

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



Loopplantsoen 98 Utrecht (Tolsteeg)

Rijnlaan 7, 3522 BA Utrecht | 030 - 288 06 00 | info@willems-steinvoort.nl | www.willems-steinvoort.nl



Met veel plezier bieden wij deze lichte en verrassend ruime tussenwoning aan, gelegen aan het rustige en groene Loopplantsoen. Deze fijne gezinswoning beschikt over een royale woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, een nette keuken en badkamer, maar liefst vijf slaapkamers én een dakopbouw die zorgt voor extra leefruimte. De diepe achtertuin op het zuidoosten met vrijstaande stenen berging maakt het geheel compleet.

DE OMGEVING

Het Loopplantsoen is gelegen in de geliefde wijk Tolsteeg, aan de rand van het centrum van Utrecht. Op korte afstand van de woning bevindt zich het levendige Rotsoord, bekend om zijn gezellige sfeer en populaire horecagelegenheden zoals WT Urban Kitchen, Klein Berlijn en LE:EN. Ook het groene Beatrixpark ligt op korte afstand, evenals diverse speel- en recreatievoorzieningen voor kinderen. Binnen enkele minuten fietsen bereik je het bruisende Ledig Erf en de gezellige Twijnstraat, met een gevarieerd aanbod aan winkels, cafés en restaurants. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het winkelcentrum Smaragdplein dichtbij, met onder meer een supermarkt, bakker, slager en een wekelijkse markt op dinsdag. De bereikbaarheid is uitstekend. Openbaar vervoer is op korte afstand aanwezig: de bushalte bevindt zich op loopafstand en zowel station Utrecht Vaartsche Rijn als Utrecht Centraal zijn snel per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A12, A2, A27 en A28 eenvoudig aan te rijden. Kortom: een woning op een uitstekende locatie, met alle voorzieningen, horeca, groen en het stadscentrum binnen handbereik.

BEGANE GROND

Via de entree/ hal met meterkast en toilet met fonteintje betreed je de woonkamer en de keuken. De lichte, ruime woonkamer (ca. 30 m²) biedt voldoende ruimte voor een zithoek en een gezellige grote eettafel. Vanuit de woonkamer bieden openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin. De nette keuken (ca. 7 m²) is voorzien van een combimagnetron, 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser en afzuiger. Er zijn voldoende opbergkasten aanwezig en een deur naar de tuin.

TUIN(EN)

De voortuin is netjes verzorgd en biedt extra privacy. De achtertuin is een absoluut pluspunt: met een diepte van maar liefst 16 meter en een gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier volop van de zon, van 's ochtends tot in de namiddag. Dankzij de royale afmetingen is er alle ruimte om meerdere zitplekken te creëren, of je nu kiest voor een loungehoek, een grote eettafel of een plek in de schaduw op warme dagen. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Er is een praktische achterom die uitkomt op een speelplein. Deze fijne buitenruimte vormt de perfecte setting om in alle rust te ontspannen of om samen met familie en vrienden te genieten van lange zomeravonden, een gezellige borrel of een barbecue.

1E VERDIEPING:

Overloop met praktische opbergkast. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een fijne indeling. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer (ca. 15 m²), voorzien van een wastafel en een vrij uitzicht over het groene plantsoen. Deze kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer (ca. 14 m²) met openslaande deuren naar een charmant Frans balkon. Ook deze kamer is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en kastruimte. De derde slaapkamer is uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is netjes en uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

2E VERDIEPING

Door de opbouw over de volle lengte en breedte is hier een volwaardige en verrassend ruime verdieping ontstaan, met veel indelingsmogelijkheden. De vierde kamer (ca. 19 m²) is een royale en bijzonder lichte ruimte met een prettig uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Dankzij de omvang is deze kamer desgewenst eenvoudig op te splitsen in twee afzonderlijke kamers. De vijfde kamer (ca. 6 m²) is ideaal te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of praktische waskamer.

BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar: 1958, Woonoppervlakte 130 m², inhoud: 450 m³, perceel eigen grond 187 m², Zonnige achtertuin, Energielabel B, Geheel voorzien van dubbel glas, Verwarming en warm water d.m.v. een cv-ketel (2024), Betaald parkeren (vergunning voor €41,37 per kwartaal), Notariskeuze voorkeur verkoper

OPLEVERING:

In overleg

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



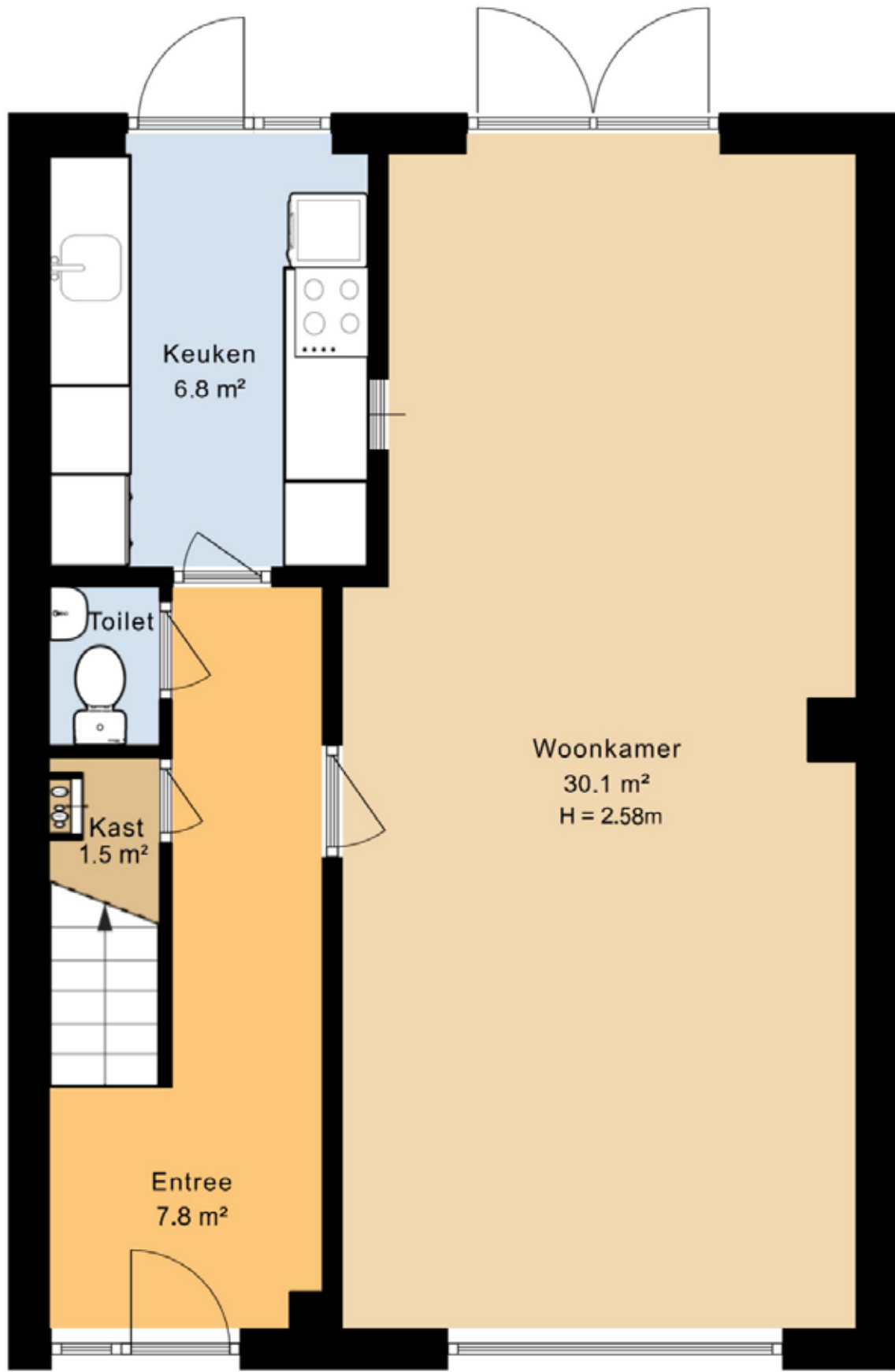
5.79 m

2.28 m

3.34 m

2.99 m

5.35 m



8.44 m

4.04 m

1.93 m

3.70 m

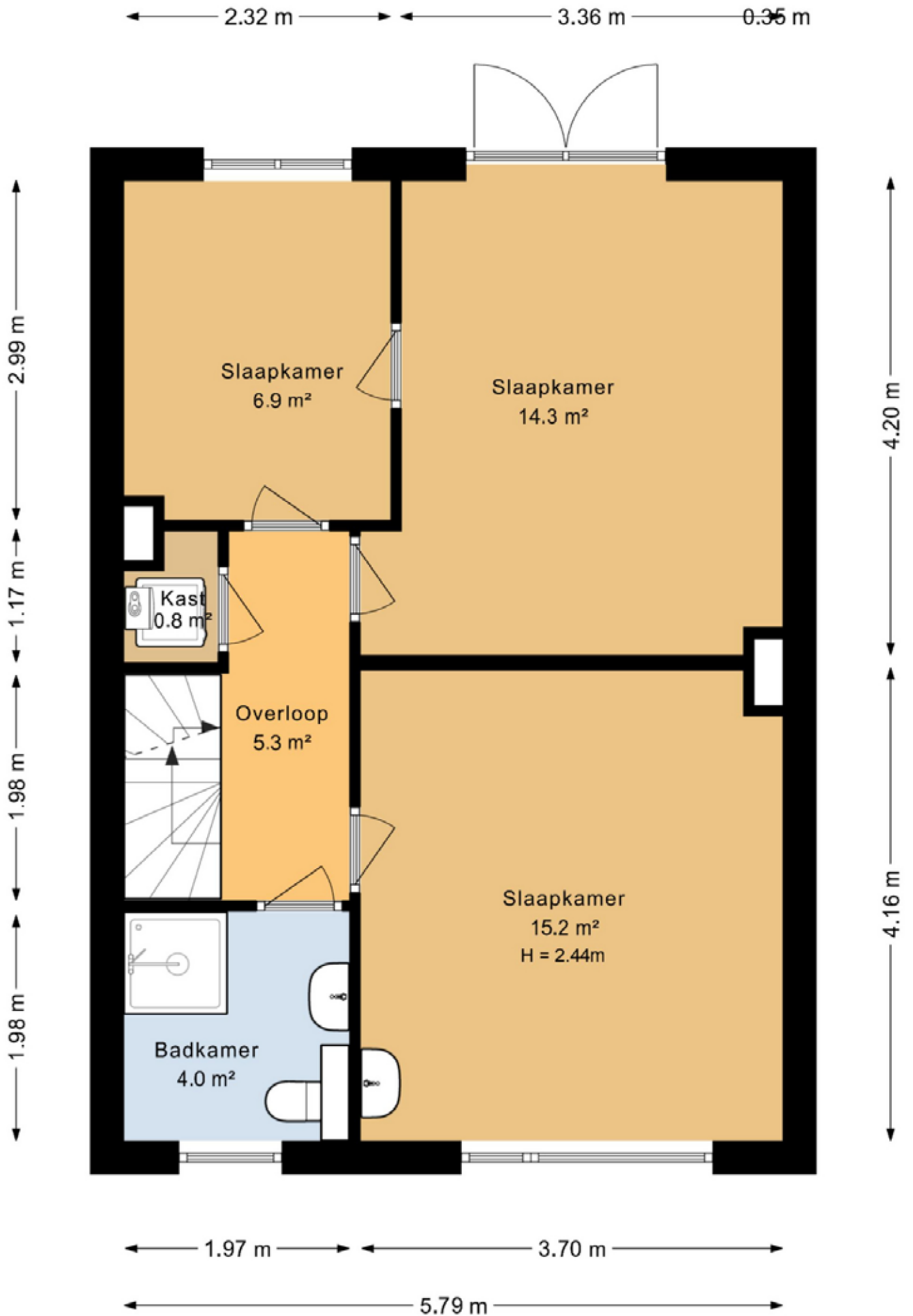
Keuken
6.8 m²

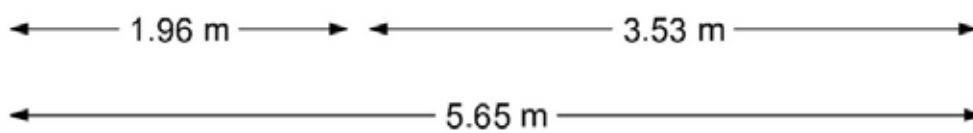
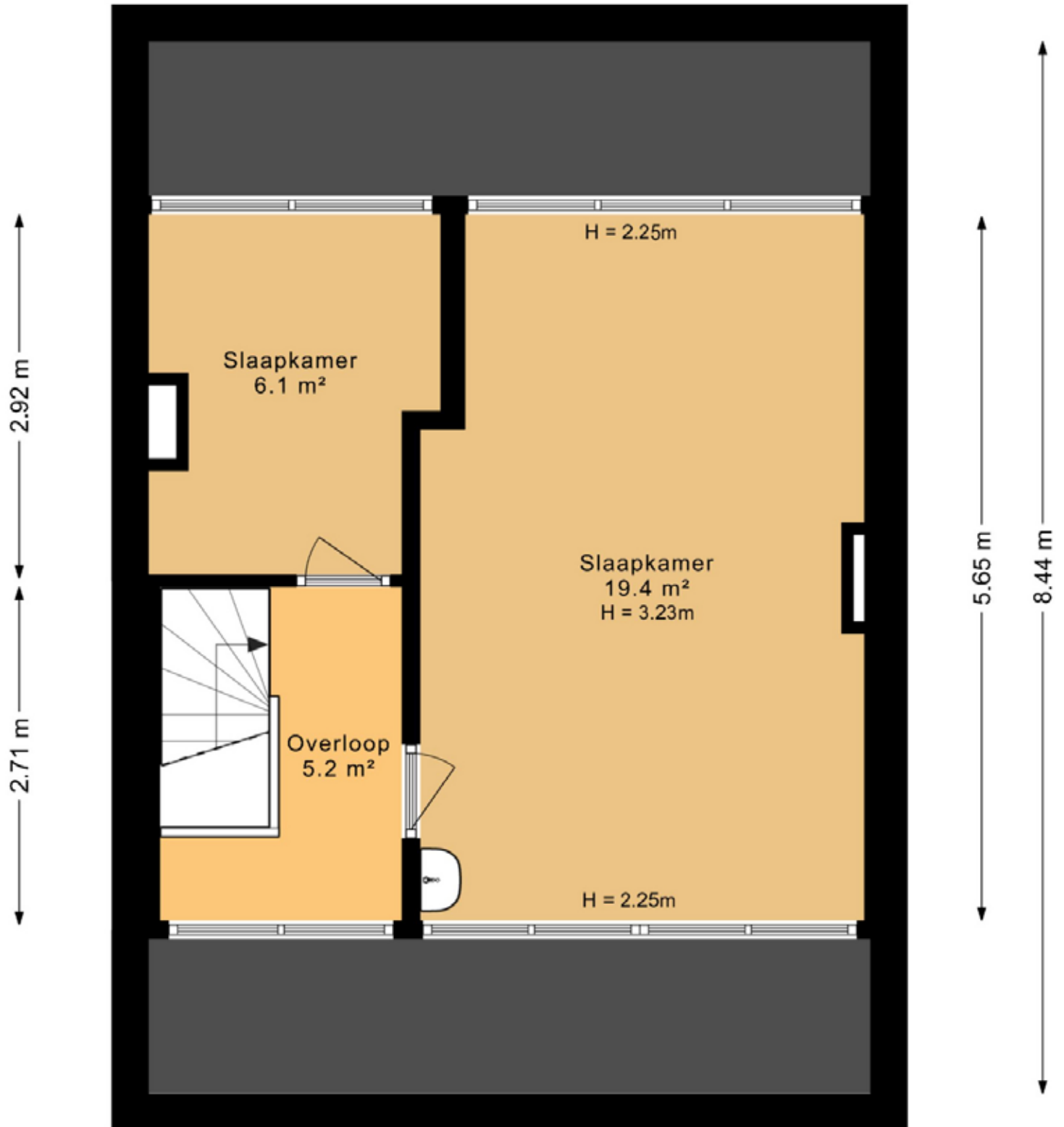
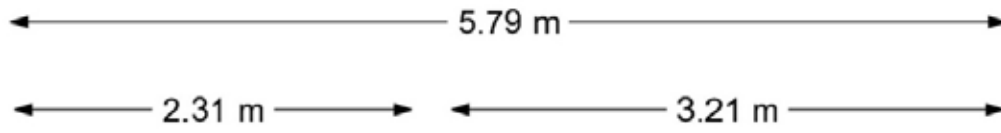
Toilet

Kast
1.5 m²

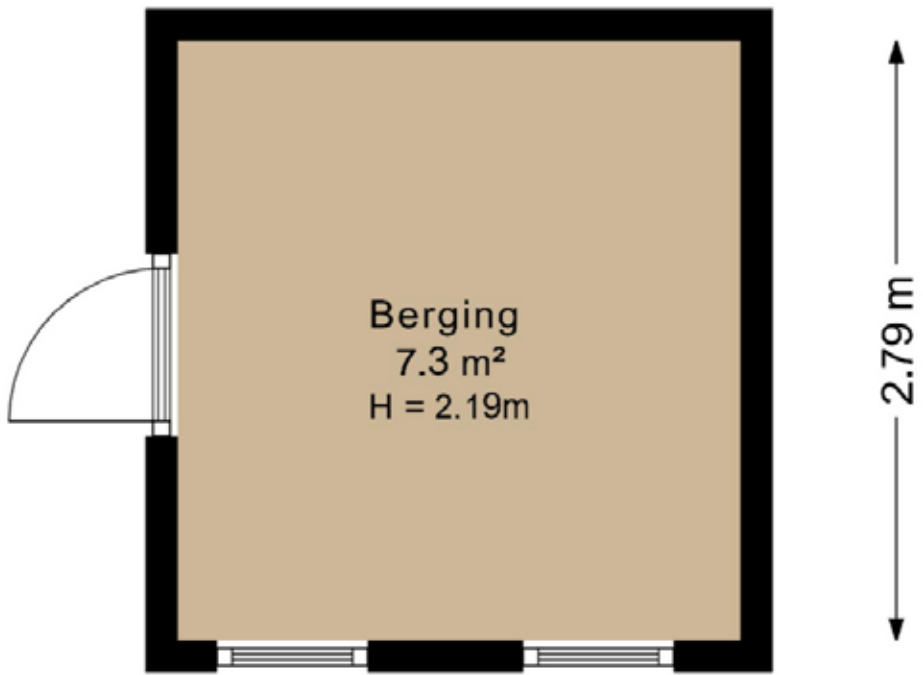
Entree
7.8 m²

Woonkamer
30.1 m²
H = 2.58m



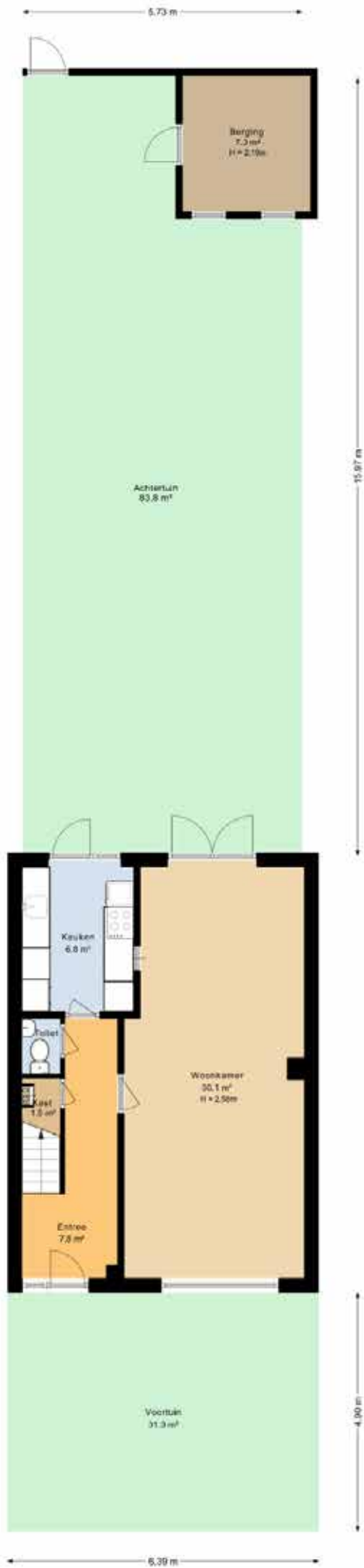


← 2.62 m →



Berging
7.3 m²
H = 2.19m

↑ 2.79 m ↓





<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tolsteeg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1860</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
 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.

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	Woning
Adres	Loopplantsoen 98
Plaats	Utrecht
Opdrachtgever	Willems & Steinvooort
Datum opmaak meetrapport	24-04-2026

Wonen (GOW)	130,00 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0,00 m ²
Externe bergruimte (GOEB)	7,31 m ²
Bruto inhoud woning	449,64 m ³

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+
3 Daken	+	-	+	+
4 Vloeren	-	+	-	+
5 Ramen	+	-	+	+
6 Buitendeuren	-	+	-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

Looplantsoen 98
3523GW Utrecht

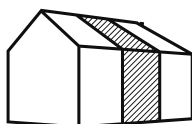
BAG-ID: 0344010000021516

Detailaanduiding

Bouwjaar 1958
Compactheid 1,43
Vloeroppervlakte 130m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

D.E.J. Witteveen

Certificaathouder

Enervise

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 015275

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152466

KvK-nummer

88050068



Woonlasten in Utrecht 2025

Gemeentelijke belastingen

Afvalstoffenheffing	eenpersoonshuishouden	313,05
	tweepersoonshuishouden	€ 400,80
	driepersoonshuishouden	477,20
	Vier of meerpersoonshuishouden	542,55
Onroerendzaakbelasting	Eigendom woning *Van de WOZ waarde	0,08950% *
Hondenbelasting	Eerste hond	€ 99,00
	Iedere volgende hond	€ 99,00
Rioolrechten	Eigendom	€ 245,13
Zuiveringsheffing	Per vervuilingseenheid Alleenstaand 1x Twee of meer personen 3x	€ 73,65
Watersysteem ingezetenen	Per woonruimte	€ 117,23

Bron: 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		€ 56,46
Prijs drinkwater	Per 1.000 liter (1m ³)	€ 1,25
Belasting op leidingwater	Per 1.000 liter (1m ³)	€ 0,463

Bron: 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.