

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

**Beleggingsobject**  
**Dijk 62**  
**1601 GK Enkhuizen**

**Situering**

Dit object is gelegen op één van de mooiste plekjes aan de knusse Oude Haven, aan de Dijk 62, waarvan de bebouwing doorloopt tot aan de achtergelegen St. Janstraat. Het karakteristieke pand ligt in het historische centrum, met uitzicht op de haven en bekende verdedigingspoort de Drommedaris uit 1540.

De Dijk is een rustige straat met relatief weinig autoverkeer en voldoende parkeergelegenheid. Het is op loopafstand van het winkelhart, de andere havens, strand, musea en het treinstation en zit ook strategisch gelegen op de toeristische looproutes. Het hele jaar rond bezoeken toeristen uit binnen- en buitenland het oude historische centrum van Enkhuizen.

Het betreft een tussengelegen (horeca) bedrijfspand met aan de Dijk 62 de hoofdingang en aan achtergelegen straat de St. Janstraat een aangebouwd pand met een recent gerenoveerde studio. Aan de voorzijde bevindt zich een breed gevelterras en een nog ruimer terras aan het water, beide gelegen op gemeente grond. Er is veel pleziervaart door de Oude Haven, die voor de deur kunnen aanmeren om vervolgens op één van de twee terrassen, of binnen, een maaltijd of drankje kunnen nuttigen.

Het pand bevindt zich op 5 minuten lopen van het NS-station. Je kunt daar op een groot terrein gratis en voor onbeperkte tijd zonder parkeerschijf parkeren. Daarnaast zijn in de historische binnenstad meerdere parkeerplaatsen, waar je met een parkeerschijf een aantal uren kunt parkeren.

Enkhuizen is een stad en gemeente in de regio West-Friesland, in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente ligt aan zowel het Markermeer als het IJsselmeer. De stad is, onder meer vanwege de uitgebreide en goed bewaarde historische binnenstad, een belangrijk toeristisch centrum.



## Profilering

Het object wordt deels in verhuurde staat aangeboden. Het restaurant gelegen op begane grond, eerste verdieping en souterrain, is namelijk verhuurd voor een jaarlijkse huurprijs van € 69.000,-- ex BTW. Het onverhuurde gedeelte betreft een zeer ruime onzelfstandige woning, met prachtig uitzicht op de haven. Hiervoor dient nog een eigen opgang gerealiseerd te worden, waarna een realistische huurprijs voor deze woning circa tussen de € 15.000,-- en € 18.000,-- per jaar zal kunnen bedragen (indicatie). De totale factor huur ten opzichte van de vraagprijs bedraagt in dit geval tussen de 15,1 en de 14,6.

Tot 1972 was dit karakteristieke pakhuis in het historische centrum van Enkhuizen in gebruik voor de opslag van goederen, zoals zout en specerijen. Sindsdien heeft hier altijd horeca gezeten, o.a. restaurant Markerwaard en Pakhuis 62. In 2022 is het pand gerenoveerd, het gehele restaurant vernieuwd en naar de huidige tijd getrokken.

De bestemming van de locatie betreft Centrum-2 conform bestemmingsplan Binnenstad en Havens, o.a. bestemd voor:

- Woningen, uitsluitend het bestaande aantal en op de bestaande locaties;
- Horeca-categorie 1. Horecabedrijven van categorie 1 zijn gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren/maaltijden en het nuttigen daarvan ter plaatse, zoals restaurants, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen vormen van horeca, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies.

Laatstgenoemde kan interessant zijn voor een volgende ondernemer vanwege de ruime bedrijfswoning. En ook de verkoopruimte op de eerste verdieping daartoe kansen biedt, die in eerste instantie in gebruik zal worden genomen door huurder van het restaurant. Voor meer informatie over de mogelijkheden, neem contact op met de gemeente Enkhuizen en kijk op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



## Indeling

Via het gevelterras bereik je de entree aan de rechterkant van de voorgevel. Door het glazen tochtportaal kom je de begane grond van het restaurant binnen. Dit is een L-vormige ruimte van ca. 110 m<sup>2</sup> met zitplaatsen voor ca. 60 personen. De keuken is ca. 52 m<sup>2</sup>. Op de eerste verdieping is een ruimte van ca. 96 m<sup>2</sup> met plek voor ongeveer 60 personen. In de vloer van de eerste verdieping zijn twee vides waardoor er een mooie verbinding is met de begane grond.

Via een kleine trap kom je in het verbonden bijgebouw, waar zich de gescheiden toiletgroepen bevinden, die in 2022 volledig zijn vernieuwd. Ook is hier een ruim kantoor/woonkamer met een achteringang via de lager gelegen Sint Janstraat, met daarboven een studio van ca. 21,5 m<sup>2</sup> groot. De nog lager gelegen, ruime kelder is uitermate geschikt als personeelsruimte en opslag.

Boven het restaurant ligt een zeer ruime en lichte onverhuurde onzelfstandige woning gelegen op de tweede en derde verdieping en meet ca. 192 m<sup>2</sup>. Een eigen opgang naar deze woning is via de achterzijde van het pand vrij eenvoudig te realiseren.

De totale oppervlakte van het restaurant bedraagt 432,17 m<sup>2</sup> (VVO), waarvan 226,0 m<sup>2</sup> verkoopruimte en is daarmee één van de grootste restaurants van Enkhuizen. De oppervlaktes van de woningen bedragen 191,82 m<sup>2</sup> en 41,3 m<sup>2</sup> (VVO). Het totale object is dan ook 645.45 m<sup>2</sup> VVO groot (824 m<sup>2</sup> BVO).

Zie de plattegronden en het meetrapport in de bijlage voor een gedetailleerd overzicht van de indeling en metrages.



## Pand

Het bouwjaar van het pand is 1905. Er hebben verschillende uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden door de jaren heen. De algehele staat van onderhoud van het pand is goed.

<b>Onderhoud</b>	Goed
<b>Funderingen</b>	Hout*
<b>Gevel(s)</b>	Metselwerk
<b>Daken</b>	Schilddak met pannen
<b>Vloeren</b>	Hout, tegels
<b>Kozijnen</b>	Houten kozijnen, deels dubbel glas
<b>Gootconstructie</b>	Goed
<b>Energie label</b>	A
<b>Monument</b>	Nee, valt wel onder beschermd stadsgezicht
<b>Verdieping/gebruik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Souterrain: opslag/kantoor.</li><li>• Begane grond: restaurant, keuken, studio / appartement aan zijde St. Janstraat.</li><li>• Eerste verdieping: restaurant.</li><li>• Tweede verdieping: bedrijfswoning inclusief keuken, toilet, garderobe en wasruimte (Onverhuurd)</li><li>• Derde verdieping: 2 slaapkamers, badkamer, sauna en inloopkast. (Onverhuurd)</li></ul>

\* [www.kcaf.nl/funderingsviewer/](http://www.kcaf.nl/funderingsviewer/)



## Demografische gegevens

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060.

Enkhuizen is een stad en gemeente in de regio West-Friesland, in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente ligt aan zowel het Markermeer als het IJsselmeer. In de gemeente wonen 18.507 inwoners op een oppervlakte van 116,04 km<sup>2</sup> (waarvan 103,62 km<sup>2</sup> water)

Aantal inwoners Enkhuizen:	18.592
Aantal huishoudens:	8.562
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 27.100
Aantal bedrijven:	2.385
Waarvan handel en horeca:	414

Bron: *allecijfers.nl*



## Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie F, nummer 3219, kadastrale grootte 246 m<sup>2</sup>.

## Adres

Dijk 62, 1601 GK te Enkhuizen

## Ligging

Tussengelegen, aan de Oude Haven.

## Bereikbaarheid:

Auto: Goed  
Openbaar vervoer: Goed  
Te voet / fiets: Uitstekend

## Belendingen:

(Horeca)bedrijven en woningen / appartementen.

## Bestemming/gebruik

Horeca categorie 1, oftewel gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren/maaltijden en het nuttigen daarvan ter plaatse, zoals restaurants, lunchrooms, snackbars met zitgelegenheid en daarmee gelijk te stellen vormen van horeca, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies. Daarnaast ook bestemd voor woningen, uitsluitend het bestaande aantal en op de bestaande locaties. Voor precieze informatie neem contact op met de gemeente Enkhuizen en kijk op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Metrages (BVO)

Het pand heeft een BVO van 824 m<sup>2</sup> verdeeld over het restaurant 512 m<sup>2</sup>, woning 258,40 m<sup>2</sup> en appartement 53,60 m<sup>2</sup>.

Het object heeft een totale VVO van 645 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het restaurant bedraagt 432,17 m<sup>2</sup>, waarvan 226,0 m<sup>2</sup> verkoopruimte. De onverhuurde onzelfstandige woning is 191,82 m<sup>2</sup>.

Vraag de adviseur naar het NEN2580 meetrapport voor een overzicht van de metrages.

## Zitplaatsen / capaciteit

Restaurant: ca. 120 zitplaatsen

## Energielabel

Het energielabel volgt zsm.

## Jaarlijkse huurbedrag

Het restaurant gedeelte is verhuurd voor een huurprijs van € 69.000,-- ex BTW. De onzelfstandige woning is onverhuurd en zou bij realisatie eigen opgang ca. € 15.000,-- tot € 18.000,-- per jaar kunnen opbrengen. De huurfactor komt daarmee uit tussen de 14,6 en de 15,1. Kandidaten dienen zelf de mogelijkheden en eventuele vergunningsplicht bij de Gemeente te toetsen.

## Huurovereenkomst restaurant

ROZ model 2022 huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW, aangevuld met standaard horeca bepalingen. Vraag de adviseur naar de huurovereenkomst voor de bijzondere bepalingen.

## Huurtermijn

5 + 5 huur jaren

## In geval van een transactie

In het geval een transactie tot stand is gekomen, dient koper 10% van de koopsom als waarborgsom te storten op de stichting derdengelden van de notaris.

## Oplevering

De feitelijke oplevering gebeurt as is/ where is. Dag van overdracht is in overleg te bepalen.

## Overige

Aan de achterzijde van het object is vrij eenvoudig een eigen opgang te realiseren.

## Bijlagen

- Huurovereenkomst
- Bestemmingsplan
- Kadastrale informatie
- Plattegrondtekeningen
- NEN 2580 oppervlakte meetrapport





**Registrer goed:**

De vraagprijs voor het register goed bedraagt

**€ 1.270.000,-- k.k.**

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hier aan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Dijk 62 - Restaurant & Studio / appartement



Souterrain



Begane grond



Eerste verdieping

## Dijk 62 - Bovengelegen woning



Tweede verdieping



Derde verdieping

















*Daphuis 62*  
Bistro Style



































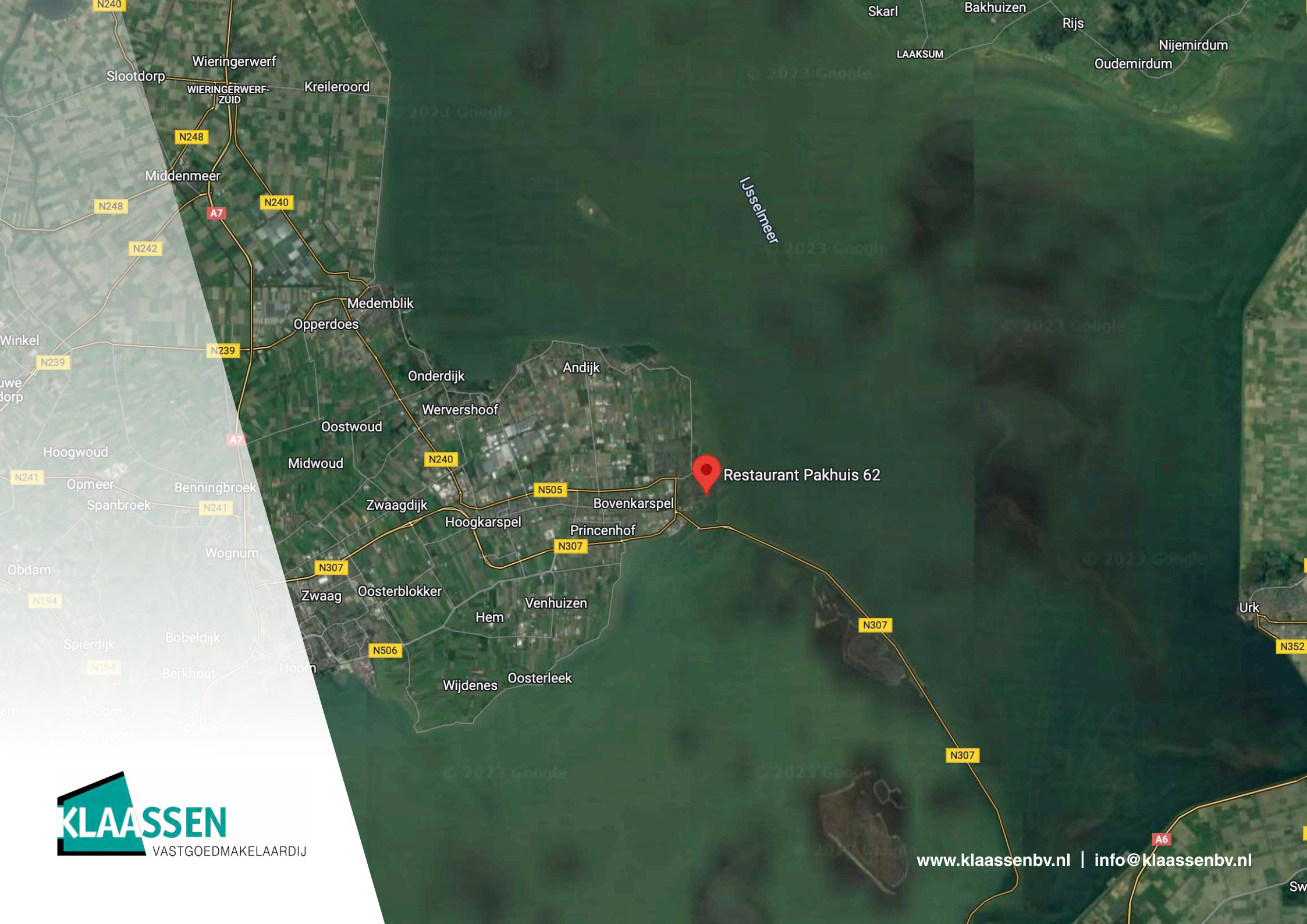














# KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

## [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

## [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

## [www.bagviewer.kadaster.nl](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

## [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

## [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

## [www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

## [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

## [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

## [www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

## [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

## [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Is de website van het Rijk. Nieuws en informatie van de regering en de ministeries op 1 plek.

## [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

## [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.



### Kantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B  
3515 KL Amersfoort  
info@klaassenbv.nl

### Kantoor Vught

Rembrandterf 7  
5261 XS Vught  
info@klaassenbv.nl

### Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B 3071NH  
Rotterdam  
info@klaassenbv.nl

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)





## Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

De heer J. (Jamie) Kleijne  
Bedrijfsadviseur Noord Holland  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 45 21 01 58  
E-mail [j.kleijne@klaassenbv.nl](mailto:j.kleijne@klaassenbv.nl)

De heer G. (Gary) Mey  
Bedrijfsadviseur Noord Holland  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 51 38 24 67  
E-mail [g.mey@klaassenbv.nl](mailto:g.mey@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij (horeca, winkels en kantoren), Klaassen Advies en Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.

Hoofdkantoor Klaassen Makelaardij - Wiekenweg56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

Altijd een Klaassen bedrijfs-adviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.  
Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) voor meer informatie.

