

KAGER & PARTNERS



Zanddijk 298 - De Cocksdorp

Zanddijk 298 - De Cocksdorp



Een heerlijke vrijstaande recreatiewoning met tuinhuis op 715 m² eigen grond verstopd op het kleinschalig parkje Slufteroord nabij de natuurgebieden de Muy en de Slufter.

Indeling:

Entree in hal met toegang tot drie slaapkamers, badkamer en zeer ruime open keuken en woonkamer.

Twee slaapkamers zijn uitgerust met 2x1-persoonsbedden en één (kinder)slaapkamer met 1 1-persoonsbed.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel met meubel en spiegel en ruimte voor een wasmachine.

De enorme living is voorzien van een open keuken met 5 pits gasfornuis, oven en vaatwasser. Gezien de ruimte is er genoeg plaats voor een fijne en grote eettafel waar men heerlijke uren aan kan doorbrengen.

In de zithoek is een pelletkachel aanwezig die naast het gezellige vuurtje de ruimte heerlijk verwarmd en waar vandaan er uitzicht is op de royale en beschutte tuin.

Op het zonnige terras is het heerlijk genieten van de groene en beschutte tuin.

In de bomensingel zijn diverse soorten bomen te vinden waaronder een appelboom.

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren zelf van de recreatiewoning gebruik gemaakt. De woning is niet verhuurd en daarom vrij van verhuur te aanvaarden. Gezien de ligging en het onderhoud van de recreatiewoning is een goede huuropbrengst zeker mogelijk.

De recreatiewoning is laatste jaren flink gerenoveerd dan wel ver/aangebouwd.

De recreatiewoning is gelegen aan het einde van een doodlopende weg en de tuin is (bijna) volledig omzoomd. Hierdoor is er sprake van optimale privacy en rust.

Zanddijk 298 - De Cocksdorp



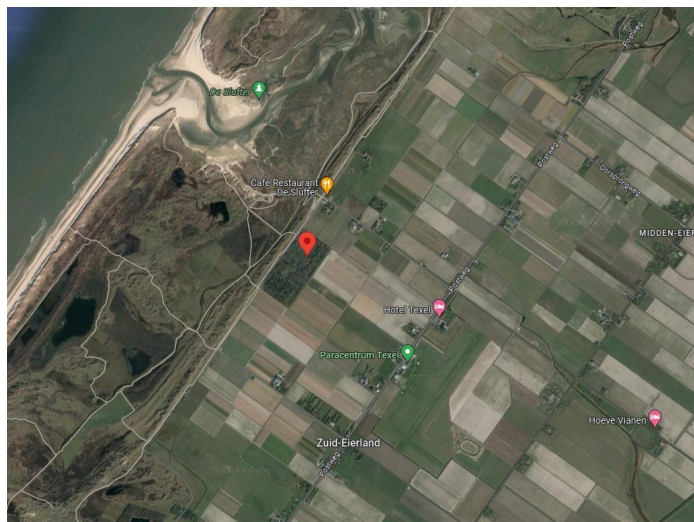
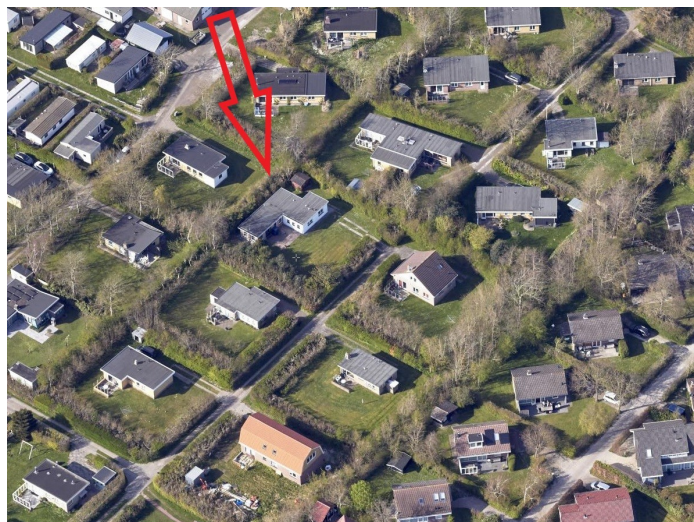
Zanddijk 298 - De Cocksdorp



Zanddijk 298 - De Cocksdorp



Zanddijk 298 - De Cocksdorp



Zanddijk 298 - De Cocksdorp

Algemene gegevens

Volledig adres: Zanddijk 298, 1795 KK De Cocksdorp

Overdracht

Vraagprijs: € 565.000,00 k.k. (inclusief inventaris en grond)
Aanvaarding: In overleg
Eigendomssituatie: Volledig
Kadastrale gegevens: Texel A 3406

Bouwvorm

Soort woning: Recreatief
Type woning: Vrijstaand
Bouwjaar: 1962 (oorspronkelijk)
Bouwvorm: Bestaand

Indeling

Perceeloppervlakte: 715 m²
Woonoppervlakte: 96 m² ca.
Inhoud: 249 m³
Externe bergruimte: 6 m² ca.

Energie

Isolatie: Volledig
Verwarming: C.v.-ketel en pelletkachel
C.v.-ketel: Remeha Tzerra 2013 / MCZ Stream Comfort Air 2019
Zonnepanelen: Niet aanwezig

Buitenruimte

Tuin: Tuin 3/4 rondom woning
Hoofdtuin: Voorkant
Ligging tuin: Zuidoost
Kwaliteit tuin: Rondom groen

Bergruimte

Schuur/berging: Tuinhuis (2022)

Renovatie en ver/aanbouw van de recreatiewoning:

2013: nieuwe cv-ketel (incl. warmwatervoorziening), nieuwe keuken incl apparatuur;
2014: geheel nieuwe badkamer en aanbouw;
2015: aanleg nieuw buitenterras;
2014 en 2016: herstel voegwerk van de oude resterende buitenmuren;
2019: aanschaf + installatie nieuwe pelletkachel MCZ Stream Comfort Air (front in spek steen);
2020: isoleren en stuccen van de resterende oude buitengevels, nieuwe kunststofkozijnen, HR++ beglazing;
2021/2022: aanleg borderrand (met steentjes) om het huis en nieuwe betegelde toegang/looppad tot de recreatiewoning.

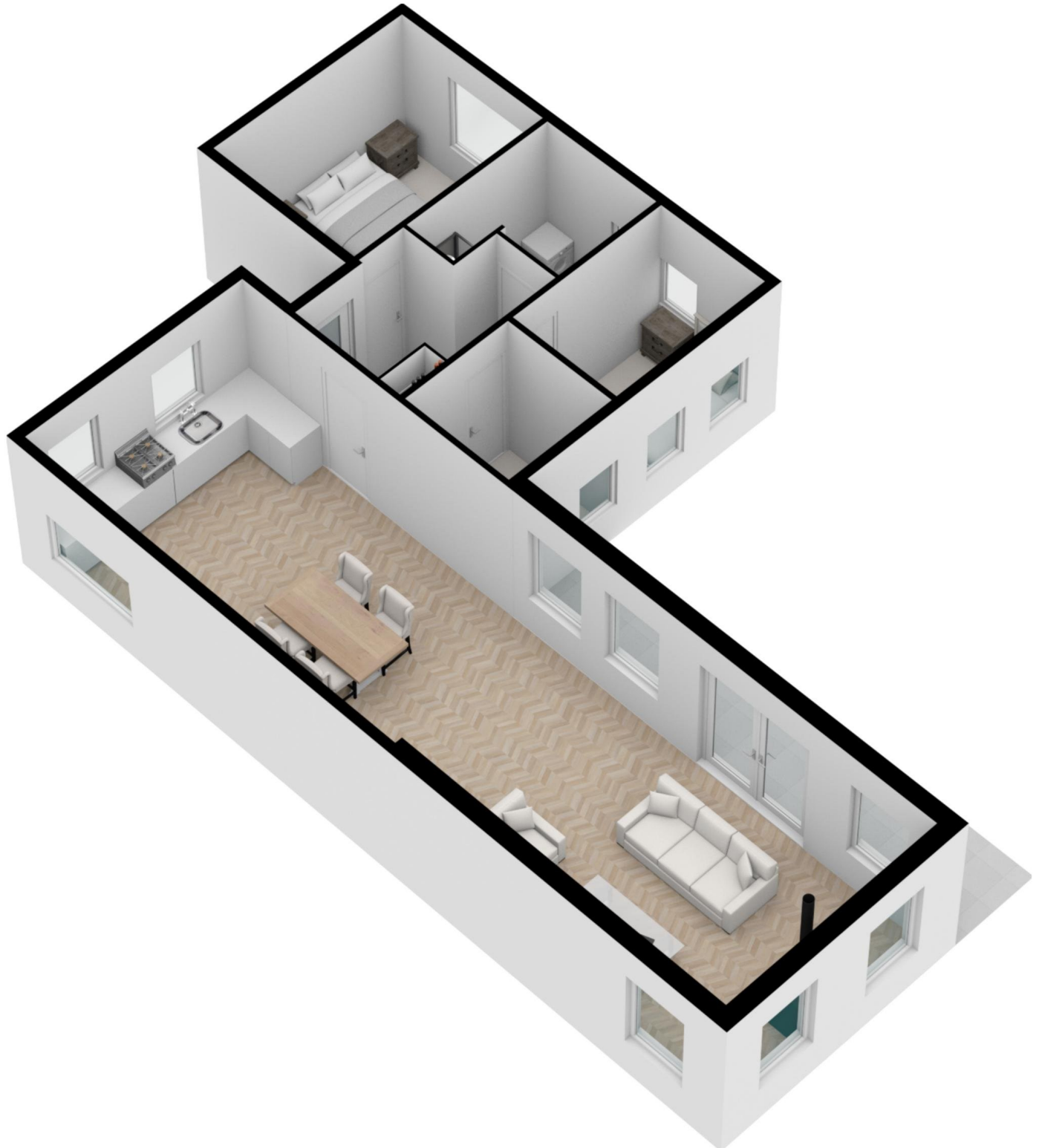
Zanddijk 298 - De Cocksdorp



Bungalow

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Zanddijk 298 - De Cocksdorp



Deze woning
heeft energielabel

F



Isolatie				Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels		+/- + ++	7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2	Gevelpanelen		n.v.t.	8	Warm water	Combiketel	nee	ja
3	Daken		+/- + ++	9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4	Vloeren		+/- + ++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5	Ramen		+ ++	11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6	Buitendeuren	-	+/- + ++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

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

Zanddijk 298
1795KK De Cocksdorp
BAG-ID: 0448010000008812

Detailaanduiding

Woningtype

Vakantiewoning

Bouwjaar 1962
Compactheid 3,19
Vloeroppervlakte 84 m²

Opnamedetails

Naam

W.M. Wiering

Examennummer

55151182

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Aandachtspunten bij het kopen van een huis

U heeft interesse getoond in een woning. De informatie die u krijgt van zowel Jos Kager & Partners als de verkoper kunt u beschouwen als een uitnodiging om in overleg te gaan, of u kunt via ons een bod uitbrengen. Heeft u bij nader inzien geen interesse meer? Ook dan horen we dat graag. U kunt dan eventueel verder kijken in ons aanbod.

De verkoper mag meerdere geïnteresseerden uitnodigen om de woning te komen bekijken. Ook is hij gerechtigd biedingen in ontvangst te nemen van verschillende gegadigden, en met een van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Erfdienstbaarheden

Als er erfdienstbaarheden of andere verplichtingen of afspraken zijn, gaan deze over op de koper. Wat is een erfdienstbaarheid? Dat is een erf dat dienstbaar is aan een ander erf. Het erf dat is belast met de erfdienstbaarheid is het 'dienende erf'. Het andere erf heeft het nut van de erfdienstbaarheid, dat is het 'heersende erf'. Bijvoorbeeld: een recht van overpad om van uw erf (heersende erf) over het erf van uw burens (dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan. Zulke afspraken worden bij de koopakte opgenomen, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

Koopakte

Koopaktes worden opgesteld aan de hand van een door ons gemaakt model. Hierin benoemen we naast de standaardregels ook nadere afspraken.

Waarborgsom/bankgarantie

De verkopende partij verlangt in de meeste gevallen dat u als koper na ondertekening van de koopakte een waarborgsom stort. U betaalt dan aan de notaris een bedrag van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn. Een bankgarantie is een contract waarin de bank onvoorwaardelijk garandeert dat de verkoper de waarborgsom uitbetaald krijgt.

Ontbindende voorwaarden

Weet u bij het onderhandelen nog niet zeker of u in aanmerking komt voor bijvoorbeeld een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie? Geef dit dan direct aan. Want ook over de ontbindende voorwaarden moet u afspraken maken met de verkoper. Deze afspraken vermelden we in de voorlopige koopakte. Mocht u dan onverhoopt niet aan de voorwaarden kunnen voldoen, dan kunt u de koop zonder boete ontbinden.

In het geval uw hypotheekmogelijkheden nog niet bekend zijn, rekenen wij graag voor u uit wat de mogelijkheden zijn. Als hypotheekadviseur zijn wij hierin gespecialiseerd.

Ouderdomsclausule

Bij woningen die al wat ouder zijn, kunnen de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit worden gesteld lager liggen dan bij nieuwbouwprojecten. Als dit het geval is, nemen we dat op in de koopovereenkomst. Als koper zult u dan moeten verklaren dat u hiermee bekend bent.

Asbest

Indien er bij de verkopende partij niets bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest zal er mogelijk een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Als u asbest verwijdert moeten er speciale maatregelen worden getroffen die voldoen aan de milieuwetgeving. De verkoper is niet aansprakelijk voor de kosten die hieruit voortvloeien.

Bodem

Bij verkoop of aankoop van een woning heeft voor wat betreft de bodem de verkopende partij een meldplicht en de kopende partij een onderzoeksplicht. Als er verontreiniging bekend is op de locatie dient de kopende partij dit te melden. De kopende partij betaalt doorgaans ook het bodemonderzoek.

Voorbehouden

Wij streven ernaar alle gegevens (jaartallen, bedragen, omschrijvingen, etc.) zo zorgvuldig mogelijk weer te geven. Deze gegevens kunnen verkregen zijn door mondelinge overdracht. Ook tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Als koper heeft u uw eigen onderzoeksplicht naar zaken die voor u van belang zijn. Bij twijfel adviseren we u een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren door een onafhankelijke partij.

Koopovereenkomst

Heeft u een bod uitgebracht en is er overeenstemming bereikt? Dan stellen we een koopovereenkomst op. Deze wordt ondertekend en opgestuurd naar de notaris.

U krijgt na ondertekening nog 3 dagen bedenktijd. De koop kan dan alleen nog worden ontbonden als er sprake is van ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst. Voor de eigendomsoverdracht krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en de nota van afrekening. De originele akte tekent u samen met de verkoper bij de notaris.