

# TE KOOP



## Nico Dostalstraat 8, Utrecht

Vraagprijs € 795.000 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  
**160 m<sup>2</sup>**

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

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**A+**



## > Omschrijving

Welkom aan de Nico Dostalstraat 8 in Utrecht! Een royaal en uitstekend onderhouden familiehuis met maar liefst ca. 160 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, gelegen in de geliefde wijk Terwijde-West. Deze instapklare woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op uitstekende wijze. Je beschikt hier over een luxe leefkeuken, een royale woonkamer, vijf volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een fraai aangelegde achtertuin, twee royale dakterrassen én een eigen oprit met laadpaal. Dankzij de hoogwaardige afwerking, rustige kleurstelling en verzorgde uitstraling kun je de woning zonder verbouwingen betrekken. Met energielabel A+, volledige isolatie, HR++-glas en 11 zonnepanelen (2021) ben je bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 160 m<sup>2</sup> | bouwjaar 2003
- Energie label A+
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-glas
- 11 zonnepanelen (2021)
- Eigen oprit met laadpaal
- Luxe leefkeuken (2017) met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Moderne badkamer (2019) met elektrische vloerverwarming
- Vijf slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Fraai aangelegde achtertuin met veel privacy
- Twee royale dakterrassen (ca. 26 m<sup>2</sup> en ca. 25 m<sup>2</sup>)
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht (algemene voorwaarden 1989)
- Oplevering in overleg

### WONEN

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot de inbandige berging, het moderne toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe leefkeuken, vernieuwd in 2017. De keuken is strak vormgegeven en biedt alle ruimte om uitgebreid te koken en gezellig te tafelen. Er is werkelijk aan alles gedacht. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat met afzuigkap, een Quooker, een combi-stoomoven, een ingebouwde koffiemachine, een warmhoudlade en twee koelkasten. Daarnaast is er volop ruimte voor een royale eettafel,



waardoor dit een heerlijke plek is voor een uitgebreid ontbijt of een gezellig diner met familie en vrienden.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer. Dankzij de brede schuifpui en de grote raampartijen is dit een bijzonder lichte leefruimte met een zicht op de groene achtertuin. Binnen en buiten lopen hierdoor op natuurlijke wijze in elkaar over, wat de woning een ruimtelijk gevoel geeft. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, waardoor de woonkamer zich uitstekend leent voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.

De woonkamer is daarnaast voorzien van een gesloten houthaard, die tijdens de herfst- en wintermaanden zorgt voor extra warmte en een sfeervolle uitstraling.

#### SLAPEN EN BADEN

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De badkamer is in 2019 volledig vernieuwd en modern afgewerkt met een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming.

De master bedroom en de tweede slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt directe toegang tot het royale dakterras van ca. 26 m<sup>2</sup>, gunstig gelegen op het zuiden.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van airconditioning en daardoor het hele jaar door comfortabel in gebruik. Vanaf de overloop heb je tevens toegang tot het tweede royale dakterras van ca. 25 m<sup>2</sup>.

Met vijf ruime slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor grote gezinnen, thuiswerkers of iedereen die behoefte heeft aan extra leefruimte.

#### BUITEN

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fraai aangelegde

achtertuin is verzorgd, groen ingericht en biedt veel privacy. Dankzij meerdere zitplekken is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

Een absolute meerwaarde zijn de twee royale dakterrassen. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon en heb je alle ruimte voor een comfortabele loungeset of een grote buitentafel.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met laadpaal, zodat je altijd op eigen terrein kunt parkeren. In combinatie met de 11 zonnepanelen is de woning uitstekend voorbereid op elektrisch rijden.

#### LOCATIE

De woning is gelegen in Terwijde-West, één van de meest geliefde woonwijken van Leidsche Rijn. De wijk kenmerkt zich door de ruime opzet, veel groen en het uitstekende voorzieningenniveau. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen, speeltuinen en diverse winkels bevinden zich op korte afstand. Ook Leidsche Rijn Centrum, winkelcentrum Terwijde en het uitgestrekte Máximapark liggen binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Utrecht Terwijde ligt op enkele minuten fietsen en brengt je in korte tijd naar Utrecht Centraal. Daarnaast zijn de A2 en A12 eenvoudig bereikbaar, waardoor steden als Amsterdam, Den Haag en 's-Hertogenbosch snel te bereiken zijn.













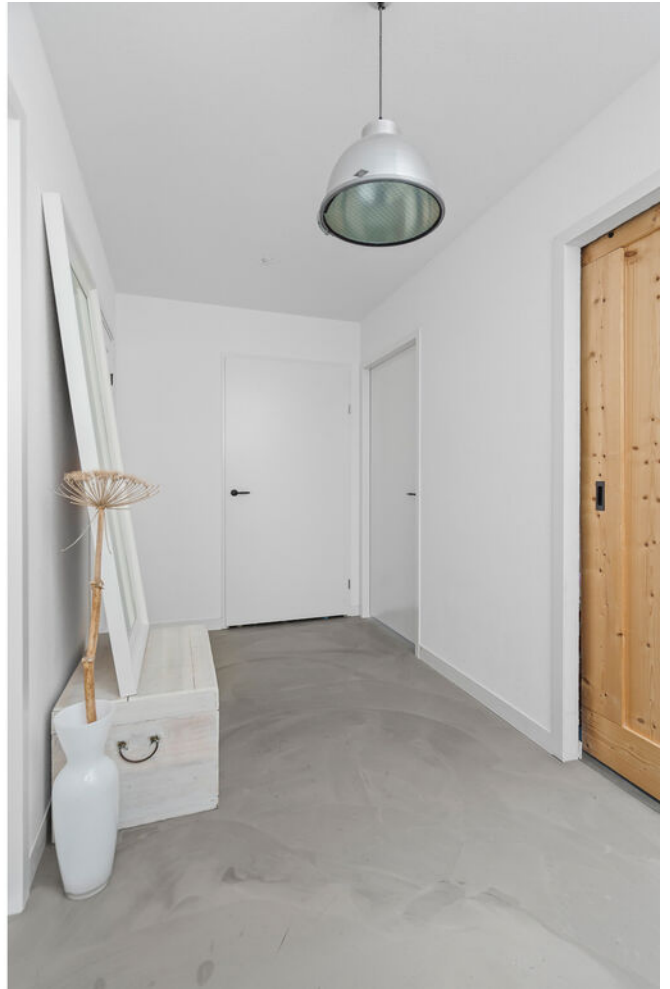










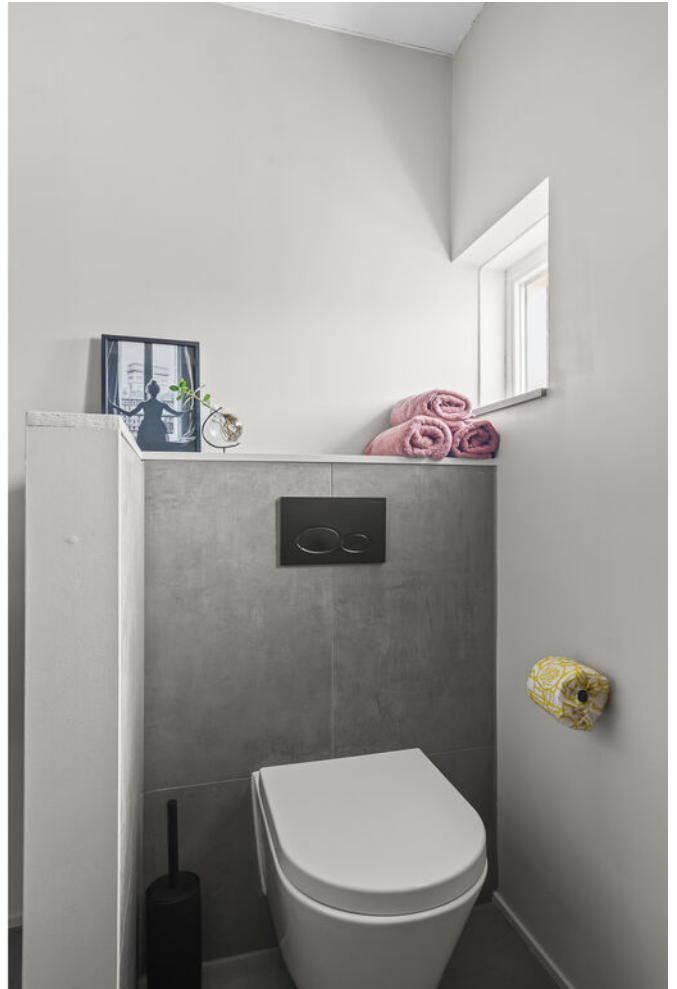




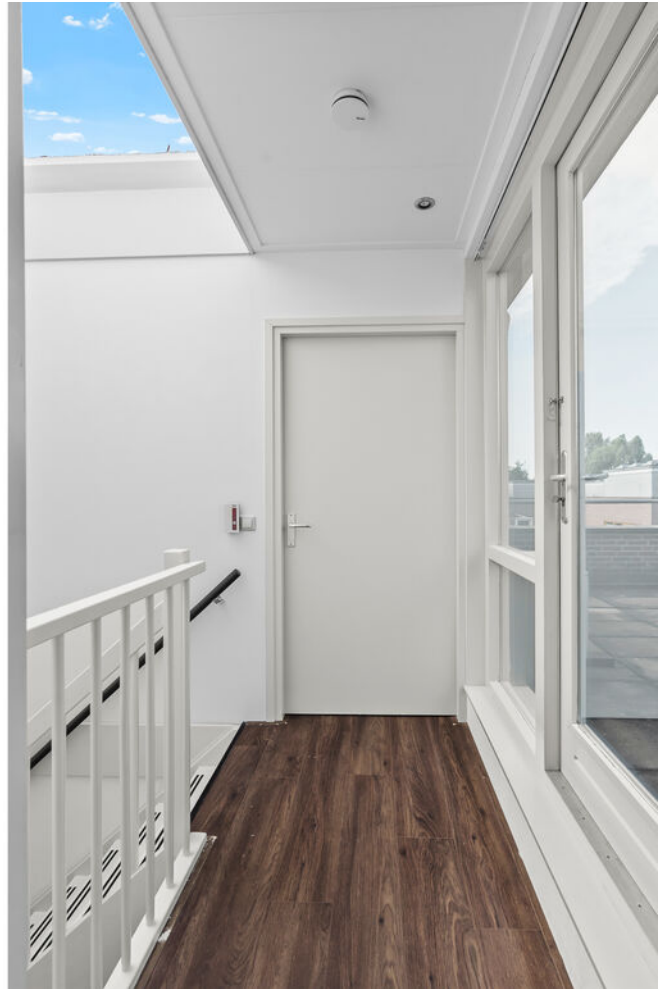


















# > Begane grond



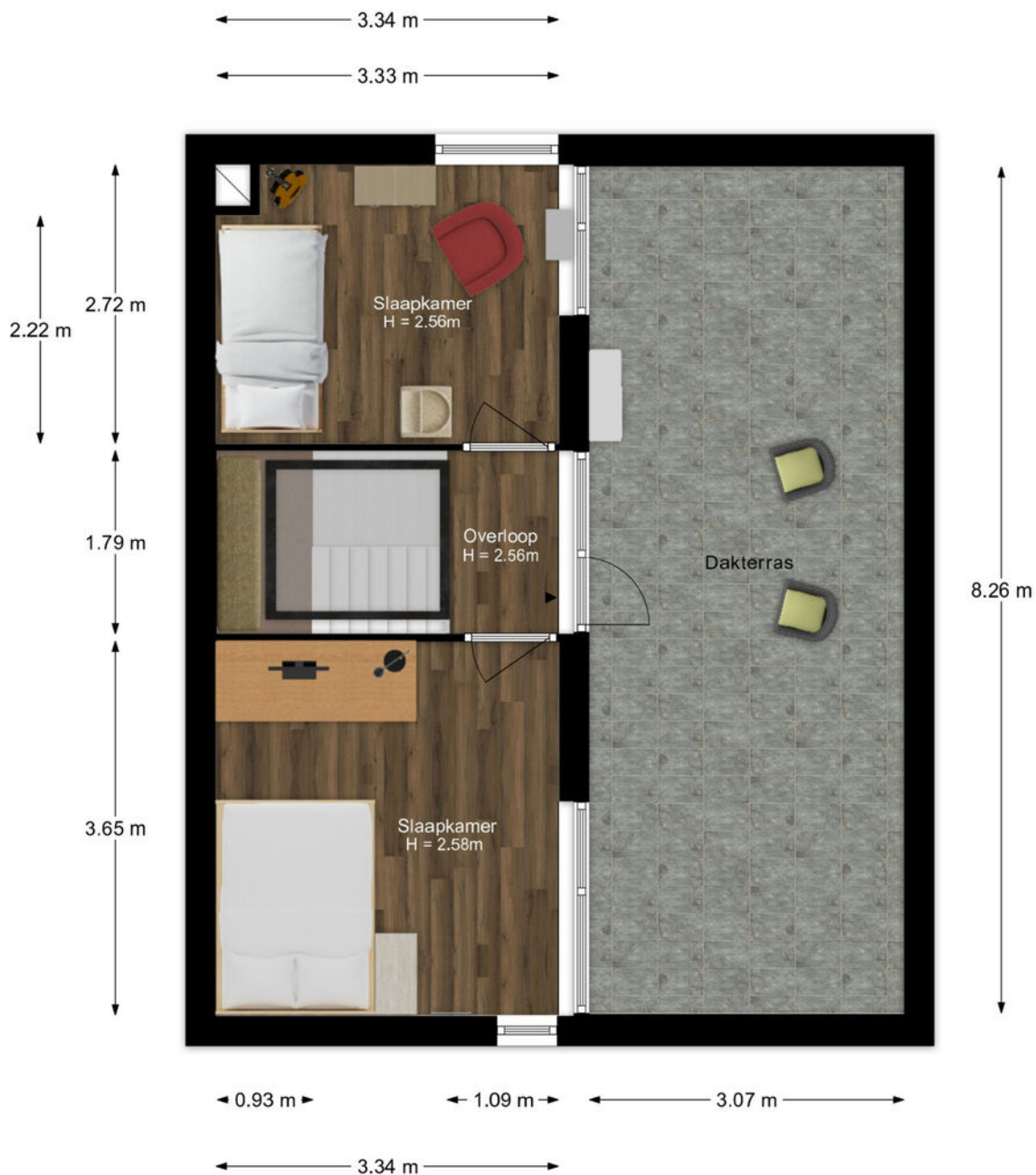
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# > 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.

# > 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.

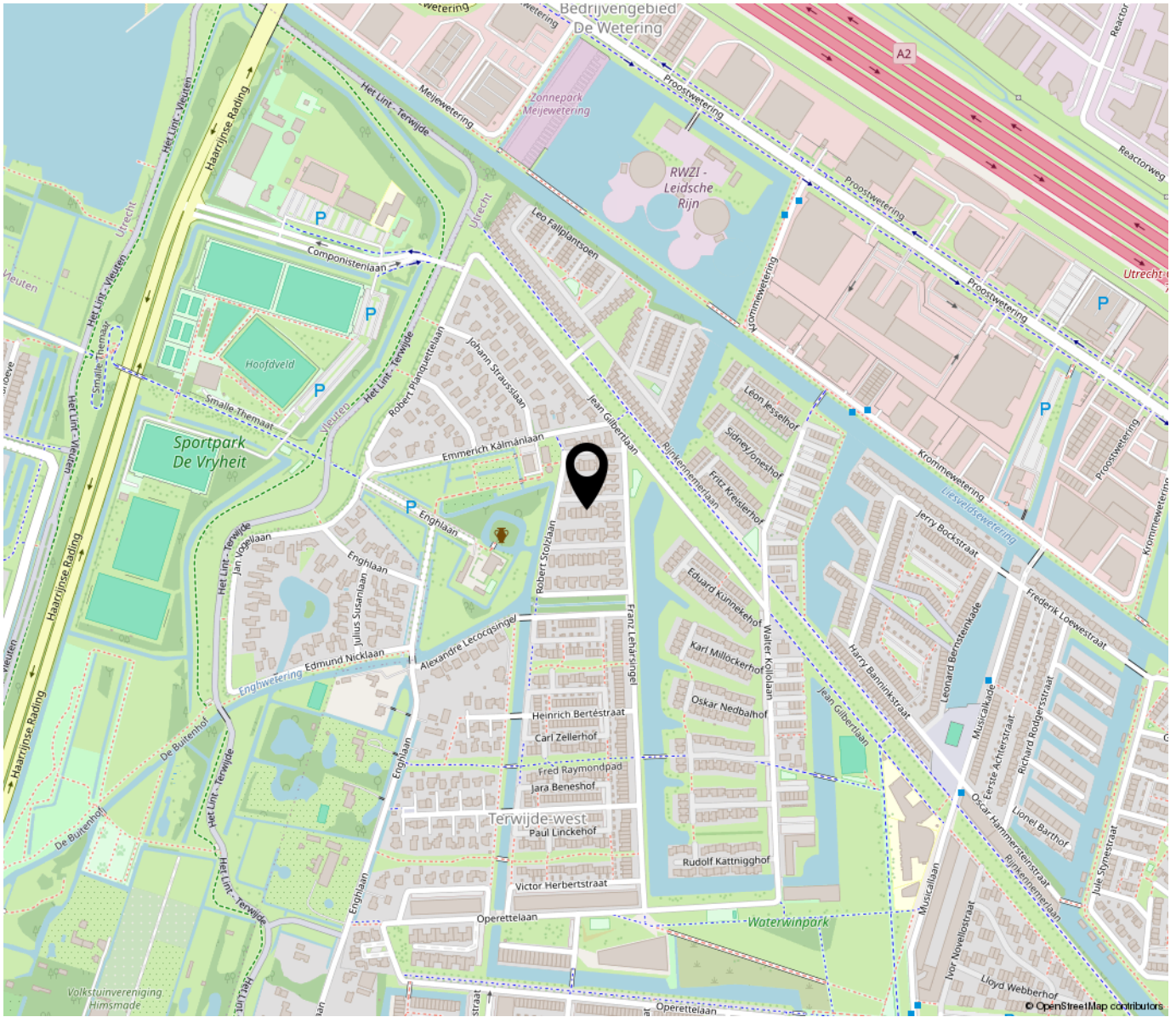
# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht

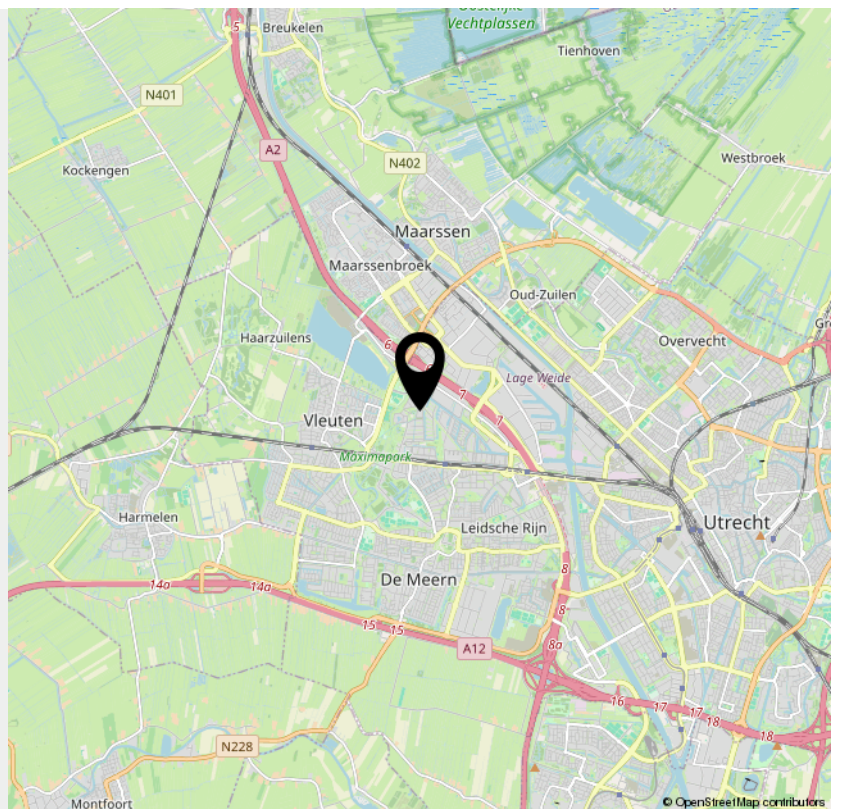


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht Sectie W Perceel 211</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning is gelegen in Terwijde-West, één van de meest geliefde woonwijken van Leidsche Rijn. De wijk kenmerkt zich door de ruime opzet, veel groen en het uitstekende voorzieningenniveau. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen, speeltuinen en diverse winkels bevinden zich op korte afstand. Ook Leidsche Rijn Centrum, winkelcentrum Terwijde en het uitgestrekte Máximapark liggen binnen handbereik.



## > 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>				
-				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			
-				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			
-				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
- stadsverwarming	X			
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X			
<b>Beplanting</b>	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
<b>Buitenverlichting</b>			X	
<b>Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder</b>				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
<b>Tuinhuis/buitenberging</b>	X			
<b>Kasten/werkbank in tuinhuis/berging</b>	X			
<b>(Broei)kas</b>				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten</b>				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
<b>CV: Nee</b>				
<b>Boiler: Nee</b>				
<b>Zonnepanelen: Nee</b>				

---

# 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