



**Antonius Mattheuslaan 45**  
**Utrecht (Tuinwijk)**

Ruime jaren dertig driekamer benedenwoning met tuin. Deze woning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer, twee slaapkamers en een fijne achtertuin. Een mooie kans voor wie een woning zoekt op een toplocatie in Utrecht en deze helemaal naar eigen wens wil opknappen.

## WIJK EN LIGGING VAN DE WONING

De woning ligt in het populaire Tuinwijk, een geliefde en groene wijk aan de noordkant van Utrecht. Hier woon je rustig en ruim, terwijl de levendigheid van de binnenstad altijd dichtbij is. Binnen slechts vijf minuten fietsen sta je al op de Neude of binnen de Singel en geniet je van alles wat de Utrechtse binnenstad te bieden heeft: gezellige terrassen, winkels en cultuur. Op steenworpafstand van de woning vind je diverse geliefde hotspots, zoals Tijn Coffeehouse en de restaurants Het Badhuis en Bij Guusjes. Ook het Griftpark ligt vlakbij; een heerlijke plek om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer is de woning goed bereikbaar en dankzij de centrale ligging fiets je in enkele minuten naar het centrum of het station. **Kortom: een heerlijke plek om te wonen, waar rust, groen en stadse gezelligheid perfect samenkomen.**

## INDELING

Entree/ hal met meterkast, toilet en vaste kasten. De ruime woonkamer van circa 28 m<sup>2</sup> is voorzien van een schuifpui die toegang geeft tot de achtertuin. Via de tussenhal bereik je de keuken. De keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok en een wasmachineaansluiting. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar. De grote slaapkamer (circa 10 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Via de tussenhal kom je in de badkamer, welke is voorzien van een douche en wastafel. De tweede slaapkamer (circa 8 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast. Deze kamer is ideaal te gebruiken als kinder-, logeer- of studeerkamer.

## TUIN

De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt voldoende ruimte om een fijne buitenplek te creëren. Een heerlijke plek om straks te genieten van een kop koffie in de ochtendzon, een barbecue of een borrel met familie en vrienden.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar ca. 1930, woonoppervlakte van 73 m<sup>2</sup>, inhoud 288 m<sup>3</sup>
- Energielabel G
- Woning is deels voorzien van dubbel glas
- Verwarming middels gaskachels
- Warmwater middels boiler (huur).
- Tuin op het oosten
- Vve aanwezig (ingeschreven bij KvK, opstalverzekering, en MJOP aanwezig)
- parkeergelegenheid met parkeervergunning

## OPLEVERING

In overleg.



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

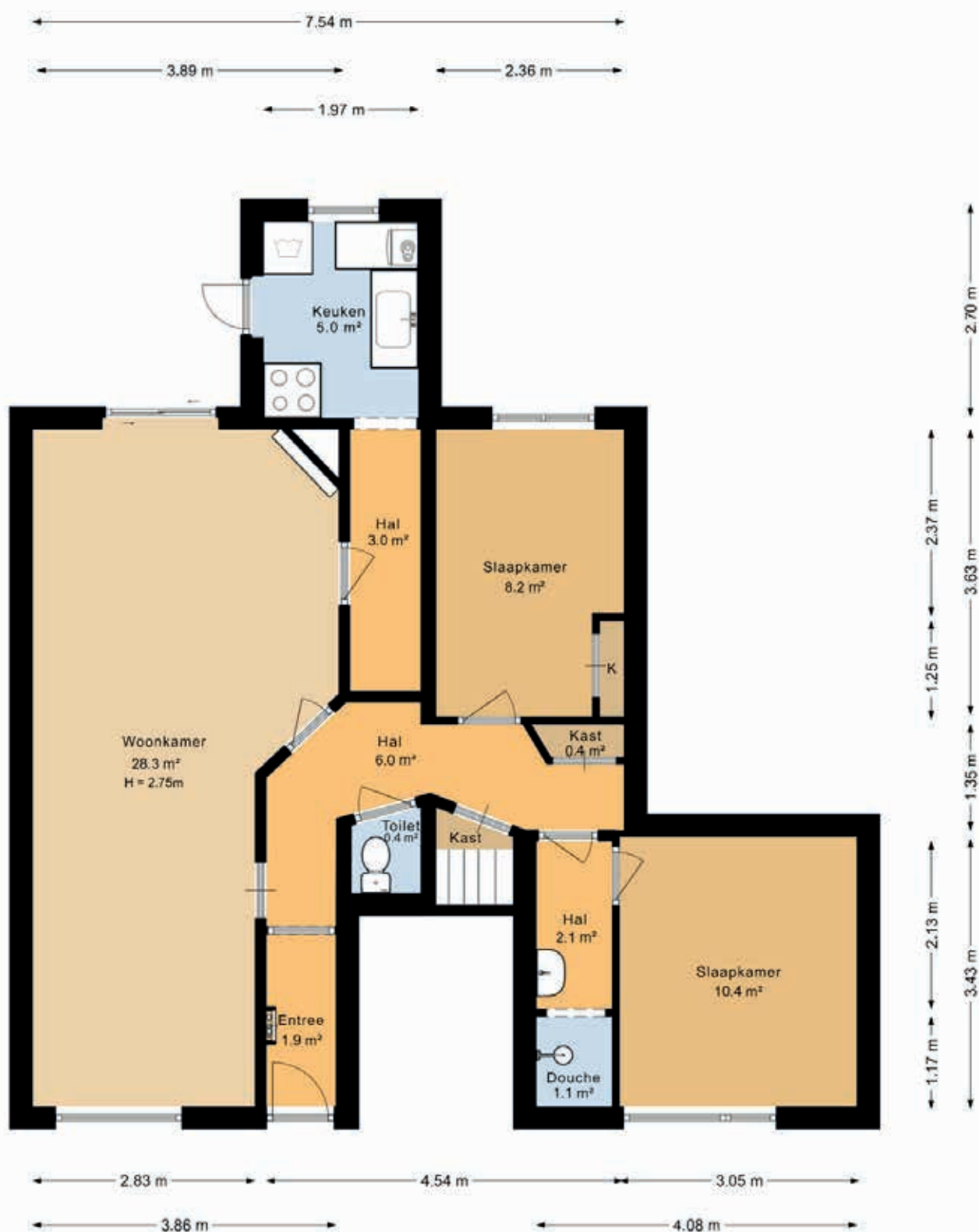


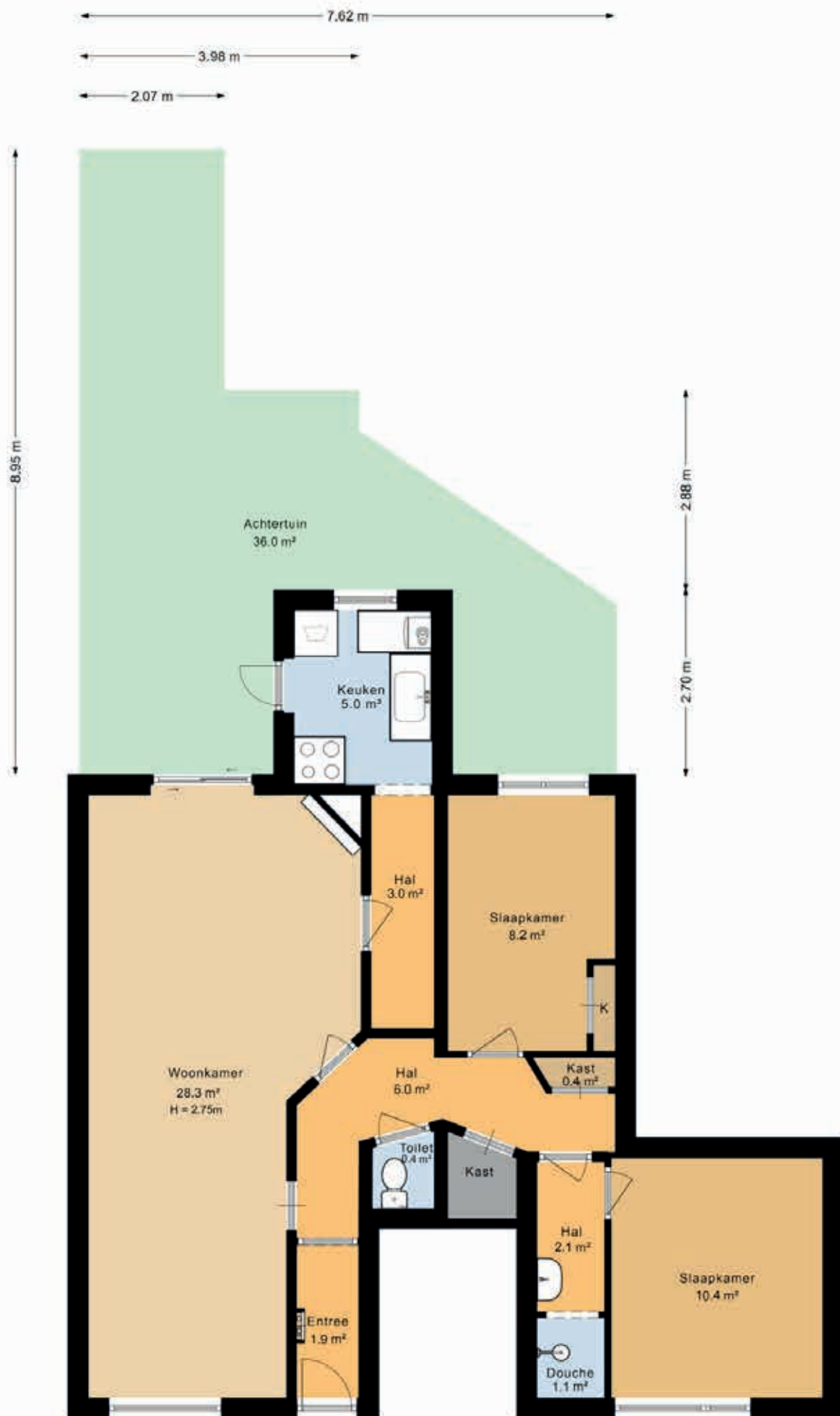


# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS









Bebouwing

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kadastrale gemeente | Lauwerecht |
| Sectie              | C          |
| Perceel             | 6541       |

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.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Meetcertificaat

## Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Object                   | Appartement                |
| Adres                    | Antonius Matthaesuslaan 45 |
| Plaats                   | Utrecht                    |
| Opdrachtgever            | Willems & Steinvooort      |
| Datum opmaak meetrapport | 27-02-2026                 |

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Wonen (GOW)                         | 72,68 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte (GOEB)           | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Bruto inhoud woning                 | 287,56 m <sup>3</sup> |

# Deze woning heeft energielabel

# G



## Isolatie

|                |        |     |   |    |
|----------------|--------|-----|---|----|
| 1 Gevels       | -      | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    |
| 3 Daken        | n.v.t. |     |   |    |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        | -      | +/- | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | Gas- of oliekachels per ruimte                  | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Elektrische boiler                              | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                |                |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Antonius Matthaeslaan 45  
3515AP Utrecht

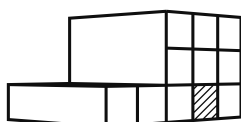
BAG-ID: 0344010000034054

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1930  
Compactheid 1,56  
Vloeroppervlakte 75m²

### Woningtype

Tussenwoning onderste  
bouwlaag



## Opnamedetails

### Naam

F.G. van der Meulen

### Vakbekwaamheidsnummer

55152064

### Certificaathouder

Enervise

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 015275

### KvK-nummer

88050068

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



## Woonlasten in Utrecht 2026

### Gemeentelijke belastingen

|                             |                                                                       |            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Afvalstoffenheffing         | eenpersoonshuishouden                                                 | € 346,2 5  |
|                             | tweepersoonshuishouden                                                | € 443,30   |
|                             | driepersoonshuishouden                                                | € 527,8 0  |
|                             | Vier of<br>meerpersoonshuishouden                                     | € 600,0 5  |
| Onroerendzaakbelasting      | Eigendom woning<br>*Van de WOZ waarde                                 | 0,08060% * |
| Hondenbelasting             | Eerste hond                                                           | € 101,20   |
| Rioolrechten                | Eigendom                                                              | € 247,27   |
| Zuiveringsheffing           | Per vervuilingseenheid<br>Alleenstaand 1x<br>Twee of meer personen 3x | € 78,48    |
| Watersysteem<br>ingezetenen | Per woonruimte                                                        | € 126,98   |

Bron: [bghu.nl/tarieven](https://bghu.nl/tarieven)

Inlichtingen: BghU 088-0640200 (werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur)

### Water

Vitens levert water in alle gemeenten in de provincie Utrecht.

|                              |                                    |         |
|------------------------------|------------------------------------|---------|
| Vastrecht                    |                                    | € 56,68 |
| Prijs drinkwater             | Per 1.000 liter (1m <sup>3</sup> ) | € 1,34  |
| Belasting op<br>leidingwater | Per 1.000 liter (1m <sup>3</sup> ) | € 0,477 |

Bron: [vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden](https://vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden)

Inlichtingen: Vitens 0900-0650 (werkdagen van 08:00 uur tot 17:00 uur)

### Parkeren

Inlichtingen: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/>

## **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.

## **Bankgarantie/ waarborgsom**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd.

## **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 plattegronden zijn gemaakt voor een commerciële presentatie en zijn derhalve geen bouwtekeningen.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

### **Onderzoek plicht koper**

Als koper heb je een onderzoek plicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.