TE KOOP

Muzenstraat 44

's-Gravenhage

Vraagprijs

€ 550.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

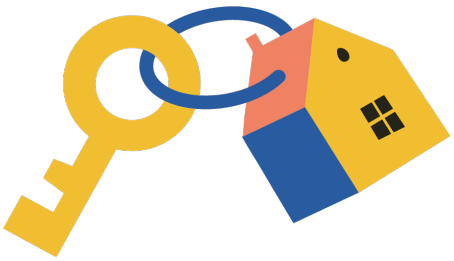
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruim en licht 3-kamerappartement (108 m²) met zonnig balkon in hartje Den Haag

Wonen in het bruisende centrum van Den Haag én genieten van rust en groen? Dat kan in dit royale, instapklare 3-kamerappartement van 108m² aan de Muzenstraat. De woning ligt op een toplocatie, op slechts enkele minuten lopen van Den Haag Centraal, winkels, restaurants, theaters, musea en het Haagse Bos. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid van de A4, A12 en A13 zijn ook Amsterdam, Utrecht en Rotterdam snel bereikbaar.

Een bijzonder pluspunt is het vrije uitzicht op de prachtige, exclusieve binnentuin met Japanse Ginkgo Biloba-bomen. Deze groene oase zorgt elk seizoen voor een andere sfeer en biedt een verrassend rustige woonomgeving midden in de stad. Aan de voorzijde geven de statige moerascypressen de voetgangersstraat een groen karakter. Een ander pluspunt is de A+ isolatie, waardoor de woning in de



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zomer koel blijft en in de winter de warmte goed vasthoudt.

Het appartement maakt deel uit van het prestigieuze Resident-complex (gebouw Tivoli), een bekroond postmodernistisch ontwerp van architect Rob Krier en winnaar van de internationale FIABCI Prix d'Excellence.

Indeling
Via de afgesloten entree met videofoon bereikt u met lift of trap de tweede verdieping. De ruime hal geeft toegang tot alle vertrekken.

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan beide zijden en biedt toegang tot het zonnige balkon op het westen. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan de rustige achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met uitzicht op de binnentuin. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is ideaal als logeer-, werk- of kinderkamer.

De badkamer beschikt over een ligbad, douche en wastafel. Daarnaast zijn er een separaat toilet, een ruime inpandige berging met wasmachineaansluiting en een eigen (fietsen)berging op de begane grond.

Kenmerken
Woonoppervlakte 108 m²
Royale woonkamer met halfopen keuken (58 m²)
Twee ruime slaapkamers
Zonnig balkon op het westen (9 m²)
Energielabel A+
Stadsverwarming (unit vernieuwd in 2019)
Beukenhouten parketvloer door de gehele woning
Eigen berging op de begane grond
Gelegen op eigen grond
Exclusieve, afgesloten binnentuin voor bewoners
Actieve VvE, servicekosten €264 per maand
Mogelijkheid tot parkeren in de parkeergarage Muzenplein (bewonerstarief) of via parkeervergunning

Ligging
De ligging is ideaal: op loopafstand van Den Haag Centraal Station, supermarkten, winkels, restaurants, cafés, Het Plein, Amare concertzaal, de Koninklijke Schouwburg, het Mauritshuis, ministeries, Malieveld en het Haagse Bos. Ook Scheveningen is binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar.

Overdracht
Aanvaarding in overleg of per direct
Status beschikbaar

Bent u op zoek naar een royaal appartement met veel licht, rust, groen én alle voorzieningen van de binnenstad binnen handbereik? Dan is Muzenstraat 44 absoluut een bezichtiging waard.

Spacious and bright 3-room apartment (108 m²) with a sunny balcony in the heart of The Hague

Living in the bustling center of The Hague while enjoying peace and greenery? That is possible in this spacious, move-in ready 3-room apartment of 108 m² on Muzenstraat. The property is situated in a prime location, just a few minutes' walk from The Hague Central Station, shops, restaurants, theaters, museums, and the Haagse Bos. Thanks to the excellent accessibility via the A4, A12, and A13, Amsterdam, Utrecht, and Rotterdam are also easily reachable.
A particular plus is the unobstructed view of the beautiful, exclusive inner garden with Japanese Ginkgo Biloba trees. This green oasis creates a different atmosphere in every season and offers a surprisingly peaceful living environment right in the middle of the city. At the front, the stately bald cypresses give the pedestrian-only street a green character. Another plus is the A+ insulation, which keeps the home cool in the summer and retains heat well in the winter.
The apartment is part of the prestigious Resident complex (Tivoli building), an award-winning postmodern design by architect Rob Krier and winner of the international FIABCI Prix d'Excellence.

Layout
Via the secure entrance with video intercom, you reach the second floor by elevator or stairs. The spacious hall

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

provides access to all rooms.
The generous living room is wonderfully bright thanks to the large windows on both sides and offers access to the sunny west-facing balcony. The semi-open kitchen is equipped with various built-in appliances. The spacious master bedroom is located at the quiet rear, overlooking the inner courtyard. The second bedroom is situated at the front and is ideal as a guest room, home office, or children's room.

The bathroom features a bathtub, shower, and sink. Additionally, there is a separate toilet, a spacious internal storage room with a washing machine connection, and a private (bicycle) storage unit on the ground floor.

Features
Living area 108 m²
Spacious living room with semi-open kitchen (58 m²)
Two spacious bedrooms
Sunny west-facing balcony (9 m²)
Energy label A+
District heating (unit renewed in 2019)
Beech parquet flooring throughout the entire home
Private storage unit on the ground floor
Located on freehold land
Exclusive, enclosed courtyard garden for residents
Active Owners' Association, service charges €264 per month
Possibility to park in the Muzenplein parking garage (resident rate) or via a parking permit

Location
The location is ideal: within walking distance of The Hague Central Station, supermarkets, shops, restaurants, cafes, Het Plein, Amare concert hall, the Royal Theatre, the Mauritshuis, ministries, Malieveld, and the Haagse Bos. Scheveningen is also reachable within approximately 15 minutes by bicycle.

Transfer

Acceptance by mutual agreement or immediately
Status: Available

Are you looking for a spacious apartment with plenty of light, tranquility, greenery, and all the amenities of the city center within easy reach? Then Muzenstraat 44 is absolutely worth a visit.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

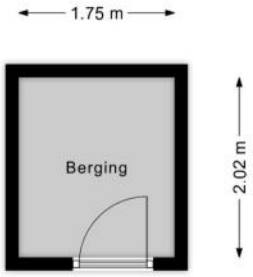
FOTO'S

FOTO'S

Balkon
1,96 m
Slaapkamer 1
4,47 m
Woonkamer
5,93 m
Badkamer
2,92 m
Toilet
0,96 m
12,79 m
4,59 m
MK
Berging
Entree
1,20 m
2,24 m
Keuken
Slaapkamer 2
3,42 m
3,23 m

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

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

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**328 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**108 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**9 m²**
Externe bergruimte	**4 m²**

*** 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	**€ 264 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

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 welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

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

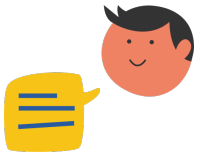
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.