

# TE KOOP



## Adenauerlaan 33, Utrecht

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &  
Taxateurs

030-8999212  
[www.griftengracht.nl](http://www.griftengracht.nl)  
[info@griftengracht.nl](mailto:info@griftengracht.nl)



**Grift en Gracht**  
MAKELAARS & TAXATEURS



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**76 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**2**

Berging

**5 m<sup>2</sup>**

Energie label

**A**

## > Omschrijving

Een unieke kans!

Ben je op zoek naar een volledig instapklaar appartement dat strak is afgewerkt en volledig gemeubileerd wordt opgeleverd? Dan is dit appartement aan de Adenauerlaan 33 precies wat je zoekt. Het beschikt over 76 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers, een open keuken en een balkon op het zuidwesten.

### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 76 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Wordt volledig gemeubileerd opgeleverd
- Strak afgewerkt appartement: uitstekend schilderwerk (recent), stucwerk en eiken lamelparket door het hele huis
- Het complex is volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2018 (KENN 2) incl. nieuwe badkamer en toilet
- Moderne maatwerk keuken uit 2019 (Siemens apparatuur)
- Balkon op het zuidwesten met vrij uitzicht richting het water
- Eigen berging op de begane grond (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Verwarming middels cv-ketel, (vakkundig onderhouden, laatste controle okt. 2025)
- Actieve VVE (Keijzer VVE beheer), maandelijkse bijdrage € 110,46
- Aanvaarding in overleg, per direct beschikbaar

### WONEN

Op de tweede verdieping kom je binnen in de hal met het toilet en ruimte voor een garderobe. Van hieruit stap je de lichte en prettige leefruimte binnen, waar de rustige, hoogwaardige afwerking meteen in het oog springt. De woonkamer is praktisch ingedeeld met voldoende ruimte voor een royale zithoek én een volwaardige eettafel. Dankzij de grote ramen aan beide zijden geniet je hier de hele dag van veel natuurlijk licht.

De open verbinding met de keuken zorgt voor een uitnodigende en praktische indeling. De keuken uit 2019 is strak uitgevoerd in neutrale tinten en uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur (Siemens): een koelkast, diepvries, combi-oven, inductiekookplaat met afzuigkap en vaatwasser.





#### SLAPEN EN BADEN

Via de hal bereik je het slaapgedeelte. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers: één op het noordoosten en één op het zuidwesten. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een riante kledingkast. De tweede kamer is ideaal als logeerkamer, werkplek of kinderkamer.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd in rustige, neutrale kleuren. Je vindt hier een ruime douche, wastafelmeubel, designradiator en de aansluiting voor de wasmachine. De afwerking is verzorgd en voelt direct prettig aan.

#### BUITEN

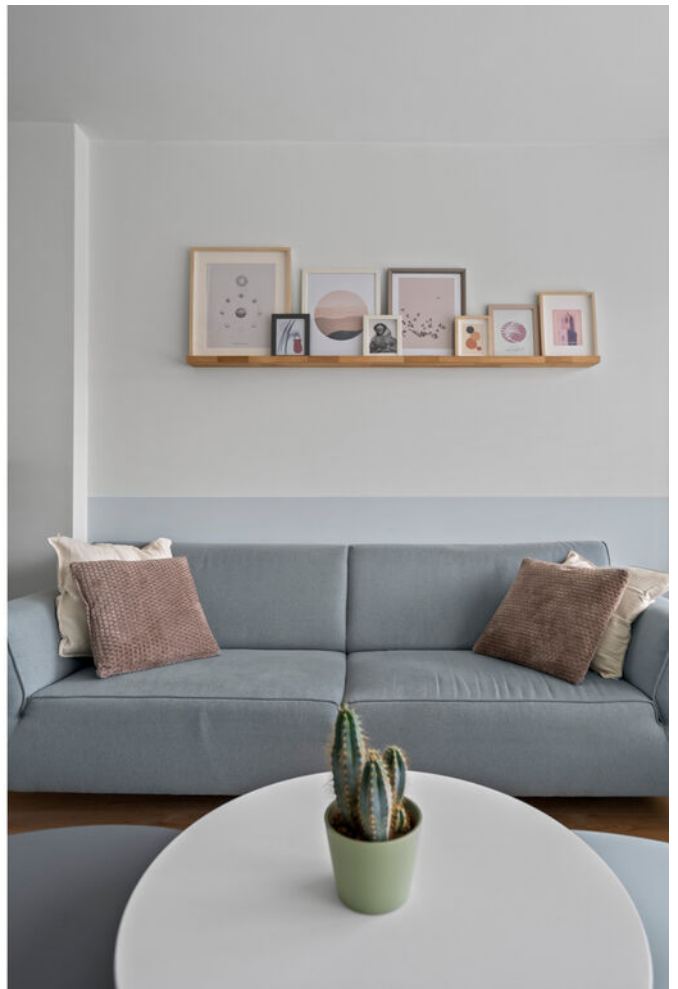
Het balkon op het westen is een van de fijne pluspunten van dit appartement. Je zit hier in de middag- en avondzon en kijkt vrij weg over het water, een plek waar je na het werk nog even rustig kunt neerploffen. In de onderbouw beschik je bovendien over een eigen berging, handig voor fietsen of extra opslag.

#### OMGEVING

Het appartement ligt in Kanaleneiland, aan een autoluwe straat waar het heerlijk rustig wonen is. Het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich op korte afstand; perfect voor een wandeling langs het water of een hapje bij restaurant Op Roose, een sfeervolle plek aan het kanaal.

Ook het praktische aspect is uitstekend: winkelcentrum Kanaleneiland met diverse supermarkten en winkels ligt op slechts enkele minuten afstand. Daarnaast is de snelweg A12 zeer nabij, waardoor je snel de stad uit of in rijdt. Daarnaast is het slechts tien minuten fietsen naar het bruisende centrum van Utrecht.

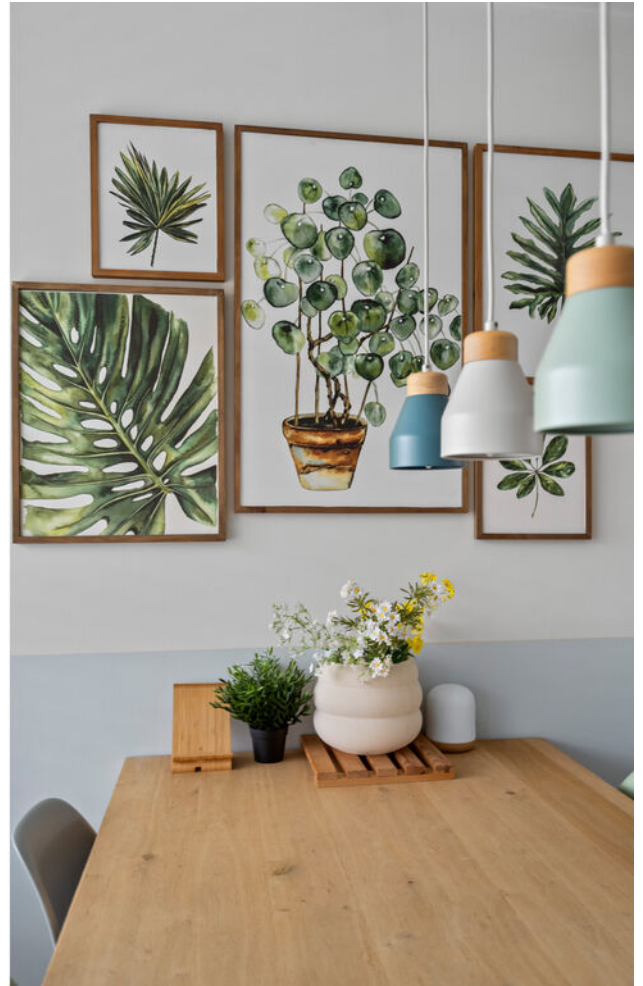








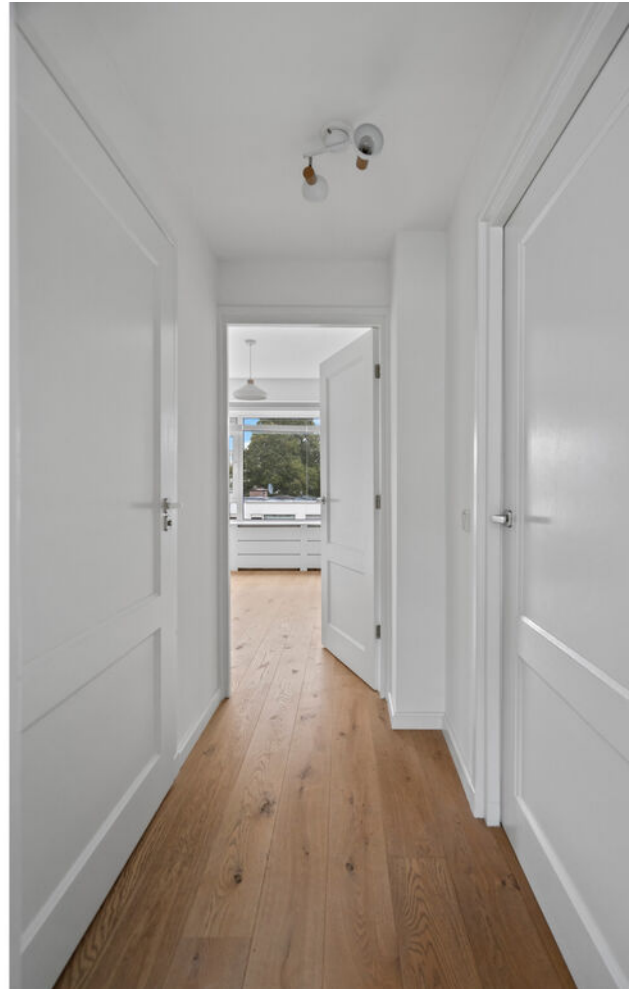


















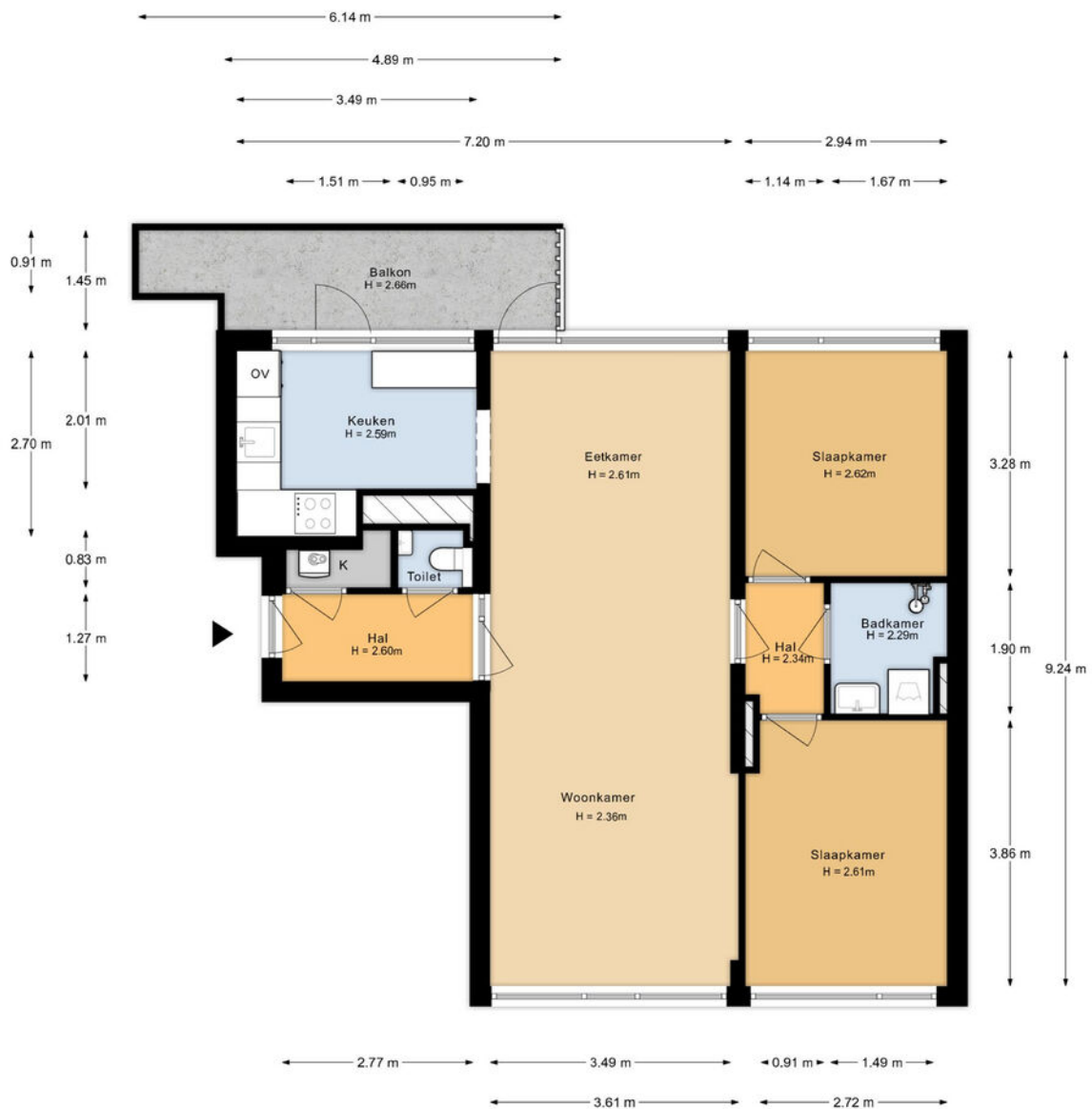






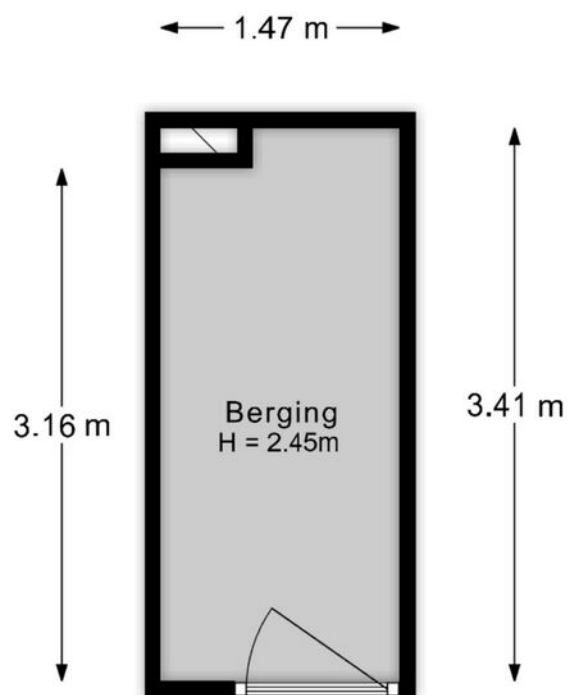


# > Appartement



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## > Berging



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


---

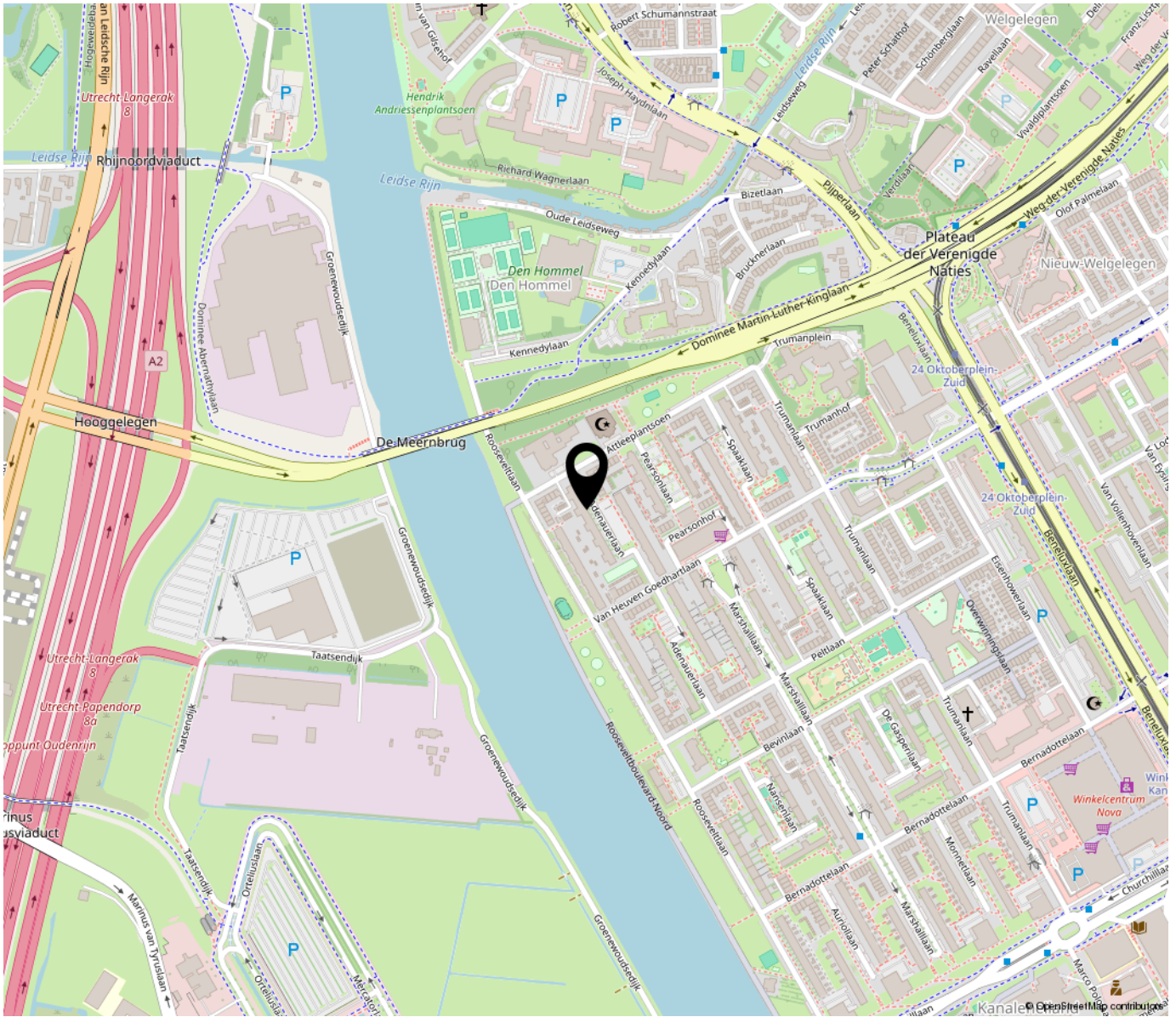
# > Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht



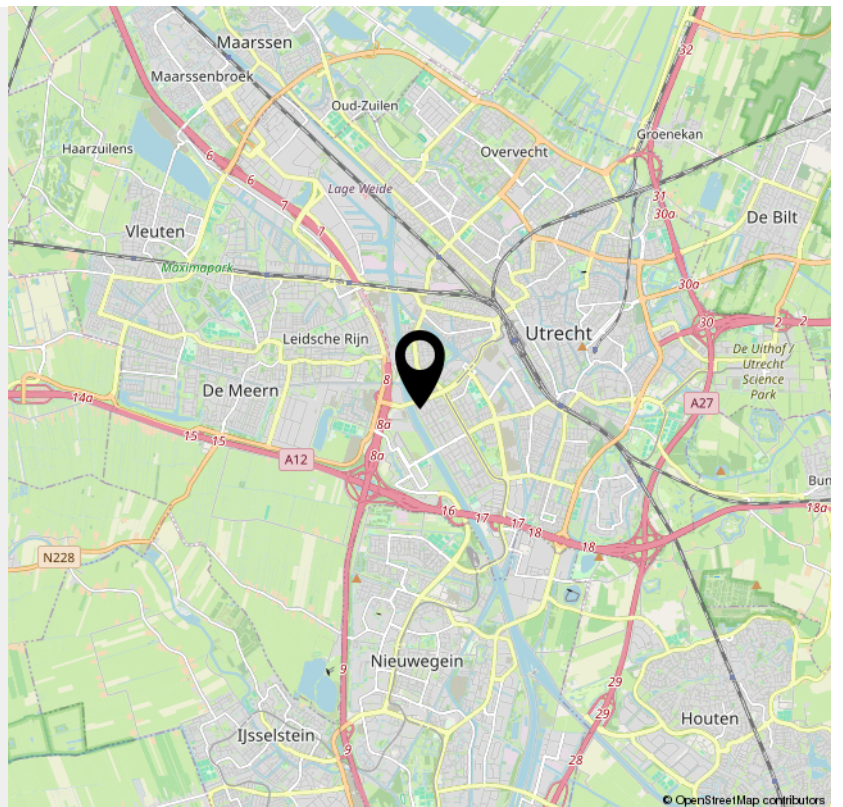
<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 2741</p> <p>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.</p>	
---	--	---



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich op korte afstand; perfect voor een wandeling langs het water of een hapje bij restaurant Op Roose, een sfeervolle plek aan het kanaal.

Ook het praktische aspect is uitstekend: winkelcentrum Kanaleneiland met diverse supermarkten en winkels ligt op slechts enkele minuten afstand. Daarnaast is de snelweg A12 zeer nabij, waardoor je snel de stad uit of in rijdt.



## > 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>				
- Alle kasten/(leg)planken	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
- Tapijt/vloerkled(en) binnen en buiten	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Alle meubels binnen en buiten (bijzet)tafels incl. eetkamertafel/stoelen/bank/kasten/bed incl. matras)	X			
- alles aan muur (o.a. schilderijen, houten wereldkaart, klok, spiegel)	X			
- (nep)planten inclusief pot & decoratie in woning	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

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Plank op aanrechtblad	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			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Douchegordijn	X			
- wasmachinekast + wasmachine	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
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
<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

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Meubels op balkon incl. kussens				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Zonnepanelen: Nee

---

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Grift en Gracht Makelaars &  
Taxateurs

030-8999212  
[www.griftengracht.nl](http://www.griftengracht.nl)  
[info@griftengracht.nl](mailto:info@griftengracht.nl)



**Grift en Gracht**  
MAKELAARS & TAXATEURS