



*moves*  
BY

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

Eykmanlaan 68  
UTRECHT

Vraagprijs  
€ 750.000 k.k.

# Kenmerken



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

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

**Aantal kamers**  
6

**Aantal slaapkamers**  
3

**Bouwjaar**  
1957

**Energie label**  
E

**Bouwtype**  
Bestaande bouw

# Kenmerken



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

**Overige inpandige ruimte**  
1 m<sup>2</sup>

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

**Isolatie**  
Dakisolatie, dubbel glas

**Verwarming**  
C.v.-ketel

**Kadastrale gegevens**  
Utrecht D 3484

**Eigendomssituatie**  
Volle eigendom

# Welkom!

"Het is toch vreemd om het ouderlijk huis te verlaten. Jarenlang met plezier gewoond en gewerkt aan huis. Nu is de tijd gekomen om met pijn in het hart te verhuizen. Ik hoop dat de volgende bewoner ook zoveel plezier heeft in dit huis, met fantastische (en rustige) achtertuin, garage en vlak bij de winkels, stad en als je even met de auto op pad wil gaan, ben je binnen een paar minuten bij de uitvalswegen"

Deze hoekwoning is gelegen aan de rand van de populaire wijk Tuindorp. Vanuit Tuindorp, ben je overal dichtbij: openbaar vervoer, diverse uitvalswegen, de Uithof, en het stadscentrum. Reis je veel met het openbaar vervoer? Binnen tien/vijftien minuten fietsen ben je al op station Utrecht Overvecht of 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 of iets verder fietsen richting de Biltstraat, Nachtegaalstraat en Burgemeester Reigerstraat. 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 Maarssenveense plassen of langs de Vecht.

Het buurpand staat tegelijkertijd in verkoop, wellicht een mooie kans om tezamen met een bekende of familielid eindelijk naast elkaar te wonen. Dat hebben verkopers immers ook jaren gedaan!



# Indeling

## **Begane grond:**

De royale entree/hal biedt toegang tot voormalig praktijkruimte, toilet, voormalig wachtkamer en een de trap-/meterkast. De voormalig praktijkruimte is verdeeld in twee ruimtes waarbij één ruimte is voorzien van een keukenblok van goede kwaliteit. Zowel via de keukenruimte als de voormalige wachtkamer is de achtertuin bereikbaar.

## **Buitenruimte**

De achtertuin (ca. 11.18 x 6.10) is gelegen op het westen. De voortuin (ca. 6.11 x 6.10) is gelegen op het oosten. Zowel de voor- als de achtertuin van Eykmanlaan 66 en 68 lopen op dit moment in elkaar over. Er is geen schutting (zowel bij de voor- als achtertuin) aanwezig en de vijver is verdeeld over de beide percelen. De aanpassingen dienen door de toekomstige eigenaren in goed overleg geregeld te worden.

## **Garage, overkapping en bergkasten**

Een absolute pre is de aanwezigheid van de garage. Het betreft een royale garage (ca. 26m<sup>2</sup>), uitstekend te gebruiken voor zowel het stallen van een auto en/of motor, als het uitoefenen van een hobby.

Daarnaast is er een mooie overkapping (gedeeld met nummer 66) en twee praktisch bergkast (ca. 1m<sup>2</sup>) waar de boiler en cv-ketel aanwezig is.

## **Eerste verdieping:**

Op deze verdieping bevindt zich de woonkamer (type doorzon), een slaap-/werkkamer, toilet en de dichte keuken. De keuken is geplaatst in een u-vorm waarbij je bij het middelste gedeelte zelf een krukje kan zetten om een snack te nemen met uitzicht op de achtertuin. De woonkamer is licht door de aanwezigheid van de grote ramen.

## **Tweede verdieping:**

Op de tweede verdieping zijn er thans twee slaapkamers en een badkamer. Eén slaapkamer is over de hele diepte van de woning en biedt toegang tot het dakterras. Daarnaast is een slaapkamer aan de achterzijde van de woning aanwezig. De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde van het huis en is voorzien van een douche, wastafelmeubel en een wasmachine aansluiting.

## **Dakterras**

Riant terras (ca. 11m<sup>2</sup>), gelegen op het westen met uitzicht op de prachtige bomen in de wijk Tuindorp. Er is geen schutting tussen nummer 66 en 68 aanwezig.

## **Bijzonderheden – aanvullende informatie**

- Energie label E; De woning is voorzien van dubbel glas, dakisolatie (hoofddak).
- Verwarming en warm water via cv-ketel + close in boiler (2005).
- Bouwjaar circa 1957.
- Woonoppervlakte ca. 138 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte (bergkast) ca. 1m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte (balkon) ca. 11 m<sup>2</sup>, externe bergruimte (garage) ca. 26m<sup>2</sup>.
- Er is geen vragenlijst deel B.
- 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.
- Er is onlangs een funderingsattest uitgevoerd door een onafhankelijke organisatie waaruit blijkt dat er geen directe signalen aanwezig zijn die wijzen op actieve funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade. Dit attest 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 3484, groot 226m<sup>2</sup>

Juridisch: eigen grond

## **Koopovereenkomst**

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

- Notaris-artikel
- Meetinstructie-artikel
- Asbest-artikel
- As is Where is clause

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.



















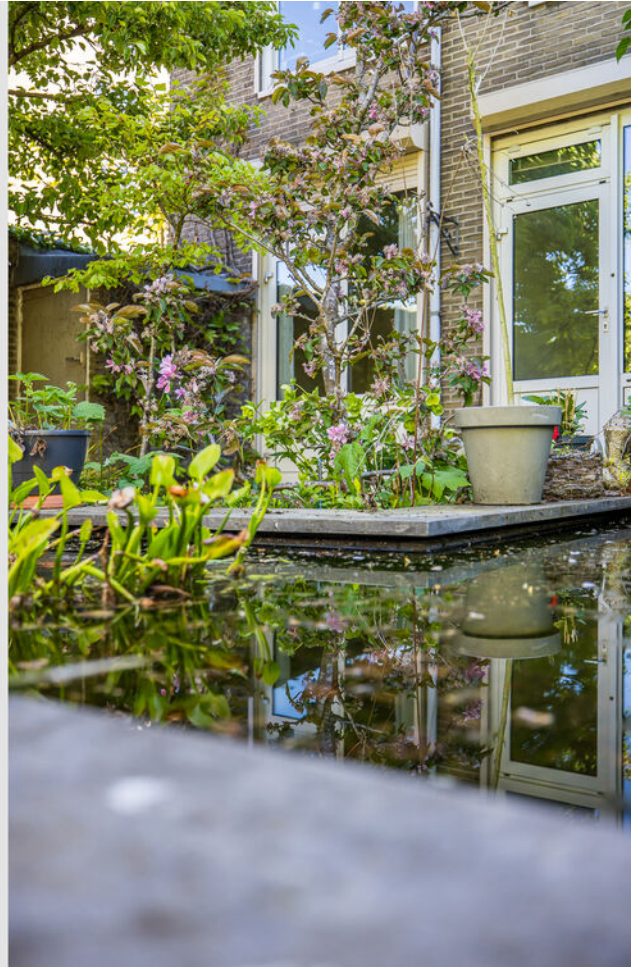






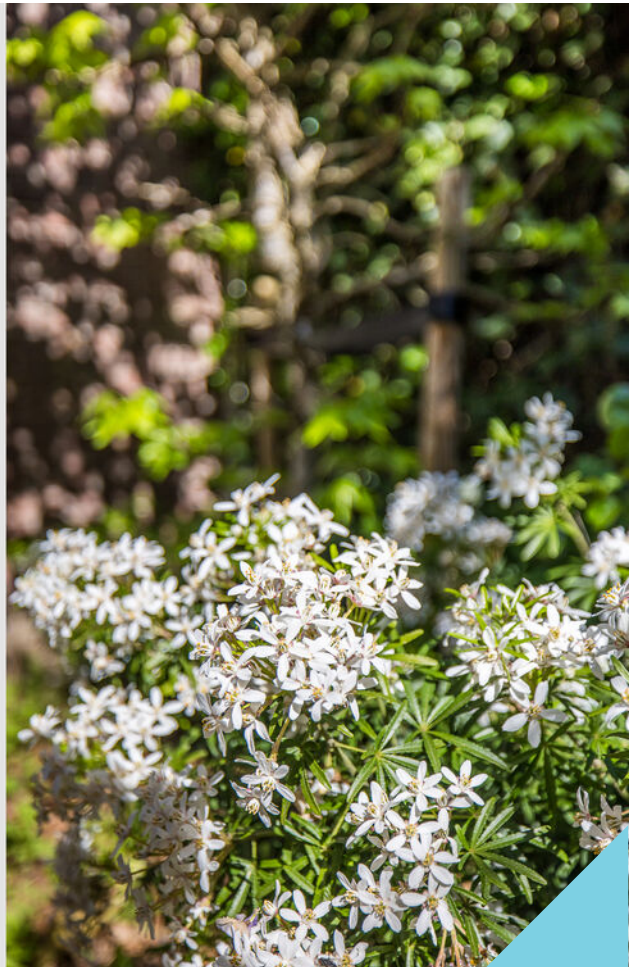










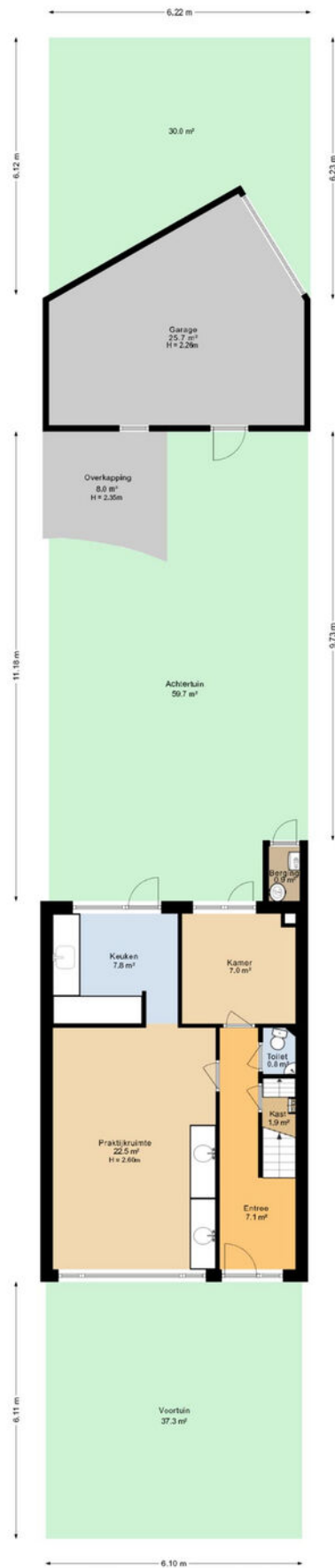








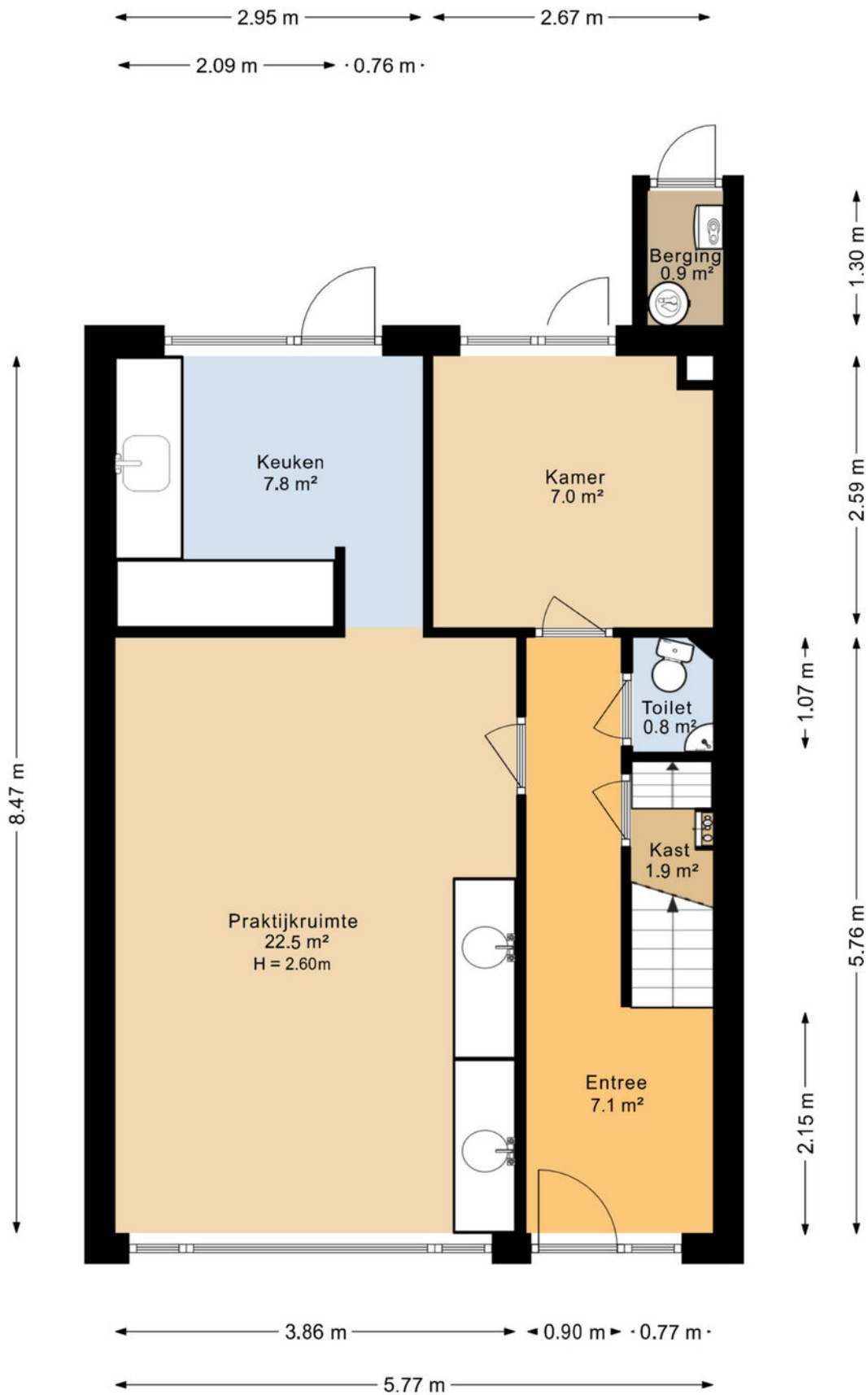
# Plattegrond



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

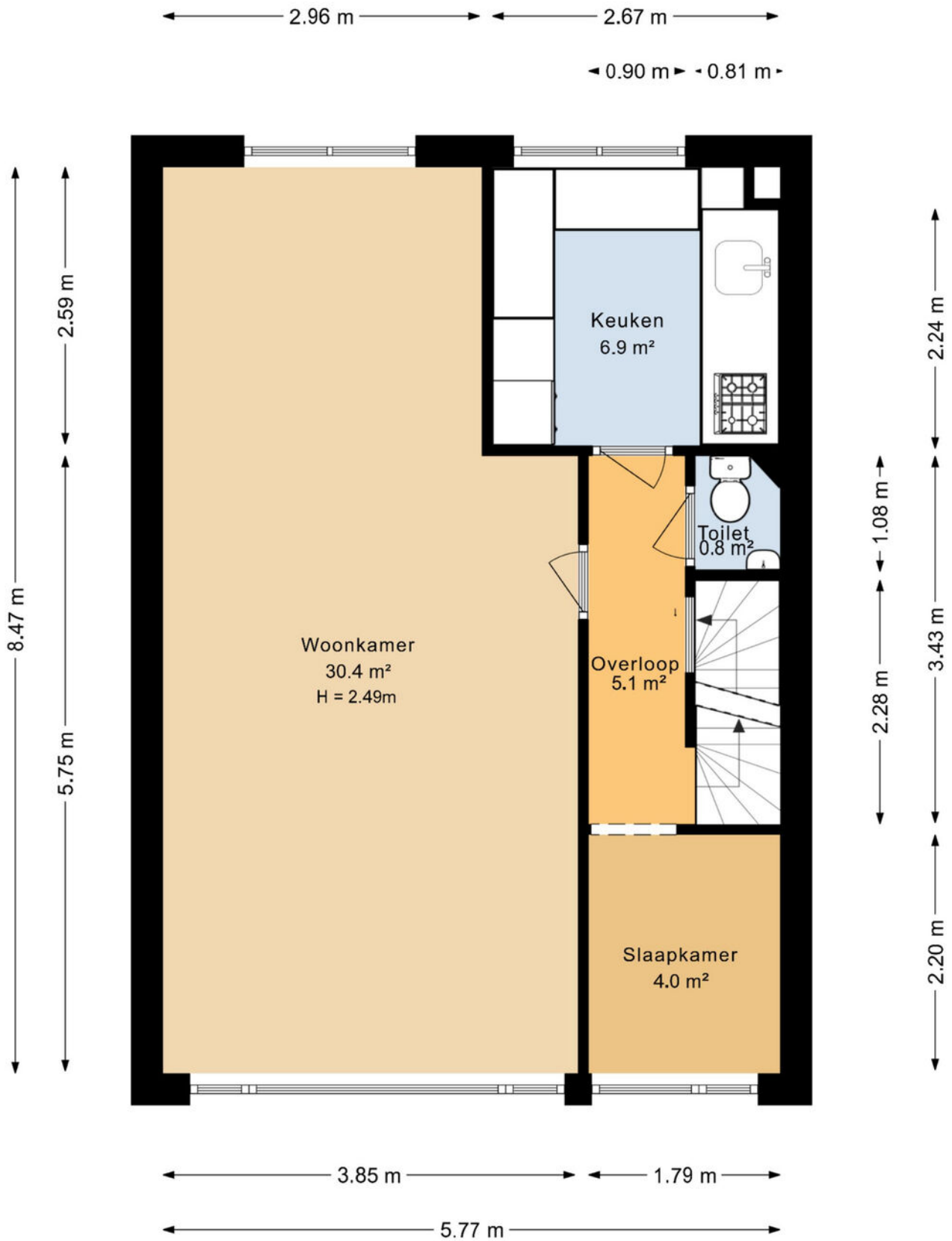


# Plattegrond



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

# Plattegrond



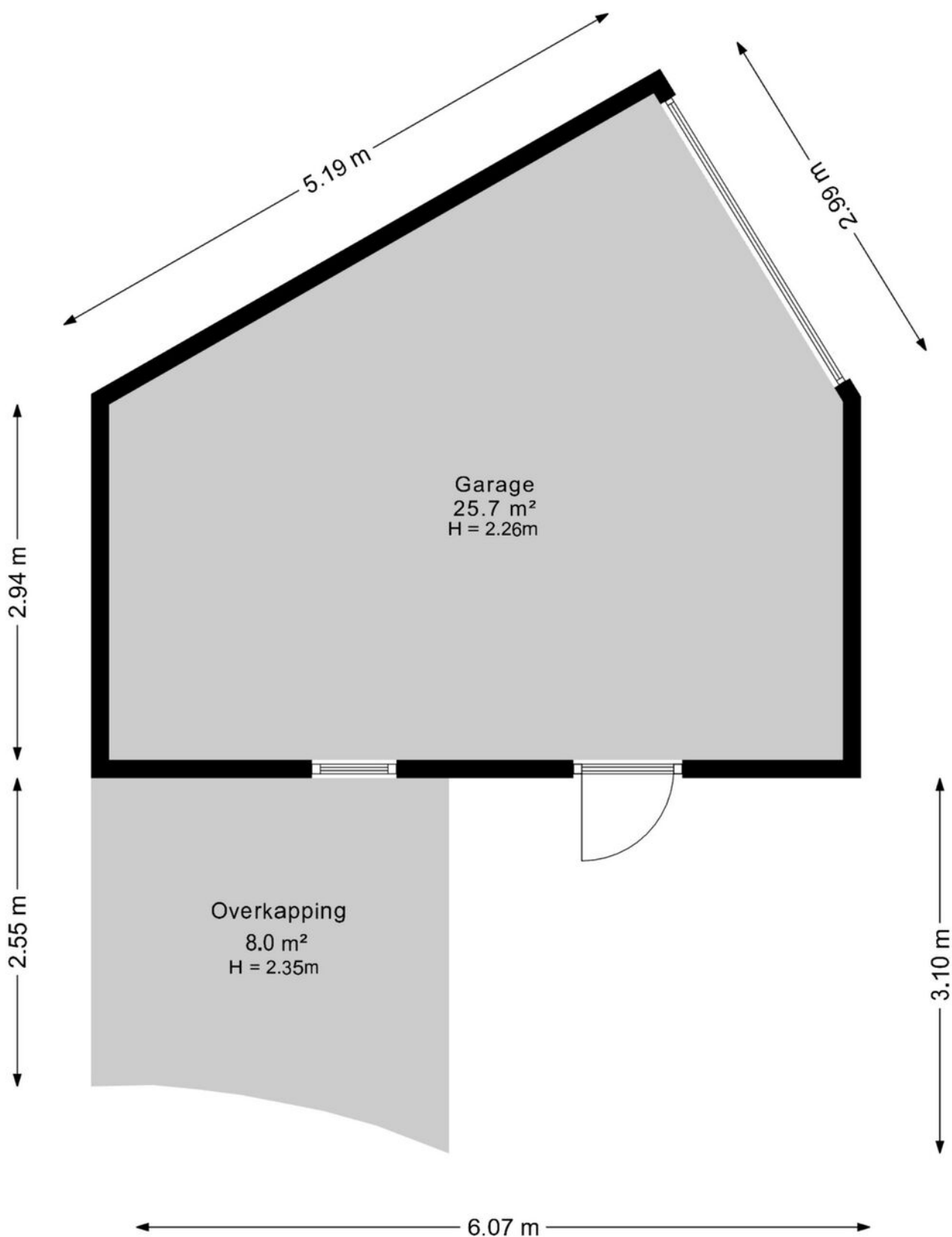
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

# Plattegrond



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

# Plattegrond

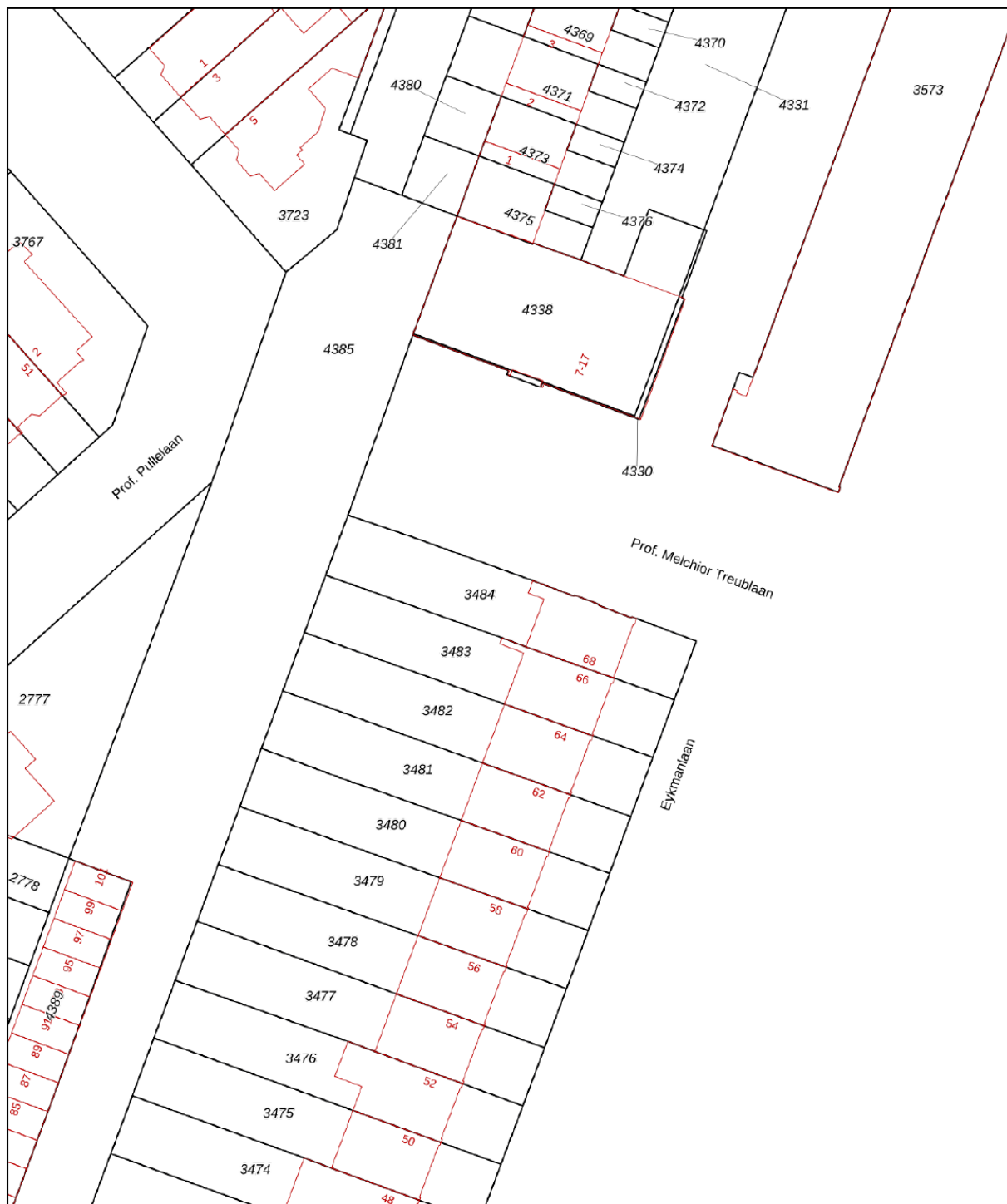



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eyk 68

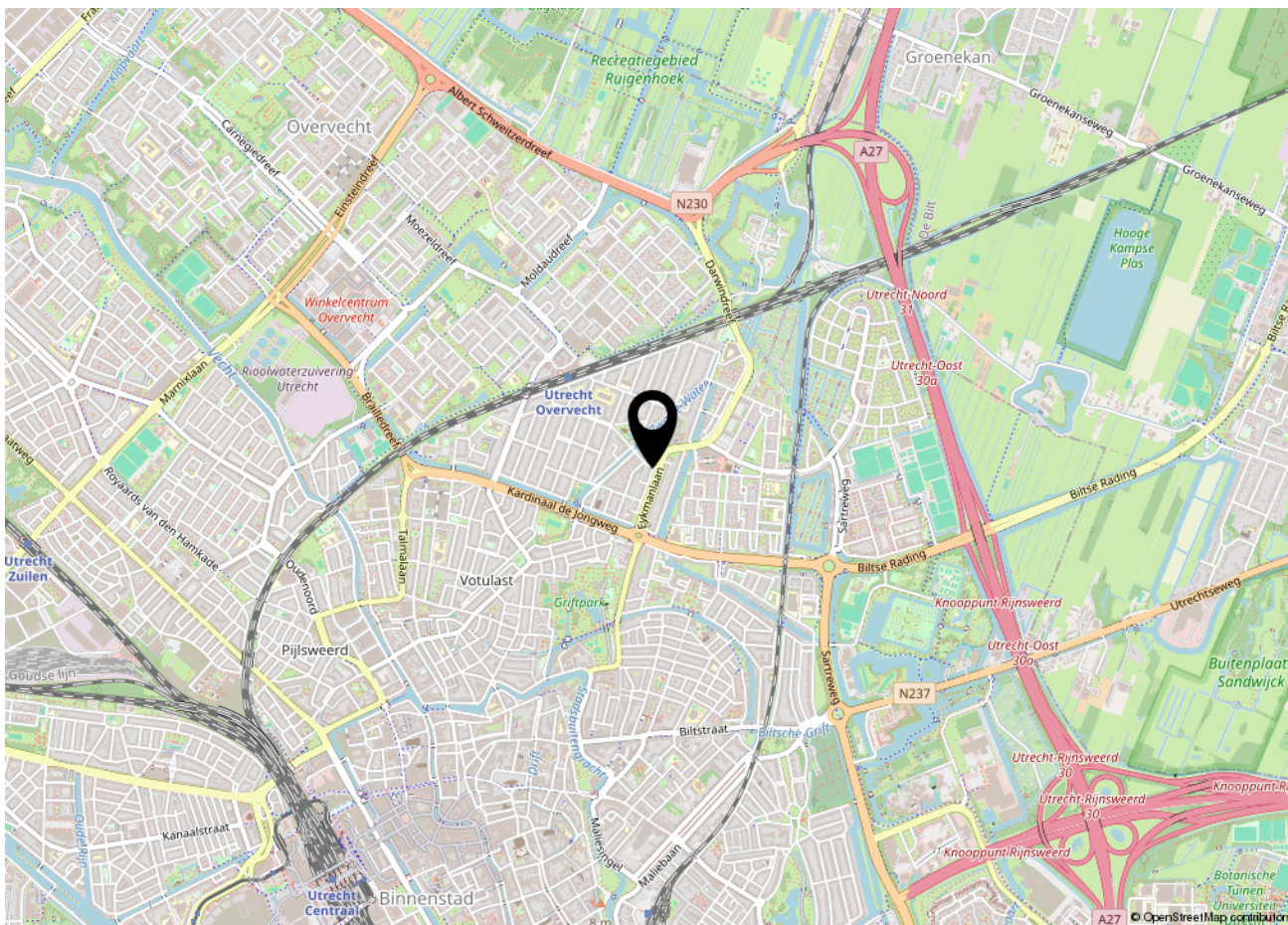
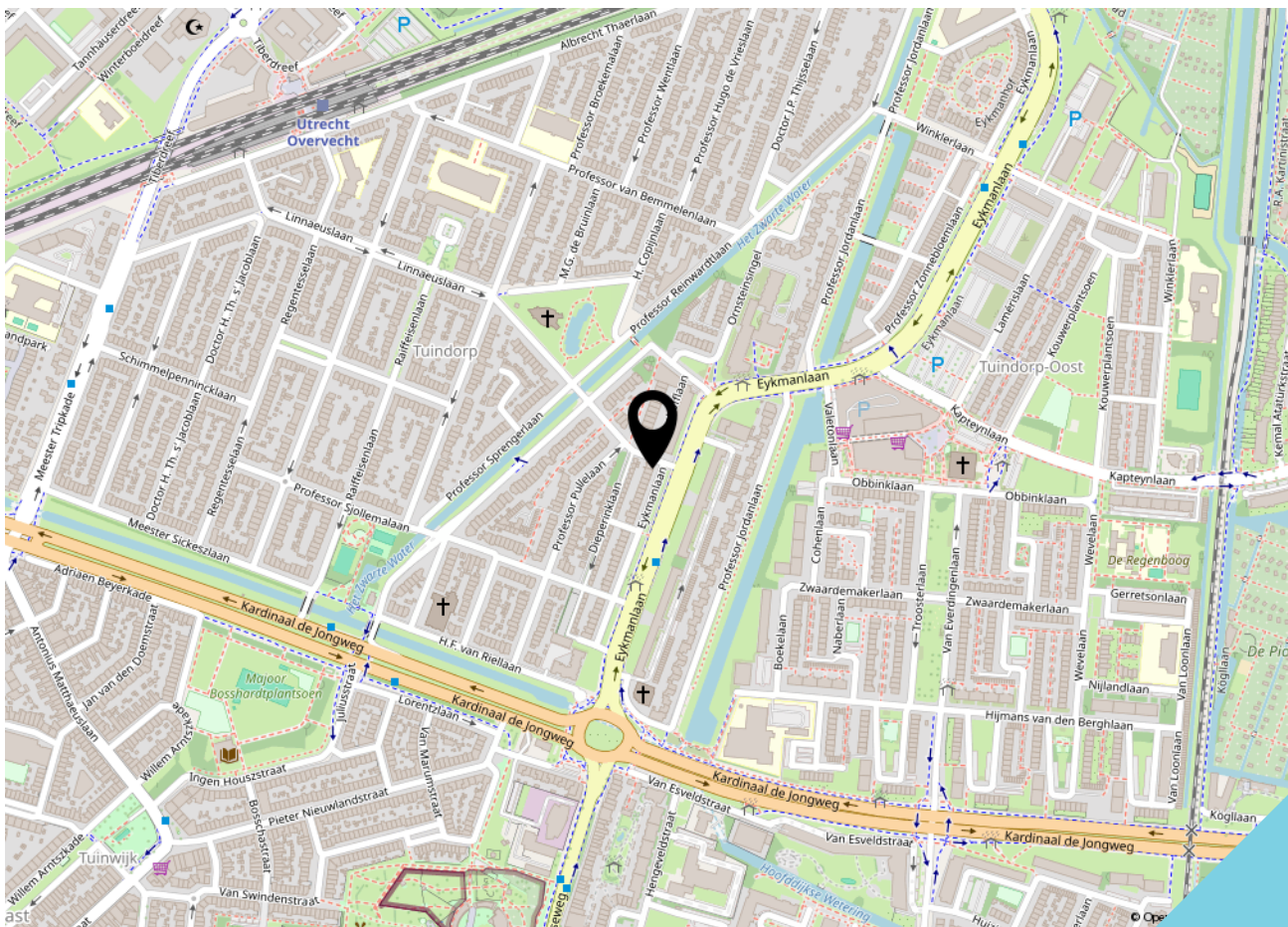


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3484	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# Interesse?

Neem contact  
met ons op!