



**PIETERSTRAAT 7A, ALKMAAR**

**€ 219.000 k.k.**

**[www.pieterstraat7a.nl](http://www.pieterstraat7a.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](mailto:alkmaar@vanderborden.nl) [www.vanderborden.nl](http://www.vanderborden.nl)

## Pieterstraat 7A, Alkmaar

Wonen in een sfeervolle studio midden in het bruisende centrum van Alkmaar – dat kan aan de Pieterstraat 7A!

Deze studio maakt deel uit van vier voormalige kaaspakhuizen uit ca. 1882, ooit gebouwd in opdracht van de Alkmaarse kaashandelaar J.N. Groen. De pakhuizen zijn prachtig bewaard gebleven en ademen historie. Met hun karakteristieke gevels, rode Hollandse pannen en ligging aan het water vormen ze een uniek stukje Alkmaarse charme.

### Indeling

#### Begane grond

Je komt binnen via de centrale entree met bellentableau, brievenbussen en de trap naar de bovenliggende appartementen.

#### De woning

Eenmaal binnen stap je direct de gezellige woonkamer met open keuken in (ca. 32 m<sup>2</sup>). De keuken is voorzien van een 4-pitsgaskookplaat, oven en afzuigkap – alles wat je nodig hebt om lekker te koken. De badkamer beschikt over een wastafel, toilet en douchehoek.

's Ochtends geniet je met een kop koffie van de zon: gewoon even de deuren aan de achterzijde open zetten en plaatsnemen op de kademuur. Heb je een bootje? Leg 'm aan en vaar zo de grachten op – hoe leuk is dat!

#### De locatie

Je woont hier op een toplocatie in het centrum van Alkmaar. Alles ligt binnen handbereik: het Waagplein met gezellige terrassen en restaurants, de beroemde kaasmarkt op vrijdagochtend, de markt op zaterdag, de bioscoop, winkels, de schouwburg en het NS-station op loopafstand. Alles wat je nodig hebt voor het stadse leven ligt letterlijk om de hoek.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Rijksmonument;
- Centrale ligging in stadscentrum van Alkmaar;
- het Rijksmonument is in 2004 in zijn geheel gerenoveerd;
- B&B is niet toegestaan;
- Intercominstallatie aanwezig;
- Internetaansluiting aanwezig;
- Servicekosten bedragen € 123,20,- per maand (opgave 2025 van verkoper);
- Oplevering kan spoedig;
- Vaste projectnotaris;
- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt.

## Kenmerken

### Overdracht

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Vraagprijs   | € 219.000 k.k.     |
| Status       | Beschikbaar        |
| Aanvaarding  | In overleg         |
| Bijdrage VVE | € 123,20 per maand |

### Bouw

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Soort appartement | Benedenwoning                                |
| Soort bouw        | Bestaande bouw                               |
| Bouwjaar          | 1882                                         |
| Bijzonderheden    | Monumentaal pand en gedeeltelijk gestoffeerd |
| Soort dak         | Zadeldak bedekt met pannen                   |

### Oppervlakte en Inhoud

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 37 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud          | 118 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 1                                                   |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                          |
| Badkamervoorzieningen | 1 douche, 1 toilet en 1 wastafel                    |
| Aantal woonlagen      | 1 woonlaag                                          |
| Voorzieningen         | Glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie en Kabel TV |

### Energie

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Verwarming | Cv-ketel                          |
| Warm water | Cv-ketel                          |
| Type ketel | Combiketel gas gestookt, eigendom |

## Kadastrale gegevens

Alkmaar A 5635

Omvang

Eigendomssituatie

Appartementsrecht of complex

Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging

Tuin

Aan vaarwater en in centrum

Geen tuin

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren en parkeervergunningen

## VVE Checklist

Inschrijving KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Ja

Periodieke bijdrage

Ja (€ 123,20)

Reservefonds aanwezig

Ja

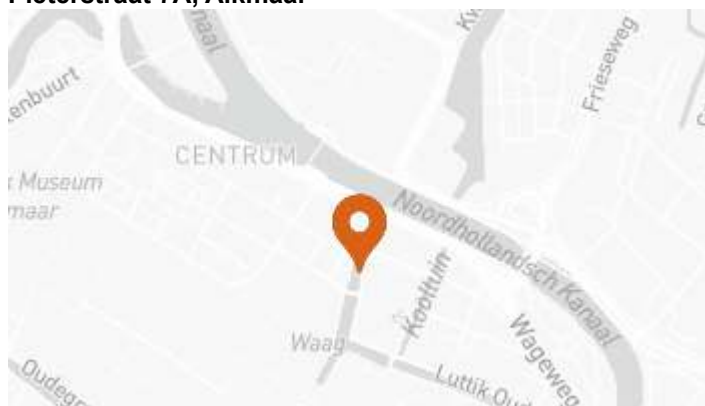
Onderhoudsplan

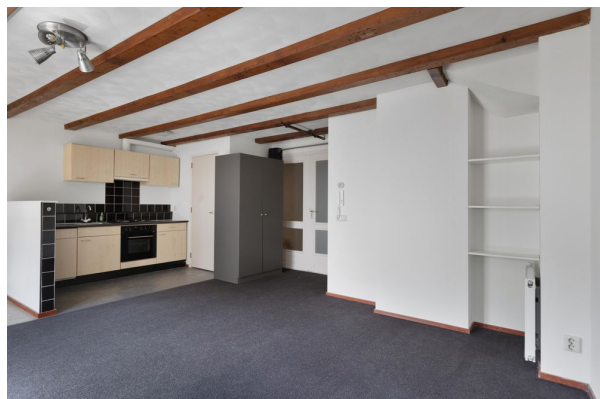
Ja

Opstalverzekering

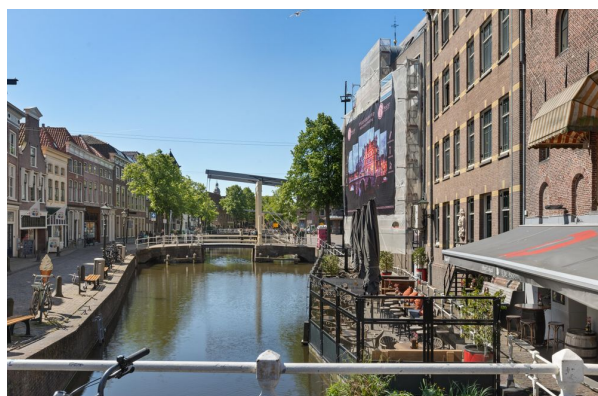
Ja

## Pieterstraat 7A, Alkmaar









Object&co



BAG BAO  
Professionals in de Bepaling van de Waarde



Nederlands Register  
Vastgoed Tussenkopers

vastgoedpro

VBO  
Vereniging van Brokers en Makelaars

WAARDERINGSKAMER

# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar

Adres Pieterstraat 7 A, 1811 LW Alkmaar

Document OC-2025-136621

Datum 2025-05-19



## 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 15-05-2025 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                         | 42,10 m <sup>2</sup>        |
| Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel                 | 42,10 m <sup>2</sup>        |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen                          | <b>37,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)    | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n) | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Bruto inhoud - Woning                                   | <b>117,88 m<sup>3</sup></b> |
| Bruto inhoud - Geheel Perceel                           | 117,88 m <sup>3</sup>       |

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

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Lizzy van der Waals op 15-05-2025.

Hilversum, 2025-05-19



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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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&amp;co

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

Datum Meetopname 15-05-2025  
Datum Meetrapport 19-05-2025  
Meetrapportnr OC-2025-138621  
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co Nederland BV  
Opsteller M. van Essen  
Opnemer Lizzy van der Waals  
Status Definitief

Object type Woning  
Adres Pieterstraat 7 A  
Postcode/Plaats 1811 LW Alkmaar

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

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

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" 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, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

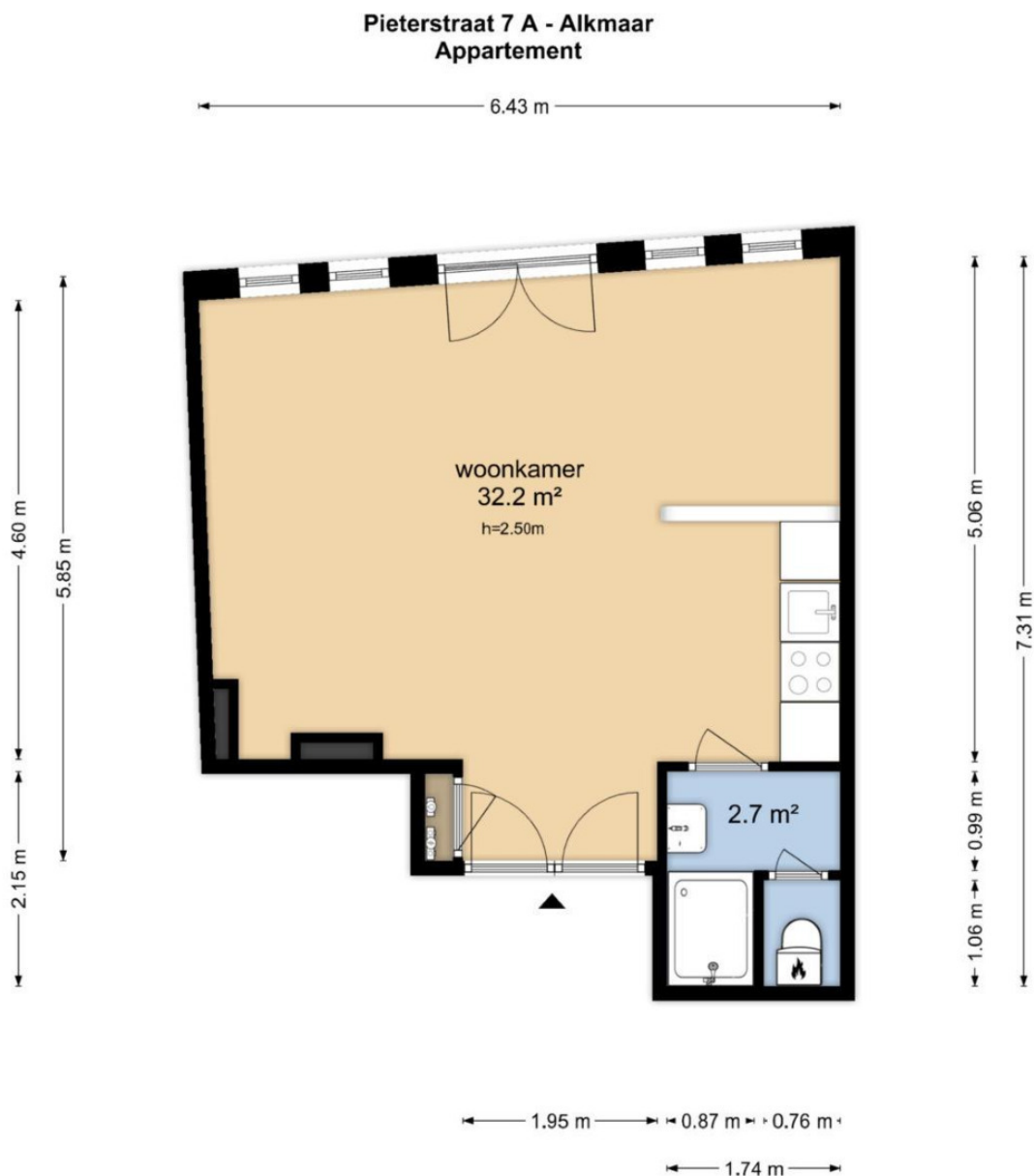
|     |                       | PRE BVO AFTREK              | BVO                                              | BVO AFTREK                   | POST BVO AFTREK                        |                                                        | GEBRUIKSOPPERVLAKTEN |                          |                               | OPPERVLAKTE           | INHOUD          |
|-----|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|
|     |                       | Vides en schalmgaten > 4 m² | Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) | Totaal oppervlakte (BVO-NVO) | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Vertical Voorloper > 4 m² & niet toegankelijke ruimten | Woon ruimte          | Overige inpandige ruimte | Gebouw gebonden buiten ruimte | Externe bergingruimte | Bruto inhoud m³ |
|     |                       | VI                          | BVO                                              | TO                           | H150                                   | VV                                                     | GO                   | GOOI                     | GOGB                          | OEBR                  | BI              |
| AP  | APPARTEMENT           | -                           | 42,10                                            | 5,10                         | -                                      | -                                                      | 37,00                | -                        | -                             | -                     | 117,88          |
|     | Woon-/werkruimte      | -                           | 42,10                                            | 5,10                         | -                                      | -                                                      | 37,00                | -                        | -                             | -                     | 117,88          |
| TGP | Totaal geheel Perceel | -                           | 42,10                                            | 5,10                         | -                                      | -                                                      | 37,00                | -                        | -                             | -                     | 117,88          |
| TW  | Totaal Woning         |                             | 42,10                                            |                              |                                        |                                                        | 37,00                | -                        | -                             | -                     | 117,88          |



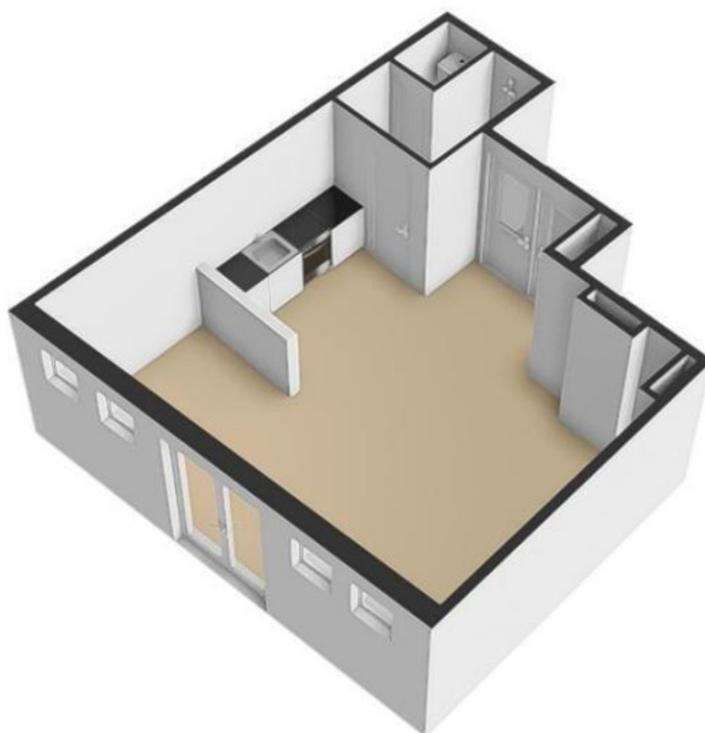
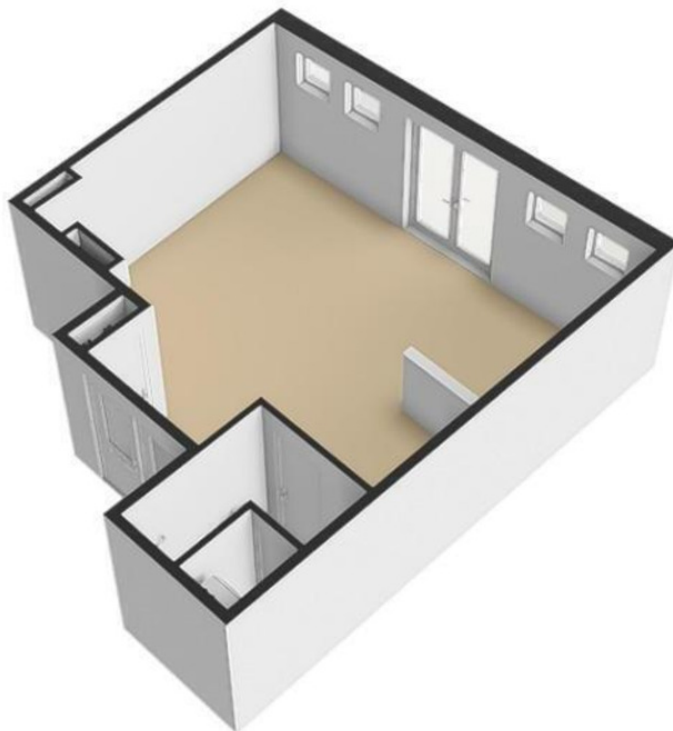
Legenda vlakken:tekening:

|  |                                         |  |                                  |  |                      |  |                                                 |  |                                                                                 |  |                                         |  |                                                                 |  |                                                                     |  |                                               |
|--|-----------------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------|--|-------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
|  | VRIES / SCHALMGAT<br>> 4 m <sup>2</sup> |  | BVO<br>BRUTOVLAK-<br>OPPERVLAKTE |  | TARRA<br>OPPERVLAKTE |  | RUIMTE MET<br>BEPERKTE<br>STAHOOGTE<br>< 1.50 m |  | VV.<br>VERTICAL VERKEER<br>> 4 m <sup>2</sup> & NIET<br>TOEGANKELIJKE<br>RUIMTE |  | GO<br>GEBRUIKS-<br>OPPERVLAKTE<br>WONEN |  | GOOI<br>GEBRUIKS-<br>OPPERVLAKTE<br>OVERIGE<br>INFANDIGE RUIMTE |  | GGOB<br>GEBRUIKS-<br>OPPERVLAKTE<br>GEBOUWGEBOONDEN<br>BUITENRUIMTE |  | OEBR<br>OPPERVLAKTE<br>EXTERN<br>BUITENRUIMTE |
|--|-----------------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------|--|-------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|

BBMI / NEN 2580 meetrapport / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)



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



## Informatie

### Algemeen

#### Disclaimer einde verkoopbrochure

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

#### Onderzoeks- en meldingsplicht

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

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

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

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

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

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

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



## **Wat is de kracht van Van der Borden?**

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

## **Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!**



**HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!**  
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00  
[alkmaar@vanderborden.nl](mailto:alkmaar@vanderborden.nl) [www.vanderborden.nl](http://www.vanderborden.nl)