

R.W. VAN DE WINTSTRAAT 15

1789 BB HUISDUINEN



Richtprijs

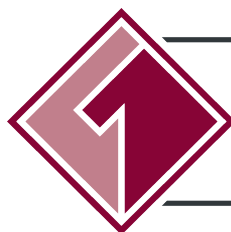
€ 600.000,- K.K.

BOUWJAAR **1940**

WOONOPP. **119 m²**

PERCEELOPP. **0 m²**

KAMERS **5**



**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	tussenwoning
Bouwjaar	1940

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud	469 m³
Woonoppervlakte	119 m²

DETAILS

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warm water	c.v.-ketel (2017)
fietsenstalling	ja

TUINGEGEVENS

Tuin	voortuin, zonneterras
Tuin diepte	734 cm
Tuin breedte	480 cm
Achtertuint	33 m²
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



OMSCHRIJVING

Karaktervol wonen tussen zee, duinen en historie.

Beeld je eens in...

Je wandelt vanuit huis rechtstreeks de Grafelijkheidsduinen in. De Schotse Hooglanders, het weidse uitzicht en de rust laten je direct beseffen hoe bijzonder deze plek is. Het Noordzeestrand ligt op steenworp afstand, terwijl natuurgebied Mariëndal, Fort Kijkduin, de Helderse Vallei en de iconische vuurtoren Lange Jaap zich allemaal binnen handbereik bevinden.

Aan de R.W. van de Wintstraat mogen wij een bijzonder woonhuis aanbieden binnen het geliefde Officina-complex op Huisduinen.

Een voormalig monumentale loods op het historische OS&O-terrein dat in 2017 met veel zorg en respect voor haar karakter is getransformeerd tot een kleinschalig woonproject. Hier woon je niet in een standaard woning, maar op een locatie met een verhaal.

Ooit maakte het gebouw deel uit van het voormalige "Logement Duitse Officieren", later werd het gebruikt door de Koninklijke Marine en nog weer later als atelier van kunstenaar Ruud van de Wint. Die bijzondere geschiedenis is nog altijd voelbaar, terwijl het wooncomfort volledig aansluit bij de wensen van deze tijd.

De woning beschikt over maar liefst 119 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. Dankzij de hoge raampartijen, fraaie lichtinval en royale plafondhoogte ontstaat een ruimtelijke sfeer die eerder doet denken aan een loft dan aan een traditionele woning. Karaktervol, licht en net even anders dan anders.

Op de begane grond bevindt zich de leefruimte met toegang tot een zonnig terras van circa 30 m². Een heerlijke plek voor een ontspannen ontbijt, een goed gesprek met vrienden of simpelweg om te genieten van de rust die deze bijzondere woonomgeving biedt.

De woning is bovendien volledig voorzien van stijlvolle gietvloeren met comfortabele vloerverwarming, wat in combinatie met het energielabel A+ zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers en de badkamer. De indeling is praktisch en veelzijdig, waardoor de woning geschikt is voor uiteenlopende woonwensen.

De bovenste verdieping vormt één van de absolute pluspunten van het huis. Deze ruimte is momenteel ingericht als sfeervolle tuinkamer. Via de openslaande deuren stap je rechtstreeks het royale dakterras op. Desgewenst kan deze verdieping relatief eenvoudig worden ingericht als derde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

En dan het dakterras...

Via de openslaande deuren bereik je het zonnige dakterras van circa 33 m². Een heerlijke plek waar je geniet van privacy, rust en uitzicht richting de duinen. Dit is zo'n buitenruimte waar je ongemerkt uren doorbrengt. Samen met het terras op de begane grond beschikt de woning over circa 60 m² buitenruimte, verdeeld over twee niveaus.

Maar uiteindelijk zijn het niet de vierkante meters, het monumentale karakter of het energielabel die deze woning echt bijzonder maken. Het is het gevoel dat je krijgt wanneer je de voordeur uitstapt, de zilte zeelucht ruikt en binnen enkele minuten tussen strand, zee en duinen staat. Dat gevoel moet je ervaren.

>>>

OMSCHRIJVING

Karaktervol wonen tussen zee, duinen en historie.

Bijzonderheden

- * Gelegen in het geliefde Officina-complex op Huisduinen
- * Voormalige monumentale loods, in 2017 getransformeerd tot woonproject
- * circa 119 m² woonoppervlakte Verdeeld over drie woonlagen
- * Energielabel A+
- * Gehele woning voorzien van gietvloeren met vloerverwarming
- * Twee slaapkamers, mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer
- * Sfeervolle tuinkamer op de bovenste verdieping
- * Terras op de begane grond van circa 30 m²
- * Dakterras van circa 33 m²
- * In totaal circa 60 m² buitenruimte
- * Op loopafstand van strand, zee en duingebied
- * Uitstekende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- * Eigen grond

Wij zijn enthousiast en nog lang niet uitgesproken. Tijdens een bezichtiging nemen wij graag uitgebreid de tijd om je kennis te laten maken met deze bijzondere woning én haar unieke omgeving. Mogelijk word jij de volgende bewoner van deze prachtige plek in Huisduinen?

Richtprijs

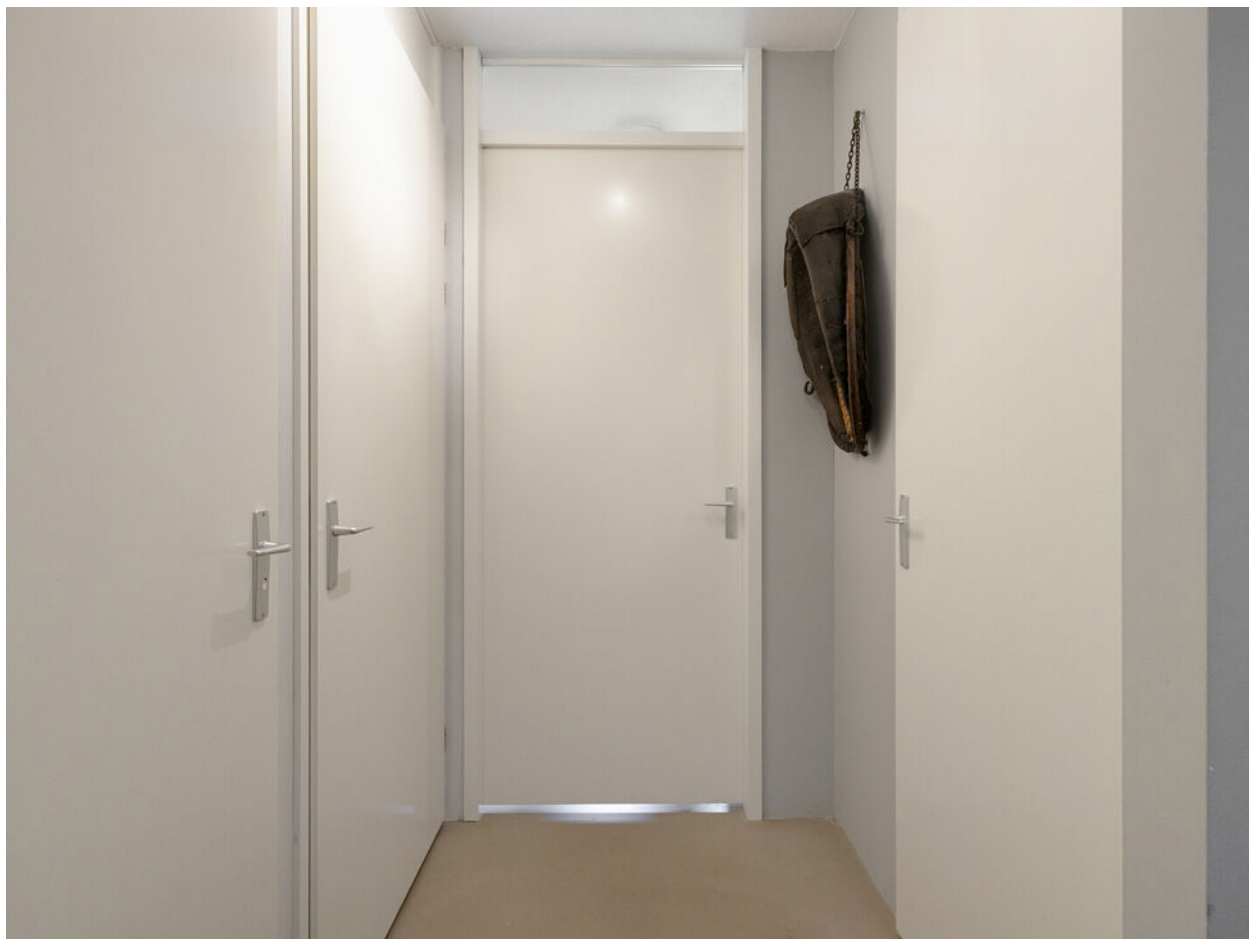
€ 600.000,- k.k.

Interesse?

Bel ons via 0223-616400 of mail naar info@vankeulenmakelaars.nl om een afspraak in te plannen.









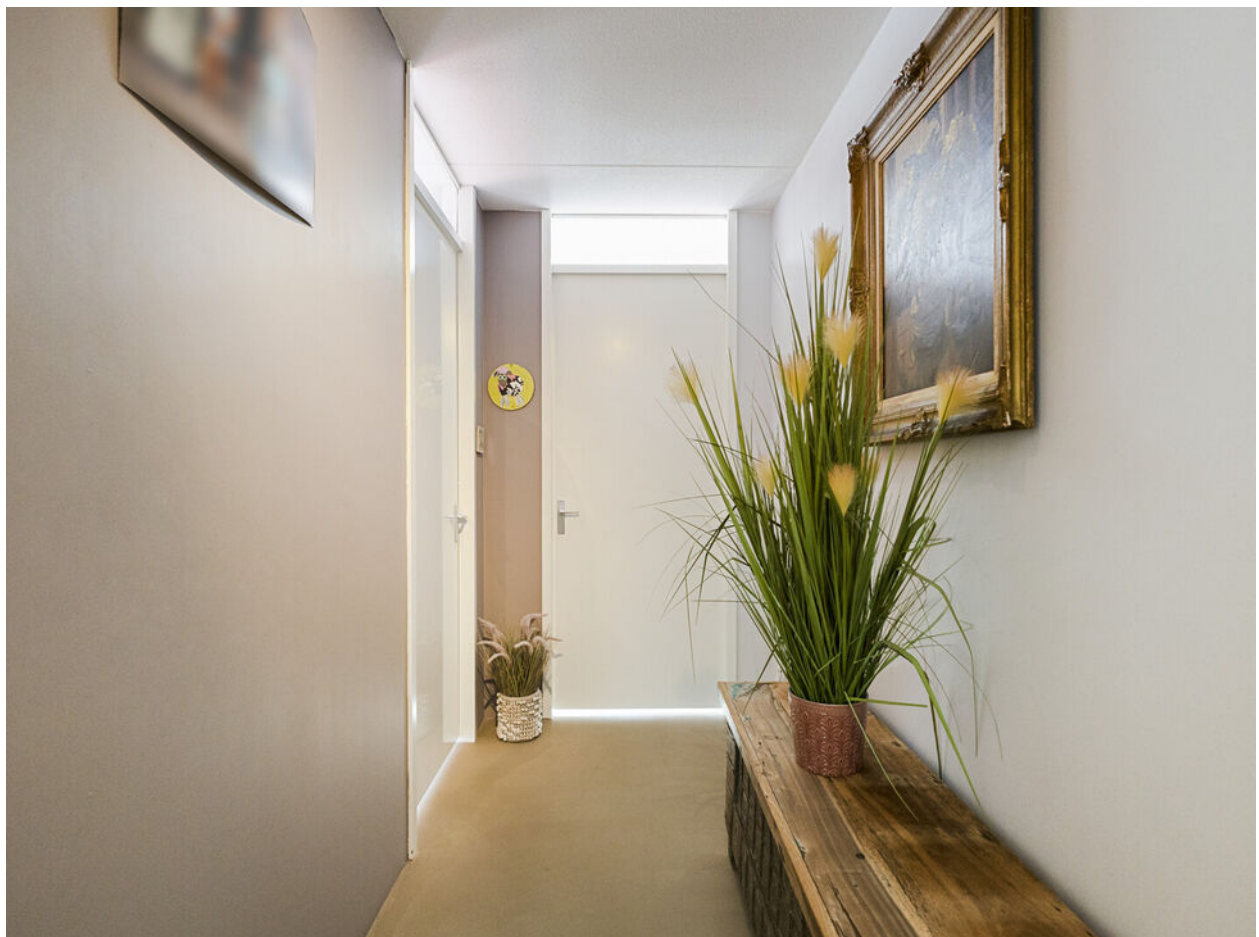




























Den Helder, unieke vestingstad aan zee.

Wonen in het vernieuwde
stadshart van Den Helder.

STAD
AAN ZEE



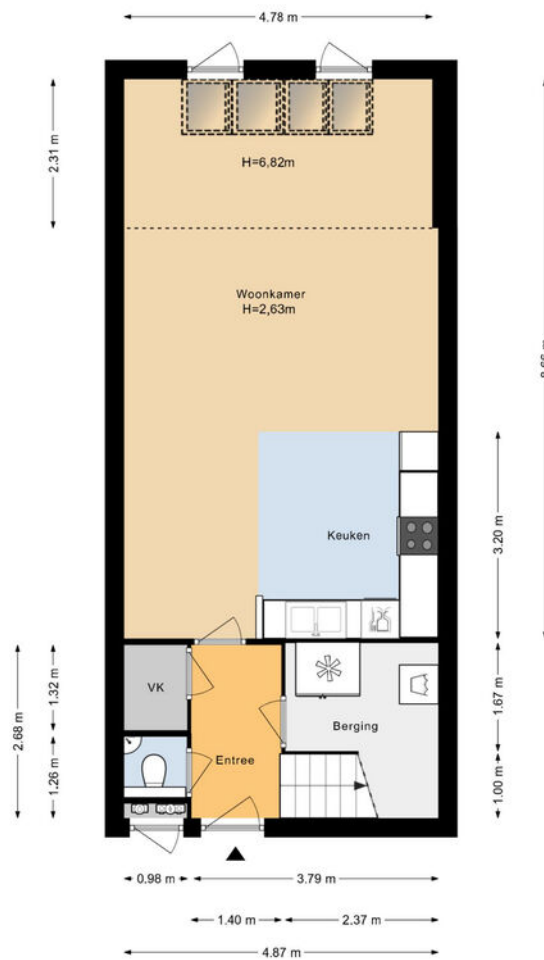
LOCATIE



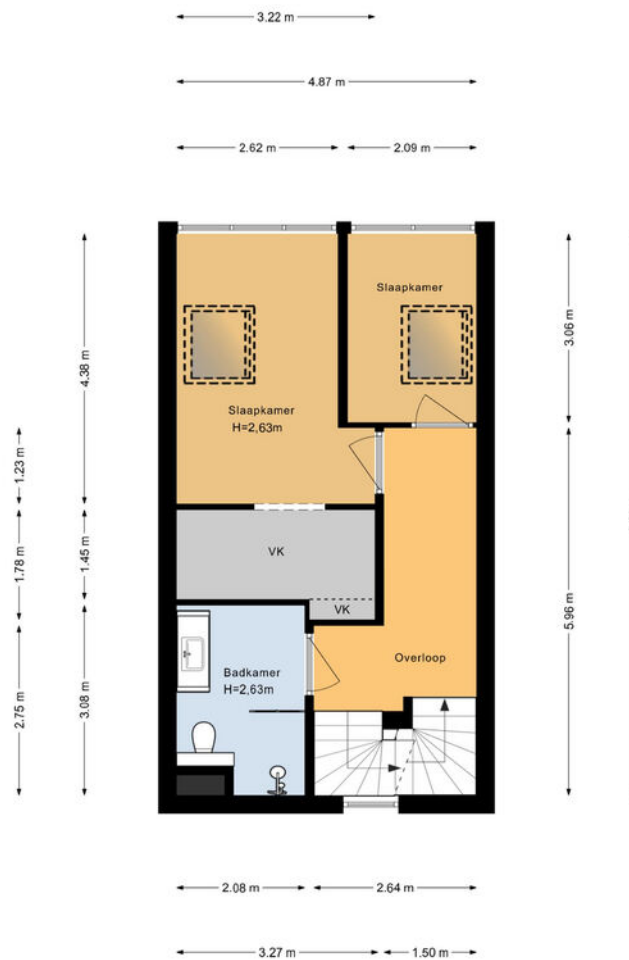
ADRESGEGEVENS

R.W. van de Wintstraat 15
1789 BB Huisduinen

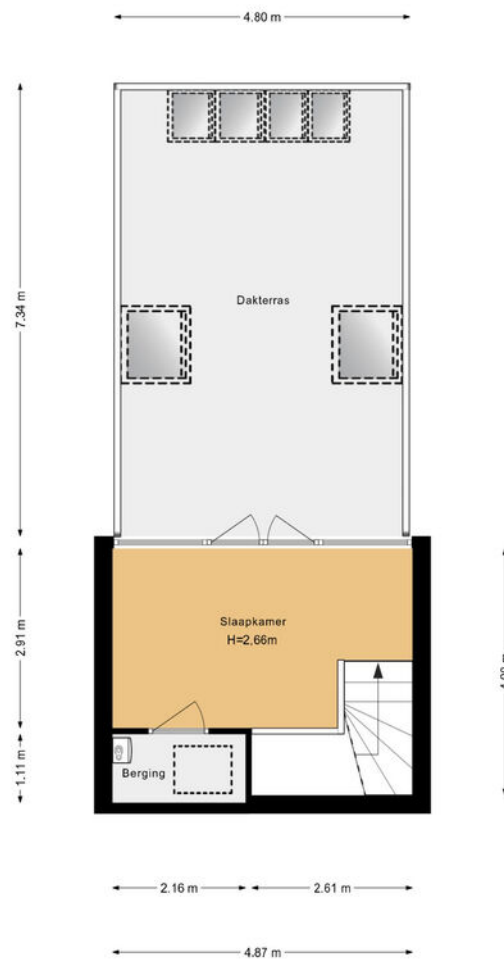
PLATTEGROND



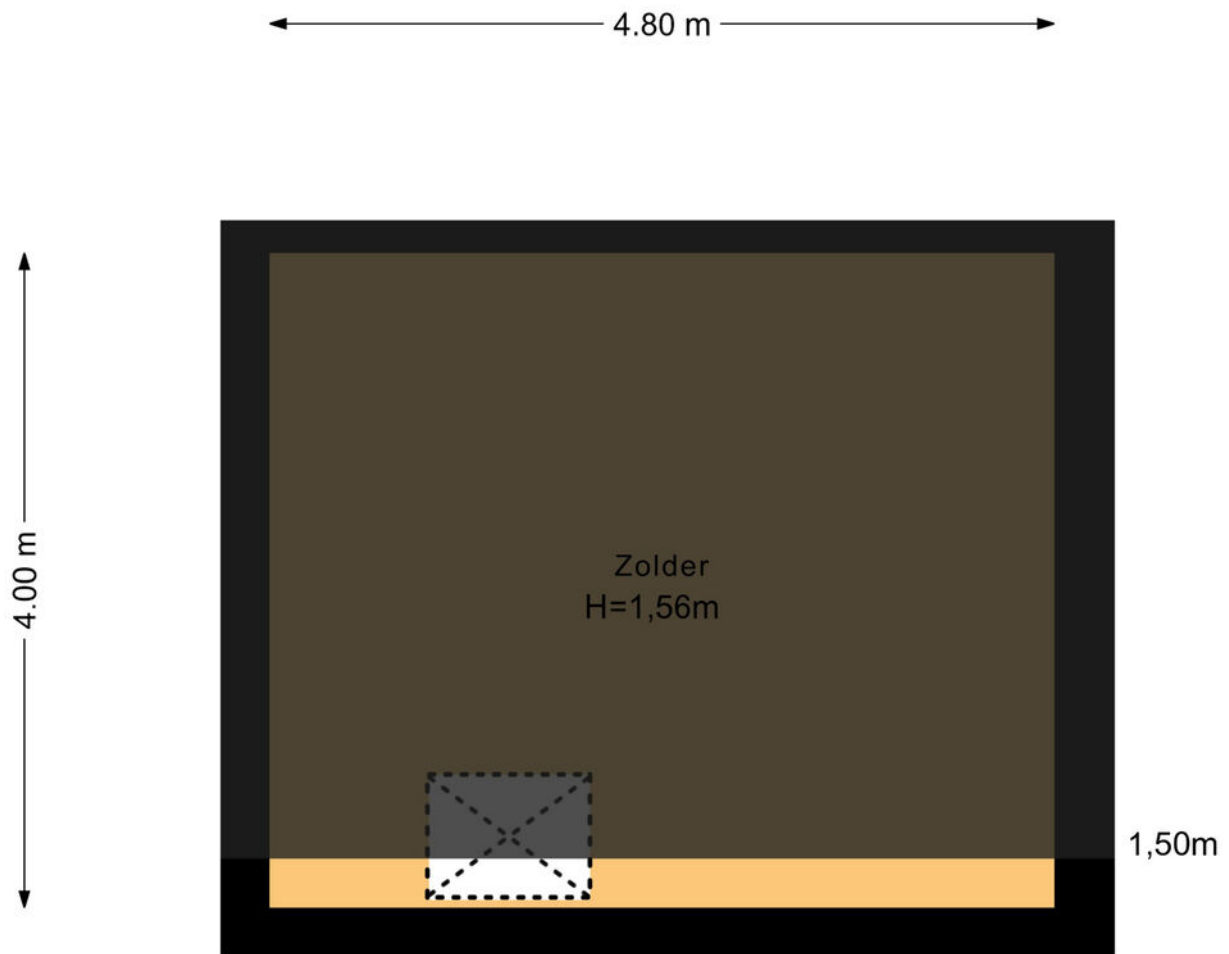
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



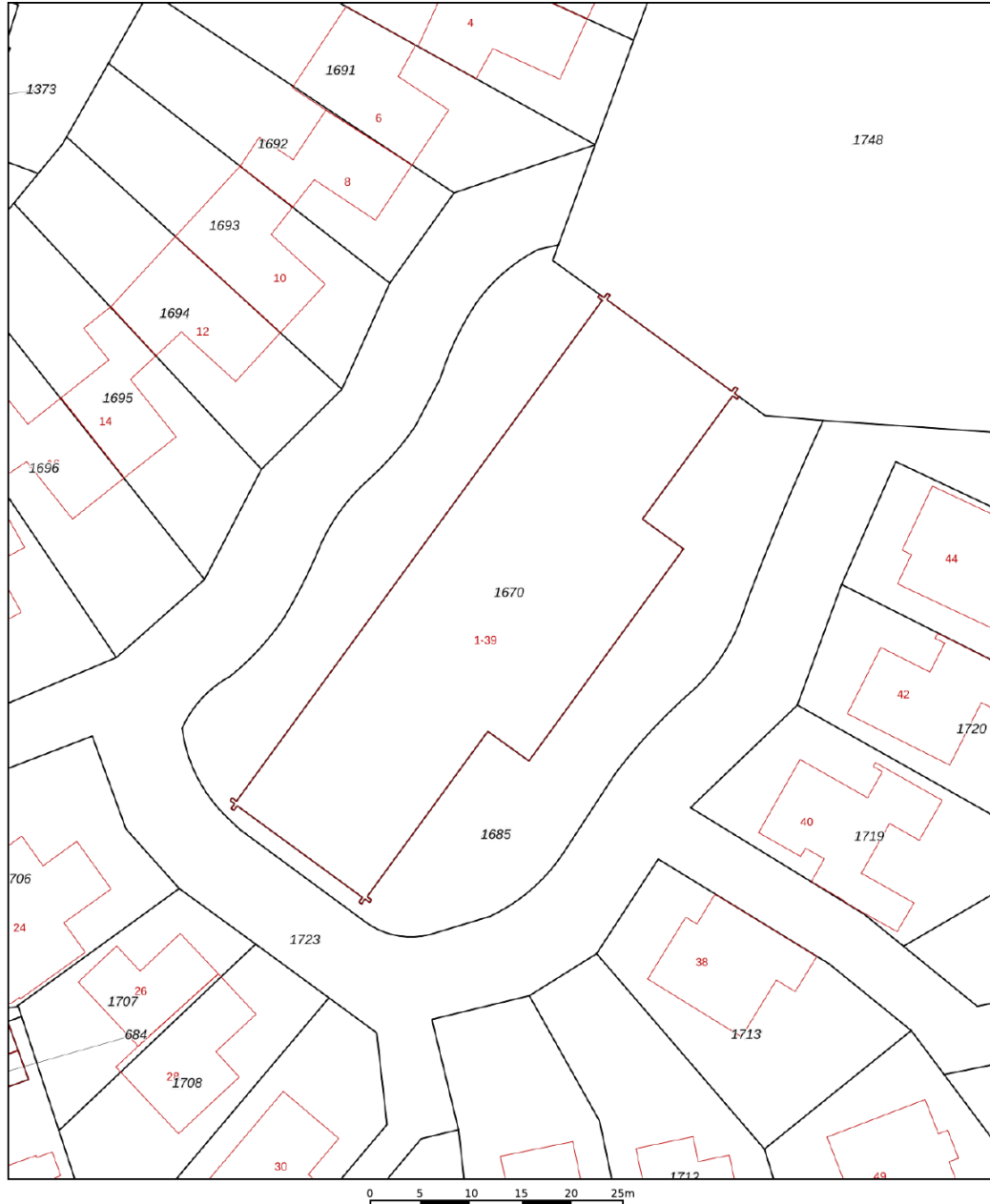
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Helder	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1670	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 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 behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
491963671

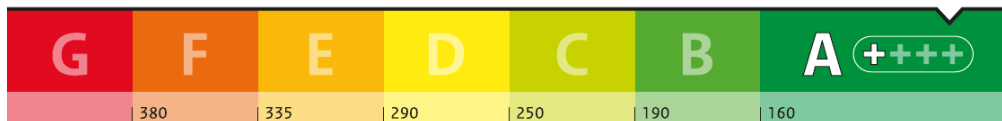
Datum registratie
07-07-2026

Geldig tot
30-06-2036

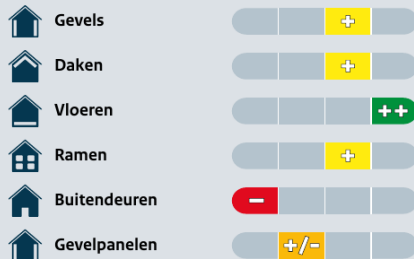
Deze woning
heeft energielabel

A⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) **76,34 kWh/m²**



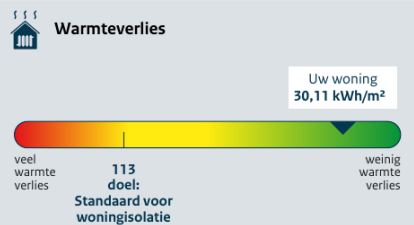
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	16,41
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

R.W. van de Wintstraat 15
1789BB Huisduinen

Bouwjaar

1940

Woningtype

Tussenwoning onder dak en op onderste bouwlaag

Gebruiksoppervlakte

117 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				
- legplanken berghok beneden en inloopkast	X			
slaapkamer stellage stijgerbuizen				
-				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

LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER- GENOMEN	N.V.T
Vloerdecoratie, te weten				
- 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

LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER- GENOMEN	N.V.T
- koffiezetapparaat		X		
-				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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER- GENOMEN	N.V.T
				X
				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
dakterras verlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

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

X

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

