KRUGERSTRAAT 91

1782 EN DEN HELDER

Richtprijs

€ 250.000 K.K.

BOUWJAAR	**1918**
WOONOPP.	**ca. 129 m²**
PERCEELOPP.	**105 m²**
KAMERS	**5**

VAN KEULEN MAKELAARS
WONEN & BUSINESS

TEAM

SEBASTIAAN VAN KEULEN

Zowel woning- als bedrijfsmakelaar!
Netwerk en passie!

FRANK JONGERIUS

Frank regelt de verkoop van A tot Z!
Enthousiast en gedreven!

HELEN BERGHOUT

Heeft u vragen? Vraag het Helen
Klantgericht en gestructureerd

DANIELLE GEORGE-VAN LIER

Uw eerste aanspreekpunt!
Vriendelijk en accuraat

DÉLANA DE GROOT

Junior Taxateur
Begaan en leergierig

BEL JE ONS ALS JE VRAGEN HEBT?

VAN KEULEN Makelaars | Middenweg 154, 1782 BL Den Helder | 0223 61 64 00 | info@vankeulenmakelaars.nl

KENMERKEN

OBJECTGEGEVENS

Soort woning	**eengezinswoning**
Type woning	**tussenwoning**
Bouwjaar	**1918**

MATEN OBJECT

Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**
Inhoud	**ca. 445 m³**
Woonoppervlakte	**ca. 129 m²**

DETAILS

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

TUINGEGEVENS

Tuin	**achtertuin, voortuin**
Tuin diepte	**ca. 500 cm**
Tuin breedte	**ca. 800 cm**
Achtertuin	**ca. 40 m²**
Ligging	**noordwest**
Kwaliteit	**normaal**

OMSCHRIJVING

Levensloopbestendige woning met tuin

Op slechts vier minuten lopen van het centrum van Den Helder vind je deze royale woning met verrassend veel ruimte en een praktische indeling.
Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook behoefte heeft aan extra kamers op de verdieping.

Kenmerken:
* Anderhalve woning als gevolg van het samenvoegen van de oorspronkelijke huisnummers 89 en 91 op de begane grond met daardoor een dito ruimte woonkamer en brede achtertuin;
* Ruime L-vormige woonkamer met sfeervolle open haard en openslaande deuren naar de tuin;
* Slaapkamer op de begane grond – perfect voor levensloopbestendig wonen;
* Via de voorm. voordeur van nr. 89 is de achterliggende ruimte (gang + voormalige keuken) bereikbaar voor bijv. praktijk aan huis, kap- of schoonheidssalon, etc.;
* Badkamer op de begane grond met ligbad, aparte douche en toilet;
* Compacte keuken in de aanbouw met toegang tot de tuin, plus extra toilet en voorraadkast;
* Verdieping met drie goed ingedeelde slaapkamers en praktische vaste kasten;
* Onderhoudsarme tuin met achterom via (afgesloten; alleen bewoners hebben een sleutel) steeg vanuit de Witte de Withstraat.

De woning is netjes onderhouden, maar biedt ook volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.
Een unieke kans om jouw droomwoning te creëren op een toplocatie!

De gevels, schilderwerk en de dakbedekking zijn zomer 2025 aangepakt zodat de basis er goed bijstaat.

Let op: Deze woning valt onder de opkoopbescherming van de gemeente Den Helder.
Dit betekent dat je er zelf moet gaan wonen of de huurder/ gebruiker een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad dient te hebben met de eigenaar.

Extra optie: de naastgelegen bovenwoning (nr 87) kan in combinatie met deze woning gekocht worden!
De mogelijkheden zijn dan eindeloos; kangoeroewoning, gastenverblijf of kantoor/ praktijk aan huis!

Er is sprake van een kleinschalige VVE (slechts 2 leden en 2 stemmen) welke onlangs is opgericht.
De schil van het gebouw is daarvoor recent aangepakt en een MJOP is opgesteld.
Ook reservefonds, verzekering etc. is geregeld.
De servicekosten voor de VvE bedragen € 135,- per maand voor deze woning.

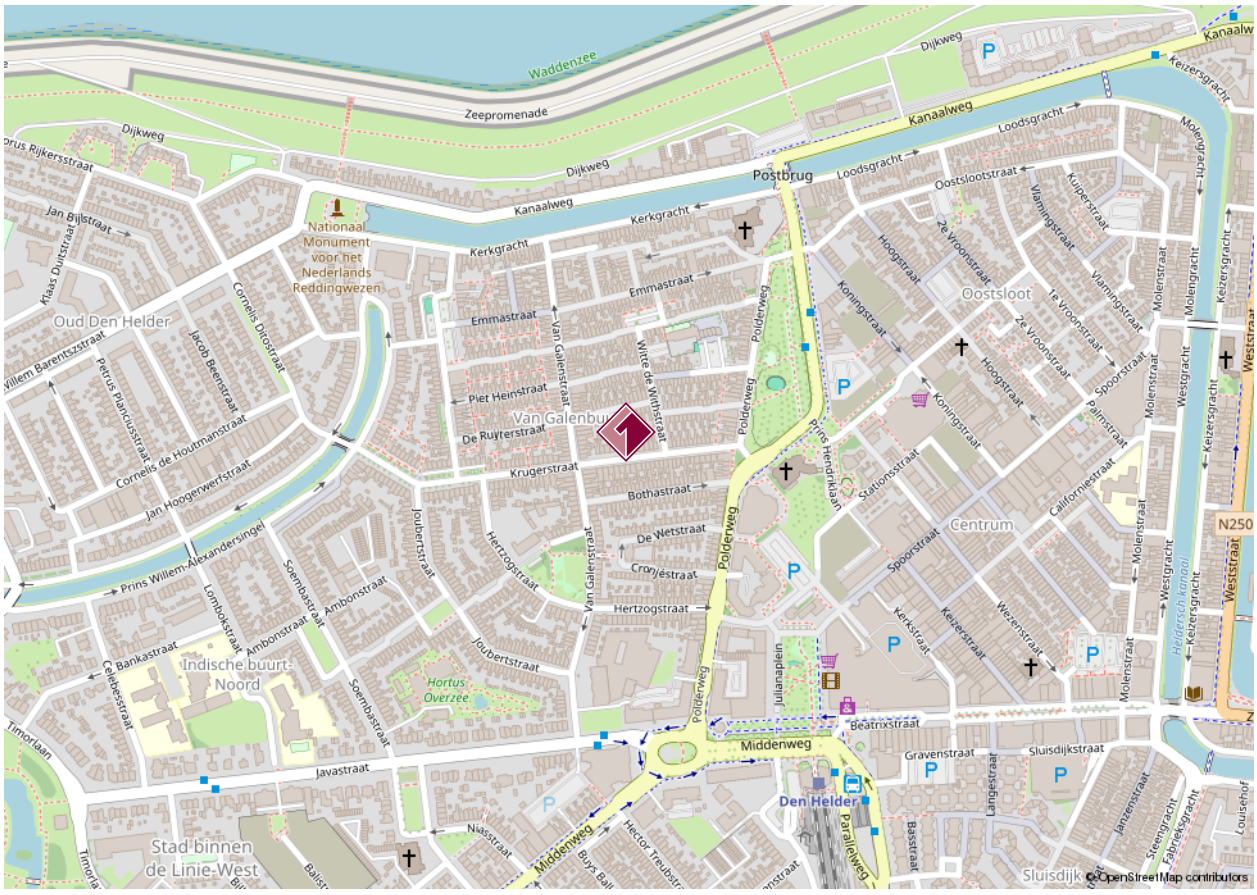
Richtprijs: € 250.000,- k.k.

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

VAN KEULEN Makelaars | Middenweg 154, 1782 BL Den Helder | 0223 61 64 00 | info@vankeulenmakelaars.nl

VAN KEULEN Makelaars | Middenweg 154, 1782 BL Den Helder | 0223 61 64 00 | info@vankeulenmakelaars.nl

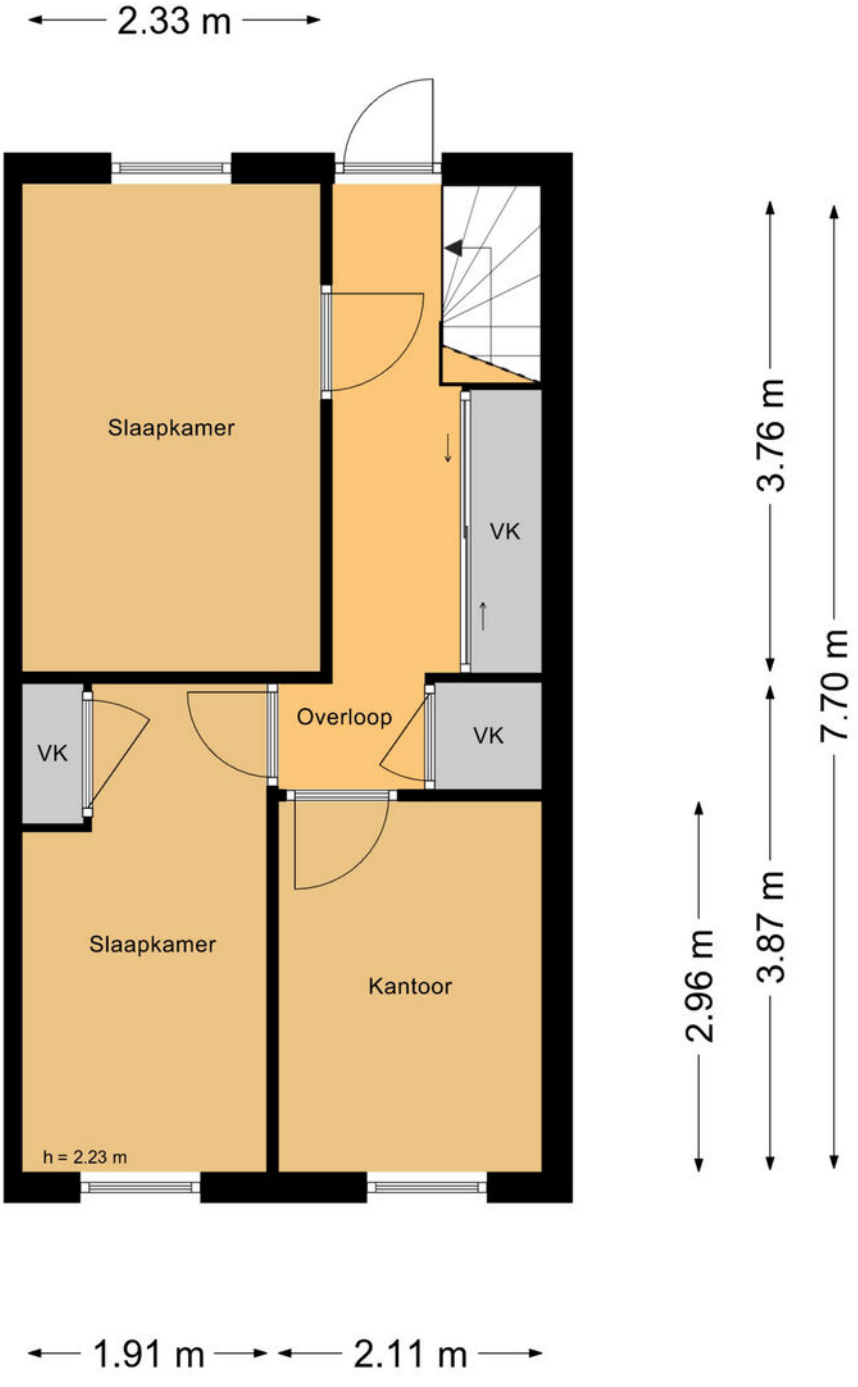
LOCATIE


Waddenzee
Zeepromenade
Dijkweg
Kanaalweg
Postbrug
Loodsgracht
Kerkgracht
Emmastraat
Oud Den Helder
Nationaal Monument voor het Nederlands Reddingwezen
Van Galenbuurt
Krugerstraat
Bothastraat
De Wetstraat
Hertzogstraat
Polderweg
Oostsloot
Centrum
Indische buurt-Noord
Hortus Overzee
Middenweg
Javastraat
Den Helder
Stad binnen de Linie-West
Beatrixstraat
Gravenstraat
Sluisdijkstraat
Sluisdijk
Parallelweg
Prins Hendriklaan
Spoorstraat
Koningstraat
Hoogstraat
Molenstraat
Westgracht
Keizersgracht
Weststraat
N250
Julianaplein
Stationsstraat
Californiëstraat
Prins Willem-Alexandersingel
Joubertstraat
Ambonstraat
Soembastraat
Lombokstraat
Bankastraat
Celebesstraat
Timorlaan
Javastraat
Niaastraat
Middenweg
Buys Ballotstraat
Hector Treubstraat
Bassstraat
Langestraat
Janzenstraat
Steenstraat
Fabrieksgracht
Louisehof
Heldersekanaal
Kanaalweg
Dijkweg
Kerkgracht
Emmastraat
Van Galenstraat
Witte de Withstraat
Polderweg
De Ruyterstraat
Piet Heinstraat
Jan Hoogerwerfstraat
Cornelis de Houtmanstraat
Pietrus Planciusstraat
Jacob Baenstraat
Cornelis Drebbelstraat
Willem Barentszstraat
Jan Bijlstraat
Klaas Duitsstraat
Orus Rijkersstraat
Oostslootstraat
Vlamingstraat
Kuiperstraat
1e Vroonstraat
2e Vroonstraat
Palmstraat
Molenstraat
Molengracht
Keizersgracht
Westgracht
Weststraat
Californiëstraat
Wezenstraat
Kerkstraat
Keizerstraat
Cronjéstraat
Hertzogstraat
Van Galenstraat
Julianaplein
Beatrixstraat
Gravenstraat
Sluisdijkstraat
Parallelweg
Bassstraat
Langestraat
Janzenstraat
Steenstraat
Fabrieksgracht
Louisehof
Heldersekanaal
Kanaalweg
Dijkweg
Kerkgracht
Emmastraat
Van Galenstraat
Witte de Withstraat
Polderweg
De Ruyterstraat
Piet Heinstraat
Jan Hoogerwerfstraat
Cornelis de Houtmanstraat
Pietrus Plancius stra

PLATTEGROND

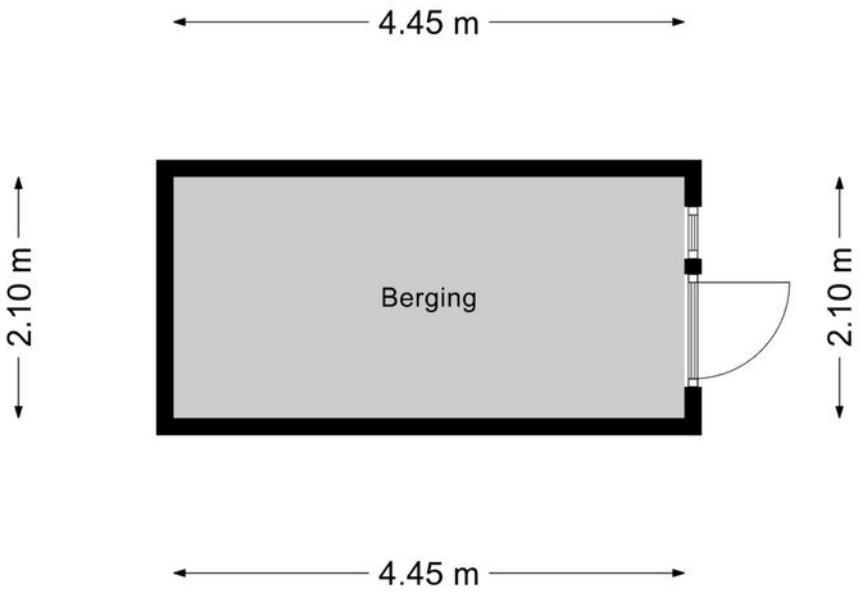
VAN KEULEN Makelaars | Middenweg 154, 1782 BL Den Helder | 0223 61 64 00 | info@vankeulenmakelaars.nl

PLATTEGROND



VAN KEULEN Makelaars | Middenweg 154, 1782 BL Den Helder | 0223 61 64 00 | info@vankeulenmakelaars.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Den Helder
Sectie	E
Perceel	4314

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

ENERGIELABEL

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	667552522	13-09-2024	10-09-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel D

G F E **D** C B A ++++

Isolatie

1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	-	+/-	+	++
4	Vloeren	-	+/-	+	++
5	Ramen		+/-	+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Krugerstraat 91
1782EN Den Helder
BAG-ID: 0400010000013067

Detailaanduiding

Bouwjaar 1918
Compactheid 1,79
Vloeroppervlakte 133m²

Woningtype
Tussenwoning

Opnamedetails

Naam
T.J. Laagland

Examennummer
3025.6747.1187

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

LIJST VAN ZAKEN

WONING INTERIEUR	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVER-GENOMEN	N.V.T
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën		X		
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
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 ophangsysteem	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
-				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/scherm)	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			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				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			
-				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: Ja				
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 ver-koop- en verhuurtransacties in Den Helder en Julianadorp!

Goed gevoel NVM

VAN KEULEN Makelaars | Middenweg 154, 1782 BL Den Helder | 0223 61 64 00 | info@vankeulenmakelaars.nl

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 taxatie-rapporten. 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 zoeksysteem.
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

VAN KEULEN MAKELAARS

WONEN & BUSINESS