HOEN
MAKELAARS
AMSTERDAM

Realengracht 30

1013 KW AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

Locatie

Algemene voorwaarden

Clausules

Welkom bij **HOEN Makelaars**

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



Pieter Mulder

NVM MAKELAAR | PARTNER

06 - 229 655 23

pieter@hoenmakelaars.nl



AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

Aan een van de karakteristieke grachten van de Westelijke Eilanden ligt deze bijzondere woning, waar historische details en een veelzijdige indeling samenkomen. De zichtbare houten balken geven de verschillende vertrekken een uitgesproken eigen karakter. Een bijzondere aanvulling is de royale benedenverdieping, die volop mogelijkheden biedt voor wonen en werken. Vanuit het pand is er zicht op de gracht, de historische brug en de karakteristieke bebouwing van Realeneiland. Een woning met een geheel eigen uitstraling, op een bijzondere plek in het hart van Amsterdam.

Kenmerken

Oppervlakte GO
170 m²

Oppervlakte BVO
187 m²

Inhoud
453 m³

Aantal kamers
4 (3 slaapkamers)

Bouwjaar
1650

Energielabel
D





Leefruimte

De woning aan de Realengracht onderscheidt zich door haar karakteristieke houten balken, warme uitstraling en bijzondere indeling. De zichtbare balken geven de vertrekken een authentiek karakter en vormen een fraai contrast met de lichte wandafwerking.
Een opvallend onderdeel van de woning is de royale benedenverdieping. Deze langgerekte ruimte heeft een plafond met witgeschilderde houten balken en hoge, kleinere ramen die voor natuurlijke lichtinval zorgen. Dankzij de open indeling is er ruimte voor verschillende woonfuncties. De ruimte biedt mogelijkheden om een slaapgedeelte, een zithoek en een werkplek naast elkaar in te richten. De benedenverdieping vormt daarmee een volwaardige aanvulling op de overige woonruimten en biedt flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen.





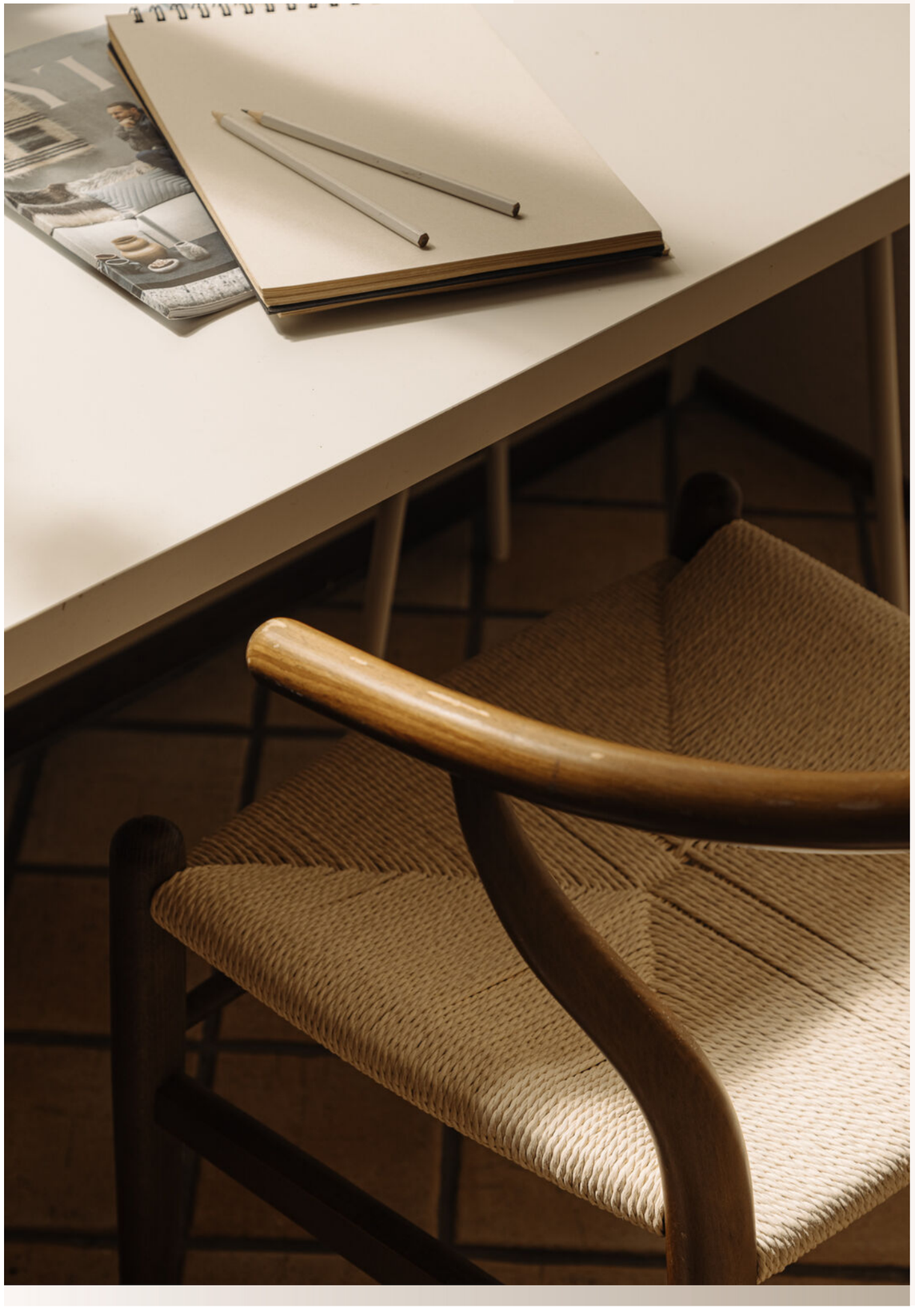












Privégedeelte

De slaapkamers hebben ieder een eigen karakter, waarbij de zichtbare houten balken een belangrijke rol spelen. De combinatie van authentieke details, warme kleurstellingen en een praktische indeling geeft de vertrekken een bijzondere uitstraling.
De ruime slaapkamer onderscheidt zich door de donkere houten balken aan het plafond en de opvallende rode kastenwand. Deze biedt veel bergruimte en vormt een bijzonder element in de kamer. Naast het slaapgedeelte is er ruimte voor een werkplek bij het raam, waar natuurlijk daglicht naar binnen valt. De tweede slaapkamer heeft een warme uitstraling dankzij de okergele accentmuur en de zichtbare houten balken. De kamer beschikt over een raam en biedt ruimte voor een bed en aanvullende meubels. De badkamer is verzorgd ingericht met een ruime inloopdouche met glazen afscheiding, een wastafelmeubel en een toilet. De warme mozaïektegels, het houten wastafelblad en de boogvormige spiegels geven de ruimte een karakteristieke uitstraling.

PRAKTISCH WOONCOMFORT
De woning beschikt over verschillende praktische voorzieningen, waaronder een royale, ingebouwde kastenwand in de slaapkamer. De opvallende rode kastdeuren vormen een bijzonder contrast met de authentieke houten plafondbalken en bieden volop bergruimte.
De benedenverdieping vormt een veelzijdige aanvulling op de woning. Deze langgerekte ruimte beschikt over een balkenplafond, ingebouwde verlichting en hoge ramen aan één zijde. De open indeling biedt mogelijkheden voor verschillende functies, zoals een werkruimte, hobbyruimte of extra verblijfsruimte.
Centraal in het pand bevindt zich een lichthof, omringd door lichte gevels en raampartijen. Het lichthof brengt daglicht naar de aangrenzende vertrekken en heeft een karakteristiek kunstobject als middelpunt. Het lichthof is niet toegankelijk voor bewoners.







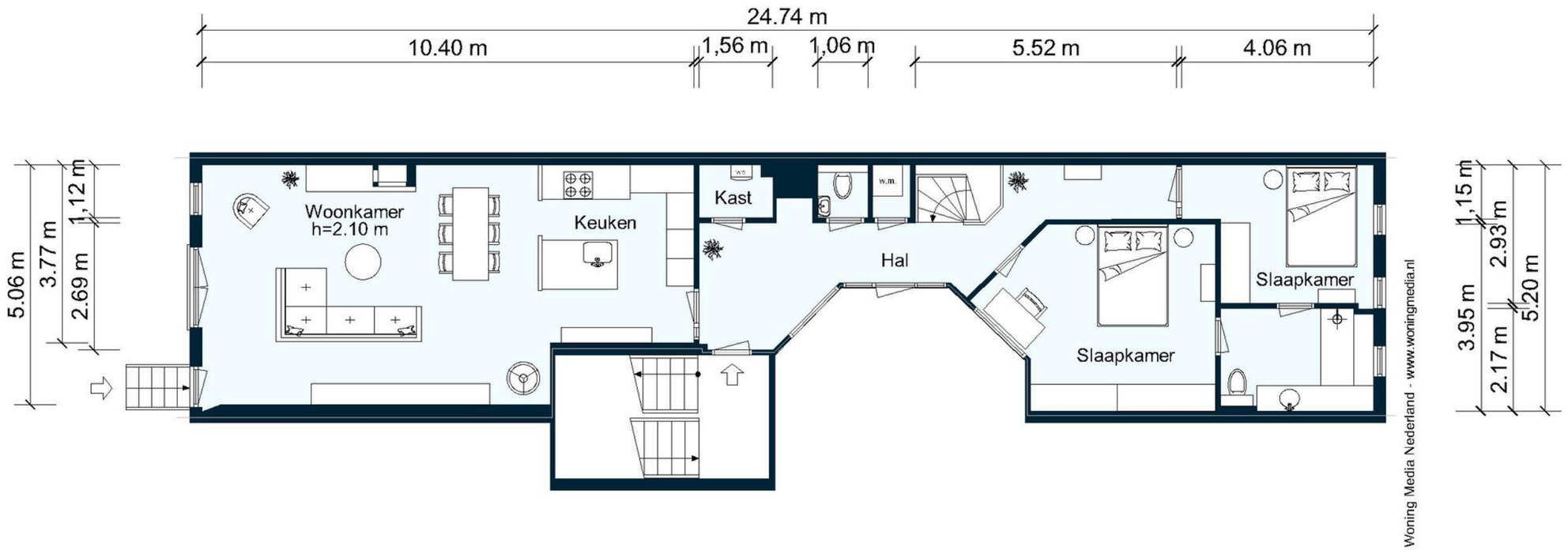












Woning Media Nederland - www.woningmedia.nl

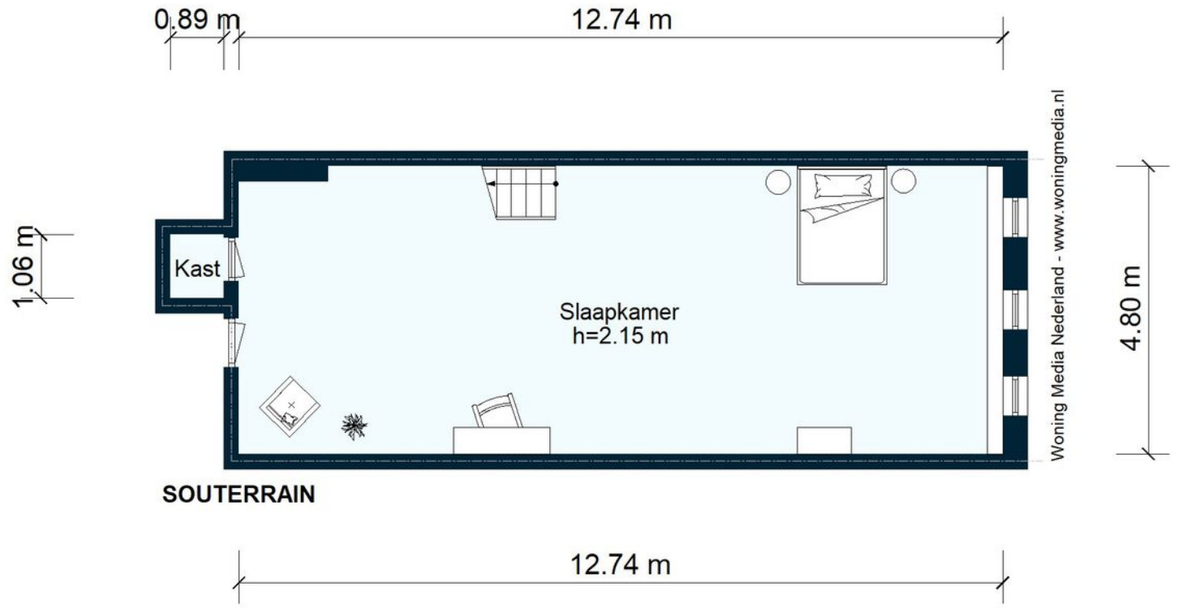
BEL ETAGE



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	108.06 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	62.04 m²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1640
- Gevestigd in het iconische rijksmonument De Lepelaar
- Royale woonkamer met uitzicht over de Realengracht
- Authentieke houten balken en karakteristieke details
- Sfeervolle open haard
- Gelegen op een unieke locatie aan één van de mooiste grachten van Amsterdam
- Niet zelfbewonings-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing
- Oplevering in overleg
- Onder voorbehoud gunning eigenaren



Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAREN
- Vereniging Van Eigenaars Realengracht 4 & 5
- VvE bijdrage € 384,04 per maand
- Algemeen reservefonds ca. € 18.000,-
- Actieve vereniging in eigen beheer

EIGENDOMSSITUATIE
De woning is gelegen op eigen grond.

METRAGES
- NEN 2580 meetrapport aanwezig
- Gebruiksoppervlakte wonen: 170,1 m^2
- Bruto vloeroppervlakte: 187,3 m^2
- Bruto inhoud: 452,95 m^3



Omgeving

De Realengracht ligt op het historische Realeneiland, onderdeel van de Westelijke Eilanden in het centrum van Amsterdam. Dit bijzondere stukje stad wordt gekenmerkt door smalle grachten, karakteristieke bruggen, voormalige pakhuizen en monumentale panden. De rijke maritieme geschiedenis is hier nog duidelijk zichtbaar. Langs de kades liggen woonboten en historische schepen, terwijl de kleinschalige bebouwing en het vele water de buurt een geheel eigen karakter geven.
Op korte afstand liggen de Haarlemmerstraat en Haarlemmerdijk, met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, delicatessenwinkels, boetieks en restaurants. Ook de gezellige Jordaan ligt in de nabijheid, met haar karakteristieke straatjes, cafés en markten. Voor groen en ontspanning biedt het Westerpark volop mogelijkheden, met uitgestrekte wandelpaden, culturele voorzieningen en horeca op het Westergasterrein. De combinatie van het historische eilandgevoel en de levendigheid van de Amsterdamse binnenstad maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is Centrum-2a). Met een parkeervergunning voor Centrum-2a mag u parkeren in Centrum-2. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 338,70 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 19 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, november 2026).

BEREIKBAARHEID
De Realengracht is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de fiets. Op loopafstand liggen verschillende haltes, waaronder Barentszplein, Zoutkeetsgracht en Haarlemmerplein. Vanaf hier zijn er verbindingen richting Amsterdam Centraal en andere delen van de stad. Amsterdam Centraal ligt bovendien op korte fietsafstand en biedt uitgebreide trein-, metro- en busverbindingen. Met de fiets zijn de Jordaan, de binnenstad en het Westerpark eenvoudig bereikbaar. Ook de pontverbindingen over het IJ liggen in de omgeving, waardoor Amsterdam-Noord goed bereikbaar is. Met de auto is de Ring A10 bereikbaar via de westelijke uitvalswegen, waaronder de S102.



Algemene voorwaarden

Notariskeuze
De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.

Uitbrengen van biedingen
Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

Bijkomende voorwaarden:
• Aangetoond dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
• Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
• De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
• Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar)antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd
Sinds 1 september 2003 is de ‘wet koop onroerende zaken’ van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd
Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de ove reenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen
De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door eendeskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars
Oranje Nassaulaan 7 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl