

The Mauritz

luxury residences

WWW.THEMAURITZ.NL

The Mauritz

luxury residences

Stijlvol wonen binnen de
grachtengordel van Den Haag

The Mauritz

luxury residences

Stijlvol wonen binnen de
grachtengordel van Den Haag



TM

Den Haag schittert als vanouds. En hier kunt u binnenkort wonen.

Den Haag. Stad van royalty, parlement, paleizen en diplomaten.

Stad van wereldberoemde musea en talloze monumenten.

Stad van het altijd groene Lange Voorhout, van chic winkelen in het Hofkwartier.

De meeste bezienswaardigheden en bijzonderheden waar Den Haag bekend van is, liggen binnen een fenomeen dat minder bekend is: de Haagse singels en kades. Deze vormen al sinds eeuwen een grachtengordel om het meest historische deel van de residentie.

Ze liggen er als een zilveren ring omheen.

Deze grachten die zoveel historie omarmen, zijn nu herontdekt. Ze worden volop omarmd door de stad. Het luxe Hilton Hotel heeft sinds kort zelfs een eigen aanlegplaats aan de Mauritskade. De grachtengordel van Den Haag wordt weer gekoesterd.

In deze zilveren ring is The Mauritz de nieuwste edelsteen. The Mauritz is het nieuwste bewijs dat wonen in het centrum van Den Haag hot is.



TM

Locatie

De sfeer van Quartier Latin

Tussen Hofwartier en koninklijk Willemspark

The Mauritz wordt gerealiseerd op de hoek van de Mauritskade en de Willemstraat. Die namen verraden al iets van de koninklijke historie van deze locatie. Pal aan de overzijde van het water ligt het schilderachtige Willemspark, ooit privébezit van de koning. Een groot aantal van de zeventien appartementen in The Mauritz biedt vrij uitzicht op deze groene oase.

's Avonds en in de weekenden ademt het Willemspark nog volop de sfeer van weleer, de dagen dat Couperus en Mesdag hier wandelden en inspiratie opdeden. Het Willemspark telt tientallen monumentale paardenkastanjes; een heerlijke 'voortuin' vlak voor The Mauritz.

Wandelt u vanuit The Mauritz de Willemstraat in, dan komt u in het gezellige Buurtschap 2005. Hier hangt de sfeer van Quartier Latin: terrassen, restaurants, cafés, galleries. In de Frederikstraat en de Denneweg vindt u uitstekende speciaalzaken en is het altijd gezellig. Heerlijk slenteren is het ook over het Noordeinde, dat na de Royal Make Over één grote wandelpromenade is met tal van leuke adresjes.

Om van het leven te genieten, heeft u in The Mauritz nauwelijks nog een auto nodig. U loopt zo de Haagse binnenstad in, met z'n theaters, schouwburg en veelzijdige winkelaanbod. En wilt u toch de stad uit, dan rijdt u vanaf de Mauritskade binnen enkele minuten richting Utrechtsebaan of de A44.



Een nieuw landmark op de Mauritskade

The Mauritz is ontworpen door het gerenommeerde Haagse architectenbureau WK Architecten. Architect Guus Hiensch en zijn team hebben zich daarbij laten inspireren door de architectuur op en rond de Mauritskade.

‘We zien hier een aantal verschillende stijlen dicht bij elkaar. Zo is het Couperusduin op de hoek met het Couperusplein een prachtig voorbeeld van de Haagse School, uit de jaren ’30. Daar stáát echt iets op die hoek, een kloek gebouw. Het valt niet op door tierlantijnen of opsmuk, maar juist door de detaillering in combinatie met een zekere soberheid.

Elders in de directe omgeving zie je natuurlijk veel panden uit het einde van de negentiende eeuw. De welgestelden woonden op de begane grond, ze keken van achter hoge raampartijen uit over de kade. Deze panden rusten op een plint, zodat de begane grond iets boven straatniveau ligt. We willen met The Mauritz iets toevoegen aan deze hoogwaardige, klassieke buurt. De lat lag hoog.’

Meteen al monumentaal

The Mauritz is zeker geen kopie van de omliggende bebouwing, maar voegt zich daar door de verschillende stijlelementen wel naadloos tussen. Ook The Mauritz heeft een verhoogde natuurstenen plint, grote raampartijen, ambachtelijk metselwerk en een rustige detaillering. ‘Door de grote raampartijen is het zicht op de bomen maximaal, een kwaliteit die we zeker wilden benutten’, vertelt de architect.

‘De iets inspringende hoek trekt het oog naar de ingang van de rustige Willemstraat. De bovenrand wijkt iets terug, waardoor het gebouw echt een bekroning heeft. Onder The Mauritz ligt de privé stallinggarage, zodat auto’s mooi aan het zicht onttrokken zijn.’ Het resultaat is een evenwichtig landmark dat nu al monumentaal oogt.



The Mauritz

luxury residences

Realiseer uw woonwensen, met de vele opties en eigen indeling

De appartementen in The Mauritz hebben zeer veel te bieden. Rijke lichtinval. Grote livings. Royale badkamers. Siematic keukens voorzien van geavanceerde inbouwapparatuur. Toch is het goed denkbaar dat u persoonlijke aanvullende (woon)wensen heeft.

U wilt bijvoorbeeld de keuken op een andere positie in het appartement. U wilt een extra badkamer, wellicht. Wel of juist geen study. Een nog bredere living, met nog meer uitzicht op het Willemspark. Er is veel mogelijk, op basis van de alternatieve ontwerpen van de architect.

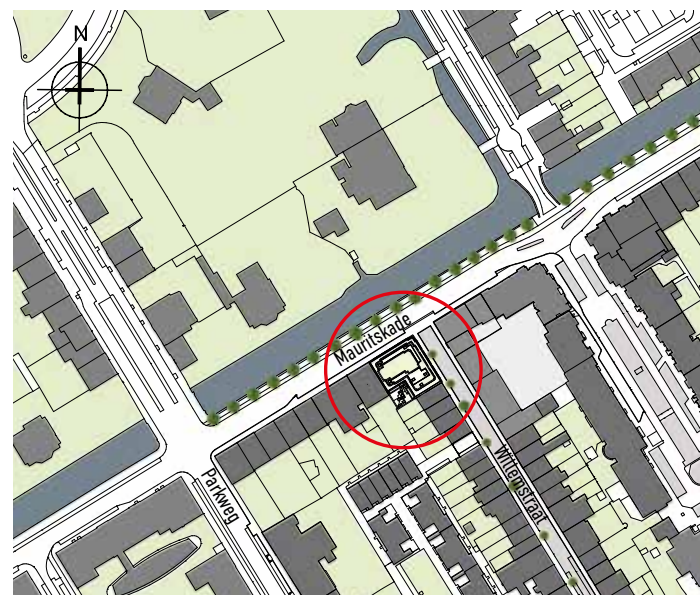
Uiteraard binnen zekere bandbreedtes (met het oog op de dragende constructie en installaties) kunt u ruimtes anders indelen, weglaten, juist toevoegen. Wellicht is er een wens om twee appartementen samen te voegen tot een groter appartement. Ook dit is mogelijk. We denken daarin graag met u en uw eventuele binnenhuisarchitect mee.

Keuze uit zes verschillende appartementen

The Mauritz beschikt naast de begane grond over zes verdiepingen. Het gehele appartementencomplex rust op de ondergelegen stallingsgarage. Die steekt iets boven het maaiveld uit, zodat de begane grond van The Mauritz enigszins boven straatniveau ligt.

U heeft in dit project de keuze uit zes typen appartementen. De meeste daarvan hebben uitzicht op de Mauritskade en het Willemspark aan de overzijde. Twee typen appartementen liggen aan de rustige, chique Willemstraat.

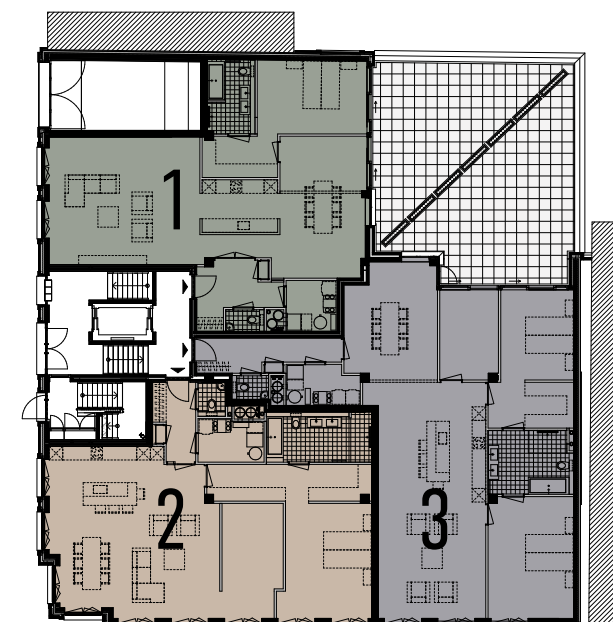
De appartementen variëren in grootte van circa 120 m² tot zelfs 255 m². Dit grootste appartement is een penthouse, het enige appartement in The Mauritz met twee verdiepingen. U heeft in dit geval op de zesde verdieping het rijk alleen, met een grote living plus een dakterras met een fenomenaal uitzicht over Den Haag.



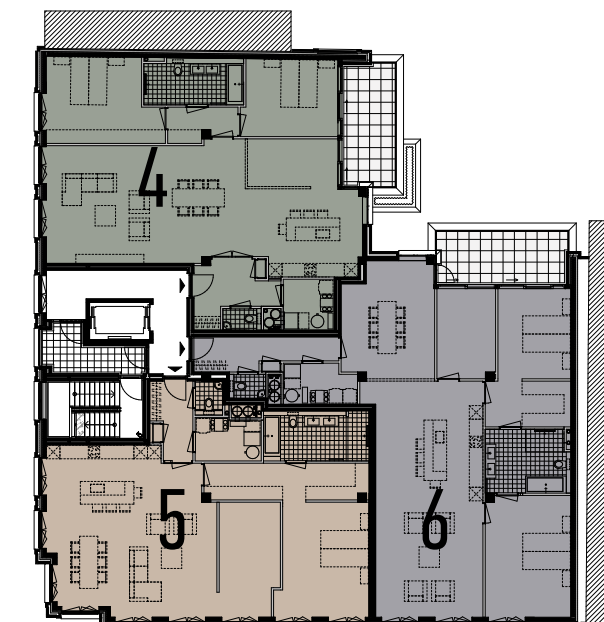
Situatie/Locatie



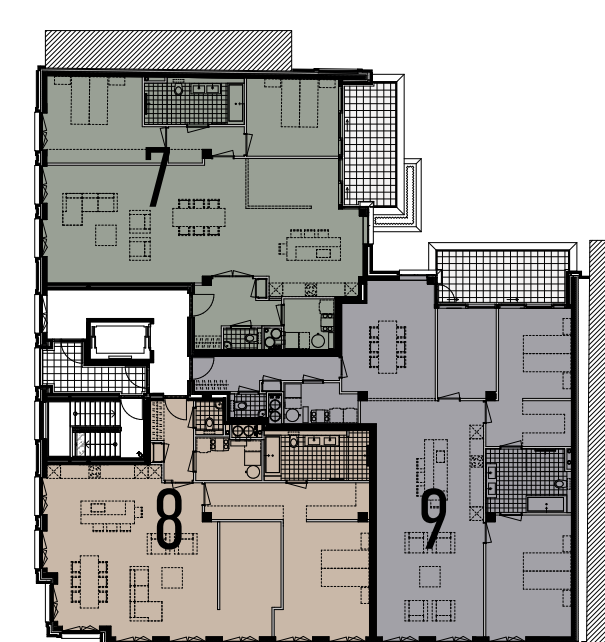
Mauritskade
Souterrain



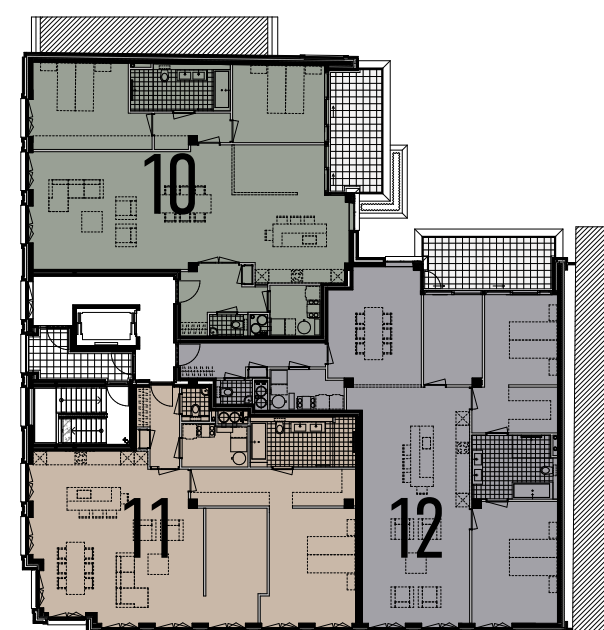
Begane grond



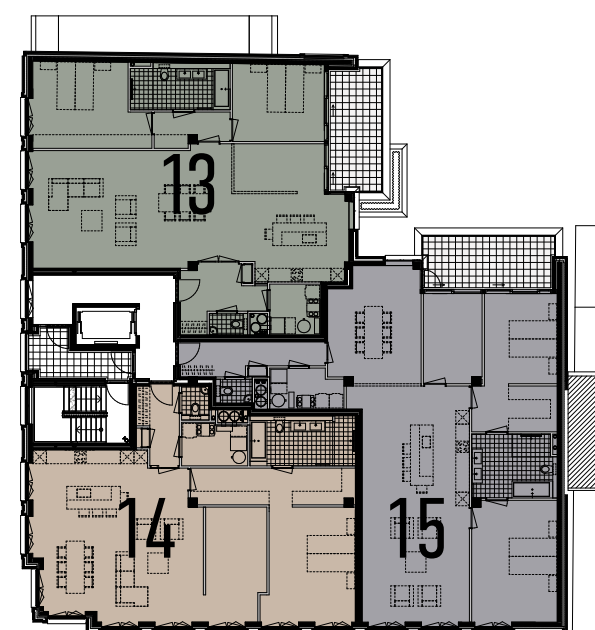
1e verdieping



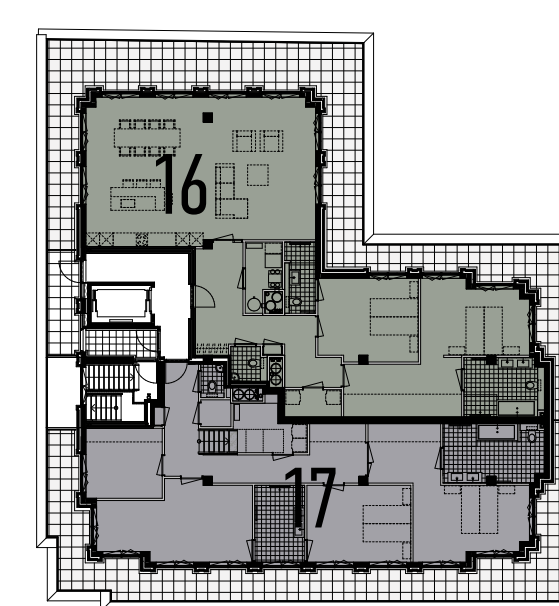
2e verdieping



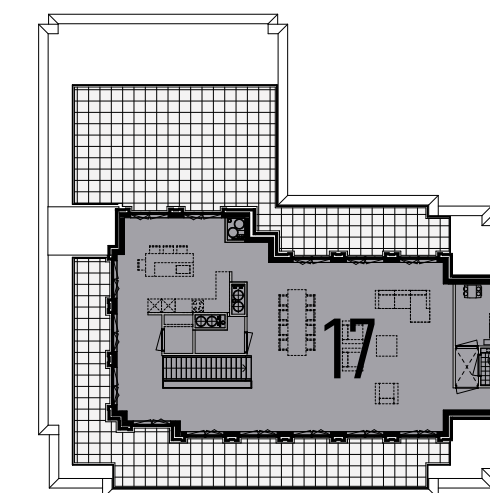
3e verdieping



4e verdieping



5e verdieping



6e verdieping



Type A: vòòr de rustige Willemstraat, achter een ruim beschut terras

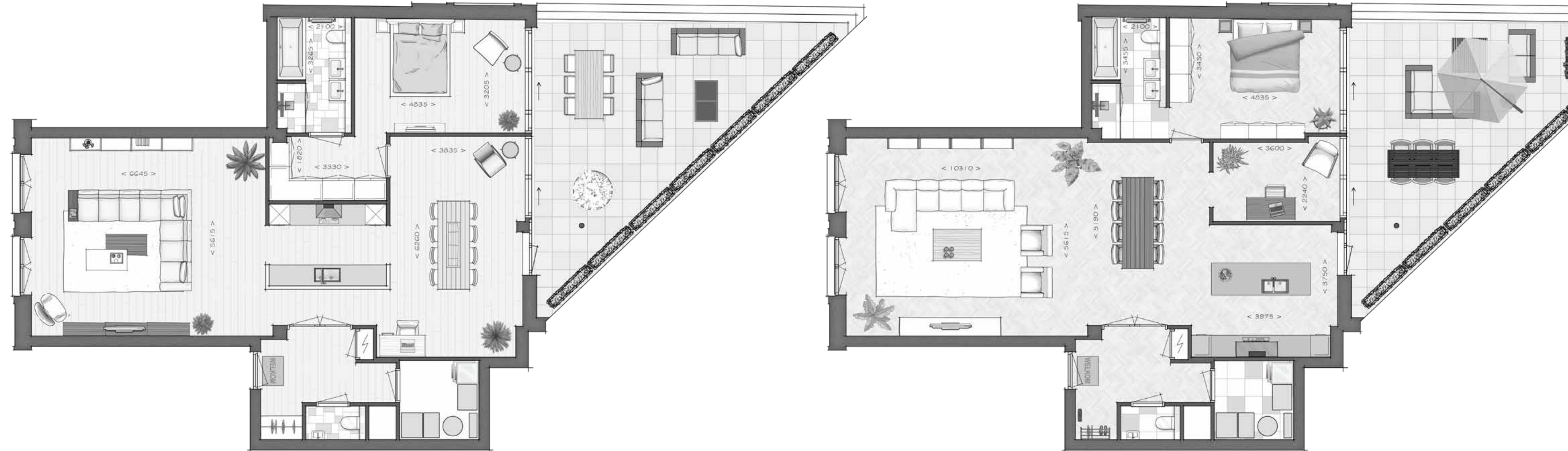
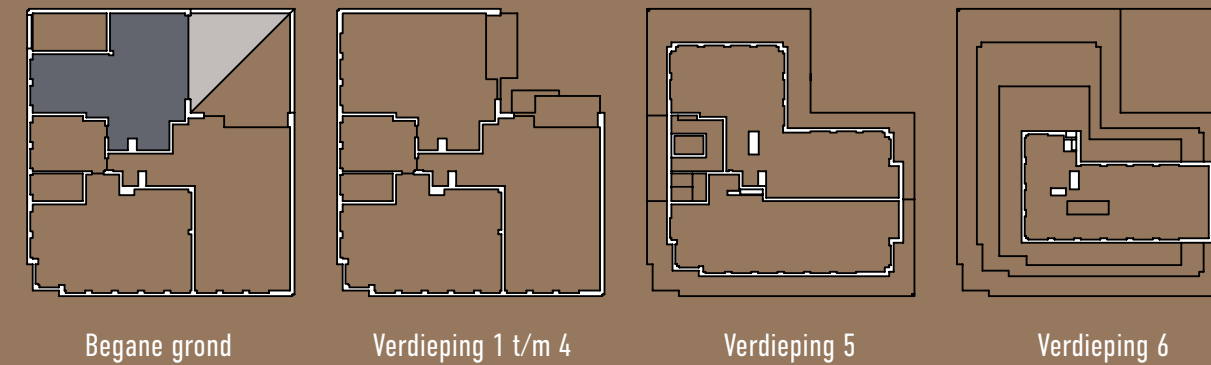
De basisvorm van dit ruime appartement van 120 m² is het ensuite woongedeelte dat van de voorzijde naar de achterzijde loopt. De voorzijde ligt aan de rustige Willemstraat, een straat die nog de sfeer van het 19e eeuwse Den Haag ademt. U geniet daar volop van, met twee Franse balkons aan de voorzijde. Aan de achterzijde grenst uw royale living aan het terras van de beschutte binnentuin. Kortom, u zit midden in het centrum en volop in de rust.

Eveneens aan de zijde van het binnenterras vindt u de grote master bedroom. U kunt hier op warme nachten heerlijk met de deuren open slapen en 's ochtends op uw terras van circa 40 m² ontbijten.

Dit appartement biedt volop de mogelijkheid om uw persoonlijke woonwensen aan te passen. Zo kunt u ervoor kiezen om een deel van de living te benutten voor bijvoorbeeld een study of een extra (gasten)slaapkamer. Het is ook mogelijk om de keuken anders te situeren. In de basis opzet is door de architect een kookeiland midden in het appartement bedacht. U kunt er ook voor kiezen om de keuken naar achteren en tegen de zijkant te plaatsen. Zo ontstaat een appartement met een geheel andere beleving. De keuze is aan u.

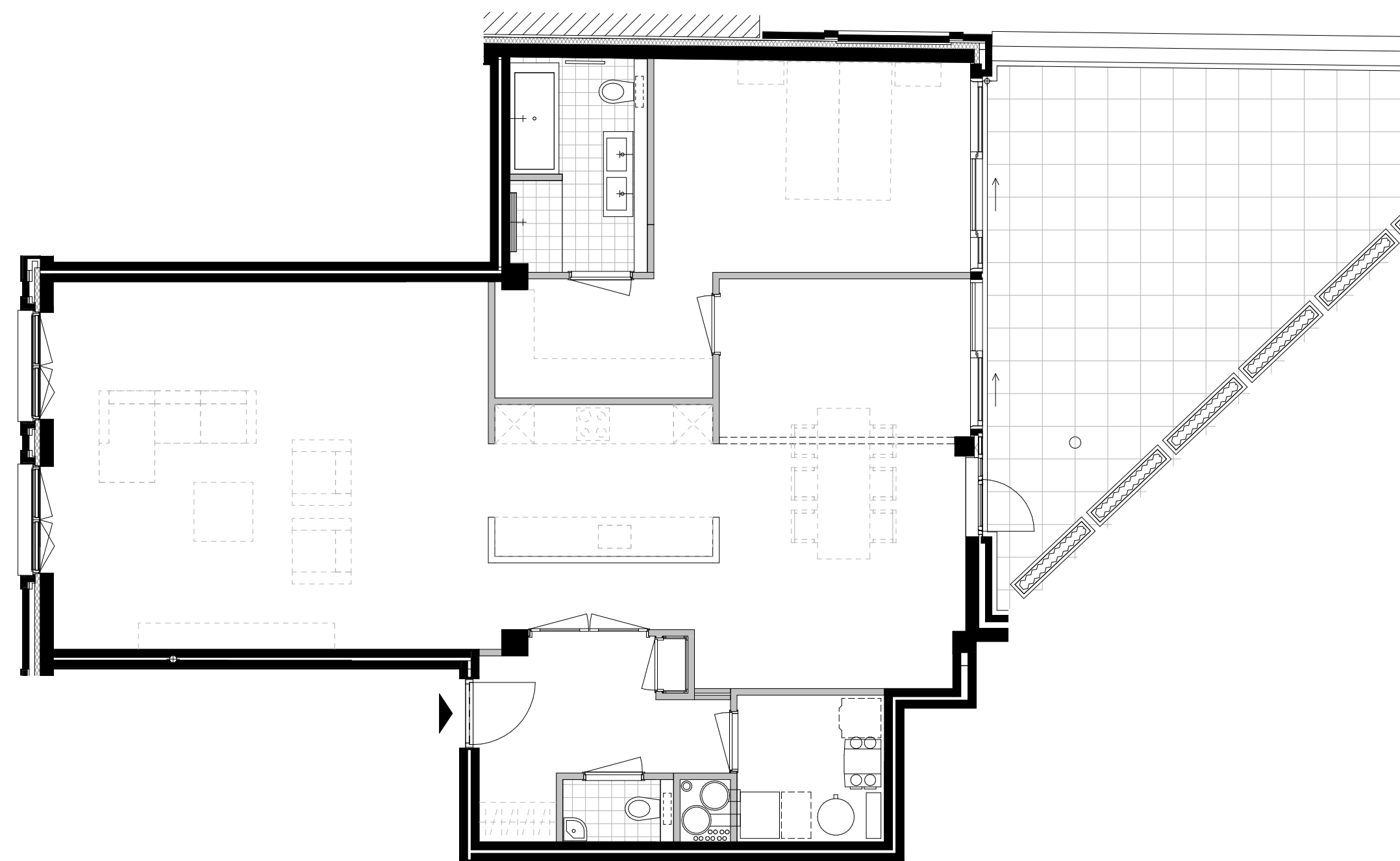
Twee-/driekamer appartement Willemstraat zijde

- woonoppervlakte circa 120 m²
 - hal met garderobe en dubbele deuren naar woongedeelte
- living met twee dubbel openslaande 'Franse' balkondeuren aan Willemstraat zijde
- eetkamer met directe toegang tot beschut terras van circa 40 m² aan de binnentuin
 - mogelijkheid voor (deels) afgesloten study
- centraal geplaatste Siematic eilandkeuken met apparatenwand,
 - inclusief Siemens apparatuur
 - grote hoofdslaapkamer met aangrenzende inloopkast
- complete badkamer met inlooptdouche, ligbad en tweede toilet
- technische ruimte met opstelplaats voor wasmachine/-droger
 - vloerverwarming als hoofdverwarming
- mogelijkheid voor privé parkeerplaats en berging in de ondergrondse stallinggarage



Basis indeling

Alternatieve indeling (positie keuken en study)



Basis indeling



Type B: op de hoek, dus het beste van twee werelden

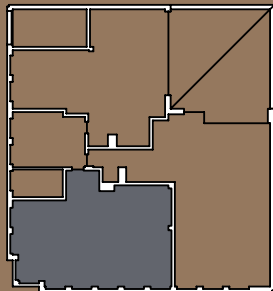
Appartementen op de hoek zijn altijd geliefd en terecht. De woningen van Type B in The Mauritz bieden uitzicht over de Mauritskade als de rustige Willemstraat. U heeft maar liefst negen (!) raampartijen, dus zicht rondom. De lichtinval is derhalve maximaal. Alle raampartijen zijn voorzien van Franse balkondeuren, zodat u ze met een gerust hart kunt openen.

De basis van dit royale appartement met een woonoppervlakte van 126 m² wordt gevormd door de grote vierkante living op de hoek. Rondom deze living heeft u tal van opties. De architect bedacht hier een study grenzend aan de living en één (zeer grote) slaapkamer. De ruimte leent zich echter prima voor eigen interpretaties.

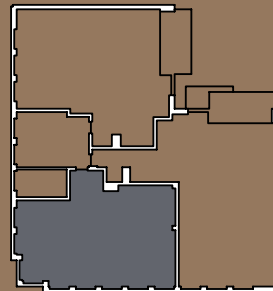
Zo kunt u kiezen voor een extra slaapvertrek en een tweede badkamer. Ideaal als u vaak gasten ontvangt bijvoorbeeld. Een andere aantrekkelijke optie is een serre aan de zijde van de Mauritskade. Hier kunt u bijvoorbeeld heerlijk werken met uitzicht op het Willemspark. Hier wandelde ooit de grote schrijver Couperus, dus inspirerender kan bijna niet.

Driekamer appartement hoek Willemstraat/Mauritskade

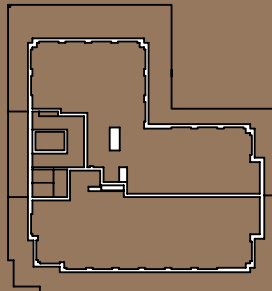
- woonoppervlakte circa 126 m²
- hal met garderobe en toegang tot berging met opstelplaats voor wasmachine/-droger
- royale living met zeven dubbel openstaande 'Franse' balkondeuren voor een fraai uitzicht op o.a. het Willemspark
 - mogelijkheid voor (deels) afgesloten study
- Siematic eilandkeuken met apparatenwand, inclusief Siemens apparatuur
 - grote hoofdslaapkamer met aangrenzende inloopkast
- complete badkamer met brede inlopdouche, ligbad en tweede toilet
 - technische ruimte met opstelplaats voor wasmachine/-droger
 - vloerverwarming als hoofdverwarming
- mogelijkheid voor privé parkeerplaats en berging in de ondergrondse stallinggarage



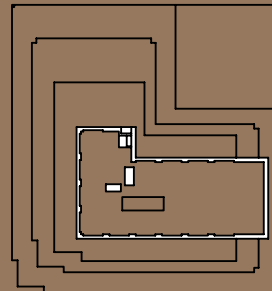
Begane grond



Verdieping 1 t/m 4



Verdieping 5



Verdieping 6



Alternatieve indeling (twee badkamers en twee slaapkamers)



Alternatieve indeling (loggia terras)



Basis indeling



Type C: alle ruimte om uw eigen woonwensen vorm te geven

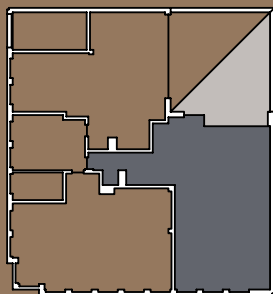
De appartementen van het Type C hebben een woonoppervlakte van niet minder dan 152 m². Door die ruimte heeft u alle mogelijkheden om al uw woonwensen te realiseren. Het uitgangspunt daarbij is de langgerekte living met centrale eilandkeuken en met de drie Franse balkondeuren aan de zijde van de Mauritskade. U kunt ervoor kiezen om de breedte aan deze Mauritskade ook te benutten voor een slaap- of werkvertrek naast de living. Het is echter ook zeer aantrekkelijk om de living over de volle breedte te laten lopen. U kijkt dan met liefst drie verdiepingshoge raampartijen uit over het Willemspark.

Aan de achterzijde is een study gesitueerd. Deze kijkt uit over de rustige binnentuin aan de achterzijde. Het appartement op de begane grond heeft het aangename comfort van een groot beschut terras van circa 48 m² aan die achterzijde. De bovengelegen appartementen van dit type hebben een ruim balkon van circa 14 m². Van hieruit kijkt u, afhankelijk van de verdieping, richting de historische binnenstad van Den Haag, met uitzicht tot aan de Haagse Toren, het icoon van het centrum.

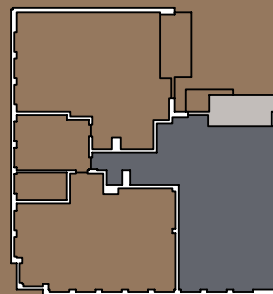
Een alternatief is het realiseren van een (gasten)slaapkamer aan de voorzijde, waarnaast u dan ook de tweede badkamer kunt laten plaatsen. Zo creëert u een gastenverblijf met volledige privacy.

Vierkamer appartement Mauritskade zijde

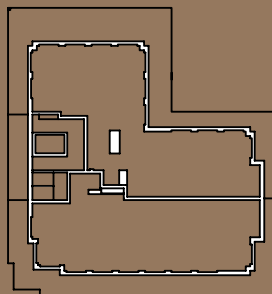
- woonoppervlakte circa 152 m²
- hal met garderobe en toegang tot berging met opstelplaats voor wasmachine/-droger
- over de gehele diepte van de woning georiënteerde living met twee of drie dubbel openslaande 'Franse' balkondeuren voor een fraai uitzicht op o.a. het Willemspark
 - mogelijkheid voor (deels) afgesloten eetkamer en study
 - beschut balkon van circa 14 m² aan de binnentuin
- Siematic eilandkeuken met apparatenwand, inclusief Siemens apparatuur
 - hoofdslaapkamer met aangrenzende inloopkast en directe toegang tot complete badkamer met brede inlopdouche, ligbad en tweede toilet
- tweede royale (slaap)kamer met voldoende kastruimte en directe toegang tot badkamer
 - technische ruimte met opstelplaats voor wasmachine/-droger
 - vloerverwarming als hoofdverwarming
- mogelijkheid voor privé parkeerplaats en berging in de ondergrondse stallinggarage
- appartement bwnr. 3 bevindt zich op de begane grond en beschikt over een beschut terras van circa 48 m²



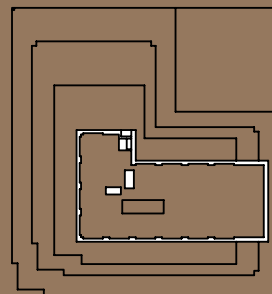
Begane grond



Verdieping 1 t/m 4

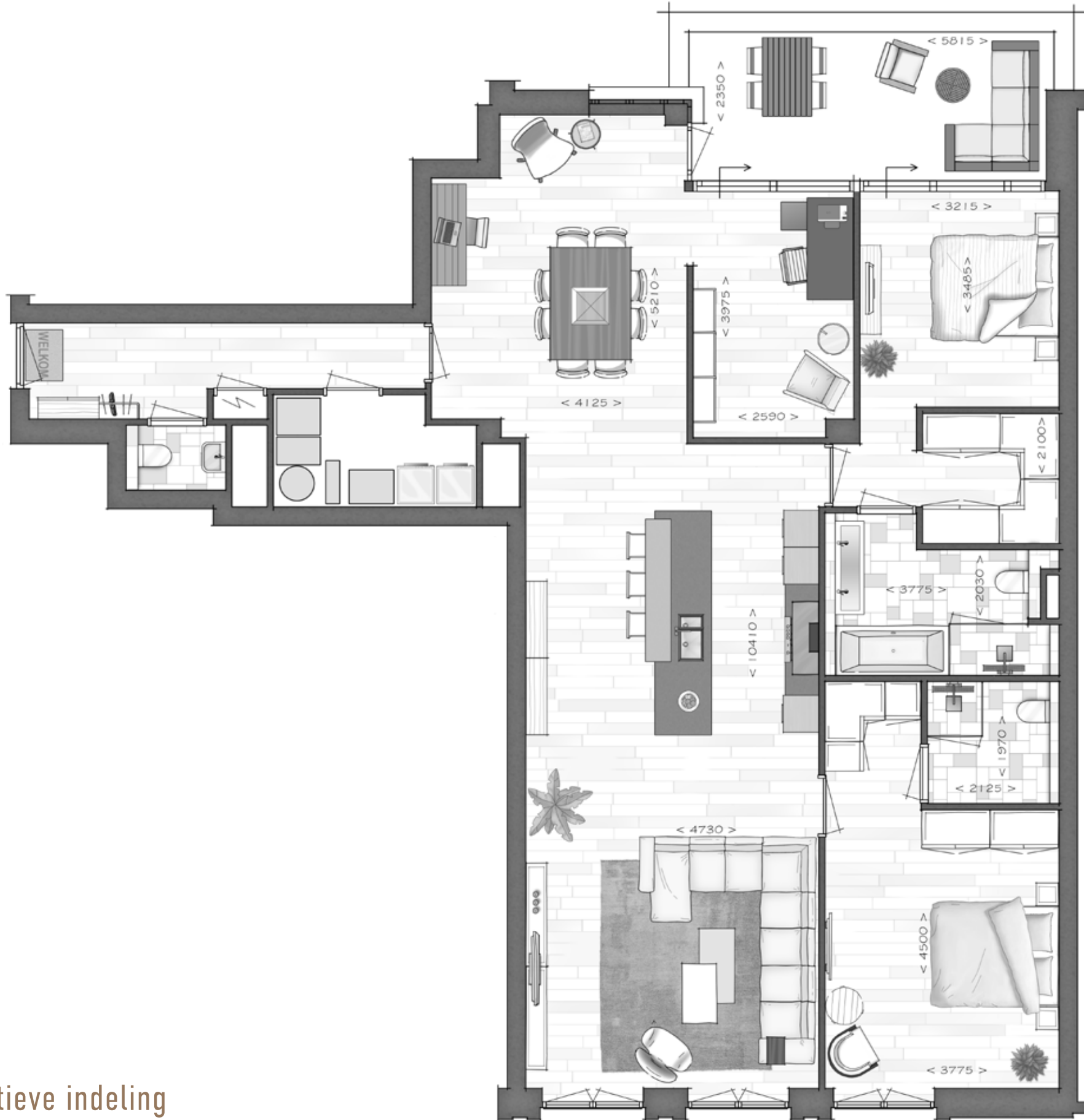


Verdieping 5



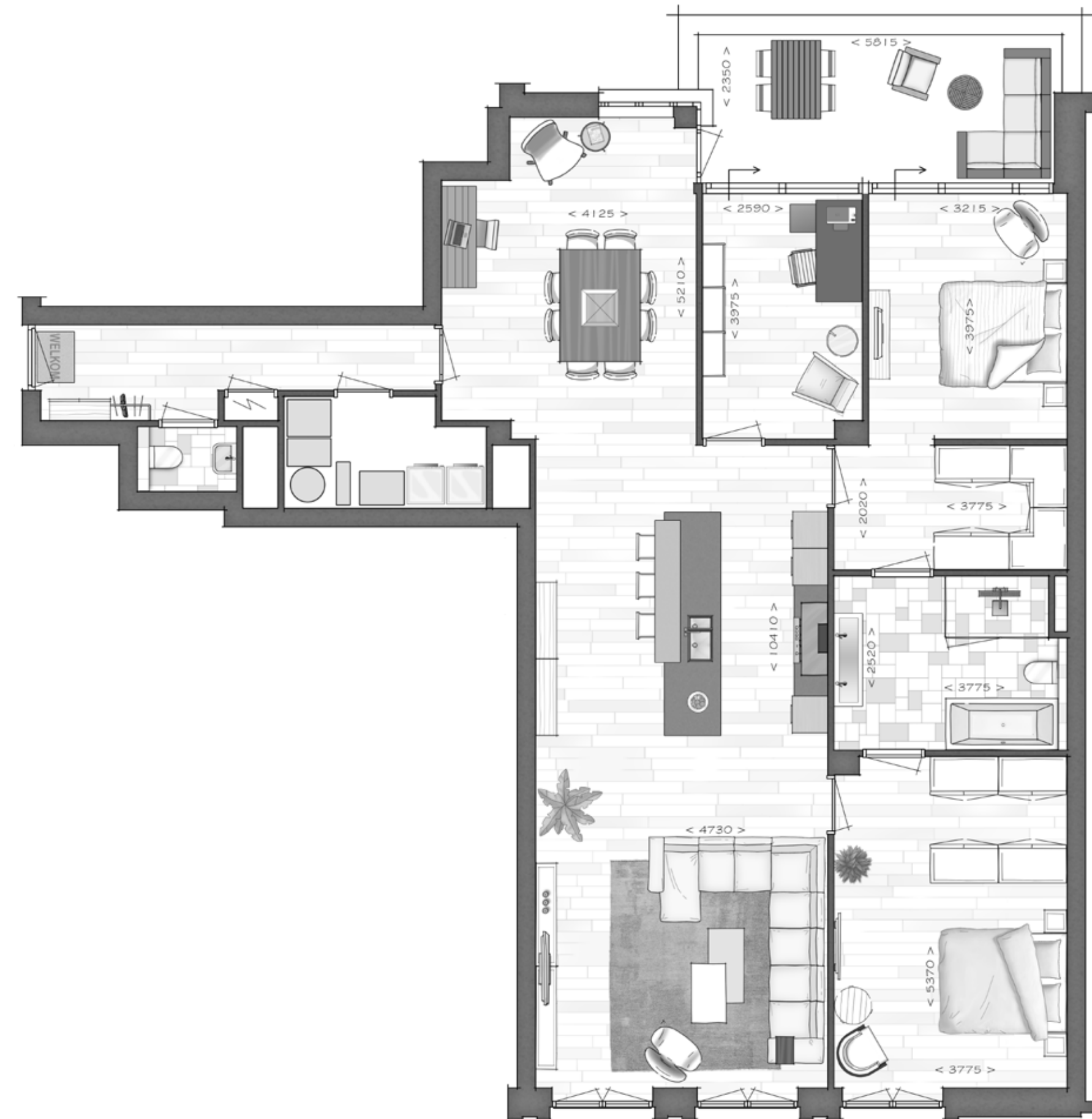
Verdieping 6

Alternatieve indeling
(twee badkamers en twee slaapkamers)



Alternatieve indeling
(woonkamer volle breedte)







Type D: de Willemstraat vóór, de stilte van de binnentuin achter

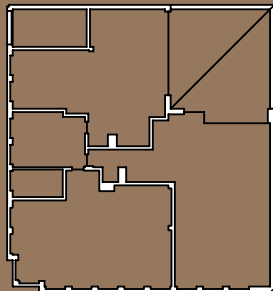
De appartementen van dit type, met een woonoppervlakte van 138 m², zijn enigszins vergelijkbaar met het appartement Type A op de begane grond. Ook deze appartementen zijn aan de voorzijde georiënteerd op de rustige Willemstraat, aan de achterzijde kijken ze uit over de gerieflijke binnentuin. Echter, deze appartementen hebben aan de achterzijde een groot balkon. Hoe hoger u komt, hoe fraaier het uitzicht richting het Hofkwartier en de Haagse Toren.

Met dat woonoppervlak kunt u ook hier uw woonwensen naar eigen inzicht realiseren. Het vertrekpunt is de lange, royale living. De architect bedacht hier een slaapkamer aan de stille voorzijde én aan de achterzijde. Deze tweede slaapkamer grenst aan het balkon van circa 14 m². Op mooie avonden kunt u hier heerlijk genieten van de buitenruimte en de frisse lucht, om daarna zo uw bed in te rollen.

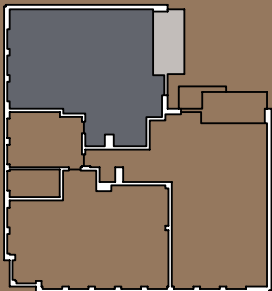
U heeft ook bij dit appartement de keuken naar wens te positioneren: centraal in de ensuite living of aan de wandzijde. Dat leidt tot heel verschillende loop- en zichtlijnen en dus een geheel eigen sfeer. Ook kunt u kiezen voor een tweede slaapkamer en een study. Dat laatste is ideaal als u aan huis werkt; u heeft zo uw eigen rustige ruimte, die toch verbonden is met de living.

Driekamer appartement Mauritskade zijde

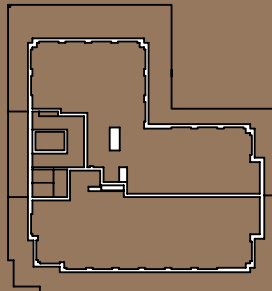
- woonoppervlakte circa 138 m²
- hal met garderobe en dubbele deuren naar woongedeelte
- living met twee dubbel openslaande 'Franse' balkondeuren aan Willemstraat zijde, (woon)keuken met directe toegang tot beschut balkon van circa 14 m² aan de binnentuin
 - mogelijkheid voor (deels) afgesloten study
- Siematic eilandkeuken met apparatenwand, inclusief Siemens apparatuur
 - grote hoofdslaapkamer met voldoende kastruimte
- complete badkamer met inloopdouche, ligbad en tweede toilet
 - tweede (slaap)kamer
- technische ruimte met opstelplaats voor wasmachine/-droger
 - vloerverwarming als hoofdverwarming
- mogelijkheid voor privé parkeerplaats en berging in de ondergrondse stallinggarage



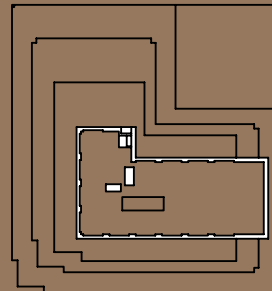
Begane grond



Verdieping 1 t/m 4



Verdieping 5



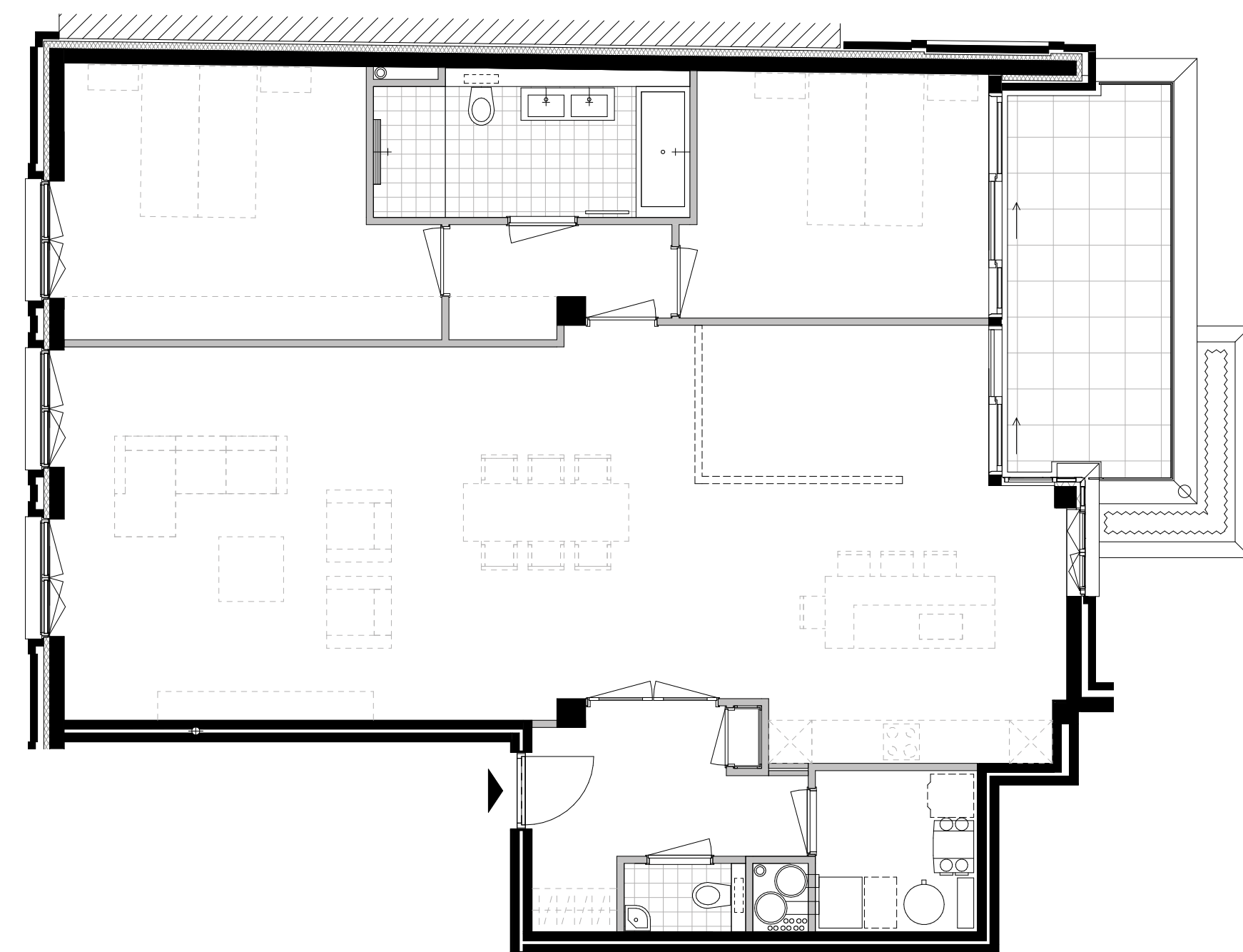
Verdieping 6



Basis indeling



Alternatieve indeling (positie keuken en tweede badkamer)



Basis indeling

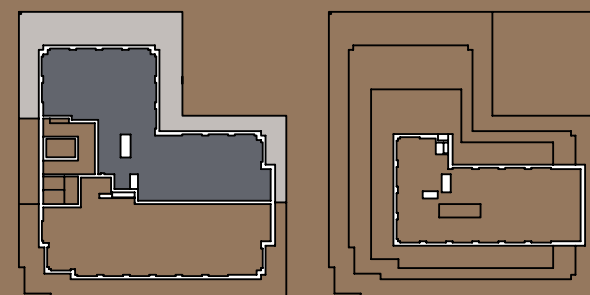


Type E: vorstelijke ruimte binnen, royale ruimte buiten

Dit appartement, met een woonoppervlakte van zelfs 152 m² is letterlijk en figuurlijk 'top'. U woont hier op de vijfde verdieping, dus hoog boven de residentie. Dit appartement biedt het vrijwel unieke genot van een enorm dakterras dat zich aan drie zijden als het ware om uw appartement vouwt. Vanaf hier heeft u onbelemmerd uitzicht richting het Hofkwartier. Als 's avonds de stad tot rust komt, geniet u van een mooi schouwspel van licht en historie. De Haagse Kerk die mooi is uitgelicht, de nieuwe skyline van Den Haag, u krijgt het er allemaal bij.

Uiteraard is de grote living van dit appartement georiënteerd op de stadszijde. Zo profiteert u ook binnen optimaal van het uitzicht rondom. Alleen al deze living heeft acht grote raampartijen. 's Ochtends ziet u de zon boven de stad opkomen, terwijl u ontbijt op het terras van circa 72 m². Ook de twee royale (slaap)vertrekken hebben van die grote raampartijen, in totaal zijn dat er nog eens vier. Uw terras rondom volgt precies de gang van de zon over de stad, u heeft er tot laat op de dag profijt van.

De architect heeft er in de basis voor gekozen om de twee badkamers aan de binnenzijde van het appartement te positioneren. Zodoende hebben de andere vertrekken, waaronder de slaapkamer met de grote inloopgarderobe (die op zich al zo groot is als een ruime kamer!) het voordeel van de raampartijen. U bent echter vrij om die indeling naar wens aan te passen. Een appartement als dit leent zich er bij uitstek voor om samen met een binnenhuisarchitect de voor u meest ideale indeling te ontwerpen.

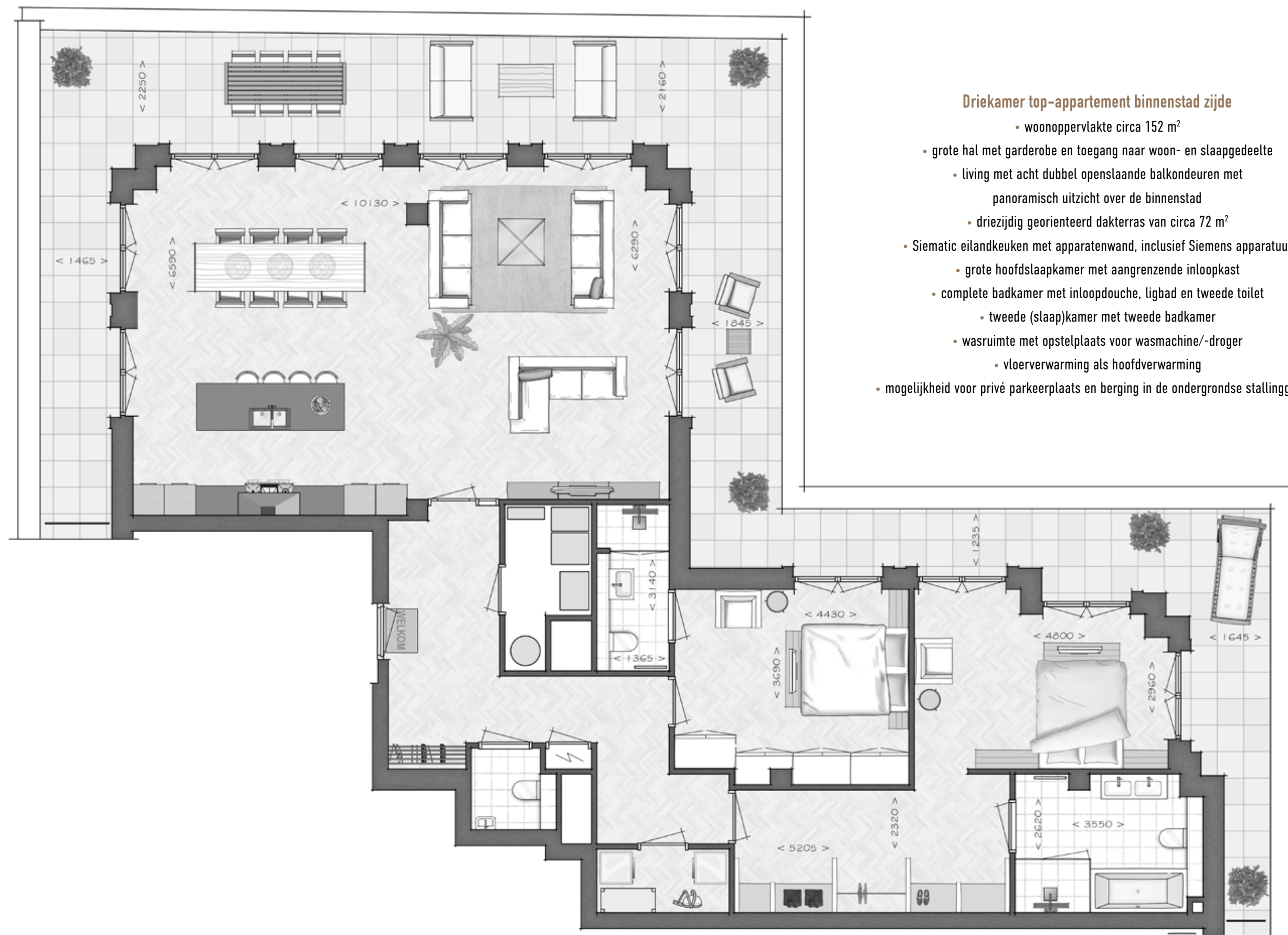


Verdieping 5

Verdieping 6

Driekamer top-appartement binnenstad zijde

- woonoppervlakte circa 152 m²
- grote hal met garderobe en toegang naar woon- en slaapgedeelte
- living met acht dubbel openslaande balkondeuren met panoramisch uitzicht over de binnenstad
- driezijdig georiënteerd dakterras van circa 72 m²
- Siematic eilandkeuken met apparatenwand, inclusief Siemens apparatuur
- grote hoofslaapkamer met aangrenzende inloopkast
- complete badkamer met inloopdouche, ligbad en tweede toilet
- tweede (slaap)kamer met tweede badkamer
- wasruimte met opstelplaats voor wasmachine/-droger
- vloerverwarming als hoofdverwarming
- mogelijkheid voor privé parkeerplaats en berging in de ondergrondse stallinggarage



Basis indeling

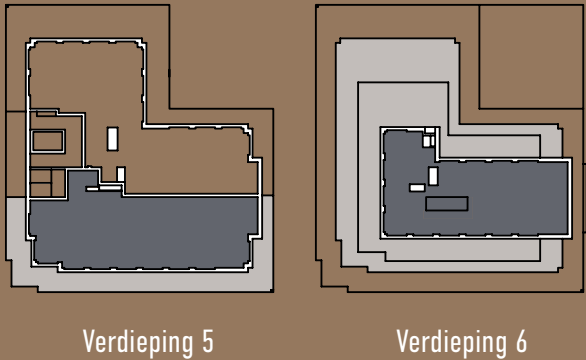


Type F: een dubbellaags penthouse met het summum aan comfort

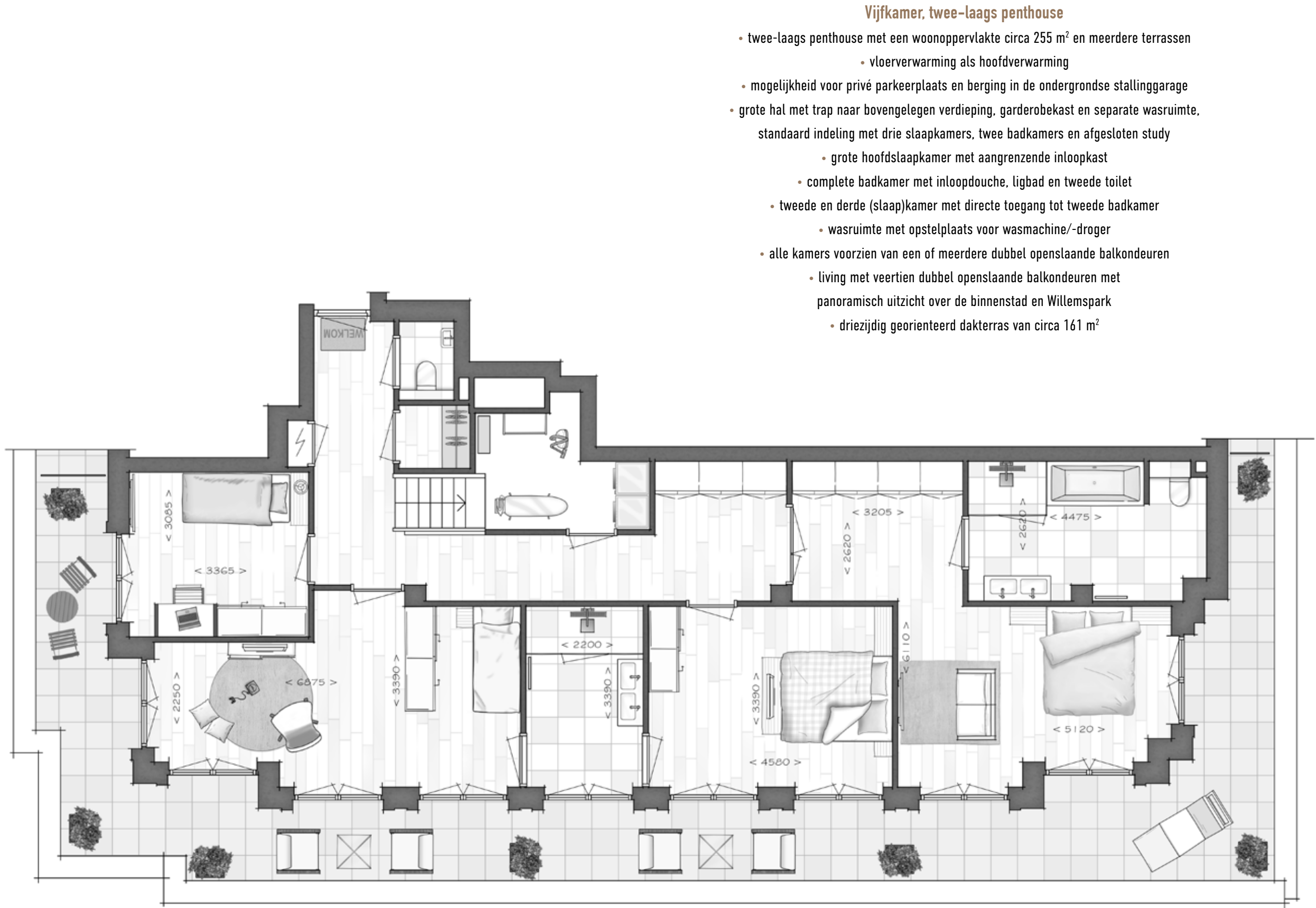
Het is eigenlijk ondoenlijk om in woorden recht te doen aan alles wat dit dubbellaags penthouse te bieden heeft. Met niet minder dan 255 m² is dit appartement groter dan menig grondgebonden woning in Den Haag. De terrassen op de vijfde en de zesde verdieping met een oppervlakte van in totaal circa 161 m², omringen het appartement volledig. U kunt op elk moment van de dag genieten van de juiste zon of juist de schaduw, het vrije uitzicht over het Willemspark, het Hofkwartier, Buurtschap 2005. U torent hoog boven de residentie uit, hier heeft u alle privacy. Dit is zonder meer één van de meest bijzondere en luxueuze appartementen in Den Haag, de crème de la crème.

Op de vijfde verdieping zijn de slaapvertrekken, de badkamers en overige ruimten gesitueerd. Deze verdieping telt in totaal elf raampartijen, zodat ook hier de lichtinval maximaal is. U ervaart een rust en ruimte die midden in een binnenstad ongekend is. Hier biedt u gasten een privévertrek en badkamer. In de study kunt u in alle rust werken, met uitzicht op het Willemspark. En weer op de zesde verdieping laat u al dat werk achter u, u komt in een geheel andere sfeer. Dit is wonen in optima forma.

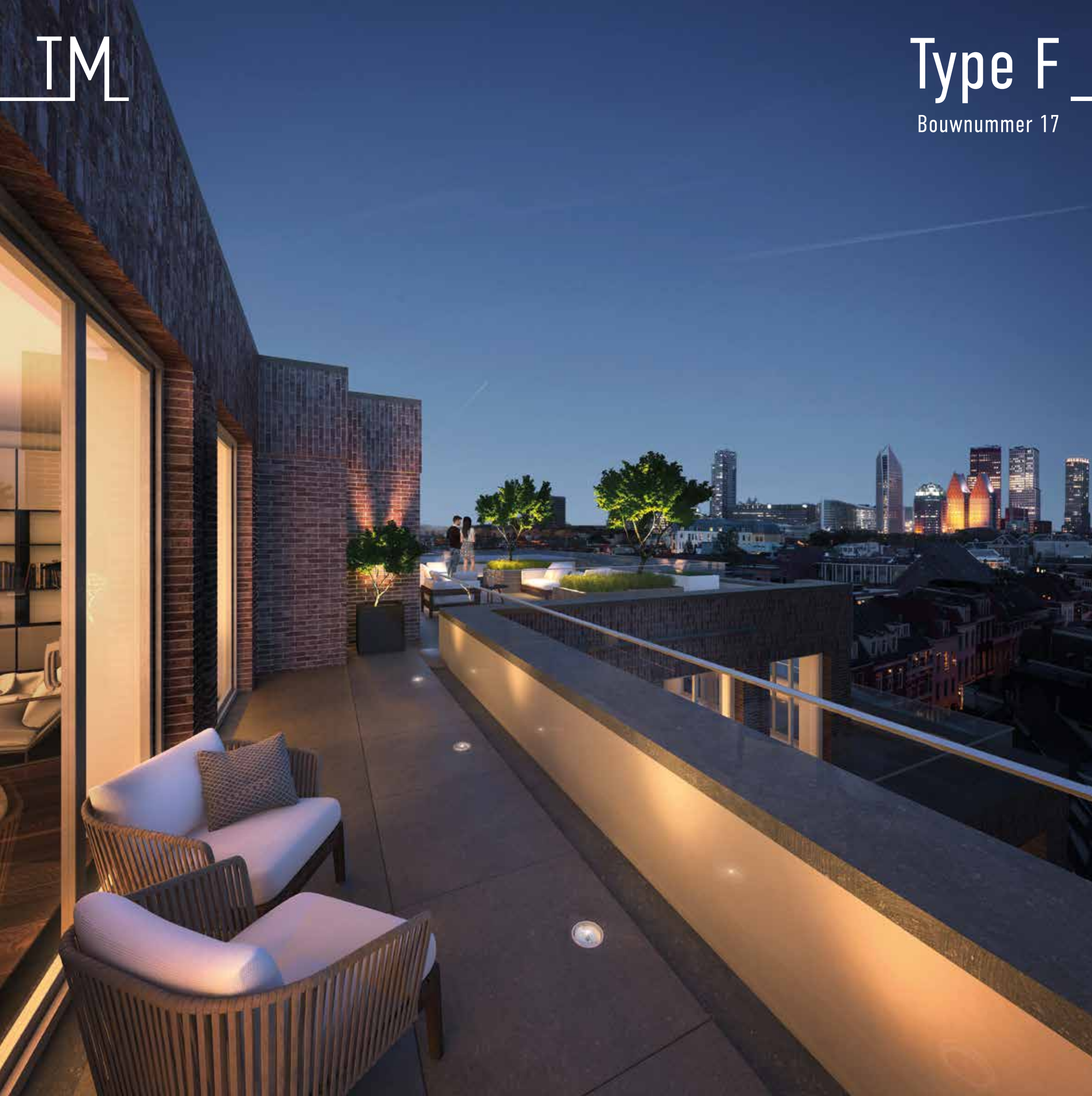
Via een trap komt u op de zesde verdieping. Optioneel kan dit ook met een rechtstandige privé lift. De zesde verdieping is uw riante leefruimte. Hier ontvangt u vrienden en kennissen. Hier kookt u in de luxueuze keuken met uitzicht over de stad. Hier ontbijt, luncht en dineert u onder het genot van het schouwspel dat de stad biedt. Hier kunt u, afhankelijk van het weer, zowel binnen als buiten vertoeven. Hier leeft u het leven midden in de stad met volle teugen.



Basis indeling



Basis indeling



TM

Type F
Bouwnummer 17



Type F
Bouwnummer 17

Het gemak en comfort van ondergronds parkeren en privé bergingen

In de onderste bouwlaag van project The Mauritz vindt u in het souterrain parkeerplekken en bergingen die via de auto in- en uitrit aan de Willemstraat, de inpandige lift en het trappenhuis te bereiken zijn. Hier vindt u de individuele parkeerplaatsen.

Maar hier is ook ruimte voor een privé berging voor zaken die u liever niet in uw appartement plaatst. Voor ieder appartement is er een mogelijkheid om een parkeerplaats te verkrijgen.



Mauritskade
Souterrain



INLEIDING

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de technische omschrijving en de tekeningen zoals die in deze brochure zijn opgenomen.

Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient “of gelijkwaardig” toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen en aantallen van radiatoren, elektrische punten, ventilatiepunten enz. kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van inlegvellen en/of een bijgevoegd erratum. Verrekeningen ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen zijn niet mogelijk.

In deze verkoopbrochure treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaard uitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving is vermeld. De ingeschreven maten op de tekening zijn “circa-maten”, uitgedrukt in millimeters (in verband met de bestaande situatie zijn beperkte afwijkingen mogelijk). Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De op de tekening aangegeven schakelaar, lichtpunten enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt nader bepaald.

De situatietekening, waarop de woningen met de daarbij behorende grond, de straten, het openbaar groen, etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd, maar betreffen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, afmetingen, voetpaden, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uiteraard zal de koper hiervan zo goed mogelijk op de hoogte worden gehouden.

De opgenomen perspectiefftekeningen zijn zogenaamde “artist-impressions”. Er kan dus een verschil zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TRANSFORMATIE

Wonen in de grachtengordel van Den Haag is iets bijzonders. Het is wonen in een pand met deels elementen uit het gebouw in haar vorige functie en staat. Het project voldoet aan het bouwbesluit (bestaande bouw). Wel zijn de parkeerplaatsen in de stallinggarage ingepast in de bestaande structuur (constructieve hoofdopzet) en zijn door de bestaande structuur enkele appartementen vrij diep in relatie tot de raampartijen.

DE AANKOOP VAN EEN APPARTEMENT

Er is een belangrijk verschil tussen de aankoop van een appartement en een eengezinswoning. Als bezitter van een appartement bent u straks samen met uw boven- en benedenburen eigenaar van het gehele gebouw en draagt u ook samen verantwoordelijkheid. Terwijl bij de aankoop van een eengezinswoning u alleen eigenaar zou zijn en alle “lusten en lasten” voor uzelf zijn.

WAT IS EEN APPARTEMENT

Eenvoudig gezegd: elke woning met boven- en benedenburen. Bij al dit soort koopwoningen hoort een Vereniging van Eigenaars (VvE), die verantwoordelijk is voor het gebouw als geheel en ondermeer voor het onderhoud zorgt van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De wet verstaat onder een appartement - of zoals het officieel heet een “appartementsrecht” - een aandeel in een gebouw met toebehoren. U koopt dus een alleenrecht op het gebruik van een woning met toebehoren alsmede het mede-eigendomsrecht van het gehele appartementencomplex met de erbij behorende grond en hebt daardoor ook het recht om de gemeenschappelijke gedeelten van het complex te gebruiken. Naast dit recht heeft u ook een plicht: u bent voor uw aandeel verantwoordelijk voor het gehele gebouw. Dit betekent dus dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds het gebruiksrecht. Kortom: het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaren gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere eigenaar het

gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn/haar appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn (voor zover van toepassing). Zoals gezegd hebben de verschillende eigenaren van de appartementen in het gebouw een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het hele gebouw. En dit brengt regels met zich mee. Net zoals elke “gewone” vereniging behoort ook de VvE statuten te hebben. Deze zijn te vinden in het zogenaamde “splitsingsreglement”.

Het splitsingsreglement is de “grondwet” met de spelregels van de VvE en maakt dan ook deel uit van de splitsingsakte. In het splitsingsreglement zijn de rechten en plichten voor de eigenaren en bewoners juridisch vastgelegd.

Er staat ondermeer in:

- welke kosten gemeenschappelijk moeten worden betaald (bijvoorbeeld opstalverzekering, vernieuwing dak, herstel riolering);
- hoe de verdeling van deze kosten over de eigenaren is (bijvoorbeeld op basis van de grootte van het appartement);
- regels voor het beheer van het gebouw (bijvoorbeeld de kleur van de zonwering);
- regels voor het gebruik van de appartementen (bijvoorbeeld de toepassing van harde (houten) vloeren).

Om deze kosten te betalen, storten de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten (VvE-bijdrage), op de bankrekening van de VvE. De hoogte van dit bedrag staat niet ter discussie van een individuele eigenaar, maar wordt tijdens de jaarvergadering van de VvE door de aanwezige eigenaren vastgesteld.

Verder staat in het splitsingsreglement hoe de VvE moet functioneren. De grondslag van het splitsingreglement is het zogenaamde “Modelreglement” met hierin onder meer de wettelijke bepalingen die voor iedere VvE in Nederland gelden. Hieraan zijn vrijwel altijd aanvullende bepalingen toegevoegd, die specifiek op uw gebouw van toepassing zijn.

Daarnaast kan het splitsingsreglement nog worden aangevuld met een huishoudelijk reglement, opgesteld door de vergadering van eigenaren.

VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

Bij de koop van een appartement(srecht) wordt men automatisch lid van de VvE. Er is wettelijk bepaald dat de eigenaren van appartementen binnen een gebouw een VvE moeten vormen. Dit betekent dat men zijn of haar lidmaatschap niet kan opzeggen.

De vergadering van eigenaren bestaat uit de verzamelde eigenaren die tijdens een (jaarlijkse) bijeenkomst de besluiten nemen. Anders dan bij een gewone vereniging ligt het dagelijks bestuur van de VvE veelal in handen van de administrateur. Hij zorgt onder meer voor het opstellen van de jaarstukken. Dit kan een van de leden zijn, maar bij grotere verenigingen wordt dit werk meestal gedaan door een extern bureau dat hierin is gespecialiseerd.

Wel zult u altijd zelf als eigenaar, met de gezamenlijke eigenaren, besluiten moeten nemen over gebruik, onderhoud en beheer van uw gebouw. Dat gebeurt dan in de vergadering van eigenaren. Enige tijd voor de oplevering zal de ontwikkelaar het initiatief nemen om de VvE, welke officieel bij de splitsing in appartementsrechten opgericht wordt, te activeren.

SPLITSINGSAKTE EN –TEKENING

Elk gebouw dat meer dan één koopwoning heeft, wordt in de wet “gesplitst” genoemd. Hoe het gebouw precies is verdeeld, is in de zogeheten splitsingstekening vastgelegd. Hierin staan de exacte grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten. Deze tekening is ook geregistreerd bij het Kadaster.

De splitsingsakte en de daarbij behorende splitsingstekening is een notariële akte die belangrijke informatie voor u als koper bevat. In deze splitsingsakte staat nauwkeurig beschreven welke rechten en plichten de eigenaren hebben voor het totale gebouw, maar ook voor de afzonderlijke appartementen.

EEN APPARTEMENT MET ZEKERHEID

De in deze brochure beschreven appartementen worden gebouwd en verkocht met het transformatie-garantiecertificaat van Woningborg. Dit houdt onder meer in dat u als koper zekerheid wordt geboden dat het appartement aan de kwaliteitsnormen van Woningborg zal voldoen. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt aan bonafide ondernemingen, welke bij dit Instituut staan ingeschreven.

KLANTGERICHT BOUWEN

Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) is een stichting die keurmerken uitdeelt aan bedrijven zoals bouwondernemingen, ontwikkelaars en woningcorporaties die duidelijk beter presteren dan de markt. Kopers die een SKB gecertificeerde onderneming inschakelen, gaan in zee met een bedrijf dat voor, tijdens en na de bouw uitstekend presteert. Klantgerichte Bouwers scoren hoog op het gebied van dienstverlening en leveren woningen op met aanzienlijk minder opleveringspunten dan het marktgemiddelde.

Mochten er opleveringspunten zijn dan worden deze sneller afgehandeld dan gemiddeld. Dit is in het voordeel van de particuliere koper. Maar ook de zakelijke opdrachtgever die woningen laat bouwen heeft er uiteraard belang bij dat de ingeschakelde bouwonderneming uitstekend presteert.

SKB is initiatiefnemer van Bouwnu.nl. Via deze vergelijkingswebsite kunnen consumenten (kopers) hun mening geven over de bouwonderneming die betrokken is geweest bij de bouw van hun woning. Deze beoordeling wordt uitgedrukt in cijfers en zijn openbaar.

KOPERSKEUZE

Het is mogelijk, dat de koper een opdracht wil geven tot het uitvoeren van “koperswensen”. Dit is alleen mogelijk, indien de voortgang van de bouw hierdoor niet wordt belemmerd. Koperswensen uitgevoerd door derden dient na de oplevering plaats te vinden.

De aannemer heeft voor de levering van de keukenopstelling, het sanitair en de wand- en vloertegels leveranciers geselecteerd. Het is mogelijk om de keukenopstelling, het sanitair en de vloer- en wandtegels naar eigen inzicht uit te zoeken. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de koper.

OPLEVERING

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleverprognoses gedetailleerder worden afgegeven. Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de aannemer de woning op te leveren. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Kleine onvolkomenheden, zoals haarscheurtjes in de hoeken bij stucwerk, kunnen niet worden voorkomen.

Bij de oplevering zal zich nog een hoeveelheid zogenaamd bouwvocht in de woning bevinden, dat door opwarmen en ventileren in de loop van de tijd zal verdwijnen. Als gevolg van de wijziging in temperatuur en vochtigheidsgraad ontstaat krimp (of uitzetting) van onder andere stucwerk en hout. De woning zal alleen aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN

De koper gaat met verkoper een koopovereenkomst aan, waarbij de verkoper zich verplicht tot het leveren van een appartementsrecht en de koper zich verplicht tot betaling van de grond- en ontwikkelkosten. Koper sluit daarnaast met de aannemer een transformatieovereenkomst. De aannemer verplicht zich hiermee tot de bouw (transformatie) van de gekochte woning. De koper verplicht zich hiermee tot het betalen van de zogenaamde bouwtermijnen. De getekende koop- en aannemingsovereenkomsten worden naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van levering zal voorbereiden. Is de financiering geregeld, dan wordt de koper door de notaris uitgenodigd voor het tekenen van de leveringsakte.

EIGENDOMSOVERDRACHT EN DE LEVERINGSAKTE

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris.

Voor de datum van het notarieel transport ontvangt de koper van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening, indien van toepassing, welk bedrag de notaris zal ontvangen van de betreffende hypotheekinstelling en welk bedrag de koper aan de notaris moet overmaken. Is er sprake van inbreng van eigen middelen, dan worden die eerst aangesproken voordat de hypotheekgelden worden benut.

Op de transportdatum worden over het algemeen twee akten getekend, namelijk:

1. de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
2. de hypotheekakte, die betrekking heeft op de lening van de bank (geldgever) aan de koper.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypotheek;
- rente over de grond

De termijnen en betalingen staan vermeld in de koop-en aannemingsovereenkomsten.

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

De nota’s van de verschuldigde aanneemtermijnen na de notariële overdracht ontvangt de koper in tweevoud van de aannemer. Een kopie dient zo spoedig mogelijk door de koper naar de geldgever te worden doorgezonden, voorzien van zijn handtekening voor akkoord. De geldgever zal dan voor betaling zorgdragen. De facturen dienen binnen 14 dagen voldaan te zijn. Vanaf de transportdatum wordt rente, en/of aflossing en/of levensverzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag betaald.

KOOPSOM EN BIJKOMENDE KOSTEN

De koopsommen van de woningen zijn Vrij Op Naam (VON), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. VON wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gepaard gaan met het verwerven van een eigen huis, in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honorarium architect en constructeur;
- honorarium notaris inzake transportkosten;
- makelaarscourtage;
- verkoopkosten;
- kosten garantiecertificaat Woningborg;
- gemeentelijke leges;
- BTW (thans 21,0%) dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- kadastrale rechten;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten water-, riool-, elektriciteitsleidingen en centrale antennesysteem;
- gebruiksklare centrale verwarmingsinstallatie.

De met de financiering van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Overige kosten voor rekening van de koper zijn onder meer:

- telefoonaansluiting;
- rente over de grondkosten;
- de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomsten);
- de notariskosten voor het opmaken van een hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

De VON-verkooprijzen en de vloeroppervlaktes worden door de makelaar aan u verstrekt.

VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico’s van brand-/stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u de woning zelf te verzekeren. Veelal gebeurt dit collectief via de VvE.

PRIJSSTIJGINGEN

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Stijgingen van loon-/materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend. De risicoregeling woningbouw is dus uitgesloten.

Keukens

Waar de dag begint en eindigt

Sfeervolle keukens

Een keuken is niet alleen gemaakt om in te koken. Het is vaak de plek waar de dag begint en eindigt. Waar de ene keer iets snel wordt opgewarmd en een andere keer uitgebreid wordt gekookt.

In samenwerking met keukenspecialisten van Goedhart Keukens uit Alphen a/d Rijn is per woning een keuken ontworpen die past binnen de grootte van de stelpost, op basis van een SieMatic keuken en apparatuur van Siemens.

In de keukenshowroom kunt u de keukens en geselecteerde apparatuur uitgebreid bekijken. Voor deze keukens geldt dat u kunt kiezen uit verschillende kleuren, materialen en stijlen. U kunt deze naar eigen smaak desgewenst uitbreiden en wijzigen.



Badkamers

Om heerlijk te onspannen



Om heerlijk te onspannen

Een badkamer moet een ruimte zijn waar u snel even een douche kunt nemen, maar waar u ook, als u daar zin in heeft, net zo uitgebreid moet kunnen genieten van een weldadig, ontspannend bad.

Wij realiseren ons dat een ieder graag zijn eigen invulling geeft aan de inrichting van de badkamer. Ook hier hebben wij voor een basisconcept gekozen rond de merken Villeroy & Boch (sanitair) en Grohe (kranen). Dit basisconcept zal voor de één voldoende zijn, een ander zal het aanpassen naar eigen smaak.

Hoe mooi uw sanitair ook kan zijn, zonder een goede samenhang met de afwerking van de wanden en vloeren kan een badkamer of toilet niet volledig tot zijn recht komen. Daarom is er in de basis al keuze uit meerdere kleuren en facetten tegels. Maar uiteraard staat het u vrij om geheel naar eigen wens in materialisatie en design uw ideale afwerking te kiezen bij Van Munster Badkamers uit Gouda.



De op deze pagina's afgebeelde sfeerfoto's dienen slechts ter inspiratie.

The Mauritz

luxury residences



Projectontwikkeling
MULAN
HOLDING AG

Architectuur



Projectmanagement en Realisatie



Verkoopinformatie



Frisia Makelaars
Javastraat 1a, Den Haag
nieuwbouw@frisiamakelaars.nl
Tel.: 070 342 01 12

Concept, productie en projectcommunicatie
Leitmotiv, Den Haag



Disclaimer

De artist impressions in deze informatiebrochure geven een impressie. Het zijn met recht 'artist impressions' waarin de illustrator zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De plattegronden van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Deze informatiebrochure (m.u.v. de algemene omschrijving) maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. **September 2018**