

KANOSTRAAT 34

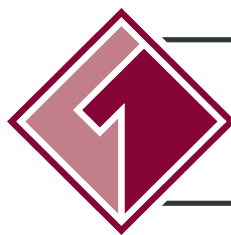
1784 SV DEN HELDER



Richtprijs

€ 315.000,- K.K.

BOUWJAAR	1971
WOONOPP.	ca. 132 m²
PERCEELOPP.	137 m²
KAMERS	8



**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	1971

MATEN OBJECT

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Inhoud	ca. 471 m³
Woonoppervlakte	ca. 132 m²

DETAILS

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Berging	ja

TUINGEGEVENS

Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin diepte	ca. 870 cm
Tuin breedte	ca. 600 cm
Achtertuin	ca. 52 m²
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



OMSCHRIJVING

Royale gezinswoning met vrije ligging nabij duinen, strand en natuur.

Sommige woningen vertellen hun eigen verhaal. Dit is zo'n woning....

De huidige bewoners kochten het huis ruim veertig jaar geleden van de Woningstichting nadat zij de woning al enkele jaren huurden. Dat zegt misschien wel alles over het woonplezier dat zij hier hebben ervaren. Ruim veertig jaar later biedt deze verrassend ruime gezinswoning van circa 132 m² een nieuwe eigenaar de kans om dezelfde woongeschiedenis voort te zetten.

Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Nieuw Den Helder Zuidoost profiteer je hier van een rustige woonomgeving met veel groen en voorzieningen in de directe nabijheid. De natuurgebieden Mariëndal en de Donkere Duinen, het Noordzeestrand, de duinen en diverse wandel-, fiets- en kanoroutes bevinden zich op korte afstand.

Deze omgeving in combinatie met ruimte en een vrije ligging aan de achterzijde maakt dit tot een woning waar gezinnen zich jarenlang thuis kunnen voelen.

Wat daarnaast opvalt, is de royale maatvoering. De woning is gebouwd in een tijd waarin duurzaamheid nog geen modewoord was, maar degelijk bouwen vanzelfsprekend was. Met een breedte van circa 6 meter was deze woning voor die tijd bovendien royaal van opzet.

De woonkamer is heerlijk licht en beschikt over een fijne indeling met volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een ruime eettafel. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de achtertuin, die op het zuidoosten is gelegen. Dankzij het achtergelegen grasveld ervaar je hier opvallend veel privacy en een vrij gevoel. De verzorgde erfafscheidingen, de achterom naar het groen en de aanwezige rolluiken aan de achterzijde van de begane grond maken het geheel compleet.

Ook technisch staat de woning er goed voor. De woning beschikt over betonnen vloeren op alle verdiepingen, inclusief de zoldervloer. De spouwmuren aan zowel de voor- als achterzijde zijn nageïsoleerd, waarna de gevels opnieuw zijn gevoegd en geïmpregneerd. Verder is de woning voorzien van een cv-ketel uit 2023, een glasvezelaansluiting in de meterkast en een alarminstallatie.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Hoewel de inrichting eenvoudig van uitvoering is, verkeert deze in nette staat en beschikt de keuken over onder meer een vaatwasser, dubbele spoelbak, elektrische oven, vierpits gaskookplaat, afzuigkap, carrouselkast en plintverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een badkamer. Zowel de badkamer als het separate toilet zijn gedateerd maar verzorgd onderhouden.

Voor veel kopers biedt dit juist de mogelijkheid om deze ruimtes naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

De tweede verdieping vormt een aangename verrassing. Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. De verdieping kan worden afgesloten met een luik, maar dankzij de royale afmetingen en de aanwezige kiepramen is deze ruimte uitstekend bruikbaar als extra slaapkamer(s), hobbyruimte, werkplek of logeerkamer. Juist deze extra verdieping draagt bij aan het veelzijdige karakter van de woning.

Kortom, dit is een woning die zich onderscheidt door ruimte, degelijkheid en potentie. Een huis met een bewezen woonhistorie, een solide bouwkundige basis en een vrije ligging aan de achterzijde.

Met enkele eigentijdse aanpassingen kan een nieuwe eigenaar hier opnieuw decennialang met veel plezier wonen.

OMSCHRIJVING

Kenmerken

- Circa 132 m² woonoppervlakte
- Royale tussenwoning met een breedte van circa 6 meter
- Betonnen vloeren op alle verdiepingen, inclusief zoldervloer
- Vrije ligging aan de achterzijde met uitzicht op groen
- Achtertuin op het zuidoosten met achterom
- Rolluiken aan de achterzijde van de begane grond
- Nageïsoleerde spouwmuren, gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- CV-ketel uit 2023
- Alarminstallatie aanwezig
- Mogelijkheid tot vier of zelfs vijf slaapkamers
- Gelegen nabij Mariëndal, de Donkere Duinen en het Noordzeestrand

Zoek je een woning met ruimte, een solide basis en de mogelijkheid om de eigen woonwensen te realiseren? Dan is een bezichtiging van deze woning absoluut de moeite waard.

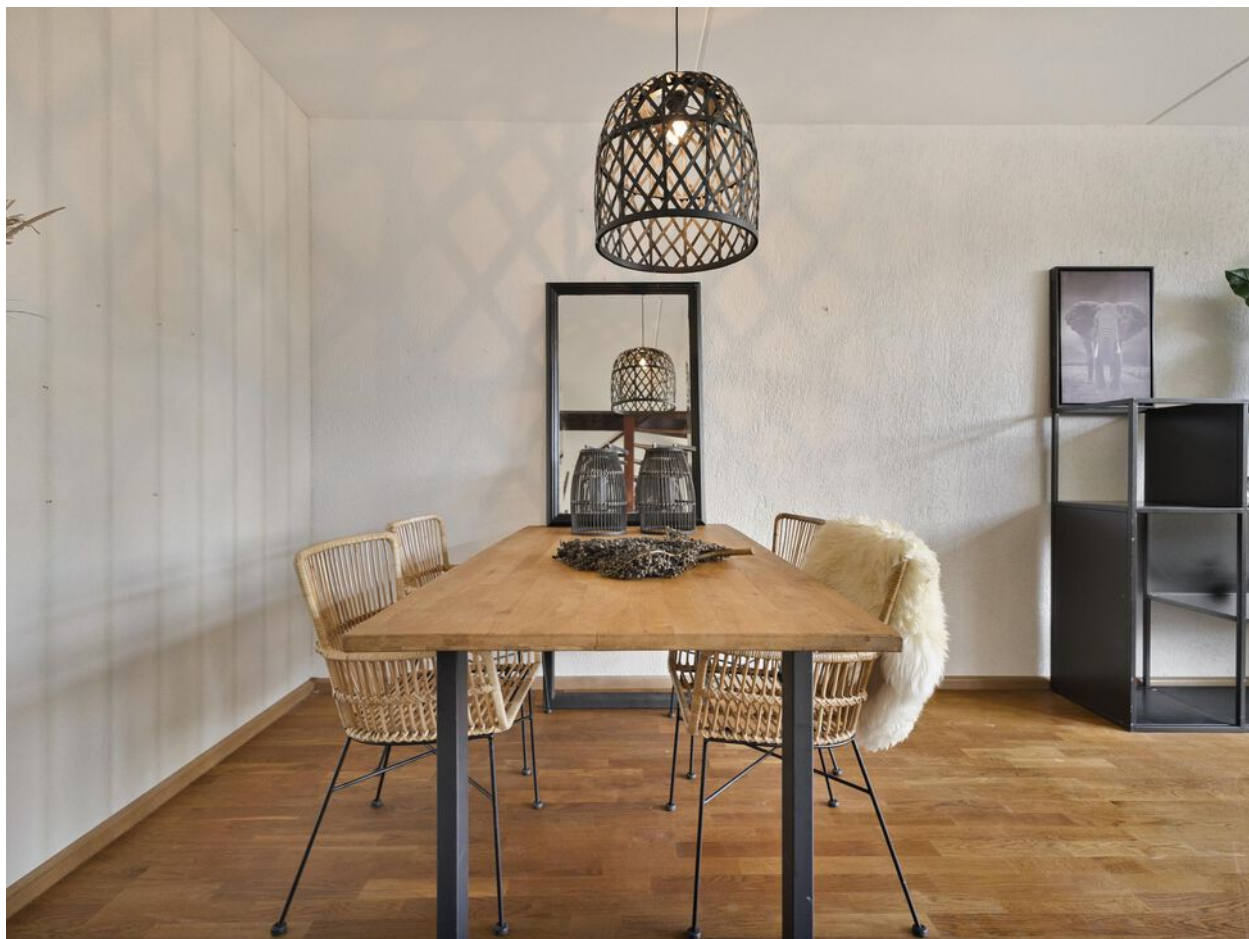
Richtprijs: € 315.000,- k.k.

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





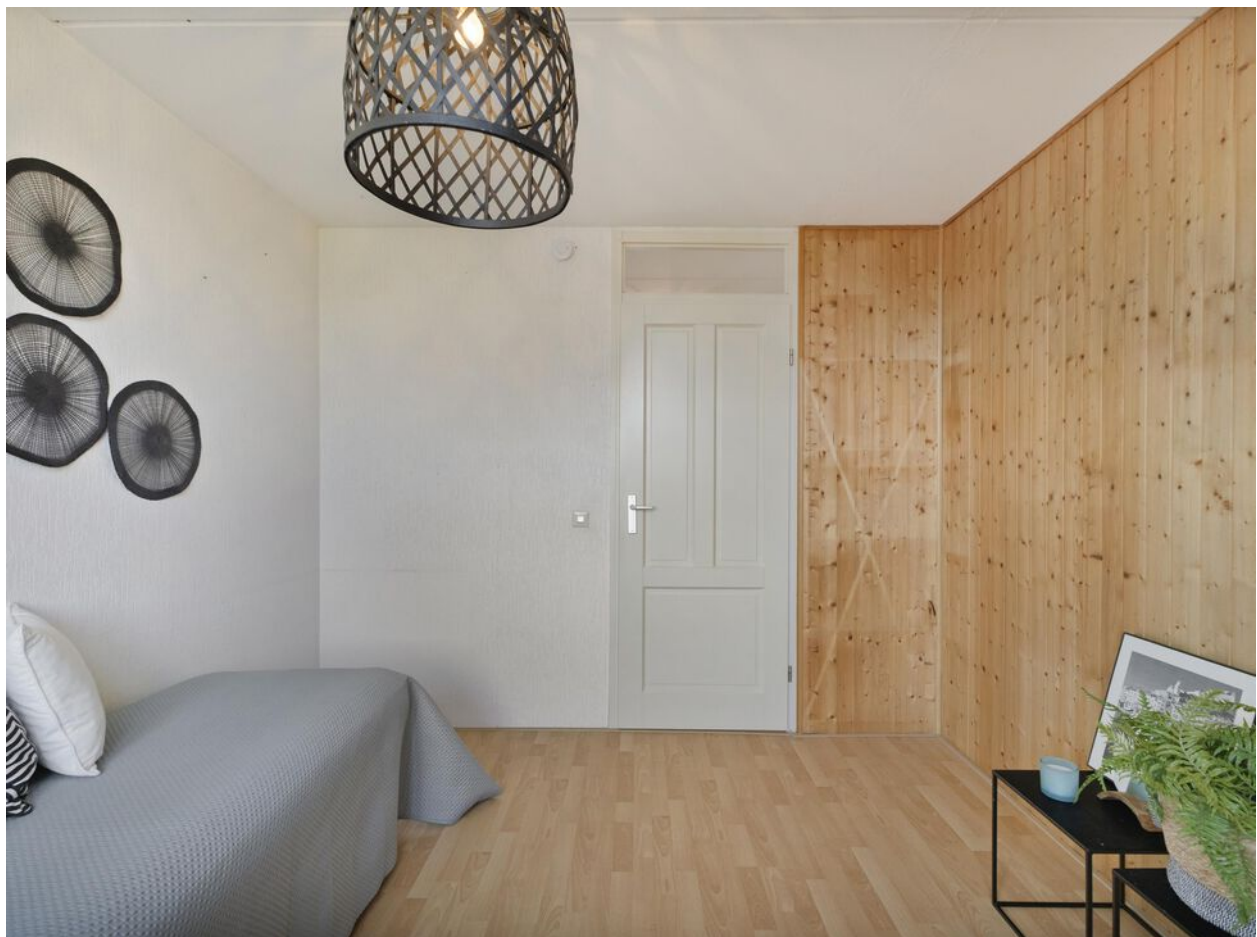




















**Er waait een
frisse wind
door de stad.
Hier ontstaat
iets moois.**

**Wonen in het vernieuwde
stadshart van Den Helder.**

**STAD
AAN ZEE**



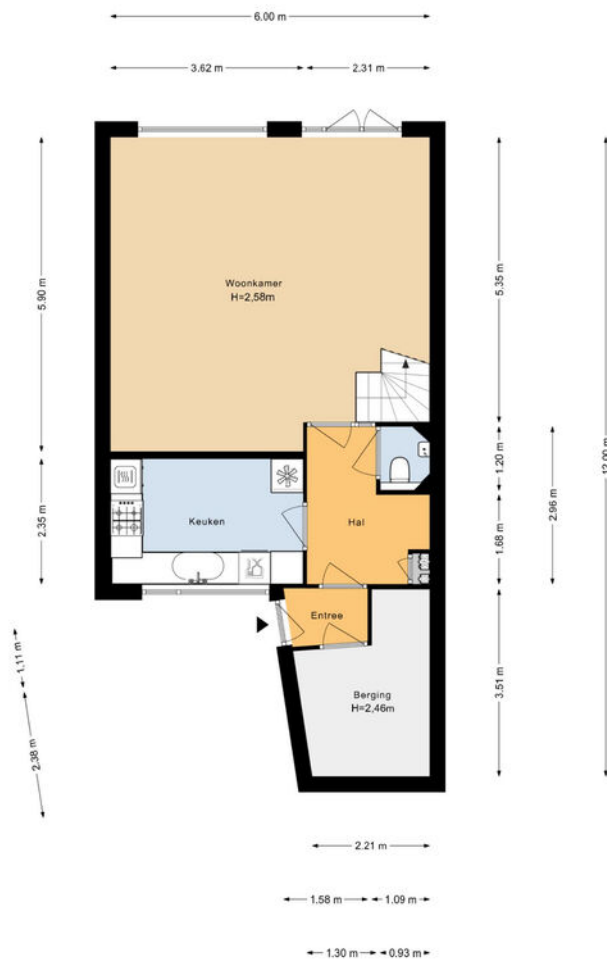
LOCATIE



ADRESGEGEVENS

Kanostraat 34
1784 SV Den Helder

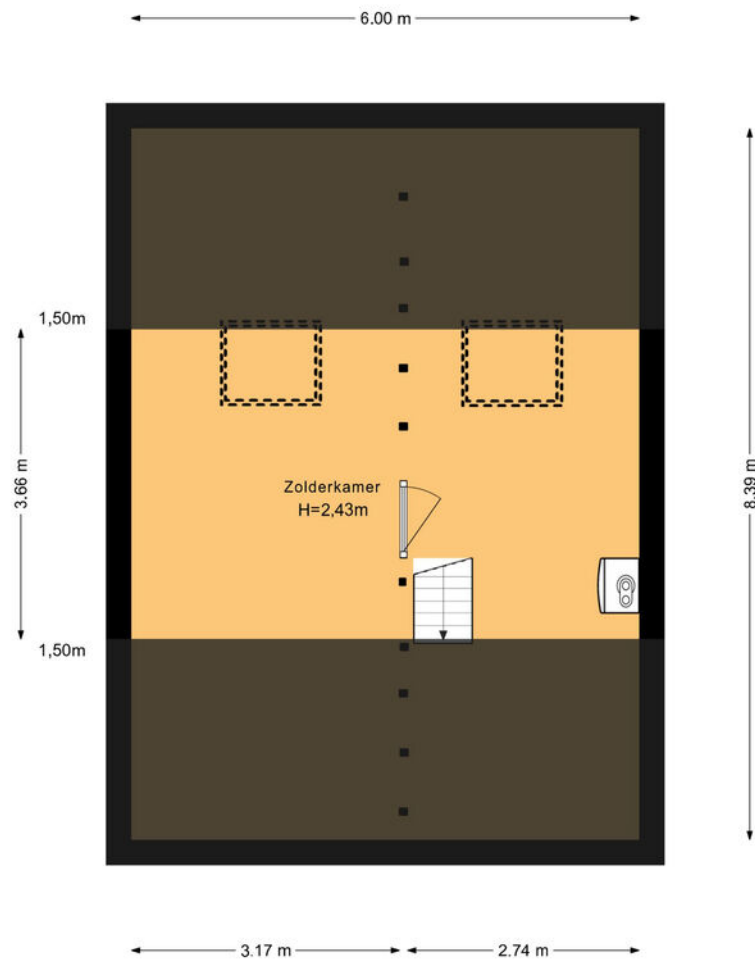
PLATTEGROND



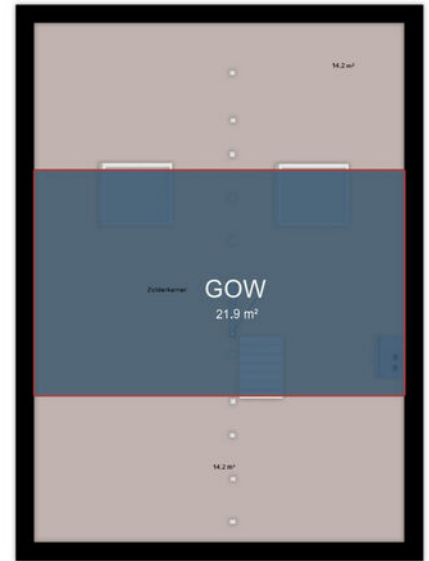
PLATTEGROND



PLATTEGROND



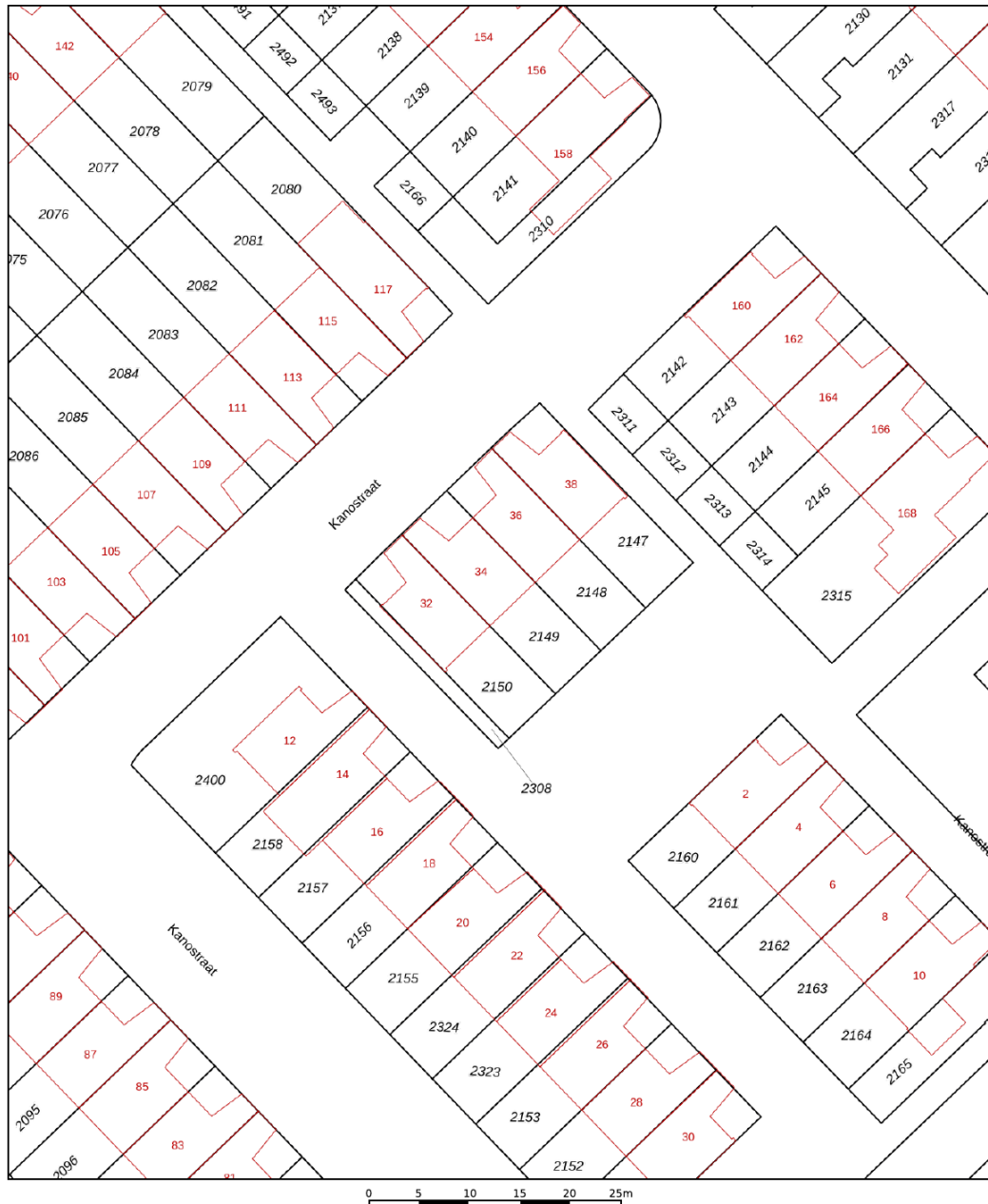
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Helder	Kadastrale gemeente Den Helder	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	Sectie H	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 2149	Perceel 2149	
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 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



Rijksoverheid

Energielabel woning

Kanostraat 34
1784SV Den Helder
BAG-ID: 0400010000018556

Energielabel C

Registratienummer 168335580
Datum van registratie 29-11-2020
Geldig tot 29-11-2030

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
2. Bouwperiode	1965 t/m 1974
3. Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
4. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
5. Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
6. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
7. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
8. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
9. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
10. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
11. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
12. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

U besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Marten Brongers
Examennummer	4913
KvK nummer	39238713

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd bekijken op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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			
- TL-buis op zolder	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 1e verd.: kast tussen trappengat en badkamer	X			
- 1e verd.: kledingkast grote kamer (achter)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Luxaflex keuken	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			
- Spiegel (toilet BG)	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 - Extérieur/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
				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

