

KAGER & PARTNERS



Polderweg 10 - De Waal


**KAGER &
PARTNERS** Financiële Dienstverlening
VERZEKERINGEN - HYPOTHEKEN - MAKELAARDIJ

WWW.KAGERENPARTNERS.NL
Bernhardlaan 109a, 1791 XD Den Burg
telefoon 02222 312 833
woning@kagerenpartners.nl

Polderweg 10 - De Waal

Altijd al een eigen huis met een schuur en een heerlijke tuin willen hebben? Dan is dit dé ultieme kans! Deze woning met schuur en tuin is gelegen aan de rand van het rustieke dorpje De Waal op een eigen perceel van 1.135 m²!

Zoals we op ons eiland gewend zijn komen we achterom binnen. De entree van de woning is in de bijkeuken. Hier is toegang tot de slaapkamer met eigen badkamer, apart toilet, kelder en keuken.

In de bijkeuken is er plaats voor de wasmachine en droger, ook de c.v. ketel en de meterkast bevinden zich hier.

De keuken is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien, zoals een grote koel-vries combinatie, 5-pits gasfornuis met daaronder een elektrische oven en natuurlijk een vaatwasser. Vanuit de keuken is er een mooi uitzicht over de landerijen.

De lichte woonkamer bereikbaar via de open keuken. Van hieruit is er in de herfst/winter door de kale bomen zicht op de landerijen en in de lente/zomer zicht op mooi groen.

De oorspronkelijke hal is bij de woonkamer gevoegd waardoor de trap naar de bovenverdieping in de woonkamer aanwezig is.

Op de bovenverdieping bevindt zich aan de voorzijde een grote slaapkamer met een vaste kast. Aan de achterzijde een kleinere slaapkamer met ook een vaste kast. Van hieruit is er ook toegang op het plattedak. Tevens is er ook een badkamer met wastafel en douche aanwezig.

Via de houten vlizotrap is de beloopbare zolder bereikbaar. Hier is voldoende bergruimte beschikbaar. Weer even terugkomend in de bijkeuken vinden we de derde slaapkamer aan de achterkant van de woning. Deze slaapkamer is ruim opgezet met over de gehele lengte een vaste kast en een eigen badkamer. Hier bevindt zich een ligbad, ruime douche en wastafel.

De achtergelegen schuur/loods heeft een afmeting van circa 11 m x 24 m en is via een roldeur met loopdeur bereikbaar.

Nu bevindt zich in deze schuur een hoek met een lange werkbank en achter in de schuur een 'mancave'.

Via de roldeur achter in de schuur is de achtertuin bereikbaar.

Boven de 'mancave' is via de trap nog bergruimte beschikbaar.

Voor vele mannen is de mancave een ultieme droom! Lekker afgezonderd een potje biljarten met vrienden onder het genot van een biertje. Voor het toiletbezoek hoeft men niet ver te lopen want deze is in deze ruimte aanwezig. Deze ruimte is natuurlijk ook anders in te richten!

Ook vanuit de mancave is de achtertuin bereikbaar. Naast dat hier nog een schuur aanwezig is kan je hier ook heerlijk vertoeven. Nu is er een groentetuin gerealiseerd wat natuurlijk voort gezet kan worden of krijgt de tuin een complete nieuwe inrichting?

Een prachtig uitzicht op de landerijen met veel privacy!

Aan de voorkant is onderaan de straat is nog eigen parkeergelegenheid gelegen met twee parkeerplaatsen. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid achter de woning voor de schuur.

Enthousiast geworden of nieuwsgierig wat de mogelijkheden zijn? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

Informeer bij de gemeente wat er eventueel mogelijk is met de schuur/loods.

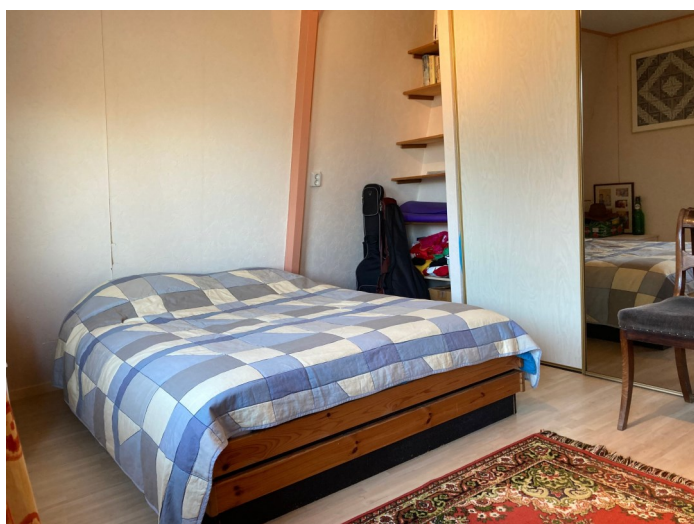
Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal



Polderweg 10 - De Waal

Algemene gegevens

Volledig adres:	Polderweg 10, 1793 AC De Waal
Overdracht	
Vraagprijs:	€ 798.000,00 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Eigendomssituatie:	Volledig
Kadastrale gegevens:	Texel M 13, Texel M 919, Texel M 1116, Texel M 2031

Bouwvorm	
Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1930
Bouwvorm:	Bestaand

Indeling	
Perceeloppervlakte:	1.135 m ²
Inhoud:	303 m ³ circa.
Woonoppervlakte:	116 m ² circa
Aantal kamers:	4
Aantal badkamers:	2
Aantal woonlagen:	2

Energie	
Energielabel:	E
Isolatie:	Volledig
Verwarming:	Cv ketel
C.v.-ketel:	Remeha 2006

Onderhoud	
Staat van onderhoud:	Goed

Buitenruimte	
Tuin:	Voor de woning en achter de schuur
Hoofdtuin:	Achter de schuur
Ligging tuin:	Zuidoost
Kwaliteit tuin:	Netjes

Bergruimte	
Schuur/berging:	Schuur/loods ca. 11 x 24 meter & schuur ca. 14 x 10 meter

Aan de voorkant is onderaan de straat is nog eigen parkeergelegenheid gelegen met twee parkeerplaatsen. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid achter de woning voor de schuur.

Polderweg 10 - De Waal



Begane Grond

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

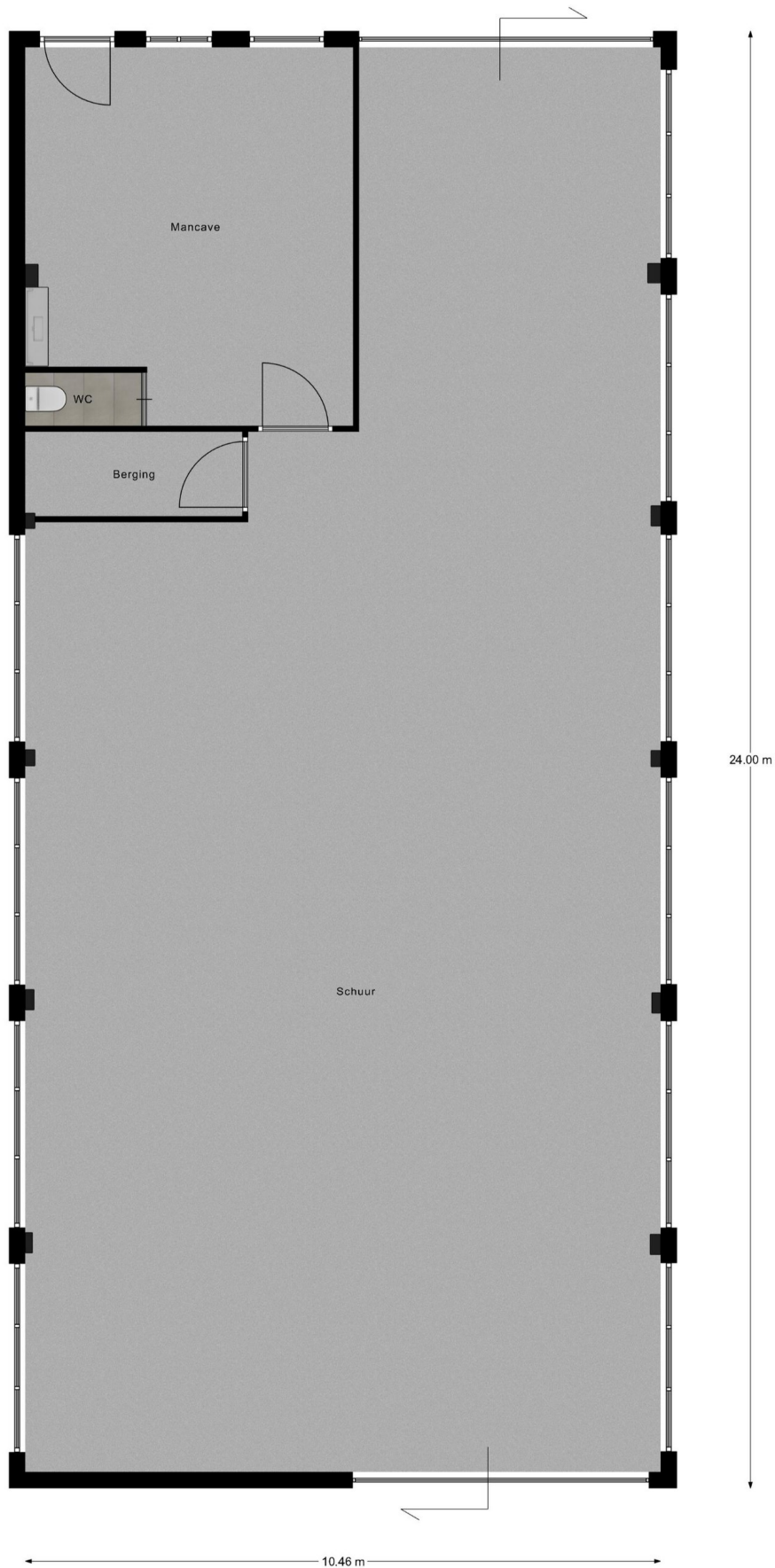
Polderweg 10 - De Waal



Verdieping

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

Polderweg 10 - De Waal



Schoor

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

Polderweg 10 - De Waal

Energielabel woningen

Registratienummer
958034539

Datum registratie
09-01-2024

Geldig tot
18-12-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Gemiddeld <input type="checkbox"/> Hoog	<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Hoog	<input type="text" value="0,0 %"/>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

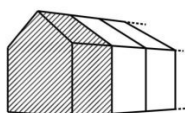
Adres

Polderweg 10
1793AC De Waal
BAG-ID: 0448010000010397

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 2,60
Vloeroppervlakte 142 m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

W.M. Wiering

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

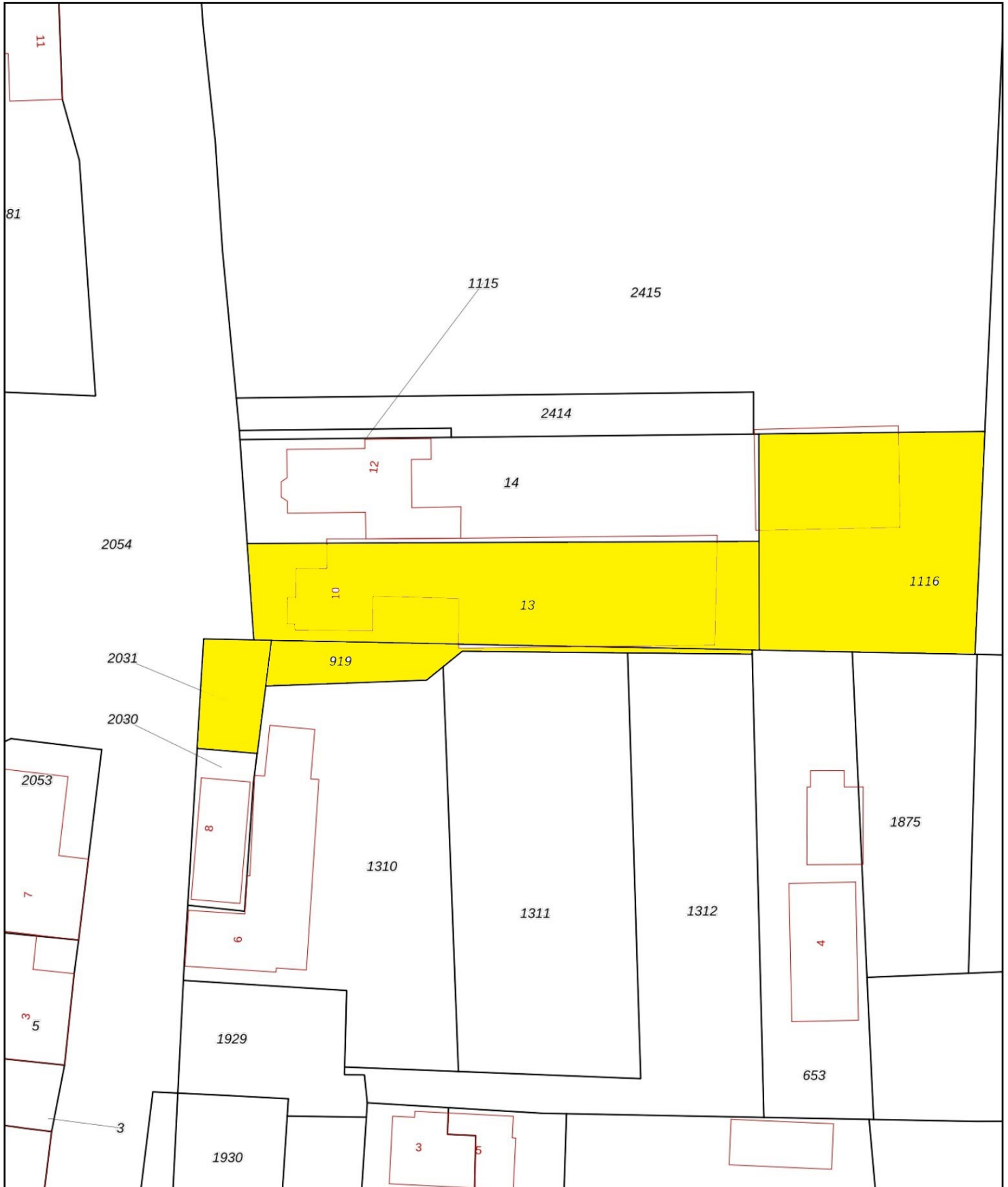
Examennummer


55151182

KvK-nummer

39090359





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Texel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 13</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 verwijderd 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.