



Muurbloemweg 31, 2555 NB 's-Gravenhage

Vraagprijs € 945.000,00 kosten koper

Omschrijving

MUURBLOEMWEG 31 2555 NB DEN HAAG - BOHEMEN RECHTS

ROYALE FAMILIEWONING OP UNIEKE LIGGING NABIJ PARK "MEER EN BOS" EN DUINEN

Deze sfeervolle en royale woning (163m²) met maar liefst 4/5 slaapkamers is gelegen aan de Muurbloemweg 31, in de wijk Meer en Bos/Bohemen Rechts in Den Haag. De woning heeft niet alleen een prachtig uitzicht op het park, maar is ook op steenworp afstand van de duinen en het strand. Er is een gunstige (tram)verbinding met het centrum en de Internationale School is op korte afstand. In de straat kun je gratis parkeren in de onlangs geheel opnieuw bestrate weg. Het vrije uitzicht op het park Meer en Bos zorgt voor een rustige, groene sfeer, terwijl de zonnige voor- en achtertuin een heerlijke oase van rust en privacy bieden. Van 's ochtends vroeg tot laat in de middag kun je genieten van de zon, zowel voor als achter het huis. De grote dakkapel aan de voorzijde creëert extra ruimte op de tweede verdieping, waardoor deze woning uitermate geschikt is voor een groot gezin, of voor mensen die behoefte hebben aan werk- of hobbyruimte. Op loopafstand bevindt zich een mooi aangelegde speeltuin (Petuniaplein).

De woning is momenteel ingedeeld als twee zelfstandige appartementen(dubbele bewoning), dit is zo weer ongedaan te maken.

Erfpacht:

HERUITGEGEVEN ERFPACHT MET EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE CANON!

Indeling

Begane grond:

De begane grond is momenteel een zelfstandig te gebruiken appartement (was in gebruik voor dubbele bewoning, maar is weer ongedaan te maken).

In de kleine voortuin kun je heerlijk genieten van de zon en het uitzicht op het bos.

De sfeervolle woonkamer, met houtkachel en een schuifseparatie met glas in lood, heeft twee ingebouwde kasten. De slaapkamer heeft toegang tot de ruime achtertuin op het noordoosten.

De keuken is voorzien van een

roestvrijstalen aanrechtblad, een afgesloten ruimte voor een Remeha Calenta cv-ketel CW6.

Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de achtertuin. In de hal is een separaat toilet en douche ruimte te vinden.

Eerste verdieping:

Trap naar de eerste etage, waar zich een overloop bevindt met een separaat toilet. De fraai aangelegde moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Bij de woonkamer is de voor-zijkamer bijgetrokken en deze heeft toegang tot het voorbalkon (2.40m x 2.18m), gelegen zuidwest. Deze kamer biedt een riant uitzicht over de

Muurbloemweg en Park Meer en Bos (geen

overburen). De kamer beschikt over een handige vaste kast. De achter slaapkamer (4.64m x 3.55m), met eveneens een vaste kast, heeft toegang tot het tweede balkon (3.74m x 1.03m)

Tweede verdieping:

Overloop met veel bergruimte, opstelplaats voor was- en droogmachine en een zeer grote dakkapel met vrij uitzicht op Park Meer en Bos. Verder beschikt het over een luxe badkamer en twee slaapkamers met dakkapel

aan de achterzijde. De kamer aan de voorzijde is tevens te gebruiken als slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Eeuwigdurende afgekochte erfpachtcanon (grondwaarde was circa € 63.000).
- Voortuin op het Zuidwesten en zonnige achtertuin op het Noordoosten.
- Balkon aan zowel de voor- als achterzijde van de woning op de eerste verdieping.
- Zeer groene en rustige ligging met schitterend uitzicht op park Meer en Bos, en op loopafstand van de duinen en het strand.
- Op korte afstand van Kijkduin en de Internationale School van Den Haag.
- Dichtbij diverse andere scholen, kinderopvang, winkelcentrum "De Savornin Lohmanplein", Waldeck, en de "Bosjes van Pex".
- Uitstekende verbindingen naar uitvalswegen en openbaar vervoer.
- In 2021 grondige renovatie met onder andere: nieuwe water- en gasleidingen, nieuwe CV ketel, 11 nieuwe radiatoren, nieuwe binnen riolering, elektrische installatie met zes groepen en aardlekschakelaar, ventilatiesysteem, nieuwe vloer 1e verdieping en zolder, monumentenglas (Ruysdael) aan de achterzijde, nieuwe keuken 1e verdieping, twee nieuwe toiletten, nieuwe badkamer, dakkapel, douche begane grond, extra isolatie muren etc..
- Energielabel C.
- Ruime, gratis parkeergelegenheid.
- Kinderspeelplein op loopafstand (Petuniaplein).
- Ouderdoms- en materiaalclausules van toepassing.
- Momenteel te gebruiken als twee separate appartementen en uiteraard weer als een geheel terug te brengen.
- Aanvullende verkoopvoorwaarden van ons kantoor zijn van toepassing

Interesse in dit huis? Schakel dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1948

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	567 m ³
Perceel oppervlakte	157 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	159 m ²
Woonkamer	39 m ²

Details	
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Voorzieningen	TV kabel
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Calenta CW6 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.030
Tuin breedte (cm)	625
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Foto's



Foto's



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Foto's



Foto's



Foto's



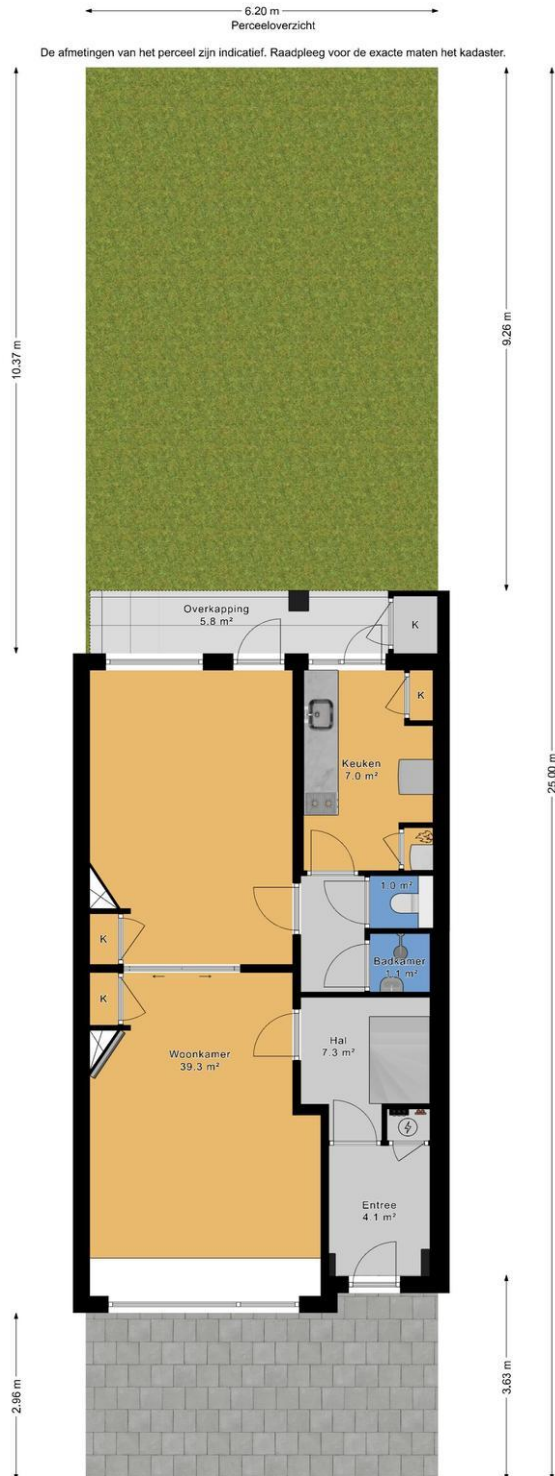
Foto's



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

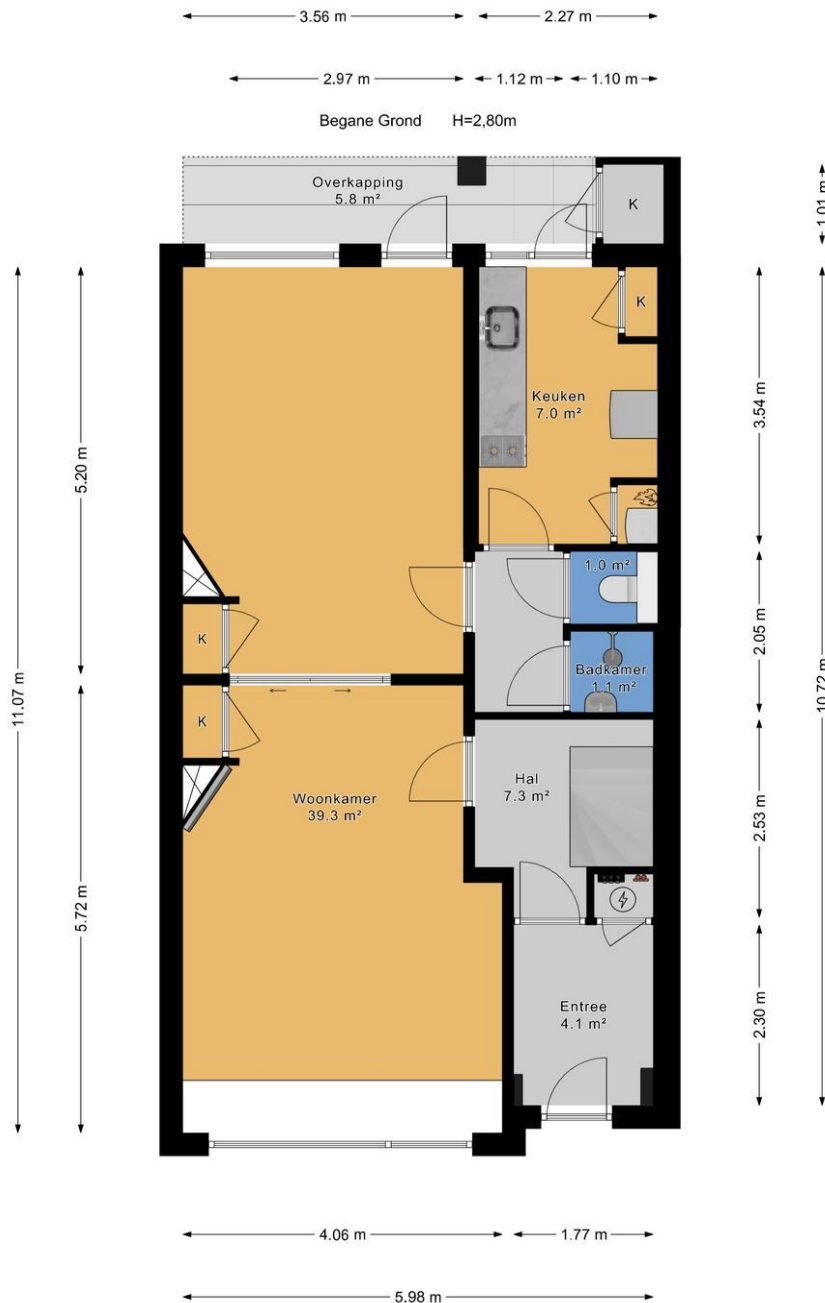
Plattegrond



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond

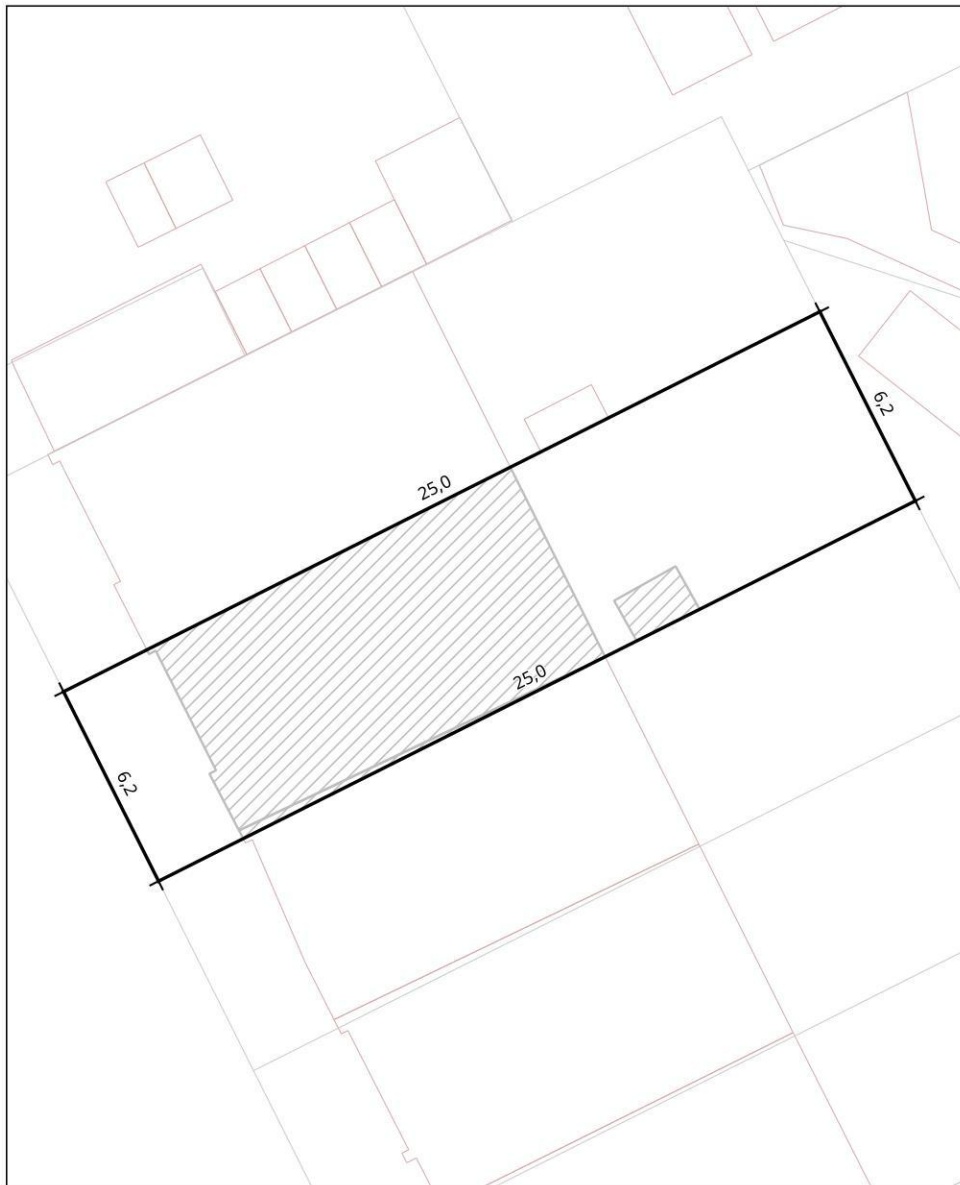


Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond

Maatvoering perceel LDN03 H 3549



0 3 6 9 12 m

Legenda: Bebouwing Grenzen

Schaal: 1:150

Kadastrale grootte: 157 m²

De kaart is noordgericht. Alle afstanden zijn indicatief en uitgedrukt in meters. De kadastrale grootte is de bij het Kadaster geregistreerde grootte. De gemeten oppervlakte is afgeleid van de gebruikte geometrie. Geoloep is niet gelieerd aan het Kadaster.

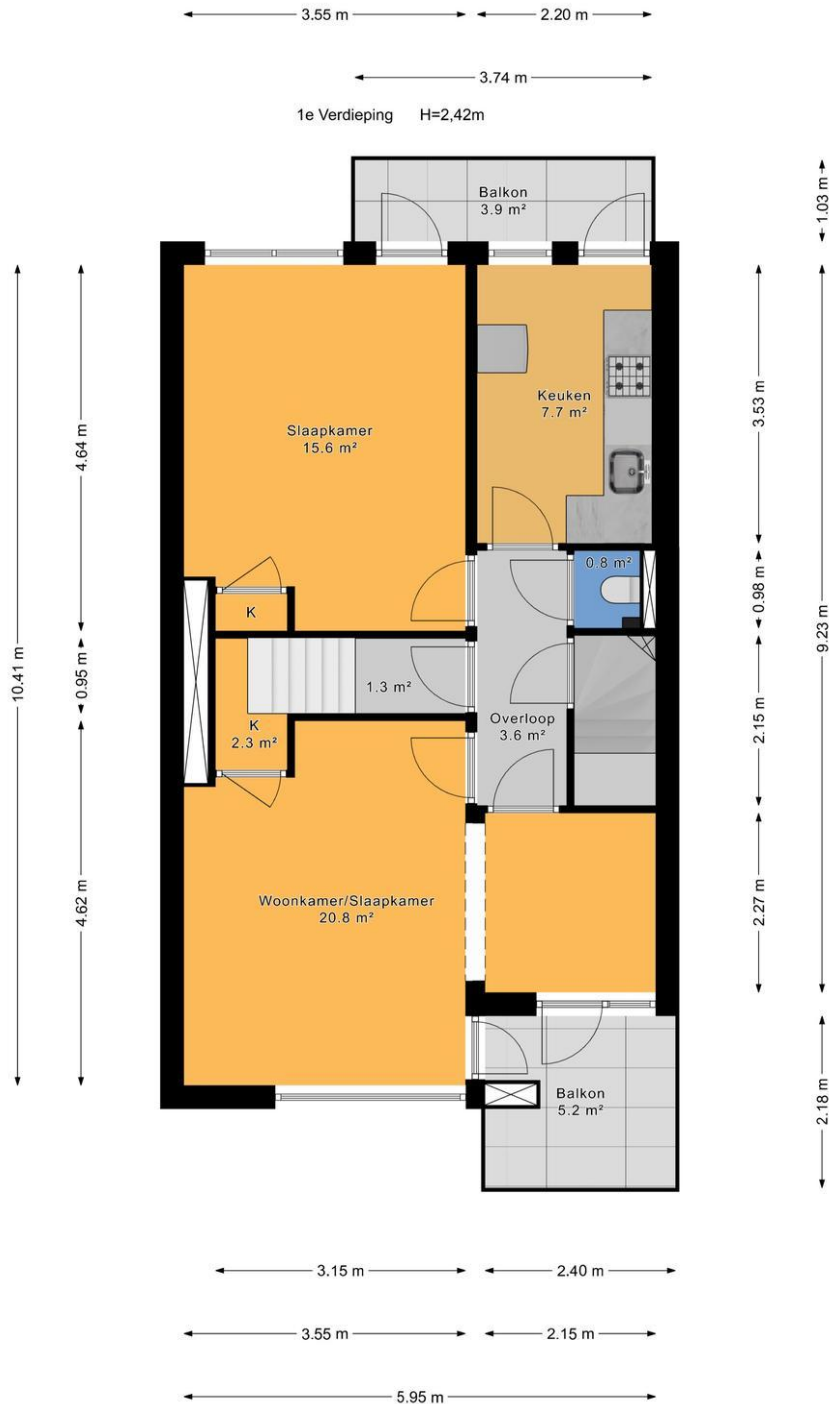
Gemeten oppervlakte: 156 m²

112808-4798 2025-08-27 20:35:54

Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

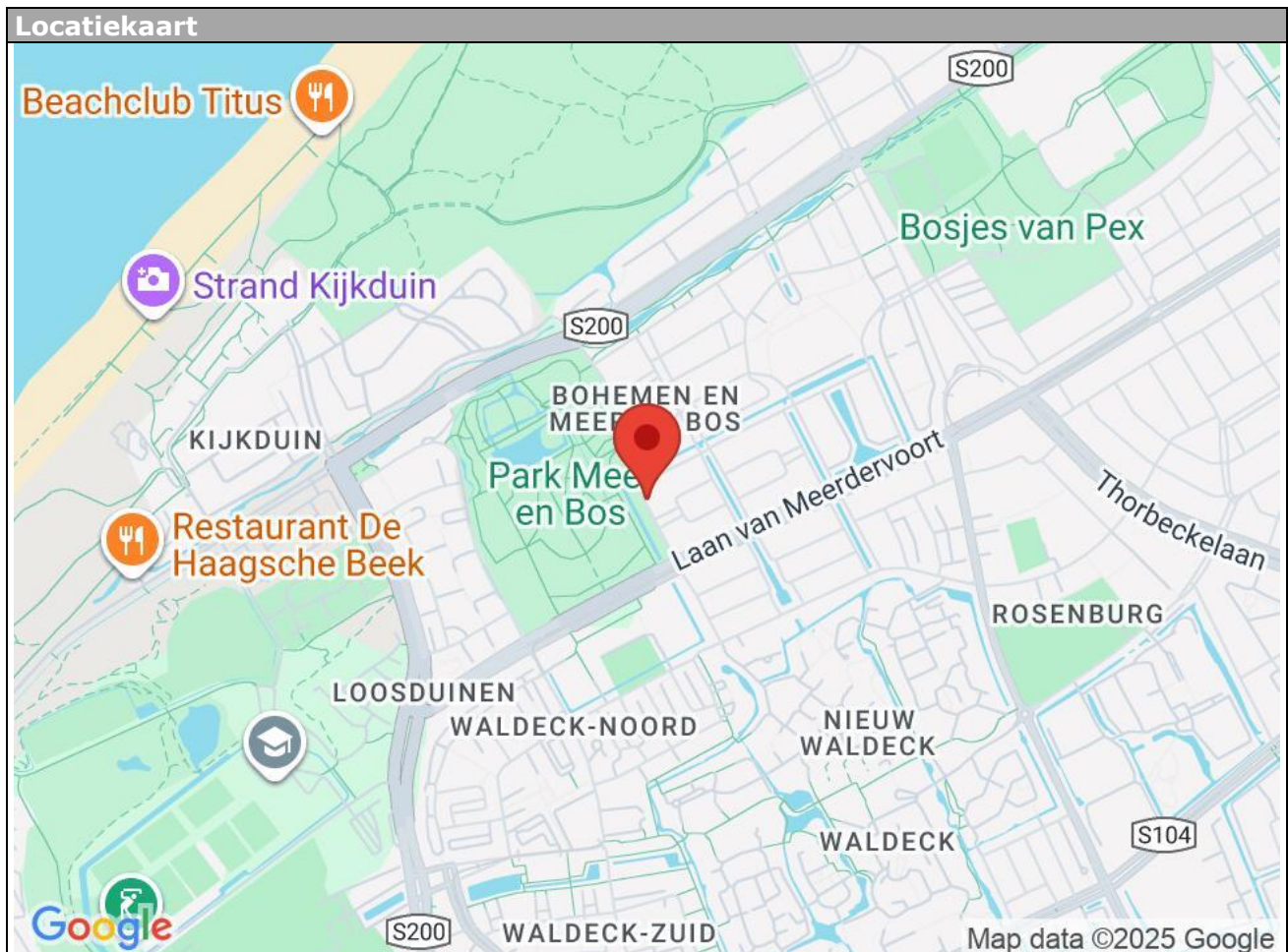
Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Muurbloemweg 31
Postcode / Plaats	2555 NB 'S-Gravenhage
Gemeente	Loosduinen
Sectie / Perceel	H / 3549
Oppervlakte	157 m ²
Soort	Erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Muurbloemweg 31
Postcode / plaats	2555 NB 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Muurbloemweg 31 - 2555 NB 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Verkoopwaarden

VERKOOPVOORWAARDEN TETTERO & WETTERS MAKELAARS

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, laatste model. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Kennisname verkoopinformatie.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.

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.

Bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper of diens makelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Keuze notaris:

Koper heeft in het beginsel het recht om de notaris te kiezen. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 175,- (per geheel royement van een hypotheek) en € 200,- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale voorschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper.

Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd buiten een straal van 10 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper:

1. Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.
2. Kosten van vervoer en uurloon

Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

Koper is in de gelegenheid tot:

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- Te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- Te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Lood- en asbestclausule:

Het is partijen bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat er materialen werden gebruikt welke thans uit oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest- loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in de omschreven onroerende zaak aanwezig (zullen) blijken te zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koper vrijwaart verkoper alsmede Tettero & Wetters Makelaars voor alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning alsmede de eventuele externe bergruimte. Koper zal door verkoper op eerste verzoek in de gelegenheid worden gesteld om binnen de 3 dagen bedenktijd de gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning, alsmede een eventuele externe bergruimte, na te laten meten.

Rente vergoeding;

Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij zonder voorafgaande ingebrekestelling een rentevergoeding van 3% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.

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'.

Brochure

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99

E-mail: info@tettero-wetters.nl