



*moves*  
BY

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

Berkelstraat 151  
UTRECHT

Vraagprijs  
€ 619.000 k.k.

# Kenmerken



## Woonoppervlakte

94 m<sup>2</sup>

## Perceeloppervlakte

88 m<sup>2</sup>

## Aantal kamers

4

## Aantal slaapkamers

3

## Bouwjaar

1935

## Energie label

C

## Bouwtype

Bestaande bouw

# Kenmerken



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

**Overige inpandige ruimte**  
niet van toepassing

**Externe bergruimte**  
5 m<sup>2</sup>

**Isolatie**  
Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR  
++

**Verwarming**  
C.v.-ketel

**Kadastrale gegevens**  
Catharijne D 5959

**Eigendomssituatie**  
Volle eigendom

# Omschrijving

Welkom in deze uitstekend onderhouden jaren 30 woning, gelegen in de zeer geliefde Rivierenwijk. Deze gezellige instapklare gezinswoning combineert originele details zoals glas in lood, een erker en originele paneeldeuren met hedendaags wooncomfort! De woning beschikt over een moderne keuken en badkamer, een royale zolderverdieping en een zonnige en groene achtertuin met achterom. Een heerlijk thuis, klaar voor een volgende bewoner na bijna 8 jaar met heel veel plezier bewoond te zijn geweest door de huidige eigenaren.

## Locatie:

De Rivierenwijk is een rustige, kindvriendelijke buurt net buiten de Utrechtse stadssingel. Je woont hier op fietsafstand van station Vaartsche Rijn, het Centraal Station, het Ledig Erf en de gezellige Twijnstraat. Hippe hotspots zoals WT Urban Kitchen, Pastoe Foodbar en Camping Ganspoort liggen om de hoek, net als diverse supermarkten, speciaalzaken en basisscholen. Met meerdere speeltuinen in de buurt is dit (ook) voor gezinnen een ideale plek.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal met fraai, origineel jaren 30 tegelwerk en praktische trapkast. Sfeervolle, lichte woonkamer met massief houten vloer, strak gestucte wanden en plafonds en openslaande deuren naar de tuin. Er is een fraai Noorse houtkachel geplaatst in 2021, van het merk Jøtul, die op zeer milieubewuste wijze te stoken is.



# Omschrijving

Moderne keuken in een lichte kleurstelling (merk: Tulp) met extra diep aanrechtblad en voldoende werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een 4-pitsgaskomfoor, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser (merk: Bosch). Tevens is er sprake van direct warmwater vanuit de (plint)boiler. Direct achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met de opstelling voor de wasapparatuur en het toilet met fonteintje. De achtertuin is eveneens bereikbaar vanuit de keuken.

Fraai aangelegde, zonnige achtertuin gelegen op het Westen met vrijstaande houten berging en afgesloten achterom.

## 1e Verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers, beide met een praktische inbouwkast met originele paneeldeur. Gemoderniseerde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. De 1e verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer en alle wanden en plafonds zijn glad gestuct.

## Vaste trap naar de 2e Verdieping:

Door de plaatsing van een grote dakopbouw aan de achterzijde van de woning en een royale dakkapel aan de voorzijde is er een fraaie (slaap)zolder ontstaan met royaal wastafelmeubel met 2 waskommen en volop bergruimte. Er is tevens een fijne opbergkast aanwezig en de zolderruimte kan worden afgesloten middels een stevig vloerluik met voldoende draagkracht. De ramen/kozijnen zijn van onderhoudsvrij materiaal en voorzien van kiep/kantelstand. De zolder is goed geïsoleerd en voorzien van een airco-unit (2021).

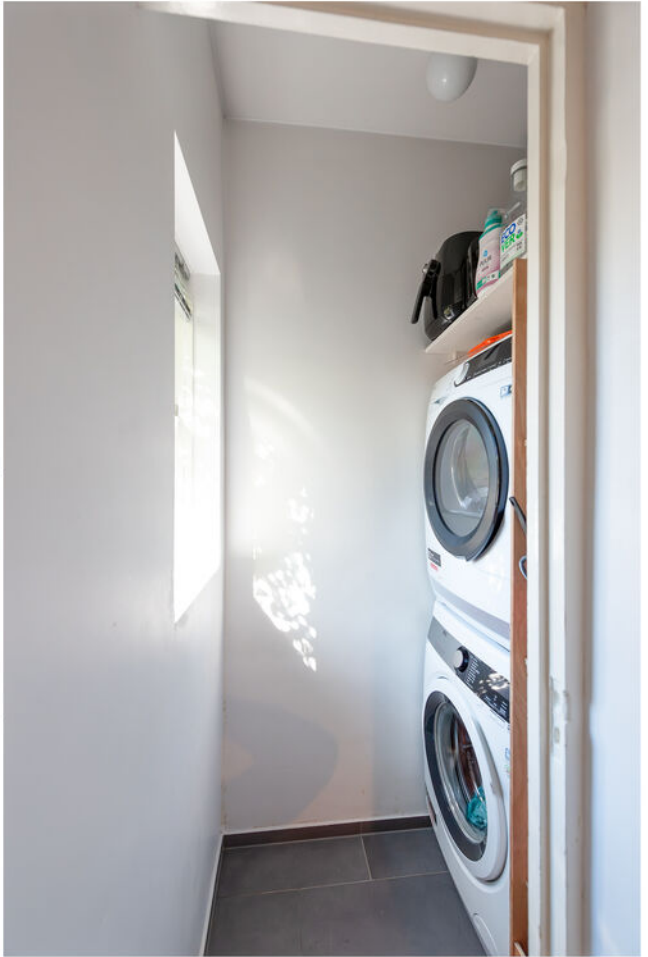
## Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd;
- De dakpannen zijn vernieuwd in 2024;
- Het dak van de bijkeuken is vernieuwd in 2020;
- De dakopbouw aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde zijn met vergunning geplaatst in 2021;
- De elektriciteit is uitgebreid in 2021 tbv de zonnepanelen (7 stuks) en de verbouwing van de zolderverdieping (incl. airco-unit);
- In de koopovereenkomst zal het meetinstructie-artikel, ouderdomsclausule, asbestclausule en 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;
- De voorkeur gaat uit naar een oplevering per begin September 2026





















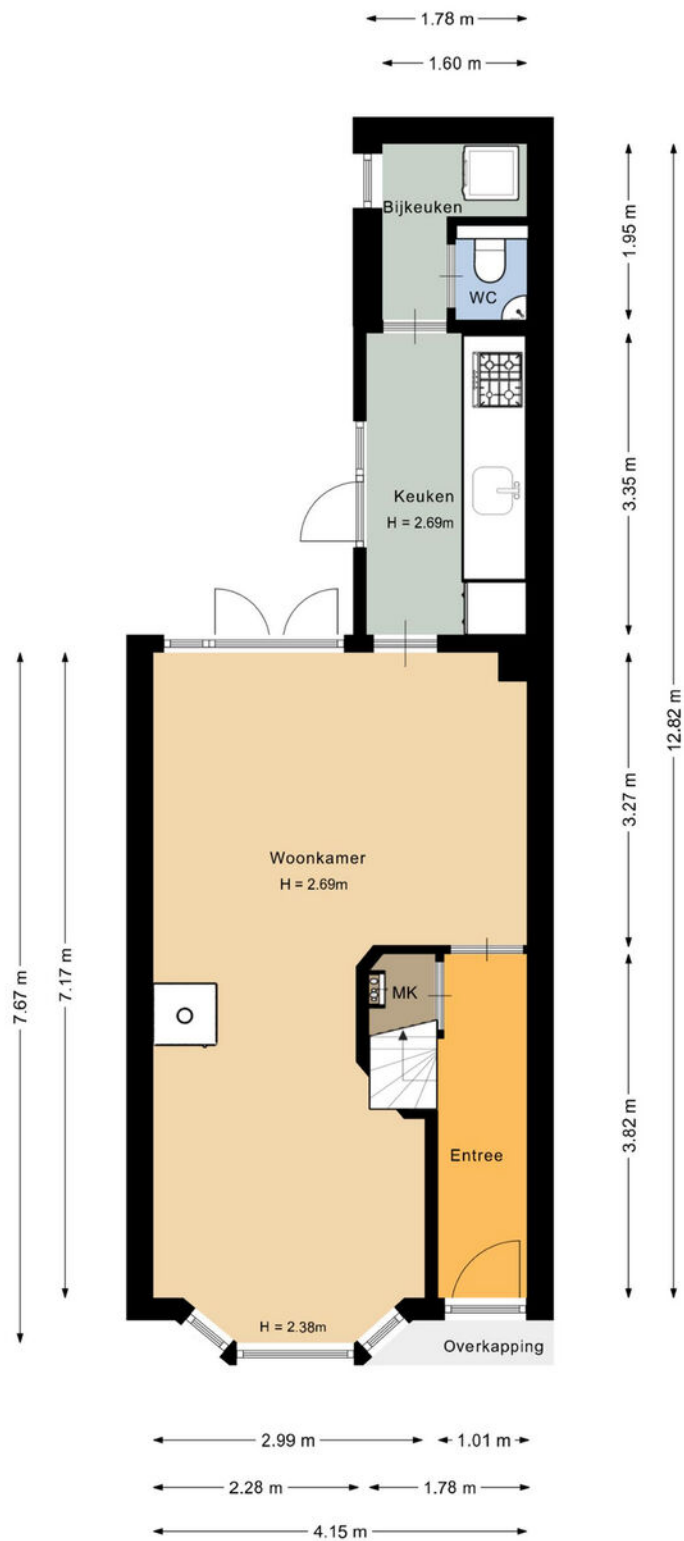






# Plattegrond

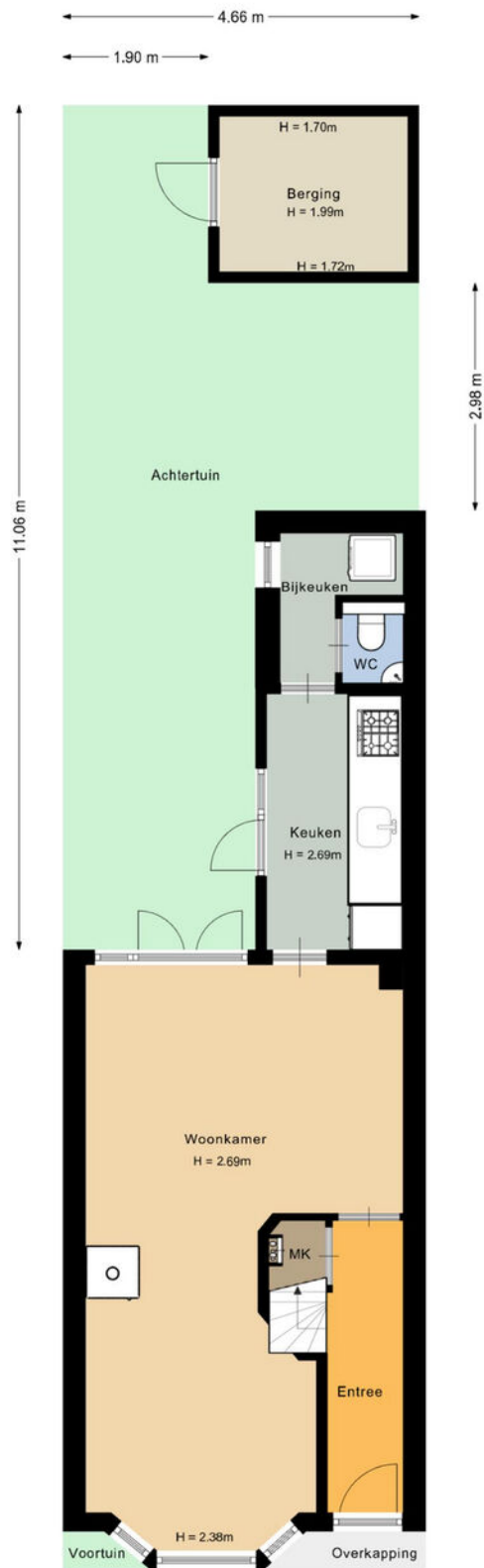
## Berkelstraat 151, Utrecht Begane grond



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

# Plattegrond

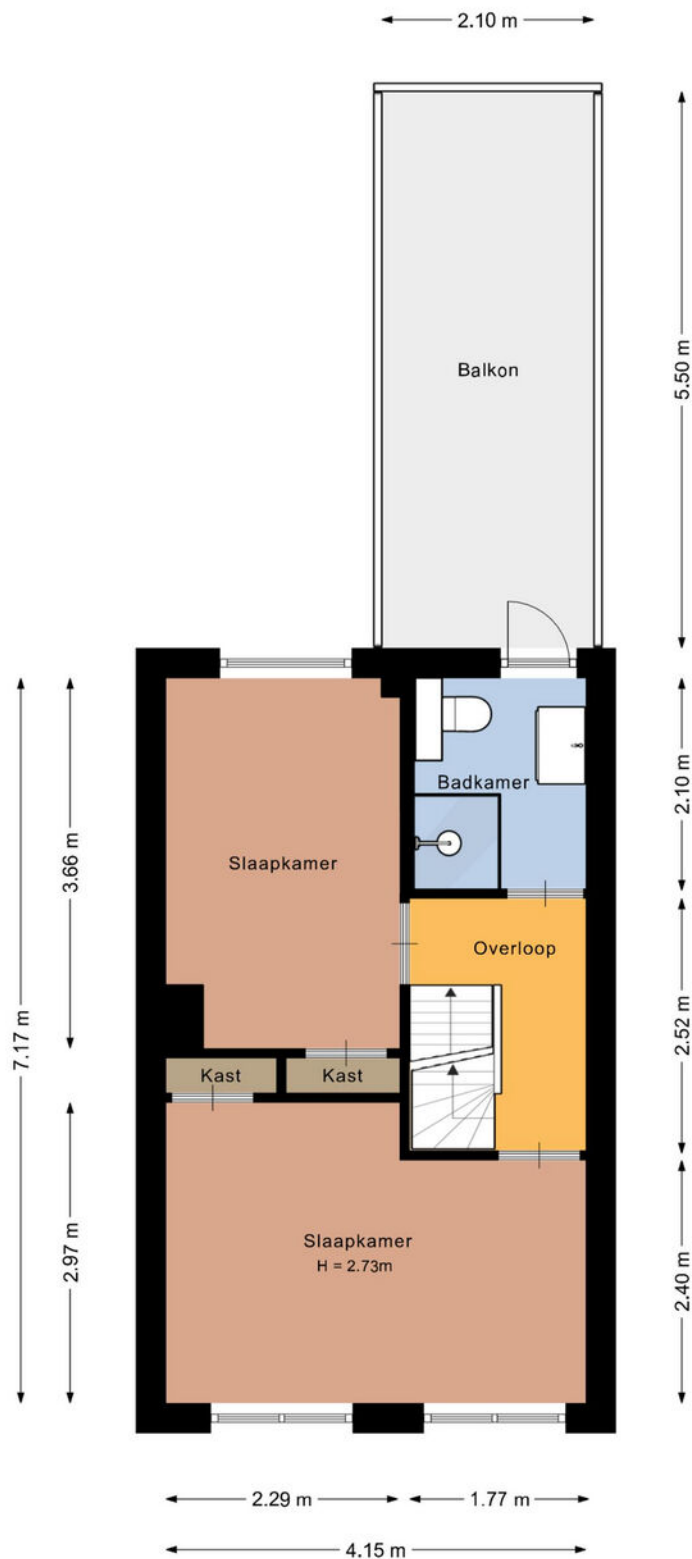
## Berkelstraat 151, Utrecht Situatie



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

# Plattegrond

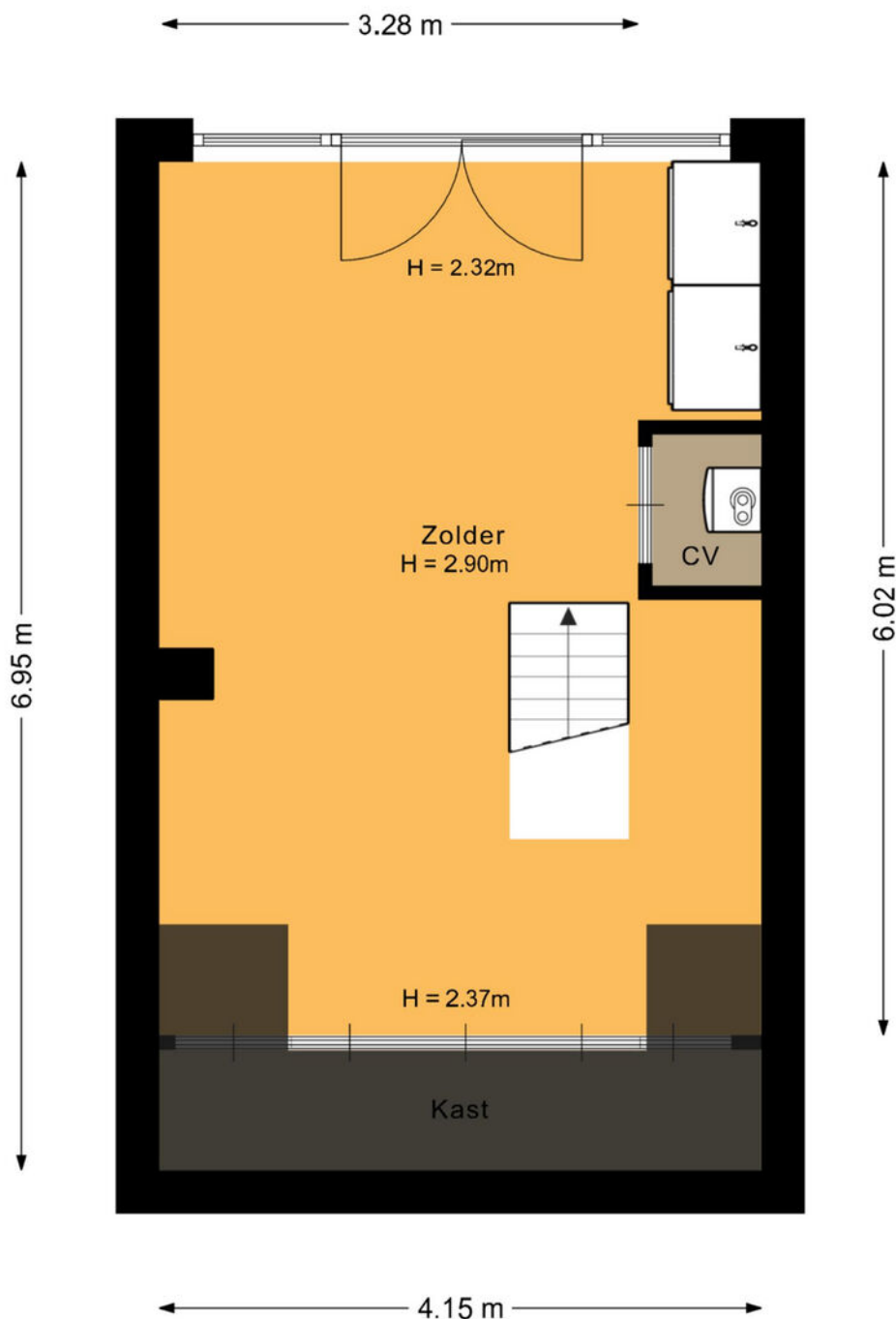
## Berkelstraat 151, Utrecht Eerste verdieping



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

# Plattegrond

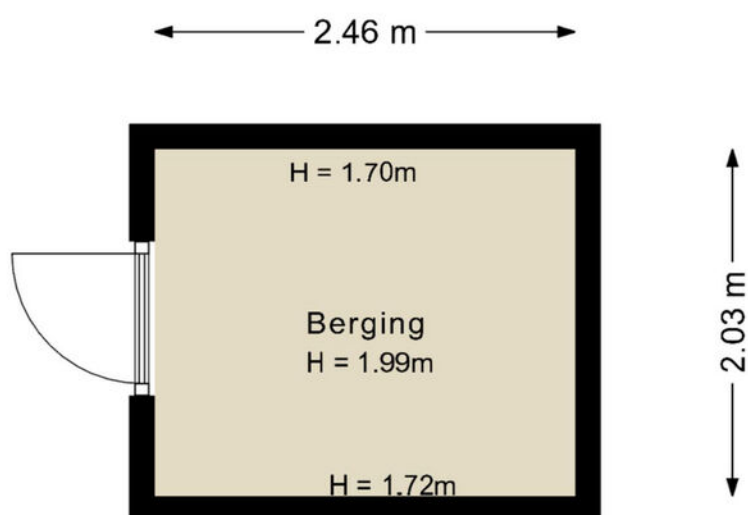
## Berkelstraat 151, Utrecht Zolder



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

# Plattegrond

## Berkelstraat 151, Utrecht Berging



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

© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)



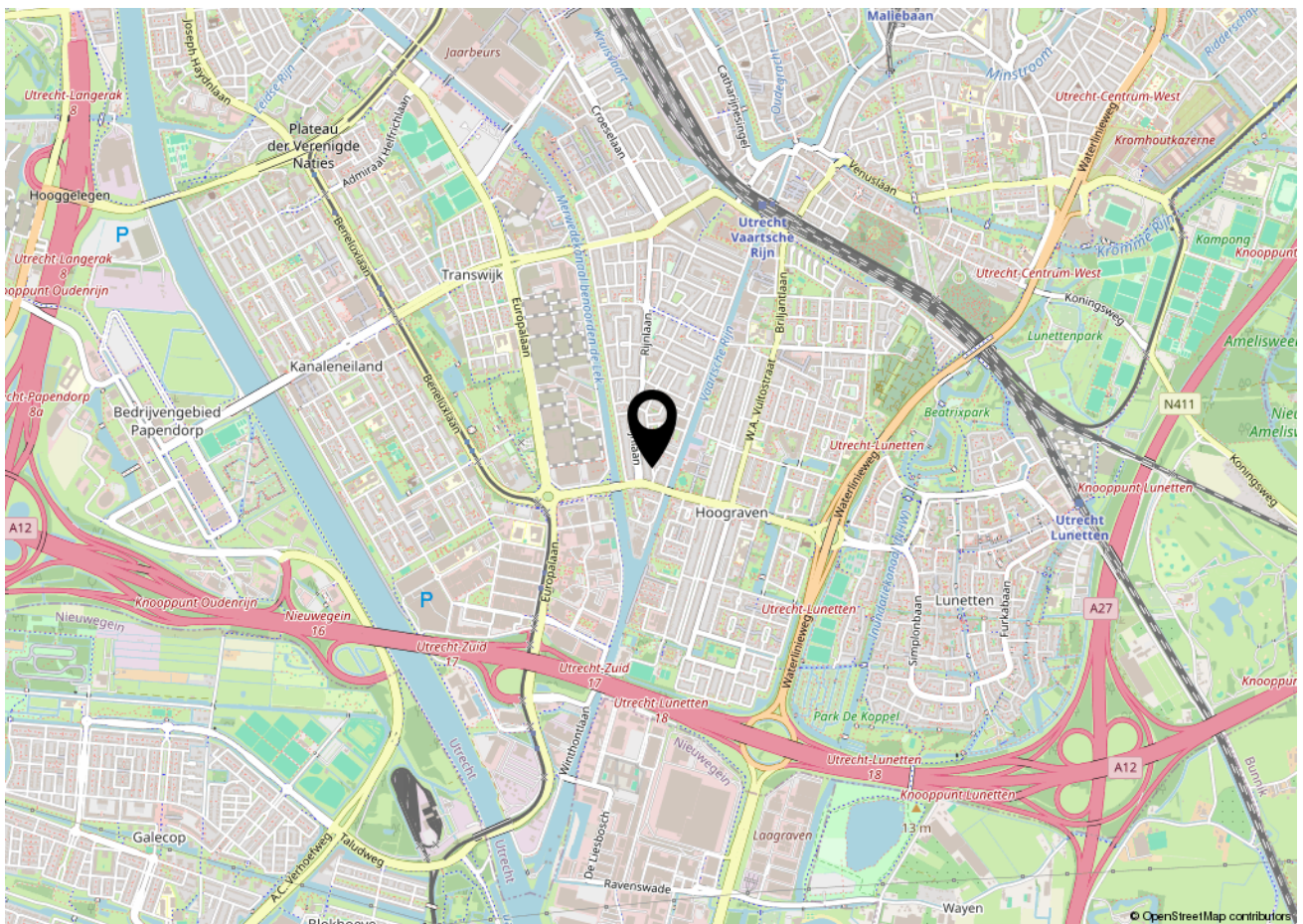
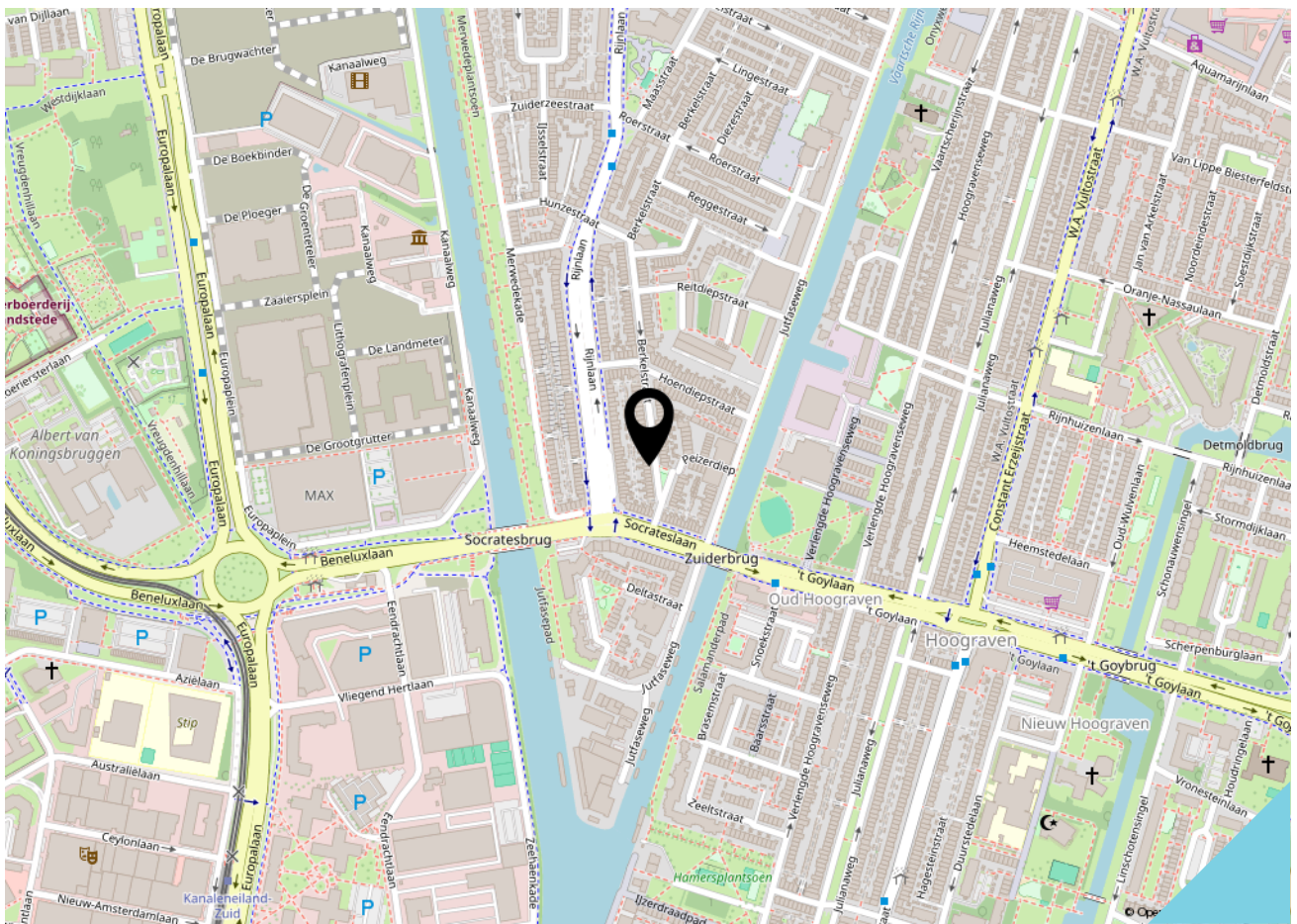
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                                    |               |          |              |     |
| (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        |              |     |
| - Hanglampen bij wastafel zolder                             | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                          |               |          |              |     |
| - Kledingkast zolder inclusief lades, planken en verlichting |               |          | X            |     |
| - Planken in bijkeuken, CV ketel kast en boekenkast erker    | X             |          |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                     |               |          |              |     |
| - gordijnrails   | X             |          |              |     |
| - gordijnen  | X             |          |              |     |
| - overgordijnen  | X             |          |              |     |
| - vitrages   | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen   |               |          |              | X   |
| - lamellen   |               |          |              | X   |
| - jaloezieën   | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren                                   | X             |          |              |     |
| - Vouwgordijn  | X             |          |              |     |
| - Plisse gordijnen   | X             |          |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten                                     |               |          |              |     |
| - vloerbedekking   |               |          |              | X   |
| - parketvloer  |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)  | X             |          |              |     |
| - laminaat   | X             |          |              |     |
| - plavuizen  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| - Traphek                           |               | X        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - 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        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
|  |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |     |
| - toilet   | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |     |
| - fontein  | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |     |
| - ligbad   |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool  |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)   |               |          |              | X   |
| - wastafel   | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |     |
| - planchet   |               |          |              | X   |
| - toiletkast   | X             |          |              |     |
| - toilet   | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)  |               | X        |              |     |
| -  | X             |          |              |     |
| - Handdoekenrek  | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| 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/internet aansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Waterslot wasautomaat   |               | X        |              |     |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  | X             |          |              |     |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| - Tochtstrips   | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
| Bak voor planten/moestuin en Houtopslag                           | X             |          |              |     |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   |               |          |              | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                               | X             |          |              |     |
| (Broei)kas  |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - (sier)hek                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)      | X             |          |              |     |
| - Losse potten met planten |               | X        |              |     |
| -                          |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b> |               |          |              |     |
| CV: Nee                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee          |               |          |              |     |

# 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?

Neem contact  
met ons op!