



RUYGHWEG 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

93m²

Perceeloppervlakte

116m²

Inhoud

330m³

Bouwjaar

1929

Vraagprijs

€ 220.000,- k.k.

OMSCHRIJVING



Deze onder meer uitgebouwde en goed ingedeelde jaren-30-erkerwoning is wat ons betreft een heel leuk aanbod in zijn klasse, voor wie de look & feel zoekt van zo'n in de basis karakteristieke woning en het leuk vindt om daar vervolgens een geheel eigen woonstijl aan te geven. De woning staat inmiddels leeg en juist dat heeft zo zijn voordelen: je ziet goed wat je koopt, kunt rustig bepalen wat je eventueel wilt aanpakken of veranderen en daar na de overdracht ook meteen mee aan de slag. En niet geheel onbelangrijk: de woning is direct beschikbaar.

En juist het leuke van een jaren-30-woning is wat ons betreft dat vrijwel iedere woonstijl erin kan landen. Van strak en design tot landelijk, bohemian of Japandi en alles wat daar tussenin zit. De karakteristieke basis geeft sfeer, terwijl je met de verdere aankleding heel gemakkelijk je eigen richting kunt kiezen.

Ook de indeling vinden wij persoonlijk opvallend goed; kijk daarvoor vooral eens naar de plattegronden. Op de begane grond tref je onder meer de eerdergenoemde erkerwoonkamer, die prettig lang is, met daarachter de keuken in de aanbouw. Vervolgens is er een middels een deur toegankelijke passage/bijkeuken, vanwaar je toegang hebt tot het toilet, de badkamer en de achtertuin. Op de etage zijn twee knappe slaapkamers aanwezig, evenals een tweede toilet met onder meer een wastafeltje. Heel prettig en praktisch natuurlijk en niet voor niets een voorziening die op de slaapverdieping zo vaak gewenst is.

En dan is er nog de zolder met dakkapel. Deze bereik je gewoon via een vaste trap en betreft zodoende een volwaardig onderdeel van de woonruimte. Multifunctioneel inzetbaar bovendien: als slaap-, thuiswerk- of studeerkamer, hobbyruimte, plek voor fitnessapparatuur, logeerkamer of natuurlijk gewoon voor extra bergruimte.

Mogelijkheden te over. Juist de verdeling van de woonruimte over de verschillende vertrekken vinden wij voor zo'n type huis opvallend goed: praktisch, ruimtelijk en tegelijkertijd gezellig.

Niet geheel onbelangrijk is ook de buitenruimte. Aan de voorzijde ligt een behoorlijk flinke voortuin. De afstand tot de stoep en vervolgens tot de weg zorgt daarbij voor wat extra privacy. De achtertuin is voor dit type woning eveneens prettig van formaat, beschermt en gunstig gesitueerd ten opzichte van de zon. Een fijne plek dus om op mooie en warme dagen lekker buiten te zitten.

Een groot bijkomend voordeel is de centrale ligging. Vrijwel alle dagelijks gewenste voorzieningen vind je op loop- en fietsafstand, waaronder verschillende supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, sportclubs, verenigingen, een bibliotheek, (afhaal)restaurants en het centraal station. Ook het stadshart en het Willemsoord-complex zijn dichtbij. Daar vind je onder meer het prachtige theater De Kampanje, restaurants en verschillende uitgaansgelegenheden.



woont hier dus aan de rand van het stadshart en hebt bijzonder veel binnen handbereik, terwijl de bescheiden drukte daarvan hier grotendeels aan je voorbijgaat. Ook de stad uit ben je vanaf deze locatie zo en, niet in de laatste plaats: duinen, strand en zee zijn in Den Helder natuurlijk nooit ver weg.

Voor de indeling verwijzen wij je vriendelijk naar de plattegronden. Foto's en plattegronden geven een goede eerste indruk, maar een woning ervaar je pas echt tijdens een bezichtiging. Deze plannen wij, indien mogelijk, graag vrijblijvend met je in.

De vraagprijs voor deze interessante erkerwoning is: € 220.000,- k.k.

Verschillende bijzonderheden voor je op een rijtje:

- Bouwjaar jaren 1929;
- De kavelgrootte meet circa 116m²;
- De gebruiksoppervlakte in de woning meet circa 93m²;
- De gebruiksoppervlakte in de berging meet circa 6m²;
- De bruto inhoud van de woning meet circa 330m³;
- Bovenstaande gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de branchebrede meetinstructie en vastgelegd in een meetcertificaat;
- Energielabel D;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd;
- De cv-ketel betreft een AWB uit 2003;
- De warmteafgifte vindt plaats via radiatoren;

- De entree is verwarmd en voorzien van een tussendeur;
- In 2025 is in de entree onder meer de hoofdbalk vervangen en is de muur geïnjecteerd;
- De erkerwoonkamer heeft in de basis grotendeels een betonvloer; een klein gedeelte van de basisvloer, globaal tussen de trapkast en het toilet, is uitgevoerd in hout;
- De keuken bevindt zich in de aanbouw en is ingericht met een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser;
- Achter de keuken bevindt zich een afsluitbare en verwarmde passage/bijkeuken met onder meer de aansluitingen voor de wasapparatuur;
- De badkamer bevindt zich op de begane grond en is onder meer ingericht met een wastafelmeubel, spiegel en planchet;
- Het toilet op de begane grond is separaat van de badkamer;
- Op de eerste verdieping bevinden zich twee goede (slaap)kamers;
- Op de eerste verdieping is tevens een tweede toilet met wastafeltje aanwezig;
- De eerste verdieping is voorzien van overwegend vlakke, gestucte wandafwerkingen, waardoor deze relatief eenvoudig naar eigen smaak zijn af te werken;
- De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en dankzij onder meer de aanwezige dakkapel als volwaardig onderdeel van de woonruimte te gebruiken;
- Op zolder is praktische bergruimte achter de knieschotten aanwezig;



- De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing; de voordeur is nog voorzien van enkele beglazing;
- Zowel aan de voor- als achterzijde is een tuin aanwezig;
- Via de achtertuin bereik je de berging van circa 6m²;
- De achtertuin en zodoende ook de woning zijn achterom bereikbaar via de achtergelegen steeg;
- In algemene zin adviseren wij bij de aankoop van een woning op leeftijd altijd om voldoende financiële ruimte achter de hand te houden voor onderhoud, verbeteringen en eventuele onvoorziene zaken na de overdracht. Niet alles is tijdens een bezichtiging of zelfs een bouwkundige keuring zichtbaar. Zeker wanneer verkopers niet zelf in de woning hebben gewoond, kunnen bepaalde zaken aan hun waarneming zijn onttrokken of pas bij later gebruik of onder specifieke omstandigheden aan het licht komen, zonder dat verkoper daarmee bekend was of daarvoor zonder meer verantwoordelijk kan worden gehouden;
- 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

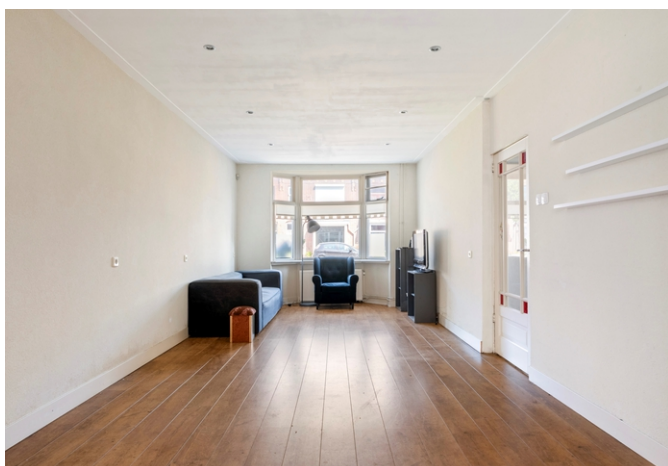
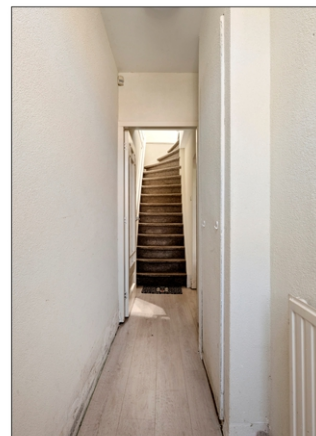
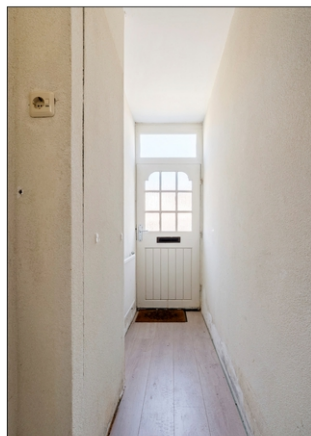
bouwkundige keurders eveneens van harte welkom.

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.

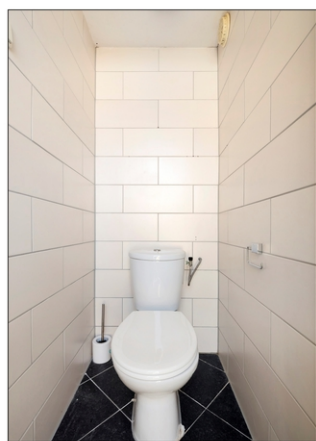
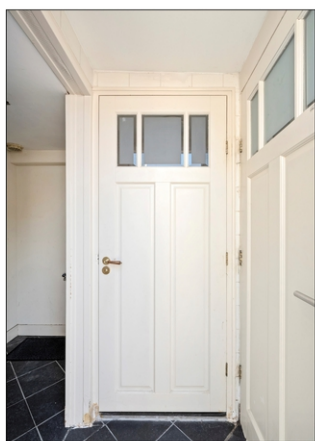


begane grond

**COL
TOE**
MAKELAARDIJ









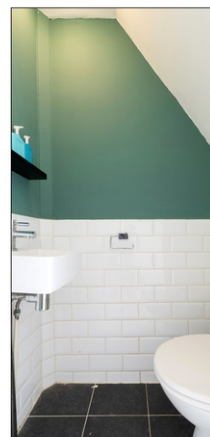
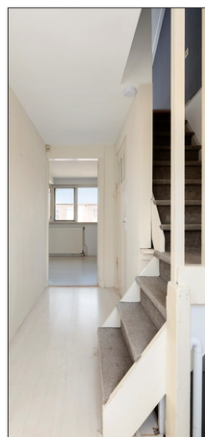
tuin

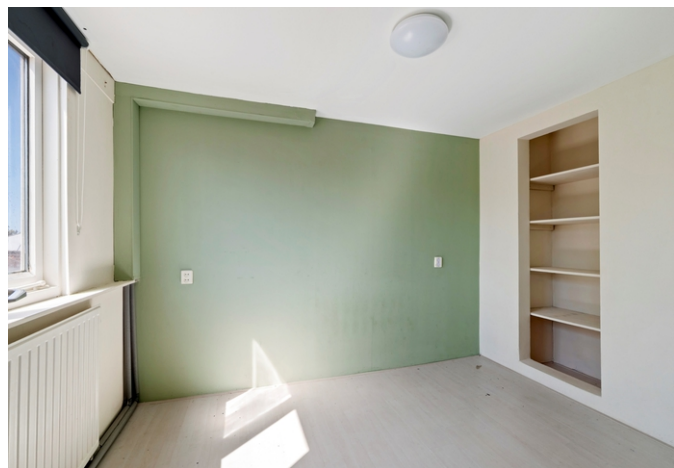
**COL
TOF**
MAKELAARDIJ

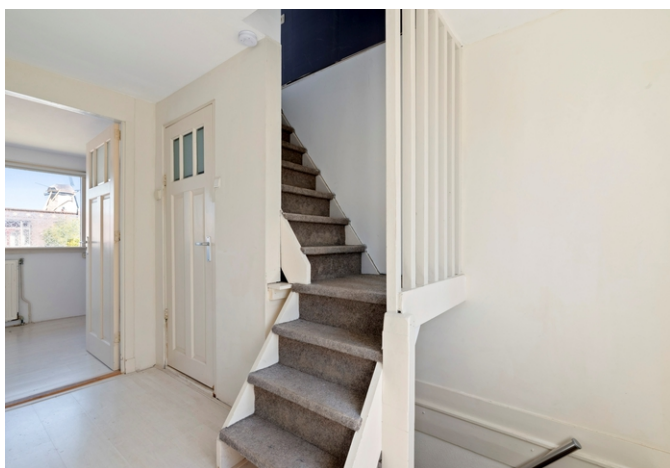


eerste etage

**COL
TOF**
MAKELAARDIJ

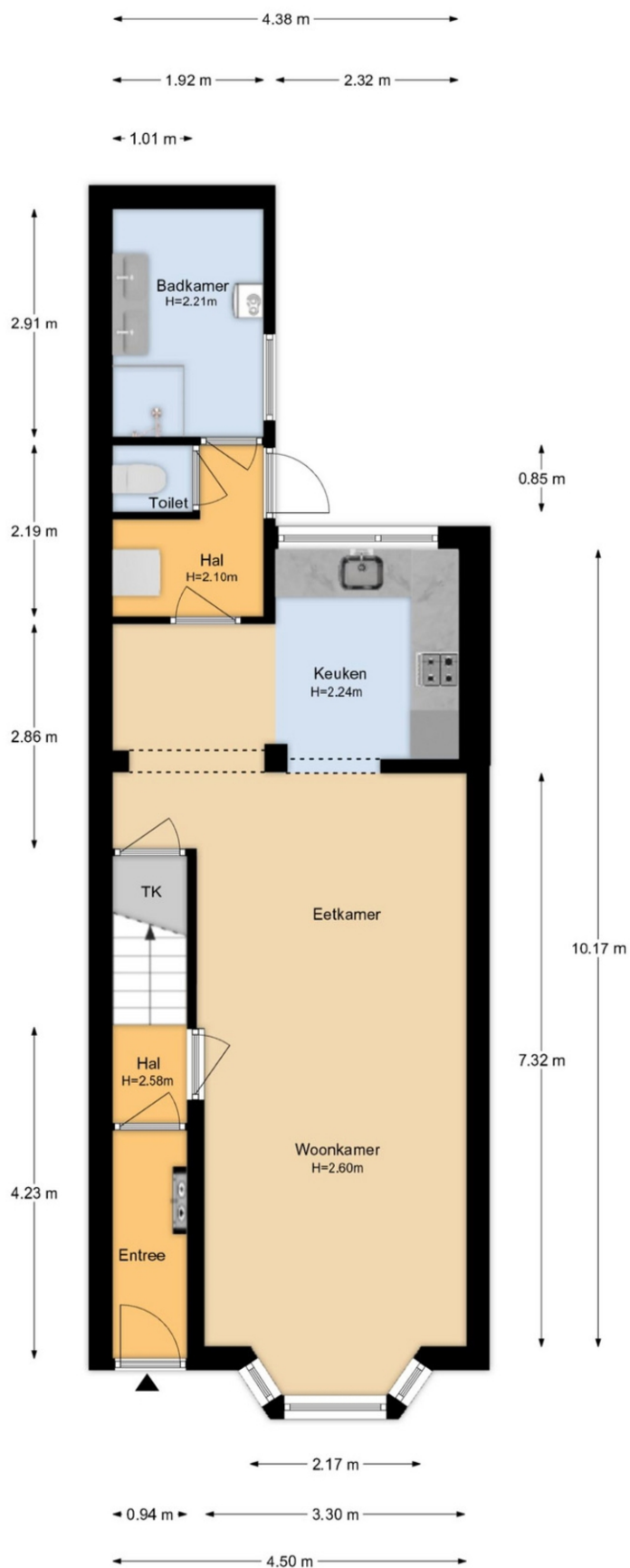






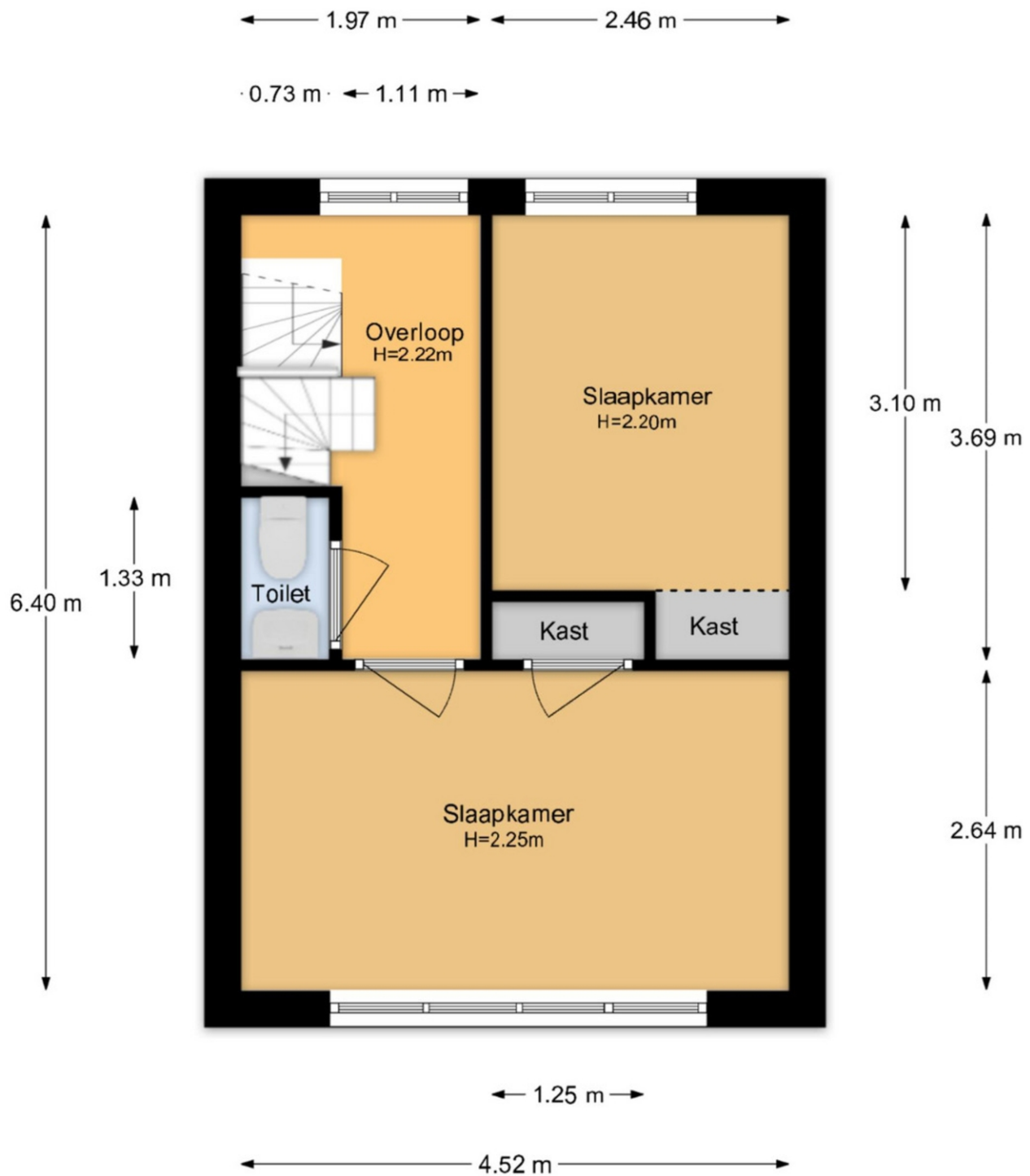


PLATTEGROND



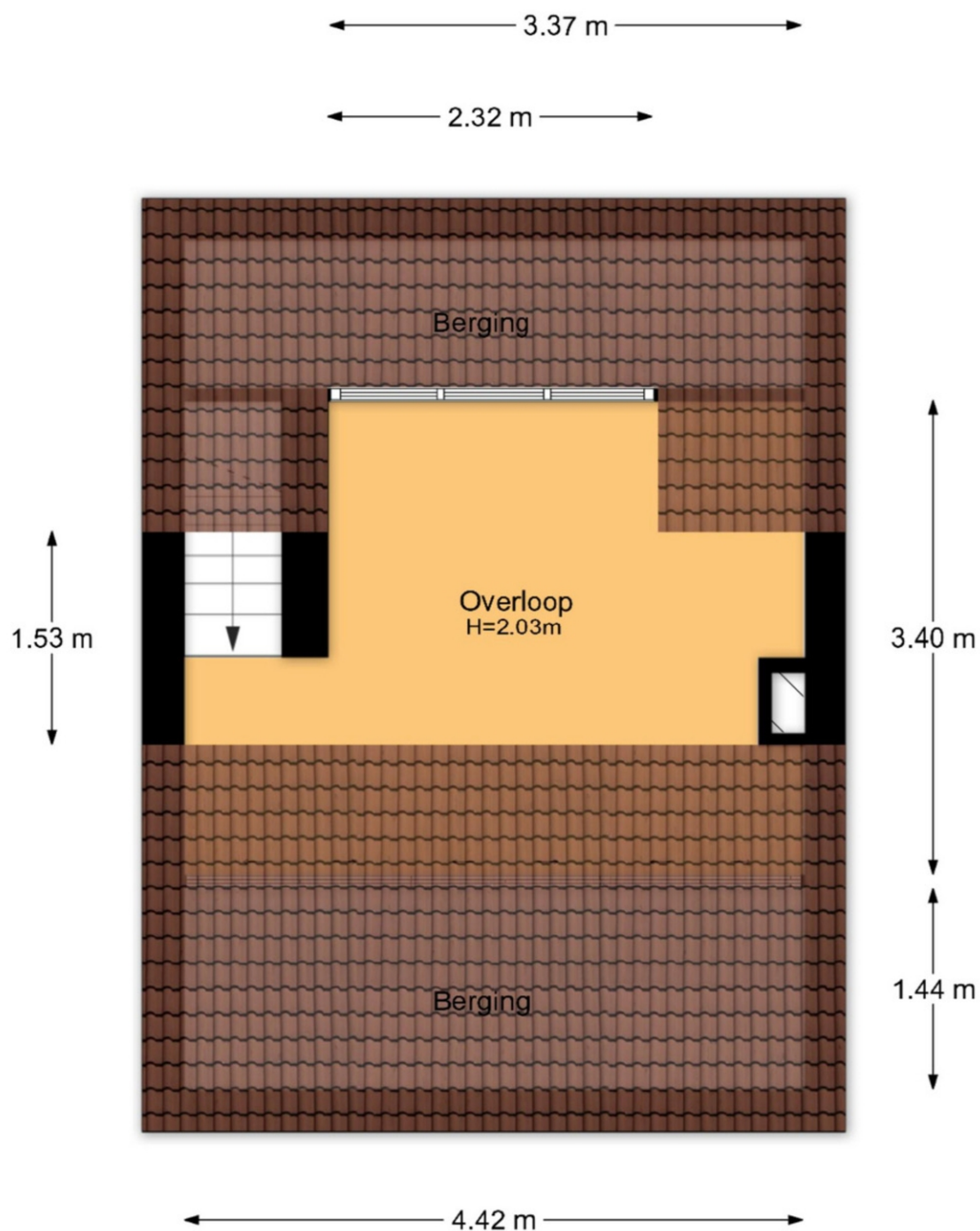
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

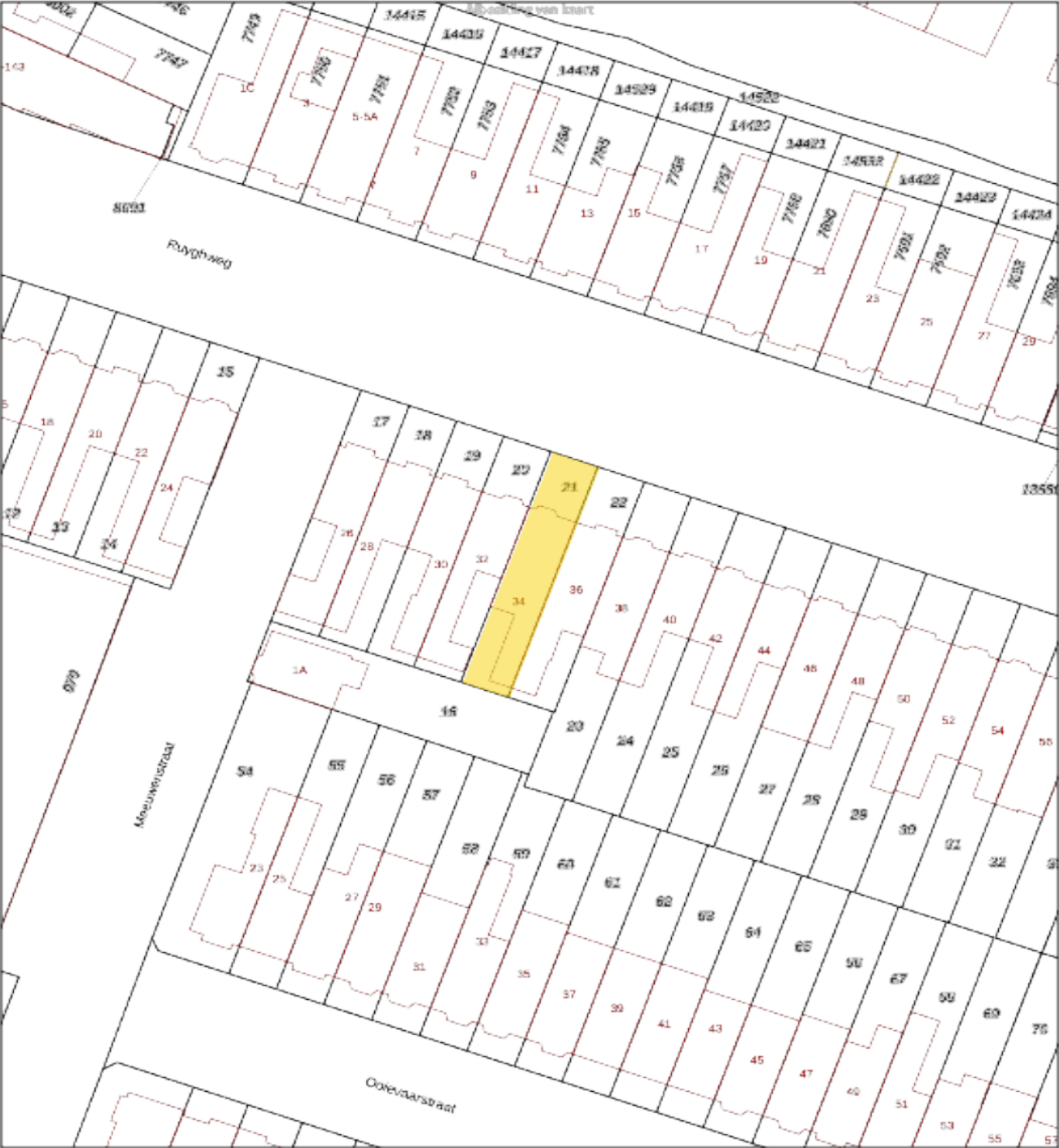


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

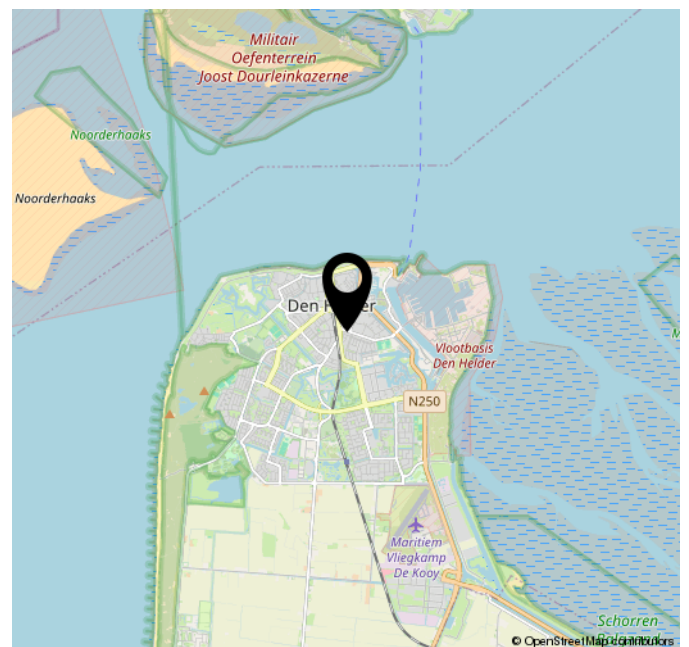
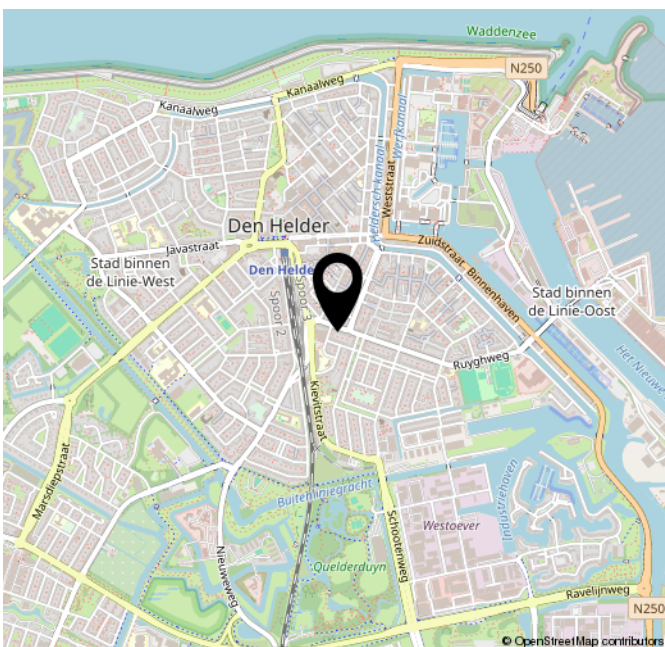
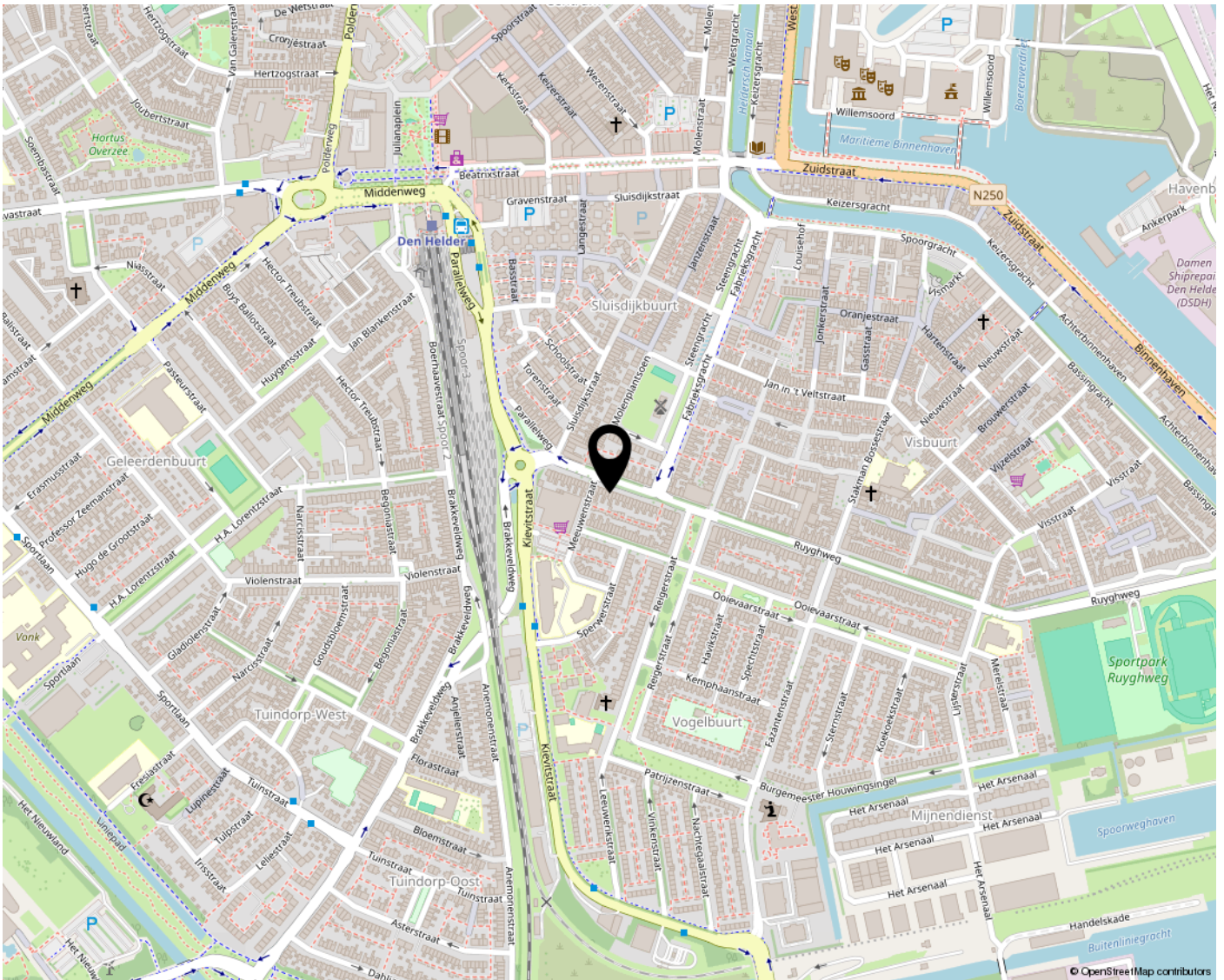
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruyghweg 34



LOCATIE OP DE KAART



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Ruyghweg 34, 1781 DM, Den Helder

Datum:

08-07-2026

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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

Lijst van zaken

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

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

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

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

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

Open haard, kachel:

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

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

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

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

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

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

Overige zaken, te weten:

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

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

Keuken

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

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

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

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

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

Lijst van zaken

Oven	☒	☐	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

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	☐	☐	☐	☒
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

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

Lijst van zaken

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	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

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

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

Bebouwing

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

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

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

Lijst van zaken

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:

Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Patrick Kool Fotografie 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: Ruyghweg 34 Den Helder

Datum: 17 augustus 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	92,9
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	5,8
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	330

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	54,9
	Wonen	54,9
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	5,8

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

3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	9,0
	Wonen	9,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

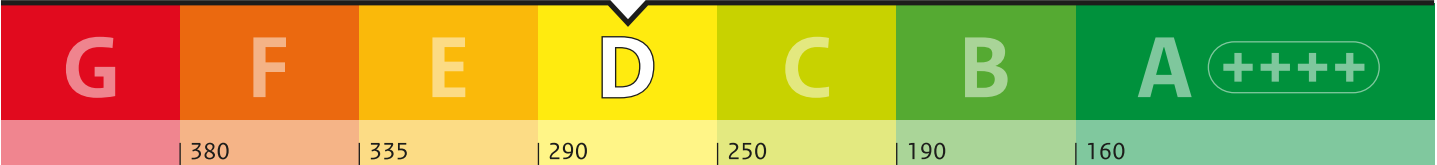
Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	92,9 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	5,8 m2

Deze woning
heeft energielabel

D

278,00 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



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

192,39 kWh/m²

veel warmte verlies

151

doel:

Standaard voor woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

60,40

Aandee

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

Ruyghweg 34
1781DM Den Helder

Bouwjaar

1929

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

95 m²

Energieadviseur

D.J. van der Rol

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