



TE KOOP

# Adriaanstraat 12

3581 SE Utrecht · Buiten Wittevrouwen

In 2024 volledig herontworpen stadshuis

141 m<sup>2</sup> · 5 slaapkamers en 1 werkkamer · energielabel A+++ · tuin op het zuidwesten

Vraagprijs **€ 1.250.000 k.k.**

**ROTSVAST**  
verhuur, verkoop & vastgoedbeheer

# Een huis uit 1904, opnieuw bedacht

In 2024 werd Adriaanstraat 12 tot op het casco aangepakt en door een architect van een geheel nieuwe indeling voorzien – op alle drie de woonlagen. Wat overbleef is het karakter van de straat; wat erbij kwam is alles wat u van een nieuwbouwwoning verwacht.

Een warmtepomp, vloerverwarming op elke etage, airconditioning, acht zonnepanelen van 420 Wp op het dak, overal nieuw dubbel glas, nieuwe kozijnen en deuren, een nieuw dak met dakkapel en een nieuwe betonnen vloer op de begane grond. Het resultaat: 141 m<sup>2</sup> woonruimte met energielabel A+++.

Wat het huis zijn rust geeft, is de eenheid: van de begane grond tot in de kapverdieping ligt dezelfde hoogwaardige PVC-vloer, gelegd in het klassieke Versailles-patroon. Vijf slaapkamers en een werkkamer, twee moderne badkamers, drie toiletten en een nieuw aangelegde tuin op het zuidwesten met een eeuwenoude kloostermuur als achterwand. Wie ruimte zoekt in Utrecht-Oost zonder aan een verbouwing te willen beginnen, hoeft hier niets meer te doen.

**141 m<sup>2</sup>**

woonoppervlakte

**483 m<sup>3</sup>**

inhoud

**1904**

bouwjaar, gerenoveerd 2024

**A+++**

energielabel

**5 + 1**

slaapkamers + werkkamer

**ZW**

tuin op het zuidwesten

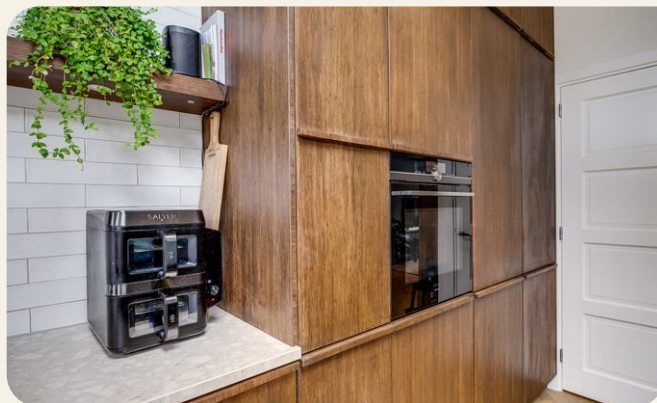




# Begane grond

Entree met hal van circa 5,6 m<sup>2</sup> en apart toilet. Woonkamer en keuken vormen samen één doorlopende leefruimte van circa 50 m<sup>2</sup>: de woonkamer aan de voorzijde, de keuken aan de tuinzijde, met ruimte voor een eettafel waaraan twee gezinnen moeiteloos samen aanschuiven en met de tuin binnen handbereik.

De keuken is uitgevoerd in massief bamboe en voorzien van een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker met kokend en bruisend water, twee vaatwassers en losse hoge koelkast en vriezer. Praktisch en zeldzaam in een stadswoning: een aparte voorraad- en wasruimte van circa 3 m<sup>2</sup>.







# Eerste verdieping

Vier kamers rond de overloop: drie slaapkamers en een werkkamer, ideaal als thuiswerkplek of hobbykamer. De badkamer is nieuw en strak afgewerkt, met een inloofdouche achter glazen schuifdeuren van muur tot muur en een wastafelmeubel met twee wastafels. Daarnaast een separaat toilet.



## Tweede verdieping

De meest verrassende etage van het huis. Hier ligt de master suite: een ruime slaapkamer met eigen walk-in badkamer – opnieuw met dubbel wastafelmeubel – een inloopkast en een eigen toilet. Daarnaast een tweede, bijzonder ruime kamer onder de nieuwe dakkapel, nu ingericht als kantoor met ruimte voor twee werkplekken en net zo goed te gebruiken als vijfde slaapkamer.





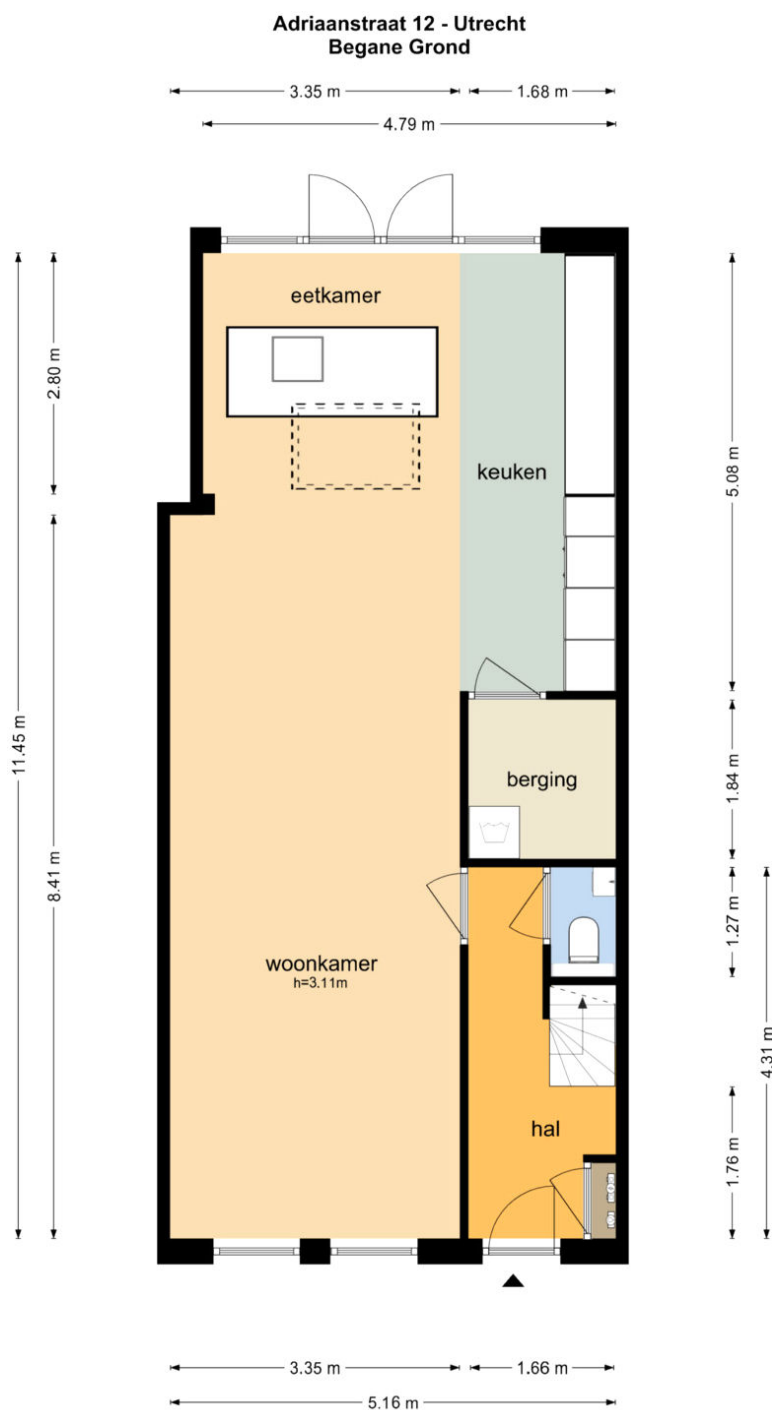
Op iedere woonlaag een eigen toilet

# De tuin

Nieuw ingericht, op het zuidwesten en dus zon vanaf het middaguur tot in de avond. De oude kloostermuur aan de achterzijde geeft de tuin iets dat u niet aanlegt: geschiedenis.



# Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



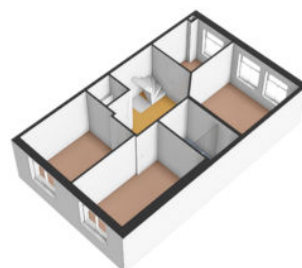
Plattegronden en 3D-weergave zijn indicatief;  
aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Eerste verdieping

## Adriaanstraat 12 - Utrecht Eerste Verdieping



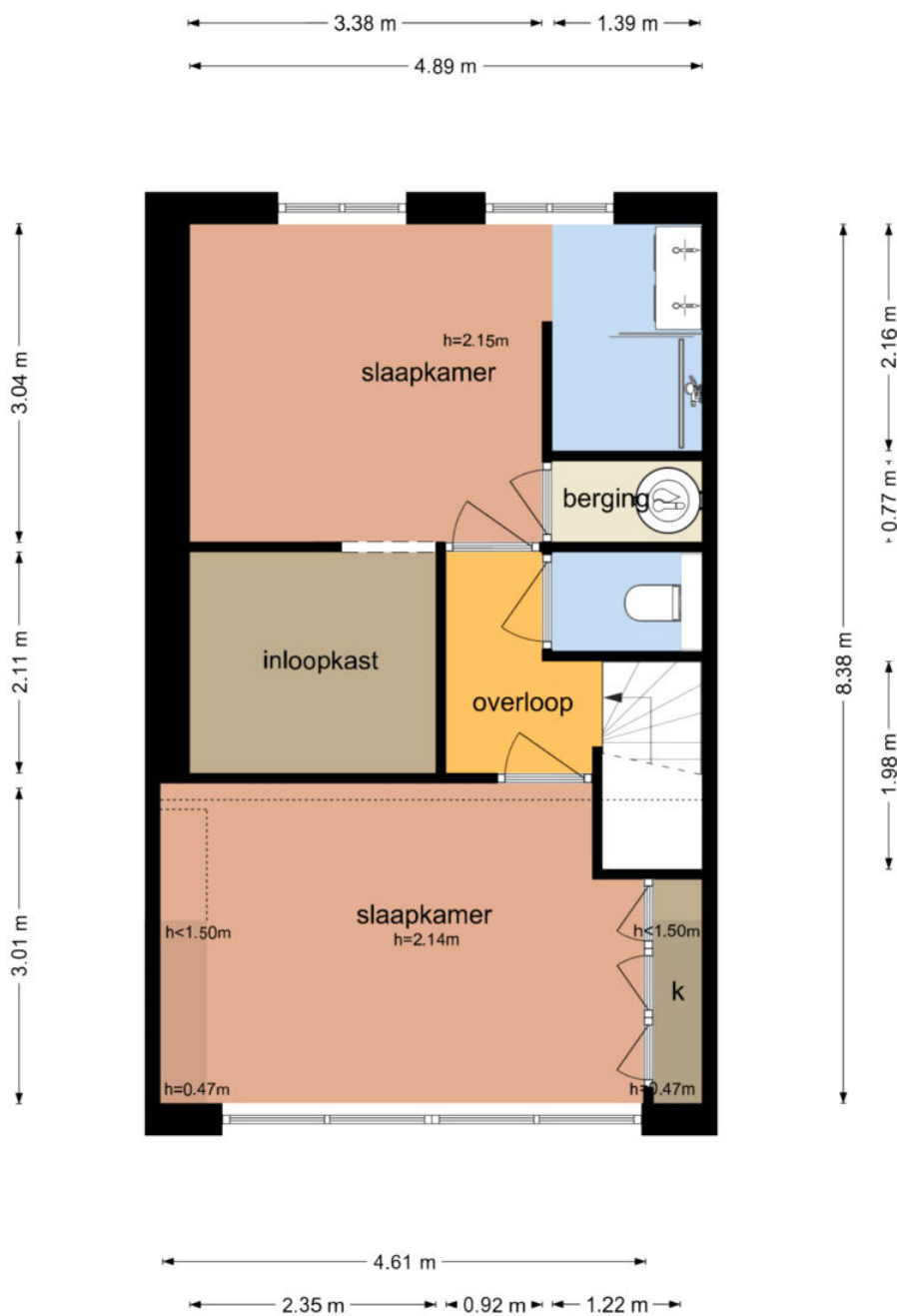
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Plattegronden en 3D-weergave zijn indicatief;  
aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tweede verdieping

## Adriaanstraat 12 - Utrecht Tweede Verdieping



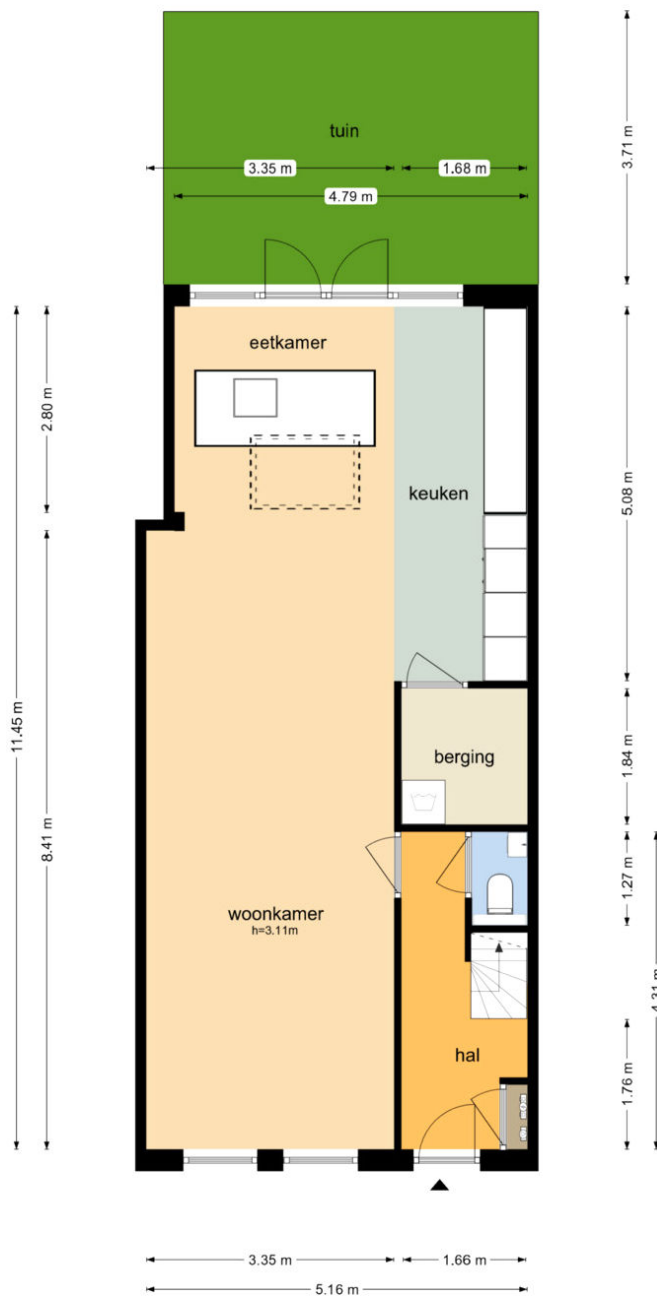
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Plattegronden en 3D-weergave zijn indicatief;  
aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Begane grond met tuin

Adriaanstraat 12 - Utrecht  
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



Plattegronden en 3D-weergave zijn indicatief;  
aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kenmerken

|                 |                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------|
| Vraagprijs      | € 1.250.000 kosten koper                                |
| Soort woning    | Herenhuis, tussenwoning                                 |
| Bouwjaar        | 1904, in 2024 volledig gerenoveerd                      |
| Woonoppervlakte | 141 m <sup>2</sup> (NEN 2580-meetrapport Object&co)     |
| Inhoud          | 483 m <sup>3</sup>                                      |
| Perceel         | 82 m <sup>2</sup>                                       |
| Woonlagen       | 3                                                       |
| Kamers          | 7: woonkamer, 5 slaapkamers en 1 werkkamer              |
| Sanitair        | 2 badkamers, 3 toiletten                                |
| Energielabel    | A+++ · 8 zonnepanelen (3.360 Wp)                        |
| Verwarming      | Warmtepomp, vloerverwarming op alle etages              |
| Koeling         | Airconditioning                                         |
| Tuin            | Achtertuin op het zuidwesten, circa 18,9 m <sup>2</sup> |
| Ligging         | Buiten Wittevrouwen, Utrecht-Oost                       |
| Oplevering      | In overleg, vrij van huur en gebruik                    |

## BIJZONDERHEDEN

- In 2024 volledig gerenoveerd en door een architect heringedeeld op alle etages
- Energielabel A+++ : warmtepomp, vloerverwarming op alle etages, airconditioning, overal nieuw dubbel glas
- Nieuw dak en nieuwe dakkapel, nieuwe kozijnen, nieuwe binnen- en buitendeuren, nieuwe betonnen vloer op de begane grond
- Hoogwaardige PVC-vloer in Versailles-patroon door het gehele pand
- Vijf slaapkamers en een werkkamer, twee complete badkamers en drie toiletten
- Aparte voorraad- en wasruimte op de begane grond
- Achtertuin op het zuidwesten met authentieke kloostermuur
- 8 zonnepanelen van 420 Wp (3.360 Wp) op het dak





LIGGING

## De buurt

Buiten Wittevrouwen is een van de meest geliefde buurten van Utrecht – en dat is geen toeval. U woont op steenworp afstand van de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat met hun speciaalzaken, delicatessen, koffiebars en terrassen. Het Wilhelminapark ligt om de hoek voor een rondje hardlopen of een picknick, het Griftpark voor de kinderen. Binnen tien minuten fietst u naar de Neude, Utrecht Centraal en het Utrecht Science Park; de uitvalswegen A27 en A28 bereikt u binnen enkele minuten. Basisscholen, kinderopvang en middelbare scholen vindt u allemaal in de directe omgeving.

**Kortom: een volledig vernieuwd, karaktervol en energiezuinig stadshuis met vijf slaapkamers, een werkkamer en een zonnige tuin, in een buurt waar woningen van dit formaat zelden vrijkomen.**



**Bekijk de video**

Scan de QR-code met uw telefoon



**360° rondleiding**

Loop virtueel door de woning



### Nieuwsgierig geworden?

Ik laat het u graag zien. Plan uw bezichtiging:

**Robert Kraaij**

Eigenaar en makelaar · Rotsvast Utrecht

Mobiel 06 53 11 87 97 · kantoor 030 214 43 46

r.kraaij@utrecht-rotsvast.nl · www.rotsvast.nl

Burgemeester Reigerstraat 84, 3581 KW Utrecht

**ROTSVAST**

ve huur, ve koop & vastgoedbeheer