

# DUINROOSSTRAAT 37

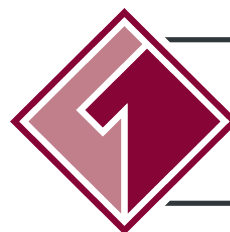
1783 GA DEN HELDER



Richtprijs

**€ 289.000,-** K.K.

BOUWJAAR	<b>1952</b>
WOONOPP.	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>
PERCEELOPP.	<b>170 m<sup>2</sup></b>
KAMERS	<b>4</b>



**VAN KEULEN  
MAKELAARS**

WONEN & BUSINESS

**WWW.VANKEULENMAKELAARS.NL**

0223 61 64 00 | INFO@VANKEULENMAKELAARS.NL



# TEAM

## HELEN BERGHOUT

Heeft u vragen? Vraag het Helen  
Klantgericht en gestructureerd

## FRANK JONGERIUS

Frank regelt de verkoop van A tot Z!  
Enthousiast en gedreven!

## SEBASTIAAN VAN KEULEN

Zowel woning- als bedrijfsmakelaar!  
Netwerk en passie!



## DANIELLE GEORGE-VAN LIER

Uw eerste aanspreekpunt!  
Vriendelijk en accuraat

## Dazzle Bruijn

Staat u vriendelijk te woord  
Begaan en leergierig

# BEL JE ONS ALS JE VRAGEN HEBT?

# KENMERKEN

## OBJECTGEGEVENS

Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Type woning	<b>eindwoning</b>
Bouwjaar	<b>1952</b>

## MATEN OBJECT

Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Inhoud	<b>ca. 311 m<sup>3</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>

## DETAILS

Isolatie	<b>gedeeltelijk dubbel</b>
	<b>glas</b>
Warm water	<b>c.v.-ketel</b>
Berging	<b>ja</b>

## TUINGEGEVENS

Tuin	<b>achtertuin, voortuin</b>
Tuin diepte	<b>ca. 1.300 cm</b>
Tuin breedte	<b>ca. 725 cm</b>
Achtertuin	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>zuidoost</b>
Kwaliteit	<b>normaal</b>



## OMSCHRIJVING

Een heerlijke plek!

Steek de weg over en je wandelt direct de Grafelijkheidsduinen in – misschien wel het mooiste natuurgebied van de Noordkop pal voor de deur. Een mooie wandeling door het duingebied of volg deze richting zee en binnen 10 minuten sta je op het strand. Ook het karakteristieke dorp Huisduinen, strandpaviljoen Nogal Wiedus en Fort Kijkduin liggen allemaal op loopafstand.

Daarnaast is dit een bijzonder object; in plaats van lang en smal is deze woning net zo breed als dat hij lang is. Het resultaat? Grote raampartijen en dus heel veel daglicht.

Verder beschikt de woning over een ruime kelder met aansluitingen voor wasmachine en droger, een bordestrap met mooie lichtinval en een enorme tuin!

Het afwerkingsniveau is hoog, denk hierbij aan:

- gestuukte wanden en plafonds;
- moderne keuken (2020);
- nette vloerafwerking.

Maar ook het onderhoud is goed uitgevoerd:

- nieuwe dakbedekking 2024;
- nieuwe achterpui met HR++ glas 2020;

Alleen het schilderwerk buitenom is er binnenkort wel weer aan toe.

Buiten is het volop genieten. De ruime veranda biedt een fijne plek om het hele jaar door buiten te zitten. De achtertuin is deels betegeld en aangelegd met groene borders en voorzien van een berging.

Op de verdieping bevinden zich niet alleen 3 slaapkamers, maar ook een badkamer met de mogelijkheid deze verder uit te breiden. De zolder is een bergzolder welke bereikbaar is via een vlizotrap.

Let op; het energielabel is E, echter met de ingrepen die gedaan zijn, verwachten wij dat deze bij vernieuwing beter uitvalt.

Een ideale woning voor starters die comfortabel willen wonen op korte afstand van de duinen, strand en voorzieningen. Rustig gelegen, maar met alles binnen handbereik.

Richtprijs: € 289.000,- k.k.

Een goede voorbereiding op de aankoop van je nieuwe woning is een waardebepaling c.q. verkoopadvies van de eigen woning. Van Keulen Makelaars komt graag vrijblijvend bij je langs. Bel vandaag nog om een afspraak in te plannen.

Je kunt ons bereiken op 0223-616400 of via [info@vankeulenmakelaars.nl](mailto:info@vankeulenmakelaars.nl)

































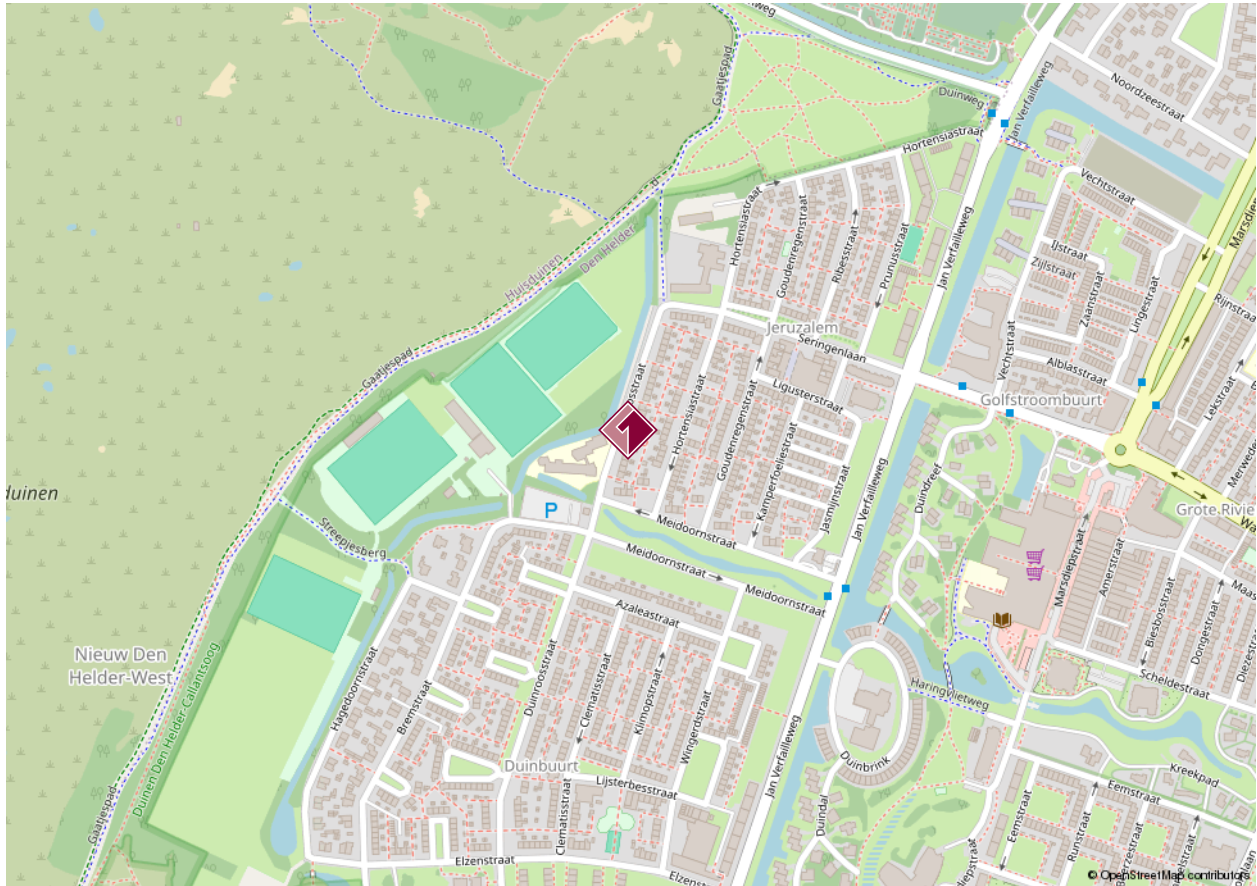
# Den Helder, unieke vestingstad aan zee.

Wonen in het vernieuwde  
stadshart van Den Helder.

**STAD  
AAN ZEE**



# LOCATIE



## ADRESGEGEVENS

Duinroosstraat 37  
1783 GA Den Helder

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



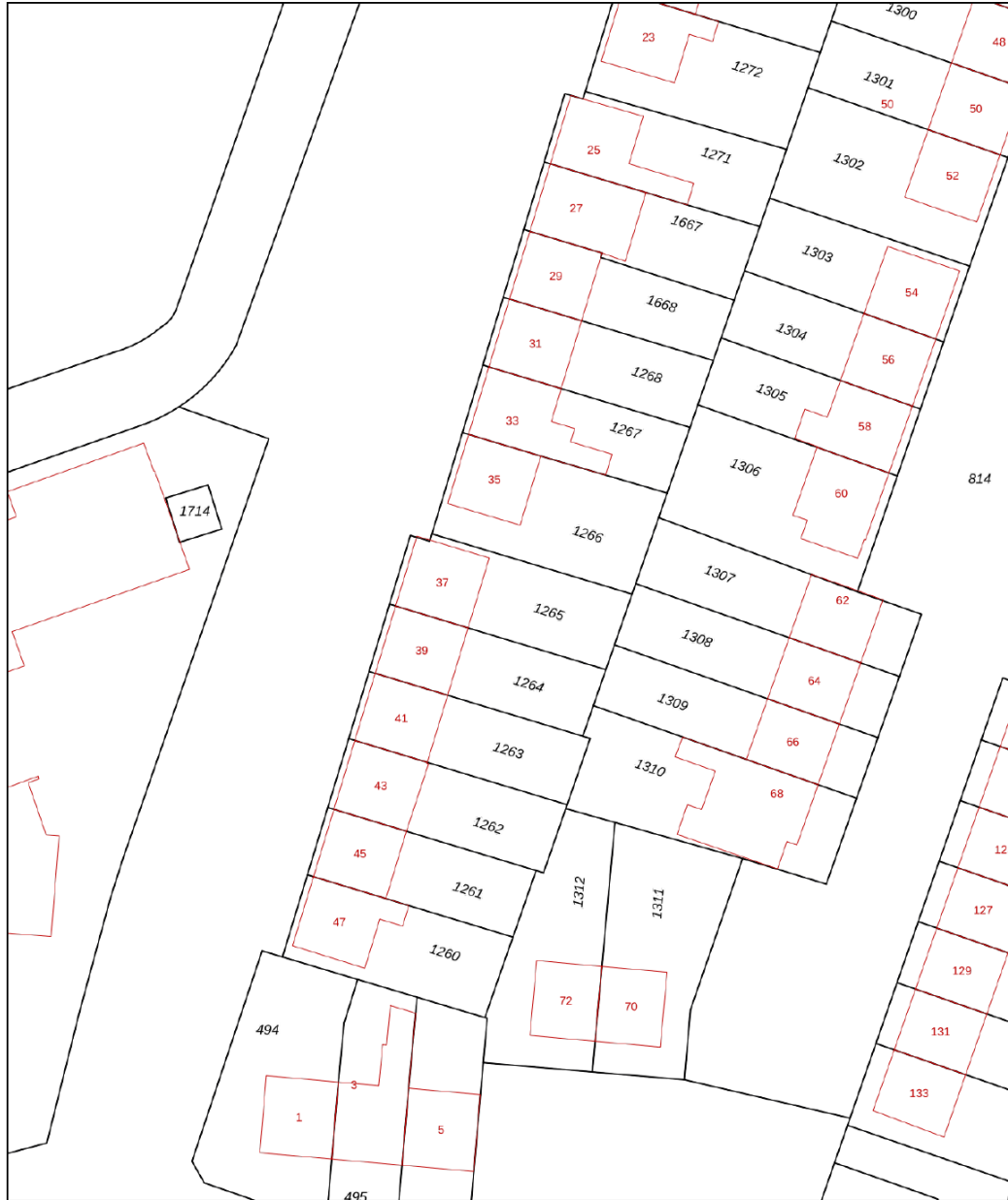
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Helder	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie F Perceel 1265	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>

# ENERGIELABEL

Energielabel woningen

Registratienummer  
336613623

Datum registratie  
30-04-2026

Geldig tot  
29-04-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# E



## Isolatie

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

## Installaties

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

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**  
Duinroosstraat 37  
1783GA Den Helder  
BAG-ID: 0400010000021584

## Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1952  
**Compactheid** 2,15  
**Vloeroppervlakte** 91m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Hoekwoning



## Opnamedetails

**Naam** D.J. van der Rol  
**Vakbekwaamheidsnummer** 7717101

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijffnummer** SKGIKOB 013038  
**KvK-nummer** 39090359

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losstaande kasten worden meegenomen		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Keuken bar / eiland				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

# LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Keuken bar / eiland	X			
- Plafond lamp keuken	X			
- Krukjes bij keuken bar	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Veranda				X
Gaas op veranda		X		

# LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
------------------	---------------	----------	-------------------------	-------

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

## Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# ONTSTAAN VAN KEULEN MAKELAARS

## HISTORIE

Na vele jaren ervaring op te hebben gedaan in de Helderse makelaardij, was het in 1996 tijd voor Rieks van Keulen om te gaan ondernemen. Met als resultaat Van Keulen Onroerendgoed. Het duurde niet lang voor hij zijn voormalig werkgever en leermeester mocht opvolgen door de overname van Zasburg Makelaardij. In 2002 kwam Rieks' zoon Sebastiaan van Keulen het bedrijf versterken. Met de toetreding van Sebastiaan tot het bedrijf volgde ook het NVM-lidmaatschap en een uitbreiding van het dienstaanbod met de tak bedrijfsonroerendgoed.

Het bedrijf groeide dermate dat werd overgegaan tot het uitbreiden van het kantoor. Het kantoor werd samengevoegd met het naastgelegen pand, naar de vorm van het huidige kantoor.



Ook werden langdurige samenwerkingen aangegaan met verschillende assurantiekantoren en Notariskantoor Van Loon, tegenwoordig bekend als Notariskantoor Verhoeks.

Sinds 2012 wordt het familiebedrijf voortgezet door Sebastiaan. En dat doet hij met dezelfde passie voor makelen als zijn vader. Van Keulen Makelaars is uitgegroeid tot een totaaldienstverlener op het gebied van onroerend goed.

Met als resultaat meer dan tweeduizend verkoop- en verhuurtransacties in Den Helder en Julianadorp!



# BELANGRIJKE INFORMATIE

## VERKOOPPROCEDURE

Lees onderstaande informatie aandachtig door!  
De informatie in deze brochure moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bieding. Het is verstandig, voor het doen van een bieding een eigen makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij aankoop. De koper heeft onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn

## BIEDINGEN

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten of verder in onderhandeling te gaan. Indien u een bod uitbrengt, kunt u hieraan geen rechten ontlenen, pas als het bod en de overige voorwaarden zijn geaccepteerd is er een overeenkomst. Het is daarom raadzaam direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De biedingen mogen schriftelijk, per e-mail maar ook mondeling (telefonisch) aan ons kantoor worden uitgebracht.

Hierna zal door ons de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt een waarborgsom of een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie e.d.) kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De ondertekening door kopers en verkopers zal op korte termijn plaatsvinden, waarna de akte naar de notaris wordt gezonden. Hij zal de overdracht van de woning gaan voorbereiden.

## ALGEMENE INFORMATIE

Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper. Uiteraard lichten wij u hierover in. De oppervlaktemaat van het perceel wordt verstrekt door het kadaster. De aangegeven inhoudsmaten kunnen enigszins afwijken.

De plattegronden in de brochure zijn ingemeten door de fotograaf en dienen als indicatie. Ondanks dat zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, wordt noch door de eigenaar, noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Heeft u naar aanleiding van deze brochure en de bezichtiging nog vragen, dan staan we voor u klaar om deze te beantwoorden. Graag vernemen wij na de bezichtiging uw reactie (positief of negatief) zodat wij de verkoper op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

## KANTOORINFORMATIE

VAN KEULEN MAKELAARS B.V. is een gespecialiseerd kantoor op het gebied van bemiddeling in onroerend goed. Ons kantoor telt een team van ervaren medewerkers die met elkaar meer dan veertig jaar kennis en kunde hebben opgebouwd in de makelaardij van Den Helder en omstreken.

Van Keulen Makelaars is een begrip in de Noordkop.

Wij bemiddelen niet alleen bij verkoop van woningen maar tevens kunnen wij u bijstaan bij het aankopen van een woning. Ook bemiddelen wij bij verhuur en/of nemen wij het beheer van uw verhuurde woning op ons. Daarnaast verzorgen wij accuraat uw taxatierapporten. Wij hebben dan ook alle kennis in huis om u van dienst te zijn.

## VERKOPEN

Indien u er over denkt uw woning of bedrijfspand te verkopen, maak dan een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars. Wij komen dan bij u langs om de waarde van uw woning te bepalen (gratis) en om de verkoopstrategie te bespreken.

Uw onroerend goed is bij ons in goede handen, uw belangen worden door ons professioneel behartigd, de woning krijgt de aandacht van ons gehele team en wordt optimaal gepresenteerd op meerdere manieren (social media, funda, etalage enz.)

## **ZOEKEN/AANKOPEN**

Wanneer u op zoek bent naar een woning of bedrijfspand, kunnen wij u uitstekend van dienst zijn met onze expertise, we beschikken o.a. over een uitgebreid zoekstelsel.

U geeft uw (woon)wensen aan ons door en wij gaan op zoek naar de voor u geschikte woning/bedrijfslocatie.

Hebben we die gevonden dan gaan we onmiddellijk voor u aan de slag. We maken de afspraak voor bezichtiging en gaan uiteraard met u mee. U kijkt of de woning of bedrijfspand voldoet aan uw verwachtingen, wij kijken of de prijs/kwaliteitsverhouding goed is, d.w.z. dat we de woning aan een kritisch onderzoek onderwerpen.

Hierna bespreken wij de verdere aankoopstrategie. Na de aankoop controleren we de koopovereenkomst en voor ondertekening nemen we deze geheel met u door.

## **TAXATIE**

Voor de financiering van een woning of bedrijfsmatig onroerend goed heeft u een hypotheek nodig, uiteraard wil de bank zekerheid dat het onderpand (de woning c.q. bedrijfspand) de lening waard is. Hiervoor heeft u een taxatierapport nodig van een onafhankelijke makelaar. Dit mag niet gemaakt worden door de ver- of aankopend makelaar. Indien wij dit niet zelf mogen doen, kunnen wij u wel de weg wijzen naar een makelaar die het rapport vakkundig zal opstellen.

Voor uitgebreidere informatie over het bovenstaande zijn wij tijdens werkdagen bereikbaar van 09.00 uur tot 21.00 uur op nummer 0223-616400.

## **OPENINGSTIJDEN**

maandag t/m vrijdag:

09.00-12.30 uur en 13.30-17.30 uur

's avonds en zaterdag op afspraak.

Voor vragen zijn wij van maandag t/m zaterdag telefonisch bereikbaar van 09.00 uur tot 21.00 uur. Na kantoor tijden staat de telefoon doorgeschakeld naar een van onze mobiele nummers.

Middenweg 154  
1782 BL Den Helder

0223 61 64 00

info@vankeulenmakelaars.nl  
www.vankeulenmakelaars.nl

