

A.H.G. Fokkerstraat 22
UTRECHT

Vraagprijs
€ 579.500 k.k.

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





Woonoppervlakte
100 m²

Perceeloppervlakte
116 m²

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

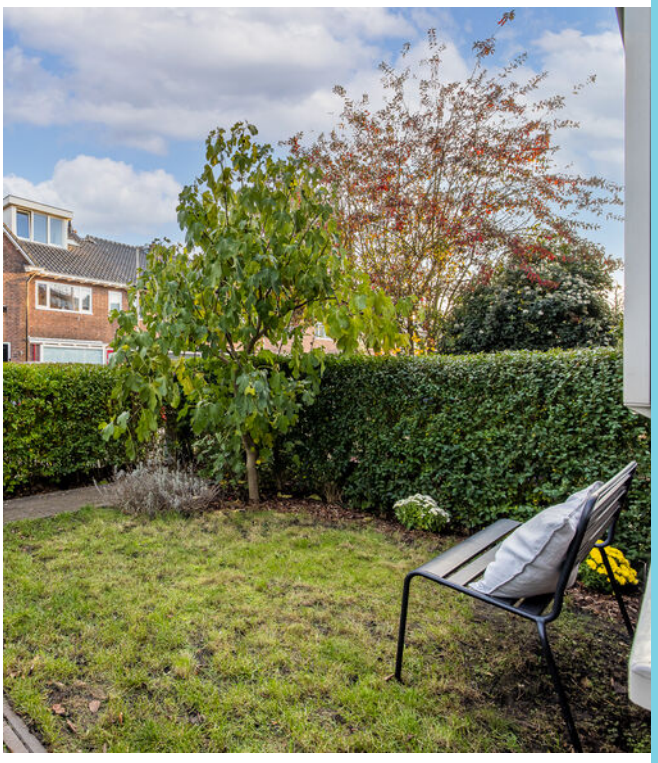
Bouwjaar
1936

Energielabel
A

Bouwtype
Bestaande bouw

Kenmerken





Gebouw gebonden buitenruimte
2 m²

Overige inpandige ruimte
n.v.t.

Externe bergruimte
9 m²

Isolatie
O.a. dakisolatie, grotendeels dubbel glas, vloerisolatie

Verwarming
C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Kadastrale gegevens
Zuilen C 5133, 116m2

Eigendomssituatie
Volle eigendom

YES!

Kijk, hier houden we van. Een karakteristiek jaren-30-huis met vier slaapkamers, volop sfeer, verrassend veel ruimte én het comfort van energielabel A.

Locatie
Wonen in Zuilen betekent genieten van een levendige Utrechtse wijk waar verrassend veel te beleven is, met winkels, horeca, sport en de binnenstad binnen handbereik.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij Winkelcentrum Rokade of bijvoorbeeld bij de winkels aan de Amsterdamsestraatweg. Superhandig, want zo heb je veel dagelijkse voorzieningen gewoon in de buurt.

Ook voor gezelligheid hoef je Zuilen niet uit. Langs de Amsterdamsestraatweg vind je leuke adressen zoals MOOS voor lunch, borrel en diner en Colour Kitchen met een fijn terras of iets verder richting Oud-Zuilen: Bistro Belle.

Sportliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen! Van voetbal en sporten in het park tot een wandeling, hardlooprondje of fietstocht langs de Vecht en richting Oud-Zuilen. Ook zijn er verschillende scholen en speelvoorzieningen in de wijk.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Station Utrecht Zuilen biedt een rechtstreekse sprinterverbinding en in de omgeving rijden verschillende buslijnen, waaronder lijn 3 richting Utrecht Centraal. Met de fiets ben je vanuit Zuilen bovendien zo in de Utrechtse binnenstad.



Sportliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen! Van voetbal en sporten in het park tot een wandeling, hardlooprondje of fietstocht langs de Vecht en richting Oud-Zuilen. Ook zijn er verschillende scholen en speelvoorzieningen in de wijk.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Station Utrecht Zuilen biedt een rechtstreekse sprinterverbinding en in de omgeving rijden verschillende buslijnen, waaronder lijn 3 richting Utrecht Centraal. Met de fiets ben je vanuit Zuilen bovendien zo in de Utrechtse binnenstad. Dankzij de ligging aan de noordwestkant van Utrecht zijn ook de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar.

Verkopers aan het woord:
"We waren eigenlijk meteen verliefd op dit fijne jaren-30-huis. De ruimte, de badkamer, de twee ruime kamers op zolder... het klopte gewoon. En dan die plek: lekker dicht bij de stad, maar toch in een gezellige buurt waar je ook rust en ruimte hebt.

Onze favoriete plek in huis? Absoluut de grote eettafel. Daar gebeurt het eigenlijk allemaal. Eten, bijkletsen, koffie drinken, vrienden over de vloer... er is altijd wel wat gezelligheid en reuring. En vanuit de keuken doe je gewoon lekker mee. Voor ons is dit echt het hart van het huis.

Wat we straks zeker gaan missen, is de buurt. Even een praatje met de buren in de voortuin, elkaar helpen of iets bij elkaar lenen en natuurlijk het jaarlijkse straatfeest. Maar ook onze hardlooprondjes richting Oud-Zuilen en de Maarsseveense Plassen, even de stad in en op een zonnige zaterdagmiddag een borrel bij Fort aan de Klop. Je hebt hier eigenlijk het beste van twee werelden.

Toch is het voor ons tijd voor een volgende stap. We verhuizen terug naar Breda, dichter bij onze familie en ons werk. Daar hebben we zin in, maar eerlijk is eerlijk: we gaan hier ook echt met een dubbel gevoel weg.

Wij gaan hier met heel veel mooie herinneringen de deur uit. Hopelijk stappen jullie straks binnen en denken jullie: ja... hier willen wij thuiskomen.”

Indeling
Begane grond
Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en het separate toilet. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en biedt daardoor volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. Dubbele deuren geven direct toegang tot de achtertuin.

Buitenruimte
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De relatief grote voortuin (ca. 5,60 x 5,70 m) ligt op het zuidoosten en biedt niet alleen privacy en ruimte voor de fietsen en kliko's, maar ook een fijne plek om 's ochtends in de zon met een kop koffie de dag te beginnen!

De achtertuin is toegankelijk vanuit de woonkamer en beschikt daarnaast over een praktische, afgesloten achterom. De tuin (ca. 5,50 x 5,20 m) ligt op het noordwesten. Een mooi formaat tuin om lekker buiten te eten én een fijne zithoek te creëren. De berging over de gehele breedte van de tuin is daarbij zeker geen overbodige luxe!

Eerste verdieping
De trap vanuit de hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een goed formaat en beschikt over een vaste kast. Daarnaast bevindt zich een tweede slaapkamer, op dit moment in gebruik als kinderkamer. Vanuit deze slaapkamer is het balkon bereikbaar.

Aan de voorzijde ligt de ruime badkamer. Deze moderne badkamer is fraai ingericht met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet. Naast de badkamer bevindt zich een separate waskamer met kastruimte waar tevens de cv-ketel is geplaatst. Op de overloop is extra kastruimte aanwezig.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping biedt nét dat beetje extra! De overloop vormt het centrale punt en geeft toegang tot nog twee slaapkamers. Daarmee beschikt de woning in totaal over vier slaapkamers.

Onder de schuine dakvlakken is aanvullende bergruimte aanwezig, waardoor ook deze verdieping praktisch kan worden benut.

Kortom:
Een fijn jaren-30-huis met volop ruimte, vier slaapkamers, energielabel A, een voor- én achtertuin en vooral heel veel sfeer. Tel daar de gezellige ligging in Zuilen en de stad lekker dichtbij bij op en je snapt het: hier wil je gewoon even komen kijken. En dan ben je waarschijnlijk direct verkocht…!

Bijzonderheden – Aanvullende informatie:
•Bouwjaar: ca. 1936;
•Woonoppervlakte: ca. 100m2; Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): ca. 2m2; Externe bergruimte (berging): ca. 9m2;
•Energielabel: A, geldig tot 4 november 2036; Verwarming en warmwatervoorziening: cv-ketel (2014), elektrische vloerverwarming (badkamer), vloerverwarming met warm water (woonkamer); mechanische ventilatie, airconditioning (2026) (voor warm en koud) in de slaapkamers; BGG: dubbel glas (m.u.v. voordeur), 1e en 2e verdieping: HR++ glas; grotendeels dakisolatie, vloerisolatie; 10 zonnepanelen (2022);
•De begane grond is voorzien van een houten vloer, de eerste en de tweede verdieping van laminaat;
•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: 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 Zuilen, Sectie C, Nummer 5133, groot 116m2

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.
















































WILLEM












SAMSUNG



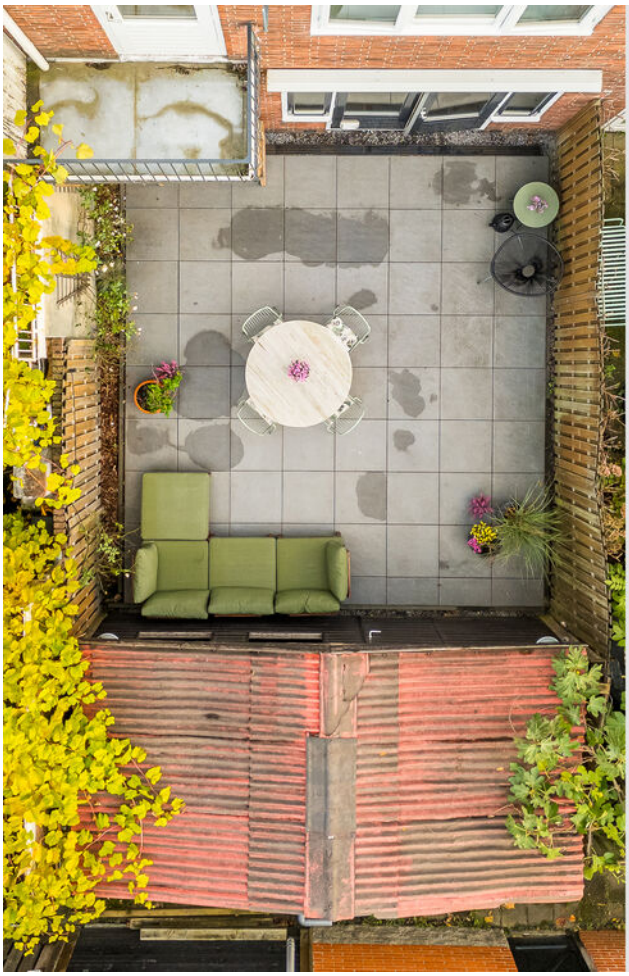







JOB



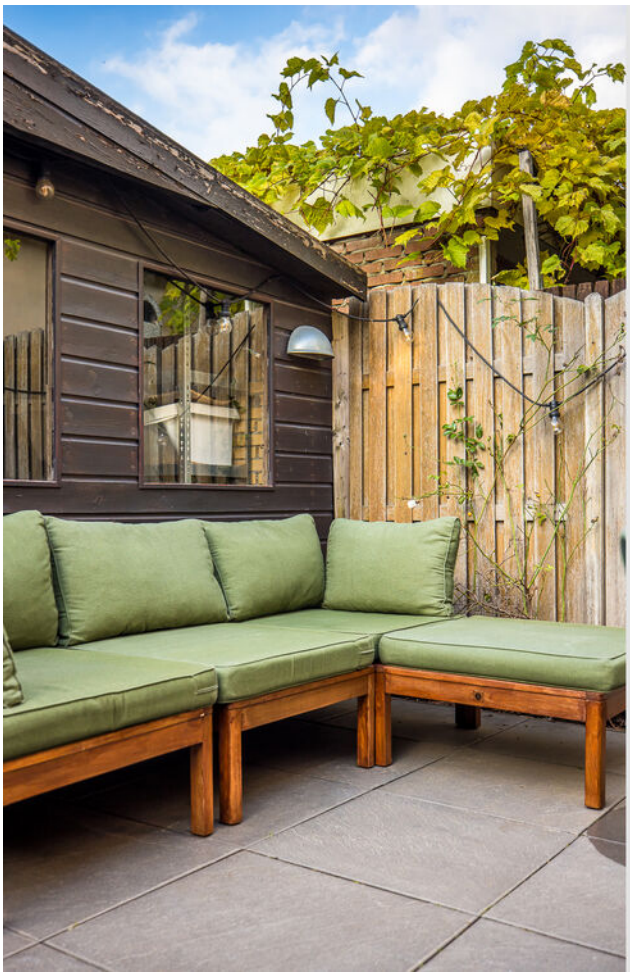












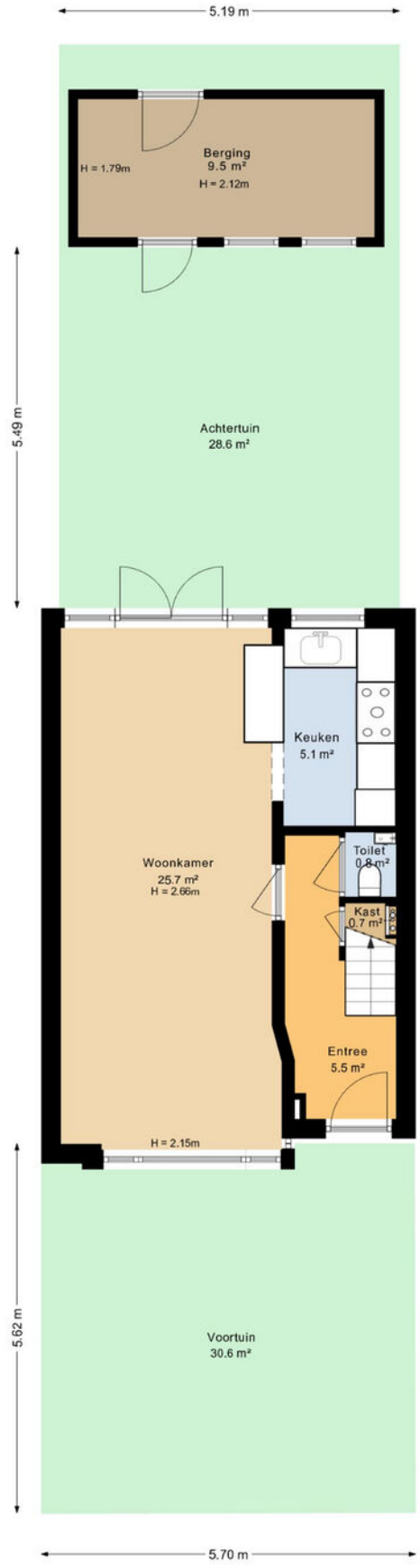






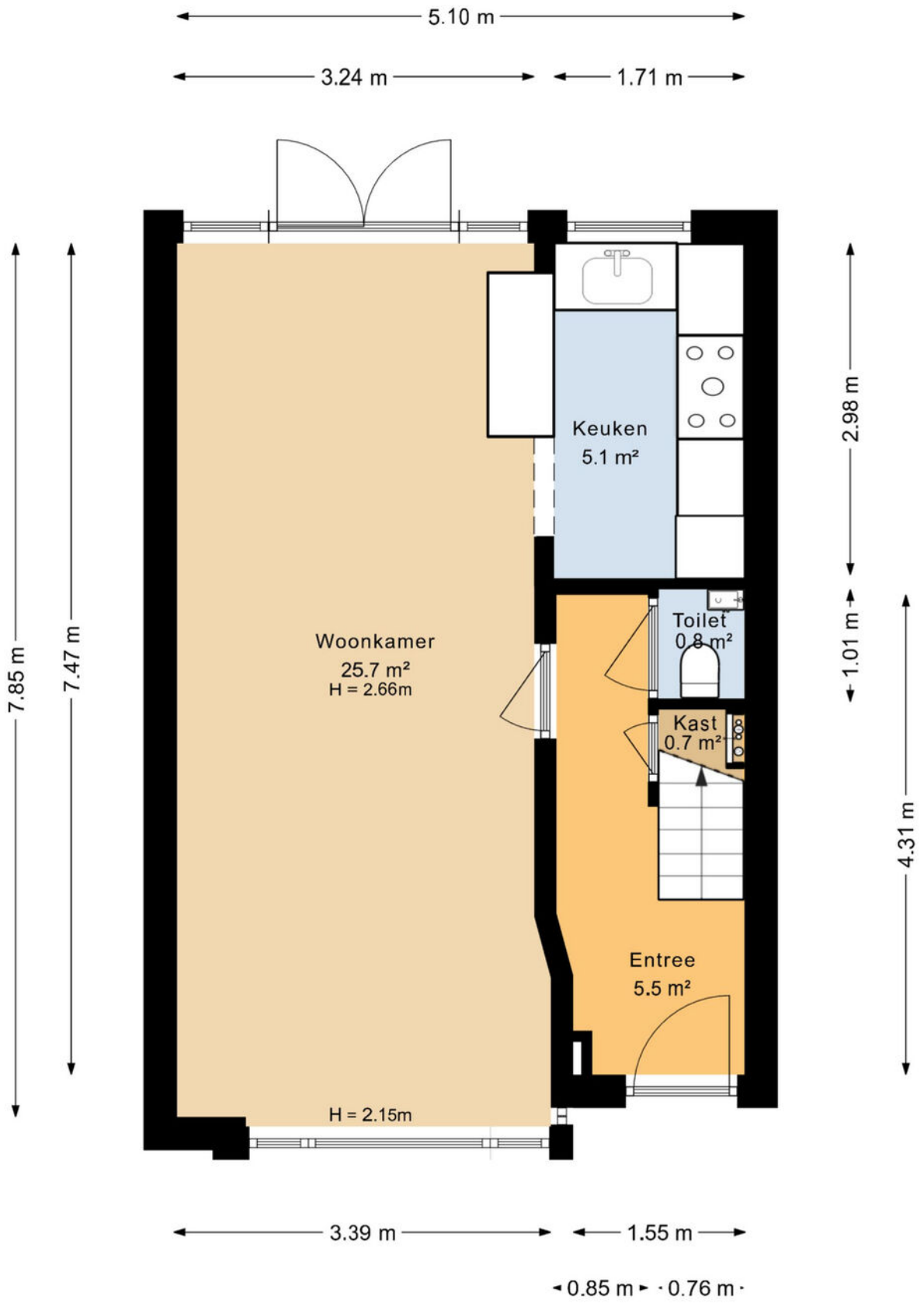


Plattegrond



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

Plattegrond



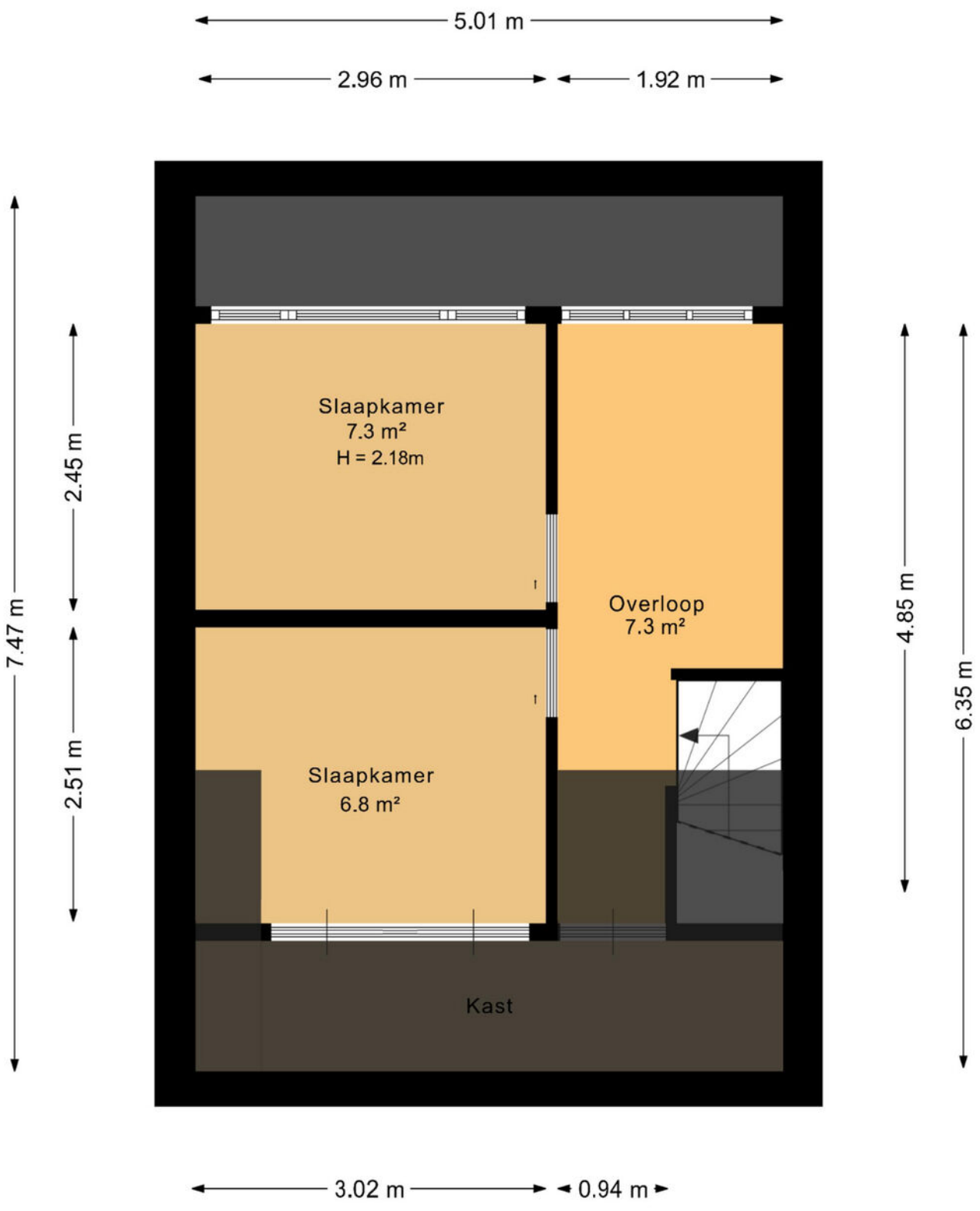
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

Plattegrond



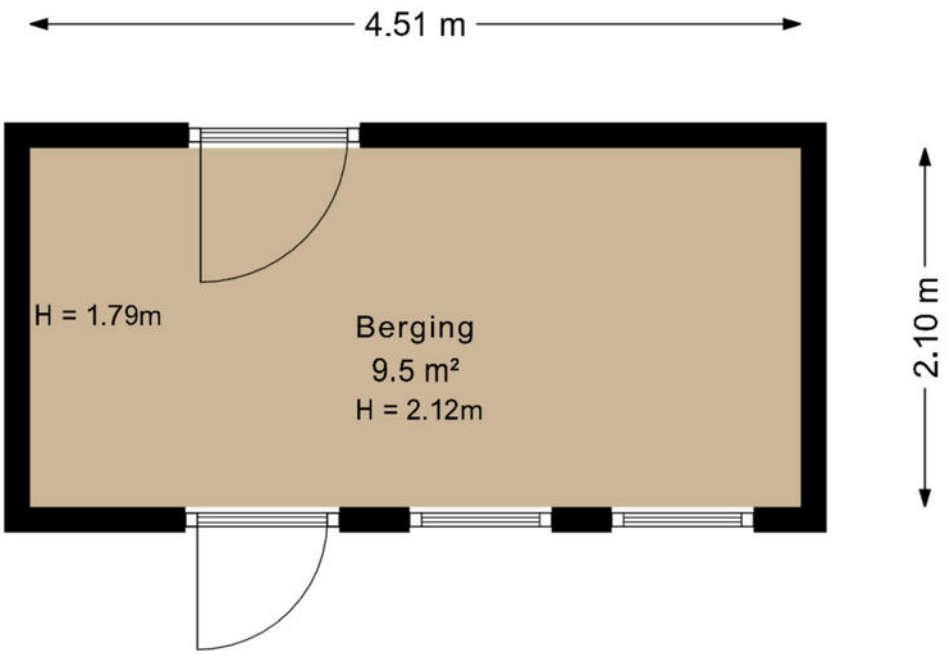
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

Plattegrond



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

Plattegrond

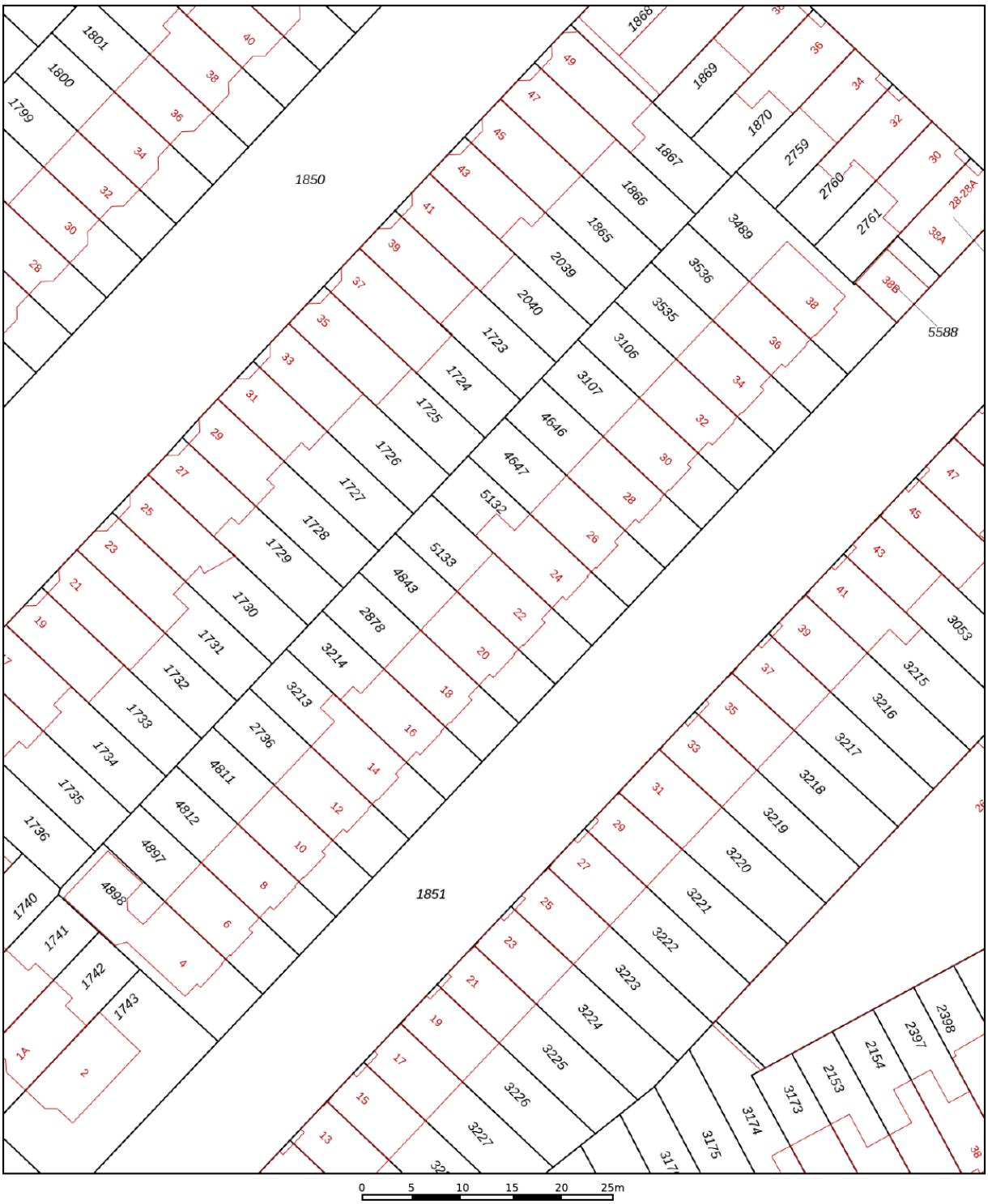


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleed.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: AHG 22



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

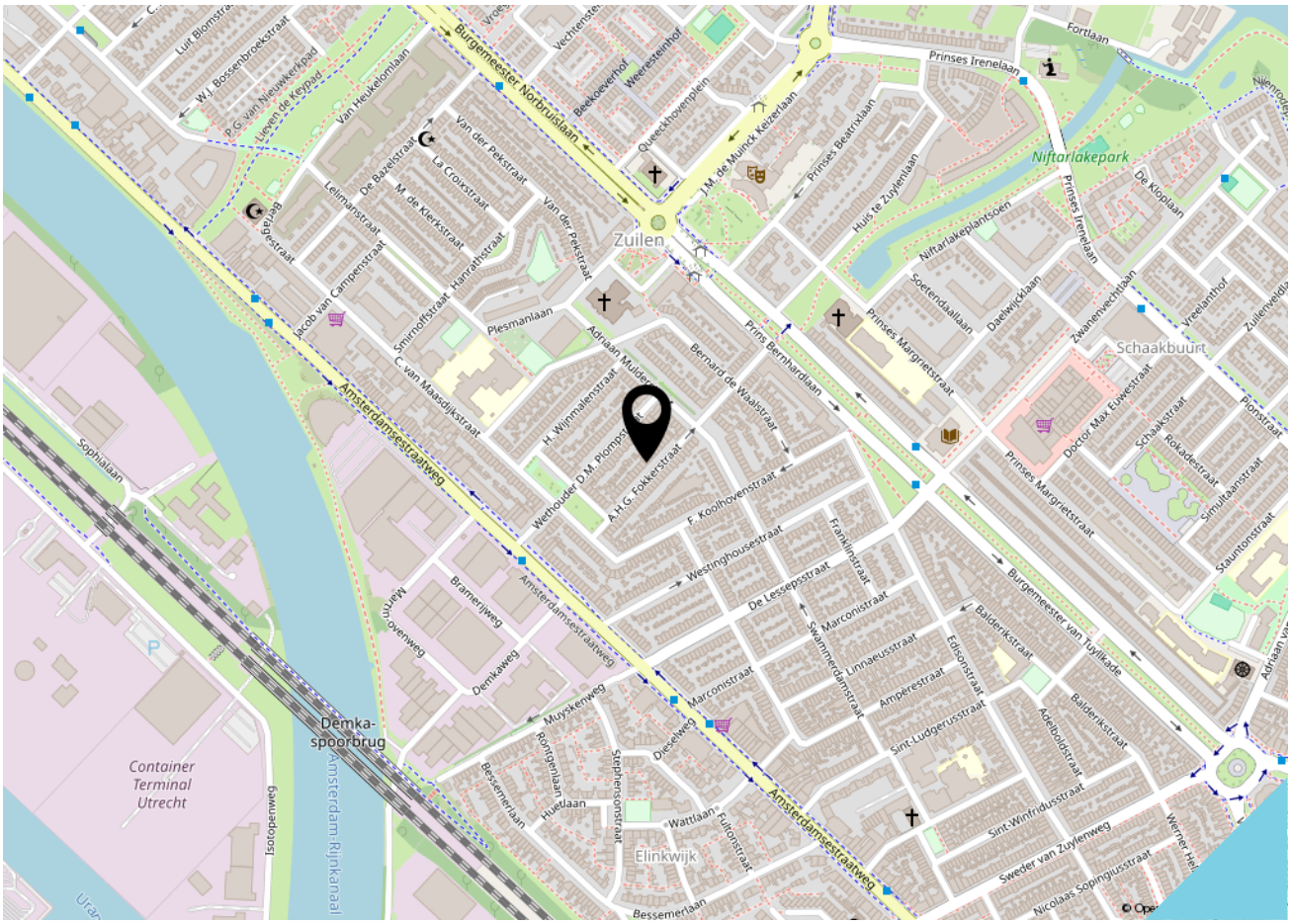
Kadastrale gemeente	Zuilen
Sectie	C
Perceel	5133

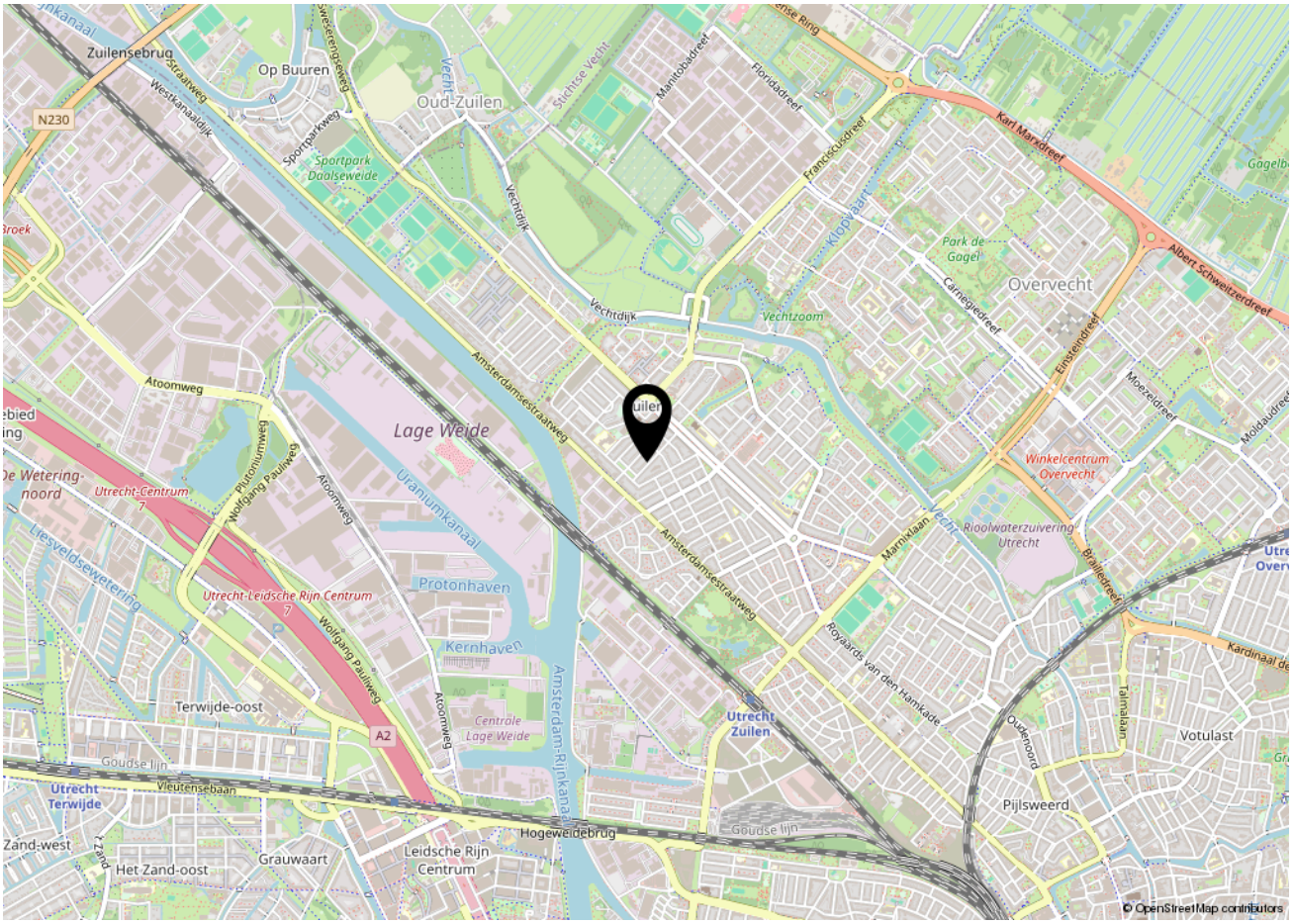
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

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 | NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut | NVM | Register Taxateur | funda



moves BY

Interesse?

Neem contact met ons op!

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