



moves
BY

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

Cartesiusweg 87
UTRECHT

Vraagprijs
€ 745.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
144 m²

Perceeloppervlakte
177 m²

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1926

Energie label
A

Bouwtype
Bestaande bouw

Kenmerken



Gebouw gebonden buitenruimte
3 m²

Overige inpandige ruimte
Niet van toepassing

Externe bergruimte
15 m²

Isolatie
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas

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

Kadastrale gegevens
Catharijne B 5973

Eigendomssituatie
Volle eigendom

WAUW!

Dit gevoel overheerste absoluut op het moment dat verkopers 5 jaar geleden de Cartesiusweg binnenstapten... "wauw, hier kunnen we iets moois van maken...." En dat is gelukt! Het huis was al vijftig jaar nauwelijks aangeraakt. Het was volledig uitgeleefd, maar had prachtige elementen, zoals hoge plafonds, jaren 30 details en heel veel ruimte boven. Verkopers zagen meteen de potentie: hier konden zij echt ons eigen thuis van maken. Met veel liefde en aandacht voor duurzaamheid hebben zij het huis volledig gerenoveerd, waarbij de charmante details van een jaren '30-woning uit 1926 zijn behouden. Het was liefde op het eerste gezicht, en dat gevoel is nooit verdwenen.

Samenvattend:

- Jaren '30 karakter
- Smaakvol gerenoveerd
- Modern comfort en verduurzaamd (energielabel A)
- Extra ruimte boven door ligging boven de poort
- Zonnige tuin met veel privacy op het Westen
- Goede bereikbaarheid in Utrecht

Ligging en omgeving

De woning is gelegen in Utrecht West. Tegenover de wijk Cartesius waar afgelopen jaren behoorlijk veel ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Het ligt centraal ten opzichte van diverse horecagelegenheden, zoals SOIA, de Nijverheid en Warmoes. Als je iets verder fietst, naar het centrum van Utrecht (ca. tien minuten fietsen) zijn de keuzes nog groter.



Het nieuwe Werkspoorkwartier is gelegen op loopafstand. Dit is een creatieve broedplaats voor kunstenaars, maar er zijn ook vele bedrijven gevestigd en sportfaciliteiten gevestigd. De wijk "Cartesius" aan de overkant van de straat, wordt een wijk met 3000 woningen, van overzichtelijke stadswoningen tot luxe penthouses, met daartussen een slim ontworpen netwerk van groen. Er komen verschillende voorzieningen, zoals onder andere een (basis)school, een sporthal, ruimte voor cultuur en meerdere supermarkten. Een absolute aanwinst voor de omgeving.

De bereikbaarheid is perfect! Utrecht C.S. op 10 minuten fietsen, Utrecht Zuilen op wandelafstand. Ook zijn er voldoende busverbindingen en uitvalswegen, zoals de A2, A27 en de A12. De auto kan je makkelijk voor de deur kwijt, met een parkeerrayon enkel voor de bewoners van de straat.

Behoeft om uitgebreide boodschappen te doen? Dan kan je goed terecht in het winkelcentrum Leidsche Rijn. Een diversiteit aan winkels. Het winkelcentrum is bereikbaar via de Douwe Egbertsbrug. Een kleine boodschap kan je doen in de omgeving, bijvoorbeeld op de Amsterdamsestraatweg of in de wijk Lombok, met verschillende delicatessenwinkels.

Indeling

Begane grond:

Via het tochtportaal kom je in de hal binnen. Het tochtportaal is alleen al superfijn. Je kan je jassen makkelijk uit het zicht hangen, plek voor de (sport)schoenen, paraplu. En het houdt altijd de eerste kou tegen als je binnenkomt. De hal is voorzien van een royaal toilet, trapkast en uiteraard de opgang naar de eerste verdieping.

En dan de woonkamer: de woonkamer is fántastisch. Er is gekozen voor een keuken aan de voorzijde. Een mega gaaf kookeiland met een lichte kleurstelling in combinatie met houtlook. De apparatuur van goede kwaliteit maakt het af. Er is gekozen voor een Quooker, koken op inductie (Bora), een oven (Siemens), een combi-oven/magnetron (Siemens), vaatwasser (Siemens), en een koel-vriescombinatie (Siemens). Wat wil je nog meer? Het zitgedeelte is gesitueerd aan de achterzijde. Een heerlijk ruime plek met veel zonlicht, plek genoeg voor een riante zitbank. Verkopers hebben de woonkamer vergroot door een aanbouw met een lichtstraat te realiseren.

Bijzonderheden begane grond:

- Openslaande deuren naar de tuin. De pui is van HR++ glas.
- Super complete keuken met een gezellige erker aan de voorzijde voorzien van opbergruimte: een goede plek voor een ontspannen moment wanneer de ander kookt.
- Vloerverwarming
- Laminaatvloer met hout motief

Buitenruimte - tuin:

Een heerlijke achtertuin (ca. 6.80 x 6.00), ingericht met een stukje (kunst)gras, bloemenborders, leuk motief klinkers voor een lounge-set en/of een royale eettafel. De tuin is gelegen op het westen. De berging (ca. 15m²) is een absolute pré, ruimte genoeg voor meerdere fietsen, opbergmogelijkheden en is via achterom toegankelijk.

Ook is er een voortuin aanwezig, gelegen op het oosten (ca. 5.50 x 3.65).

Bijzonderheden tuin:

- De tuin is verzorgd en netjes onderhouden
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Er is een achterom

Eerste verdieping:

Op deze verdieping, die zich deels uitstrekt boven de poort, bevindt zich de badkamer, drie ruime slaapkamers en een los toilet.

De moderne badkamer is voorzien van inloopdouche, een ligbad, een wastafelmeubel en vloerverwarming. Je waant je in een hotel! Het is een heerlijke plek waar je de ontspanning kan opzoeken. De twee grootste kamers zijn voorzien van inbouwkasten. De grote achterkamer biedt tevens toegang tot het balkon.

Bijzonderheden eerste verdieping:

- Drie ruime slaapkamers
- Een complete badkamer
- Separaat toilet
- De eerste verdieping is breder dan de begane grond, aangezien er een deel boven de poort gebouwd is.
- Deze verdieping is voorzien van laminaat

Tweede verdieping:

De bovenste verdieping is een absolute extra! Er zijn verschillende mogelijkheden, zo zou je de grote ruimte in tweeën kunnen delen waardoor je twee extra slaapkamers krijgt, maar er is ook een mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren, de voorbereidingen zijn al getroffen. Op dit moment wordt deze verdieping gebruikt als werkkamer/logeerkamer, waar je tussendoor de was kan doen. De verkopers hebben ervoor gekozen om een brede dakkapel aan de voorzijde te plaatsen waardoor alle andere indelingsopties absoluut mogelijk zijn.

Bijzonderheden tweede verdieping:

- Licht, met name door de twee grote dakkapellen
- Veel bergruimte
- Mogelijkheid om tweede badkamer te realiseren
- Deze verdieping is voorzien van laminaat

Bijzonderheden/ pluspunten

- volledig verduurzaamde woning (energielabel A) met hybride warmtepomp
- 11 zonnepanelen
- vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- glasvezelinternet en elke kamer voorzien van CAT6 aansluiting
- slimme thermostaat en lampen (Philips Hue)

Kortom, ben je op zoek naar een sfeervolle en toekomstbestendige woning op een toplocatie waar je zo in kunt? In een straat waar minstens 1x per jaar een supergezellige borrel of barbecue georganiseerd wordt? Maak dan snel een afspraak met je (NVM) makelaar of vraag een bezichtiging aan via Funda.

Bijzonderheden – aanvullende informatie

- Bouwjaar circa 1926.
- Woonoppervlakte ca. 144m², gebouw gebonden buitenruimte (balkon) ca. 3m², externe berging (berging) ca. 15m², inhoud ca. 519m³.
- Energielabel A (geldig tot 02 juni 2036); Het huis is volledig voorzien van dubbel glas, er is vloerisolatie, dakisolatie, vloerverwarming (begane grond en de badkamer), cv-ketel, hybride warmtepomp, airconditioning, mechanische ventilatie, 11 zonnepanelen.
- In 2021 is een complete verbouwing afgerond. In de vragenlijst staat een opsomming van de werkzaamheden. De vragenlijst wordt gedeeld via het Move-account.
- 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 Catharijne, sectie B, perceel 5973, groot 177m²

Juridisch: eigen grond

Koopovereenkomst

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

- Ouderdomsclausule
- Notaris-artikel
- Meetinstructie-artikel

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

Verkopers aan het woord:

Wat is de favoriete plek in of om het huis ?

De erker aan de voorkant is zonder twijfel onze favoriete plek. Vooral in de lente en de herfst is het daar 's ochtends heerlijk: de zon schijnt naar binnen en het is de perfecte plek om rustig wakker te worden met een kop koffie. De tuin/het balkon is een goede tweede, hier heb je tot laat zon en achter het huis hoor je de weg aan de voorzijde helemaal niet.

Waarom verkoop je het huis?

Onze familie woont in Houten en vraagt al jaren wanneer we terugkomen. Lange tijd hebben we die lokroep kunnen weerstaan, maar toen kwam er ineens een nieuw huis op ons pad waar we geen nee tegen konden zeggen. Bovendien kriebelt het weer: we hebben zin in een nieuw project, want ook dit nieuwe huis heeft flink wat aandacht nodig.

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

In dit huis zit ontzettend veel liefde en tijd verwerkt. Elke keuze die je ziet, hebben wij zelf gemaakt, en daar staan we nog steeds volledig achter. Dat maakt het ook moeilijk om afscheid te nemen. Daarnaast zijn onze twee kinderen hier geboren, wat het huis voor ons nog extra bijzonder maakt. Het zal altijd een plek in ons hart houden.

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

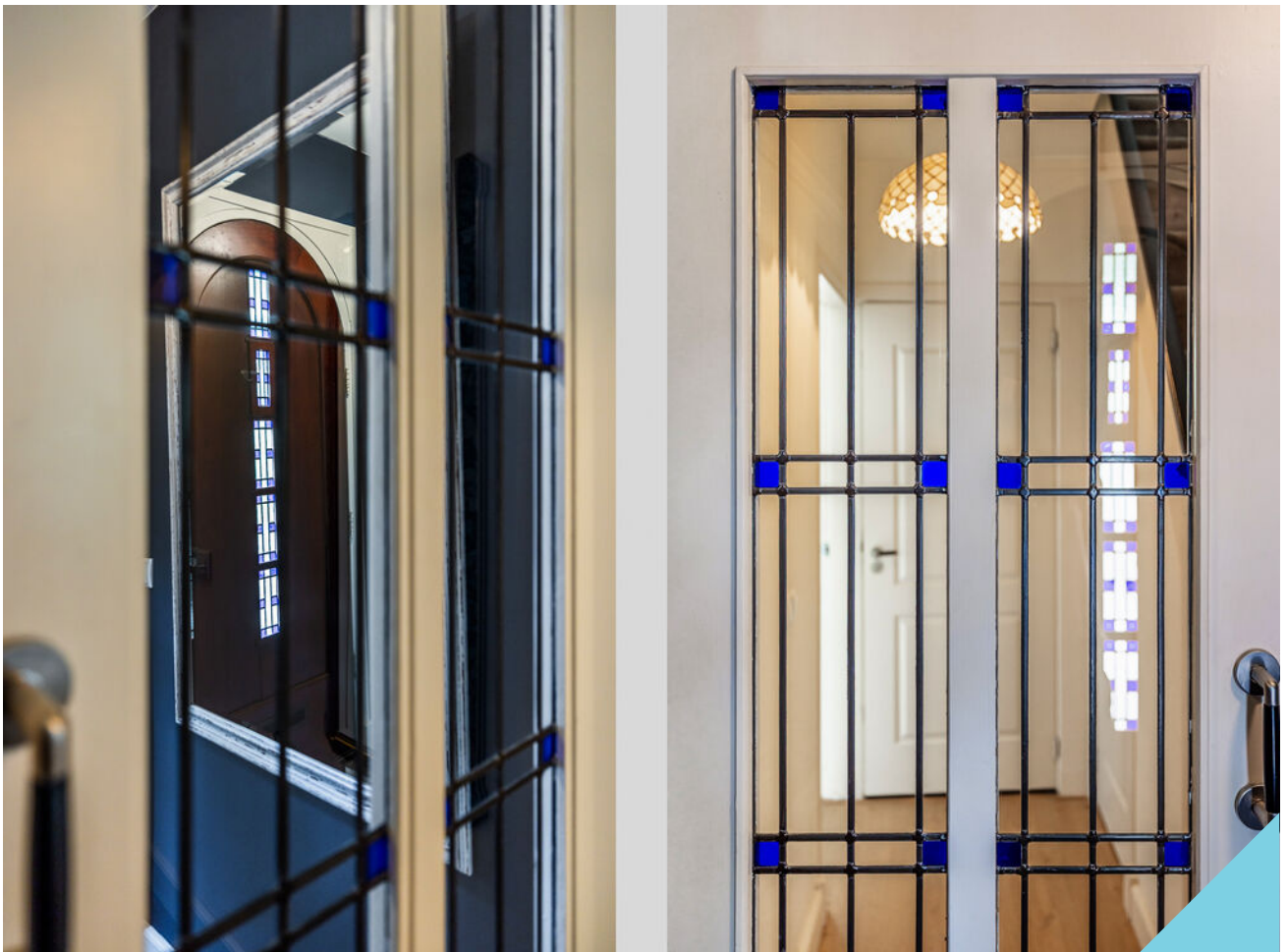
Er zitten geweldige plekken om de hoek, zoals De NAR en De Nijverheid, waar we vaak met plezier kwamen. Toch zullen we uiteindelijk de locatie het meest missen. Het is goed bereikbaar met het ov, dus veel vrienden wisten ons huis te vinden. Ook is Utrecht aangesloten op het nachtnet dus bleven vrienden en familie vaak slapen na een nacht ergens stappen. Het was een thuishonk voor meerdere mensen.

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

Je koopt een huis wat heel veel historie heeft. Van onze verkoper hebben we in 2020 te horen gekregen dat we de 3e eigenaren waren, dus jullie worden de 4e eigenaar van dit huis. Ondanks de historie woon je nu wel in een modern huis met de gemakken van nu. We hebben geprobeerd het huis zoveel mogelijk op de toekomst voor te bereiden door duurzame keuzes te maken (vloer-, dak-, spouwmuurisolatie, zonnepanelen, spaarpomp en een gloednieuwe CV ketel), overal CAT6 aansluitingen te maken en de lampen in woon-, bad- en slaapkamer op Google Home aan te sluiten. Zo ben je klaar voor de toekomst. Daarnaast is er leidingwerk aangelegd naar zolder, zodat hier een tweede badkamer, inclusief toilet gemaakt kan worden. We verkopen het huis met pijn in ons hart, dus we zoeken naar kopers die er net zo goed voor zullen zorgen als wij dat hebben gedaan.

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.





















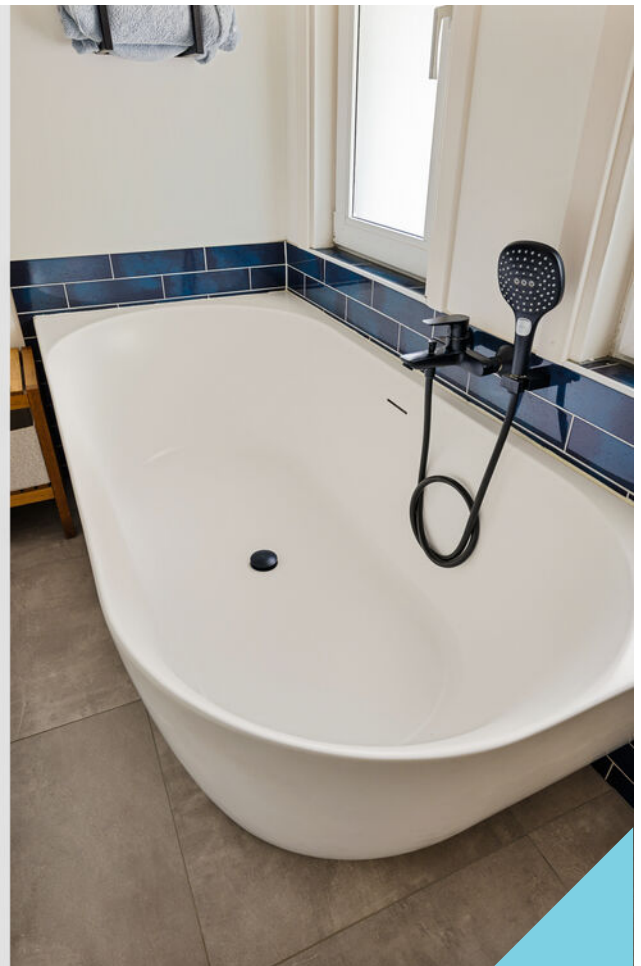




























Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



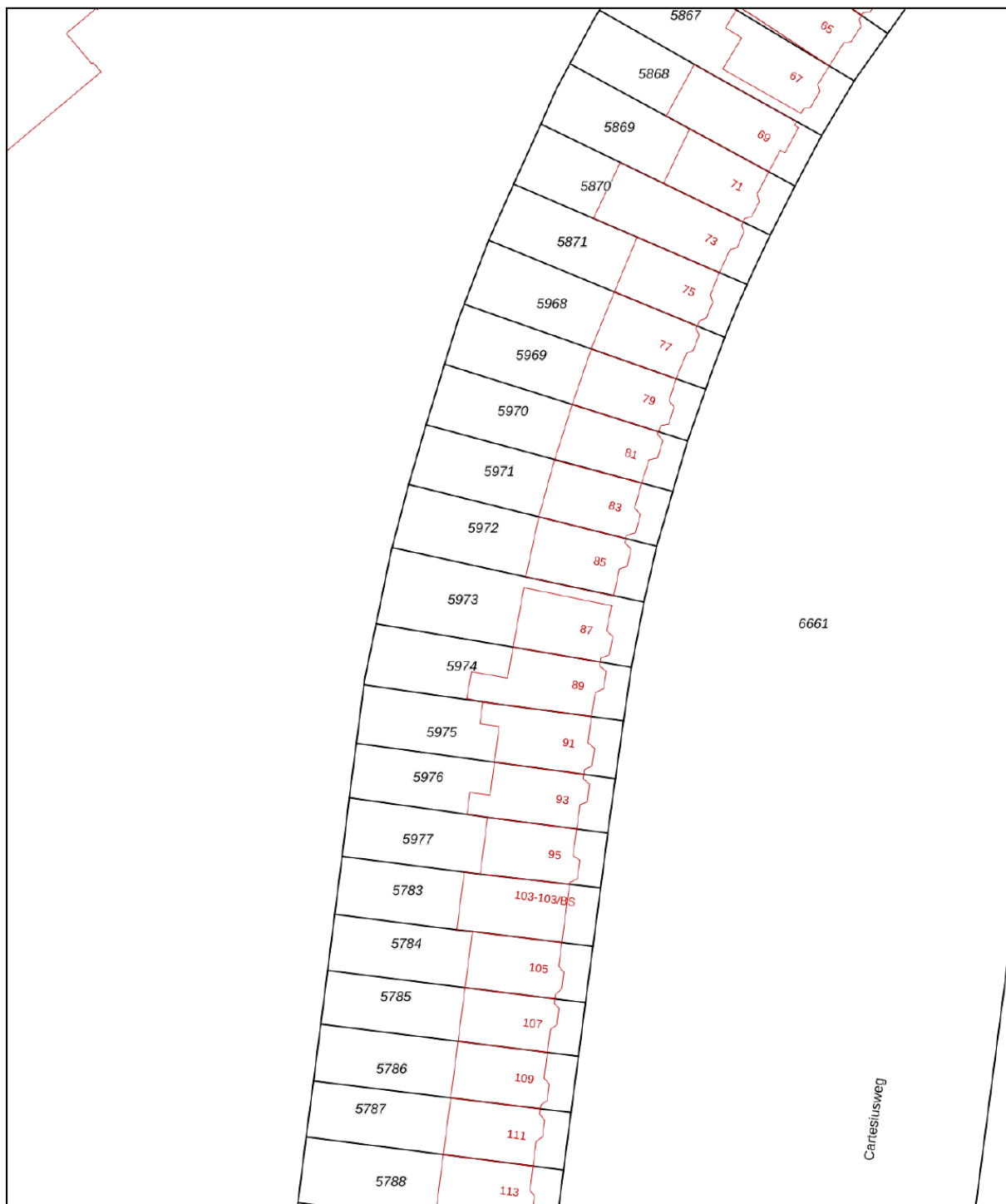
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cartesius 87



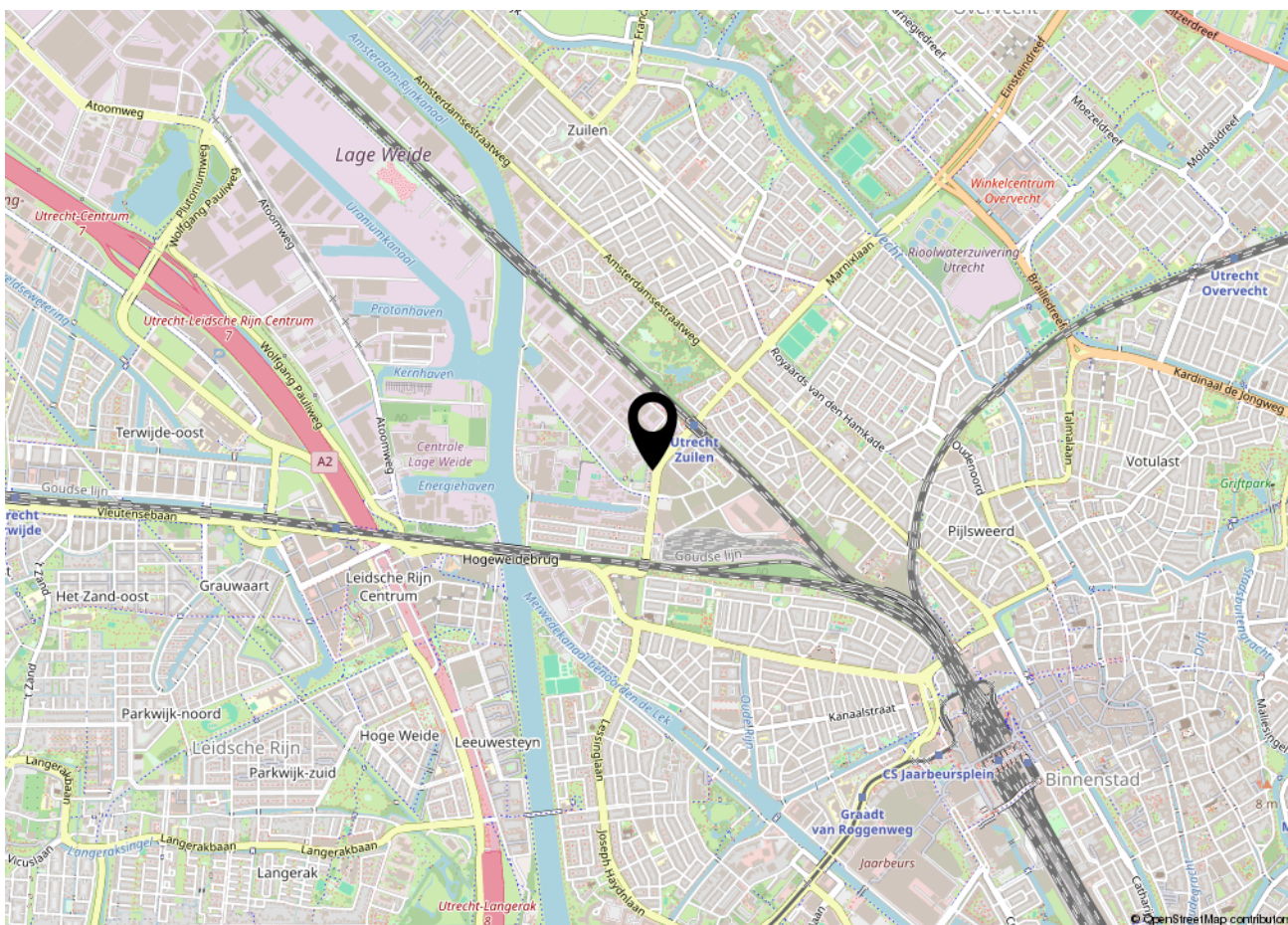
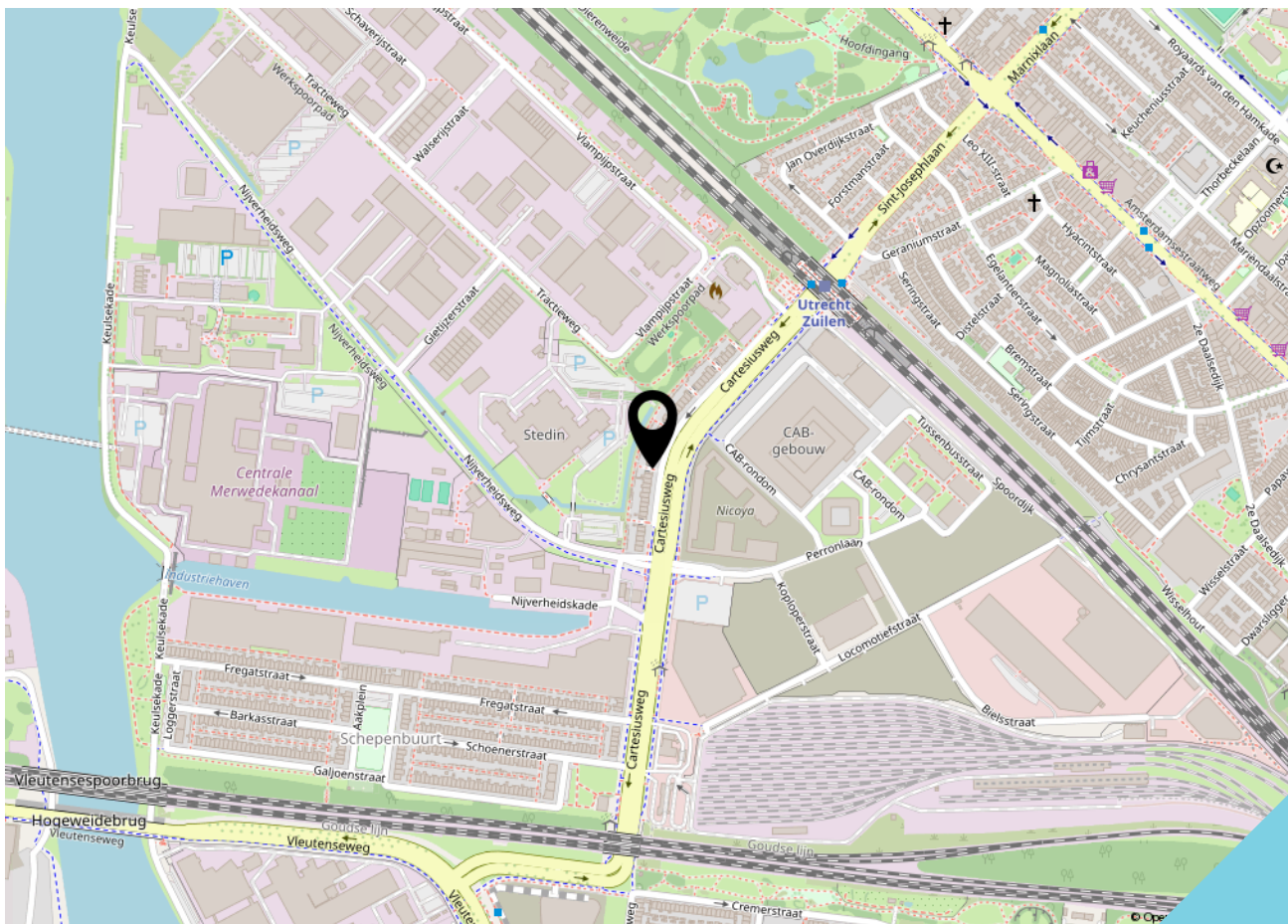
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Catharijne	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— Bebouwing	—	Perceel 5973	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 mei 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!