



moves
BY

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

Graaf Adolfstraat 8
UTRECHT

Vraagprijs
€ 1.065.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
157 m²

Perceeloppervlakte
120 m²

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Bouwjaar
1935

Energie label
F

Bouwtype
Bestaande bouw

Kenmerken



Gebouw gebonden buitenruimte
12 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Externe bergruimte
N.v.t.

Isolatie
Vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming
C.v.-ketel

Kadastrale gegevens
Abstede C 6217

Eigendomssituatie
Volle eigendom

Een nieuwe fase...

Na ruim 30 jaar gaat verkoopster met pijn in het hart de Graaf Adolfstraat verlaten. Hetgeen zij voornamelijk gaat missen is haar kop koffie in de ochtend(zon) met uitzicht op het groen, de fluitende vogeltjes en de prettige dynamiek tussen de bewoners onderling. Nu is de tijd aangebroken om de volgende generatie kennis te laten maken met dit fijne huis.

De woning biedt vrij uitzicht op het groen van de achtertuinen van de zijstraten en vanaf de tweede verdieping is nog net de domtoren te zien! De locatie is fantastisch. Het is een kinderrijke omgeving met verschillende speelgelegenheden om de hoek. Ook bevindt zich het Wilhelminapark op korte afstand. Een prachtig park waar je zowel kan ontspannen, wandelen als sporten. Eens per jaar wordt 'de dag van het Wilhelminapark' georganiseerd. Een dag vol entertainment voor jong en oud.

Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht op de Burgemeester Reigerstraat, de Nachtegaalstraat of de Adriaen van Ostadelaan of iets verder IBB-laan. Geen zin om te koken? Diverse horecagelegenheden op korte afstand om een hapje te eten.

Behoeftte aan (nog) meer groen wellicht in combinatie met wat sportiviteit? De afwisseling tussen wandelen/ hard lopen langs de singel of Park Bloeyendaal en/of fietsend richting het bos van Amelisweerd, het poldergebied – langs de Vecht met als richting Loosdrecht. Volop keuze!



Het openbaar vervoer (bushalte) op 5 minuten wandelafstand. Verschillende uitvalswegen zijn goed bereikbaar en er is (betaald) parkeergelegenheid in de buurt.

Begane grond:

Tochtportaal met kleurrijk glas-in-lood en de originele wandtegels, trapopgang naar de eerste verdieping, toilet, toegangsdeur naar de kelder, keuken, een woonkamer met de authentieke en suite-schuifdeuren en kasten. Zowel de openslaande deuren in de woonkamer, als de deur in de keuken bieden toegang tot de bloemrijke achtertuin.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het oosten. De afmeting is ca. 8.95 x 6.37m. Er is gekozen voor een bloemrijke tuin met twee terrassen - waardoor er altijd schaduw te vinden is en er is met name elk moment van het jaar genoeg groen te zien...

Bijzonderheden begane grond/tuin:

- Het tochtportaal is tevens handig om minstens twee fietsen te plaatsen.
- Kelder (ca. 10m²), hoogte circa 1.76m.
- Kamer-en-suite met aan de ene kant dichte kasten en de andere kant de open kasten
- Hoge plafonds in de woonkamer (circa 2.98m).
- Openslaande deuren naar de tuin.
- Bloemrijke tuin.
- De tuin is gelegen op het oosten, het betreft een zonnige tuin. Er is ochtend- en middagzon.
- Vrij uitzicht achterzijde.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is voorzien van drie (slaap)kamers, waarvan de twee grotere kamers van elkaar worden gescheiden door de en-suite deuren, met vaste kasten. De kleinere (slaap-)kamer is gelegen aan de achterzijde. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, een badkamer voorzien van douche, ligbad en een wastafel. Aan de achterzijde is een balkon aanwezig, toegankelijk vanuit de slaapkamers. Het balkon is over de gehele breedte.

Bijzonderheden eerste verdieping:

- Veel bergruimte in de grote slaapkamers.
- Hoge plafonds (circa 2.77m).

Tweede verdieping:

Wat een ruimte! Twee slaapkamers, beiden voorzien van een dakkapel, maar laten we de royale overloop met cv-ketel, wasmachine, droger en wastafel niet vergeten. Bergruimte aan de voorzijde, maar daarnaast ook een bergvliering (op stahoogte). De nokhoogte van deze verdieping is super en biedt zoveel mogelijkheden.

Bijzonderheden tweede verdieping:

- De (slaap)kamers zijn voorzien van een dakkapel.
- Bergvliering via de vlizotrap toegankelijk.

Bijzonderheden – aanvullende informatie

- Bouwjaar circa 1935.
- Woonoppervlakte ca. 157m², overig inpandige ruimte (kelder, bergvliering) ca. 20m², gebouw gebonden buitenruimte (balkon, overkapping) ca. 12m², inhoud ca. 636m³.
- Energie label F (geldig tot 10 september 2030). De woning is deels voorzien van dubbel glas, vloerisolatie.
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2007).
- 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 Absteede, sectie C, perceel 6217, groot 120m²

Juridisch: eigen grond

Koopovereenkomst

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

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

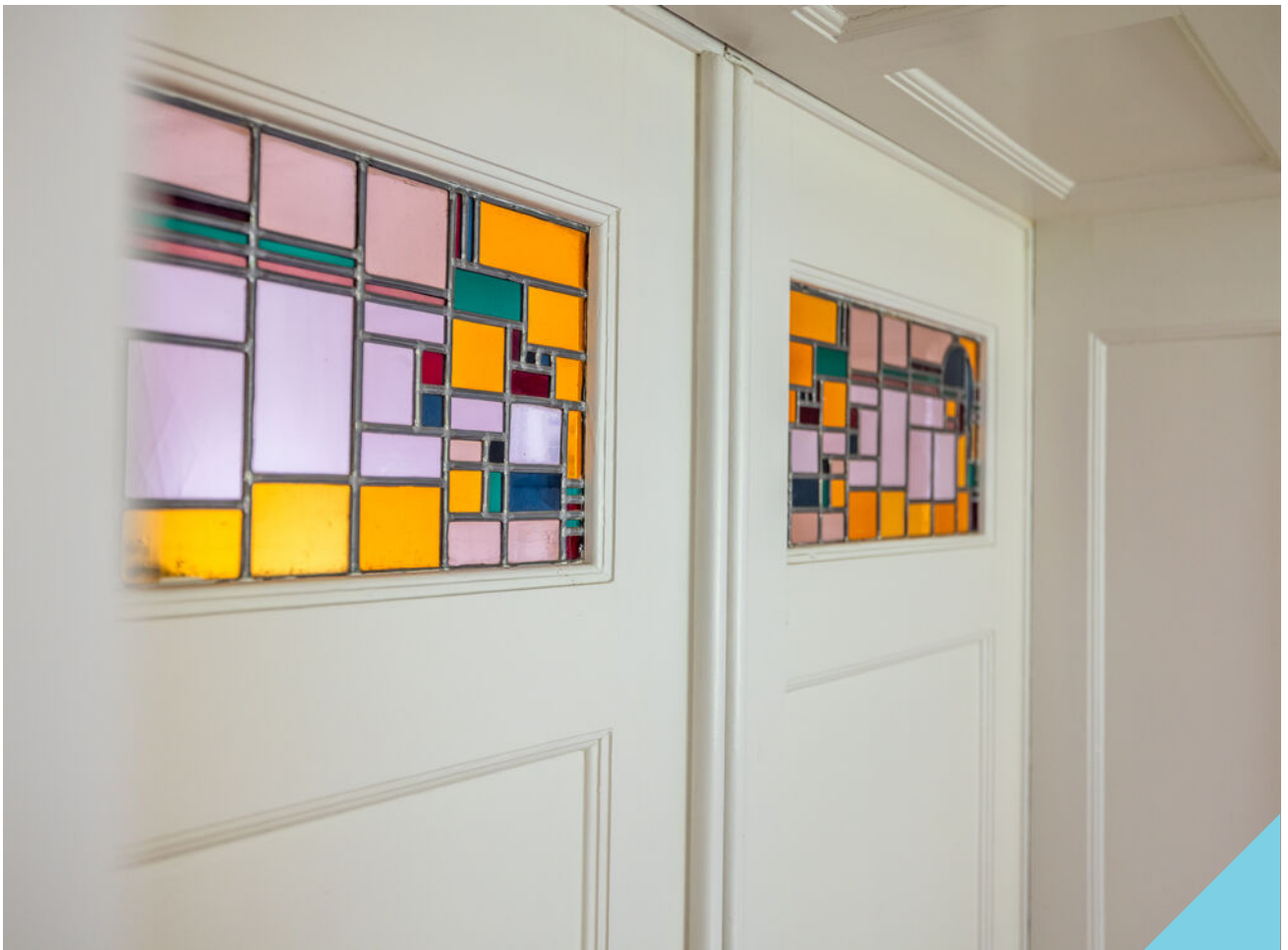
Deze artikelen zijn terug te lezen in het Move-account.

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.





















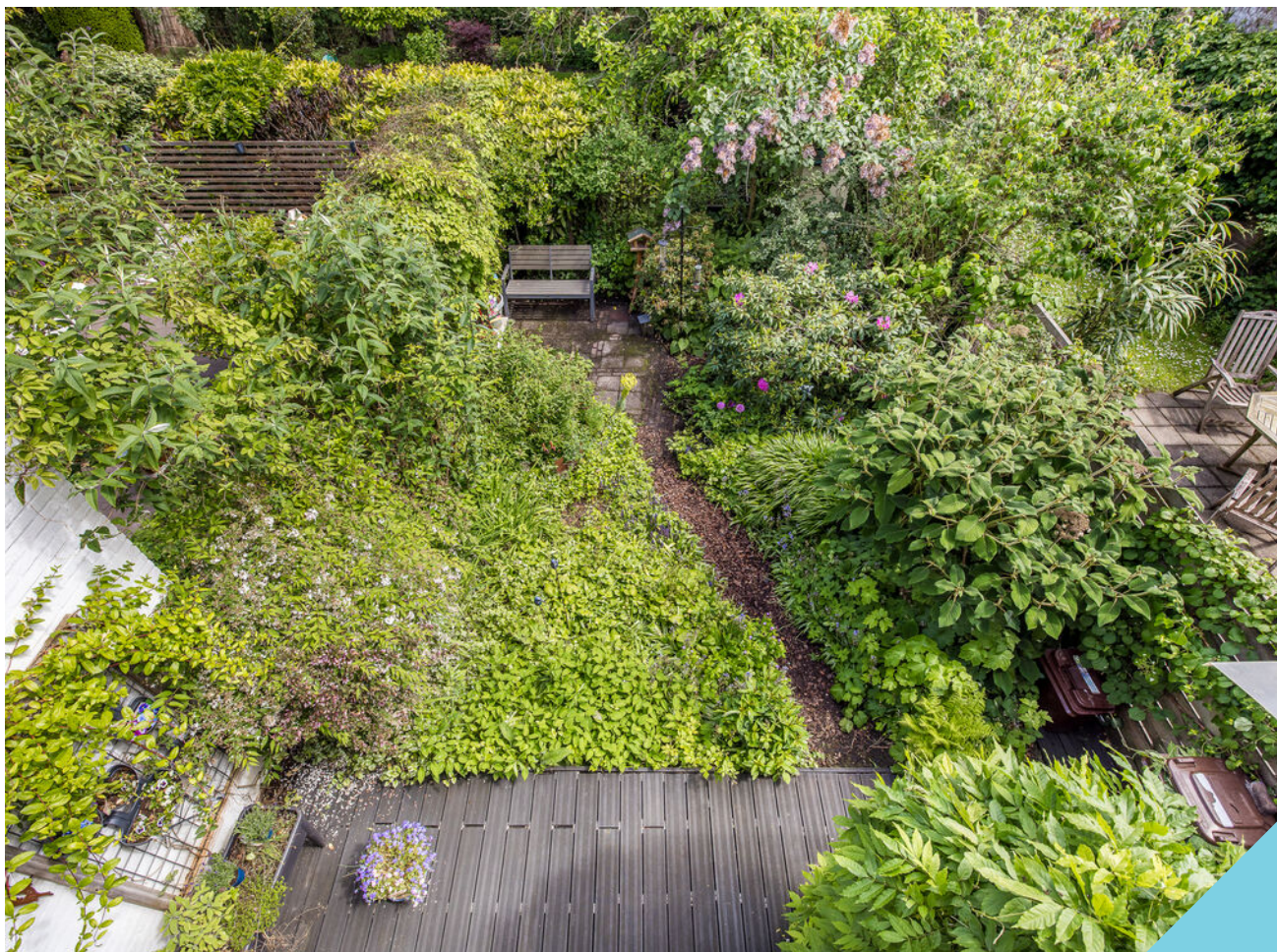








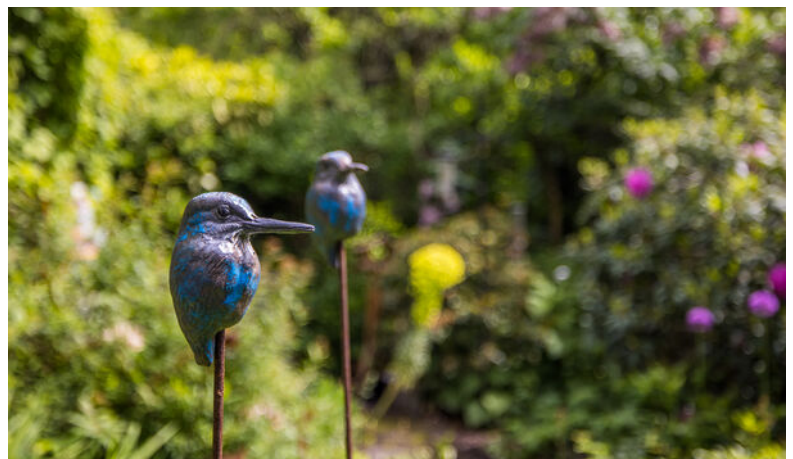
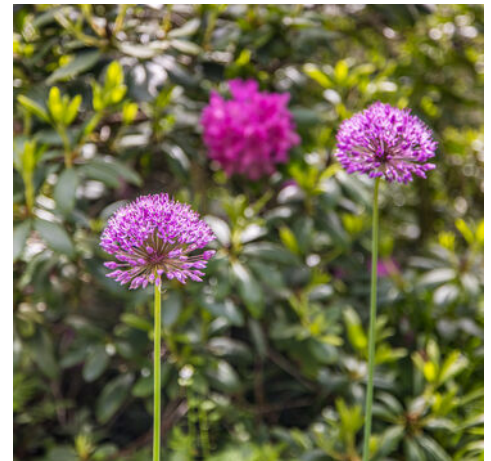
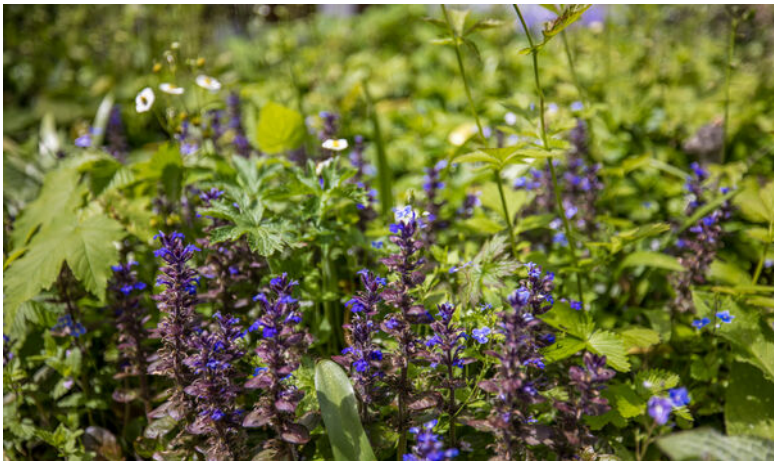












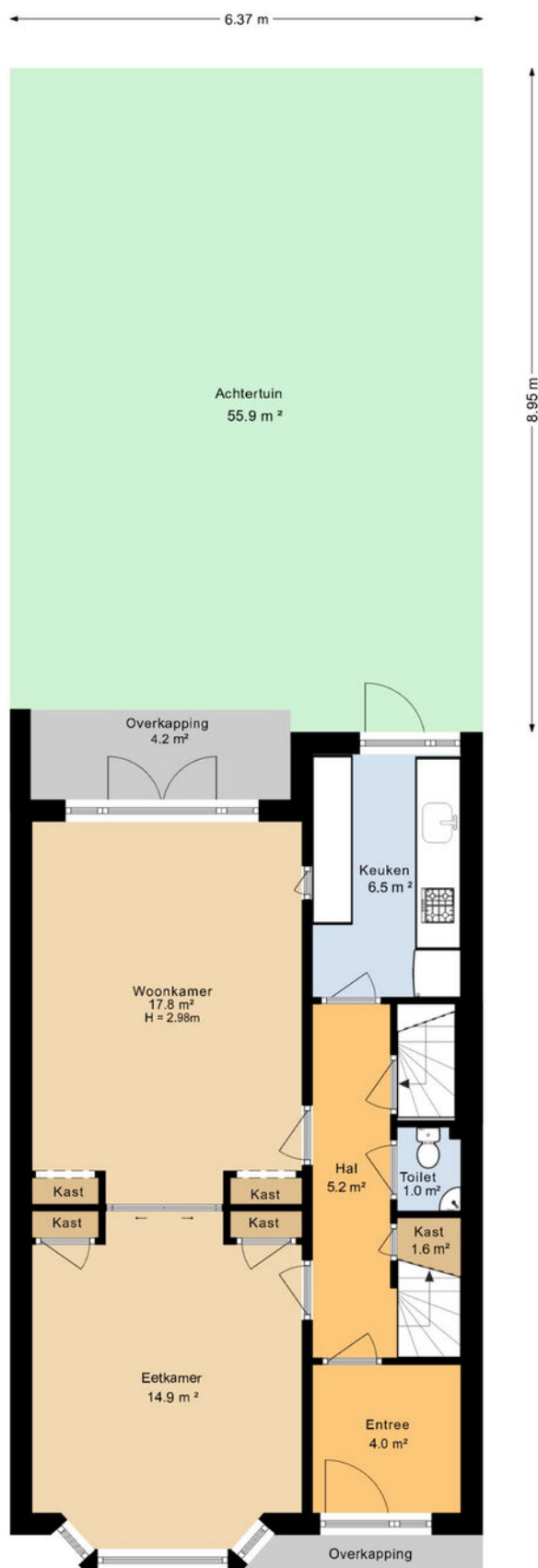






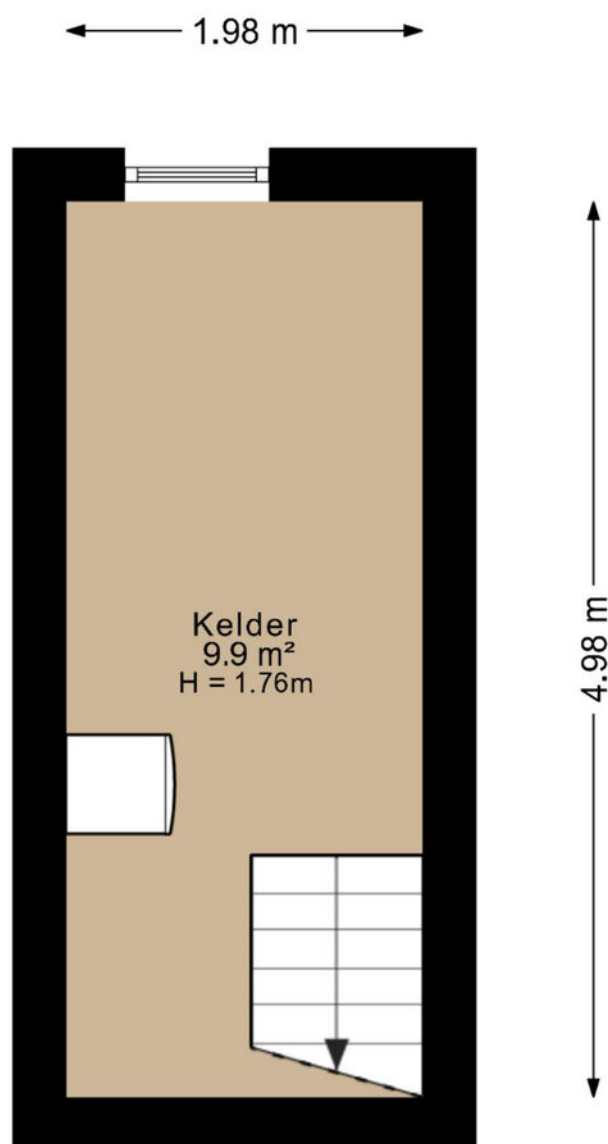


Plattegrond



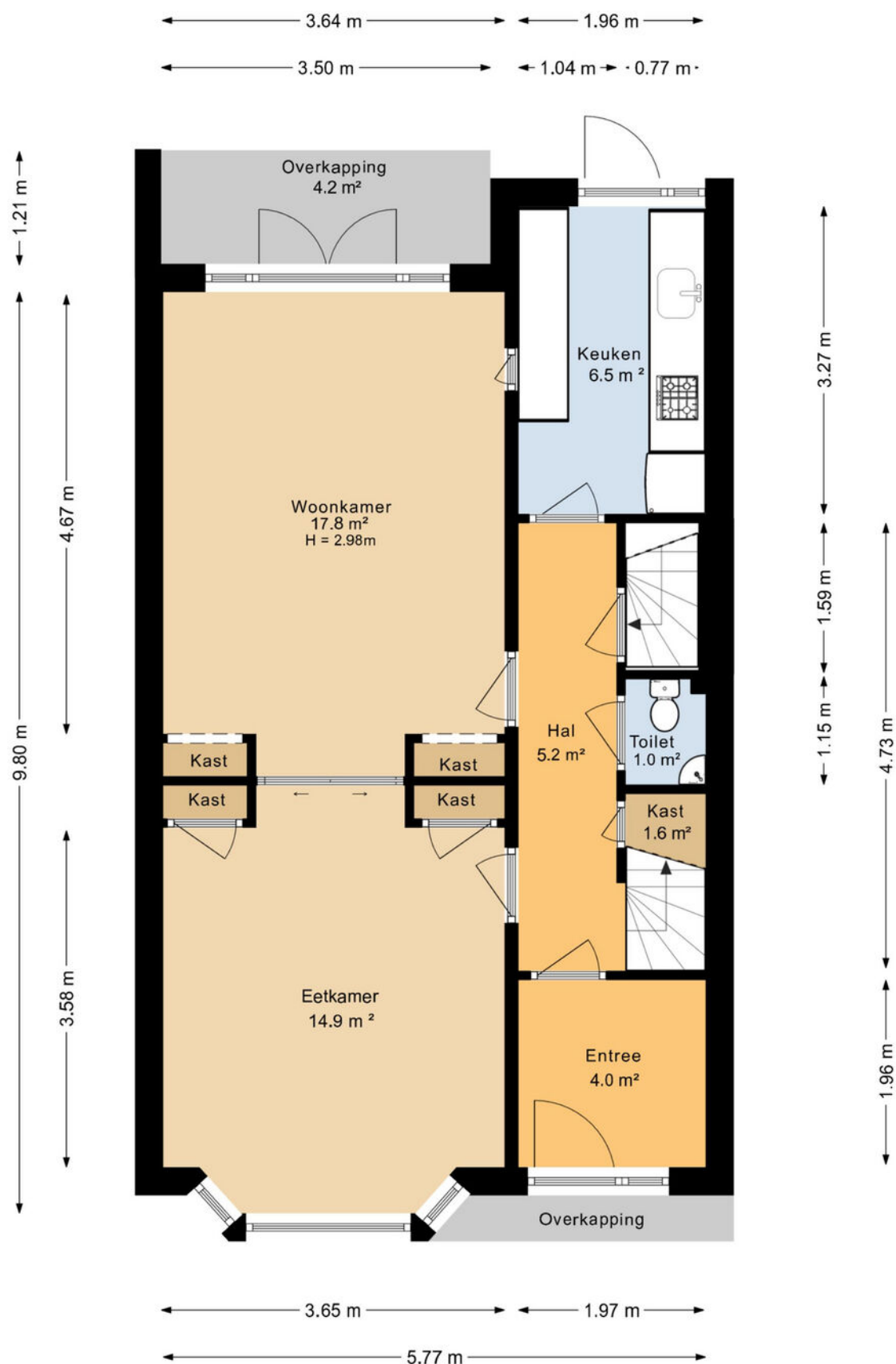
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



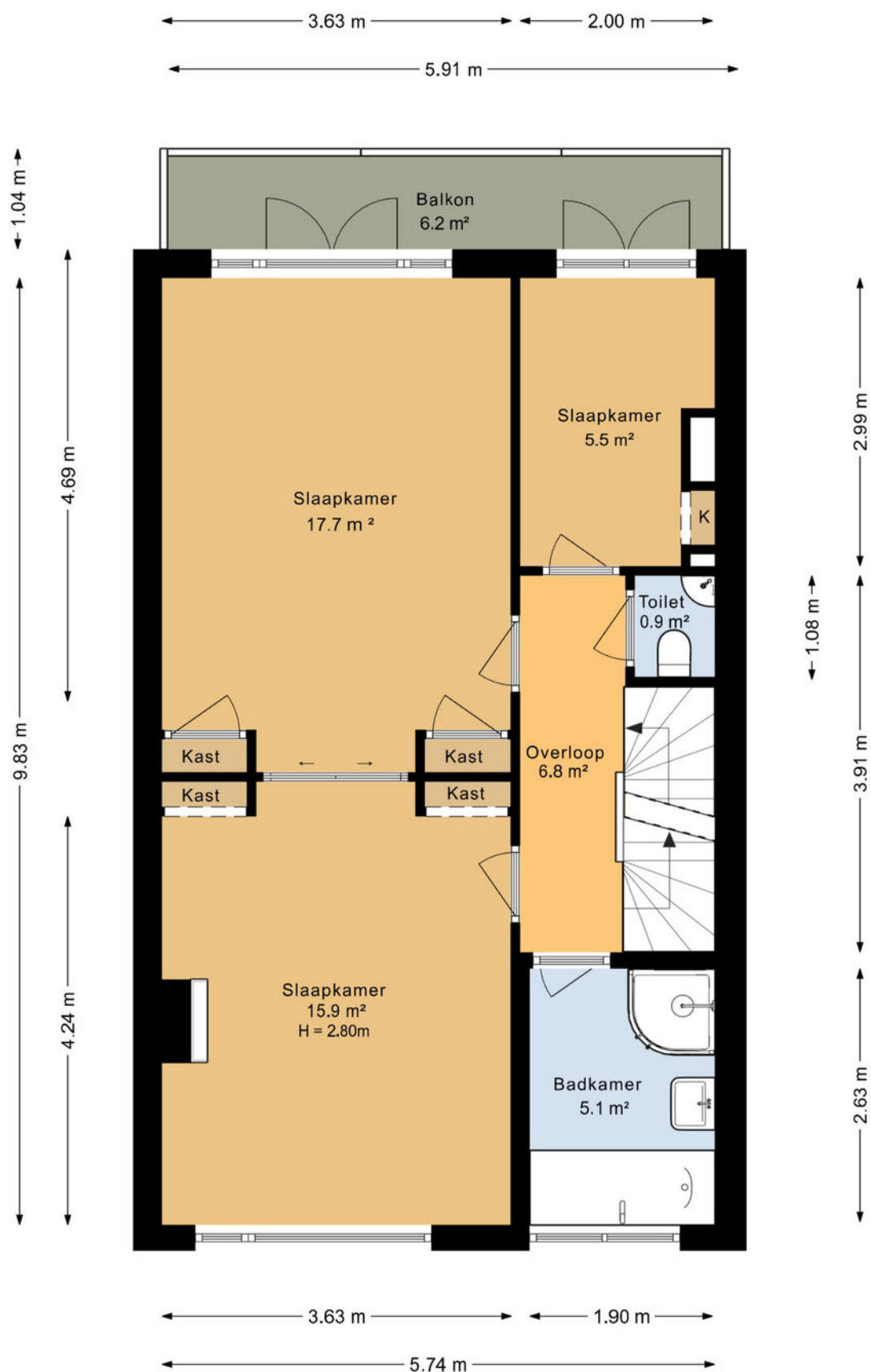
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



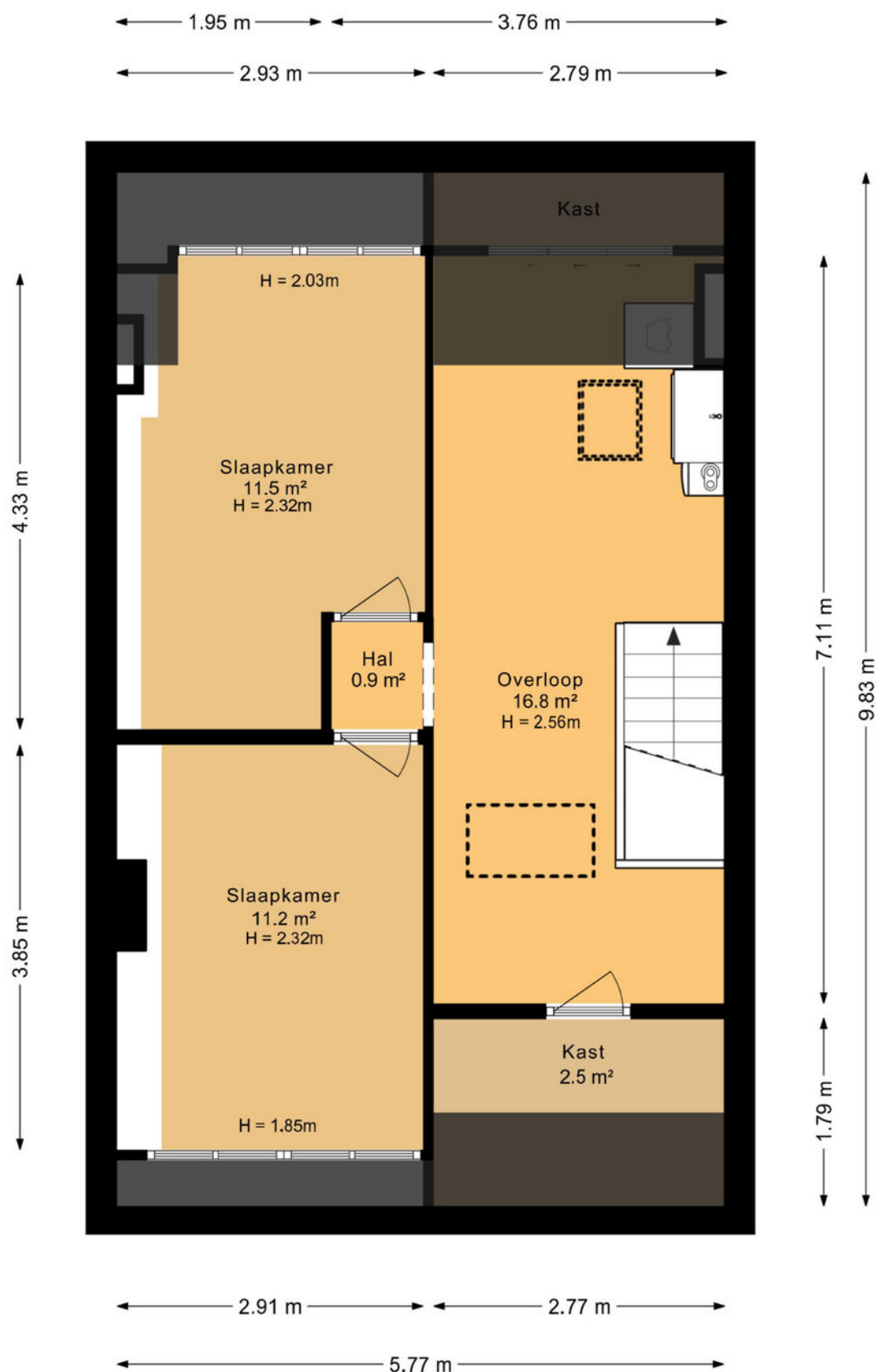
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



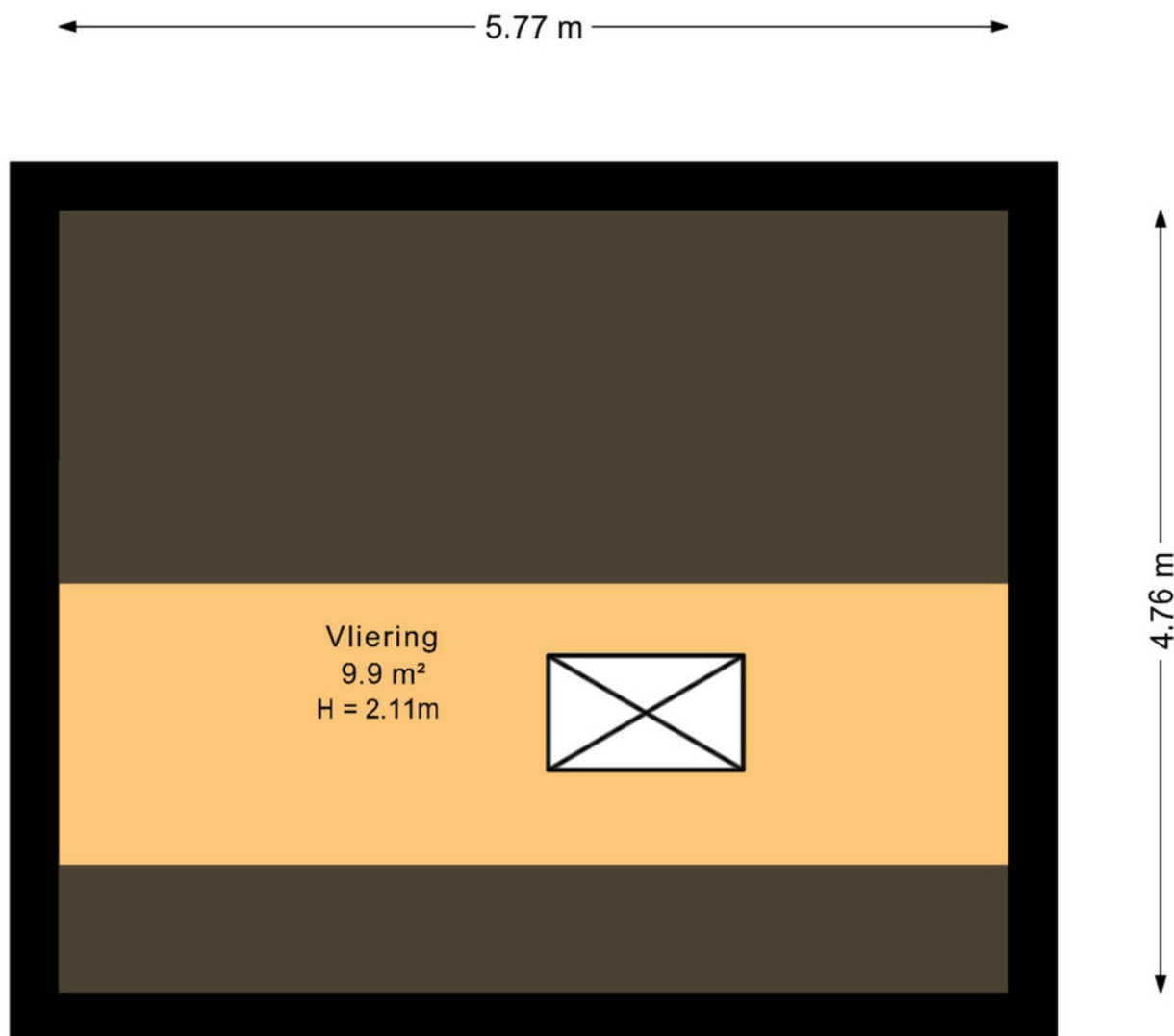
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

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: Graaf Adolf 8



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Abstede

C

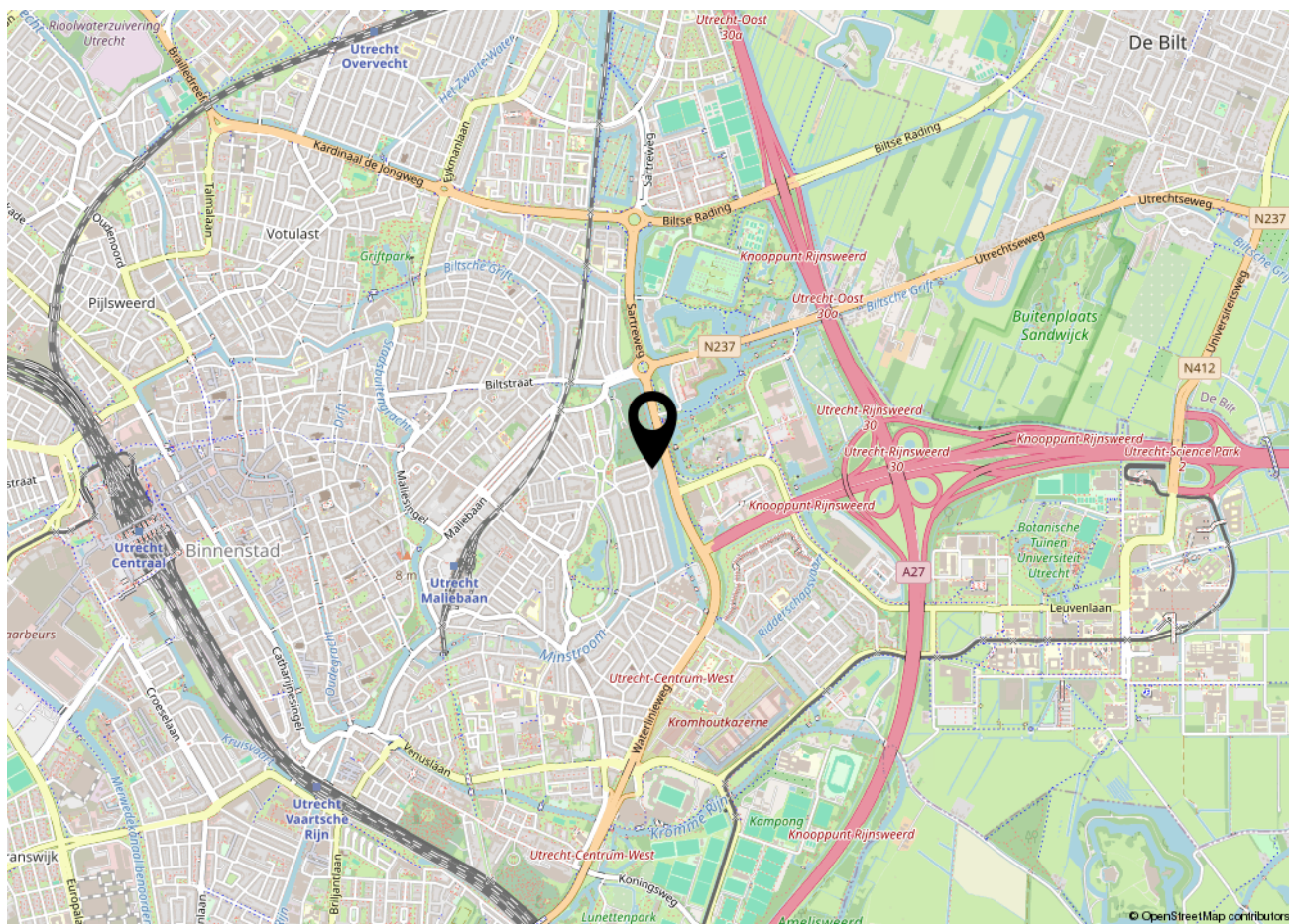
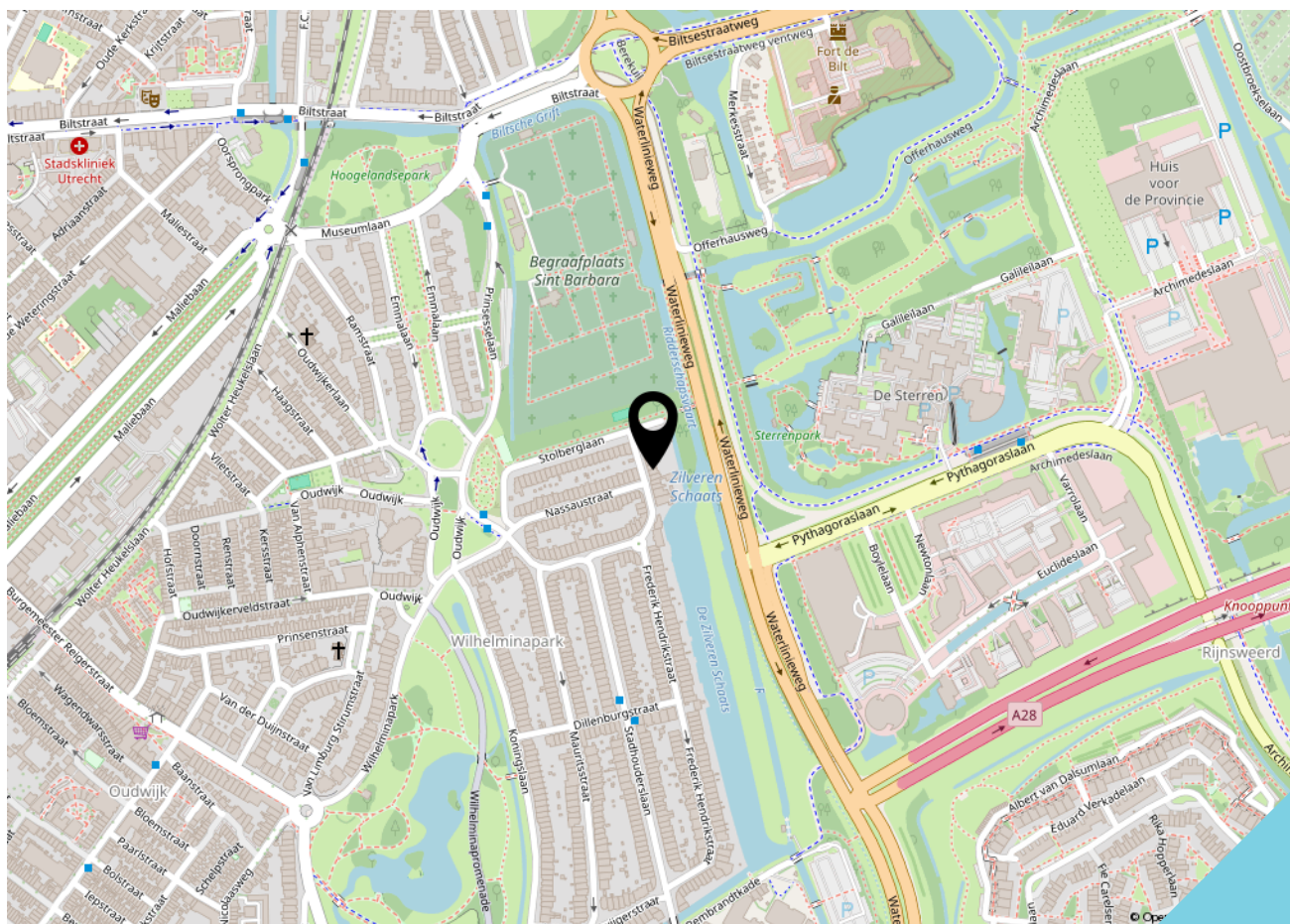
6217

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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, Maarssen 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.



vastgoedcert
gecertificeerd





moves
BY

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

Interesse?

Neem contact
met ons op!