



KONINGDWARSSTRAAT DEN HELDER

OVER ONS



Andere mensen écht helpen...

Andere mensen écht helpen, dat is onze missie. Gezamenlijk leveren we vanaf Kroonstraat 34 te Den Helder een totaalpakket aan diensten waarmee we u van A tot Z kunnen ontzorgen. Of het nu gaat om de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw huidige woning of de zorg voor een passende financiering met bijbehorende verzekeringen? Wij helpen u graag op onze onderscheidende, nuchtere en heldere manier verder.

Door onze samenwerking zijn de lijnen kort en kunnen we snel schakelen op het moment dat u bij ons aanklopt. Wilt u een woning kopen en of verkopen, dan is het goed om te weten dat wij al elf jaar onze opdrachtgevers tot verkoop zonder bijkomende kosten (gratis) helpen met aankopen en hen adviseren om zo snel mogelijk inzicht te krijgen in de financiële situatie, de consequenties en de mogelijkheden, voor nu en in de toekomst. Wandel daarom gerust eens binnen in ons gezellige kantoor voor een persoonlijk gesprek, geheel vrijblijvend en met een duidelijk advies.

Wie wij zijn? David en Marieke Coltof, Romy Salomons, Nicole Schagen en Brookeshields Blom. Wat ons verbindt, is onze interesse in mensen, onze passie voor het werk en net dat stapje extra willen zetten. Wij werken vanuit Den Helder, de stad waar we allemaal een speciale binding mee hebben, maar dat hebben wij ook met de gehele regio, van Texel tot en met Alkmaar en alles wat daartussen ligt, nagenoeg overal zijn wij wel geweest en hebben wij aanbod mogen verkopen.

Bij ons kunt u rekenen op een persoonlijke benadering en een no-nonsense cultuur. Door onze aanpak ontstaat er een speciale band met klanten, onze dienstverlening houdt in ieder geval niet op wanneer het dossier is afgerond. Met regelmaat komen relaties jaren later nog bij ons op kantoor voor advies of om gewoonweg bij te praten. Wij houden ervan om te ontzorgen, voelen ons betrokken en begeleiden u daarom tot en met het bezoek aan de notaris, zodat u zich kunt focussen op de leuke dingen!

Woonoppervlakte

71m²

Perceeloppervlakte

75m²

Inhoud

256m³

Bouwjaar

1920

Vraagprijs

€ 222.000,- k.k.

OMSCHRIJVING



Een recent afgegeven energielabel C zegt natuurlijk al ontzettend veel over een woning die zijn oorsprong vond in 1920. Want achter dat oorspronkelijke bouwjaar gaat inmiddels een geheel ander huis schuil. Eentje die we binnen zijn klasse en type niet vaak op deze manier tegenkomen: bijzonder verzorgd, sfeervol, doordacht gefinetuned en vooral heel compleet uitgevoerd. Een huis waarbij je aan alles merkt dat er de afgelopen jaren met aandacht is gewerkt aan zowel uitstraling als dagelijks wooncomfort.

Veel van wat je bij een woning uit deze bouwperiode zelf nog zou willen aanpakken, is hier medio 2024 al gedaan. Van de keuken tot het sanitair en van vloeren tot wand- en plafondafwerking: het geheel is aangepakt met aandacht voor uitstraling én dagelijks comfort. Daarna is het huis zichtbaar netjes, zuinig en met liefde bewoond. Het resultaat is wat ons betreft dan ook een geweldig huis om te betrekken: instapklaar, maar zeker niet zo uitgesproken afgewerkt dat er geen ruimte meer is voor jouw eigen woonstijl.

Juist dat laatste is hier mooi gedaan. De basis is rustig en eigentijds, met onder meer gestucte wanden en in de woonkamer een betonvloer waarop een in visgraat gelegde vloer ligt. Daarmee kun je eigenlijk alle kanten op. Van Japandi tot hotel chic en van modern tot warm Scandinavisch; het kan hier allemaal. Een contrasterende wand in bijvoorbeeld Farrow & Ball, Little Greene of LAB

PAINT, een trendy behang of juist een heel rustige kleurstelling: met relatief eenvoudige ingrepen geef je het interieur een volledig eigen gezicht.

De woonkamer laat op de foto's bovendien al goed zien hoeveel mogelijkheden er zijn om de ruimte sfeervol én ruimtelijk in te richten. Er is meer dan voldoende plek voor zowel een royale zithoek als een fijne eethoek en de verbinding met de keuken is logisch en prettig. Extra bergruimte vind je in de trapkast.

De moderne keuken is voorzien van onder meer een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Achter de keuken volgt, keurig achter een deur, een praktische combinatie van bijkeuken, wasruimte en passage naar de tuin. Vanuit hier bereik je tevens het verrassend ruime, eigentijds uitgevoerde afzonderlijke toilet met fonteintje én daglicht.

Ook buiten zet de verzorgde lijn zich gewoon voort. De gunstig gesitueerde achtertuin oogt netjes en sfeervol en laat direct zien dat je hier een heerlijk plekje hebt om alleen of juist met elkaar van de buitenlucht te genieten. Zeker op mooie zomerdagen en lange zomeravonden is dit zo'n plek waar je graag blijft zitten. Prettig is bovendien dat er aan de achterzijde geen woningen direct achter de tuin staan en je daardoor geen inkijk vanuit achtergelegen huizen hebt. In de tuin staat tevens een overkapping waaronder bijvoorbeeld fietsen gemakkelijk en droog kunnen worden gestald. Wie dat wenst kan deze natuurlijk altijd nog



afsluiten, maar voor de huidige bewoner is daar tot op heden geen noodzaak voor geweest. Ook aan iets eenvoudigs maar ronduit praktisch als een buitenkraan is gedacht.

Terug naar binnen. De trap naar de verdieping bereik je vanuit de entree en dus niet vanuit de woonkamer; een detail dat in het dagelijks gebruik gewoon prettig is. Boven tref je twee opvallend goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde profiteert dankzij de dakkapel van veel bruikbare vloeroppervlakte, terwijl aan de achterzijde de gevel recht is opgetrokken en wordt er geen ruimte verloren.

En dan de badkamer. Alleen al het feit dat deze woning van dit type en uit deze bouwperiode over een volwaardige badkamer mét toilet op de verdieping beschikt, maakt hem onderscheidend. De badkamer is eigentijds uitgevoerd met een afsluitbare douche, wastafelmeubel, badkamerspiegel met verlichting, designradiator en dus heel prettig een tweede toilet. Samen met het afzonderlijke toilet op de begane grond levert dat een indeling op die uitstekend aansluit op het dagelijks gebruik en wensen van nu.

Ook technisch is er in de afgelopen jaren het nodige gedaan. De woning is grondig gerenoveerd- geheel voorzien van dubbele beglazing en rondom tref je keurig onderhouden houten kozijnen. De warmteafgifte verloopt via vernieuwde radiatoren en voor verwarming en warm

water is er een Intergas cv-ketel uit 2020, die eigendom is. Het recent afgegeven energielabel C onderstreept nog eens hoeveel er achter de oorspronkelijke bouwjaar aanduiding van 1920 inmiddels is veranderd.

Ook over de ligging kunnen we uit eigen ervaring iets vertellen: De straat en omgeving heeft een heel eigen karakter en ook in de directe omgeving wordt zichtbaar geïnvesteerd.

Daarbij wordt de woning direct rechts momenteel gerenoveerd en gaat die, naar wij hebben begrepen, eveneens heel mooi worden.

Vrijwel alles wat de stad leuk én praktisch maakt ligt dichtbij. Je woont net buiten het winkelhart, waardoor de bescheiden drukte van het stadshart hier naar onze beleving aan je voorbijgaat, terwijl vrijwel alles juist te voet bereikbaar is. Zo ligt bijvoorbeeld het centraal station op circa 700 meter, de groene zeedijk op circa 400 meter en ook de Keizerstraat bevindt zich op ongeveer 400 meter afstand. Willemsoord, met restaurants, winkels, cultuur en vermaak, bereik je na circa 500 meter. Voor de dagelijkse boodschappen ligt een Vomar op slechts circa 150 meter, terwijl de dichtstbijzijnde Albert Heijn zich op ongeveer 550 meter bevindt en in die omgeving tevens een Jumbo wordt gerealiseerd.

Met de fiets bereik je via het uitgebreide netwerk aan fietspaden gemakkelijk de andere stadsdelen en ook het strand van Huisduinen ligt verrassend dichtbij: met een



gewone fiets ben je er in ongeveer vijftien minuten en met de auto in circa zeven minuten.

Kortom: een woning waarvan het bouwjaar een deel van het verhaal vertelt, maar absoluut niet het hele verhaal. Achter de gevel van dit huis uit 1920 vind je anno nu een opvallend compleet, sfeervol en zeer verzorgd woonhuis, waar de grote stappen al zijn gezet en je vooral nog hoeft te bepalen welke eigen stijl je eraan toevoegt!

De vraagprijs voor dit geweldig sfeervolle en comfortabele huis is € 222.000, - k.k.

Voor de exacte indeling verwijzen wij je graag naar de plattegronden. Foto's en plattegronden geven een goede eerste indruk, maar als je enthousiast bent geworden – en dat kunnen wij ons hier goed voorstellen – ervaar je een woning natuurlijk pas echt tijdens een bezichtiging. Deze plannen wij, indien mogelijk, graag vrijblijvend met je in, zodat je zelf de fijne sfeer, ruimte en het comfort kunt ervaren!

Verschillende bijzonderheden voor je op een rijtje:

- Bouwjaar 1920.
- De kavelgrootte meet circa 75m² eigen grond.
- De gebruiksoppervlakte in de woning meet circa 71m².
- De bruto inhoud van de woning meet circa 256m³.
- Bovenstaande gebruiksoppervlakten (behoudens de kavel) zijn gemeten conform de branchebrede

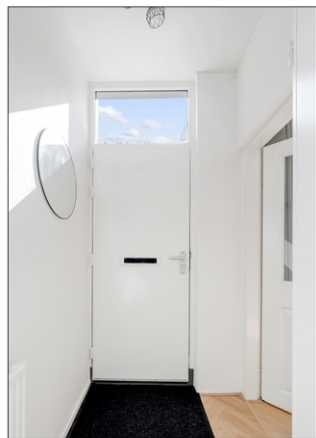
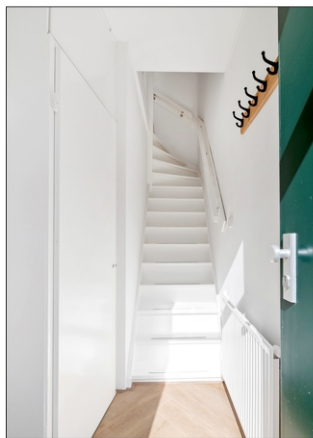
meetinstructie en vastgelegd in een meetcertificaat.

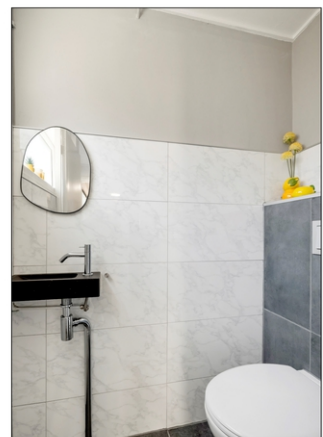
- Energie label C, recent afgegeven.
- De woning is medio 2024 op verschillende onderdelen vernieuwd en opnieuw afgewerkt.
- Onder meer de keuken, badkamer en het toilet zijn medio 2024 vernieuwd.
- De woonkamer beschikt in de basis over een betonvloer, waarop een in visgraat gelegde vloer is aangebracht.
- De moderne keuken is onder meer voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser.
- Achter de keuken bevindt zich een praktische combinatie van bijkeuken, wasruimte en passage naar de achtertuin.
- Op de begane grond bevindt zich een ruim en eigentijds uitgevoerd afzonderlijk toilet met fonteyntje en daglicht.
- Op de verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers.
- De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en aan de achterzijde is de gevel recht opgetrokken, waardoor ook daar veel bruikbare woonruimte aanwezig is.
- De badkamer bevindt zich op de verdieping en is voorzien van een afsluitbare douche, wastafelmeubel, badkamerspiegel met verlichting, designradiator en tweede toilet.
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout.
- Verwarming en warm water worden verzorgd door een Intergas cv-ketel uit 2020, die eigendom is.

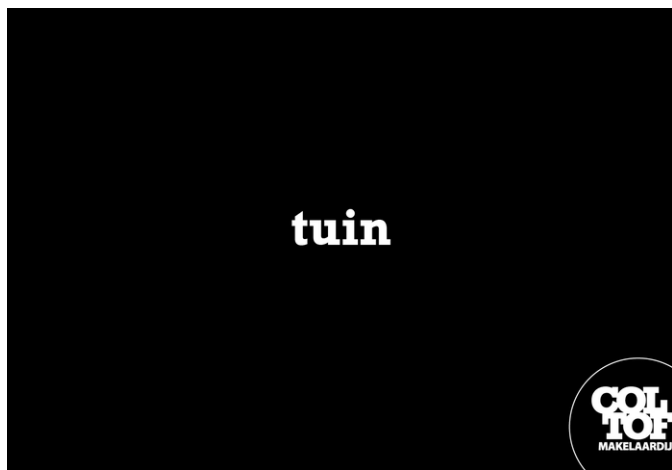


- De warmteafgifte vindt plaats via vernieuwde radiatoren.
- De achtertuin is gunstig gesitueerd en biedt mede door het ontbreken van direct achtergelegen woningen een prettige mate van privacy.
- In de achtertuin bevindt zich een overkapping, die onder meer geschikt is voor het droog stallen van fietsen.
- In de achtertuin is tevens een buitenkraan aanwezig.
- Vrijwel alle dagelijks gewenste voorzieningen bevinden zich op korte afstand van de woning.
- De Vomar ligt op circa 150 meter, de groene zeedijk en Keizerstraat op circa 400 meter, Willemsoord op circa 500 meter en het centraal station op circa 700 meter.
- Het strand van Huisduinen is met de fiets in circa vijftien minuten en met de auto in circa zeven minuten bereikbaar.
- De niet-zelfbewoningsclausule is van toepassing, omdat verkoper de woning nooit zelf heeft bewoond.
- Indien koper afziet van het inschakelen van een aankoopmakelaar en/of het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring, acht koper zichzelf voldoende deskundig om zelfstandig een weloverwogen aankoopbeslissing te nemen. Wij adviseren derhalve altijd een deskundige in te schakelen, tenzij u zichzelf die deskundigheid toedicht. Een bij Vastgoed Nederland aangesloten aankoopmakelaar is onder meer te vinden via aanbod.vastgoednederland.nl/vastgoedprofessionals, maar uiteraard zijn andere (lokale) aankoopmakelaars en bouwkundige keurders eveneens van harte welkom.

Alle moeite is genomen om de informatie omtrent het aangeboden zo zorgvuldig, volledig en actueel mogelijk weer te geven. Desondanks kunnen onjuistheden of onvolledigheden niet worden uitgesloten. Vertrouw daarom niet uitsluitend op deze informatie, maar verricht, al dan niet met behulp van een deskundige, zelfstandig onderzoek naar alle zaken die voor uw aankoopbeslissing van belang kunnen zijn. Alle verstrekte informatie heeft een indicatief karakter, waaronder mede begrepen maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaren, technische gegevens en overige vermeldingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten. Het schriftelijkheidsvereiste is op alle via ons aangeboden objecten onverkort van toepassing, ook als één of meer partijen zich als professionele koper kwalificeren. Eerst nadat de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, komt een rechtsgeldige koopovereenkomst tot stand. Iedere aanbieding is vrijblijvend. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor, alsmede het recht om de verkoopprocedure zonder voorafgaande kennisgeving te wijzigen, bijvoorbeeld van onderhandeling naar inschrijving, transparant bieden of veiling, ook indien reeds één of meerdere biedingen zijn uitgebracht.









eerste etage

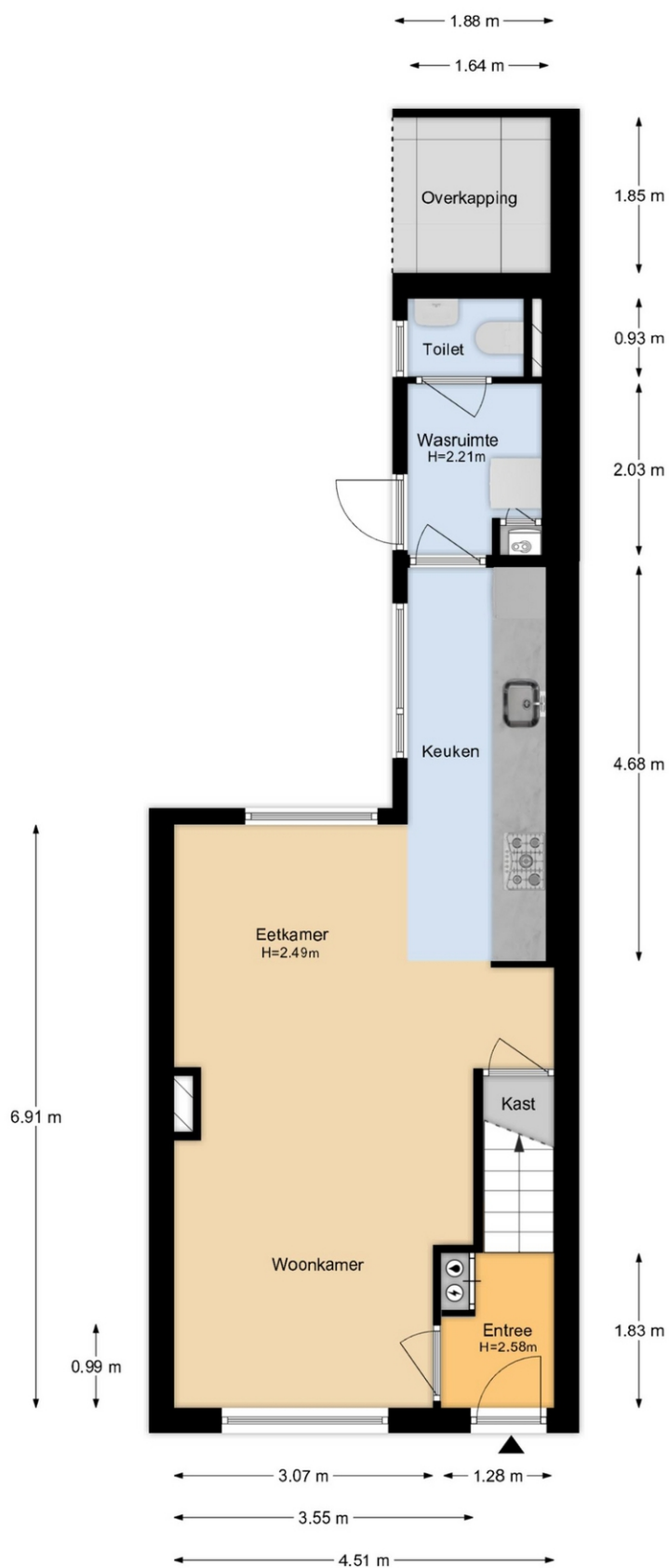
COL
TOE
MAKELAARDIJ







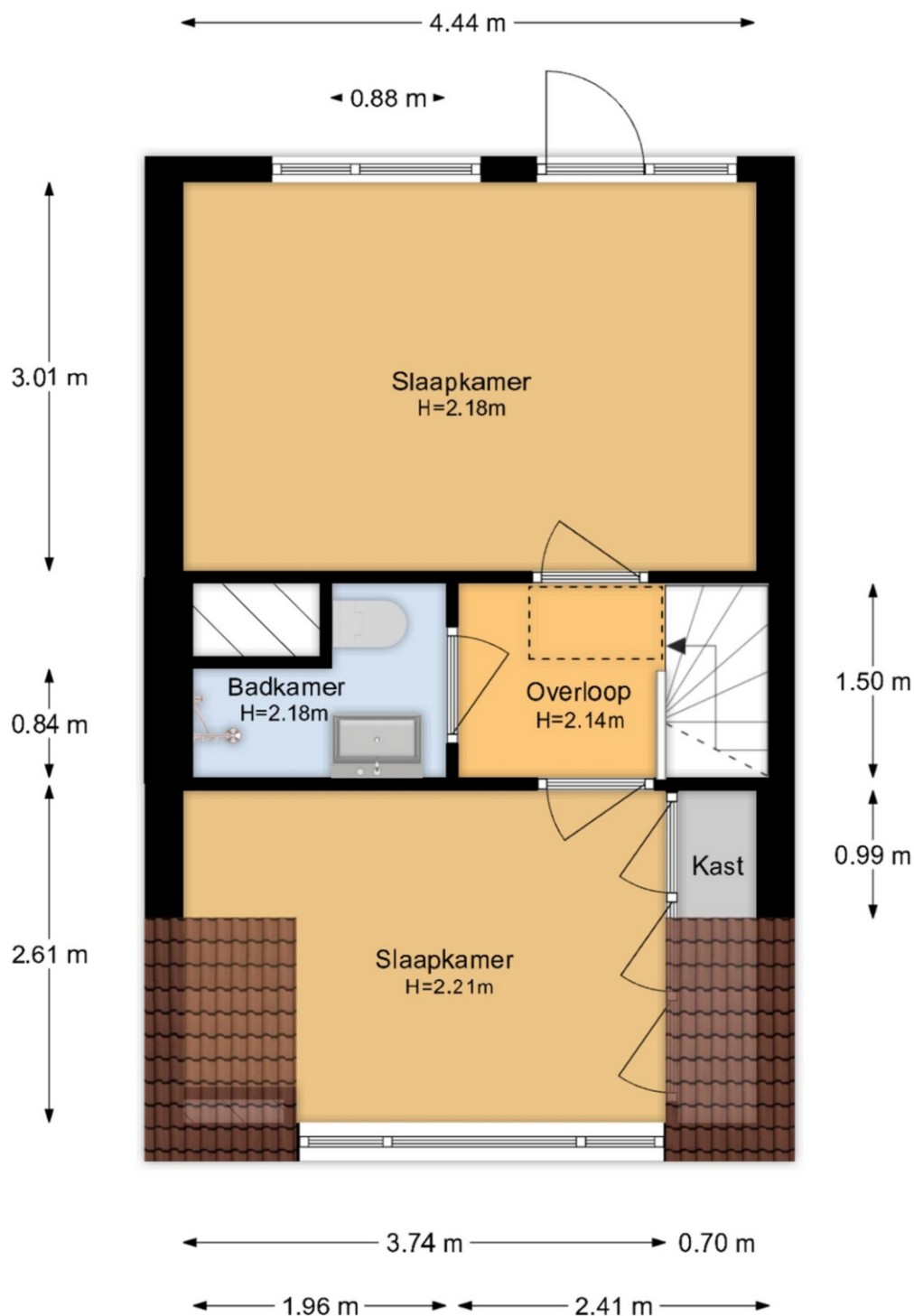
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



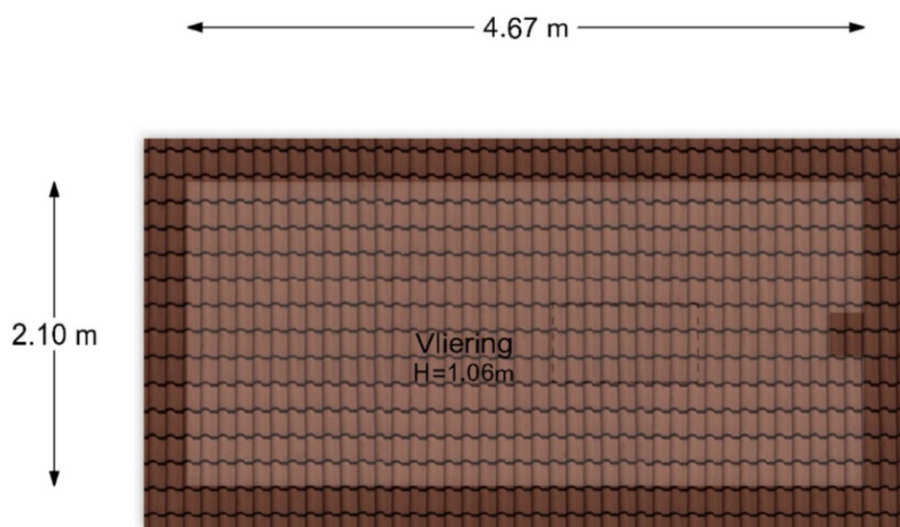
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND



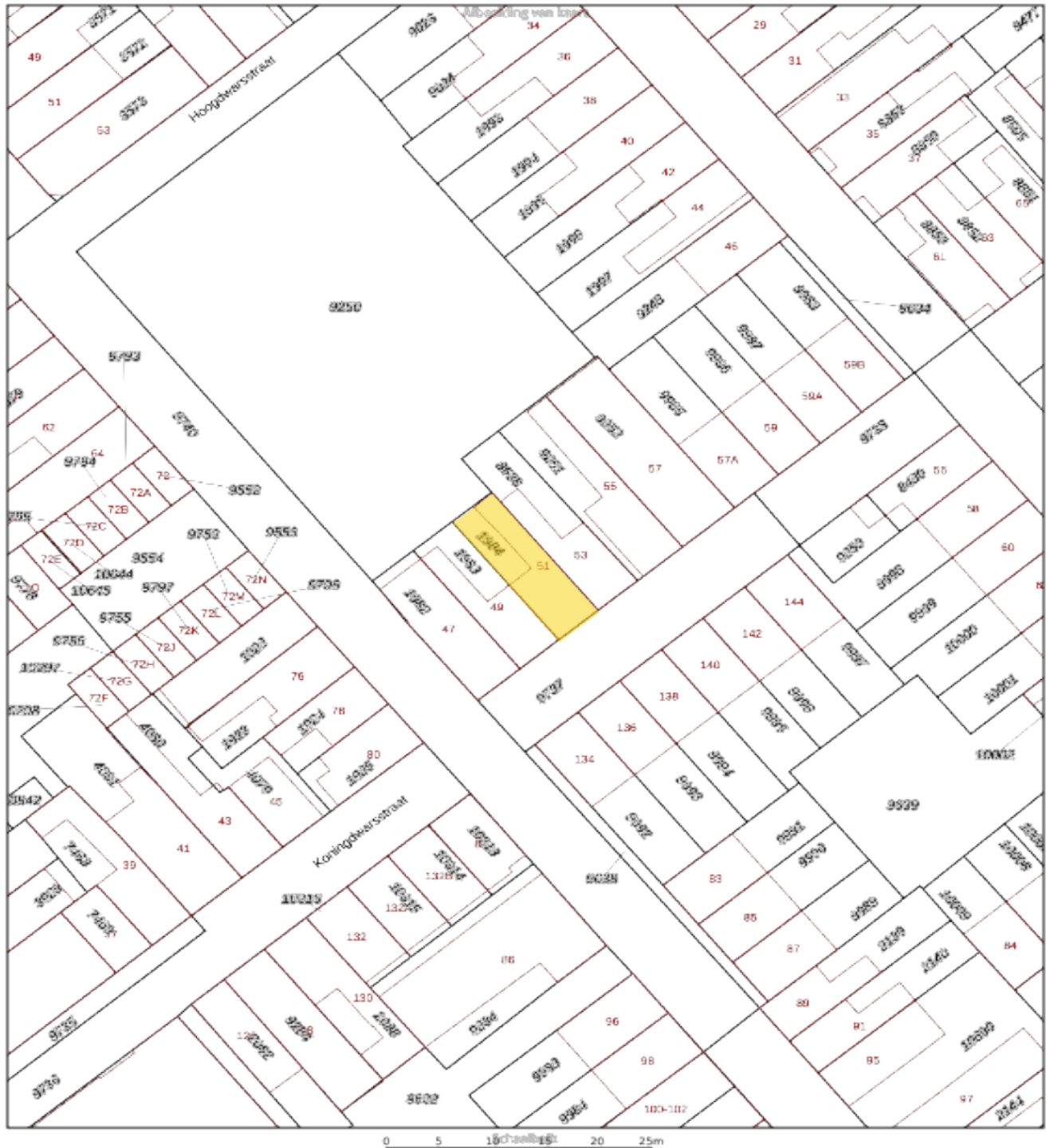
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningdwarsstraat51



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorgedraaide kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Helder

Sectie E

Perceel 1984

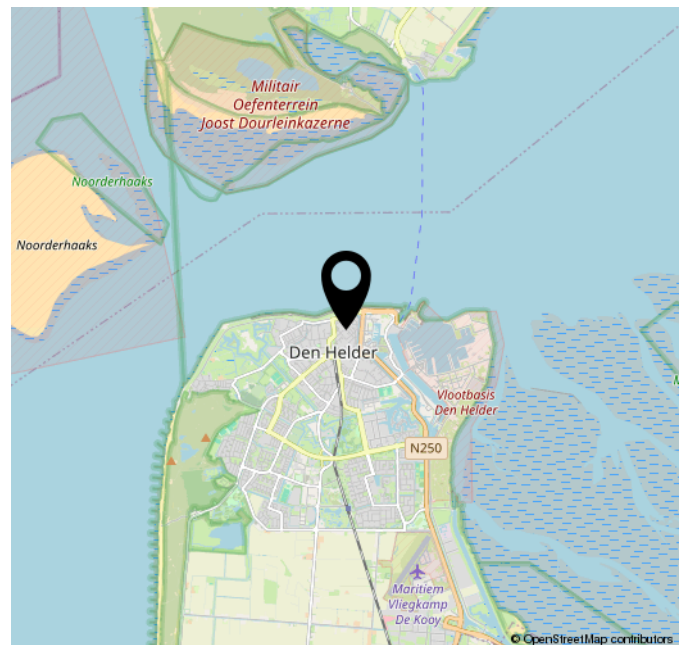
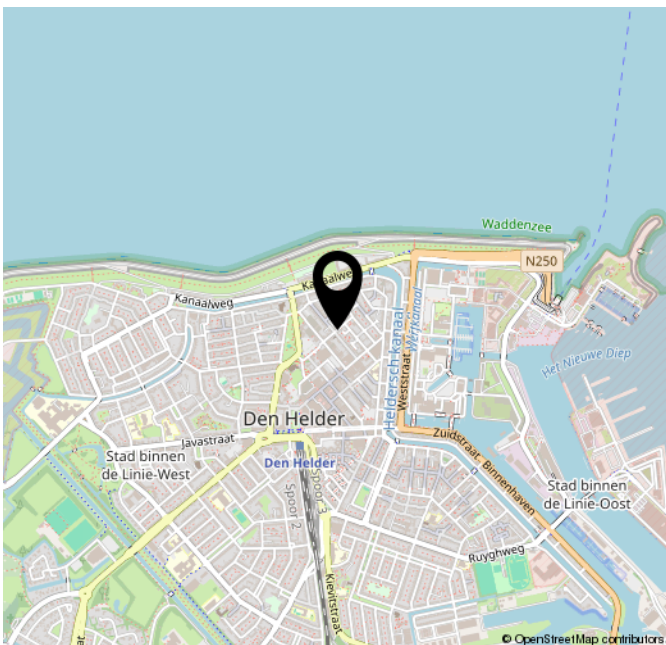
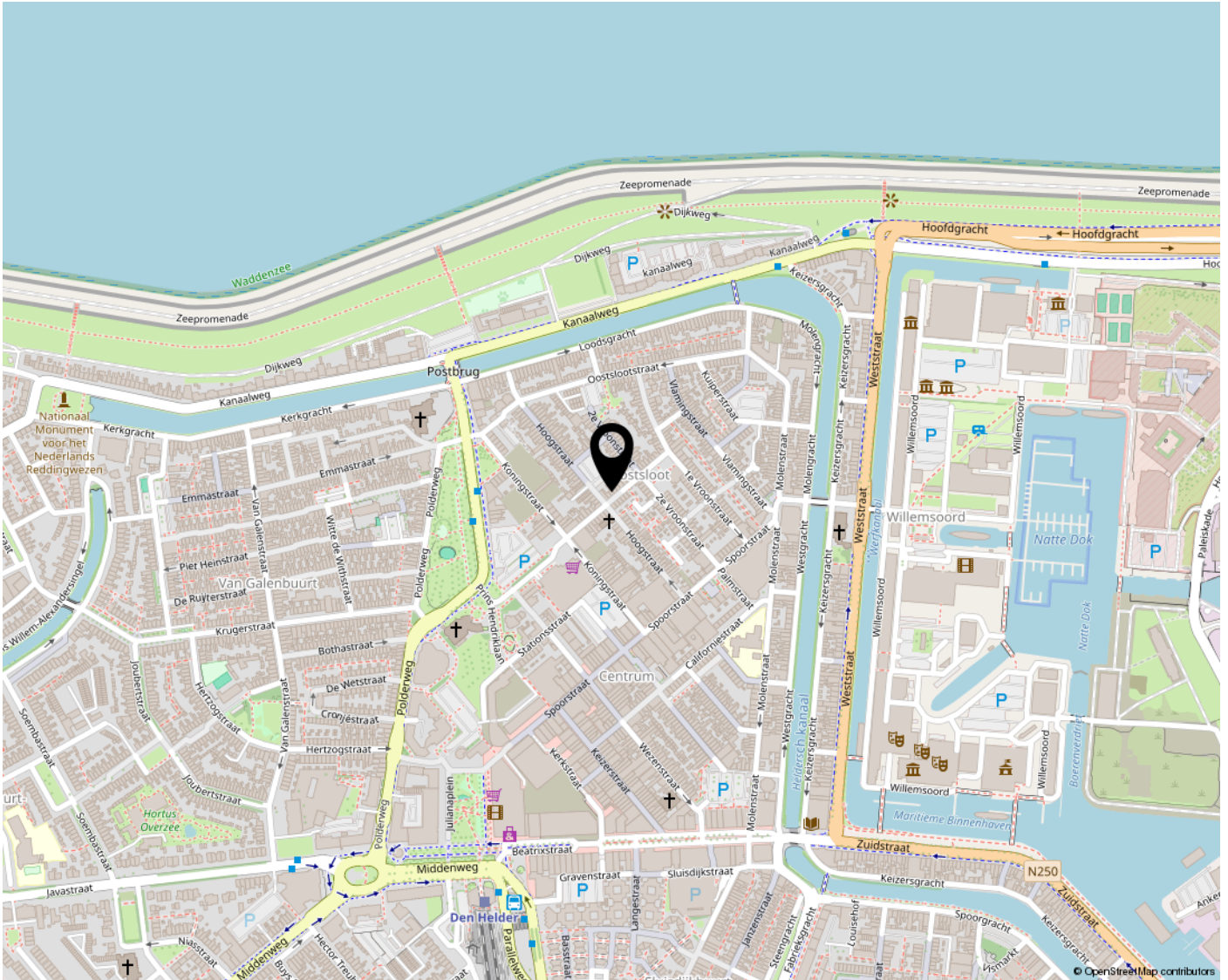
kadaster



Voor een versluisd uittreksel, geldend op 27 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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Koningdwarsstraat 51, 1781 LB, Den Helder

Datum: 27-08-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☐	☒	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Kapstokken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

(Losse) horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Parketvloer	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Laminaat	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

pvc-vloer	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
--------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Losse spiegels	☐	☒	☐	☐
----------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Zwarte eettafel (gratis)	☐	☐	☒	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Tv-meubel (gratis)	☐	☐	☒	☐
--------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Bank (gratis)	☐	☐	☒	☐
---------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☐
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Magnetron	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Oven	☒	☐	☐	☐
------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Combi-oven / combi-magnetron	☐	☐	☐	☒
------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Koelkast	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vriezer	☒	☐	☐	☐
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Quooker	☐	☐	☐	☒
---------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Keukenaccessoires, te weten:

Droogrek	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

Toiletspot	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Fontein	☒	☐	☐	☐
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Badkamer met de volgende toebehoren:

Ligbad	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Wastafel	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Planchet	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Toiletkast	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Toiletpot	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kluis	☐	☐	☐	☒
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Rookmelders	☒	☐	☐	☐
-------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
--------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
-----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Screens	☐	☐	☐	☒
---------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Rolluiken	☐	☐	☐	☒
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Geiser	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken, te weten:

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Vastgoed
Ned.

Loungebanken	☐	☒	☐	☐
--------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
----	-----	----------	-------------------------

CV	☐	☒	☐	☐
----	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☒	☐	☐
--------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
--------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

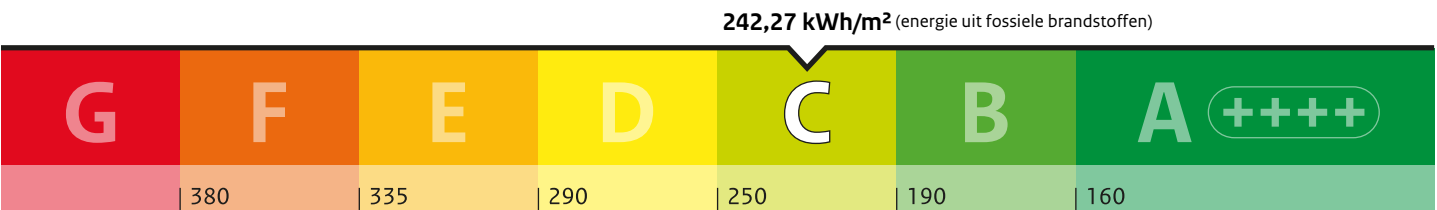
plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie van uw woning

Gevels

+/-

Daken

+/-

Vloeren

-

Ramen

+

Buitendeuren

-

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

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
168,64 kWh/m²

veel warmte verlies

187
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

52,79

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

Koningdwarsstraat 51
1781LB Den Helder

Bouwjaar

1920

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

72 m²

Energieadviseur

T.J. Laagland

Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

KOOL MEDIA heeft een meetrapport opgesteld conform de NEN 2580 en de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Koningdwarsstraat 51 Den Helder

Datum: 13 september 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	70,9
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	0,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	256

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	41,6
	Wonen	41,6
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	30,1
	Wonen	29,3
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,8
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	12,5
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	70,9 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	00 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

BELANGRIJKE INFORMATIE

Ondanks dat Coltof Makelaardij deze presentatie/brochure met grote zorgvuldigheid heeft samengesteld, kunnen er geen rechten worden ontleend aan teksten, berekeningen, aanbiedingen evenals aan afgebeelde foto's, plattegronden en artists-impressions. De door Coltof Makelaardij en verkoper verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het mogelijk uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. De verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor, alsmede het schriftelijkheidsvereiste (artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek) op alle via ons aangeboden objecten van toepassing is.

Verkoper stelt daarom uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat de koopovereenkomst is getekend door verkoper en koper en is ontvangen door verkoper en koper.

Als de koopovereenkomst is getekend is de koop voor de verkoper gelijk bindend, koper heeft dan nog drie dagen wettelijke bedenktijd. Nadat de bedenktijd voorbij is kun je als koper alleen nog onder de koopovereenkomst uit als je rechtsgeldig een beroep doet op een ontbindende voorwaarde.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- Over eventuele ontbindende voorwaarde(n) en de periode die u daarvoor wenst te stellen. Houdt u er rekening mee dat u als bieder niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering en Nationale Hypotheek Garantie bedingt, u dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.
- Over wanneer u de gebruikelijke borgstelling (10% van de koopsom) bij de betreffende notaris wenst te deponeren.
- Over het mogelijke voorbehoud van verkoop eigen woning.
- Over de datum van aanvaarding.
- Over de eventuele overname van roerende zaken.
- Of u wel of geen bouwkundige keuring wenst.

Bankgarantie/Waarborgsom

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten van doorgaans 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt. Veelal wordt koper aangaande dit onderdeel geadviseerd door hun hypotheekadviseur. Tevens is het zo dat een verkoper ook in gebreke kan zijn, bijvoorbeeld als deze niet zoals overeengekomen zou leveren. Ook in zo'n geval is verkoper 10% van de koopsom verschuldigd aan koper, alsmede mogelijk een hoger bedrag om meer opgelopen financiële schade (hoger dan 10% van de koopsom) te vergoeden (dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst).

Informatieplicht verkoper

Een verkoper (eigenaar) heeft informatieplicht. Verkoper moet de koper alles vertellen over zaken die invloed kunnen hebben op de waarde van het huis of een toekomstige verkoop kunnen belemmeren. Verkoper is verplicht de koper te informeren over bij hem bekende gebreken en zodoende welke dat zijn. Maar als het gaat om overduidelijke gebreken die de koper zelf ook visueel kan waarnemen, dan hoeft verkoper die niet apart te benoemen. De koper heeft zelf de plicht om onderzoek te doen naar de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op zijn woonplezier c.q. gewenst gebruik. Veelal is er een vragenlijst voorhanden waarin verkoper schriftelijk de belangrijkste zaken benoemd.

Onderzoeksplicht koper

Bij het kopen van een huis heeft de koper een onderzoeksplicht. Een koper is ervoor verantwoordelijk om zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de koopwoning of het object is. Het gaat hierbij om de staat van onderhoud, maar ook of er bepaalde verplichtingen bij het huis horen.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden. Daarin staat onder anderen dat koper bekend is met de ouderdom van de woning. Gevolgen van (verborgen) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom zijn voor rekening en risico van koper. Deze clausule legt de verantwoordelijkheid van de ouderdom van de woning bij de koper neer. Daarnaast vermeldt de ouderdomsclausule dat verkoper niet instaat voor de kwaliteit en bepaalde onderdelen van de woning.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Voorts zal de clause op maat worden gemaakt voor het betreffende object. Ingeval koper of mogelijk zijn aankoopmakelaar de clause vooraf wil inlezen kan deze bij ons worden gevraagd.

Asbestclause

Verkoper dient onder anderen in de koopovereenkomst aan te geven of deze bekend is met verontreinigde grond, met asbest en zo ja waar dit zich (mogelijk) bevindt. Daarnaast dient verkoper aan te geven of deze bekend is of er in of rond het object ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn en/of bijvoorbeeld een septic tank. De verkoper beperkt in deze clause veelal zijn aansprakelijkheid, of sluit zijn aansprakelijkheid uit voor het geval dat (tenzij anders vermeld) er op een later tijdstip, buiten zijn medenweten toch asbest in de woning aanwezig blijkt te zijn, de grond toch verontreinigd zou zijn of er bijvoorbeeld toch ondergrondse tanks of septic tanks aanwezig zijn.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden deze als bijlage toegevoegd aan de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Niet-zelfbewoningsclause

Ingeval de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond (bijvoorbeeld wanneer er sprake is van vererving of van verkoop door een zogenaamde handelaar) weet deze daardoor veelal niets van eventuele gebreken. Zijn aansprakelijkheid voor gebreken wordt in deze clause beperkt of volledig uitgesloten.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat doorgaans de verkoper en de makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object.

Heeft u vragen?

Wanneer u vragen heeft of bijvoorbeeld nog eens wil komen kijken, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen en bel ons kantoor op 0223-200.005 of stuur ons een e-mail middels info@coltofmakelaardij.nl. Een WhatsApp sturen behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden, wij zijn bereikbaar op 06-19585423. Op ons sfeervolle kantoor te Kroonstraat 34 te Den Helder bent u natuurlijk ook vrijblijvend van harte welkom, thee, koffie, een cola, een koud watertje of bijvoorbeeld een lekkere cappuccino of latte macchiato staan klaar of maken wij graag voor u!

Aankoopbegeleiding

Een aankoopmakelaar ontzorgt, adviseert en maximaliseert de kans van slagen bij uw zoektocht. De aanwezigheid van een makelaar zet uw bod kracht bij, wekt vertrouwen en geeft u rust. Tevens laat u zien een solide koper te zijn, iets wat het verschil kan maken. Wij zijn al uw aankoopmakelaar voor € 1.950,- en zijn dit gratis wanneer u uw huidige woning via ons verkoopt.

Het uitbrengen van een bod & financiering

Een goed voorbereid bod maakt indruk en details hierin, waaronder de financiering, kunnen het verschil maken. Een professionele hypotheekadviseur helpt u hier graag mee, onze partners van AFD Adviesgroep kunt u vrijblijvend om een gratis oriënterend gesprek vragen, zij spreken graag persoonlijk met u af. U belt of whatsapp dan Dave Duin, zijn telefoonnummer is 06-13377075. De secretaresse van Dave is tijdens kantooruren bereikbaar middels 0223-747049.

Informatie gebruiken

Het is niet toegestaan informatie uit deze brochure te kopiëren of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te verveelvoudigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Coltof Makelaardij & Partners of de rechtmatige toestemming van de rechthebbende. U mag deze informatie wel afdrukken en/of downloaden voor eigen persoonlijk gebruik.

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag: van 9:00 uur tot 17:30 uur
In de avond en in het weekend op afspraak.

Zoekt u nog een makelaar en hypotheekadviseur? Voor een vrijblijvende (gratis) waardebepaling inclusief een adviesgesprek evenals voor een hypotheekadvies kunt u natuurlijk ook bij ons terecht!

WIJ HOUDEN HET HELDER

Waarom kiezen voor ons team?

Voor ons kantoor wordt veelal gekozen door relaties die wij eerder van dienst zijn geweest of omdat zij hun ervaringen doorvertellen aan familie, vrienden en kennissen. Bezichtigers worden ook regelmatig klanten van ons omdat zij zelf het contact, de benadering en service hebben ervaren. Een werkwijze die als onderscheidend, nuchter en persoonlijk ervaren wordt en op Funda zelfs gewaardeerd met een 9,6. Onze volledig transparante full service werkwijze, waarbij u alleen het all-inclusive tarief betaald als uw woning of ander onroerend goed object verkocht en door een notaris overgedragen is zorgt ook voor een aanzienlijk aandeel nieuwe relaties, iedereen is welkom! Hieronder hebben wij onze unieke aanpak voor u op een rijtje gezet:

- ✓ Wij werken daadwerkelijk op no cure no pay-basis, u betaalt niets vooraf (wij rekenen dus geen opstartkosten).
- ✓ Wij hanteren als een van de weinige makelaars openbare tarieven, namelijk:

€ 2.750,- (all-inclusive) voor verkopen tot € 200.000,-

€ 2.950,- (all-inclusive) voor verkopen vanaf € 200.000,- tot € 375.000,-

€ 3.750,- (all-inclusive) voor verkopen vanaf € 375.000,- tot € 500.000,-

€ 3.950,- (all-inclusive) voor verkopen vanaf € 500.000,- tot € 700.000,-

Wanneer verwacht wordt dat het verkoopresultaat boven de € 700.000,- uitkomt, dan maken wij voor u graag een verrassende offerte op maat.

Bovengenoemde kosten zijn inclusief alle hieronder genoemde services:

- ✓ Bij verkoop via ons zijn wij kosteloos uw aankoopmakelaar (u bespaart daarmee al direct € 1.950,- of meer);
- ✓ U betaalt niets extra voor een complete fotoreportage, uitgevoerd door een door ons geselecteerde high-end vastgoedfotograaf, exclusief actief in de Kop van Noord-Holland. Ieder huis krijgt dezelfde zorg en kwaliteit, inclusief plattegronden en NEN-meetrapport.
- ✓ Wij plaatsen de woning zonder bijkomende kosten op onder andere Funda (alle foto's);
- ✓ Het plaatsen van borden en eventueel ander reclamemateriaal is voor onze rekening;

- ✓ U betaalt bij ons niet voor het maken van een brochure en voor advertenties in gedrukte media;
- ✓ Wij zijn actief op social media, de advertentiekosten die wij daar maken nemen wij ook voor onze rekening;
- ✓ Wij zijn opvallend actief op social media, waaronder op Facebook. Daar hebben wij een enorm bereik en behalen daarmee bovendien de gewenste resultaten;
- ✓ Bij ons dus geen enkele verrassing achteraf. Zo betaalt u ook niet per bezichtiging, derhalve alleen het all-inclusive tarief hierboven als uw woning of ander onroerend goed object door de betreffende notaris is overgedragen.

Tip: Bekijk eens onze referenties op onder andere Funda, waar onze werkwijze vooral als onderscheidend, nuchter en persoonlijk omschreven wordt en voor service en begeleiding gewaardeerd met een **9,8**

Nieuwsgierig? Vraag een gratis waardebepaling aan via **0223-200.005** of wees vrijblijvend welkom op ons gezellige kantoor te Kroonstraat 34 te Den Helder. Thee, koffie, een cola, een koud watertje of bijvoorbeeld een lekkere cappuccino of latte macchiato staan klaar of maken wij à la minute voor u!





DE MAKELAAR BIJ WIE ÁLLES **HELDER** IS.

EEN WAARDEBEPALING IS ALTIJD GRATIS.

GEEN OPSTARTKOSTEN.

GEEN FOTO EN PLATTEGRONDKOSTEN.

WIJ HANTEREN ALS EEN VAN DE WEINIGE
MAKELAARS DUIDELIJKE EN OPENBARE
TARIEVEN, ZIE ONZE WEBSITE.

NO CURE NO PAY.

BIJ VERKOOP VIA ONS ZIJN WIJ KOSTELOOS
UW AANKOOPMAKELAAR.

Coltof Makelaardij & Partners
Kroonstraat 34
1781 GA Den Helder
0223 200 005
info@coltofmakelaardij.nl