

R.W. VAN DE WINTSTRAAT 3

1789 BB HUISDUINEN



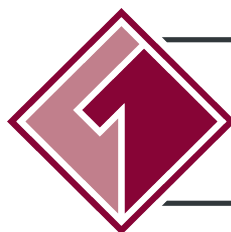
Richtprijs

€ 700.000,- K.K.

BOUWJAAR **1940**

WOONOPP.. **ca. 143 m²**

KAMERS **5**



**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	hoekwoning
Bouwjaar	1940

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud	ca. 562 m³
Woonoppervlakte	ca. 143 m²

DETAILS

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Berging	ja

TUINGEGEVENS

Tuin	voortuin, zonneterras
Tuin diepte	ca. 315 cm
Tuin breedte	ca. 525 cm
Achtertuint	ca. 17 m²
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



OMSCHRIJVING

Wonen in Officina | 143 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen
Ruimte, licht en karakter op een van de meest bijzondere locaties van Huisduinen

Wie bekend is in Huisduinen kent Officina. Dit bijzondere wooncomplex, gevestigd in het voormalige loodsgebouw aan de R.W. van de Wintstraat, behoort zonder twijfel tot de meest karakteristieke woonlocaties van de Kop van Noord-Holland. De combinatie van historie, architectuur, natuur en rust maakt wonen hier uniek.

Vanuit huis wandel je rechtstreeks richting de Grafelijkheidsduinen. Schotse Hooglanders grazen in het duinlandschap, de zee ligt op korte afstand en de imposante vuurtoren De Lange Jaap vormt een vertrouwd baken aan de horizon.

Het zijn precies deze ingrediënten die wonen in Huisduinen zo bijzonder maken.

Deze woning maakt onderdeel uit van Officina en biedt maar liefst circa 143 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen.

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruim woonhuis schuil met een indeling die zich onderscheidt van het gebruikelijke aanbod.

Op de begane grond bevinden zich de entree, een royale slaapkamer, een complete badkamer en een zonnig terras van circa 16,5 m².

Dankzij de aanwezige voorzieningen en de mogelijkheid voor een pantry of compact keukentje biedt deze verdieping uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

Denk aan een gastenverblijf, werken aan huis, mantelzorg of een levensloopbestendige invulling van de woning. Ook een toekomstige traplift behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Het kloppend hart van de woning bevindt zich op de eerste verdieping. Hier strekt zich een indrukwekkende leefruimte uit van circa 55 à 60 m², verdeeld over twee beuken.

De woonkamer en woonkeuken vormen samen één open geheel waarin koken, eten en ontspannen op natuurlijke wijze samengaan.

Grote raampartijen zorgen gedurende de dag voor een prachtige lichtinval en versterken het gevoel van ruimte. Vanuit de woning is er uitzicht richting het voorplein, de karakteristieke toegangspoort van het complex en de iconische vuurtoren De Lange Jaap.

Ook de bovenste verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich een royale tweede slaapkamer, een tweede badkamer en een multifunctionele terraskamer.

Deze ruimte kan uitstekend worden ingericht als werkkamer, hobbyruimte, logeerkamer of derde slaapkamer. Via de dubbele deuren is het zonnige dakterras bereikbaar, een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten en te genieten van de bijzondere woonomgeving.

Het comfortniveau is hoog. Vrijwel de gehele woning is voorzien van een moderne epoxyvloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming.

Dankzij de Honeywell 4-zoneregeling kan iedere woonlaag afzonderlijk worden verwarmd, waardoor comfort en energieverbruik optimaal in balans blijven.

Naast de eigen berging beschikt de woning bovendien over de mogelijkheid gebruik te maken van de gezamenlijke fietsenberging binnen het complex. Een praktische voorziening die uitstekend past bij de actieve en buitengerichte leefomgeving van Huisduinen.

Wonen in Officina betekent bovendien genieten van de ruimte rondom het gebouw. Het complex wordt omgeven door een duingraslandschap dat naadloos aansluit op de natuurlijke omgeving van Huisduinen en bijdraagt aan het bijzondere karakter van deze locatie.

De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse bijdrage bedraagt momenteel € 178,-.

Vanuit de VvE wordt continu aandacht besteed aan onderhoud en instandhouding van het complex. Zo wordt het op dit moment geschilderd door vakschilders en wordt het slotenonderhoud elk jaar gedaan.

OMSCHRIJVING

Kenmerken

- * Wonen in het karakteristieke wooncomplex Officina
- * Gevestigd in het voormalige loodsgebouw aan de R.W. van de Wintstraat
- * Circa 143 m² woonoppervlakte
- * Drie volwaardige woonlagen
- * Royale leefverdieping van circa 55 à 60 m²
- * Woonkamer en woonkeuken verdeeld over twee beuken
- * Uitstekende lichtinval op alle woonlagen
- * Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- * Zonnig benedenterras van circa 16,5 m²
- * Mogelijkheid voor pantry of compact keukentje op de begane grond
- * Uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen
- * Tweede slaapkamer en tweede badkamer op de bovenste verdieping
- * Multifunctionele terraskamer, geschikt als werk-, hobby-, logeer- of derde slaapkamer
- * Dakterras van circa 11 m²
- * Vrijwel volledig voorzien van epoxyvloer
- * Vloerverwarming door de gehele woning
- * Honeywell 4-zoneregeling
- * Eigen berging én gebruiksmogelijkheid van de gezamenlijke fietsenberging
- * Actieve Vereniging van Eigenaars; goed onderhouden
- * VvE-bijdrage € 178,- per maand
- * Strand, zee en de Grafelijkheidsduinen op loopafstand
- * Uitzicht richting De Lange Jaap en het voorplein van het complex

Sommige woningen onderscheiden zich door hun afmetingen. Andere door hun ligging. Deze woning biedt beide.

Een verrassend ruim woonhuis op een van de meest iconische locaties van Noord-Holland, waar de zee, de duinen, de historie van Huisduinen en de karakteristieke Lange Jaap dagelijks onderdeel vormen van het uitzicht én het dagelijks leven.

Een woning die zich moeilijk laat vangen in foto's of plattegronden. Pas wanneer u binnenstapt, ervaart u hoe bijzonder de combinatie van ruimte, licht, karakter en ligging werkelijk is.

Richtprijs: € 700.000,- k.k.

Interesse?

Bel ons via 0223-616400 of mail naar info@vankeulenmakelaars.nl om een bezichtiging in te plannen.

Een goede voorbereiding op de aankoop van een nieuwe woning begint vaak met inzicht in de waarde van de huidige woning.

Van Keulen Makelaars verzorgt graag vrijblijvend een waardebepaling of verkoopadvies. Wij komen hiervoor met plezier bij u langs.







































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

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

**STAD
AAN ZEE**



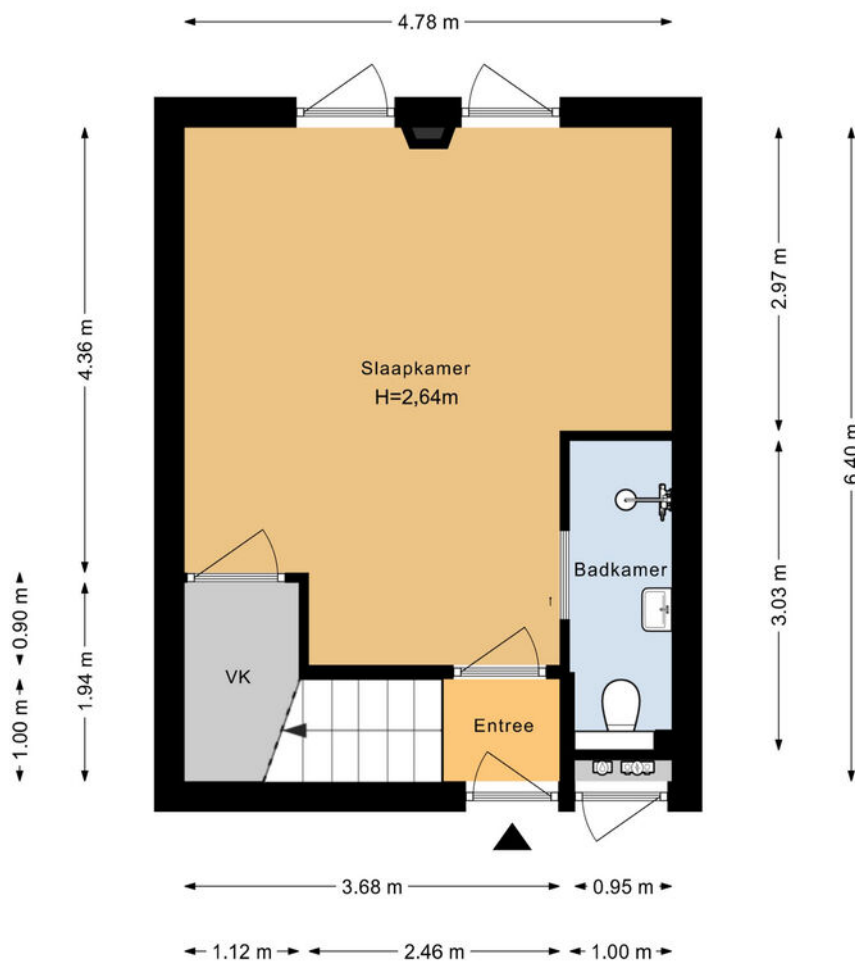
LOCATIE



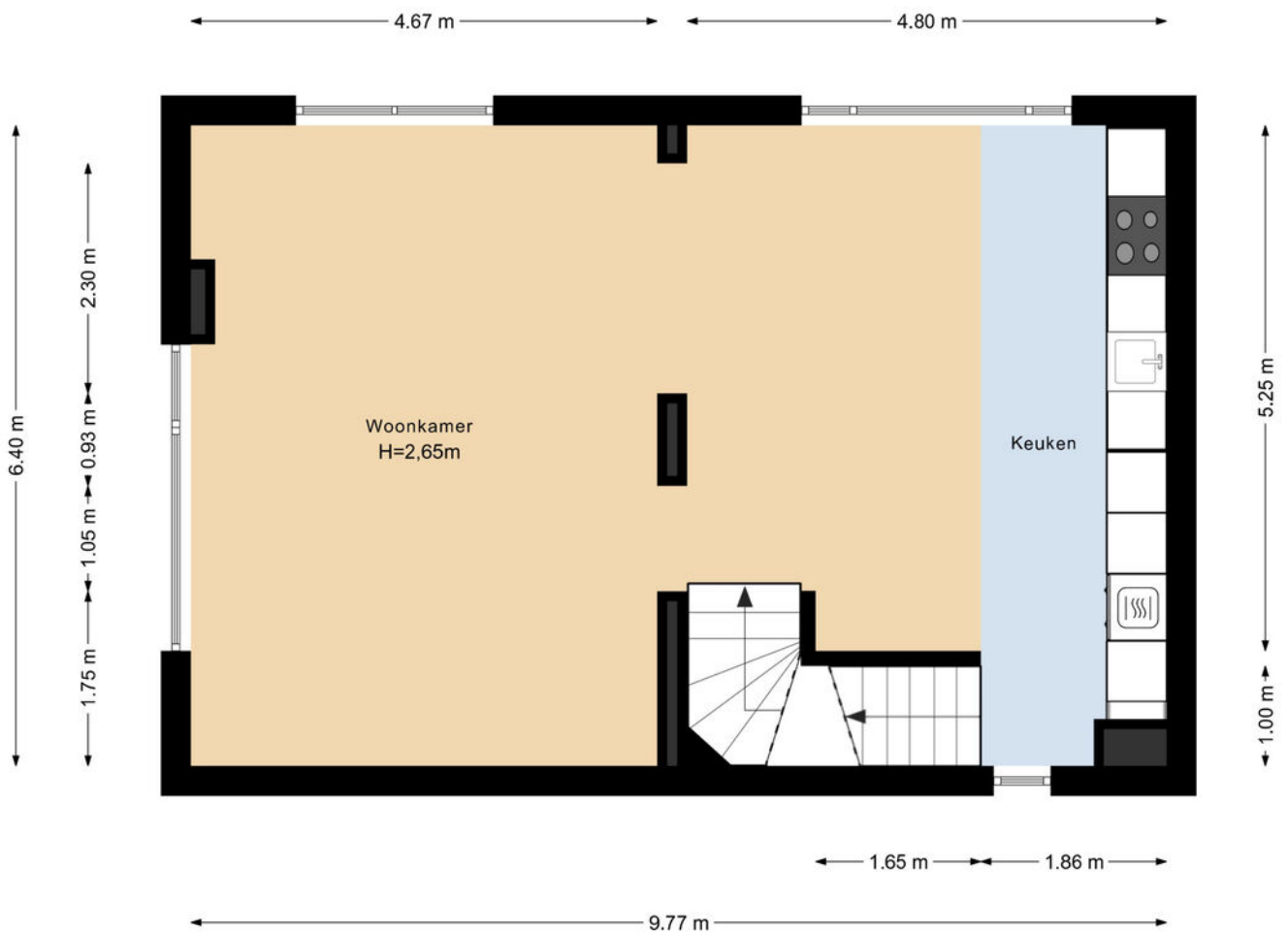
ADRESGEGEVENS

R.W. van de Wintstraat 3
1789 BB Huisduinen

PLATTEGROND



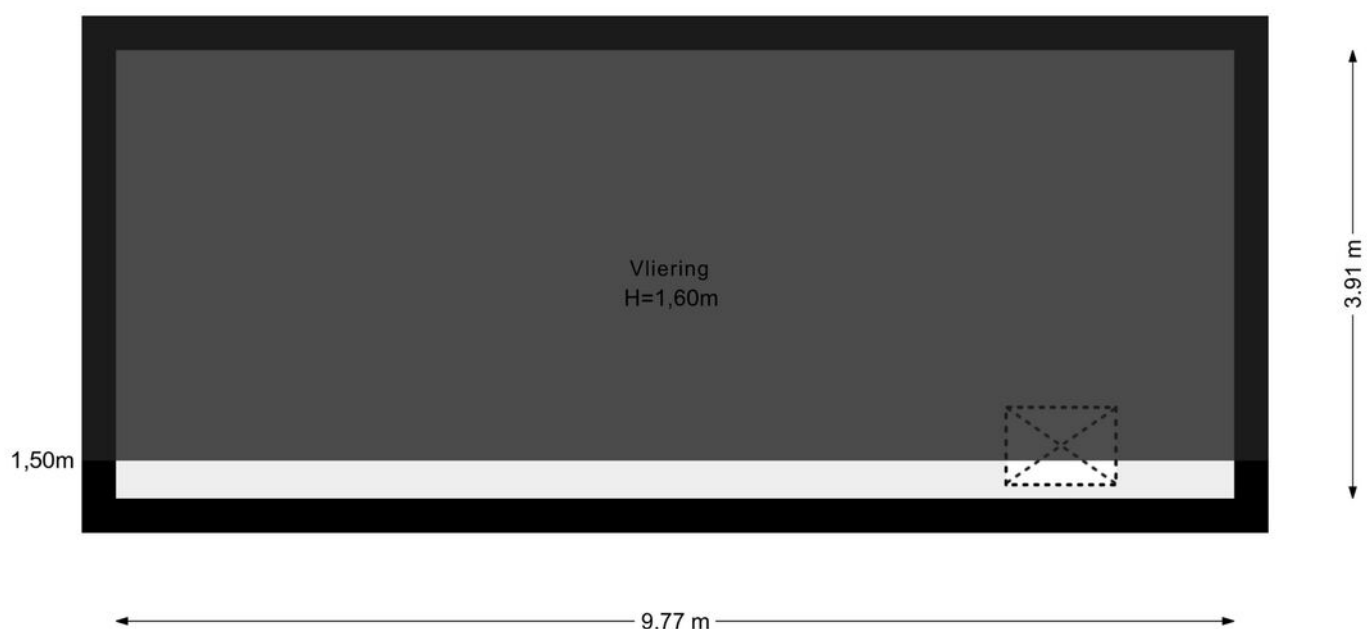
PLATTEGROND



PLATTEGROND

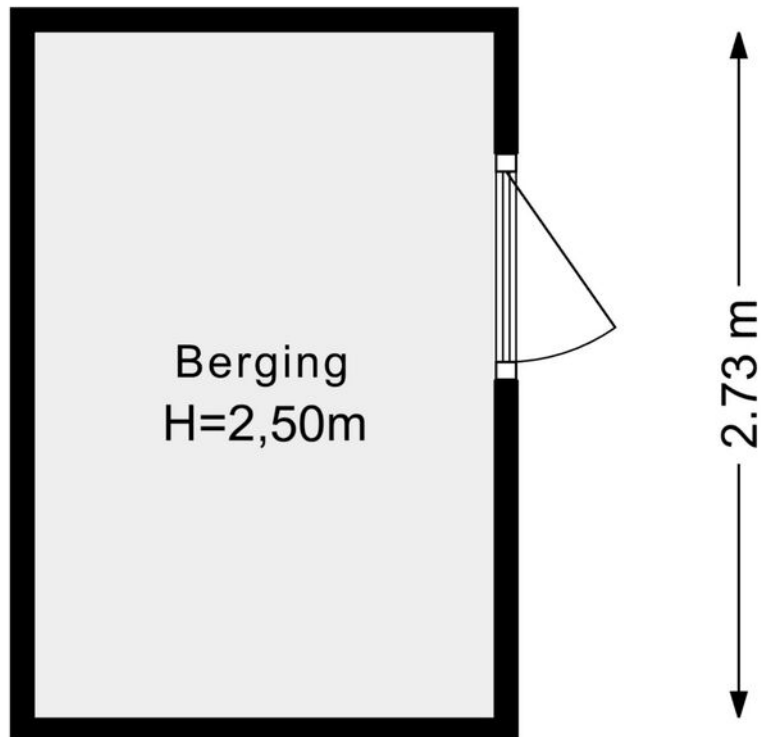


PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 1.83 m →



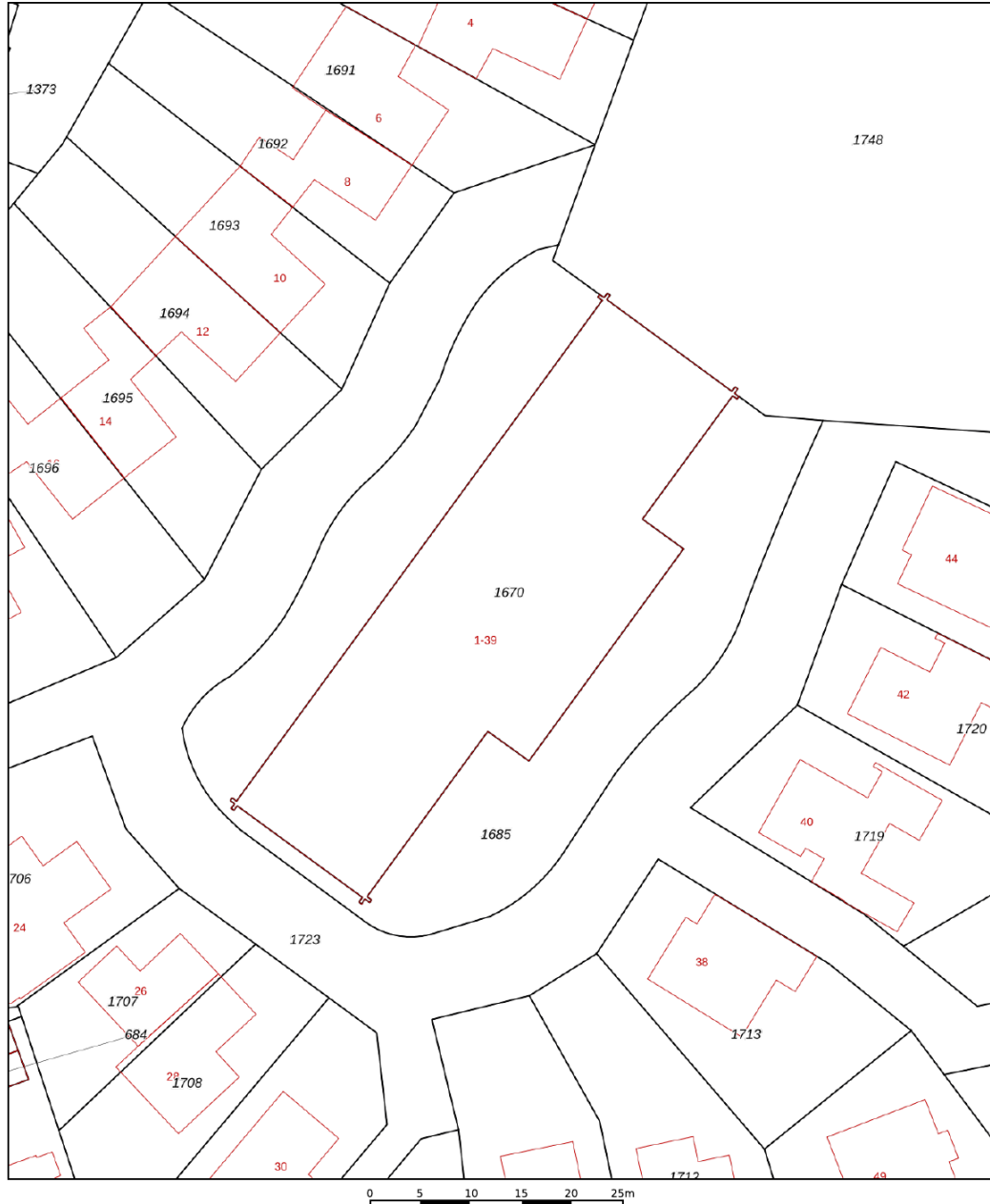
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Den Helder	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1670	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
624423761

Datum registratie
27-05-2026

Geldig tot
27-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **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	Balansventilatiesysteem	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

R.W. van de Wintstraat 3
1789BB Huisduinen
BAG-ID: 0400010000041125

Detailaanduiding

Bouwjaar 1940
Compactheid 1,32
Vloeroppervlakte 143m²

Woningtype

Hoekwoning onder dak en op
onderste bouwlaag



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

Opnamedetails

Naam

K Zuurbier

Vakbekwaamheidsnummer

3636.4903.5556

Certificaathouder

BRL Registratie Service

Inschrijfnummer

VINK202603-W0016

KvK-nummer

96961848

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



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				
- Kleding kast en witte kast beneden	X			
- Kleding kast boven	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 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
-				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		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				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: 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

