



GEESTERSINGEL 9, ALKMAAR

€ 469.000 k.k.

www.geestersingel9.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

Geestersingel 9, Alkmaar

Een pareltje aan de Singel in Alkmaar met uitzicht dat nooit verveelt!
Wonen aan de Singel met uitzicht op 'Het Kruithuisje' en het Clarissenbolwerk, historisch Alkmaar; van de 'Grote Kerk' tot de 'Molen van Piet' is hier uw dagelijks theater.

Aan de Geestersingel 9 krijg je niet alleen dat uitzicht, maar ook een charmante, authentieke woning met karakteristieken zoals een erker, glas-in-lood ramen, paneeldeuren en openslaande deuren naar de achtertuin.

Het is dan ook niet zo gek dat de huidige eigenaren hier inmiddels bijna 40 jaar met heel veel plezier wonen en dat snappen wij maar al te goed.

Een royale, uitgebouwde woonkamer, diepe sfeervolle, met zorg aangelegde achtertuin op het zuid-westen gelegen, met overkapping biedt volop privacy. Een tuinhuis achter in de tuin van bijna 20 m² én daarachter nog een steiger die direct toegang geeft tot de Hoevervaart. Een oase van rust midden in het centrum, er is altijd wel een fijn plekje te vinden voor een hapje en een drankje; Laat dat lekkere weer maar komen!

De ligging is super praktisch: het station is dichtbij en op de fiets bereik je sportgelegenheden, centrum en winkels gemakkelijk. De gezellige binnenstad van Alkmaar bereik je met twee stappen buiten de deur. Voor klein gezin is basisschool in de buurt. Kortom, hier woon je rustig en comfortabel met uitstekende verbindingen richting Alkmaar, Haarlem en Amsterdam.

Een unieke kans om te wonen aan de Singel waar het uitzicht in 4 seizoenen aan u voorbij trekt, van de rondvaartboten in de zomer tot de prachtige herfstkleuren in de majestueuze kastanjabomen op het Clarissenbolwerk aan de overkant van het water.

Indeling:

Hal met meterkast. Toilet met fonteintje, bergruimte onder de trap en garderobe. Deur naar verrassend grote, uitgebouwde, woonkamer, met fraaie pvc-vloer. Romantisch zitgedeelte met schouw waarin gashaard is verwerkt. Open keuken aan de voorzijde van de woning met gasfornuis, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven en afzuigkap. In de keuken is een meubel waarin een kleine tafel is gemaakt voor bv. een kopje koffie of het ontbijt. Het eetgedeelte is door de uitbouw royaal geworden. Om extra lichtinval is gedacht; er zijn 2 solar tubes aangebracht. Praktisch en fraaie vaste kast voor glaswerk en servies.

Openslaande deuren met glas-in-loodramen naar de achtertuin. Een kleine stadstuin, u zult verrast zijn door de rust die u hier ervaart. Een overkapping waar je tot in de late uurtjes comfortabel buiten kunt zitten. Groot tuinhuis met gashaard, elektra en water. De huidige eigenaar heeft dit hoofdzakelijk gebruikt als hobby-ruimte, maar kan uiteraard een andere invulling krijgen. Het tuinhuis heeft een achterdeur naar de steiger die aan de Hoevervaart ligt. Menige kano of ander vaartuig zult u hier voorbij zien gaan.

1e verdieping:

De trap naar de 1e verdieping heeft een kleine dakkapel. Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, ruim van opzet en prettige lichtinval, en de badkamer. Slaapkamer aan voorzijde met vaste kasten, naast groot raam ook een klein zijraam en deur tot ruimte waarin wasmachine en droger geplaatst zijn, de CV-opstelling en wat bergruimte. Huidige eigenaar heeft hier ook een tafelmodel vriezer staan. Deze ruimte beschikt over een velux-dakraam. Slaapkamer aan achterzijde met luik met vlizotrap naar de vliering. Vanuit het raam kijkt u over het balkon en achtertuin. De fraaie badkamer is voorzien van een mooi wastafelmeubel, douche en 2e toilet. Vanuit de badkamer bereikt u het balkon van ca. 15 m².

De vliering loopt over de gehele lengte van de woning en biedt een ideale bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1922;
 - Woonoppervlakte ca. 92 m²;
 - Inhoud ca. 378 m³;
 - Perceeloppervlakte 127 m²;
 - Energielabel E;
 - Voorgevel gereinigd en geïmpregneerd, november '25;
 - Schilderwerk voorzijde, juni '26;
 - Karakteristieke, charmante woning met authentieke details;
 - Glas-in-loodramen, erker, paneeldeuren en openslaande deuren;
 - Gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen voor glas-in-lood ramen;
 - Vloerverwarming -elektrisch- in badkamer;
 - Uitgebouwd aan achterzijde;
 - Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping en tuinhuis;
 - Gelegen in de gezellige binnenstad van Alkmaar;
 - Parkeervergunning mogelijk ca. € 80,-
 - Centraal gelegen nabij winkels, scholen, sportgelegenheden en NS-station Alkmaar
- Centraal;
- Meterkast met 5 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters;
 - Remeha Avanta combi CV-ketel 2010 en keukenboiler in keukenkastje onder de gootsteen in de keuken.

Kortom; een sfeervolle, charmante woning op een heerlijke plek aan de Singel in Alkmaar.

Een sfeervol huis met karakter voor jarenlang woonplezier.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten deze woning graag persoonlijk aan je zien tijdens een bezichtiging!

Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en bespaart tijd, geld en zorgen.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906-1930
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	92 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Overige in pandige ruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inhoud	380 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Rookkanaal en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Avanta gas gestookt uit 2010, eigendom

Kadastrale gegevens

Alkmaar E 2482	
Oppervlakte	127 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan vaarwater, in bosrijke omgeving, in centrum, in woonwijk en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint

Achtertuint

64 m² (0.16m diep en 0.04m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordoosten

Berguimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (1)

Voorzieningen

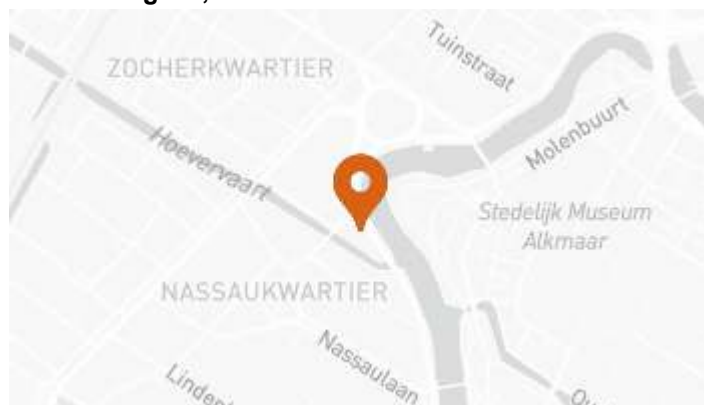
Voorzien van elektra en voorzien van water

Parkeergelegenheid

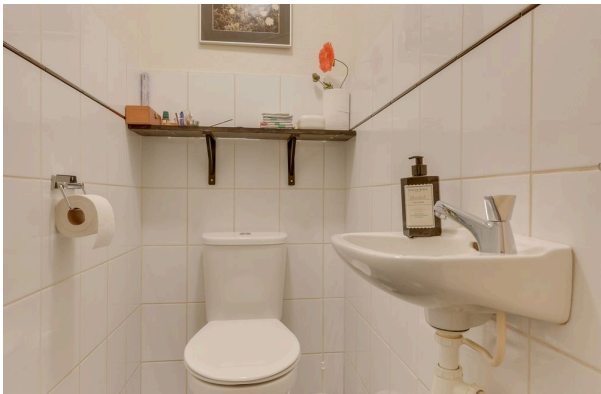
Soort parkeergelegenheid

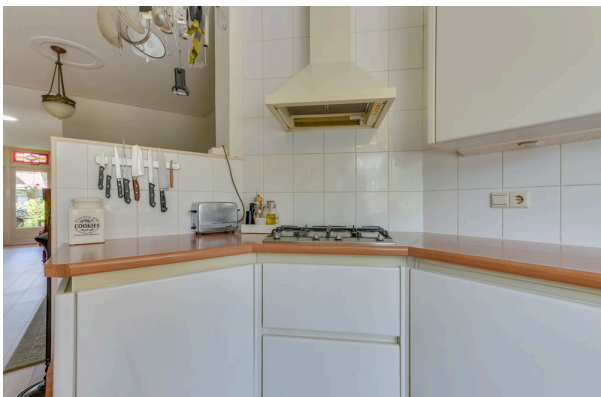
Openbaar parkeren en parkeervergunningen

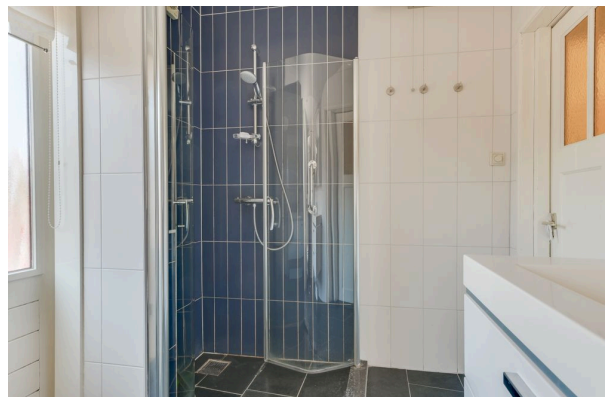
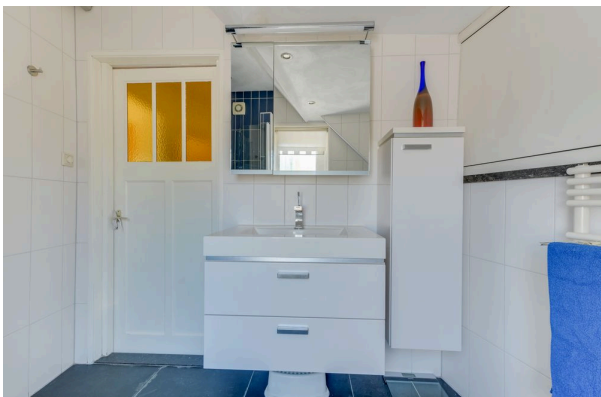
Geestersingel 9, Alkmaar















Energie label



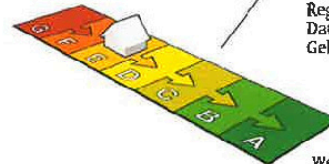
Rijksoverheid

Energie label woning

Geestersingel 9
1815GA Alkmaar

BAG-ID: 036101000010336

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label E

Registratienummer 194036881
Datum van registratie 19-11-2020
Geldig tot 19-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	vóór 1946
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR10/-Combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jurgens van Elk
Examnummer 7101
KvK nummer 34213244

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden. Gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdiens tijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoeten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) Isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€500	€4000	8 jaar	7%
Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m ²)	€470	€4400	9 jaar	6%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€200	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€200	€800	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€240	€3100	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	€160	€1400	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een tussenwoning van gemiddelde afmeting in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)

Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Geestersingel 9, 1815 GA Alkmaar
Document OC-2026-154084
Datum 20-06-2026



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 16-06-2026 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	141,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	194,30 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	92,10 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	5,50 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	30,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	18,40 m²
Bruto inhoud - Woning	379,69 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	480,68 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 16-06-2026.

Hilversum, 20-06-2026



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:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

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.

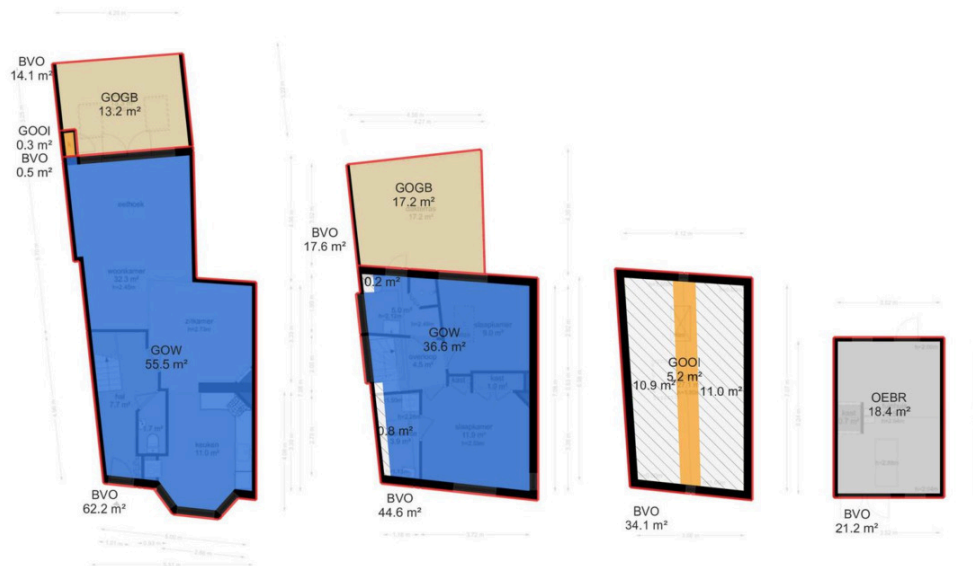
Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

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									
Object&co		Datum Meetnamme	16-09-2020	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV				
© 2020 - Object&co Nederland BV www.objectenco.nl		Datum Meetrapport	20-09-2020	Opsteller	M. van Eessen				
		Meetrapporitor	OC-2020-104/084	Opnemer	Ed Kuiper				
		Meetcertificaat Type A	Op lokale gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief				
Object type		Woning			Verklaring Meetcertificaat:				
Adres		Geestersingel 9			Metsvoering en ruimtegebruik op lokale gecontroleerd en ingemeten.				
Postcode/Plaats		1615 GA Alkmaar							
Opdrachtgever		Van der Borden Makelaardij Alkmaar			Dit/Deze meetrapport(en) op naam van de NEN uitgegeven NTA 7981:2011 "Gids voor meetprocedures volgens NEN 2580:2007 incl. supplement D1:2008" in combinatie met de Nederlandse Technische Aankoopvoorschriften (TAV) NEN 2580:2007 en de Ministeriële bepalingen inzake woningwetgeving volgens NEN 2580:2007 in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.				
Adres		Kornemansdijk 151							
Postcode/Plaats		1614 GH Alkmaar							
PRE BVO AFFREK	BVO	BVO AFFREK	POST BVO AFFREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
			Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Versteed Verkeerd > 4 m³ & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige ingerichte ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte		
VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGG	DEBR	BI
00 BEGANE GROND	76,86	7,80	-	-	55,50	0,30	13,20	-	255,73
Woon-bergruimte	62,20	6,70	-	-	55,50	-	-	-	213,35
Veranda	14,10	0,90	-	-	-	-	13,20	-	41,63
Kaai	0,30	0,20	-	-	-	0,30	-	-	1,40
01 EERSTE VERDIEPING	62,20	7,40	1,00	-	36,60	-	17,20	-	124,02
Woon-bergruimte	44,60	7,00	1,00	-	36,60	-	-	-	124,02
Dakterras (buit overlakt)	17,60	0,40	-	-	-	-	17,20	-	-
02 TWEEDE VERDIEPING	34,10	7,00	21,90	-	-	5,20	-	-	40,62
Zakken	34,10	7,00	21,90	-	-	5,20	-	-	40,62
EX EXTRA	21,20	2,80	-	-	-	-	-	16,40	59,56
Tuinhuis	21,20	2,80	-	-	-	-	-	16,40	59,56
TOT Totaal geheel Perceel	194,36	25,00	22,90	-	92,10	5,50	30,40	16,40	480,93
TW Totaal Woning	141,40				92,10	5,50	30,40	-	379,69

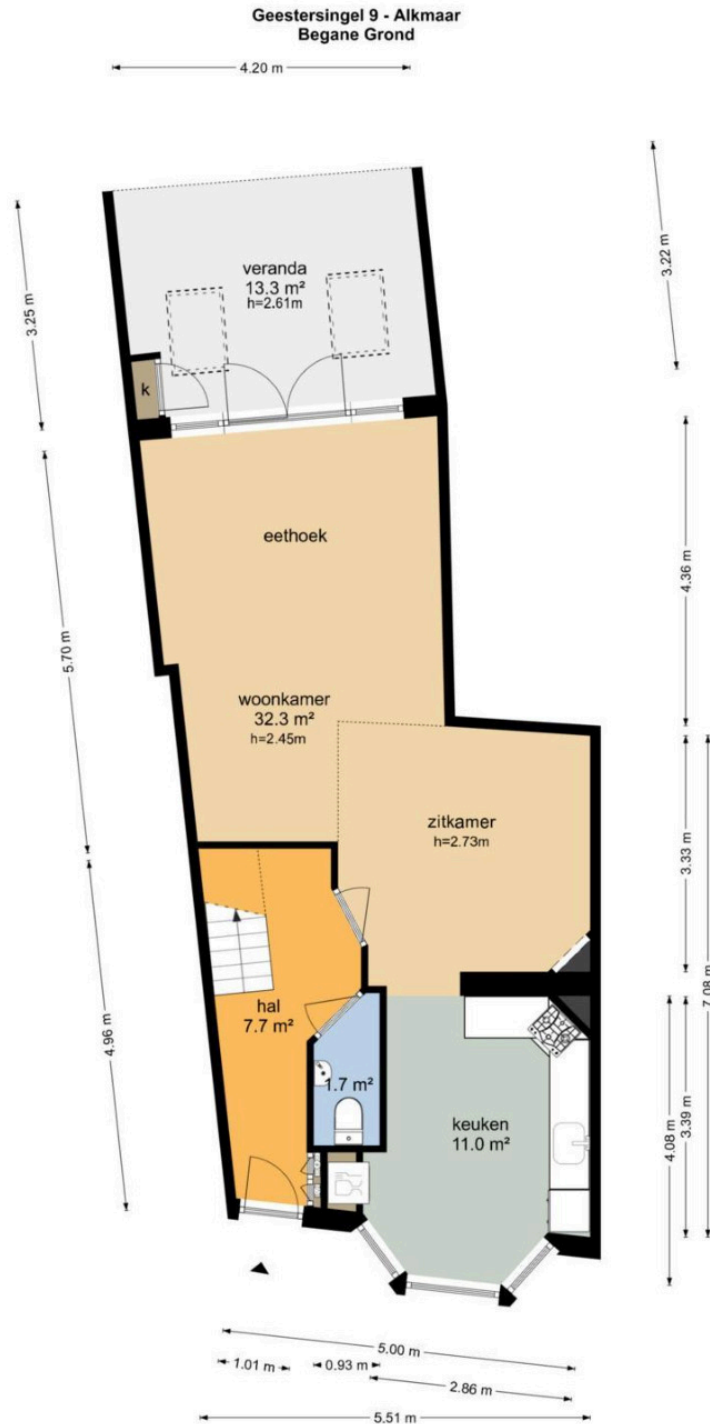


Legenda vlaktekening:

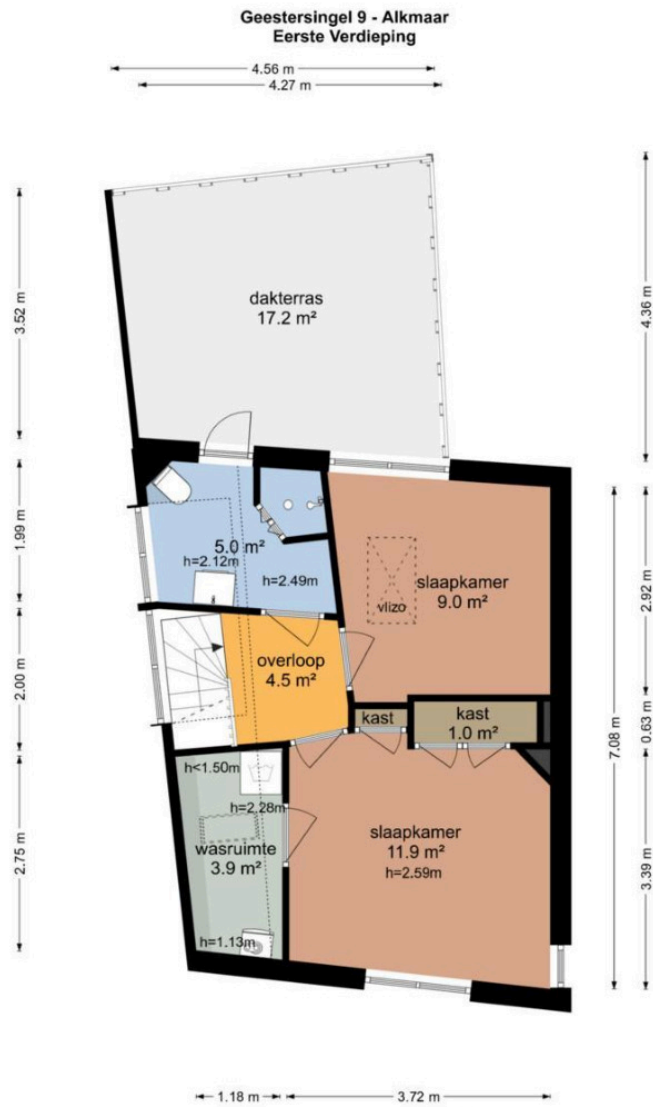
	VIDES / SCHRAANWAL > 4.00		BVO BRUTOVLOER- OPPERFLAKTE		TERRA OPPERFLAKTE		RUIMTE MET HOPPERKEI STAHOOGTE < 1.50 m		V.V. VERTICAL VRIJEFLEK > 4 m x 2.5 m TOEGANKELIJKE RUIMTE		GOW GEBRUIKS- OPPERFLAKTE WONEN		GOOI GEBRUIKS- OPPERFLAKTE OVERRIGE INPANDIGE RUIMTE		GOGB GEBRUIKS- OPPERFLAKTE GEBRUIKSGROENEN BUITENRUIMTE		OEER OPPERVLAKTE P2.1 ON- RUITRUIMTE
--	---------------------------------	--	-----------------------------------	--	----------------------	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

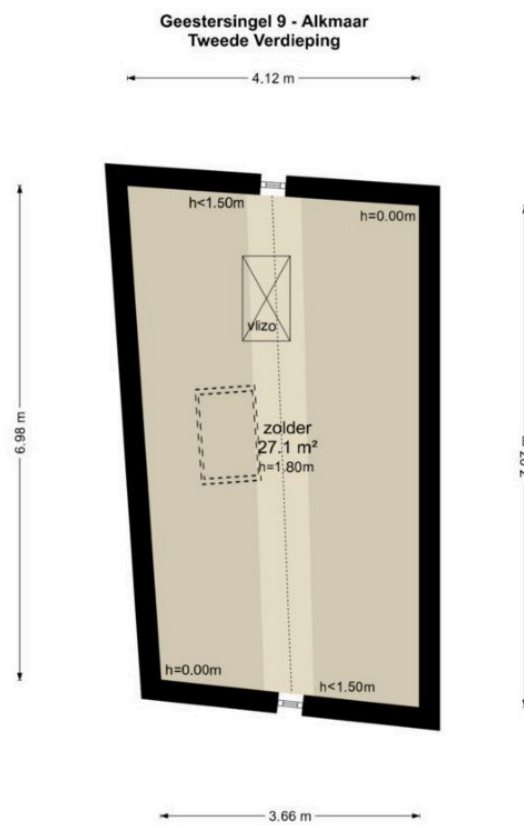
Plattegronden



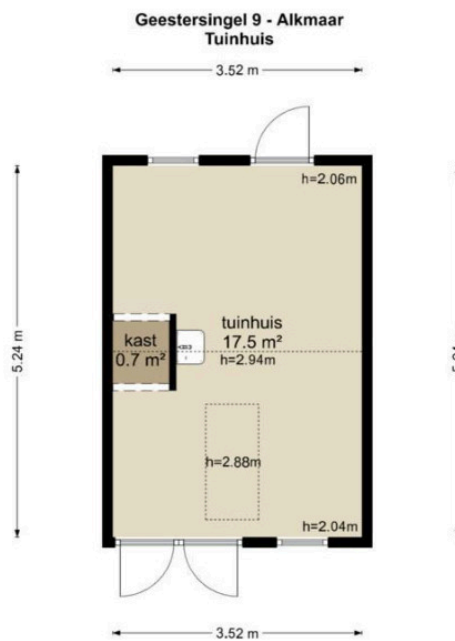
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



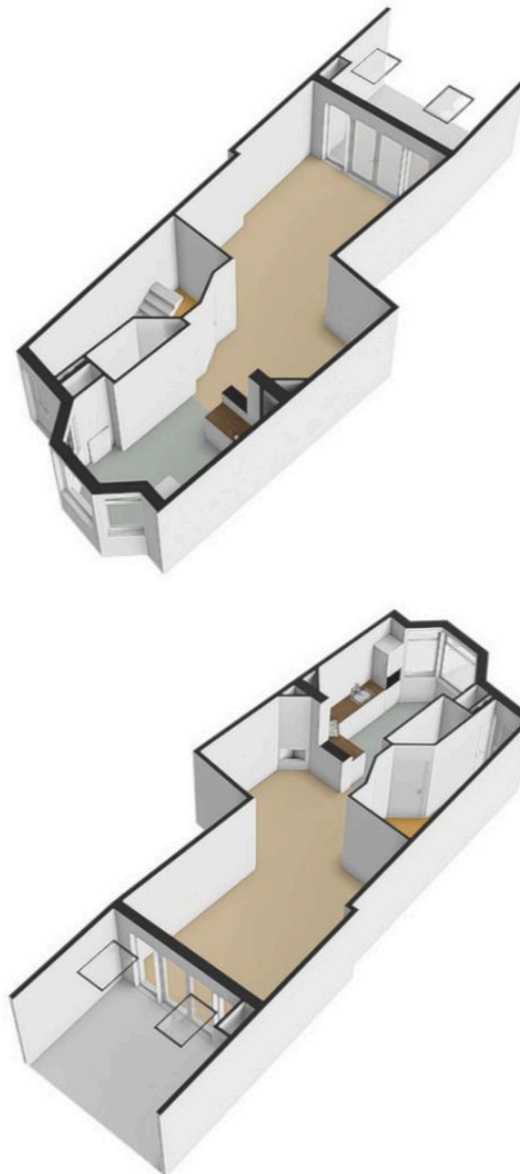
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



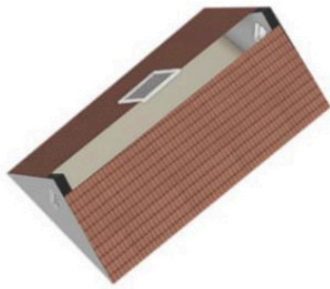
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

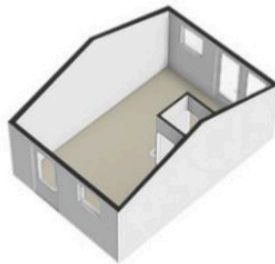
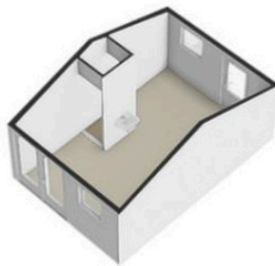


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl












<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkmaar</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2482</p> <p>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.</p>	
--	---	---

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