TE KOOP



De Wetstraat 13, Utrecht

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars & Taxateurs

+318999212
https://www.griftengracht.nl/
info@griftengracht.nl

Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



> Kenmerken

Woonoppervlakte
51 m²

Tuinoppervlakte
ca. 35 m²

Aantal (slaap)kamers
2

Energielabel
C



> Omschrijving

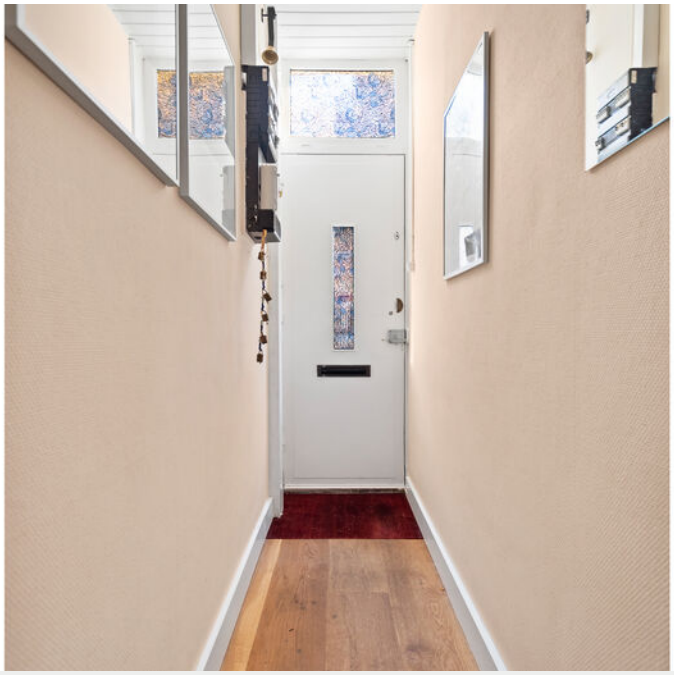
Welkom bij De Wetstraat 13! Zoek je een sfeervolle benedenwoning met een eigen tuin en de mogelijkheid voor een aparte werkplek? Deze woning uit 1904 combineert de uitstraling van vroeger met het comfort van een uitgebreide renovatie in 2019. Een eikenhouten vloer, vloerverwarming, een open keuken en een verzorgde badkamer maken dit een fijne plek om thuis te komen.

Je beschikt hier over circa 51 m² woonoppervlakte en een achtertuin van circa 35 m². Naast de slaapkamer is er een tweede kamer, die momenteel als kastenkamer wordt gebruikt. Liever een werk- of babykamer? Door de kasten te verwijderen kun je deze ruimte anders inrichten. Je woont in het Muntkwartier, in een rustige straat achter de Rijksmunt, met de winkels en gezelligheid van Lombok dichtbij.

BIJZONDERHEDEN
• Woonoppervlakte circa 51 m²;
• Bouwjaar 1904, uitgebreid gerenoveerd in 2019;
• Vernieuwde vloer met isolerend schuimbeton;
• Slaapkamer aan de rustige achterzijde en een tweede kamer, nu in gebruik als kastenkamer;
• Achtertuin van circa 35 m² op het noordwesten, met in de zomer volop middag- en avondzon;;
• Eikenhouten vloer en vloerverwarming in de woning, met uitzondering van de slaapkamer;
• Keuken, badkamer en cv-ketel uit 2019;
• Energielabel C, vloerisolatie, gedeeltelijke gevelisolatie en goed isolerend HR++ glas;
• leinschalige Vereniging van Eigenaars (VvE) met twee appartementen en een maandelijkse bijdrage van € 142,-;
• Volledige eigendom;
• Oplevering in overleg.

WONEN
Via je eigen voordeur kom je binnen in de hal, waar plek is voor de garderobe. Vanuit hier stap je de woonkamer in. De hoge ramen aan de voorzijde geven de ruimte een prettig, open gevoel. Bij de ramen is plek voor een eettafel: een fijne plaats om uitgebreid te ontbijten, vrienden te





laten aanschuiven of na het eten nog even na te tafelen.

De zithoek ligt centraal in de woning, tussen het eetgedeelte en de keuken. Hier kun je een gezellige plek maken om op de bank te ontspannen, terwijl de open indeling de verschillende delen van de woonkamer met elkaar verbindt.

De keuken is in 2019 vernieuwd en heeft een lichte opstelling met volop werkblad, kastruimte en inbouwapparatuur. Terwijl je kookt, blijf je in contact met je bezoek in de woonkamer.

Ook achter de afwerking is veel aangepakt. Tijdens de renovatie in 2019 zijn onder meer de elektrische bedrading, waterleidingen, rioleringsaansluiting en cv-installatie vernieuwd. Daarnaast is de vloer vernieuwd met schuimbeton en vloerverwarming.

SLAPEN EN BADEN
Aan de achterzijde ligt de slaapkamer, met ramen aan twee zijden en zicht op de tuin. Door de ligging aan de tuinzijde, weg van de straat, is dit een fijne, rustige plek om te slapen. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed en eventueel een kast.

De tweede kamer ligt naast de keuken en heeft een deur naar de tuin. Deze ruimte wordt momenteel als kastenkamer gebruikt. Heb je meer behoefte aan een aparte werkplek of een babykamer? Na het verwijderen van de kasten kun je de kamer daarvoor inrichten. De alternatieve plattegrond laat deze mogelijkheid zien.

De badkamer is eveneens in 2019 vernieuwd en voorzien van een douche, toilet, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via het aanwezige muzieksysteem kun je tijdens het douchen naar je favoriete muziek luisteren. Het toilet heeft een speciaal afzuigsysteem dat toiletgeurtjes afvoert. Een bijzonder detail vind je boven het toilet: achter een glasplaat zijn de oude bakstenen zichtbaar gebleven. Boven de badkamer is extra bergruimte aanwezig, bereikbaar vanuit de hal en de keuken.

TUIN
Vanuit de tweede kamer loop je de achtertuin in. De tuin ligt op het noordwesten en loopt langs de slaapkamer door naar het bredere gedeelte achter de woning. Met circa 35 m^2 is er plek voor een eettafel én een zitje.

De tuin is met zorg aangelegd, met karakteristieke kleine klinkers (waaltjes) en verschillende plantvakken met bloeiende struiken. In de zomer geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Buiten lunchen, na je werk even de tuin in of op een vrije dag rustig een boek lezen: hier heb je een fijne buitenplek bij je eigen huis.

DE WIJK
De Wetstraat ligt in het Muntkwartier, een vriendelijke buurt waar veel bewoners elkaar kennen. Wie dat leuk vindt, maakt hier gemakkelijk contact met de buren. Het levendige Lombok, met zijn karaktervolle straten, speciaalzaken en horeca, ligt dichtbij. Voor je dagelijkse boodschappen en iets lekkers loop je naar de Kanaalstraat, terwijl ook Molen de Ster een herkenbare plek in de buurt is.

Ook park Oog in Al ligt dichtbij, voor een wandeling of een middag in het groen. Op zomerse dagen is het gezellig langs de kade van het Merwedekanaal, waar mensen samenkomen om van de zon en het water te genieten. Utrecht Centraal en de binnenstad zijn op korte fietsafstand en ook de A2 en A12 zijn goed bereikbaar.

Ook het vernieuwde Muntgebouw geeft de omgeving extra karakter. Hier vind je onder meer gastrobar Florijn met een terras aan het water, naast kantoor-, evenementen- en congresruimtes. Een plek waar de historie van de buurt en nieuwe levendigheid samenkomen.




































































SAMEN
LEVEN

> Huidige situatie



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.

> Optie 2

Optie om de huidige kamer met kasten om te zette naar een werkkamer



Optionele plattegrond ter illustratie van een mogelijke alternatieve indeling.

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

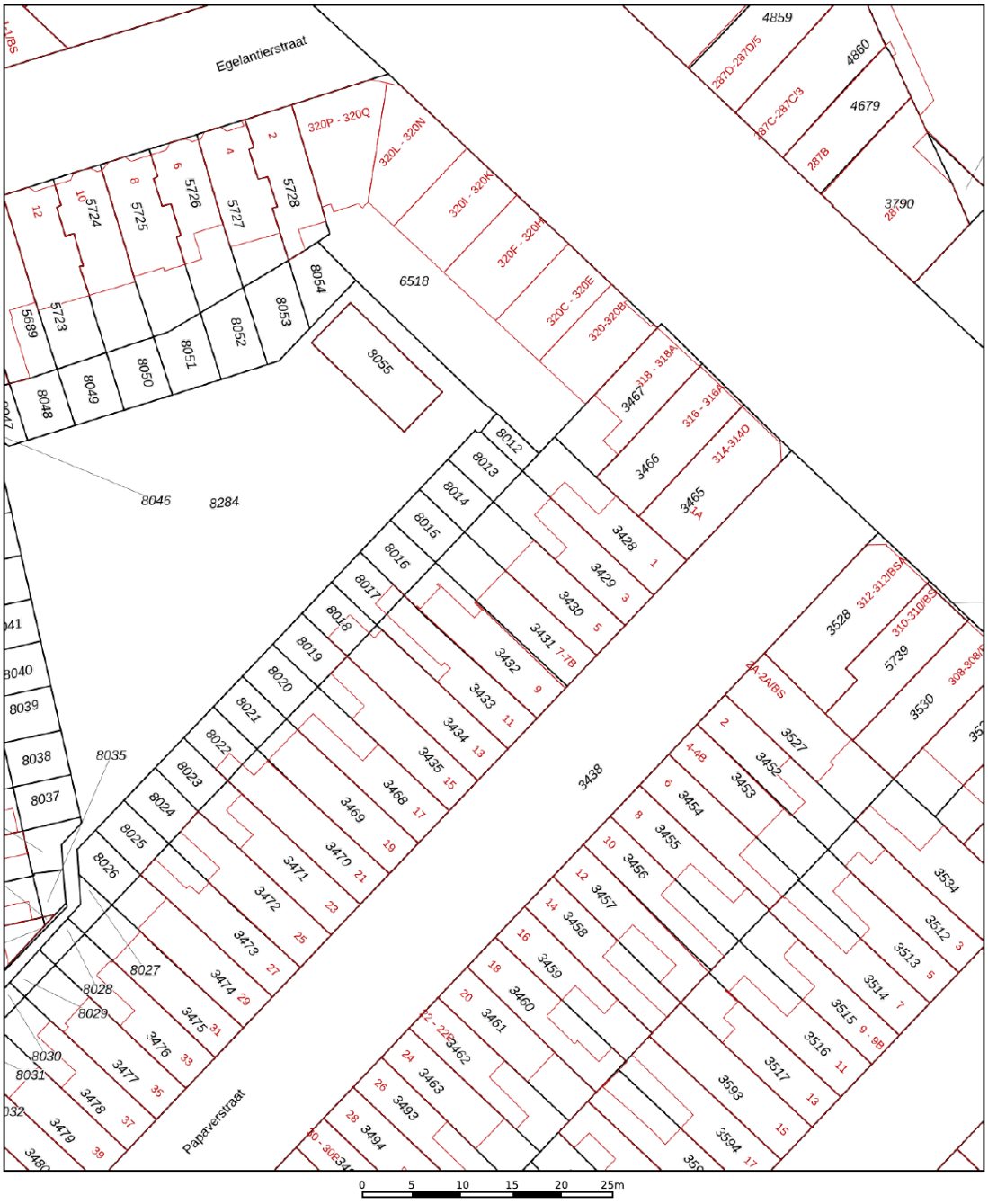


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

> Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en gracht



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

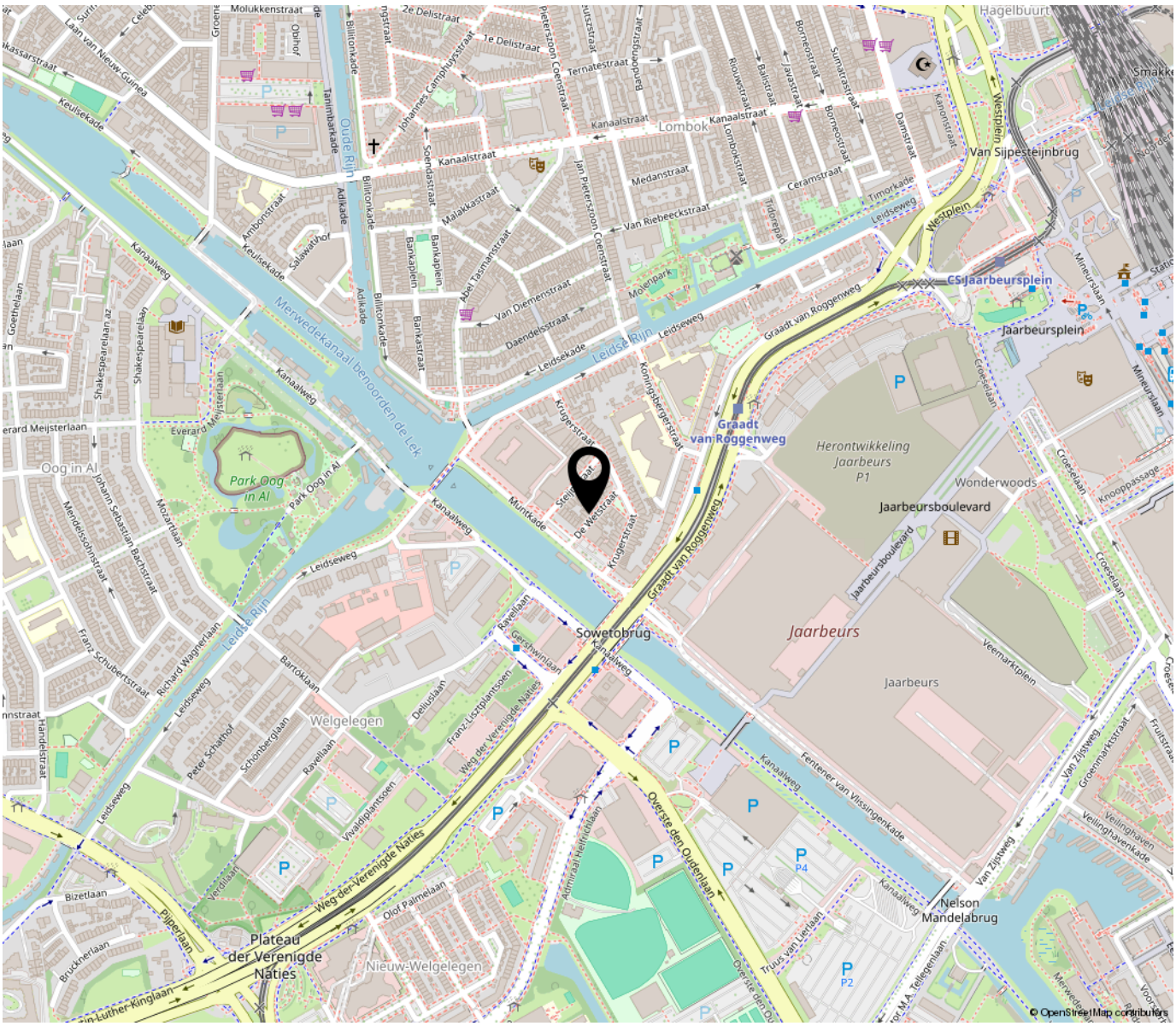
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Catharijne
Sectie	B
Perceel	3431

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

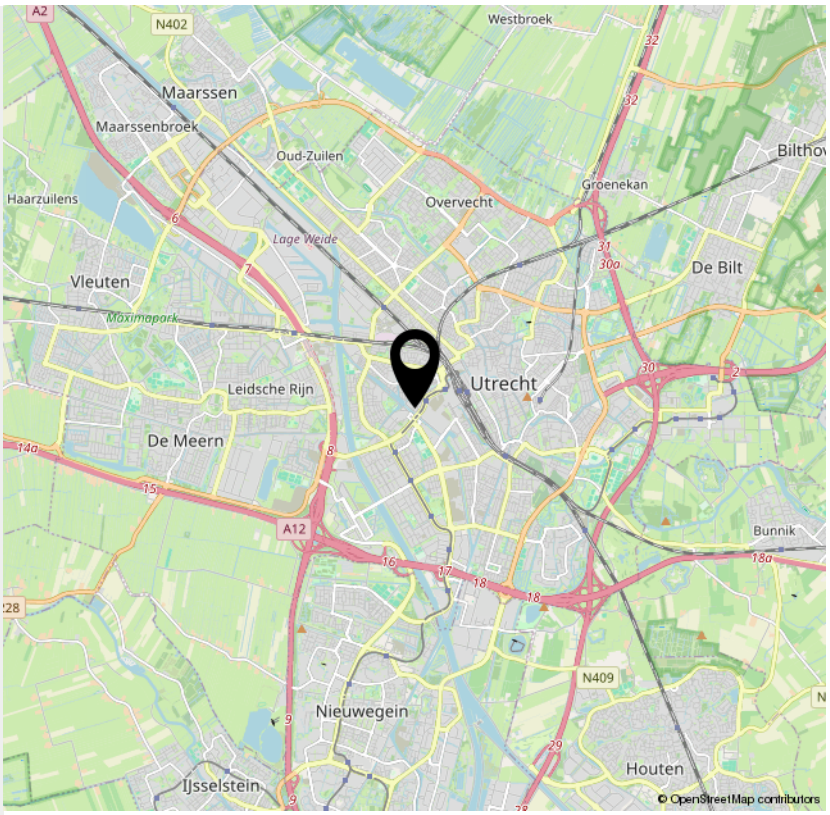
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Wetstraat ligt in het Muntkwartier, een vriendelijke buurt waar veel bewoners elkaar kennen. Wie dat leuk vindt, maakt hier gemakkelijk contact met de buren. Het levendige Lombok, met zijn karaktervolle straten, speciaalzaken en horeca, ligt dichtbij. Voor je dagelijkse boodschappen en iets lekkers loop je naar de Kanaalstraat, terwijl ook Molen de Ster een herkenbare plek in de buurt is.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Buitenlamp tegen achtergevel				x
(Losse) kasten, legplanken				
Inbouwkast in 2e (slaap)kamer en inbouwkast voorzijde	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails				x
Gordijnen				x
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Plisségordijnen voorzijde	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangsysteem	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Bluetooth geluidsinstallatie ("E audio" pincode 0000)	x			
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			
Airconditioning				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Regenton	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
Tuinkast	x			
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Picknicktafel achtertuin	x			
Bankje voortuin en houten bank met laag tafeltje achtertu		x		

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grift en Gracht Makelaars & Taxateurs

+318999212
https://www.griftengracht.nl/
info@griftengracht.nl

Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS