



moves
BY

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

Vitóriadreef 43
UTRECHT

Vraagprijs
€ 697.500 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
102 m²

Aantal kamers
6

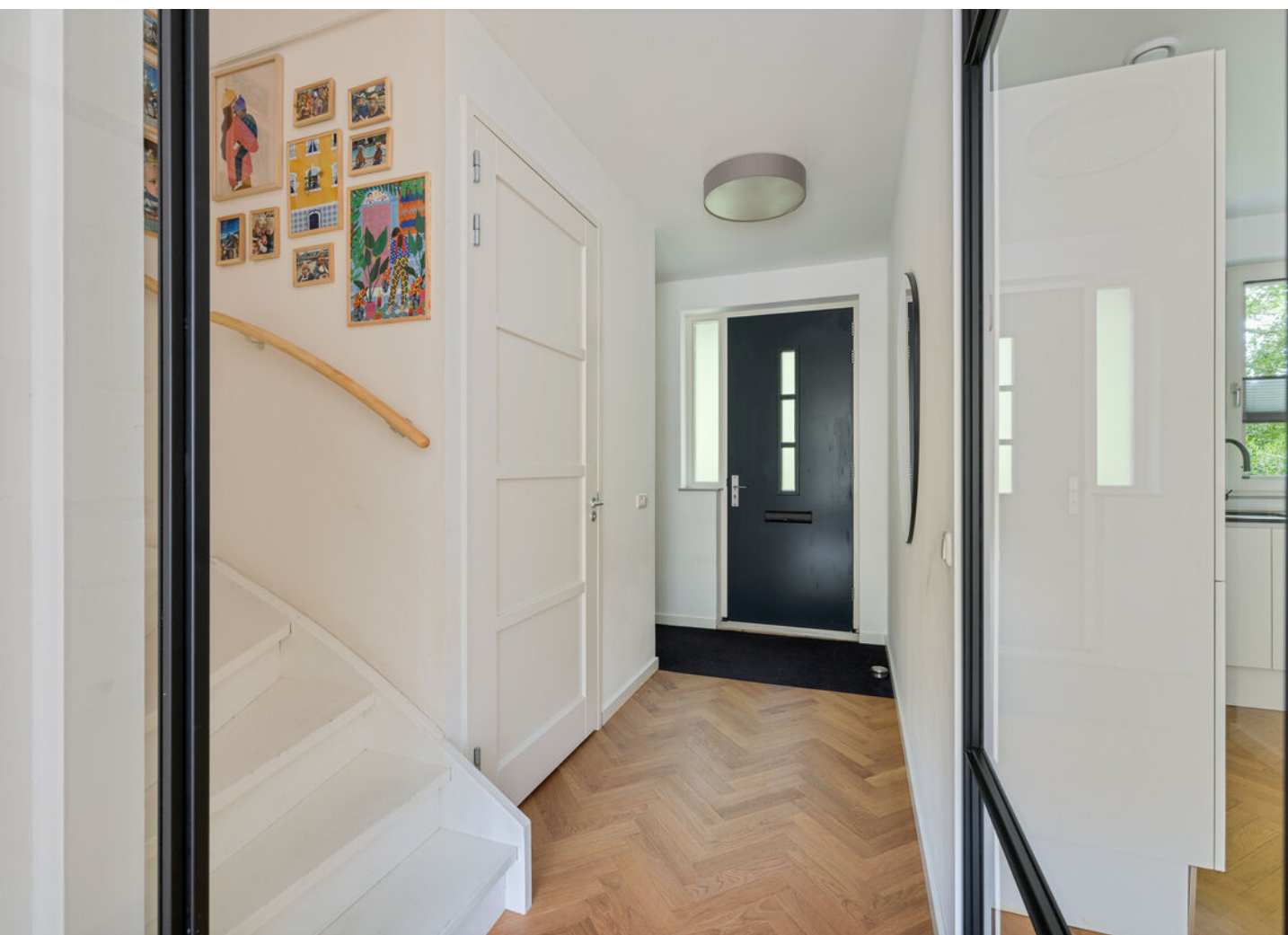
Aantal slaapkamers
5

Bouwjaar
2016

Energie label
A

Bouwtype
Bestaande bouw

Kenmerken



Gebouw gebonden buitenruimte
11 m²

Overige inpandige ruimte
3 m²

Externe bergruimte
7 m²

Isolatie
Volledig geïsoleerd

Verwarming
C.v.-ketel

Kadastrale gegevens
Utrecht F 2560

Eigendomssituatie
Volle eigendom

Welkom!

"Geniet van deze plek. Zorg goed voor ons fijne huis, we gaan het erg missen...."

Dit energiezuinige, royale huis met een jaren '30 uitstraling maakt onderdeel uit van het populaire Antoniuskwartier. "Het Antoniuskwartier" is gelegen in de wijk Overvecht. De wijk ligt naast de Vechtoever en is stijlvol opgezet in 2016. De woningen liggen heerlijk verscholen in het groen, direct aan het park. Mede door de besloten en autoluwe opzet van de wijk lijkt de drukte van de stad ver weg en kun je heerlijk tot rust komen thuis. Het oude centrum van Utrecht is op ca. 10 fietsminuten afstand.

Als je de stad wilt verruilen voor nóg wat meer groen, dan fiets je langs de Vecht, zonder stoplichten, direct de natuur in richting bijvoorbeeld de Maarsseveense plassen of het poldergebied. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand, verschillende uitvalswegen, zoals de A2 en A27. Maar de woning ligt ook vlakbij winkelcentrum Overvecht, het treinstation, diverse scholen en zwembad De Kwakel.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de ruime hal met toilet en trap naar de eerste verdieping. De verkopers vonden de hal wat te donker en hebben dit opgelost door een mooie, moderne stalen taatsdeur te plaatsen om de woonkamer en de hal te verbinden. De woonkamer is prettig qua formaat en heeft, door de trapkast en het schiereiland in de keuken, voldoende bergruimte. De zithoek is gesitueerd rondom de houtkachel. In 2016 is er gekozen voor een keukenblok in u-vorm aan de voorzijde van het huis.



De keuken (2016) is compleet wat betreft inbouwapparatuur en heeft veel bergruimte. Wat betreft inbouwapparatuur mag je denken aan o.a. een Quooker flex (2020), koel-vriescombinatie, kookplaat met wok brander, combi-oven/magnetron, vaatwasser.

Bijzonderheden begane grond:

- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Mooie massief eiken vloer (visgraat).
- Tuingerichte woonkamer.
- Grote trapkast.
- Het plafond is strak gestuukt.
- Licht.
- Toegang tot de woonkamer met een gave taatsdeur.
- Riante U-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur.

Tuin/parkeerplaats/berging.

De zonnige achtertuin is toegankelijk via de openslaande deuren in de woonkamer en is gelegen op het zuidwesten. Aan het eind van de tuin is de ruime houten berging (ca. 7 m²) aanwezig en een achterom. De afmeting is ca. 8.10m (inclusief berging en overkapping/veranda) x 5.45m. Omdat er een achterom is, zal men in de praktijk via deze kant het huis betreden (in plaats van de voordeur). De tuin is ingericht met een terras en een fraaie overkapping zodat je vroeg in het voorjaar al buiten kunt borrelen en eten.

Het huis heeft een eigen parkeerplaats, direct gelegen aan de achtertuin, op mandeling terrein. Het terrein is met een slagboom afgesloten. Het (groen)onderhoud wordt uitgevoerd door de bewoners van het blok. Voor dit onderhoud betaal je servicekosten. De servicekosten bedragen ca. € 193,- per jaar.

Bijzonderheden tuin/parkeerplaats/berging:

- Grote berging.
- Eigen parkeerplaats op een afgesloten terrein.
- Tuin gelegen op het zuidwesten.
- Mooie overkapping.
- Achterom.

Eerste verdieping:

Het is een zeer ruime en brede woning, dat valt ook (weer) op bij de eerste verdieping. Er zijn drie (royale) slaapkamers aanwezig. Twee slaapkamer aan de achterzijde van het huis en één aan de voorzijde. De grote kamer aan de achterzijde bevat een mogelijkheid om een riante (inbouw)kast te plaatsen. Alle drie de slaapkamers zijn uitstekend onderhouden met een eiken lamelparketvloer en gestuukte plafonds.

De badkamer is netjes en er is destijds gekozen voor wit/grijze tegels. De badkamer is compleet, voorzien van een inloopdouche met regendouche, een ligbad, een toilet en een wastafel meubel.

Bijzonderheden eerste verdieping:

- Drie slaapkamers.
- Een moderne en complete badkamer, voorzien van vloerverwarming.
- De eerste verdieping is voorzien van een eiken lamelparket vloer.
- De plafonds in de slaapkamers zijn strak gestuukt.

Tweede verdieping:

In 2024 hebben de verkopers een grote dakkapel aan de achterzijde van het huis laten plaatsen en de zolder opnieuw ingedeeld. Zeer verdienstelijk! De tweede verdieping is ingedeeld in twee kamers, waarvan de kamer aan de achterzijde van het huis mede toegang heeft tot een zeer ruime open vliering en voorzien van een zeer praktische inbouwkast. De nokhoogte is zeer fraai (bijna 4m) waardoor je, met name in de kamer aan de achterzijde de ruimtelijkheid op en top ervaart. De wasmachine en de cv-ketel is geplaatst op de overloop.

Bijzonderheden tweede verdieping:

- Meer dan voldoende bergruimte door verschillende inbouwkasten, knieschotten en een zeer ruime vliering.
- Een grote dakkapel aan de achterzijde van het huis en twee dakramen aan de voorzijde (in de andere kamer en de overloop).
- De tweede verdieping is voorzien van een eiken lamelparket.

Bijzonderheden – aanvullende informatie

- Energie label A; De woning is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, zonnepanelen (7 stuks), dubbel glas.
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2016), de begane grond en de badkamer: voorzien van vloerverwarming.
- Bouwjaar circa 2016.
- Woonoppervlakte ca. 130m², overig inpandige ruimte (vliering) ca. 3m², gebouw gebonden buitenruimte (veranda) ca. 11m², externe bergruimte (berging) ca. 7m².
- 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.

Werkzaamheden uitgevoerd door de verkopers:

2020

Quooker flex

Vloer begane grond en eerste verdieping

Taatsdeur begane grond

2023

Schilderwerk buitenzijde

2024

Horren eerste verdieping

Tweede verdieping verbouwd, inclusief dakkapel

Kadaster**Huis:**

Gemeente Utrecht, sectie F, perceel 2560, groot 102m²

Parkeren:

Gemeente Utrecht, sectie F, perceel 2532, groot 2.180m²

1/61e aandeel

Juridisch: eigen grond

Koopovereenkomst

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

-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.

Verkopers aan het woord

Waarom koos jij destijds voor dit huis?

Toen we dit huis kochten hadden we net ons eerste kindje gekregen en werd het allemaal erg krap in ons appartement. We wilden graag in Utrecht blijven en kozen voor de Vitoriadreef vanwege de locatie, de kindvriendelijke (groene) omgeving en de ruimte die het huis biedt. We hebben vaak logees en vonden het daarom vooral belangrijk dat er boven veel ruimte was.

Wat is de favoriete plek in of om het huis?

Op de bank voor de houtkachel.

Waarom verkoop je het huis?

We gaan dichtbij een aantal van onze vrienden wonen en willen graag op fietsafstand van ons werk wonen.

Wat wil je aan de nieuwe bewoners van het huis laten weten?

Je gaat heel fijn wonen in ons huis:

- Erg comfortabel huis
- Heel fijn blok met erg aardige en betrokken mensen
- Directe burens zijn heel prettig en vriendelijk
- Energierkening is heel erg laag
- Veel groen om ons heen
- Eigen parkeerplaats
- Alles binnen 10 fietsminuten

Wat zal je uit de omgeving het meeste missen, wanneer je verhuisd bent?

- Alle culinaire mogelijkheden die Utrecht biedt
- Atletiekvereniging voor onze zoontjes
- Zwembad om de hoek

































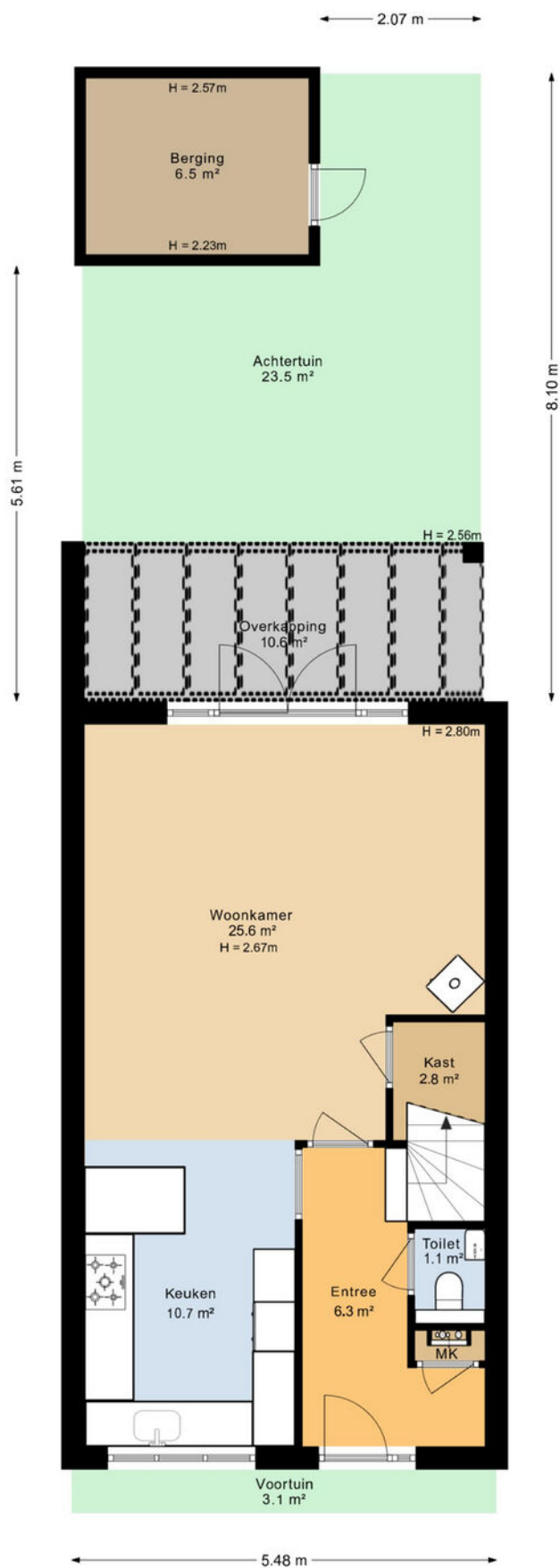






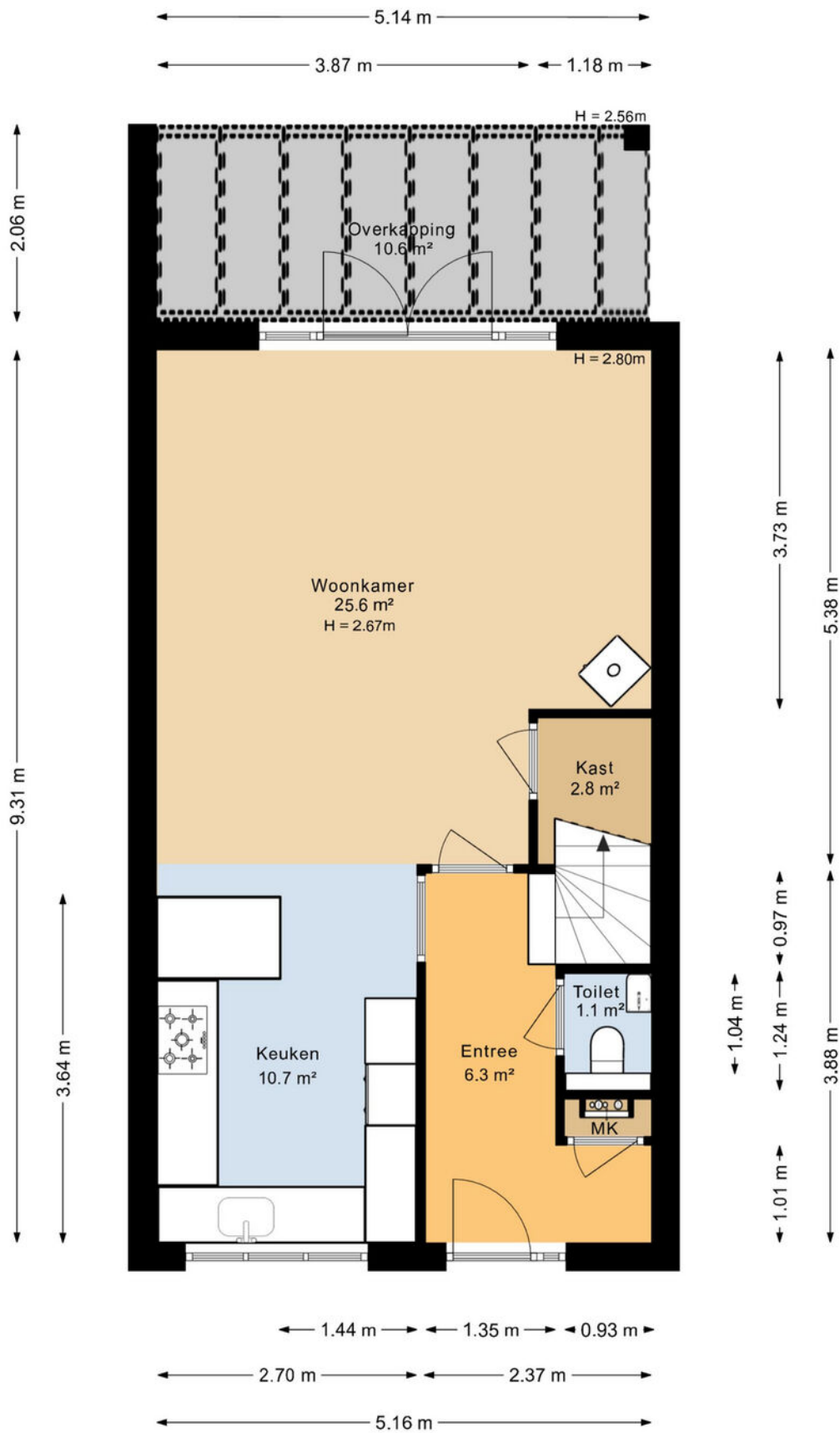


Plattegrond



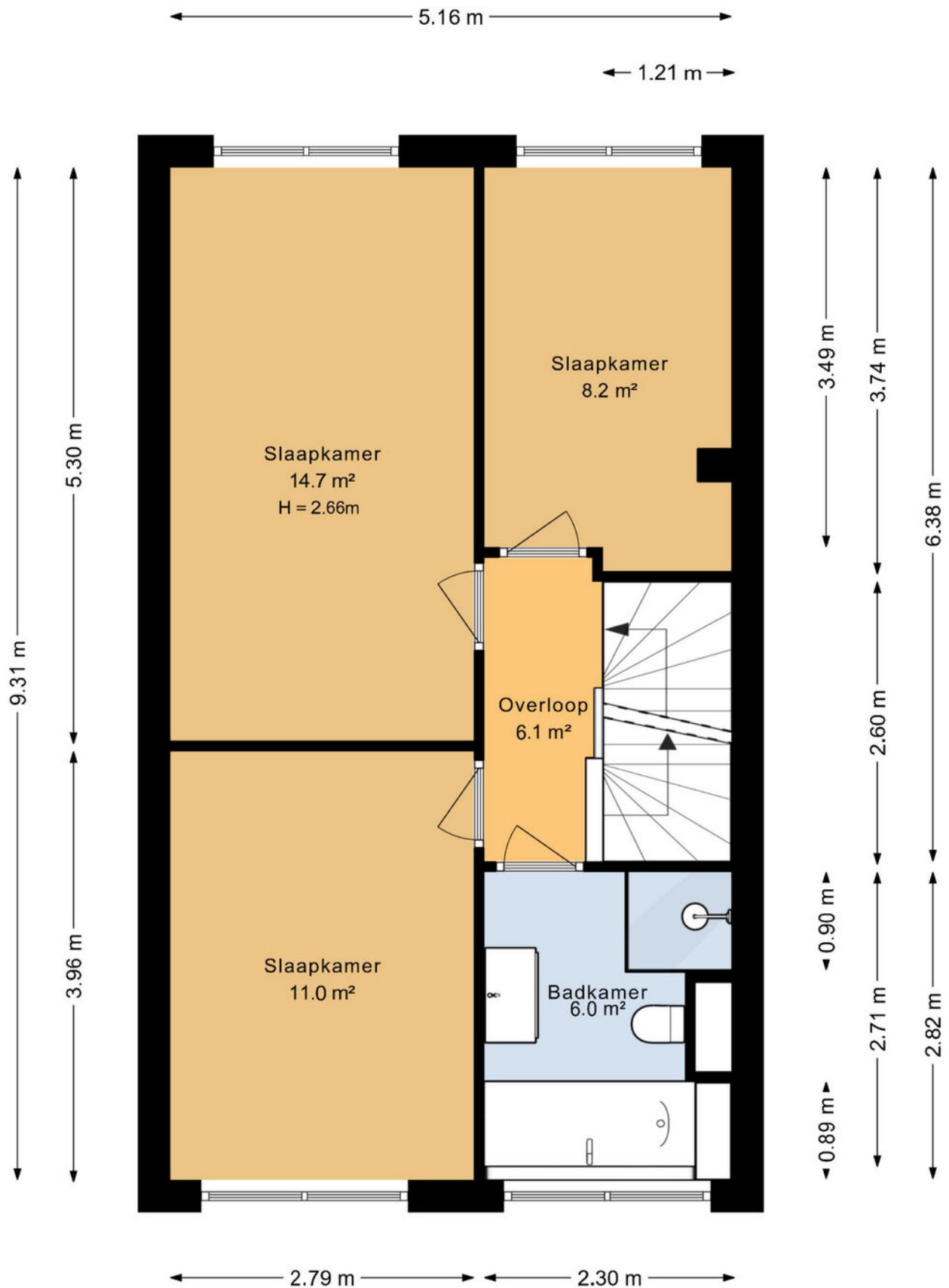
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

Plattegrond



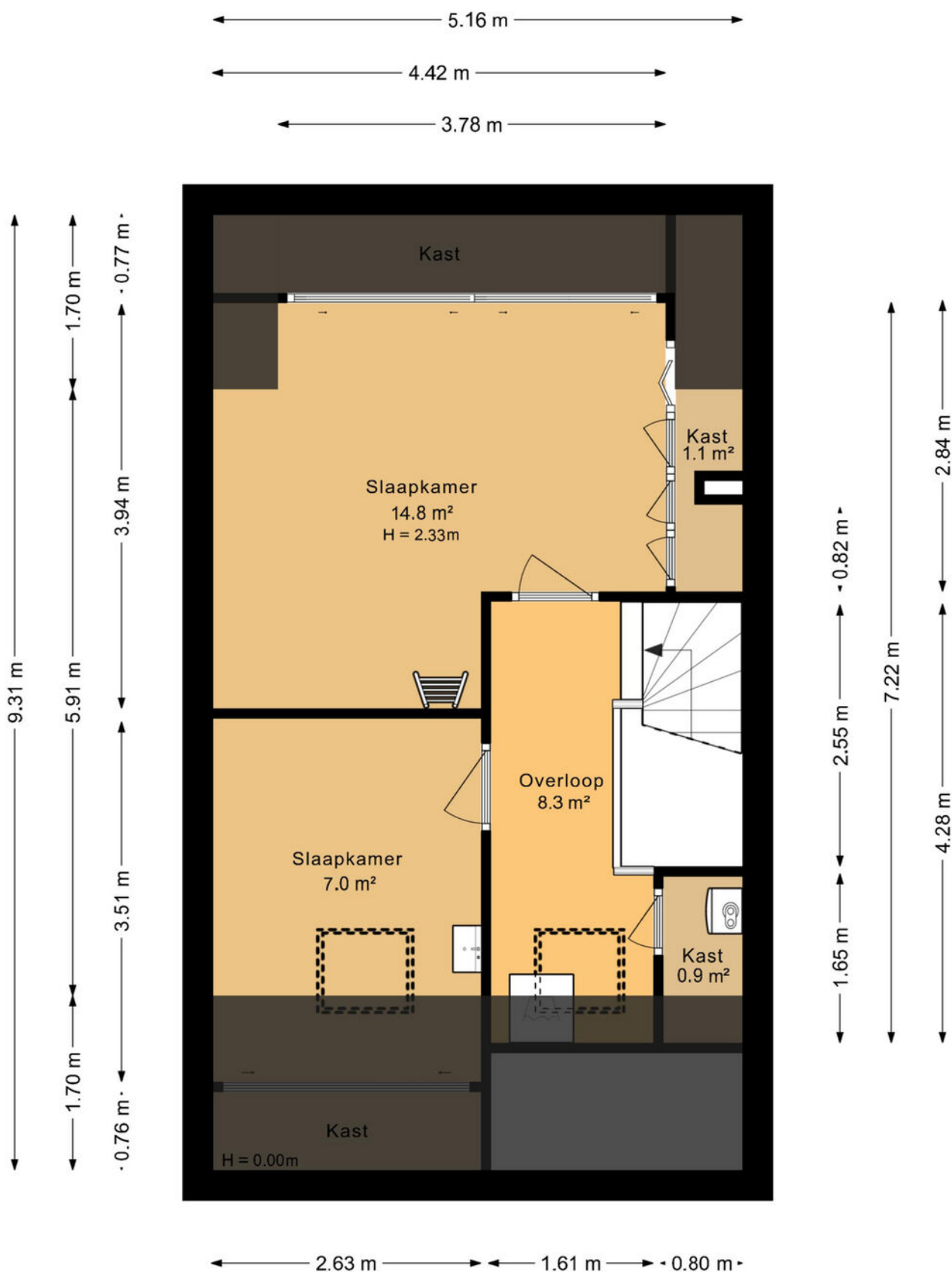
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



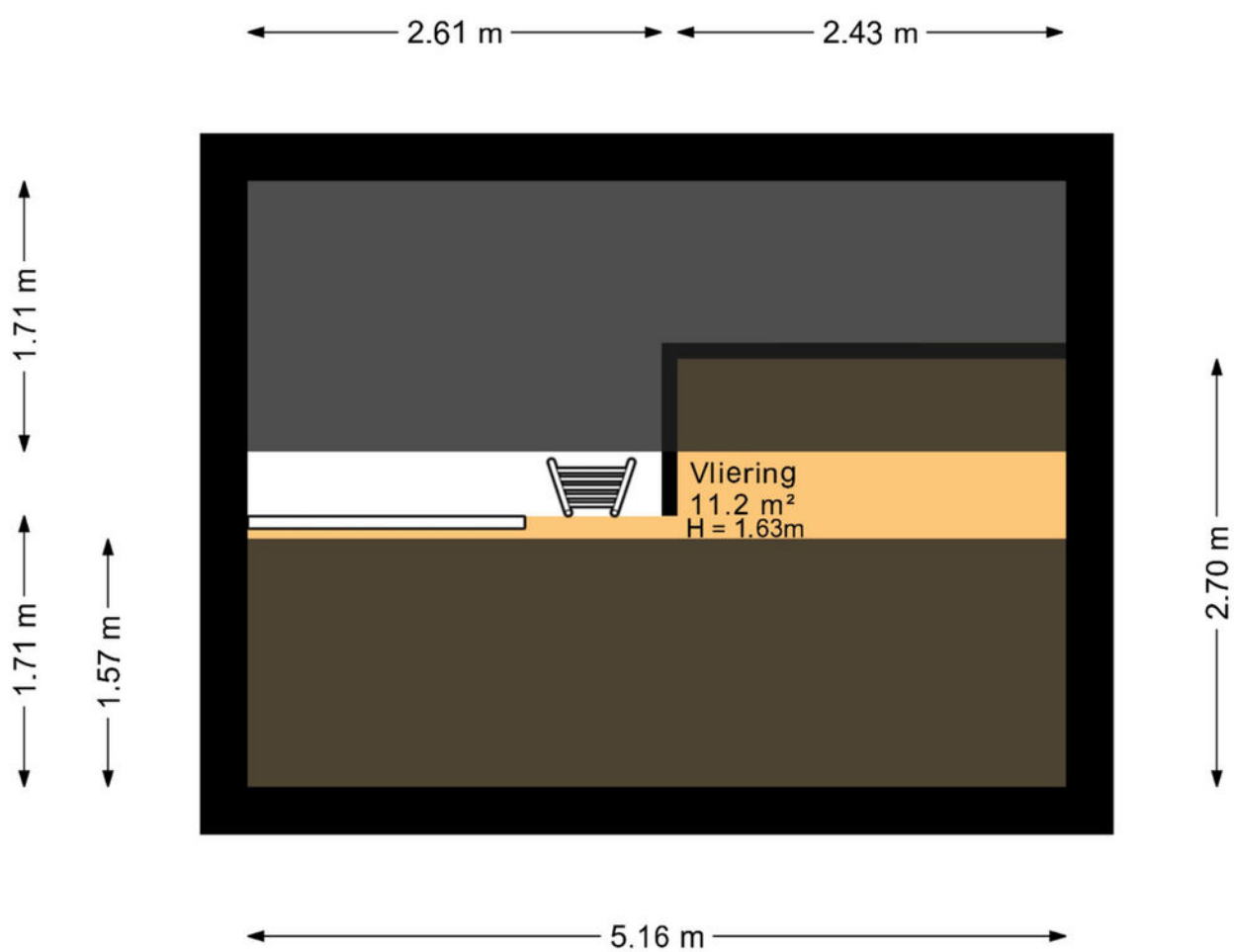
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

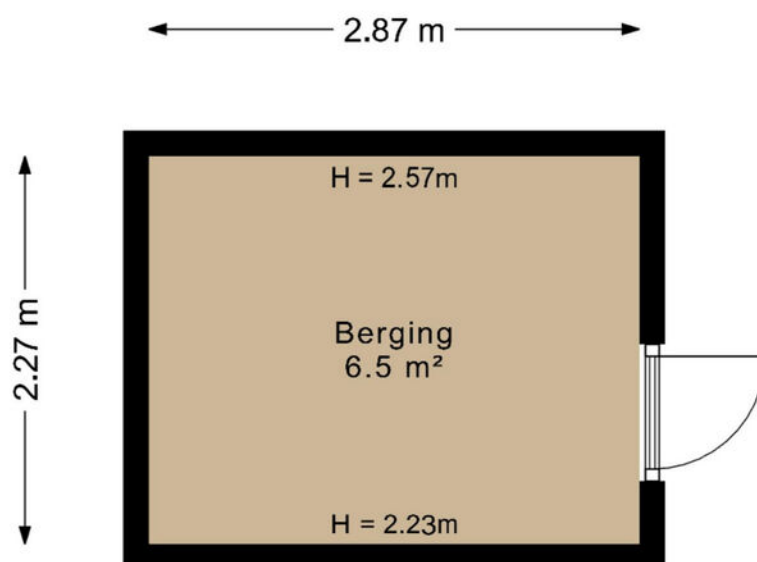
Plattegrond



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



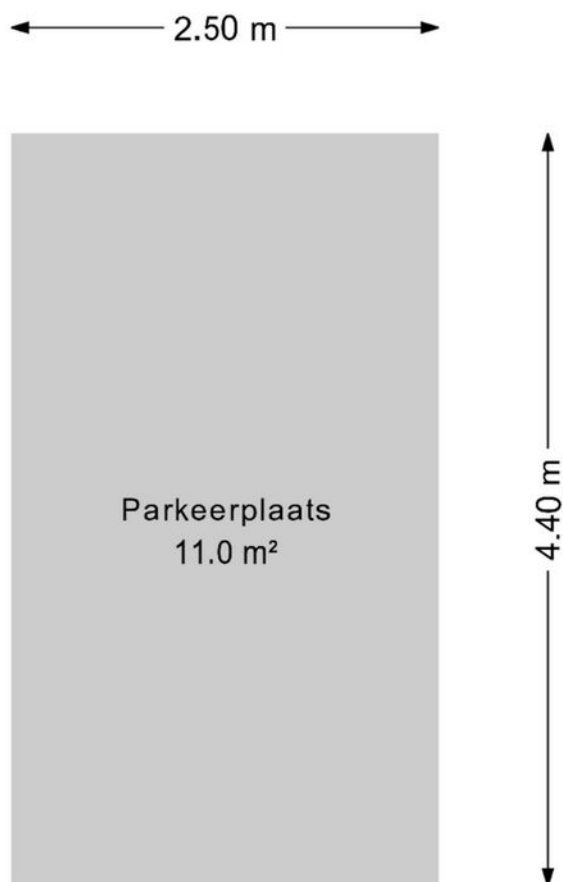
Plattegrond



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



Plattegrond



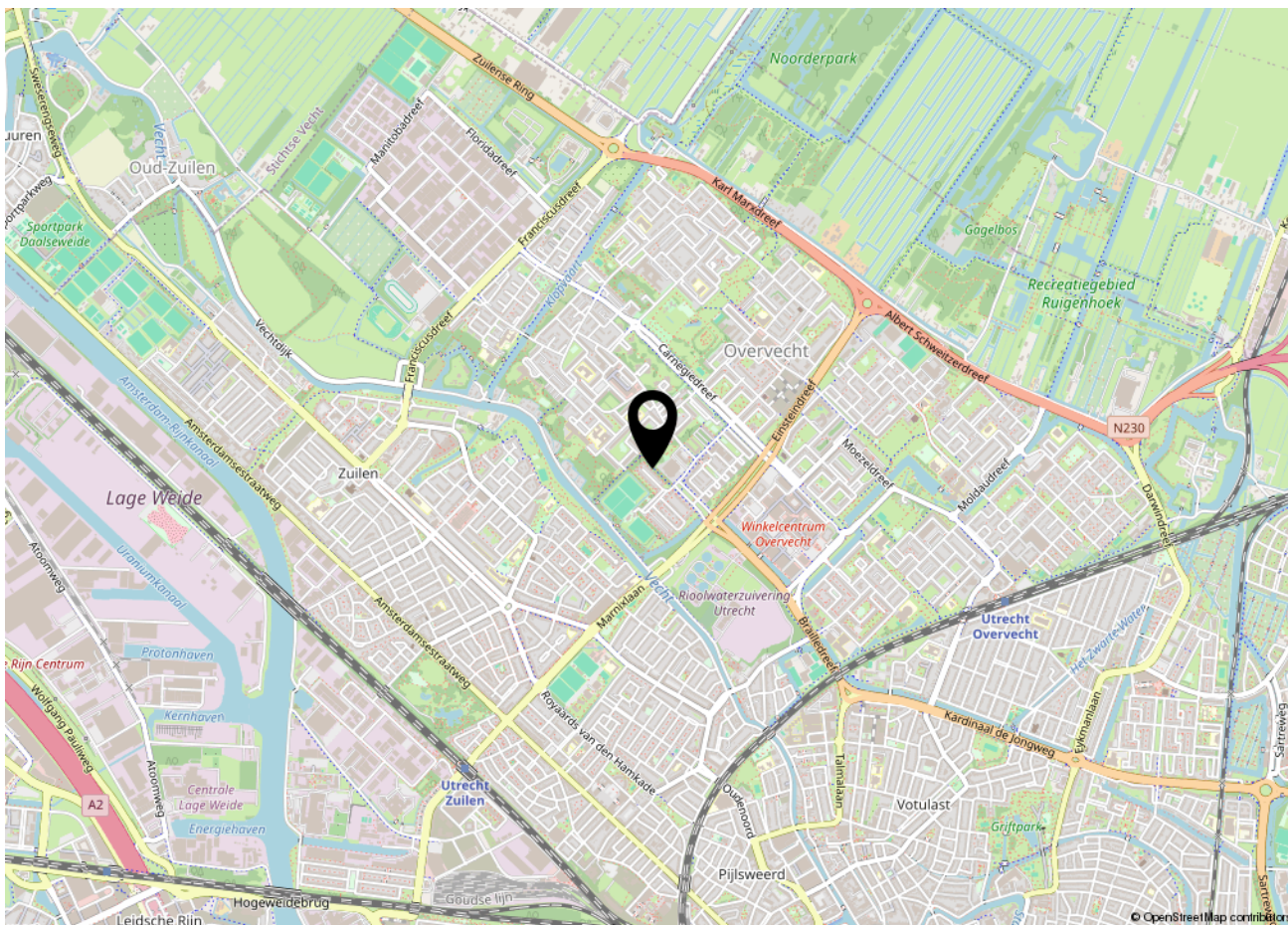
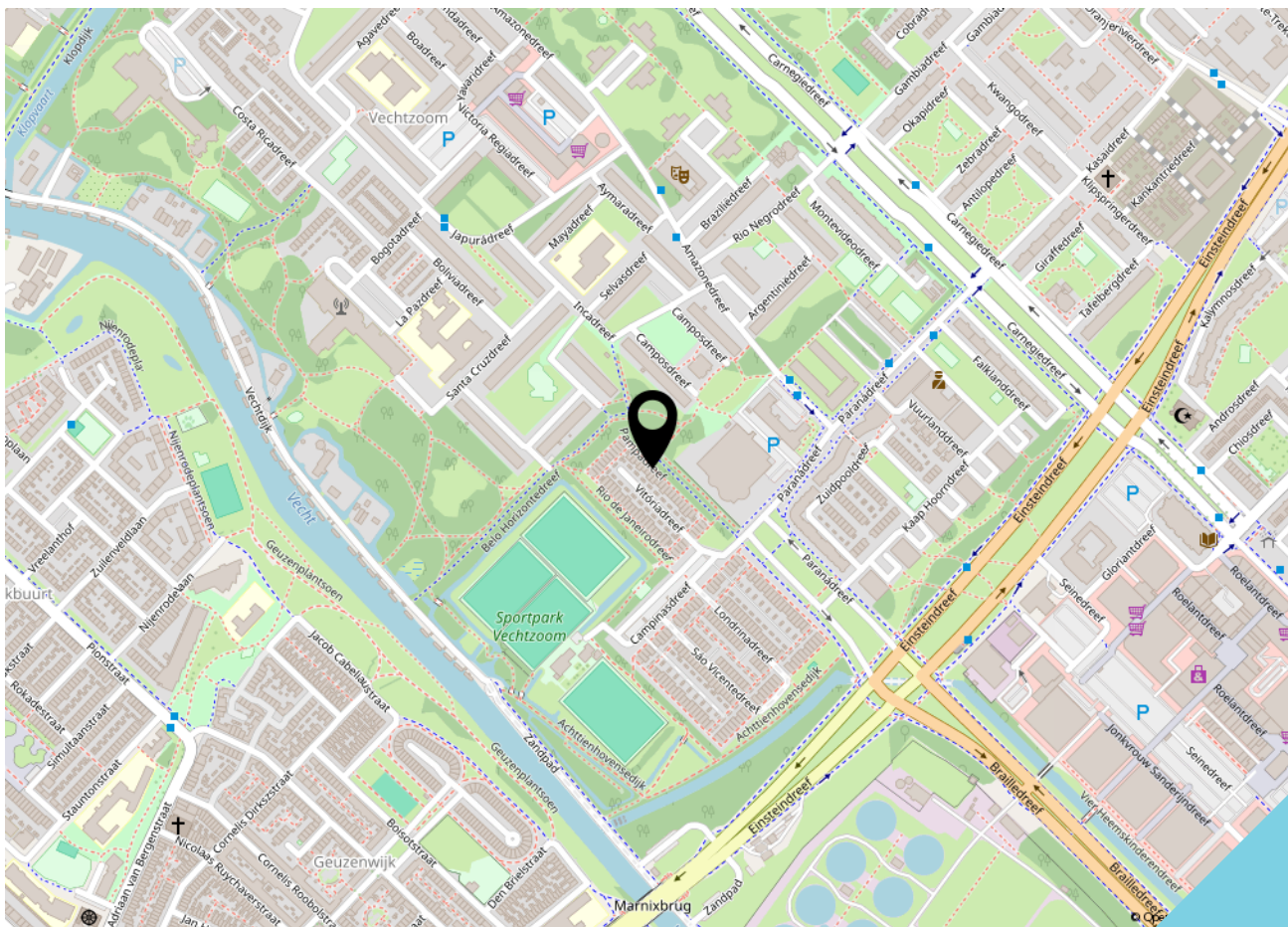
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.



Kadastrale kaart



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?

Neem contact
met ons op!