



moves
BY

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

Ornsteinsingel 123
UTRECHT

Vraagprijs
€ 950.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
145 m²

Perceeloppervlakte
233 m²

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1994

Energie label
B

Bouwtype
Bestaande bouw

Kenmerken



Gebouw gebonden buitenruimte
4 m²

Overige inpandige ruimte
10 m²

Externe bergruimte
6 m²

Isolatie
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas

Verwarming
C.v.-ketel

Kadastrale gegevens
Utrecht D 4160

Eigendomssituatie
Volle eigendom

Omschrijving

Aan de rand van Tuindorp met prachtig vrij uitzicht op groen en jaren '30 bebouwing ligt deze zeer praktisch ingedeelde en goed onderhouden 2/1 kap woning met 4 slaapkamers en 2 badkamers. Door een splitsing van de garage is er beneden een fraaie eetkeuken ontstaan met aansluitend een ruime bijkeuken/inpandige berging. Parkeren kan op eigen terrein en voor visite of een 2e auto, direct voor de deur op het gezamenlijke terrein van de woningen gelegen aan de Orsteinsingel (huisnummers: 107-129). De fraai aangelegde en zeer besloten achtertuin is gelegen op het zuid/oosten en is zo ingericht dat er optimaal gebruik van gemaakt kan worden op elke moment van de dag qua zon en schaduwplekken. Vanuit de woonkamer stap je op het eerste terras; een ideale verlenging van je woonkamer. Achter in de tuin en aan de rechter zijde zijn eveneens terrassen, waar genoten kan worden van o.a. de avondzon.

Het woonhuis ligt aan een autoluw hofje. Er staat een prachtig grote boom en er zijn speeltoestellen voor de kinderen. Deze vrije ligging is voor de stad uniek, met toch alle voorzieningen op loopafstand!

Indeling:

Begane grond:

Entree door middel van ruime hal met moderne toiletruimte en meterkast. Het trappenhuis heeft een mooie houten trap en een grote ronde dakkapel met een glazen pui van de begane grond tot aan zolder, wat zorgt voor een mooie lichtval.



Omschrijving

Royale U-vormige woonkamer met halfronde erker en visgraat parketvloer. Achter in de woonkamer is ruimte voor een fijne werkhoek en er zijn openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin met een eenvoudige houten schuur en verlichting. Ruime woonkeuken met luxe Bulthaup-keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, oven/magnetroncombinatie, espressomachine, koel/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap en warmhoudlade. Er is tevens een close-in boiler aanwezig tbv het warme water in de keuken (Inventum 2023).

1e Verdieping: overloop; ruime slaapkamer (2.38 x 4.66 m), gelegen aan de voorzijde met deur naar het balkon. De 2e slaapkamer is ingericht als kleedkamer (2.61 x 3.68 m) met aan weerszijde op maat gemaakte kasten. 3e ruime slaapkamer (2.70 x 4.68 m), gelegen aan de achterzijde. Moderne badkamer (2017) voorzien van ligbad, inloofdouche, 2e toilet en fraai wastafelmeubel. Deze verdieping is voorzien van een mooi, lichte laminaatvloer.

2e Verdieping: overloop, zeer royale slaapkamer met vaste kastenwand en toegang tot de 2e badkamer voorzien van ronde inloofdouche, urinoir, vaste wastafel en opstelling wasapparatuur. Op de zolderverdieping is rondom bijzonder veel extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van een energielabel B.
- Alle wanden en plafonds in de woning zijn strak afgewerkt
- Verwarming en warm water door middel van een c.v.-combiketel (2019)
- Het buitenschilderwerk is in de zomer van 2024 uitgevoerd
- Er is een alarminstallatie aanwezig
- De straat aan de voorzijde is eigendom van de bewoners; de bijdrage voor het onderhoud bedraagt € 100,-- per jaar.
- Vanwege het eigendom van de straat aan de voorzijde is geen parkeervergunning noodzakelijk.
- Oplevering in overleg; kan indien gewenst op korte termijn.















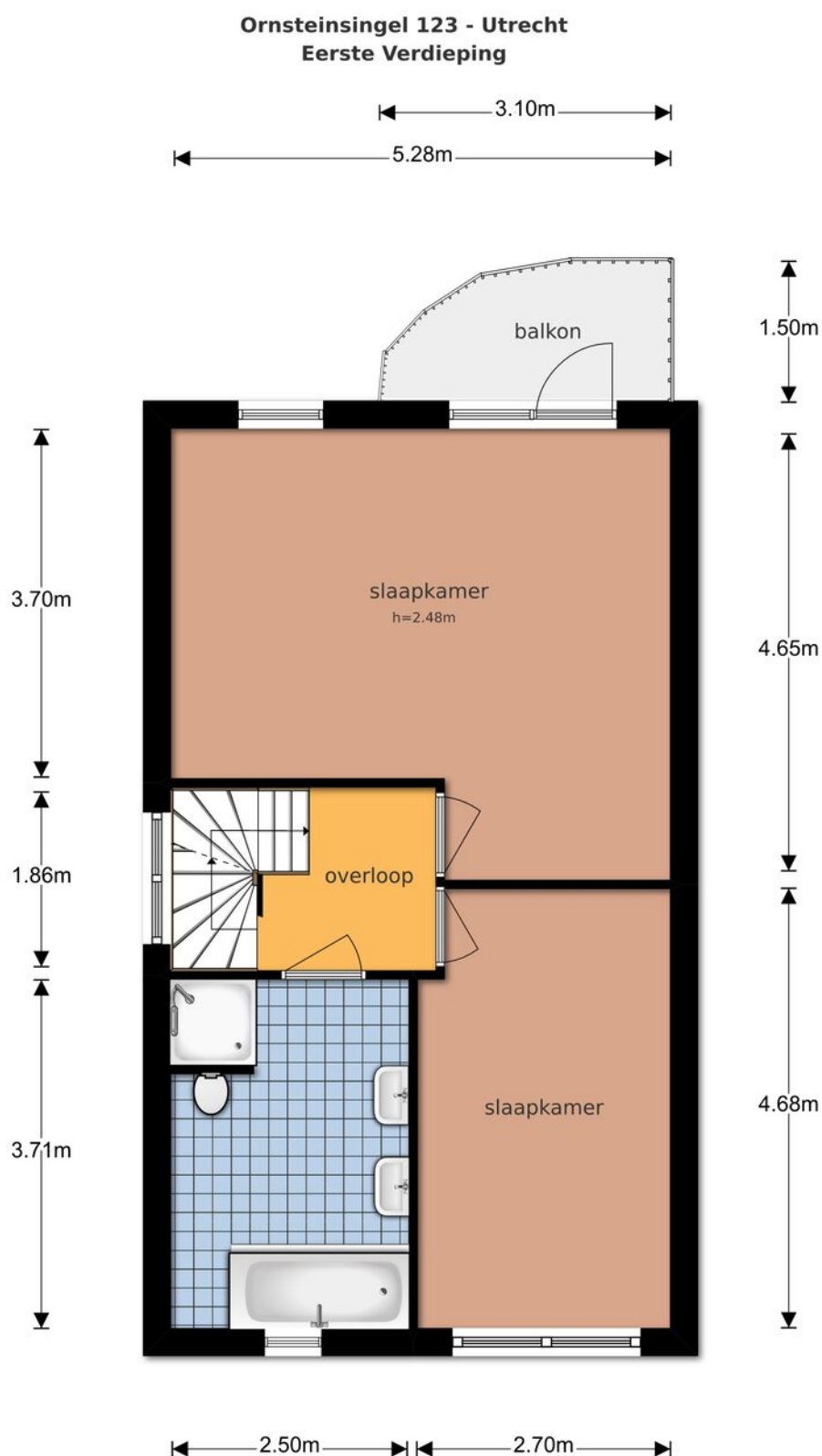


Plattegrond



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

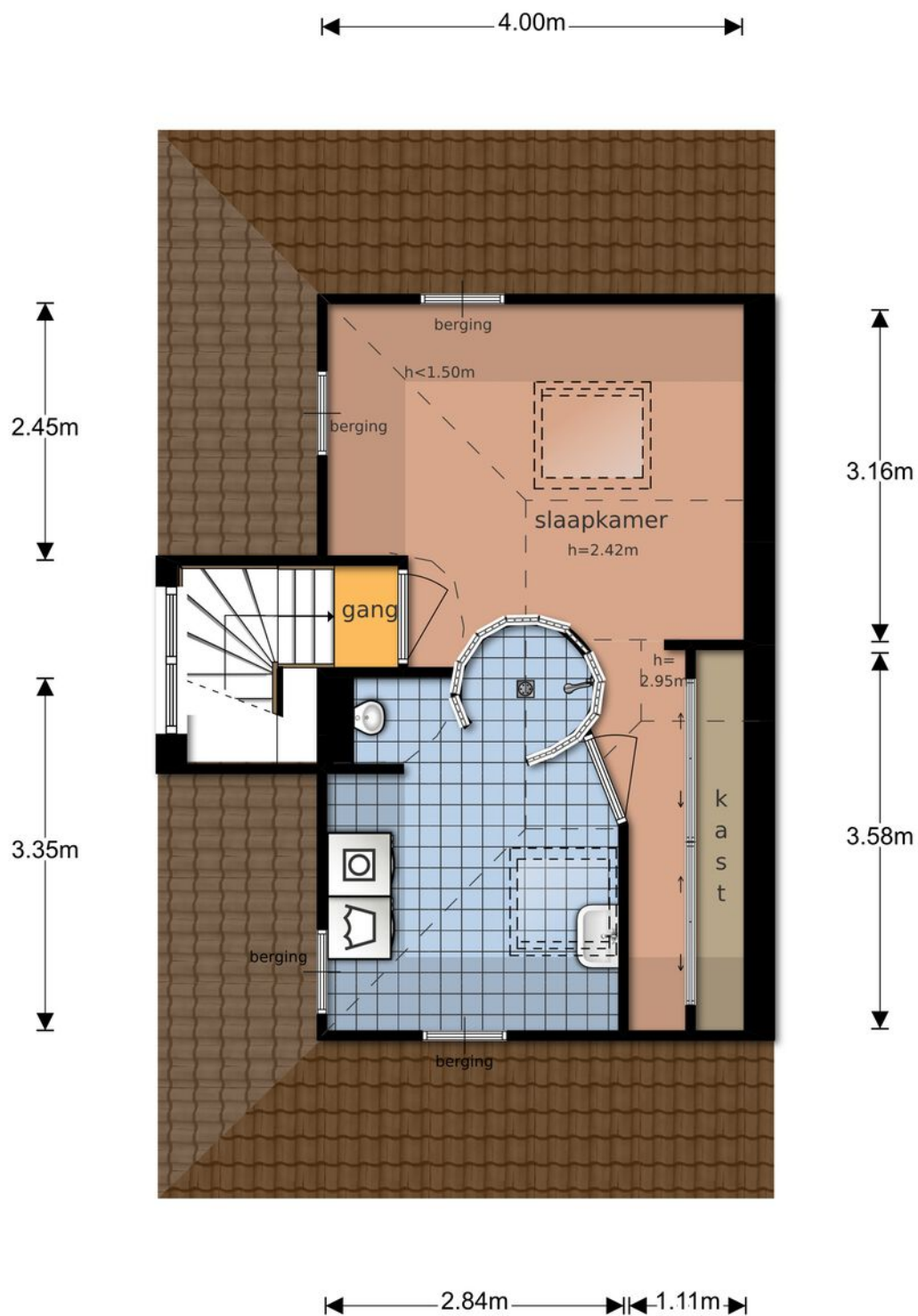
Plattegrond * oude situatie*



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

Plattegrond

Ornsteinsingel 123 - Utrecht Tweede Verdieping



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: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie D

Perceel	4160
---------	------

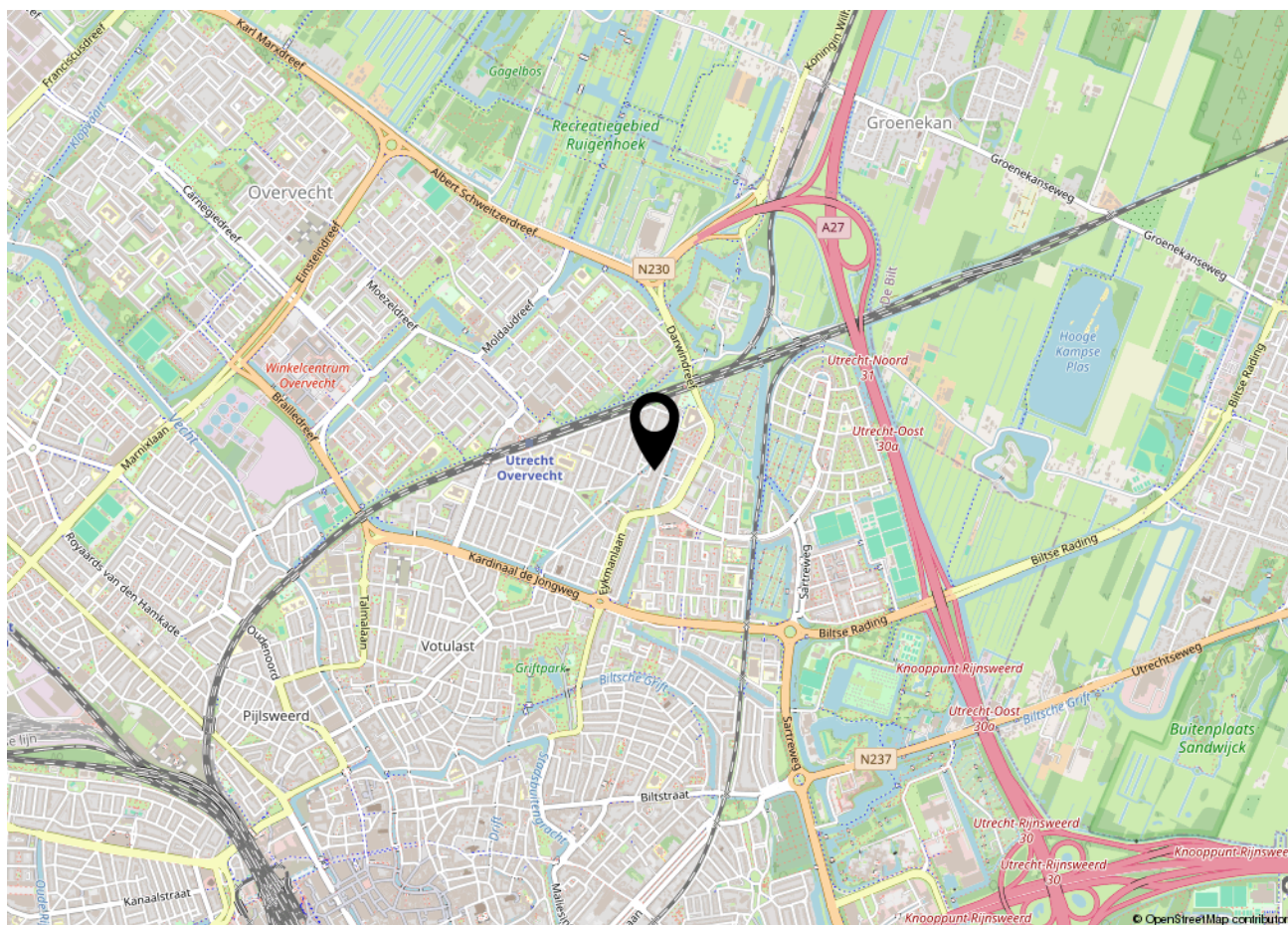
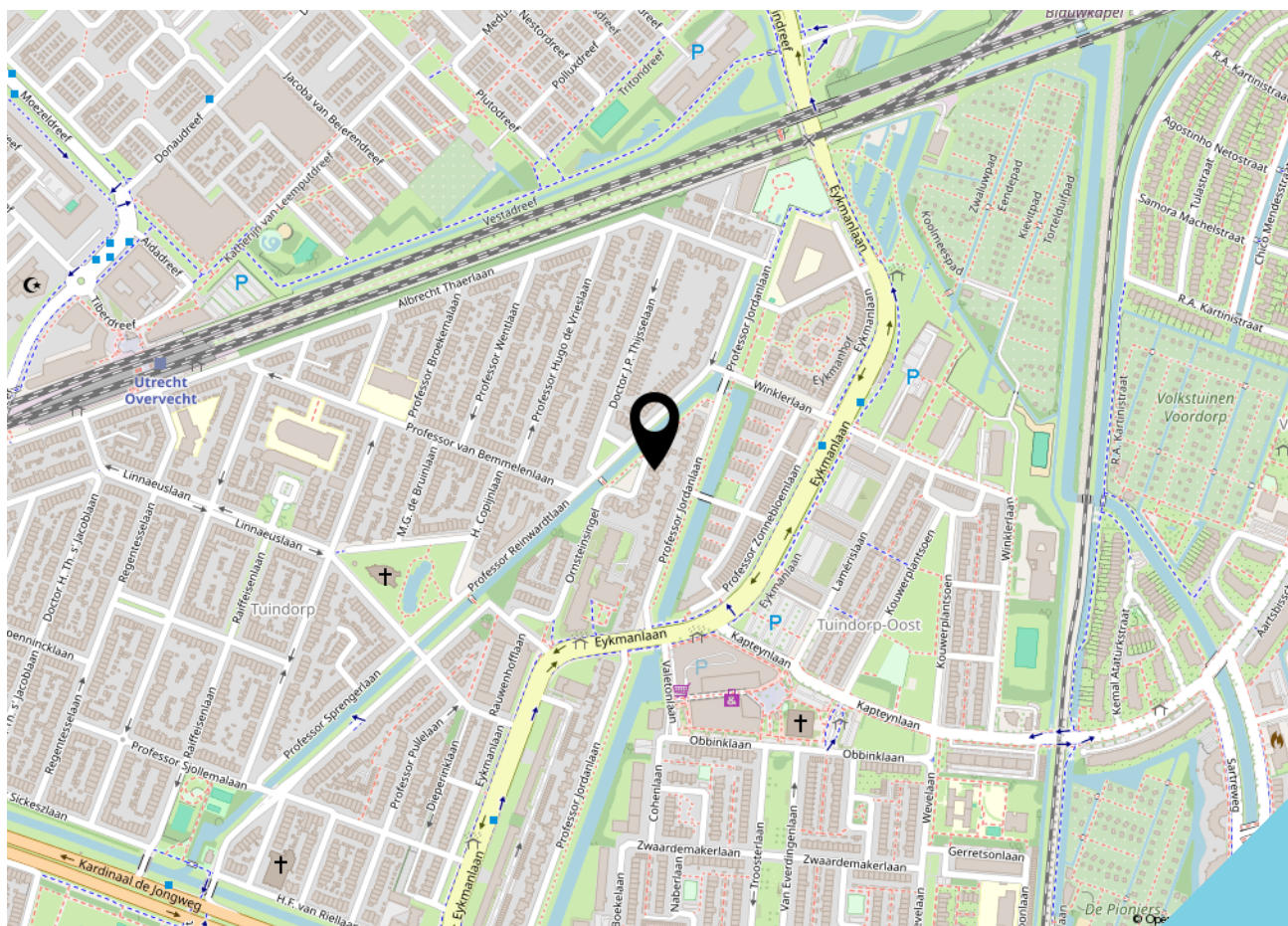
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

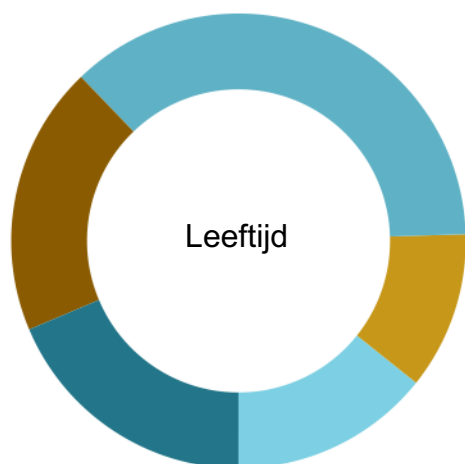
kadaster



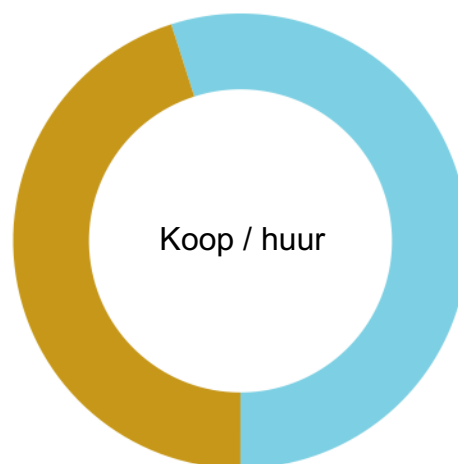
Locatie op de kaart



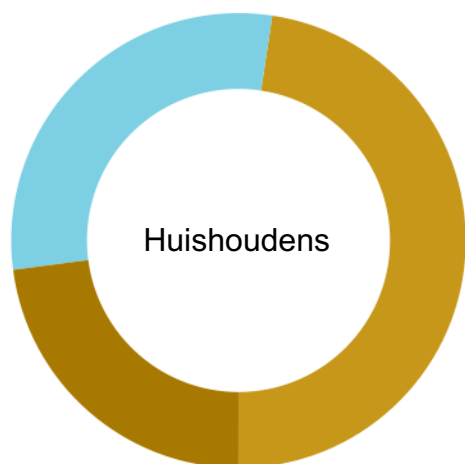
Buurtinformatie - Utrecht / Tuindorp-Oost



0 - 14: 14% 15 - 24: 11% 25 - 44: 37%
45 - 64: 19% 65+: 19%



Koop: 55% Huur: 45%



Eenpersoons: 48% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 23%



48%



52%



0,6 per huishouden

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkasten garage	X		
- Kledingkast kamer voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Warmhoudlade	X		
- Warmteboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Urinoir	X		
- Was- droog combinatie	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuintafel (natuursteen) + stoelen + parasol	X		

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
www.movesby.nl

Interesse?

Neem contact
met ons op!