



moves
BY

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

Hofstraat 23
UTRECHT

Vraagprijs
€ 589.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
82 m²

Perceeloppervlakte
62 m²

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Bouwjaar
1910

Energie label
C

Bouwtype
Bestaande bouw



Kenmerken



Isolatie

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (HR ++ glas)

Verwarming

C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Kadastrale gegevens

Abstede C 94, 62m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom



YES!

Ben je toe aan instapklaar wonen met een heerlijke tuin, op een toplocatie mét karakter en ruimte?

Dit sfeervolle huis ligt in het geliefde Oudwijk, aan de oostkant van Utrecht, op een bijzonder centrale locatie. Op loopafstand vind je het historische centrum van Utrecht, de prachtige Singel en diverse gezellige cafés en restaurants. Met een bushalte om de hoek en goede uitvalswegen is de bereikbaarheid uitstekend.

Daarnaast zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Denk aan diverse winkels, scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten. Voor ontspanning kun je terecht in het Wilhelminapark, bij Speeltuin De Bloesem of in het speeltuintje aan het einde van de straat. Ook Amelisweerd ligt vlakbij voor een wandeling, fietstocht of hardloopsessie. Ga je liever de andere kant op, dan liggen ook de Vecht en Loosdrecht binnen bereik. Ook is de woning perfect gelegen ten opzichte van het reizen met het openbaar vervoer: op wandelafstand van de bushalte en 10 minuten fietsafstand van het centraal station om de trein te pakken. Toch met de auto? Verschillende uitvalswegen zijn nabij.



Verkopers aan het woord

"Bij de eerste stap over de drempel was er direct een klik met het huis. Het was een huis met een eigen verhaal, op een plek in Utrecht waar we ons meteen thuis voelden.

Inmiddels wonen we hier al 13 jaar. In die tijd is het huis met ons meegegroeid: eerst woonde ik, Ilse, er alleen, later samen en uiteindelijk met ons gezin. Iedere levensfase heeft hier zijn eigen mooie herinneringen gekregen. Het is altijd een huis geweest waar we ons prettig en geborgen voelden.

Wat we misschien nog wel het meest zullen missen, is de unieke combinatie van alles wat deze plek te bieden heeft. De levendigheid van de Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat om de hoek, het centrum dichtbij en tegelijkertijd de rust en het groen van het Wilhelminapark. Even een kop koffie halen, een wandeling maken, de stad in lopen of genieten van een zonnige middag in het park; alles ligt binnen handbereik.

En dan is er natuurlijk de Hofstraat zelf. Een warme straat met fijne mensen, waar burens elkaar kennen en waar jaarlijks gezellige straatbarbecues en straatfeesten worden georganiseerd. Dat gevoel van verbondenheid heeft ervoor gezorgd dat we ons hier altijd thuis hebben gevoeld.

Ook onze directe burens zijn prettig en rustig. Aan de ene kant woont een jong gezin en aan de andere kant een alleenstaande vrouw. Met beiden hebben we altijd fijn contact gehad.

In de zomer zetten we graag de openslaande deuren open en genieten we van de tuin. In de winter kijken we vanuit de woonkamer uit op de bomen buiten. Juist die dagelijkse momenten maken wonen hier zo bijzonder.

Nu ons tweede kindje is geboren, zijn we toe aan een volgende stap en iets meer ruimte. We verlaten dit huis daarom met gemengde gevoelens: met pijn in ons hart, omdat we hier zo gelukkig zijn geweest, maar ook met mooie plannen voor de toekomst.

Aan de nieuwe bewoners willen we vooral meegeven dat dit een plek is waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Wij laten het in ieder geval met veel dankbaarheid en een heel goed gevoel achter."

Indeling

Zodra je deze woning binnenstapt, word je direct aangenaam verrast door de fraaie blauw-witte Portugese vloer in de hal. Dit stijlvolle detail geeft meteen de sfeer van de woning weer: karaktervol, verzorgd en met oog voor afwerking.

Via de entree bereik je de hal met het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich bovendien een zeer praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen, voorraad of andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Een bijzonder pluspunt is dat de trapkast toegang biedt tot de kelder van circa 10 m². Met een hoogte van ongeveer 1,30 meter is dit een verrassend ruime bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen, gereedschap, wijnvoorraad of andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Vervolgens kom je in de woonkamer, waar de zithoek aan de voorzijde overgaat in het eetgedeelte aan de achterzijde. De aanwezigheid van de twee grote ramen aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde is de kamer heerlijk licht en door de hoogte is deze ruimte nog ruimtelijker! De indeling zorgt voor een prettige leefruimte die zich uitstekend leent voor zowel het dagelijks gezinsleven als gezellige diners met familie en vrienden.

De woning kenmerkt zich door de verzorgde afwerking en oog voor detail. Een bijzonder element is de fraaie boekenkast met eikenhouten planken. Deze biedt niet alleen praktische bergruimte, maar vormt tevens een sfeervol middelpunt van de woonkamer. Daarnaast bevindt zich direct links bij binnenkomst nog een tweede boekenkast, wat het karakter van de woning verder versterkt.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op zonnige dagen moeiteloos in elkaar over. De tuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken.

Keuken

De keuken vormt een prettige en centrale plek binnen de woning en sluit naadloos aan op het eetgedeelte. De praktische L-opstelling benut de beschikbare ruimte optimaal en biedt volop werk- en bergruimte.

De witte kastfronten geven de keuken een frisse en tijdloze uitstraling, terwijl het grijze stenen werkblad zorgt voor een stijlvol contrast. Het grijze blad komt bovendien op fraaie wijze terug in de grijze tegelvloer, waardoor keuken en leefruimte een harmonieus geheel vormen. De dimbare spots zorgen voor een goede functionele verlichting en fijne sfeer. Deze samenhang in materiaal- en kleurgebruik draagt bij aan de rustige en verzorgde uitstraling van de begane grond.

Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waardoor functionaliteit en gebruiksgemak hand in hand gaan. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijf je tijdens het koken eenvoudig in contact met familie of gasten. De directe toegang tot de tuin maakt de keuken bovendien een natuurlijke schakel tussen binnen en buiten.

Tuin

Via de openslaande deuren bereik je de gezellige stadstuin op het oosten. Hier geniet je in de ochtend van de eerste zonnestralen en een rustige start van de dag.

Met een afmeting van circa 3,95 x 2,83 meter heeft de tuin een ideale balans tussen comfort en onderhoudsgemak. Momenteel is de ruimte ingericht met een bankje, maar er is ook voldoende plek voor een eettafel of een andere invulling naar eigen wens.

Dankzij de directe verbinding met de woonkamer en keuken vormt de tuin een prettige verlenging van de leefruimte. Een fijne plek om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig samen te eten.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Op de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De tweede slaapkamer laat goed zien hoe efficiënt deze woning is ingedeeld. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als zowel kinderkamer als thuiswerkplek. Daarmee bewijst de kamer dat wonen, werken en gezinsleven hier uitstekend gecombineerd kunnen worden. Uiteraard kan deze ruimte ook dienen als logeerkamer, hobbyruimte of volwaardige slaapkamer.

De functionele badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting en beschikt over alles wat je dagelijks nodig hebt.

Vliering

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergvliering met een hoogte van ca. 1.38m. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen, kampeeruitrusting, kerstdecoraties en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Ook de cv-ketel hangt op de vliering.

Kortom

Een karaktervolle woning op een uitstekende locatie in het geliefde Oudwijk. Hier woon je op loopafstand van het centrum, het Wilhelminapark en alle dagelijkse voorzieningen, terwijl je thuis geniet van rust, comfort en een prettige sfeer.

Met een lichte woonkamer, een verzorgde keuken, twee veelzijdige slaapkamers, een praktische kelder van circa 10 m², een bergvliering en een fijne stadstuin biedt deze woning opvallend veel woon- én bergruimte. Een heerlijk thuis op een van de meest geliefde plekken van Utrecht, waar stedelijke levendigheid en wooncomfort op natuurlijke wijze samenkomen.

Bijzonderheden – Aanvullende informatie

- Bouwjaar: ca. 1910;
- Woonoppervlakte: ca. 82m²;
- Energie label: C, geldig tot 30 januari 2036; Verwarming en warmwatervoorziening: cv-ketel (2008), elektrische vloerverwarming (keuken); mechanische ventilatie, airconditioning (voor verwarmen en koelen) in de slaapkamers; HR++glas, dak- en vloerisolatie;
- De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van een prachtige (lamelparket) eiken vloer;
- Er is 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;
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Juridisch

Eigen grond

Koopovereenkomst

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

- Notaris-artikel
- Meetinstructie-artikel
- Ouderdoms-artikel
- Asbest-artikel

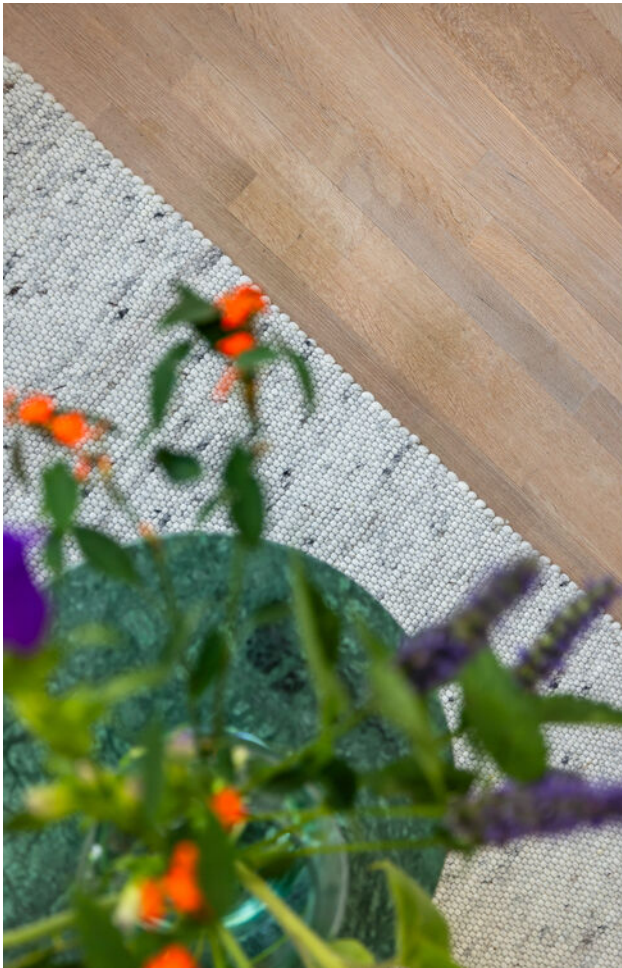
Deze artikelen zijn terug te lezen in het Move-account.

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.



























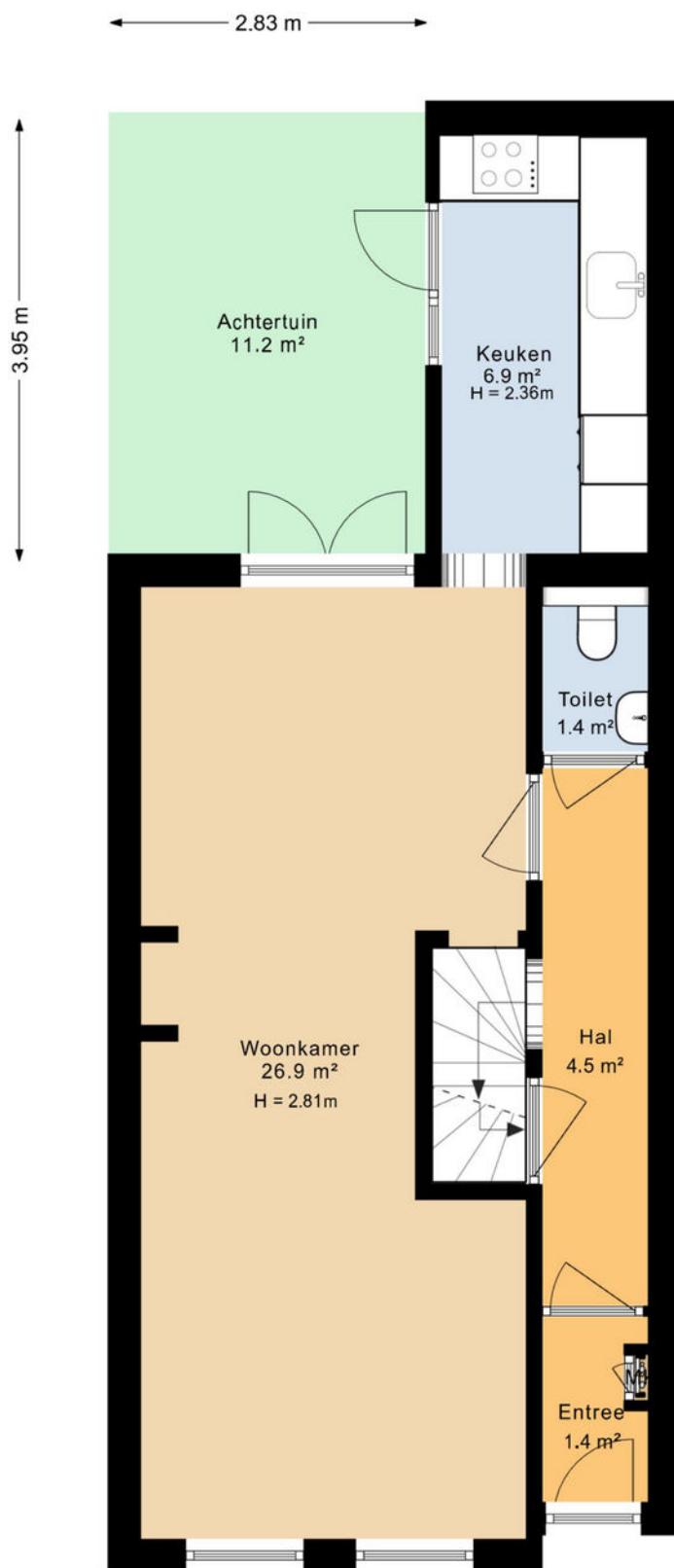






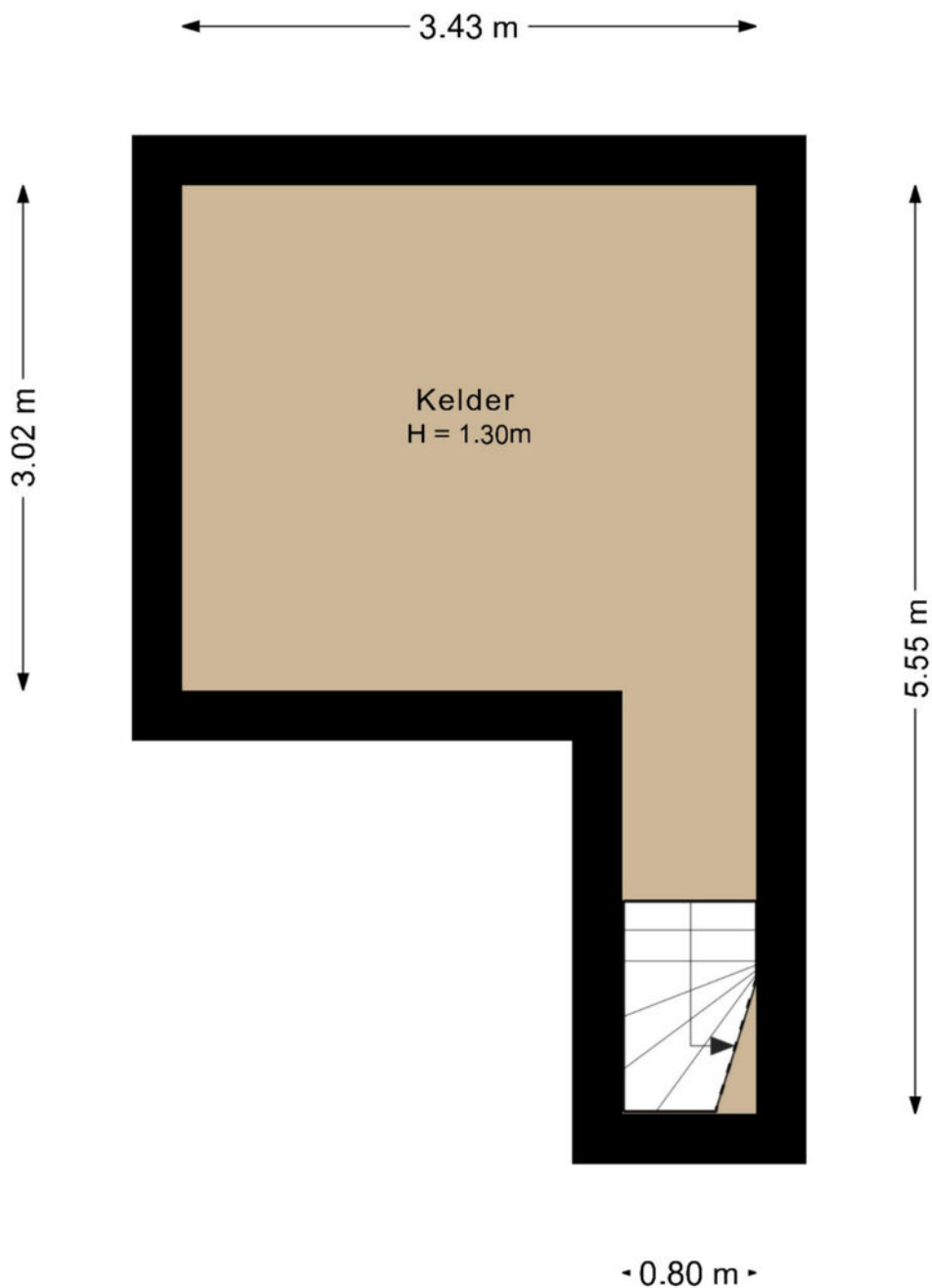


Situatie



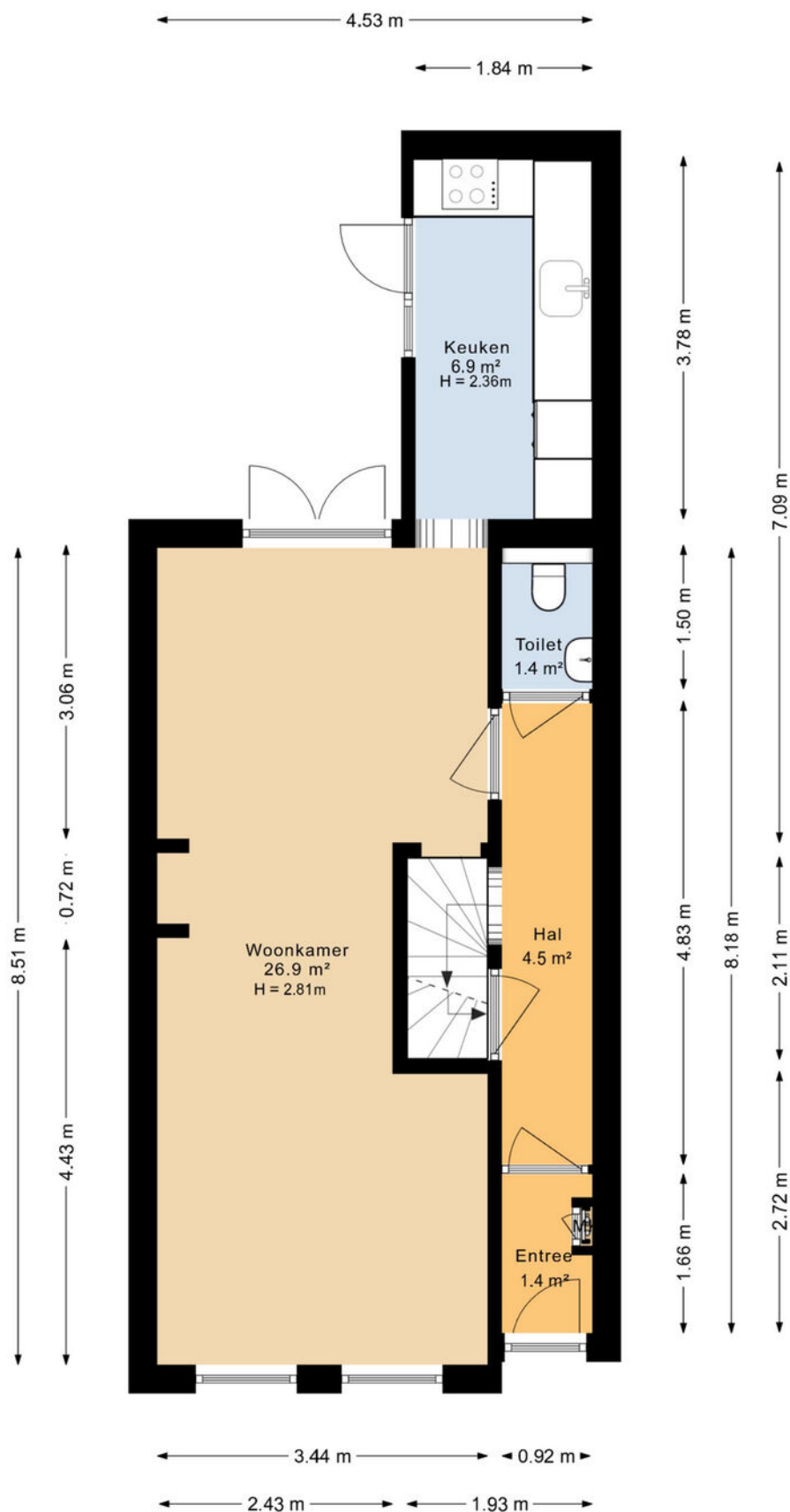
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



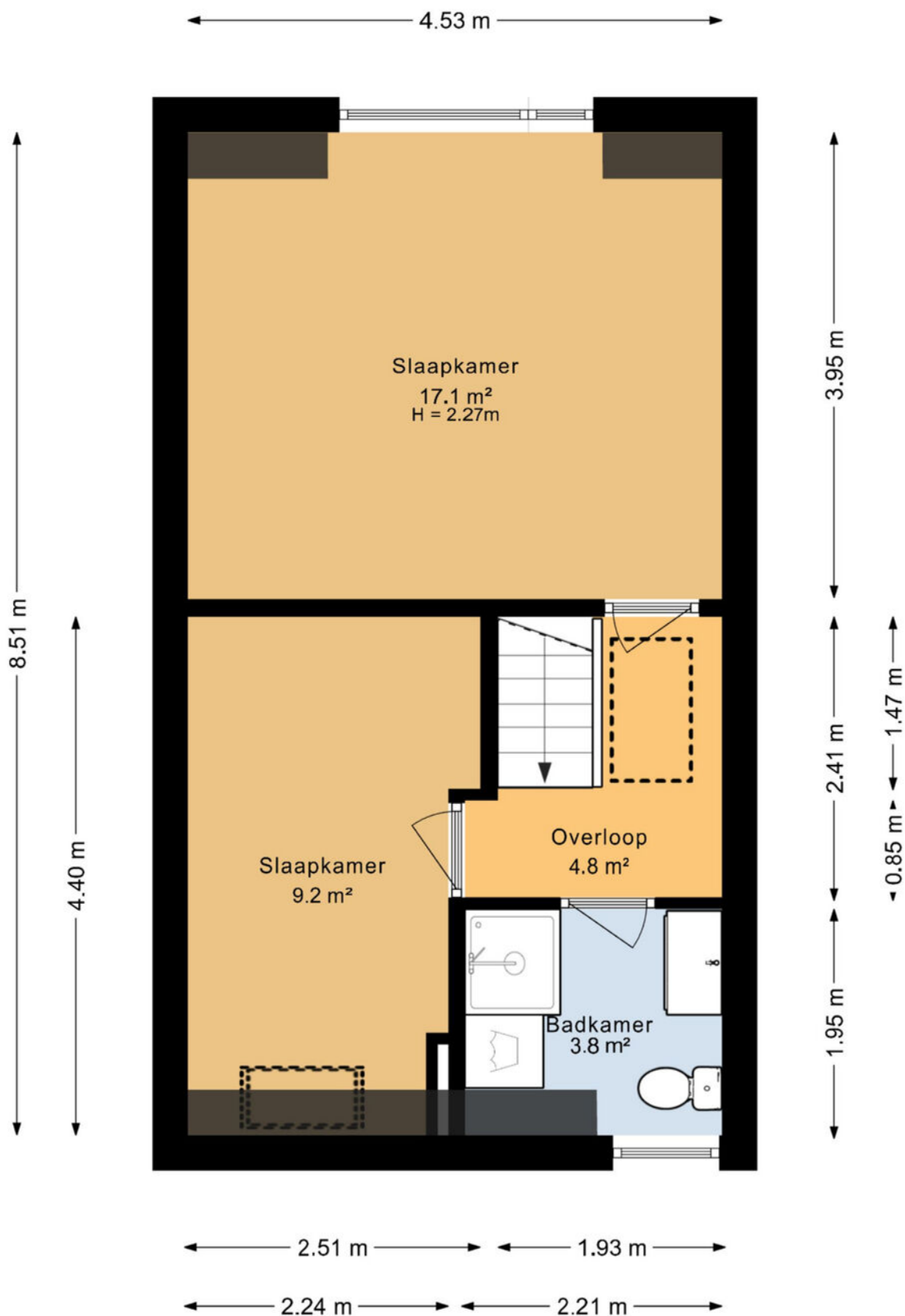
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



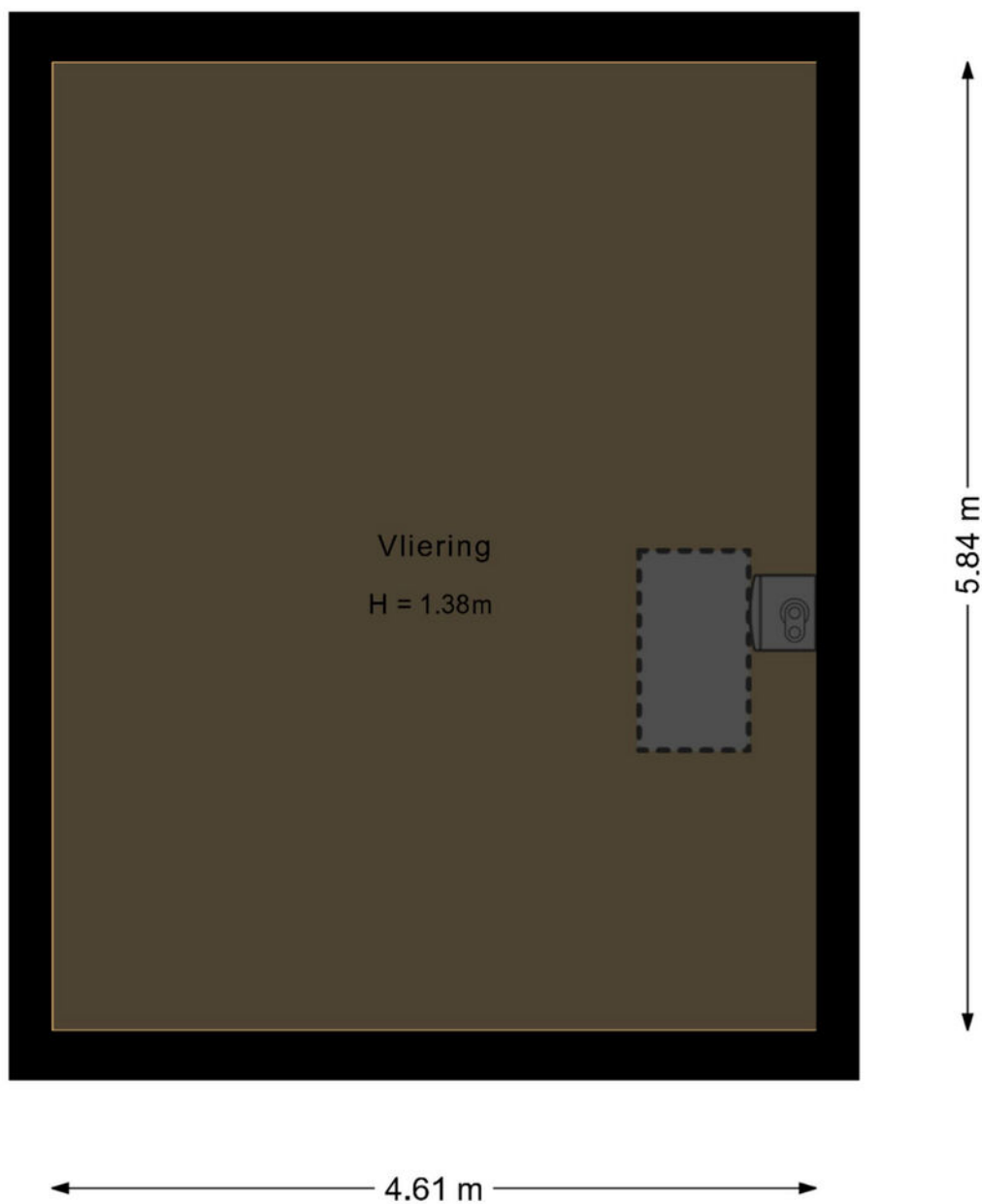
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Vliering



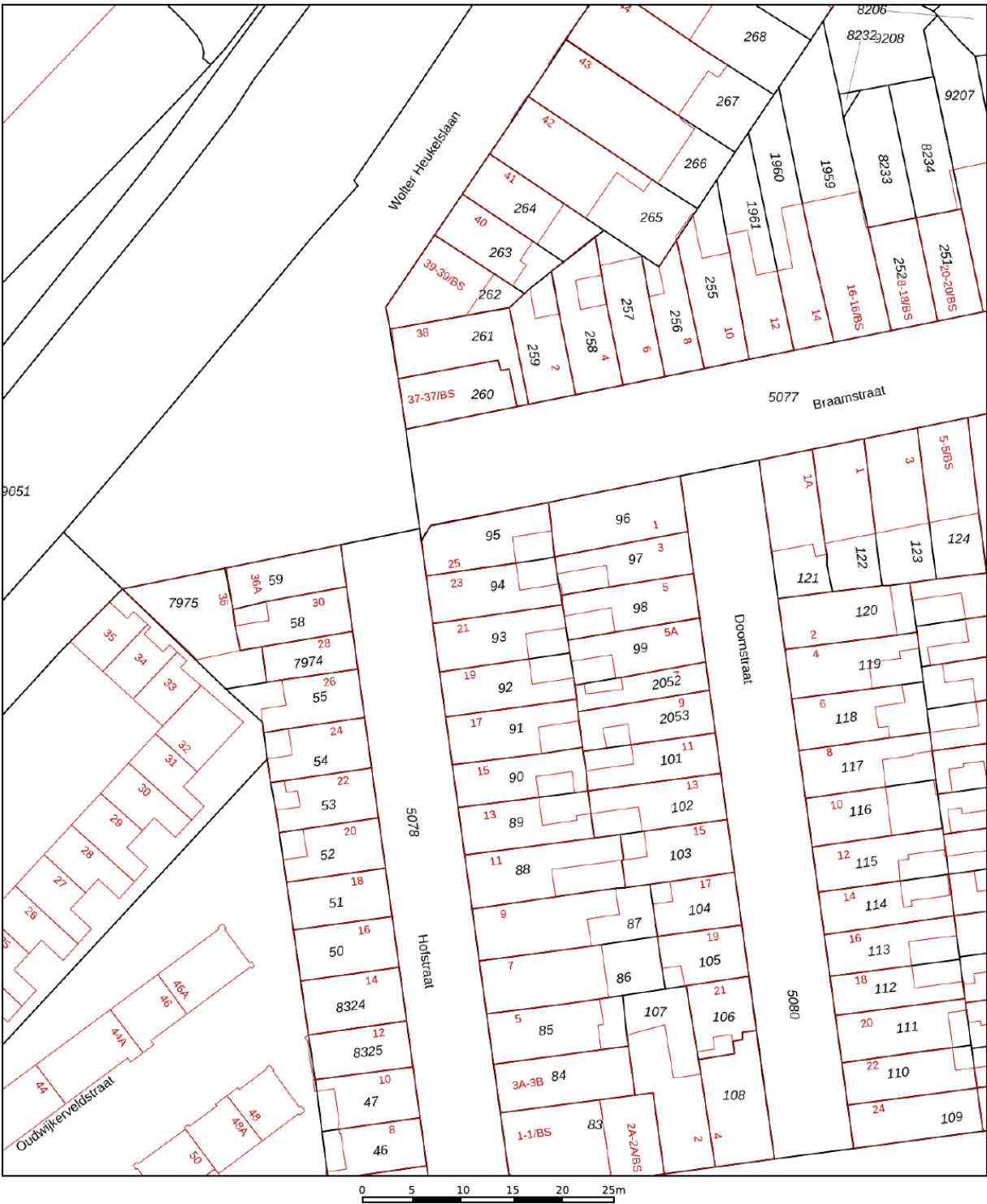
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat 23 Utrecht



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

94

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

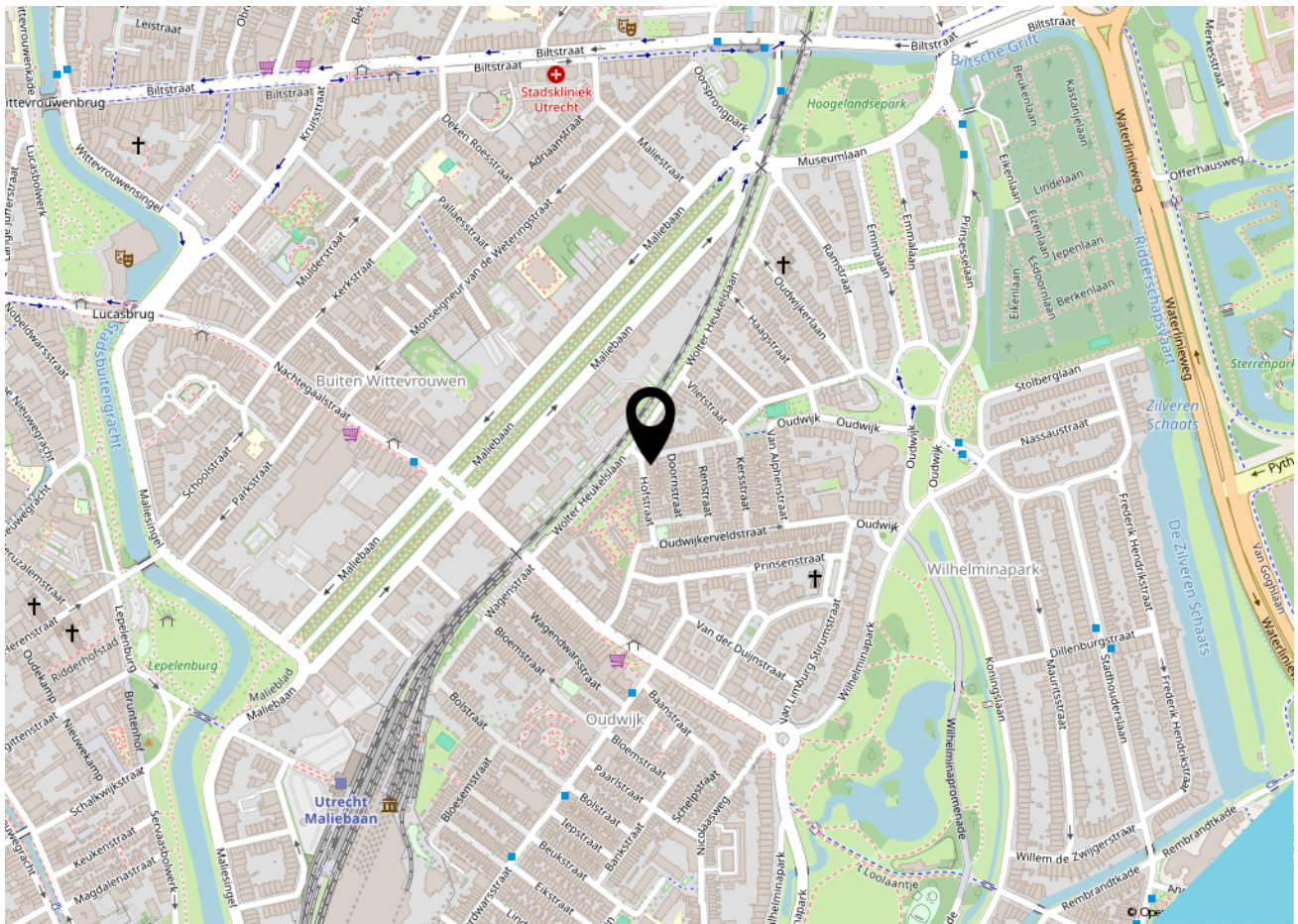
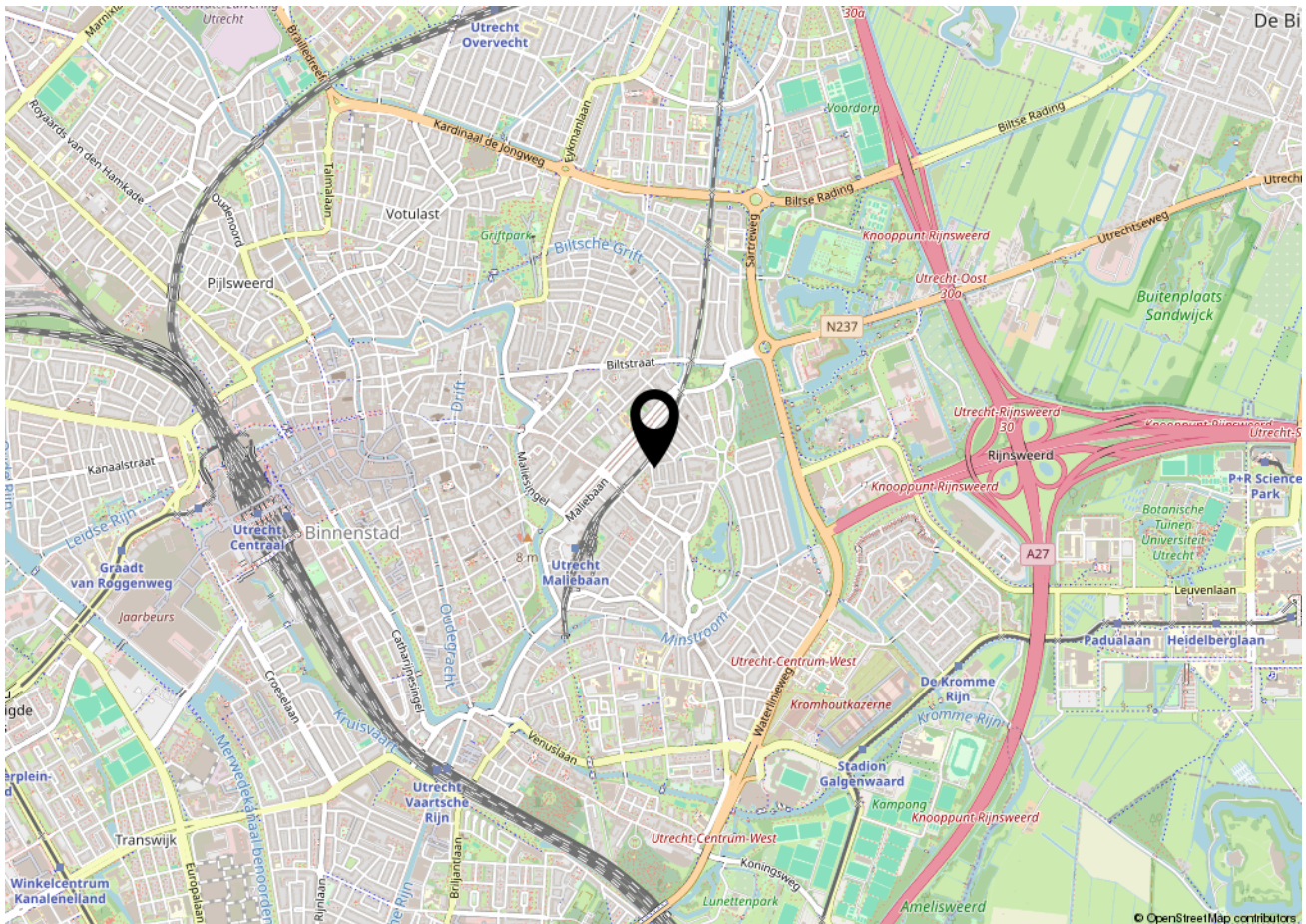
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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!