



Categorie: permanente bewoning - Type: bouwkvael - Soort woning: vrijstaand

Perceeloppervlakte: ca. 416 m² - Ligging: project 'Jacob Daalder' Oosterend

Kavel 3, project 'Jacob Daalder' te Oosterend

Koopsom: € 239.405 k.k. incl. B.T.W.

INLEIDING



Bent u op zoek naar een locatie om uw droomhuis te realiseren? Deze bouwka­vel in Oosterend biedt u de unieke kans om uw woonwensen werkelijkheid te maken! Stel u voor: uw eigen oprit, een tuin om van te genieten, en een woning die volledig is afgestemd op uw smaak en leefstijl. Hier heeft u de kans om een plek te creëren waar u en uw gezin jarenlang van kunnen genieten.

De bouwvoorschriften bieden de mogelijkheid om een vrijstaande woning te bouwen. Het betreft een kavel van ca. 416 m² (de exacte grootte moet nog worden ingemeten door het Kadaster), onderdeel van het nieuwbouwproject 'Jacob Daalder'. In deze brochure vindt u het kavelpaspoort met daarin de bouwvoorschriften en de overzichtstekeningen.

De koopsom is € 239.405 k.k. incl. B.T.W. (prijspeil 2025). Er is geen overdrachtsbelasting van toepassing (vrijgesteld van de overdrachtsbelasting). De koopsom is exclusief notariskosten, exclusief kadastrale kosten en exclusief de kosten voor de financiering.

Project 'Jacob Daalder'

In het sfeervolle Oosterend worden in totaal 25 woningen gebouwd. Hiervan zijn er 4 betaalbare koopwoningen en 21 sociale huurwoningen. De koopwoningen zijn onderverdeeld in twee tussenwoningen en twee hoekwoningen. Daarnaast worden er 3 kavels aangeboden, welke zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Er geldt een anti-speculatiebeding van 10 jaar en een zelfbewoningsplicht van 15 jaar. De huisvestingsverordening is van toepassing. Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

Interesse? Neem gerust contact op met onze makelaars!





Kavelpaspoort woonkavels Jacob Daalder Oosterend

Aan de gronduitgifte overeenkomst wordt ook een kavelpaspoort gekoppeld. Het kavelpaspoort heeft daarom een juridische status.

In het kavelpaspoort staan de regels en wensen die er worden gesteld aan de uitwerking van de nieuwbouw.

Bouwvlak en bebouwing

Hieronder worden de belangrijkste ontwerppunten genoemd, daarnaast blijven de regels uit het bestemmingsplan Oosterend -Cor Bremerstraat /Bijenkorfweg, dat nu onderdeel uitmaakt van het Tijdelijke Omgevingsplan Texel van toepassing.

- De woningen op de inrichtingstekening zijn als voorbeeld ingetekend, en geeft een indicatie van de beschikbare ruimte op het perceel. Belangrijk: de nieuwbouwwoningen hoeven niet exact in deze vorm of afmetingen worden gebouwd. Binnen onderstaande kaders kan daar een eigen invulling aan worden gegeven;
 - De oppervlakte van het hoofdgebouw is maximaal 120 m²;
 - De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4,5m/9,0m;
 - De dakhelling van het hoofdgebouw is 30-60 graden;
 - Het hoofdgebouw wordt met één gevel in de naar de weggekeerde bouwgrens (=bouwvlak) gebouwd, dan wel ten hoogste 1,0m achter een naar de weg gekeerde bouwgrens;
- (zie overzichtstekening met het bouwvlak en bouwaanduidingen bestemmingsplan)
- Vrijstaande woning: de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;

Alleen Jacob Daalderstraat nr.32 (kavel 3) kan hier van afwijken (mits gemotiveerd, en binnen het bouwvlak), aangezien het mogelijk is dat het bij dit hoekkavel door de schuine kavelgrenzen niet altijd mogelijk is om 3m tot de zijdelingse perceelgrens te behouden. Hiervoor is in het BP Oosterend een afwijkingsmogelijkheid opgenomen;

- De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerk(en) is maximaal 80 m²;
- De goot- en bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk is maximaal 3,0m/6,0m;
- De dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 60 graden;
- Er kunnen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning worden gebouwd;
- De situering van de inrit zoals aangegeven op de overzichtstekening kan niet worden gewijzigd;

Parkeren

De parkeernorm van de gemeente Texel is voor elke kavel 1,7.

- Per kavel dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden (zie overzichtstekening met maatvoering), en in stand gehouden worden.

Talud (kavel 1 en 2)

- Het talud dient een aflopend talud te blijven;
- Er mogen geen beschoeiingen worden aangebracht;
- Er mogen geen terrassen/vlonders over het talud worden aangebracht;

Tuinwal (kavel 3)

- de tuinwal welke op of langs de kavelgrens ligt langs de Bijenkorfweg dient te worden gehandhaafd;

Kleur en materialisering

- In het nieuwbouwplan Jacob Daalder te Oosterend worden zwarte keramische dakpannen (geen hoogglans) toegepast;
- De kleuren en materialisering van het woningontwerp sluit aan bij het uitgewerkte woningbouwplan Jacob Daalder Oosterend, zie <https://www.texelsedorpen.nl/>;
- De basis van de woning heeft een baksteen materialisering op basis van een rood/bruine kleurstelling;

KAVELPASPOORT



- Aanvullend kan er met andere materialen worden gewerkt in het ontwerp;
- Het uitgangspunt voor de materialisering is duurzaam, recyclebaar en herbruikbare materialen;
- Het ontwerp van de woning is passend bij de karakteristiek van het dorp en het omringende landschap;
- Afwijkingen van bovenstaande basisregels over de kleur en materialisering kunnen worden voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit, met uitzondering van de dakpankleur;

Commissie Omgevingskwaliteit

De Commissie Omgevingskwaliteit vergadert in principe de eerste of de derde woensdag van de maand.

- De bouwplannen op de nieuwbouwlocatie Jacob Daalder Oosterend worden voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit, omdat de locatie is aangewezen als 'dorpsrand' en daarom welstandsplichtig is.
- De Commissie Omgevingskwaliteit beoordeelt of het bouwplan aan de gestelde uitgangspunten voldoet, en aansluit bij de nieuwbouwwijk Jacob Daalder;
- Het is raadzaam om in de ontwerpfase het ontwerp vroegtijdig af te stemmen met de Commissie Omgevingskwaliteit. Daar zijn geen kosten aan verbonden. U kunt zich hiervoor aanmelden bij ahoomsman@texel.nl.
- Er kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend als er een positief pre-advies ligt.



BELASTINGTARIEVEN 2024

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2^e woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2847% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 582,- en maximaal € 1.810,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 522,- per jaar.

Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het jaar verkocht, dan blijven de kosten hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

Onroerende Zaakbelasting

woningen

eigenaar

0,0322% X WOZ waarde

niet-woning

eigenaar

0,0719% X WOZ waarde

gebruiker

0,0566% X WOZ waarde

Precariobelasting

terras	per m ² per maand	€	8,19
uitstalling van goederen	per m ² per maand	€	8,19
benzinepompinstallatie	per m ² per jaar	€	46,41
luifel	per m ² per jaar	€	25,49
opslagtank	per m ² per jaar	€	25,49
zonwering	per m ² per jaar	€	16,32
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	11,60
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,56
vlag	per stuk per maand	€	1,17
spandoek	per stuk per dag	€	75,89
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,02
overige voorwerpen	per m ² per maand	€	2,27

Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	224,12
meerpersoonshuishouden	€	361,12
recreatiewoning	€	281,85
extra grijze container	€	281,55

Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven	€	293,20
---	---	--------

Toeristenbelasting

per overnachting	€	2,40
------------------	---	------



Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing

Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing.

Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. De aanslag wordt opgelegd aan de door het Hoogheemraadschap aan te wijzen hoofdbewoner. Alleen iemand die alleen woont en als alleenwonende staat ingeschreven in de gemeentelijke bevolkingsadministratie heeft recht op een aanslag van één vervuilingseenheid.

In 2023 is het tarief per vervuilingseenheid (ve) € 69,82.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 69,82.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve) € 209,46.

Watersysteemheffing

Bij deze aanslag gaat het om bewoners (huurders en eigenaren) van woonruimten zoals huizen, woonboten en wooncaravans die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap.

Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere gemalen, sluizen, duinen en dijken. U betaalt watersysteemheffing als u op 1 januari bewoner bent van een woonruimte. Deze heffing is voor elke woonruimte gelijk. Voor de hoogte van de aanslag maakt het niet uit hoeveel bewoners een huis heeft en wat de waarde van het huis is.

In 2023 is het tarief voor de watersysteemheffing voor gebruikers vastgesteld op € 120,74 per huishouden.

In 2023 is het tarief voor de watersysteemheffing gebouwd eigenaren vastgesteld op 0,03487% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom.

Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

ONS TEAM



Richard Kortekaas

'Ruim 20 jaar geleden 'aangespoeld' op het mooie eiland Texel. Geboren in de Bollenstreek en sinds 2002 werkzaam in de makelaardij. In 2004 het SVM NIVO diploma Makelaardij behaald en sinds 2007 gecertificeerd als Registertaxateur. Ik ben vanaf de start in 2002 betrokken geweest bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs (toen TM Vastgoed) en vanaf 2007 mede-eigenaar. De makelaardij is een boeiend en dynamisch vak; geen dag is hetzelfde en het is fantastisch om een adviserende rol te mogen spelen in zo'n grote beslissing als het kopen of verkopen van een huis. Een plek van herinneringen en emoties, vreugde en verdriet of een plek met een nieuwe start, met vertrouwen in de toekomst.'



Ruben Kooijman

'Als geboren en getogen Texelaar voel ik mij als een vis in het water op het eiland. Sinds 2004 ben ik in de makelaardij actief en vanaf 2007 mede-eigenaar van Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs. Ik houd mij vooral bezig met de aan- en verkoop en taxaties van permanente en recreatieve woningen. Wandel gerust eens bij me binnen als je met vragen zit. Ik help je graag naar het beste resultaat.'



Willem Wiering

'Na mijn jeugd en middelbare schooltijd op Texel heb ik in de Randstad Commerciële Economie (HBO) gestudeerd. Na het behalen van mijn bachelor verbleef ik tijdens een tussenjaar in Oost- en Zuid-Europa. Door de jaren heen groeide mijn ambitie in de vastgoedsector, waarin mijn interesse voor mensen, economie en omgeving samenkomt. Inmiddels ben ik sinds 2018 werkzaam in de makelaardij en dit doe ik dagelijks met veel passie. In 2023 heb ik mijn diploma Register-Makelaar Wonen behaald. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.'



Berthelina Vlaming

'Het werk dat komt kijken op de binnendienst bij de verkoop van zowel recreatieve als permanente woningen en taxaties is heel divers en dat maakt dat geen dag hetzelfde is. Het woning aanbod varieert enorm en leert mij als echte Texelse ook nog steeds nieuwe plekken op het eiland kennen. Een van de leukste kanten van het werk vind ik toch wel het contact met klanten. Veelal gaat het contact via mail of telefoon maar ook weet men dat de deur van het kantoor in zowel Den Burg als De Koog gewoon open staat voor vragen. Samen met mijn collega's doen we er elke dag weer alles aan om alles zo soepel en duidelijk mogelijk te laten verlopen voor de klanten.'

Kortekaas & Kooijman

makelaars en taxateurs

Geachte belangstellende(n),

Wij bedanken u, mede namens de eigenaar van deze woning, voor de door u getoonde interesse.

De woning heeft u reeds bezichtigd of gaat u mogelijk nog bekijken. Wij hebben ons best gedaan om zoveel mogelijk relevante informatie in deze brochure te zetten.

Mocht u echter nog vragen hebben en/of meer gegevens wensen, dan zullen wij u deze informatie graag verschaffen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken.

Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas
Ruben Kooijman
Willem Wiering
Berthelina Vlaming



Kortekaas & Kooijman, makelaars op toplocaties

Sinds begin 2003 is Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs (voorheen TM Vastgoed) actief op de Texelse markt. Als nieuw makelaarskantoor met goede ideeën en een frisse aanpak wisten kopers en verkopers ons direct goed te vinden. Onze klantgerichte aanpak, reële benadering en deskundige begeleiding sloegen goed aan. En daar ligt ook onze kracht: we denken altijd oplossingsgericht, reageren snel op e-mails en berichten en houden ons aan de gemaakte afspraken. Inmiddels behoort Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs tot een van de grootste makelaars op het eiland met een groot bestand permanente - en recreatieve woningen.

Kortekaas & Kooijman is aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO Makelaar en opgenomen in de makelaarsregisters SCVM en in het taxateursregister NRVT. Ook is Kortekaas & Kooijman aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarbij taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich kunnen aansluiten.

De kantoren van Kortekaas & Kooijman vindt u bij de entree van badplaats De Koog en in hartje Den Burg. Dagelijks lopen grote aantallen Texelaars en toeristen langs onze etalages.

Ons kantoor in De Koog is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-17.00 uur. Ons kantoor in Den Burg is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-12.30 uur. Buiten kantoor tijden werken wij op afspraak.

VOORWAARDEN



Uitnodiging

Alle door Kortekaas & Kooijman en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot uitnodigingen van meerdere geïnteresseerden en de daaraan eventuele biedingen. Indien er tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd meerdere biedingen in ontvangst te nemen en met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) volledige overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte opgemaakt door de makelaar.

De waarborgsom (dan wel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris (doorgaans binnen drie weken na overeenstemming). Eventueel door de verkoper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen gehonoreerd indien deze in de voorgaande onderhandelingen zijn overeengekomen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning, appartement of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopovereenkomst gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Asbest

In het algemeen wijzen wij u er op dat asbesthoudende materialen in de woning of bijgebouwen verwerkt **kunnen** zijn. Plaatsen waar dit vaak voorkomt zijn o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten dak, plaatmateriaal bij CV-ketels, meterkast of plafonds in garages.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Neem zonodig een eigen makelaar mee.

Algemene ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan de volgende bepaling worden opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is", wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper(s) de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de vloer, het dak, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van optrekkend of doorslaand vocht.

Bij twijfel adviseren wij u een onpartijdig bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren!

Voorbehouden

Hoewel gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, kunnen wij hier niet volledig instaan voor de juistheid ervan.

Tekeningen

Het is mogelijk dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaal aanduiding etc.).



Dorpsstraat 179

1796 CC De Koog

Waalderstraat 1

1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl

0222-310314

www.kortekaasenkooijman.nl