



*moves*  
BY

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

Eikstraat 47  
UTRECHT

Vraagprijs  
€ 849.000 k.k.

# Kenmerken



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

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

**Aantal kamers**  
5

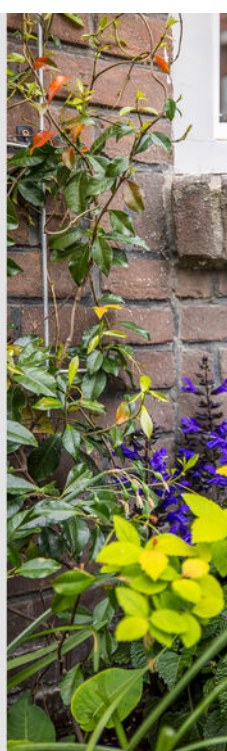
**Aantal slaapkamers**  
4

**Bouwjaar**  
1929

**Energie label**  
A

**Bouwtype**  
Bestaande bouw

# Kenmerken



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

**Overige inpandige ruimte**  
-

**Externe bergruimte**  
-

**Isolatie**  
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas

**Verwarming**  
C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

**Kadastrale gegevens**  
Abstede C 6080

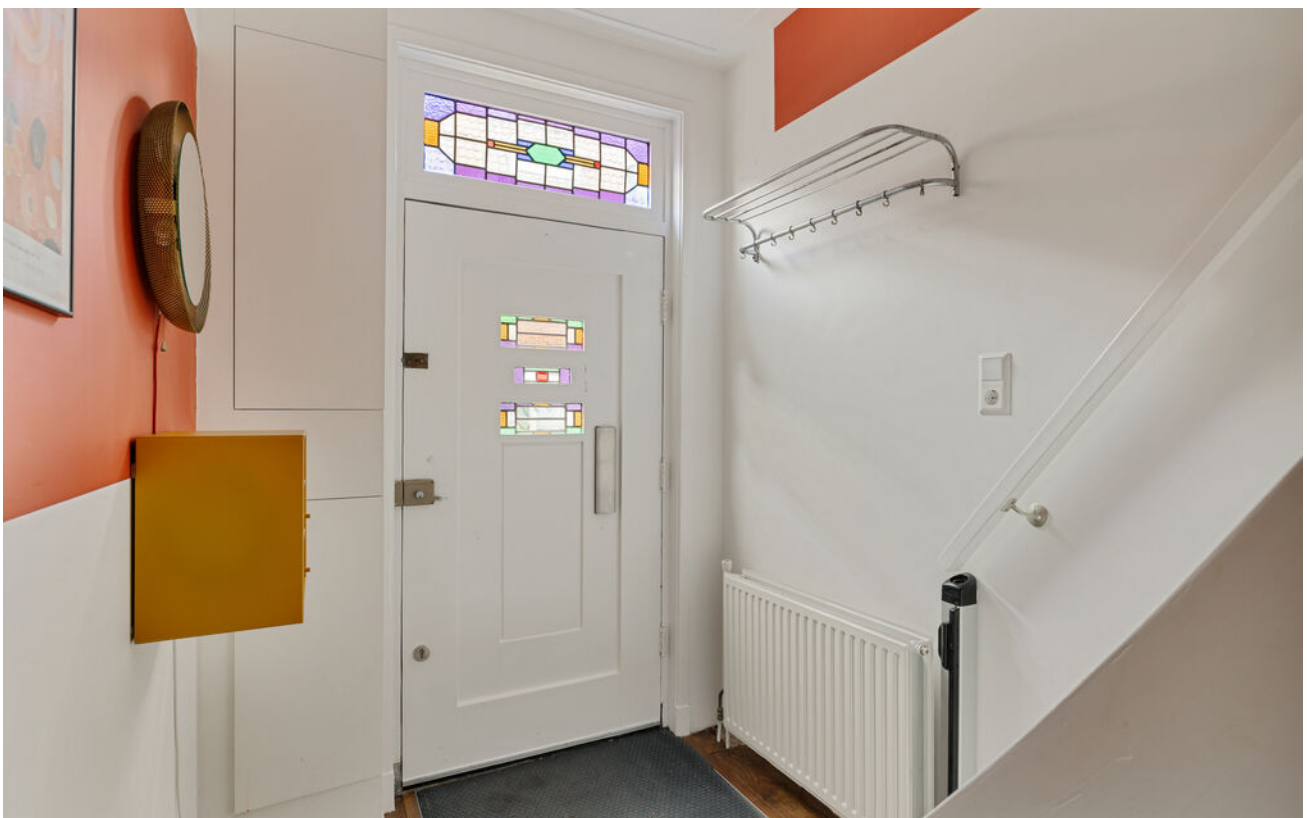
**Eigendomssituatie**  
Volle eigendom

## Welkom bij het huis met een levendige vibe...!

"Wat hebben wij een fijne tijd gehad op de Eikstraat! Eigenlijk willen we niet verhuizen, alleen al om de ontzettend bijzondere straat. Het is een hechte straat met spontane zomerborrels en als je ziek bent, is er altijd wel iemand die een boodschap voor je kan doen. Maar je kunt ook zonder gezichtsverlies alleen hoi zeggen en je huis in lopen. Deze straat is een dorp in de stad. Het is écht de leukste straat!!"

Deze wijk, Oudwijk, aan de oostkant van Utrecht ligt super centraal. Op loopafstand van het centrum van Utrecht, de mooie Singel en gezellige café's. Een bushalte om de hoek en uitvalswegen maken de straat goed bereikbaar. Maar er zijn ook sportfaciliteiten (bijvoorbeeld een gym in de straat), scholen en kinderdagverblijven. Om de hoek zijn meerdere winkelstraten voor je dagelijkse en weekendboodschappen. Voor ontspanning ga je naar het Wilhelminapark, Speeltuin de Bloesem en op kruipafstand het kleine speeltuintje aan het eind van de straat. De wijk ligt tegen Amelisweerd aan om hard te lopen, wandelen en te fietsen. Of juist de andere kant op richting de Vecht en Loosdrecht.

Afgelopen jaren hebben de eigenaren het huis met aandacht en zorg verbouwd. Zij hebben altijd gekozen voor een duurzame oplossing.



# Indeling

## **Begane grond:**

De entree/hal biedt toegang tot de meterkast, toilet, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is lekker licht, voorzien van een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde. Het is een prettige ruimte met een handige (en diepe) inbouwkast voor bijvoorbeeld een stofzuiger en andere spullen waar je niet dagelijkse mee geconfronteerd wil worden.

De keuken is gaaf! Er is gekozen voor een kleurrijke keuken (2021). Zoals verkopers zelf zeggen liefkozend 'onze funky keuken'. Deze plek wordt zelfs als mooiste en meest favoriete plek bestempeld. De keuken is een designkeuken van het Deense merk Reform, het ontwerp is gemaakt door Muller van Severen. Een volledige gasloze keuken met gouden Quooker met mengfunctie (instant warm water), van Siemens Studioline een oven/magnetron-combi en een afwasmachine en de kookplaat is een Bora X-pure. Klein en geinig detail zijn de 'bakelieten' wandcontactdozen.

## **Bijzonderheden begane grond:**

- Openslaande deuren naar de tuin
- Kleurrijke keuken met deur naar de tuin
- Grote inbouwkast
- Massief houten vloeren in combinatie met een verwarmde gietvloer in de keuken

## **Buitenruimte - tuin**

Zowel via de keuken als via de openslaande deuren in de woonkamer is de sfeervolle achtertuin (ca. 22m<sup>2</sup>: 6.06/2.53m lang x 5.00/2.55m breed) bereikbaar. Je waant je in Frankrijk met die prachtige blauwereggen en de druif. De tuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van een praktische en ruime tuinkast.

## **Bijzonderheden tuin:**

- Bestrating vervangen 2023
- Veel groen
- Buitenkraan & buitenstopcontact

## **Eerste verdieping:**

Op deze verdieping bevindt zich de badkamer en twee ruime slaapkamers en een toilet. De functionele badkamer is voorzien van douche, een ligbad en een wastafelmeubel. Beide slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten.

## **Bijzonderheden eerste verdieping:**

- Deze verdieping is voorzien van massief houten vloeren
- Een royale overloop
- Separaat toilet

### **Tweede verdieping:**

De bovenste verdieping is een absolute extra! Twee kamers met het balkenplafond in het zicht, beide met veel opbergruimte. Door de verkopers is gekozen voor een riante werkkamer aan de achterzijde en een slaapkamer aan de voorzijde. De aparte wasruimte is bereikbaar via de werkkamer, waar ook weer opbergruimte en de cv-ketel is.

### **Bijzonderheden tweede verdieping:**

- Veel bergruimte
- Lamelparket
- Licht, met name door de lichtkoepel en grote ramen aan de achterzijde

### **Buitenruimte – dakterras**

Wat een uitzicht! Via een vaste trap is het (vergunde) dakterras (ca. 3.55 x 2.64m) toegankelijk. Op dit terras heb je een uitgelezen mogelijkheid om na een lange, intensieve (werk)dag rustig even weg te mijmeren met uitzicht op De Dom.

### **Bijzonderheden – aanvullende informatie**

- Bouwjaar circa 1929.
- Woonoppervlakte ca. 130m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte (dakterras) ca. 13m<sup>2</sup>, inhoud ca. 450m<sup>3</sup>.
- Energielabel A (geldig tot 15 mei 2036); Het huis is volledig voorzien van dubbelglas, er is vloerisolatie met ventilatie voor en achter, er is spouwmuurisolatie voor en achter EPS-korrels, er is dakisolatie, de keuken is van binnenuit geïsoleerd (dak en muren), er zijn 8 zonnepanelen geplaatst in 2023 (glas op glas hoog rendement) + Micro enphase omvormer.
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2017), vloerverwarming in de keuken (2021).
- Buitenschilderwerk: het houtwerk is volledig geschilderd (2025), de tuindeuren zijn in originele stijl gerenoveerd (2026), de achtergevel begane grond en tuinmuur geschilderd (2025), de regenpijp en de dakgoten (voor en achter) zijn vervangen (2025).
- De elektra is in 2021 helemaal gereviseerd: de bedrading volledig vervangen, alles geaard, alle leidingen in gefreesd. Er zijn veel WCD's bijgeplaatst op veel kamers samen met ethernetansluitingen. De meterkast is verzwaaard naar 3-fase. De groepenkast is volledig vervangen. Alle WCD's en schakelmateriaal op de bg en eerste verdieping is vervangen.
- 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.

# Verkopers aan het woord:

## **Waarom koos jij destijds voor dit huis?**

Bij de bezichtiging voelden we meteen: dit is het. De grote kamer aan de achterkant op de tweede verdieping deed het 'm voor ons. En een heerlijke tuin. We hadden gelijk zin om het huis te vullen met kinderen.

## **Waarom verkoop je het huis?**

De ambitie om het huis te vullen hebben we iets te serieus genomen. We hadden al een kind, en kregen er nog twee bij. We schoten onszelf in de voet. Met drie kinderen werd het te krap. We hebben een groter huis gevonden hier in deze buurt.

## **Wat is de favoriete plek in of om het huis?**

De keuken, onze funky keuken. Ik vind het de mooiste plek van het huis, en de fijnste. We zitten er vaak op de vloer te spelen of een borrel te doen. De vloer is lekker warm en je kunt tegen de kastjes of de muur zitten. Als de kinderen in de kamer spelen, kunnen ze ons daar niet zien. Dan kom je nog eens tot een gesprek of de krant.

## **Heb je een boodschap/bericht voor de kijker/toekomstige koper?**

We hebben het huis met heel veel liefde en zorg bewoond. We kennen elke hoek en elk gaatje. Het is met pijn in ons hart dat we het verlaten. We hopen het te kunnen doorgeven aan mensen die er met net zoveel plezier zullen wonen. Zorg er goed voor!

---

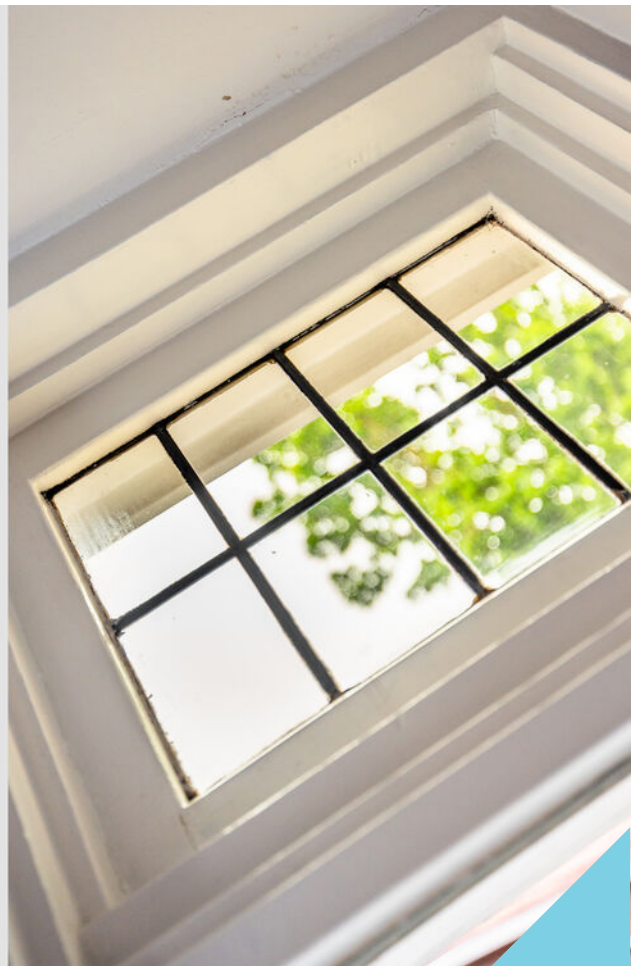
## **Koopovereenkomst**

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.























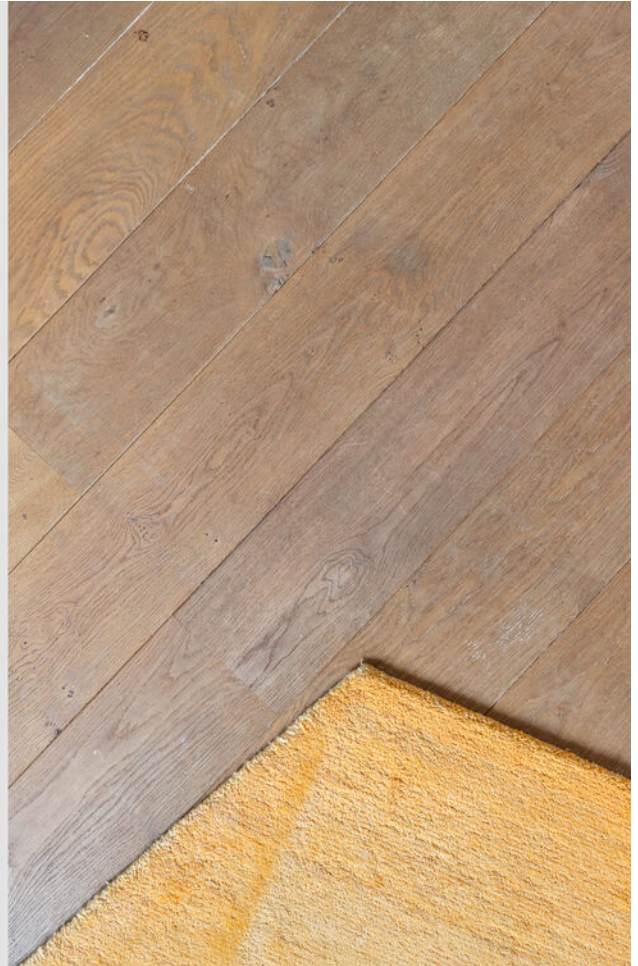
















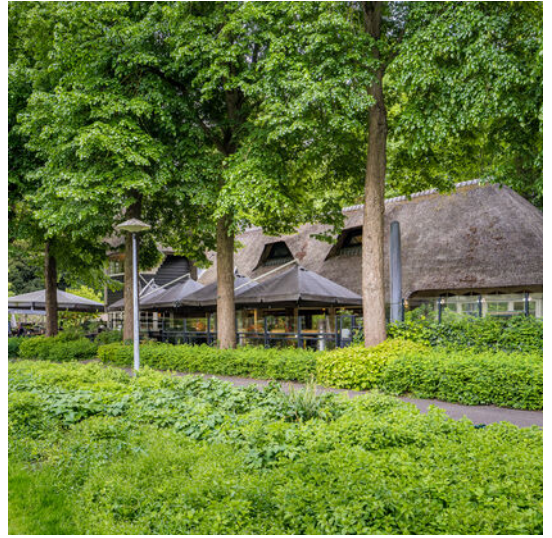






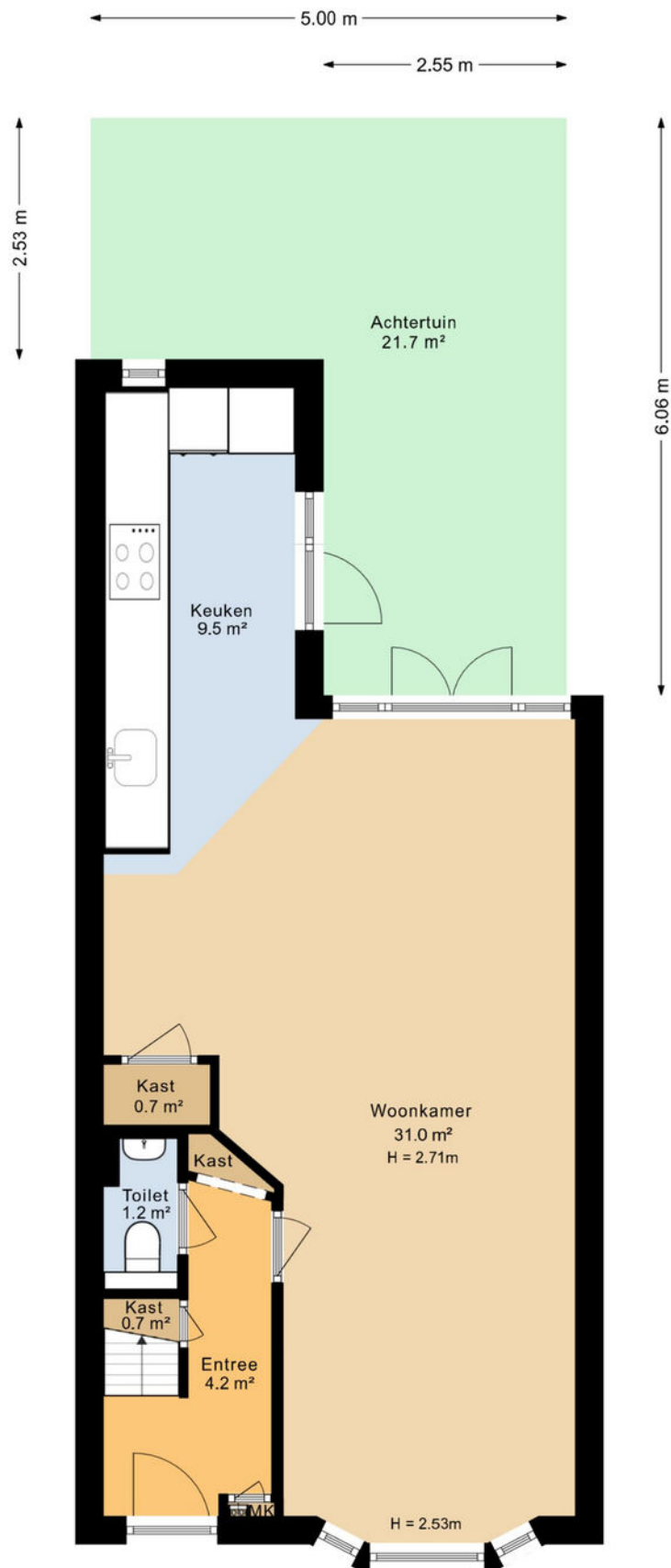






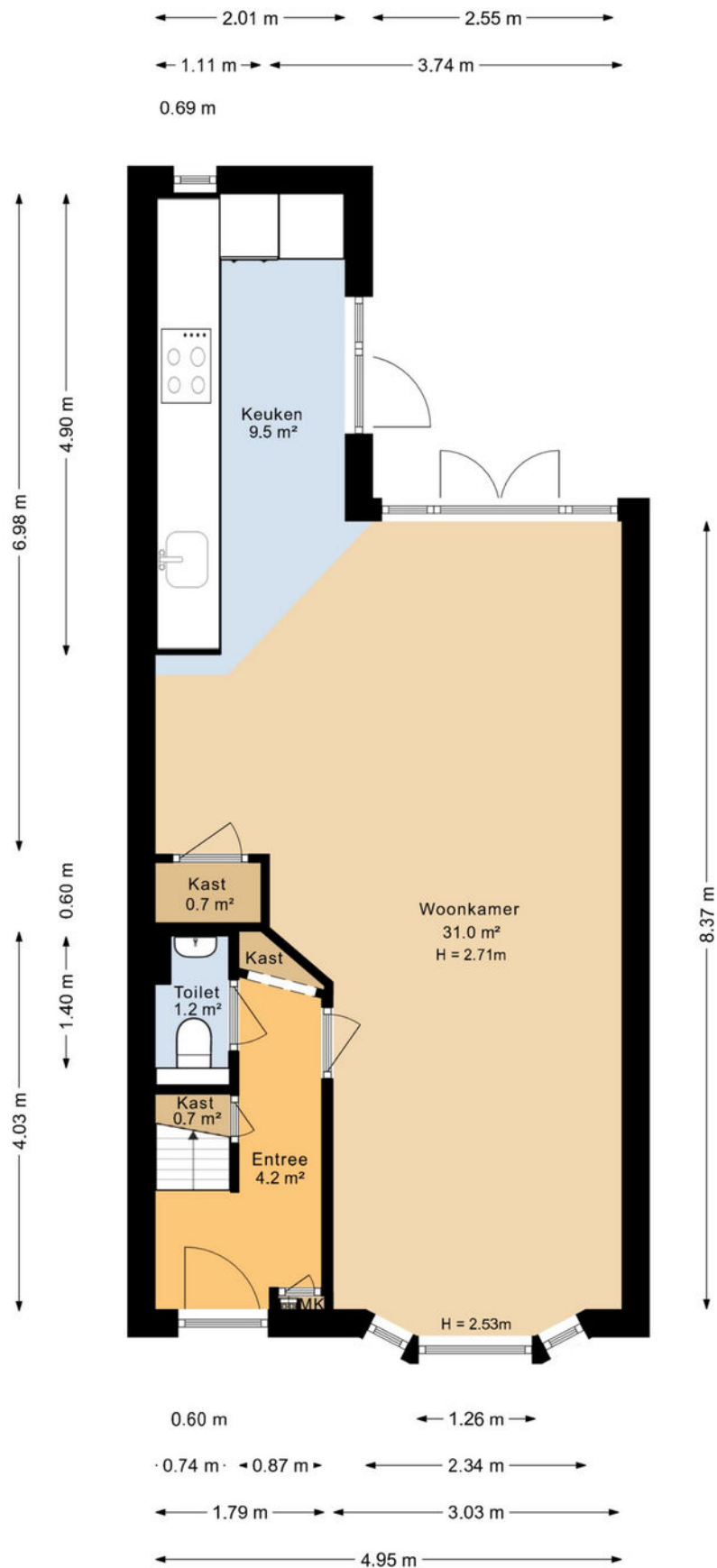


# Plattegrond



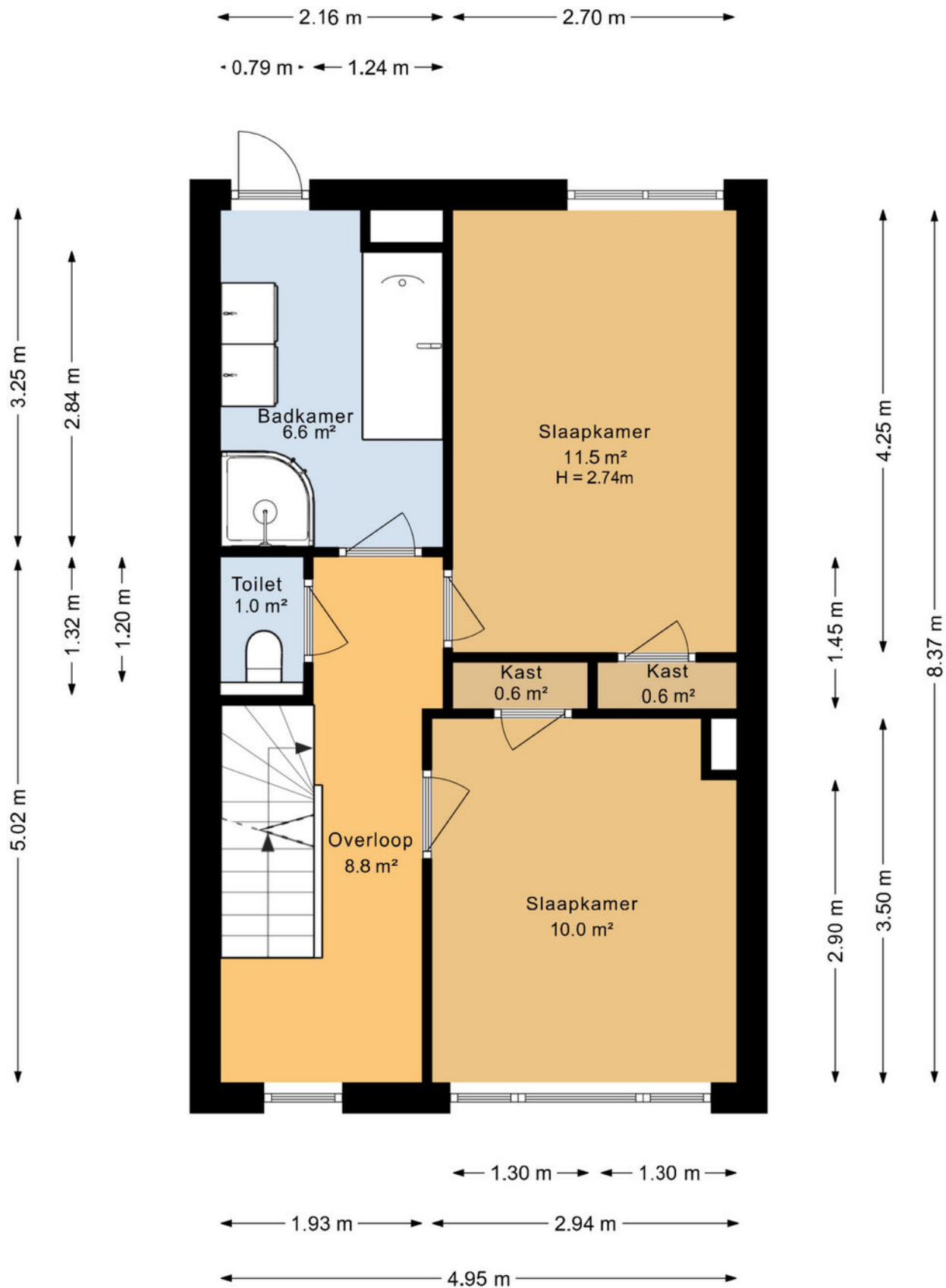
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

# Plattegrond



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

# Plattegrond



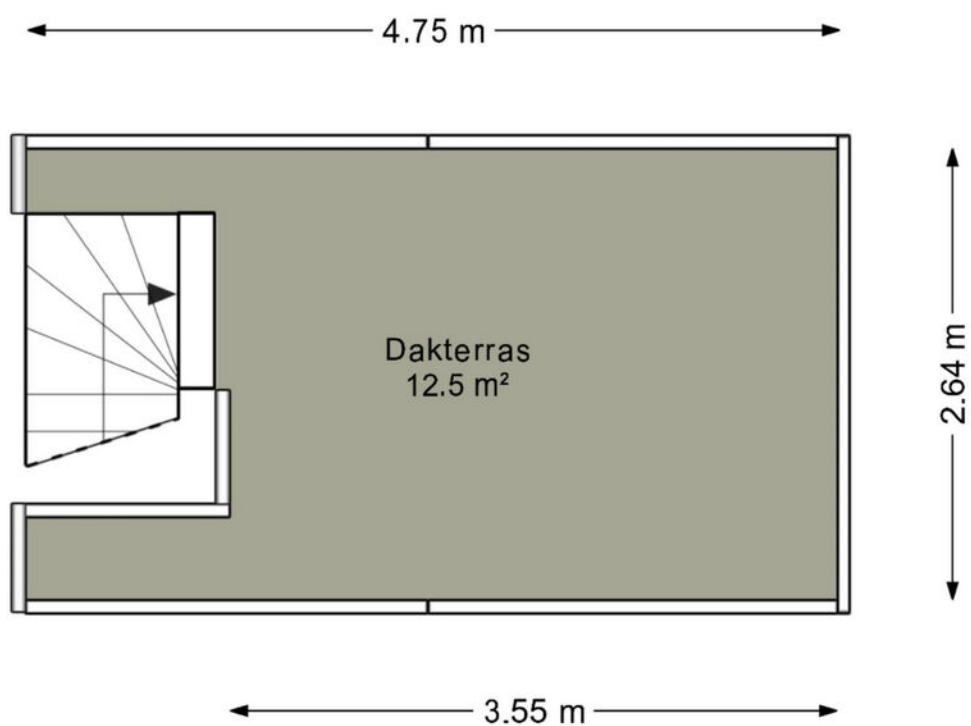
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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

# Plattegrond

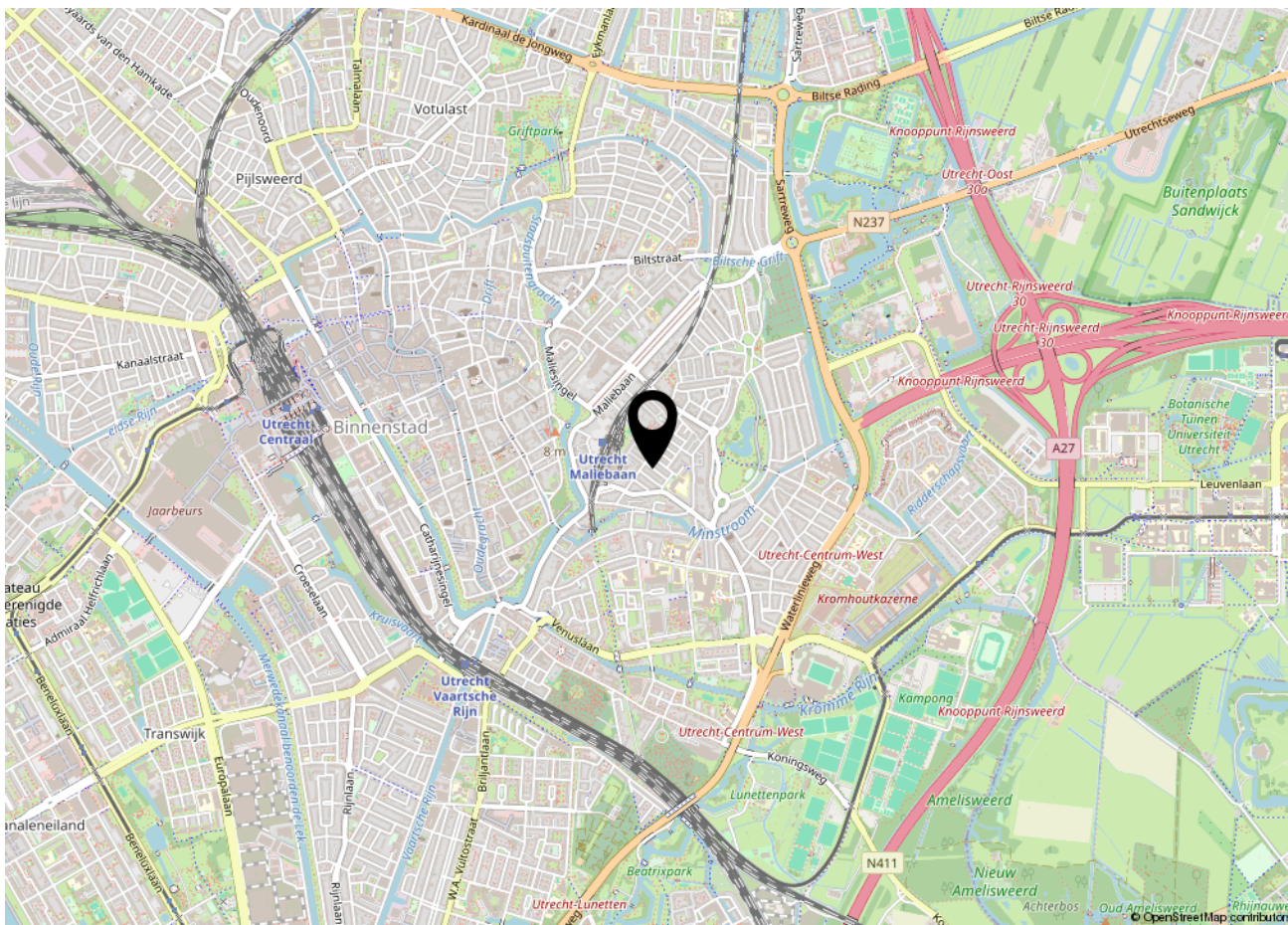
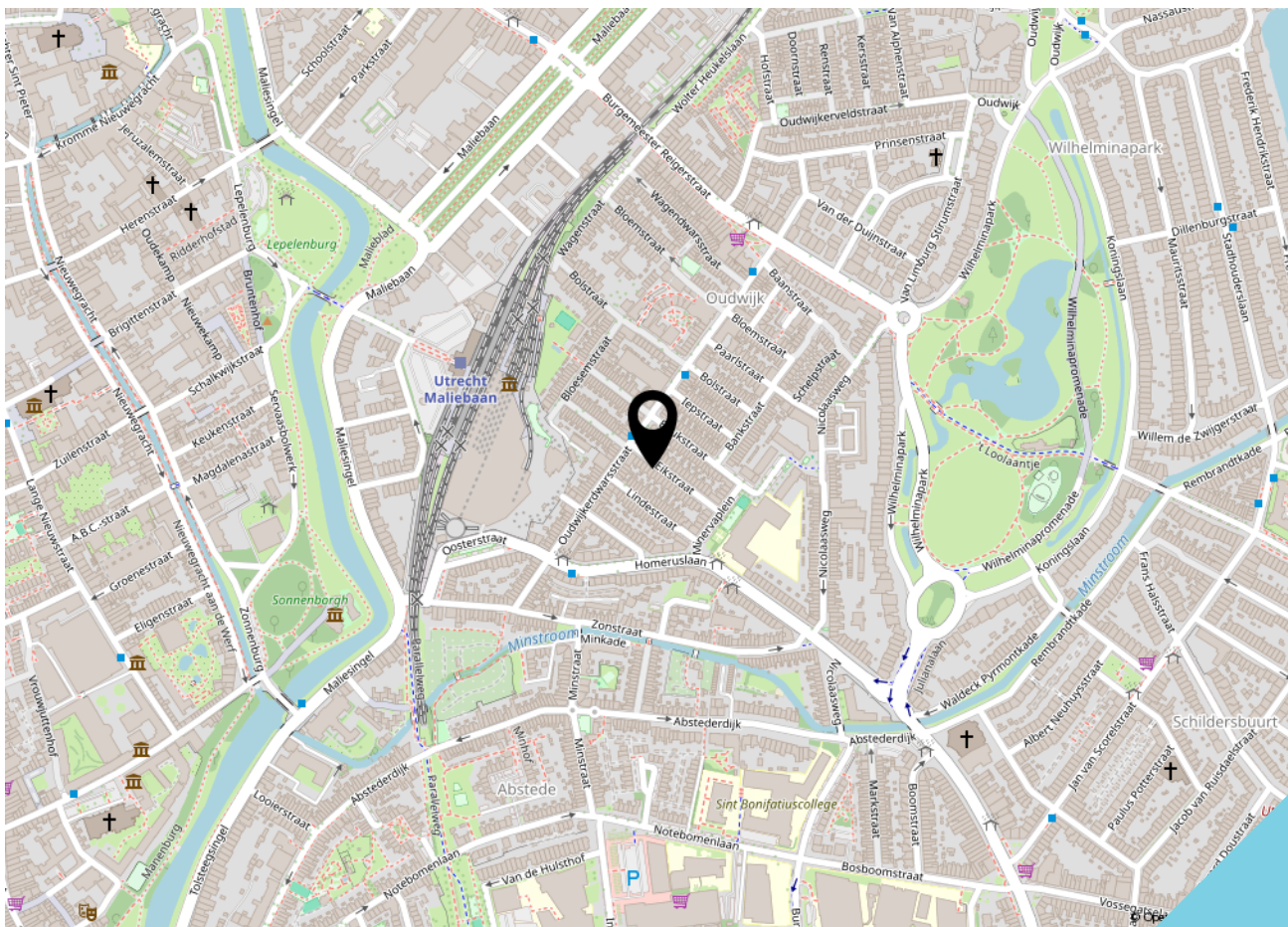


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.





# 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!