

ZWANENBALG 1110

1788 ZA JULIANADORP



Richtprijs

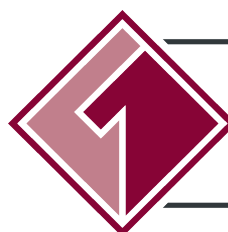
€ 700.000,- K.K.

BOUWJAAR **2000**

WOONOPP. **168 m²**

PERCEELOPP. **563 m²**

KAMERS **4**



**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	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2000

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud	643 m³
Woonoppervlakte	168 m²

DETAILS

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warm water	c.v.-ketel (2021)
Garage	Ja

TUINGEGEVENS

Tuin	achtertun, voortuin, zijtun
Tuin diepte	1500 cm
Tuin breedte	1500 cm
Achtertun	225 m²
Ligging	oost



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen aan het water met luxe afwerking, gelijkvloers comfort, royale garage en een tuin die direct het vakantiegevoel oproept.

In de rustige en geliefde woonwijk Zwanenbalg staat deze vrijstaande woning op een perceel van 563 m² eigen grond, direct grenzend aan het water. De woonomgeving is prettig en compleet: rustig, kindvriendelijk en met strand, winkels, horeca en scholen op korte afstand.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat deze uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. Met een slaapkamer en een luxe badkamer op de begane grond is de woning niet alleen comfortabel in het dagelijks gebruik, maar ook toekomstgericht.

Wat daarnaast direct opvalt is de combinatie van ruimte, de recente vernieuwingen én het fijne buitengevoel. De tuin ligt aan het water en is recent opnieuw aangelegd, waardoor een verzorgde plek is ontstaan waar je al snel het gevoel hebt even weg te zijn van de dagelijkse drukte.

Je betreedt de woning via een lichte entree. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet. De woonkamer is ruim en licht met grote raampartijen en een directe verbinding met de tuin waar je zo inloopt via de schuifpui aan de achterzijde.

De open keuken (ook aan de achterzijde) is uitgevoerd in een U-opstelling en in 2021 volledig vernieuwd. De afwerking is modern en luxe en sluit goed aan op de leefruimte.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine en extra bergruimte.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een ruime slaapkamer en een luxe badkamer (=vernieuwd in 2022 en voorzien van vloerverwarming). Dit maakt de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

De aangebouwde garage is vanuit de woning bereikbaar en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby of -dat kan ook- het stallen van de auto. De garage krijgt haar daglicht door middel van de deels lichtdoorlatende sectionaaldeur, ook is er een vliering voor extra bergruimte.

Op de verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot twee slaapkamers en een complete tweede badkamer, voorzien van een vernieuwd bad met douche, wastafel, tweede toilet en een kiepraam voor daglicht en ventilatie.

De voorslaapkamer is opvallend royaal en voorzien van een brede kastenwand, waardoor deze ruimte aanvoelt als een combinatie van slaapkamer en walk-in-closet. Een zeer praktische invulling die je niet vaak tegenkomt.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is net als de voorslaapkamer over de volle breedte, dus eveneens ruim van opzet en goed bruikbaar.

Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar.

De tuin ligt op het oosten, maar door de lengte en open ligging is er gedurende de dag volop zon. De tuin is in de afgelopen jaren opnieuw aangelegd en de beschoeiing aan de achterzijde is recent volledig vernieuwd.

De ligging aan het water zorgt voor rust, ruimte en een ontspannen sfeer. Geen directe inkijk, wel een tuin die uitnodigt om buiten te zijn. Hier ontstaat al snel het vakantiegevoel, zonder dat je de deur uit hoeft.

Praktisch detail is de aanwezige beregeningsinstallatie, waardoor de tuin eenvoudig te onderhouden is.

>>>

OMSCHRIJVING

Zwanenbalg 1110, Julianadorp

De woning is gebouwd in 2000 en op belangrijke onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd.

- Vloerverwarming op de begane grond (geheel m.u.v. slaapkamer/garage)
- Cv-installatie (Nefit, 2021) met onderhoudscontract
- 12 zonnepanelen (geplaatst in 2023)
- Mechanische ventilatie met vernieuwde motor (2024)
- Keuken vernieuwd in 2021 en badkamer begane grond in 2022
- Gevel gereinigd en deels opnieuw gevoegd (westgevel)

Kenmerken

- Vrijstaande woning gelegen aan het water
- Perceel 563 m² / woonoppervlakte ca. 168 m²
- Slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond
- Royale slaapkamer boven met kastenwand (walk-in-closet gevoel)
- Garage en bijkeuken
- Energielabel A (geldig tot 2036)

Kortom; een vrijstaande woning op een fijne plek aan het water, met een praktische indeling, hoogwaardige vernieuwingen en een tuin die zorgt voor rust en ontspanning. Een comfortabel en compleet huis dat direct te bewonen is en aantrekkelijk is voor zowel gezinnen als kopers die toekomstgericht willen wonen.

Maak je een afspraak, dan ervaar je zelf hoe prettig deze woning aanvoelt; dit is er één die de moeite waard is om te bezichtigen.

Richtprijs € 700.000,- 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





































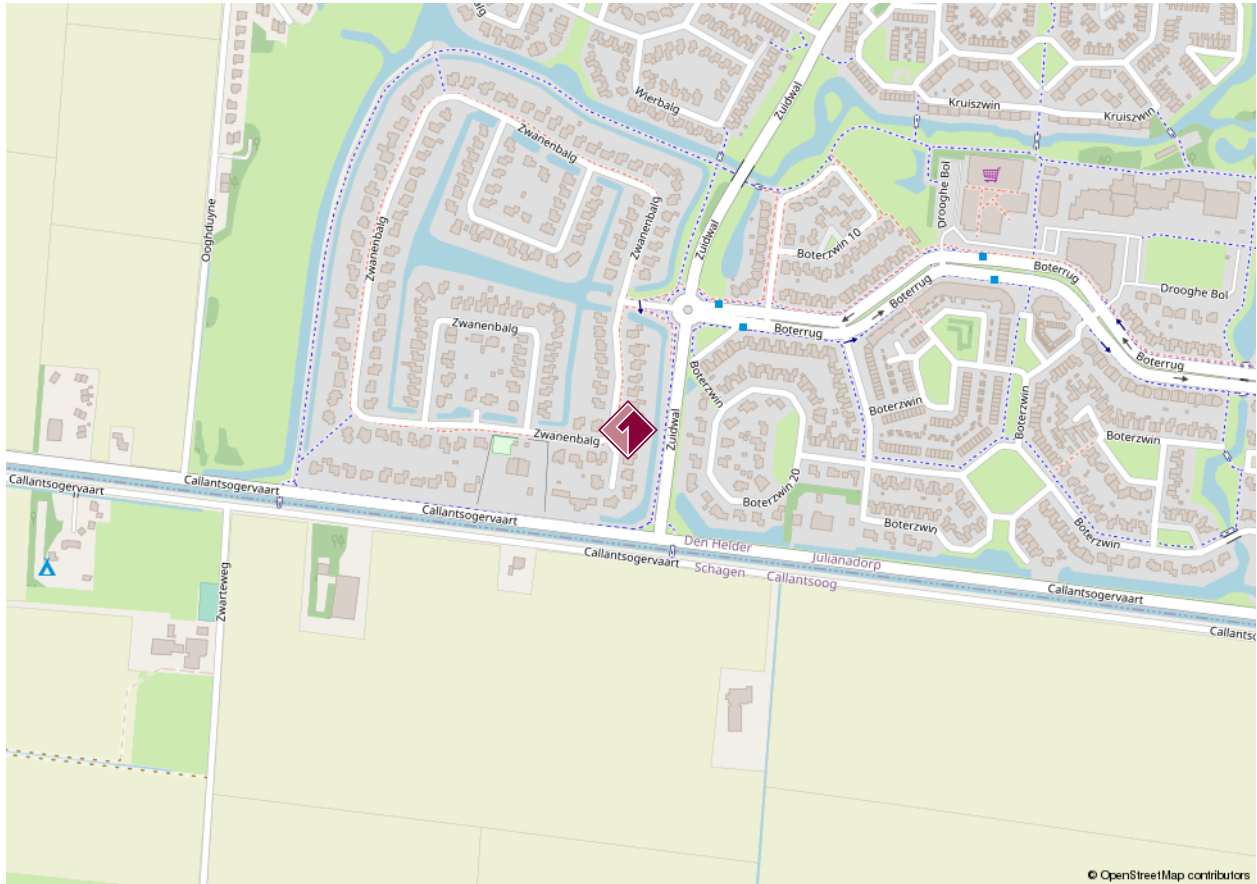








LOCATIE



ADRESGEGEVENS

Zwänenbalg 1110
1788 ZA Julianadorp

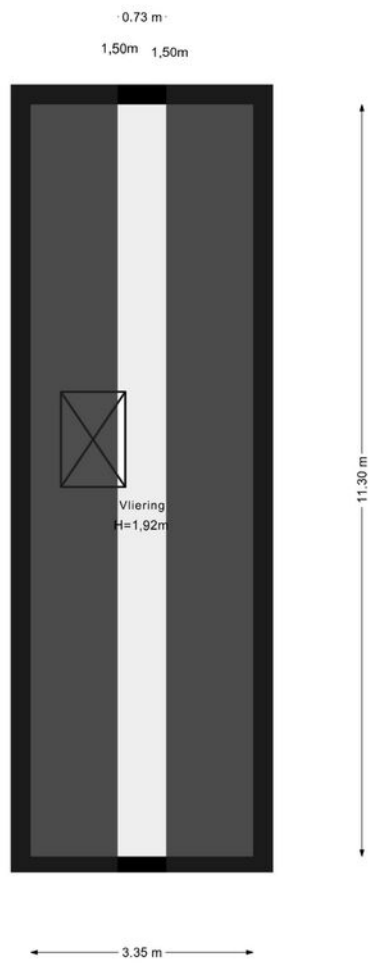
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Helder	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5254	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 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.

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
296766847

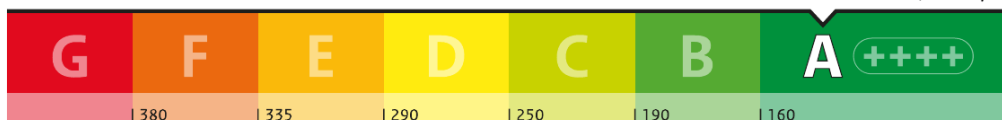
Datum registratie
17-06-2026

Geldig tot
11-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 141,74 kWh/m²



Isolatie van uw woning

Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitendeuren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gevelpanelen	Niet van toepassing		

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	4.860 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Zwanenbalg 1110
1788ZA Julianadorp

Bouwjaar
2000

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
197 m²



Energieadviseur
T.J. Laagland

LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
Woning - Interieur				
(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				
- Kledingkast benedenslaapkamer	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
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				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 erfdiensbaarheden 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

