

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Adriaanstraat 30
Utrecht



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1900
Woonoppervlakte	100 m
Woonkamer	43 m ²
Inhoud	420 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Woning



Wonen aan de Adriaanstraat betekent wonen op een plek waar het beste van Utrecht samenkomt. De straat zelf is rustig, groen en sfeervol, met de karakteristieke uitstraling die zo typerend is voor Buiten Wittevrouwen. Tegelijkertijd hoef je voor de gezelligheid de buurt nauwelijks uit.

Op slechts een paar minuten lopen vind je de levendige Biltstraat en Nachtegaalstraat, met een fijne mix van winkels, speciaalzaken, koffiebars, restaurants en supermarkten. Even een verse croissant halen, boodschappen doen of neerstrijken op een terras: het kan allemaal gewoon te voet. Ook de populaire Cornelis coffee, food & a room is dichtbij.

Voor een wandeling of een momentje groen zijn het Wilhelminapark, de Maliebaan en Lepelenburg gemakkelijk bereikbaar. En wil je juist de levendigheid van de binnenstad opzoeken? Via de Wittevrouwenbrug sta je binnen enkele minuten midden in het historische centrum van Utrecht.

Ook voor wie regelmatig met de auto op pad gaat, is de ligging van de Adriaanstraat bijzonder prettig. Vanuit de woning rijdt je eenvoudig richting de belangrijkste uitvalswegen van Utrecht. Via de Biltstraat en Biltse Rading bereik je snel de A27, terwijl je via knooppunt Rijsweerd aansluiting hebt op de A28. Ook de A12 en A2 zijn vanuit Utrecht goed bereikbaar. Daarmee zijn onder andere Amersfoort, Hilversum, Zeist, Arnhem, Amsterdam en Den Haag goed aan te rijden. Voor wie elektrisch rijdt, zijn er bovendien volop laadmogelijkheden in de omgeving.

Zo woon je hier heerlijk dicht bij de binnenstad, terwijl je ook de stad weer gemakkelijk uit bent. Een ideale combinatie voor zowel de dagelijkse boodschappen en gezelligheid om de hoek als voor woon-werkverkeer en uitstapjes buiten Utrecht.

Kortom: een heerlijke plek voor wie rustig en comfortabel wil wonen, maar de stad, voorzieningen en gezelligheid graag binnen handbereik heeft. Precies die combinatie maakt de Adriaanstraat zo'n fijne woonplek.

Indeling

Via de gemeenschappelijke hal bereik je de entree van deze sfeervolle en uitstekend onderhouden benedenwoning. De woning is met zorg onderhouden en modern afgewerkt, waardoor je hier direct kunt intrekken.

//

De straat zelf is rustig, groen en sfeervol, met de karakteristieke uitstraling die zo typerend is voor Buiten Wittevrouwen



BIJZONDERHEDEN

Woning

Vanuit de hal stap je via de deur aan de rechterzijde direct de royale woonkamer van circa 43 m² binnen. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde is dit een heerlijk lichte ruimte met een sfeervol zitgedeelte en een houtkachel als karaktervol middelpunt. In het centrale gedeelte van de woonkamer zijn de bankopstelling en het tv-meubel praktisch en sfeervol gesitueerd.

Aan de achterzijde bevindt zich de eettafel, dat dankzij de twee openslaande deuren naar de tuin opnieuw volop profiteert van natuurlijk daglicht. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Aan de linkerzijde van deze zitkamer bevindt zich de moderne keuken, geplaatst in 2016 en voorzien van diverse benodigde inbouwapparatuur. Een fijne plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken.

Vanuit de keuken loop je door naar de moderne badkamer, vernieuwd in 2025. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, vloerverwarming en een praktische lichtkoepel die zorgt voor een aangename, natuurlijke lichtinval. De badkamer is ensuite verbonden met de slaapkamer. De fraai afgewerkte slaapkamer vormt daarmee een rustige en comfortabele afsluiting van het woon- en slaapgedeelte. Ook hier ontbreekt het niet aan daglicht: een lichtkoepel en twee openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een bijzonder lichte sfeer en maken ook vanuit de slaapkamer de tuin direct toegankelijk. Tevens zijn in 2023 de slaapkamer en badkamer voorzien van een groen dak wat bijdraagt aan optimale isolatie, koeler in de zomer en warmer in de winter.



Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

Op slechts een paar minuten lopen vind je de levendige Biltstraat en Nachtegaalstraat

BIJZONDERHEDEN

Tuin

De diepe, fraai aangelegde tuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. De tuin is verzorgd ingericht en biedt volop mogelijkheden om verschillende zit- en loungeplekken te creëren.

Souterrain

Vanuit de woonkamer bereik je via een deur eerst de moderne toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fontein. Vervolgens leidt de trap naar het souterrain. Met een oppervlakte van circa 23 m² en een hoogte van circa 1,90 meter biedt deze verdieping verrassend veel extra ruimte. De ruimte is uitstekend te gebruiken als studeer-, werk-, hobby- of bergruimte en geeft de woning daarmee net dat beetje extra flexibiliteit.

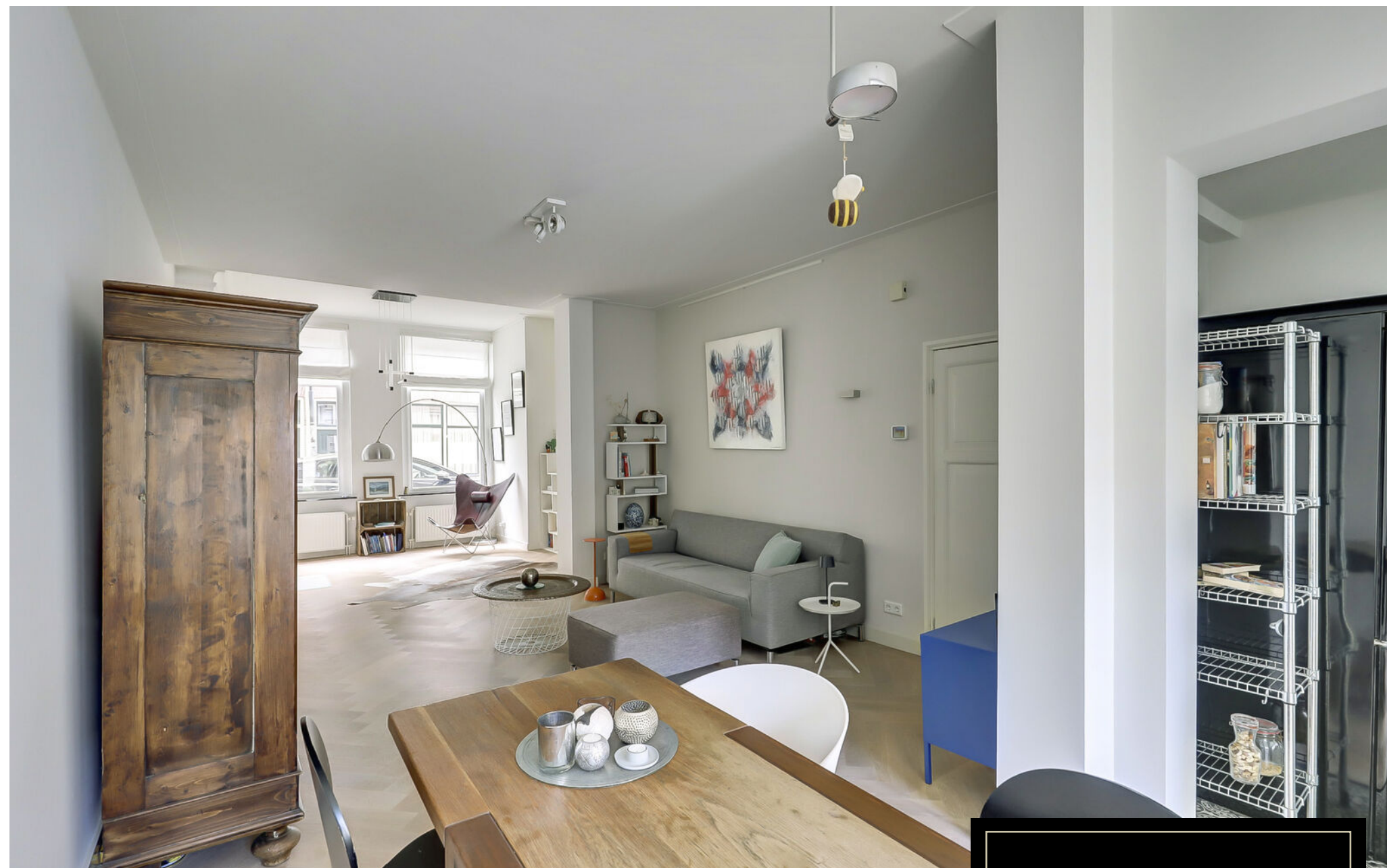
Ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden zich hier. De vloerverwarming zorgt in de winter voor een aangename en comfortabele temperatuur.

Instapklaar wonen

Deze benedenwoning is uitstekend onderhouden en verkeert in een verzorgde, moderne staat. Met onder andere de in 2025 vernieuwde badkamer, de moderne keuken en de fraai aangelegde tuin is de woning door de jaren heen met aandacht onderhouden en comfortabel gemaakt. Hierdoor is de woning geheel instapklaar en kun je er direct je eigen plek van maken.

Kortom: een lichte benedenwoning, een diepe tuin, een moderne afwerking én volop extra ruimte in het souterrain: deze benedenwoning heeft het allemaal. Plan snel een bezichtiging en wellicht wordt dit jouw nieuwe thuis!

Let op: Het souterrain biedt circa 23 m² extra ruimte met een hoogte van circa 1,91 meter. Hoewel deze oppervlakte volgens de NEN2580 formeel niet als woonoppervlakte mag worden aangemerkt, is deze ruimte in deze aanbieding wel als zodanig meegenomen.



“

De diepe, fraai aangelegde
tuin vormt een heerlijke
verlenging van de
leefruimte



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

- | | |
|------------|--------------------------------------|
| Ligging | Aan een rustige weg, In een woonwijk |
| Isolatie | Dak, muur en vloer isolatie |
| Warmwater | CV Ketel |
| Verwarming | CV Ketel |

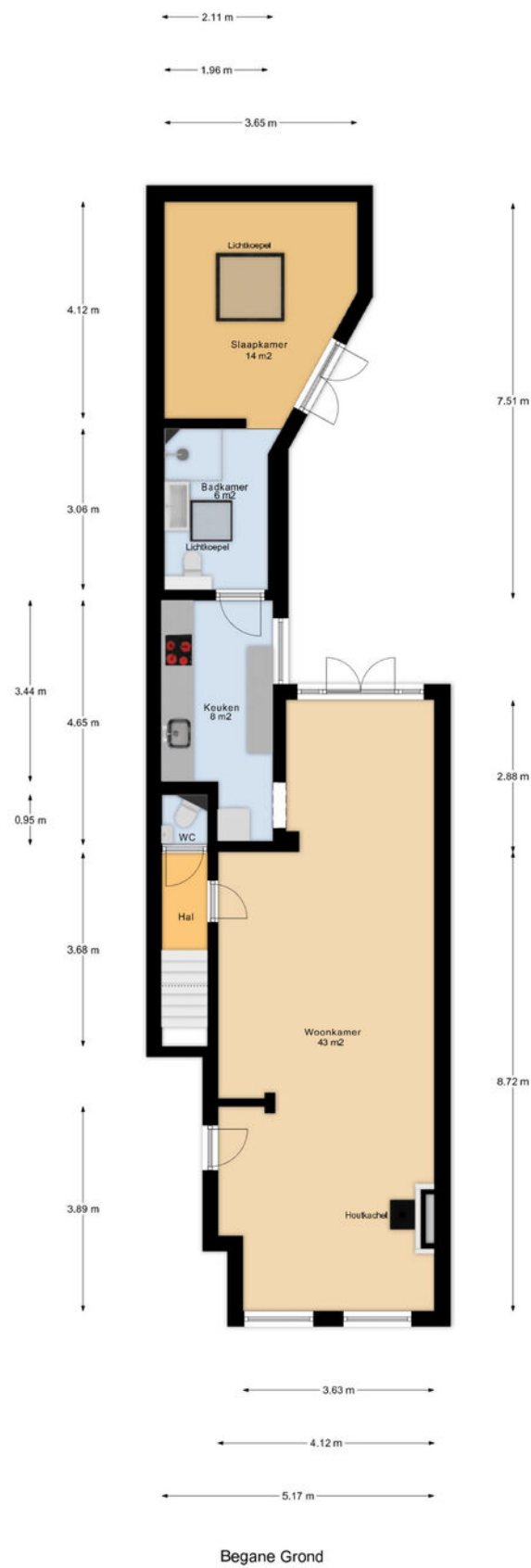






PLATTEGROND

Woning



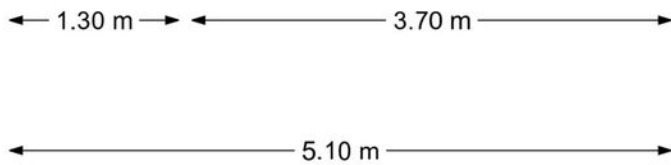
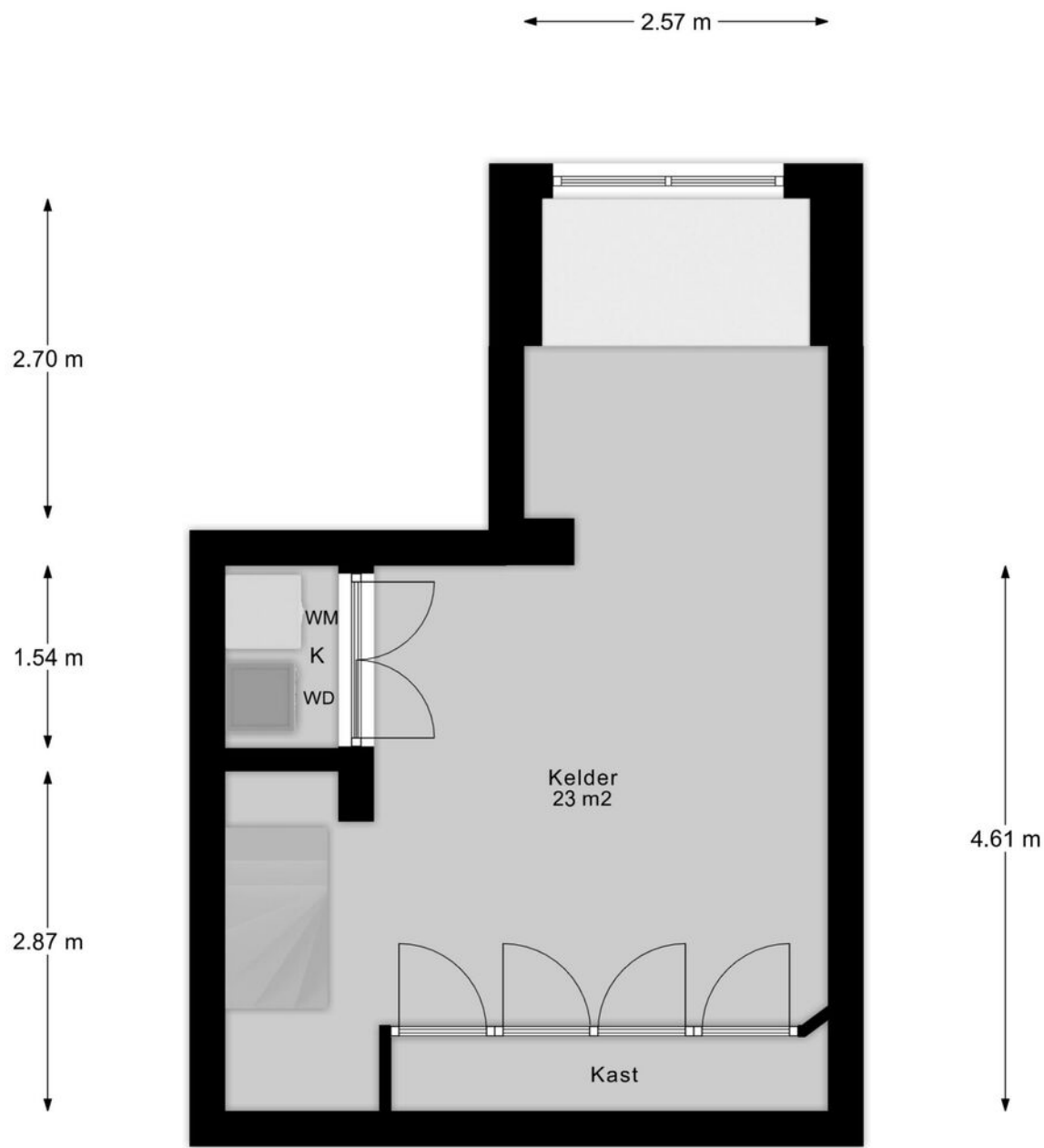
PLATTEGROND

Woning



PLATTEGROND

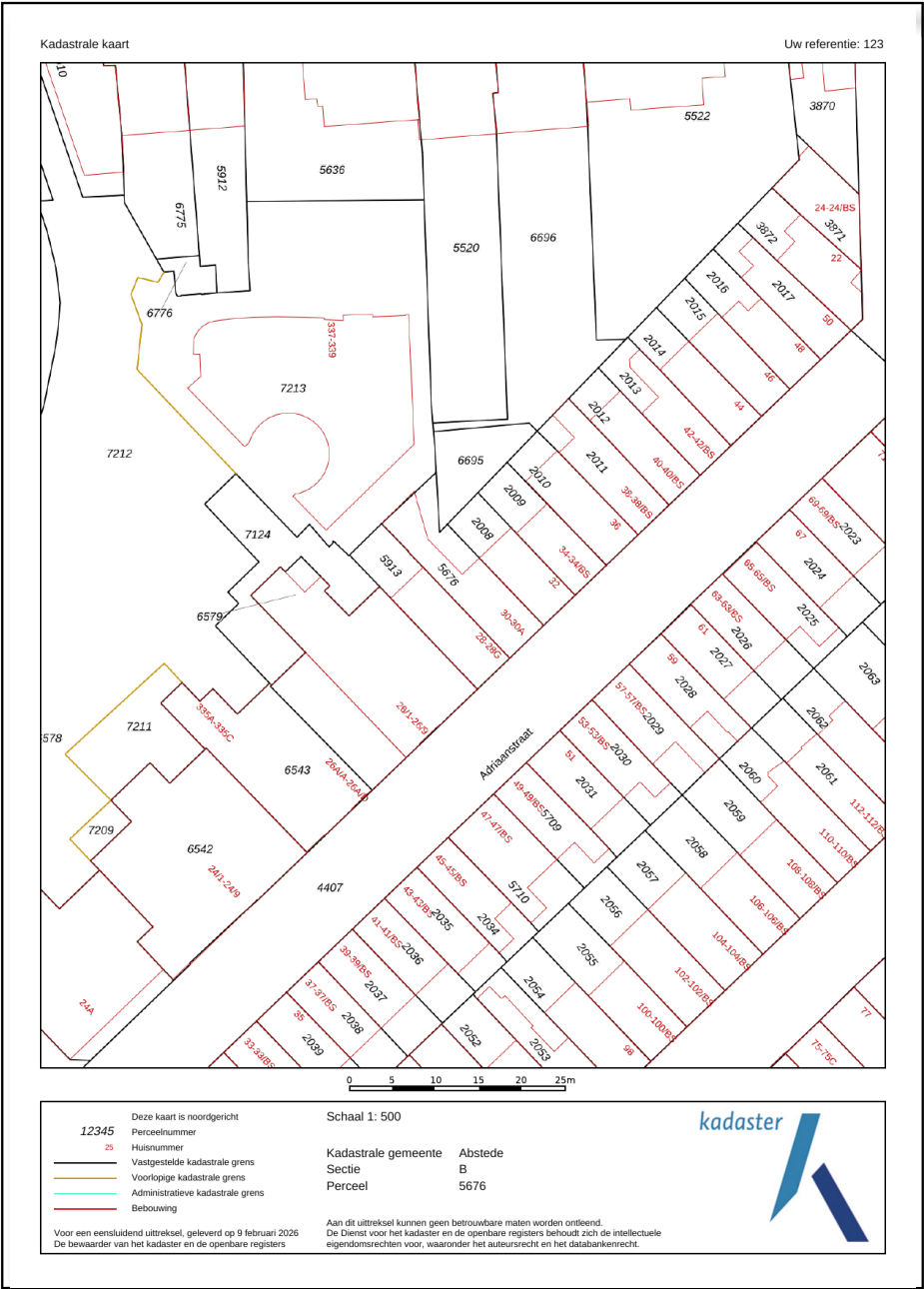
Woning



Kelder

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Abstede
B | 6796
Volle eigendom



AANVULLENDE

Informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

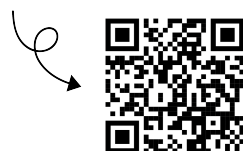
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

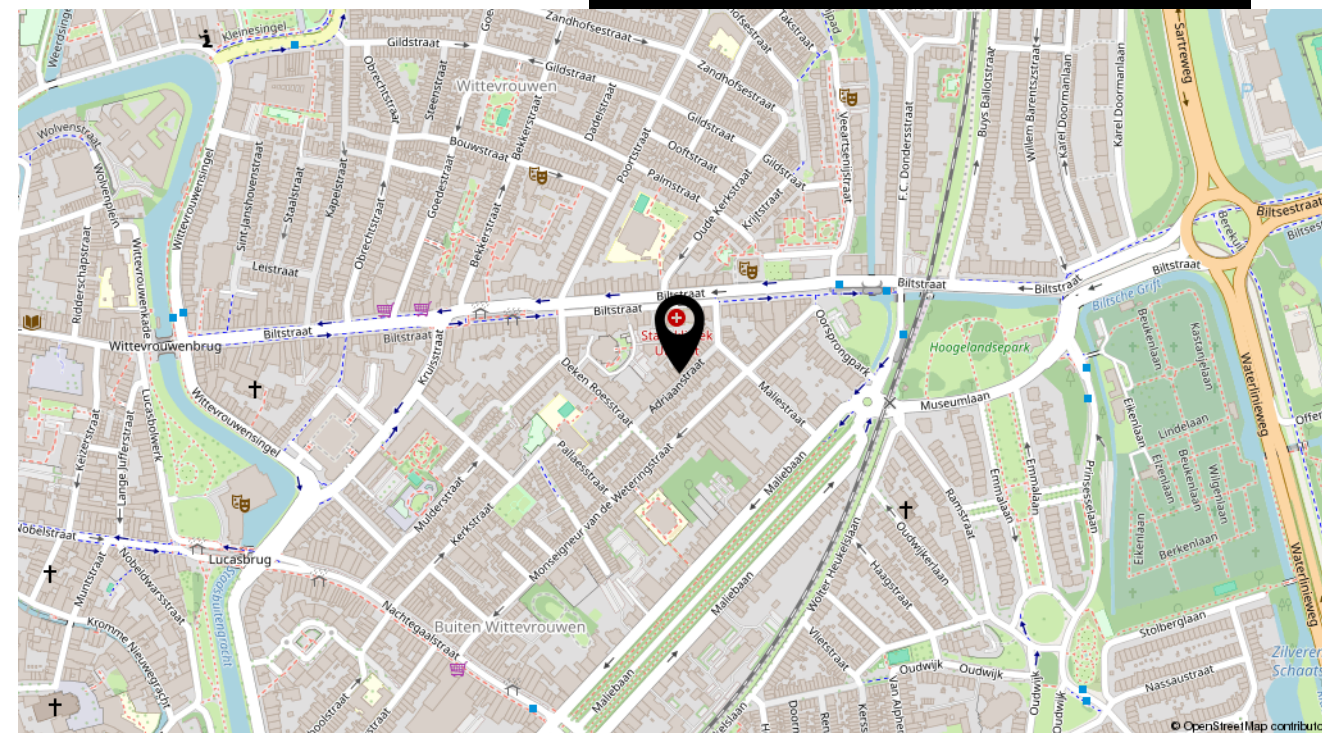
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Wittevrouwen is een populaire wijk in Utrecht om te wonen. Het is gelegen ten oosten van het stadscentrum en staat bekend om zijn charmante, historische panden en groene lanen. De wijk is geliefd bij studenten, jonge professionals en gezinnen. De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1900 en 1930 en hebben karakteristieke elementen. De straten zijn over het algemeen rustig en groen, met veel bomen en parken in de buurt. Een van de grootste voordelen van het wonen in Wittevrouwen is de centrale ligging. De wijk ligt op loopafstand van het stadscentrum en het Centraal Station van Utrecht. Er zijn veel voorzieningen in de buurt, zoals supermarkten, bakkerijen, restaurants en cafés. Ook zijn er diverse scholen en sportclubs in de omgeving. Het Griftpark, een groot stadspark met een speeltuin, skatebaan en vijver, is een populaire ontmoetingsplaats voor de buurtbewoners. Ook het Wilhelminapark, een van de grootste parken van Utrecht, is op loopafstand. Hier kun je genieten van de rust en het groen om je heen.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

Susan Mesu



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Pastoor Ohlleen 2, 3451 CC Vleuten
vleuten@dekeizer.nl | 030 677 47 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur