LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht



MYTYLWEG 100 UTRECHT

PRIJS OP AANVRAAG

600 m²

2860 m²

10 (8 Slaapkamers)



KENMERKEN

Overdracht

Prijs op aanvraag	
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	600 m^2
Perceeloppervlakte	2860 m^2
Inhoud	2820 m^3
Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Woonboerderij
Bouwjaar	1550
Isolatievormen	Volledig geisoleerd
Energielabel	A

Tuin

Tuintypen	Rondom
Zwembad	Aanwezig

Warmte-instalatie	warmtepomp installatie met bron (gesloten bodemcollectorsysteem)
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	8

Omschrijving

MYTYLWEG 100 UTRECHT

Een plek die je niet verwacht in Utrecht

Wonen met de ruimte van een landgoed, de rust van het buitengebied en de stad letterlijk binnen handbereik.

Aan de Mytylweg 100, genaamd Kleine Kuil, staat een woonboerderij die je in Utrecht maar zelden tegenkomt. Een indrukwekkend woonhuis met 600 m² woonoppervlakte, uitzonderlijk grote leefruimtes, vier slaapkamers, meerdere badkamers, een separate woonruimte die voor meerdere doeleinden geschikt is, een royale garage én een prachtige ecologische zwemvijver.

Maar cijfers vertellen hier maar een deel van het verhaal.

Want zodra je op het perceel van ruim 2.800 m² bent, verandert het gevoel. De stad lijkt even ver weg. Rondom de woonboerderij is ruimte, groen en rust. De zwemvijver vormt het hart van de buitenruimte en nodigt uit tot lange zomerdagen, zwemmen, ontspannen en tafelen met familie en vrienden.

En dan realiseer je je: dit is Utrecht.

Een woonplek voor mensen die niet alleen een royaal woonhuis zoeken, maar een omgeving waarin ruimte, rust, groen, vrijheid en privacy onderdeel zijn van het dagelijks leven.

Ruimte die je moet ervaren

Binnen is de schaal minstens zo indrukwekkend.

De woonkamer van bijna 140 m² is een ruimte van formaat. Geen traditionele woonkamer, maar een plek die zich moeiteloos laat indelen in verschillende leefwerelden: een royale zithoek, een werkplek, een thuisbioscoop of een atelier. De royale open gashaard vormt de scheiding tussen de woonkamer en de eetkamer.

De grote raampartijen brengen het groen naar binnen en zorgen gedurende de dag voor een steeds veranderend uitzicht.

Aan de andere zijde van de open gashaard ligt de woonkeuken met eetkamer van circa 79 m². Ook hier gaat het om veel meer dan koken alleen. Dit is een ruimte om te leven. Om uitgebreid te koken, samen te eten, bij te praten en gasten te ontvangen.

Op de begane grond bevinden zich twee separate toiletten en een douche, zodat na het nemen van een duik de douche binnen handbereik is.

Met deze afmetingen ontstaat iets wat in moderne woningen maar zelden wordt gevonden: ruimte om werkelijk samen te leven, zonder dat iedereen elkaar in de weg zit.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast twee royale kamers van circa 22 en 24 m². Deze kunnen worden ingericht als slaapkamer, werkkamer, bibliotheek, praktijkruimte, speelkamer et cetera.

Omschrijving

Een huis voor het leven

De indeling maakt deze woonboerderij bijzonder veelzijdig.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, twee badkamers en een royale overloop. Zo is er onder andere een indrukwekkende ruimte van 40 m². Deze leent zich uitstekend voor een royale master suite met badkamer en suite, twee inloopkasten en een separaat toilet. De andere drie kamers liggen aan de andere kant van deze verdieping, met een badkamer en wasruimte.

Hier is ruimte voor een groot gezin. Voor een samengestelde familie. Voor inwonende familie of gasten. Voor werken aan huis.

Buitenleven op zijn best

En dan is er de tuin.

Misschien wel het meest bijzondere onderdeel van deze woonboerderij.

Het royale perceel biedt ruimte, groen en privacy. De woonboerderij ligt vrij in zijn omgeving en wordt omringd door een buitenruimte die uitnodigt om daadwerkelijk buiten te leven.

De ecologische zwemvijver is daarbij een absolute blikvanger.

Op een warme zomerdag een duik nemen. Daarna languit op het terras. Een tafel vol vrienden en familie. Kinderen die buiten spelen. Een drankje terwijl de avond langzaam valt.

Het zijn precies die momenten die van een huis een plek maken.

Rondom de boerderij zijn verschillende terrassen en zitplekken mogelijk, waardoor gedurende de dag steeds een andere plek kan worden opgezocht.

Van de fruitbomen wordt jaarlijks eigen appel en perensap gemaakt, van de pruimen jam. De uitkijktoren aan de Kromme Rijn is een mooie plek om te spelen of je even terug te trekken. Met de elektrische fluisterboot, met eigen aanlegplek aan de tuin, vaar je binnen een kwartier de stad in of de natuur in.

Buiten wonen, maar wel in Utrecht.

Een eigen plek voor gasten, familie of werk

Alsof de boerderij zelf nog niet genoeg ruimte biedt, bevindt zich op het terrein een separate woonruimte van circa 53 m², met een eigen woonkamer, keukenblok en toilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee (slaap)kamers, een badkamer, een royale overloop en een separaat toilet.

Omschrijving

Een waardevolle aanvulling met veel mogelijkheden.

Voor gasten. Voor familie. Voor een au pair of inwonende ouder. Voor een kantoor of praktijk aan huis. Voor een B&B. Of een eigen plek waar wonen en werken van elkaar gescheiden kunnen blijven.

Daarnaast beschikt dit bijgebouw over een royale garage van circa 37 m², aangevuld met een royale berging.

Juist deze extra functies maken het geheel geschikt voor uiteenlopende levensstijlen en gezinssituaties.

Groen, rustig en toch Utrecht

De ligging aan de Mytylweg is minstens zo bijzonder als de boerderij zelf.

Aan de oostzijde van Utrecht woon je hier omringd door groen, met Amelisweerd en Rhijnauwen dichtbij. Wandelen, hardlopen, fietsen of gewoon even naar buiten: de natuur ligt hier letterlijk om de hoek.

Tegelijkertijd bevinden Utrecht Science Park, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand.

En wie de stad in wil, is er zo.

Ook de A12, A27 en A28 zijn goed bereikbaar.

Het is precies die combinatie die deze plek zo bijzonder maakt: de vrijheid van buiten wonen, zonder de stad op te geven.

Een zeldzaamheid binnen de stadsgrenzen

Een woonboerderij van deze omvang, met deze hoeveelheid leefruimte, een separate woonruimte, een royale garage, een groot perceel en een zwemvijver, binnen de gemeente Utrecht, komt maar zeer zelden op de markt.

Mytylweg 100 is dan ook geen woning die je alleen op basis van vierkante meters beoordeelt.

Het is de combinatie.

De rust. Het groen. De privacy. De zwemvijver.

De Kromme Rijn. De enorme leefruimtes. De flexibiliteit. En bovenal: de wetenschap dat je dit alles kunt hebben, terwijl Utrecht gewoon je achtertuin blijft.

Een woonboerderij voor wie ruimte niet als luxe ziet, maar als levensstijl.

Mytylweg 100. Een uitzonderlijke plek om te wonen.

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

















































































































PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUS House Visuals 2026

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGROND

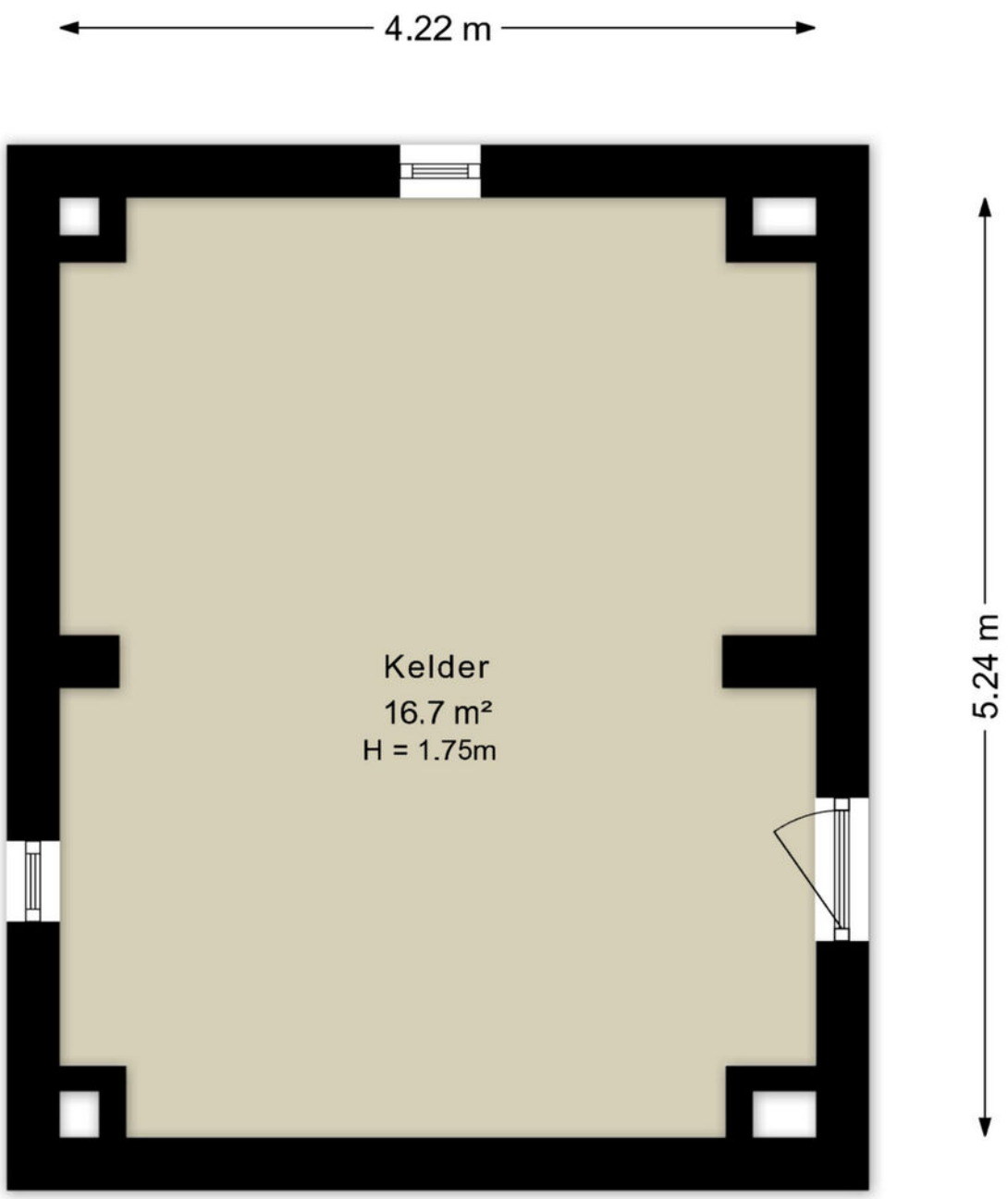


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGROND

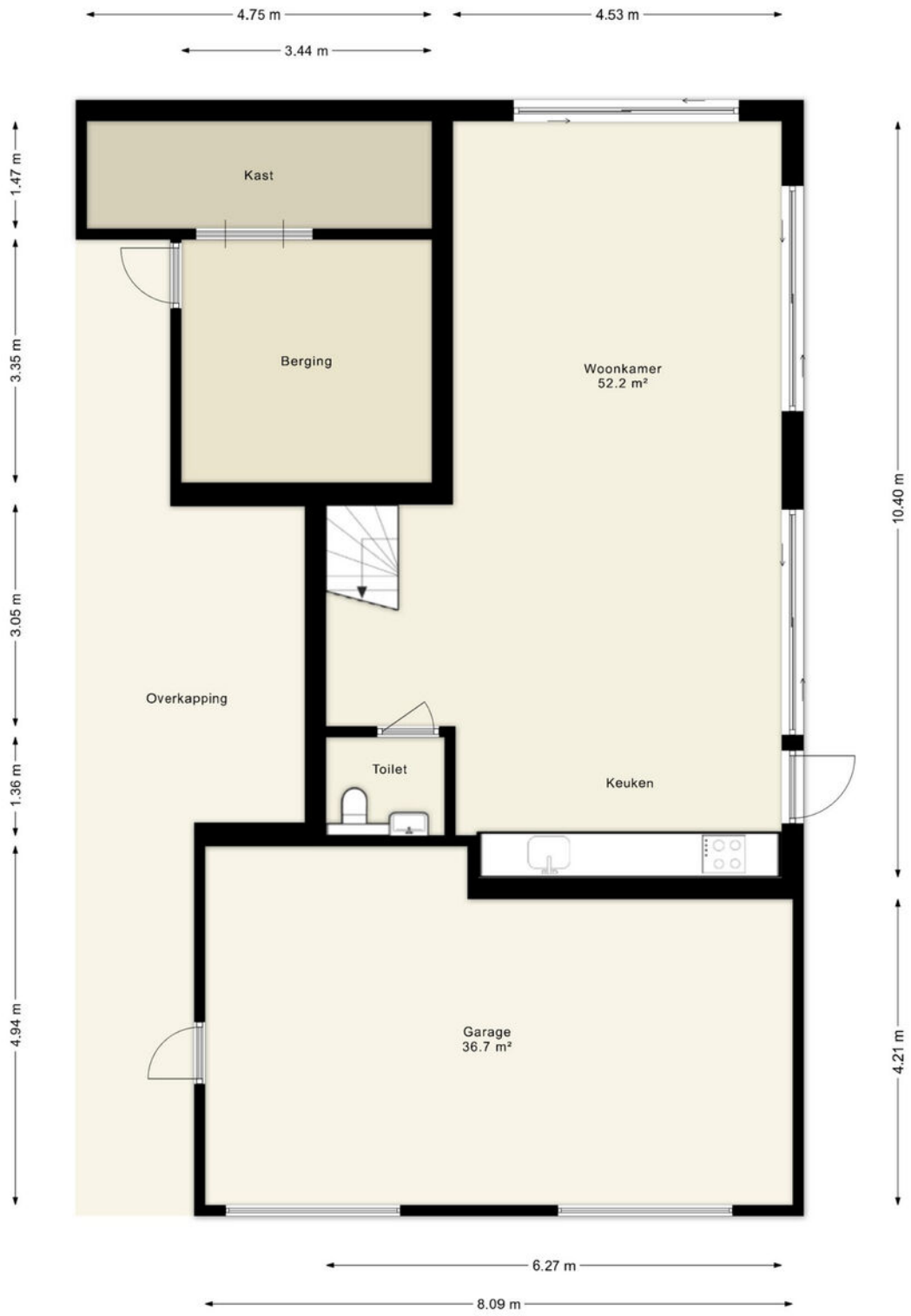


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGROND

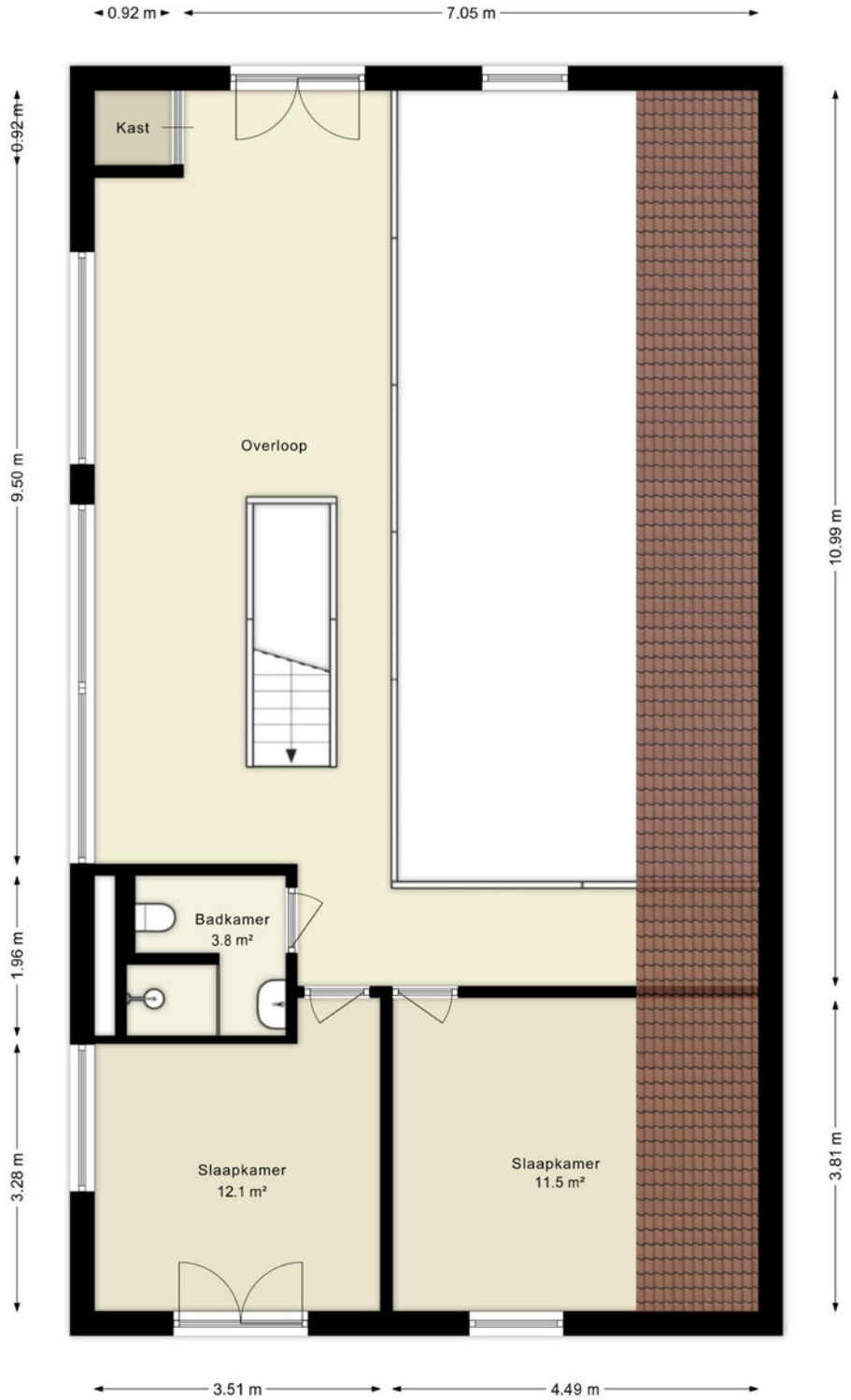


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

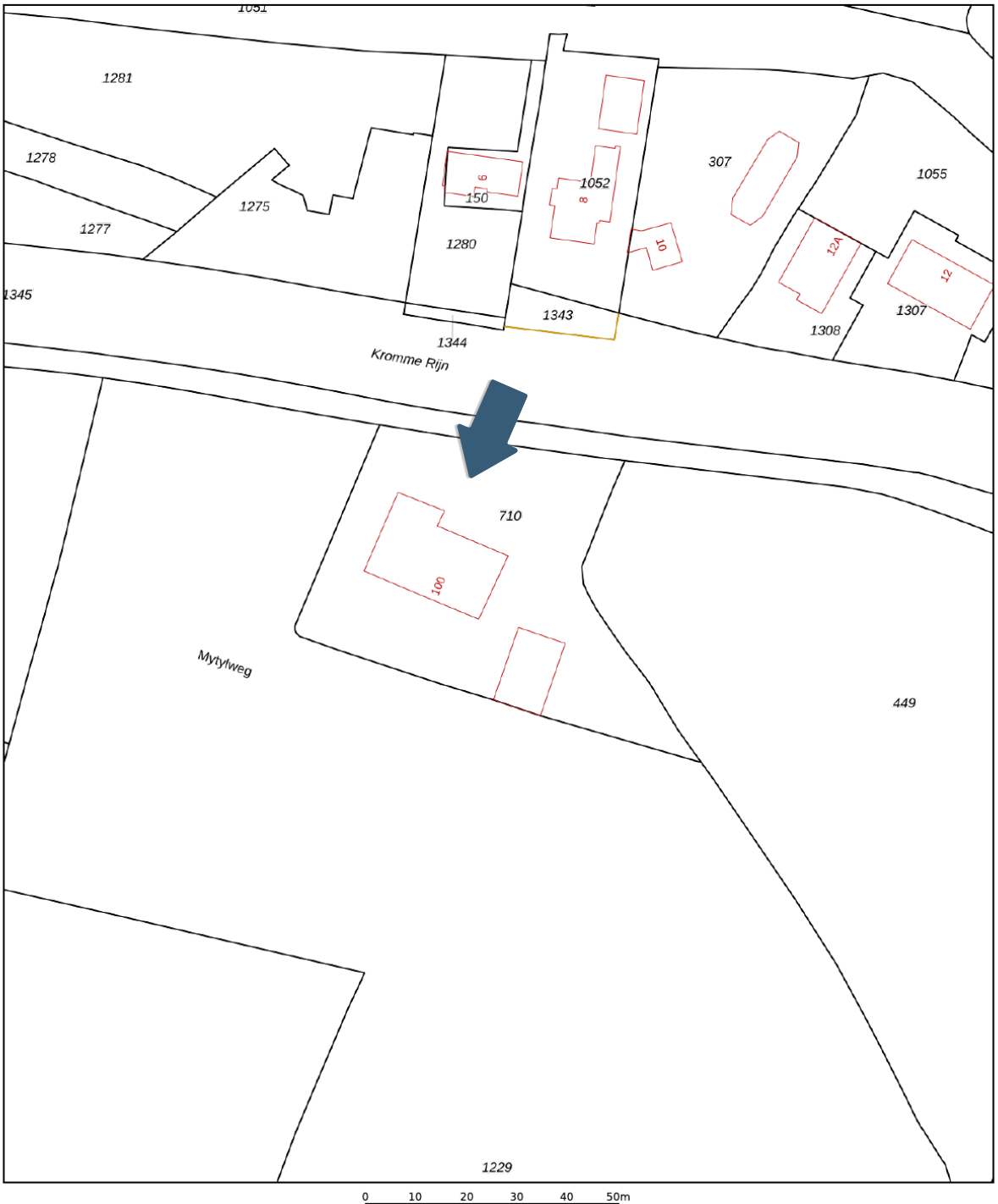
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	O
Perceel	710

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 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



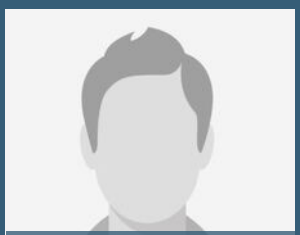
Melanie Hoek
030-2315186



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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 screnen.

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.

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.





LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lauteslager.nl

lauteslager.nl