VAN LIEROP
ADVIESGROEP

Oostoeverweg 3

1786 PT DEN HELDER

Bieden vanaf

€ 399.000 k.k.

Welkom bij
Van Lierop Adviesgroep

Langs deze weg willen wij u, vooral ook namens de verkoper, bedanken voor uw belangstelling. U zult begrijpen dat het verkopen van een woning net zo spannend is als het kopen van een woning. Wij stellen het dan ook op prijs dat u ons laat weten wat u van de woning vond, ook als u besluit niet verder te gaan met de aankoop.

Van Lierop Adviesgroep is al sinds 1951 specialist op het gebied van diverse financiële diensten en sinds 2023 voor de makelaardij operationeel vanuit 2 vestigingen waarmee wij de gehele Noordkop kunnen bedienen.

VESTIGING BREEZAND

Wijdenes Spaansweg 55
1764 GK Breezand

+31 (0)223 - 52 12 34

makelaardij@vanlieropadviesgroep.nl

VESTIGING SCHAGEN

Pand Raak, Laan 21
1741 EA Schagen

+31 (0)223 - 52 12 34

makelaardij@vanlieropadviesgroep.nl

ONZE OPENINGSTIJDEN

Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 12.00 uur en
van 12.30 uur tot 17.00 uur

ONZE DIENSTEN

Wilt u eens praten over één van onze diensten?

Wij komen graag bij u op bezoek.

Verkoop woningen en bedrijven

Verhuur woningen en bedrijven

Taxaties wonen en bedrijven

Aankoop wonen en bedrijven

Nieuwbouw

Scan de QR code om meer te weten over Van Lierop Adviesgroep

Kennismaken
met de woning

De woning aan de Oostoeverweg 3 ligt op een unieke locatie aan de rand van Den Helder, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Direct voor het huis ligt het water van het Noordhollandsch Kanaal en achter het huis het Balgzand kanaal, wat zorgt voor een open uitzicht en een bijzonder levendige natuurlijke omgeving. Vanuit het dakraam kunt op heldere dagen de schepen zien uitvaren vanuit Den Oever.

BEGANE GROND
Entree aan de voorzijde in een hal met meterkast, trapopgang en toilet. De ruime L-vormige woonkamer is erg licht door de grote raampartijen en extra sfeervol door de houtkachel. Middels en-suite deuren kom je in de grote leefkeuken met aangrenzend de bijkeuken voor CV en witgoed en de ruime badkamer met douche, ligbad en dubbele wastafel. De keuken is voorzien van een lang aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur en heeft een heuse kelder. Ideaal voor de wijnliefhebbers.

VERDIEPING
Hier zijn een overloop met toilet, 2 ruime slaapkamers, waarvan 1 met wastafel.

ZOLDER
Middels vaste trap bereikbare zolder met overloop en een ruime slaapkamer met 2 gevelramen en 2 dakramen. Hier heeft u een weids uitzicht over de omgeving en de Waddenzee.

TUIN
De ruime tuin is grotendeels op het zuiden gelegen en heeft meerdere terrassen en bloemborders. Op de afgesloten oprit is ruimte voor minimaal 4 auto's. Verder een grote garage met dubbele deuren met bergvliering en apart toegankelijk souterrain. Dit souterrain is voorzien een douche, wasbak en een eigen toilet. De ruimte is uitermate geschikt als gastenkamer, hobbyruimte of wellicht een mancave.

OMGEVING
Dagelijks zijn vanaf het huis diverse vogelsoorten te zien, waaronder aalscholvers, futen, blauwe en witte reigers. In bepaalde seizoenen laten ook lepelaars, ganzen, eenden en diverse trekvogels zich regelmatig zien. Met een beetje geluk schiet zelfs een ijsvogel als een blauwe flits over het water.

Woonoppervlakte
120 m²

Kamers
4 stuks

Perceeloppervlakte
580 m²

Bouwjaar
1923

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud	433 m^3
Overige inpandige ruimte	7 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m^2
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	C

Bijzonderheden

- Ondanks de rustige en groene ligging zijn voorzieningen goed bereikbaar. De locatie ligt nabij de toegangsweg naar de Zuidpoort van de Koninklijke Marine, waardoor deze woning voor medewerkers van de marine bijzonder praktisch gelegen is; in sommige gevallen is de werkplek zelfs lopend bereikbaar.
- Op ongeveer 500 meter afstand bevindt zich een vogeluitkijkpunt bij natuurgebied Balgzand en ’t Kuitje. Dit gebied maakt deel uit van het waddengebied, dat bekend staat als een belangrijk leefgebied voor trekvogels en andere dieren

MEER WETEN?

Scan de QR-code voor een volledige 3D ervaring van de woning.

Op onze website vind je de matterport en een volledig 3d beeld van het huis in **Oostoeverweg 3**

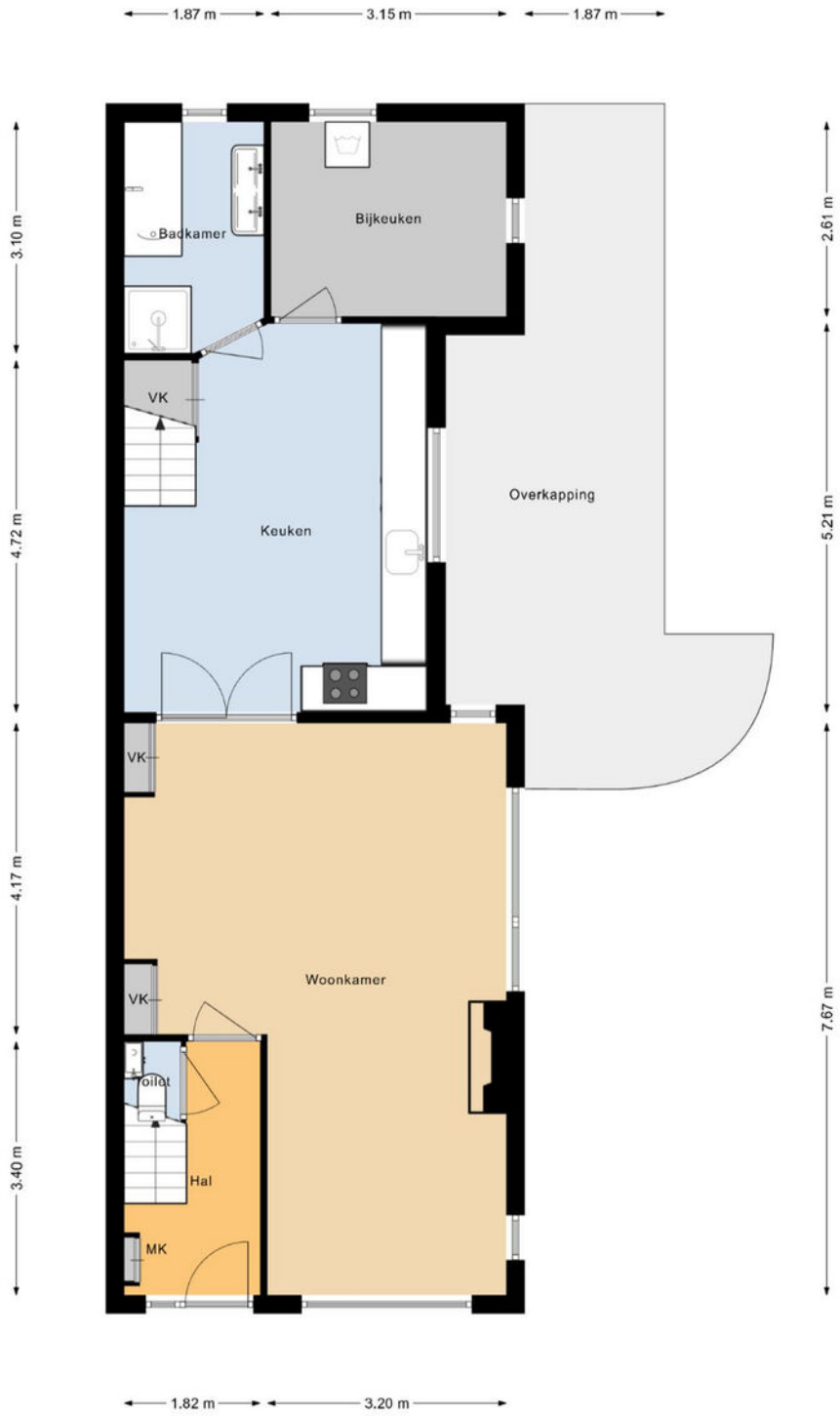
DIE STAATEN DER ERDE

DIE STAATEN DER ERDE

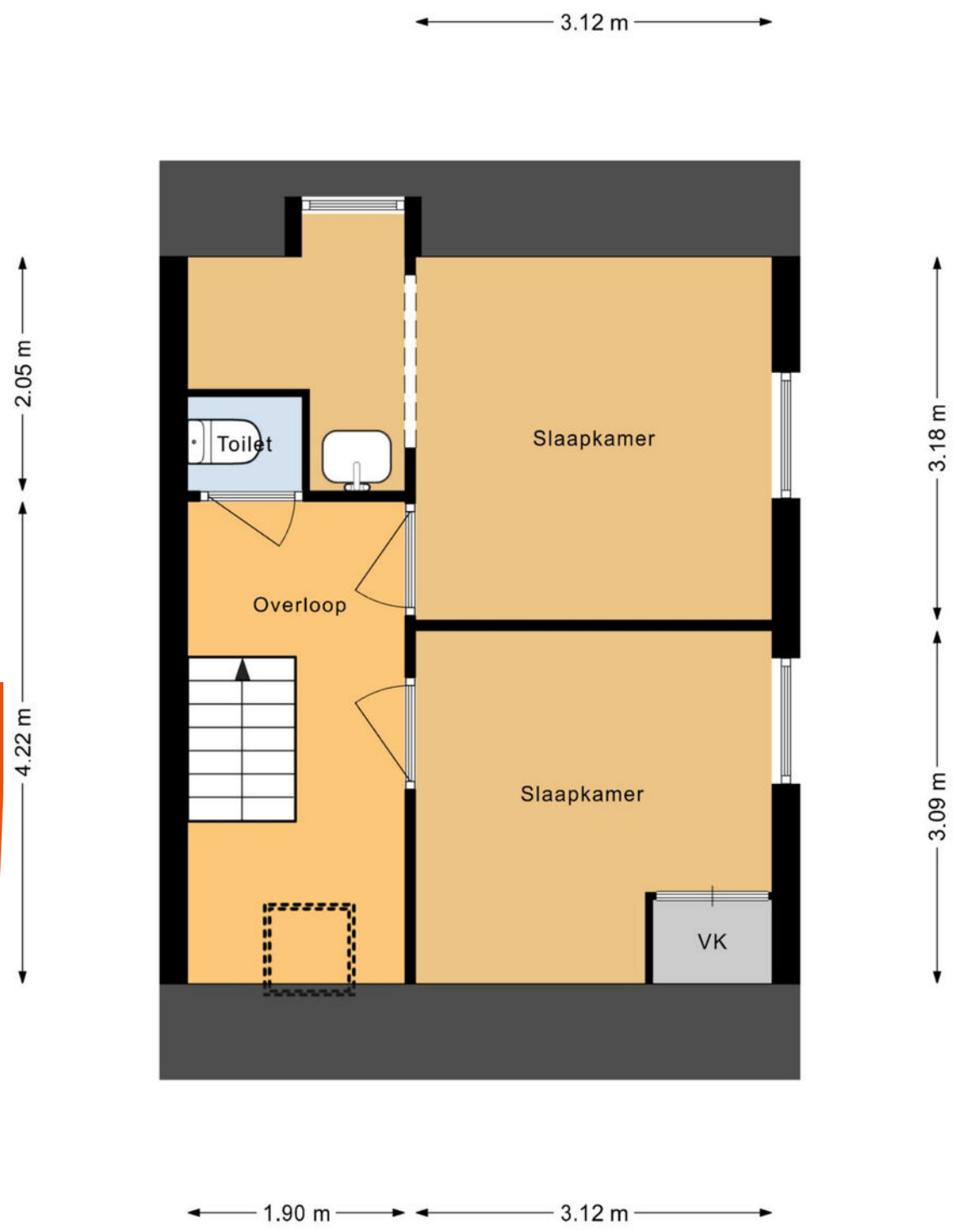
DIE STAATEN DER ERDE

Middelfart

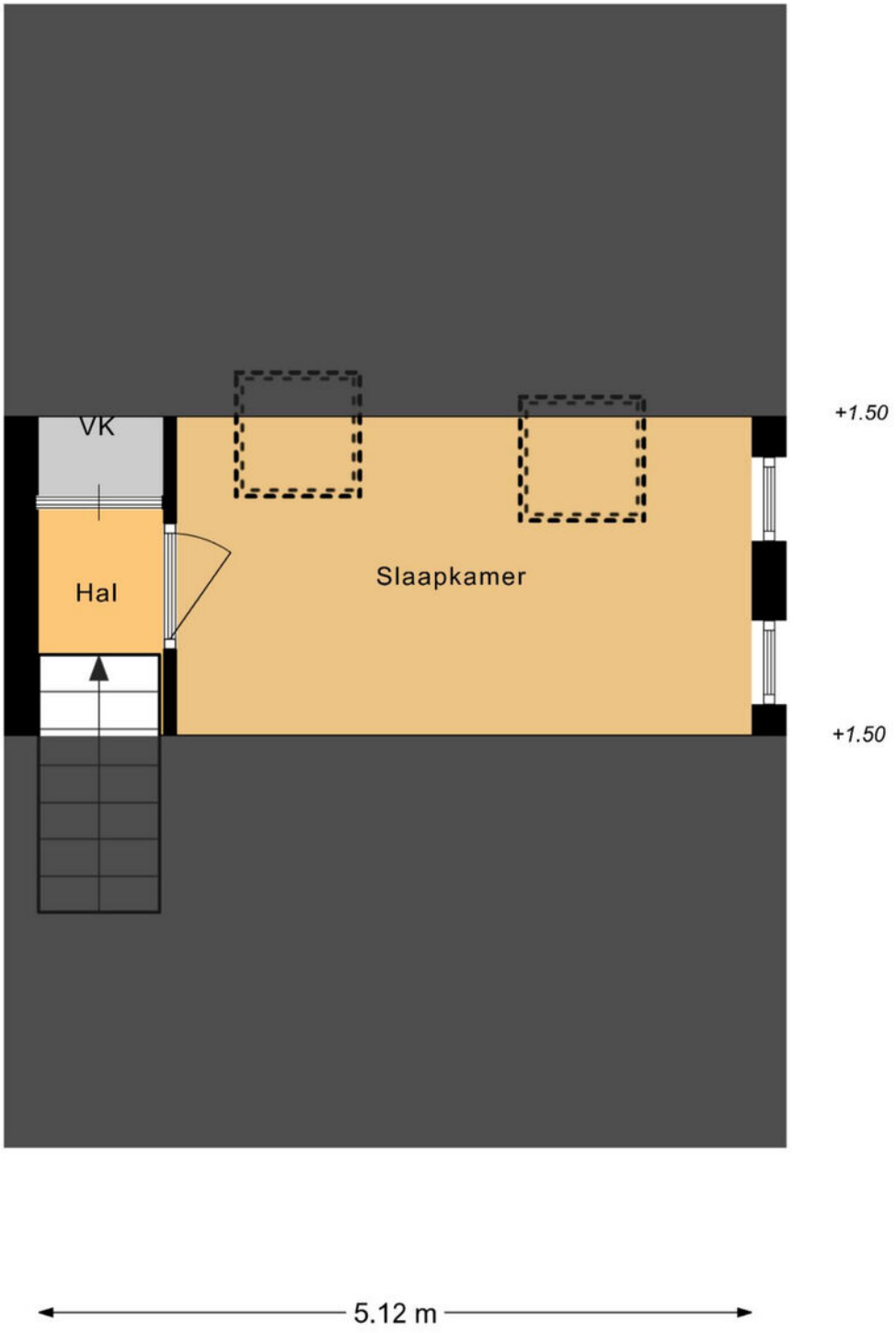
Plattegrond



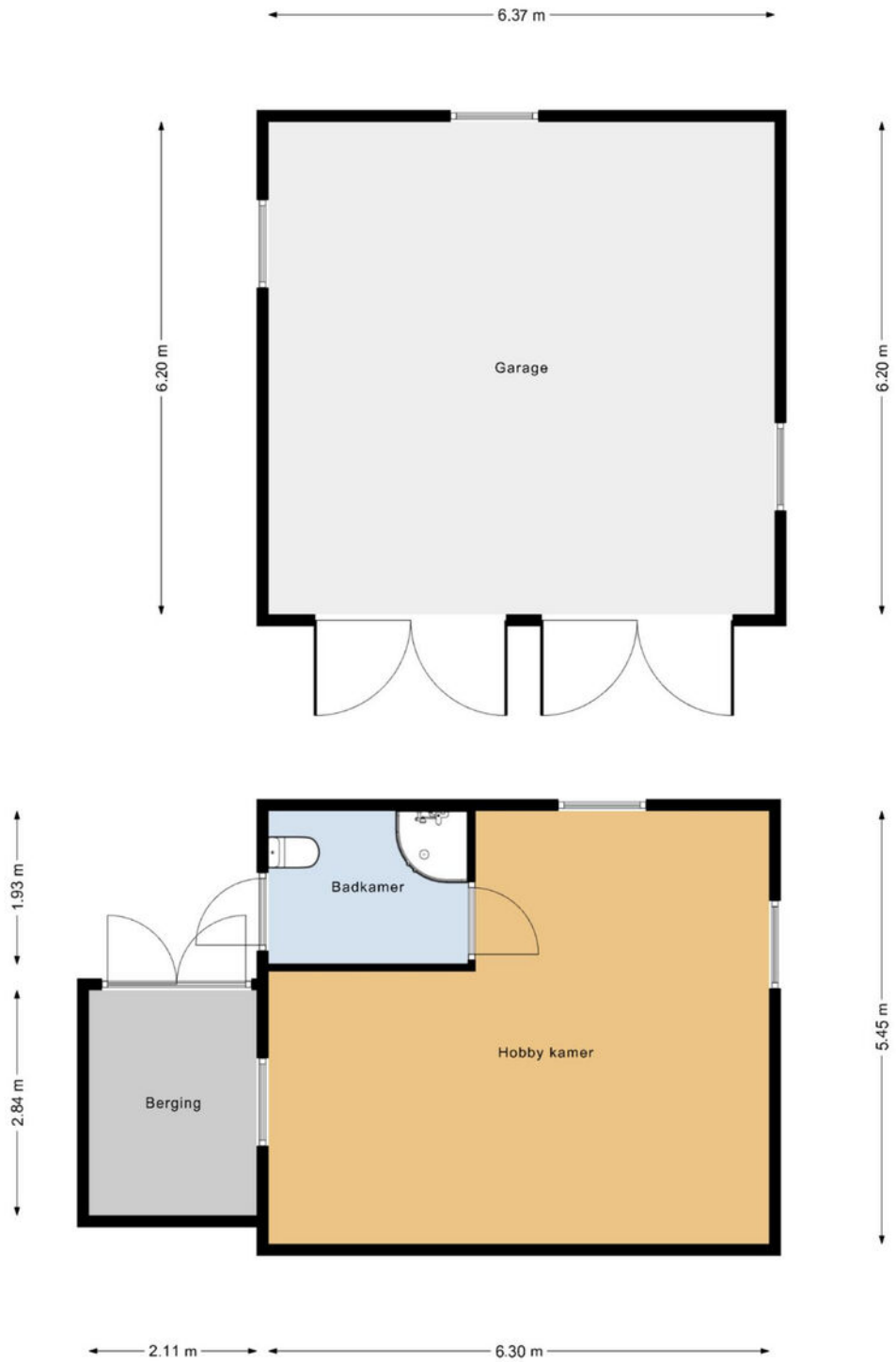
Plattegrond



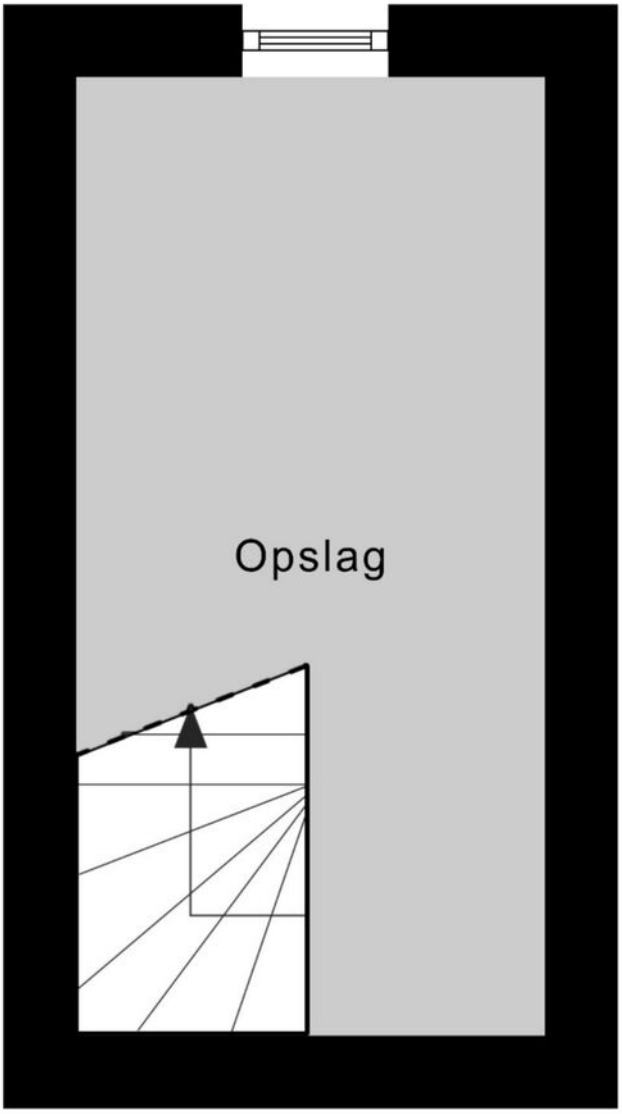
Plattegrond



Plattegrond

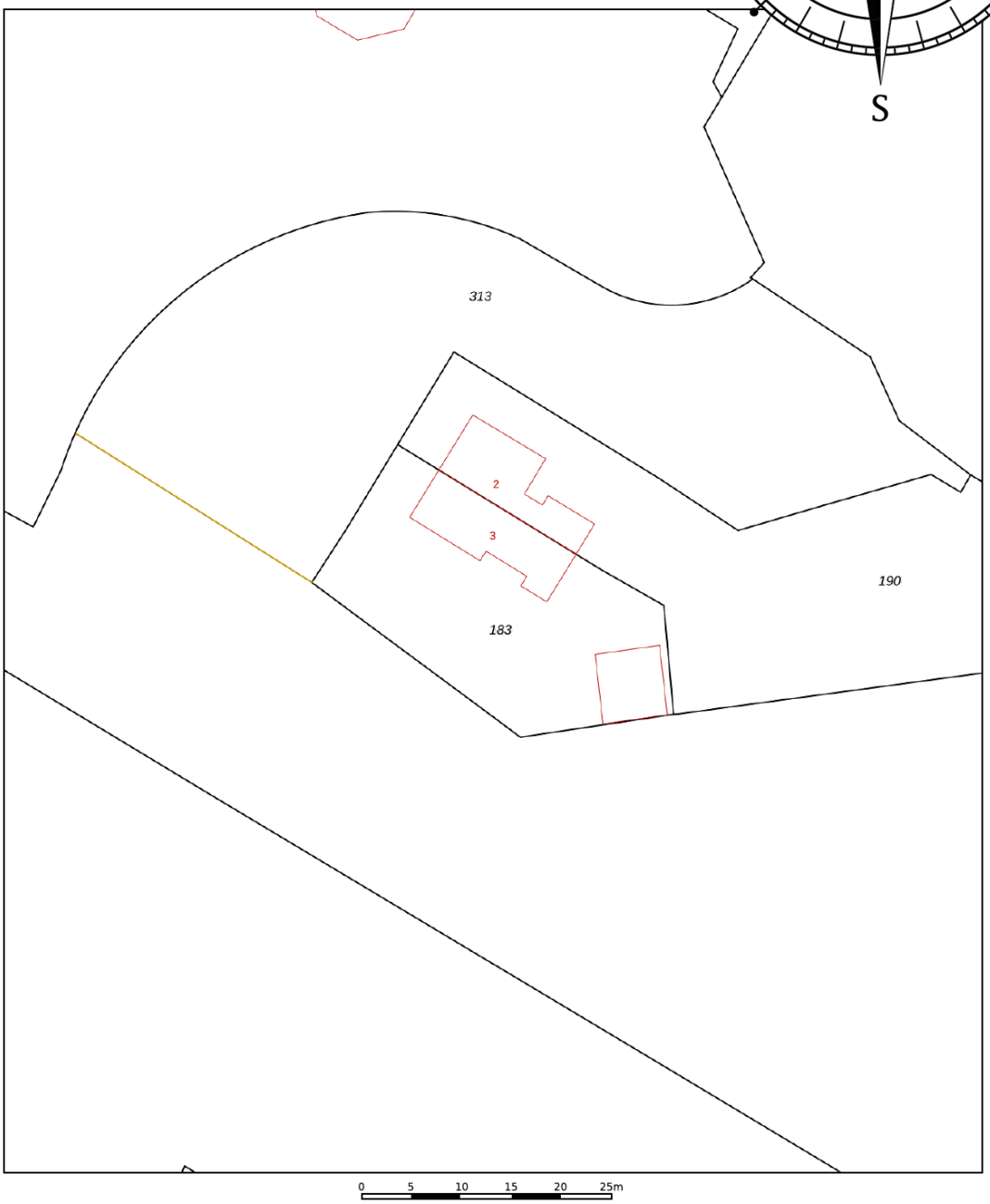


Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Den Helder
Sectie	I
Perceel	183

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 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.

kadaster

Locatie op kaart

Wonen in
Den Helder

Den Helder is de noordelijkste gemeente op het vasteland van Noord-Holland. De gemeente telt circa 58.000 inwoners op een oppervlakte van 178,83 ha, waarvan 133,4 ha uit water bestaat.

De belangrijkste delen van Den Helder zijn Nieuw-Den Helder, De Schooten en de Helderse binnenstad. De kernen Julianadorp en Huisduinen worden inmiddels als wijken beschouwd, omdat ze dicht bij de stad Den Helder liggen. Huisduinen is het oorspronkelijke Den Helder; later kwam er nabij Huisduinen een tweede kern. Deze werd Helder genoemd, dat het begin is van het huidige Den Helder.

Den Helder is bekend als de thuisbasis van de Koninklijke Marine, een belangrijke werkgever voor de stad en de omgeving. De meeste marine-activiteiten zijn dan ook in of nabij de stad geconcentreerd: de meeste schepen hebben er hun thuishaven.

Het Stadshart van Den Helder krijgt de komende jaren een compleet ander gezicht. Er komen nieuwe, eigentijdse horecavoorzieningen, woningen en kantoren. Bovendien staan een nieuw Stadhuis en een nieuwe centrale bibliotheek op de planning. Een netwerk van straten en pleintjes zorgt voor aantrekkelijke wandelroutes. Op die manier ontstaat naar verwachting een veelzijdig en levendig stadscentrum

Den Helder is het begin- en eindpunt van de spoorlijn in en uit de richting Alkmaar met directe verbindingen naar Amsterdam. De veerboot vaart dagelijks naar Texel en de A7 richting Amsterdam of Friesland ligt op circa 15 minuten. Den Helder heeft ook een eigen luchthaven voor chartervluchten of rondvluchten van voornamelijk helikopters. De marine heeft hier ook een helikopterbasis; Vliegkamp De Kooij

“Omringd door zee en frisse lucht wordt Den Helder steeds moderner”

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

ONS TEAM

FRANK VAN LIEROP | Register Makelaar & Taxateur

Naast directeur en makelaar, vooral werkzaam als Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed. Daarnaast ken ik de regio en de mensen die hier wonen erg goed en sta ik voor aan- of verkoop van een woning altijd voor u klaar.

REMKO BOGAARDS | Register Makelaar & Taxateur

Sinds 1999 sta ik voor de klant klaar om hen te begeleiden met de aan- of verkoop van hun woning. Als taxateur ken ik bijna elke woningtype in de regio. We hebben een groot werkgebied waar wij u van dienst kunnen zijn.

TIMO KOK | Vastgoedadviseur

Vooral verantwoordelijk voor onze nieuwbouwprojecten en verhuur van (bedrijfs)panden, maar u kunt mij ook treffen bij een bezichtiging van één van onze beschikbare bestaande woningen.

JENS OORD | Register Makelaar-Taxateur

Als makelaar kom ik graag bij u langs voor een waardebepaling of leid ik u rond in één van onze beschikbare woningen. U kunt mij ook tegenkomen bij een taxatie of als aankoopmakelaar in de Kop van Noord-Holland.

SANNE WEERDEN | Assistente makelaardij

Voornamelijk zorg ik ervoor dat de makelaars en taxateurs worden voorzien van alle benodigdheden om hun werk zo goed mogelijk uit te voeren. Daarnaast ben ik een van de eerste aanspreekpunten voor telefoon en e-mailverkeer

JUDITH REMPT | Assistente makelaardij

Geen dag is hetzelfde! Ik houd me bezig met de dagelijkse werkzaamheden op kantoor, sta klanten te woord en ondersteun mijn collega's. Zo draag ik bij aan een soepel verloop van het aan- en verkopen van woningen.

Fidus

Met Fidus ga je zelfverzekerd door het leven, **dus.**

Fidus Breezand zorgt voor al jouw financiële zaken. Van verzekeringen tot je hypotheek. Of je nu een huis gaat kopen, start als zzp'er of een verzuimverzekering nodig hebt voor je medewerkers. Fidus zorgt dat jij zelfverzekerd door het leven kan.

Wij zijn Fidus Breezand (voorheen **Van Lierop Adviesgroep Verzekeringen**)
Wij zijn ontstaan door de samenvoeging van meerdere kantoren in heel Nederland. Vanaf nu werken wij onder gezamenlijke naam: Fidus. Zo bieden we je als klant nóg meer expertise op het gebied van particuliere én zakelijke verzekeringen, pensioenen en hypotheken.
We adviseren je over financiële producten en diensten van een geselecteerd aantal aanbieders.

Persoonlijk en onafhankelijk advies
Wij hebben een samenwerking met meer dan 150 verzekeraars. Hierdoor hebben wij een breed aanbod aan verzekeringen en kunnen onze adviseurs altijd een passende verzekering voor jou vinden. Hierbij kijken ze altijd naar jouw persoonlijke situatie en maken zij een inschatting van de risico's die jij loopt. Ze zorgen ervoor dat je alleen de verzekeringen afsluit die jij ook echt nodig hebt en die genoeg bescherming bieden zodat jij een zelfverzekerd leven hebt. En als je deze verzekeringen hebt afgesloten, houden onze adviseurs een oogje in het zeil. Ze kijken of jouw verzekeringen up-to-date blijven en of ze nog passen bij jouw huidige situatie. Daardoor betaal jij nooit te veel en ben je altijd goed verzekerd.

- Verzekeringen
- Hypotheken
- Pensioenen
- Leningen

Onze adviseurs
Veel van onze adviseurs zijn verzekeringsadviseurs met jarenlange ervaring in de verzekeringswereld. Zij weten precies wat jij nodig hebt voor een zelfverzekerd leven. Ook werken we met makelaars en hypotheekadviseurs samen. Dus ook wanneer jij jouw huis wilt verkopen of een hypotheek nodig hebt, kun je bij ons terecht. Dus wat jij ook nodig hebt op financieel gebied: onze adviseurs staan voor je klaar!

Fidus Altijd zelfverzekerd

fidus.nl

Aanvullende informatie

Informatie
De door Van Lierop Adviesgroep en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bieding.

Een bieding uitbrengen
Wanneer u geïnteresseerd bent in de woning, kunt u een bieding uitbrengen via move.nl of direct aan ons kantoor. De makelaar zal deze bieding dan voorleggen aan de verkoper. Let op: pas wanneer de verkoper een tegen voorstel doet, bent u officieel in onderhandeling met elkaar! Voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering en/of NHG) dienen expliciet bij de bieding te worden vermeld. Als u een bieding hebt gedaan, krijgt u van ons, na het onherroepelijk worden van de koop, een kopie van het biedlogboek via move.nl

Bouwkundige keuring
Als koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken wij uiteraard mee aan deze keuring. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopovereenkomst.

Hypotheek
Het is verstandig zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden bij uw bieding, uw hypothecaire mogelijkheden door een erkende hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden kunt u een vrijblijvend gesprek aanvragen met een van onze hypotheekadviseurs bij Van Lierop Adviesgroep. Zij zijn onafhankelijk en kunnen bij alle banken terecht voor het uitbrengen van een passende hypotheekofferte.

Koopovereenkomst
Nadat koper en verkoper het mondeling eens zijn geworden over de koopprijs, de transportdatum, eventuele roerende zaken en de ontbindende voorwaarden stellen wij de koop-overeenkomst op, op basis van de modelakte van het VBO. Na het controleren van de conceptovereenkomst zullen koper en verkoper uitgenodigd worden om de koop-overeenkomst te ondertekenen. Dat kan bij ons op kantoor, maar het is ook mogelijk om digitaal te ondertekenen vanaf een computer, smartphone of tablet. In deze koop-overeenkomst wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen, welke aan de notaris dient te worden voldaan. Een koop-overeenkomst is pas bindend als alle partijen de koop-overeenkomst hebben ondertekend.
* Bij woningen ouder dan 20 jaar wordt standaard de Ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Kosten koper
Voor rekening van de koper komen o.a. de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers en indien nodig een tolk. De notariskeuze wordt daarom ook bepaald door de koper. Wij adviseren een notaris te kiezen binnen een straal van 30 kilometer hemelsbreed rondom het aangekochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendoms-overdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper
en verkoper een eindinspectie met meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:
• Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper door de afstand niet aanwezig kan zijn bij de overdracht;
• De verkopend makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;

Energielabel
Het verplichte energielabel geeft een indicatie van de energieprestatie van de woning. Een kopie van het energielabel is te zien in move.nl en hechten wij aan de koopovereenkomst.

Aansprakelijkheid
Howel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure en (online) advertenties, wordt noch door de eigenaar noch door Van Lierop Adviesgroep enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. Naast de meldplicht van de verkoper, geldt ook een onderzoeksplicht voor de koper. Wij adviseren u dan ook een VBO aankoopmakelaar in te schakelen om u te ondersteunen. Kijk op www.vbo.nl voor een VBO makelaar in de buurt.

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ik de vraagprijs bied moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij het bod wel of niet aanvaardt of een tegenbod doet. Deze kan dan ook boven de oorpsonkelijke vraagprijs liggen.

2. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze op je bod reageert door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken. In onderhandeling zijn wil ook niet zeggen dat de verkoper aan jou moet verkopen.

3. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal een verkoper graag willen weten of er meer belangstelling is. De verkopend makelaar zal tijdens deze bezichtigingen wel melden dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar mag geen uitspraken doen over de hoogte van uitgebrachte biedingen. Dat zou prijsopdrijving en overbieden in de hand werken.

4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een bezichtiging heb gedaan of als eerste een bod heb uitgebracht?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopend makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopend makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. Mag tijdens bezichtigingen of na het uitbrengen van een bod de verkoopprocedure gewijzigd worden?
Ja, als blijkt dat er meer interesse in de woning is dan vooraf ingeschat, of als er meerdere biedingen binnen korte tijd gedaan worden, kan besloten worden dat de verkoop-procedure wijzigt in een Verkoop bij inschrijving. Daarin krijgt dan iedereen die een bezichtiging heeft gedaan de mogelijkheid om eenmalig een eindbod uit te brengen, vaak voor een bepaalde datum.

6. Als ik bij een verkoop bij inschrijving het meeste geboden heb, moet de verkoper dan aan mij verkopen?
Nee, een bieding bestaat uit meerdere onderdelen. De voorbehouden die op een bieding rusten kunnen soms zwaarder tellen dan het bedrag. Een verkoper behoudt zich altijd het recht voor om zelf het winnende bod uit te kiezen en wel of niet te accepteren. Als bieder krijg je naderhand altijd inzicht in het biedlogboek via move.nl.

7. Waarborgsom of bankgarantie?
Het is gebruikelijk dat een koper uiterlijk 7 weken na de mondelinge overeenkomst een waarborsom stort op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt. Vraag uw hypotheekadviseur goed naar de mogelijkheden en eventuele kosten.

8. Wat houden de 3 dagen bedenktijd precies in?
De wettelijke bedenktijd is vastgesteld op 3 dagen. In deze periode kan koper de koop zonder opgaaf van redenen ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de koopovereenkomt aan de koper ter hand is gesteld. Dat geldt ook als dit digitaal is gestuurd. De bedenktijd kan soms langer duren dan 3 dagen als deze zou eindigen op een zaterdag, zondag of erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Valt makelaarscourtage ook onder 'kosten koper'?
Nee, de courtage voor de verkoopmakelaar wordt door de verkoper betaald. Onder Kosten Koper vallen:
- de overdrachtbelasting (0%, 2% of 10,4% van de koopsom)
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster.
Hiernaast kunnen er ook notariskosten zijn voor het leveren en inschrijven van de hypotheekakte of, indien nodig, voor een tolk. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage van de aankoopmakelaar wel voor rekening van de koper.

10. Mag de verkopend makelaar de woning ook taxeren voor een hypotheekaanvraag?
Nee, dat zou belangenverstrengeling zijn. Uw aankoop-makelaar mag de woning daarom ook niet taxeren. Voor een onafhankelijk taxateur in de regio kunt u het beste kijken op www.vbo.nl.

Gratis
waardebepaling

U wilt uw woning verkopen of u bent benieuwd wat uw woning waard is in de huidige markt? Wij bieden u **gratis en vrijblijvend** een waardebepaling van uw woning aan.

Op basis van de woningopname en marktinformatiezal de makelaar de verwachte verkoopopbrengst van de woning inschatten Let op, een waardebepaling is geen taxatierapport, maar geeft u alleen een indicatie van de verwachte verkoopopbrengst. Tevens zal de makelaar ook onze verschillende verkoopstrategiëen met u bespreken en een passende offerte doen.

Voor het maken van een vrijblijvende afspraak; scan de QR code hiernaast.

VAN LIEROP
ADVIESGROEP
MAKELAARDIJ

Volg ons

T 0223-521234
E makelaardij@vanlieropadviesgroep.nl
W www.vanlieropadviesgroep.nl