

TE KOOP



Barnsteenlaan 8, Utrecht

Vraagprijs € 785.000 k.k.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

126 m²

Perceeloppervlakte

102 m²

Inhoud

445 m³

Energie label

A

Omschrijving

Barnsteenlaan 8 Utrecht

Ruim en comfortabel wonen in Tolsteeg met achtertuin én dakterras!

Op zoek naar een fijn familiehuis op een centrale plek in Utrecht? Dit huis combineert ruimte (126 m²), comfort en een ideale ligging. Met vier slaapkamers, drie woonlagen, een verzorgde achtertuin én dakterras is dit een woning waar een jong gezin alle ruimte heeft om te groeien.

FIJN WONEN IN TOLSTEEG

Voor jonge gezinnen is de ligging een groot pluspunt. Barnsteenlaan 8 ligt in de wijk Tolsteeg, met het groene Tolsteegplantsoen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Smaragdplein op korte afstand en ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar.

Tegelijkertijd woont u heerlijk dicht bij de stad. De binnenstad van Utrecht en Utrecht Centraal zijn eenvoudig per fiets of openbaar vervoer bereikbaar. Station Vaartsche Rijn ligt op 3 minuten fietsen. Met de auto bent u snel op de belangrijkste uitvalswegen richting de A12, A27 en A2. Daarnaast is er op loopafstand (denk hierbij aan Rotsoord en het Ledig Erf) gezellige horeca te vinden dat het stadse leven zo aangenaam maakt.

Zo combineert u hier rustig en praktisch wonen met alles wat Utrecht zo aantrekkelijk maakt.

DE WONING

De woning heeft een prettige, praktische indeling. Op de begane grond vindt u de woonkamer met voldoende ruimte voor een royale zithoek en eettafel. Vanuit hier is er een fijne verbinding met de achtertuin.

De verzorgde achtertuin van circa 45 m² ligt op het oosten, heeft een achterom en beschikt over een vrijstaande houten berging met elektra, ideaal voor fietsen, kindrowagens en buitenspeelgoed.





Verdeeld over de verdiepingen zijn er vier slaapkamers, waarvan er eentje maar liefst 35 m² is. Genoeg ruimte dus voor meerdere kinderkamers én een thuiswerkplek. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel. Daarnaast zijn er twee toiletten en diverse praktische berg-, was- en installatieruimtes.

Extra fijn is het dakterras: naast de achtertuin nog een heerlijke plek om buiten te zitten.

COMFORTABEL & ENERGIEZUINIG

De woning is gebouwd in 1998, goed geïsoleerd en voorzien van HR+ + glas. Met energielabel A is het huis bovendien energiezuinig. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Nefit cv-combiketel.

BIJZONDERHEDEN

Ruime tussenwoning uit 1998;
 Woonoppervlakte: 126 m²;
 Perceeloppervlakte 102 m²;
 Vier slaapkamers en drie woonlagen;
 Ideaal voor een jong gezin;
 Inbouwapparatuur keuken uit 2025 en 2026;
 Badkamer met ligbad en inloopdouche;
 Twee toiletten;
 Verzorgde achtertuin van circa 45 m² met achterom;
 Vrijstaande berging met elektra;
 Heerlijk dakterras;
 Energietabel A;
 3-fasenaansluiting aanwezig;
 Schilderwerk gedaan in 2025 en 2026;
 Betaald parkeren in de straat en parkeren middels parkeervergunning;
 Gelegen in de populaire wijk Tolsteeg;
 Tolsteegplantsoen en winkelcentrum Smaragdplein dichtbij;
 Binnenstad van Utrecht op korte fietsafstand;
 Goede bereikbaarheid per auto en Station Vaartsche Rijn en Utrecht Centraal;
 Erfpacht eeuwigdurend afgekocht.

Kortom: een heerlijk familiehuis met verrassend veel ruimte, vier slaapkamers en twee fijne buitenruimtes, op een plek waar kinderen prettig kunnen opgroeien én de stad altijd dichtbij is.

Wilt u graag een kijkje nemen?

Bel ons voor een afspraak, wij laten u Barnsteenlaan 8 graag persoonlijk zien!



























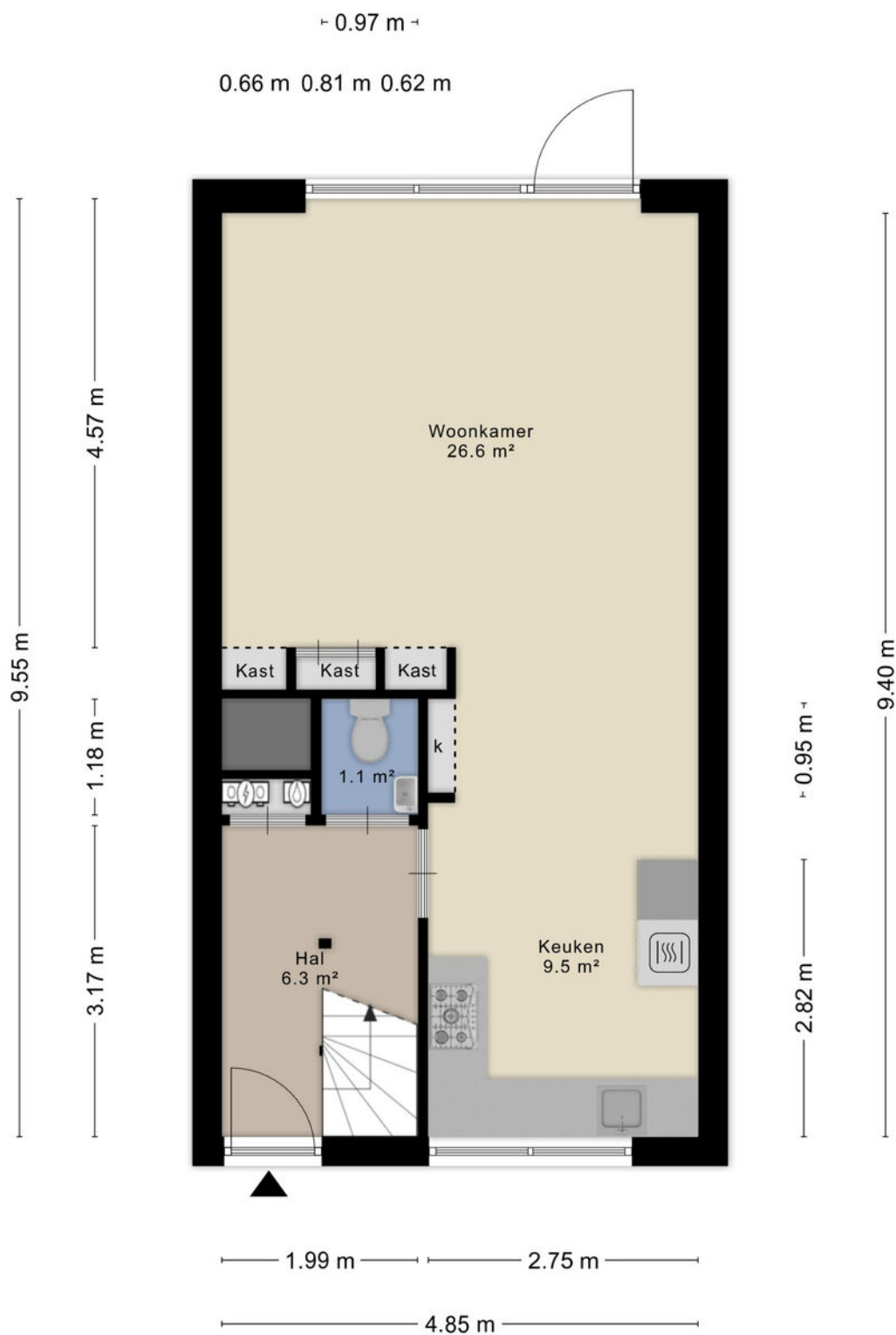






> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

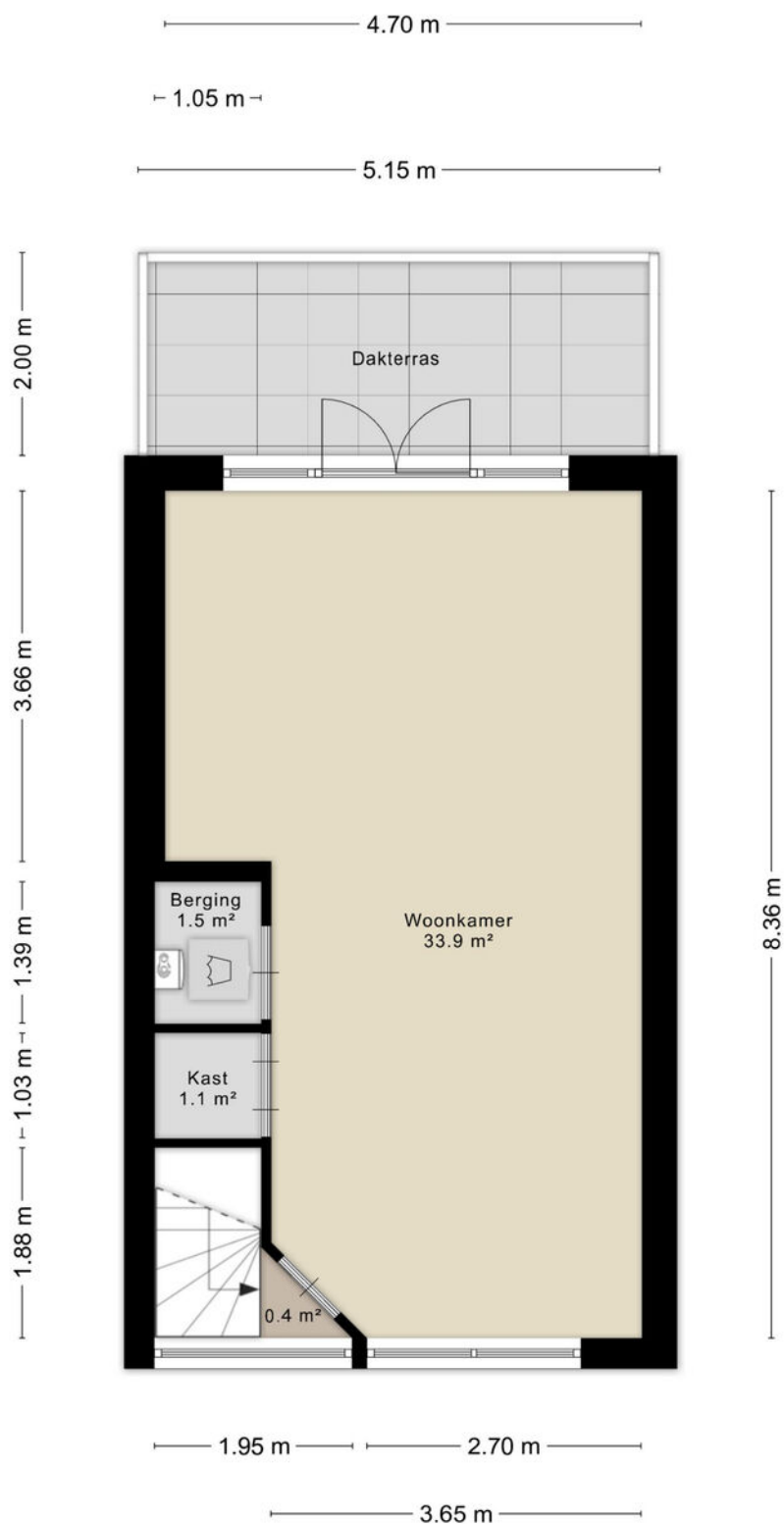
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

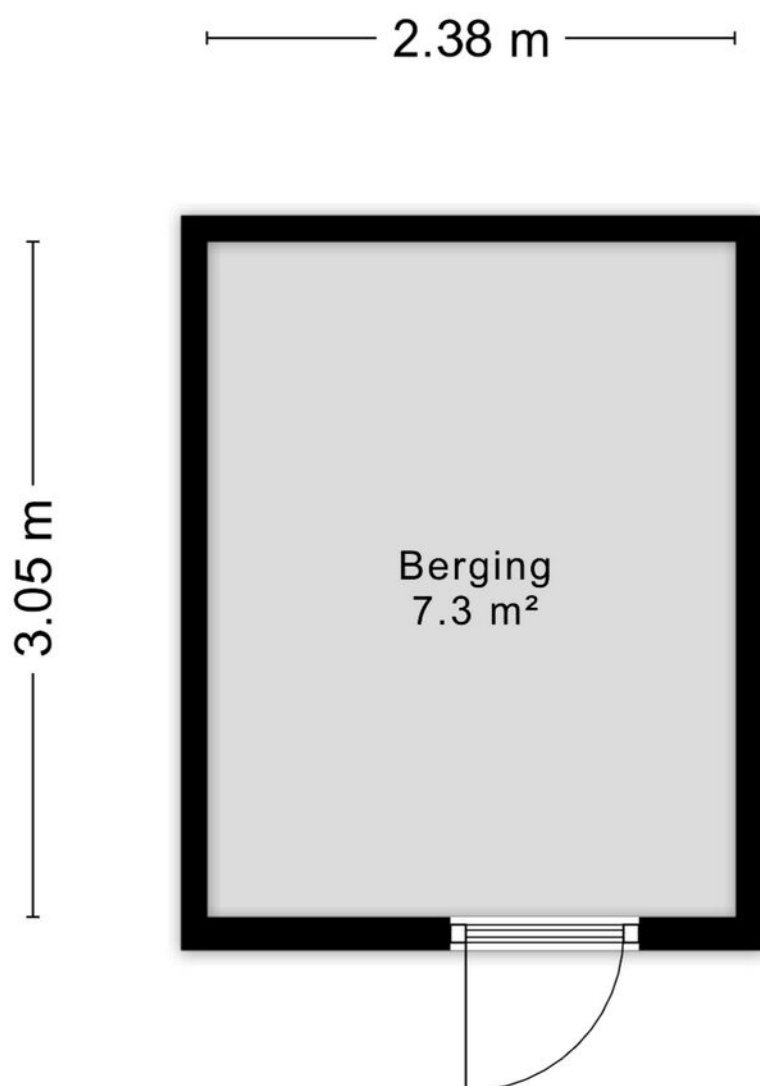
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Barnsteenlaan 8

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tolsteeg

Sectie

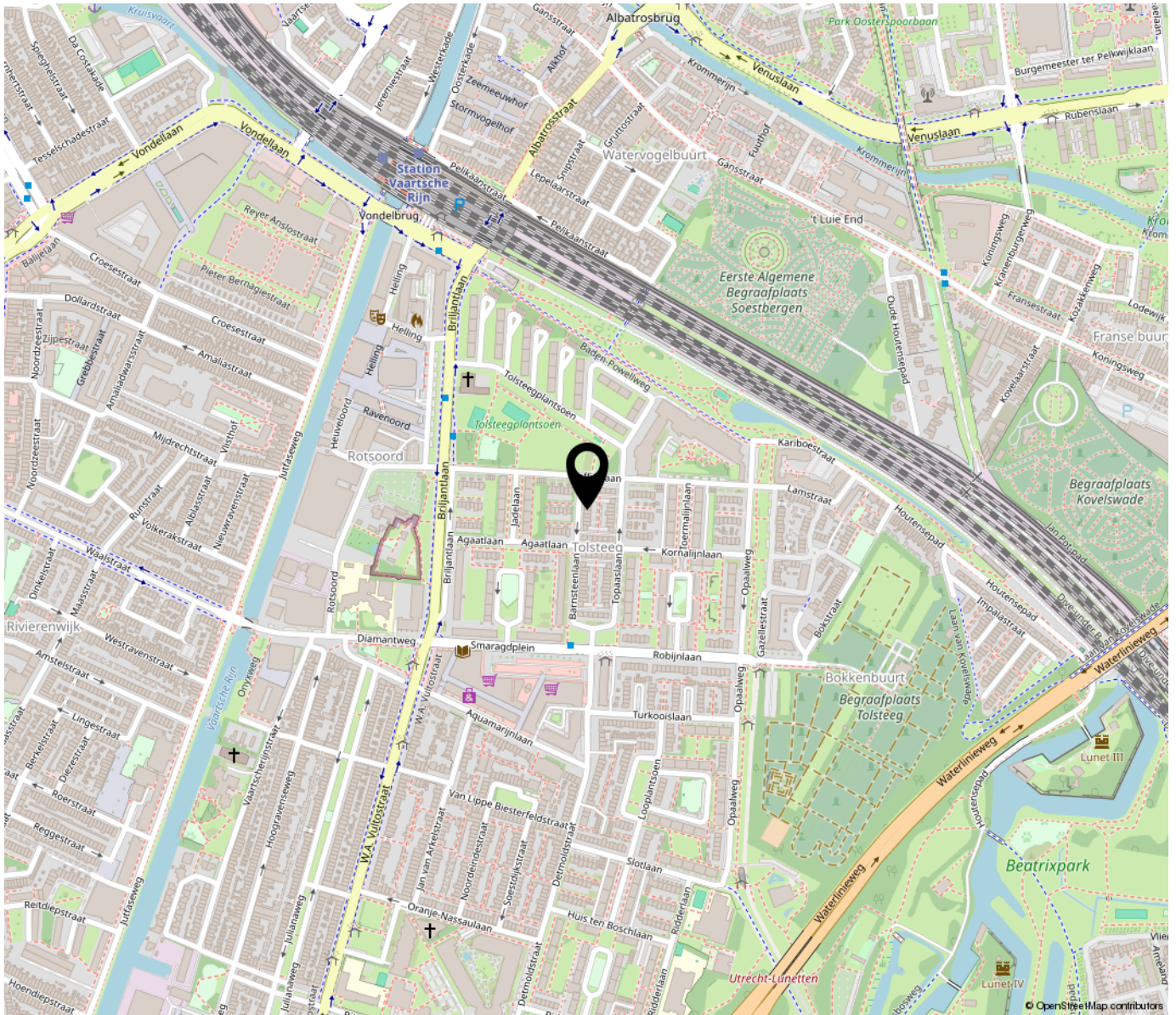
Perceel 2947

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.

kadaster

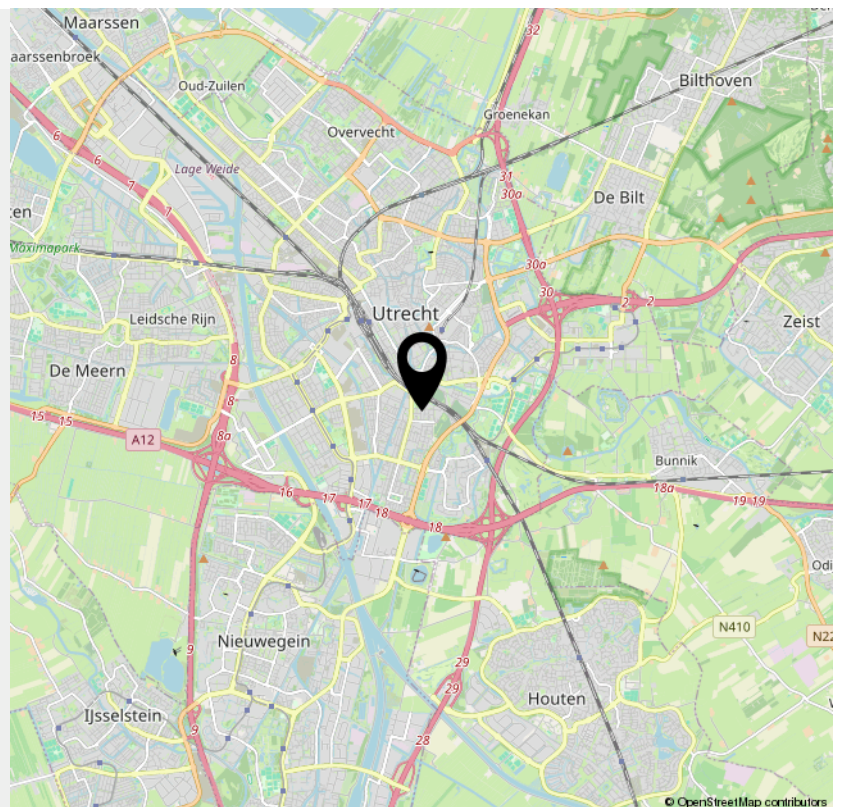


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast woonkamer en slaapkamer	X			
- Legplanken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren			X	
- Plisseegordijnen	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Hordeur woonkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
- Digibord			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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		
- Badkamerkast			X	
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
Waslijn balkon		X		
Tegels balkon	X			
				X
				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
balkonverlichting		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Outdoor fitness rig			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				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.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl/nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS