



KONINGSWEG 60, ALKMAAR

€ 439.500 k.k.

www.koningsweg60.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

Koningsweg 60, Alkmaar

Knus wonen midden in de binnenstad van Alkmaar

Wat een fijn plekje! Deze knusse middenwoning ligt midden in de binnenstad van Alkmaar en combineert een compacte indeling met authentieke details en volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens te moderniseren.

En dan de ligging: letterlijk alles om de hoek. Winkels, restaurants, gezellige terrassen en de bekende kaasmarkt bevinden zich op loopafstand. Maar het fijne is dat je, ondanks het stadse karakter, ook beschikt over een eigen tuin. Een heerlijk plekje voor rust en ontspanning, midden in de stad.

De Koningsweg is bovendien een straat met een rijke geschiedenis. Al sinds het begin van de 20e eeuw is dit een levendige plek waar karakteristieke gevels en stadse gezelligheid samenkomen. De straat loopt door het hart van Alkmaar en is ongeveer 290 meter lang. Langs de Koningsweg vind je diverse monumentale panden en gevels uit verschillende bouwperiodes. Hier woon je dus niet zomaar in de binnenstad, maar op een plek met karakter, historie en sfeer.

Indeling:

Begane grond:

De voordeur bevindt zich aan de gezellige en historische Koningsweg. Vanuit de hal zijn het toilet en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer van circa 27,5 m² ligt aan de voorzijde en beschikt over twee authentieke ramen met glas-in-loodbovenlichten. De ruimte is eenvoudig in te delen in een comfortabel woongedeelte en een gezellige eethoek. De trap naar de verdieping bevindt zich in de woonkamer.

Aansluitend bevindt zich, in de uitbouw, de royale open keuken van circa 15,5 m². Dankzij de dak-/lichtkoepel is de keuken heerlijk licht. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel met vriesvak, oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de badkamer en twee slaapkamers.

De badkamer van circa 3 m² ligt centraal op de verdieping en is compact maar praktisch ingericht met een toilet, wastafel en inloofdouche.

De slaapkamer aan de voorzijde is met circa 10,5 m² de grootste en beschikt over een royale vaste kast. Een leuk detail zijn de zichtbare dakspanten, die de kamer extra karakter geven.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer van circa 7,5 m². Deze kamer beschikt over twee vaste kasten, waarvan één ruimte biedt aan de cv-installatie.

Tuin:

Vanuit de keuken stap je via de openslaande deuren de kleine, maar fijne achtertuin van circa 15,5 m² in. De tuin ligt op het noorden. Juist bij deze woning is dat een fijne ligging. Dankzij de beschutte ligging biedt de tuin in de winter beschutting, terwijl je op warme zomerdagen juist profiteert van de verkoeling die in een stad zo welkom is.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 76 m²;
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken;
- Openslaande deuren naar de achtertuin ca. 15,5 m²;
- Twee slaapkamers;
- Midden in het centrum;
- Er zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten behoeve van de aircoleiding die op het platte dak van de aanbouw is gelegen;
- Niet zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule zijn van toepassing;
- Aanvaarding in overleg, kan spoedig.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 439.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	76 m ²
Perceeloppervlakte	72 m ²
Inhoud	266 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Nefit gas gestookt uit 2013, eigendom

Kadastrale gegevens

Alkmaar A 3945

Oppervlakte

49 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Alkmaar A 5520

Oppervlakte

23 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

In centrum en open ligging

Tuin

Plaats

Plaats

16 m² (4.5m diep en 3.5m breed)

Ligging tuin

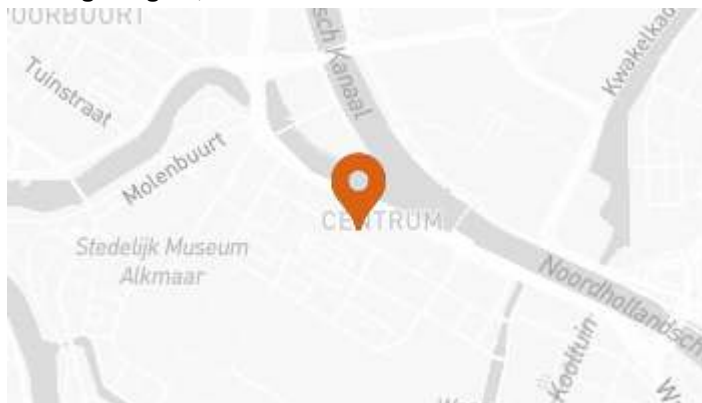
Gelegen op het noorden

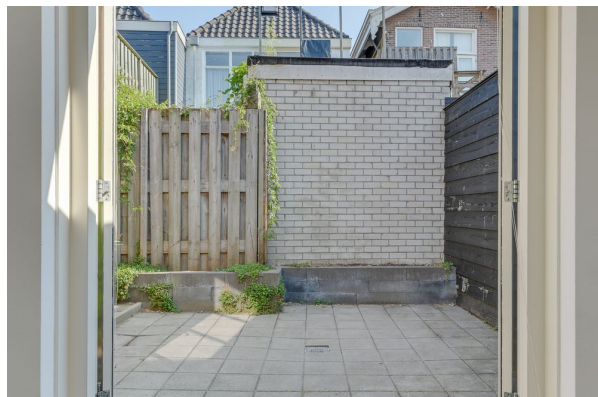
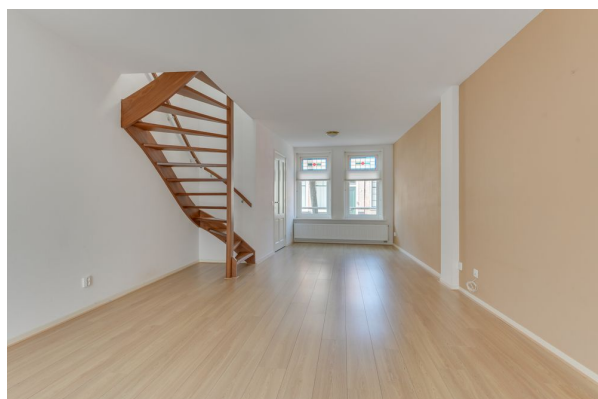
Parkeergelegenheid

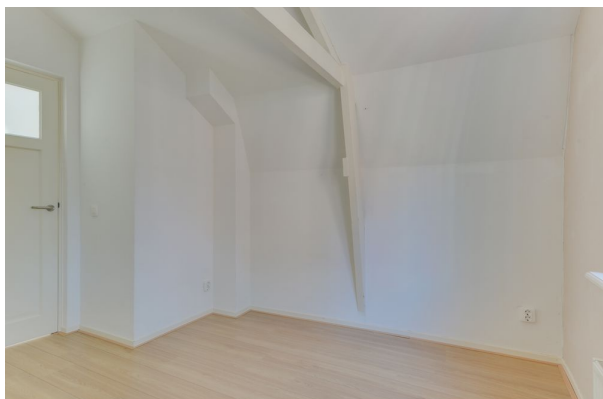
Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, openbaar parkeren en
parkeervergunningen

Koningsweg 60, Alkmaar











Object&co

BAG BAO



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed
Ned.



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar

Adres Koningsweg 60, 1811 LN Alkmaar

Document OC-2026-155835

Datum 04-08-2026



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 03-08-2026 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	89,20 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	89,20 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	76,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	265,55 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	265,55 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 03-08-2026.

Hilversum, 04-08-2026



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 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 (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 fietsenstalling, 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 - M E E T S T A A T

Object&co

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

Datum Meetopname 03-08-2026
Datum Meetrapport 04-08-2026
Meetrapporteur OC-2026-155836
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen
Opnemer Ed Kuiper
Status Definitief

Object type Woning
Adres Koningeweg 60
Postcode/Plaats 1811 LN Alkmaar

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Kannenmerstraat 181
Postcode/Plaats 1814 GH Alkmaar

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2580:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correcties tot 2010" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VestgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waardengedekamer.

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte staahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte		
	Vides en schalingen > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	H150	VV	GOW	GOOI	GGOB	OEBR	Bruto inhoud m³
	VI	BVO	TO							BI
00 BEGANE GROND	-	52,80	6,50	-	-	46,30	-	-	-	170,54
Woon-/werkruimte	-	52,80	6,50	-	-	46,30	-	-	-	170,54
01 EERSTE VERDIEPING	-	36,40	6,30	0,40	-	29,70	-	-	-	95,00
Woon-/werkruimte	-	36,40	6,30	0,40	-	29,70	-	-	-	95,00
TGP Totaal geheel Perceel	-	89,20	12,80	0,40	-	76,00	-	-	-	265,55
TW Totaal Woning	-	89,20				76,00	-	-	-	265,55



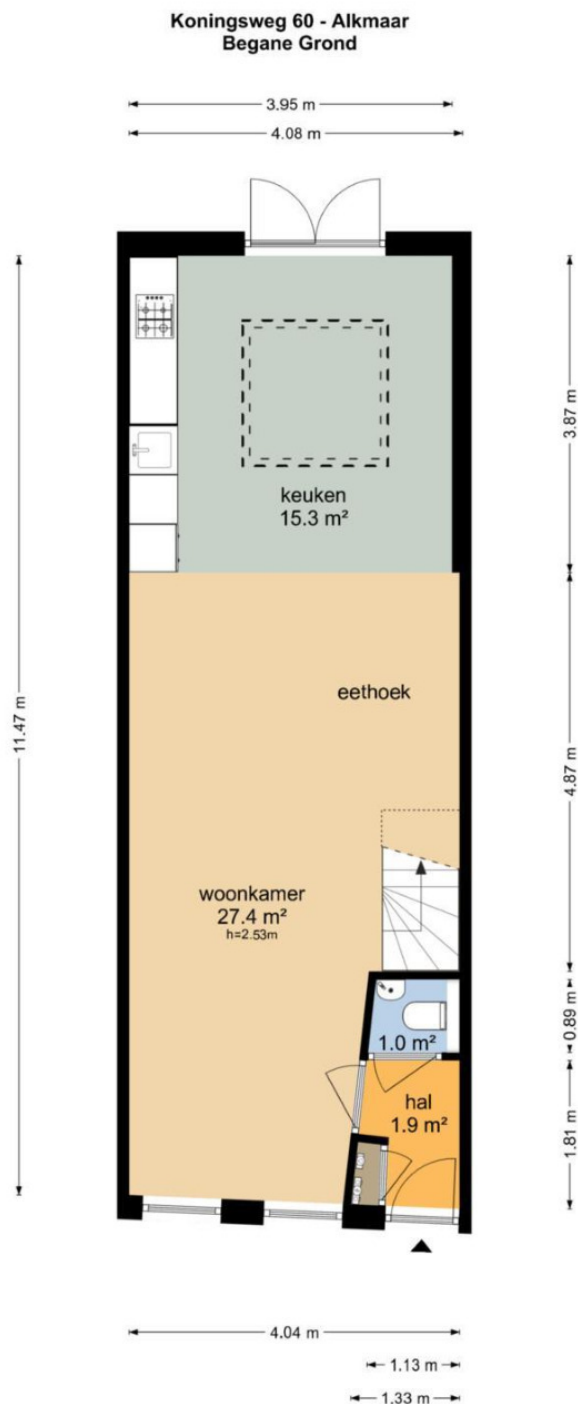
Legenda vlakkenkennering:

	VIDES / SUIJDERINGEN > 4 m²		BVO BRUTOVLOER- OPPERVLAKT		TERRA OPPERVLAKT		RUIMTE MET HOPPERVLOER STAHOOGTE < 1.55 m		VV. VERTICAAL VLOER-OF- > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GOW CEBRUUKS- OPPERVLAKT WONEN		GOOI CEBRUUKS- OPPERVLAKT OPVRIJGE INZANDIGE RUIMTE		GOGB CEBRUUKS- OPPERVLAKT OPVRIJGE INZANDIGE RUIMTE		OEBR OPPERVLAKTE T-21-130P RUIMTE
--	-----------------------------------	--	----------------------------------	--	---------------------	--	--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

Plattegronden

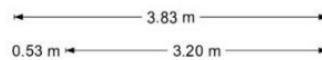
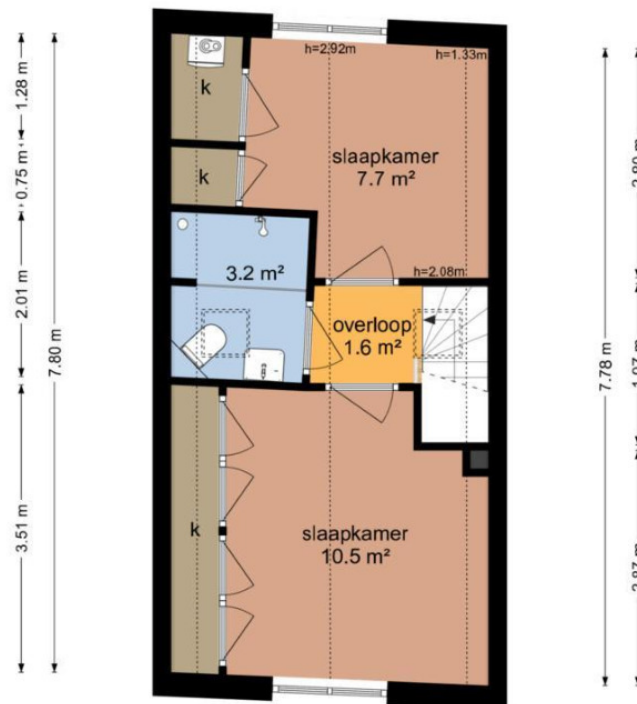
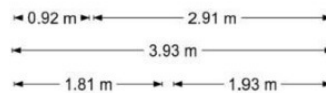
Object&co



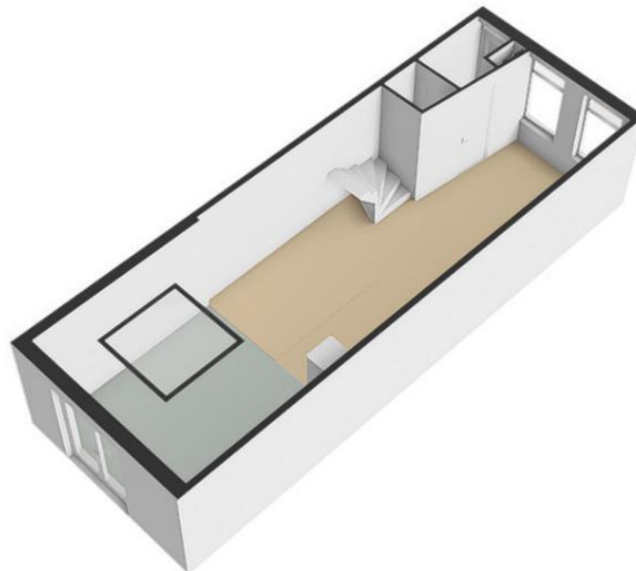
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

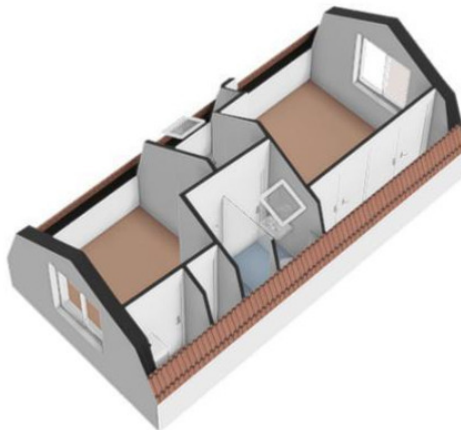
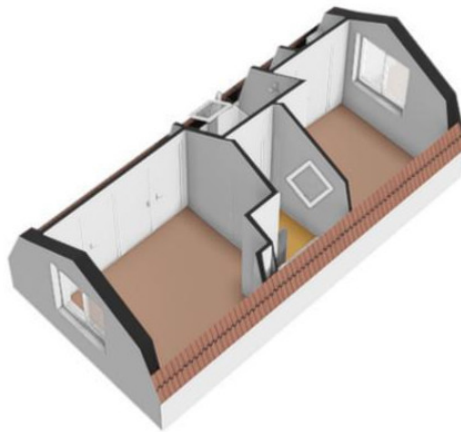
BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

Koningsweg 60 - Alkmaar
Eerste Verdieping



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







Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alkmaar Sectie A Perceel 3945 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.	kadaster 
---	---	---

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