



Via Cimarosa 29 Voorburg

Vraagprijs € 950.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Zeer royaal halfvrijstaand herenhuis aan het water met inpandige garage, zonnige tuin en schitterend uitzicht

In de mooie parkachtige wijk **Sijtwende II** in Voorburg ligt, verscholen tussen het groen en aan een brede waterpartij, dit royaal opgezette en onder bijzondere Italiaanse architectuur gebouwde **halfvrijstaande herenhuis** met een woonoppervlak van maar liefst **192 m²**. De woning is tot in detail ontworpen met **comfort, luxe en licht** als uitgangspunten – en dat voel je overal. Grote raampartijen, een royale living van 70 m², een luxe keuken met kookeiland, vier volwaardige slaapkamers, twee stijlvolle badkamers en een prachtige achtertuin aan het water zorgen voor een uniek woongevoel.

De locatie is onovertroffen: **volledig vrij aan de achterzijde**, grenzend aan het park en het water, zonder directe inkijk van burens. Hier woon je in rust, maar met *alles* binnen handbereik: The Mall of the Netherlands, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer, het centrum van Den Haag én de snelwegen richting Amsterdam, Leiden en Rotterdam.



Indeling

Begane grond

Voortuin met entree. Ruime hal met marmeren vloer, garderobe, meterkast en prachtige hardhouten trap met open schalmgat.

Moderne toiletruimte met wandcloset, fonteintje en plavuizenvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich de inpandige garage/berging van ca. 6.23 x 3.10 m, voorzien van een elektrisch bedienbare deur – ideaal voor fietsen, stalling of extra opslag.

De verrassend royale **living van ca. 70 m²**, in ellipsvorm ontworpen, is voorzien van een hoog plafond, grote raampartijen, een gashaard, massief Frans eiken strokenvloer en openslaande deuren naar het terras en de achtertuin. Fraai aangelegd en uitstekend onderhouden, zonnig gelegen op het zuidwesten. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een grote vlonder aan het water en een houten berging. Een heerlijke plek om tot rust te komen of gasten te ontvangen.

1e Verdieping

Ruime, lichte overloop met zijramen. Tweede toilet met fonteintje.

De **master bedroom van ca. 27 m²** is ruim opgezet en beschikt over een luxe inloopkast en directe toegang tot de badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer van ca. 16 m².

De stijlvolle badkamer is uitgevoerd in **Italiaans design** en volledig in marmer, voorzien van **vloerverwarming**, een ligbad, inloopdouche, designradiator en een dubbele wastafel met marmeren blad. Luxe en rust komen hier prachtig samen.

2e Verdieping

Ruime overloop met toegang tot een derde toilet met wandcloset en fonteintje.

Aan de tuinzijde bevindt zich een prachtige slaapkamer van ca. 20 m² met openslaande deuren naar een **loggia**, waar je geniet van een panoramisch uitzicht over de waterpartij, tuin en het groen.

De vierde slaapkamer is eveneens ruim en ideaal als logeer-, kinder- of werkkamer.

De **tweede badkamer** is voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel – stijlvol, praktisch en comfortabel. Verder is er een aparte **wasruimte** met aansluiting voor wasmachine en droger en opstelplaats voor de cv-combiketel.

Parkeren

Naast de inpandige garage beschikt de woning over een eigen parkeerplaats in een **afgesloten parkeergarage**, direct tegenover de woning – een veilige en comfortabele oplossing in deze rustige, autoluwe straat.

Bijzonderheden

- Bijzonder vormgegeven herenhuis, gebouwd onder moderne Italiaanse architectuur
- Ca. 192 m² woonoppervlak (conform NEN 2580)
- Zonnige tuin op het zuidwesten met meerdere terrassen, vlonder aan het water en vrij uitzicht
- Riant living van ca. 70 m² met gashaard en veel lichtinval
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers
- Twee moderne badkamers, waarvan één uitgevoerd in marmer met vloerverwarming
- Loggia met panoramisch uitzicht over water en park
- Inpandige garage én extra parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- 8 zonnepanelen
- Zeer rustige ligging aan een groen hofje in Sijtwende II
- Op loopafstand van NS station, RandstadRail, scholen, park en uitvalswegen
- Goede verbinding met Den Haag, Leiden, Schiphol en The Mall of the Netherlands

Oplevering: december 2025

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Herenhuis
Type woning : Halfvrijstaande woning
Ligging : Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 2001
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 253 m²
Woonoppervlak : Ca. 192 m²
Inhoud : Ca. 770 m³
Woonkamer : Ca. 53 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging : Zuid, West
Tuin diepte : Ca. 12.00 m
Tuin breedte : Ca. 8.50 m
Balkon : Ja
Balkon ligging : Zuid, West
Balkon oppervlakte : Ca. 6 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, eigen parkeerplaats in parkeergarage
Garage aanwezig : Inpandig
Voorzieningen : Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Met elektrische deur, 8 zonnepanelen

Berging

Berging aanwezig : Aangebouwd hout
Oppervlakte berging : 3 m²

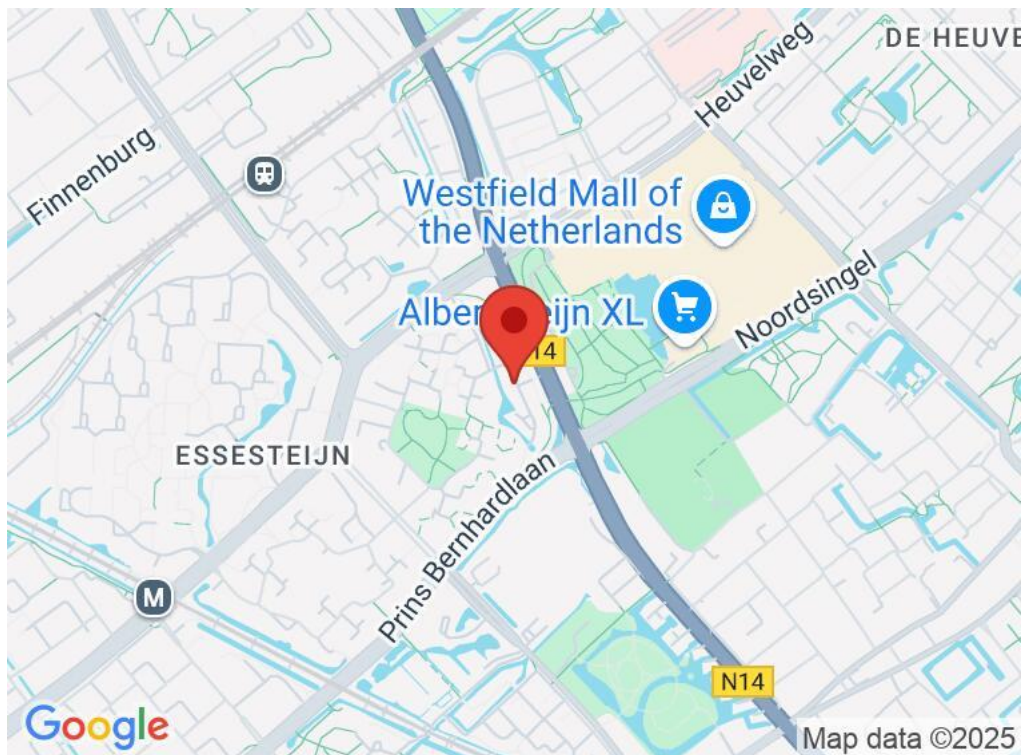
Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Merk/type	: Vaillant VHR EcoTec Plus
Bouwjaar	: 2018
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: A

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel en zonnepanelen
---------------	--

Locatie









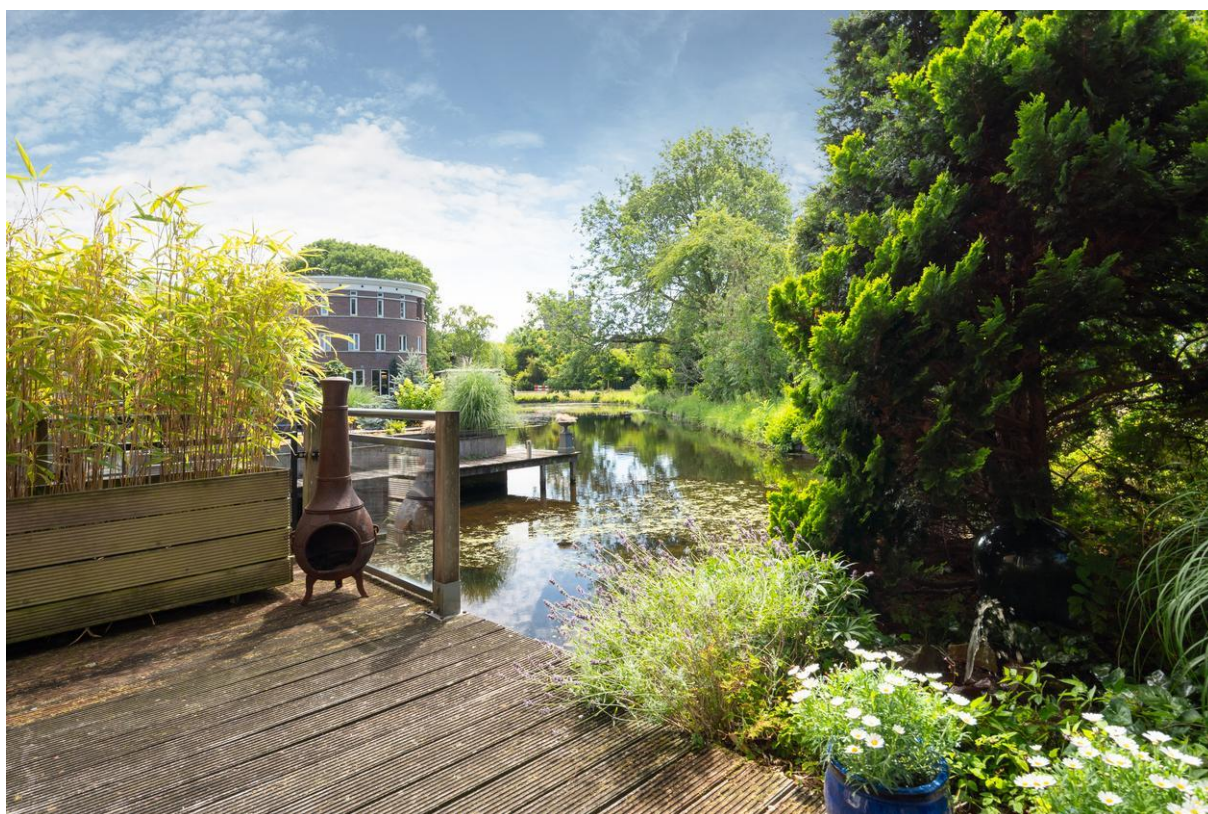


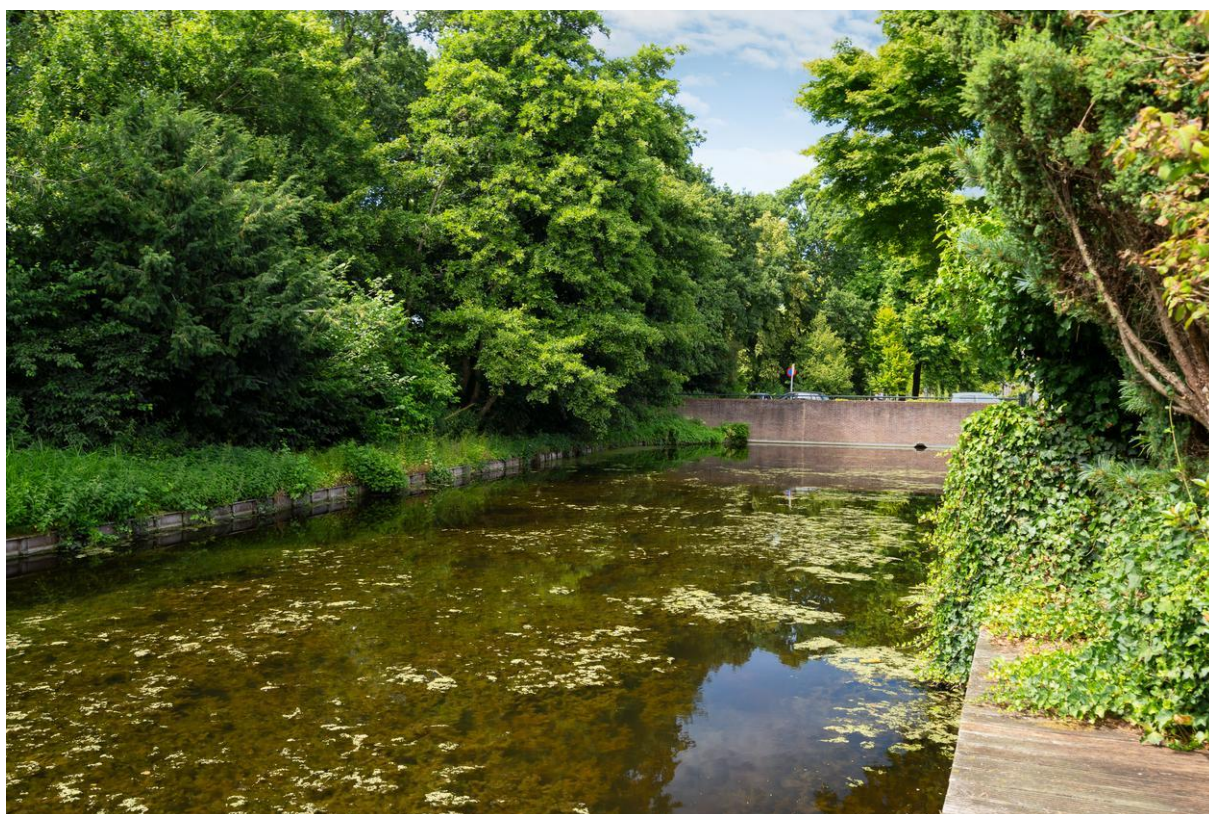


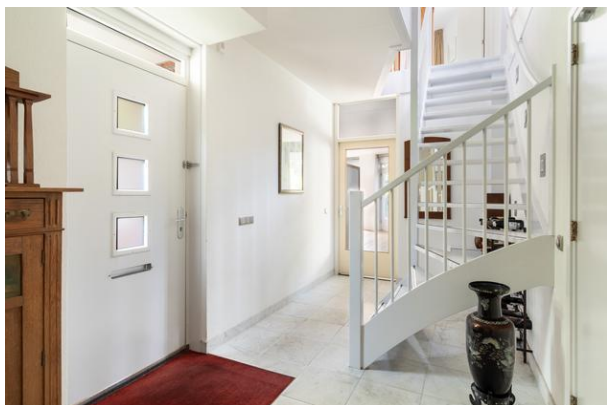






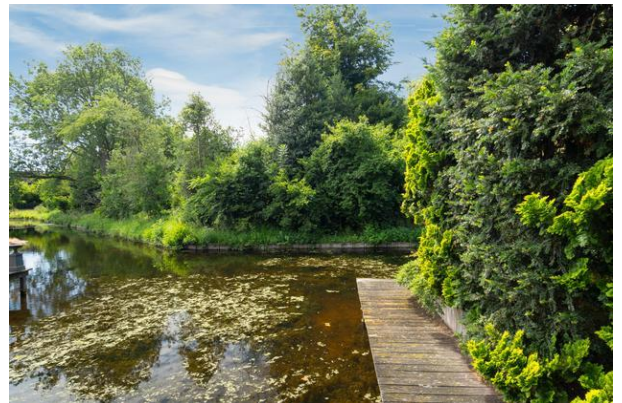












1e Verdieping



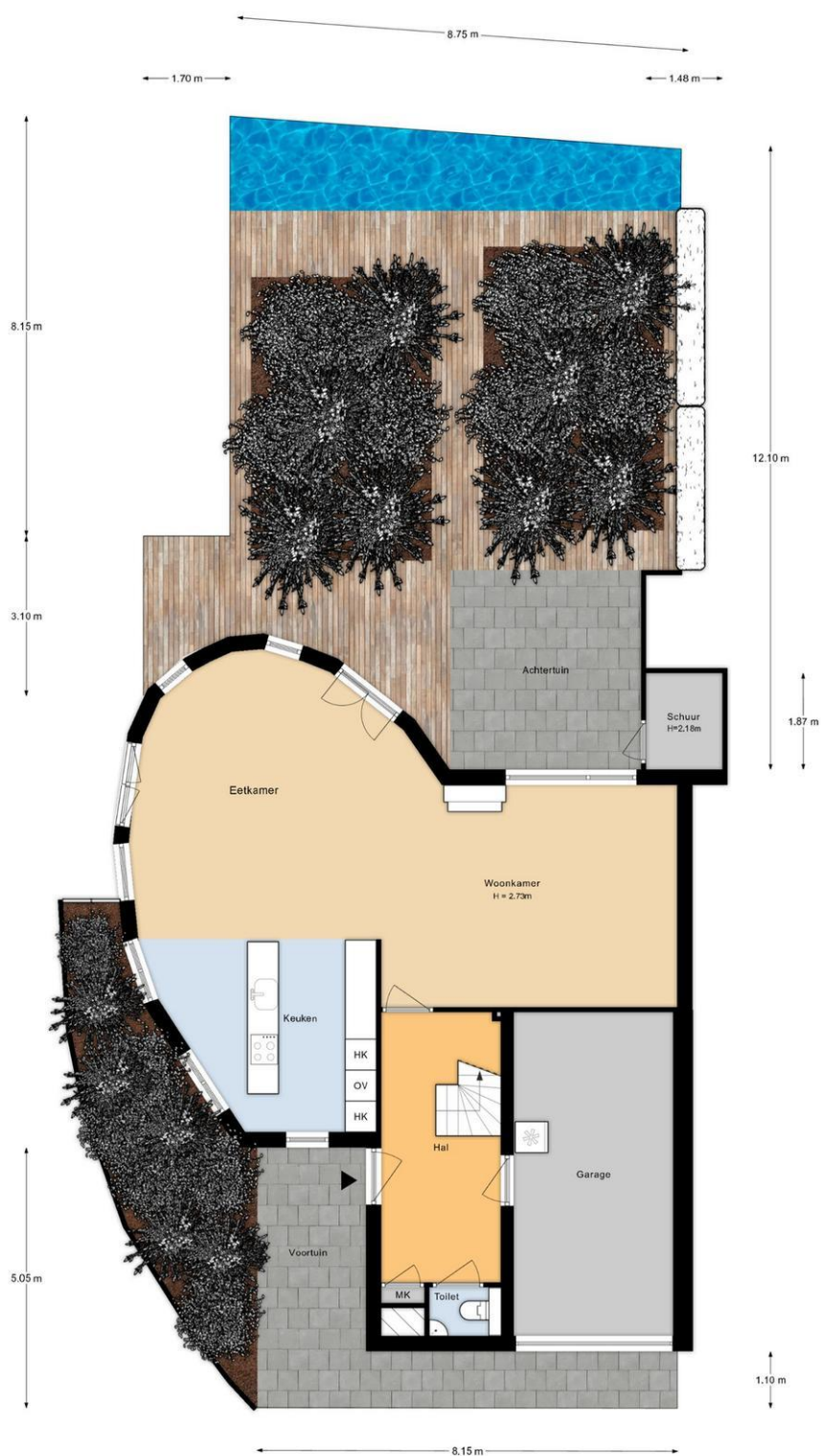


2e Verdieping



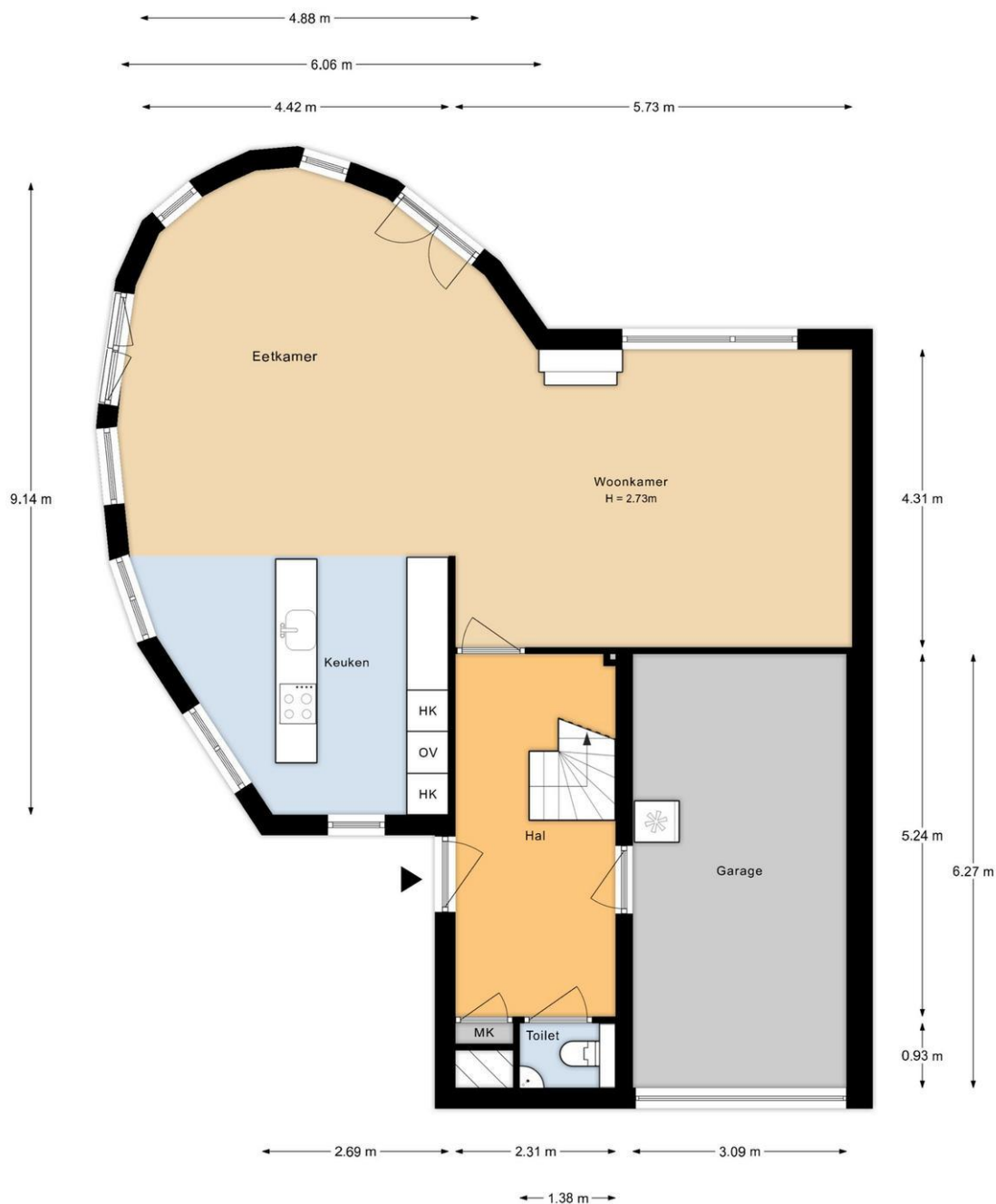
2e Verdieping





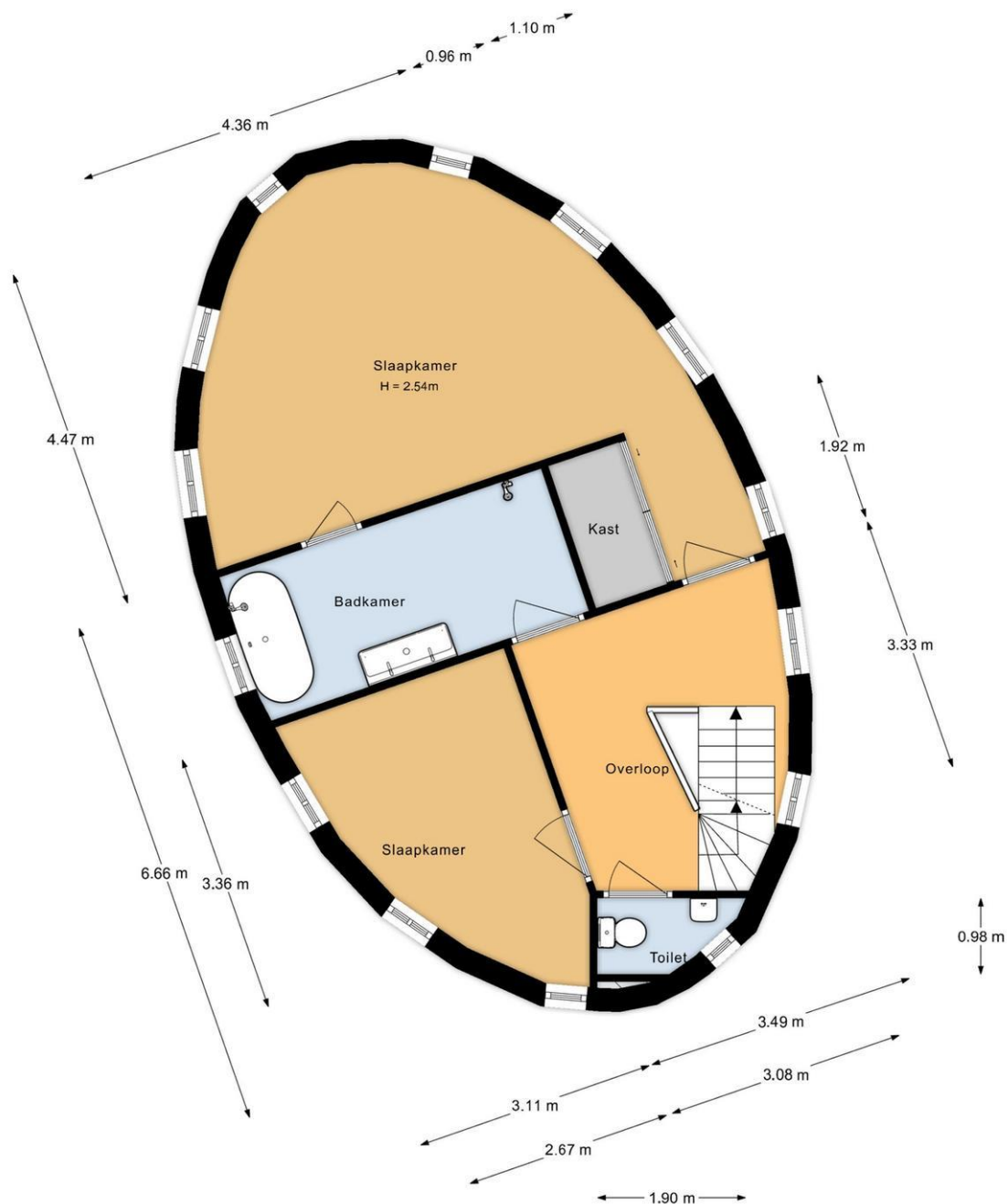
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

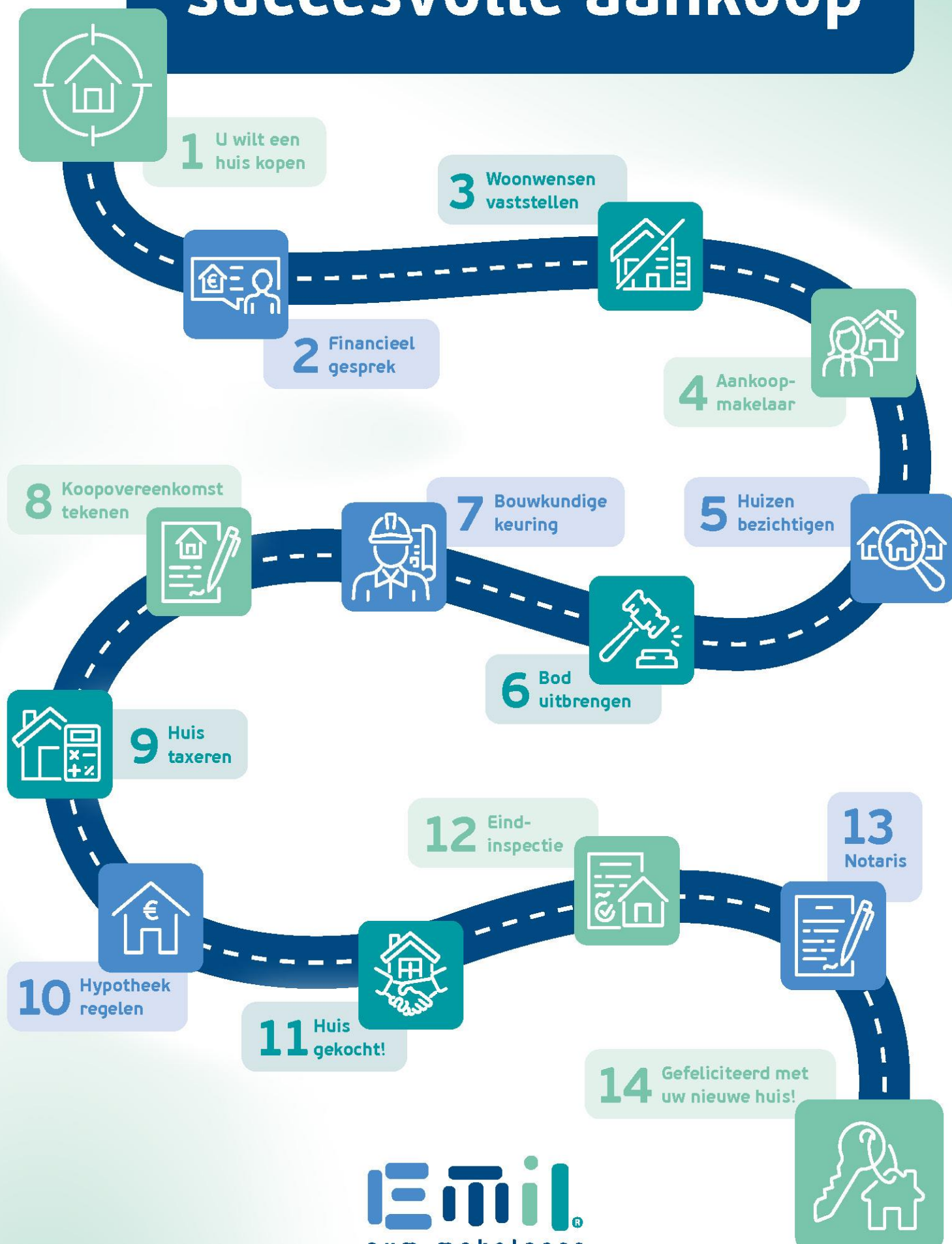
Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



De weg naar een succesvolle aankoop



Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

Eerdere oplevering verzoek verkoper

Verkoper behoudt zich het recht voor om de oplevering en notariële overdracht eenmalig te vervroegen, waarbij koper verplicht is hier onvoorwaardelijk aan mee te werken, mits verkoper dit minimaal acht weken voorafgaand aan de door hem gewenste datum schriftelijk aan koper of diens makelaar kenbaar maakt.

Bouwkundige keurig

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

Objectinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieuraapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 in brochure en websites vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Fotozoom, Zibber, ZIEN24! of andere derde partij. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig nagemeten. Verkoper, Emil NVM Makelaars BV en haar medewerkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Perceelsgrenzen

Indien de feitelijke perceelsgrenzen afwijken van de kadastrale grenzen kan koper noch verkoper noch Emil NVM Makelaars hiervoor aansprakelijk stellen. De kadastrale grenzen zijn weergegeven op de

kadastrale kaart, welke o.a. middels move.nl aan koper ter hand is gesteld en eveneens als bijlage aan deze koopovereenkomst is toegevoegd. Koper verklaart de kadastrale kaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

Royementskosten notaris

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

AVG

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

Clientonderzoek WWFT

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Aantekeningen

[illegible]

Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebeoordeling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de
snelle online
waardecheck!





Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videoteknieken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



Kantoren

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

Levendaal 61
2311 JE Leiden
071 - 82 00 373
info@emilmakelaars.nl

Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg
1^e Stationsstraat 3, Zoetermeer
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp
Levendaal 61, Leiden

Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,
buiten deze kantoortijden op afspraak.

Team Den Haag

070 - 35 55 722

Team Leiden

071 - 82 00 373

Team Zoetermeer

079 - 82 00 883



pararius

