

TE KOOP



Kromme Nieuwegracht 33 A, Utrecht

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



> Kenmerken

Woonoppervlakte

106 m²

Slaapkamers

2

Souterrainoppervlakte

28 m²

Monumentaal pand,
beschermd stadsgezicht

> Omschrijving

Welkom aan de Kromme Nieuwegracht 33a in Utrecht!

Midden in de Utrechtse binnenstad, achter een gevel die al eeuwen onderdeel is van de stad, ligt deze bijzondere benedenwoning met een totale oppervlakte van ca. 106 m². Een thuis met een ruime woonkamer, moderne keuken, slaapkamer, souterrain met een kantoor en extra slaapkamer en een eigen achtertuin met berging en achterom.

Maar vierkante meters vertellen hier lang niet het hele verhaal. De oudste delen van het pand gaan terug tot ca. 1280 en die geschiedenis kom je binnen nog steeds tegen. In oude bouwsporen, bijzondere ramen en details die in de loop van de eeuwen bewaard zijn gebleven. Tegelijkertijd woon je hier gewoon heel comfortabel, met een moderne keuken, veel leefruimte en een eigen tuin midden in de stad.

De ligging van de woning is moeilijk te overtreffen. De terrassen, winkels en grachten van de binnenstad liggen een paar straten verderop, terwijl het aan de Kromme Nieuwegracht opvallend rustig voelt.

GESCHIEDENIS

De geschiedenis van Kromme Nieuwegracht 33 gaat zeven eeuwen terug. Het pand werd door de tijd heen steeds uitgebreid, verbouwd en aangepast aan nieuwe bewoners en nieuwe manieren van wonen. Daardoor bestaat het huis uit verschillende bouwfases die vandaag nog op allerlei plekken zichtbaar zijn. Van oude muren en bouwsporen tot bijzondere ramen, betimmeringen en het rijk uitgewerkte trappenhuis: je loopt hier letterlijk tussen verschillende eeuwen door. Juist die gelaagdheid maakt het pand zo bijzonder; het heeft niet één bouwjaar of één stijl, maar is door de eeuwen heen gegroeid tot het huis dat er nu staat.

BIJZONDERHEDEN

- Het totale NEN-2580 woonoppervlak bedraagt 78 m² excl. souterrain van ca. 28 m²;
- Gelegen in een historisch pand waarvan de oudste bouwdelen dateren van rond ca. 1280
- Betreft een monumentaal pand, gelegen in een beschermd stadsgezicht
- Energielabel E





- Ruime woonkamer met hoge plafonds van ca. 3,25 meter en sfeervolle open haard
- Moderne keuken met alle nodige inbouwapparatuur
- Twee slaapkamers en een kantoor
- Badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel
- Groot souterrain van ca. 28 m² met kantoor, berging en een slaapkamer
- Eigen achtertuin met vrijstaande berging en achterom
- Midden in de historische binnenstad van Utrecht
- Winkels, horeca, cultuur en Utrecht Centraal op loopafstand
- Actieve vereniging van eigenaren, maandelijkse servicekosten bedragen € 396,27
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht (algemene erfpachtvoorwaarden 1989)
- Oplevering in overleg

WONEN

Via de hal bereik je de woonkamer, toilet, badkamer en slaapkamer. Open de deur naar de woonkamer en meteen valt op hoeveel ruimte en hoogte deze kamer heeft. Grote ramen kijken uit op het groen aan de achterzijde en laten veel daglicht binnen. De hoge plafonds (van ca. 3,25 meter), sfeervolle open haard en ingebouwde boekenkast geven de kamer precies de uitstraling die bij dit pand past. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Toch voelt de woonkamer niet kaal of afstandelijk. Juist de combinatie van oude elementen, boekenwanden, hout en zicht op de tuin maakt het een warme plek.

Via een schuifdeur kom je in de keuken. Die is een stuk moderner van uitstraling en praktisch ingericht met veel werk- en kastruimte. Je vindt hier onder andere een 5-pits SMEG gasfornuis met oven en afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en magnetron. Een fijne keuken voor wie graag uitgebreid kookt, zonder dat alles direct in het zicht van de woonkamer staat.

SLAPEN EN BADEN

De hoofdslaapkamer ligt op dezelfde verdieping als de woonkamer en keuken, aan de andere zijde van het appartement en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Hier komt de

geschiedenis van het huis letterlijk tevoorschijn: in de kamer zijn oude stenen en bouwsporen zichtbaar die verwijzen naar een vroegere bouwfase van het pand.

De badkamer is verzorgd, neutraal en modern afgewerkt. Deze heeft tevens een praktische inrichting met een inloopdouche en wastafelmeubel.

SOUTERRAIN

En dan is er nog het souterrain. Een flinke extra ruimte die veel meer mogelijkheden biedt dan alleen opslag. Een van de huidige eigenaren houdt hier afgelopen jaren kantoor en vind dit een aangename plek. Daarnaast hebben de eigenaren heel handig kasten op maat laten maken zodat je veel praktische bergruimte hebt. En daarnaast beschik je hier ook nog over een 2e slaapkamer. Met de ramen en de deur in de slaapkamer zorg je voor frisse lucht en de gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

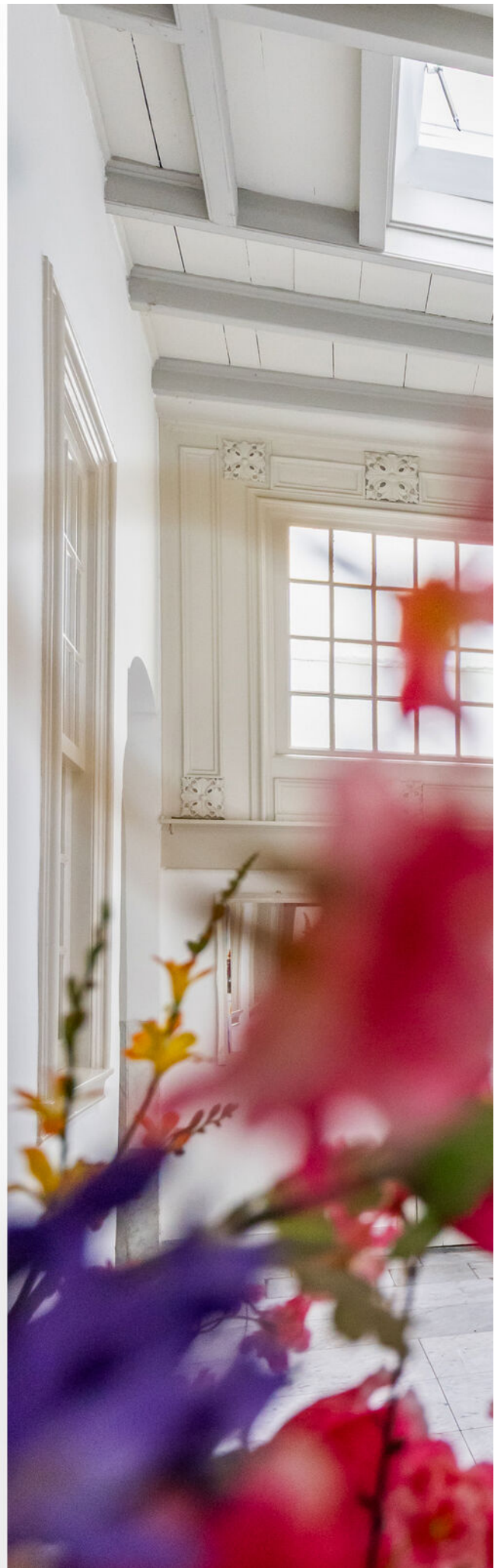
TUIN

Een eigen tuin midden in de Utrechtse binnenstad is sowieso fijn, maar hier draagt hij ook echt bij aan het gevoel van het huis. Vanuit de woning kijk je uit op het groen en buiten is voldoende ruimte voor een tafel en een fijne zitplek. Wat je zal opvallen tijdens de bezichtiging is de rust en stilte die je niet verwacht als je midden in de stad woont.

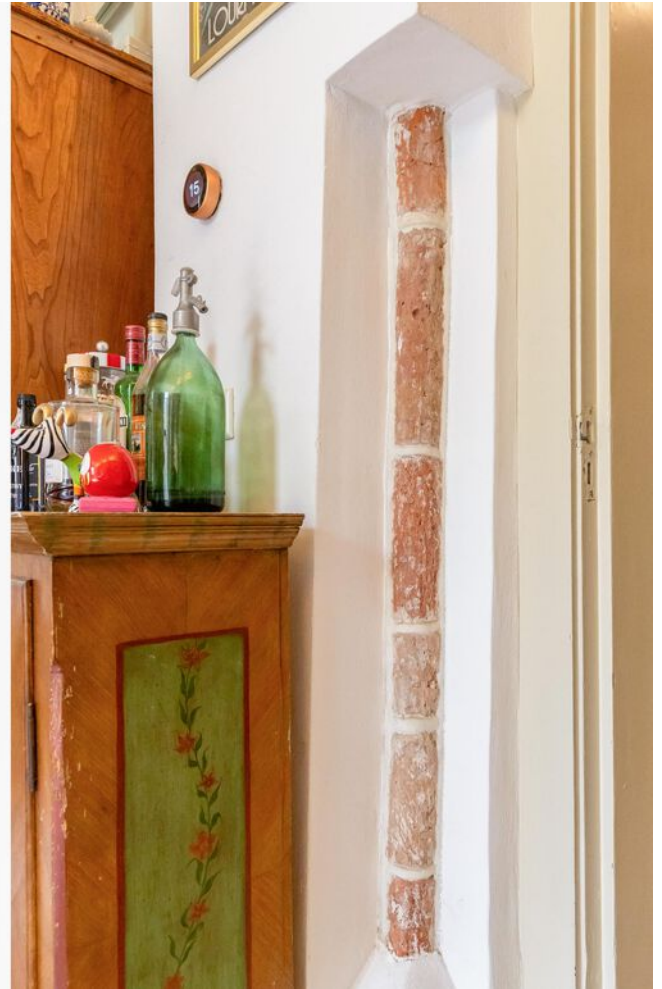
In de tuin staat een vrijstaande berging voor gereedschap en andere spullen. Via de achterom kom je rechtstreeks bij de tuin, waardoor je je fiets veilig kan stallen.

WONEN IN DE BINENNSTAD VAN UTRECHT

Hier woon je midden in Utrecht zonder dat het voortdurend zo voelt. Vanaf de Kromme Nieuwegracht wandel je binnen een paar minuten naar de Nieuwegracht, Oudegracht, Dom en de Neude. Even koffie halen, uit eten, naar de film of boodschappen doen: je doet alles lopend. Ook Utrecht Centraal ligt dichtbij. En juist wanneer je de drukte weer achter je wilt laten, merk je wat deze plek bijzonder maakt.





















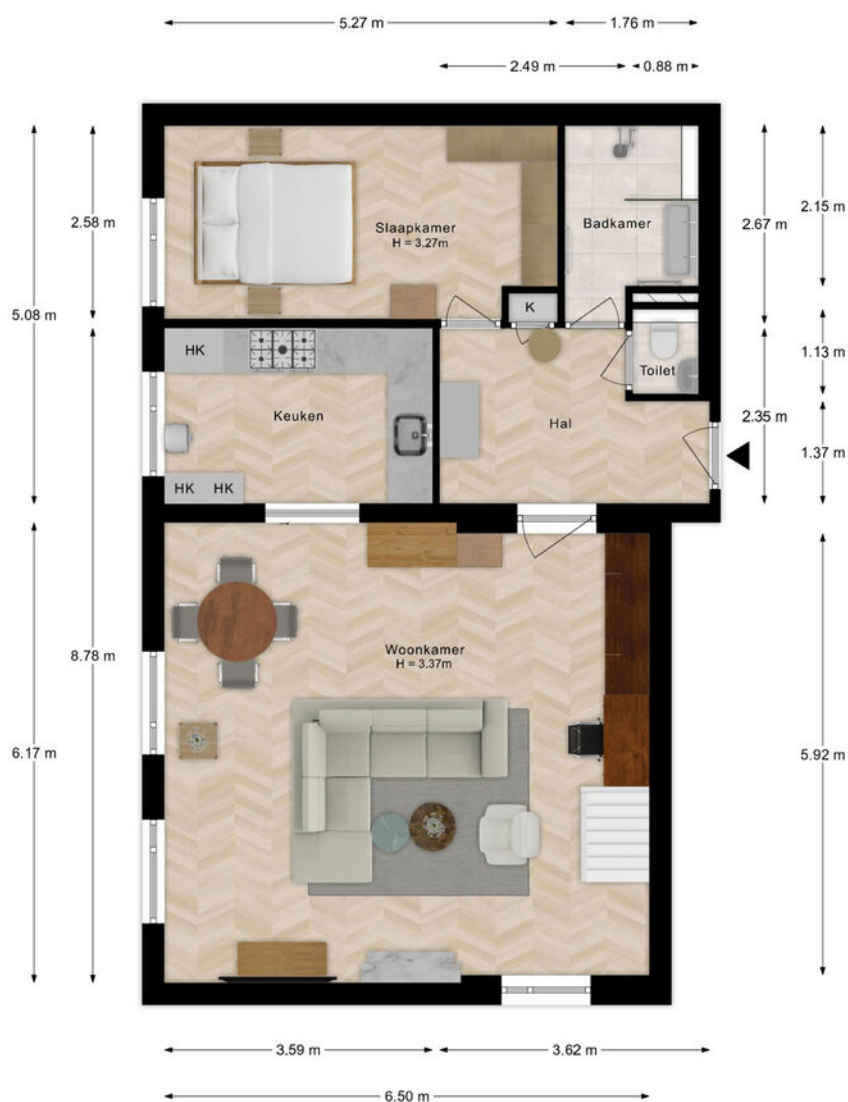








> Begane grond



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.

> Souterrain



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

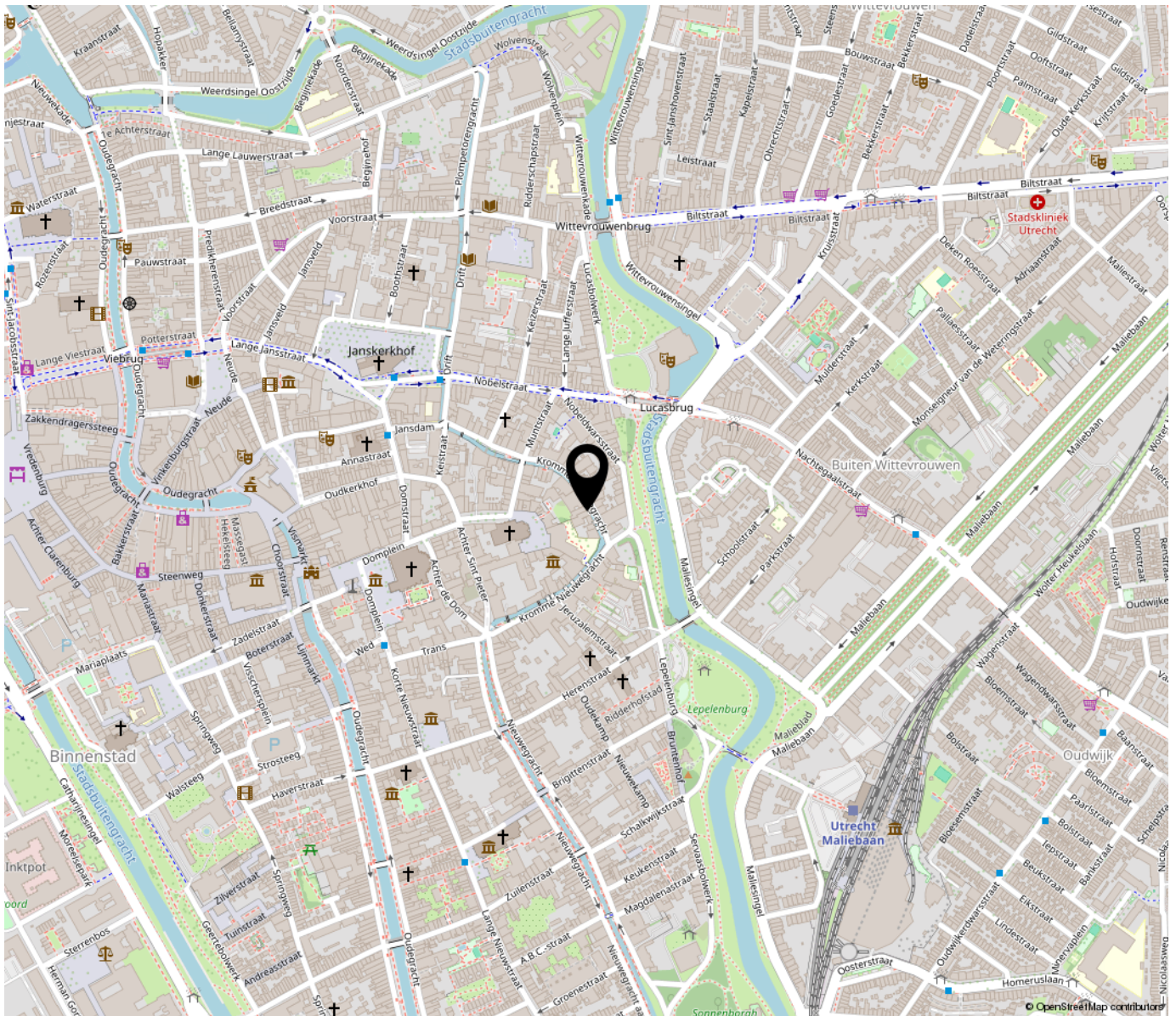
Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht



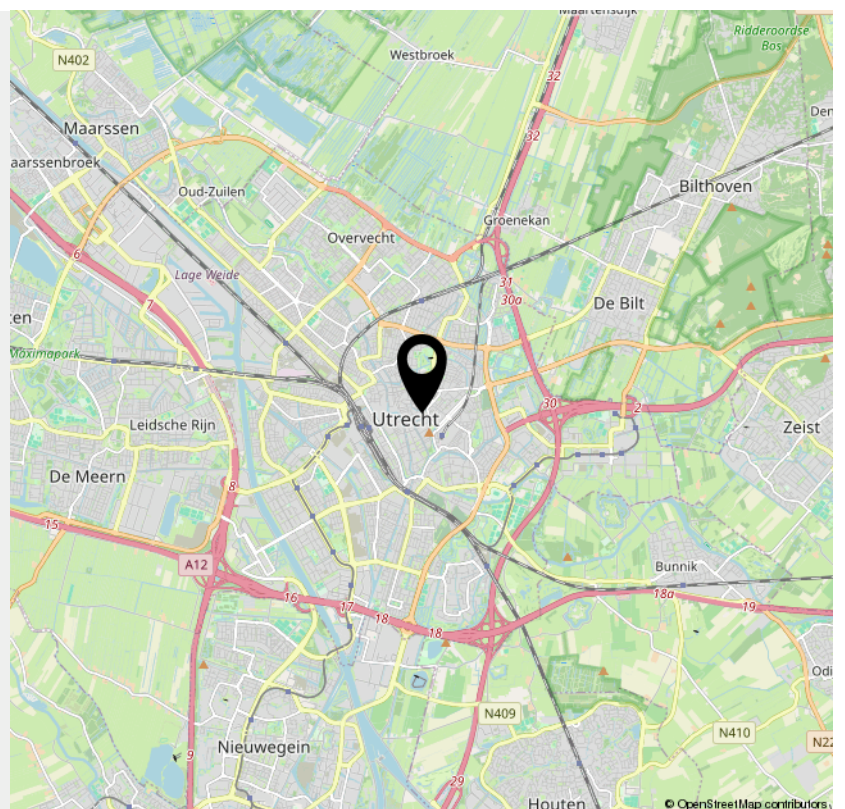
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Utrecht
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		4652
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Hier woon je midden in Utrecht zonder dat het voortdurend zo voelt. Vanaf de Kromme Nieuwegracht wandel je binnen een paar minuten naar de Nieuwegracht, Oudegracht, Dom en de Neude. Even koffie halen, uit eten, naar de film of boodschappen doen: je doet alles lopend. Ook Utrecht Centraal ligt dichtbij. En juist wanneer je de drukte weer achter je wilt laten, merk je wat deze plek bijzonder maakt.



Diclaimer

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.