



*moves*  
BY

+31 (0)30 899 4620  
welkom@movesby.nl  
Maliebaan 26, 3581CP Utrecht

Mgr. van de Weteringstraat 4  
UTRECHT

Vraagprijs  
€ 800.000 k.k.

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
135 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
60 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
4

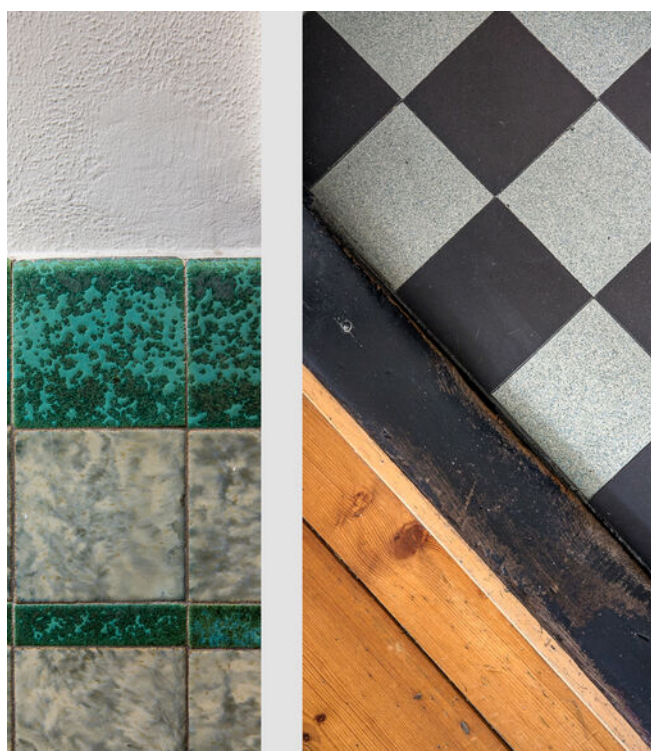
**Aantal slaapkamers**  
3

**Bouwjaar**  
1880

**Energie label**  
C

**Bouwtype**  
Bestaande bouw

# Kenmerken



**Gebouw gebonden buitenruimte**  
14 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte**  
12 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte**  
Niet van toepassing

**Isolatie**  
Dakisolatie, dubbel glas

**Verwarming**  
C.v.-ketel

**Kadastrale gegevens**  
Abstede B 1660

**Eigendomssituatie**  
Volle eigendom

# Omschrijving

SFEERVOL – AUTHENTIEK – SUPER LEUKE BUURT – GEEN STANDAARD HUIS

Kom vooral kijken en voelen!!

Op korte afstand van de historische binnenstad, staat deze sfeervolle stadswoning nu te koop.

Het biedt een perfecte mix van ruimte, functionaliteit en stijl, waardoor het een ideale plek is om te genieten van het leven. De woning beschikt over prachtige historische details, waaronder de hoge ramen en plafonds, een schouw, en-suite- en paneeldeuren. Kenmerkend voor deze woning is de fijne leefruimte in combinatie met gezellige buitenruimtes op de eerste en tweede verdieping.

De ligging aan de Mgr. Van de Weteringstraat is fantastisch, op slechts steenworp afstand van levendige plekken in de stad. Struin over de Nachtegaalstraat en de Burgemeester Reigerstraat voor de leuke koffietentjes, de delicatessenwinkels, de lunchrooms en de dagelijkse boodschappen, en als je doorloopt richting de Singel sta je binnen 10 minuten in h rtje Utrecht. Naar het Centraal Station van Utrecht fiets je in circa 8 minuten. Zin in ontspanning of een actief buitenleven? Maak een rustgevende wandeling of ren sportief een rondje langs de Singel richting Park Lepelenburg of het Wilhelminapark. En als je de stad wil verruilen voor wat meer groen, dan ben je ook zo in het bos van Amelisweerd, langs de Vecht of in het poldergebied.



Verkopers hebben (onverwachts) de financiële mogelijkheid gekregen om een volgende stap te maken. Ook al genieten zij volop van de stad (en dan in het bijzonder deze buurt), hebben zij, na lang twijfelen, daarom toch gekozen om de stad te verlaten en een grote tuin de voorkeur te geven. Wij nemen jou mee met de ervaring van de verkopers tijdens de eerste ontmoeting van de Mgr. van de Weteringstraat:

"Destijds kwamen wij bij de Mgr van de Weteringstraat 4 binnen en de frisse, authentieke uitstraling trok ons meteen aan: hoge plafonds, grote ramen en veel licht. Het is een echt oud stadshuis met karakter, gelegen in een straat die levendig aanvoelt in de luwte van de hoofdwegen. Mensen flaneren hier en buurtbewoners begroeten elkaar. Je ziet hier jonge gezinnen, mensen met honden en wandelaars met koffiebekers in de hand. Je woont op loopafstand van het centrum van Utrecht.

Nu wij er een tijdje wonen hebben wij onze ideale dagindeling, om optimaal te genieten, ontdekt:

's Ochtends wakker worden in de slaapkamer met de zon die lekker naar binnen valt.

's Middags op de eerste verdieping op de bank, raam open, een plaat op de platenspeler en de zon die de kamer vult – een heerlijk moment van ontspanning. Op de zomerse dagen een hapje met vrienden op het dakterras.

En 's avonds beneden in de woonkamer, knus bij de schouw waar de mooie schuifdeuren met glas-in-lood zorgen voor sfeer en een fijne verdeling van de ruimte. Op elk moment van de dag is er wel een lievelingsspot in ons huis."

## **Indeling**

### **Begane grond**

Vanuit de hal met garderobe en toilet kom je in de leefruimte. De begane grond is grotendeels voorzien van een houten vloer.

Een gezellige woonkamer met fantastisch hoge plafonds, waar een grote tafel staat met een goede zithoek. Een halfopen keuken, toegankelijk via de hal en via de woonkamer.

De keuken is uitgevoerd in een recht keukenblok is voorzien van verschillende inbouwapparatuur en een losse ijskast.

Via de keuken is de patio toegankelijk, een perfecte plek voor bijvoorbeeld een hangkruidentuin.

Op dit moment is de keuken gesitueerd aan de achterzijde, maar er is een mogelijkheid om de begane grond iets anders in te delen waardoor de keuken meer in het middelpunt van de leefruimte komt te staan in combinatie met een werkkamer op de begane grond. De verschillende opties hebben wij toegevoegd bij de plattegronden.

### **Kenmerken begane grond**

- Toegang tot de kelder, via de trapkast
- Grenen vloerdelen
- De hal is voorzien van originele wandtegels
- Hoge plafonds
- Fraaie glas-in-lood ramen
- In de ochtend: prachtige lichtinval

### **Eerste verdieping**

Ook deze verdieping biedt veel mogelijkheden! Op dit moment is deze verdieping ingericht met een riante werkkamer aan de voorzijde en een (kinder-) slaapkamer aan de achterzijde. De kamers worden van elkaar gescheiden door prachtige en-suite deuren.

Het balkon, gelegen op het westen, op deze verdieping is toegankelijk via de achterkamer maar ook via de serre. In de serre is een pantry aanwezig. Ideaal voor de lange zomeravonden waar je kan genieten van de ondergaande zon en uitzicht op de 'binnentuin', zo heb je een hapje en een gekoeld drankje altijd bij de hand.

### **Kenmerken eerste verdieping**

- Grenen vloerdelen
- Originele trapspijlen
- Hoge plafonds
- Gezellig balkon van circa 6m<sup>2</sup> op het westen
- Makkelijke pantry
- Diverse mogelijkheden qua indeling (geheel als slaapverdieping, op deels televisiekamer)
- Bijzonder mooie en-suite kamer!

### **Tweede verdieping**

De tweede verdieping is ruim opgezet, het lijkt wel een hotelsuite...

Via de overloop is er toegang tot de badkamer, slaapkamer, het tweede balkon en met de vlizotrap is de ruime vliering (circa 12m<sup>2</sup>) bereikbaar.

Deze royale vliering is perfect voor bijvoorbeeld koffers, kerst-, kampeer- of skispullen. Ideale berging!

De zeer riante badkamer is voorzien van ligbad, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet, wasmachine- en drogeropstelling en dan nog is het een heerlijke ruimte om te vertoeven. Er is destijds gekozen voor neutrale afwerking, een witte wandtegel en zwart/witte geblokte vloertegel.

De slaapkamer is van prachtig formaat, circa 17m<sup>2</sup>! De kamer heeft inbouwkasten, het spant deels in het zicht, een witte houten vloer, het voelt alsof je op vakantie bent in deze ruimte.

Het balkon, tevens gelegen op het westen is een heerlijk plekje om de laatste zonuren te pakken.

### **Kenmerken tweede verdieping**

- Heerlijk balkon
- Royale overloop
- Riante badkamer
- Een bijzonder grote slaapkamer met inbouwkasten
- Toegang tot een zeer functionele bergverlating

### **Aanvullende informatie:**

- Bouwjaar circa 1880
- Woonoppervlakte: circa 135m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: circa 12m<sup>2</sup>
- Gebouwbonden buitenruimte: circa 14m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 539m<sup>3</sup>.
- Gedeeltelijk dubbel glas aanwezig.
- Verwarming en warm water via cv-ketel (bouwjaar 2016).
- Energie label C (geldig tot 31-05-2033).
- Er is onlangs een bouwkundige keuring uitgevoerd door Qkeur, zodat men inzicht heeft in de kosten van de werkzaamheden op korte termijn en op langere termijn.
- In de koopovereenkomst zal het meetinstructie-artikel, ouderdomsclausule, asbestclausule, notarisartikel opgenomen worden. Deze artikelen zijn terug te lezen in het MOVE account.
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor.
- Oplevering in overleg.

### **Kadaster**

Gemeente Absteede, sectie B, nummer 1660, groot: 60m<sup>2</sup>.

### **Interesse in deze leuke woning?**

**Neem een NVM-aankoopmakelaar mee.**

**Deze aanbieding is vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**

# Rubriek: Vraag & Antwoord.....

## **Waarom koos je destijds voor dit huis?**

De frisse, authentieke uitstraling trok ons meteen aan: hoge plafonds, grote ramen en veel licht. Het is een echt oud stadshuis met karakter, gelegen in een straat die levendig aanvoelt in de luwte van de hoofdwegen. Mensen flaneren hier: buurtbewoners, jonge gezinnen, mensen met honden en koffiebekers in de hand. Je woont op loopafstand van het centrum van Utrecht.

## **Wat is je favoriete plek in of om het huis?**

Dat wisselt met de dag.

's Ochtends wakker worden in de slaapkamer met de zon die lekker naar binnen valt.

's Middags op de eerste verdieping op de bank, raam open, een plaat op de platenspeler en de zon die de kamer vult – een heerlijk moment van ontspanning. Op de zomerse dagen een hapje met vrienden op het dakterras.

En 's avonds beneden in de woonkamer, knus bij de schouw waar de mooie schuifdeuren met glas-in-lood zorgen voor sfeer en een fijne verdeling van de ruimte.

## **Waarom verkoop je het huis?**

We hebben genoten van de stad, maar door een onverwachte financiële mogelijkheid konden we een volgend huis kopen met een tuin. We merken dat we nu wat meer buitenruimte zoeken, maar dat maakt deze plek niet minder bijzonder voor ons.

## **Wat wil je de nieuwe bewoners graag meegeven?**

Geniet van de levendigheid van de buurt én van het groen om de hoek.

De burens zijn super aardig, ze heten je welkom en gunnen je ook privacy.

De Maliebaan, die steeds mooier en autoluwer wordt, voelt als een groene stadsboulevard waar je het hele jaar door graag wandelt. Voor een langere wandeling ga je verder langs de singel, park Iepenburg en de Sterrenburg naar het Ledig Erf. Het is prachtig. En ontdek de koffietentjes en winkeltjes in de buurt: 30ml, Wonderwoud, Cornelis en Vascobello hebben elk hun eigen sfeer en maken het wonen hier extra leuk.

## **Wat ga je het meeste missen aan de omgeving?**

De mix van mensen en het ontspannen straatleven. Jonge stellen, gezinnen, studenten, mensen die hun hond uitlaten – alles en iedereen komt hier samen. Het is levendig en gezellig.

## **Heb je een boodschap voor de toekomstige koper?**

De koffietentjes om de hoek zijn heerlijk en gezellig. Als er visite komt, lopen we er vaak even heen met een eigen kopje voor goede koffie. Je wordt vanzelf een vaste gast en hebt er een extra woonkamer bij, waar je altijd welkom bent.



















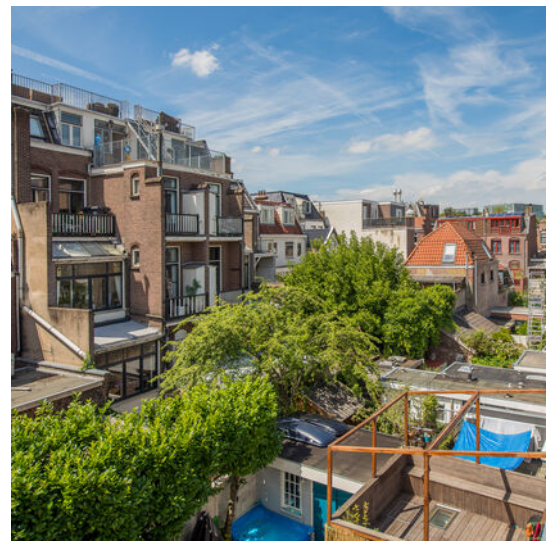
















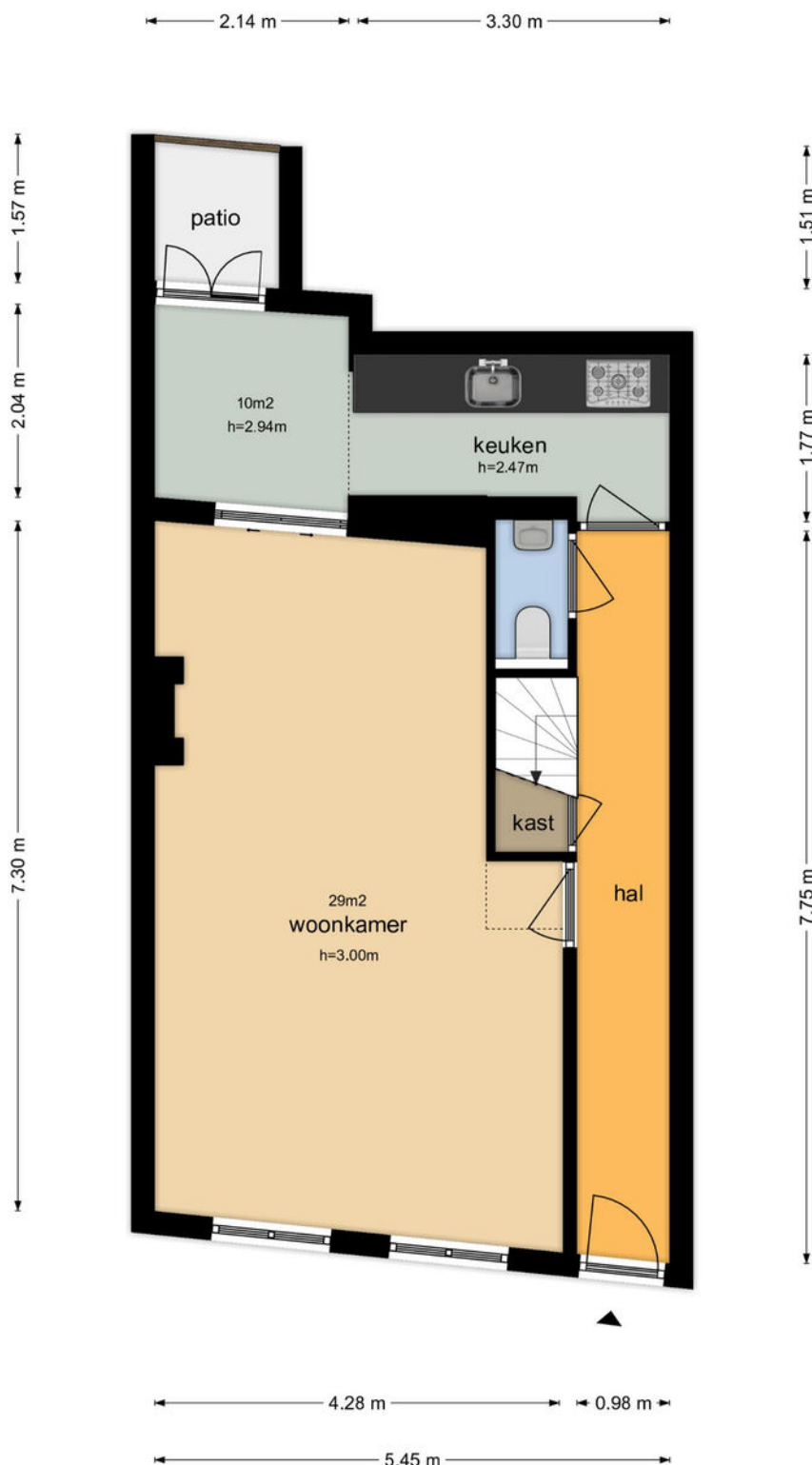






# Plattegrond BGG

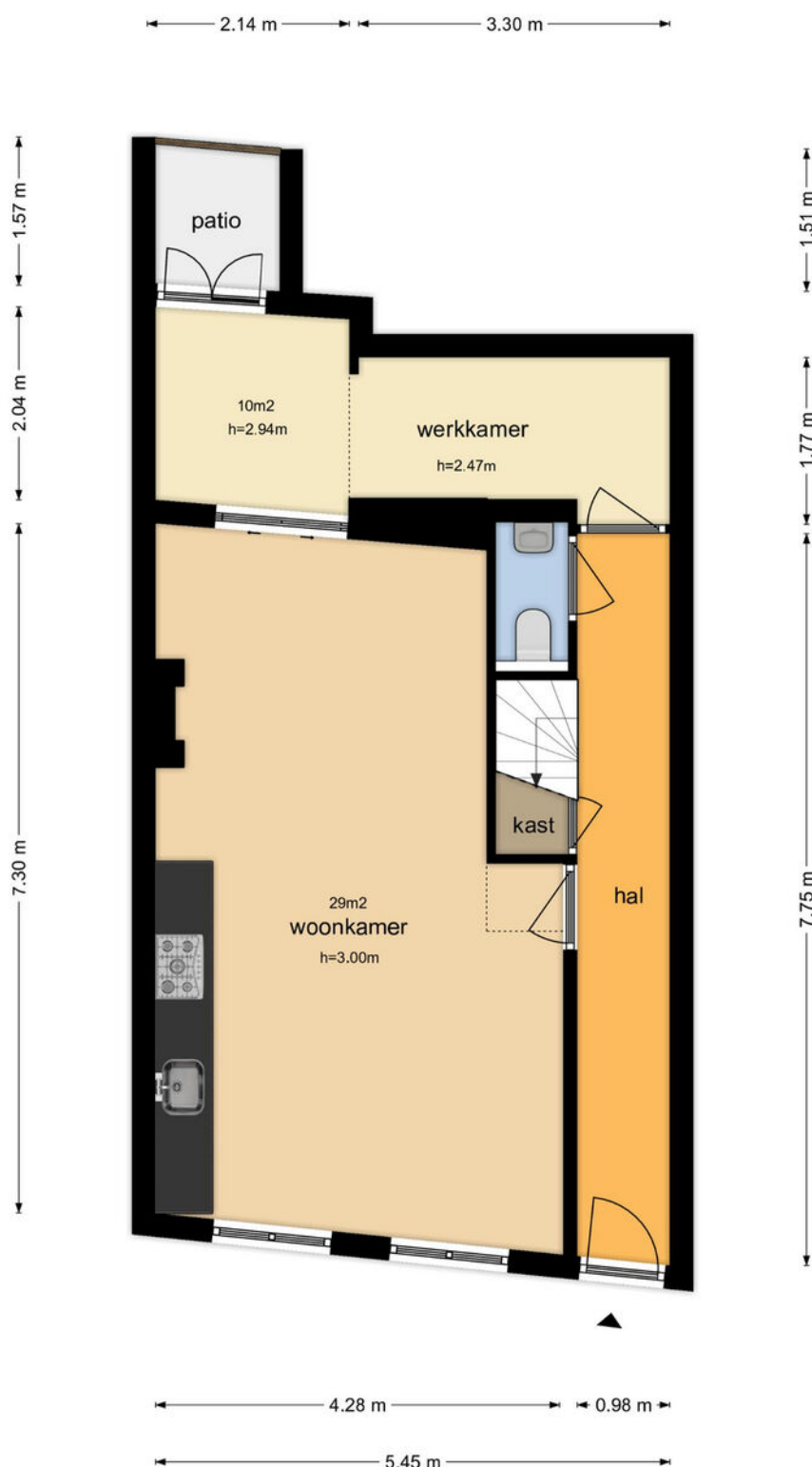
Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht  
Begane Grond



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

# Plattegrond BGG - optie 1

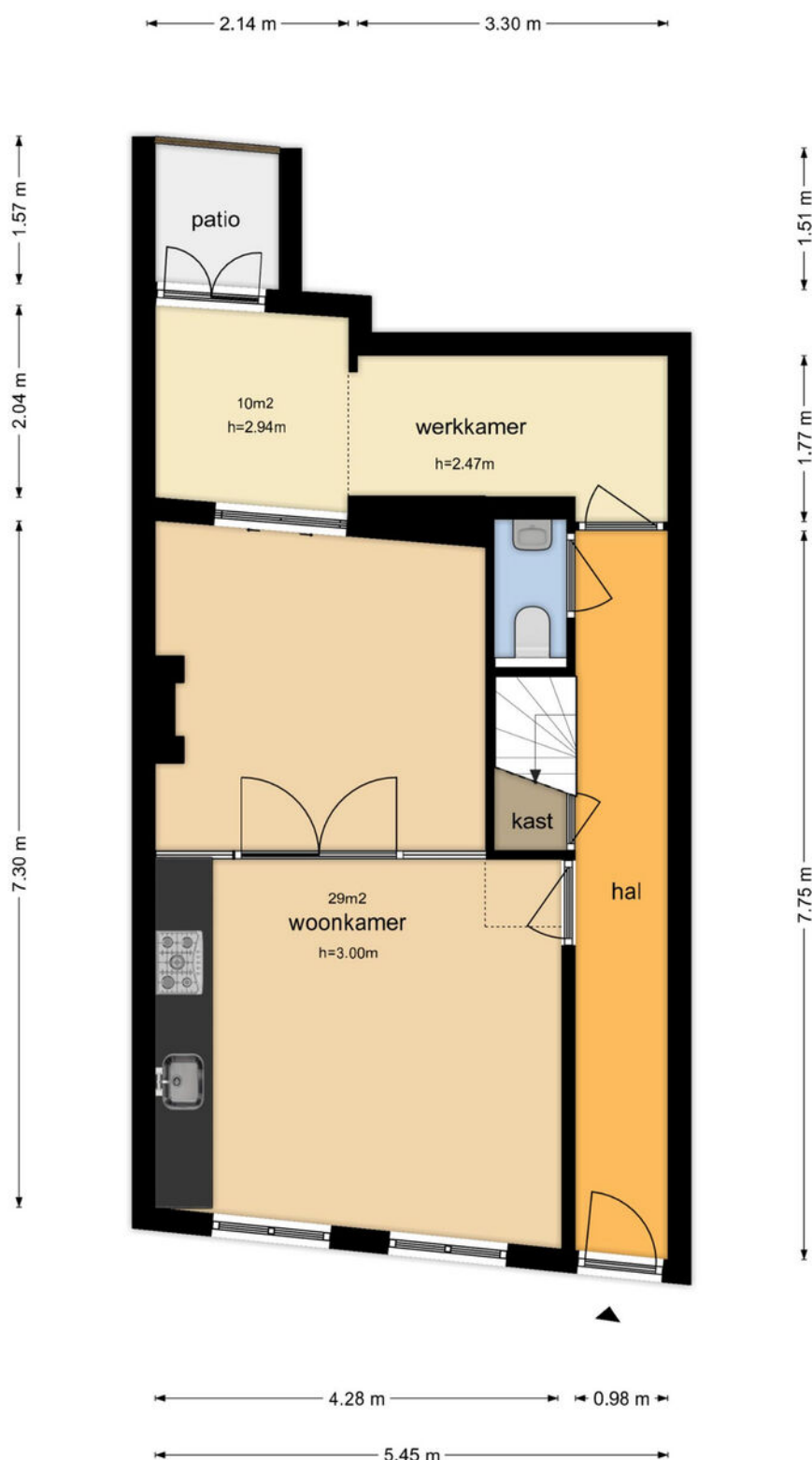
Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht  
Begane Grond (Optie 1)



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

# Plattegrond BGG - optie 2

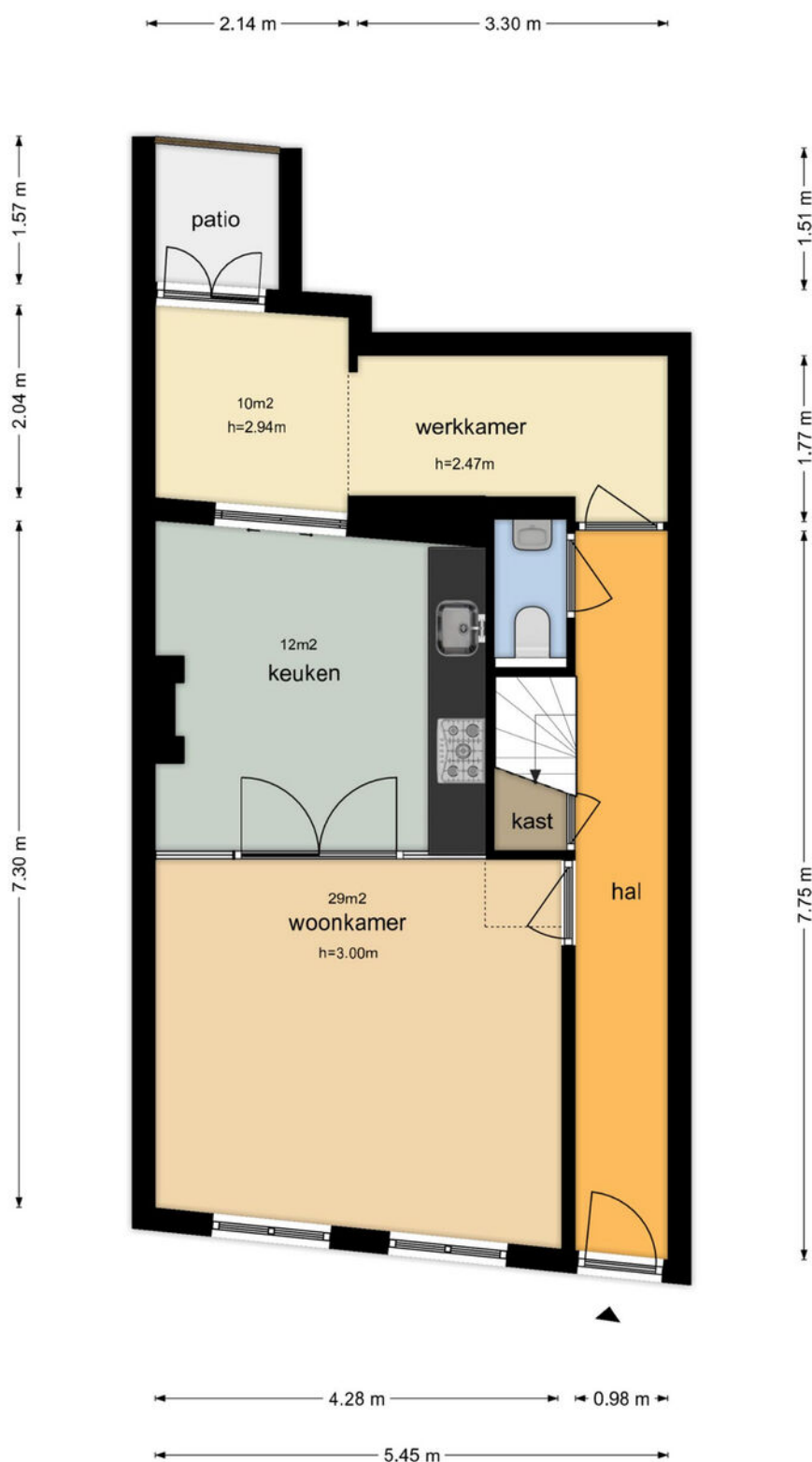
Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht  
Begane Grond (Optie 2)



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

# Plattegrond BGG - optie 3

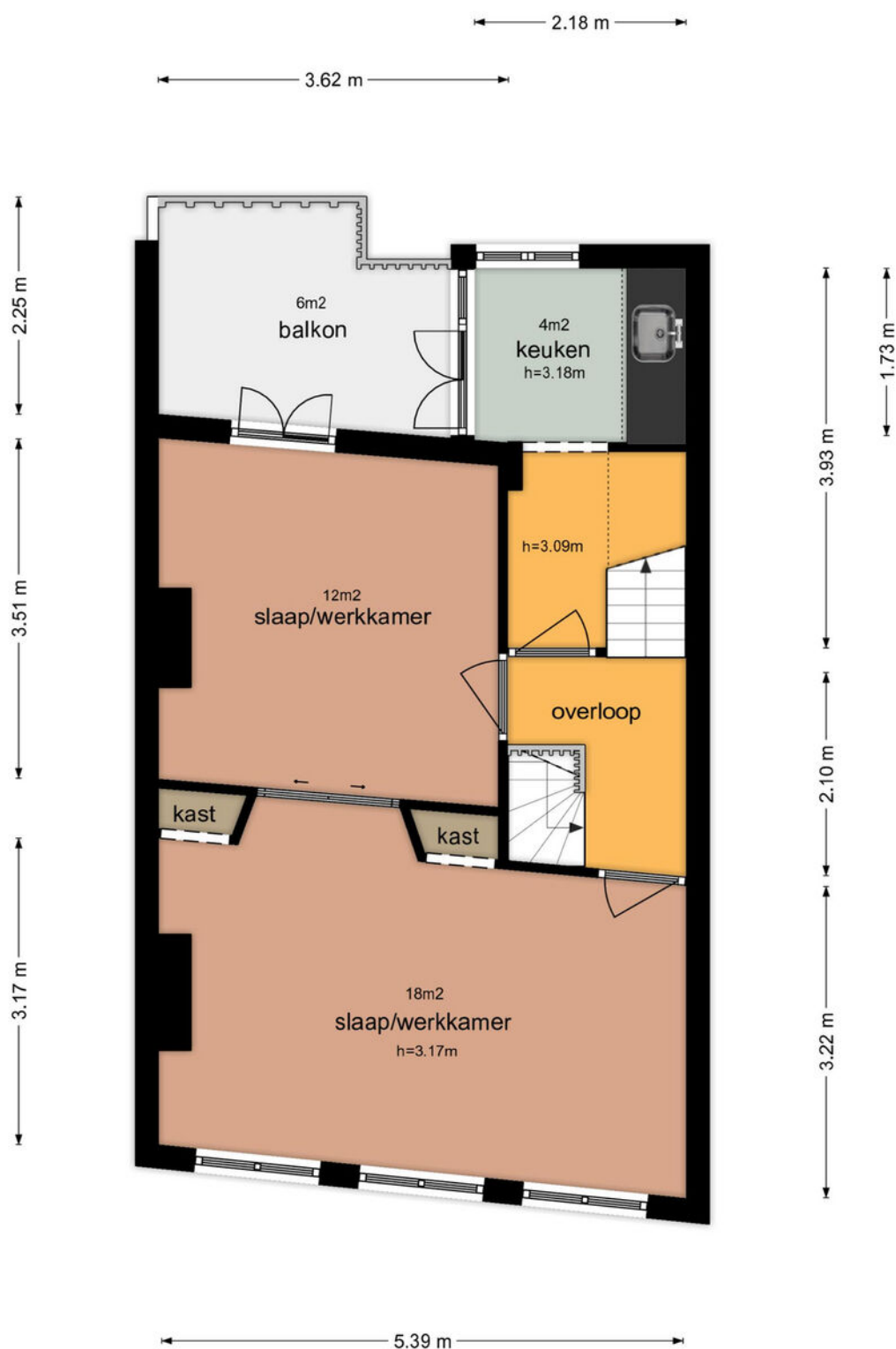
Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht  
Begane Grond (Optie 3)



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

# Plattegrond eerste verdieping

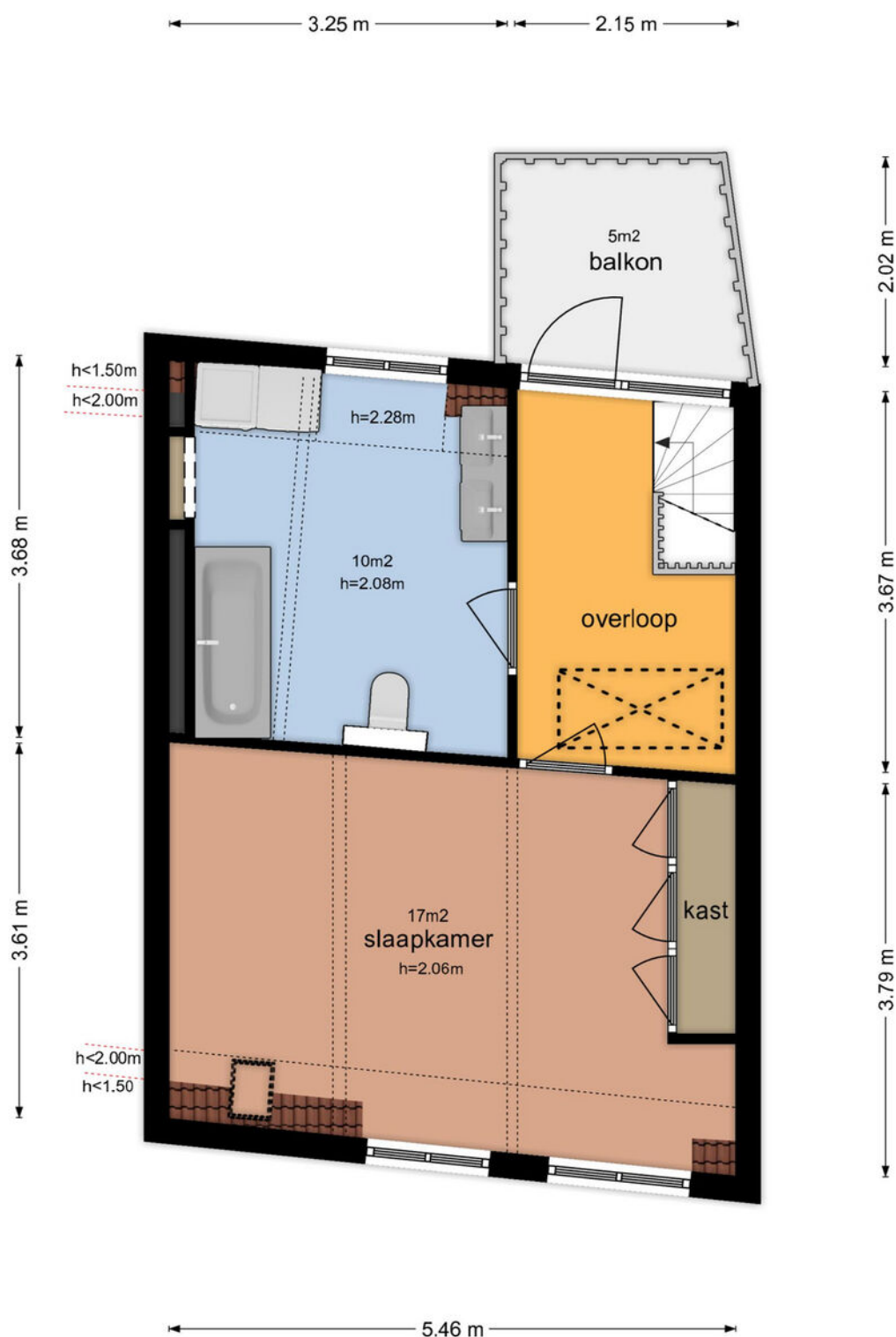
Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht  
Eerste Verdieping



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

# Plattegrond tweede verdieping

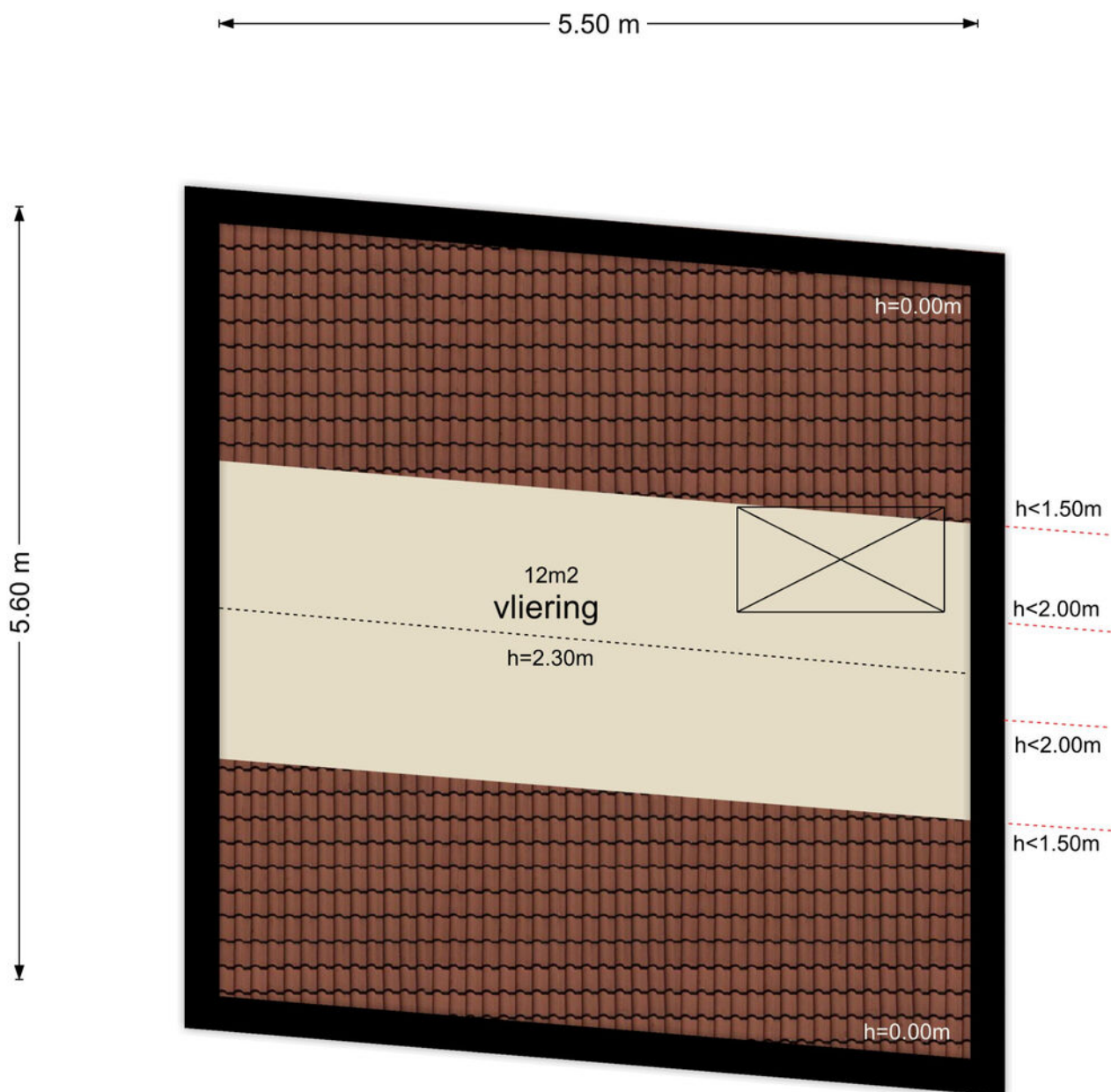
## Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht Tweede Verdieping



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

# Plattegrond vliering

## Mgr. van de Weteringstraat 4 - Utrecht Vliering

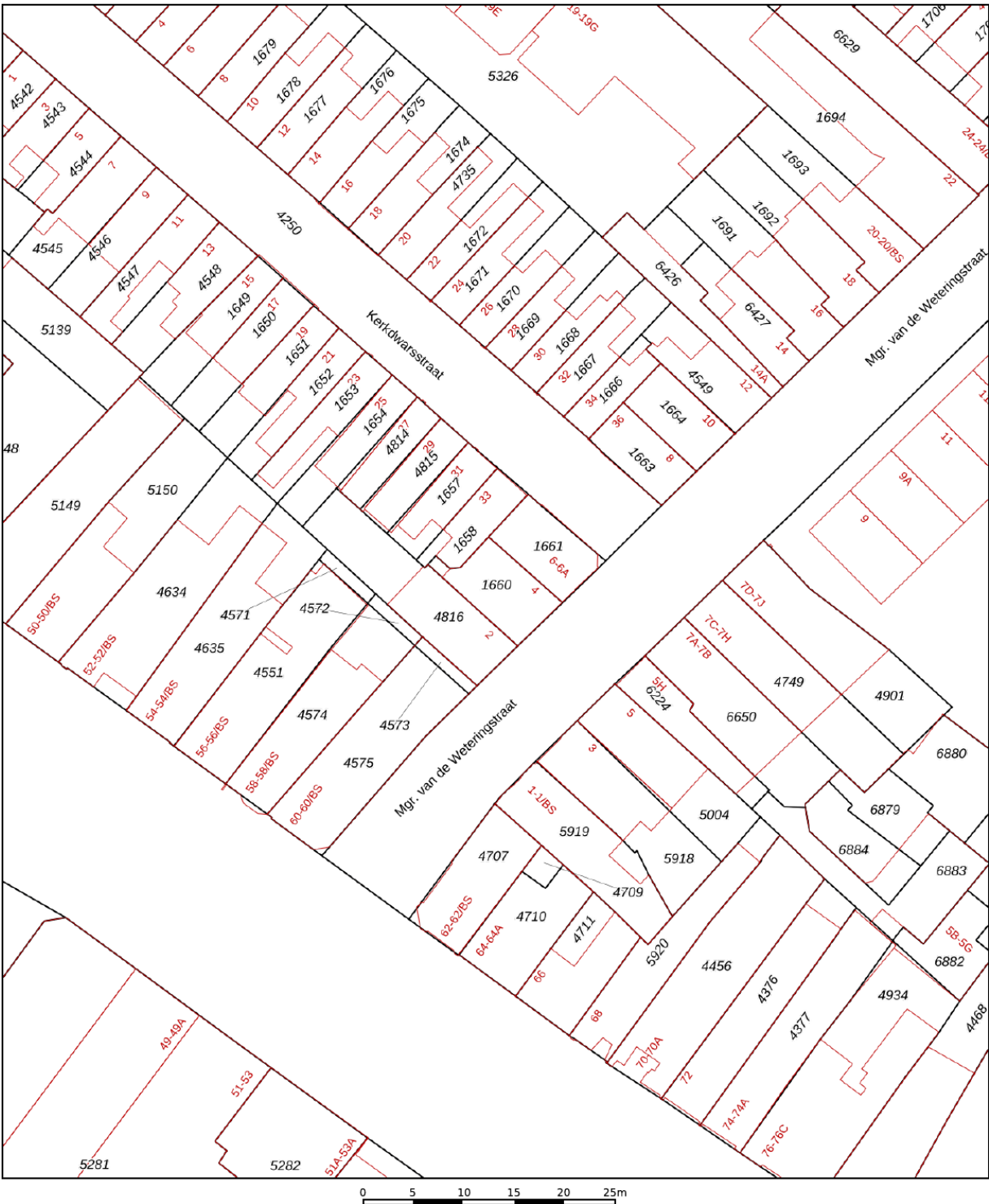


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mgr 4



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Abstede

Sectie

B

Perceel

1660

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

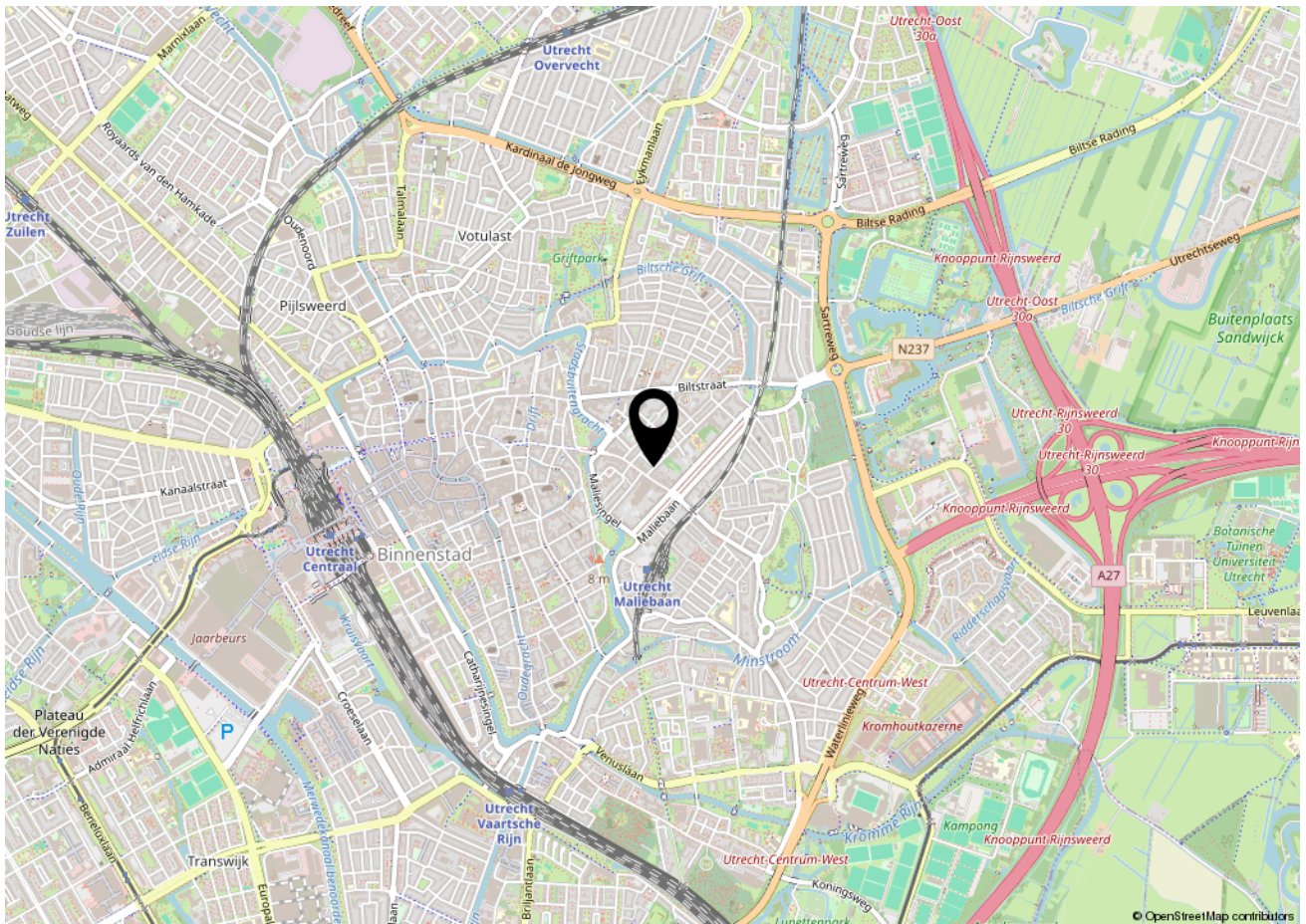
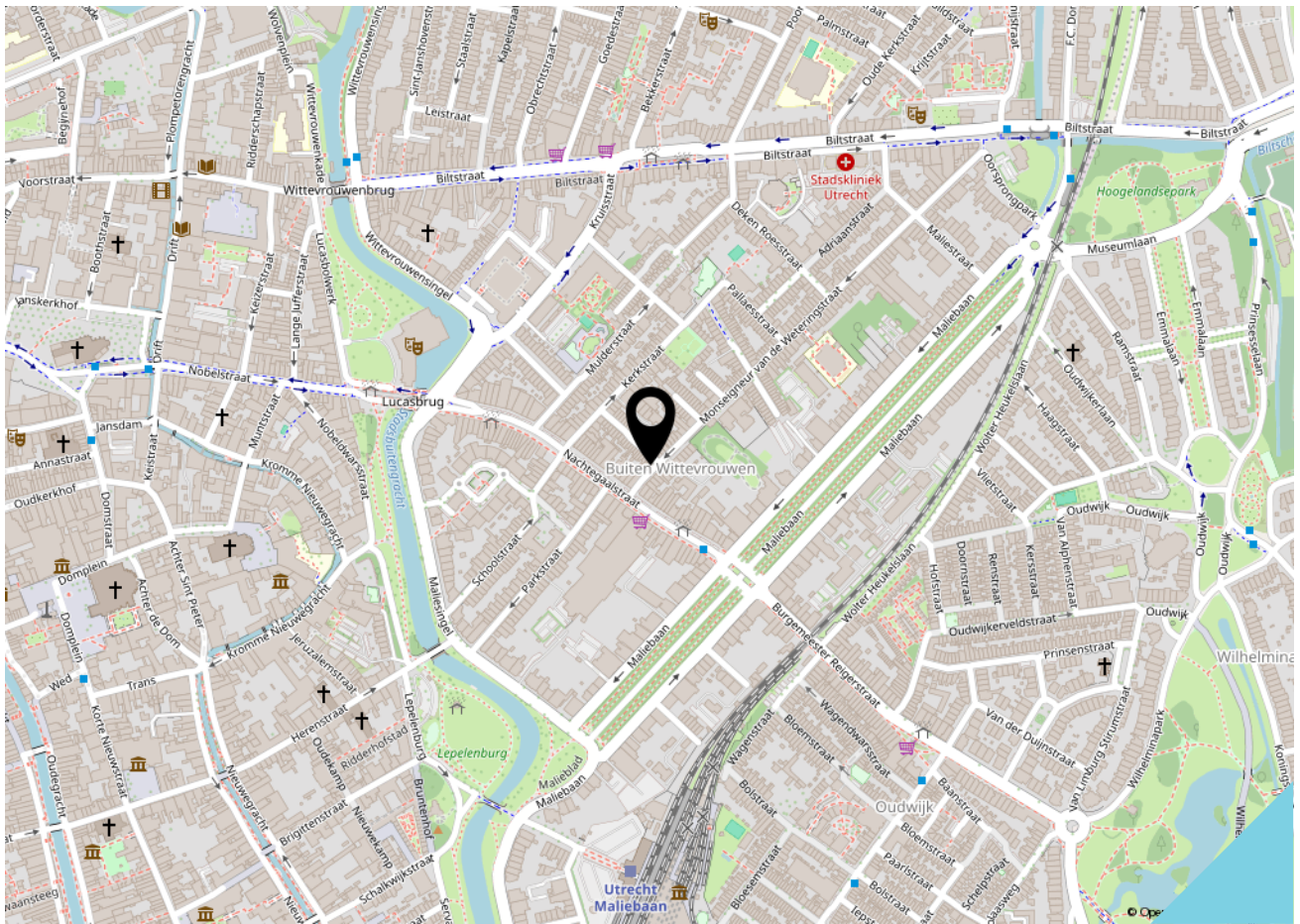
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

# Locatie op de kaart



# Onze diensten

## VERKOOP

We beginnen bij het begin. We bereiden ons voor en we spreken bij jou thuis af om jouw gedachten en wensen te bespreken. We bekijken samen de woning en zullen je slimme (stylings)tips geven, zodat we jouw woning straks goed kunnen presenteren en verkopen. We leggen je uit hoe we werken en wat je van ons kan verwachten.

### Waarom Movesby als jouw verkoopadviseur?

Een woning verkopen is geen dagelijkse bezigheid. Als verkoper wil je jouw woning verkopen tegen een zo hoog mogelijke prijs en tegen de meest gunstige voorwaarden. Om dit waar te maken is deskundige begeleiding en advies van groot belang. Iemand die jouw belangen optimaal behartigt en die bij je past. Iemand die zakelijk en objectief blijft en ervaring heeft met onderhandelingen. Movesby zorgt ervoor dat het verkopen van jouw woning zo effectief en plezierig mogelijk verloopt. Wij nemen het ingewikkelde werk uit handen, zodat jij je kunt focussen op de leuke zaken.

## AANKOOP

Het begint met een vrijblijvend, oriënterend gesprek. Tijdens dit gesprek leggen we uit hoe we werken en wat we voor jou kunnen betekenen. We bespreken jouw wensen, bekijken de mogelijkheden en vullen aan. Zien we kansen in de huidige woningmarkt om jouw woonwensen te vervullen en is er een klik, dan gaan we zo snel mogelijk samen aan de slag!

### Waarom Movesby als jouw aankoopadviseur?

Zodra je de woning van je dromen gevonden hebt, is het vaak lastig objectief en zakelijk te blijven. Emoties gaan een rol spelen, waardoor de kans bestaat dat je te veel voor je woning betaalt. Juist dan is een objectieve positie van een ervaren professional fijn. Iemand die een goede afweging kan maken tussen de risico's en de meerwaarde, iemand die je behoedt voor een miskoop of juist een feestje maakt van de aankoop van de perfecte woning voor jou. Met onze kennis en ervaring zorgen wij ervoor dat we scherp onderhandelen. Wij nemen het lastige werk uit handen, zodat jij je kunt richten op de leuke zaken van de koop van je woning.

## TAXATIE

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), valideert/keurt rapporten van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens duidelijke richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties, die inzicht geven in de wijze waarop de getaxeerde waarde tot stand is gekomen. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich aanmelden bij het NWWI.

### Waarom Movesby als taxateur?

Bij het opstellen van een taxatierapport, wordt er een waardeoordeel over een woning gegeven. Dit waardeoordeel heeft gevolgen: voor bijvoorbeeld een hypotheek, voor de afhandeling van een nalatenschap of bij een echtscheiding. Je wil dat dit door een deskundig en betrouwbaar persoon gedaan wordt. Wij zijn allebei gecertificeerd taxateur. Met meer dan 20 jaar ervaring, zorgt Movesby ervoor dat het taxatierapport snel, vakbekwaam en onafhankelijk opgesteld wordt.

# Over ons



Movesby is een makelaarskantoor dat opdrachtgevers ondersteunt bij de aankoop, verkoop, nieuwbouw en taxatie van woningen. Movesby is opgericht in november 2017 vanuit de overtuiging dat een woning kopen of verkopen meer is dan een transactie van stenen en daarom vooral ook gaat over vertrouwen. Dan is het fijn te worden begeleid en geadviseerd door een deskundig en betrouwbaar persoon. Iemand die bij je past. Movesby ontzorgt met een persoonlijke aanpak en een deskundige blik.

## Het makelaarskantoor in regio Utrecht

Utrecht is een regio in beweging. De stad Utrecht is een bijzondere plek waar cultuur, onderwijs, werk en wonen samenkomen. Een bruisende omgeving, met een hoge kwaliteit van leven. Maar ook omliggende steden zoals Zeist, Driebergen, De Bilt/Bilthoven, Maarssen en Houten zijn nog steeds in trek. Omdat wij al ruim 20 jaar actief zijn als aankoop- en verkoopadviseur in de regio Utrecht, kennen wij de stad en de omliggende gemeenten. Wij adviseren jullie graag bij de aan- en/of verkoop van woningen. Of dat nu in hartje Utrecht, of een charmant dorpje in de omgeving is.

## Over Anne

Dag, ik ben Anne. Nieuw (2024) bij Movesby maar al ruim 20 jaar een vertrouwd gezicht in Utrecht en de Utrechtse Heuvelrug. Naast taxaties en aan- en verhuur begeleiding op de woningmarkt, heb ik in mijn carrière als makelaar RM RT vooral woning aan- en verkopen begeleid. Opdrachten waarin je niet alleen als professional maar vooral ook als mens, steeds opnieuw het beste van jezelf moet geven. Want ons werk gaat verder dan ervoor zorgen dat jij de beste prijs voor je woning krijgt. Of dat je goed wordt geadviseerd over eerst kopen of eerst verkopen. Ons werk gaat over écht begrijpen wat jouw wensen zijn en die dan continu centraal stellen, in elke stap en bij elke keuze. Oftewel: ervoor zorgen dat jij zorgeloos aan je nieuwe avontuur op de woningmarkt kunt beginnen.

## Over Marga

In 1999 ben ik, Marga, gestart als WOZ-taxateur bij Grontmij. In 2001 heb ik de overstap gemaakt naar een middelgroot makelaarskantoor in Utrecht en in 2008 ben ik beëdigd als NVM Register Makelaar – Taxateur (RM RT). Daar was ik in de periode 2001 tot en met 2017 werkzaam als aan- en verkoopadviseur voor zowel particulieren als voor ontwikkelaars. Daarnaast voerde ik vele taxaties uit en heb ik als aanspreekpunt voor een Utrechtse woningbouwvereniging ruime ervaring opgedaan als het gaat om verkoop van ex-huurwoningen. In 2017 besloot ik het roer om te gooien en ben ik mijn eigen makelaarskantoor gestart: Movesby.



**vastgoedcert**  
gecertificeerd





*moves*  
BY

Maliebaan 26, 3581CP, Utrecht  
+31 (0)30 899 4620  
[welkom@movesby.nl](mailto:welkom@movesby.nl)  
[www.movesby.nl](http://www.movesby.nl)

# Interesse?

## Neem contact met ons op!