



BEETHOVENSTRAAT 33, AKERSLOOT

€ 369.000 k.k.

www.beethovenstraat33.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

Beethovenstraat 33, Akersloot

Beethovenstraat 33, Akersloot – Een woning vol mogelijkheden!

Bent u op zoek naar een huis waar u helemaal uw eigen droomwoning van kunt maken? Dan is deze charmante kluswoning aan de Beethovenstraat 33 in Akersloot precies wat u zoekt!

Akersloot is een geliefd dorp in de gemeente Castricum, centraal gelegen tussen Alkmaar en Haarlem. Het dorp combineert rust, ruimte en een vriendelijke dorps sfeer met uitstekende voorzieningen. Scholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Daarnaast liggen het Alkmaardermeer, natuurgebieden en recreatiemogelijkheden letterlijk om de hoek. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen en openbaar vervoer zijn steden als Alkmaar, Amsterdam en Haarlem bovendien goed bereikbaar.

Begane grond:

Bij binnenkomst treft u een hal met toilet en een lichte doorzon woonkamer van circa 23 m².

Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk licht. De dichte keuken biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse make-over en wacht op een nieuwe eigenaar met frisse ideeën.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk circa 7, 10 en 12 m². De badkamer ademt nostalgie en brengt u letterlijk terug in de tijd, compleet met lavet en wastafelmeubel. Een ideale basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt ruimte voor een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Een waardevolle extra verdieping die de woning nog aantrekkelijker maakt.

De zonnige tuin:

Buiten wacht een heerlijke achtertuin van maar liefst circa 15 meter diep, gelegen op het zuidoosten. Hier kunt u vrijwel de hele dag genieten van de zon en is er voldoende ruimte voor een terras, speelgelegenheid of een prachtige groene tuin.

Kortom: een woning met karakter, potentie en een fantastische ligging. Voor handige kopers en creatieve verbouwers is dit dé kans om een heerlijk thuis te creëren op een fijne plek in Akersloot.

Bijzonderheden:

- Kluswoning met volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping (ca. 7, 10 en 12 m²);
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- Diepe achtertuin van circa 15 meter op het zuidoosten;
- Veel privacy en uitstekende zonligging;
- Ideale woning voor handige kopers en starters met verbouwplannen;
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer;
- Gunstige ligging ten opzichte van Alkmaar, Haarlem en Amsterdam;
- Op korte afstand van het Alkmaardermeer en diverse natuur- en recreatiegebieden;
- Perceel en woning bieden veel potentie voor waardevermeerdering na modernisering;
- Niet zelfbewoningclausule is van toepassing;
- Verkoper maakt gebruik van een vaste project notaris;
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 369.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Bijzonderheden	Kluswoning
Soort dak	Dwarskap bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	99 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	344 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie en Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Akersloot G 3183

Oppervlakte

160 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint en voortuin

Achtertuint

80 m² (14.5m diep en 5.5m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Voorzieningen

Voorzien van elektra

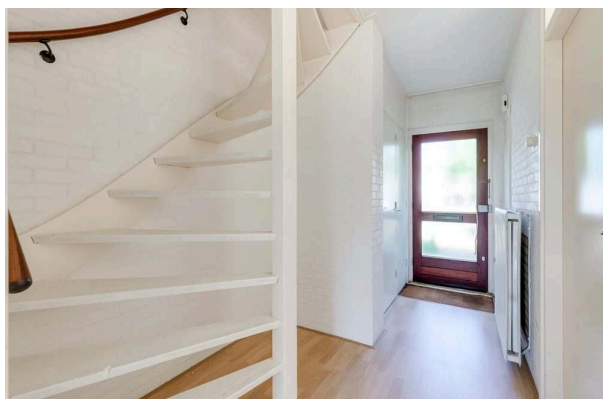
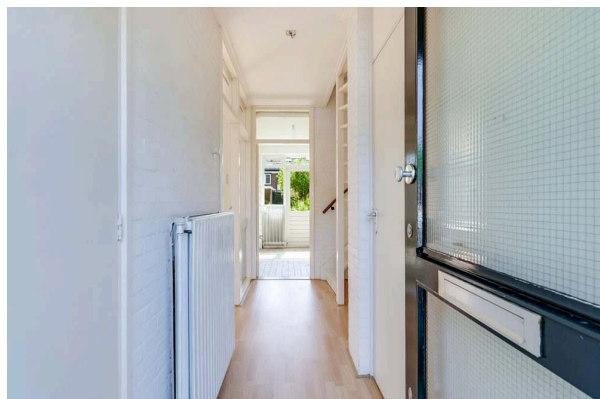
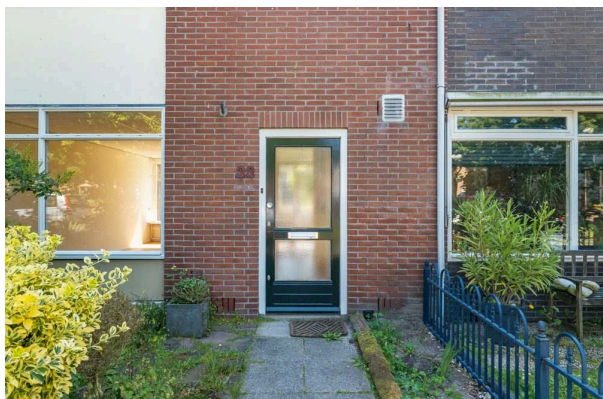
Parkeergelegenheid

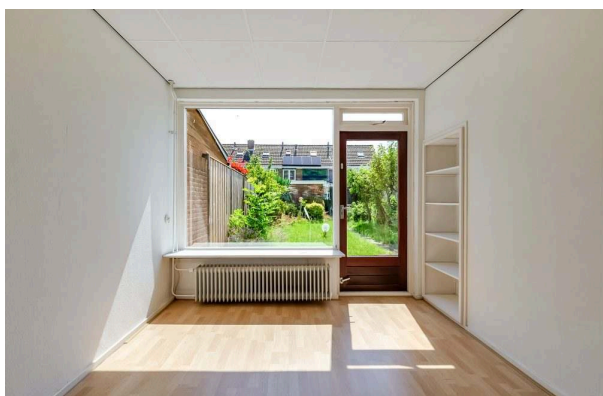
Soort parkeergelegenheid

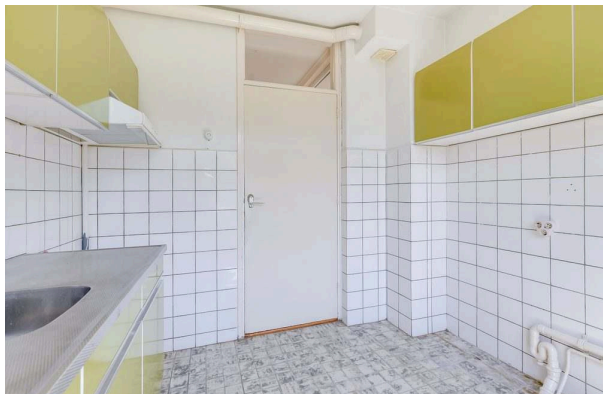
Openbaar parkeren

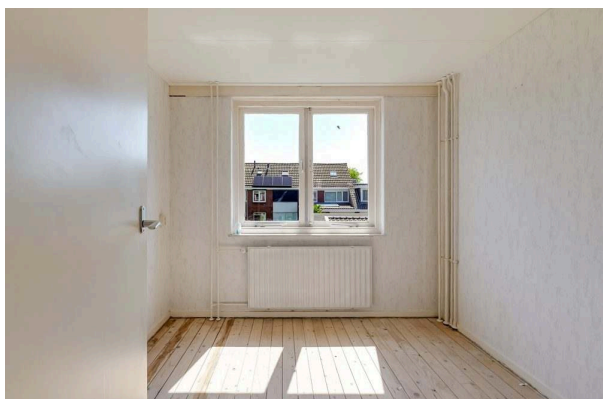
Beethovenstraat 33, Akersloot

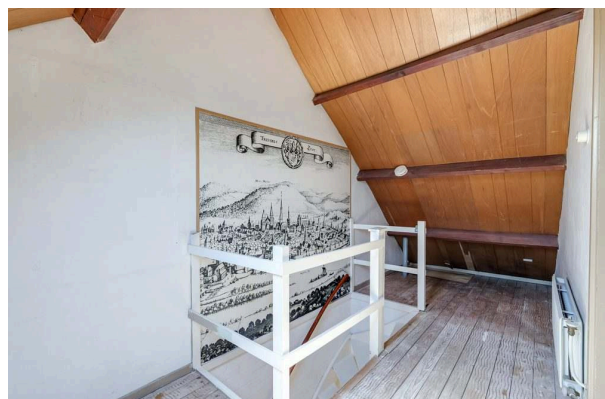


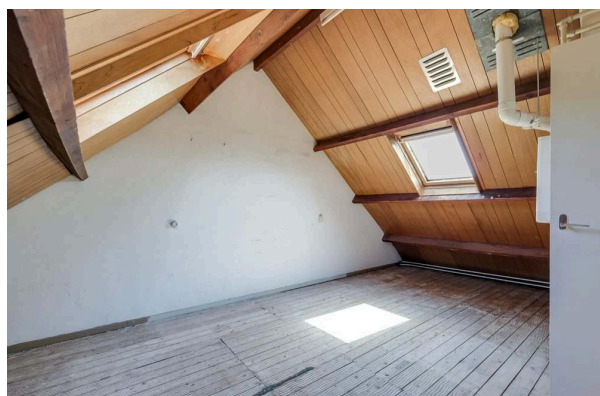
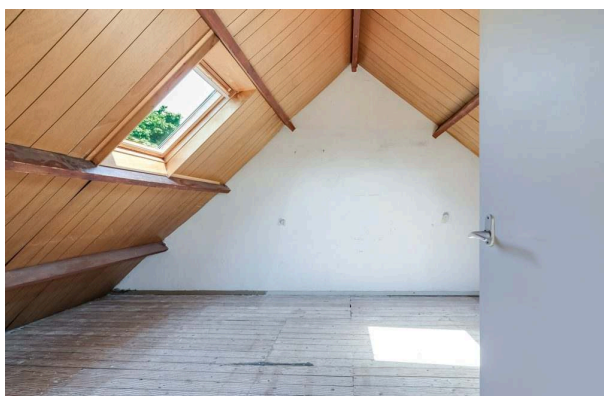
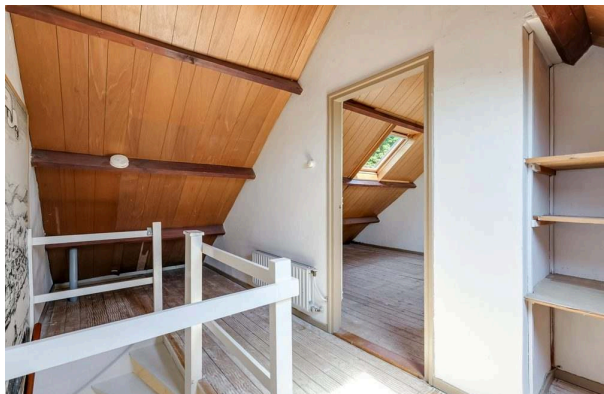




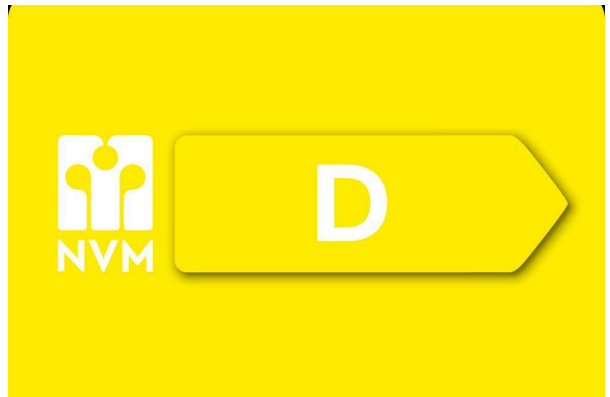












Object&co

BAG BAO



VNG

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed
Ned.

aedes

WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Beethovenstraat 33, 1921 EE Akersloot
Document OC-2026-154259
Datum 22-06-2026



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 19-06-2026 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	134,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	142,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	98,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	6,40 m²
Bruto inhoud - Woning	343,84 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	364,08 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. Trevor Goodwin op 19-06-2026.

Hilversum, 22-06-2026



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 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 - MEETSTAAT										
 © 2016 - Object&co Nederland BV www.objectenco.nl		Datum Meetopname		19-05-2026	Meetbedrijf		Object&co Nederland BV			
		Datum Meetrapport		22-05-2026	Opsteller		M. van Essen			
		Meetrapportnr		OC-2026-154259	Opnemer		Thevor Goodwin			
		Meetcertificaat Type A		Op locatie gecontroleerd en ingesloten		Status		Definitief		
Object type		Viering			Verklaring Meetcertificaat:					
Adres		Beethovendstraat 33			Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingesloten.					
Postcode/Plaats		1921 EE Avenstoot								
Opdrachtgever		Van der Borden Makelaarsrij Alkmaar			Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2003" in combinatie met de hierin afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksovereenkomst woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, ValuedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.					
Adres		Kennemerstraat 181								
Postcode/Plaats		1814 GH Alkmaar								
	PRE BVO AFTREK	EVO	EVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vloer en schalingen > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (incl. Vloer etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-MVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,80 m	Verlengd Vinkoor > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inwendige ruimte	Gebruik gebonden buitenruimte	Externe bergplaats	Bruto inhoud m³
	VI	BVO	TO	H150	VV	GOV	GOOI	GOGB	OEBR	BI
B0 BEGANE GROND	-	44,80	5,70	-	-	39,10	-	-	-	143,36
Woon-/werkruimte	-	44,80	5,70	-	-	39,10	-	-	-	143,36
B1 EERSTE VERDIEPING	-	44,80	5,70	-	-	39,10	-	-	-	118,72
Woon-/werkruimte	-	44,80	5,70	-	-	39,10	-	-	-	118,72
B2 TWEEDE VERDIEPING	-	44,80	5,70	18,40	-	20,70	-	-	-	81,76
Woon-/werkruimte	-	44,80	5,70	18,40	-	20,70	-	-	-	81,76
EX EXTRA	-	8,00	1,60	-	-	-	-	-	6,40	20,24
Berging	-	8,00	1,60	-	-	-	-	-	6,40	20,24
TGP Totaal geheel Persoon	-	142,40	18,70	18,40	-	99,90	-	-	6,40	364,08
TW Totaal Woning	-	134,40				99,90	-	-	-	343,84

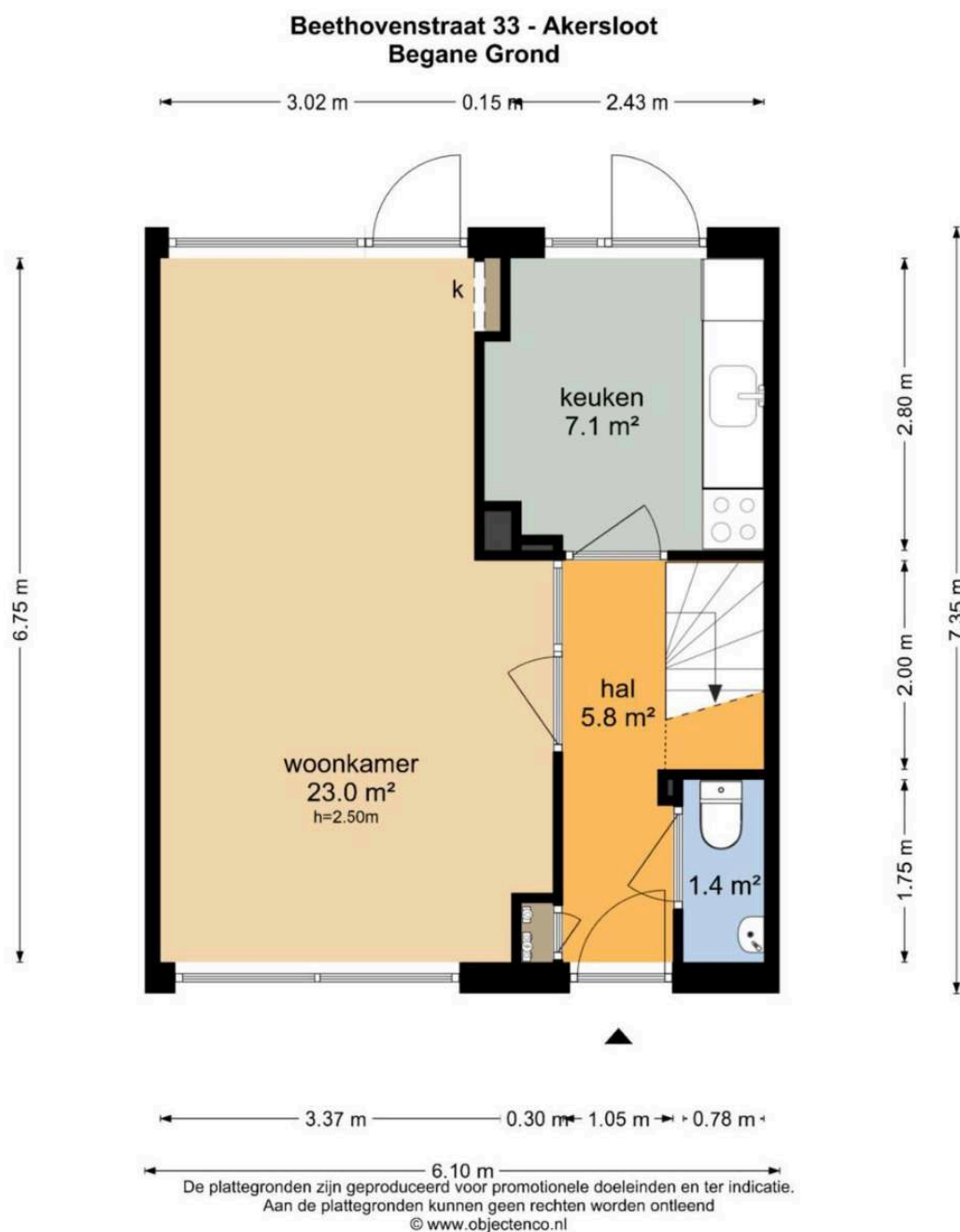
BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



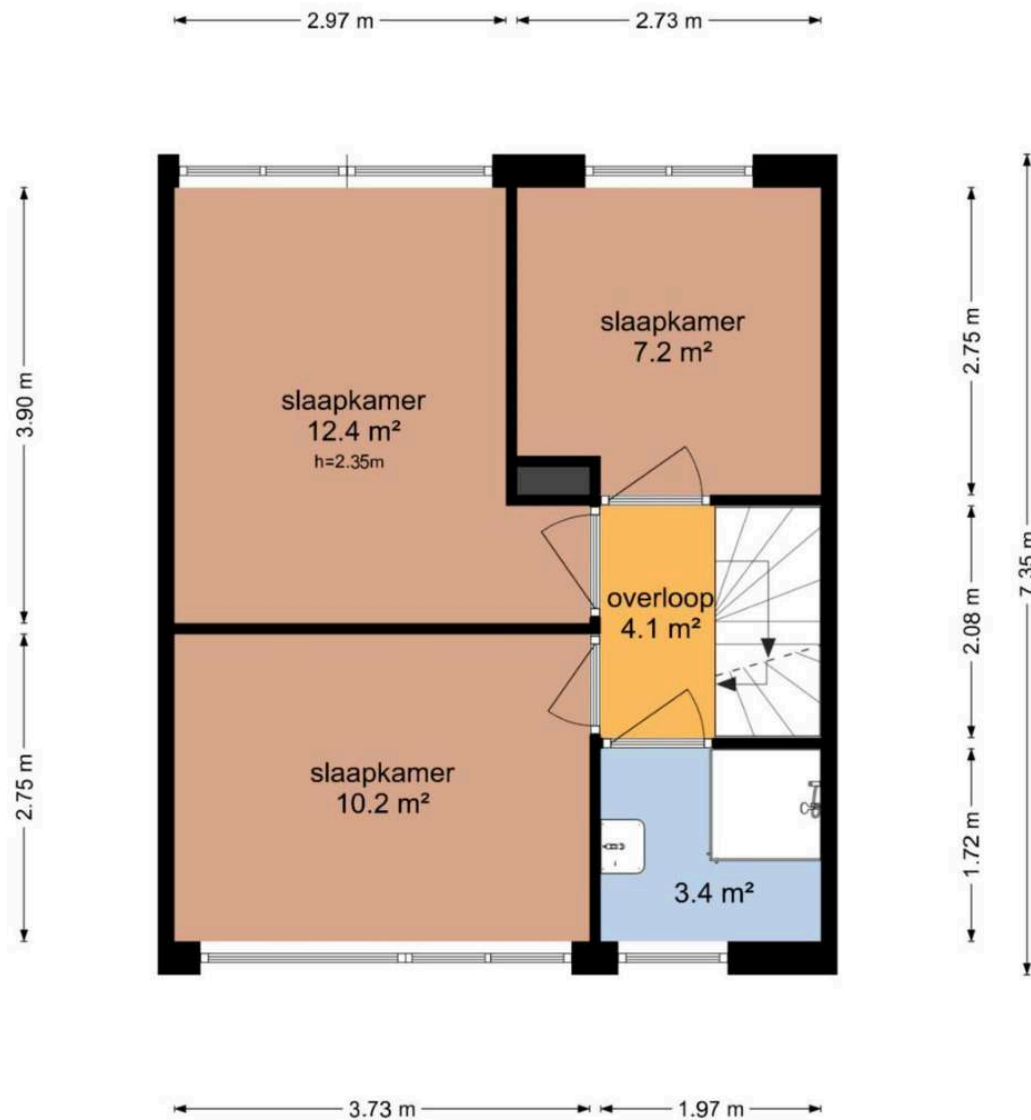
Legenda vlakkenkennering:

	VIDES / SCHRAAG > 4 m²		BRUTOVLOER- OPPERVLAKT		TARRA OPPERVLAKT		RUIMTE MET HOOGTE STANDHOOGTE < 1.55 m		VERTICAAL VLOER- > 4 m² TOEGANKELIJKE RUIMTE		CEBRUUKS- OPPERVLAKT WONEN		CEBRUUKS- OPPERVLAKT OVERRIGE INZANDIGE RUIMTE		CEBRUUKS- OPPERVLAKT GEBRUIKSGEBIEDEN BUITENRUIMTE		OPPERVLAKTE P21-130P RUIMTE
--	------------------------------	--	---------------------------	--	---------------------	--	---	--	--	--	----------------------------------	--	---	--	---	--	-----------------------------------

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



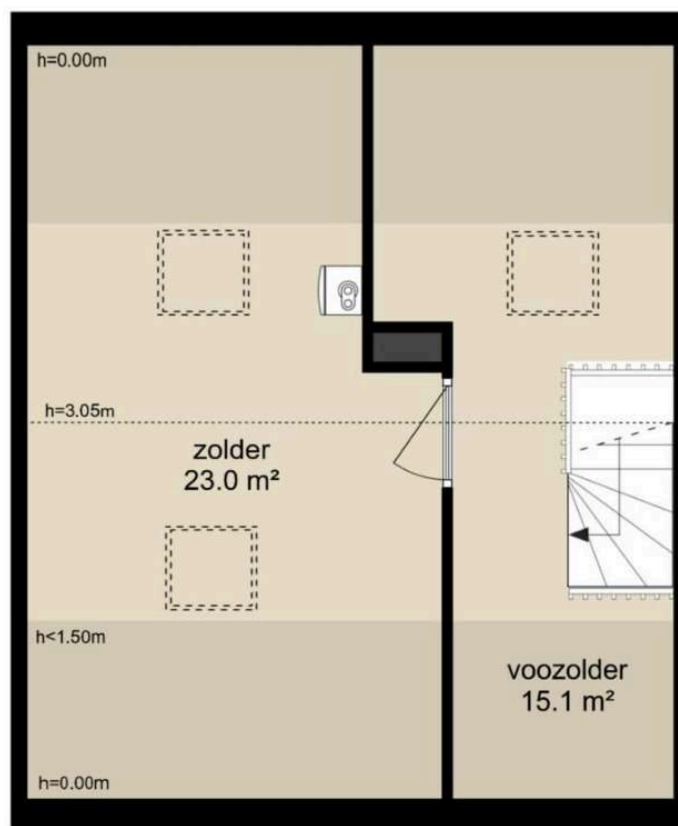
Beethovenstraat 33 - Akersloot
Eerste Verdieping



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

Beethovenstraat 33 - Akersloot
Tweede Verdieping

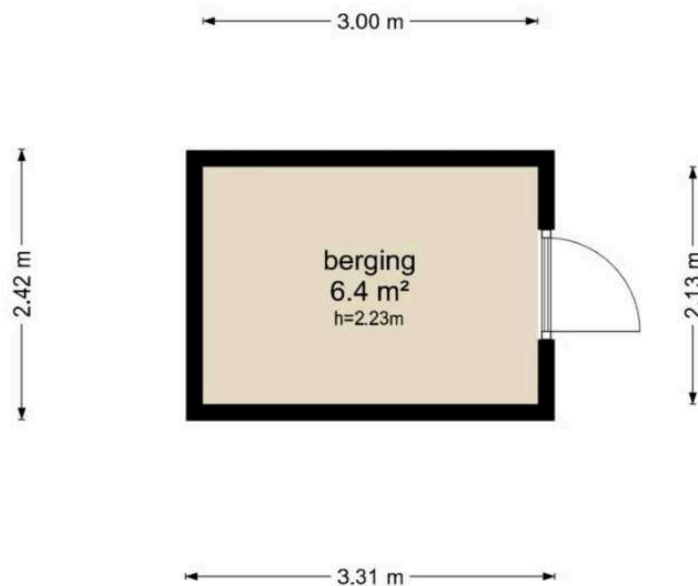
3.00 m 2.70 m



3.72 m 1.98 m

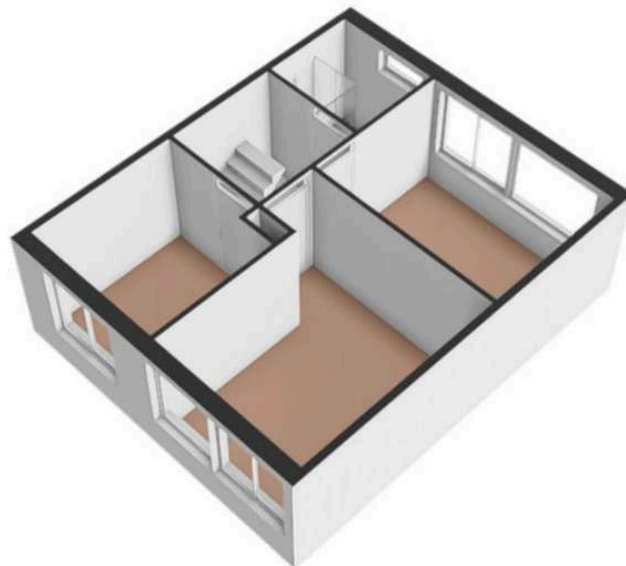
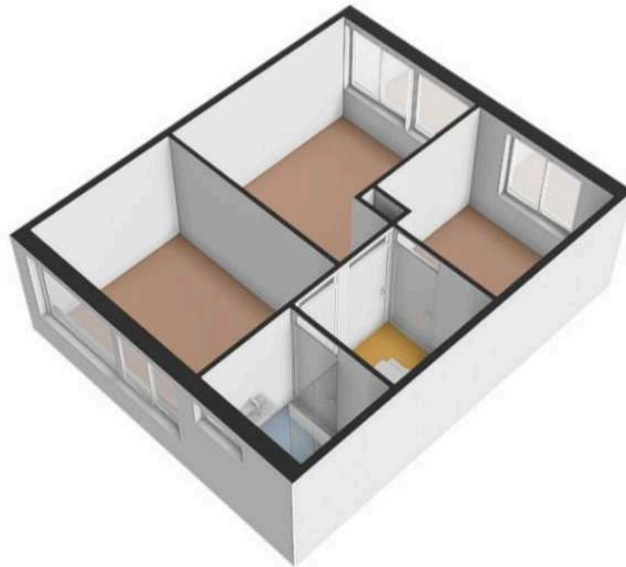
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

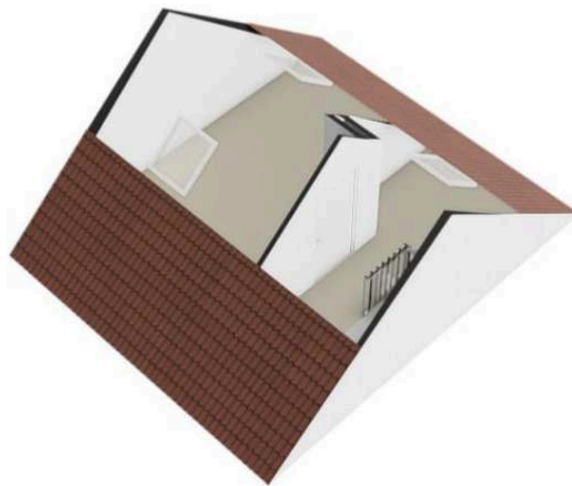
Beethovenstraat 33 - Akersloot
Berging

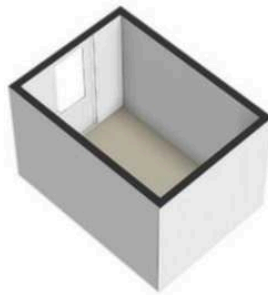


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl









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