TE KOOP



Muyweg 23, De Cocksdorp

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Makelaardij Eelman
Weverstraat 94
1791 AG Den Burg

0222-312185
www.makelaardijeelman.nl
info@makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ Eelman & adviseurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

103 m²

Perceeloppervlakte

1340 m²

Inhoud

360 m³

Energielabel

D



> Omschrijving

Vrijstaand wonen met karakter, een royale tuin, ruime schuur en Finse kota

Aan de Muyweg 23 te De Cocksdorp staat deze sfeervolle vrijstaande woning met een woonoppervlakte van 103 m². De karakteristieke uitstraling, de ruime tuin en de vrijstaande schuur van circa 60 m² maken dit een heerlijke plek voor wie wonen wil combineren met buitenleven en ruimte voor een hobby. De Finse kota met grill- en haardpartij geeft het geheel een bijzonder accent.

De woning ligt aan een semi-doodlopende weg, zonder doorgaand verkeer (behoudens bestemmingsverkeer). Hier geniet u van een rustige woonomgeving, met de natuurgebieden De Muy en De Slufter op loopafstand. Een prachtige uitvalsbasis om te wandelen en het Texelse duinlandschap te ontdekken.

De woonkamer heeft een prettige lichtinval dankzij de raampartijen aan meerdere zijden. De houten vloer en de mogelijkheid voor een houtkachel zorgen voor een warme, huiselijke sfeer. Een fijne ruimte om tot rust te komen, met uitzicht op het groen rondom de woning.

De landelijke woonkeuken sluit mooi aan bij het karakter van het huis. Houten kastfronten, zichtbare plafondbalken en het fornuis geven deze ruimte een gezellige uitstraling. Er is voldoende plaats voor een eettafel, waardoor de keuken een uitnodigende plek is om samen te koken en uitgebreid te tafelen.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast de badkamer, een afzonderlijke toiletruimte en praktische bergruimte.

Op de verdieping komt u op een ruime overloop. Hier bevinden zich twee slaapkamers en kastruimte. Vanaf de overloop leidt een trap naar de zolderberging, die extra ruimte biedt voor het opbergen van spullen.

Rondom de woning ligt een royale, groene tuin met gazon, volwassen beplanting en fruitbomen. De volgroeide bomen zorgen in de zomer voor aangename koelte en schaduw. Er zijn verschillende mogelijkheden om een fijne zitplek te creëren, in de zon of juist beschut onder de bomen.



Hier is volop ruimte om te tuinieren, buiten te eten en van het buitenleven te genieten.

De vrijstaande, zwart houten schuur van circa 60 m² past fraai bij de uitstraling van de woning. Dankzij de ruime opzet en de dubbele deuren biedt deze ruimte voor één of twee auto's. Daarnaast is de schuur bijzonder geschikt voor opslag, fietsen, gereedschap of een hobbyruimte. De totale oppervlakte aan externe bergruimte bedraagt 75 m².

Een bijzondere blikvanger is de sfeervolle Finse kota van circa 15 m² met een centrale grill- en haardpartij. Deze knusse plek nodigt uit om met familie en vrienden rond het vuur te zitten, samen te grillen en uitgebreid na te tafelen. Zo kunt u ook op koelere dagen volop genieten van het buitenleven.

Op de oprit is gelegenheid om op eigen terrein te parkeren.

Bijzonderheden:
- Karakteristieke vrijstaande woning;
- Rustige ligging aan een doodlopende weg, zonder doorgaand verkeer;
- Natuurgebieden De Muy en De Slufter op loopafstand;
- Gebruiksoppervlakte wonen: 103 m²;
- Twee slaapkamers en een ruime overloop met kastruimte;
- Zolderberging bereikbaar via een trap;
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer en rookkanaal;
- Landelijke woonkeuken met ruimte voor een eettafel;
- Vrijstaande schuur van circa 60 m², met ruimte voor één of twee auto's;
- Totale externe bergruimte: 75 m²;
- Royale, groene tuin met fruitbomen en volgroeide bomen die zomerse koelte en schaduw bieden;
- Finse kota van circa 15 m² met centrale grill- en haardpartij;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.

Zoekt u een vrijstaande woning met sfeer, een fijne tuin en volop ruimte voor uw hobby, op loopafstand van de Texelse natuur? Dan laten wij u Muyweg 23 graag tijdens een bezichtiging zien.

Oplevering geschiedt in overleg.


BIESBOSCH






























TX
TX
TX
GIN




































BIESBOSCH


Heineken















> Plattegrond

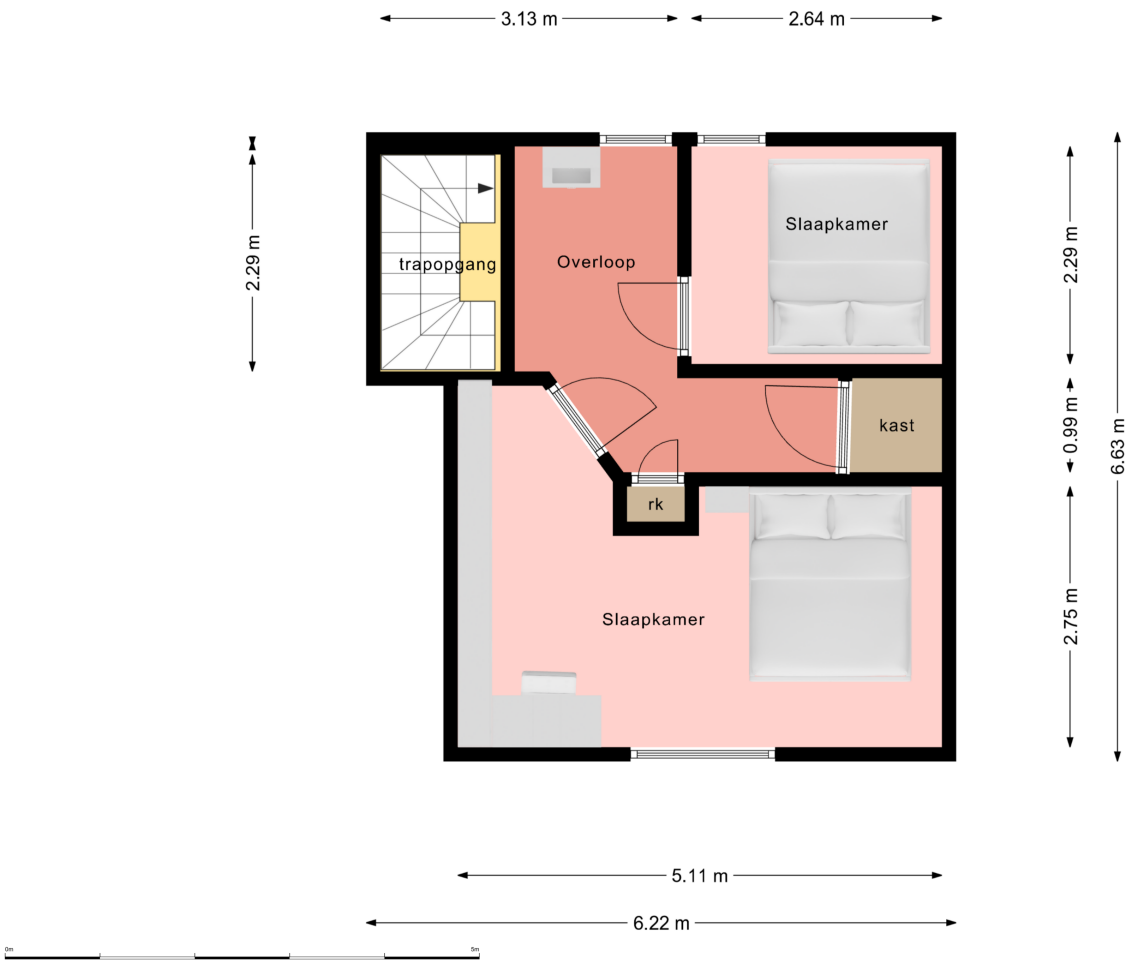
Ontdek de...

Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Verdieping



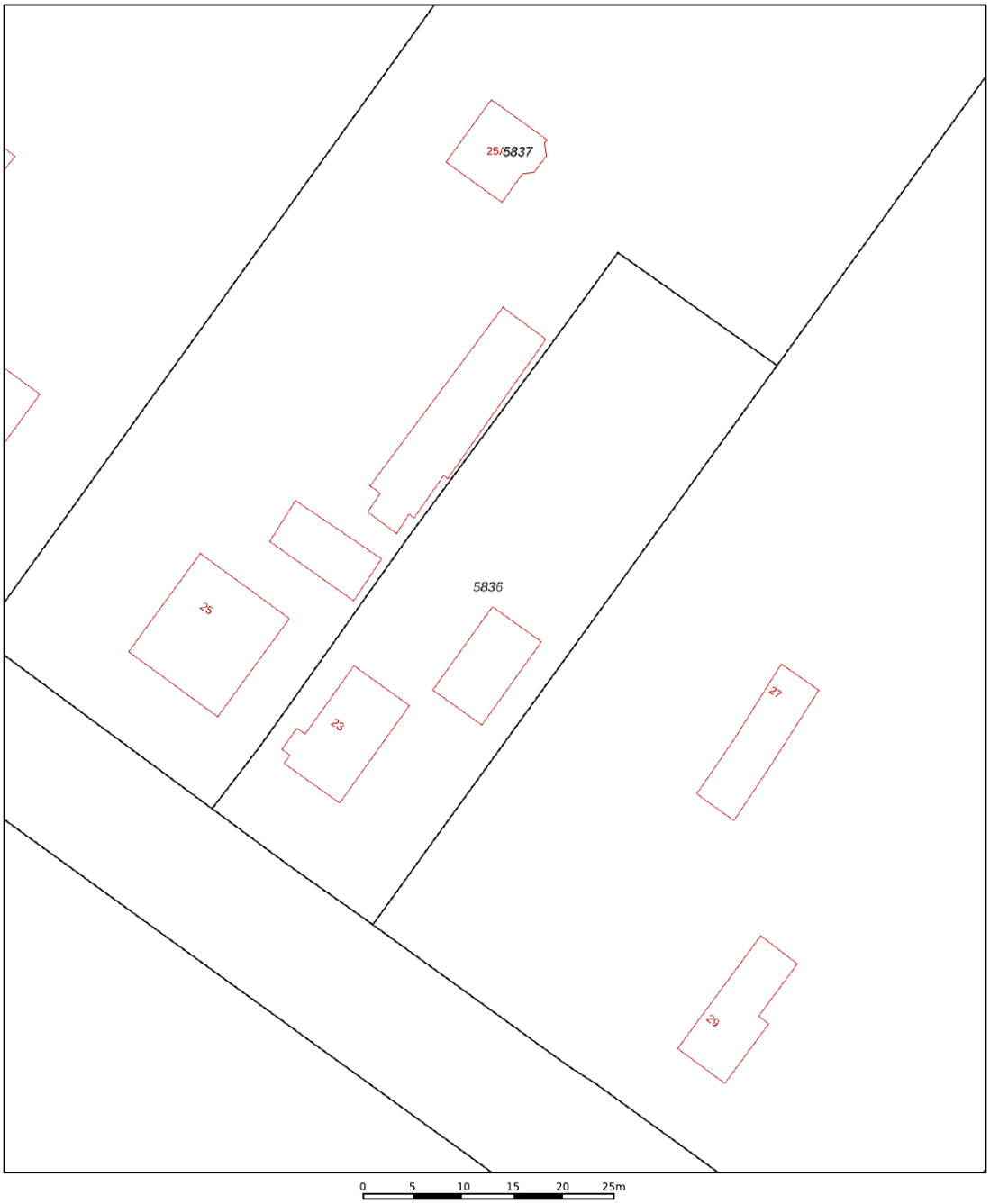
> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Muyweg 23

Kadastrale kaart

Uw referentie: Muyweg 23



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

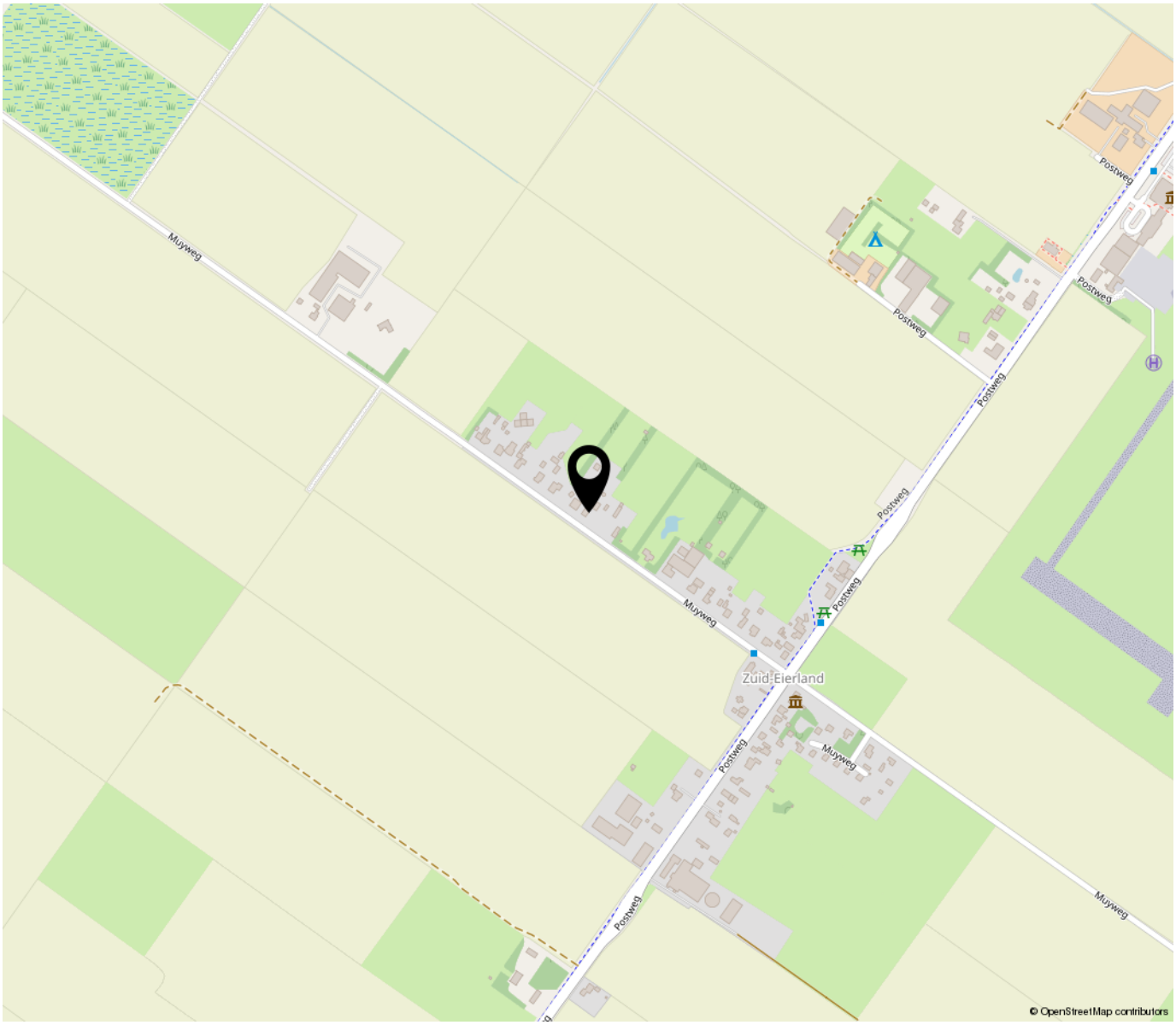
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	A
Perceel	5836

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
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 behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”





Midden en Zuid Eierland

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken

vastgesteld 16-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting Zoeken

Bestemmingen (3)

- Agrarisch - Cultuurgrond
- Groen
- Wonen - Vrijstaand

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal

Gebiedsaanduidingen (3)

- luchtvaartverkeerzone - 1c
- luchtvaartverkeerzone - 2
- luchtvaartverkeerzone - 3

Maatvoeringen (4)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

- Maximum bouwhoogte (m): 9

Artikel 15 Wonen - Vrijstaand

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
- woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";

met daaraan ondergeschikt:

- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- andere bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 15.2.2, 15.2.3, 15.2.5 en 15.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

15.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

15.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;

- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen.

15.2.4 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

- een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

15.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- het aantal recreatieve opstallen zal, voorzover deze meer bedraagt dan één, ten hoogste het ter plaatse aangegeven maximum aantal recreatieve opstallen bedragen;
- bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis of de inpandige woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m2 bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 15.2.5 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- per woonhuis zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

15.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 15.2.3 onder e in die zin dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
  - de uitbreiding van het hoofdgebouw niet vóór de naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw plaatsvindt;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- het bepaalde in lid 15.2.3 onder f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- het bepaalde in lid 15.2.3 onder g in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

    - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- het bepaalde in lid 15.2.5 onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
    - in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
    - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- het bepaalde in lid 15.2.6 onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
    - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
    - er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
    - er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
    - er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning", waarbij het aantal woonhuizen waarbinnen recreatieve bewoning is toegestaan ten hoogste één bedraagt;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – recreatief opstal".

15.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van een woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien het woonhuis niet permanent wordt bewoond;

- het gebruik van de gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 15.4.2 onder g in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
    - de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
    - de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
    - in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

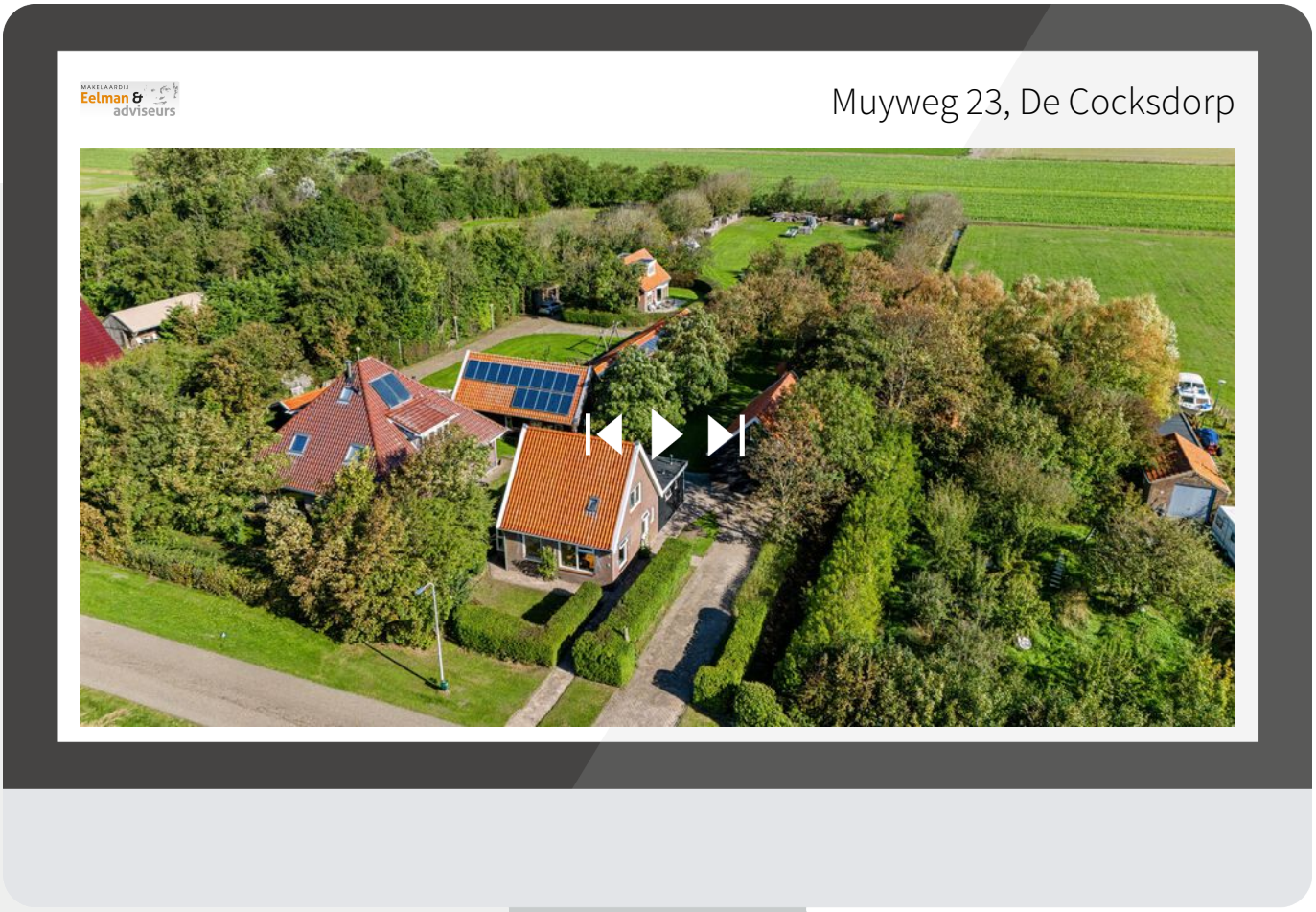
15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
    - de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
    - de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
    - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

> Bekijk deze woning online!

www.muyweg23.nl



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Eelman
Weverstraat 94
1791 AG Den Burg

0222-312185
www.makelaardijeelman.nl
info@makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ Eelman & adviseurs