



Westerstraat 203, 1601 AH Enkhuzen
Vraagprijs € 695.000,- k.k.



Westerstraat 203, 1601 AH Enkhuizen

Historisch wonen in hartje binnenstad? Dat kan in deze Rijksmonumentale woning met een diepe achtertuin (14 meter diep) én met een ruim bijgebouw van maar liefst 88 m² met een uitgang naar de naastgelegen Augurksteeg.

De woning kent een lange 'bakkerij' geschiedenis, rond 1898 woonde en werkte hier bakker Hellings. Volgens een advertentie in de Enkhuizer Courant van 23 november 1898 was op nummer 203 de Machinale Roggebroodbakkerij de Jonas gevestigd. De gevelsteen is een eeuw later geplaatst als een leuke knipoog naar het bakkersverleden.

Indeling: Entreehal met tussendeur naar de gang met toiletruimte en deur naar de woonkamer, die voorzien is van authentieke, massieve Amerikaanse grenen vloerdelen. De zwart witte marmeren vloertegels in de hal, de plint van antieke tegeltjes en de prachtige klassieke paneeldeuren zijn een voorproefje van de vele karakteristieke details die nog in deze woning te vinden zijn. De woonkamer meet maar liefst ruim 11 meter diep en heeft een prachtig hoog plafond van ruim 3 meter met de originele balken, een waar staaltje vakmanschap uit de Gouden Eeuw. Een ware eyecatcher is de open haard met schouw met antieke tegeltjes, die je ook terug ziet komen als sierplint in de woonkamer en in de entree. De glazen achterpui met roederamen en openslaande tuindeuren naar het terras zorgt voor veel lichtinval en uiteraard een mooi uitzicht op de diepe achtertuin. De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kunnen we kwalificeren als 'retro'. Ook in de keuken zijn de marmeren plavuizen terug te vinden.

Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer de volle breedte van de woning beslaat en beschikt over een grote vaste kastenwand. De badkamer is een vintage uitvoering qua tegelwerk en beschikt over een douche, een 2e toilet en een wastafelmeubel met dubbele wasbak en kranen. Op de overloop is er een luik met vlizotrap naar een bergverlating.

Dit Rijksmonument heeft alle ingrediënten in huis om te transformeren tot een smaakvolle mix van eeuwenoude charme en modern comfort. De nieuwe eigenaar kan hier zijn eigen invulling aan geven. Ook op het gebied van isolatie is nog winst te behalen, alhoewel je in de woning en tuin vrijwel niets hoort van het voorbijgaande verkeer.

De aankoop van een Rijksmonument geeft je de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor het onderhoud aan het dak, gevel, fundering en constructie, kozijnen etc. Maar liefst 38% van de instandhoudingskosten van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Een verrassende troef van deze woning is de riante achtertuin, die gelegen is op het zonnige zuiden! Je kunt hier, zo midden in de binnenstad, een heerlijk rustmoment pakken in de zon! De tuin met beplanting en sierbestrating is verzorgd ingericht. Achterin de tuin staat een ruim bijgebouw van maar liefst 88 m², opgedeeld in diverse ruimtes. Een prima plek om te klussen en je hebt hier een zee aan bergverlating. Met meerdere deuren naar de naastgelegen Augurksteeg heb je hier ook alle ruimte om bijvoorbeeld een werkruimte, kangoeroewoning of praktijkruimte te realiseren.

Enkhuizen is één van de charmante pareltjes aan de oevers van het IJsselmeer. De stad heeft zich ontwikkeld tot een eldorado voor watersportliefhebbers met verscheidene jachthavens. Maar Enkhuizen is ook geliefd om het historische oude centrum, een royaal aanbod aan cultuur en een veelzijdigheid aan horecagelegenheden. Bekende trekpleisters zijn het Zuiderzeemuseum en Sprookjeswonderland. Op de sfeervolle terrasjes aan de havens aan de voet van de bekende Drommedaris is het altijd gezellig en fijn vertoeven.

Als jij op zoek bent naar een monumentaal huis met een historisch karakter boordevol sfeer dan is dit jouw kans! Midden in het centrum van Enkhuizen kun je allerlei voorzieningen lopend en op de fiets bereiken. Zowel het NS station als de havens en het IJsselmeer tref je hier op een steenworp afstand. Interesse om de sfeer te komen proeven? Maak dan een afspraak met de makelaars van CMK Makelaars, we nemen alle tijd om je deze woning te laten ervaren.

Vraagprijs € 695.000,- k.k.



CMK Makelaars
Venedie 7
1601 HA, ENKHUIZEN
Tel: 0228-350 850
E-mail: info@cmkmakelaars.nl
www.cmkmakelaars.nl

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 534 m ³
Perceel oppervlakte	: 257 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 124 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1700
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 78 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom

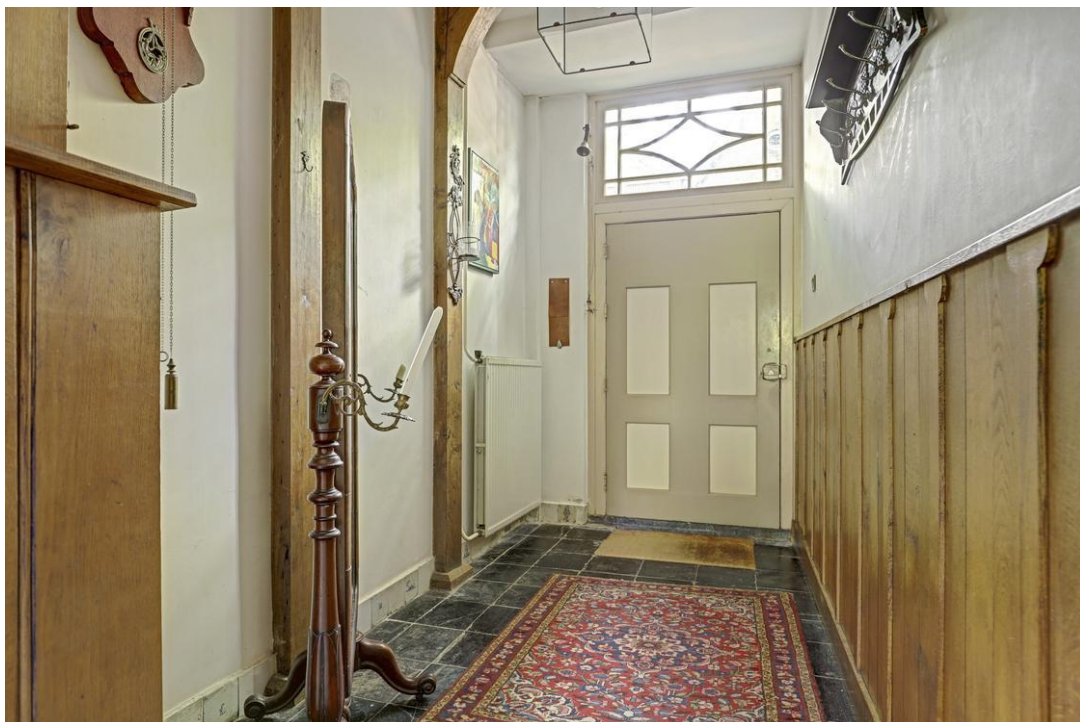
Locatie

Westerstraat 203
1601 AH ENKHUIZEN









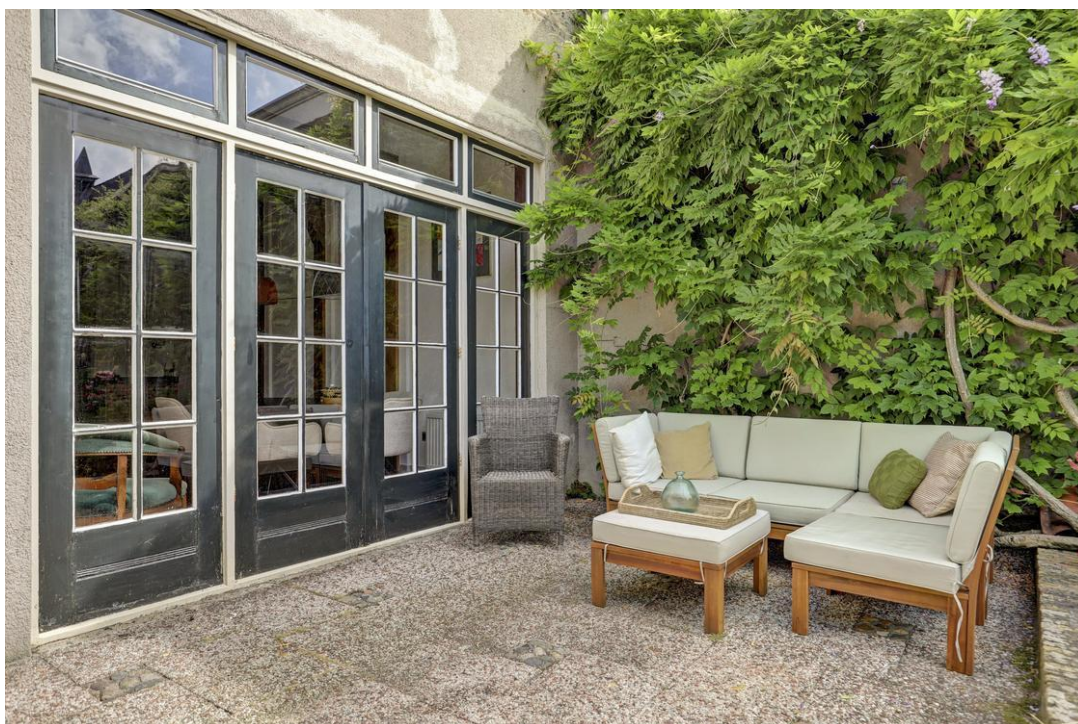






















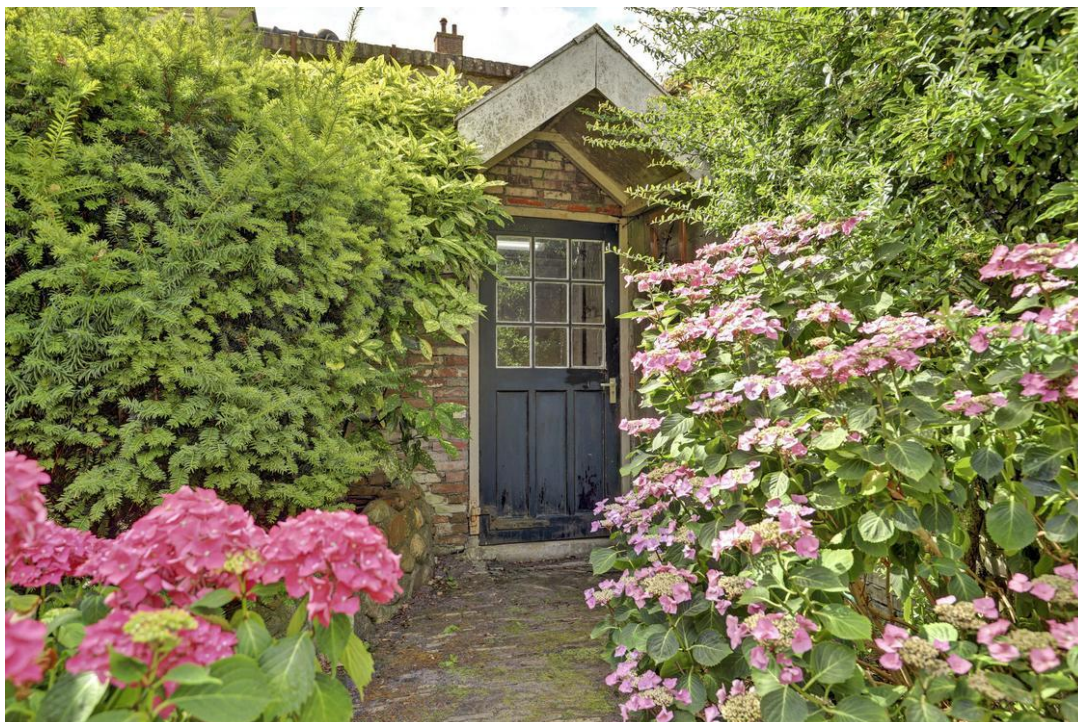


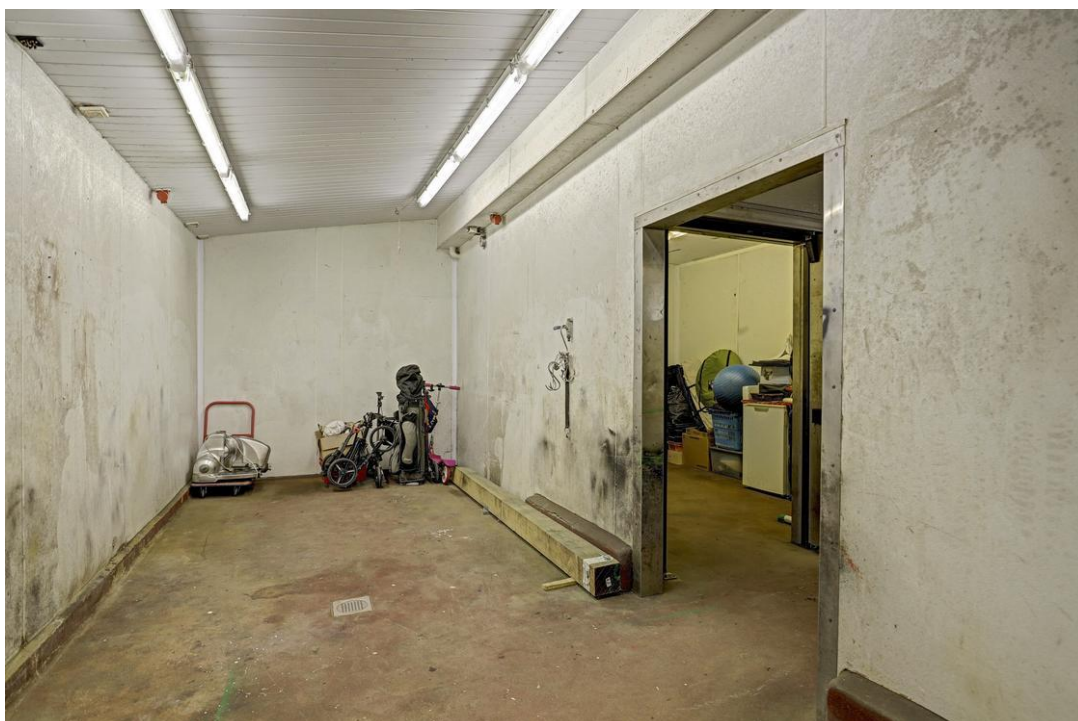










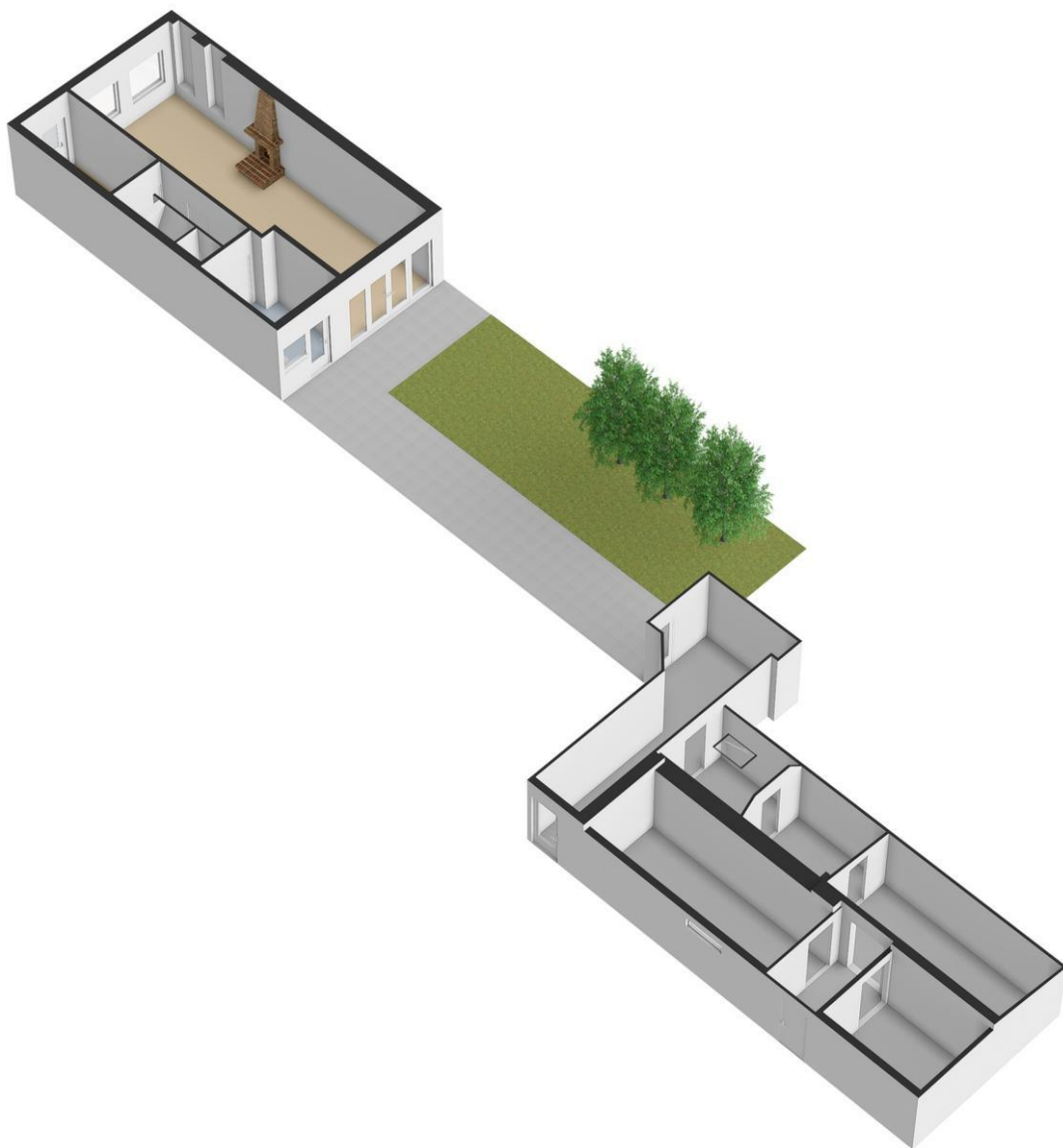




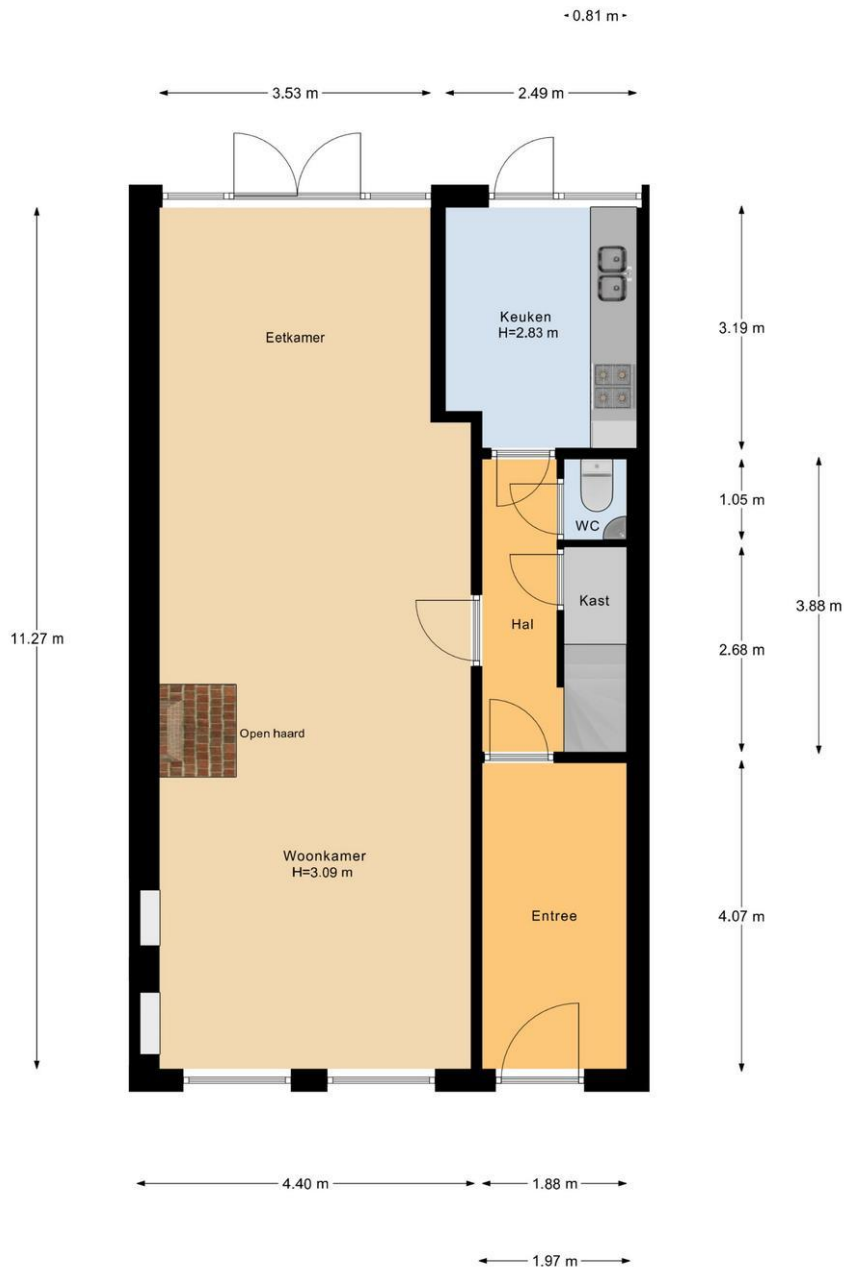




Plattegrond totaal overzicht 3D

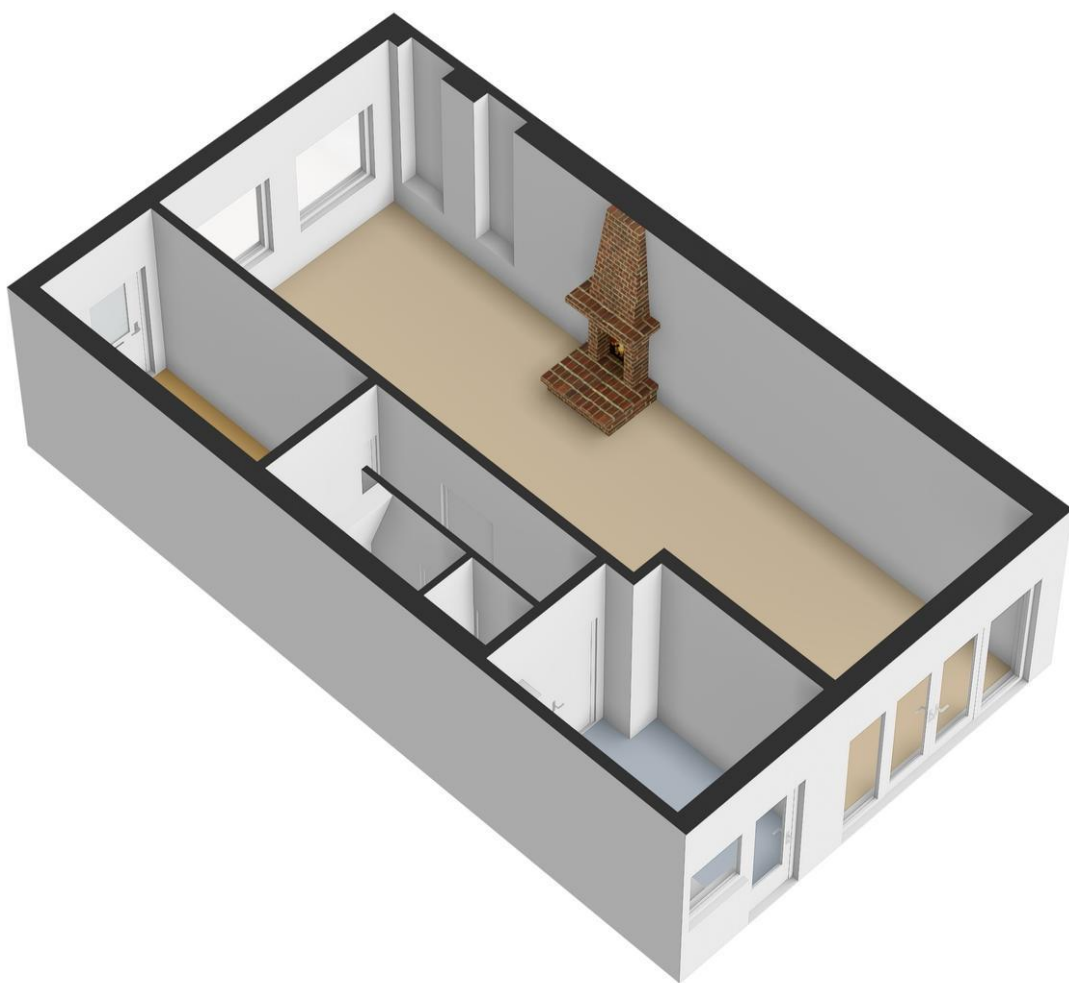


Plattegrond begane grond



Begane Grond

Plattegrond begane grond 3D

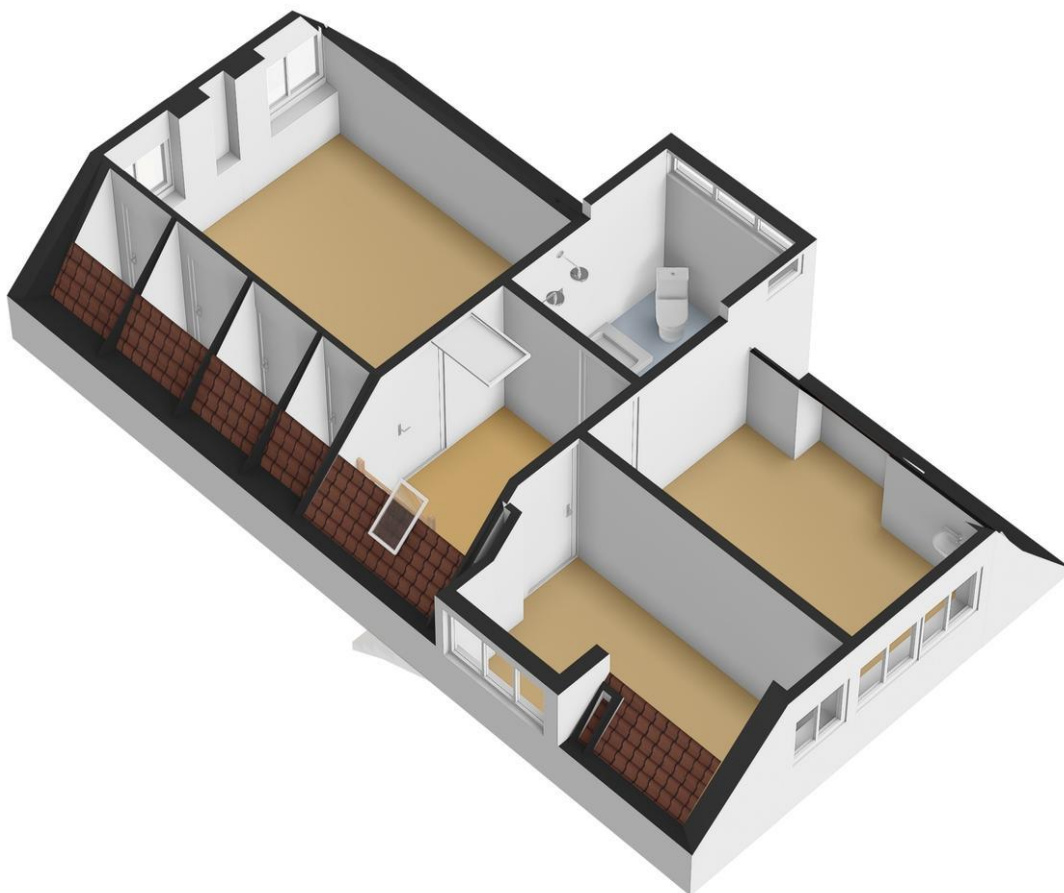


Plattegrond 1e verdieping

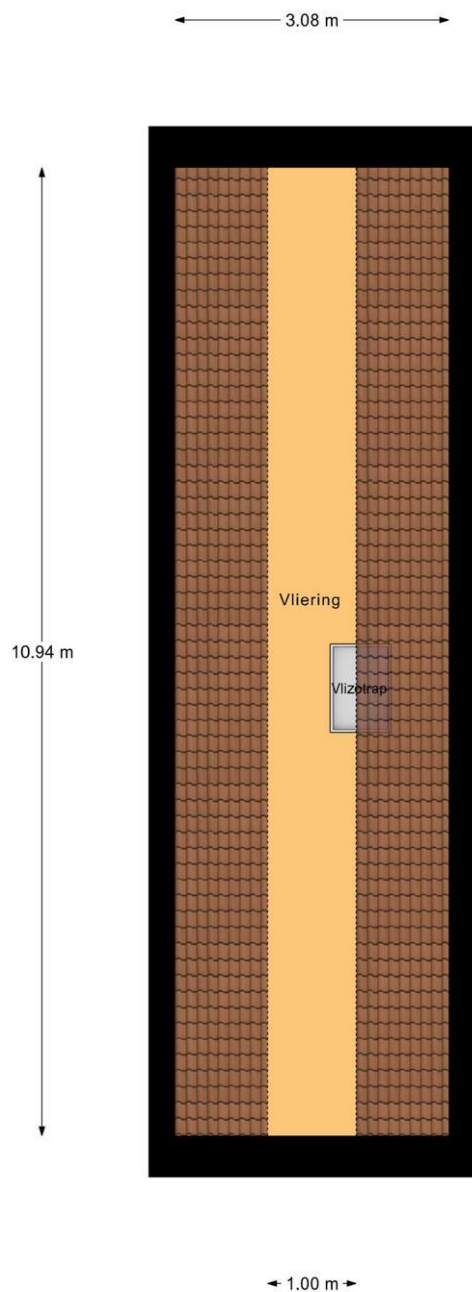


1e Verdieping

Plattegrond verdieping 3D

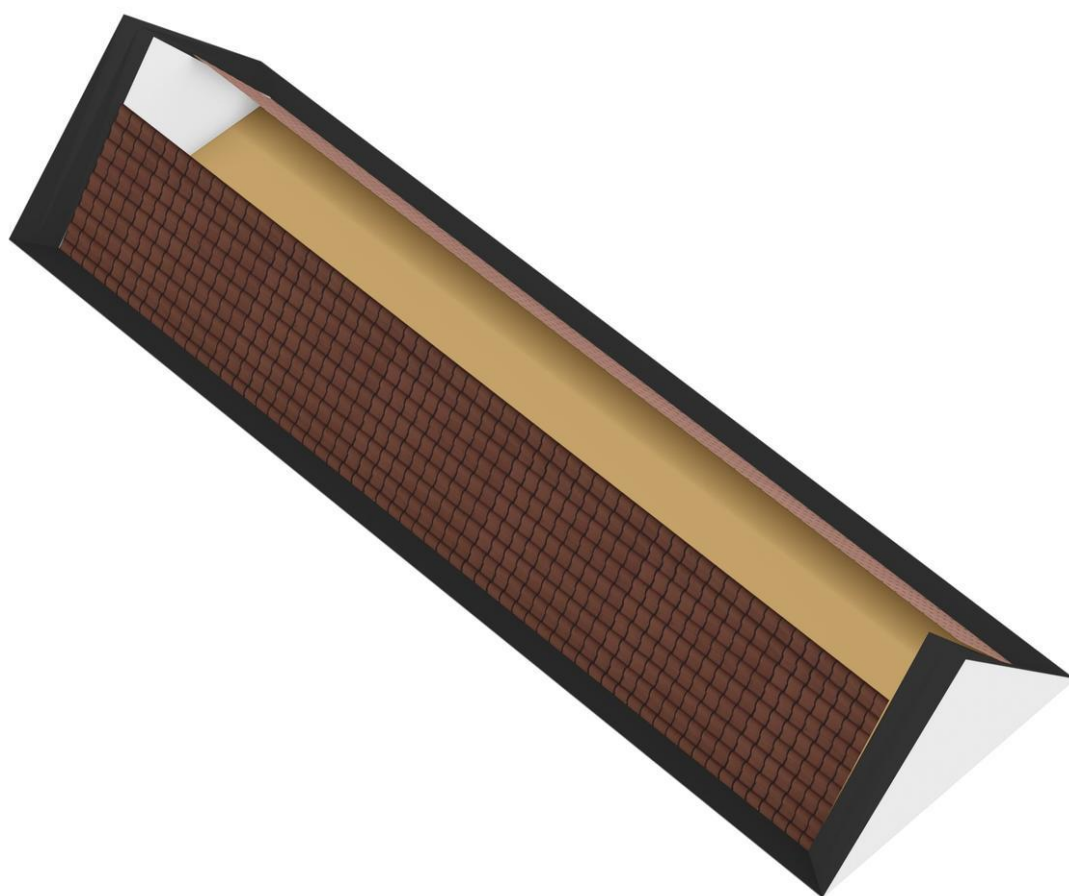


Plattegrond zolder

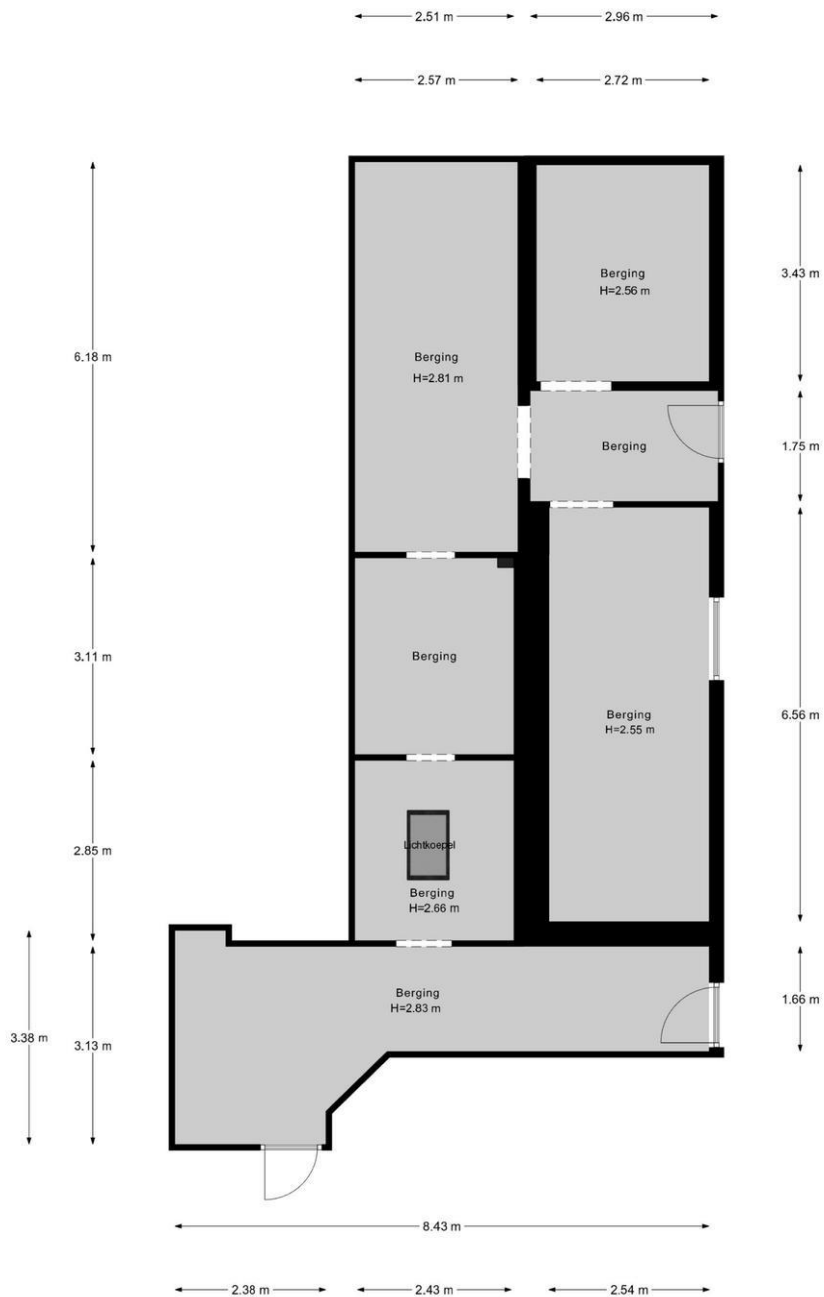


2e Verdieping

Plattegrond zolder 3D

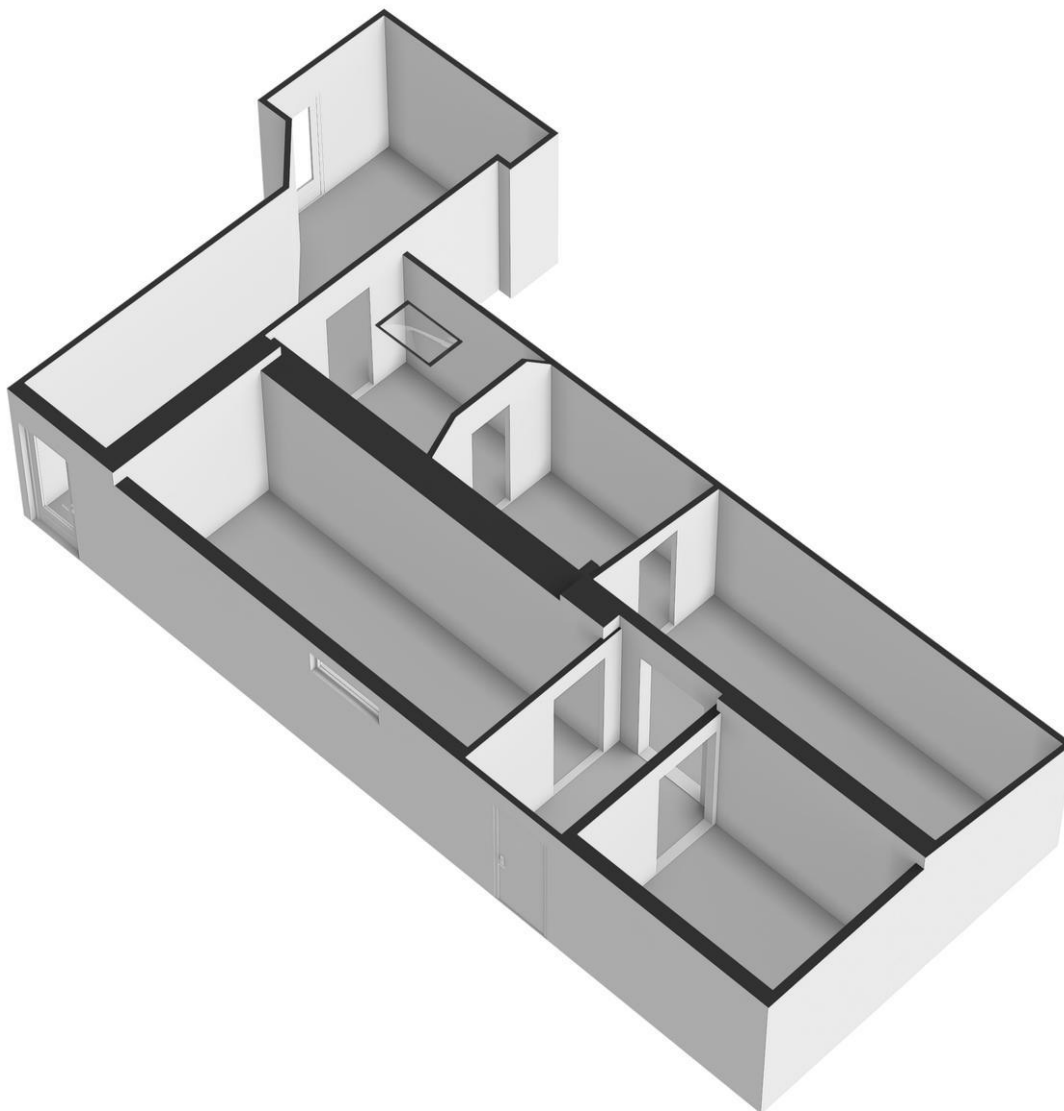


Plattegrond bijgebouw



Berging

Plattegrond bijgebouw 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VK Westerstraat 203



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enkhuizen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1549	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Subsidieregeling Rijksmonumenten



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie



In het kort

Van **1 maart tot en met 30 april** kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

- 1 **Dak**
Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren
- 2 **Gevel**
Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen
- 3 **Fundering en constructie**
Fundering- en grondwerk
- 4 **Kozijnen**
Ramen, deuren en glaswerk
- 5 **Constructies**
Hout- metaal- en betonwerk, ind. stut- en sloopwerk
- 6 **Binneninrichting**
Monumentaal interieur; plafonds, trappen
- 7 **Schilderwerk**
- 8 **Terrein en Bepanting**
Monumentale groenaanleg, hekwerk
- 9 **Overige**
Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek



Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd **foto's van vóór en na** de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Hulpmiddelen

Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten

Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze [website](http://www.cmkmakelaars.nl) vindt u meer informatie.

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 gelijktijdig 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.



Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door CMK Makelaars. Desondanks kan het voorkomen dat de informatie in deze brochure onvolledig, verouderd of onjuist is. Aan de inhoud van deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Alle informatie in deze brochure, waaronder maar niet beperkt tot vraagprijzen, beschikbaarheid, omschrijvingen, foto's, plattegronden, oppervlaktes en overige gegevens van onroerende zaken, is uitsluitend bedoeld ter indicatie. Deze informatie geldt nadrukkelijk niet als een aanbod of offerte in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

De vermelde informatie is met zorg samengesteld, mede op basis van gegevens die door derden aan ons zijn verstrekt. CMK Makelaars kan echter niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze informatie. Eventuele onjuistheden of omissies kunnen voorkomen. Wij adviseren geïnteresseerden altijd om zelf onderzoek te doen of een deskundige in te schakelen.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Verschillen tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geven geen recht op schadevergoeding of prijsaanpassing.

CMK Makelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade, gevolgschade, verlies van gegevens, gederfde winst of andere schade die voortvloeit uit het gebruik van deze brochure of de informatie die via deze brochure beschikbaar wordt gesteld.

Aanbiedingen van onroerende zaken zijn vrijblijvend en onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper of verhuurder. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand na schriftelijke vastlegging en ondertekening door alle betrokken partijen.

Alle rechten van intellectuele eigendom met betrekking tot de inhoud van deze brochure, waaronder teksten, foto's, illustraties, logo's, grafisch materiaal en software, berusten bij CMK Makelaars of haar licentiegevers. Het is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CMK Makelaars informatie van deze website te kopiëren, te reproduceren, te publiceren, te verspreiden of op andere wijze te gebruiken.

Door gebruik te maken van deze brochure stemt de gebruiker in met deze disclaimer.



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.

Verkoopadvies

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

Wil je verhuizen, maar kun je jouw droomhuis niet vinden op Funda?

Informeer dan naar de mogelijkheden met behulp van HuisMatch WF! CMK Makelaars beheert samen met 6 collega NVM makelaars een exclusief platform waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten. Je wordt op de hoogte gehouden van het woningaanbod dat in de stille of vertrouwelijke verkoop is. 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 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 het tarief? Neem dan contact met ons op.

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: info@cmkmakelaars.nl
www.cmkmakelaars.nl