

# TE KOOP



## Laan van Nieuw-Guinea 119, Utrecht

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &  
Taxateurs

030-8999212  
<https://www.griftengracht.nl/>  
[info@griftengracht.nl](mailto:info@griftengracht.nl)



**Grift en Gracht**  
MAKELAARS & TAXATEURS



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**54 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1931**

Slaapkamers  
**2**

Energie label  
**E**

## > Omschrijving

Ben jij op zoek naar een sfeervolle benedenwoning met tuin op een levendige en centrale locatie in Utrecht? Dan is dit misschien wel precies wat je zoekt! Deze charmante woning uit 1931 beschikt over circa 54 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een eigen voortuin én een achtertuin van circa 22 m<sup>2</sup>. De woning is verzorgd afgewerkt en instapklaar: je hoeft alleen nog maar je meubels neer te zetten en te genieten van jouw nieuwe thuis.

### BIJZONDERHEDEN

- 54 m<sup>2</sup> woonoppervlakte | bouwjaar 1931
- Twee (slaap)kamers
- Energielabel E (huidig verbruik circa € 133,- per maand voor gas, water en elektra)
- Ruime en lichte leefruimte
- Keuken vernieuwd in 2021
- Eigen voortuin (12 m<sup>2</sup>) én achtertuin van circa 22 m<sup>2</sup> op het noordoosten
- Actieve VvE | maandelijkse bijdrage € 152,-
- Verwarming middels C.V.-ketel
- Gelegen in een levendige en centraal gelegen wijk
- Aanvaarding in overleg

### WONEN

Je komt binnen in de hal met ruimte voor een garderobe en toegang tot het toilet. Het toilet is netjes en modern afgewerkt.

Vanuit de hal stap je de open leefruimte binnen. Dankzij de open indeling en de raampartijen aan beide zijden voelt deze ruimte licht en prettig aan. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Erg prettig is dat er tussen de woning en de straat nog een eigen voortuin en een brede stoep liggen, waardoor je net wat vrijer en rustiger zit.

Aan de achterzijde vind je de eethoek met genoeg ruimte voor een ruime 4- of 6-persoons eettafel. Vanuit de eethoek sta je in direct contact met de keuken, wat zorgt voor een gezellige en open sfeer tijdens het koken of tafelen met vrienden en familie. De keuken is neutraal en verzorgd afgewerkt en is in 2021 vernieuwd (met uitzondering van de oven). Je beschikt hier over een koel-vriescombinatie, vaatwasser,





inductiekookplaat, afzuigkap en een combi oven-magnetron.

#### SLAPEN EN BADEN

Grenzend aan de leefruimte bevindt zich de eerste slaapkamer met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Daarnaast is er een tweede kamer die momenteel wordt gebruikt als kastenkamer en werkplek. Deze ruimte leent zich goed als thuiswerkplek of inloopkast. Een leuke mogelijkheid is om te onderzoeken of het raam in de gevel vergroot kan worden, waardoor er meer daglicht binnenkomt en de ruimte nog prettiger en functioneler wordt.

Vanuit de tweede kamer stap je de badkamer binnen. De badkamer is eveneens netjes en neutraal afgewerkt en voorzien van een douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting en de opstelling van de C.V.-ketel.

#### BUITEN

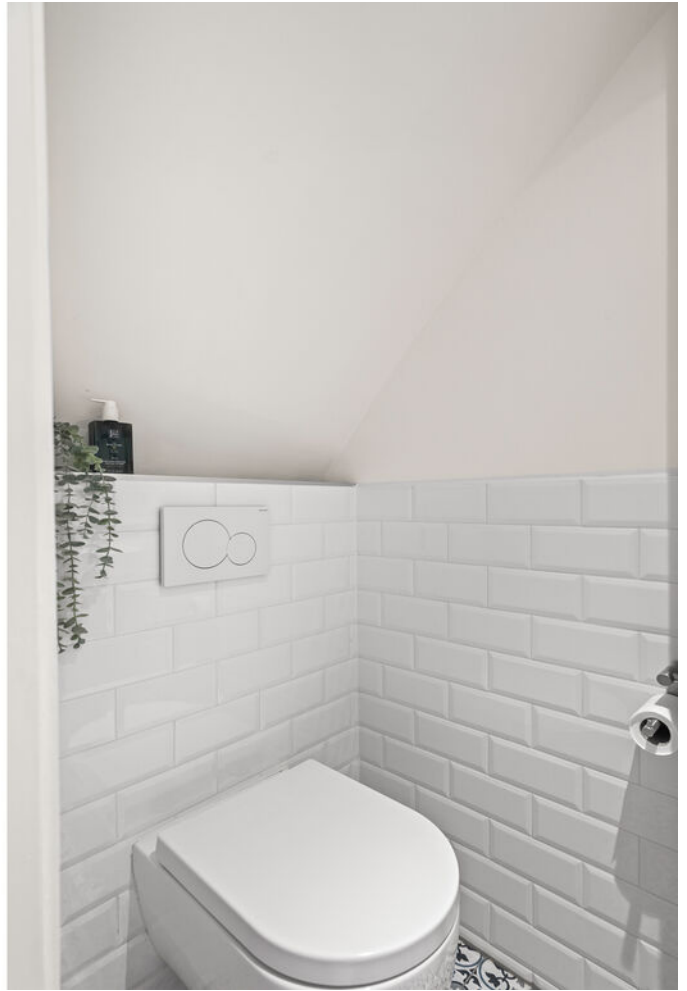
Vanuit de leefruimte stap je zo de achtertuin van circa 22 m<sup>2</sup> in. Hier geniet je van de ochtendzon tot halverwege de middag; perfect voor een rustig ontbijt of een kop koffie in de zon. De tuin biedt voldoende ruimte voor een eettafel en loungeset. Ook aan de voorzijde beschikt de woning nog over een eigen voortuin van circa 12 m<sup>2</sup>. Hier geniet je juist van de middag- en avondzon. Zo is er op ieder moment van de dag altijd wel een fijne plek in de zon te vinden.

#### 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, zoals Café Kanaalzicht. Op zonnige dagen haal je een ijsje bij Zomers Lombok en heerlijk wandelen langs het water. Vooral in de zomer hangt hier een gezellige sfeer met volop mensen die buiten genieten van het mooie weer aan het water.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De A2 en A12 zijn snel bereikbaar en op korte loopafstand bevinden zich bushaltes. Daarnaast fiets je binnen enkele minuten naar de binnenstad van Utrecht en Utrecht Centraal.





















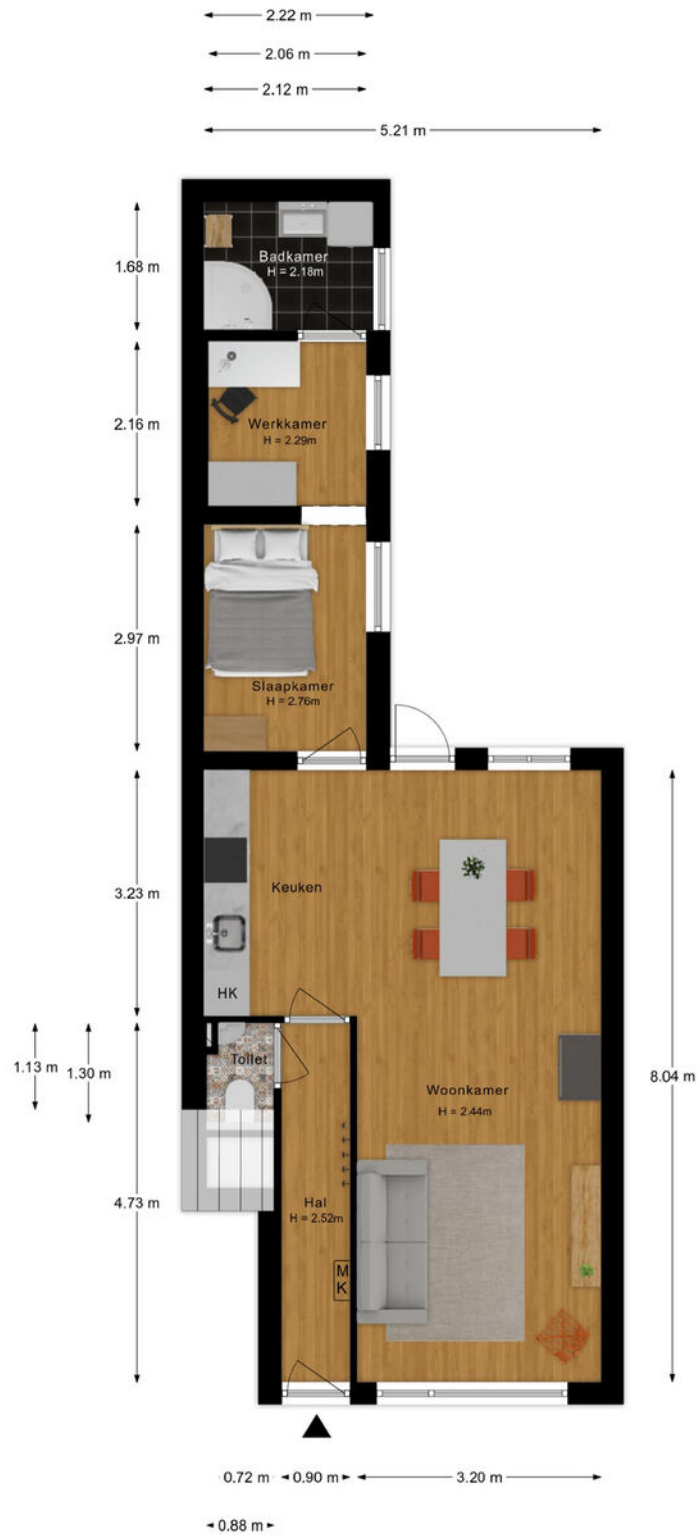








# > Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > Overzicht




Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

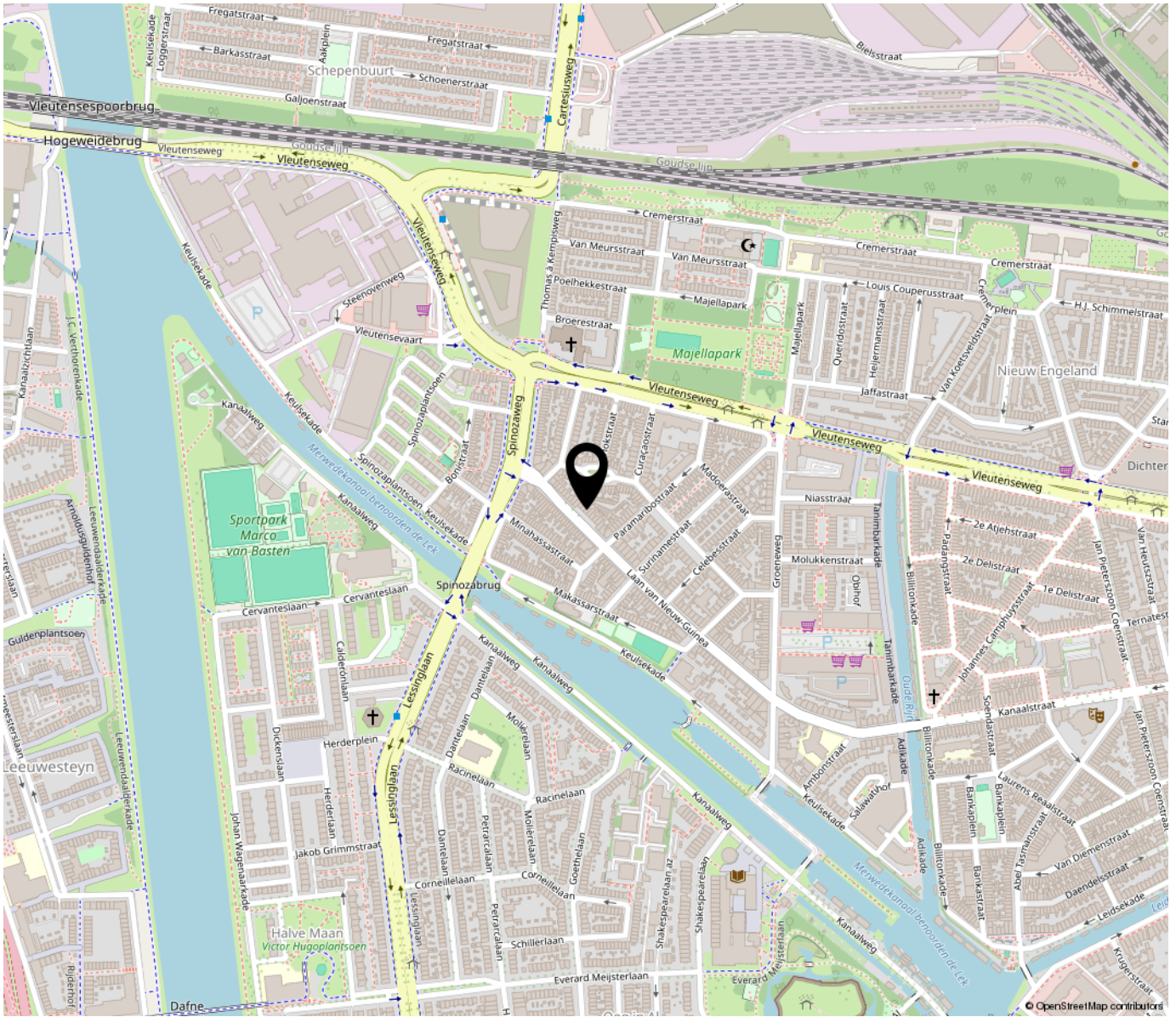
# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht

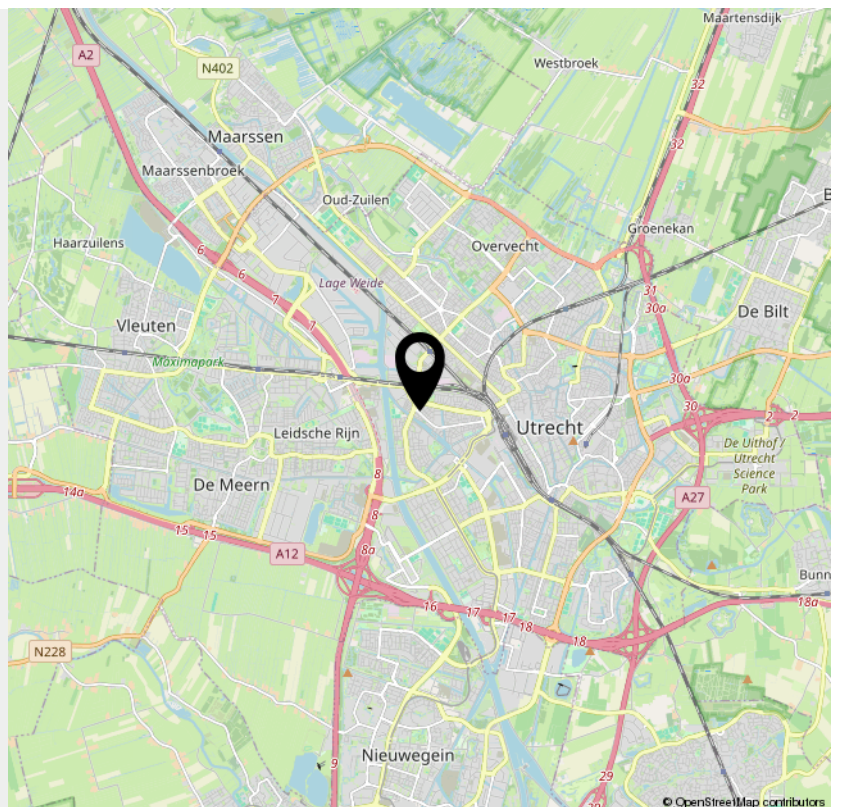


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5246</p> <p>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.</p>	
---	--	---



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

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.



## > Lijst van zaken

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

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Plisségordijn woonkamer	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- 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
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
- Radiatorfolie	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X			
Beplanting			X	
Vaste plantenbak	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Opbergkist	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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  
<https://www.griftengracht.nl/>  
[info@griftengracht.nl](mailto:info@griftengracht.nl)



**Grift en Gracht**  
MAKELAARS & TAXATEURS

### **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

### **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.