

# TE KOOP



## Borneostraat 26, Utrecht

Vraagprijs € 475.000 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  
**63 m<sup>2</sup>**

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

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**A+**

## > Omschrijving

Welkom aan de Borneostraat 26 in Utrecht! Een uitstekend onderhouden en karakteristieke tussenwoning van ca. 63 m<sup>2</sup> met drie slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en een stadstuin op het oosten. De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, waarbij het authentieke karakter van dit Utrechtse woonhuis uit 1901 behouden is gebleven. Dankzij de verzorgde afwerking, moderne keuken en nette badkamer kun je hier zonder verbouwingen direct wonen. Bovendien is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, HR++-glas, een betonvloer met vloerverwarming én energielabel A+. Een instapklare en duurzame woning op een uitstekende locatie in het geliefde Lombok, op korte afstand van de Utrechtse binnenstad.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 63 m<sup>2</sup> | bouwjaar 1901
- Energie label A+ met warmtepomp
- Volledig geïsoleerd, vloerverwarming en voorzien van HR++-glas
- Leefkeuken met inductie met afzuigkap, koel-vriescombinatie, oven, vaatwasser en Quooker
- Uitstekend onderhouden badkamer
- Drie slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Ruime vliering aanwezig voor extra opslag
- Achtertuin op het oosten
- Gunstige ligging in Lombok, vlakbij de Utrechtse binnenstad en de Kanaalstraat.

### WONEN

Via de hal, met ruimte voor een garderobe en toegang tot het vernieuwde toilet, kom je binnen in de woonkamer. De woonkamer heeft een groot raam wat zorgt voor veel licht in de kamer. Er is ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De wanden en vloeren zijn netjes afgewerkt en de gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de straat wat zorgt voor een echt buurtgevoel.

De keuken die aansluit aan de woonkamer, is praktisch ingericht met veel ruimte om goed te kunnen koken. De combinatie van witte kastfronten en een donker werkblad geeft de keuken een tijdloze uitstraling. Uiteraard is





de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker, inductie met afzuigkap, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Vanuit de keuken stap je direct binnen in je eigen stadstuin welke is gelegen op het Oosten. Hier is voldoende plek voor een loungebank of een eettafel.

#### SLAPEN EN BADEN

De woning beschikt over drie slaapkamers, waardoor de indeling geschikt is voor verschillende woonwensen.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot alle slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij de twee grote ramen is dit een aangenaam lichte kamer. De tweede en derde slaapkamer zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Ook deze verdieping is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel.

#### DE WIJK

De woning ligt in de populaire wijk Lombok, één van de meest geliefde stadswijken van Utrecht. Hier woon je tussen karakteristieke straatjes, speciaalzaken, gezellige horecagelegenheden en creatieve ondernemers. De levendige Kanaalstraat ligt op loopafstand en ook plekken zoals Molen de Ster geven de wijk haar eigen karakter. Verspreid door de buurt bevinden zich diverse kinderopvanglocaties en scholen, waardoor de wijk ook voor gezinnen zeer aantrekkelijk is.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten fiets je naar de Utrechtse binnenstad of Utrecht Centraal. Ook de uitvalswegen A2 en A12 zijn snel bereikbaar.

Utrecht Centraal: ca. 5 minuten fietsen

Binnenstad Utrecht: ca. 5 minuten fietsen

A2 en A12: binnen enkele minuten bereikbaar

Diverse busverbindingen en fietsroutes in de directe omgeving





























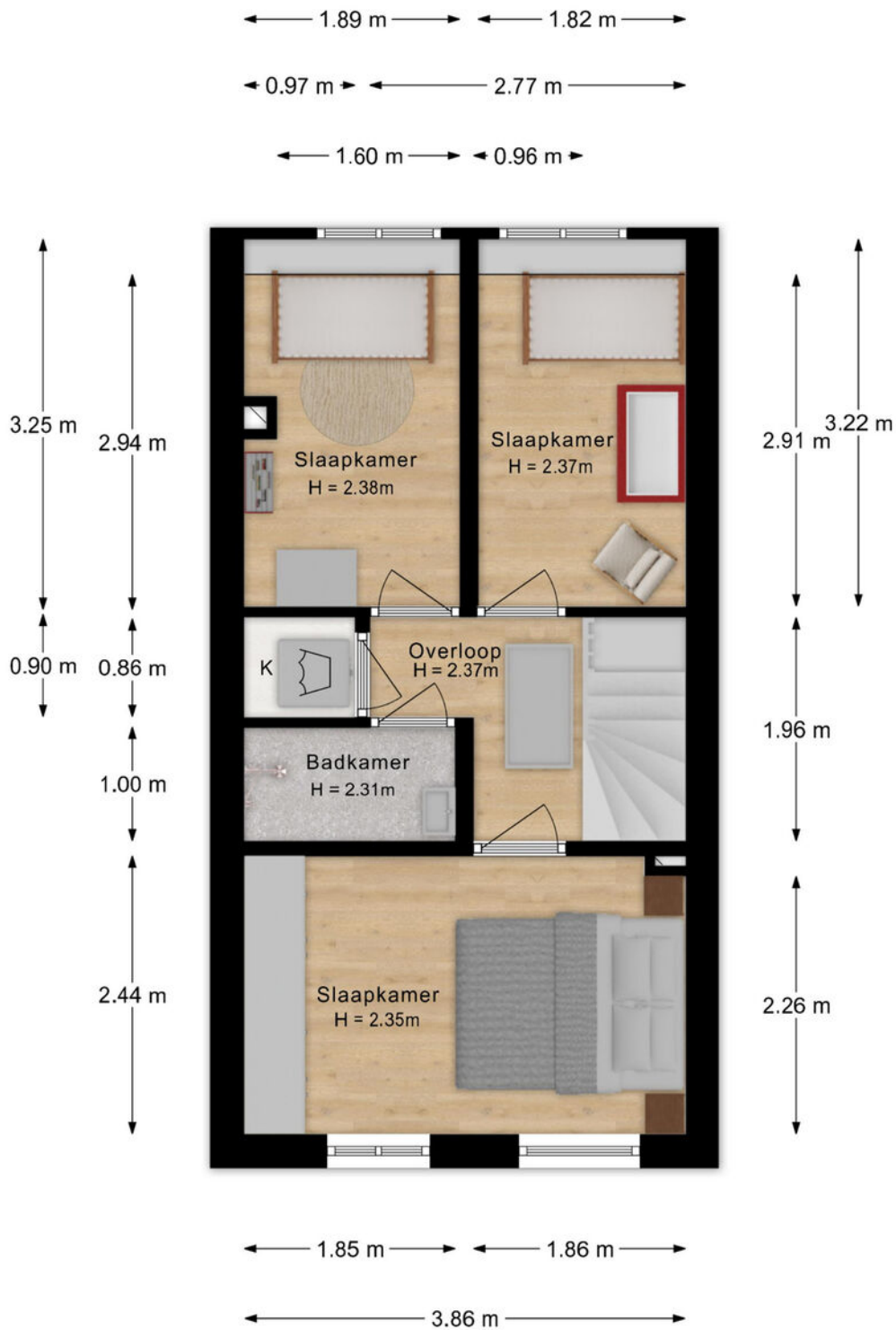


## > Begane grond



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.

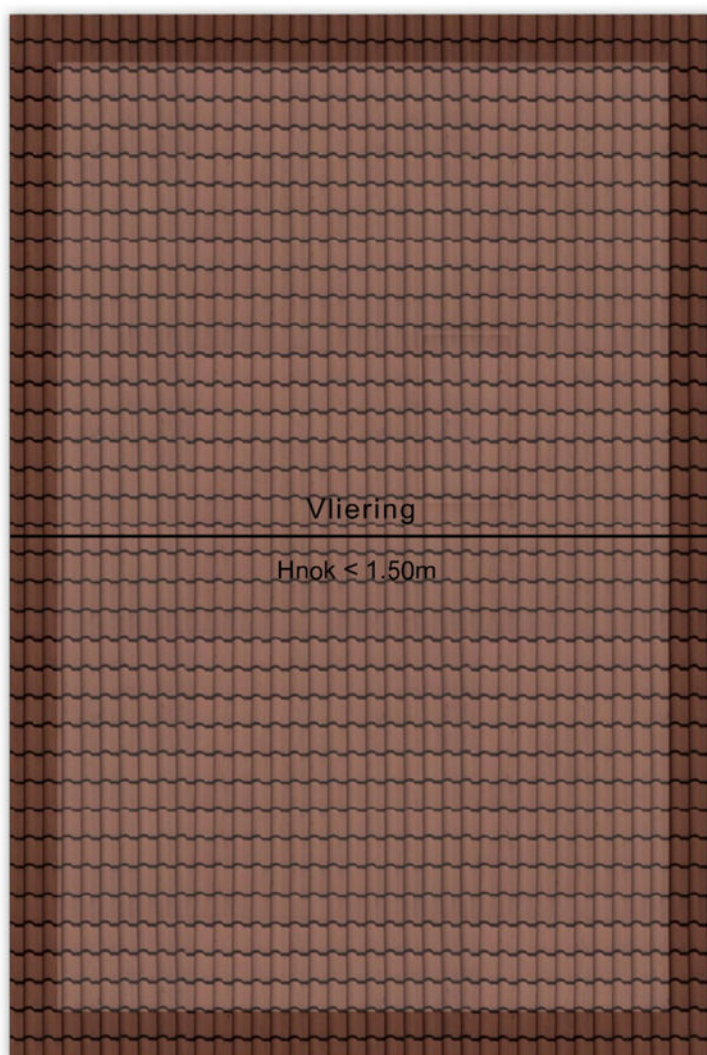
## > 1e verdieping



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.

## > Vliering

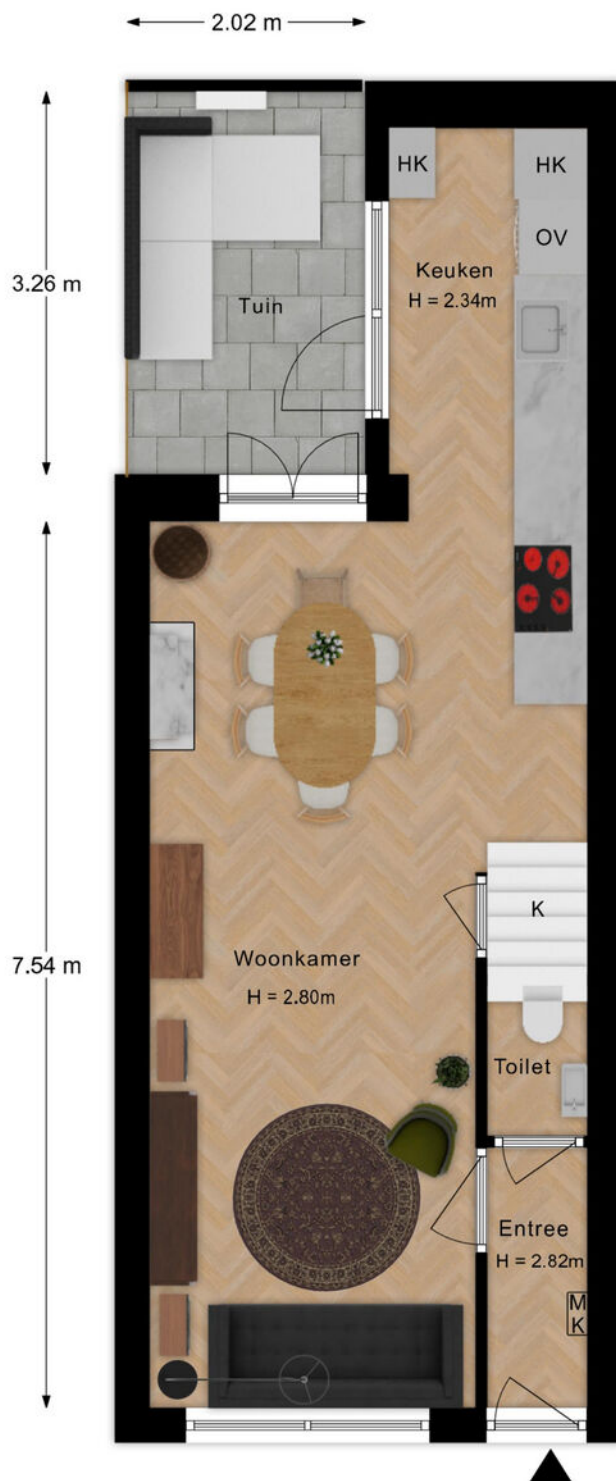
← 3.86 m →



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




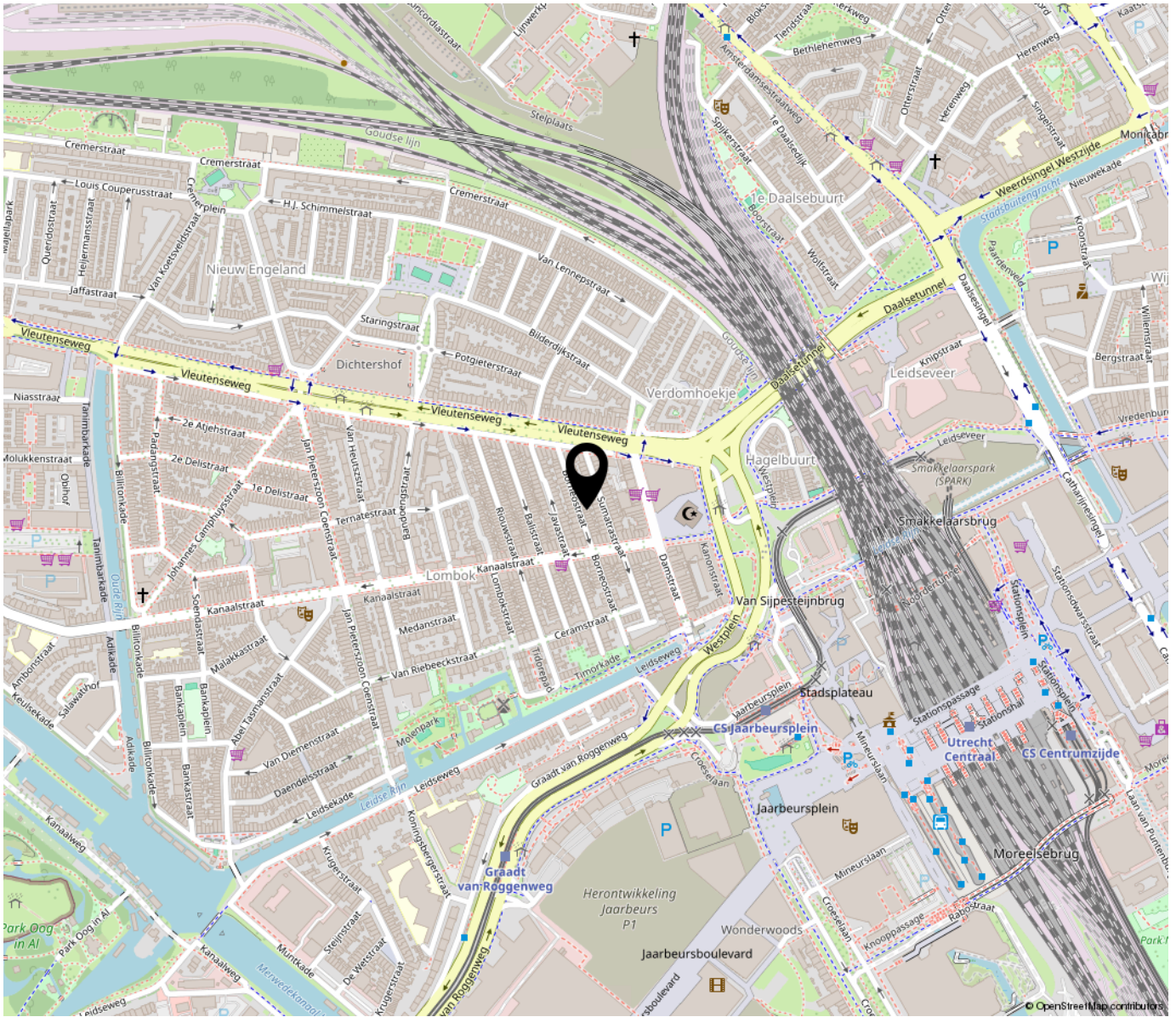
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht

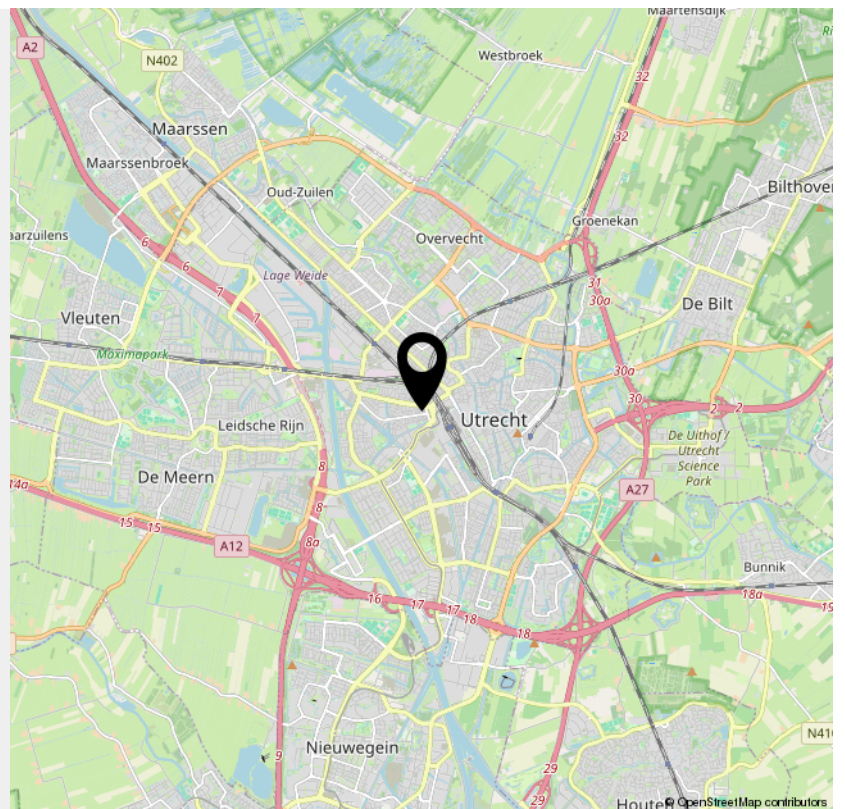


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2275</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 populaire wijk Lombok, één van de meest geliefde stadswijken van Utrecht. Hier woon je tussen karakteristieke straatjes, speciaalzaken, gezellige horecagelegenheden en creatieve ondernemers. De levendige Kanaalstraat ligt op loopafstand en ook plekken zoals Molen de Ster geven de wijk haar eigen karakter. Verspreid door de buurt bevinden zich diverse kinderopvanglocaties en scholen, waardoor de wijk ook voor gezinnen zeer aantrekkelijk is.



## > 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		
- Verlichting keuken	X			
- Plafonnières	X			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Kledingkast grootste slaapkamer	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
- plisségordijnen grootste slaapkamer	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
- pvc-vloer	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>Keukenaccessories, 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/scherm)	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
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Wamtepomp	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
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
				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.