

TE KOOP

Muzenstraat 44

's-Gravenhage



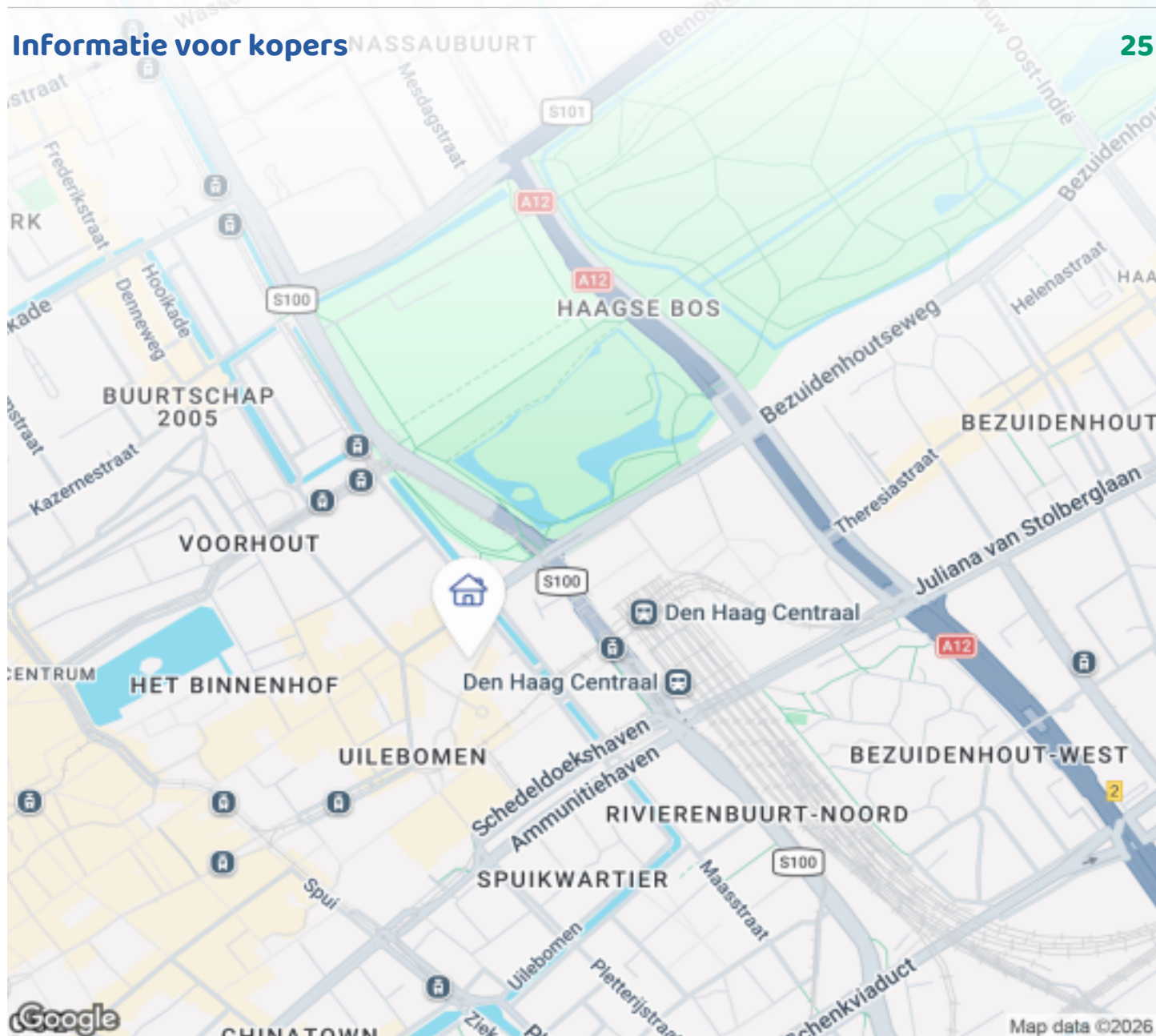
Vraagprijs

€ 569.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegrond	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Muzenstraat 44, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim en Licht 3-Kamer Appartement in Hartje Den Haag – Muzenstraat 44

Welkom in dit prachtige, instapklare 3-kamer appartement van 107,6 m² in het bruisende centrum van Den Haag! Gelegen op een toplocatie in de Muzenstraat, binnen handbereik vindt u Den Haag Centraal Station, directe uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Rotterdam, het groene Haagse Bos, en een breed aanbod aan winkels, warenhuizen, restaurants, cafés, gezellige terrassen en culturele hotspots. De ondergrondse parkeergarage ligt op loopafstand. Dit lichte en ruime appartement biedt de perfecte mix van stedelijk gemak en wooncomfort. De hoge ministerie- en woontorens in de directe omgeving geeft de toekomstige bewoners een 'New York state of mind' gevoel.

Het appartement biedt vrij uitzicht op een schitterende, zeer grote gemeenschappelijke binnentuin met ca. 40 Japanse Ginkgo Biloba bomen



Woningbrochure: Muzenstraat 44, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en allerlei bloemen en planten, een verborgen oase die een onverwachte natuurbeleving in het hart van de stad biedt en met haar wisselende kleurenpracht elk seizoen een ander karakter en sfeer aan de woning geeft. Aan de voorzijde van de woning zorgen de statige moerascypressen in de Muzenstraat voor een rustgevend uitzicht dat de natuurlijke sfeer rondom het appartement verder versterkt.

Het appartement is onderdeel van het Resident-complex (gebouw Tivoli), dat is ontworpen door een internationaal team van architecten, op basis van het stedenbouwkundig ontwerp van het bureau van de Luxemburgse architect Rob Krier. De Resident wordt beschouwd als een toonbeeld van postmodernistische architectuur, waarbij de vormtaal bewust is afgestemd op de historische bouwstijl van de binnenstad van Den Haag. Het ontwerp van het Resident complex is in 2003 bekroond met de 'Prix d'Excellence' van FIABCI. Deze internationale onderscheiding omvat zowel esthetiek als functionele kwaliteiten van het geheel.

INDELING

Bij de ingang van het moderne gebouw treft u een afgesloten entree met bellentableau en videofooninstallatie. Via het trappenhuis of de lift bereikt u de tweede etage, waar zich de entree van het appartement bevindt. De woning opent met een L-vormige hal die toegang biedt tot alle vertrekken. Direct bij binnenkomst vindt u aan uw rechterhand de meterkast met spiegeldeuren, gevolgd door een ruime voorslaapkamer. De tweede (master) slaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde en kijkt uit op de groene binnentuin.

De zeer ruime en lichte woonkamer vormt het hart van het appartement. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde en de directe toegang tot het balkon geniet u hier van veel natuurlijk licht en een prettige sfeer. De half-open keuken sluit perfect aan op de woonkamer en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combi-magnetronoven en een afzuigkap.

De moderne badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad en wastafel. Separaat bevindt zich het zwevend toilet met fonteintje. Praktisch is de ruime inpandige berging/inloopkast met wasmachineaansluiting. Verder is een eigen (fietsen)berging op de begane grond.

WONING KENMERKEN

- Modern, goed onderhouden 3-kamer appartement uit 2001 op de 2e verdieping met beveiligde entree
- Volle eigendom en eigen grond
- Ruime lichte woning met een totaal woonoppervlak van 107,6 m²
 - o Royale living met deels open keuken van 58,6 m²
 - o 2 ruime slaapkamers van 10 m² (3,10m x 3,23m) en 13,9 m² (3,10m x 4,47m)
 - o Zonnig terras op het Westen (middag- en avondzon) 8,8m² (1,96m x 4,49m)
 - o Inpandige berging/inloopkast 4,6 m² (2,05m x 2,24m)
 - o Fiets- en opslagberging op begane grond 3,5 m² / 10,6 m³ (1,75m x 2,02m x 3m)
- Inhoud woning 328 m³
- Schitterende binnentuin alleen toegankelijk voor bewoners
- Beukenhouten parketvloer in de gehele woning
- Energielabel A+
- Stadsverwarming (vernieuwde unit uit 2019)
- Beveiligde ondergrondse parkeergelegenheid (Parkeergarage Muzenplein tegen bewonerstarief van ca. 150 euro/maand) of parkeren op straat via een vergunning van de gemeente Den Haag

VVE Checklist

- Half-jaarlijkse vergadering
- Periodieke bijdrage (servicekosten) 255 euro/maand
- Inhoud bijdrage (o.a. onderhoud, opstalverzekering, schoonmaak gemeenschappelijke ruimten)
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig
- Reservefonds aanwezig
- Inschrijving KvK aanwezig
- Opstalverzekering aanwezig

Kadaster

- Gemeente 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Sectie G
- Complexaanduiding 5131-A

OMGEVING KENMERKEN

Rustig en veilig wonen in het hart van Den Haag op loopafstand van openbaar vervoer, parken en uitgaansgelegenheden.

Openbaar vervoer & mobiliteit

- Ondergrondse parkeergarage Muzenplein: 1 minuut lopen
- Snelle toegang tot uitvalswegen naar Amsterdam (A4), Utrecht (A12) en Rotterdam (A13) (3 min)
- Treinstation Den Haag Centraal: 3 minuten lopen
- Reistijd naar Schiphol: 30 minuten (zonder overstap)

Voorzieningen in de buurt

- Supermarkten (Albert Heijn & SPAR): 1 minuut lopen
- Het Plein en winkels in de binnenstad: 3 minuten lopen
- Ministeries & overheidsgebouwen (incl. gemeentehuis): 2 minuten lopen

Natuur, cultuur & recreatie

- Haagse Bos, Malieveld: 5 minuten lopen – perfect voor sport en ontspanning
- Kanaal aan het eind van de Muzenstraat: mogelijkheid tot kanovaren of aanleg boot (via vergunning)
- Koninklijke Schouwburg, muziekcentrum Amare, bioscoop/filmhuis: 2 minuten lopen
- Museum: Mauritshuis, Escher in het Paleis, Pulchri Studio (Lange Voorhout) 5 minuten lopen
- Strand van Scheveningen: 15 minuten fietsen

OVERDRACHT

- Vraagprijs 599.000 euro (kosten koper)
- Aanvaarding in overleg of per direct
- Status beschikbaar

Dit appartement is perfect voor alleenstaanden, expats, young professionals, gepensioneerden, stellen of kleine gezinnen die houden van de dynamiek van de stad en tegelijkertijd van ruimte en rust willen

genieten. Laat je verrassen en plan vandaag nog een bezichtiging, maak dit huis jouw nieuwe thuis!

[ENGLISH] Spacious and Bright 3-Room Apartment in the Heart of The Hague – Muzenstraat 44

Welcome to this beautiful, move-in ready 3-room apartment of 107,6 m² in the vibrant city center of The Hague! Situated in a prime location on Muzenstraat, within easy reach of The Hague Central Station, direct access roads to Amsterdam, Utrecht, and Rotterdam, the lush Haagse Bos, and a wide range of shops, department stores, restaurants, cafés, cozy terraces, and cultural hotspots. The underground parking garage is within walking distance. This bright and spacious apartment offers the perfect blend of urban convenience and living comfort. The nearby high-rise government buildings and residential towers give future residents a "New York state of mind" feeling.

The apartment offers unobstructed views of a beautiful, very large communal courtyard garden with approximately 40 Japanese Ginkgo Biloba trees and a variety of flowers and plants, a hidden oasis that offers an unexpected natural experience in the heart of the city and, with its changing colors, gives the home a different character and atmosphere with each season. At the front of the house, the stately swamp cypresses on Muzenstraat provide a tranquil view that further enhances the natural ambiance surrounding the apartment.

The apartment is part of the Resident complex (Tivoli building), which was designed by an international team of architects, based on the urban design by the Luxembourg architect Rob Krier. The Resident is considered a paragon of postmodernist architecture, with its design language consciously aligned with the historic architectural style of The Hague's city center. The design of the Resident complex was awarded the 'Prix d'Excellence' by FIABCI in 2003. This international award encompasses both the aesthetic and functional qualities of the entire complex.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

LAYOUT

At the entrance to the modern building, you will find a secure entrance with a doorbell panel and video intercom system. The second floor, where the apartment entrance is located, can be reached via the staircase or elevator. The apartment opens onto an L-shaped hallway that provides access to all rooms. Immediately upon entering, you'll find the meter cupboard with mirrored doors on your right, followed by a spacious front bedroom. The second (master) bedroom is located at the quiet rear of the apartment and overlooks the green courtyard garden.

The very spacious and bright living room is the heart of the apartment. Thanks to the large windows at the front and rear and direct access to the balcony, you'll enjoy plenty of natural light and a pleasant atmosphere. The semi-open kitchen seamlessly connects to the living room and is equipped with various built-in appliances, including a ceramic hob, fridge/freezer, dishwasher, combination microwave oven, and extractor hood.

The modern bathroom features a shower, bathtub, and sink. The wall-hung toilet with a small sink is located separately. The spacious built-in storage/walk-in closet with a washing machine connection is a practical addition. There is also a private (bicycle) storage room on the ground floor.

PROPERTY FEATURES

- Modern, well-maintained 3-room apartment from 2001 on the 2nd floor with secure entrance
- Freehold and freehold land
- Spacious, bright apartment with a total living area of 107,6 m²
 - oSpacious living room with partially open-plan kitchen (58,6 m²)
 - oTwo spacious bedrooms of 10 m² (3.10m x 3,23m) and 13.9 m² (3.10m x 4,47m)
 - oSunny west-facing terrace (afternoon and evening sun) 8.8 m² (1.96m x 4.49m)
 - oIndoor storage/walk-in closet 4.6 m² (2.05m x 2.24m)

oBicycle and storage shed on the ground floor 3.5 m² / 10.6 m³ (1.75m x 2.02m x 3m)

- Apartment volume 328 m³
- Beautiful courtyard garden accessible only to residents
- Beechwood parquet flooring throughout the house
- Energy label A+
- District heating (unit replaced in 2019)
- Secure underground parking (Parking Muzenplein at resident's rate of ca. 150 euro/month) or a permit for street parking from the City Hall The Hague

Home Owners Association Checklist

- Semi-annual meeting
- Periodic service fee: €255/month
- Contents of fee include a.o. maintenance, building insurance, cleaning of common areas
- Multi-year maintenance plan (MJOP) available
- Reserve fund available
- Chamber of Commerce registration available
- Building insurance available

Land Registry

- Municipality of The Hague
- Section G
- Complex designation: 5131-A

AREA FEATURES

Quiet and safe living in the heart of The Hague, within walking distance of public transport, parks, and entertainment venues.

Public transport & mobility

- Muzenplein underground parking garage: 1-minute walk.
- Quick access to highways to Amsterdam (A4), Utrecht (A12), and Rotterdam (A13) (3 minutes)
- The Hague Central Station: 3-minute walk
- Travel time to Schiphol Airport: 30 minutes (without transfer)

Amenities nearby

- Supermarkets (Albert Heijn & SPAR): 1-minute walk
- Het Plein and shops in the city center: 3-minute walk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Ministries and government buildings (including the town hall): 2-minute walk

Nature, Culture & Recreation

- Haagse Bos, Malieveld: 5-minute walk – perfect for sports and relaxation
- Canal at the end of Muzenstraat: canoeing or boat mooring (with a permit)
- Royal Theatre, Amare music centre, cinema/arthouse cinema: 2-minute walk
- Museums: Mauritshuis, Escher in the Palace, Pulchri Studio (Lange Voorhout) 5-minute walk
- Scheveningen Beach: 15-minute bike ride

TRANSFER

- Asking price €599.000 (excluding buyer's closing costs*)
- Acceptance upon agreement or immediately
- Status available

* Asking price excludes closing costs (Dutch "kosten koper"), which are payable by the buyer. These typically include transfer tax, notary fees, and land registry fees.

This apartment is perfect for singles, expats, young professionals, retirees, couples, or small families who love the dynamism of the city while also enjoying space and tranquility. Be surprised and schedule a viewing today; make this house your new home!



FOTO'S



Woningbrochure: Muzenstraat 44, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl







FOTO'S



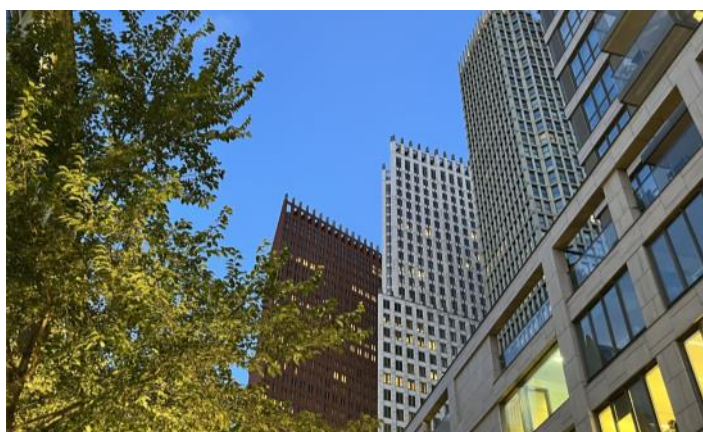
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Muzenstraat 44, 's-Gravenhage

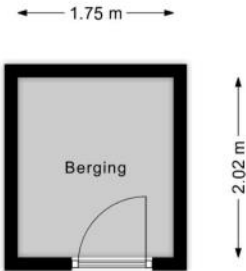
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	328 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	108 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Isolatie

Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 255 per maand

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage G 5131 16

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.