



## Westerstraat 28, 1601 AK Enkhuzen

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

## Omschrijving

### Westerstraat 28, 1601 AK Enkhuizen

Met trots mogen wij te koop aanbieden het vermoedelijk oudste voormalige woonhuis van Enkhuizen. Oorspronkelijk gebouwd in 1460! Sinds 1978 is hier gevestigd Café de Slof! Een begrip in Enkhuizen en omstreken. Voor 1978 was hier ook al een café gevestigd, genaamd De Kooperen Pomp. Dit Rijks monumentale pand kent als pand een rijke geschiedenis maar ook als gebruik. Sinds jaar en dag is hier gevestigd het authentieke café De Slof. Onder auspiciën van Frederick Koophen (rijksbouwmeester) heeft het pand in 1730 een verbouwing ondergaan en kreeg de voorgevel en -deur zijn prachtige omlijsting.

De mogelijkheid is aanwezig om hier weer een woonhuis van te maken. In dat geval kom jij te wonen in het vermoedelijk oudste woonhuis van Enkhuizen!

Van 2010 tot 2013 is een zeer omvangrijke restauratie gerealiseerd, waarbij het uitgangspunt voor de eigenaar is geweest: goed kan nog altijd drie keer beter – zo is er op/aan elk onderdeel gewerkt, waardoor het pand in een perfecte conditie verkeert.

#### INDELING

Entreehal met meterkastopstelling en tocht-geluidssluis naar het sfeervolle café voorzien van authentieke bar en vele prachtige gerestaureerde details. Achter het café een brede gang welke toegang geeft tot de keuken, sanitaire groep en berging - magazijn. Via de deur in de achtergevel toegang tot de stadstuin. Via een losse steektrap is de zolder toegankelijk welke o.a. de technische installatie huisvest en plaats biedt aan opslag. Het totaal b.v.o. van het pand is ca. 200 m<sup>2</sup>.

Het pand is optimaal geïsoleerd en op de begane grond voorzien van vloerverwarming.

Het pand wordt aangeboden vrij van huurrechten en vrij van brouwerijverplichtingen.

Daarmee is het een unieke kans om zelf de ondernemer te worden in dit café.

Wel warme gevoelens bij het pand, maar zelf geen horecaman of vrouw, dan is het te verhuren en heb je een mooie belegging.

#### RESTAURATIE 2010-2013

Tijdens de volledige restauratie van het pand zijn kosten nog moeite gespaard om van dit pand een "juweeltje" te maken. Werkelijk alles is aangepakt en perfect uitgevoerd.

Daarbij kun je denken aan:

- Nieuw rioleringsstelsel met vetvangput.
- Betonvloer (20cm) met in de aanbouw een vorstrand en in het bestaand gedeelte ingetand onder de bestaande buitenmuren. Gestort in één keer.
- Op de betonvloer 7 cm. isolatie met daarop de leidingen voor vloerverwarming (8 groepen) en radiatoren.
- Tegelvloer met originele, zeldzame estrikken en gedeeltelijk met de originele oude vloertegels uit het pand.
- Alle kozijnen van massief eikenhout

**AANBOUWDEEL: (Nieuw)**

- Halfsteens buitenmuren met rode handvorm steen 10 cm steenwol met 15 cm kalkzandsteen binnenmuren. Indelingsmuren 10 cm kalkzandsteen.
- Twee toiletgroepen M/V en apart MIVA toilet met een douche.
- Keuken met krachtstroomgroep (5 x 6mm<sup>2</sup>) en 3 ondergrondse leidingen 110mm naar de bar.
- Stabiliteitsportaal met extra andreaskruis over de bestaande zolder.
- Extra zware balklaag met vloerdelen (40cm. breed), beiden handmatig opgeschaafd.
- Direct daarop al het leidingwerk (uit het zicht) met extra zwevende vloer van underlayment met 10 cm beloopbare steenwol platen, derbigum dakbedekking.
- Aansluitingen voor PAR 56 lichtstelsysteem en aansluitingen voor LED lichtstrippen naar elke ruimte v/d aanbouw. Aansturing vanaf de bar.
- Alle afvoeren van de keuken lopen over de vetvangput.

**CAFEEDEEL: Bestaand – vergroot.**

- Alle originele balken behouden door vakkundige reparatie van de uiteinden.
- Nieuwe sleutelstukken (Sloffen) montage met nieuw gesmede “spijkers” .
- Oostgevel geheel vervangen door steens buitenmuur voorzien van bewapening in de voegen.
- Geïsoleerd met steenwol
- Voorzetwanden 10 cm metalstud met daarop 4 lagen fermacel (totaal 5 cm) Alle elektra leidingen achter het fermacel.
- Ingemetselde boograampjes naar origineel model in de buitengevel, 4 kopieën van originele ornamenten. (Boograampjes en ornamenten nog aanwezig in buitengevel.)
- Balklaag opnieuw uitgericht en achterdeel voorzien van nieuwe - handmatig opgeschaafde - vloerdelen (40 cm breed).
- Over de vloerdelen een laag underlayment met daarop 3 lagen fermacel. Daarop de elektra leidingen en de aan- en afvoerbuizen van de lucht verversing.
- Gedeeltelijk zwevende vloer met EU9 luchtfilter (5.000 m<sup>3</sup>u) en Airco installatie,

Dakopbouw en achtergevel geheel vernieuwd: originele sparrenkap. Underlayment met 5 cm steenwol met extra geluidwerende eigenschappen. Oudhollandse dakpannen. Topgevel (met toegang naar het platte dak v/d aanbouw) achterzijde (op stabiliteitsportaal) halfsteens handvorm steen op glassteen met zinken afdekking. Binnenzijde topgevel 10 cm steenwol bekleding. Goten aan de binnenzijde afgewerkt met EPDM.

Elektra: vanaf de meterkast 2 afzonderlijke krachtstroomgroepen (café en aanbouw) van ieder 5 x 6mm<sup>2</sup>.

Extra (reserve) Water- en gasleidingen naar achterzijde van de aanbouw. Daar ook afvoerbuizen naar vetvangput en extra mogelijkheid aansluiting op riool.

Twee afvoerleidingen (westgevel café) naar de zolder voor aansluiting toilet en bad/douche.  
Toegang met geïsoleerde geluidsluis (T 3 deuren)  
Een extra 110 mm afvoerleiding in meterkast.  
Nooduitgang achterzijde gedeelte eigen pad en gedeelte recht van overpad.  
Foto's van de bouw en alle bouwdetails aanwezig bij opdrachtgever.

**Vraagprijs € 479.000,- k.k.**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 479.000,00
Soort	: Woonhuis / Horecapand (Café)
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 2 kamers
Inhoud woning	: 500 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 161 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 119 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1460
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 12 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Combi (Gas gestookt combi ketel eigendom)

## Locatie

Westerstraat 28  
1601 AK ENKHUIZEN









# CMK MAKELAARS



CMK Makelaars  
Venedie 7  
1601 HA, ENKHUIZEN  
Tel: 0228-350 850  
E-mail: [enhuizen@cmkmakelaars.nl](mailto:enhuizen@cmkmakelaars.nl)  
[www.cmkmakelaars.nl](http://www.cmkmakelaars.nl)





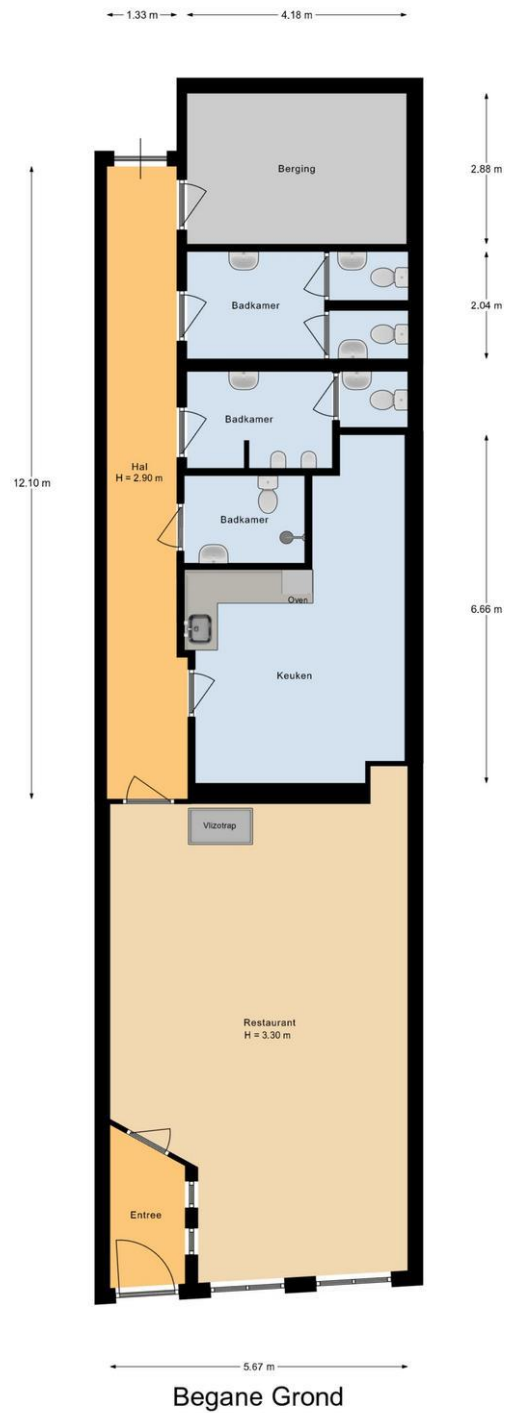




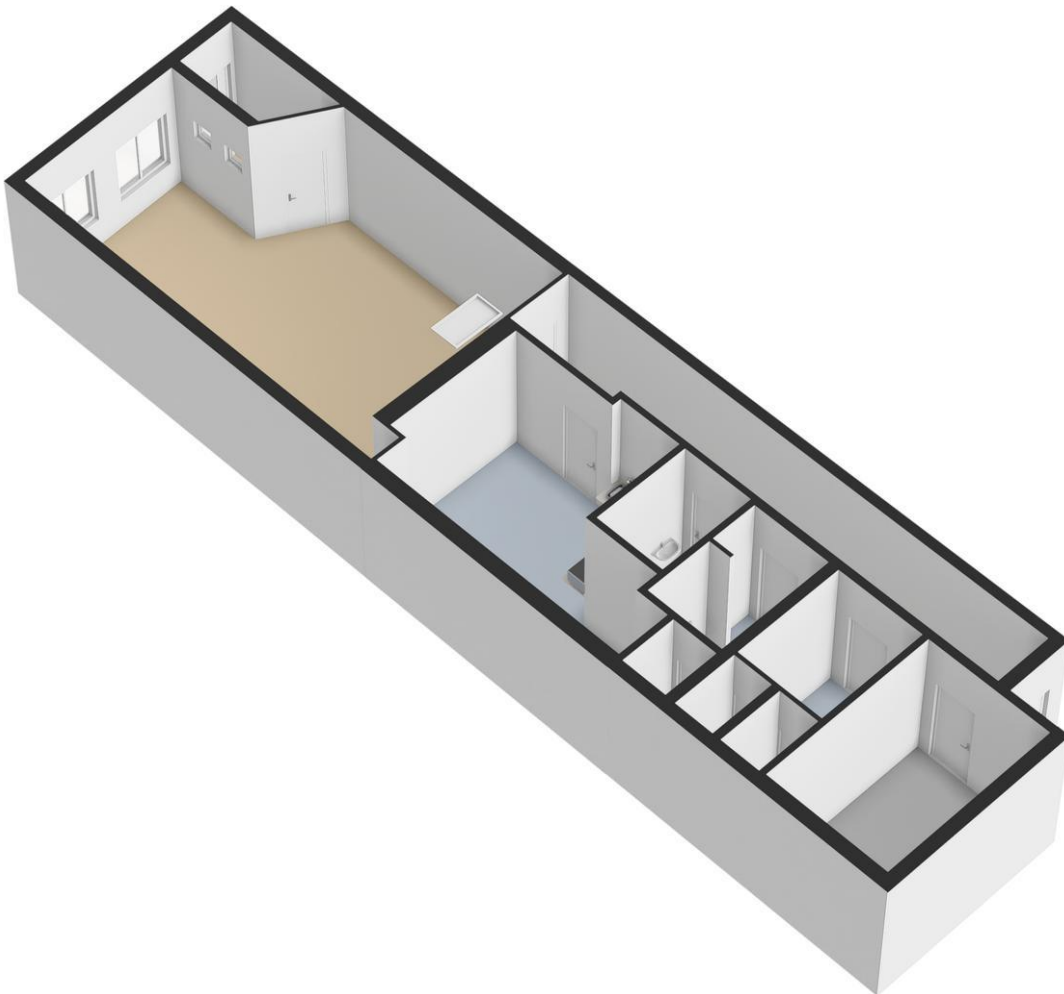




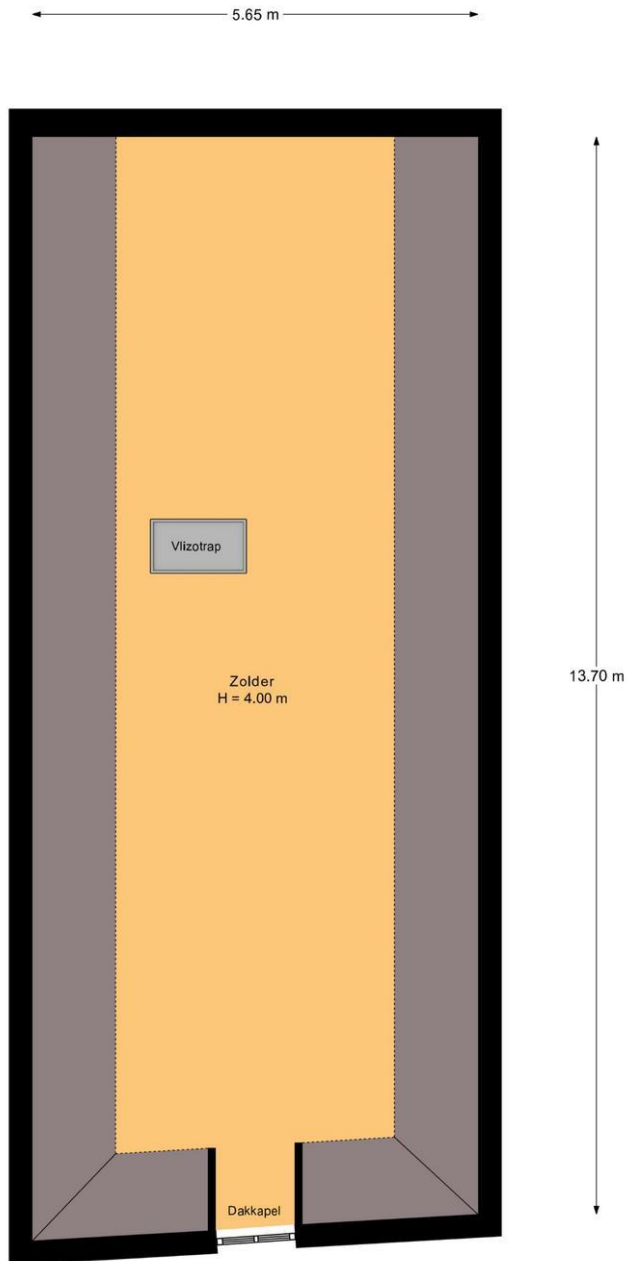
## Plattegrond



## Plattegrond



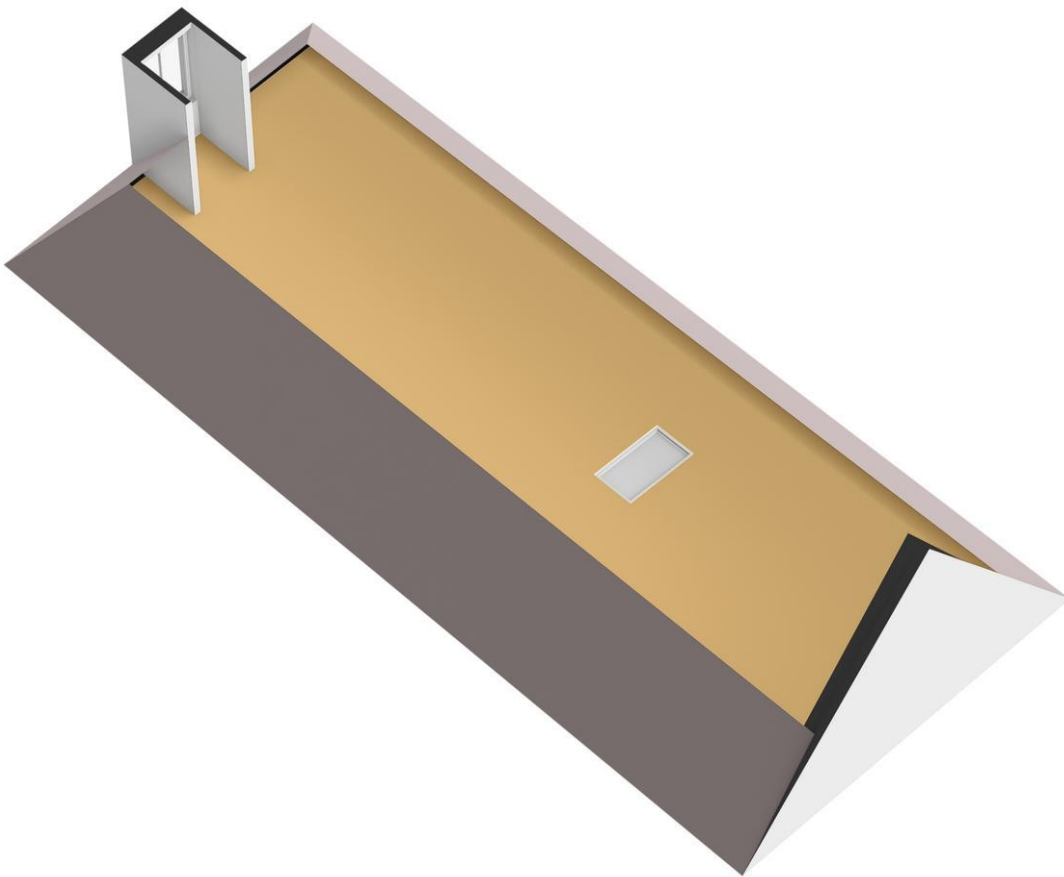
## Plattegrond



1e Verdieping



## Plattegrond





## CMK Makelaars, daar voel je je thuis!

CMK Makelaars heeft meer dan 40 jaar ervaring in onroerende zaken, hierdoor kunnen wij je binnen ons werkgebied (regio West-Friesland) een zeer volwaardige dienstverlening aanbieden. Het ervaren en deskundige CMK team staat 6 dagen per week (ook op zaterdag) voor je klaar om je op alle fronten van de makelaardij te begeleiden.

### Bezichtiging

Mocht je belangstelling hebben voor dit pand, dan kun je altijd vrijblijvend een afspraak maken voor een bezichtiging. Wij staan van maandag tot en met zaterdag voor je klaar!

### Onderhandelen

Na het uitbrengen van een openingsbod is het afwachten. Je bent namelijk pas officieel in onderhandeling als de verkoper een tegenbod uitbrengt, of als de verkoper expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Indien er gelijktijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs, ontbindende voorwaarden), maar ook over de details (zoals de datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Blijkt de belangstelling voor het pand zodanig groot dan kan de verkoper tijdens de verkoopprocedure overgaan tot verkoop bij inschrijving. Lopende onderhandelingen worden dan afgebroken en geïnteresseerden kunnen een eenmalig een voorstel uitbrengen door het inschrijfformulier volledig in te vullen en in een gesloten envelop af te geven op ons kantoor. Het inschrijfformulier kan ook via e-mail toegezonden worden. Alle biedingen worden uiterlijk op een vastgestelde datum en tijdstip verwacht, het "sluitingstijdstip" genoemd. Houd er rekening mee dat bij een late reactie niet altijd meer gelegenheid is voor een bezichtiging of nader onderzoek!

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas 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'.

### Onderzoeksplicht en meldingsplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn, net zoals de verkoper een meldingsplicht heeft. Dit wil zeggen dat de verkoper de koper alle hem bekende gebreken moet melden, maar als koper ben je eveneens verplicht om alle essentiële zaken te onderzoeken of te laten onderzoeken. Het kan raadzaam zijn om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een bouwkundig expert.

### Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 25 jaar geleden is gebouwd, wordt in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule opgenomen. Een bouwjaar van meer dan 25 jaar geleden betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

### Aansprakelijkheid

Bij het samenstellen van de informatie in deze brochure is uiterste zorgvuldigheid betracht. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





## Onze dienstverlening

### Aankoop

Je zoekt jouw droomhuis of je hebt het net gevonden bij één van onze collega's..... Dit betekent dat je als koper goed beslagen ten ijs moet komen. Het inschakelen van een ervaren makelaar voor jouw aankoopbegeleiding, welke jouw belangen als potentiële koper behartigt is daarom een verstandige beslissing. De kosten staan niet in verhouding tot de grote voordelen voor jou als koper.

### Verkoopadviesgesprek

Voor het nemen van een juiste aankoopbeslissing kan het van groot belang zijn om te weten wat de waarde is van jouw huidige woning. Om daarvoor een deskundig en eerlijk advies te krijgen, kun je een afspraak maken met een van onze makelaars voor een gratis verkoopadviesgesprek van jouw huidige woning.

### Verkoop

Als verkoper heb je belang bij een vlot verloop van de verkoopprocedure, een goed resultaat, deskundige adviezen en optimale service. Omdat dit voor de meeste mensen geen dagelijkse routine is en wij exact weten wat er bij een verkoop komt kijken, kan CMK Makelaars je hiermee op deskundige wijze begeleiden. We maken bij verkoop een verkoopplan op maat!

### Huismatch West-Friesland

Ga je eerst kopen of verkopen? Of wil je verhuizen, maar kun je jouw droomhuis niet vinden?

HuisMatch WF gaat op zoek voor jou! CMK Makelaars beheert samen met 5 andere West Friese NVM kantoren een exclusief platform waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten. Je wordt op de hoogte gehouden van het exclusieve woningaanbod, naast het online aanbod. Daarbij begeleiden we je in het gehele traject bij de aankoop van jouw droomwoning, vanaf de bezichtiging, het aankoopadvies, de onderhandeling of inschrijving, het controleren van de koopovereenkomst, de afhandeling tot aan de overdracht bij de notaris en de nazorg.

### Taxaties

Bij een taxatie (bijv. voor de financiering van een nieuwe woning) wordt de objectieve waarde van jouw woning bepaald door een onafhankelijke taxateur. Dit houdt in dat er o.a. gekeken wordt naar kadastrale gegevens, erfdienstbaarheden, het gebruik, de verkoopbaarheid, de ligging, de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van de woning. In tegenstelling tot een verkoopadvies zijn er aan het laten taxeren van een woning kosten verbonden. Meer weten en benieuwd naar onze tarieven? Neem dan contact met ons op via [enkhuisen@cmkmakelaars.nl](mailto:enkhuisen@cmkmakelaars.nl) of 0228-350850.

**CMK Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).**

Meer informatie over het kopen van een woning? Kijk op <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/>



CMK Makelaars  
Venedie 7  
1601 HA, ENKHUIZEN  
Tel: 0228-350 850  
E-mail: [enkhuisen@cmkmakelaars.nl](mailto:enkhuisen@cmkmakelaars.nl)  
[www.cmkmakelaars.nl](http://www.cmkmakelaars.nl)