



KENNEMERSTRAATWEG 21T, ALKMAAR

€ 341.000 k.k.

www.kennemerstraatweg21t.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00
alkmaar@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Kennemerstraatweg 21T, Alkmaar

Wonen op een toplocatie in Alkmaar?

In een van de meest geliefde wijken, op loopafstand van het bruisende centrum, ligt dit goed onderhouden drie kamer appartement, dat comfort en rust perfect combineert.

Het beneden appartement bevindt zich aan de rustige achterzijde van het complex. Tegelijkertijd ligt alles wat u nodig heeft binnen handbereik: het Kennemerpark, het levendige stadscentrum met winkels en horecagelegenheden, het ziekenhuis én een kinderopvang zijn allemaal op korte afstand bereikbaar.

Bij binnenkomst gaat u via de entree naar de ruime en sfeervolle woonkamer van ca. 23m². De open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en draagt bij aan de gezellige sfeer. Het keukenblad van natuursteen en de ingebouwde combimagnetron geven de keuken een luxe uitstraling. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap en koel-vriescombinatie. Dankzij de grote openslaande deuren naar de gezamenlijke binnentuin geniet u hier van veel daglicht en een prettig uitzicht op de groene beplanting.

Vanuit de woonkamer bereikt u via een tweede hal van ca. 4,5m² de twee slaapkamers van ca. 10m² en 11m². De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een raam tot aan de vloer, wat zorgt voor veel lichtinval. De achterste slaapkamer heeft een deur naar de binnentuin en biedt in de zomer een heerlijk buitengevoel. Ook hier zorgen de hoge kozijnen voor extra licht en een open uitstraling.

In deze hal bevindt zich tevens de badkamer van ca 3m². Deze is netjes afgewerkt en voorzien van een inlopdouche en een luxe badkamermeubel met verlichte spiegel.

Daarnaast is er een praktische berging van ca. 1,5m², met ruimte voor het plaatsen van een wasmachine.

Het toilet is separaat gesitueerd in de hal bij binnenkomst en is uitgevoerd met een hangcloset en een fonteintje.

Kenmerken:

- Energielabel A;
- Bouwjaar 1901;
- Woonoppervlakte: ca. 59m²;
- Buitenruimte: 31,2 m²;
- Project notaris: Erkamp Boot Willemsen Notarissen te Alkmaar;
- Servicekosten: € 144,74 per maand;
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 341.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 144,74 per maand

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1901
Bijzonderheden	Gestoffeerd
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking


Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	59 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²
Inhoud	224 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	Begane grond
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	 A
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Tzerra gas gestookt uit 2023, eigendom

Kadastrale gegevens

Alkmaar F 9635

Omvang

Eigendomssituatie

Appartementsrecht of complex

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, beschutte ligging, in centrum en in woonwijk

Tuin

Geen tuin

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren en parkeervergunningen

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Nee

Periodieke bijdrage

Ja (€ 144,74)

Reservefonds aanwezig

Nee

Onderhoudsplan

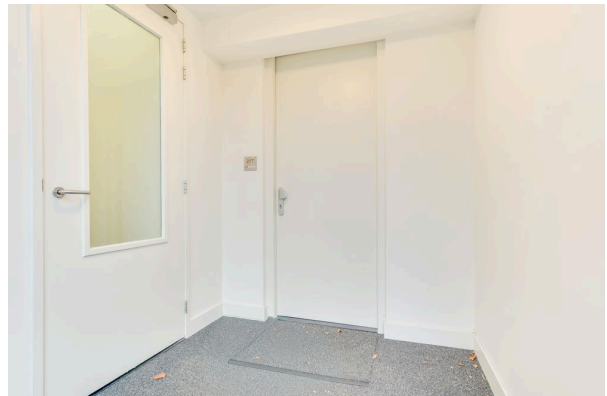
Nee

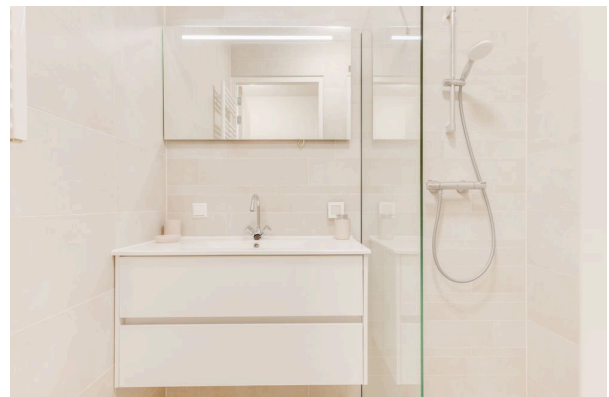
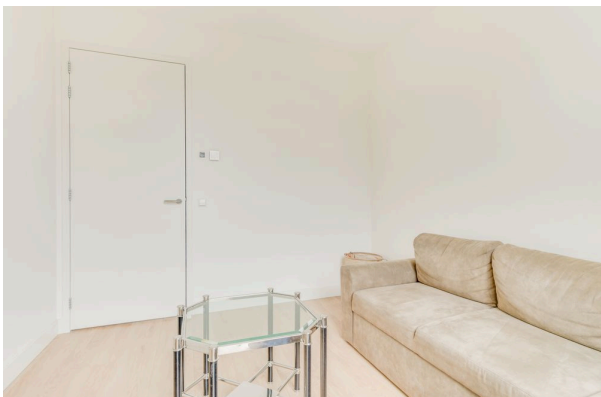
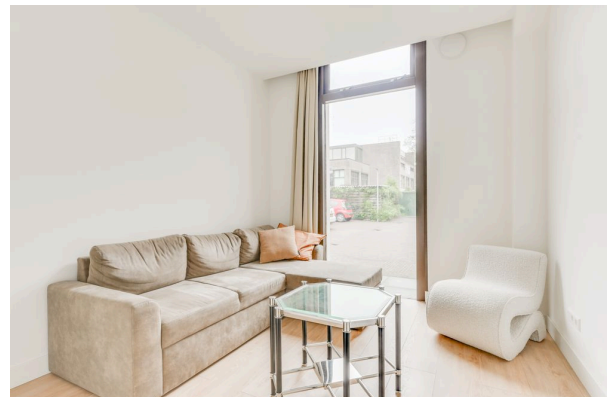
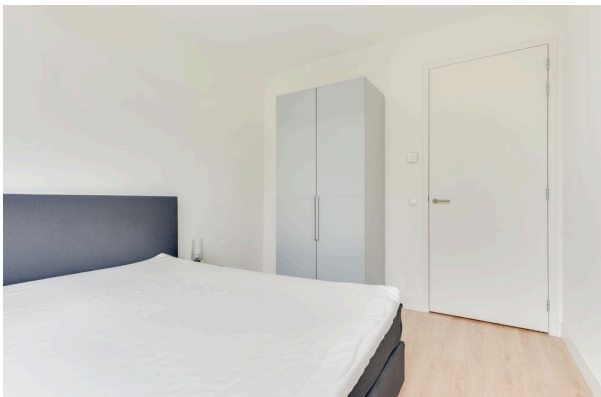
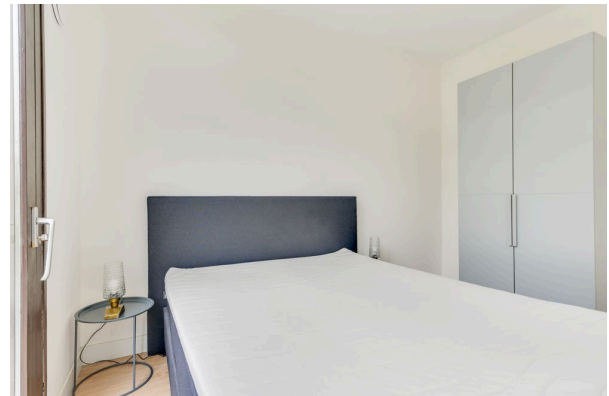
Opstalverzekering

Ja

Kennemerstraatweg 21T, Alkmaar









Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Kennemerstraatweg 21 T, 1814 GA Alkmaar
Document OC-2026-147469
Datum 2026-01-29



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 28-01-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	65,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	65,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	58,70 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	223,67 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	223,67 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Ed Kuiper op 28-01-2026.

Hilversum, 2026-01-29



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT



© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Datum Meetopname	28-01-2026	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	29-01-2026	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportrnr	OC-2026-147486	Opnemer	Ed Kuiper
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief

Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat:	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Adres	Kannemerstraatweg 21 T		
Postcode/Plaats	1814 GA Alkmaar		

Opdrachtgever	Van der Borden Makelaardij Alkmaar	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correcties tot 2016" in combinatie met de hiervoor genoemde "Nedertroude (papier) gebruiksoverlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO, mekear, VesticoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Adres	Kannemerstraat 181	
Postcode/Plaats	1814 GH Alkmaar	

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte staahoogte < 1,80 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buitenruimte		
	VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00 BEGANE GROND	-	65,40	6,70	-	-	58,70	-	-	-	223,67
Woon-/werkruimte	-	65,40	6,70	-	-	58,70	-	-	-	223,67
TGP Totaal geheel Perceel	-	65,40	6,70	-	-	58,70	-	-	-	223,67
TW Totaal Woning	-	65,40	-	-	-	58,70	-	-	-	223,67



Legenda vlaktekening:

	VIDES / SCHRAANBAL > 4.00		BVO BRUTOVLOER- OPPHOOFD		TARRA OPPHOOFD		RUIMTE MET HOOGTE STAHOOGTE < 1.50 m		VV. VERTICAL VRIJRUIMTE > 4 m x 2.6 m TOEGANKELIJKE RUIMTE		GOW CEBRUUKS- OPPHOOFD WONEN		GOOI CEBRUUKS- OPPHOOFD OVFRISSE INPANDIGE RUIMTE		GGB CEBRUUKS- OPPHOOFD GROENWEGPONTEN BUITENRUIMTE		OEBR OPPERVLAKTE P2.1 RUITRUIMTE
--	---------------------------------	--	--------------------------------	--	-------------------	--	---	--	---	--	---------------------------------------	--	---	--	--	--	---

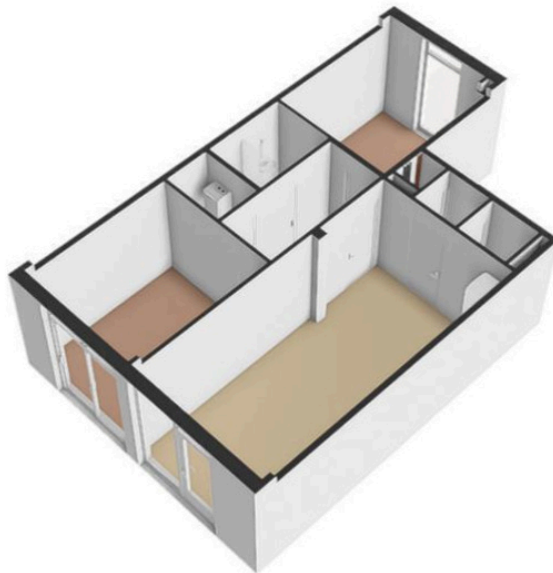
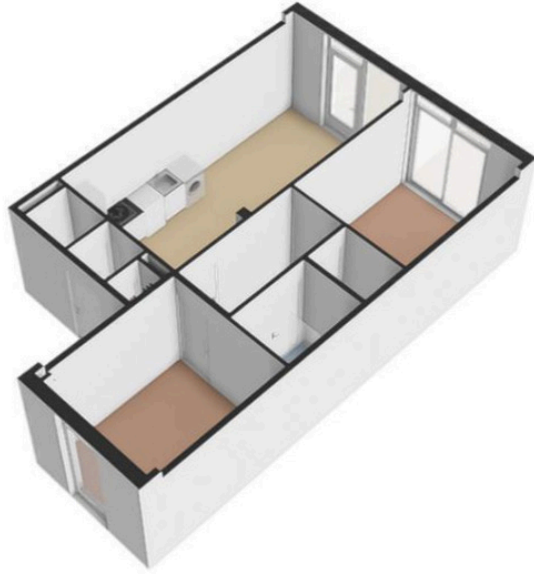
BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

Plattegronden

Object&co



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



Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 92 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- de Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00
alkmaar@vanderborden.nl www.vanderborden.nl