



**Plein 2 en 2a, 8754 ER Makkum**

**Vraagprijs € 650.000,00 k.k.**



**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs Makkum**  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)

## Omschrijving

In een mooi, goed onderhouden pand gelegen in het centrum van het watersportdorp Makkum wordt te koop aangeboden de op de begane grond gelegen commerciële ruimte (Plein 2) met de daarboven gelegen zelfstandige woning (Plein 2a). De commerciële ruimte op de begane grond is verhuurd als restaurant maar kan ook voor andere doeleinden gebruikt worden (oplevering zonder huurders is namelijk bespreekbaar). Vrijwel het gehele pand is in 2021 verbouwd en gemoderniseerd.

### Plein 2

De begane grond heeft een totale gebruiksoppervlakte van circa 130 m<sup>2</sup> en bestaat onder meer uit een restaurant (circa 90 m<sup>2</sup>, ruim 60 zitplaatsen) met toiletgroep (± 6,5 m<sup>2</sup>), keuken met koelruimte (ongeveer 35 m<sup>2</sup>) en een provisiekelder (± 4,5 m<sup>2</sup>). Aan de voorzijde op het Plein heeft de uitbater van het restaurant een terrasvergunning. Inclusief het deels overkapte gedeelte van het terras dat op eigen grond staat, bedraagt de totale terrasoppervlakte circa 75 m<sup>2</sup> en beschikt het terras over totaal ongeveer 50 zitplaatsen. Ondanks dat de begane grond ingericht is als restaurant, kan het ook gebruikt worden als bijvoorbeeld winkel of kantoor. of het zou aangepast kunnen worden naar wonen. Een oplevering zonder huurders is namelijk bespreekbaar. Dit object heeft energielabel A+ (geldig tot 7-1-2032).

### Plein 2a

De gemoderniseerde bovenwoning beschikt op de begane grond onder andere over een eigen, royale entree.

Op de 1e verdieping zijn onder meer een hal, modern (hangend) toilet met fonteintje, de woonkamer (bijna 35 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde voorzien van zonwering (markiezen), luxe open woonkeuken (ruim 21 m<sup>2</sup>) met inbouwapparatuur (gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koelkast en vaatwasser) en een bijkeuken (ruim 6,5 m<sup>2</sup>).

Het grote dakterras (circa 36 m<sup>2</sup>) is zowel vanuit de woonkeuken als de bijkeuken bereikbaar. De 2e verdieping bestaat uit een overloop, 3 slaapkamers (respectievelijk ruim 7 m<sup>2</sup>, ruim 8 m<sup>2</sup> en ruim 9 m<sup>2</sup>) en een moderne badkamer (bijna 4,5 m<sup>2</sup>) voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche.

De opgegeven oppervlakten zijn gemeten op circa 1.50 meter hoogte, de vloeroppervlakte van de slaapkamers is derhalve groter. Verder beschikt deze bovenwoning over energielabel D (geldig tot 04-08-2031).

### Gemeenschappelijke berging

Op de begane grond is een berging (bijna 6 m<sup>2</sup>) aanwezig waarin een deel van de technische installaties van Plein 2 zich bevinden. Daarnaast mag deze berging door de bovenwoning (Plein 2a) gebruikt worden.

## Makkum en omgeving

Makkum is een karakteristiek watersportdorp aan het IJsselmeer en heeft net buiten het dorp een groot recreatiegebied met o.a. IJsselmeerstrand, boulevard met diverse winkels en horecagelegenheden, een hotel, groot recreatiepark met vakantiewoningen, een camping, chaletpark en jachthaven(s). Het dorp zelf kenmerkt zich door de mooie herenhuizen en grachtenpanden, de gezellige drukte bij de sluis en op het Plein en de Markt. In het centrum zijn diverse winkels en horecagelegenheden te vinden. Ondanks dat de drukte seizoensgebonden is, zijn ook in de wintermaanden nog de nodige toeristen in Makkum.

## Appartementencomplex

Het gehele pand is/wordt gesplitst in totaal 3 appartementsrechten en het 3e appartementsrecht betreft een kleine, omstreeks 2021 gerealiseerde bovenwoning met het adres Vermaningsteeg 5a. Dit 3e appartementsrecht is niet inbegrepen in deze aanbieding, maar kan bij interesse mogelijk wel aangekocht worden. Omstreeks 2020/2021 is het pand grotendeels verbouwd en de Vereniging van Eigenaren is nog in oprichting.

## Huurcontracten

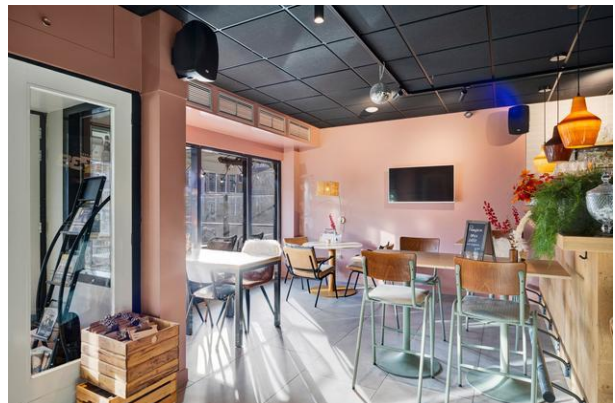
Op verzoek en met vertrouwelijkheid kunnen bijzonderheden ten aanzien van de beide huurcontracten verstrekt worden aan geïnteresseerden.

Aanvaarding: In overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.



## Foto's



Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)



## Foto's



Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)



## Foto's



Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)

## Foto's





## Foto's

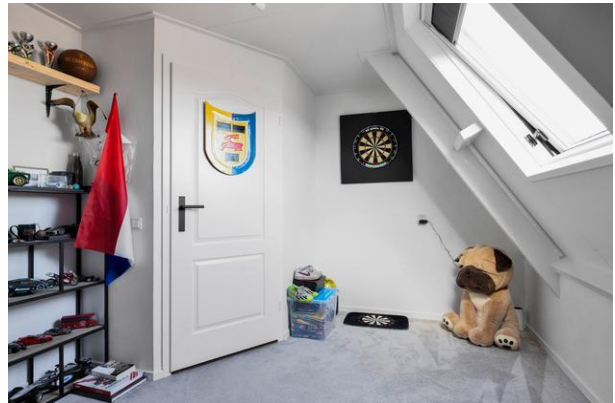


Plein 2 - 8754 ER Makkum

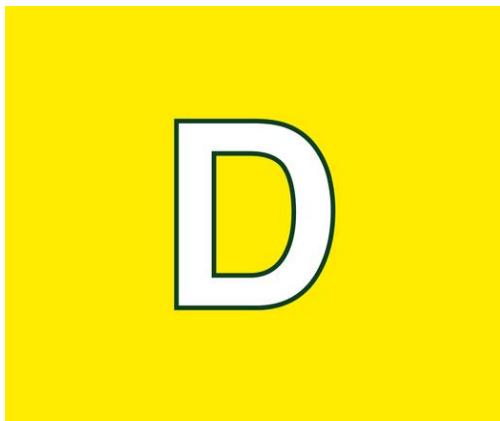
**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)



## Foto's



## Foto's

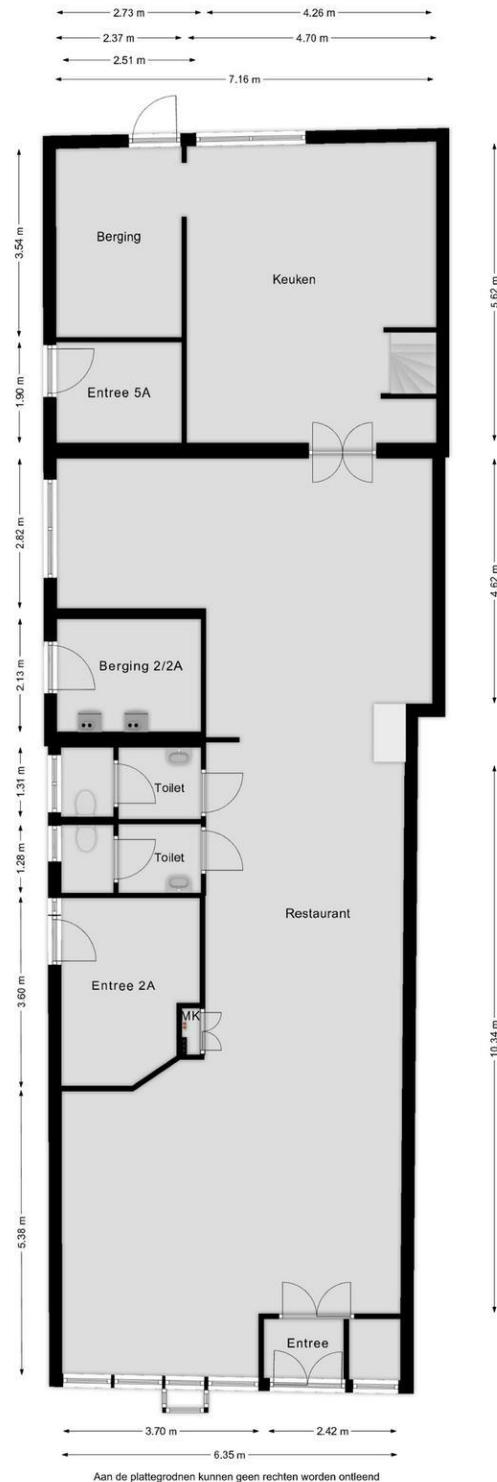


Plein 2 - 8754 ER Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)



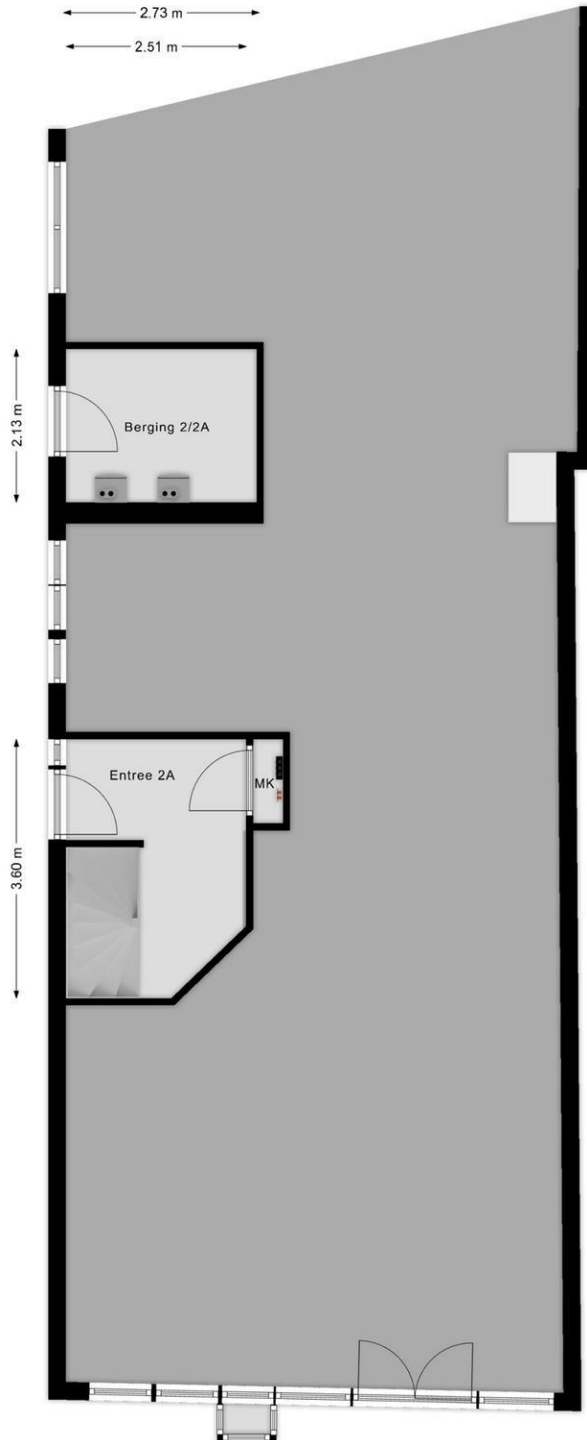
## Plattegrond begane grond Plein 2



Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)

## Plattegrond begane grond Plein 2a



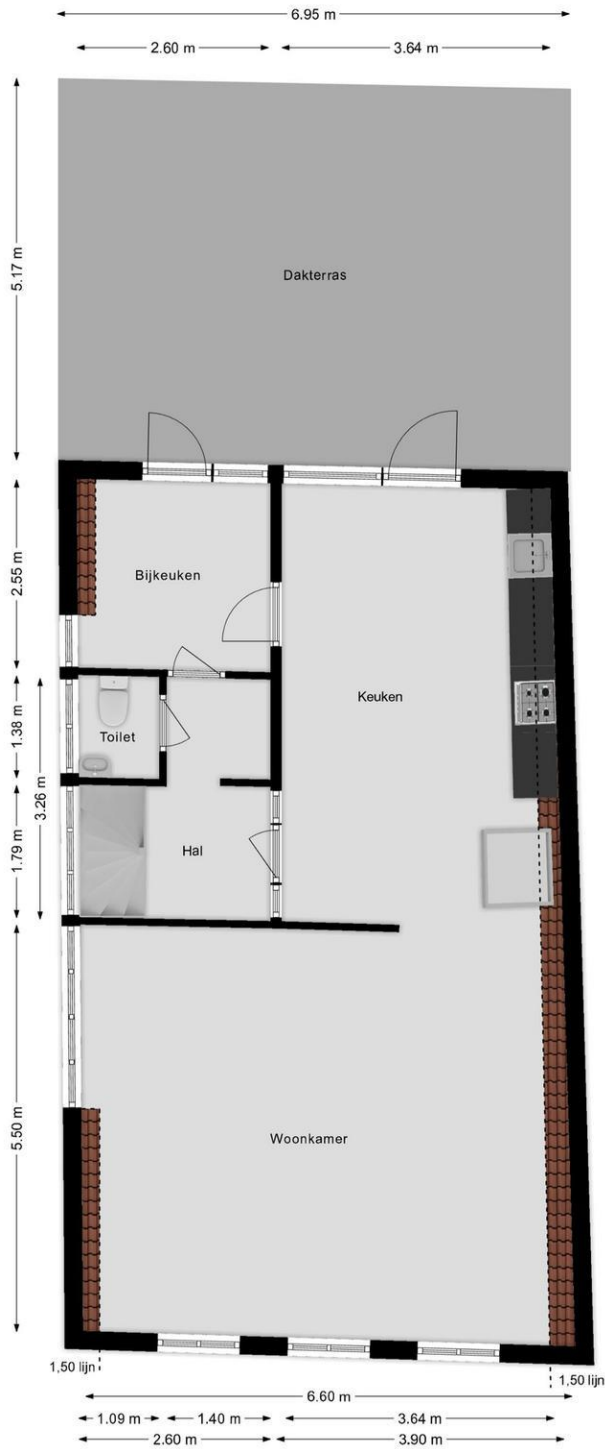
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)



## Plattegrond 1e verdieping Plein 2a

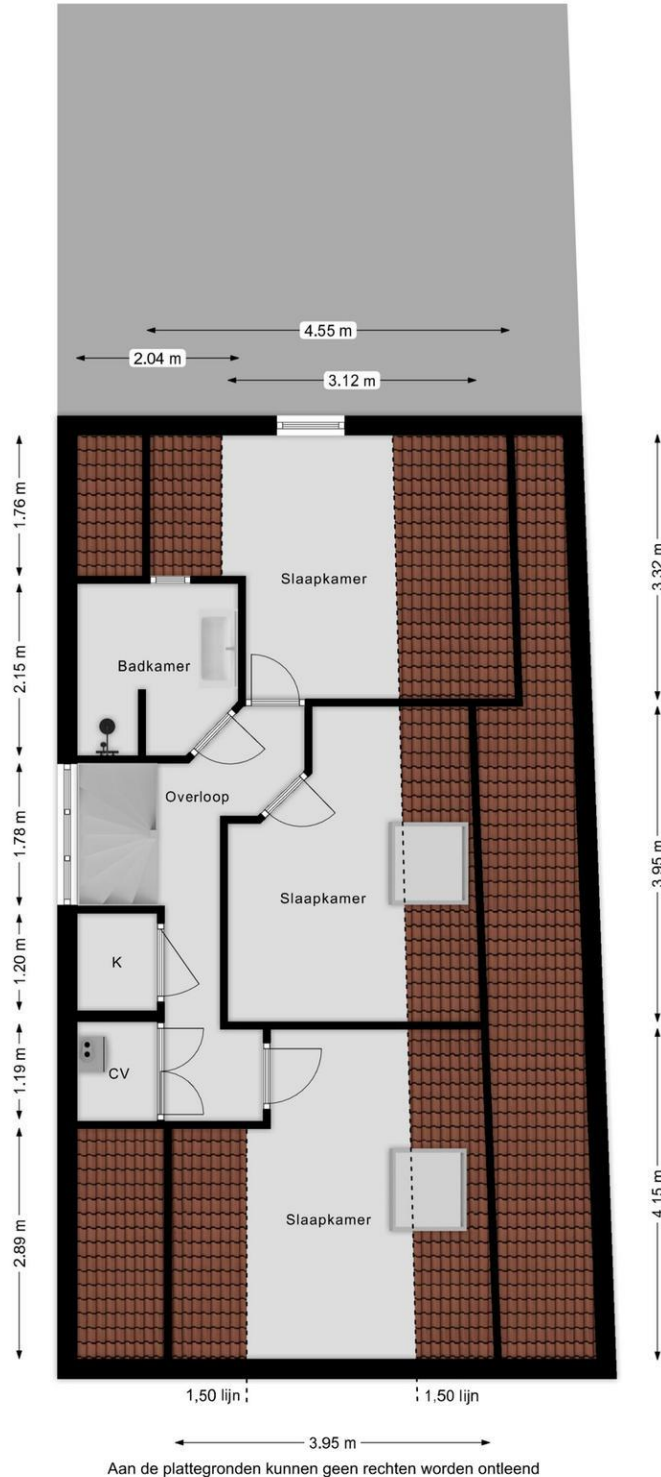


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)

## Plattegrond 2e verdieping Plein 2a



Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Plein 2-2a Makkum

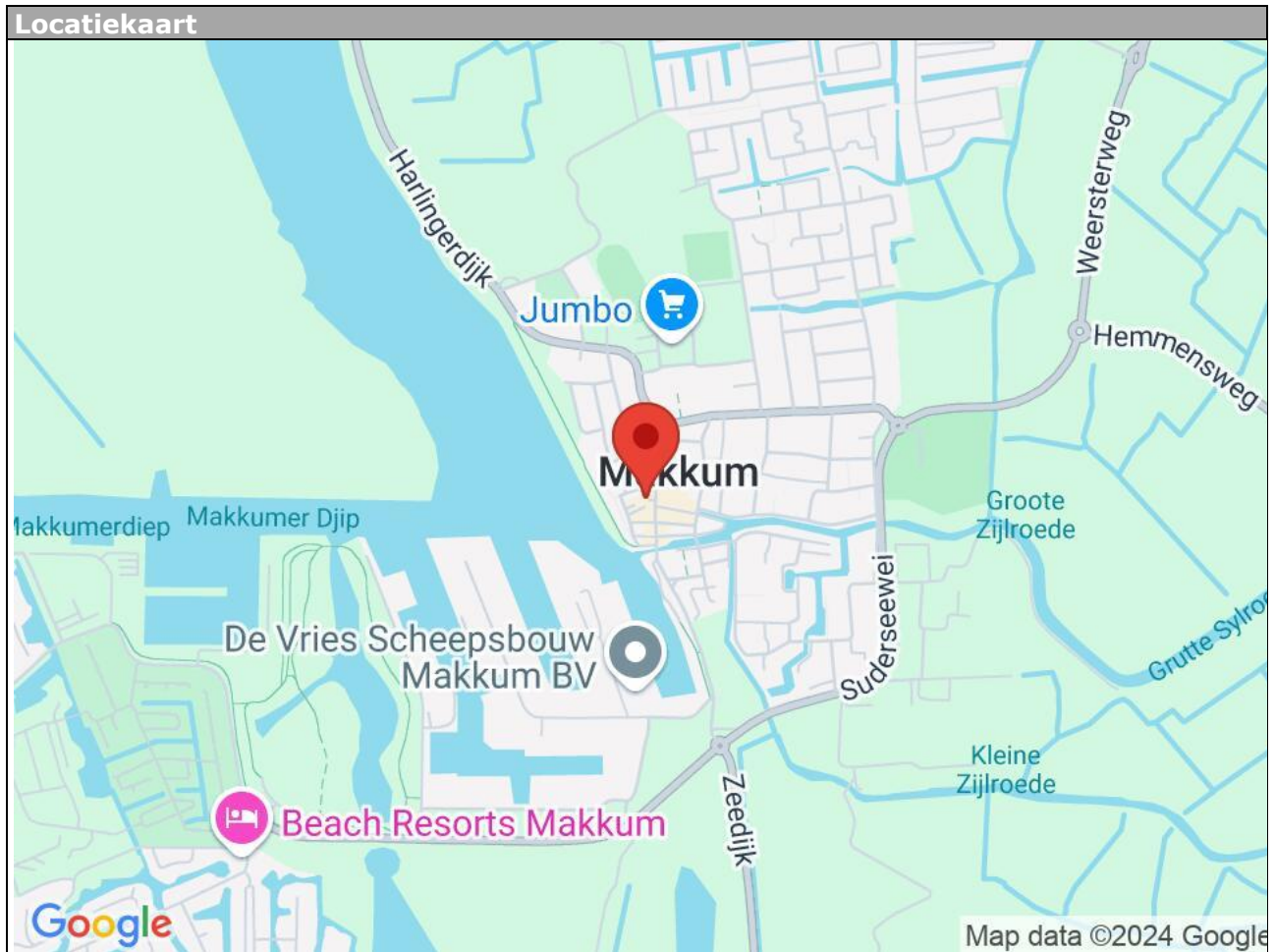


Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Plein 2
Postcode / plaats	8754 ER Makkum
Provincie	Friesland



Plein 2 - 8754 ER Makkum

**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs**  
Makkum  
Voorstraat 1  
8754 EV, MAKKUM  
Tel: 0515 - 233 664  
E-mail: [makkum@kingmawalinga.nl](mailto:makkum@kingmawalinga.nl)  
[www.kingmawalinga.nl](http://www.kingmawalinga.nl)

## Verkoopprocedure

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Wij als NVM-makelaar doen dat wel, daarom hebben wij hieronder de meest gestelde vragen en voorkomende begrippen beantwoord. Indien u nog vragen hebt, schroom niet en neem contact met ons op.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Alle onderhandelingen lopen uitsluitend via de verkopende makelaar. In principe gaan wij in onderhandeling met degene die als eerste een (serieus) bod uitbrengt, maar het verkooptraject kan tussentijds gewijzigd worden als er bijvoorbeeld sprake is van veel belangstelling.

### **Kosten Koper (k.k.):**

Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met kosten koper. Deze betaalt dus de koper en bestaan uit: de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in het kadaster. Daarnaast komen nog de eventuele kosten voor een financiering voor rekening van de koper. Met betrekking tot de overdrachtsbelasting geldt eenmalig een vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning voor eigen bewoning kopen (hierbij geldt wel een maximale koopsom), 2% voor woningen die gekocht worden voor eigen bewoning en 10,4% voor onder meer recreatiewoningen, woningen die niet voor eigen bewoning gebruik worden, voor bedrijfsmatig vastgoed en agrarische gronden.

### **Vrij op naam (v.o.n.):**

Bij de koop van een nieuwbouwwoning staat vaak de term vrij op naam (v.o.n.). Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen. Echter de kosten voor een eventuele financiering zijn nog steeds voor rekening van de koper.

### **Koopakte/schriftelijkheidsvereiste:**

Wanneer de onderhandelingen succesvol zijn verlopen, stelt de verkopende makelaar een koopovereenkomst op waarin de gemaakte afspraken schriftelijk worden bevestigd (zoals prijs en opleveringsdatum) en de eventuele ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Als alle handtekeningen op de koopakte zijn gezet, dan is pas de koopovereenkomst gesloten. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Drie dagen bedenktijd:**

De consument die een woning koopt heeft drie dagen wettelijke bedenktijd, waarin hij alsnog van de aankoop kan afzien. De bedenktijd gaat in op het moment dat de koper een kopie heeft ontvangen van de door alle partijen getekende koopakte.

### **Bankgarantie/waarborgsom:**

In de koopovereenkomst zal opgenomen worden dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt gestort op een bankrekening (derdengelden) van de notaris.

### **Ouderdomsclausule:**

Als het een wat oudere woning betreft zal in de koopsom ook de algemene ouderdomsclausule opgenomen worden. In deze clausule staat o.a. dat de woning X-jaren oud is en dat de eisen



die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

**Asbest:**

Bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Verkoper verklaart dat tenminste gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was, voor zover bekend op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende materialen zijn aangebracht anders dan in die tijd gebruikelijk was. Als het bouwjaar van voor 1993 is, is het wel mogelijk dat in de onroerende zaak asbesthoudende materialen zijn verwerkt, hetgeen voor rekening en risico komt voor koper.

**Opstellen brochure:**

Ondanks dat wij met zorg de brochure samenstellen, is het mogelijk dat de informatie en eventueel aanwezige tekeningen af kunnen wijken van de werkelijkheid. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte, ook op eventueel bijgevoegde indelingstekeningen, zijn indicatief.

**Meetinstructie:**

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM-leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VB0-makelaar, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen. Ondanks dat de Meetinstructie ruimte laat voor interpretatie, volgen wij deze branchebrede Meetinstructie zo goed als mogelijk.

**Meldings- en onderzoeksplicht:**

Naast de meldingsplicht van de verkoper, heeft u als koper ook een plicht tot onderzoeken. Indien u dat nodig acht, kunt u uit eigen beweging een aantal zaken nader (laten) onderzoeken. Bijvoorbeeld door een eigen adviseur/ (NVM) makelaar of een bouwkundige. Ook kunt u zelf informatie inwinnen bij het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven, accountants/fiscalisten, eventuele Vereniging van Eigenaren of bouwkundige bureaus.



**Kingma & Walinga makelaars en taxateurs Makkum**  
**Voorstraat 1**  
**8754 EV, MAKKUM**  
**Tel: 0515 - 233 664**  
**E-mail: makkum@kingmawalinga.nl**