

TEXEL  
SINDS 1967



VASTGOED  
MAKELAARDIJ

# WAALDERWEG 114 - DEN BURG



Makelaardij Texel Vastgoed | 0222—313025 | [info@texelvastgoed.nl](mailto:info@texelvastgoed.nl) | [www.texelvastgoed.nl](http://www.texelvastgoed.nl)

# Waalderweg 114

## Den Burg

**Kadastrale gegevens: Sectie N nummer 2947 A9  
(appartementsrecht)**

**Bestemming: Recreatief**

**Bouwjaar: 2001**

**Gebruiksoppervlak woning: 118 ca. m<sup>2</sup>**

**Inhoud woning: ca. 454 m<sup>3</sup>**

**Perceeloppervlakte: ca. 1.236 m<sup>2</sup>**

**Slaapkamers: 3**

**Oplevering: In overleg**

**Vraagprijs: € 1.049.000,— kosten koper  
incl. inventaris (grotendeels)**





*Een parel van  
een recreatie-  
villa!*

Uw droom op Texel kan  
nu werkelijkheid worden.



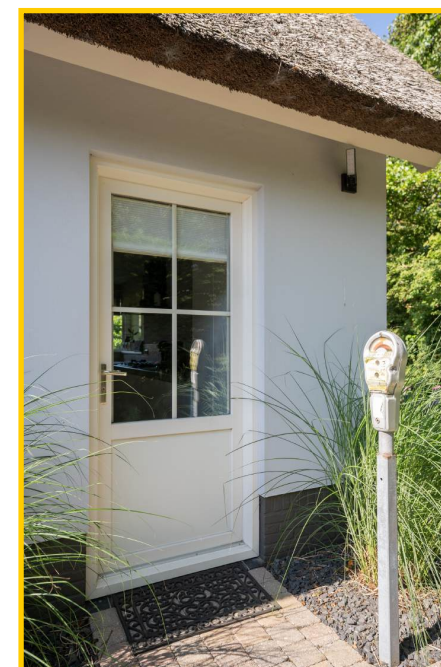
Wij verwelkomen u graag bij deze buitengewoon stijlvolle, moderne en rietgedekte recreatievilla gelegen op het kleinschalige villapark *Waddenduyn*. Deze villa biedt de perfecte balans tussen luxe, comfort en schoonheid. Alles ademt sfeer, rust en kwaliteit. De villa is in 2021 uitgebouwd/verbouwd en volledig opnieuw ingericht. Hier geniet u van een exclusief verblijf, waar tot in het kleinste detail is nagedacht over afwerking, inrichting en beleving. Een droom voor wie op zoek is naar iets bijzonders!





*Kom binnen!*

Via de eigen oprit, met ruimte voor meerdere auto's, betreedt u dit bijzondere domein. Het royale perceel, omgeven door fraaie beplanting, biedt direct een gevoel van ruimte en privacy. Zodra u uitstapt, ervaart u dat hier iets speciaals wacht.





**Via de hal bereikt u de riante en prachtig afgewerkte woonkamer. Wat direct opvalt is de zee aan daglicht die door de grote raampartijen en openslaande tuindeuren naar binnen komt.**



**In het zitgedeelte is het heerlijk vertoeven, met een gezellige bank, uitzicht op de tuin en een prettige sfeer. De airconditioning zorgt ook op warme dagen voor aangenaam comfort.**

**De stijlvolle PVC visgraatvloer vormt de warme basis van deze leefruimte. Tevens is de gehele begane grondvloer voorzien van vloerverwarming.**





**De woonkamer is de centrale plek in huis waar iedereen samenkomt. Een ruimte om te ontspannen, bij te praten of gewoon te genieten van de rust. Alles straalt elegantie uit.**





De open keuken is werkelijk een plaatje! Modern en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, Quooker en oven.

De Quooker-kraan levert niet alleen direct kokend water, maar ook gefilterd koud en indien gewenst bruisend water. Alles is naadloos geïntegreerd in het design. Ook is er meer dan voldoende kast- en werkruimte.





**Aan werkelijk alles is gedacht: in een vaste kast in de keuken vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, keurig weggewerkt. Ook is hier de HR CV-ketel en de waterontharder gesitueerd en netjes afgewerkt middels kastdeuren.**





De entree van de woning is verzorgd en stijlvol. In de hal vindt u een modern toilet met een luxe uitstraling, de meterkast en de trapopgang naar boven. Een voorbode van wat deze villa nog meer te bieden heeft.

*Loopt u mee naar boven?*



Boven aangekomen betreedt u een sfeervolle overloop met toegang tot drie comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer is een indrukwekkende ruimte, open tot in de nok en voorzien van karakteristieke houten balken die een warme sfeer geven.

De openslaande deuren leiden naar een balkon met weids uitzicht over de tuin en omgeving. Een fantastische plek waar u 's ochtends wakker wordt met het zonlicht op uw gezicht.





**Aan de buitenzijde van de openslaande deuren en de dakkapel zijn elektrische screens geplaatst, waarmee u eenvoudig de zon buiten houdt én de temperatuur binnen aangenaam reguleert. Daarnaast is de slaapkamer uitgerust met een airco-installatie**



**Ook is er een stijlvol wastafelmeubel aanwezig én een bergzolder voor extra opbergruimte.**



De twee overige slaapkamers zijn iets compacter van formaat, maar zeker ruim genoeg.





**De badkamer is modern, luxe en afgewerkt met smaakvolle materialen. Hier vindt u een prettige inloopdouche, een fraai wastafelmeubel met dubbele waskommen en een toilet. Uiteraard voorzien van vloerverwarming.**





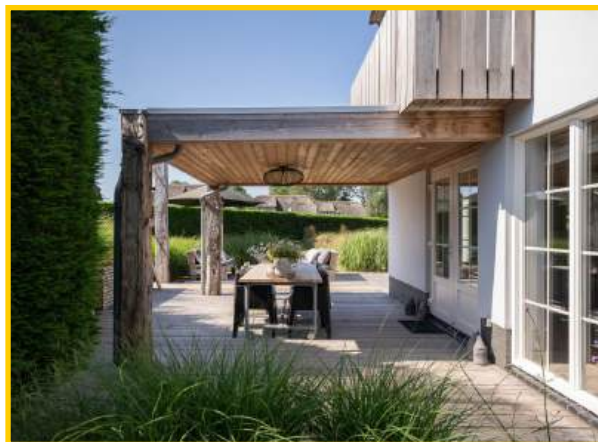
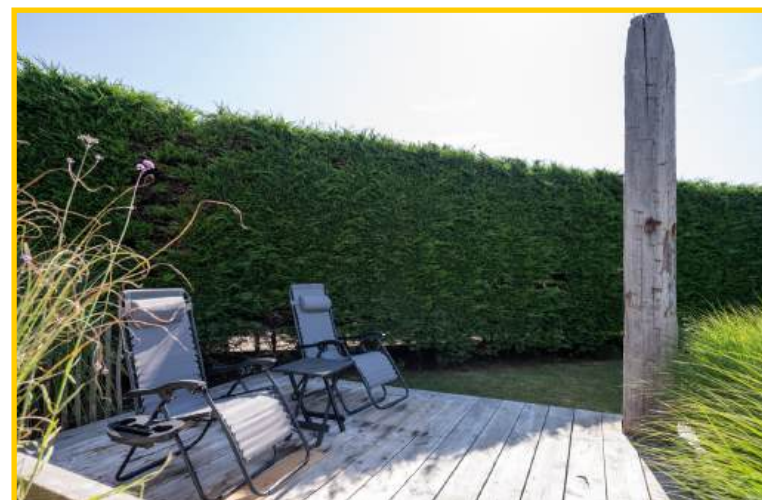
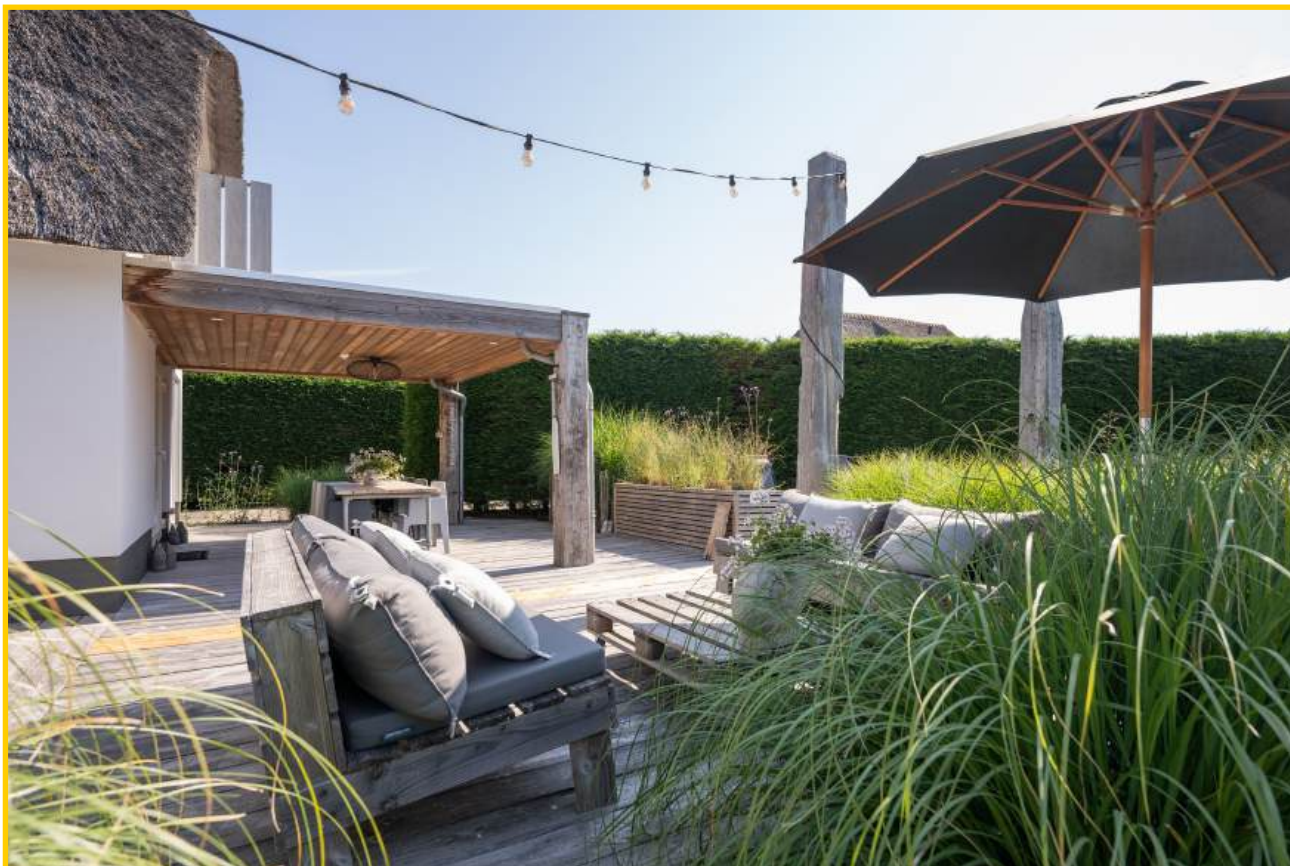


## *Rust & veel groen!*



**Zodra u de woonkamer uitstapt, wordt u overweldigd door de adembenemende tuin. Een oase van rust en stijl. Onder het royale overstek is een heerlijk terras gecreëerd, met ruimte voor een grote buitentafel waar u lang kunt tafelen.**





Verder vindt u verspreid over de tuin meerdere gezellige zitjes: van heerlijke loungehoekjes tot zonnige plekken waar u kunt relaxen met een boek of een glas wijn.





De fraai aangelegde terrassen en borders zijn met zorg ontworpen. De beplanting is gevarieerd, kleurrijk en sluit prachtig aan op de natuurlijke omgeving. Dankzij het automatische bewateringssysteem blijven de borders moeiteloos in optimale conditie, terwijl een robotgrasmaaier zorgt voor een altijd strak en verzorgd gazon. *Een eigen stukje paradijs!*



Achter in de tuin staat een houten tuinhuisje, met daarnaast een houten terras. Dé perfecte plek voor uw Green Egg barbecue. Hier viert u de zomer zoals het bedoeld is.









**Deze villa is méér dan een vakantiewoning. Het is een plek waar elk seizoen bijzonder is, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar kwaliteit en sfeer centraal staan.**

***Komt u deze unieke villa bewonderen?***



**Waalderweg 114, 1791 MA te Den Burg op Texel**

**Vraagprijs** : € 1.049.000,— kosten koper incl. inventaris (grotendeels)

**Aanvaarding** : In goed overleg

**Bouwvorm**

**Soort object** : Vrijstaande villa

**Soort gebouw** : Recreatievilla

**Kwaliteit gebouw** : Uitstekend

**Bouwjaar** : 2001

**Bouwvorm** : Bestaande bouw

**Ligging** : Op villapark Waddenduyn

**Bestemming** : Recreatief

**Indeling**

**Gebruiksoppervlakte** : ca. 118 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : ca. 454 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte** : ca. 1.236 m<sup>2</sup> (appartementsrecht)

**Aantal slaapkamers** : 3

**Aantal woonlagen** : 2



### **Energie**

- Isolatie** : Volledig geïsoleerd | Dubbelglas, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
- Verwarming** : CV-ketel, merk: Vaillant | bouwjaar: 2014
- Soort dak** : Wolfsdak - rietgedekt met dakkapellen
- Energie label** : B (geldig tot 14-07-2035)

### **Buitenruimte**

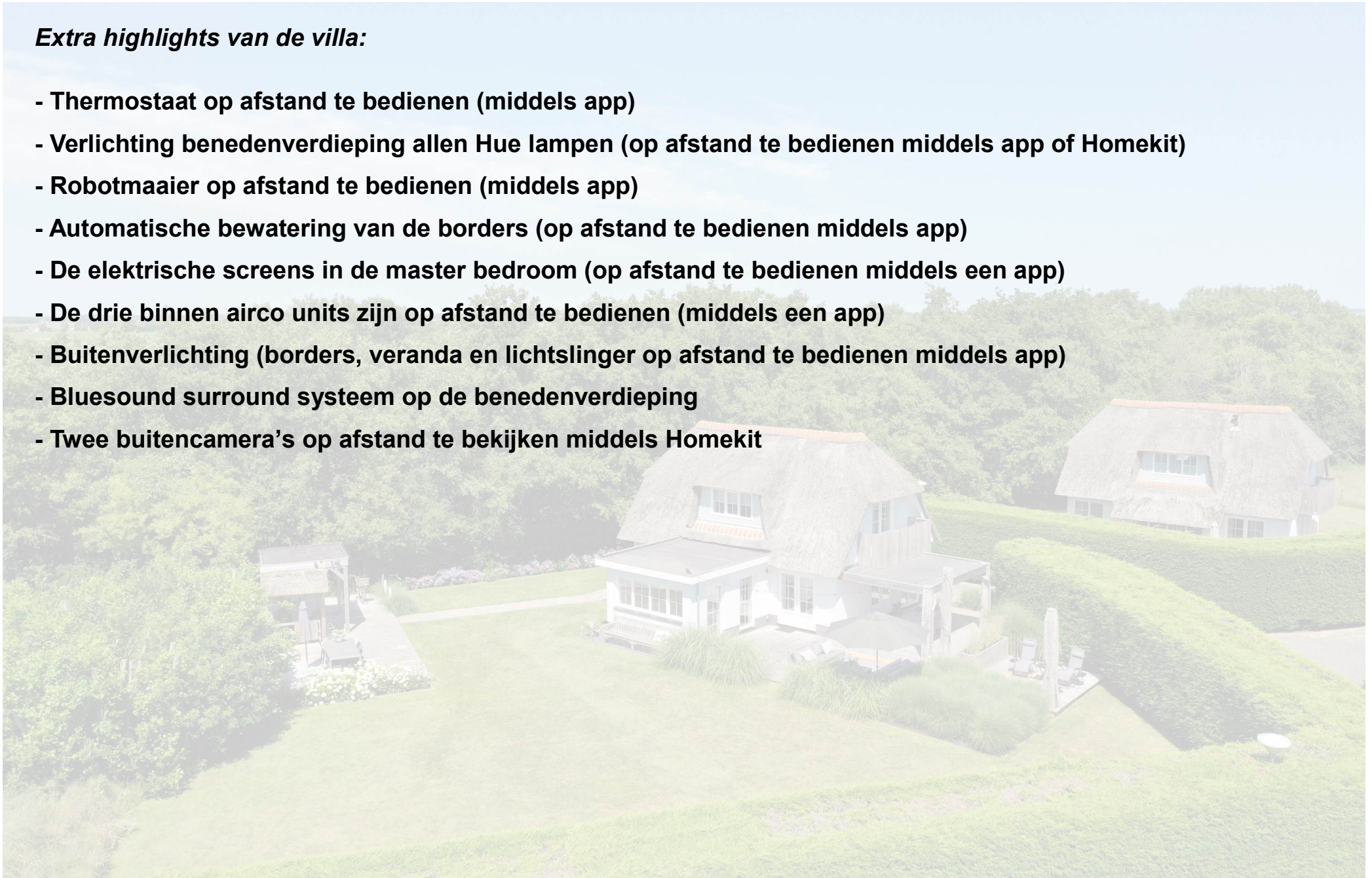
- Tuin** : Zeer royal en verzorgd. Beschikt over diverse terrassen, beplantingen en mooie borders
- Kwaliteit** : Uitstekend
- Berging** : Vrijstaand tuinhuisje

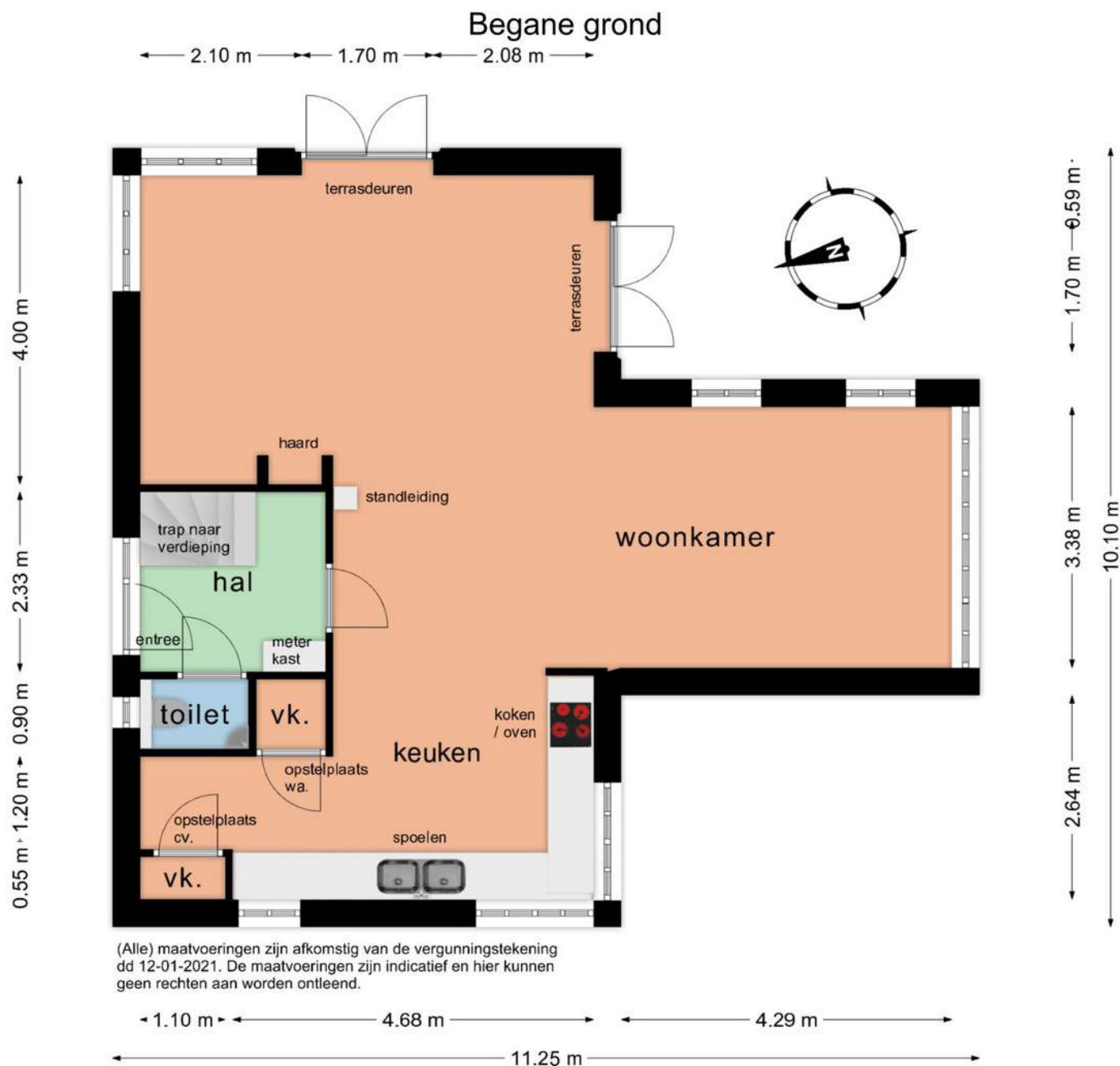
### **Overig**

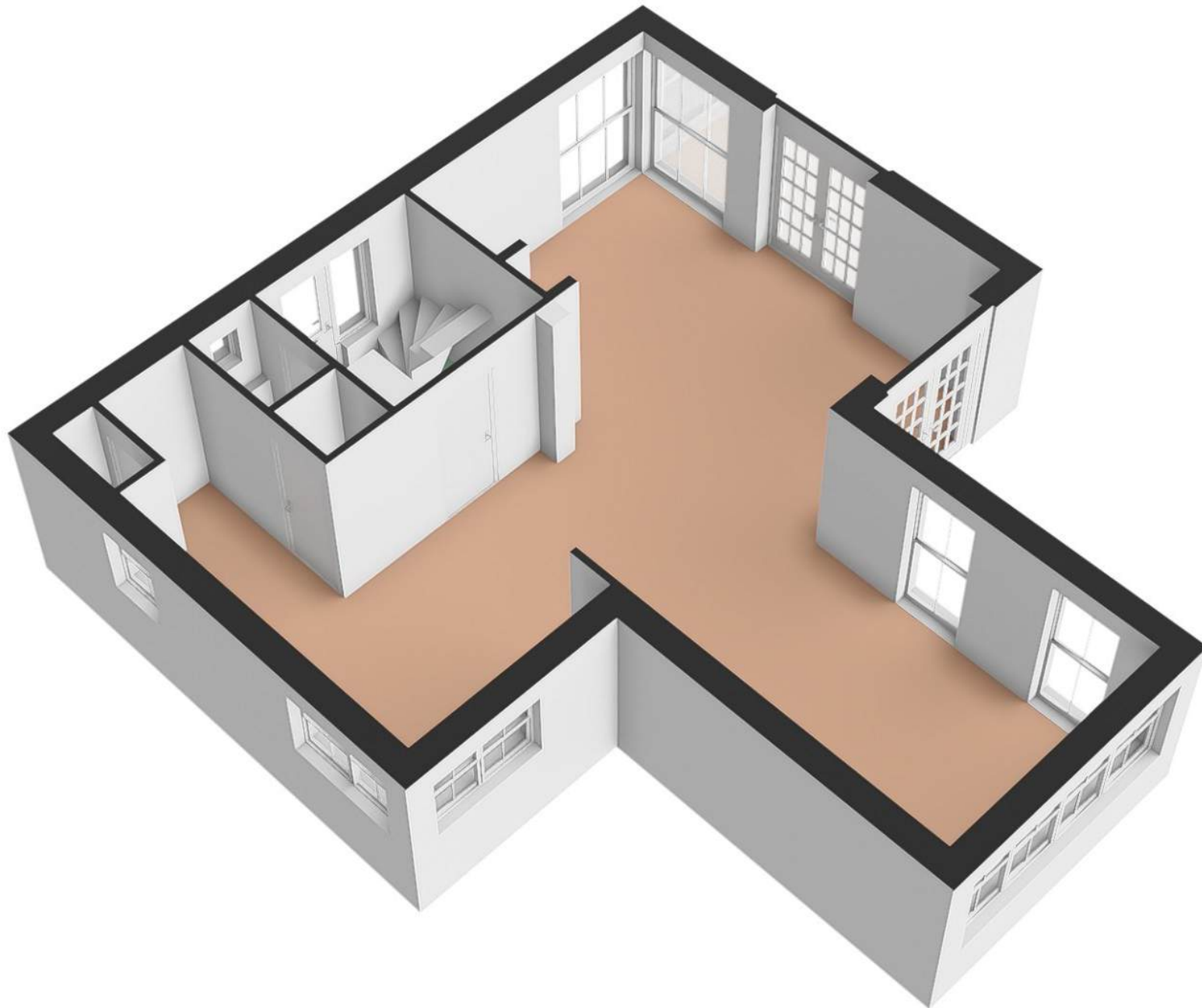
- Bestemming** : Recreatief
- Onderhoud binnen** : Uitstekend
- Onderhoud buiten** : Uitstekend
- Bijzonderheden** : VVE/Parkkosten momenteel circa € 5.275,— per jaar
- : De woning mag zowel voor eigen gebruik als voor recreatieve verhuur worden ingezet

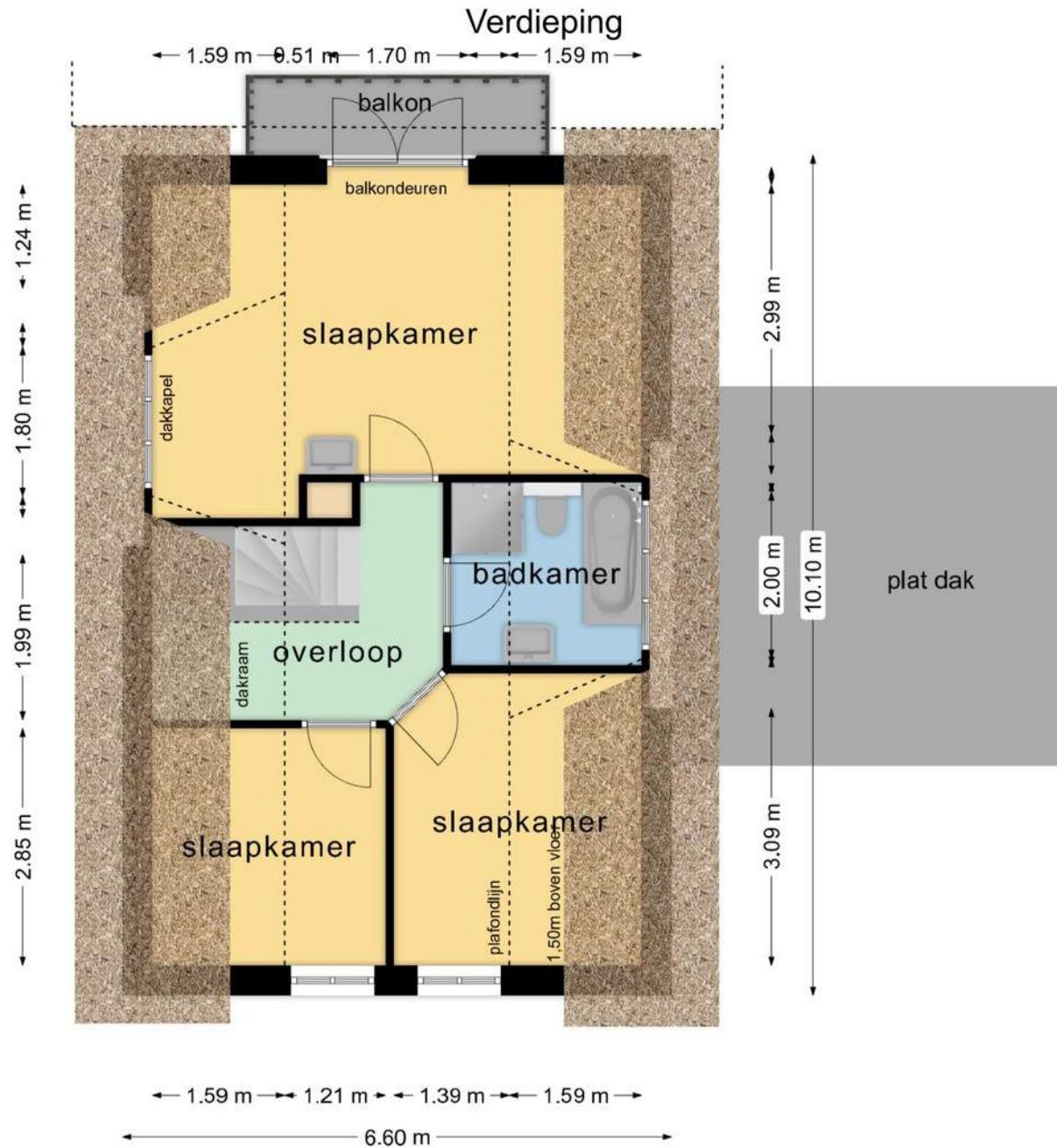
***Extra highlights van de villa:***

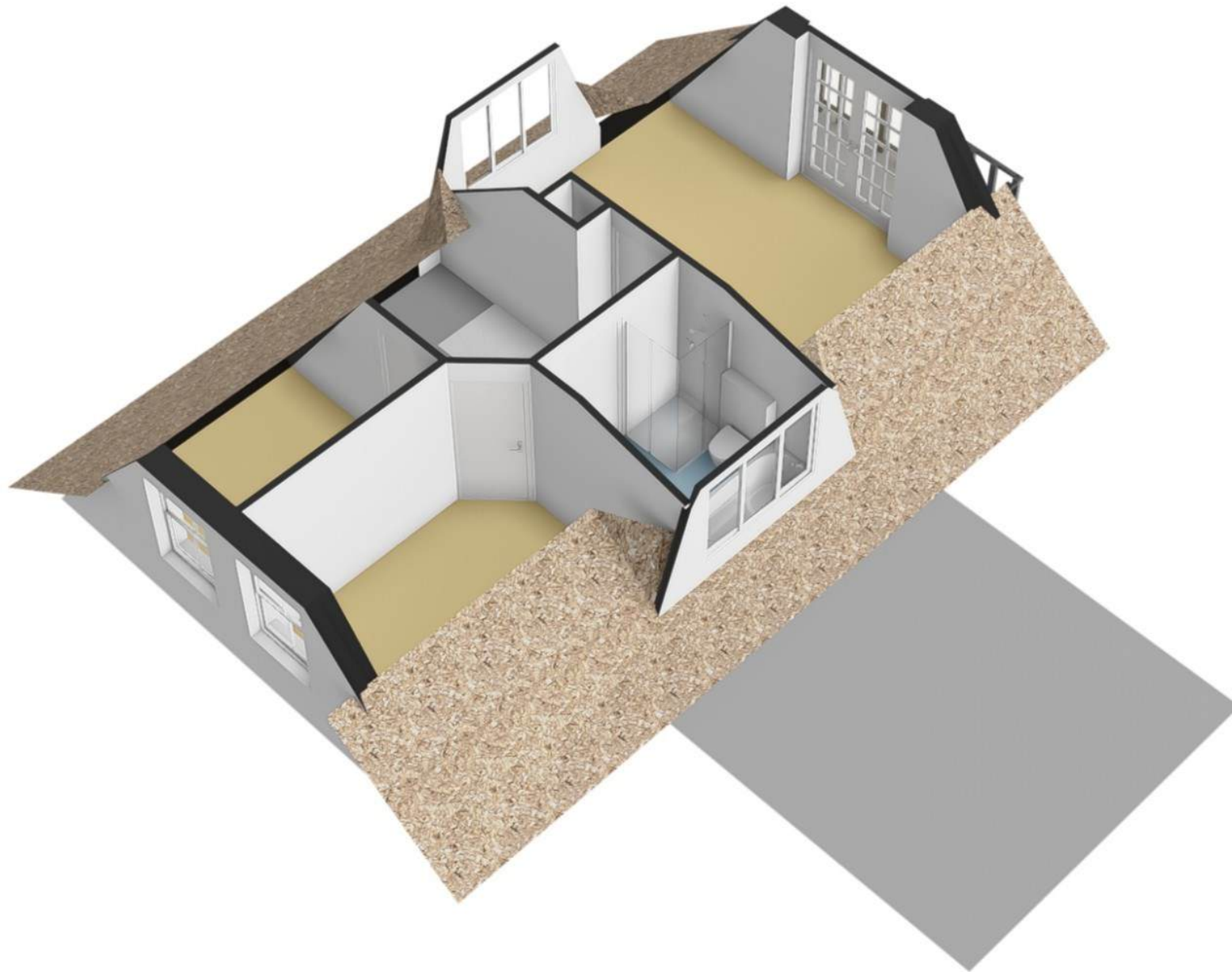
- **Thermostaat op afstand te bedienen (middels app)**
- **Verlichting benedenverdieping allen Hue lampen (op afstand te bedienen middels app of Homekit)**
- **Robotmaaier op afstand te bedienen (middels app)**
- **Automatische bewatering van de borders (op afstand te bedienen middels app)**
- **De elektrische screens in de master bedroom (op afstand te bedienen middels een app)**
- **De drie binnen airco units zijn op afstand te bedienen (middels een app)**
- **Buitenverlichting (borders, veranda en lichtslinger op afstand te bedienen middels app)**
- **Bluesound surround systeem op de benedenverdieping**
- **Twee buitencamera's op afstand te bekijken middels Homekit**















Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Texel  
Sectie N  
Perceel 2882

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025  
De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers belooft zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.