




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Keizersgracht 765K  
1017 EA Amsterdam  
€ 389.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
IJmond**

Stuwadoorstraat 230001  
1951 AT Velsen-Noord

ijmond@dehuizenbemiddelaar.nl  
0251838264



## Kenmerken Keizersgracht 765K



Woonoppervlakte: 35 m<sup>2</sup>



Inhoud: 77 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1893



Aantal kamers: 2



Soort woning: woonboot



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 389.000 k.k.



## Omschrijving Keizersgracht 765K

Op een zonnige toplocatie in hartje Amsterdam willen wonen?? Hier is uw kans!!

Het fraai gelijnde woonschip, de motortjalk 'RUMAH SAYA' ligt op een prominente locatie, op de hoek van Keizersgracht en Amstel. We mogen wel spreken van één van de mooiste plekken aan een rustig gelegen deel van de klassieke grachtengordel, tussen de Nationale Opera en Koninklijk theater Carré en tegenover Museum De Hermitage en de Magere brug. Een plek omringd door monumentale grachtenpanden, te midden van Unesco werelderfgoed en met vele uitgaansgelegenheden, restaurants en winkels in de nabijgelegen straten. Uw kinderen, familie en vrienden zullen u hier graag bezoeken.

Metro Waterlooplein en de Noord-Zuid lijn liggen op loopafstand met goede verbindingen naar o.a. Amsterdam CS. Maar ook diverse tramverbindingen zijn in de nabijheid zodat alle delen van de stad goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Voor de auto is er openbaar parkeren of middels een parkeervergunning en voor de deur staat een laadpaal voor elektrische auto's.

Het woonschip heeft een zonnige ligging en in de grote kuip is het vooral op warmere dagen heerlijk vertoeven. Met enige aankleding maakt u hier een mooie beschutte loungeplek om tot laat in de avond buiten te zitten en te genieten.

Via de aluminium beklede loopbrug en voorstevan komt u in de royale kuip met vaste banken en diverse opbergruimtes. De entree met dubbele deur en glas-inlood ramen biedt middels een trapje toegang tot het woongedeelte met veel lichtinval door de vele ramen.

Het woonschip kan naar eigen smaak verder worden ingericht en omgetoverd tot een pareltje aan de grachten. Diverse aansluitpunten zijn beschikbaar voor een keuken met uitzicht op de gracht en op Carré. Ook is er een antieke houtkachel aanwezig die u uiteraard indien gewenst kunt vervangen door een moderne variant van (bij) verwarming.

Tevens bevindt zich in dit gedeelte nog een extra kamer die momenteel halfopen is en voor meerdere doeleinden geschikt gemaakt kan worden, bijvoorbeeld een eethoek, keuken, studeer- of tweede slaapkamer. Zie ook de artist impressions voor inspiratie en mogelijkheden.

In het middendeel van het schip is er een doucheruimte met wastafel. Ook het separate toilet bevindt zich in het middenschip. Via de hal, waar zich ook de aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel uit 2021 zich bevinden, komen we in het voorschip.



## Omschrijving Keizersgracht 765K

In het voorschip is de slaapkamer met een vast tweepersoonsbed en ingebouwde kastuimten.

De vele patrijspoorten en de lichtkoepel geven deze kamer een ruimtelijke sfeer. Achter de slaapkamer is in de boeg nog een flinke bergruimte voor bijvoorbeeld uw koffers en kampeerspullen e.d .

Graag noemen we nog dat het onderwaterschip in 2023 uit het water is geweest en weer goedgekeurd te water is gelaten. Tevens is het onderwaterschip opnieuw in de epoxy gezet en tot aan de romp geschilderd.

Nog even wat highlights op een rijtje:

- Toplocatie op de grachtengordel Zuid op de hoek van Keizersgracht en Amstel
- Keuken en topvloer dienen door koper de worden geplaatst;
- Badkamer en toilet zijn eenvoudig maar functioneel;
- Verwarming middels CV (2021) en houtkachel;
- Mooie lichtinval door de zuidelijke ligging en de vele grote ramen (met voorzetramen) en patrijspoorten;
- Oppervlakte van 35m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig) voelt ruimer aan door de efficiënte indeling en het vele licht;
- Geen overdrachtsbelasting verschuldigd;
- Recente keuring onderwaterschip.

Wordt RUMAH SAYA uw nieuwe huis? Plan een bezichtiging en bekijk de mogelijkheden die dit schip u te bieden heeft.

Bijzonderheden:

Naam: RUMAH SAYA

Casco: Staal

Opbouw: Staal

Afmetingen: ± 16.70 x 3.70 m

Liggeld: € 917,70 per jaar

Nutsvoorzieningen: elektra, water, gas en riool

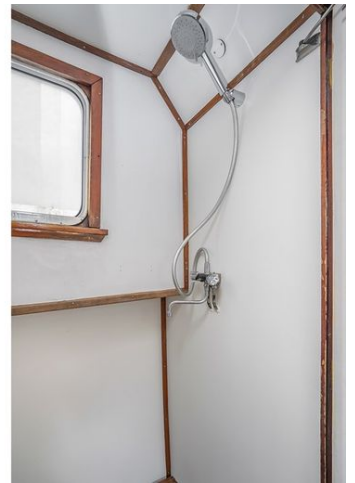


# Keizersgracht 765K in beeld















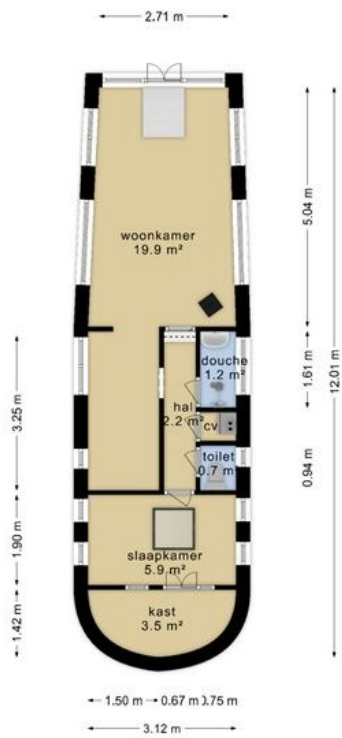












Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 33 vierkante meters  
 et op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak





## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Keizersgracht 765K
Postcode	1017 EA
Plaats	Amsterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	woonboot
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1893
Inhoud (m <sup>3</sup> )	77
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



