

# TE KOOP



## Chopinstraat 17, Utrecht

Vraagprijs € 789.000 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

**116 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**104 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers

**5**

Energie label

**A**

## > Omschrijving

Wil jij wonen in één van de meest geliefde en sfeervolle wijken van Utrecht? Dan is deze charmante jaren '30 woning aan de Chopinstraat 17 in Oog in Al absoluut het bekijken waard. De woning beschikt over circa 116 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer met erker, een moderne open keuken en zowel een voor- als achtertuin met berging. Dankzij energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 116 m<sup>2</sup> | bouwjaar 1935
- Energie label A
- Lage maandelijkse energielasten van circa € 105,- (gas, water en elektra)
- 7 zonnepanelen geplaatst in 2022
- Sfeervolle jaren '30 woning met karakteristieke details
- Lichte woonkamer met erker
- Moderne open keuken
- Voor- en achtertuin met vrijstaande berging
- Vijf volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen, openbaar vervoer en de binnenstad
- Oplevering in overleg

### WONEN

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Een fijne plek om je fiets neer te zetten én direct een warm welkom dankzij de karakteristieke gevel met erker, ronde voordeur en authentieke uilenbrievbus. Ook binnen proef je meteen de sfeer van de jaren '30, onder andere door de originele wandtegels in de hal. Vanuit hier heb je toegang tot de kelderkast, de verruimde toiletruimte en de woonkamer.

De woonkamer voelt direct licht en prettig aan dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De sfeervolle erker aan de voorkant geeft de ruimte extra charme en zorgt voor die kenmerkende jaren '30 uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding





staat met het eetgedeelte. Hierdoor ontstaat een gezellige en praktische leefruimte waar voldoende plaats is voor een grote eettafel om uitgebreid te dineren of gezellig samen te komen met vrienden en familie. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in.

#### SLAPEN EN BADEN

De eerste verdieping is in 2009 vergroot door middel van een opbouw, waardoor met name de badkamer en de slaapkamer opvallend ruim zijn geworden. Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers.

De royale slaapkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en uitgebreide kastruimte. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en extra sfeer dankzij de karakteristieke erker. De derde kamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is neutraal en verzorgd afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel en een wasmachineaansluiting.

Op de tweede verdieping kom je uit op de overloop waar zich de C.V.-ketel bevindt en waar eventueel ruimte is voor (extra) witgoed aansluitingen. Daarnaast vind je hier nog twee volwaardige slaapkamers. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is hier een ruime kamer ontstaan en ook de slaapkamer aan de voorzijde is verrassend ruim. De zichtbare originele balken zorgen ook hier weer voor extra sfeer en karakter.

#### BUITENLEVEN

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon kunt vinden.

De achtertuin ligt op het oosten en is een heerlijke plek voor een ontbijt of een kop koffie in de ochtendzon. Er is voldoende ruimte voor zowel een eettafel als een gezellige loungehoek. In de voortuin geniet je juist weer van de middag- en avondzon; perfect om na een lange dag nog even buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich een

praktische vrijstaande berging en een achterom met afgesloten gezamenlijke poort.

#### DE WIJK

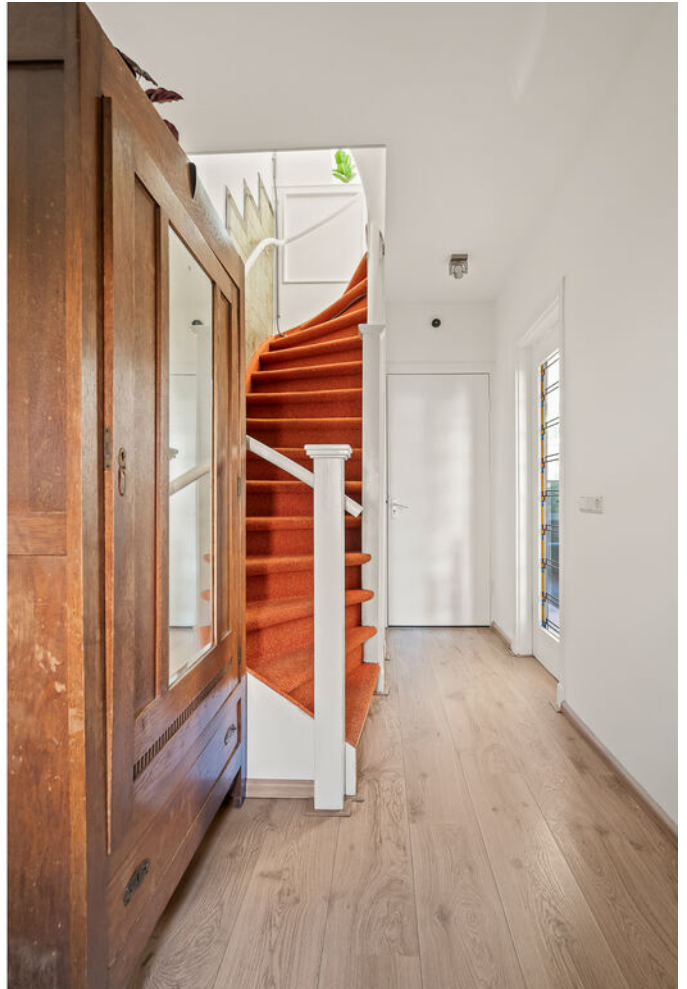
De Chopinstraat ligt in het geliefde Oog in Al: een rustige, groene en kindvriendelijke wijk die niet voor niets vaak een "dorp in de stad" wordt genoemd. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Voor boodschappen kun je terecht aan de Händelstraat met onder andere een Albert Heijn, Etos en diverse specialzaken zoals een bakker, kaaswinkel, slijterij, taartwinkel en opticien.

Direct achter de woning ligt het Jochem Uytdehaageplantsoen met een vernieuwde speeltuin, voetbalveld en kinderopvang. Daarnaast vind je in de wijk meerdere speeltuinen, kinderopvanglocaties en maar liefst drie basisscholen. Daarmee is dit een ideale woonomgeving voor gezinnen en jonge kinderen.

Ook op het gebied van horeca en ontspanning heeft Oog in Al veel te bieden. Zo vind je in de wijk onder andere Buurten in de Fabriek en Landhuis in de Stad, beide geliefde plekken om te lunchen, borrelen of te dineren. Daarnaast ligt het groene Park Oog in Al op korte afstand, compleet met speeltuin en kinderboerderij.

De bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten rijd je richting de A2 of A12 en ook Utrecht Centraal en de binnenstad van Utrecht zijn snel per fiets bereikbaar.





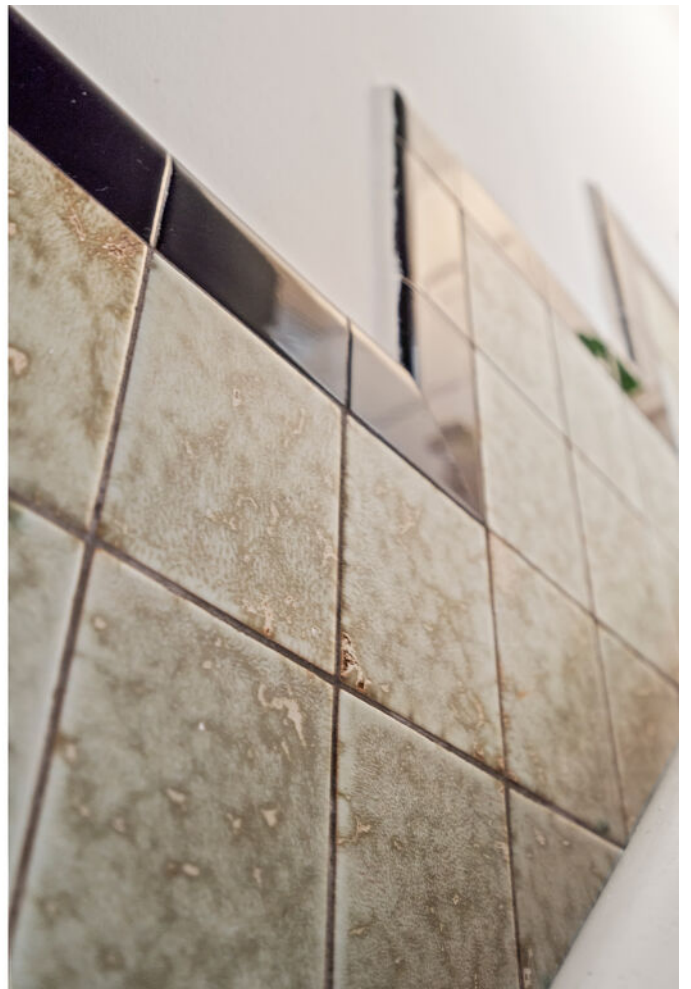
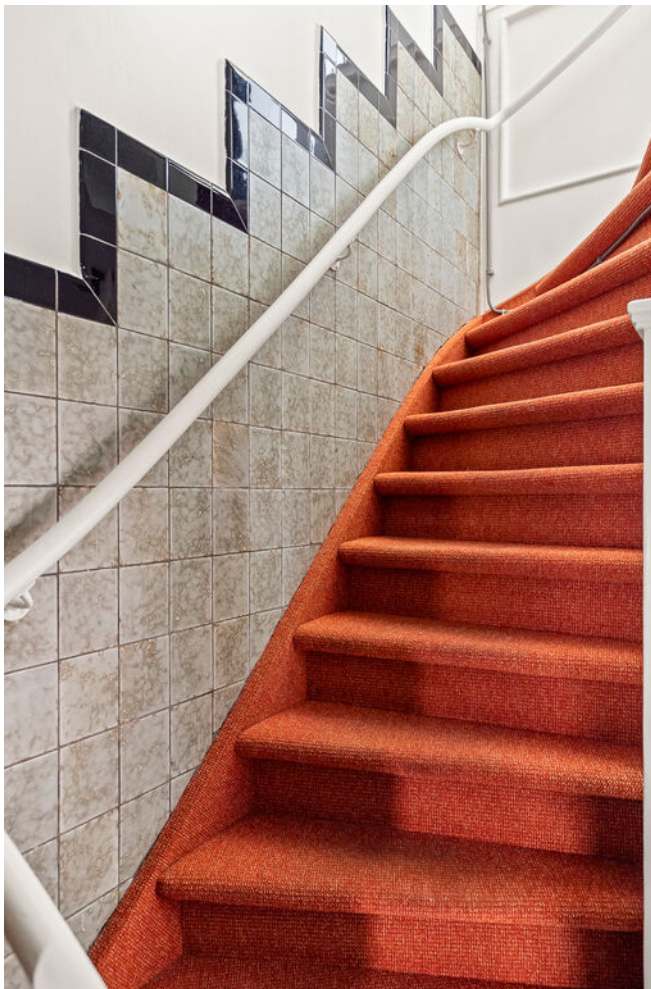


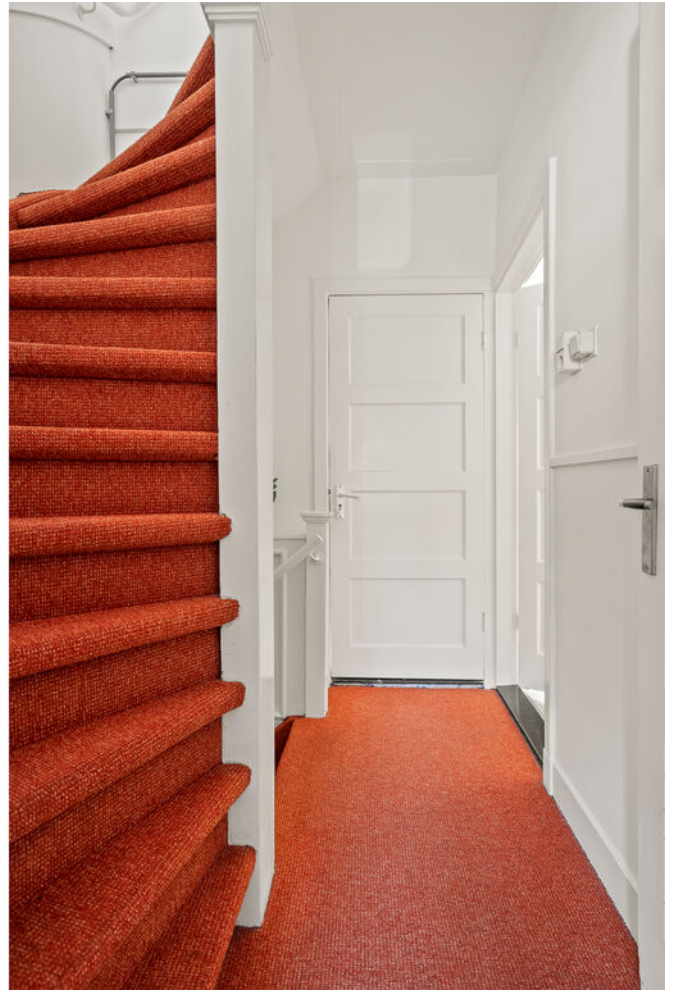




























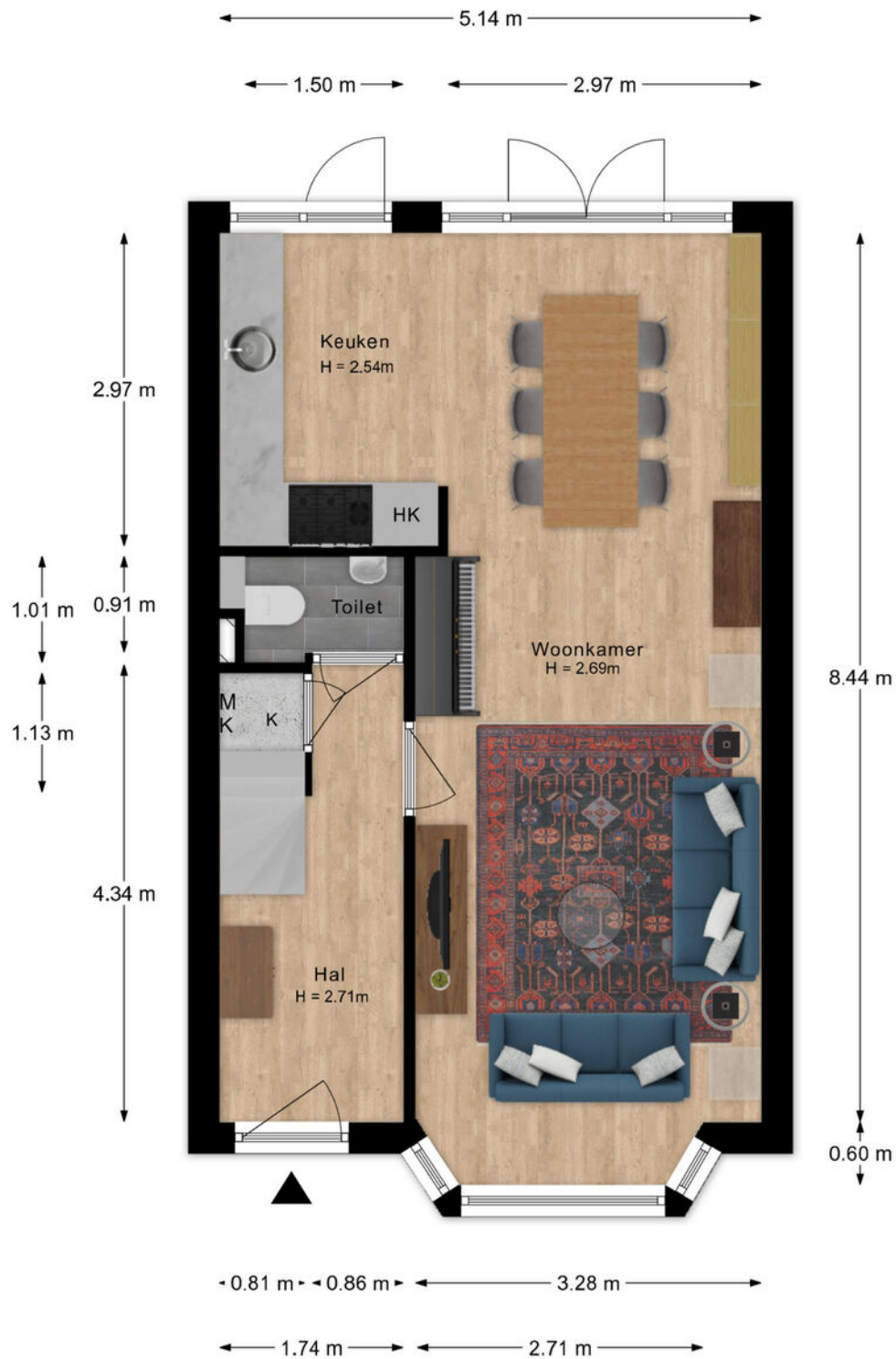








## > Begane grond



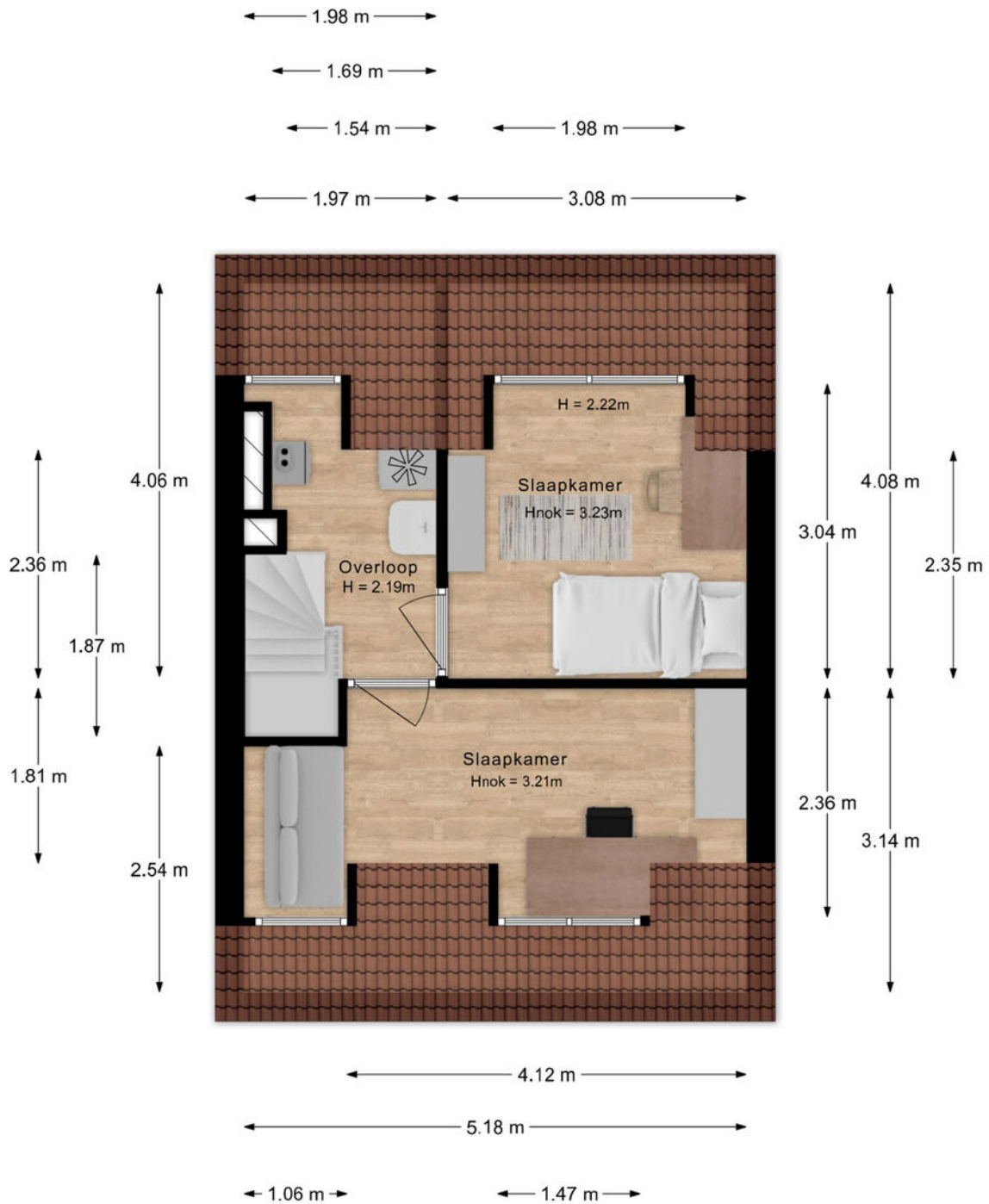
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## > 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.

## > 2e 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.

# > 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.

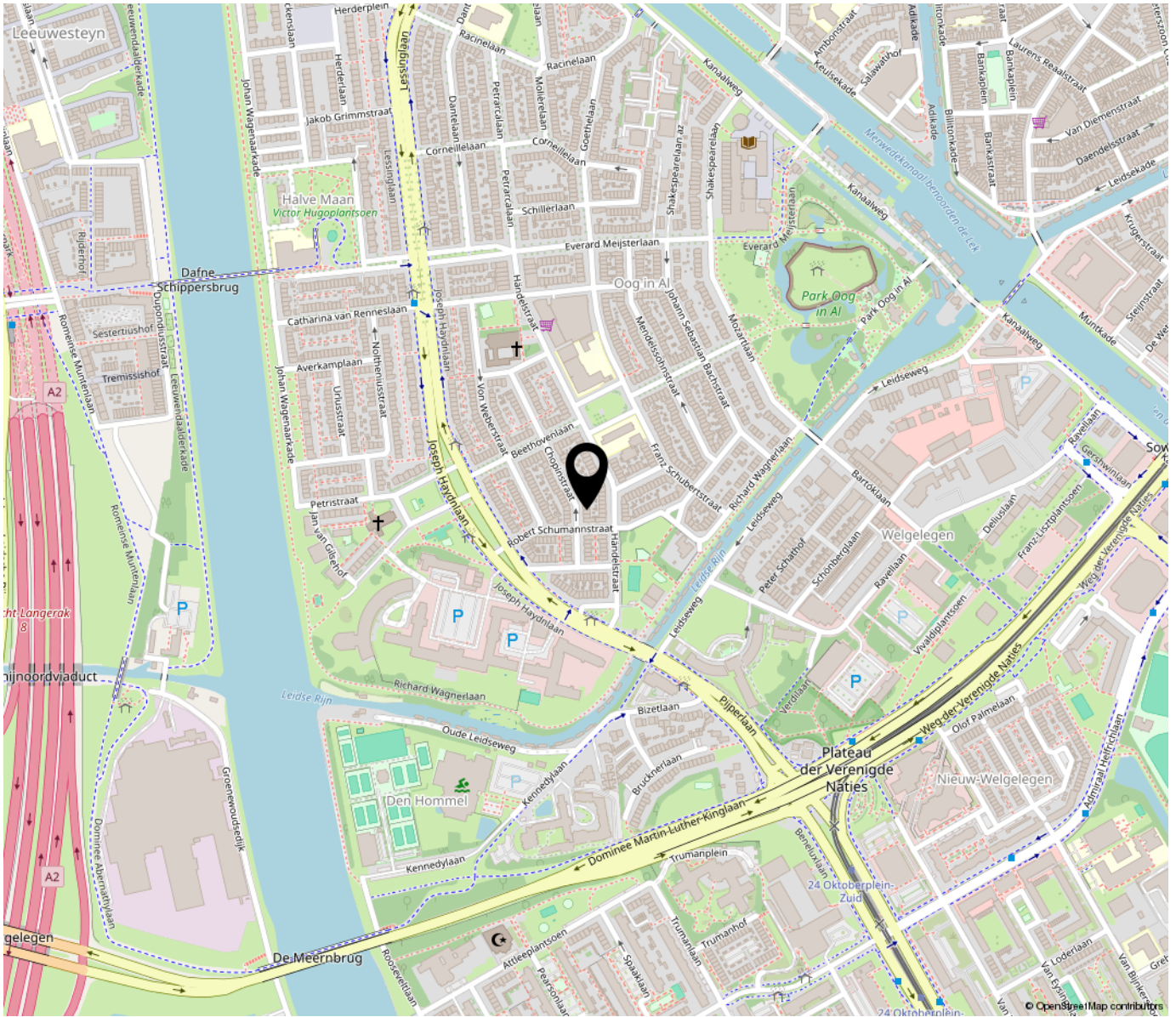
# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht

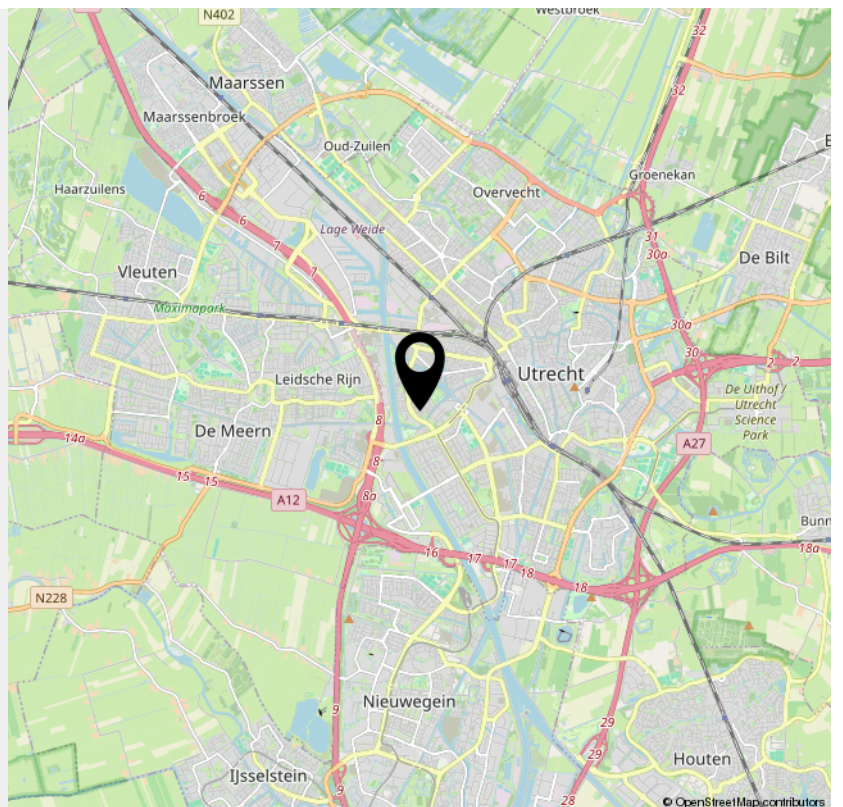


<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5734</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Chopinstraat ligt in het geliefde Oog in Al: een rustige, groene en kindvriendelijke wijk die niet voor niets vaak een “dorp in de stad” wordt genoemd. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Voor boodschappen kun je terecht aan de Händelstraat met onder andere een Albert Heijn, Etos en diverse speciaalzaken zoals een bakker, kaaswinkel, slijterij, taartwinkel en opticien.



## > 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		
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
-				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
-				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
-				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>Keukenaccessoires, 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/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/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
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				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
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X			
<b>Beplanting</b>	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
<b>Buitenverlichting</b>	X			
<b>Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder</b>				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
<b>Tuinhuis/buitenberging</b>	X			
<b>Kasten/werkbank in tuinhuis/berging</b>				X
<b>(Broei)kas</b>				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten</b>				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
<b>CV: Nee</b>				
<b>Boiler: Nee</b>				
<b>Zonnepanelen: Nee</b>				

# 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.