



*moves*  
BY

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

Greet Brinkhuispromenade 11  
UTRECHT

Vraagprijs  
€ 485.000 k.k.

# Kenmerken



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

**Perceeloppervlakte**  
Nvt

**Aantal kamers**  
2

**Aantal slaapkamers**  
1

**Bouwjaar**  
2025

**Energie label**  
A+++

**Bouwtype**  
Bestaande bouw

# Kenmerken



## **Buitenruimte**

26m<sup>2</sup>

## **Externe bergruimte**

5 m<sup>2</sup>

## **Isolatie**

Volledig geïsoleerd

## **Verwarming**

Stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

## **Kadastrale gegevens**

Utrecht, R 1395

## **Eigendomssituatie**

Volle eigendom

# Leuk!

Welkom bij dit 2-kamer appartement van ca. 71m<sup>2</sup> op de Greet Brinkhuispromenade op de begane grond met heerlijk terras! Dit appartement is voorzien van een berging in de onderbouw, een gemeenschappelijke fietsen berging en je kan gebruik maken van de gemeenschappelijke binnentuin en de skywalk!

Rustig wonen, midden in de stad (binnen 7 fietsminuten is de Mariaplaats bereikbaar!!) met alle voorzieningen binnen handbereik?

In de nieuwe wijk De Nieuwe Defensie ben je overal dichtbij: openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en het stadscentrum. De wijk is direct aan het Merwedekanaal gebouwd, aan de overkant van de Veilinghavenkade. In de buurt vind je gezellige plekken als bijvoorbeeld Cupp, Fico, Landhuis in de Stad of Jasmijn en Ik voor een drankje of een lekker hapje eten. Voor dagelijkse boodschappen kun je bijvoorbeeld terecht op de Albert Heijn of Plus op de Vondellaan/Croeselaan. Naar het Centraal Station van Utrecht loop je in circa 20 minuten. Als je de stad wil verruilen voor wat meer groen, dan ben je op de fiets zo in het bos van Amelisweerd, de Vecht of het poldergebied.

Er is volop ruimte voor groen! Dat geldt voor de gemeenschappelijke binnentuinen van de woonblokken, maar ook voor het royale park dat langs de oevers, een wel 6 kilometer lange groene zone, van het Merwedekanaal wordt aangelegd in de toekomst.



Het appartement maakt onderdeel uit van De Nieuwe Defensie. De Nieuwe Defensie is een (nieuwe) wijk in ontwikkeling en gestart met de bouw vanaf ca. 2022. Dit appartement is een onderdeel van het zogenaamde "blok 3". Het appartement is gelegen op de begane grond met een heerlijk terras, direct aangrenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin. Via de centrale entree heb je toegang tot het appartement.

#### Indeling

Via de entree/hal, zijn de meterkast, badkamer, technische ruimte, toilet, slaapkamer, berging en woonkamer/keuken toegankelijk.

#### Badkamer/toilet

De verkoper heeft gekozen om het appartement op te laten leveren met een casco badkamer en toilet, zodat deze ruimtes geheel naar eigen smaak afgewerkt kan worden. De leidingen zijn in het werk gestort en er is gekozen voor een zeer logische indeling.

#### Slaapkamer

De royale slaapkamer van ca. 2.95 x 4.05 is voorzien van draai-kiepdeuren naar het privé terras. Deze slaapkamer biedt een super goede mogelijkheid om een complete inbouwkast te laten maken.

#### Woonkamer/keuken

De woonkamer/keuken is een mooie ruimte waar je perfect een royale zit- en eethoek kan creëren. Echt super! Daarnaast is er behoorlijk wat glas oppervlak waardoor je verschillende zichtlijnen hebt naar de gemeenschappelijke binnentuin. Door de eigenaar is gekozen voor keukens die geheel samensmelt met de woonkamer. Een complete keuken bij Eigen Huis Keukens. Er is gekozen voor inbouwapparatuur: een geïntegreerde koel-/vries combinatie (Siemens), vaatwasmachine (Siemens), inbouwwijnklimaat kast (Miele), een inbouwoven met magnetronfunctie (Siemens), inductiekookplaat (Bora), een zwarte kraan (Quooker), matzwarte spoelbak (Franka).

#### Bergingen (in pandig en extern)

Er zijn twee in pandige bergingen aanwezig in dit appartement. Een berging met de technische apparaten: onder andere WTW-installatie en de vloerverwarmingsverdeler. Daarnaast nog een berging, waar de wasmachine- en drogeraansluiting aanwezig zijn.

Externe bergruimte (berging) ca. 5m<sup>2</sup>, deze is gelegen onder blok. Daarnaast is er een collectieve fietsenberging aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden.

#### Buitenruimte:

De woning bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een riant terras gericht op het westen. Het terras is circa 26 m<sup>2</sup> groot, wat een optie biedt voor een lekkere buiten zitplek. Het terras is toegankelijk via openslaande deuren, zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer.

# Extra informatie

## **Afwerkingsniveau:**

De woning wordt opgeleverd met een casco badkamer, casco toilet, zonder binnendeuren, zonder binnendeurkozijnen, zonder vloer- en wandafwerking.

De vraagprijs is inclusief de zeer luxe/ high-end keuken à € 24.765,-.

De plaatsing van de keuken zal in opdracht/ organisatie van de toekomstige eigenaar worden geplaatst.

Verkoper heeft super gave ontwerpen laten maken voor de afwerking van de badkamer, toilet, binnendeuren, vloer- en wandafwerking. Deze offertes zijn op te vragen bij de makelaar, uiteraard zijn de prijzen onder voorbehoud van eventuele prijswijzigingen.

## **Parkeerbeleid over de autoluwe wijk De Nieuwe Defensie Utrecht:**

De Nieuwe Defensie is een autoluwe wijk. Het appartement heeft geen eigen parkeerplaats. Er is geen mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen bij de gemeente Utrecht. Via MyWheels komen er deelauto's in De Nieuwe Defensie.

## **Bijzonderheden:**

- Bouwjaar circa 2025-2026;
- Woonoppervlakte ca. 71m<sup>2</sup>;
- Gebouw gebonden buitenruimte (terras): ca. 26m<sup>2</sup>, gericht op het noordwesten;
- Externe bergruimte (berging) circa 5m<sup>2</sup>, deze is gelegen in de kelder van dit blok. Er is tevens een collectieve fietsenberging aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden.
- De woning is voorzien van een energielabel A++ (geldig tot 3 april 2036);
- Het appartementengebouw is voorzien van een lift;
- De verwarming is een combinatie van een WKO-systeem in combinatie met stadsverwarming. De koude wordt gerealiseerd vanuit het WKO-systeem. Een WKO-systeem (Warmte- en Koude Opslag) is een duurzaam systeem wat door middel van 2 diepe bronnen in de wijk in de zomerwarmte uit de woningen opslaat in de bodem. In de winter wordt deze warmte gebruikt om de woning weer te verwarmen. Let op, het systeem kan de binnentemperatuur met enkele graden verlagen maar is geen airco. De woning wordt verwarmd of gekoeld via vloerverwarming/koeling;
- Op het dak van het gebouw zijn er zonnepanelen aanwezig. De opbrengst van de zonnepanelen komen ten gunste van de VvE;
- De woning wordt geleverd met SWK-garantie;
- De woning, berging maken onderdeel uit van een actieve VvE: de servicekosten bedragen ca. € 160,33,- (appartement) + € 14,26 (berging) = ca. € 174,- per maand;
- Eventueel voordeel overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkoper.
- Oplevering in overleg, kan snel.
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor.

**Kadaster:****Appartement**

Gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1395 A-99

Aandeel: 72/8.213

**Berging**

Gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1395 A-286

Aandeel: 1/735

**Juridisch**

Eigen grond

**Koopovereenkomst**

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

- De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond
- 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.















































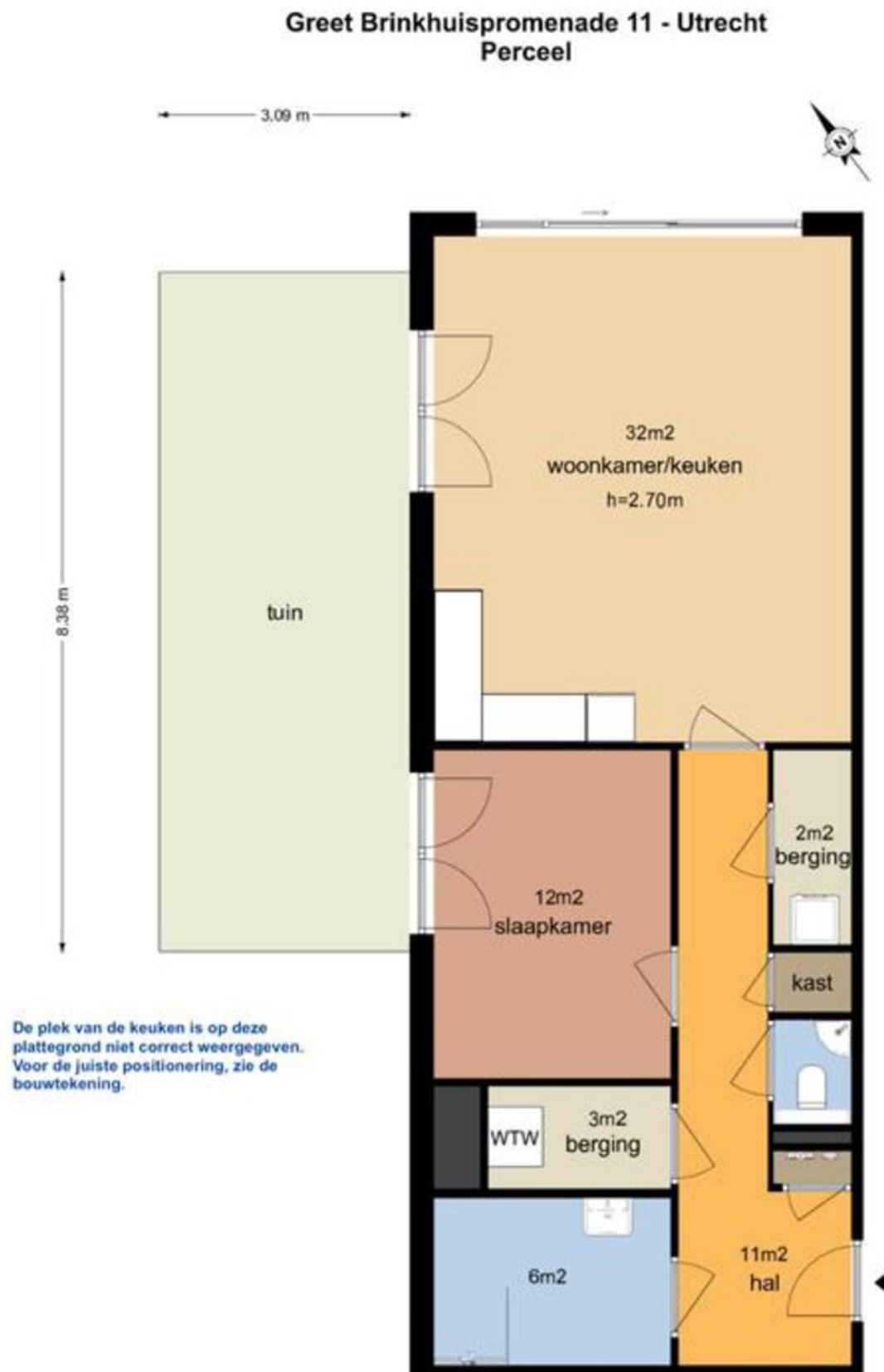




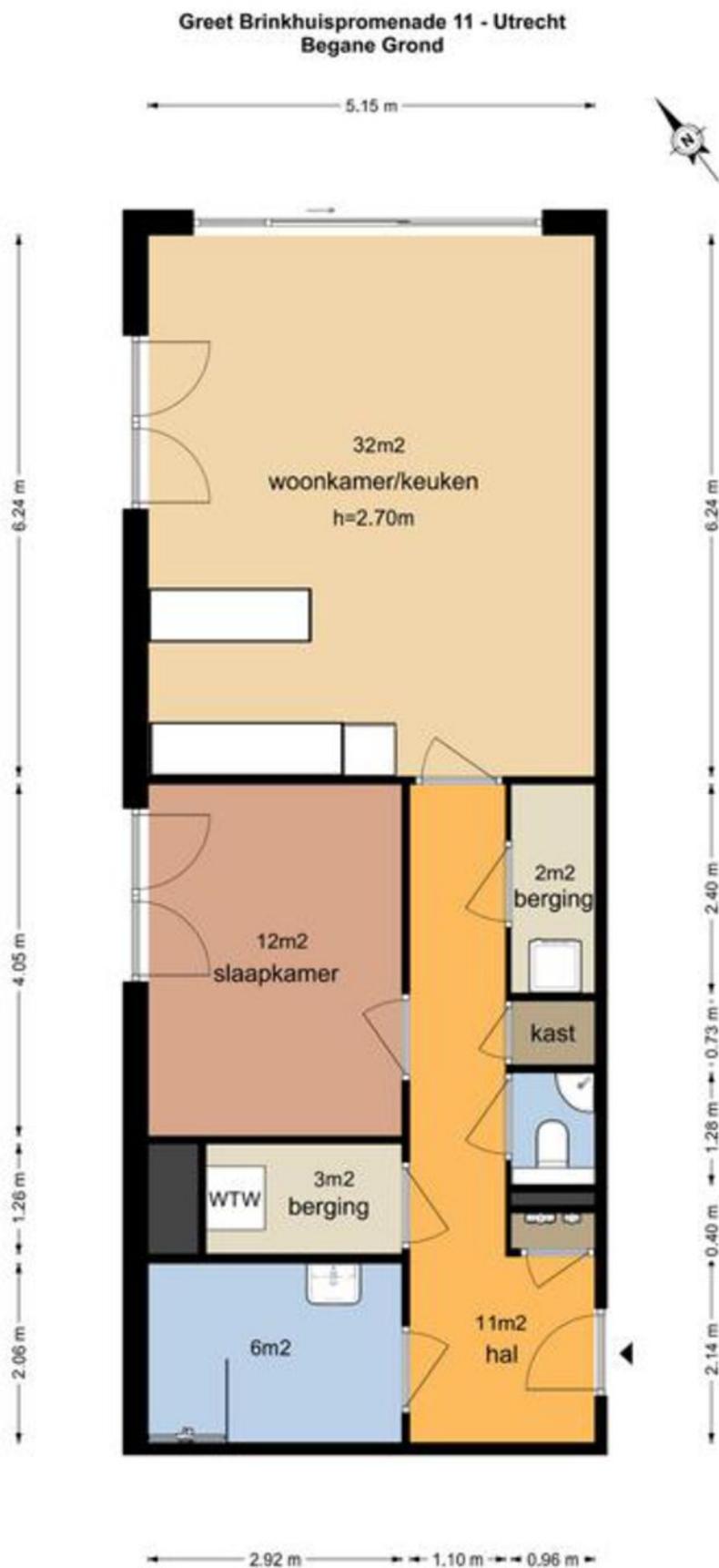




# Plattegrond

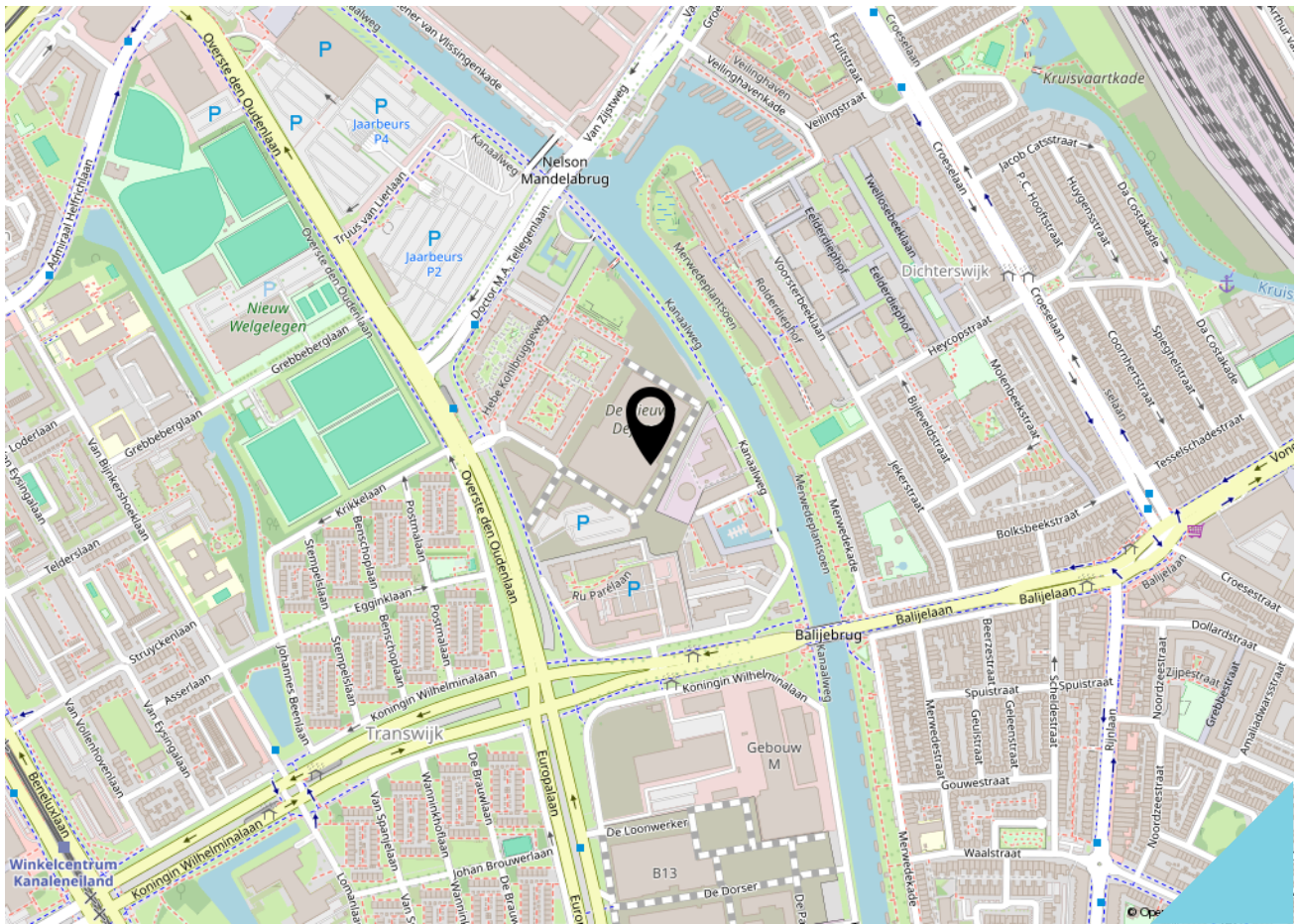
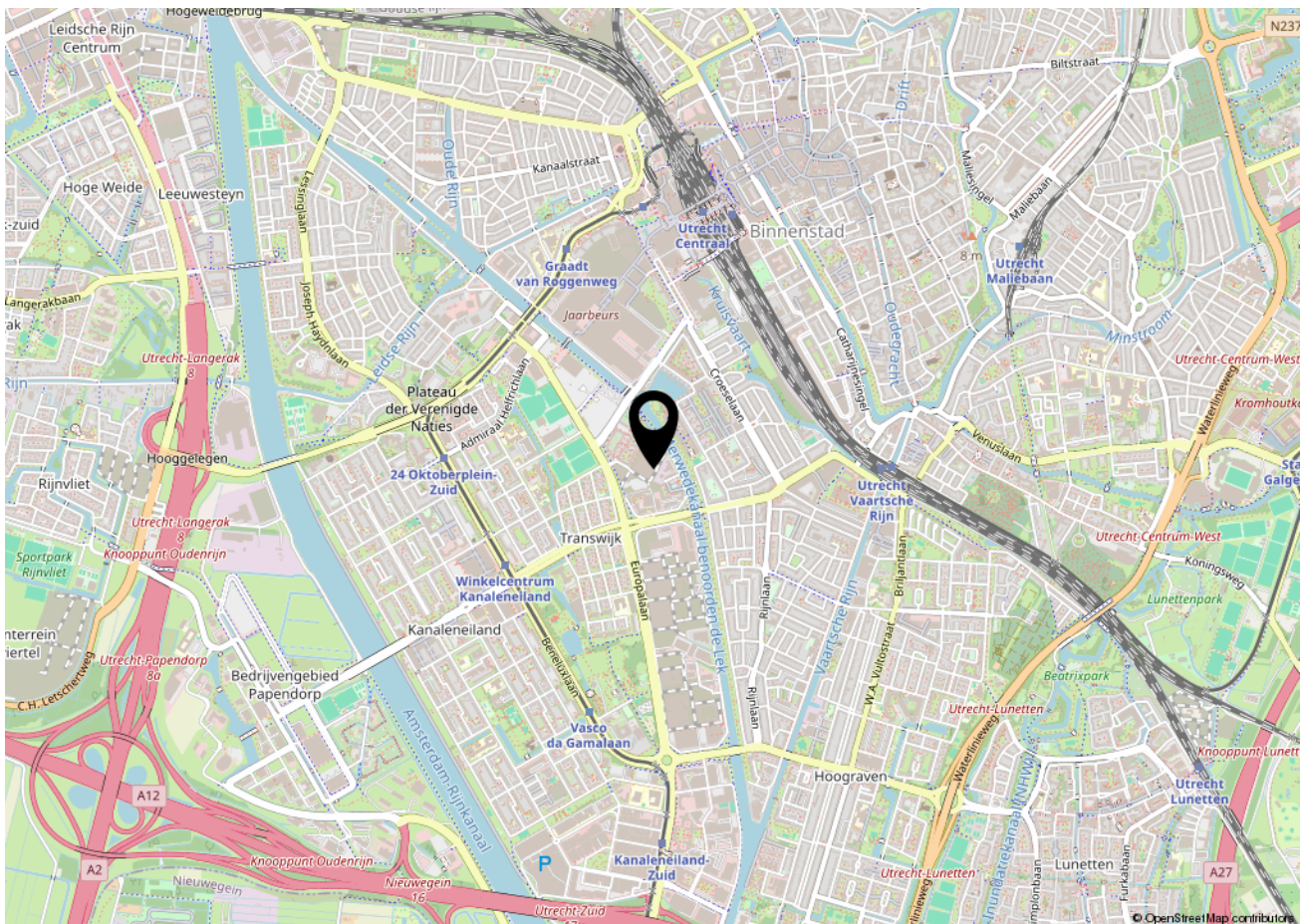


# Plattegrond



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

# 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](mailto:welkom@movesby.nl)  
[www.movesby.nl](http://www.movesby.nl)

# Interesse?

Neem contact  
met ons op!