

# Te koop



## **Laan van Nieuw-Guinea 26** Utrecht

Vraagprijs € 450.000 k.k.



Antonius Matthaesuslaan 19 \\ 3515 AN Utrecht \\ 030 - 271 00 04 \\  
info@wijmakelaardij.nl \\ www.wijmakelaardij.nl





|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 70 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Inhoud</b>             | 265 m <sup>3</sup> |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                  |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1924               |
| <b>Energie label</b>      | D                  |



Wonen met karakter in het levendige Lombok, mét tuin én dakterras op het zuidwesten

Op zoek naar een sfeervolle stadswoning waar je zó in kunt? Deze charmante tussenwoning combineert een slimme indeling met twee heerlijke buitenruimtes en verrassend veel authentieke details. Gelegen op een toplocatie in het geliefde Lombok. Ideaal voor starters die willen wonen in een levendige buurt, met de rust van een eigen achtertuin én een zonnig dakterras.

#### INDELING

##### Begane grond

Via de voordeur stap je binnen in de hal met trapopgang, meterkast en toilet. Onder de trap vind je een handige bergkast met aansluitingen voor de wasmachine. De ruime woonkamer aan de voorzijde voelt direct aangenaam aan dankzij de hoge plafonds (2,70m), grote ramen en een karakteristieke schouw. De originele kamer-en-suite met schuifdeuren, glas-in-lood en paneeldeuren geeft de ruimte extra sfeer en charme.

Achterin de woning bevindt zich de eetkamer en de moderne open keuken, die is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie én een praktisch spoeleiland. Vanuit zowel de keuken als via dubbele openslaande deuren in de eetkamer heb je toegang tot de royale achtertuin. Voor

Utrechtse begrippen is deze tuin verrassend ruim en dankzij de ligging op het zuidwesten is het hier op zonnige dagen optimaal genieten.

##### Eerste verdieping

Boven zijn twee slaapkamers, beide prettig van formaat en voorzien van veel lichtinval. In de grote slaapkamer aan de voorzijde vind je opnieuw een sfeervolle schouw. De royale overloop biedt ruimte voor extra kastruimte of opbergmogelijkheden. Boven de trapopgang bevindt zich de cv-ketel (bouwjaar: 2015).

De badkamer is modern en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en spiegel. Vanuit de overloop heb je toegang tot het ruime dakterras op het zuidwesten, waardoor je bijna de hele dag van de zon kunt genieten.





Lombok is een levendige stadswijk waar mensen graag wonen en werken. Met talloze buurtwinkels, het mooie Majellapark en diverse restaurants binnen handbereik, heb je alle voorzieningen binnen de directe omgeving. Wil je eropuit? De binnenstad ligt op slechts vijf minuten fietsen! Ga je liever de andere kant op? Dan ben je zo bij De Munt, Park Oog in Al of Soia Beach, waar je in de zomer heerlijk van de zon kunt genieten. De wijk is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en heeft een goede aansluiting op de A2 en A12.

Nieuwsgierig geworden?

Plan snel een bezichtiging in. We laten je dit fijne huis met plezier zien. Een unieke kans voor wie wil wonen in de stad, maar ook wil genieten van buitenruimte!

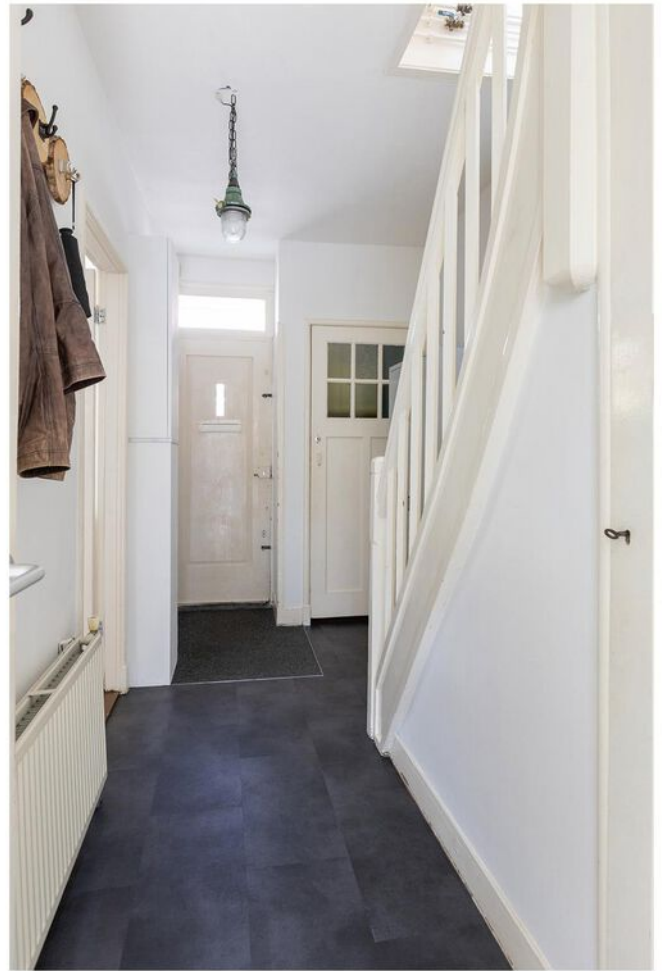
#### BIJZONDERHEDEN

- Originele kamer-en-suite met glas en lood, en gehele woning voorzien van paneeldeuren
- Dubbel glas, dak- en vloerisolatie
- Dak vernieuwd en geïsoleerd (2023)
- Gelegen in de populaire wijk Lombok
- Zowel een achtertuin als dakterras, beide op het zuidwesten
- Verwarming via cv-ketel (bouwjaar: 2015)

















































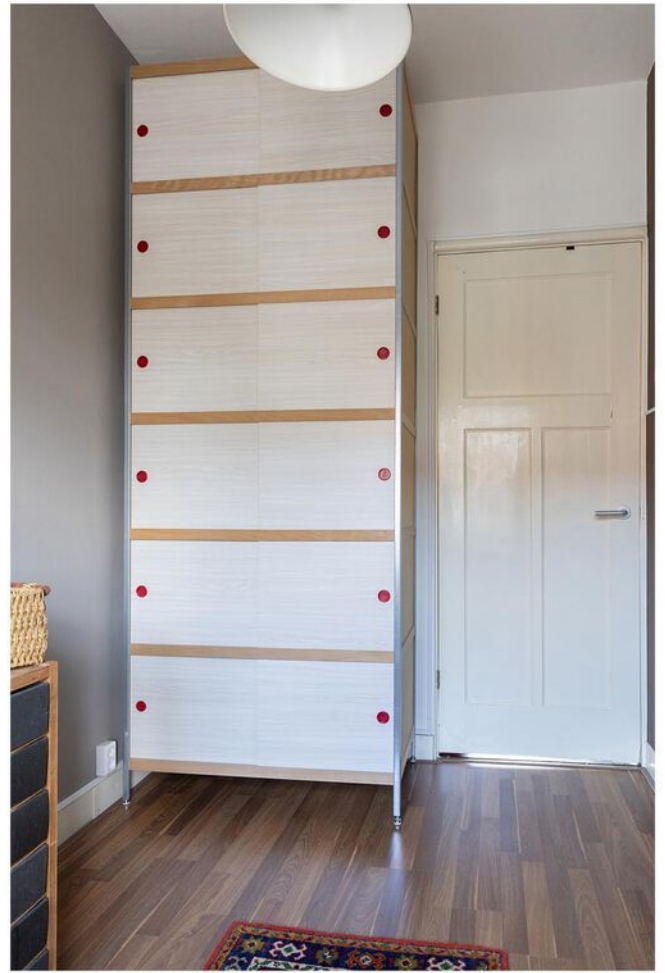
























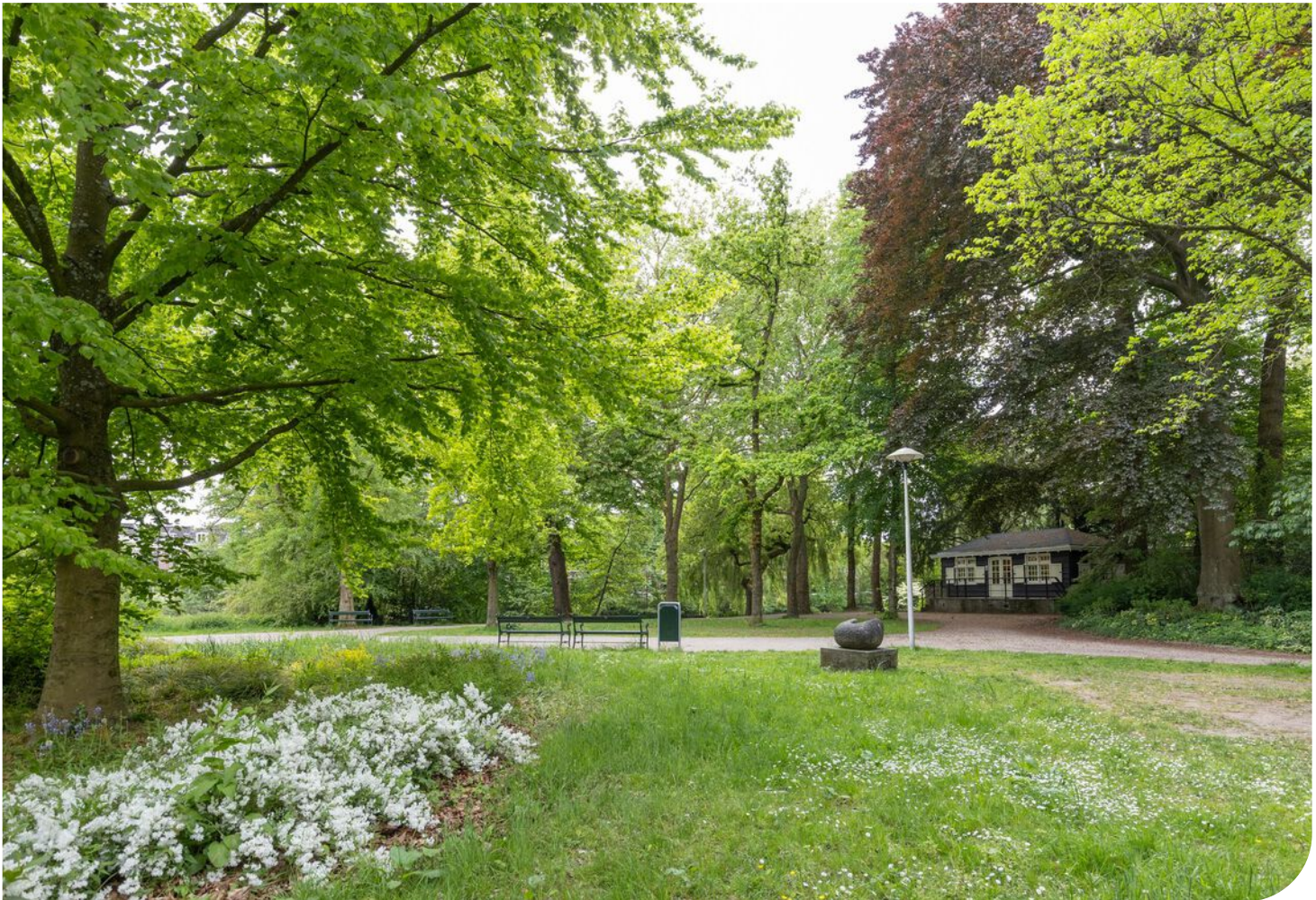




















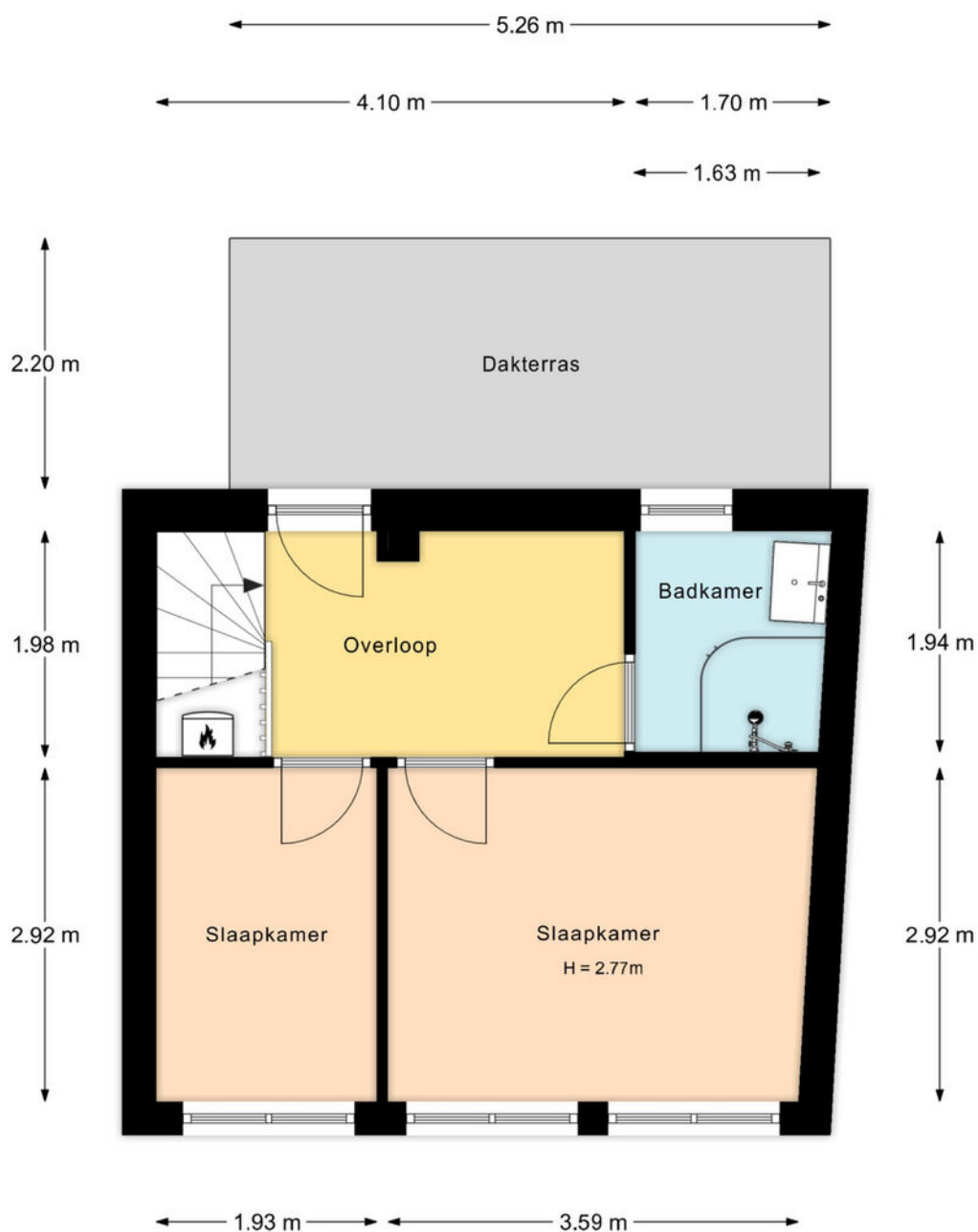
# PLATTEGROND





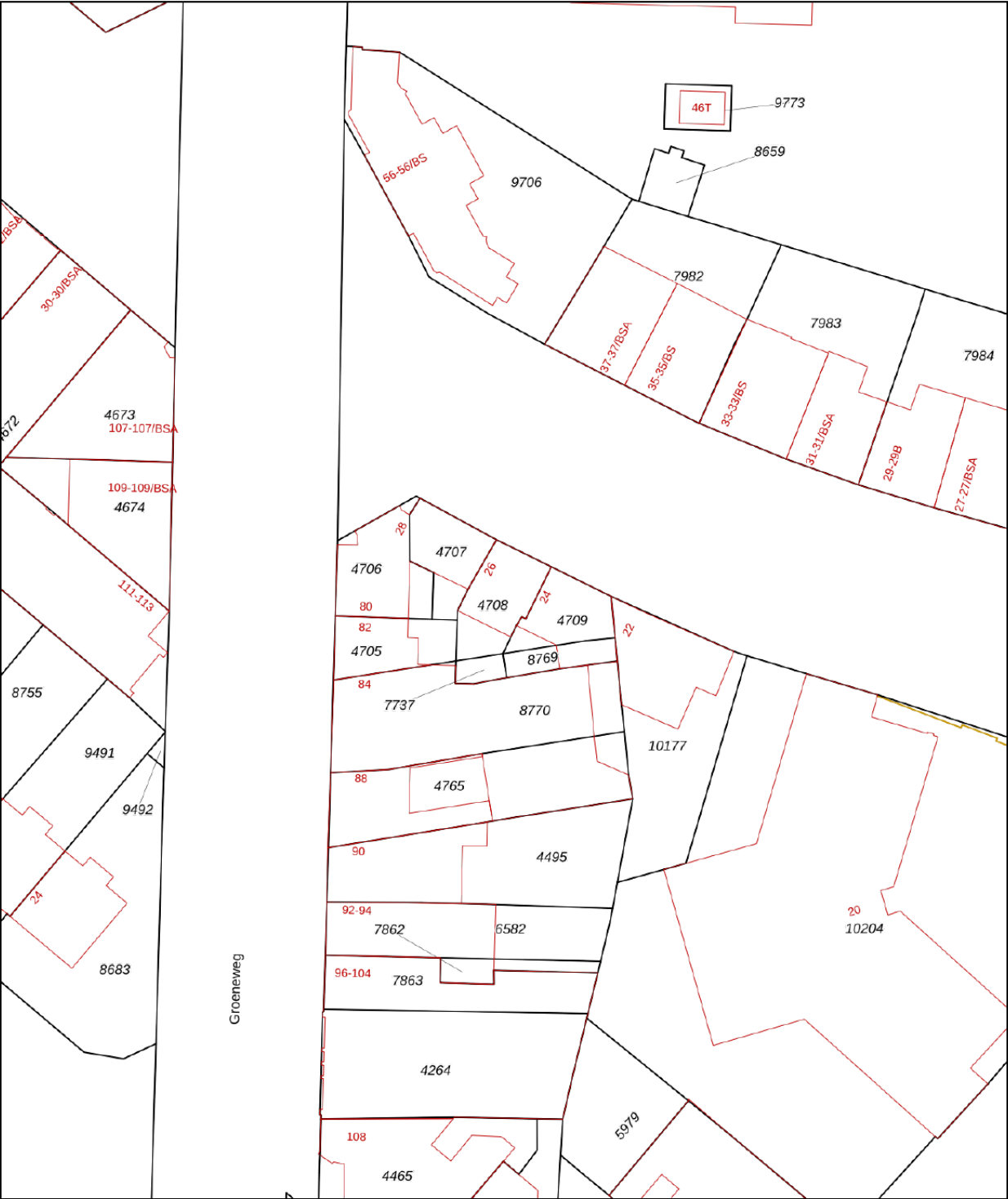
# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie C

Perceel 4708

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025

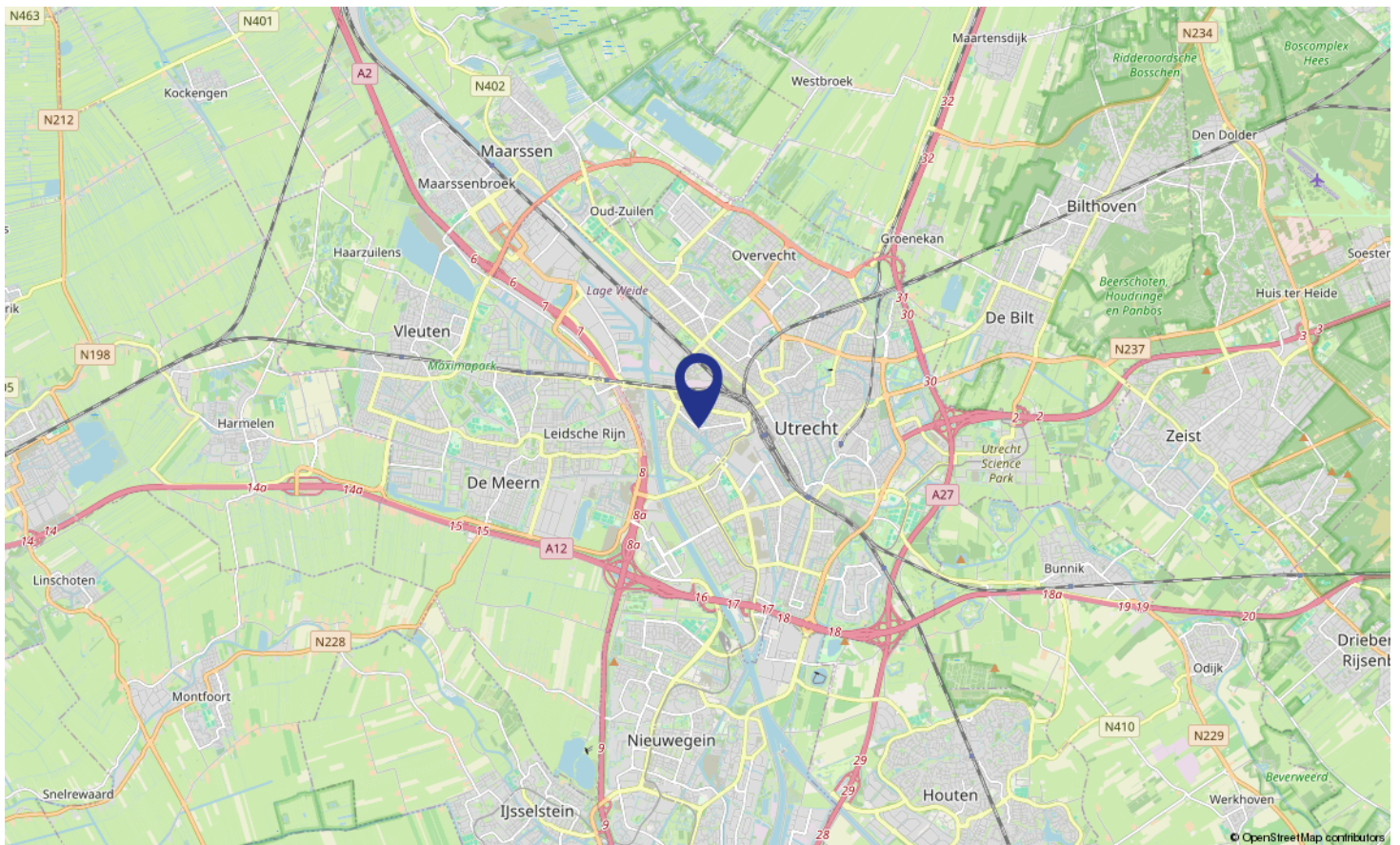
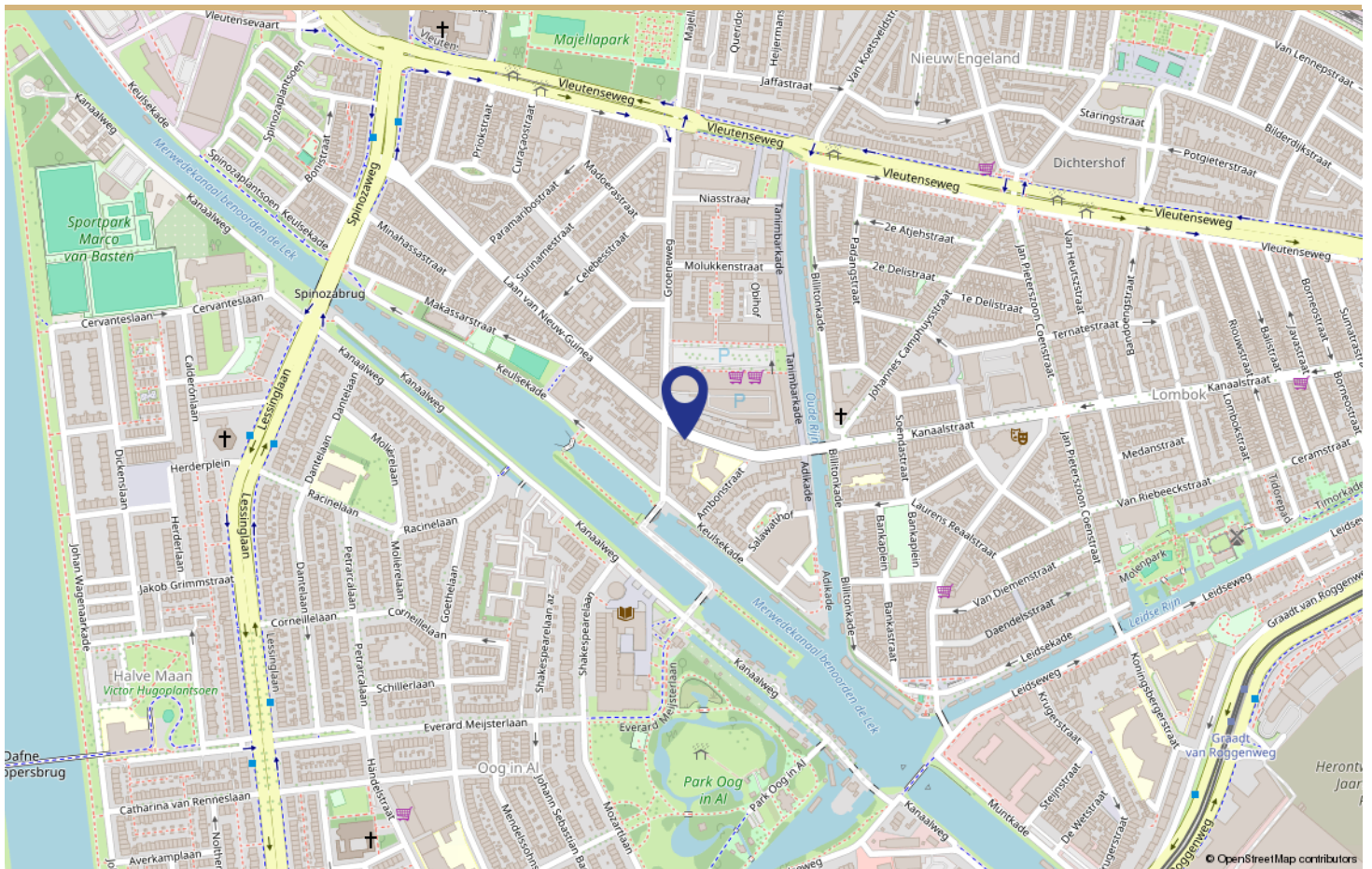
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# KADASTRALE KAART





LOCATIE OP DE KAART





## Utrecht voelt als thuiskomen

Utrecht is het kloppende hart van Nederland, een stad waar historie en moderniteit moeiteloos samenkomen. Wandel door de sfeervolle binnenstad en ontdek unieke grachten met werfkelders die nergens anders ter wereld te vinden zijn. Hier geniet je van gezellige cafés, boetiekjes en culturele hotspots, allemaal op loopafstand. Het Domplein, met de iconische Domtoren, herinnert aan de rijke geschiedenis van deze stad die al sinds de Romeinse tijd bestaat.

Wat Utrecht zo aantrekkelijk maakt, is haar menselijke schaal. Of je nu door de wijken fietst, een festival bezoekt of neerstrijkt in een stadspark, alles voelt dichtbij en toegankelijk. Bovendien is de stad een knooppunt: binnen 30 minuten sta je in Amsterdam of Rotterdam, terwijl Utrecht zelf alles biedt wat je nodig hebt. Hier woon je centraal, zonder in te leveren op sfeer en charme.

Naast de historische binnenstad biedt Utrecht ook moderne wijken zoals Leidsche Rijn en de creatieve hub Rotsoord. Deze combinaties maken de stad geliefd bij gezinnen, jonge professionals en studenten. In Utrecht vind je karakteristieke herenhuizen, knusse appartementen en duurzame nieuwbouwwoningen.

Voor ieder wat wils! De stad investeert continu in innovatie en leefbaarheid. Denk aan nieuwe fietsbruggen, vergroening van buurten en autoluwe zones. Utrecht is daarnaast de thuisbasis van topuniversiteiten, innovatieve bedrijven en een bruisend cultureel leven. Concerten, theaters en musea: het is allemaal binnen handbereik.

Kortom, Utrecht is niet zomaar een stad, het is een plek waar je thuiskomt. Hier woon je niet alleen; je leeft, geniet en groeit.

# WONEN IN UTRECHT



## Buurtinformatie - Utrecht / Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg



**48%**



**52%**

Leeftijd



0 - 14: 10%

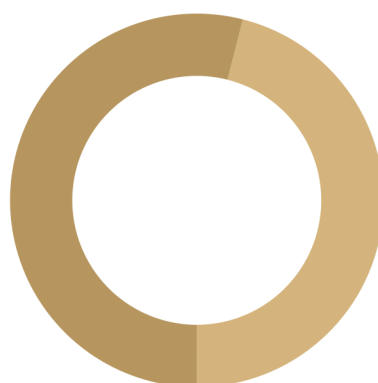
15 - 24: 15%

25 - 44: 48%

45 - 64: 18%

65+: 8%

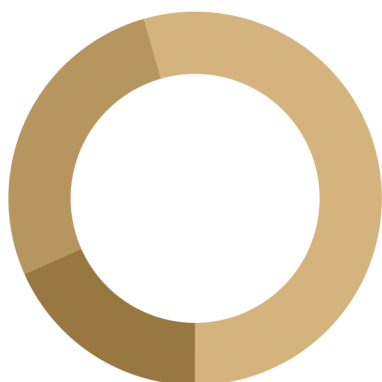
Koop / huur



Koop: 46%

Huur: 54%

Huishoudens



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 18%



**0,5 per huishouden**

Gemiddelde woningwaarde:

-

# STATISTIEKEN



| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kasten                                 |               | X        |              |
| - Legplanken trappengat                  | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Livin flame bio-ethanol brander        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN



| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Losse bloempotten                                                  |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - Speelhuisje                                                      | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN





"Wij zeggen wat wij doen, en wij doen wat wij zeggen"

### **Aangenaam, wij zijn Wij Makelaardij**

Als makelaar verkopen, kopen en/of verhuren wij graag jouw woning in Utrecht en omgeving. Wij doen dit uitsluitend met full-service dienstverlening omdat we dan de maximale resultaten voor jou kunnen behalen.

En als professionals zijn wij actief als aankoopmakelaar, verkoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur in Utrecht en omgeving.

Voor de verkoop, aankoop en/of verhuur van jouw woning heb je te maken met een van onze makelaars, Gerrit Jan, Arnoud of Kyras. Heb je een taxatie nodig dan is Kyras onze taxateur.

De makelaars worden ondersteund door Moniek en Lieke als office managers.



# WIE ZIJN WIJ



[illegible]

## AANTEKENINGEN





[laan van nieuw-guinea26.nl](http://laan-van-nieuw-guinea26.nl)

Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



**BEKIJK DEZE WONING  
ONLINE!**



# Interesse

in deze mooie woning?





[illegible]

# AANTEKENINGEN