

# TE KOOP



## Lofoten 30, Utrecht

Vraagprijs € 675.000 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  
**145 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**138 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

Ben jij op zoek naar een zeer ruime, instapklare gezinswoning die de afgelopen jaren volledig is gemoderniseerd én verduurzaamd? Dan is Lofoten 30 absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze fijne tussenwoning beschikt over circa 145 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, maar liefst vijf ruime slaapkamers en een heerlijke achtertuin van bijna 15 meter diep.

De woning is in 2011 intern volledig gerenoveerd en sindsdien uitstekend onderhouden. Daarnaast is de woning de afgelopen jaren op diverse punten verder uitgebouwd en verduurzaamd. Zo beschikt de woning over energielabel A, 8 zonnepanelen in combinatie met een thuisbatterij voor de opslag van opgewekte elektriciteit, HR++ beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie, kunststof kozijnen en een volledig vernieuwd pannendak uit 2023. Ook zijn er in 2023 een dakkapel én een opbouw gerealiseerd, waardoor er nog meer leefruimte is ontstaan. Een woning waar je werkelijk direct kunt gaan wonen.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 145 m<sup>2</sup> | bouwjaar 1978
- Maar liefst 5 ruime slaapkamers
- Energie label A met dak-, muur- en vloerisolatie
- Intern volledig gerenoveerd in 2011
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2011)
- Nieuw pannendak geplaatst in 2023
- Dakkapel en opbouw gerealiseerd in 2023
- 8 zonnepanelen (2022), in combinatie met een thuisbatterij voor de opslag van opgewekte elektriciteit
- Vloerverwarming aanwezig in de badkamer en op de 2e verdieping
- Achtertuin van ca. 68 m<sup>2</sup> met berging en achterom
- Groen uitzicht aan de achterzijde met veel privacy
- Speeltuin en voetbalveldje direct achter de woning
- Gelegen in de populaire en groene wijk Lunetten
- Station Lunetten, winkels, scholen en sportvoorzieningen nabij
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht, dus geen canonverplichting
- Oplevering in overleg

### WONEN

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen voortuin met ruimte





voor het plaatsen van fietsen. Je komt binnen in de hal met garderoberuimte, een nette toiletruimte en de meterkast. Vanuit hier stap je de ruime leefruimte binnen.

Direct aan de voorzijde bevindt zich de in 2011 vernieuwde keuken. De keuken heeft een neutrale en tijdloze uitstraling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, grote koelkast, vaatwasser en een boiler. Aansluitend bevindt zich de ruime eethoek met plaats voor een grote 6-persoons eettafel. Dit vormt een fijne verbinding tussen de keuken en de woonkamer. Daarnaast bevindt zich hier een praktische trapkast voor extra opslagruimte.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt meer dan voldoende ruimte voor een grote zithoek. Dankzij de dubbele openslaande deuren haal je op zonnige dagen buiten echt naar binnen en ontstaat er een fijne verbinding met de tuin. De nette afwerking van wanden, plafonds zorgt samen met de moderne gietvloer voor een rustige en verzorgde uitstraling.

#### SLAPEN EN BADEN

De woning beschikt over maar liefst vijf ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers en aan de achterzijde bevindt zich de ruime master bedroom. Hier is moeiteloos ruimte voor een kingsize bed en grote kledingkasten.

Centraal op deze verdieping ligt de complete badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafelmeubel en een toilet.

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim. Aan de voorzijde bevindt zich een zeer royale slaapkamer met hoge plafonds, een in 2023 geplaatste dakkapel met zonnenscherm, een wastafelmeubel en praktische bergruimte. Aan de achterzijde ligt de vijfde slaapkamer. Hier is in 2023 een opbouw gerealiseerd, voorzien van een Frans balkon. Daarnaast beschikt de woning over praktische opbergruimte op de vliering, waar tevens de C.V.-ketel is geplaatst.

Wat erg opvalt is het groene en vrije uitzicht aan de achterzijde van de woning. Doordat er een speeltuintje en voetbalveldje tussen de woning en de achtergelegen bebouwing ligt, ervaar je hier opvallend veel privacy.

#### BUITENLEVEN

Ook buiten heeft deze woning alles wat je nodig hebt. De achtertuin van circa 15 meter diep ligt op het oosten, maar dankzij de diepte geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. Er is volop ruimte voor meerdere zitplekken, een grote eettafel of een comfortabele loungeset.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. Direct achter de woning ligt een speeltuin met voetbalveldje. Een ideale plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en buurtkinderen elkaar ontmoeten.

#### LIGGING

Lofoten 30 ligt in de populaire wijk Lunetten: een groene, ruim opgezette en bijzonder kindvriendelijke woonwijk in Utrecht. Lunetten staat bekend om de vele groenvoorzieningen, autoluwe woonstraten en het fijne woonklimaat. Het is een wijk waar veel gezinnen bewust voor kiezen vanwege de combinatie van rust, ruimte en de uitstekende bereikbaarheid richting de stad.

In de directe omgeving vind je meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen, speeltuinen en winkelcentrum Lunetten voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er diverse wandel- en fietsroutes door het groen. Zo wandel je langs het water eenvoudig richting het Beatrixpark. Ideaal voor de wandelaars of sportieve hardlopers onder ons.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Station Lunetten ligt op korte afstand waardoor je binnen enkele minuten op Utrecht Centraal bent. Ook de uitvalswegen richting de A12, A27 en A28 zijn snel bereikbaar. Hierdoor woon je hier rustig en groen, maar met alle voorzieningen en de binnenstad van Utrecht dichtbij.































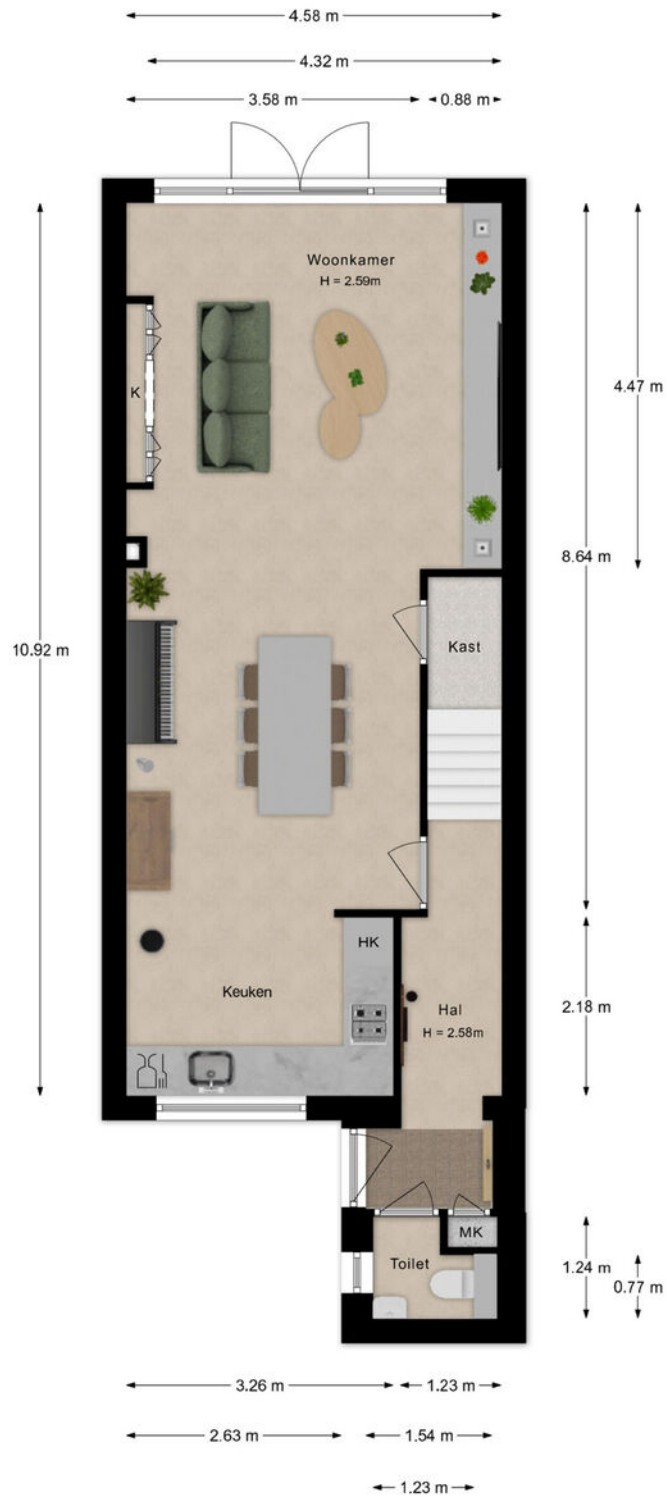






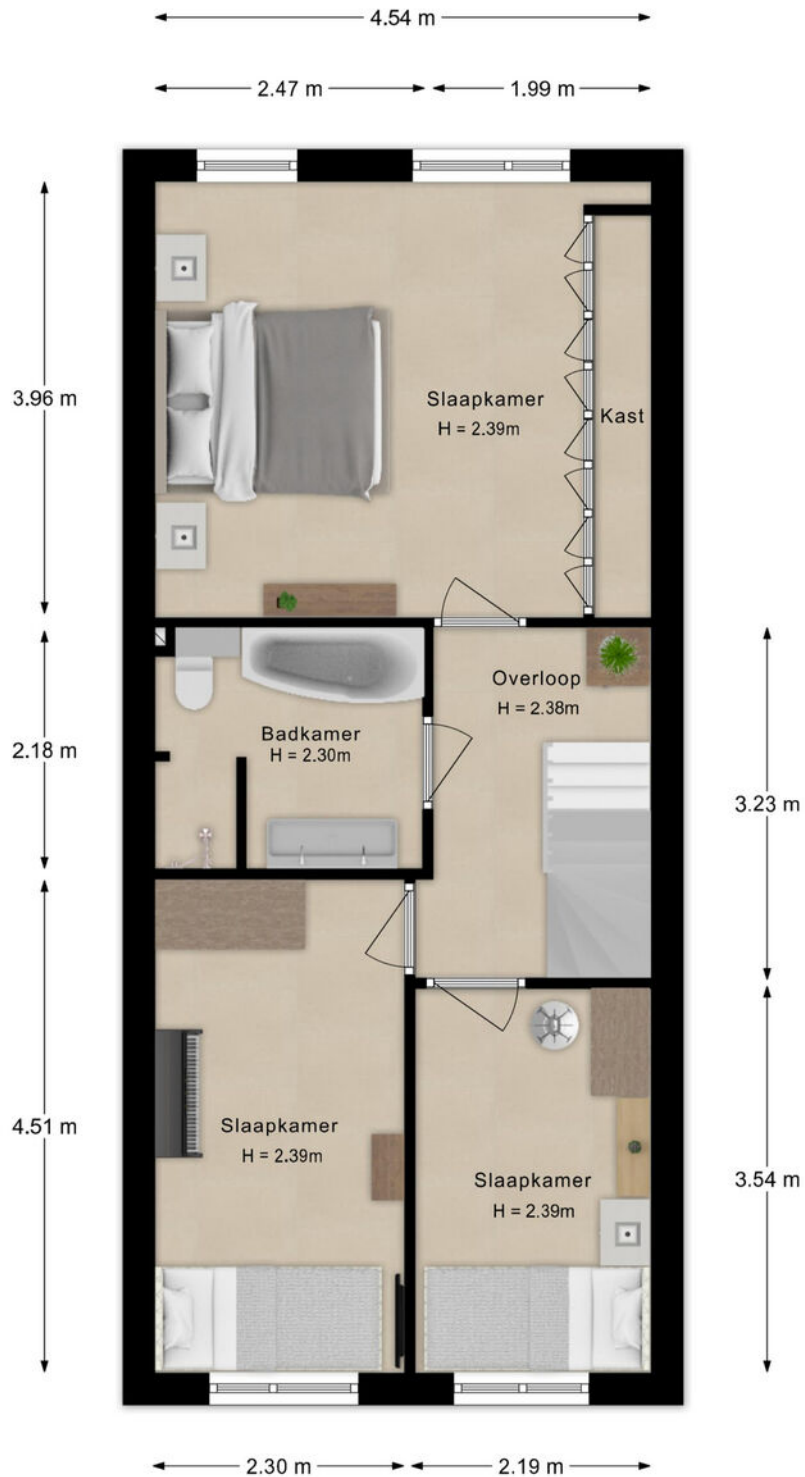


# > Plattegrond



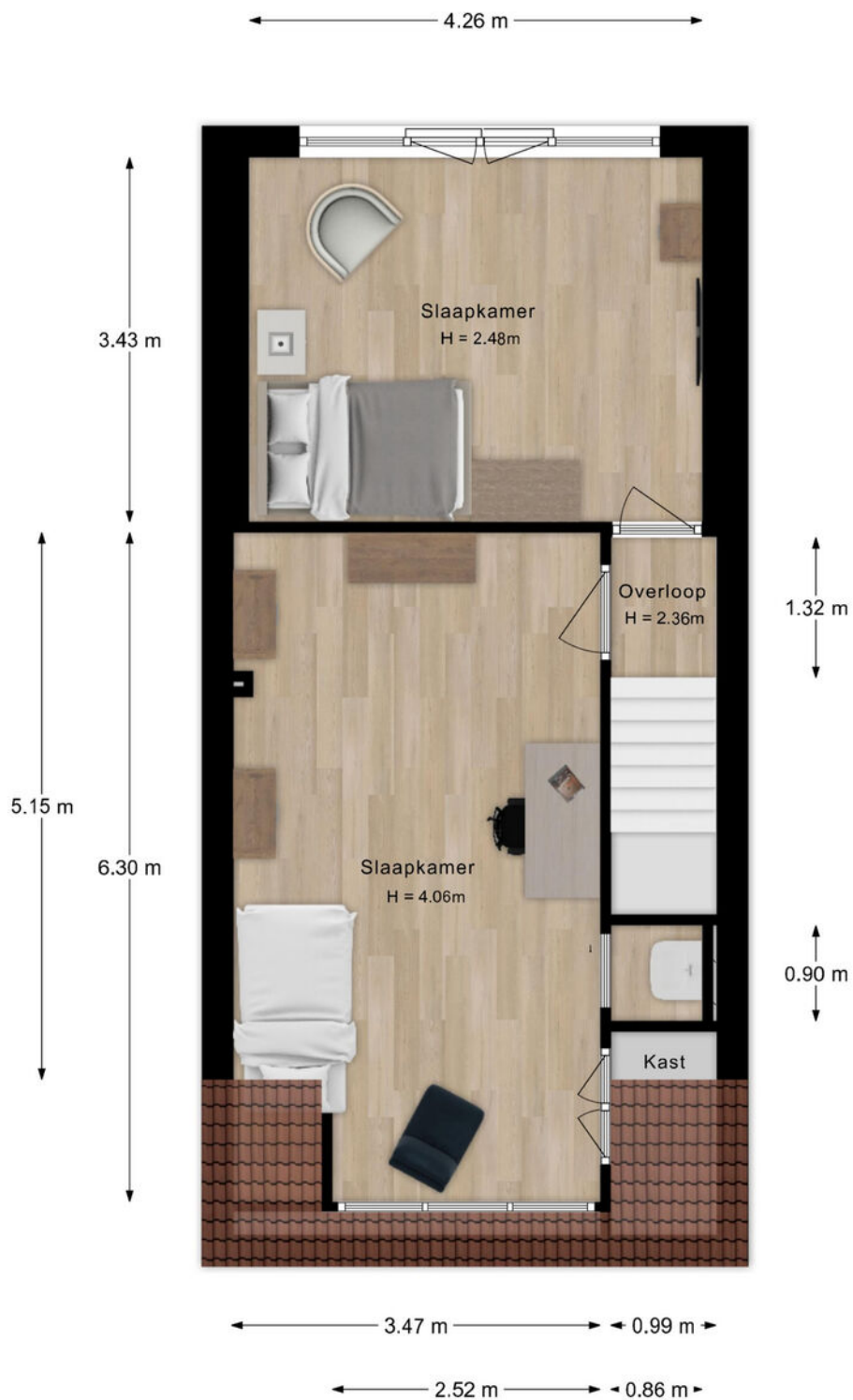
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > 1e verdieping



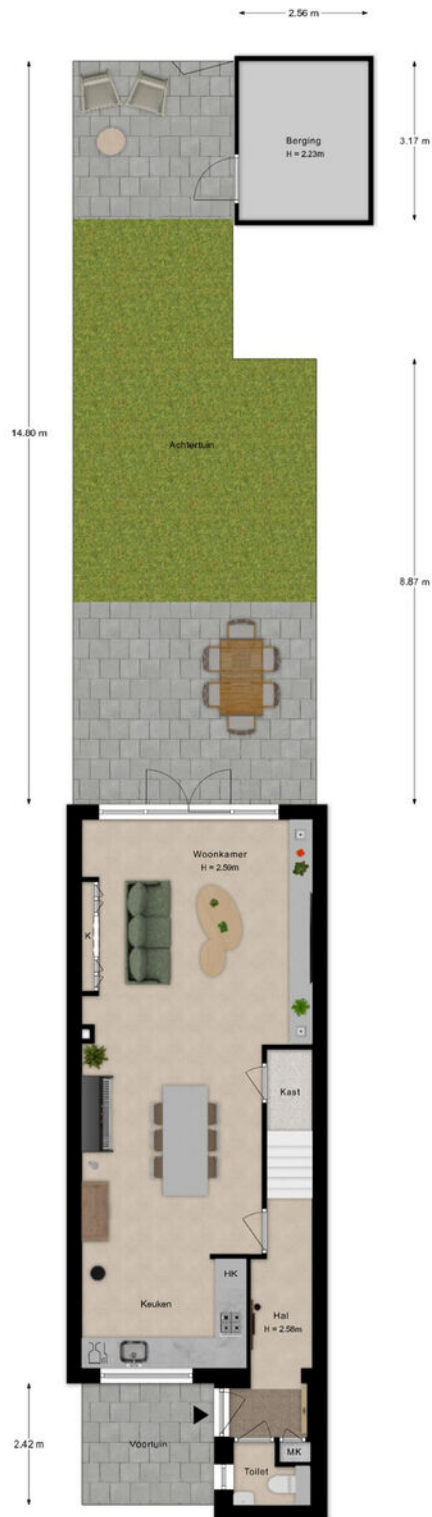
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > 2e verdieping



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.

# > Perceel




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

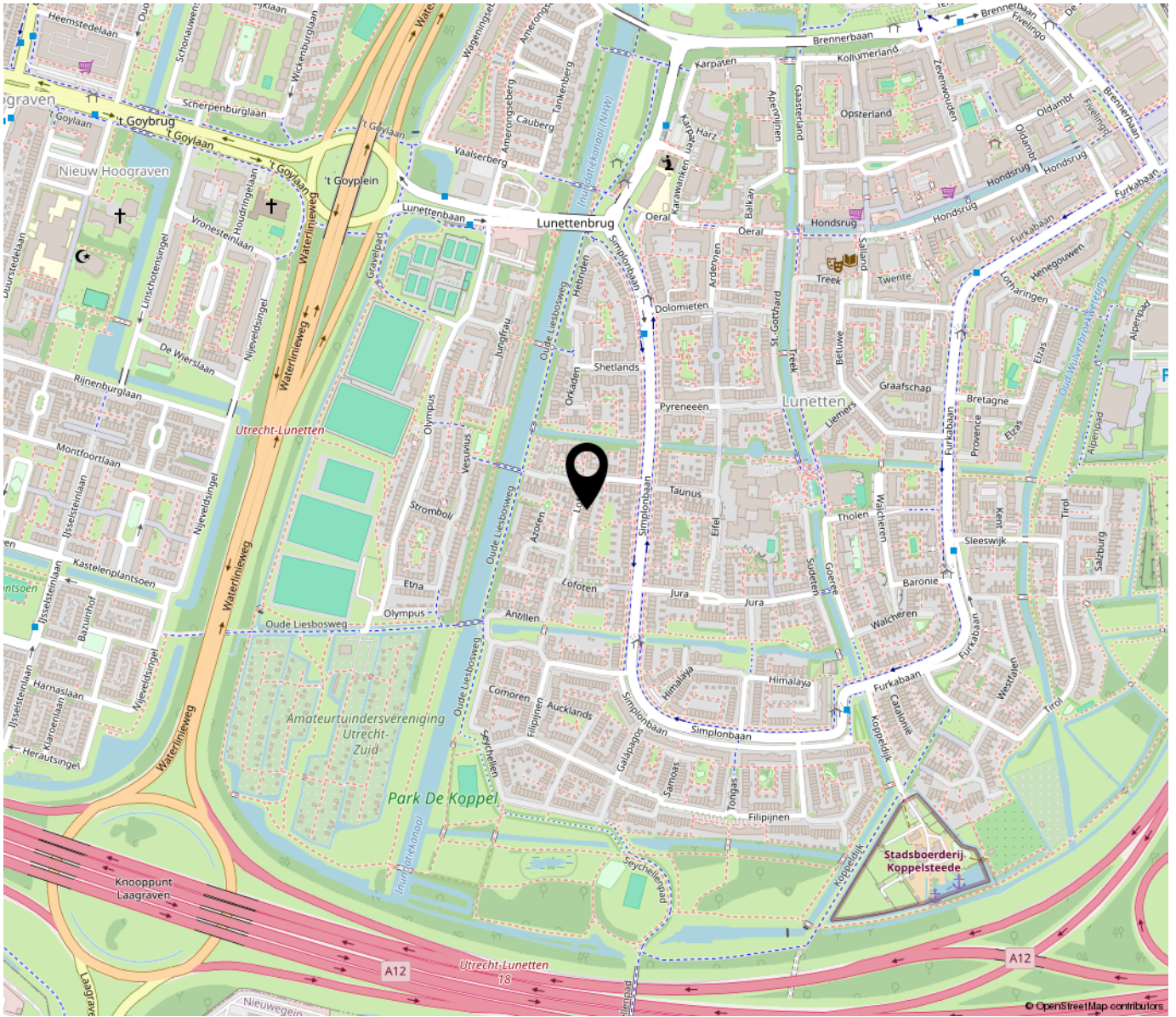
# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht

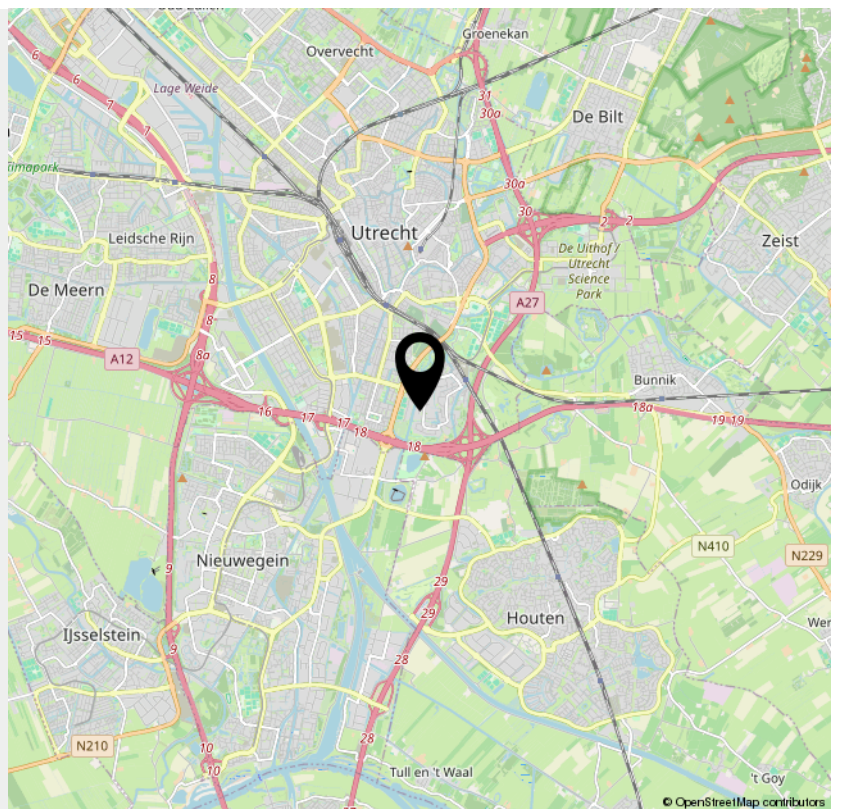


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 1271</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?”

Lofoten 30 ligt in de populaire wijk Lunetten: een groene, ruim opgezette en bijzonder kindvriendelijke woonwijk in Utrecht. Lunetten staat bekend om de vele groenvoorzieningen, autoluwe woonstraten en het fijne woonklimaat. Het is een wijk waar veel gezinnen bewust voor kiezen vanwege de combinatie van rust, ruimte en de uitstekende bereikbaarheid richting de stad.



## > 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		
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Boekenkast op maat	X			
- tv-dressoir op maat	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
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- gietvloer	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
- plintboiler	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
- grote wastafelspiegel met verlichting	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
Uitneembare opzethorren in kleur kozijnen	X			
Kledingkast op maat in master bedroom	X			
				X
thuisbatterij 5KWh	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
stellingkasten		X		
terrashaard		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- schommel	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  
<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.