



moves
BY

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

H. Copijnlaan 9
UTRECHT

Vraagprijs
€ 849.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²

Perceeloppervlakte
187 m²

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1931

Energie label
B

Bouwtype
Bestaande bouw

Kenmerken



Gebouw gebonden buitenruimte
15 m²

Overige inpandige ruimte
n.v.t.

Externe bergruimte
8 m²

Isolatie
Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming
C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Kadastrale gegevens
Utrecht D 3367 - 189m2

Eigendomssituatie
Volle eigendom

Welkom!

"Wat een goede dynamiek in deze laan en wijk! Na ruim 25 jaar ga ik met pijn in mijn hart deze wijk verlaten. Ik kijk met plezier terug op bijvoorbeeld de ongedwongen straatborrels, gemoedelijke koningsdagen, de wandelingen door de bloemrijke wijk, kortom... een fantastische woonomgeving. Het huis ga ik uiteraard ook missen! Een ontzettend prettig huis met onder andere een heerlijke tuin, een compacte keuken waar regelmatig etentjes heb kunnen voor bereiden voor zo'n 15 personen, een woonkamer-en-suite voorzien van deuren met kleurrijk glas in lood. Ik zou het wel fraai vinden wanneer de keuze gemaakt wordt om de en-suite intact te houden"

Vanuit Tuindorp, ben je overal dichtbij: openbaar vervoer, diverse uitvalswegen, het stadscentrum en de Uithof. Reis je veel met het openbaar vervoer? Binnen 7 minuten lopen ben je al op station Utrecht Overvecht, binnen 10 minuten fietsen op Utrecht Centraal. Diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar en ook is er voldoende (betaald) parkeergelegenheid in de buurt.

Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Gaard. Op zoek naar meerdere delicatessenwinkels, iets verder op Burgemeester Reigerstraat en/of de Nachtegaalstraat is er volop keuze. Het huis ligt naast het Willem de Zwijgerplantsoen met een mooie vijver! In het nabijgelegen Griftpark kun je ontspannen een boek lezen, sporten of een wandeling maken. Of juist de andere kant op, richting Fort Blauwkapel en Noorderpark Ruigenhoek. Als je de stad wil verruilen voor nóg wat meer groen, dan ben je op de fiets zo in het bos van Amelisweerd of het poldergebied, richting Maarsseveense plassen of langs de Vecht.



Indeling

Begane grond:

De entree/hal biedt toegang tot de trap-/meterkast, toilet, keuken en de woonkamer.

De woonkamer is verdeeld in een voor- en achterkamer door middel van de en-suite, en heeft marmeren schouwen en bakelieten deurknoppen. De keuken is netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Zowel via de keuken als via de openslaande deuren in de woonkamer is de diepe achtertuin bereikbaar. De zonnige achtertuin (ca. 21m x 5.5m) is gelegen op het westen en voorzien van een achterom en een ruime schuur met verlichting. De woning is ook voorzien van een voortuin (ca. 4m x 5.5m), gelegen op het oosten.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de badkamer en twee ruime slaapkamers. De kamer aan de voorzijde is over de gehele breedte, dit waren voorheen twee slaapkamers en heeft eveneens een marmeren schouw. Nu in gebruik als werkkamer, met een heerlijk uitzicht de straat in en een charmant klein balkon. De kamer aan de achterzijde is in gebruik als slaapkamer, heeft 2 ruime inbouwkasten en toegang tot het brede balkon, waar je nog rustig de dag door kan nemen tijdens de zonsondergang.

De functionele badkamer is voorzien van een toilet, ligbad, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De bovenste verdieping is te bereiken via een trap vanaf de overloop op de eerste verdieping. Er zijn 2 slaapkamers, een overloop en een zeer royale vliering over de hele breedte van het huis. De royale kamer aan de achterzijde is voorzien van een grote dakkapel, een wasmachine aansluiting en cv-ketel.

Bijzonderheden / informatie

- Energielabel B; De woning is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, zonnepanelen (5 stuks), volledig isolatieglas.
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2014), er is elektrische vloerverwarming aanwezig in de badkamer.
- Bouwjaar circa 1931.
- Woonoppervlakte ca. 115 m², gebouw gebonden buitenruimte (2 x balkon, overkapping) ca. 15m², externe berging (berging) ca. 8m².
- Er is onlangs een bouwkundige keuring uitgevoerd door een onafhankelijk keuringsbureau (Q-keur), zodat men inzicht heeft in de kosten van de werkzaamheden op korte termijn en lange termijn. Deze keuring wordt gedeeld via het Move-account.
- Oplevering in overleg, tijdens de bezichtiging zal een leveringsdatum-wens vanuit de verkoper gecommuniceerd worden.
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Kadaster

Gemeente Utrecht, sectie D, perceel 3367, groot 187m²

Juridisch: eigen grond

Koopovereenkomst

In de (NVM) koopovereenkomst worden de volgende artikelen toegevoegd:

- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Notaris-artikel
- Meetinstructie-artikel

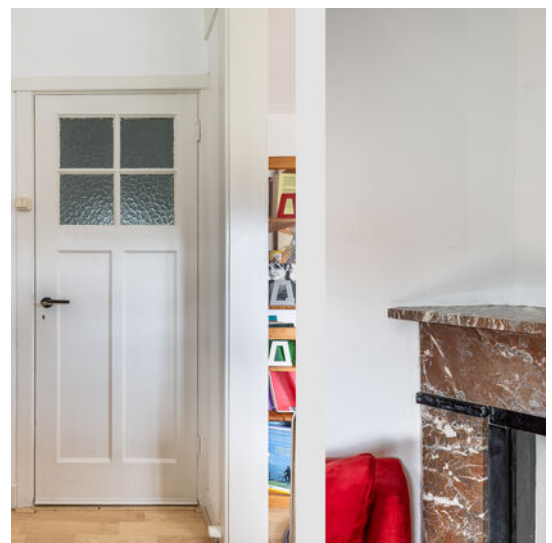
Deze artikelen zijn terug te lezen in het Move-account.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is Movesby de adviseur van de verkoper. Wij adviseren een deskundige NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. De NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en begeleidt jou gedurende het gehele aankoopproces. Wanneer je besluit geen deskundige vertegenwoordiger in te schakelen, acht je jezelf volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.











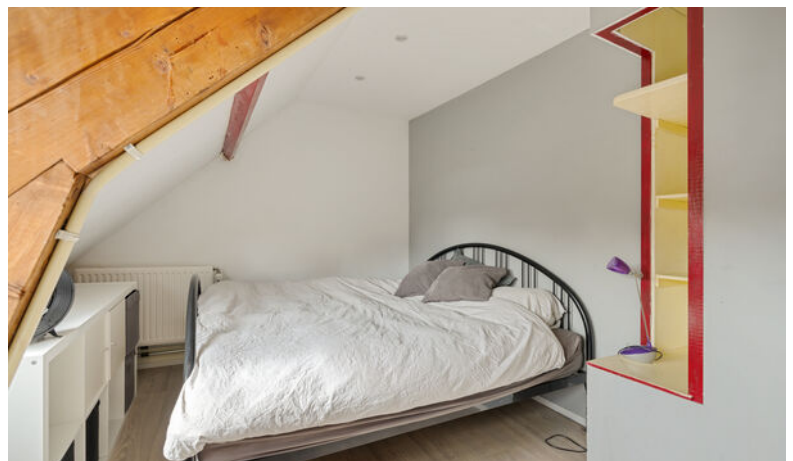
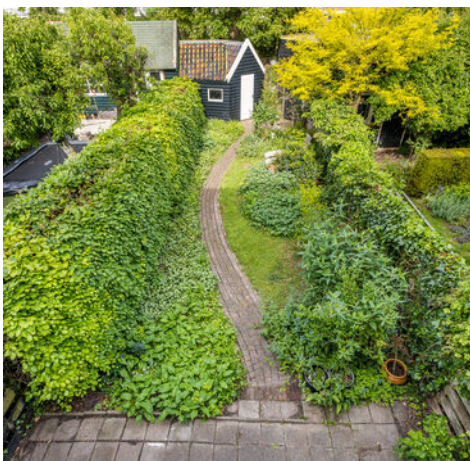




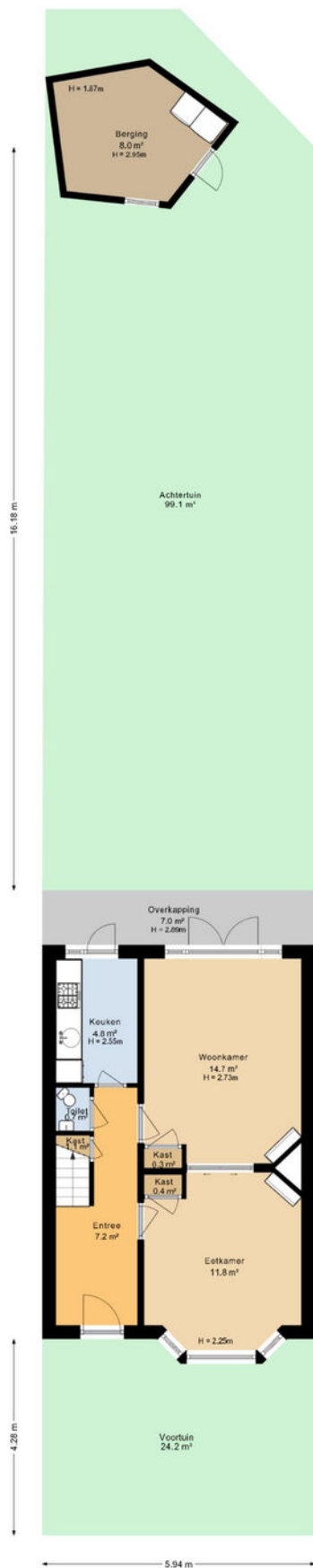






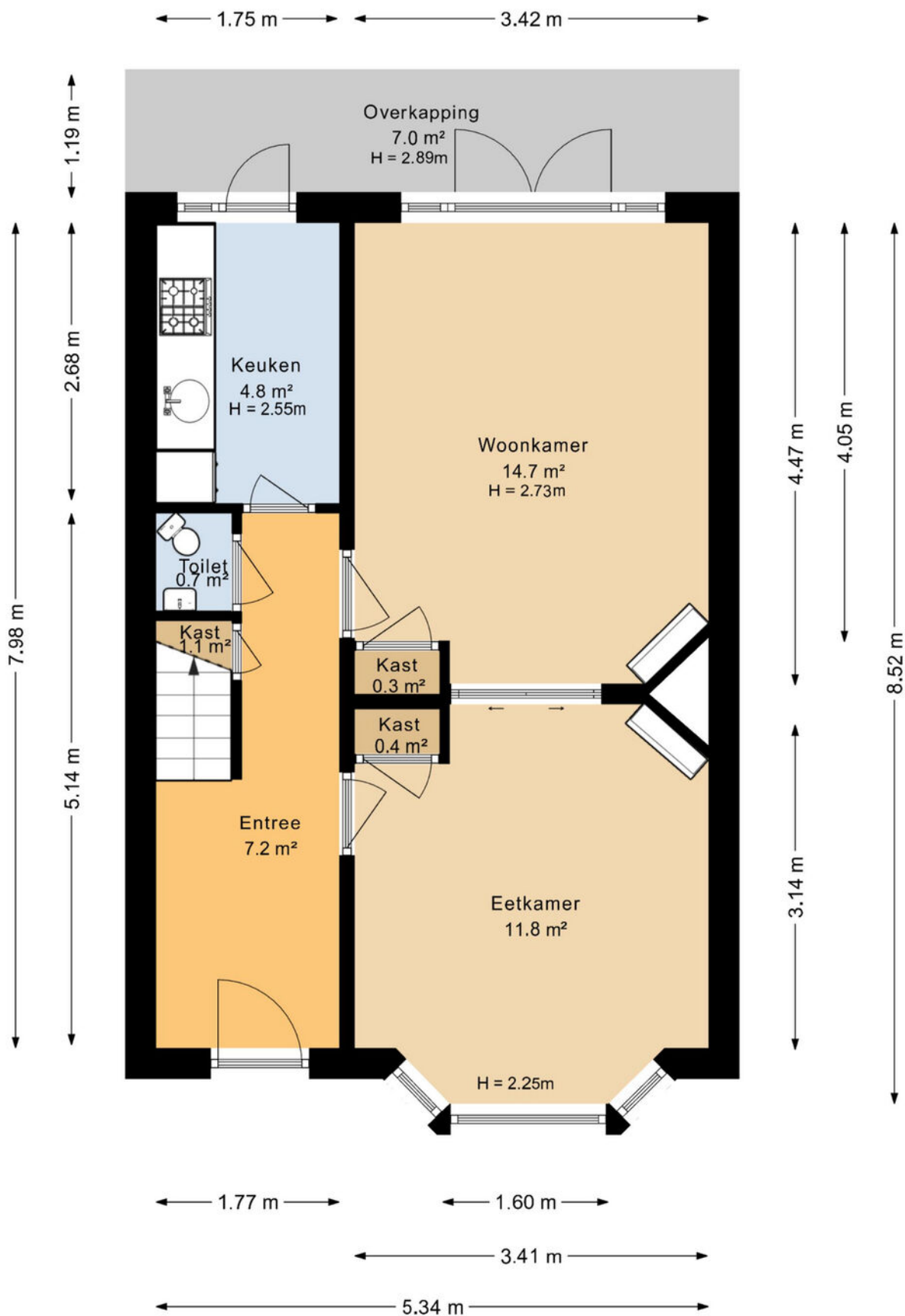


Plattegrond



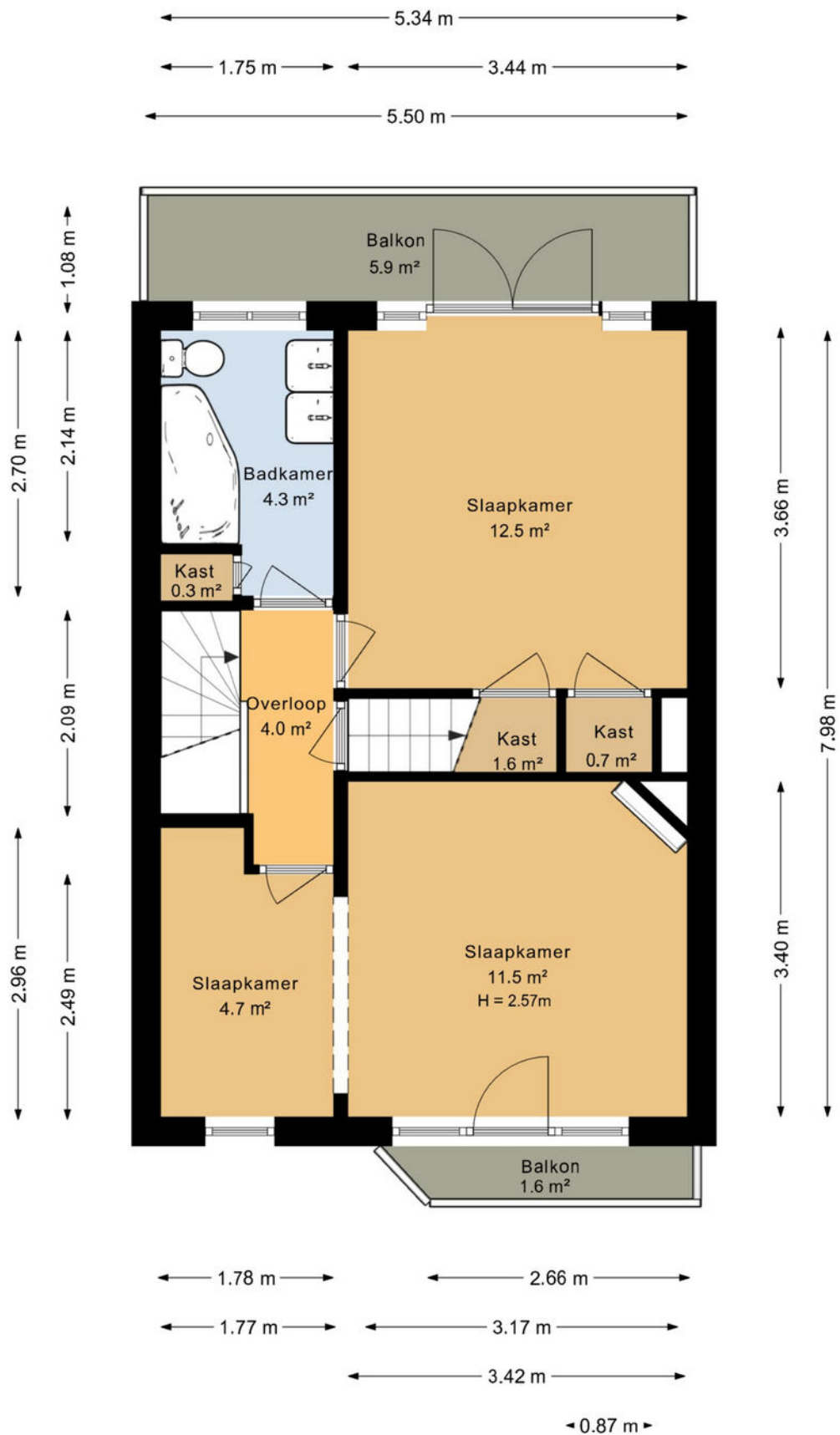
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



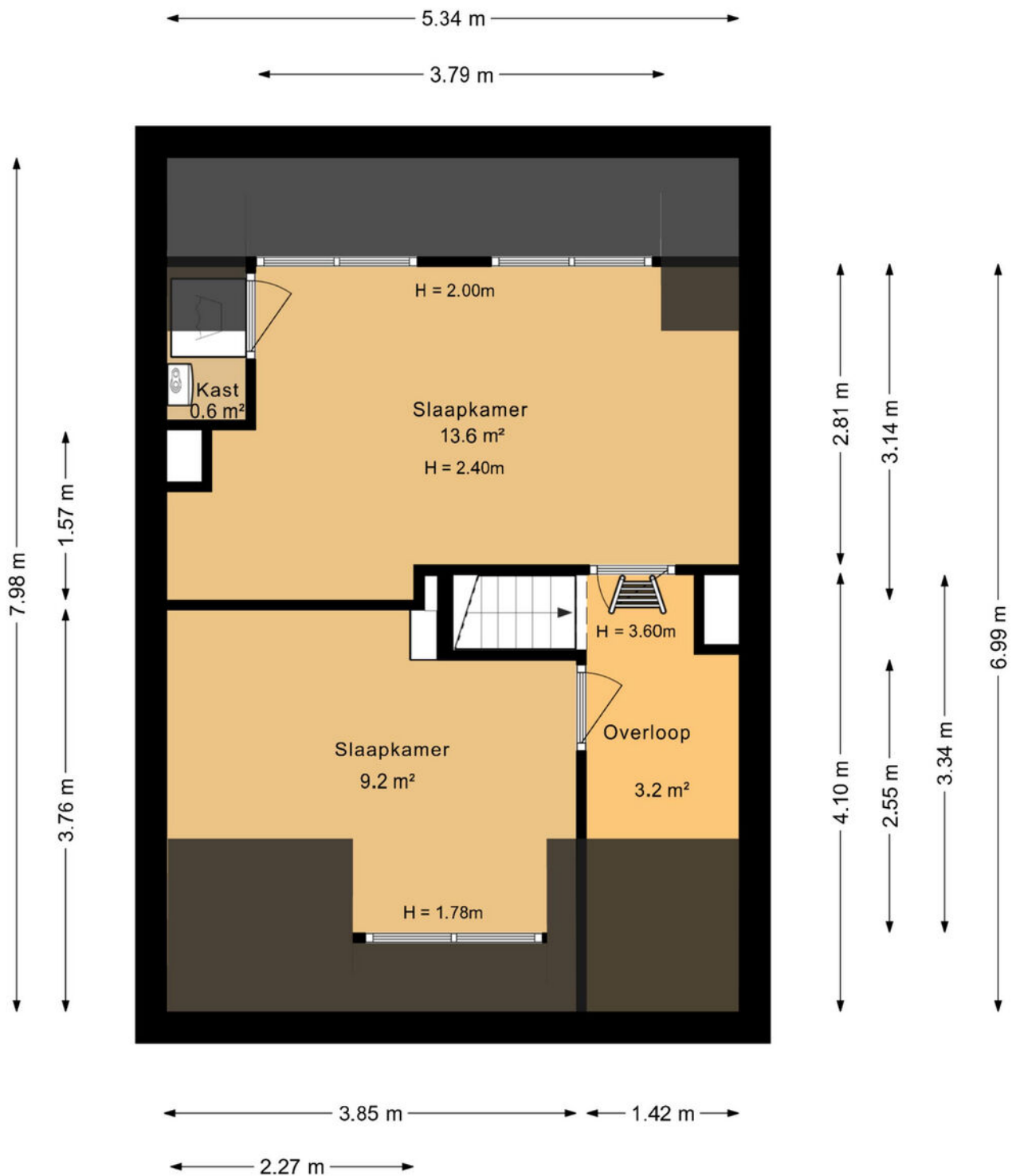
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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



Plattegrond



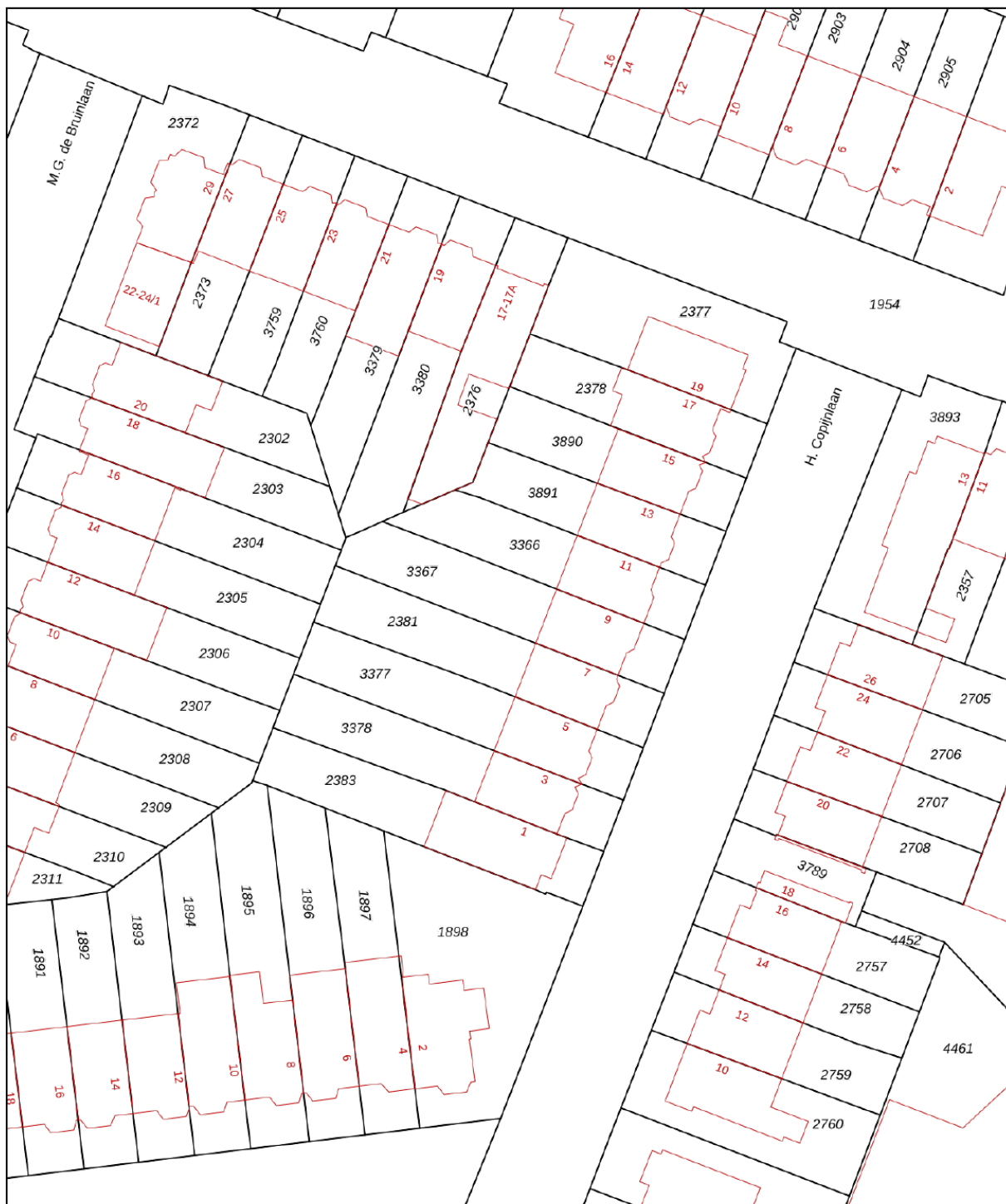
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: H Copijn 9



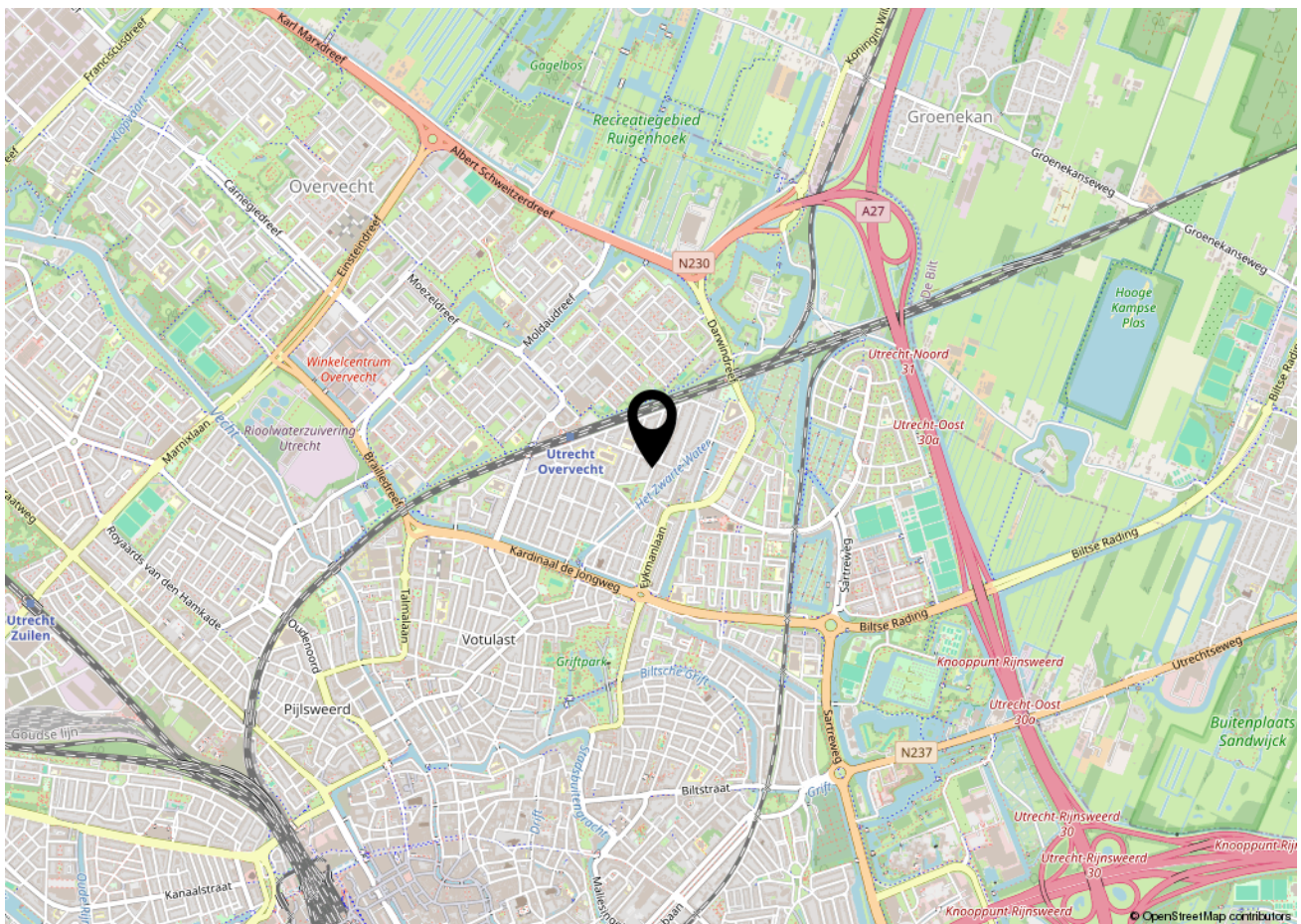
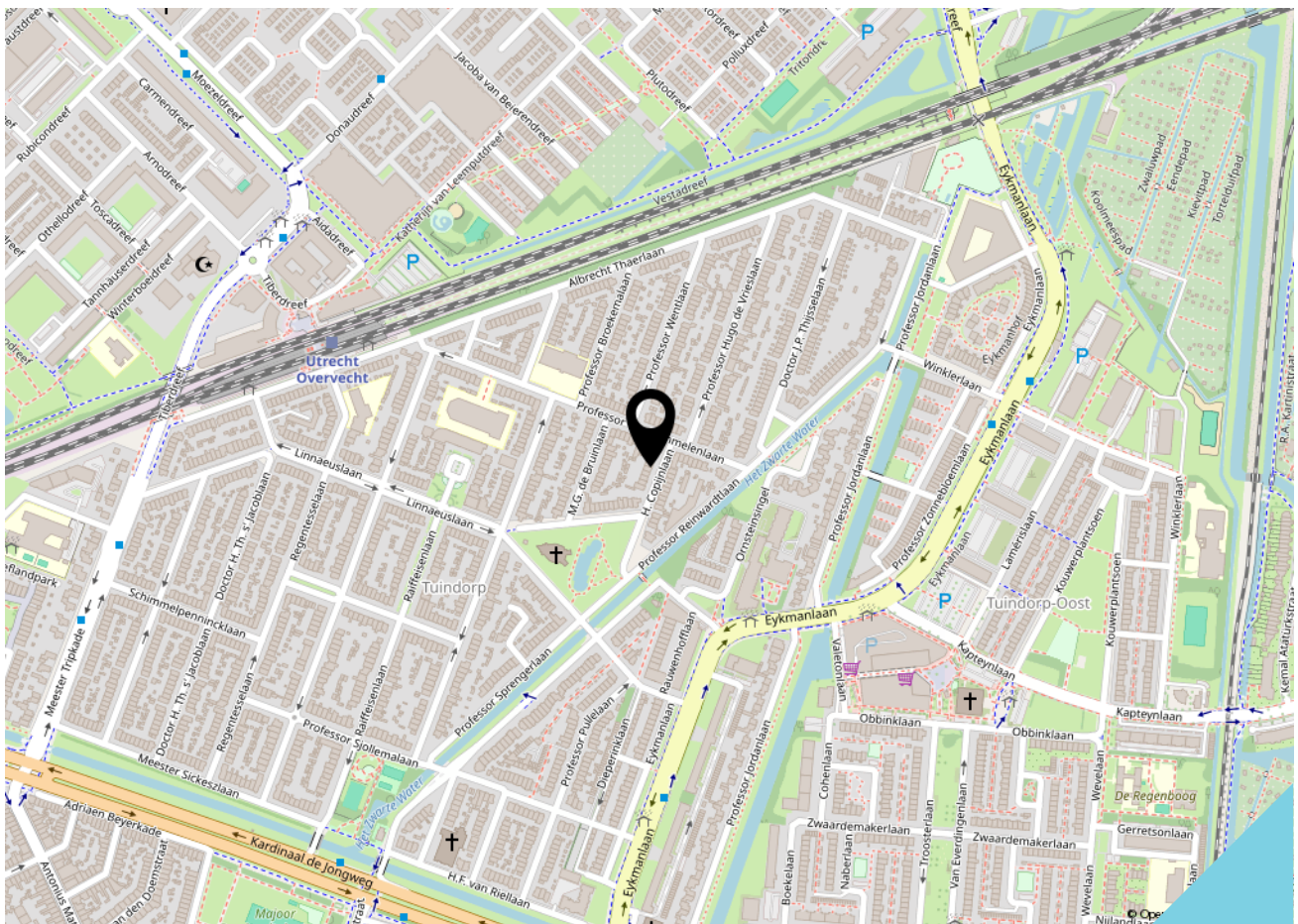
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Utrecht
—	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3367
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.



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

Graag tot
binnenkort!