




# LAUTESLAGER


Thuis in Utrecht




DUKATONPLANTSOEN 3

VRAAGPRIJS € 899.000 K.K.

171 m<sup>2</sup> 

95 m<sup>2</sup> 

5 (4 Slaapkamers) 





## KENMERKEN

### Overdracht

Vraagprijs € 899.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Woonoppervlakte 171 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 95 m<sup>2</sup>

Inhoud 585 m<sup>3</sup>

Type object Tussenwoning

Soort bouw Eengezinswoning

Bouwjaar 2019

Isolatievormen

Volledig geïsoleerd

### Tuin

Tuintypen

Achtertuint

Hoofdtuin

Achtertuint

Positie

Zuid



## OMSCHRIJVING

---

Energiezuinige stadswoning van 171 m<sup>2</sup> met eigen parkeerplaats, zonnige privé tuin en unieke ligging in Leeuwesteyn!

Wonen op een plek waar rust, ruimte, groen en de Utrechtse binnenstad samenkomen? Aan het Dukatonplantsoen in de populaire wijk Leeuwesteyn staat deze verrassend ruime en duurzame stadswoning van maar liefst 171 m<sup>2</sup>. Met een zonnige tuin, een royale woonverdieping, drie ruime slaapkamers, een multifunctionele leefruimte op de begane grond, een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage én een prachtige gezamenlijke binnentuin biedt deze woning alles wat modern wonen zo aantrekkelijk maakt.

Bij aankomst valt direct de rustige en verzorgde uitstraling van de straat op. Het Dukatonplantsoen is onderdeel van een eigentijds woongebied waar architectuur, groen en duurzaamheid op een fraaie manier samenkomen. Via de voortuin bereikt u de entree van de woning.

Enmaal binnen ervaart u direct de ruimte. De royale hal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar boven. Aan de achterzijde bevindt zich een grote multifunctionele ruimte die momenteel is ingericht als tweede woonkamer en werkruimte. Dankzij de brede glazen pui staat deze ruimte in direct contact met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Of u nu behoefte heeft aan een thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte, praktisch aan huis of extra woonkamer, deze verdieping biedt volop mogelijkheden.

De achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Door de beschutte ligging geniet u hier van veel privacy en een rustige sfeer. Vanuit de tuin kijkt u uit op het groene binnenterrein, een fraai aangelegde gezamenlijke hof die exclusief toegankelijk is voor bewoners. Met kronkelende wandelpaden, volwassen beplanting en diverse zitplekken voelt dit binnenterrein als een privépark midden in de stad.

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar het dagelijkse leven zich afspeelt. Hier bevindt zich een indrukwekkende leefruimte van circa 57 m<sup>2</sup> die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht over de wijk. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse combinatie van hout- en lichte fronten en beschikt over diverse inbouwapparatuur en veel werkruimte. Er is volop plek voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke ruimte is om samen te koken, eten en genieten van lange avonden met familie en vrienden.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een uitgebreide kledingkast. De overige kamers zijn ideaal als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij de tijdloze afwerking kunt u hier jarenlang zorgeloos van genieten.

Ook buiten de woning is het wonen bijzonder aangenaam. Onder het complex beschikt u over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Hierdoor parkeert u altijd comfortabel en veilig, terwijl het bovengelegen binnenterrein autoluw en groen blijft.

De ligging in Leeuwesteyn is zonder meer een van de grote pluspunten van deze woning. Hier woont u direct naast Park Leeuwesteyn en op korte afstand van het Amsterdam-Rijnkanaal. Via de iconische Dafne Schippersbrug fietst u in enkele minuten naar de Utrechtse binnenstad. Ook Leidsche Rijn Centrum met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, horeca, sportvoorzieningen en bioscoop ligt dichtbij. Scholen, kinderopvang en dagelijkse voorzieningen bevinden zich eveneens in de directe omgeving.



# OMSCHRIJVING

---

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Utrecht Leidsche Rijn ligt op korte afstand en biedt snelle verbindingen richting Utrecht Centraal en de rest van Nederland. Daarnaast zijn de A2 en A12 binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor ook reizen met de auto bijzonder eenvoudig is.

Deze woning combineert ruimte, comfort, duurzaamheid en een uitstekende locatie op een manier die zelden voorkomt. Een ideale woning voor wie royaal wil wonen in een jonge, groene en toekomstbestendige wijk, met de dynamiek van Utrecht altijd binnen handbereik.

Bijzonderheden:

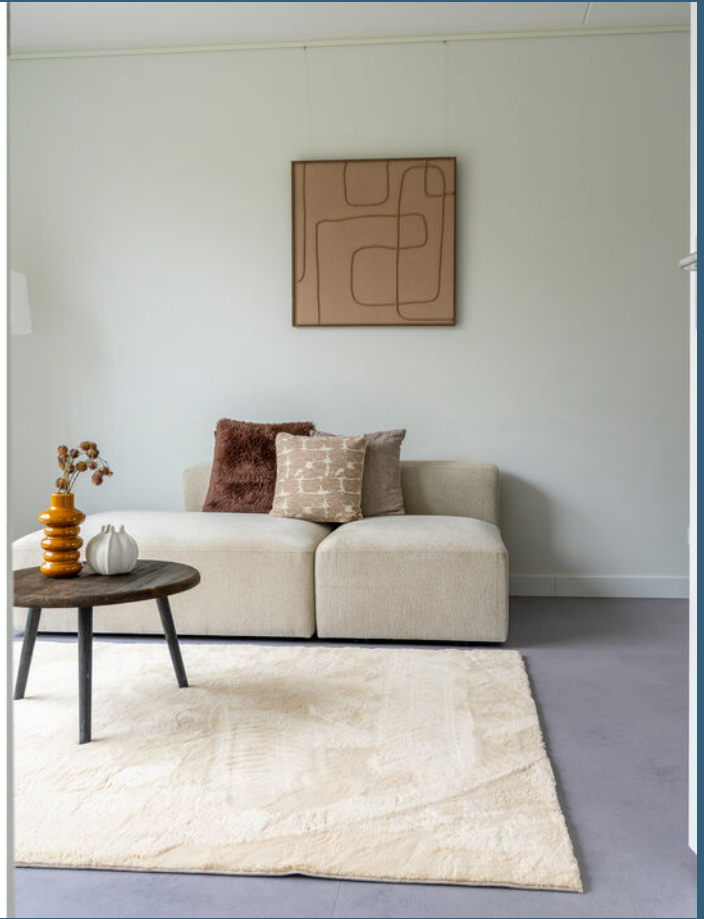
- \*Energie label A++++, geldig tot 3 juni 2036;
- \*Uiterst energiezuinige woning;
- \*Verwarming door middel van een warmtepomp;
- \*Warm water via een zonneboilerinstallatie;
- \*Volledig gasloos wonen;
- \*Mogelijkheid tot het realiseren van maximaal vijf slaap- en/of werkkamers;
- \*Multifunctionele ruimte op de begane grond, ideaal als werk-, praktijk-, hobby- of slaapkamer;
- \*Royale buitenruimte met veel privacy;
- \*Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving;
- \*Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en uitvalswegen richting A2 en A12;
- \*Het centrum van Utrecht bevindt zich op comfortabele fietsafstand;
- \*Servicekosten bedragen € 106,34,- per maand;
- \*Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond; in de koopovereenkomst zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen;
- \*Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- \*De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het model van de NVM;
- \*Voor meer informatie over het parkeerbeleid verwijzen wij naar de gemeente Utrecht;
- \*Alle informatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend;
- \*Indien koper de woning niet zelf gaat bewonen, wordt verwezen naar de geldende regelgeving van de gemeente Utrecht;
- \*Oplevering in overleg;

Kortom, een duurzame en royale woning op een bijzondere locatie, waar stadse dynamiek en ontspannen wonen naadloos in elkaar overvloeien. Misschien wel precies de plek waar uw volgende hoofdstuk begint.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

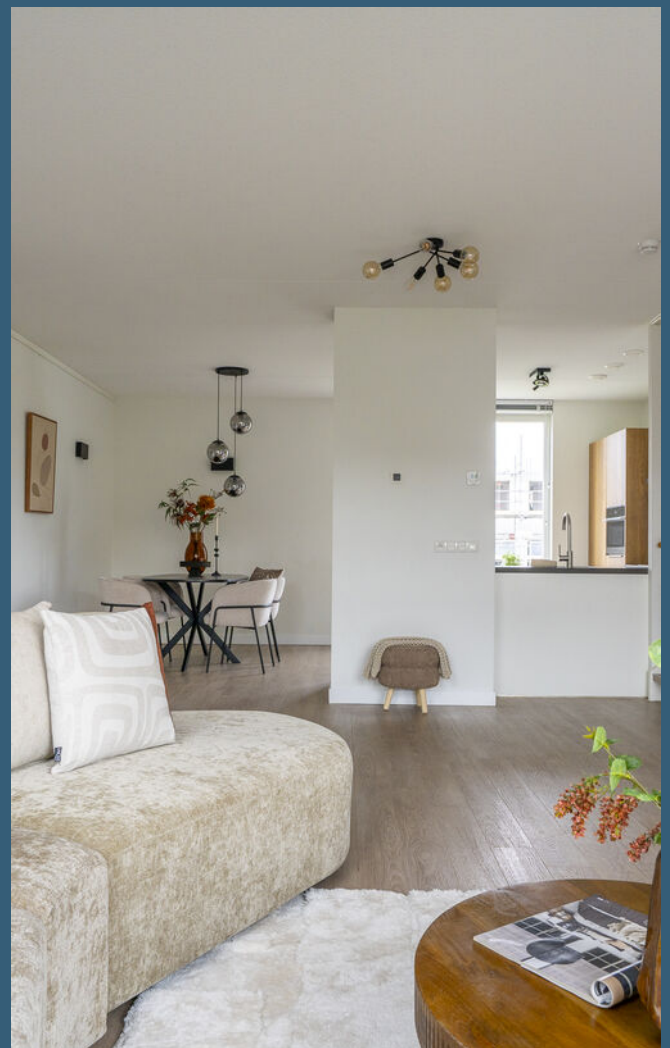








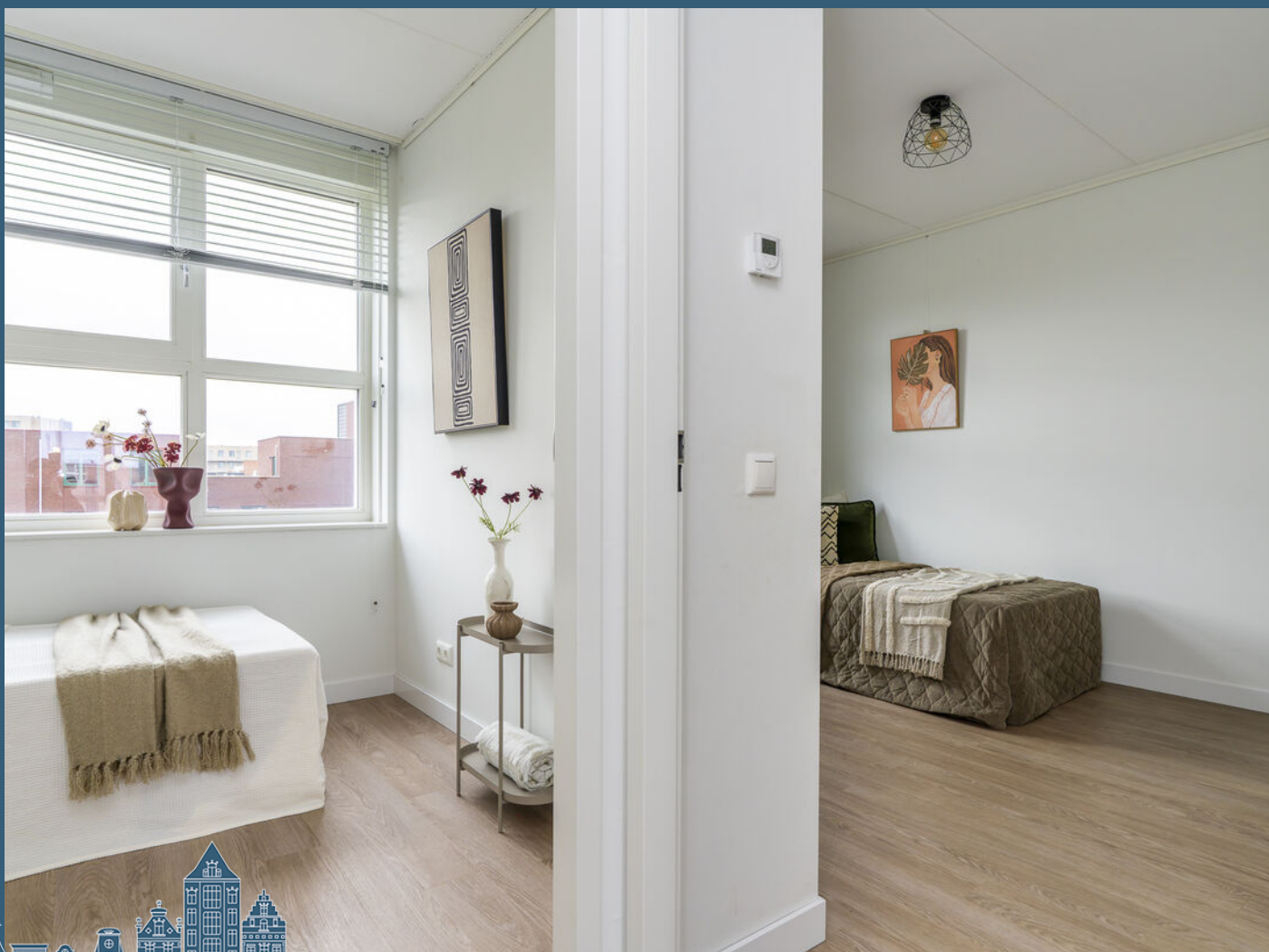
















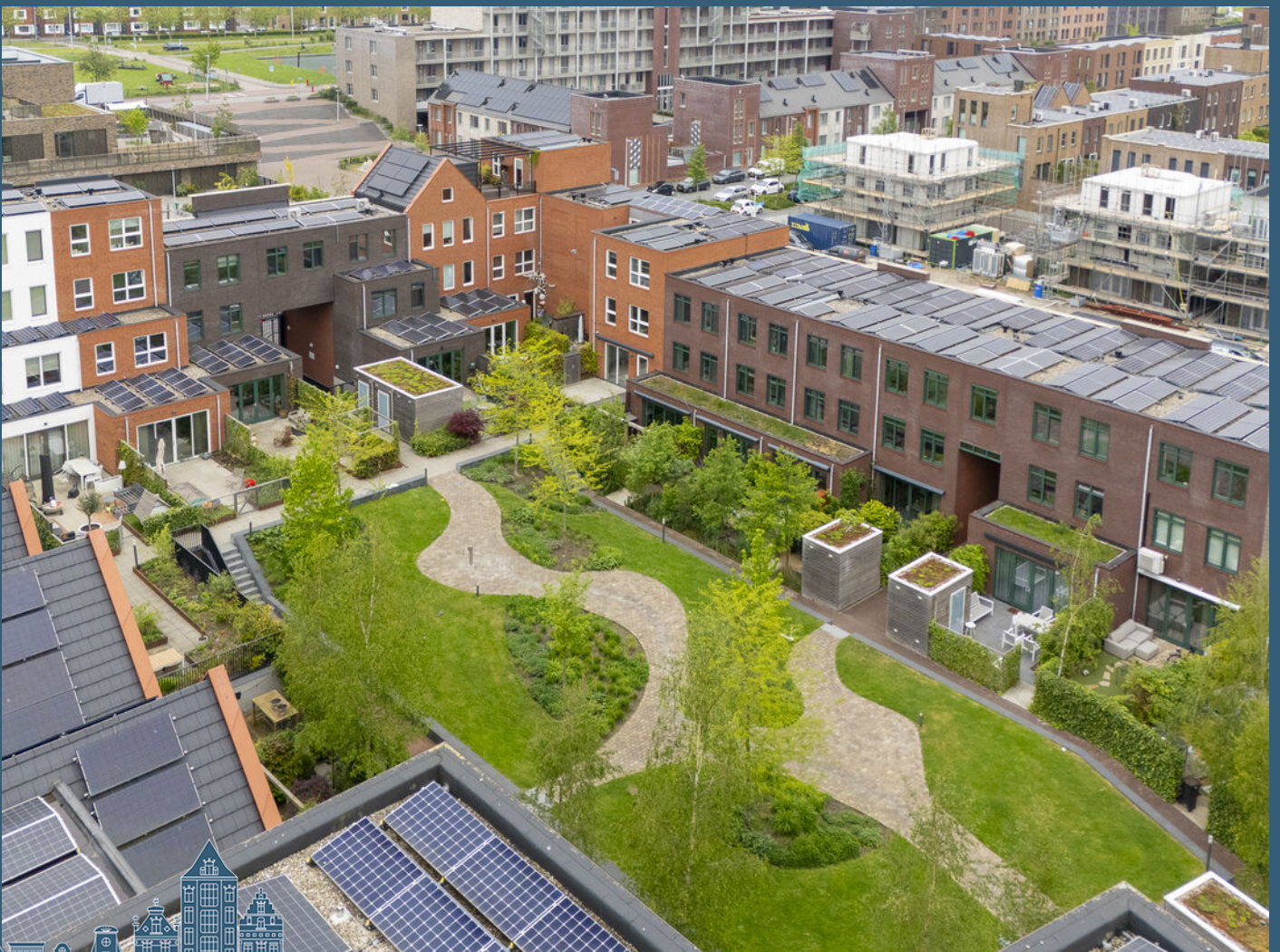






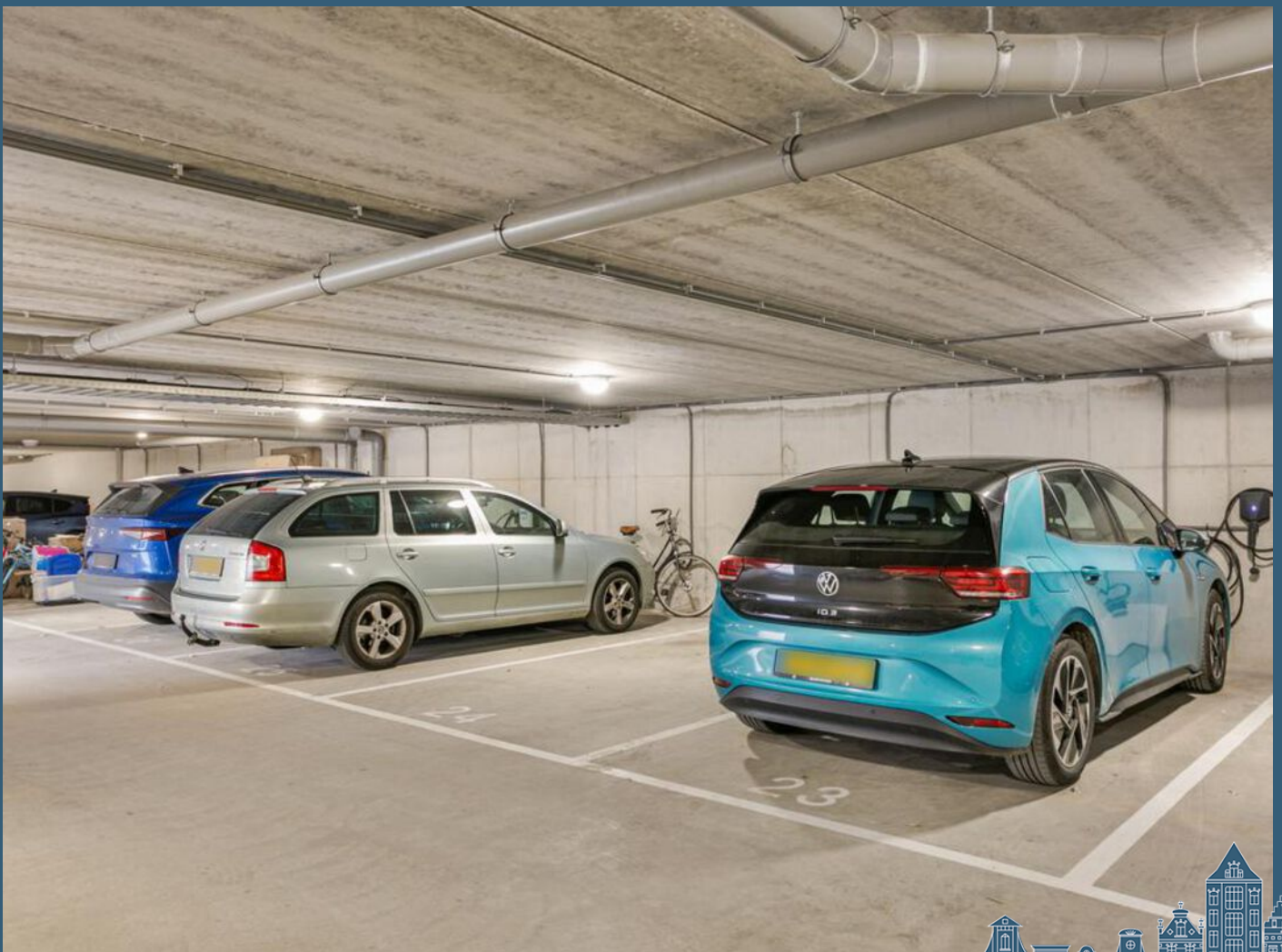


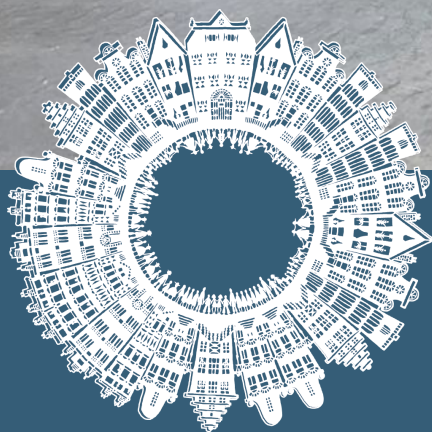
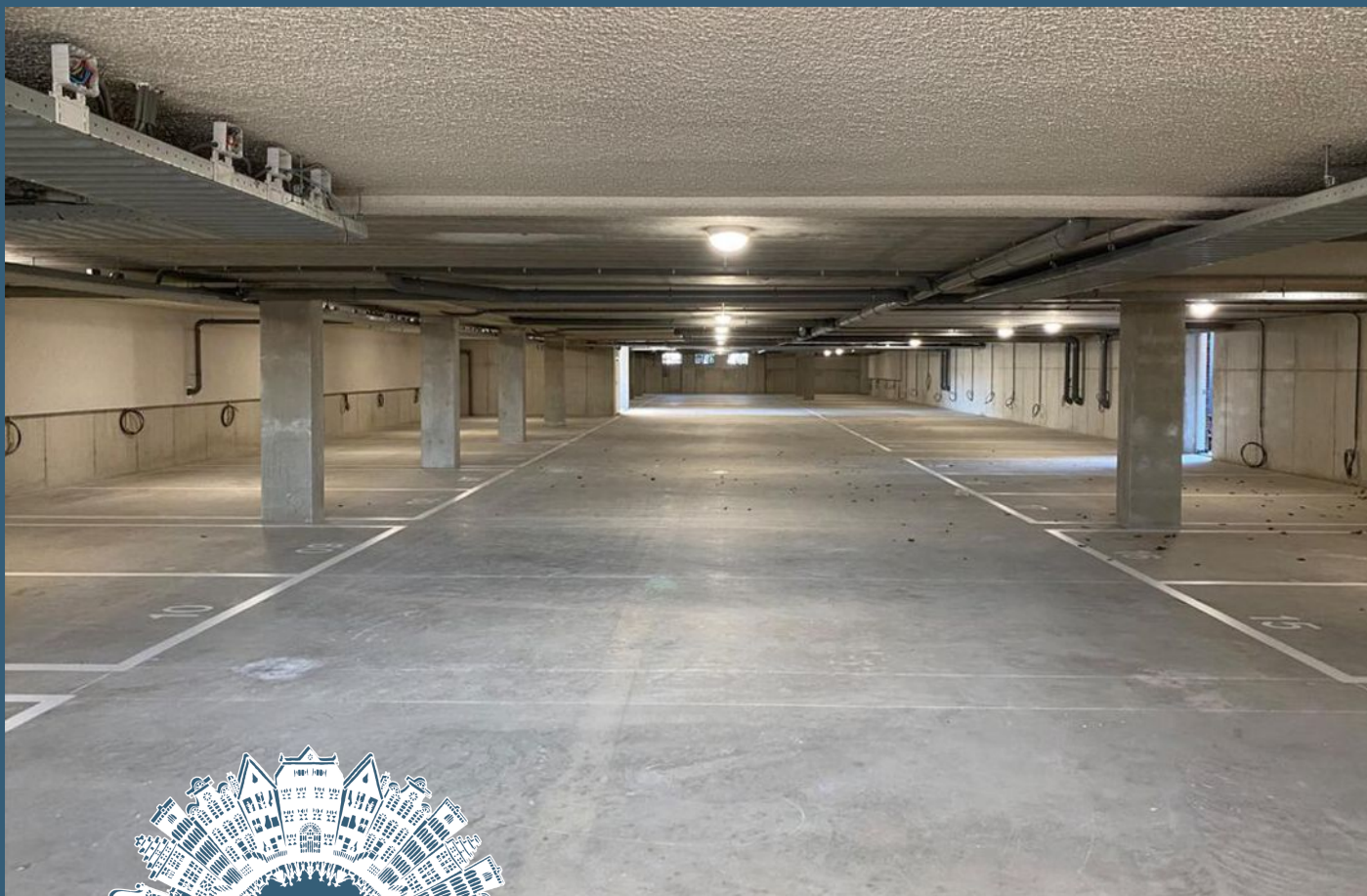




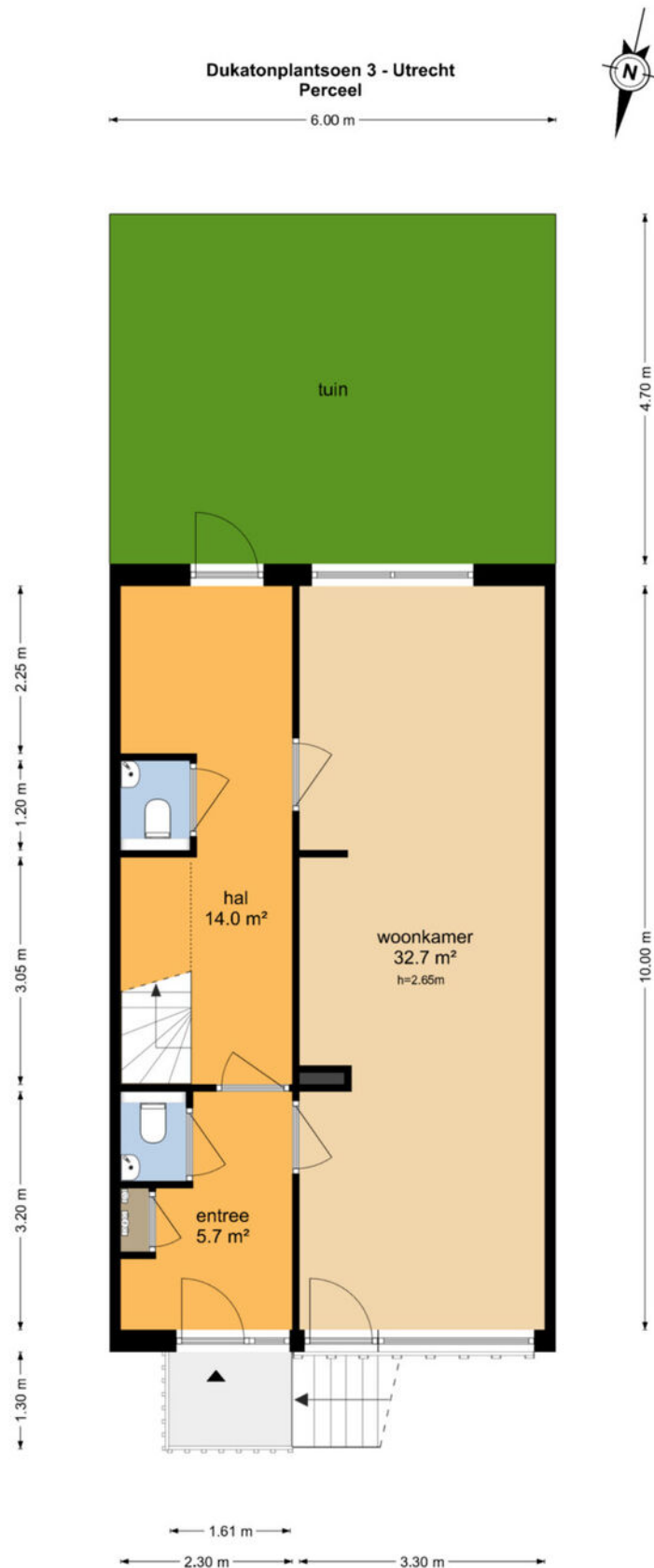








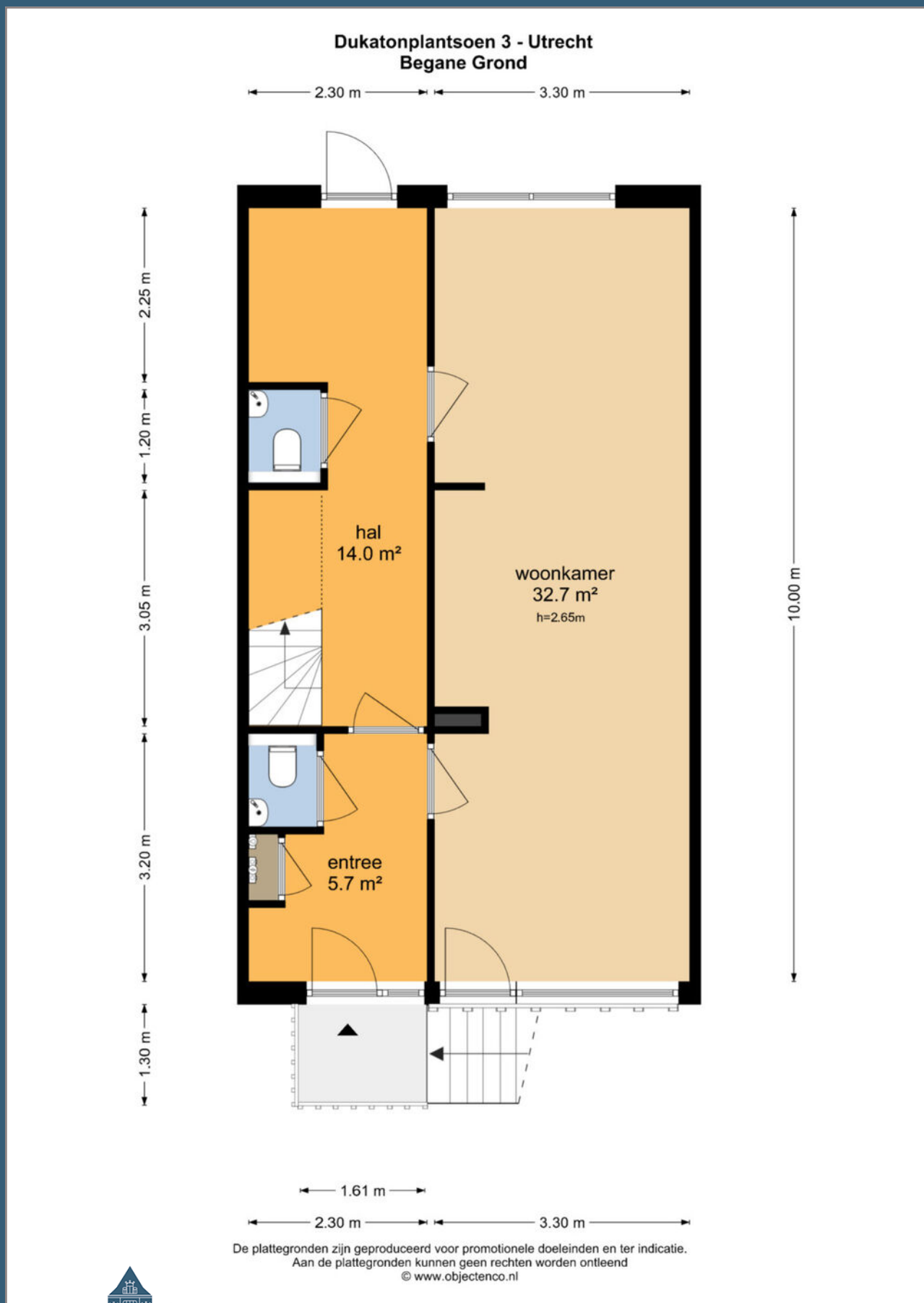
# PLATTEGROND



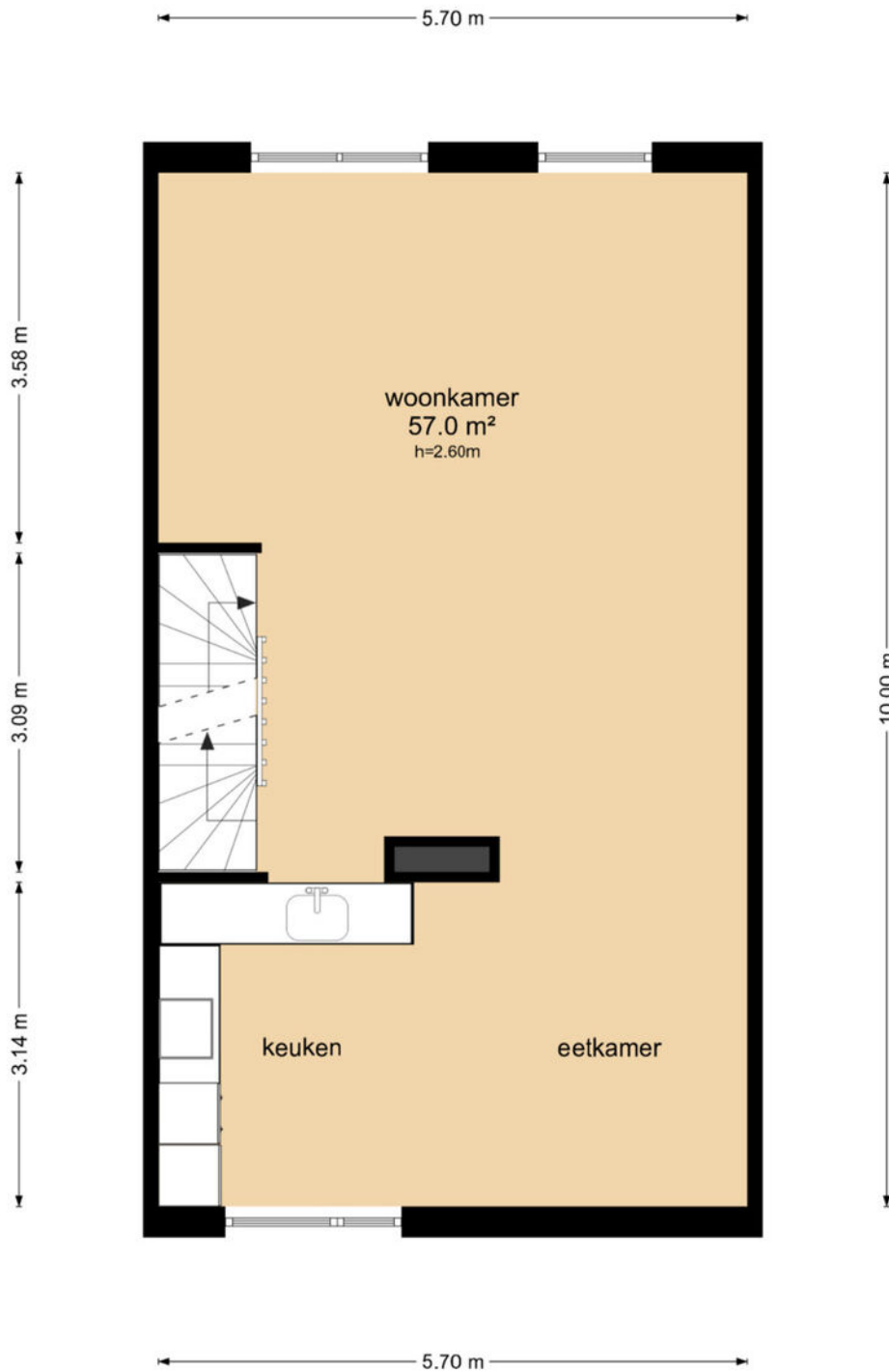
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## PLATTEGROND



## Dukatonplantsoen 3 - Utrecht Eerste Verdieping

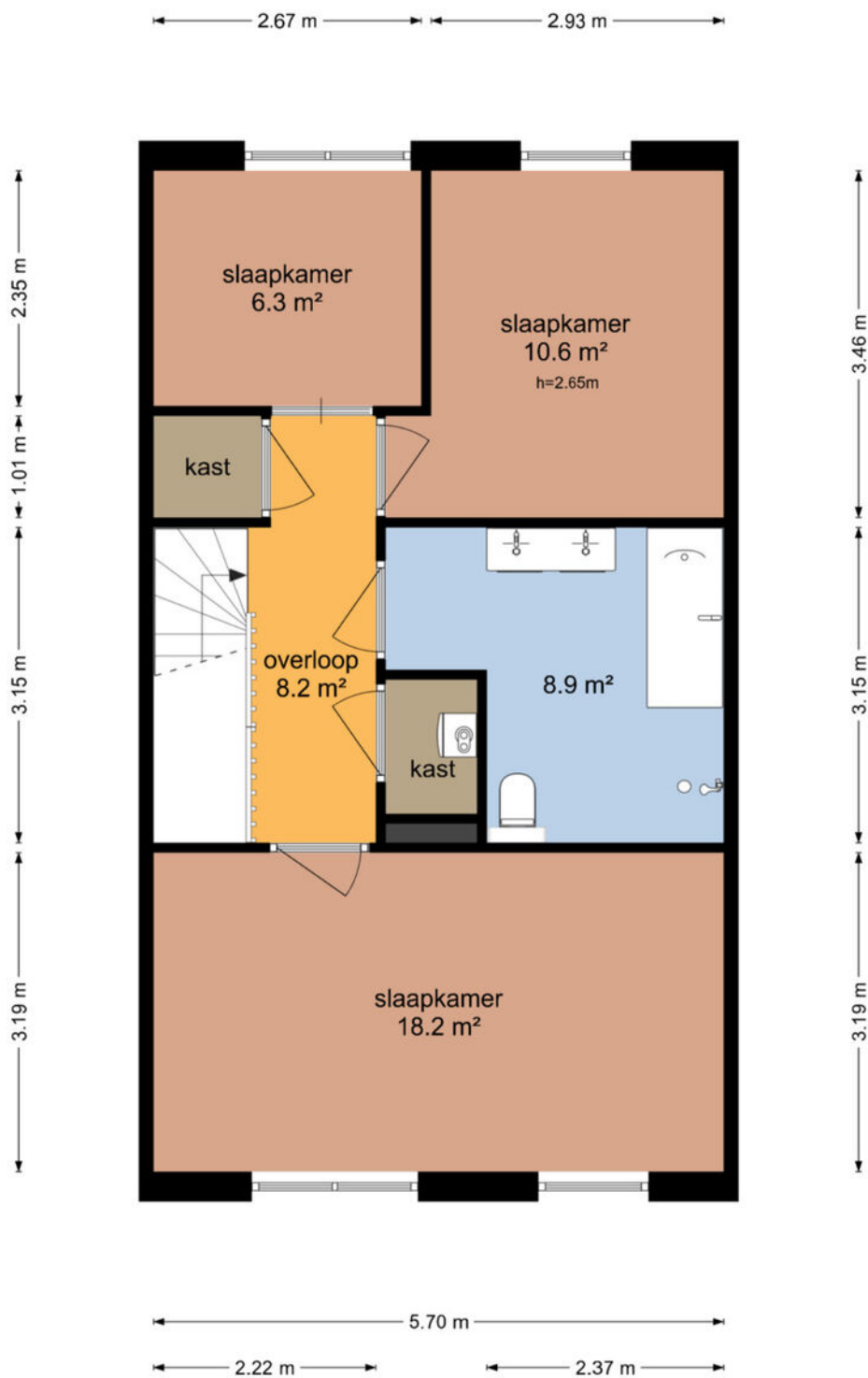


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

## Dukatonplantsoen 3 - Utrecht Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> 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 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3341</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>	
--	--	---



## DIENSTEN

### Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Wittevrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

### Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

### Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

### Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

### Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

### Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

### Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHB.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**



# UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen ( zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om

door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



# WOONLASTEN IN UTRECHT 2026

---

## Gemeentelijke belastingen

### Onroerende zaakbelasting

---

De tarieven OZB 2026 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

Eigenaar woning	0,08060%
Eigenaar niet-woning	0,51400%
Gebruiker niet-woning	0,41510%

### Afvalstoffenheffing

---

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 346,25 het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 443,30 het tarief voor een driepersoonshuishouden € 527,80 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 600,05.

### Rioolrecht

---

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 247,27

Inlichtingen:  
Tel.: 030-286 21 00  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

### Nutsvoorzieningen

---

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).  
Via [www.energieprijzen.nl](http://www.energieprijzen.nl) kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

### Water

---

Vitens  
Tel.: 0900-0650  
[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

### Parkeervergunning

---

Zone A1: 1ste	€ 164,34	per kwartaal
Zone A2: 1ste	€ 97,11	per kwartaal
Zone A2: 2de	€ 242,76	per kwartaal
Zone B1: 1ste	€ 42,27	per kwartaal
Zone B2: 2de	€ 105,72	per kwartaal

Inlichtingen:  
Tel.: 030-286 00 00  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)



## ALGEMENE INFORMATIE

---

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

### Notaris:

---

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

### Energielabel:

---

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

### Nutsbedrijven:

---

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

### Waarborgsom:

---

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### Oplevering:

---

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Baten en lasten:

---

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst:

---

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.





# LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

**lautestlager.nl**

