

TE KOOP



Laan van Nieuw-Guinea 121, Utrecht

Vraagprijs € 300.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

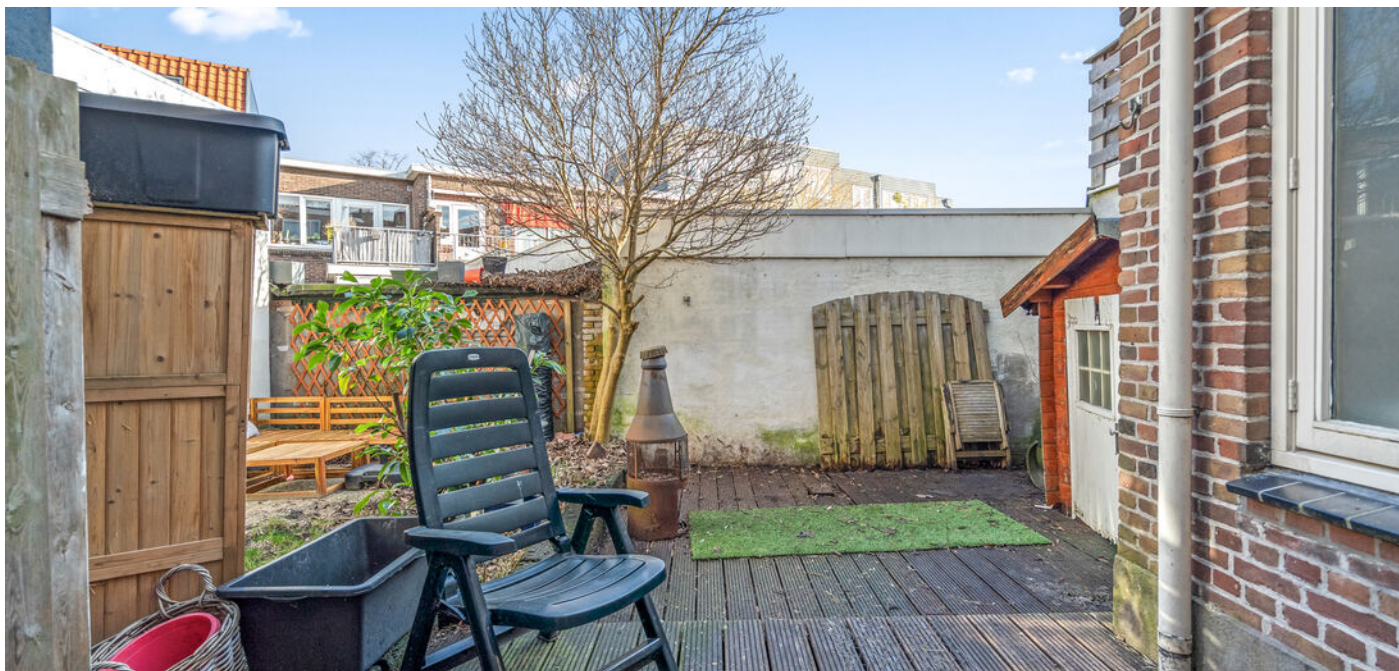
030-8999212
www.griftengracht.nl
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
46 m²

Slaapkamer
1

Achtertuint
33 m²

Energie label
D

> Omschrijving

Ben jij starter op de woningmarkt en op zoek naar een fijne benedenwoning in een leuke, levendige wijk? Dan zou dit zomaar eens jouw nieuwe plek kunnen zijn! Deze charmante benedenwoning beschikt over circa 46 m² woonoppervlakte, een eigen voortuin én een achtertuin van ca. 33 m².

BIJZONDERHEDEN

- 46 m² woonoppervlakte | 1 slaapkamer | bouwjaar 1926
- Energielabel D (huidig verbruik ca. €147,- voor gas, elektra en water)
- Ruime woonkamer en keuken
- Eigen voortuin én achtertuin van ca. 33 m² op het zuidoosten
- Onderdeel van een actieve VvE: maandbijdrage €80,-
- Gelegen in een levendige en centraal gelegen wijk
- Aanvaarding in overleg

WONEN

Je komt binnen in de hal, waar ruimte is voor een garderobe en waar zich ook het toilet bevindt. Handig is de extra opbergkast die hier aanwezig is.

Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen. Met circa 15 m² biedt deze ruimte plek voor een comfortabele zithoek én een eettafel. Doordat de woning een eigen voortuin en een brede stoep voor de deur heeft, zit je net wat verder van de straat af. Dat geeft een prettig gevoel.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de slaapkamer. Een praktische ruimte waar je gemakkelijk een bed en een kast kwijt kunt. Compact, maar functioneel, precies wat je nodig hebt.

Terug in de hal komen we bij de keuken. Deze ruimte is momenteel wat gedateerd, maar biedt juist daardoor een mooie kans om hier een keuken helemaal naar eigen smaak te realiseren. Met circa 10 m² heb je hier meer dan genoeg ruimte om een fijne en moderne keuken te creëren.

Aansluitend bevindt zich de badkamer, voorzien van een douche, wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine. Hier hangt ook de cv-ketel (2017). Wat op de foto's misschien niet direct opvalt: er is extra ruimte aanwezig waar nu een kast staat. Hier zou zelfs nog een bad geplaatst kunnen worden, maar je kunt deze ruimte natuurlijk ook





gebruiken als extra bergruimte.

BUITEN

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in van circa 33 m². Hier geniet je vooral van de ochtendzon, ideaal voor een rustig ontbijt of een kop koffie om de dag te beginnen. De tuin biedt voldoende ruimte voor een eettafel, een loungeset en misschien wel een BBQ voor de zomerse avonden. Ook is er een praktische schuur aanwezig voor bijvoorbeeld fietsen en tuinspullen. Naast de achtertuin beschik je nog over een je eigen voortuin van circa 12 m².

DE WIJK

De woning ligt in de wijk Laan van Nieuw Guinea – Spinozaplantsoen, een levendige buurt waar jong en oud door elkaar wonen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Groeneweg, dat op loop- en fietsafstand ligt en een divers aanbod aan winkels heeft. Ook de supermarkt Hoogvliet (en de Gamma) vind je op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn er in de omgeving meerdere gezellige horecagelegenheden te vinden. Ook het water ligt vlakbij en zowel de binnenstad van Utrecht als het Centraal Station zijn eenvoudig met de fiets bereikbaar.











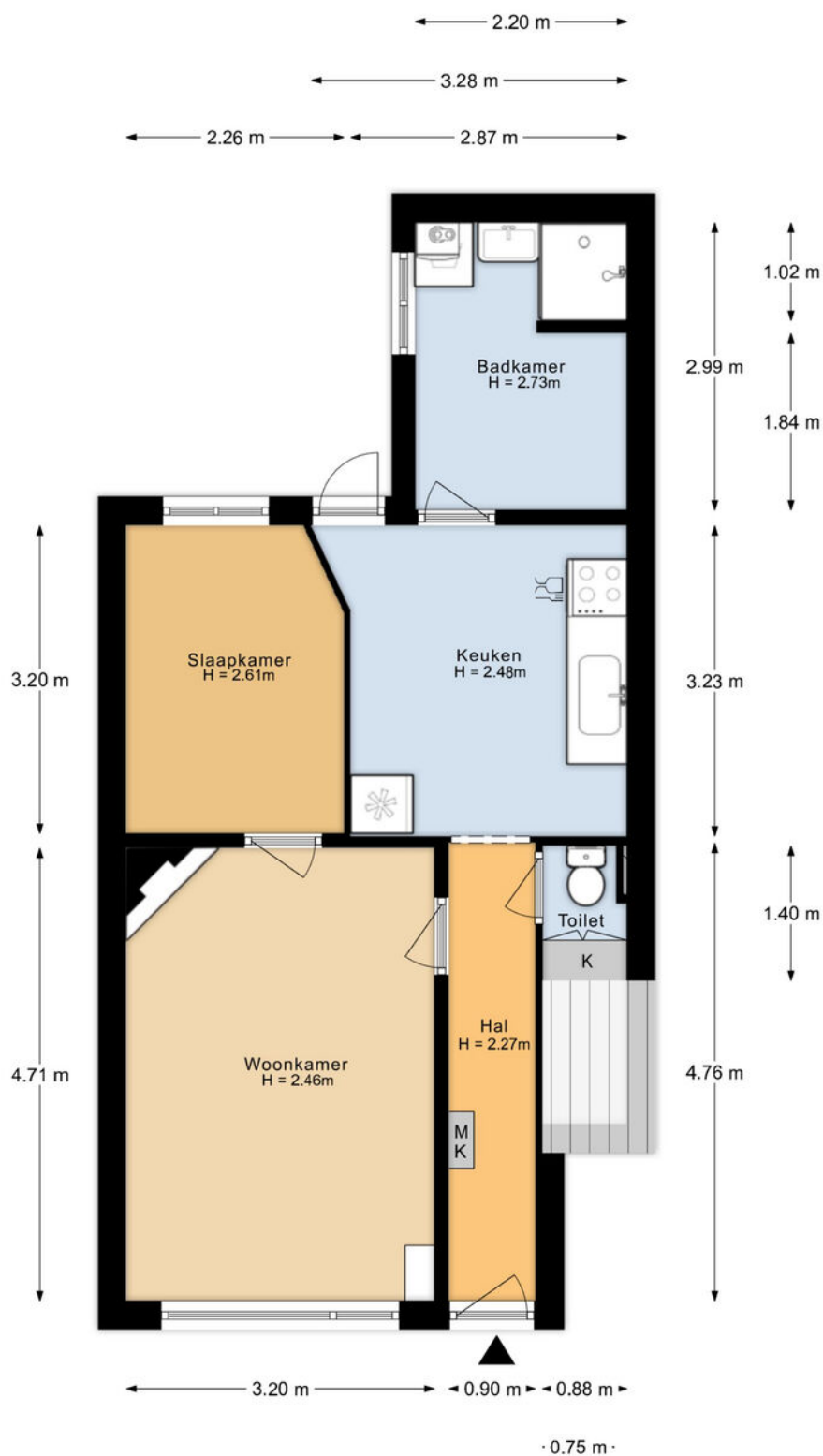








> Plattegrond



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

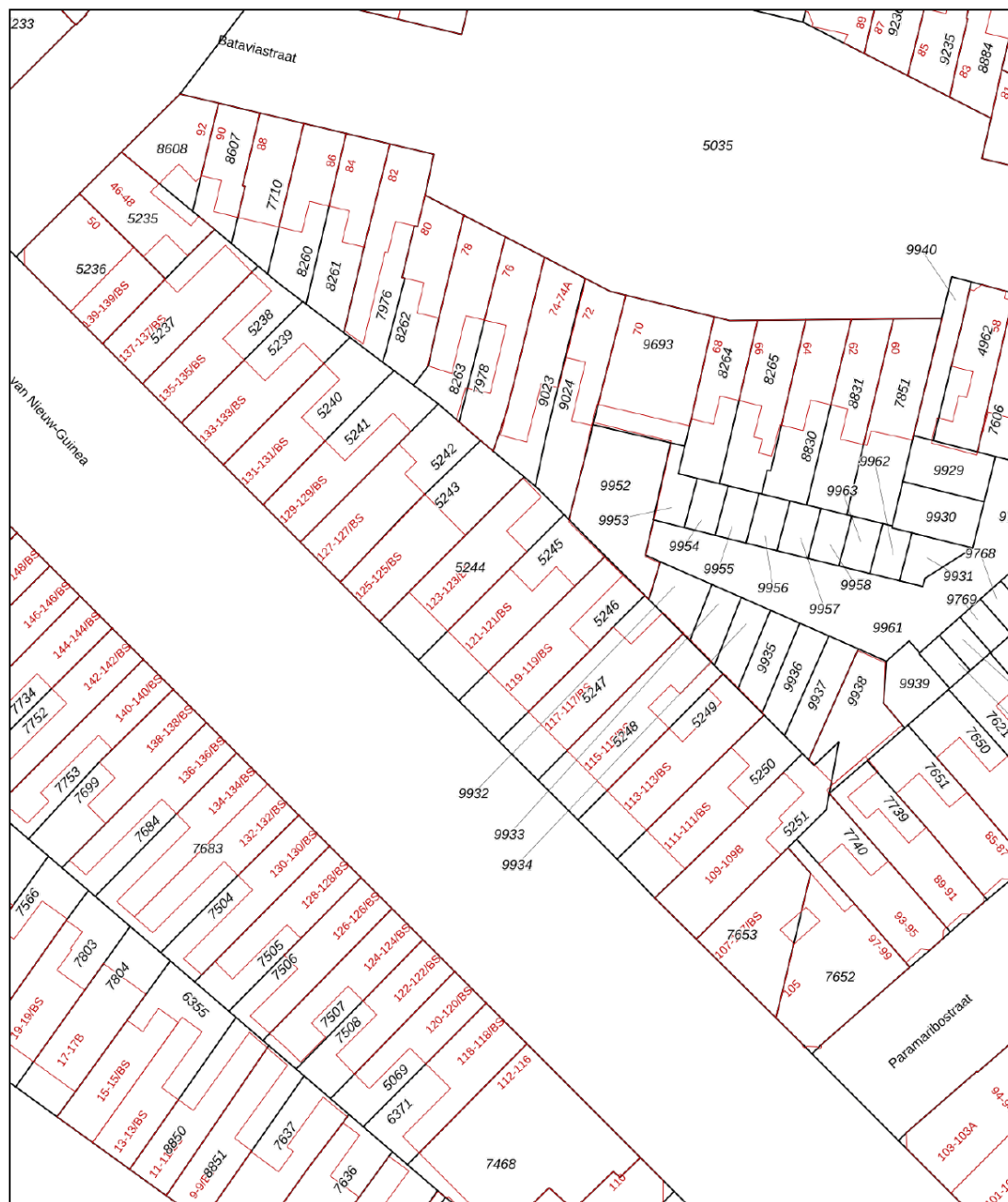
> Overzicht



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

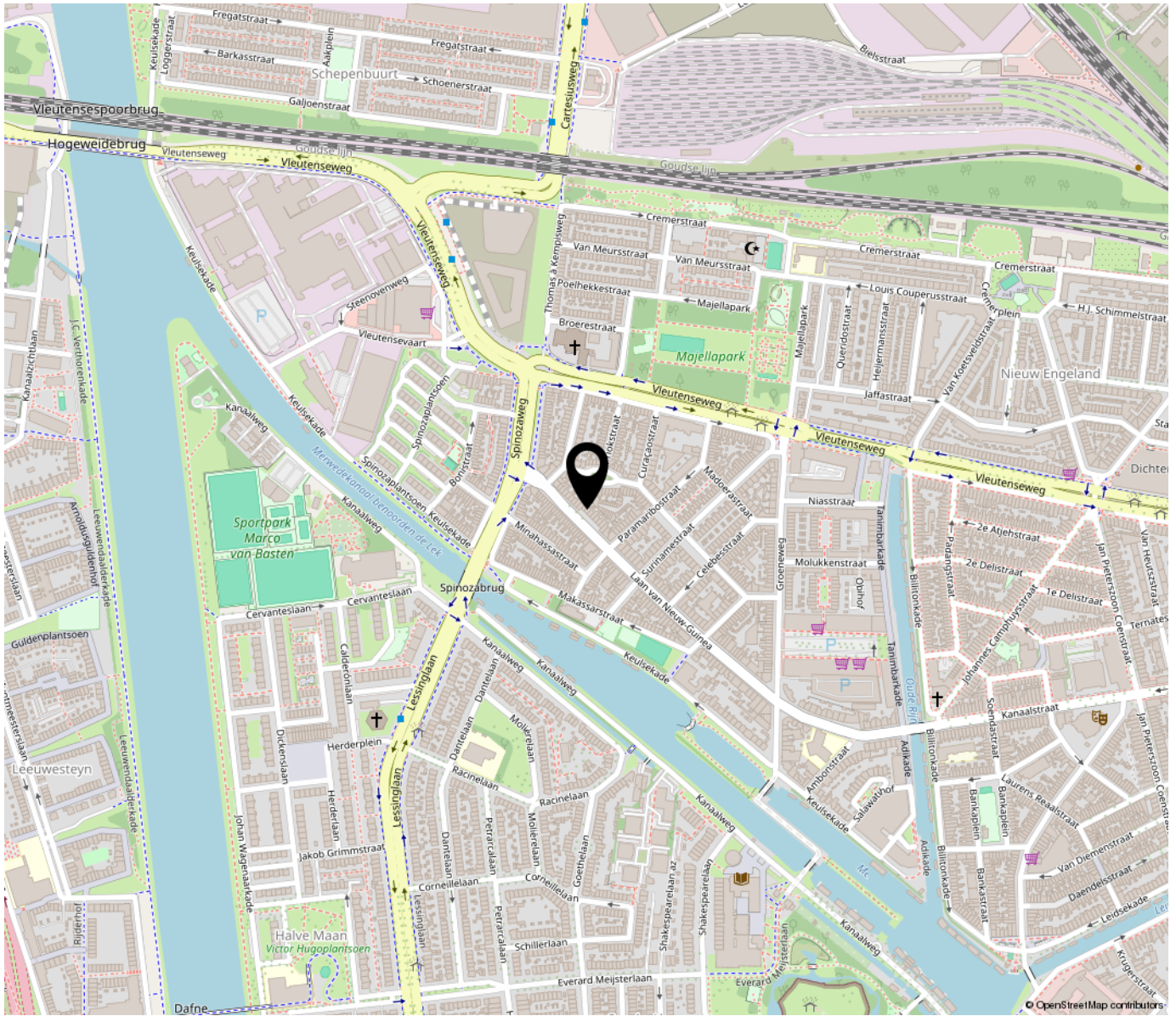
Uw referentie: Grift en Gracht



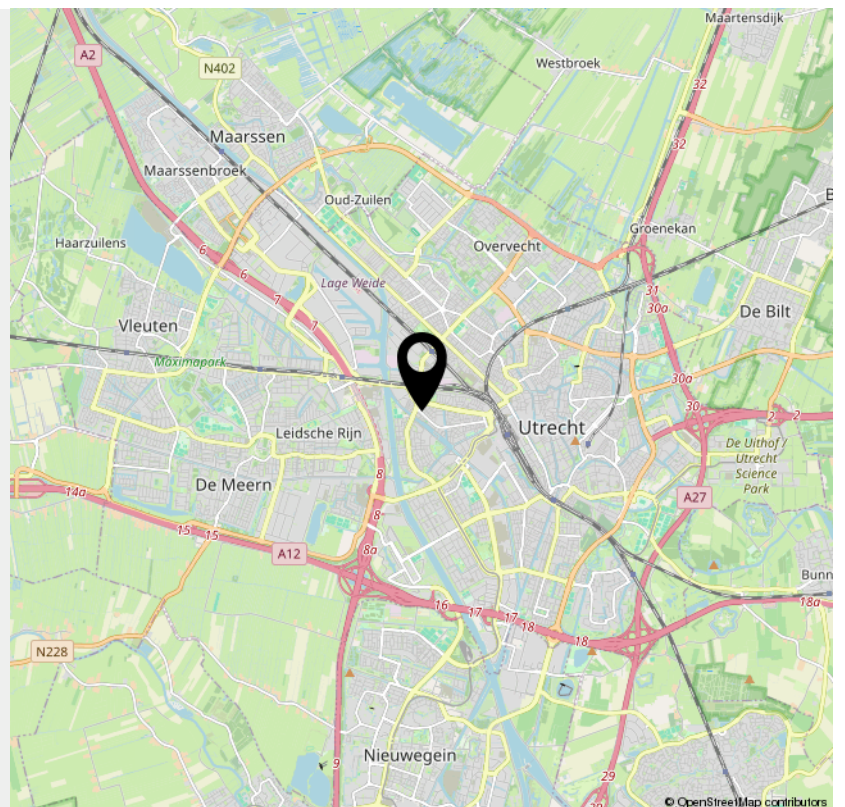
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Catharijne Sectie C Perceel 5245	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast badkamer blijft achter indien gewenst.	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oploadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
www.griftengracht.nl
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS

Diclaimer

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

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 “omschreven woongebruik”. Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1994)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

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.

Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)

Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.