175 jaar met je hart

LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht

JUTFASEWEG 94

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

119 m²

111 m²

5 (5 Slaapkamers)

KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	119 m^2
Perceeloppervlakte	111 m^2
Inhoud	429 m^3
Type object	Appartement
Soort bouw	Bovenwoning
Bouwjaar	1930
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	D

Tuin

Tuintypen	Geen tuin

Omschrijving

Veel ruimte, vijf afzonderlijke kamers en het Utrechtse stadsleven binnen handbereik. Aan de Jutfaseweg 94 ligt dit veelzijdige pand met een woonoppervlakte van ± 119 m², verdeeld over meerdere verdiepingen. De verschillende kamers, keukens en sanitaire voorzieningen zorgen voor een praktische indeling, met volop ruimte voor slapen, studeren, werken en hobby's.

De kamers op de eerste en tweede verdieping beschikken over grote ramen die prettig daglicht binnenlaten. Op de bovenste verdieping geven de schuine daklijnen en dakramen de ruimte een eigen karakter. De verdeling over drie woonlagen maakt dit een pand met verschillende gebruiksmogelijkheden en ruimte om de indeling op uw wensen af te stemmen.

Bent u op zoek naar woonruimte voor uw studerende kind of kinderen? Dan biedt dit pand met vijf afzonderlijke kamers en een centrale ligging in Utrecht een mooie kans.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Met Rotsoord, het Ledig Erf en station Utrecht Vaartsche Rijn op korte afstand woont u hier dicht bij levendige ontmoetingsplekken, dagelijkse voorzieningen en de binnenstad.

Ligging

De Jutfaseweg ligt op een centrale locatie in Utrecht, met winkels, supermarkten en horeca in de omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver en ook voor een kop koffie, lunch of diner zijn er volop mogelijkheden dichtbij.

Het populaire Rotsoord biedt een aantrekkelijke combinatie van horeca en creatieve bedrijvigheid. Aan het Ledig Erf vindt u gezellige terrassen en begint de route naar de historische binnenstad. Met de fiets bereikt u gemakkelijk de winkels, restaurants en culturele voorzieningen in het centrum.

Station Utrecht Vaartsche Rijn ligt op korte afstand en biedt onder meer een treinverbinding naar Utrecht Centraal. Ook verschillende onderwijsinstellingen zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A2, A12 en A27 goed aan te rijden.

Indeling

Begane grond:
Via de eigen entree aan de straatzijde komt u binnen in de hal. Vanuit hier leidt de trap naar de bovenliggende woonlagen.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee afzonderlijke kamers, een keuken en een sanitaire ruimte met douche, toilet en wastafel.

De grootste kamer heeft een oppervlakte van ± 17 m². De ramen aan twee zijden zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een open uitstraling. Er is plaats voor een slaapgedeelte, een bureau en een zitplek. De aanwezige vaste kasten bieden praktische opbergruimte.

De tweede kamer heeft een oppervlakte van ± 11 m² en is eveneens geschikt voor een combinatie van slapen, werken of studeren. De afzonderlijke keuken ligt aan de achterzijde van deze verdieping en beschikt over een keukenblok met werkruimte en kastruimte.

Omschrijving

Tweede verdieping:
Ook op de tweede verdieping bevinden zich twee afzonderlijke kamers en een keuken. De overloop beschikt daarnaast over praktische kastruimte.

De grootste kamer heeft een oppervlakte van ± 17 m^2 en profiteert van ramen aan twee zijden. Hierdoor is het een lichte ruimte met plaats voor verschillende functies. De kamer beschikt bovendien over een wastafel en een vaste kast.

De tweede kamer heeft een oppervlakte van ± 11 m^2 en biedt ruimte voor een bed, bureau en aanvullende kastruimte. De afzonderlijke keuken is bereikbaar vanaf de overloop.

Derde verdieping:
Op de bovenste verdieping bevindt zich de vijfde kamer, met een eigen keuken en een afzonderlijke sanitaire ruimte. De schuine daklijnen geven deze woonlaag een karaktervolle uitstraling, terwijl de dakramen voor daglicht zorgen.

De kamer biedt ruimte voor een combinatie van slapen en verblijven. De keuken sluit aan op de kamer en de sanitaire ruimte is bereikbaar vanaf de overloop. Ook is op deze verdieping kastruimte aanwezig.

Een veelzijdig pand voor wie ruimte zoekt op een centrale plek in Utrecht. De vijf afzonderlijke kamers, voorzieningen op meerdere verdiepingen en het stadsleven dichtbij vormen samen een aantrekkelijke combinatie. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de indeling en mogelijkheden zelf.

Bijzonderheden

• Centraal gelegen kamerverhuurobject met een vergunning voor verhuur aan maximaal vijf personen;
• Woonoppervlakte ± 119 m²;
• Vijf afzonderlijke kamers verdeeld over drie verdiepingen;
• Momenteel zijn twee kamers verhuurd;
• Keukens op de eerste, tweede en derde verdieping;
• Er is een VvE opgericht, die momenteel de gezamenlijke verzekering betaalt;
• De woning is ingemeten conform de meetinstructie op basis van NEN 2580. Een meetrapport is beschikbaar;
• Energielabel D geldig tot 25 mei 2033;
• Verwarming en warm water door middel van een cv ketel;
• Funderingsrisico: geen verhoogd risico (A, B of C);
• Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
• Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Om die reden zal in de koopovereenkomst een clausule worden opgenomen betreffende het feit dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond;
• De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen (indien van toepassing), ouderdomsclausule, voorbehoud financiering, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
• Voor meer informatie over parkeerbeleid / vergunningen in deze omgeving verwijzen wij naar de gemeente Utrecht;
• Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
• Indien u de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij u naar de regeling van de gemeente Utrecht;
• Oplevering in overleg.

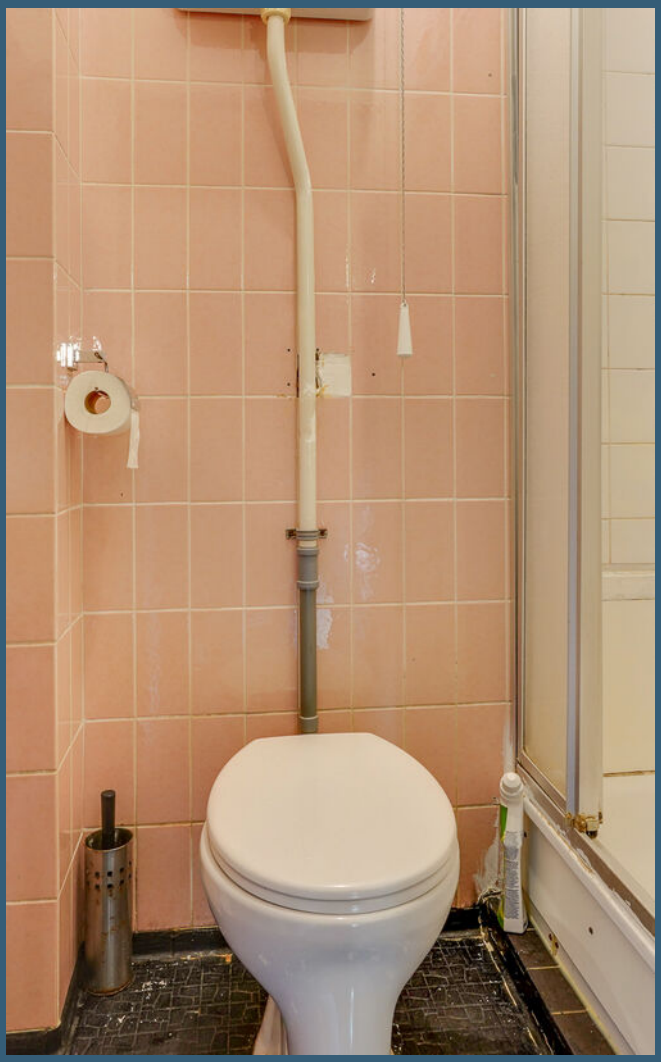
Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

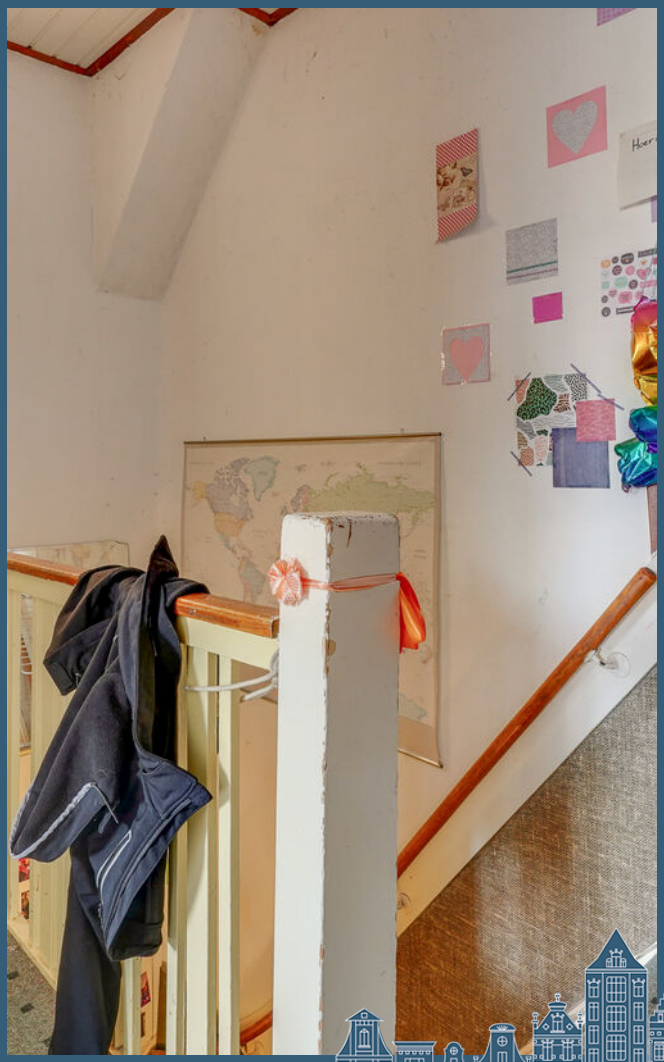
SALVETE
93

SALVETE
BEAUTY & MASSAGE
93

94

VERHUISDOOS
L
50 L
50 KG
M
XL
VERHUISDOOS
L
50 L
50 KG





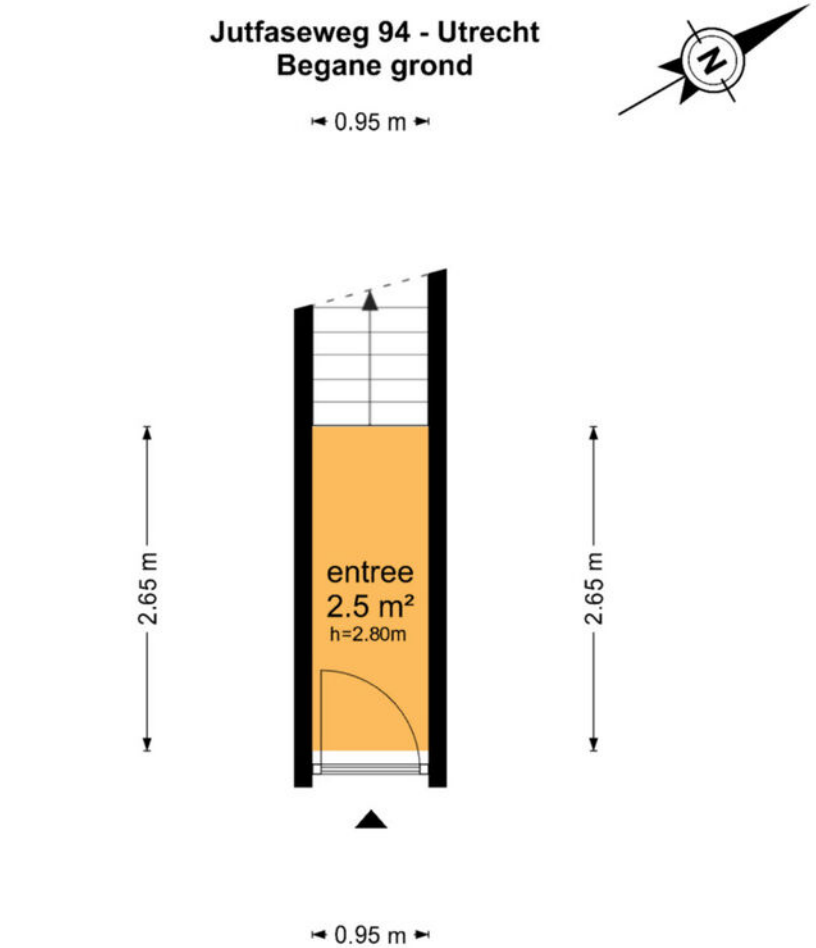
SIEMENS

ACTION

ACTION

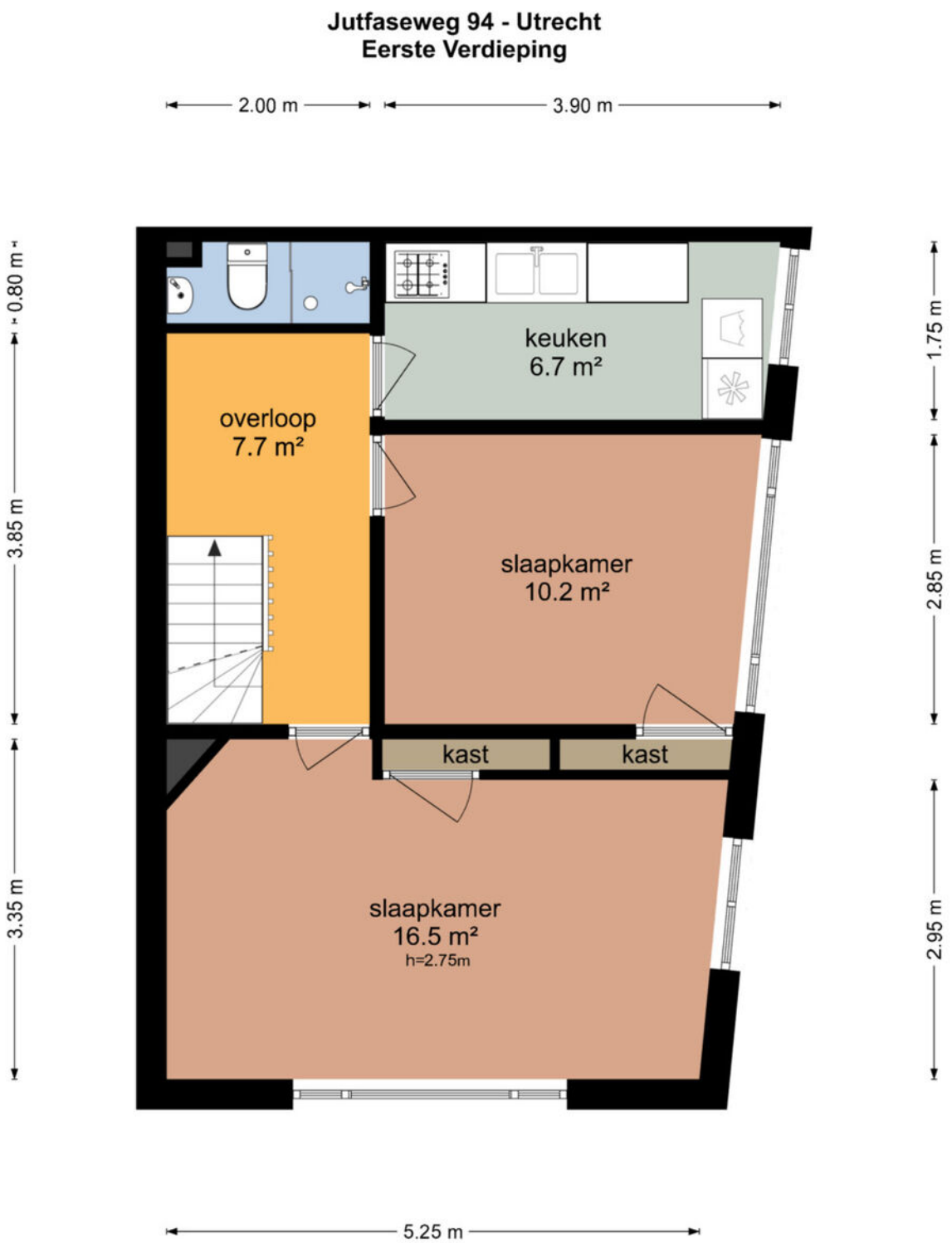
SALVETE
SALVETE

PLATTEGROND



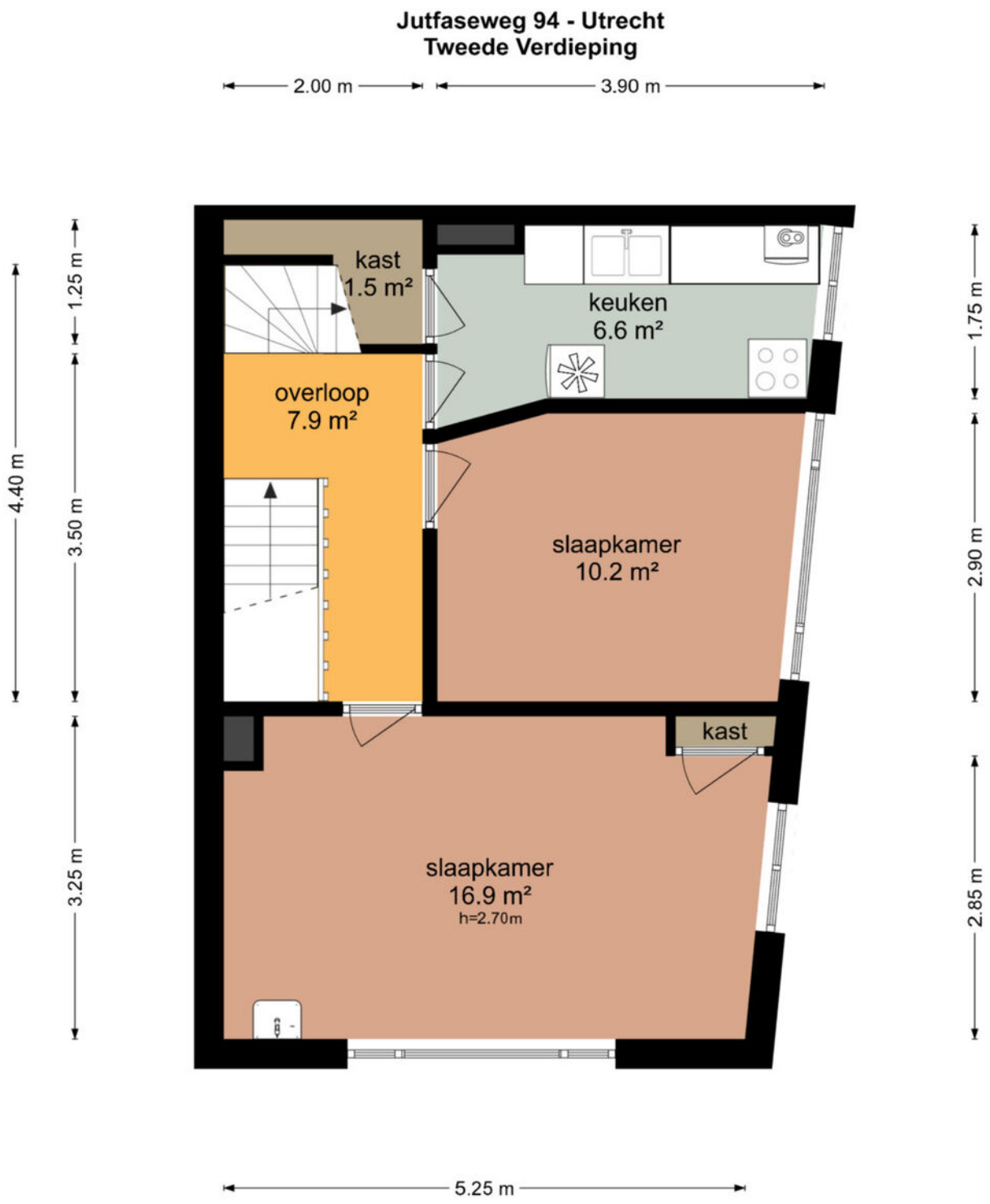
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

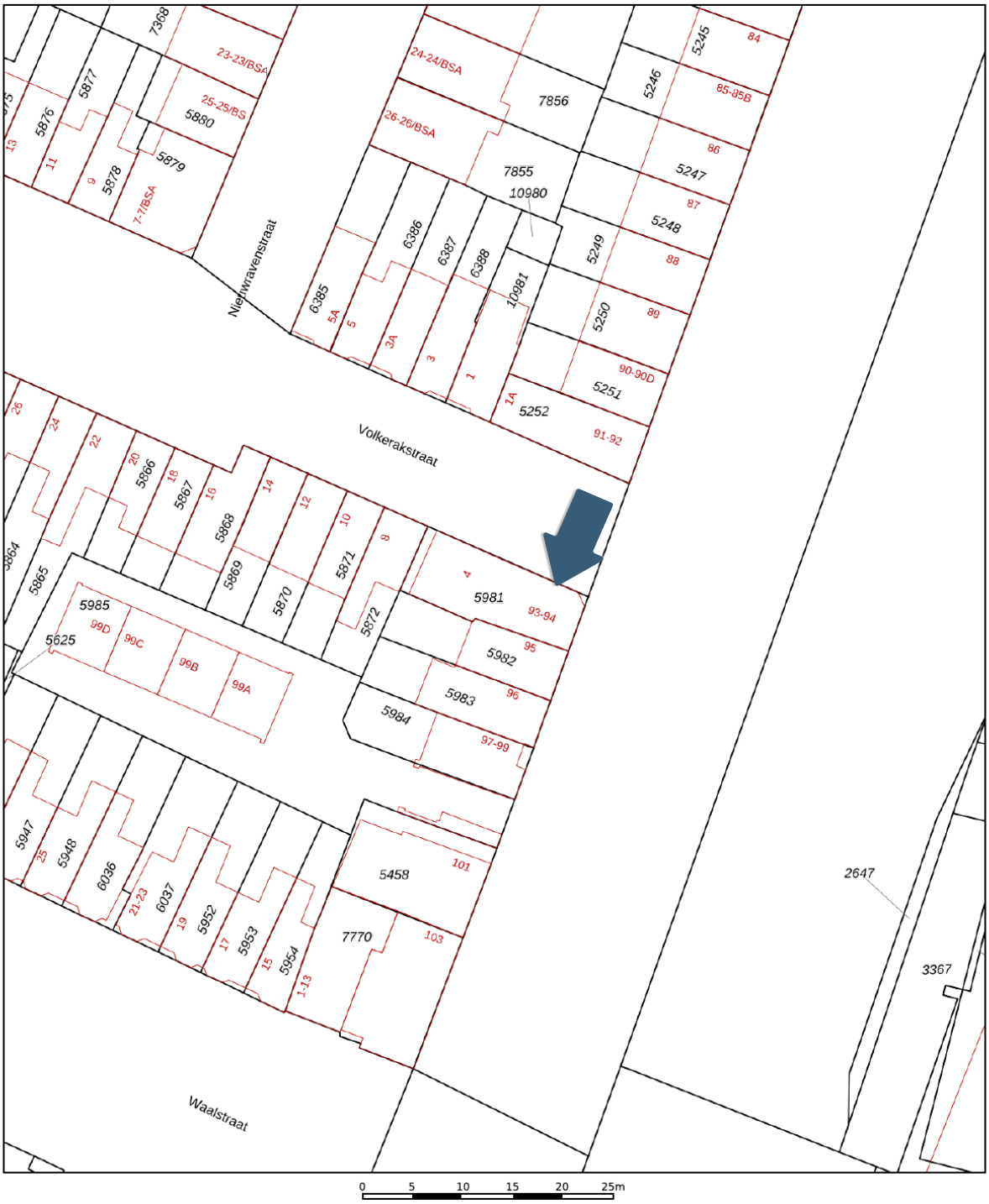
Jutfaseweg 94 - Utrecht
Derde Verdieping

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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Catharijne
Sectie	D
Perceel	5981

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
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.

ONS TEAM

Robert Dunning

Ben Steegenga
06-51821853

Martijn van Eyk
06-31978096

Diederick van Griethuysen
06-52889969

Eric Anker
06-51821853

Jenny Boey
030-2315186

Sonja Werkhoven
06-52553345

Karin Oelssen
030-2322034

Jolanda van Diepen
030-2315186

Stan van Staa
030-2315186

Marly van Rooijen
030-2315186

Melanie Hoek
030-2315186

Marjolein Lens-Alberti
030-2315186

Aleksandra Kulik
030-2315186

Frank van Elst
030-2322034

Kelly van der Landen
030 231 51 86

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 rechtscollege, 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 bieders 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

Nutsvoorzieningen

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

Water

Vitens
Tel.: 0900-0650
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

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 hypotheken, 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.

175 jaar

LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lauteslager.nl

lauteslager.nl