



*moves*  
BY

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

Kerkweg 40  
UTRECHT

Vraagprijs  
€ 500.000 k.k.

# Kenmerken



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

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

**Aantal kamers**  
4

**Aantal slaapkamers**  
3

**Bouwjaar**  
1920

**Energie label**  
E

**Bouwtype**  
Bestaande bouw

# Kenmerken



**Overige inpandige ruimte**  
2 m<sup>2</sup> (aangebouwde berging)

**Isolatie**  
Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

**Verwarming**  
C.v.-ketel

**Kadastrale gegevens**  
Lauwerecht, B, 696 & 5731

**Eigendomssituatie**  
Volle eigendom

# Welkom!

"Prettige buurt, superfijn huis, prachtige weerspiegeling van het kleurrijke glas-in-lood tijdens de zon-inval, altijd een parkeerplekje, op loopafstand van leuke horeca, sportgelegenheden, stad, delicatessenwinkels, jammer om van dit huis en deze plek afscheid te nemen"

Deze eindwoning is zeer gunstig gelegen ten opzichte van onder andere openbaar vervoer, groen, restaurants en winkels. Op loopafstand vind je diverse gezellige horecagelegenheden, zoals Bunk, Gys, Satriale's Pizzabar en MOOS Utrecht. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de verschillende winkels op de Amsterdamsestraatweg of op de Vredenburgmarkt.

Als je de stad wil verruilen voor wat meer groen ben je zo in het Julianapark of kun je een mooie fietsroute langs de Vecht maken. En vergeet de Maarsseveense Plassen niet!

Reis je veel met het openbaar vervoer? Binnen een circa 10 minuten lopen ben je al op station Utrecht Centraal. Diverse uitvalswegen (bijvoorbeeld A2 en A12) zijn goed bereikbaar en ook is er voldoende (betaalde) parkeergelegenheid in de straat en in de buurt.



# Indeling

## **Begane grond:**

De compacte hal biedt toegang tot de meterkast, toilet en de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een hoog plafond met fantastisch lichtinval door de grote raampartijen, zowel aan de voor- als aan de achterzijde. De keuken is gesitueerd in de aanbouw met een toegang tot een zeer praktische, royale kast waar de wasmachine- en drogeraansluiting aanwezig zijn.

## **Stadstuin/berging**

De stadstuin is toegankelijk via de keukendeur. Een gezellige, zonnige plek (circa 10m<sup>2</sup>), gelegen op het zuidwesten. Een aangebouwde berging en een (afgesloten) achterom.

## **Eerste verdieping:**

Op deze verdieping bevinden zich de moderne en luxe badkamer en twee (slaap-)kamers. De kleine kamer (ca. 7,5m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde. De grote (slaap-)kamer aan de voorzijde (ca. 11,4m<sup>2</sup>) biedt mogelijkheid voor een plaatsen van een grote kledingkast en een volwaardig tweepersoonsbed. De badkamer is werkelijk fantastisch, je waant je in een hotel! Er is gekozen voor een douche, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel.

## **Tweede verdieping:**

De zolderverdieping betreft een gave ruimte om jouw eigen bestemming aan te geven. Slaapkamer, werkkamer, logeerkamer, alles is mogelijk. De brede dakkapel, met zonwering, aan de achterzijde van de woning maakt deze ruimte volwaardig.

## **Bijzonderheden:**

- Gelegen in een populaire woonwijk op korte afstand van het centraal station en de binnenstad van Utrecht;
- Een hele lichte en sfeervolle woning;
- Een prachtige, moderne badkamer;
- Een gezellige, knusse stadstuin met achterom.

### **Aanvullende informatie:**

- Bouwjaar: circa 1920;
- Woonoppervlakte: ca. 78m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte (aangebouwde berging): ca. 2m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 272m<sup>3</sup>;
- Verwarming en warm water via cv-combiketel (bouwjaar 2007);
- De woning is deels voorzien muurisolatie, voorzien van dakisolatie, grotendeels voorzien van dubbel (HR++) glas;
- De woning is voorzien van energielabel E (geldig tot 30-03-2036);
- 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 Lauwerecht, sectie B, nummer 696, groot 53m<sup>2</sup>  
Gemeente Lauwerecht, sectie B, nummer 5731, groot 11m<sup>2</sup>  
De woning is gelegen op eigen grond.

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

**Neem een NVM-aankoopmakelaar mee.**

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









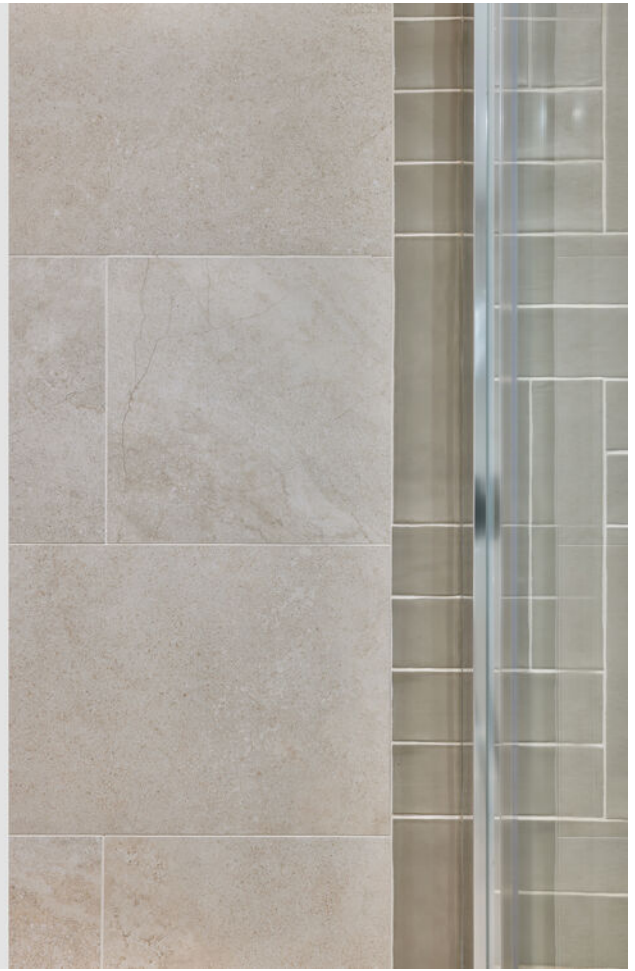




















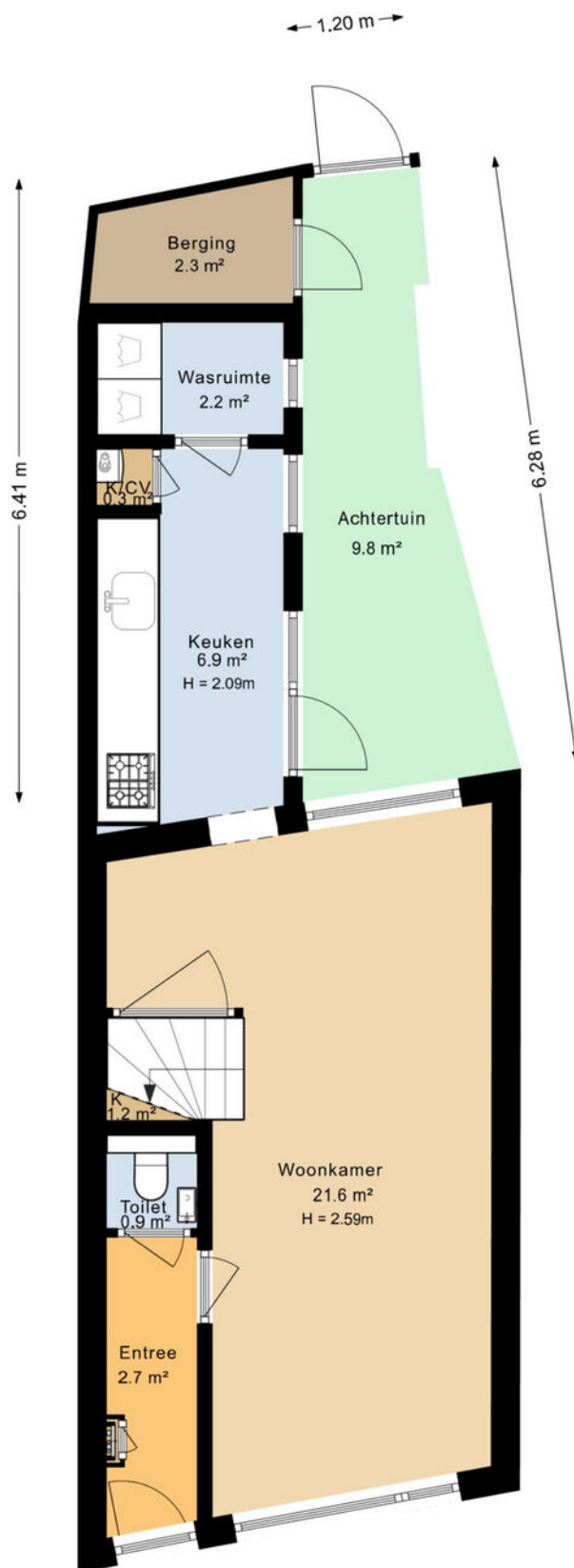








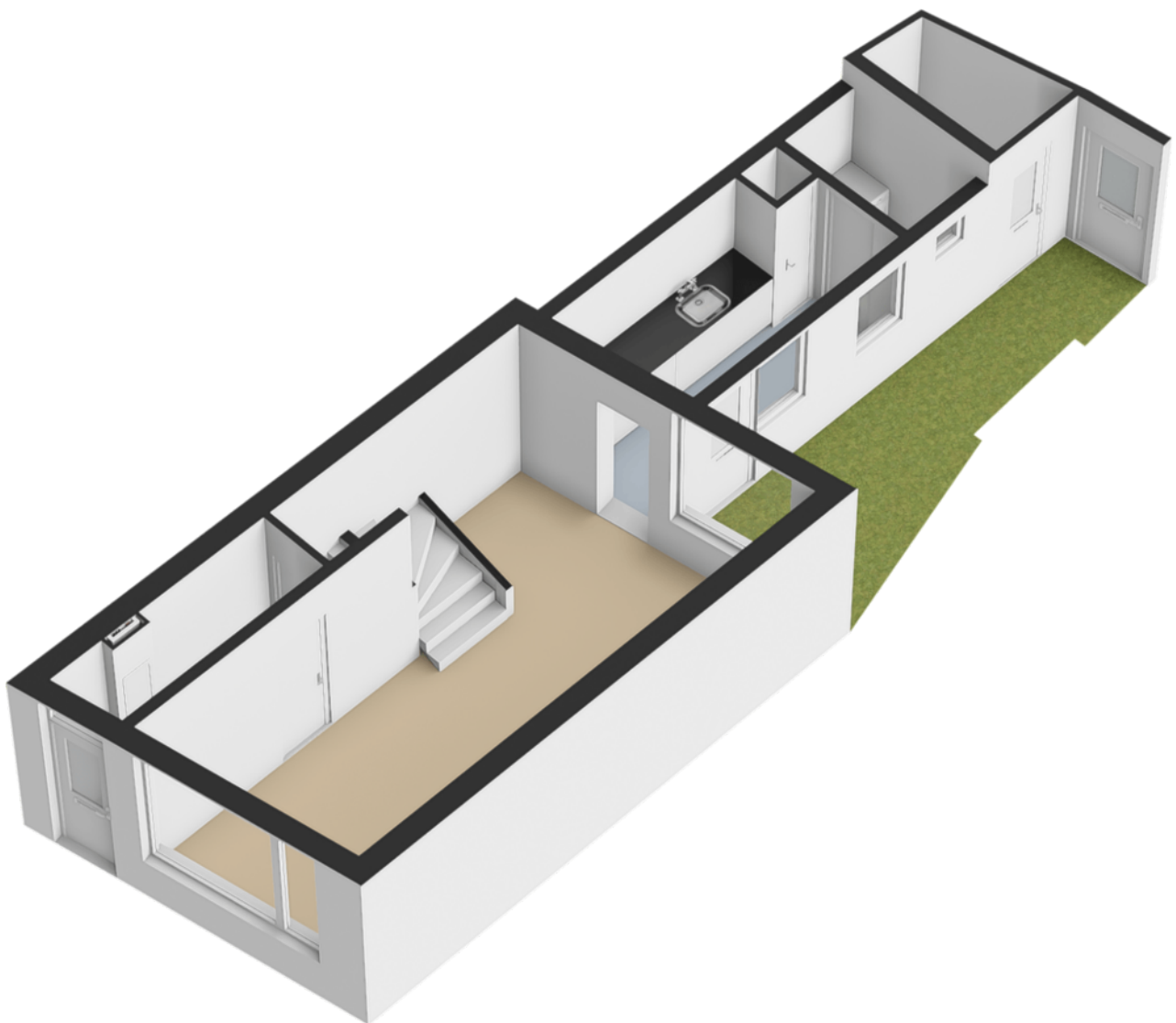
# Plattegrond



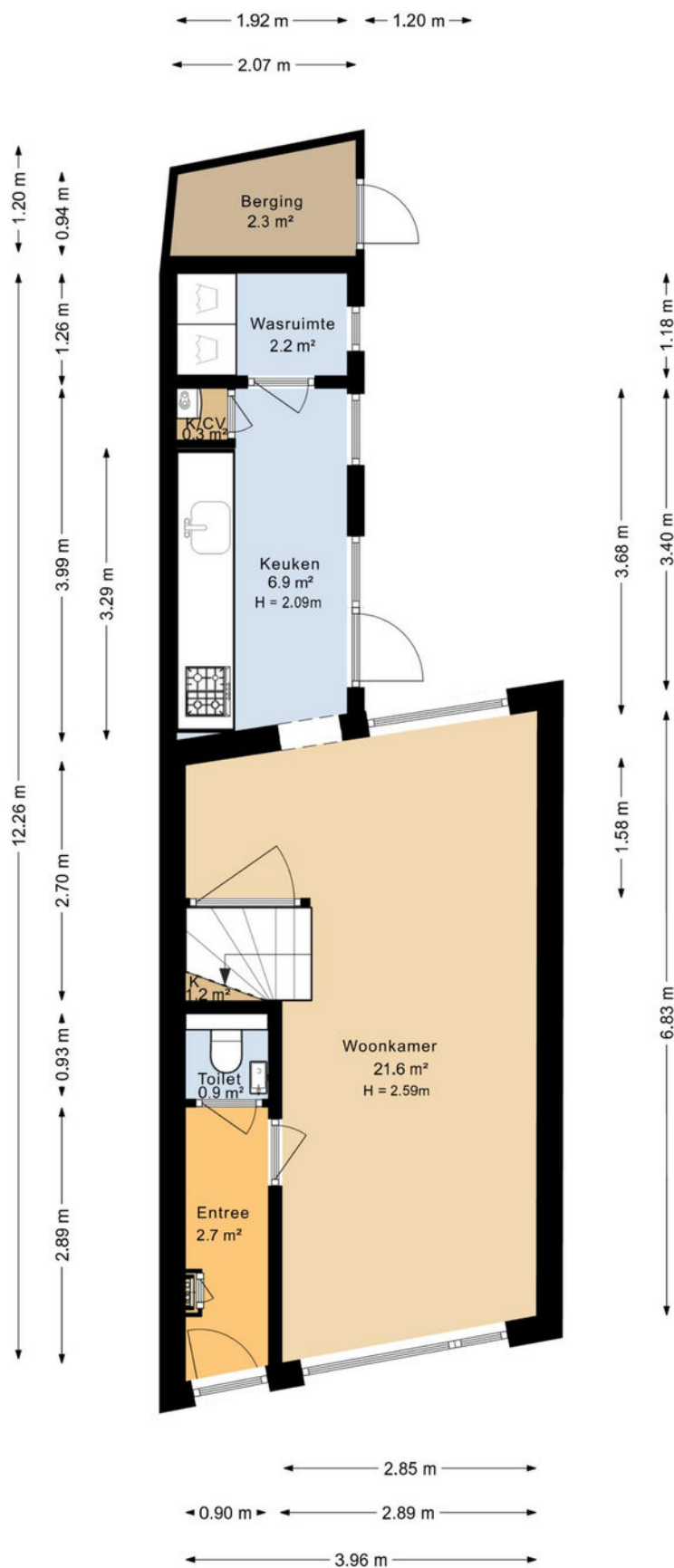
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.



# Plattegrond



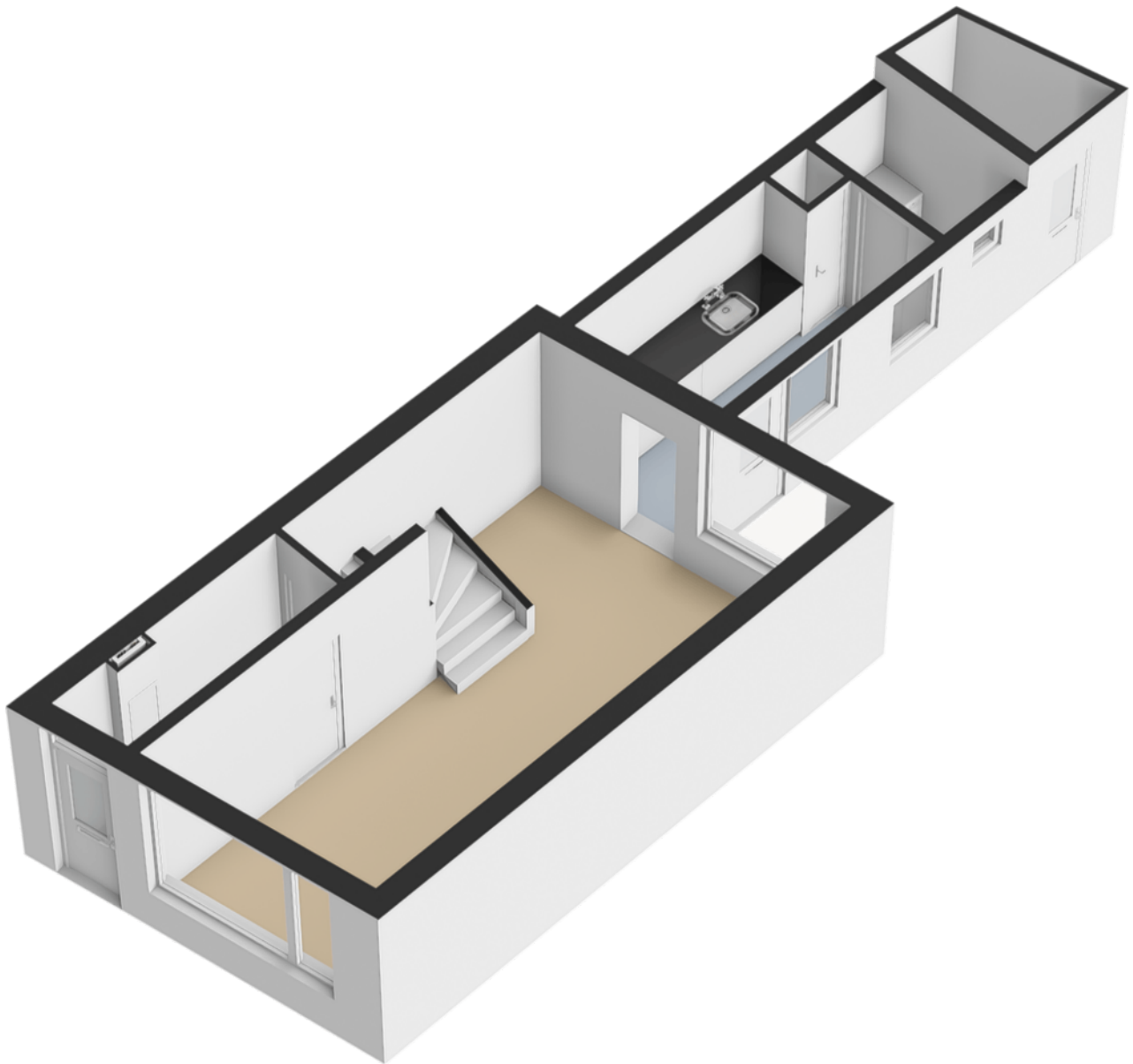
# Plattegrond



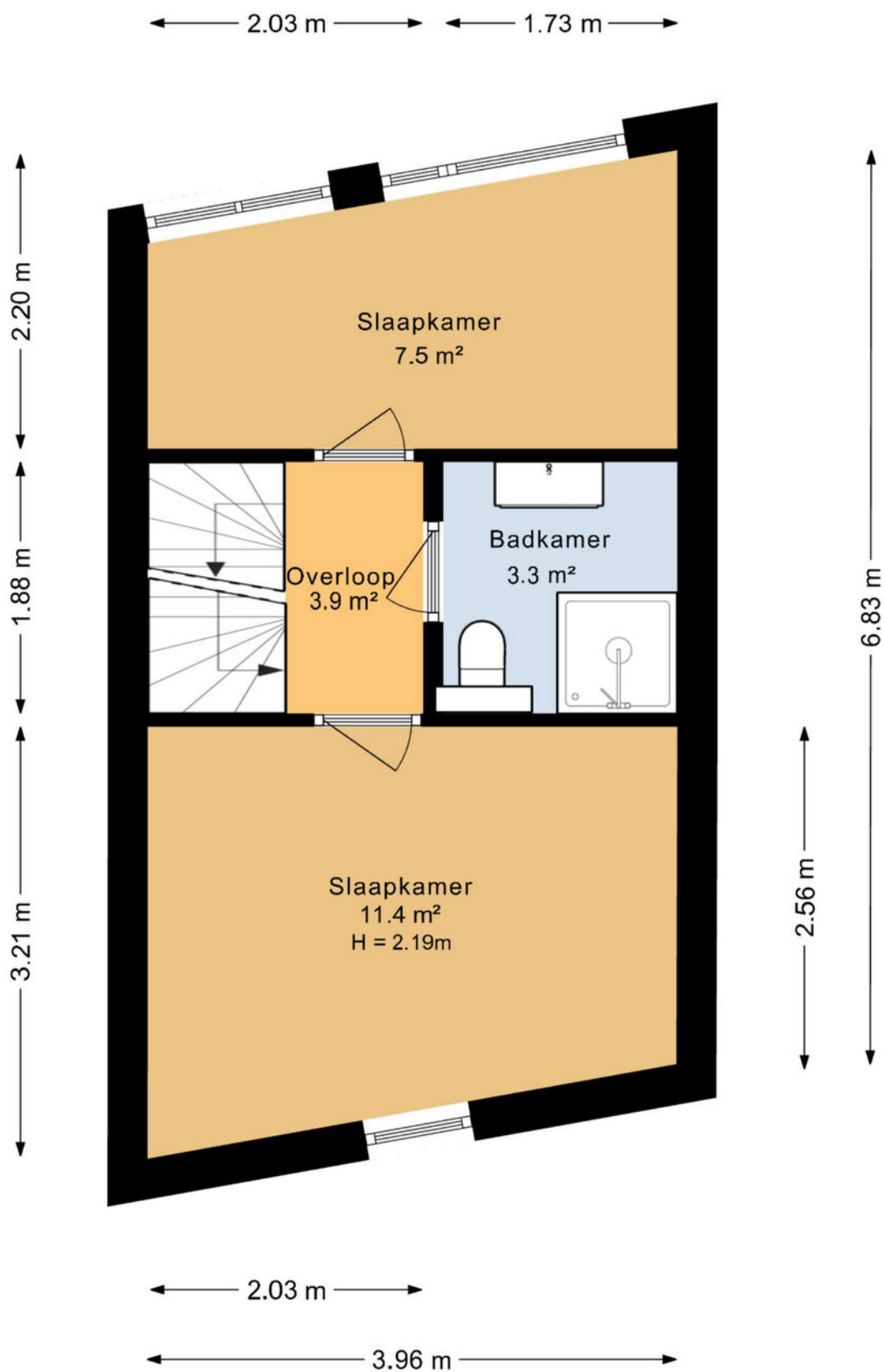
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

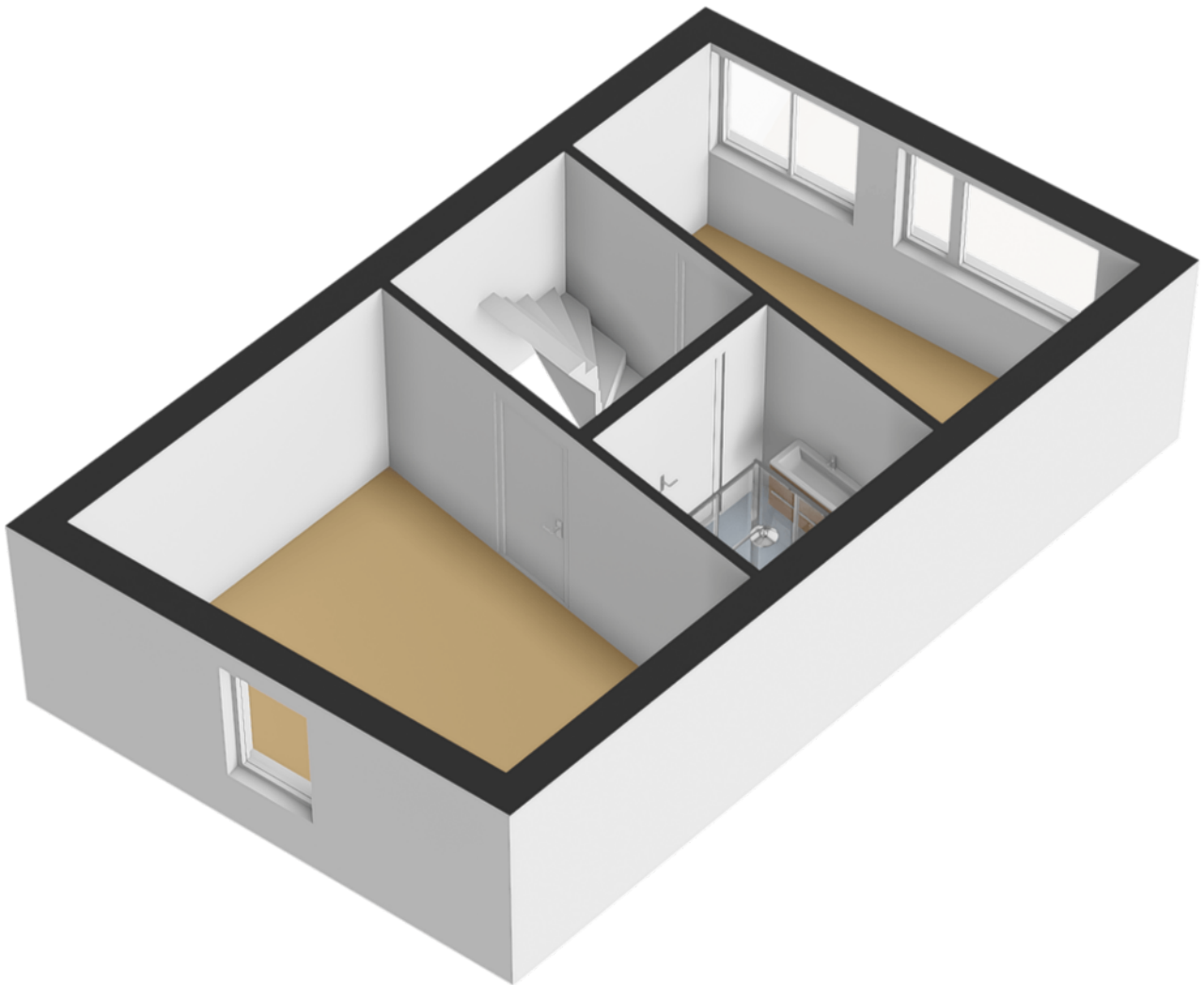


# Plattegrond

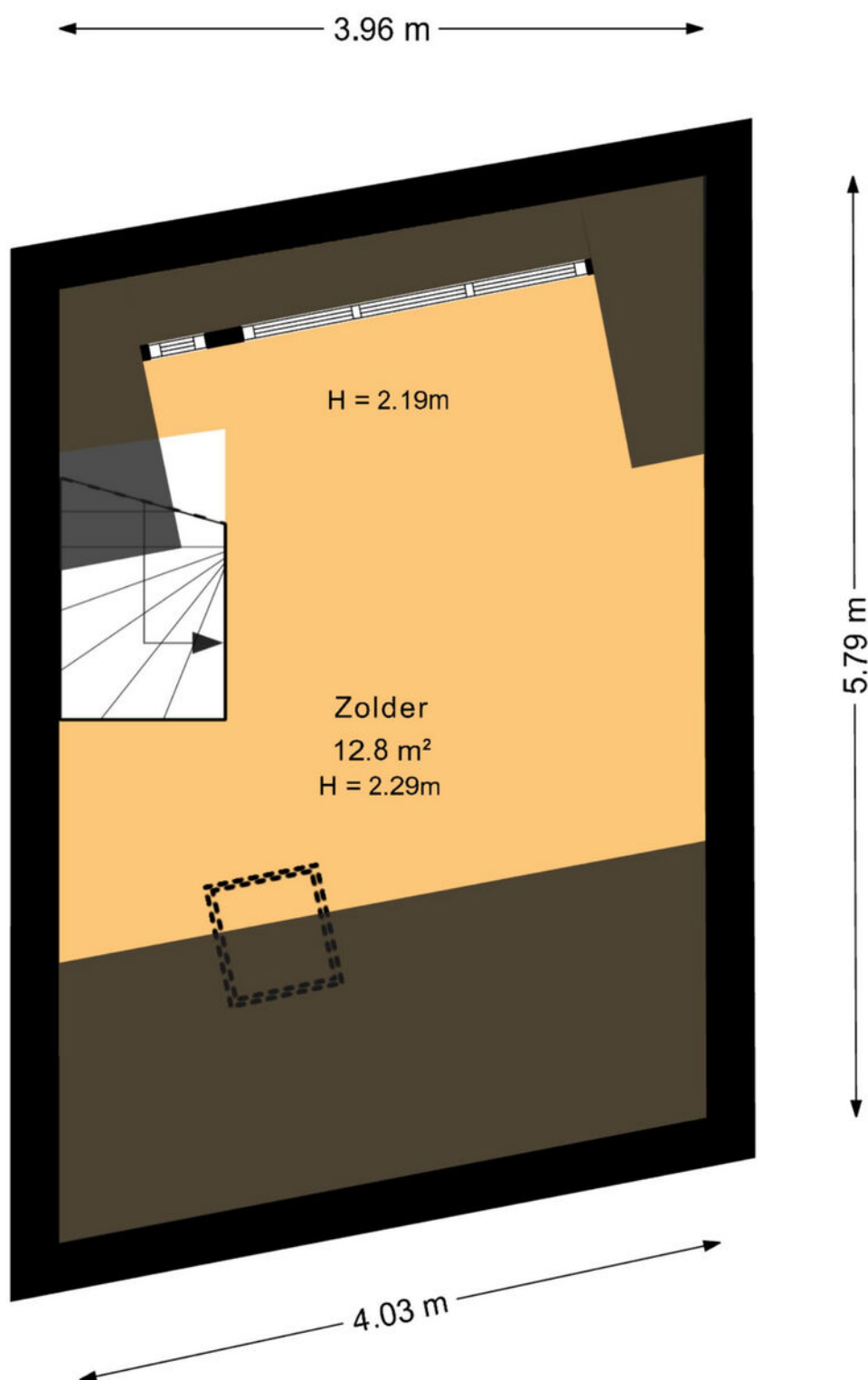


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

# Plattegrond

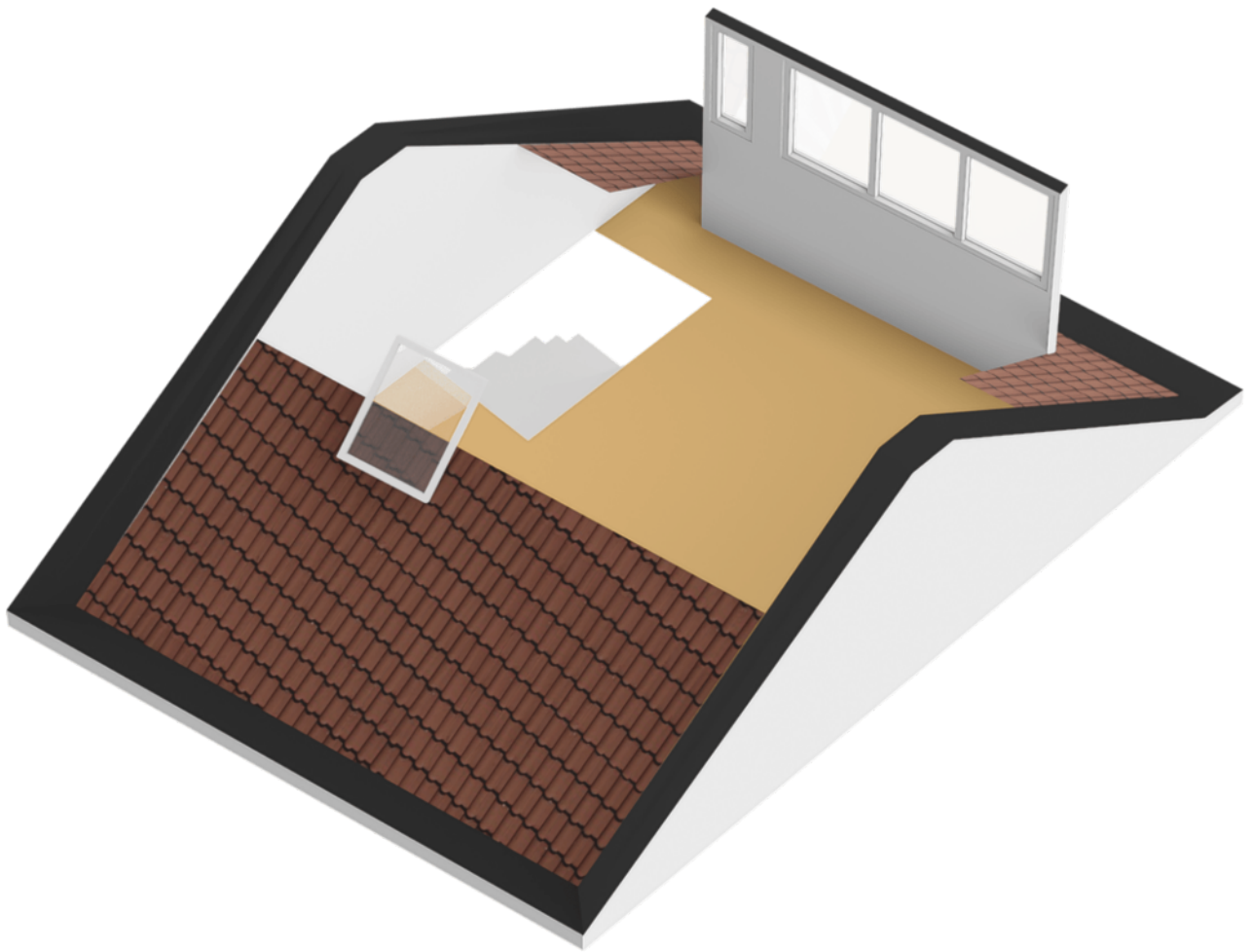


# Plattegrond



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

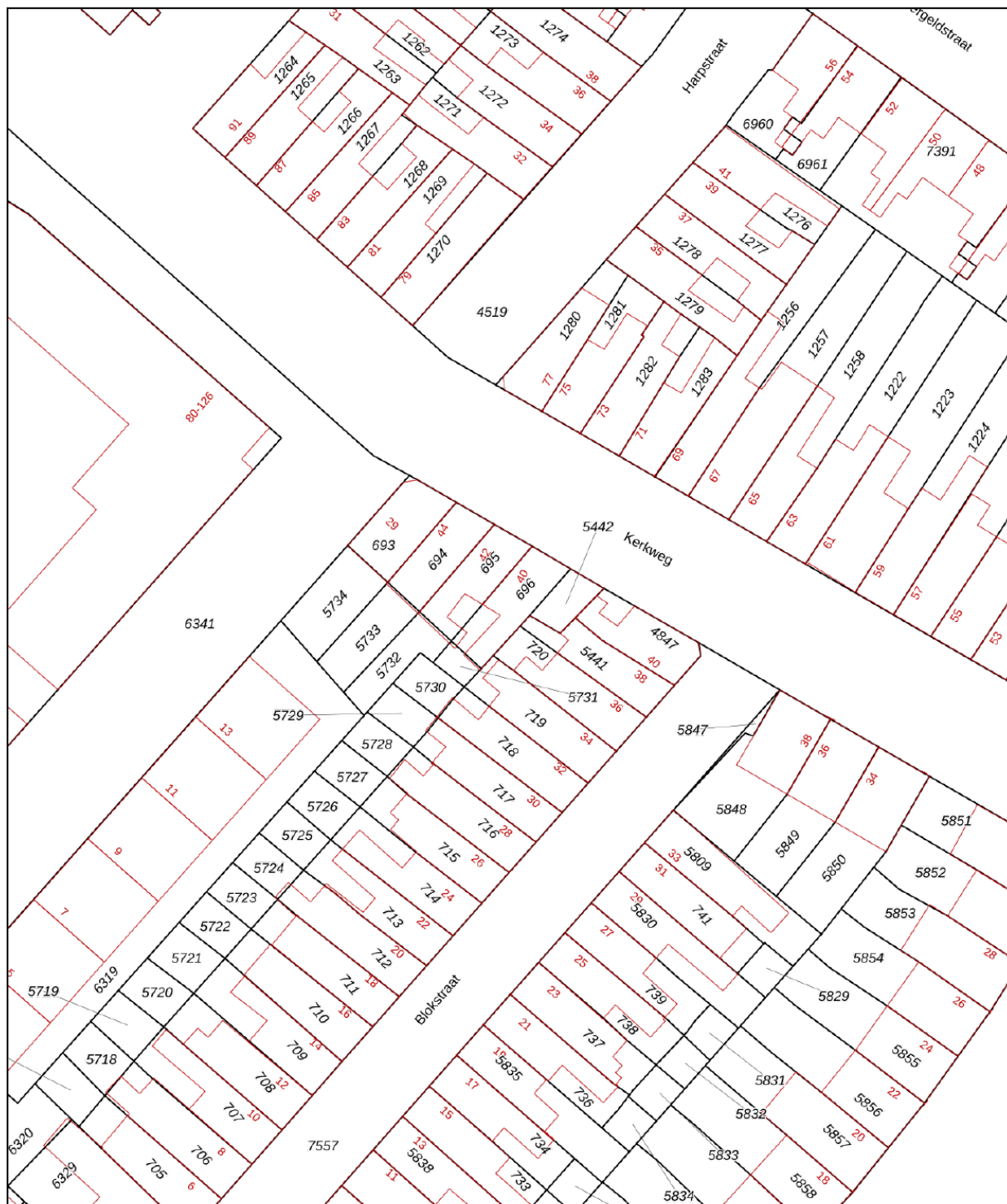
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

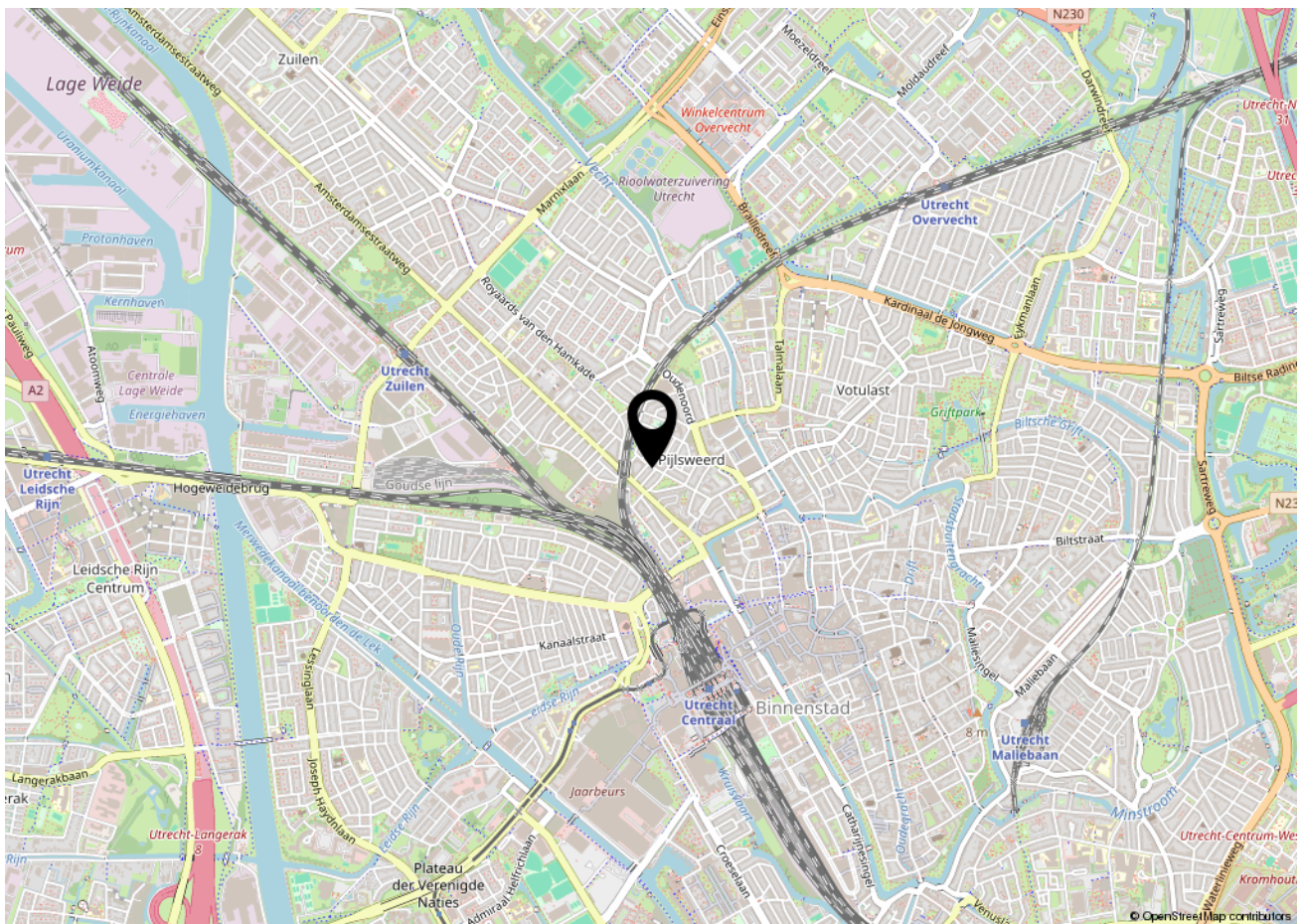
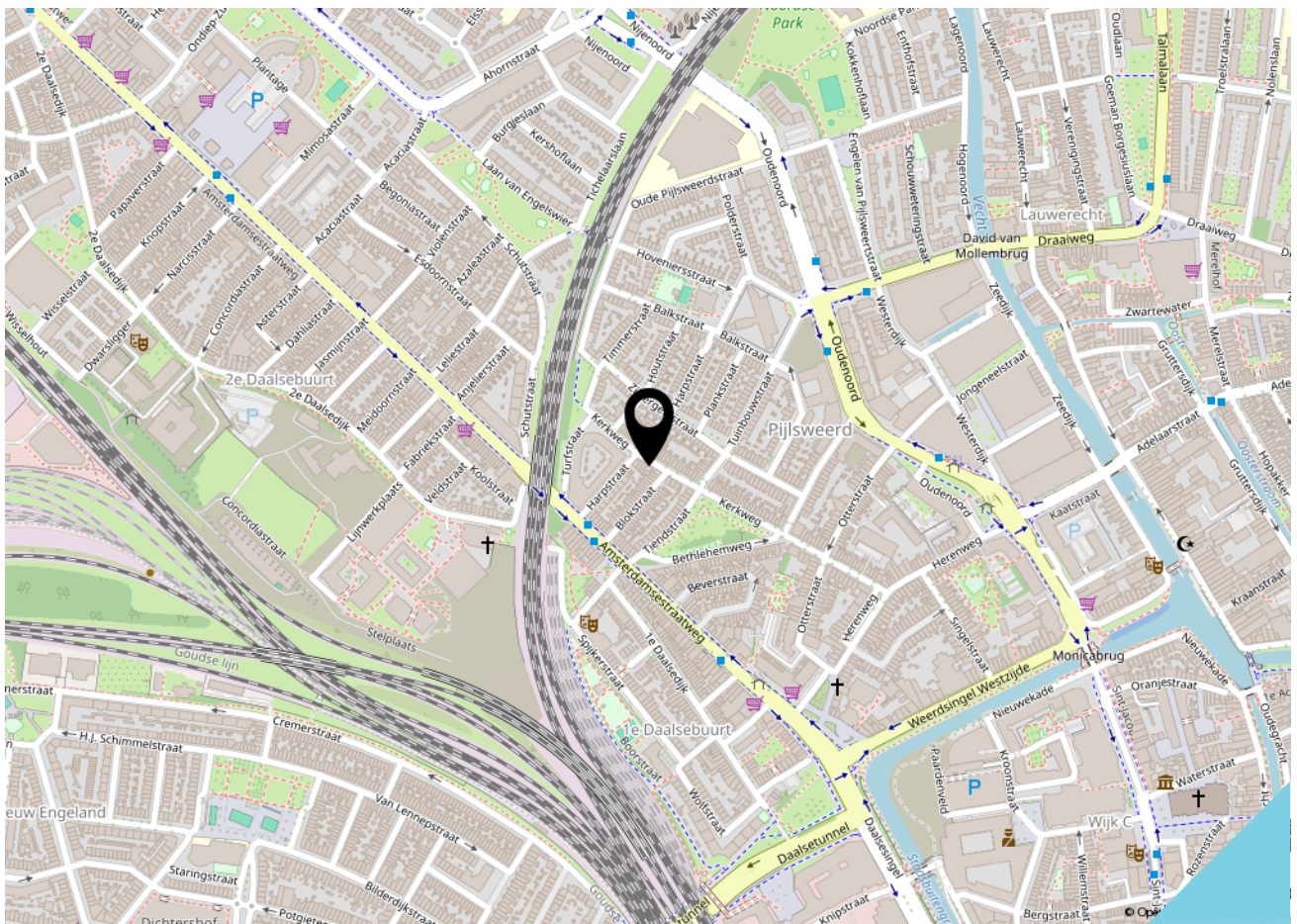
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkweg 40



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lauwerecht Sectie B Perceel 696</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# 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, Maarsse 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.





*moves*  
BY

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

# Interesse?

## Graag tot ziens bij de Kerkweg!