolering, CV of warmwatertoestel	Nee Nee

Onderhoudswerkzaamheden Redoute:

1980 Gehele dak vernieuwd en van binnenuit geïsoleerd met steenwol en afgetimmerd.

2019 Grote renovatie: Uitgevoerd door "Klusjesmaker", Burgwal 22, 1791 AJ Den Burg, KvK: 69718733

Alle muren zijn van binnenuit geïsoleerd, afgetimmerd met gipsplaat en gestukt. Er is een nieuwe -gewapend- betonnen vloer aangebracht met isolatie. Alle raamkozijnen en de openslaande deuren zijn vernieuwd (hout) met dubbel isolatieglas (specificaties bekend bij Enercorp).

De hal (entree) is geheel vernieuwd met een nieuwe betonnen vloer en houtskelet wanden. De afvoer voor (af-)wasmachine is vernieuwd.

Keuken en badkamer zijn geheel vernieuwd.

Op de verdieping is de houten voorpunt geheel vernieuwd en geïsoleerd.

Nieuwe Velux dakramen met rolgordijnen op de verdieping.

Bovenverdieping is afgewerkt met gipsplaat.

Radiatoren op de benedenverdieping zijn vernieuwd met vloerverwarming in de badkamer.

Elektrische bedrading is geheel vernieuwd met inbouw stopcontacten.

Terras is rondom nieuw aangelegd.

Foto's van de renovatie zijn beschikbaar

2025: Elektrische installatie is vernieuwd: een nieuwe zware stroomaansluiting en nieuwe meterkast.

Een laadpaal voor elektrische auto's is aangelegd.

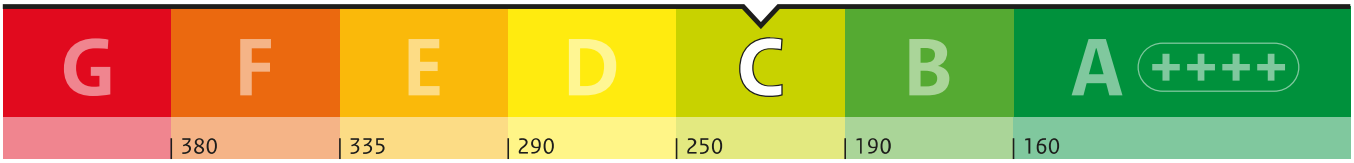
De woning is aangesloten op glasvezel kabel.

BUITEN	**blijft achter**	**gaat mee**
tuinmeubilair		X
tuinhuisje/buitenberging	X	
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken		
boeken/legplanken		X
gordijnen	X	
gordijnrails/lamellenrails	X	
rolgordijnen/zonwering binnen achter	X	
rolgordijnen/zonwering binnen voor	X	
vitrage	X	
vloerbedekking t.w. eikenhout	X	
KEUKEN		
koelkast/vrieskast	X	
magnetron		X
vaatwasser	X	
1e ETAGE		
losse kasten	1	
rolgordijnen/zonwering binnen achter	X	
rolgordijnen/zonwering binnen voor	X	
BADKAMER		
douche gordijn en rails		X
gordijnrails		X
badkamermeubel	X	

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
412697154	10-09-2026	04-08-2036

Deze woning heeft energielabel C

246,71 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

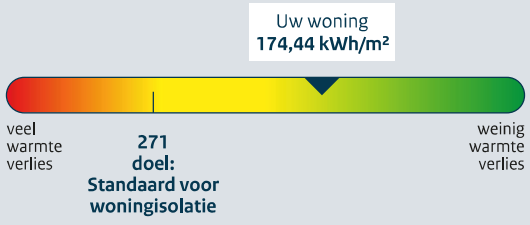
Gevels	+
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	53,74
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Redoute 9
1797SX Den Hoorn

Bouwjaar
1876

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
61 m²

Energieadviseur
R.B.V. van Ommen Kloeke

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
C **246,71** **kWh/m²**	**Energie uit fossiele brandstoffen** 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.
Wel lokale uitstoot	**Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen** 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.
174,44 **kWh/m²** Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ◉ ja ○ nee	**Warmteverlies** 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 174,44 kWh per m². Met een warmteverlies van maximaal 271 kWh per m² 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 verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten.
53,74 **kg CO_2 eq/m²**	**CO_2-uitstoot** Bij het gebruik van fossiele energie komt CO_2 vrij. Minder CO_2-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
0,0 %	**Aandeel hernieuwbare energie** 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 ○ klein ◉ groot	**Kans op hoge binnentemperaturen** 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.







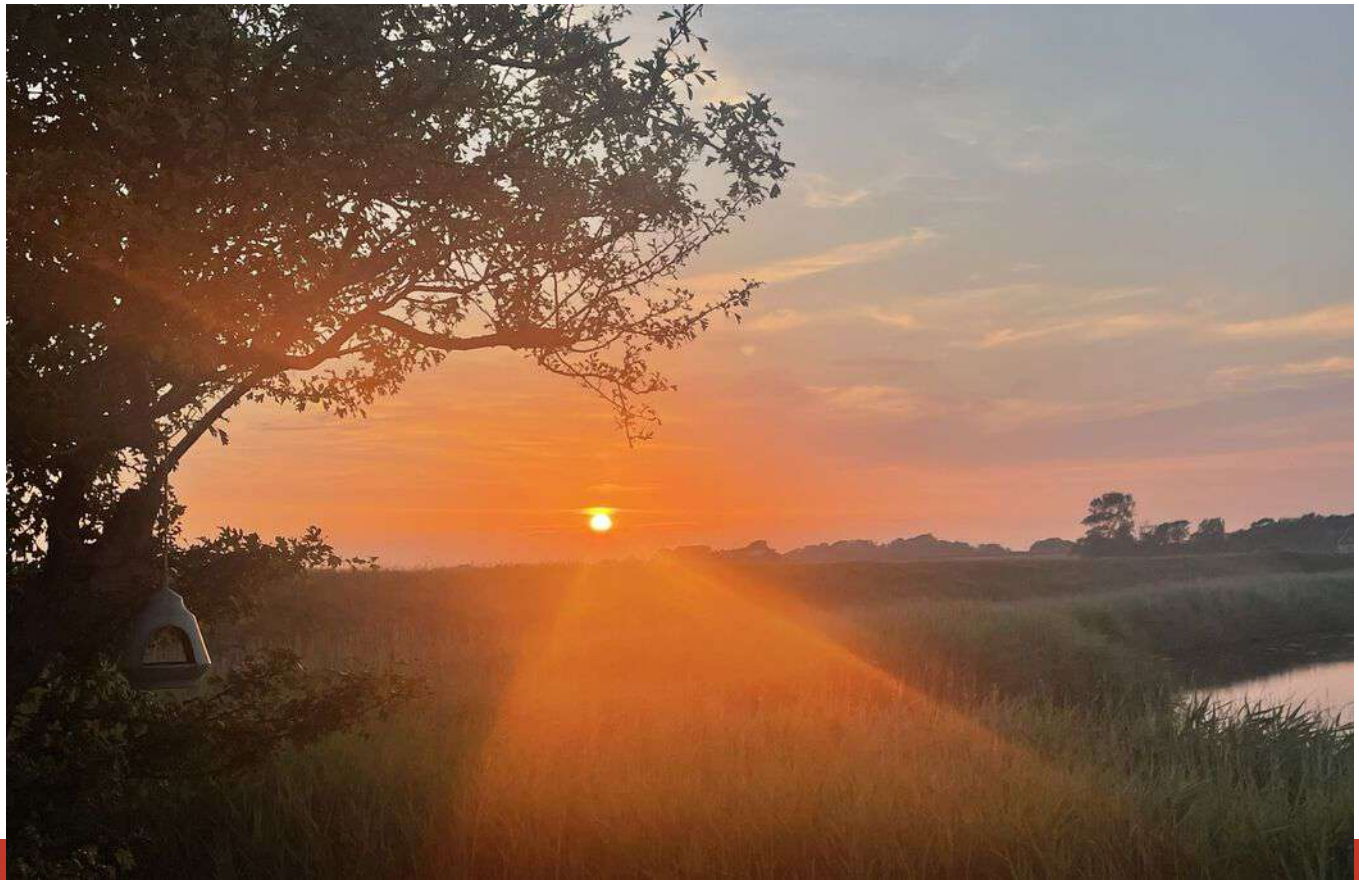




















waaijer advies
hypotheken makelaardij verzekeringen

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.

Heeft u interesse in

Redoute 9?

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