



# Muzenstraat 102

## 's-Gravenhage

Vraagprijs € 498.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Wonen in hartje centrum in een royaal 4-kamer appartement met 3 slaapkamers en een woonoppervlak van ca. 106 m<sup>2</sup>. Wij bieden een fraai instapklaar-appartement op de 4e woonlaag, in 2021 is gemoderniseerd. Het appartement ligt direct in het centrum aan de wandelpromenade en het autovrije plein, met vrij uitzicht aan de achterzijde, veel daglichttoetreding, drie slaapkamers, eigen fietsenberging en een fantastisch zonnig terras kijkend over de gezellige binnentuin!

## Ligging en woonomgeving:

Ideaal gesitueerd midden in het centrum aan wandelpromenade en autovrij plein.

Alle voorzieningen in het stadscentrum alwaar een diversiteit aan winkel- en uitgaansaanbod zijn direct om de hoek gelegen. Maar ook NS Station, parken, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn op loopafstand bereikbaar.

Even naar het strand is ook geen enkel probleem. U hoeft alleen een recht weg richting het westen te nemen (met de fiets, auto of openbaar vervoer) en u bent in Scheveningen.



## Begane grond:

Centrale entree, brievenbussen, intercom en toegang tot lift en trappenhuis.

Er is een eigen berging op de begane grond aanwezig. Praktisch voor de niet dagelijks benodigde spullen en fietsen.

Het appartement is gelegen op de vierde woonlaag.

## Vierde woonlaag:

Ruime centrale hal met zij-entree naar het appartement. Royale hal in L-vorm met toegang tot slaapkamer 1: ca. 3.09 x 3.24 m., zeer ruime en belangrijke grote bergruimte, meterkast, royale moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting wasautomaat en droger. Modern vrijhangend toilet. Oudersslaapkamer: ca. 4.43 x 2.86 m. Vanuit de hal toegang tot de royale woonkamer van ca. 31 m<sup>2</sup>. De sfeervolle en lichte woonkamer (ca. 5.93 x 5.20) heeft toegang tot het ruime zonneterras (ca. 4.69 x 2.07) georiënteerd op het zuidwesten en heeft vrij uitzicht over de gezellige binnentuin met de fraaie binnenstandse sfeer.

Ruime zeer moderne openkeuken met inbouwapparatuur zijnde brede inductiekookplaat, brede afzuigschouw, combi oven, vaatwasser koelkast en vriezer. Grote 3e slaapkamer ca. 3.32 x 5.20 m.

## Parkeren:

Het is mogelijk om een Bewoners abonnement Categorie A aan te vragen om de auto te parkeren in het aangelegen Q-park garage Muzenplein, de kosten zijn circa € 140,13 per maand (jaarlijkse indexering van toepassing).

Eigen zonneterras én een gemeenschappelijke binnentuin:

Het appartement heeft een heerlijk zonneterras van maar liefst 10 m<sup>2</sup> georiënteerd op het zuidwesten. Er is eveneens een afgesloten riante binnentuin aanwezig en die is exclusief te gebruiken door de bewoners!

## Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 102 m<sup>2</sup>;
- Terras ca. 10 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 2001;
- Energielabel A+;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- Gestuukte wanden en fraaie PVC vloer door gehele appartement;
- Fraai modern instapklaar appartement;
- Verwarming en warm water door middel van stadsverwarming;
- Er is een actieve vereniging van eigenaren, bijdrage € 194,00 per maand.

## Object gegevens

Soort object : Appartement  
Soort appartement : Portiekflat  
Kenmerken : Appartement  
Ligging : In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Bouwjaar : 2001  
Aantal kamers : 4 kamers  
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Woonoppervlak : Ca. 106 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 350 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 31 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Geen tuin  
Balkon : Ja  
Balkon oppervlakte : Ca. 10 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Oppervlakte berging : Ca. 4 m<sup>2</sup>

## Energie/Isolatie

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Type verwarming | : Stadsverwarming           |
| Warmwater via   | : Centrale voorziening      |
| Isolatie        | : Muurisolatie, Dubbel glas |
| Energielabel    | : A+                        |

## Voorzieningen

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Voorzieningen | : Tv kabel en lift |
|---------------|--------------------|

## Appartementsrecht

|                        |   |
|------------------------|---|
| Aandeel in gemeenschap | : 2636/100000   |
| Bijdrage V.v.E         | : € 194,-   |
| Saldo reservefonds     | : Op te vragen bij verkopend makelaar   |
| V.v.E. kenmerken       | : Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds |

## Locatie





















# Plattegrond 4e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Muzenstraat 102

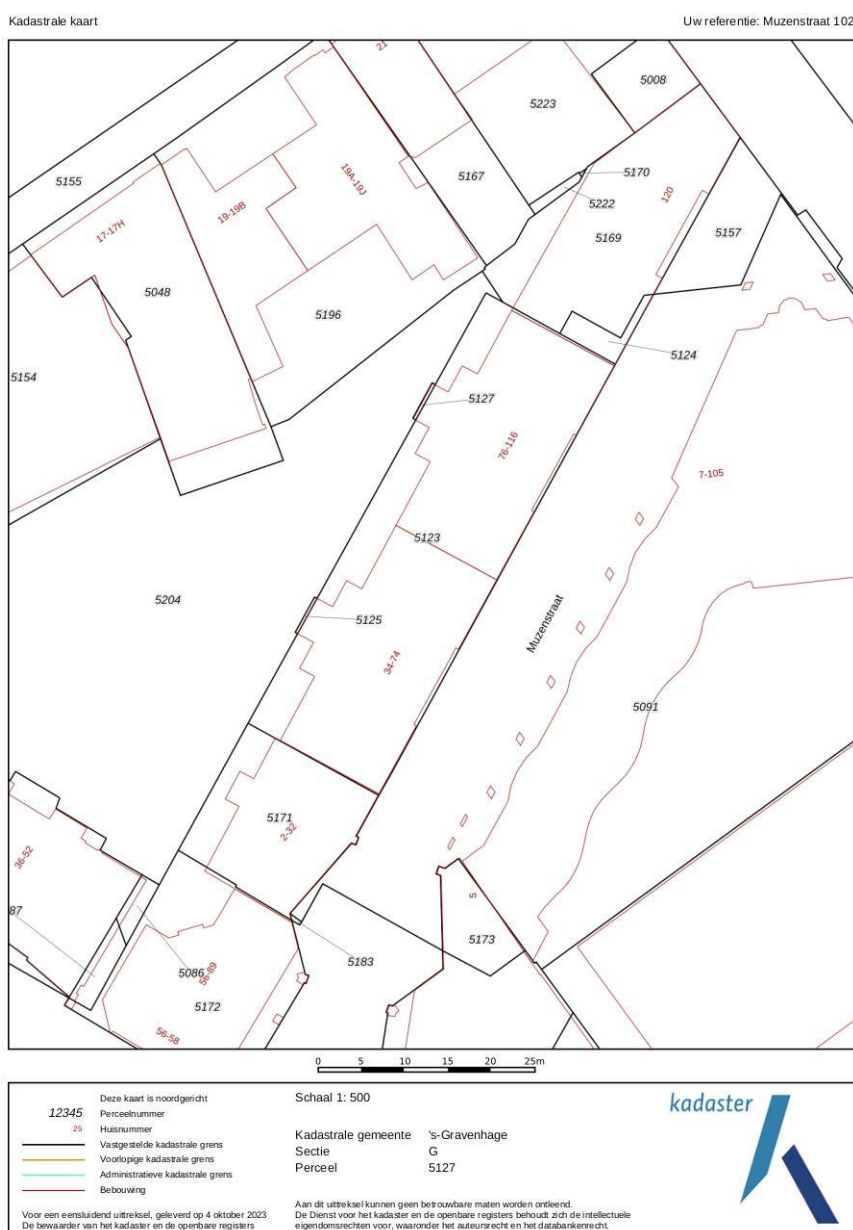
2511 WB 'S-Gravenhage

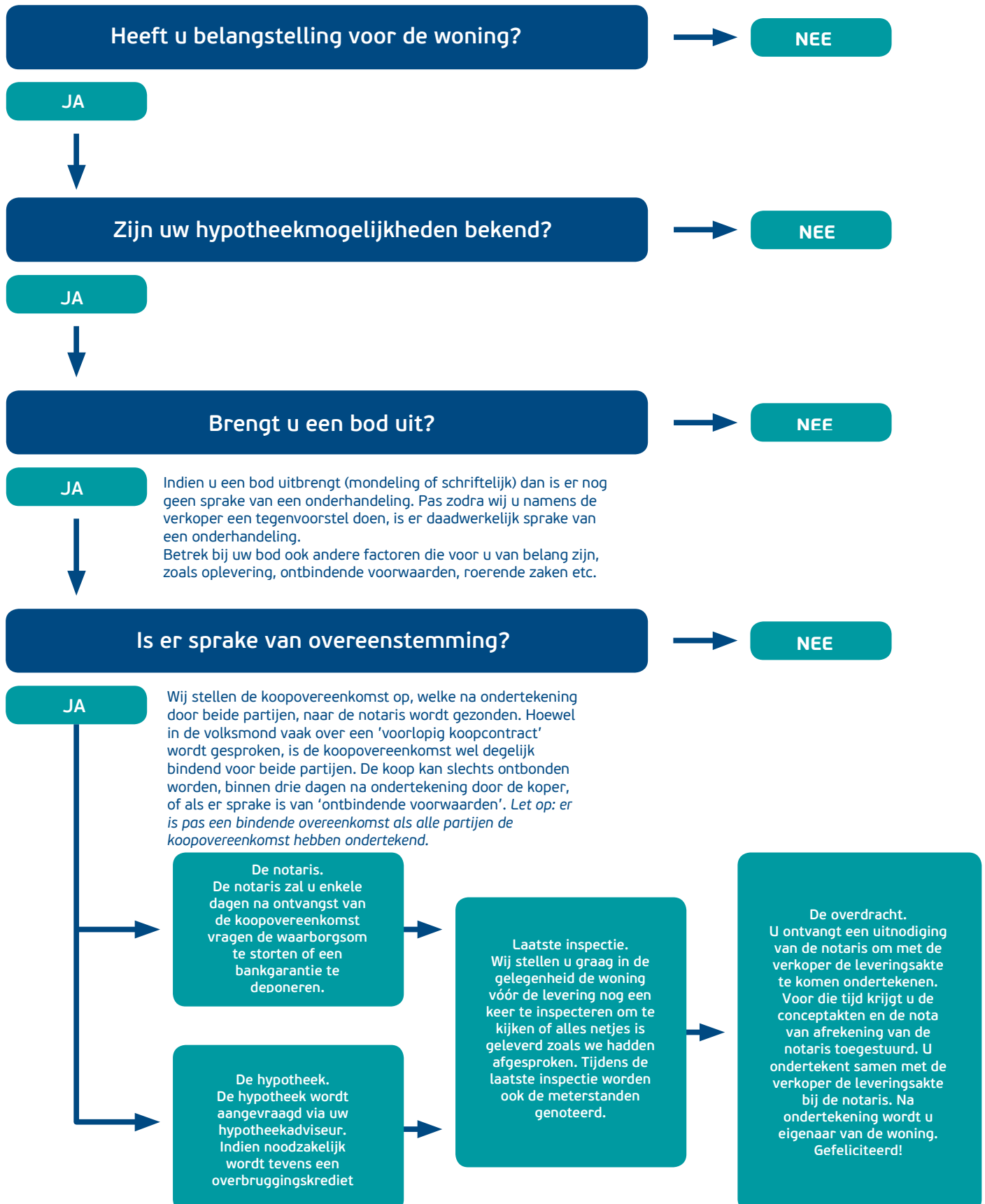
's-Gravenhage

G / 5131

Volle eigendom

## Kadastrale kaart







Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. 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. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

## Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## Uitstel notariële overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

Dus je bent bezig met het kopen van een huis en wilt toch nog **rustig** kunnen slapen?

De Hypotheker zorgt voor een **goede balans** tussen je wensen en je mogelijkheden.

## Zeker van je zaak

Je bent op zoek naar een koopwoning. Een spannend en leuk proces. Misschien weet je al precies wat je woonwensen zijn en hoe je die in je mogelijkheden kunt passen. Hoe hoog het bedrag is dat je wilt en kunt lenen en of je gebruik kunt maken van de Nationale Hypotheek Garantie. Maar misschien weet je dat ook niet en ben je op zoek naar meer informatie over je financiële mogelijkheden.

## Een passende hypotheek

Voordat je op zoek gaat naar je 'droom-huis', is het aan te raden om even bij De Hypotheker Voorburg langs te gaan voor een onafhankelijk hypotheekadvies. We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers van Nederland. In ons advies stemmen we je wensen af op je mogelijkheden. Dat doen we met open vizier. Dus vertellen we het ook als het niet verstandig is om alles eruit te halen wat erin zit. Soms zitten er te grote risico's aan het financieren van je 'droomhuis'. Het is zaak om van te voren goed vast te stellen hoeveel je maandelijks wilt uitgeven en bij welke soort hypotheek jij je het prettigst voelt. De Hypotheker helpt je graag bij het maken van de juiste keuze. Dat helpt jou dan weer bij je zoektocht naar een huis dat bij je past.

## De Hypotheker Voorburg

Prins Bernhardlaan 238

2273 BP VOORBURG

Tel: 070-3877888

Mail: voorburg1140@hypotheker.nl

Ook voor jou zoeken we de optimale hypotheek. Onafhankelijk en transparant. En alles is goed geregeld.



# Jazeker. De Hypotheker.





Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

---

Goed wonen, lekker leven