

REIGERSTRAAT 28

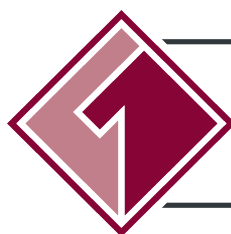
1781 VH DEN HELDER



Richtprijs

€ 389.000 K.K.

BOUWJAAR	1935
WOONOPP.	ca. 121 m²
PERCEELOPP.	145 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	tussenwoning
Bouwjaar	1935

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud	ca. 409 m³
Woonoppervlakte	ca. 121 m²

DETAILS

Isolatie	dakisolatie
Warm water	c.v.-ketel
Berging	ja

TUINGEGEVENS

Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin diepte	ca. 1150 cm
Tuin breedte	ca. 540 cm
Achtertuin	ca. 62 m²
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



OMSCHRIJVING

Royale uitgebouwde jaren '30-woning met heerlijke woonkeuken, drie ruime slaapkamers en een zonnige tuin in de geliefde Vogelbuurt

Sommige woningen voelen direct vertrouwd. Niet omdat ze het grootst of het meest modern zijn, maar omdat sfeer, ruimte en comfort hier op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Dit is zo'n woning.

Achter de karakteristieke gevel van deze jaren '30 tussenwoning gaat een verrassend ruim gezinshuis schuil met circa 121 m² woonoppervlakte, een royale woonkeuken, drie ruime slaapkamers en een zeer ruime zolderverdieping met twee dakkapellen.

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de recht opgetrokken achtergevel en de slimme indeling biedt deze woning aanzienlijk meer leefruimte dan de voorzijde doet vermoeden.

De woning staat op 145 m² eigen grond in de geliefde Vogelbuurt van Den Helder.

Belangrijkste kenmerken

- * Karakteristieke jaren '30-tussenwoning met authentieke details
- * Gelegen in de geliefde Vogelbuurt tegenover een groenstrook
- * Circa 121 m² woonoppervlakte op 145 m² eigen grond
- * Ruim uitgebouwd met woonkeuken, lichtstraat en schuifpui
- * Recht opgetrokken achtergevel op de eerste verdieping; aanzienlijk meer gebruiksruimte
- * Sfeervolle woonkamer met eikenhouten vloer en glas-in-lood
- * Drie slaapkamers, waarvan twee bijzonder royale slaapkamers
- * Mogelijkheid tot het realiseren van vier of zelfs vijf slaapkamers
- * Moderne badkamer voorzien van regendouche, hangend toilet en veel bergruimte
- * Volwaardige zolderverdieping met vaste trap, twee grote dakkapellen én extra bergverlating
- * Bijkeuken met witgoed aansluitingen en extra tuindeur
- * Tuinhuis/berging met elektra en achterom
- * Energielabel C
- * Centrale ligging nabij supermarkt, basis- en middelbare scholen, kinderopvang, winkels, horeca, NS-station en marineterrein

De ligging is ideaal voor gezinnen. Aan de voorzijde kijkt u uit op een groenstrook waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Direct voor de deur is doorgaans voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Basisscholen, middelbare scholen, kinderopvang, winkels en horeca bevinden zich op korte afstand en ook de Albert Heijn ligt praktisch om de hoek. Daarnaast zijn het NS-station, het stadscentrum, de uitvalswegen en het marineterrein binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor deze woning een uitstekende uitvalsbasis vormt voor zowel forenzen als defensiemedewerkers.

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk waarom woningen uit deze bouwperiode zo geliefd zijn. De hoge plafonds, originele paneeldeuren, de eikenhouten vloer en het glas-in-lood geven het huis karakter en sfeer. Tegelijkertijd voelt de woning opvallend licht en ruim aan. De entreehal beschikt over een modern verzorgd toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping en biedt toegang tot de woonkamer.

De woonkamer loopt naadloos over in de royale uitbouw aan de achterzijde. Dankzij de recht opgetrokken achtergevel is aanzienlijk meer leefruimte ontstaan dan u op basis van de voorzijde zou verwachten. Het glazen dak van de aanbouw zorgt er bovendien voor dat de woonkamer in alle jaargetijden de hele dag een heerlijke lichte ruimte is.

De woonkeuken vormt het hart van het huis en biedt een heerlijke plek om samen te koken, eten en genieten. De lichtstraat zorgt voor een prachtige daglichtinval, terwijl de schuifpui, voorzien van een praktische hor, een directe verbinding creëert met de tuin. Het recent geplaatste HR++ zonwerende glas draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

OMSCHRIJVING

De compacte keuken is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur en een 4-pits gasfornuis.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen en een deur naar de tuin. Een ruimte die in het dagelijks gebruik verrassend veel gemak biedt.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee zeer ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, waarbij de achterzijde later is samengevoegd tot één royale kamer over de volledige breedte van de woning. Hierdoor is een prachtige hoofdslaapkamer ontstaan met volop ruimte en een grote kastenwand. Voor kopers die behoefte hebben aan extra slaapkamers is de oorspronkelijke indeling relatief eenvoudig weer terug te brengen.

De badkamer sluit perfect aan bij het verzorgde niveau van de woning. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van een hangend toilet, een stijlvol wastafelmeubel met twee praktische opbergmeubels, een geïntegreerde wasmand, een royale regendouche en inbouwspots. Het aanwezige raam zorgt bovendien voor prettige natuurlijke ventilatie.

Zowel de badkamer als het toilet op de begane grond beschikken daarnaast over mechanische ventilatie.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich momenteel een royale slaapkamer met grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte is opvallend licht en biedt daarnaast plaats aan de cv-installatie. De dakkapel aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar screen.

Vanaf de overloop is toegang tot extra bergruimte en daarnaast beschikt de woning over een praktische bergvliering. Hierdoor is er verrassend veel opslagruimte aanwezig voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

In combinatie met het herstellen van de oorspronkelijke slaapkamerindeling op de eerste verdieping en de zolder kan de woning zelfs over vijf slaapkamers beschikken.

De achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten, waardoor er gedurende een groot deel van de dag van de zon genoten kan worden. Daarbij biedt de tuin veel privacy. Achterin staat een vrijstaand tuinhuis met elektra dat uitstekend dienstdoet als berging of hobbyruimte.

Een opvallend pluspunt is de brede steeg aan de achterzijde, waardoor de tuin en berging uitstekend bereikbaar zijn voor fietsen, scooters of motor en tuinmateriaal. Via deze achterom bereikt u eenvoudig de achtergelegen steeg richting de Ooievaarstraat.

Verder heeft de woning energielabel C, is grotendeels voorzien van HR en HR++ beglazing en verkeert in een verzorgde staat van onderhoud. Voor liefhebbers van een sfeervolle haard is bovendien interessant dat het oorspronkelijke rookkanaal nog aanwezig is.

Deze woning biedt precies wat veel gezinnen zoeken: karakter, ruimte, een royale uitbouw met woonkeuken, een moderne badkamer en een verrassend ruime indeling. Een woning die veel groter is dan de gevel doet vermoeden en waar de sfeer van een jaren '30-huis nog altijd voelbaar aanwezig is.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten u deze verrassend ruime woning graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging.

Richtprijs: € 389.000,- 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















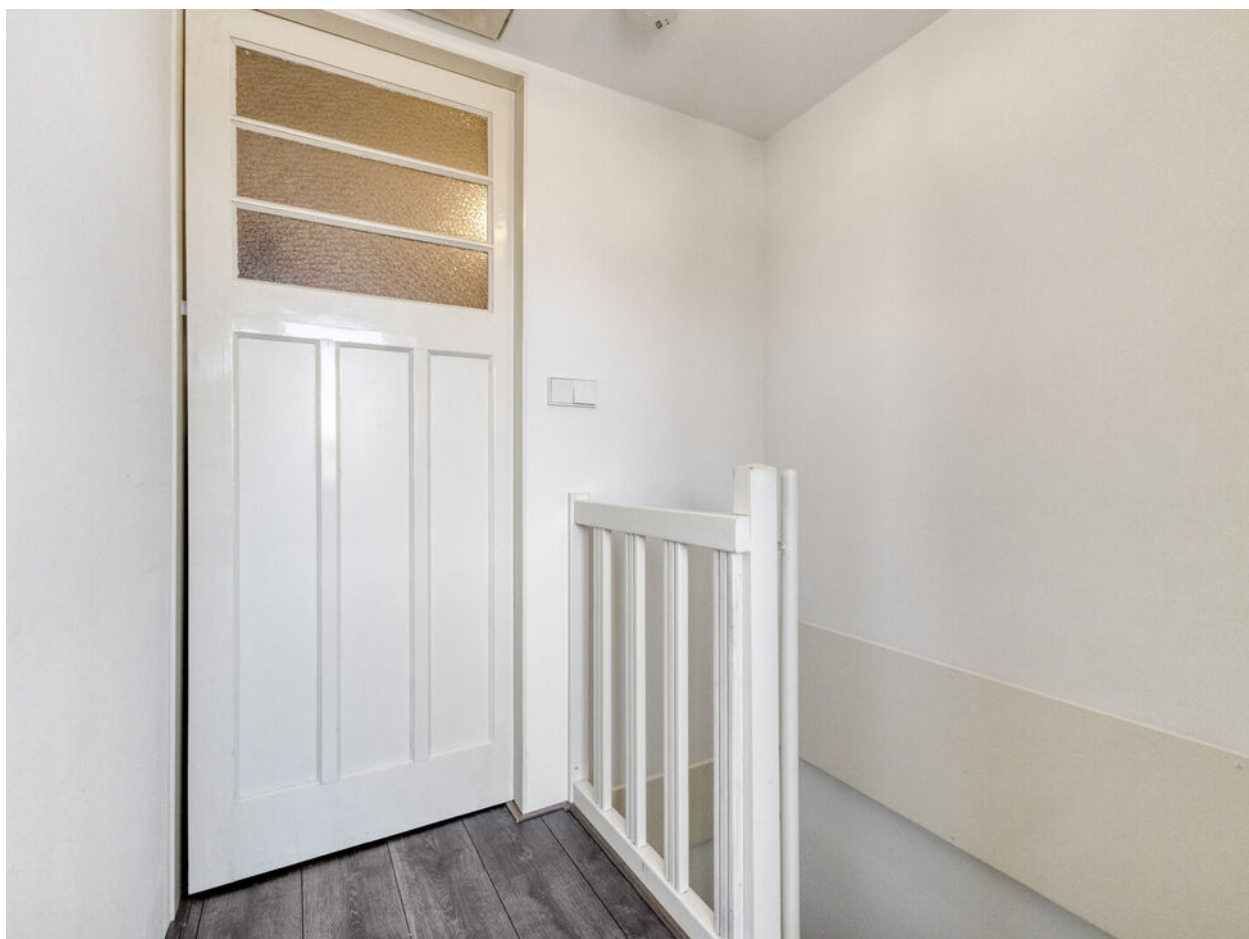






















Wonen in Stad aan Zee. Een uniek gebied aan de rand van de Helderse binnenstad.

Wonen in het vernieuwde
stadshart van Den Helder.

STAD
AAN ZEE



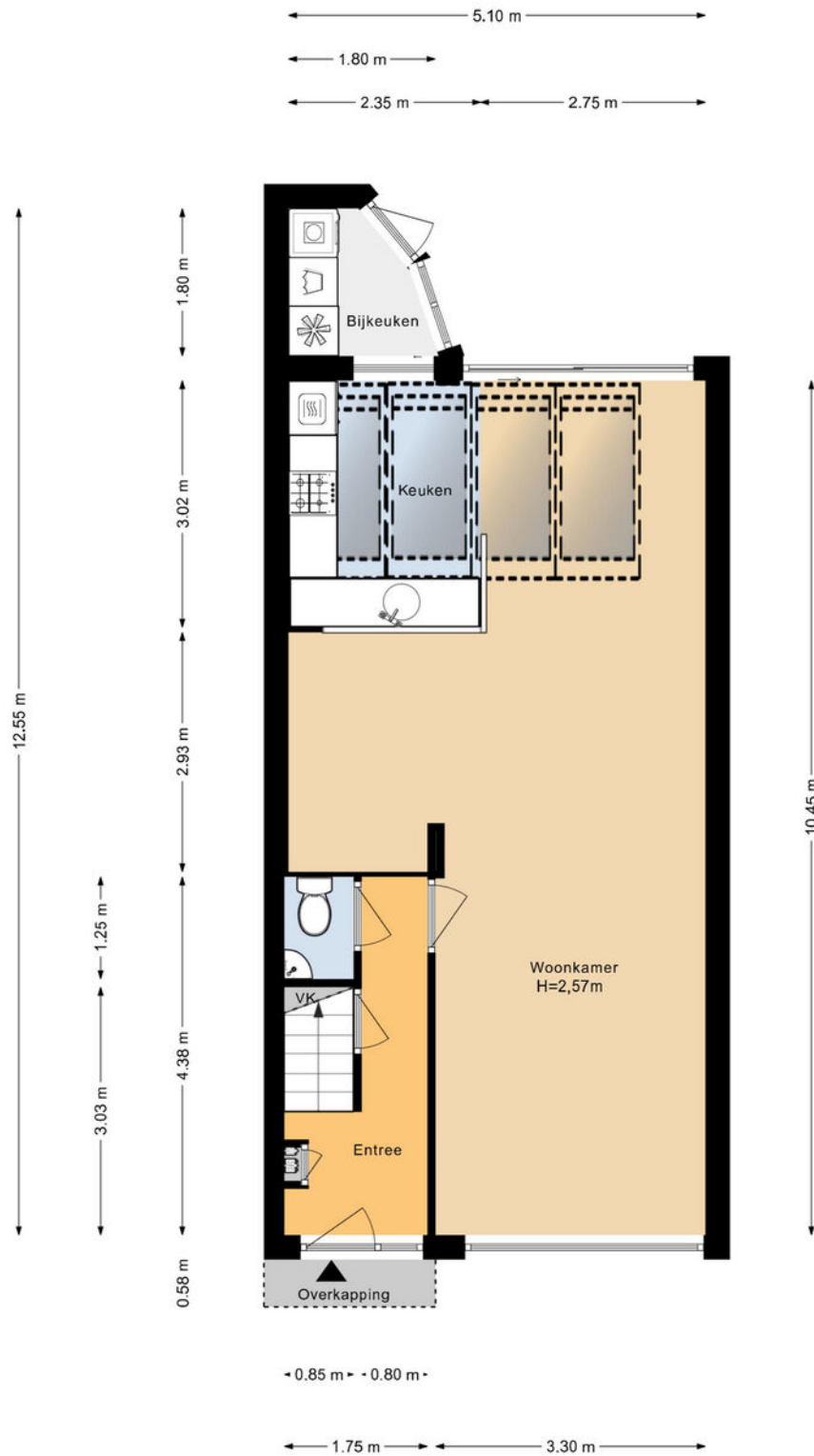
LOCATIE



ADRESGEGEVENS

Reigerstraat 28
1781 VH Den Helder

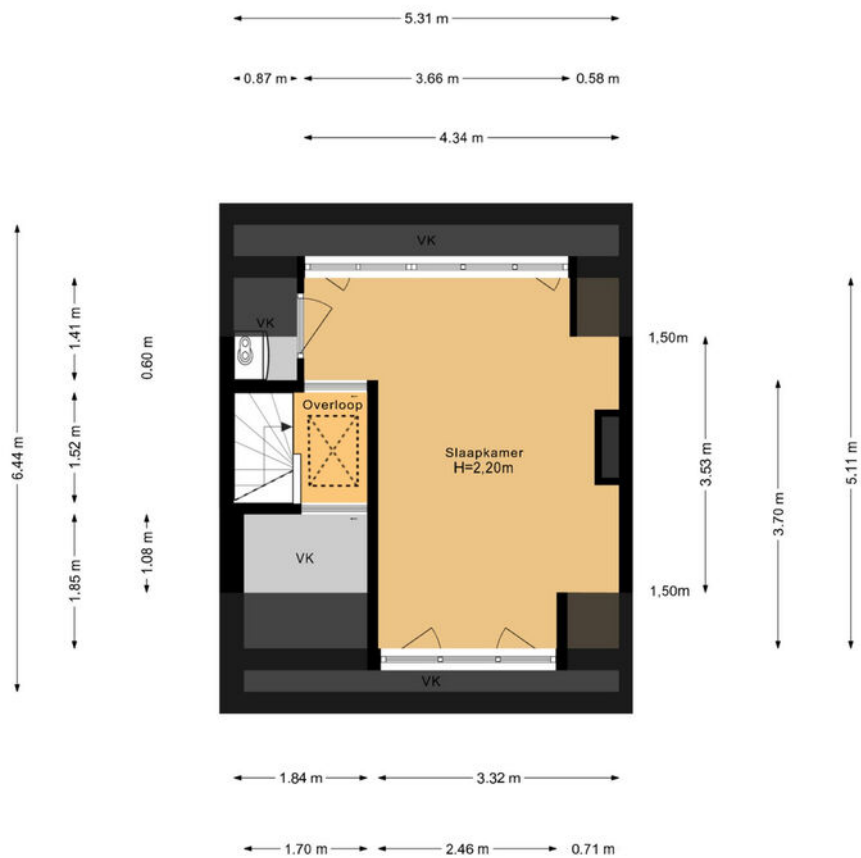
PLATTEGROND



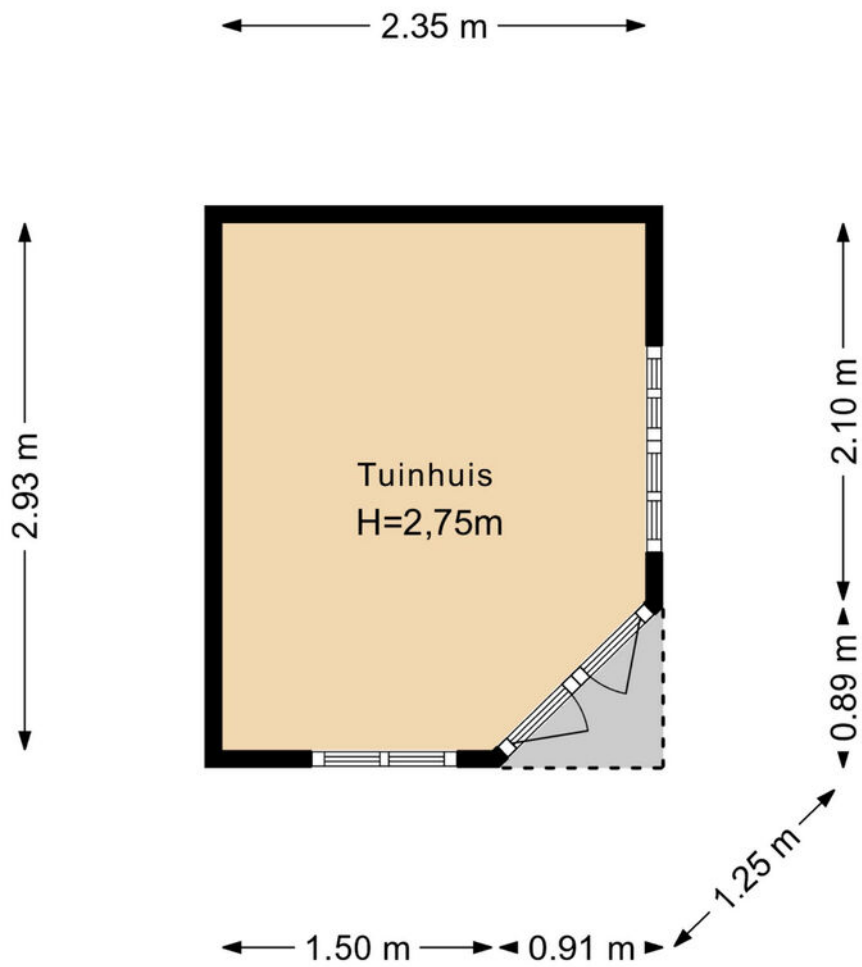
PLATTEGROND



PLATTEGROND



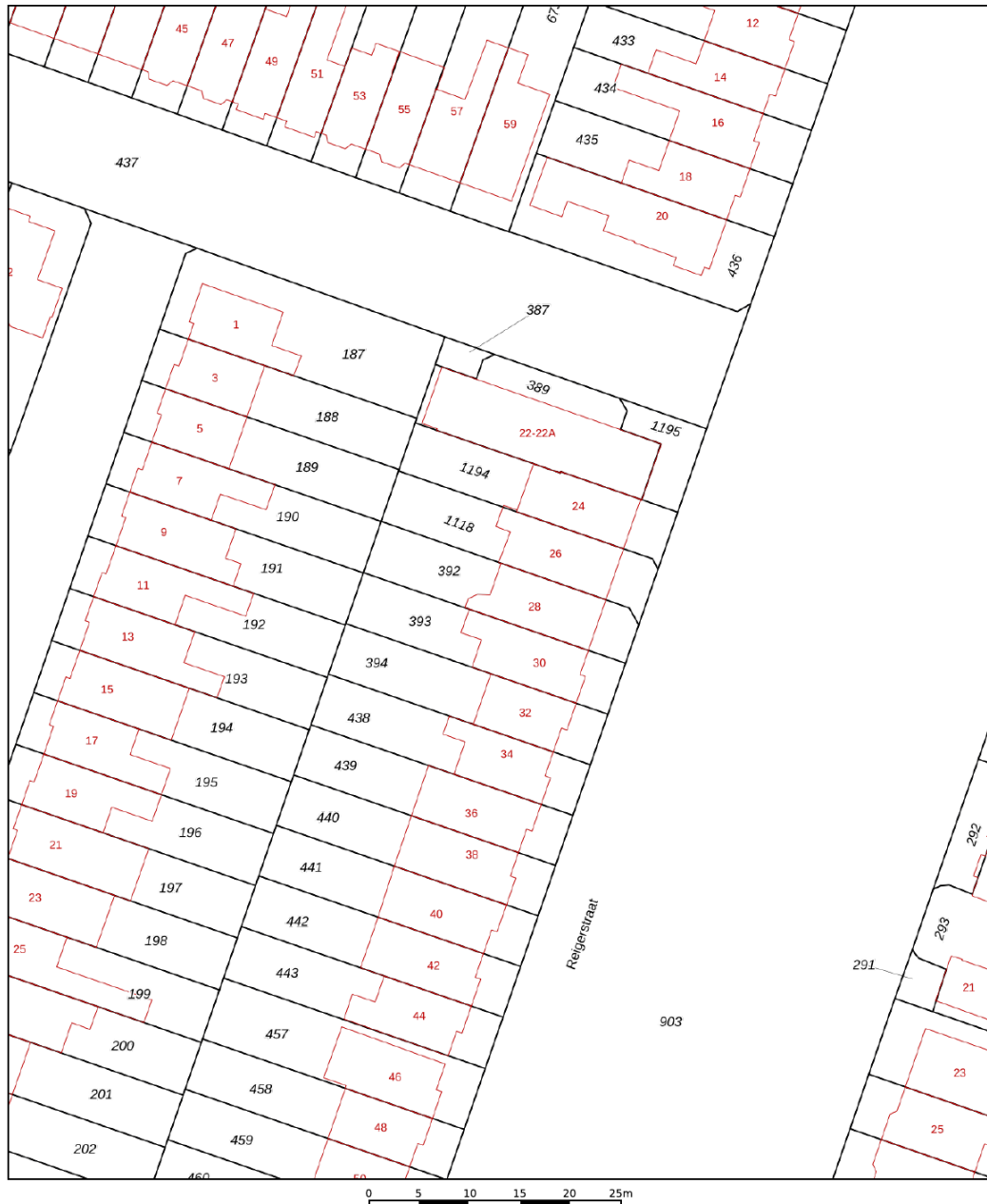
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Helder	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 392	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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
188899649

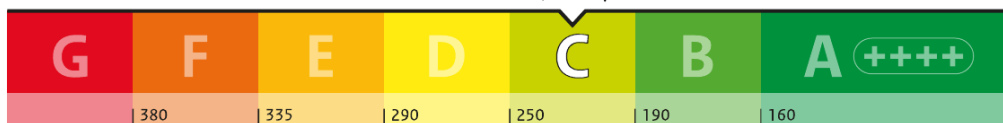
Datum registratie
14-08-2026

Geldig tot
07-08-2036

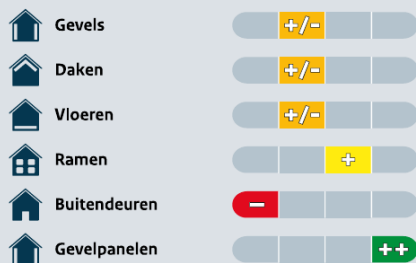
Deze woning
heeft energielabel

C

214,60 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



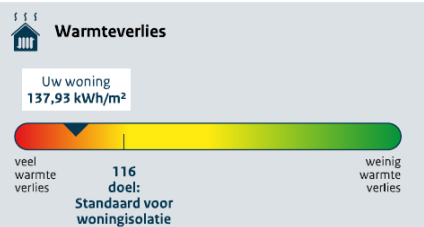
Isolatie van uw woning



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	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 46,10

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
Reigerstraat 28
1781VH Den Helder

Bouwjaar
1935

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
121 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		
- Losse (hang)spots		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Wandplanken in hal	X			
- Kast waar witgoed op staat in bijkeuken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Hor in kinderkamer op 1e verdieping	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
- Boiler in kastje bij wasbak	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
- 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			
- Kasten (2 stuks) naast wastafel	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
schuifhor in schuifpui woonkamer	X			
Elektrische screen zolder	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
- Zie voor boiler in keuken bij inventaris keuken				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 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

