

# KAGER & PARTNERS



Herenstraat 10a - Den Hoorn

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

[WWW.KAGERENPARTNERS.NL](http://WWW.KAGERENPARTNERS.NL)  
Bernhardlaan 109a, 1791 XD Den Burg  
telefoon 02222 312 833  
[woning@kagerenpartners.nl](mailto:woning@kagerenpartners.nl)

# Herenstraat 10a - Den Hoorn



In het mooie en karakteristieke dorpje Den Hoorn schuilt achter dit smalle geveltje een zee aan woonruimte, met een heerlijke beschutte tuin op een eigen perceel van 240 m<sup>2</sup>.

Het voorste gedeelte van de woning is tevens in gebruik als BNB (Bed No Breakfast). Dit gedeelte is geheel gerenoveerd in 2023.

Achter de voordeur komt u direct in de gezellig ingerichte woonkamer met eethoekje en kitchenette. De benedenverdieping wordt verwarmd door vloerverwarming. Via de aanwezige trap in de woonkamer is de bovenverdieping bereikbaar, waar zich een slaapkamer en een royale badkamer bevindt met toilet, wastafel en douche.

Dit gedeelte van de woning heeft een eigen c.v.-ketel (2014), mooi verborgen achter authentieke deurtjes.

De woning is via de BNB te bereiken door een tussendeur die afgesloten kan worden bij verhuur.

Achter deze deur bevindt zich een lange kast met vintage shutters waar tevens de c.v.-ketel (2022) van het woonhuis geplaatst is.

De badkamer met vloerverwarming, inloofdouche, toilet, wastafel en ligbad op pootjes bevindt zich tevens in dit gedeelte. Gerenoveerd in 2022.

Via een deur met ruitjes komt u in de keuken met veel daglicht door een lichtkoepel op het platte dak. In de ruime woonkamer met serre en vaste trap naar de boven gelegen slaapkamer met dakkapel, komt u door de openslaande deuren in de tuin.

Naast vloerverwarming op de gehele benedenverdieping is er ook nog een houtkachelkje.

In het achterste gedeelte van de tuin is een geheel vrijstaand atelier waar ook een badkamer met douche, toilet en keuken gerealiseerd is.

Het atelier is ook mogelijk te gebruiken voor mantelzorg. Deze ruimte heeft een eigen c.v.-ketel (2011) en is geheel voorzien van vloerverwarming.

Laat u verrassen door de ruimte en de mogelijkheden van deze heerlijke woning!

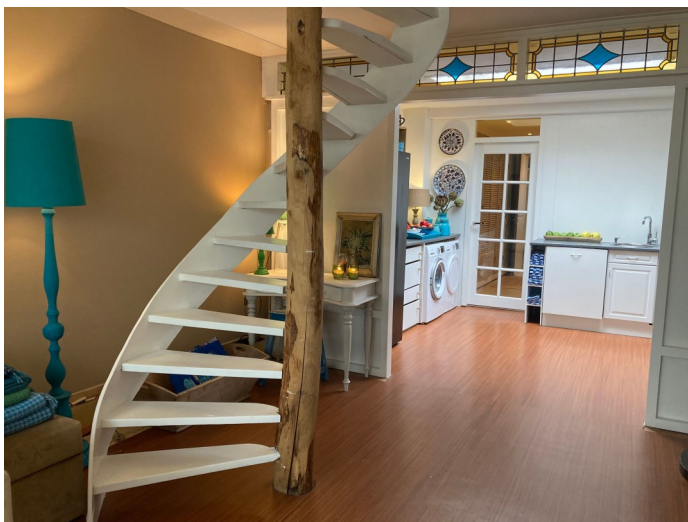


# Herenstraat 10a - Den Hoorn





# Herenstraat 10a - Den Hoorn





# Herenstraat 10a - Den Hoorn





# Herenstraat 10a - Den Hoorn





# Herenstraat 10a - Den Hoorn





# Herenstraat 10a - Den Hoorn





# Herenstraat 10a - Den Hoorn

## Algemene gegevens

**Volledig adres:** Herenstraat 10a , 1797 AH Den Hoorn

### Overdracht

Vraagprijs: € 647.000,00 k.k.  
Aanvaarding: In overleg  
Eigendomssituatie: Volledig  
Kadastrale gegevens: Texel P 894

### Bouwvorm

Soort woning: Eengezinswoning  
Type woning: Tussenwoning  
Bouwjaar: 1875 (oorspronkelijk)  
Bouwvorm: Bestaand

### Indeling

Perceeloppervlakte: 240 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: 123 m<sup>2</sup> ca.  
Inhoud: 404 m<sup>3</sup> ca.  
Aantal kamers: 4  
Aantal badkamers: 2  
Aantal woonlagen: 2

### Energie

Energie label: C  
Isolatie: Volledig  
Verwarming: C.v.-ketel  
C.v.-ketel: Remeha

### Onderhoud

Staat van onderhoud: Goed

### Buitenruimte

Tuin: Achter  
Hoofdtuin: Achter  
Ligging tuin: Noordwesten  
Achterom: Aanwezig (recht van overpad)  
Kwaliteit tuin: Fraai aangelegd

### Bergruimte

Schuur/berging: Houten tuinhuisje

### Parkeergelegenheid

Openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning

# Herenstraat 10a - Den Hoorn

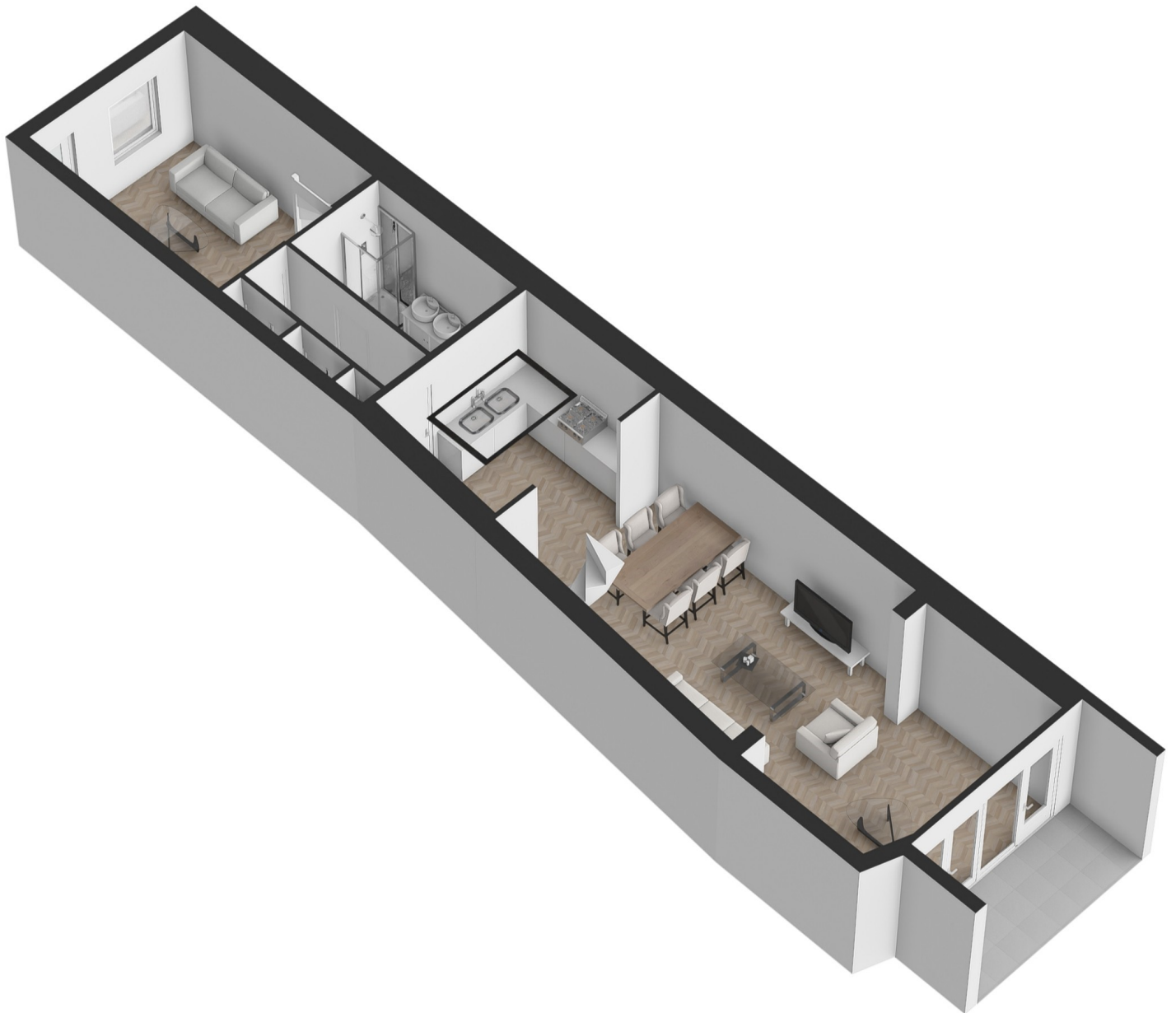


## Begane Grond

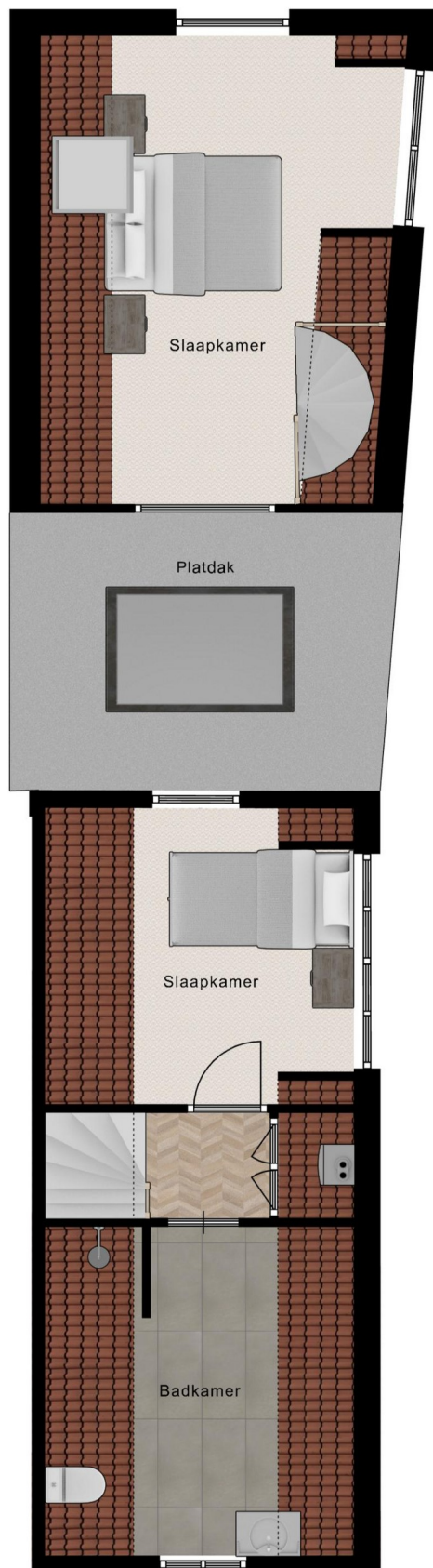
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# Herenstraat 10a - Den Hoorn



# Herenstraat 10a - Den Hoorn



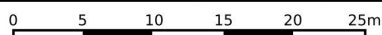
## Verdieping


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



# Herenstraat 10a - Den Hoorn





|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</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>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Texel</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 894</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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

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

## Installaties

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

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### 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

Herenstraat 10 A  
1797AH Den Hoorn

BAG-ID: 0448010000002657

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1875  
**Compactheid** 2,54  
**Vloeroppervlakte** 114m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenvoning



## Opnamedetails

### Naam

S Feenstra

### Examnummer

9119.2345.3270

### Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2015-34

### KvK-nummer

74391976

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



## **Aandachtspunten bij het kopen van een huis**

U heeft interesse getoond in een woning. De informatie die u krijgt van zowel 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.