

TE KOOP

Jules Massenetstraat 178

's-Gravenhage



Vraagprijs

€ 325.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Jules Massenetstraat 178, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Geen bezichtigingen meer mogelijk
Viewings are no longer possible

English description below

Op papier 78m² woonoppervlakte, maar in realiteit circa 88m² dankzij het schuine dak. Leuke verrassing? Lees dan vooral verder wat deze ruime, instapklare maisonnettewoning mét dakterras nog meer te bieden heeft.

Tussen de parken en het strand aan de rand van Den Haag ligt de rustige wijk Nieuw-Waldeck. Je kunt er gratis parkeren, het openbaar vervoer stopt om de hoek en de tram brengt je binnen 18 minuten naar de stad. Vrije tijd? Wandel vanuit huis naar Ockenburg, Madestein, Meer & Bos of het strand.

De woning ligt op de 2e en 3e verdieping (geen bovenburen), heeft twee ruime slaapkamers en een



Woningbrochure: Jules Massenetstraat 178, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

open keuken. Op de begane grond is een eigen berging met stopcontact. De woning is voorzien van laminaatvloer, glasvliesbehang, raambekleding, lampen en horren. Je kunt er zo in.

Maar het pareltje van deze woning is toch wel het zonnige dakterras, gelegen op het zuiden. In de zomer schijnt de zon van 's ochtends vroeg tot eind van de middag. Hierdoor voelt het terras als een tweede woonkamer. In de winter zie je de kleurrijke zonsopkomst tussen de bomen door. Nog een voordeel: Deze woning inclusief dakterras heeft geen inkijk, wat voor een prettig gevoel van privacy zorgt. Winkelcentra, scholen en sportfaciliteiten zijn allemaal binnen 10 minuten loopafstand. Maar ook de snelwegen zijn goed bereikbaar met de auto.

Indeling tweede verdieping:

- Entree woning met meterkast, vaste kast, toilet met fonteintje en open trap naar de derde verdieping;
- Lichte woonkamer (circa 7,59 x 4,61 m) met toegang tot het ruime dakterras (circa 6,05/3,24 x 4,91 m);
- Open keuken (circa 3,91 x 2,57 m) aan de voorzijde van de woning, voorzien van oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap;

Indeling derde verdieping:

- Overloop met goed onderhouden Remeha C.V.-ketel uit 2017 en toegang tot de diverse ruimtes;
- Lichte slaapkamer (circa 2,50 x 4,61 m) gelegen aan de achterzijde van de woning met Velux dakraam uit 2025;
- Tweede slaapkamer (circa 4,07 x 2,60 m) gelegen aan de voorzijde, tevens voorzien van Velux dakraam uit 2025;
- Badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en opstelplaats wasmachine.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1981;
- Gelegen op erfpachtgrond; canon en beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht;
- Gehele woning is voorzien van dubbel glas, raambekleding, horren, laminaat en lampen.
- Energielabel klasse B;
- Actieve Vereniging van Eigenaren; bijdrage circa €

152,50 per maand;

- Dakramen, dakgoten en regenpijpen vernieuwd in 2025;
- Oplevering in augustus 2026.

Officially 78 m² of living space, but in reality approximately 88 m² thanks to the sloping roof. A pleasant surprise? Read on to discover what this spacious, move-in-ready maisonette apartment with sunny roof terrace has to offer.

Situated between parks and the beach, on the edge of The Hague, you'll find the quiet and green neighbourhood of Nieuw-Waldeck. Free parking is available right outside, public transport stops around the corner, and the tram takes you to the city centre in just 18 minutes. Enjoy your free time? Step outside and walk straight to Ockenburg, Madestein, Meer & Bos, or the beach — all just minutes away.

The apartment is located on the 2nd and 3rd floors and has no upstairs neighbours, ensuring peace and privacy. It features two generously sized bedrooms and an open kitchen. A private storage room with power outlet is available on the ground floor. The property comes fully finished with laminate flooring, glass-fibre wallpaper, window coverings, lighting fixtures and insect screens — simply unpack and start living. The absolute highlight of this home is the south-facing roof terrace. During summer, the sun shines from early morning until late afternoon, making it feel like an extra living room outdoors. In winter, enjoy colourful sunrises framed by the surrounding trees. An added bonus: both the apartment and roof terrace offer complete privacy, with no overlooking neighbours.

Shopping centres, schools and sports facilities are all within a 10-minute walk. Major roads and highways are easily accessible by car, making this an ideal location for both city and beach lovers.

Layout second floor:

- Entrance hall with meter cupboard, built-in storage, toilet with washbasin and open staircase to the third

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

floor;

- Bright and spacious living room (approx. 7.59 x 4.61 m) with direct access to the generous roof terrace (approx. 6.05/3.24 x 4.91 m);
- Open kitchen (approx. 3.91 x 2.57 m) at the front of the apartment, fitted with an oven, dishwasher, gas hob and extractor hood;

Layout third floor:

- Landing with well-maintained Remeha central heating boiler (2017) and access to all rooms;
- Bright bedroom (approx. 2.50 x 4.61 m) at the rear, featuring a Velux roof window installed in 2025;
- Second bedroom (approx. 4.07 x 2.60 m) at the front, also with a Velux roof window installed in 2025;
- Bathroom equipped with a bathtub, separate shower cabin, washbasin and space for a washing machine.

Key features:

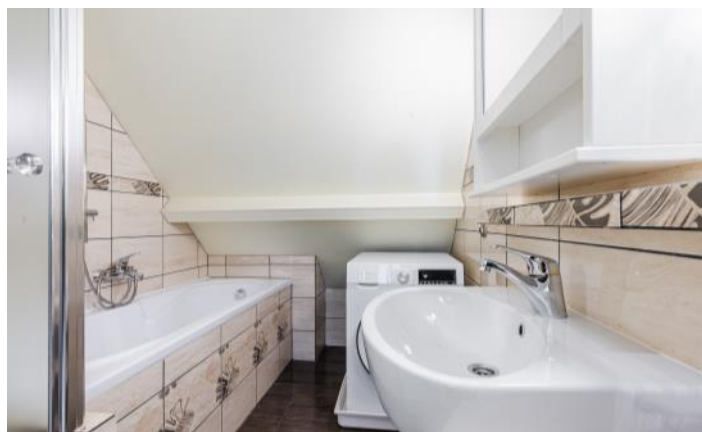
- Built in 1981;
- Located on leasehold land; ground rent and management costs have been bought off in perpetuity;
- Entire apartment fitted with double glazing, window coverings, insect screens, laminate flooring and lighting;
- Energy label B;
- Active Homeowners' Association; monthly contribution approx. €152.50;
- Roof windows, gutters and rainwater pipes renewed in 2025;
- Handover scheduled for August 2026.

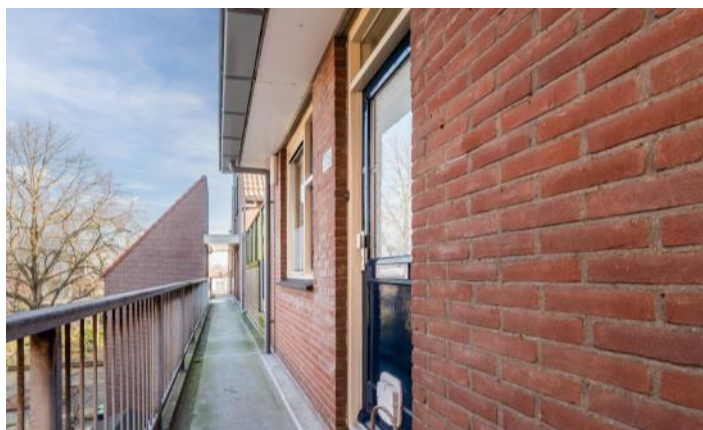










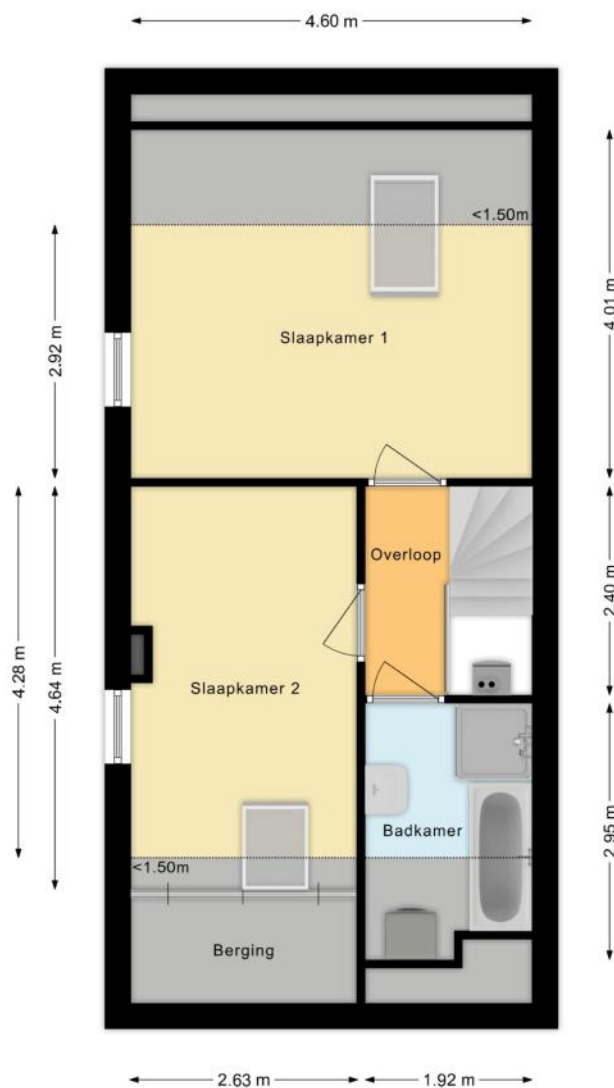




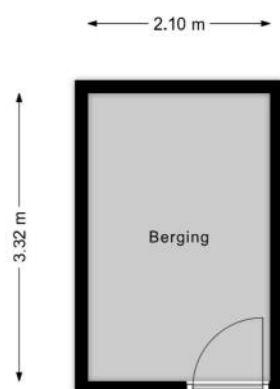
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	282 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	78 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	7 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, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR CW5
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	25 m² (5m diep en 4,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 152 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen H 7960 156

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alle lampen blijven achter, behalve de hanglamp boven de salontafel.

De bruine kast in de werkkamer boven blijft achter.

De spiegelkast in de badkamer blijft achter, het handdoekrek gaat mee.

De plantenbakken met klimplanten voor de schutting zijn in overleg over te nemen. Hetzelfde geldt voor de witte kledingkasten in de grote slaapkamer.



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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 weloverwogen 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.

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.