



**Orchismient 8
De Koog**

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

Tweede woning nabij het strand

Heerlijk rustig, op korte afstand van het dennenbos en het Noordzeestrand gelegen vrijstaand woonhuis, met garage/ berging en besloten achtertuin: totaal 540 m² eigen grond.

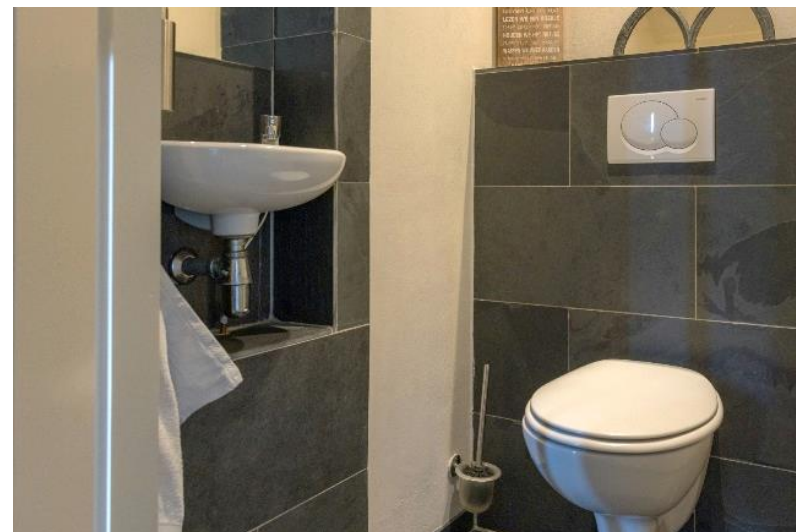
Momenteel wordt de woning permanent bewoond. De woning mag ook recreatief gebruikt en/of verhuurd worden, en B&B is ook toegestaan. En alles op de begane grond dus ideaal om gelijkvloers te wonen.

Het geheel is in 2002 nagenoeg geheel gebouwd, en heeft comfortabele vloerverwarming met leistenen tegelvloer, en is recentelijk voorzien van een warmtepomp.





De woning heeft een royale hal/entree met garderobe, een werk-/logeerkamer, en een modern toilet met fontein en wandcloset.





De ruime woonkamer heeft een zit- en eetgedeelte en is door de hoge ramen aangenaam licht.

De eetkamer heeft een verhoogd dak wat voor extra lichtinval zorgt, en is voorzien van een gashaard



De uitgebreide open keuken heeft een grote schuifpui naar de veranda, heeft veel bergruimte, een kookeiland, en is voorzien (inbouw)apparatuur: inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, oven, magnetron, dubbele koelkast met ijsblokjes en koud watervoorziening, diepvries en vaatwasser.







- ouderslaapkamer
- kantoorruimte
- 2^e badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset





De badkamer kan uitgebreid worden tot logeer- of fitnessruimte, heeft een douche met dubbele douchekop, dubbele wastafel en wandcloset.







De berging (v.v. elektra) heeft een overkapping voor een heerlijke plek in de (avond)zon. De garage heeft deuren aan de voor- en achterzijde.



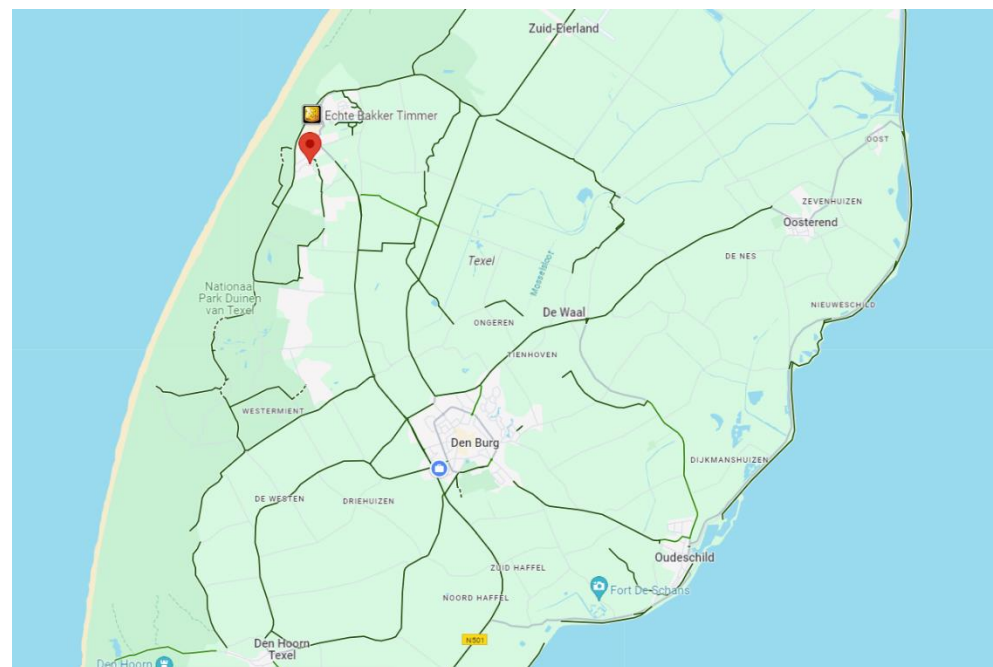
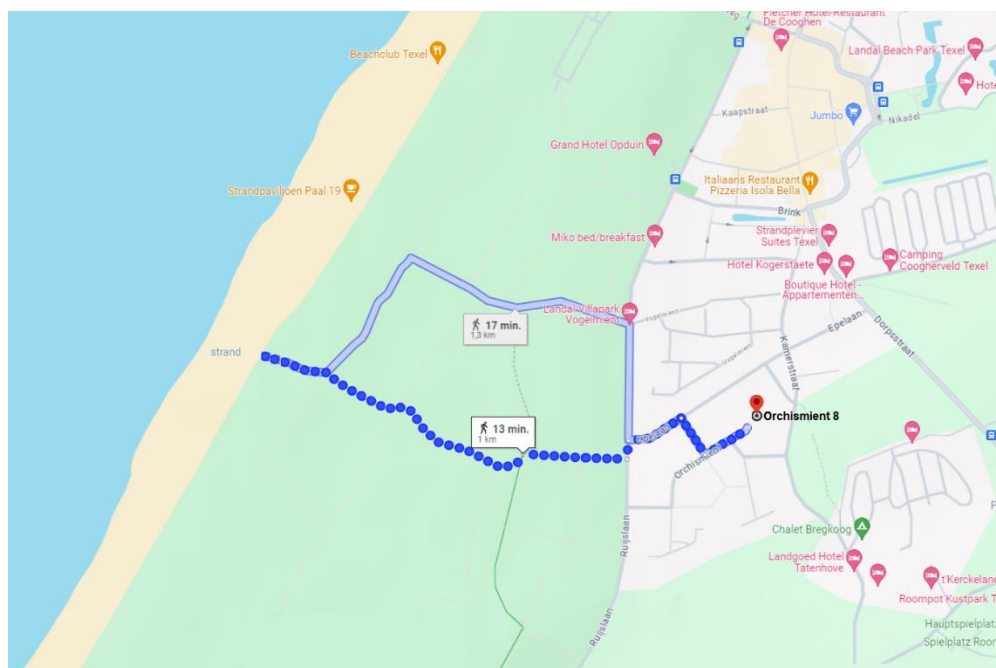
Kenmerken:

Soort woning:	Vrijstaand woonhuis
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1982, rond 2002 nagenoeg geheel herbouwd
Perceel:	540 m ² eigen grond
Inhoud:	ca. 630 m ³
Gebruiksoppervlakte:	Wonen: ca. 153 m ² Overig inpandig: ca. 13 m ² (garage/berging)
Aantal kamers:	4 slaap-/werkkamers, 2 badkamers
Bestemming:	Wonen - Tweede woning
Bijzonderheden:	+ Goed onderhouden + Voorzien van leisteen-tegelvloer mét comfortabele vloerverwarming + Voorzien van warmtepomp (2023) + Energielabel B + Voor permanente en/of recreatieve bewoning en/of kantoor aan huis + Aanvaarding in overleg.
Vraagprijs:	€ 975.000,- k.k.



TE KOOP
JAN DUIN
0222 - 313 888

Locatie:



De Koog ligt als enige dorp op Texel direct aan het Noordzeestrand. Er is een lagere school, diverse sportvoorzieningen, winkels en gezellige horeca.

Plattegrond:



3D:



Kaart:



Bestemming:



De Koog geconsolideerd

Bestemmingsplan Gemeente Texel
 meer kenmerken
 geconsolideerd 15-08-2020 - geconsolideerd

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

☒ Wonen - Vrijstaand >

☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwaanduidingen (3)

☐ plat dak

☐ plat dak

☐ plat dak

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (6)

☒ specifieke vorm van wonen - tweede woning

☐ specifieke vorm van wonen - tweede woning

☐ specifieke vorm van wonen - tweede woning

☐ specifieke vorm van wonen - tweede woning

☐ specifieke vorm van wonen - tweede woning

☐ specifieke vorm van wonen - tweede woning

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl>

Energie label:

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	279525114	02-05-2025	28-03-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1	Gevels	7	Verwarming
2	Gevelpanelen	8	Warm water
3	Daken	9	Zonnepanelen
4	Vloeren	10	Ventilatie
5	Ramen	11	Koeling
6	Buitendeuren	12	Zonnepanelen

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag	Laag	15,8 %
Gemiddeld	Hoog	
Hoog		

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres		Naam	
Orchismient 8		Etienne van Bennekom	
1796AX De Koog		Vakbewaarnummer	
BAG-ID: 0448010000004545		77171313	
Detailaanduiding		Certificaathouder	
Bouwjaar		Duurzaam Energieloket	
Compactheid		Inschrijfnnummer	
Vloeroppervlakte		KVK-nummer	
		Certificerende instelling	
Woningtype		SKGIKOB	
Vrijstaande woning		Soort opname	
		Basisopname	

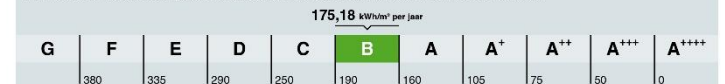
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energie label woningen	2 van 12
------------------------	----------

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 175,18 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 34,25 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonnepanelen en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden	De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 135,58 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 109 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningsisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.
Voldoet aan de Standaard voor woningsisolatie?	☐ ja ☒ nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.
--	---

Aandeel hernieuwbare energie	Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 15,8%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonnepanelen, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
------------------------------	--

Indicatie energierekening
Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺
Laag	€320	€310	€305	€305	€290	€270	€240	€240	€235	€225	€220
Gemiddeld	€440	€435	€430	€420	€390	€360	€330	€325	€315	€300	€295
Hoog	€600	€590	€585	€555	€520	€470	€440	€425	€410	€395	€380

Documentatie en verantwoording

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten ontleend worden. Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.

Wij adviseren u desgewenst in een persoonlijk gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, erkend lid van VastgoedPRO en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.

Uw reactie

Mede namens de verkopers danken wij u voor de interesse voor deze woning. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u uiteraard graag van dienst.

Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object waarderen wij uw mening. De verkoper stelt uw reactie op prijs en het geeft het ons de mogelijkheid om u bij een volgende gelegenheid optimaal te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

Jan Duin en Peter Visch



Ing. Jan Duin Makelaardij
Keesomlaan 51 (Pontweg-afslag 8)

0222 - 313 888

info@janduinmakelaardij.nl

www.janduinmakelaardij.nl

www.huistekooptexel.nl