



KANAALKADE 49B, ALKMAAR

€ 417.500 k.k.

www.kanaalkade49b.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

Kanaalkade 49B, Alkmaar

Toegegeven, dit appartement verdient aandacht. Maar als je verder kijkt, zie je vooral alle pluspunten!

Een fantastisch appartement aan de rand van de gezellige en historische stad Alkmaar, direct aan het Noordhollandsch Kanaal. Het schilddak geeft het appartement charme, warmte en gezelligheid. Dat merk je vooral op de bovenste verdieping waar de karakteristieke balken nog zichtbaar zijn langs het plafond.

De woning beslaat twee verdiepingen en is gelegen op de eerste en tweede verdieping van het pand. Daarbij beschikt het over een riant dakterras op het zuidwesten. De ligging aan de rand van de stad is ideaal: met gemak loop je naar de bruisende binnenstad, vol gezellige terrasjes, restaurants en uitgaansgelegenheden. Ook de winkelstraten zijn vlakbij, met zowel grote ketens als sfeervolle boetiekjes, cadeauwinkels, traiteurs en supermarkten.

Op loopafstand vind je bovendien gezellige grachtjes, parken en goede OV-verbindingen. Het NS-station is op fietsafstand bereikbaar, waardoor alles binnen handbereik is.

Indeling:

Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met hal, meterkast en trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via de hal bereik je alle vertrekken van deze verdieping. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer van ca. 18 m², met openslaande deuren naar het dakterras op het zuidwesten. De badkamer (ca. 4 m²) is voorzien van een inlopdouche, wastafel met meubel, toilet en aansluiting voor de wasmachine.

De woonkamer met open keuken in hoekopstelling beslaat ca. 28 m² en is licht en ruim. Aan de voorzijde heb je prachtig uitzicht over het kanaal. De keuken is uitgerust met een ingebouwde koelkast met vrieslade, vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat en RVS-afzuigkap.

Tweede verdieping:

Riante overloop (ca. 16 m²) met opstelling van de CV-combiketel en mechanische ventilatieunit en toegang tot twee slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 18 m²) is ruim en voorzien van een dubbele dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van ca. 12 m² en een dakraam. Het schilddak en de karakteristieke balken geven beide slaapkamers extra charme, warmte en gezelligheid.

Dakterras:

Riant dakterras van ca. 16 m² op het zuidwesten. Waar veel appartementen beperkte buitenruimte hebben, vind je hier volop plek om te genieten van een kopje koffie of een zonnig moment op het dakterras.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 105 m²;
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Prachtig uitzicht over het Noordhollandsch Kanaal;
- Beeldbepalend pand in beschermd stadsgezicht;
- Aan de rand van het gezellige stadscentrum van Alkmaar;
- VvE in oprichting;
- Aanvaarding in overleg, kan spoedig.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 417.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort appartement	Maisonnette
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1890
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd en beschermd stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Schilddak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	105 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Inhoud	323 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op	2 ^e
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Avanta HR gas gestookt uit 2008, eigendom

Kadastrale gegevens

Alkmaar A 3723	
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan vaarwater, aan water, in centrum, open ligging en vrij uitzicht

Tuin

Geen tuin

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, openbaar parkeren, parkeergarage en parkeervergunningen

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Nee

Jaarlijkse vergadering

Nee

Periodieke bijdrage

Nee

Reservefonds aanwezig

Nee

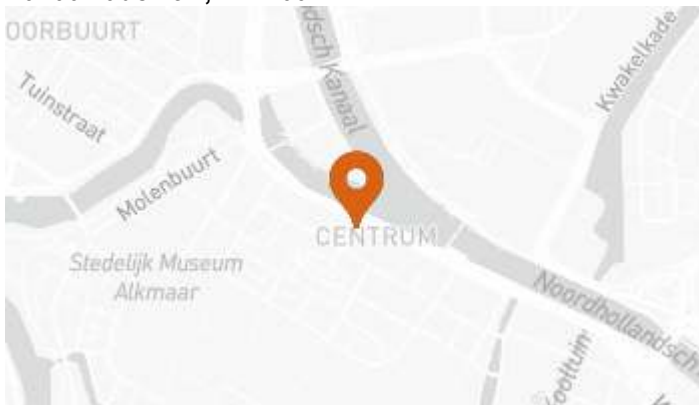
Onderhoudsplan

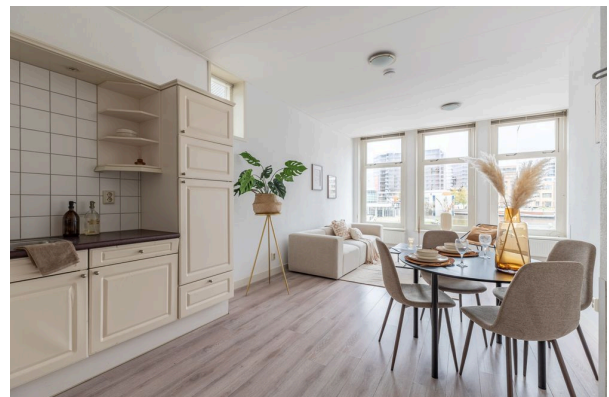
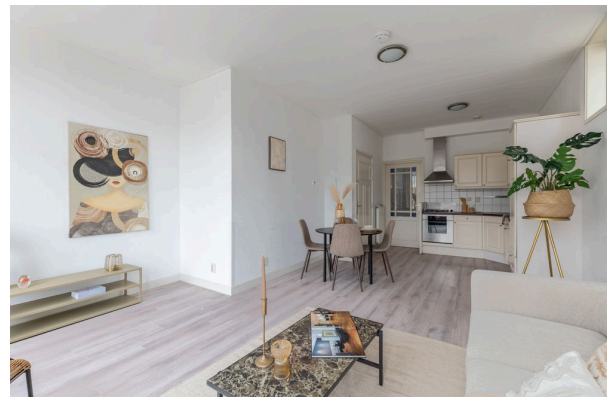
Nee

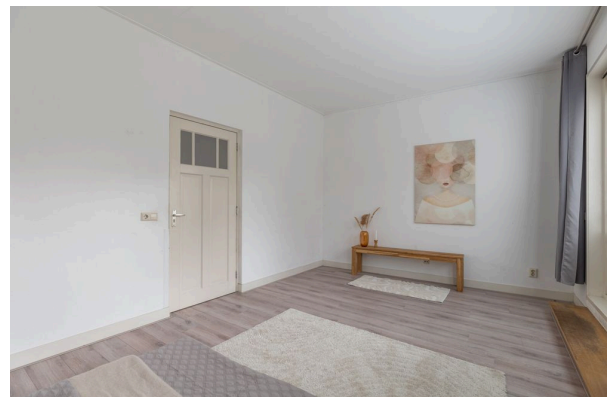
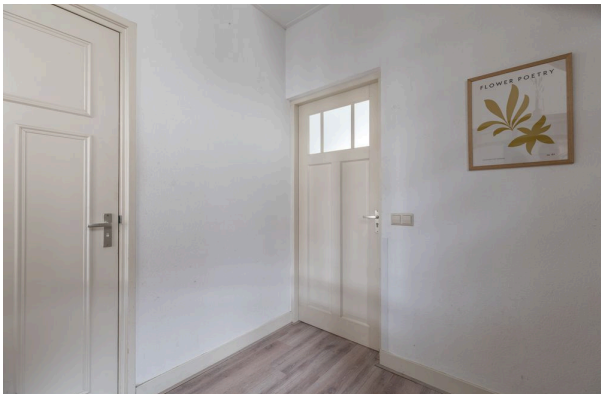
Opstalverzekering

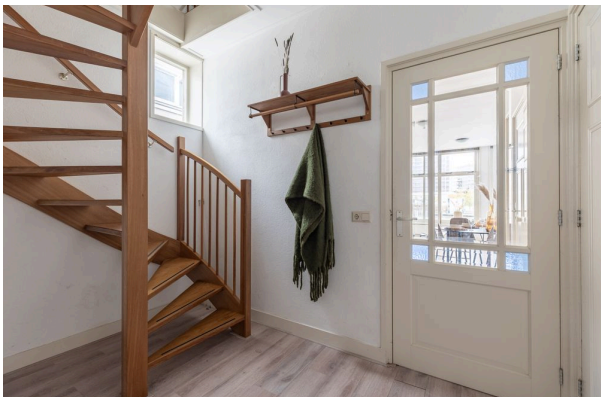
Ja

Kanaalkade 49B, Alkmaar













Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Broekman Makelaars - Zuid i.o.v. verkoper
Adres Kanaalkade 49B, 1811LS Alkmaar
Document OC-2025-146000
Datum 2025-12-10



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 9-12-2025 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	137,80 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	154,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	105,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	16,20 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	322,80 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	322,80 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. Stef Mannee op 9-12-2025.

Hilversum, 2025-12-10



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 bepalingsmethoden', 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 (GO)

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 GO 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



© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Datum Meetopname	S-12-2025	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	10-12-2025	Opsteller	M. van Essen
Meetrappornr	OC-2025-148000	Opnemer	Stef Manneke
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief

Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat:	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Adres	Kanaalkade 49B		
Postcode/Plaats	18111 S Alkmaar		

Opdrachtgever	Broekman Makelaars - Zuid i.o.v. verkoper	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2051:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2050:2007 (incl. correctieblad C1:2008)" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetstructuur bepalen gebruiksovereenkomst volgens NEN-2580" en de "Meetstructuur bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580". In de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VestgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingkamer.
Adres	Limmerhoek 63-64	
Postcode/Plaats	18111 BA Alkmaar	

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimten	Gebouw gebonden buitenruimte		
D1 EERSTE VERDIEPING	-	84,90	9,40	-	-	59,30	-	16,20	-	215,03
Woon-/werkruimte	-	68,70	9,40	-	-	59,30	-	-	-	215,03
Dakterras	-	16,20	-	-	-	-	-	16,20	-	-
D2 TWEEDE VERDIEPING	-	69,10	7,70	15,30	-	46,10	-	-	-	107,77
Woon-/werkruimte	-	69,10	7,70	15,30	-	46,10	-	-	-	107,77
TGP Totalen geheel Perceel	-	154,00	17,10	15,30	-	105,40	-	16,20	-	322,80
TW Totalen Woning		137,80				105,40	-	16,20	-	322,80



Legenda vlaktekening:



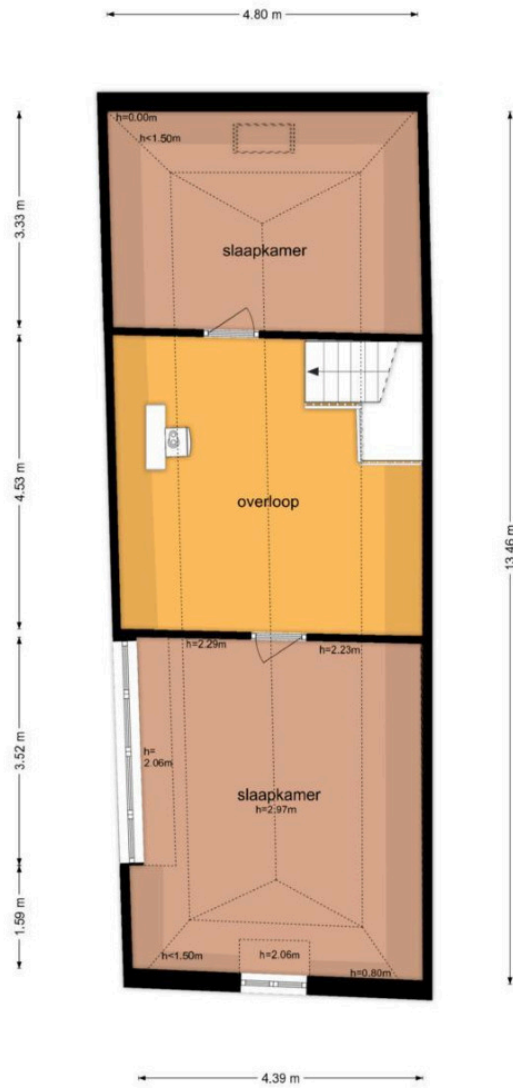
Plattegronden

Object&co

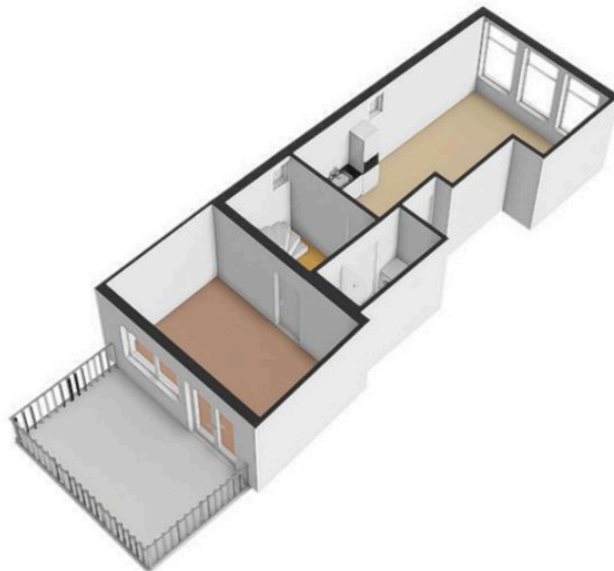
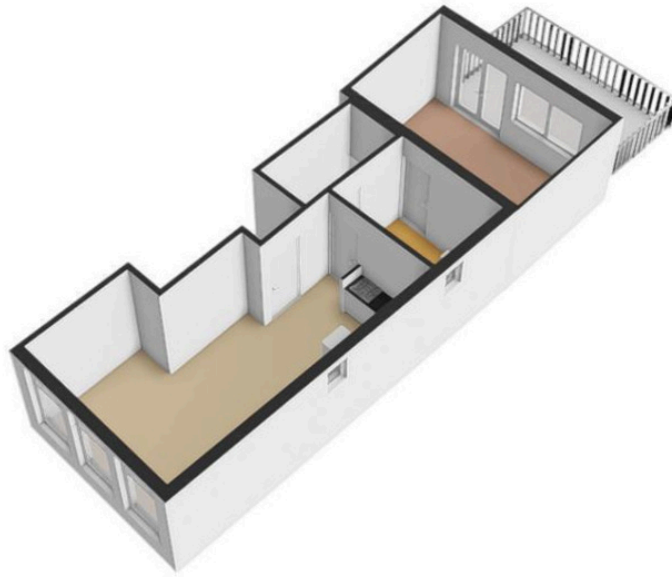


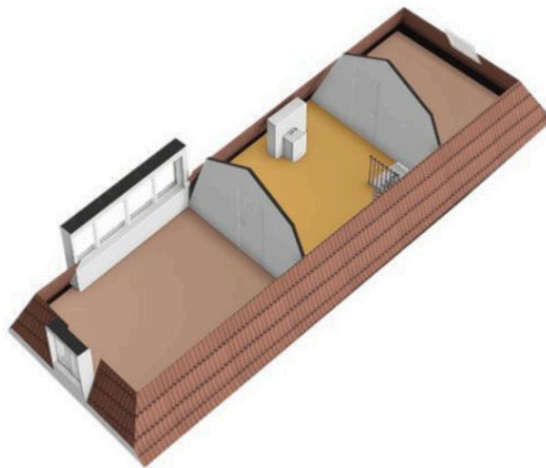
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kanaalkade 49B - Alkmaar
Tweede Verdieping



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 93 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