

TE KOOP



Byronstraat 38, Utrecht

Vraagprijs € 765.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
www.griftengracht.nl
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

104 m²

Perceeloppervlakte

100 m²

Aantal slaapkamers

4

Energie label

C

> Omschrijving

Ben jij op zoek naar een karaktervolle woning in één van de leukste wijken van Utrecht? Dan is deze instapklare jaren '30-tussenwoning in Oog in Al echt iets voor jou!

De Byronstraat 38 ademt sfeer en karakter, met prachtige authentieke elementen zoals glas-in-loodramen en originele vloertegels. Daarnaast beschikt de woning over 104 m² woonoppervlak, vier slaapkamers en een fraai aangelegde voor- en achtertuin op een perceel van 100 m². De woning is in zeer goede staat, met oog voor detail onderhouden en daarmee volledig instapklaar: meubels neerzetten en wonen maar!

Deze woning ligt in een autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, ideaal voor (toekomstige) kinderen die hier veilig op straat kunnen spelen. Je komt terecht in een gezellige buurt waar jaarlijks diverse buurt- en straatactiviteiten worden georganiseerd.

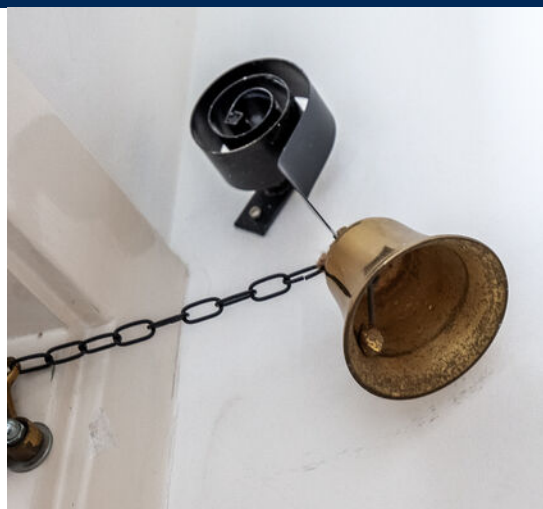
BIJZONDERHEDEN

- 104 m² | 4 slaapkamers | bouwjaar 1931
- Energie label: C
- Gehele woning voorzien van dubbel glas, vloer- en dakisolatie
- Hoogwaardige keuken met composiet werkblad en luxe inbouwapparatuur
- Sfeer en karakter: alles wat je mag verwachten van een woning uit 1931
- Gelegen in de gewilde wijk Oog in Al
- Perfect onderhouden
- Aanvaarding in overleg

WONEN

Bij thuiskomst verschijnt vanzelf een glimlach: het karakter van de woning is direct voelbaar. Het glas-in-lood vangt prachtig het licht in de karaktervolle hal, waar je toegang hebt tot de bergkast, het toilet en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer is een open en lichte ruimte met een mooie iepenhouten vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. Er is plek voor een royale zithoek en eethoek, en de erker met glas-in-lood zorgt voor extra sfeer en charme.





De hoogwaardige keuken (vernieuwd in 2023) combineert stijl met functionaliteit en is uitgevoerd met o.a. een composiet werkblad en achterwand, ultramatte zwarte keukenkastjes (anti-fingerprint), kokend waterkraan luxe inbouwapparatuur van AEG en Siemens (extra brede inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en magnetron).

SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De master bedroom ligt aan de voorzijde, bevat drie handige inbouwkasten en biedt ruimte voor een groot tweepersoonsbed. De tweede slaapkamer met balkon aan de achterzijde, nu in gebruik als kinderkamer, is eveneens voorzien van een inbouwkast en kan ook perfect dienen als logeer- of werkkamer. De houten vloeren, oude paneeldeuren en het originele deurbeslag geven deze verdieping een warme, authentieke uitstraling.

De badkamer is volledig in stijl van het huis vernieuwd. Met dezelfde klassieke vloertegels als in de hal, een ruime inlopdouche, dubbele wastafel en toilet vormt dit een sfeervol en praktisch geheel.

Op de tweede verdieping vind je een ruime overloop met wasmachine- en drogeraansluiting, en nog eens twee slaapkamers. Deze zijn flexibel in te richten — bijvoorbeeld als kinderkamers, werkkamer of logeerruimte. De gehele tweede verdieping is voorzien van knieschotten en een zolder, dus aan praktische bergruimte geen gebrek.

BUITENLEVEN

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- én achtertuin, die beide in 2021 volledig zijn vernieuwd. De achtertuin met vrij uitzicht ligt op het oosten — een heerlijke plek om in de lente en zomer te genieten van de ochtend- en middagzon. De tuin is voorzien van een ruime berging én een achterom.

's Avonds kun je juist in de voortuin ontspannen met een drankje in de ondergaande zon — zo geniet je de hele dag door van het buitenleven.

OMGEVING:

Oog in Al staat bekend als een fijne en gemoedelijke wijk waar je volop rust ervaart en toch dicht bij het bruisende centrum van Utrecht woont. Met tal van speeltuintjes, speciaalzaken, gezellige cafés, restaurants en het fraaie Park Oog in Al op loopafstand, is deze wijk bijzonder geliefd bij (jonge) gezinnen. Geniet van een heerlijke lunch bij Buurten in de Fabriek, een goede kop koffie bij restaurant Smoesjes of sluit de dag ontspannen af bij Landhuis in de Stad.

Kortom: Oog in Al biedt woonplezier voor jong en oud!

Praktisch:

Uitvalswegen zoals de A2 en A12 zijn — ook tijdens de ochtend- en avondspits - eenvoudig bereikbaar en Amsterdam ligt daarmee slechts op 30 autominuten. Binnen 10 minuten fietsen sta je bij het centraal station of in het centrum van Utrecht.



























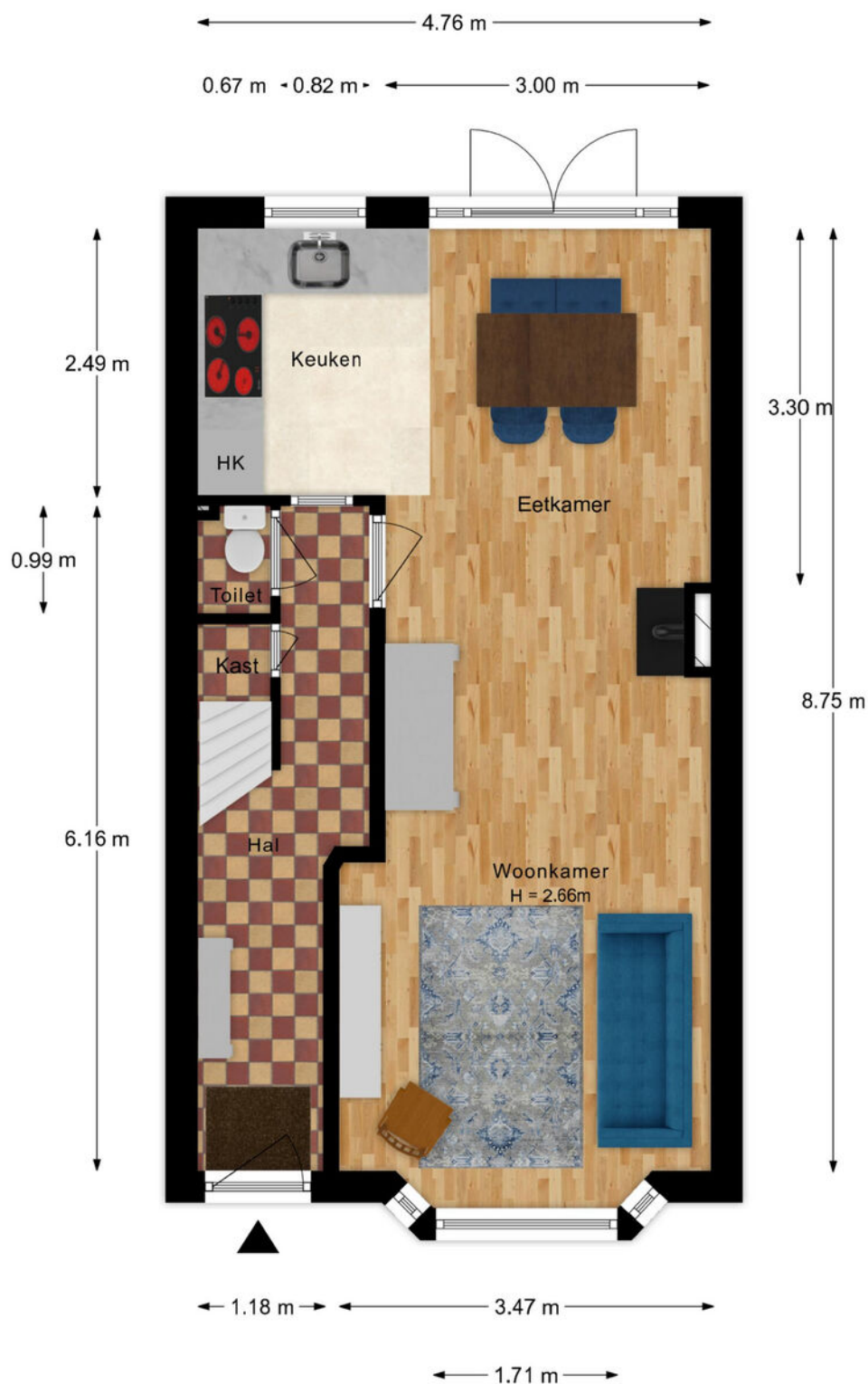






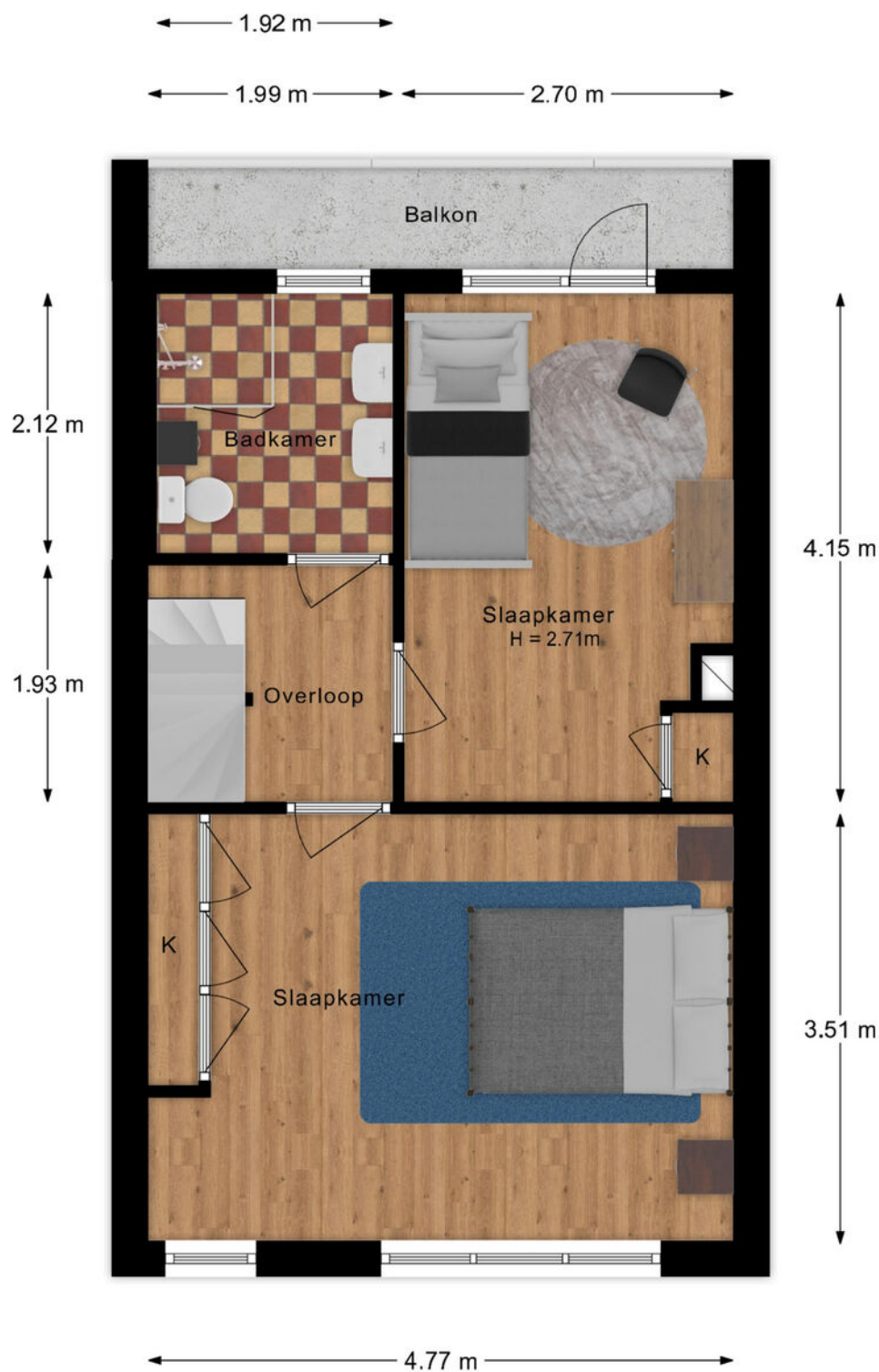


> Begane grond



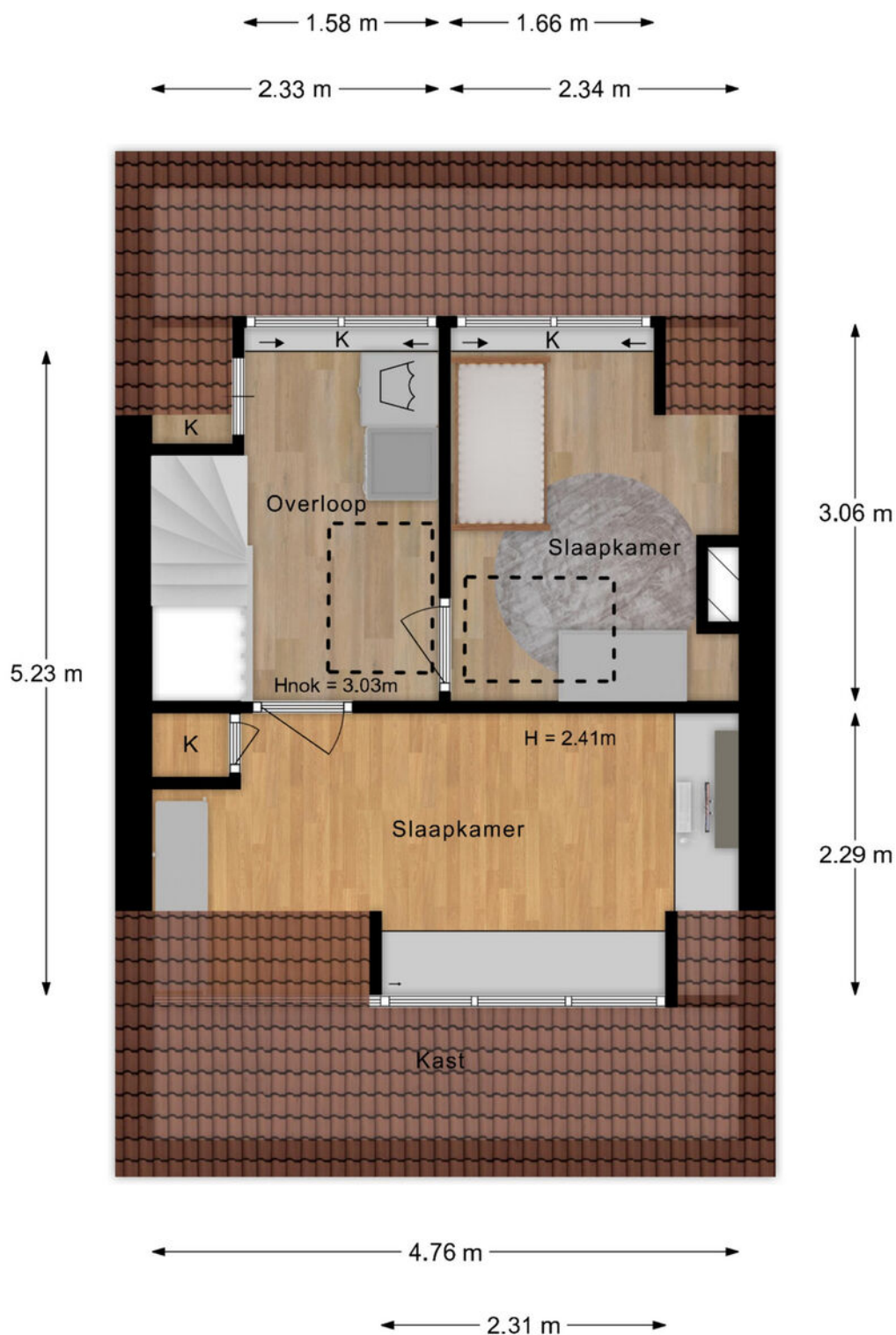
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> 1e verdieping



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

> 2e verdieping



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

> Overzicht



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

Kadastrale kaart

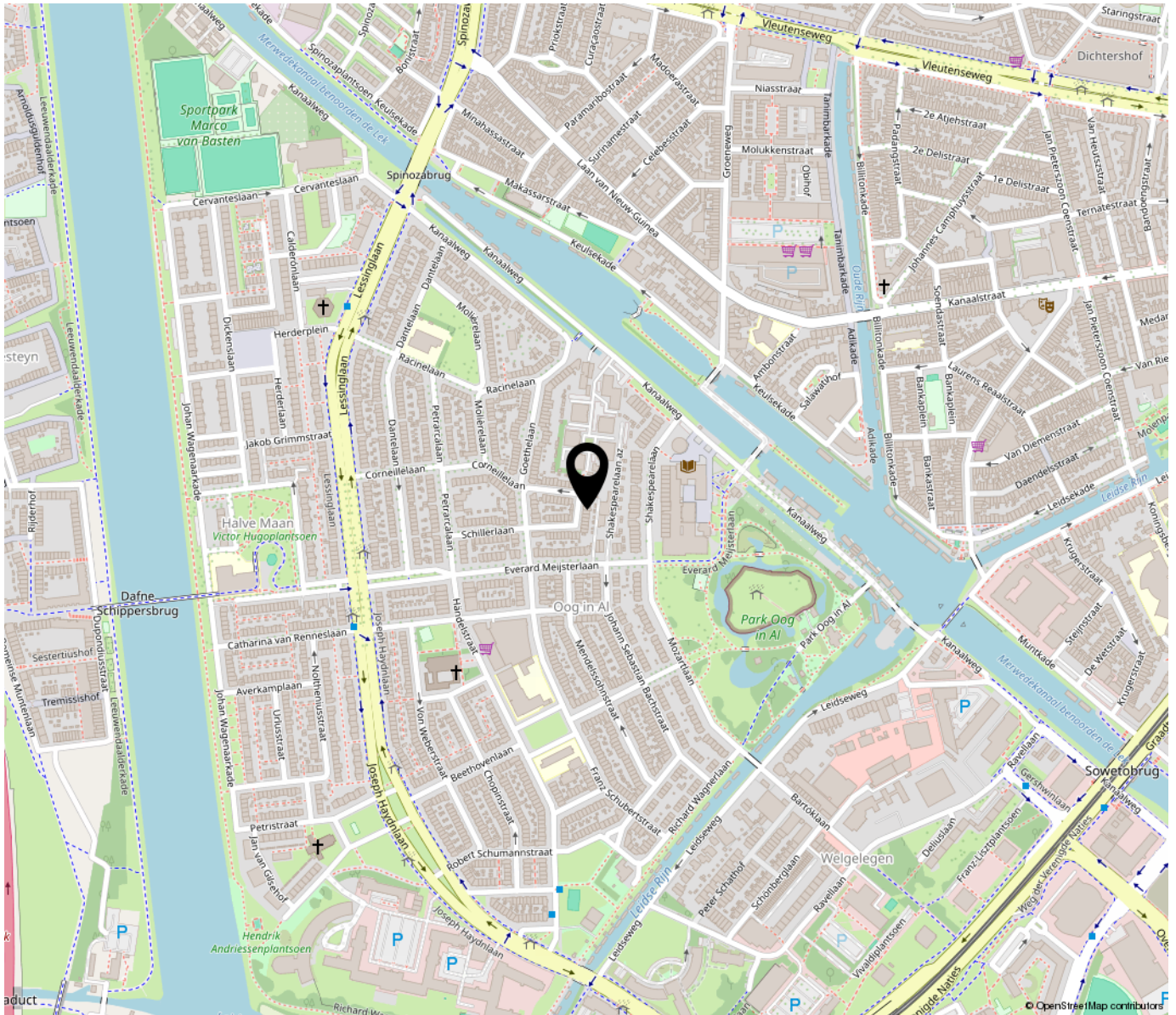
Uw referentie: Grift en Gracht



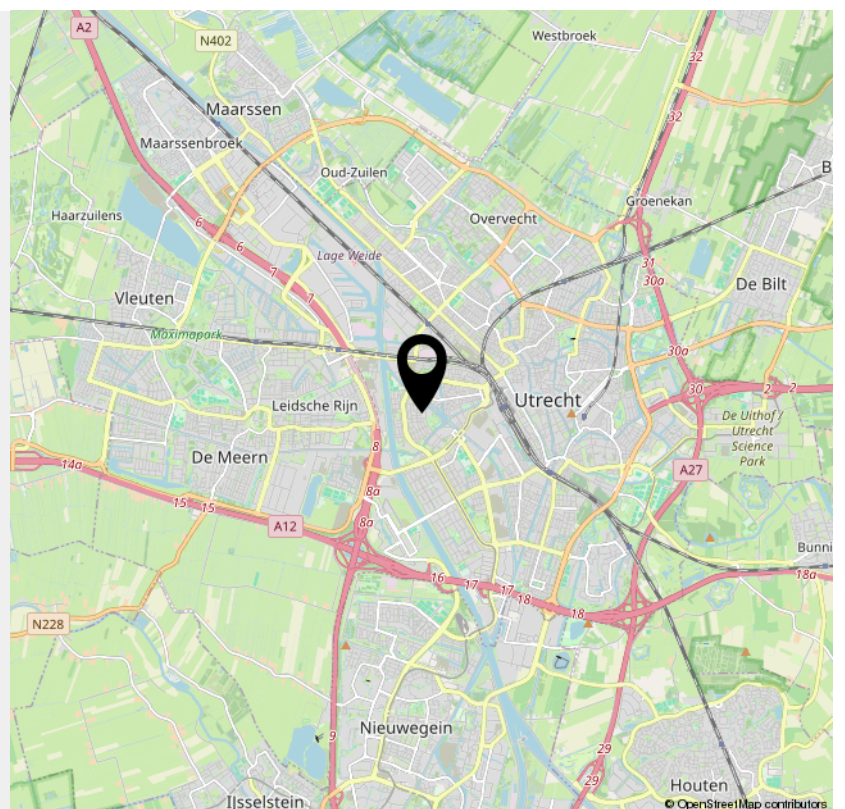
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Catharijne Sectie C Perceel 5658	kadaster 
---	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander		X		
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenplanken werkkamer			X	
- Vast bureau werkkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- 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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Keukenvloer (PVC op houten ondervloer, 2023)	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- TV meubel		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
Keukenaccessoires, te weten				
-	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Afzuigstelsel met bewegingsmelder (2019)	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
Glasvezelaansluiting	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Pergola	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Separate krachtstroomaansluiting en stoppenkast in schuur	X			
- Fietsenrek vóór, buitenkranen met Gardena aansluiting vóór en achter			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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.

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
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS