

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



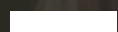
€ 1.185.000 k.k.

Wisselstraat 2
UTRECHT



KENMERKEN

183 m²



WOONOPPERVLAKTE

114 m²



PERCEELOPPERVLAKTE

655 m³



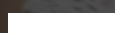
BRUTO INHOUD

2021



BOUWJAAR

5



KAMERS

4



SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
VLOERVERWARMING GEHEEL,
WARMTEPOMP
-

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK WARMTEPOMP

ZUID-OOST
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE
ITHO DAALDEROP



BESCHRIJVING

WISSELSTRAAT 2

Aan het Stootjukplein, op een van de meest vrije en bijzondere plekken van het autoluwe Wisselspoor, staat deze door Zecc Architecten ontworpen stadswoning van circa 183 m². Een woning waarin architectuur en wooncomfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen. De ligging is hier de grote verrassing. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over het Stootjukplein, het groen en de monumentale Bovenbouwwerkplaats. Aan de achterzijde ligt een zonnige tuin op het zuidoosten. Tussen deze twee buitenruimtes ontvouwt zich een woning met drie volwaardige woonlagen, grote raampartijen, hoge plafonds en een hoogwaardige maatwerkafwerking. De plafondhoogte loopt op de tweede verdieping op tot meer dan vier meter. Het daglicht krijgt alle ruimte. De grote glaspartijen halen de omgeving naar binnen. En doordat er zowel aan de voor- als achterzijde geen directe inkijk is, voelt de woning opvallend vrij.

Dit is stads wonen met ruimte om u heen.

De architectuur van de woning is sterk verbonden met de plek. De woning maakt deel uit van een kleinschalige rij architectenwoningen met de karakteristieke Soulwood-gevels, die het beeld van dit deel van Wisselspoor bepalen. De gevels hebben een krachtige uitstraling, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een lichte en open woning. Binnen is de relatie met buiten overal voelbaar. De seizoenen zijn hier onderdeel van het wonen. Groen in de zomer, veranderend licht in het najaar en de monumentale architectuur die in de winter meer op de voorgrond komt. Het uitzicht is geen decoratie, maar onderdeel van de woning.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijke opzet op. De begane grond is ontworpen als een open leefruimte waarin koken, eten, werken en ontspannen vanzelf in elkaar overlopen. Aan de parkzijde ligt de royale woonkeuken van By Sensa. De keuken vormt een centrale plek in het dagelijks leven en is uitgevoerd met hoogwaardige

materialen en apparatuur. Er is veel werk- en bergruimte en een wijnklimaatkast. Maar vooral het uitzicht maakt deze ruimte bijzonder. Terwijl u kookt, ontbijt of met vrienden aan tafel zit, kijkt u uit over het Stootjukplein, het groen en de monumentale Bovenbouwwerkplaats. Aan de tuinzijde bevindt zich de ruime woon- en eetkamer. De brede glazen pui loopt over vrijwel de volledige breedte van de woning en zorgt voor een sterke verbinding met de tuin. Op zonnige dagen kunnen de deuren worden geopend en wordt de tuin een vanzelfsprekend onderdeel van de leefruimte. De combinatie van glas, ruimte en zichtlijnen geeft de begane grond een bijzondere ruimtelijkheid. Tegelijkertijd voelt de woning door de maatwerkafwerking en de toepassing van warme materialen als een echt thuis.

Eerste verdieping

Een verdieping hoger bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer heeft een royaal formaat en beschikt over een eigen inloopkast. De grote ramen zorgen ook hier voor veel daglicht en uitzicht. De tweede slaapkamer is ruim genoeg voor een volwaardige slaapkamer en kan ook worden gebruikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer heeft een luxe, rustige uitstraling en is uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Het halfvrijstaande ligbad van Villeroy & Boch vormt samen met de ruime inloofdouche, het tweede toilet en het stijlvolle wastafelmeubel een compleet geheel. Ook op deze verdieping blijft de architectuur van de woning zichtbaar. De grote ramen en open zichtlijnen voorkomen dat het een traditionele slaapverdieping wordt.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is het verrassende hart van de architectuur. Hier komt de hoogte van de woning volledig tot zijn recht. De plafonds lopen op tot meer dan vier meter, waardoor deze verdieping een bijna loftachtige uitstraling krijgt. De stalen glazen pui versterkt het ruimtelijke karakter en zorgt voor een fraaie verdeling van de verschillende



Op dit moment wordt deze ruimte gebruikt als werk-, speel-, hobby- en sportruimte. De omvang maakt veel verschillende indelingen mogelijk. Een ruime thuiswerkplek, atelier, speelruimte, sportruimte of extra slaapvertrekken: de ruimte kan worden aangepast aan de levensfase en wensen van de nieuwe bewoners. De maatwerkkasten zorgen voor veel bergruimte en sluiten naadloos aan op het interieur. Ook de wasruimte is op een stijlvolle manier geïntegreerd. Door de hoogte, het daglicht en de openheid voelt deze verdieping als een bijzondere extra woonlaag.

Een van de meest bijzondere eigenschappen van Wisselstraat 2 is de combinatie van openheid en privacy. Aan de voorzijde ligt geen woning die het uitzicht blokkeert. Aan de achterzijde kijkt u uit op de eigen tuin. Daardoor is er geen directe inkijk van tegenoverliggende woningen. Dat is binnen een stedelijke omgeving een schaars gegeven. De grote ramen kunnen daardoor maximaal worden benut. Het resultaat is een woning die de voordelen van het stadsleven biedt, zonder het gevoel van dicht op elkaar wonen.

De woning is gebouwd in 2021 en beschikt over moderne installaties die passen bij het comfortniveau van de woning. De woning is volledig gasloos en voorzien van een bodemgebonden warmtepomp in eigendom, warmte- en koudeopslag (WKO) en 14 zonnepanelen in eigendom. Op alle drie de woonlagen is vloerverwarming én vloerkoeling aanwezig. De balansventilatie met warmteterugwinning zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. De volledige isolatie, het glasvezelnetwerk en de hoogwaardige afwerking maken de woning compleet. De combinatie van deze voorzieningen zorgt voor comfort in alle seizoenen en een energiezuinig gebruik.

De circa 33 m² grote achtertuin ligt op het zuidoosten. Hier is ruimte voor een grote eettafel, een loungeplek en groen. De tuin krijgt gedurende de dag volop zon en vormt een rustige plek om buiten te zitten. De tuin is direct verbonden met de woonruimte en voelt daardoor als een extra kamer van het huis. De vrijstaande houten berging staat buiten de tuin en beschikt over elektra en een sedumdak. Er is voldoende ruimte voor fietsen en andere spullen. Doordat de berging buiten de tuin

is geplaatst, blijft de volledige oppervlakte van de achtertuin beschikbaar als leefruimte. Direct naast de woning ligt een vaste parkeerplaats in de voormalige Bovenbouwwerkplaats. De parkeerplaats wordt gehuurd. Een bijzonder detail is de mogelijkheid om hier elektrisch te laden. De historische Bovenbouwwerkplaats vormt daarmee niet alleen onderdeel van het uitzicht, maar speelt ook een praktische rol in het dagelijks wonen.

Wisselspoor is een plek met een eigen karakter. Op het voormalige Werkspoor-terrein is een nieuwe stadswijk ontstaan waarin de industriële geschiedenis van Utrecht zichtbaar is gebleven. Oude spoorstructuren en monumentale gebouwen vormen het decor voor moderne architectuur, groen en openbare ruimte. Dat levert een omgeving op die anders voelt dan veel andere nieuwbouwlocaties. De wijk is autoluw, groen en levendig. Er is ruimte voor kinderen, voor ontmoeting en voor een wandeling. Tegelijkertijd ligt het centrum van Utrecht dichtbij. In de directe omgeving bevinden zich onder andere De Hondekop, MOOS, De Bakkert, Familie Van Rijk, de Ping Pong Club en Satriale's. Voor ontspanning ligt het Julianapark op loopafstand. Ook de historische binnenstad is dichtbij: op circa tien minuten fietsen staat u midden in het centrum van Utrecht. Station Utrecht Zuilen en Utrecht Centraal zijn goed bereikbaar en ook de belangrijkste uitvalswegen liggen binnen handbereik. Wisselspoor combineert daarmee een rustige woonomgeving met alles wat de stad te bieden heeft.

Wisselstraat 2 onderscheidt zich door de combinatie van de architectuur van Zecc, de karakteristieke Soulwood-gevel, plafondhoogtes tot ruim vier meter, vrij uitzicht, veel privacy, een zonnige tuin op het zuidoosten, hoogwaardige afwerking en een unieke ligging in Wisselspoor dicht bij de binnenstad.

Juist die combinatie maakt deze woning bijzonder. Hier woont u in Utrecht, maar met ruimte en groen om u heen. Hier woont u midden in een jonge, levendige wijk, maar met de rust van een autoluwe omgeving. En hier kijkt u iedere dag uit op een stukje industrieel erfgoed dat het karakter van Wisselspoor bepaalt. Wisselstraat 2 is stads wonen op zijn best: architectonisch sterk, ruim, licht en verrassend vrij.



Bijzonderheden

- Circa 184 m² woonoppervlakte;
- Bouwjaar 2021;
- Ontworpen door Zecc Architecten;
- Karakteristieke Soulwood-gevel;
- Gelegen aan het Stootjukplein;
- Autoluwe ligging;
- Vrij uitzicht over het Stootjukplein, het groen en de monumentale Bovenbouwwerkplaats;
- Veel privacy en geen directe inkijk van tegenoverliggende woningen;
- Drie volwaardige woonlagen;
- Zeer royale multifunctionele ruimte op de tweede verdieping;
- Plafondhoogtes tot meer dan 4 meter;
- Stalen glazen pui op de tweede verdieping;
- Hoogwaardige maatwerkafwerking;
- Woonkeuken van By Sensa;
- Inloopkast bij de hoofdslaapkamer;
- Circa 33 m² achtertuin op het zuidoosten;
- Vrijstaande houten berging met elektra en sedumdak;
- Volledig gasloos;
- Bodemgebonden warmtepomp in eigendom;
- WKO-installatie;
- 14 zonnepanelen in eigendom;
- Vloerverwarming en vloerkoeling op alle verdiepingen;
- Balansventilatie met warmteterugwinning;
- Volledig geïsoleerd;
- Coretec PVC-vloeren;
- Vaste parkeerplaats (huur) naast de woning;
- Mogelijkheid tot elektrisch laden;
- Energielabel A

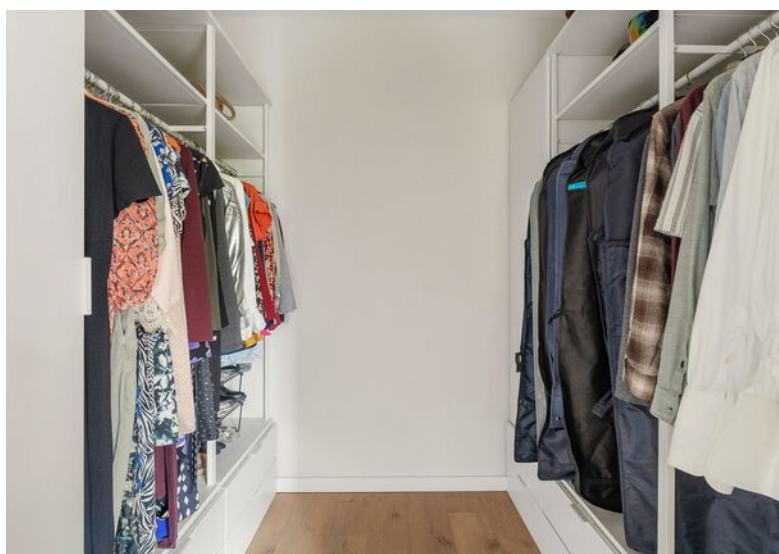




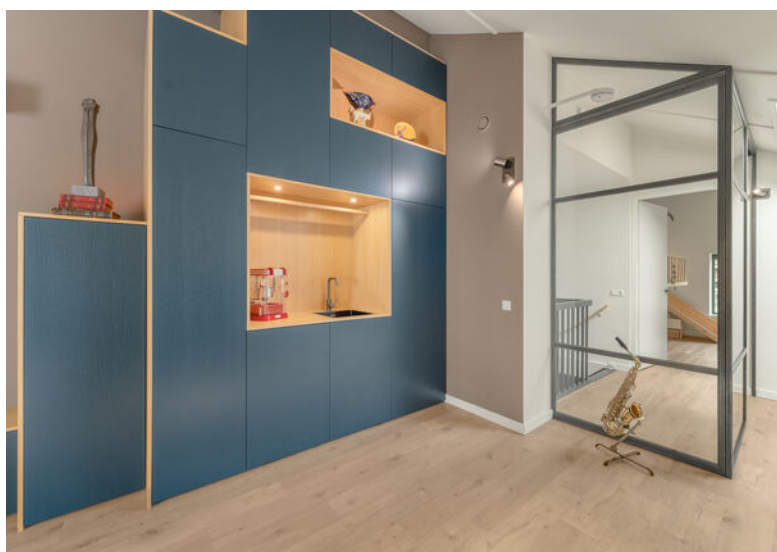




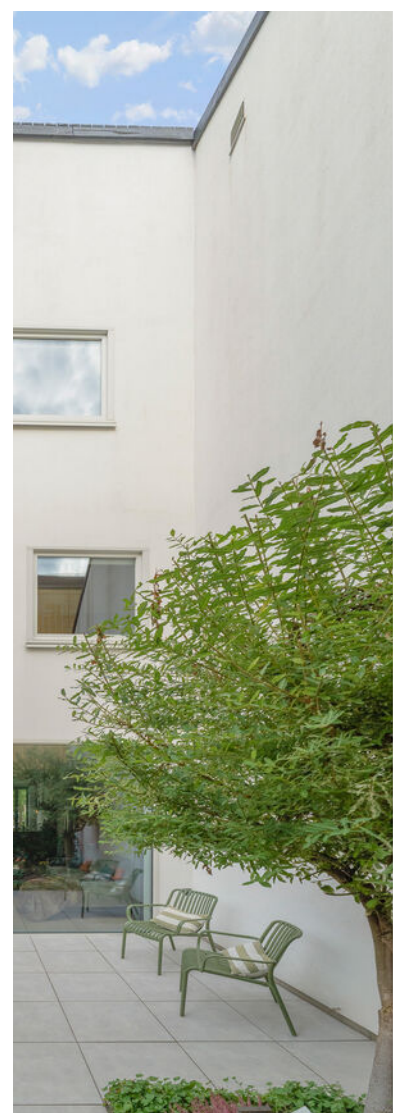














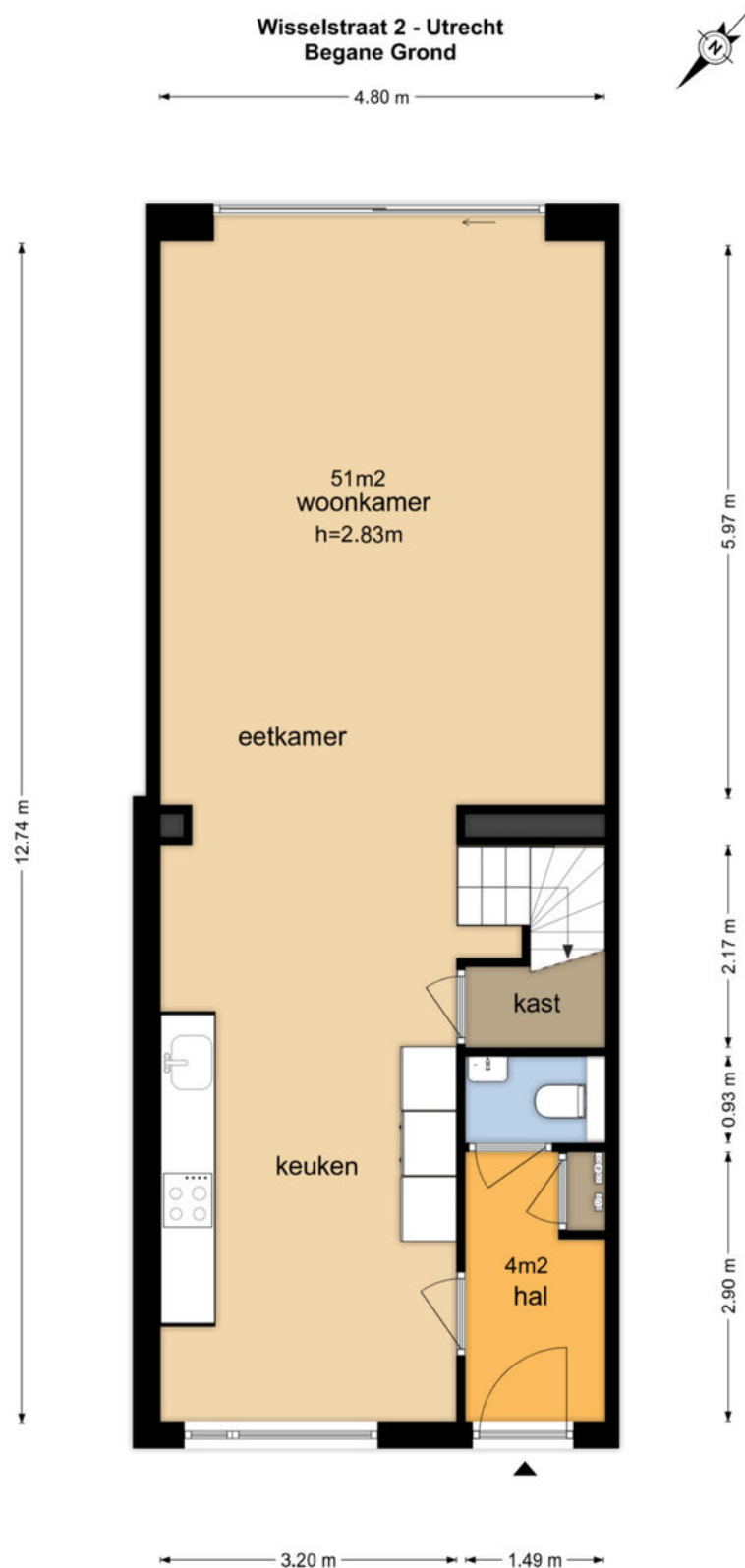




IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

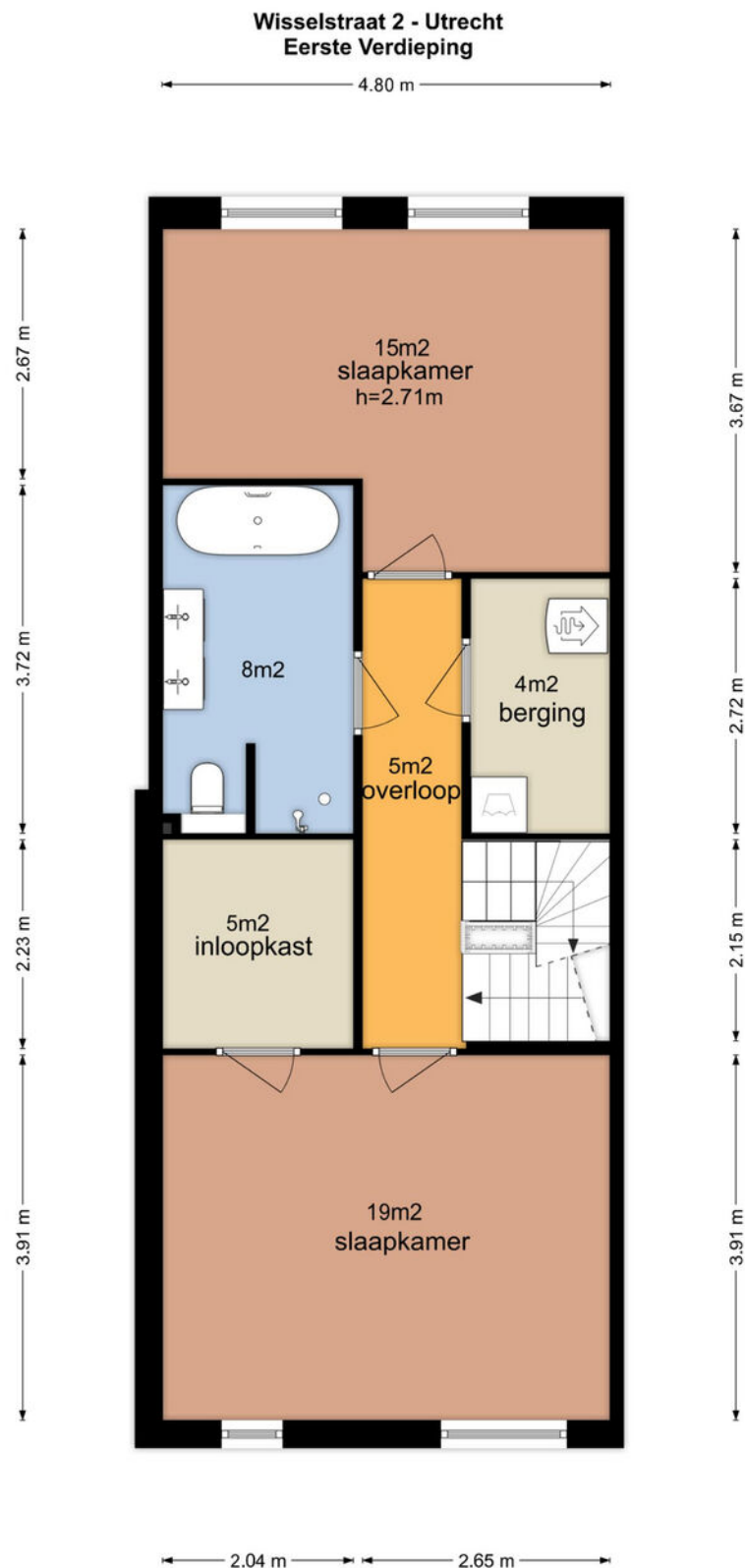


BEGANE GROND



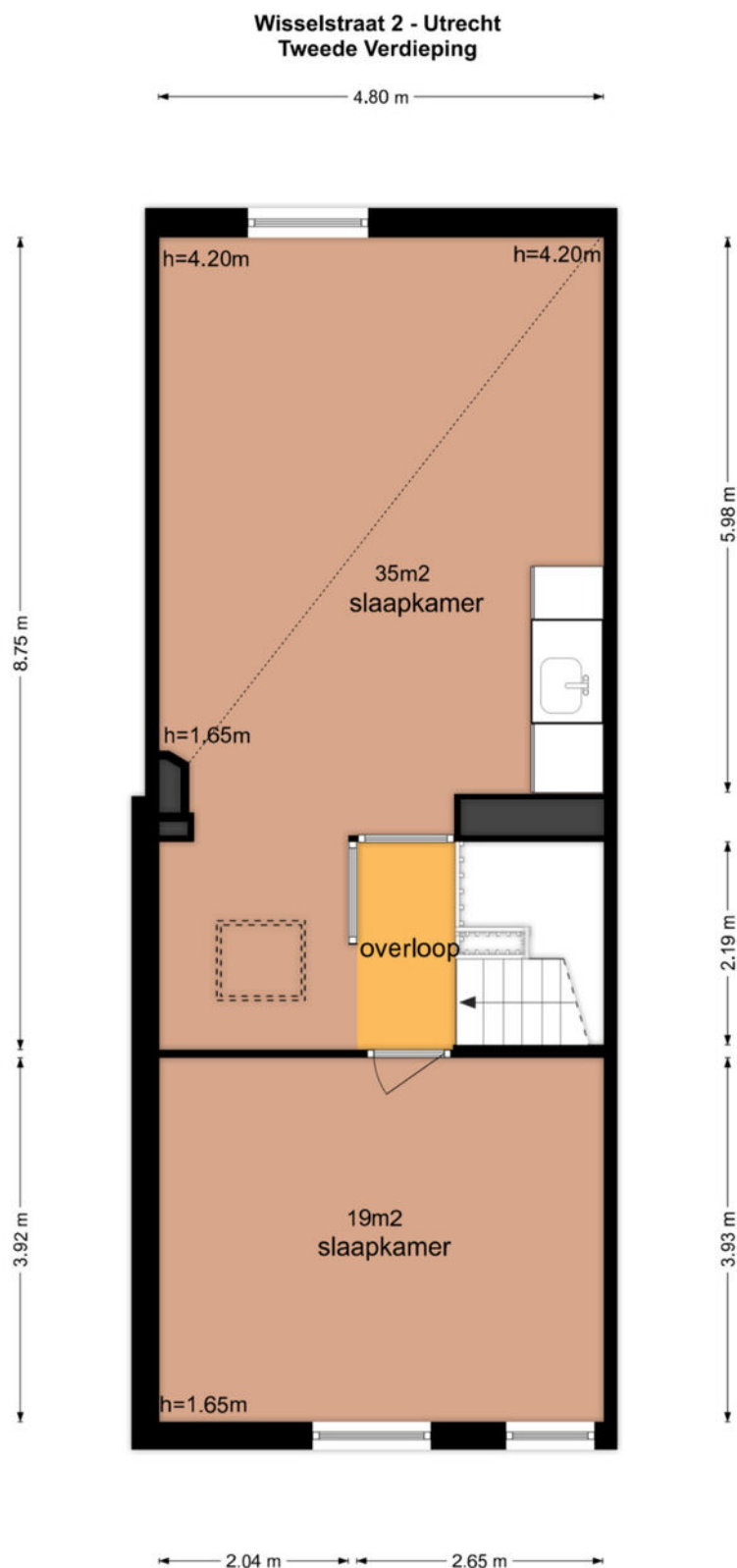
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING

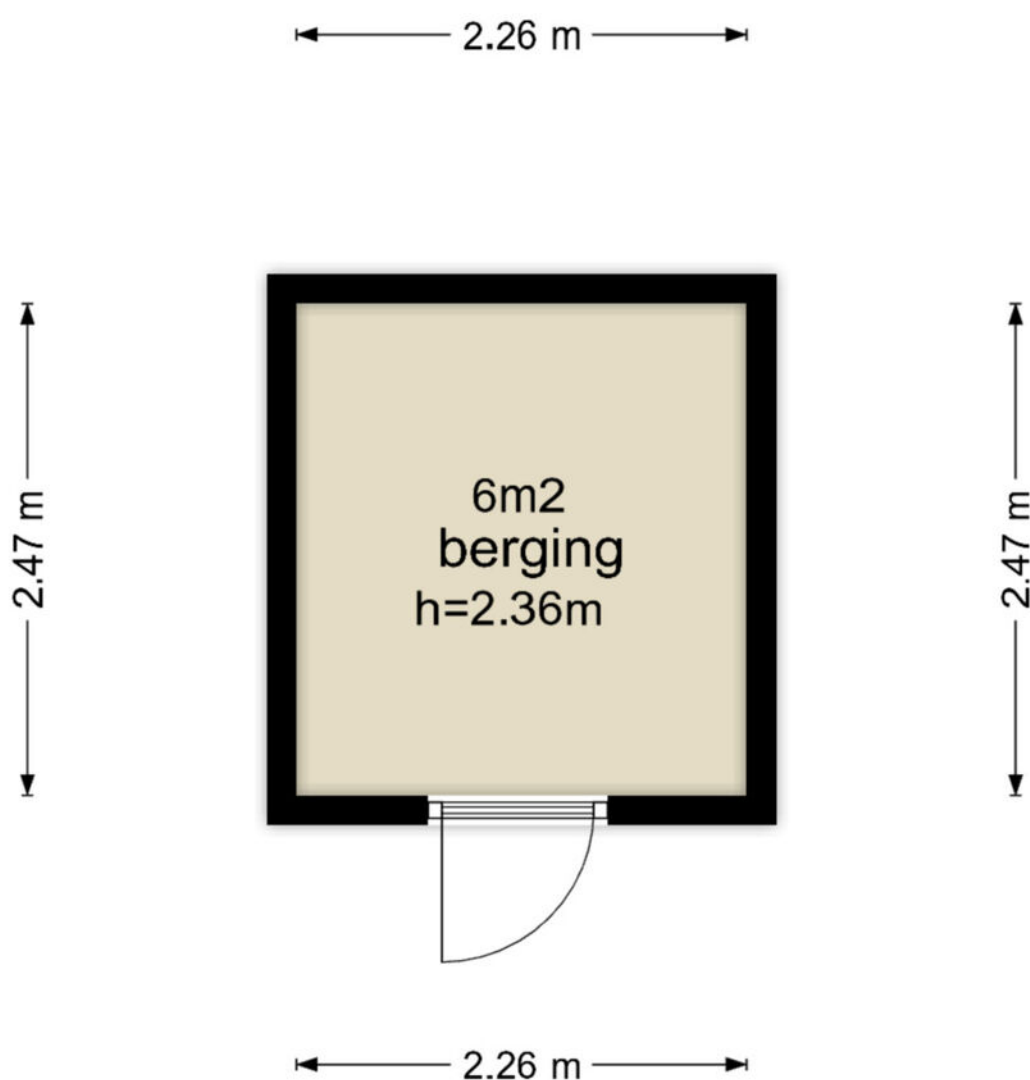


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

BIJGEBOUW

BERGING

Wisselstraat 2 - Utrecht Berging



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

KADASTRALE KAART

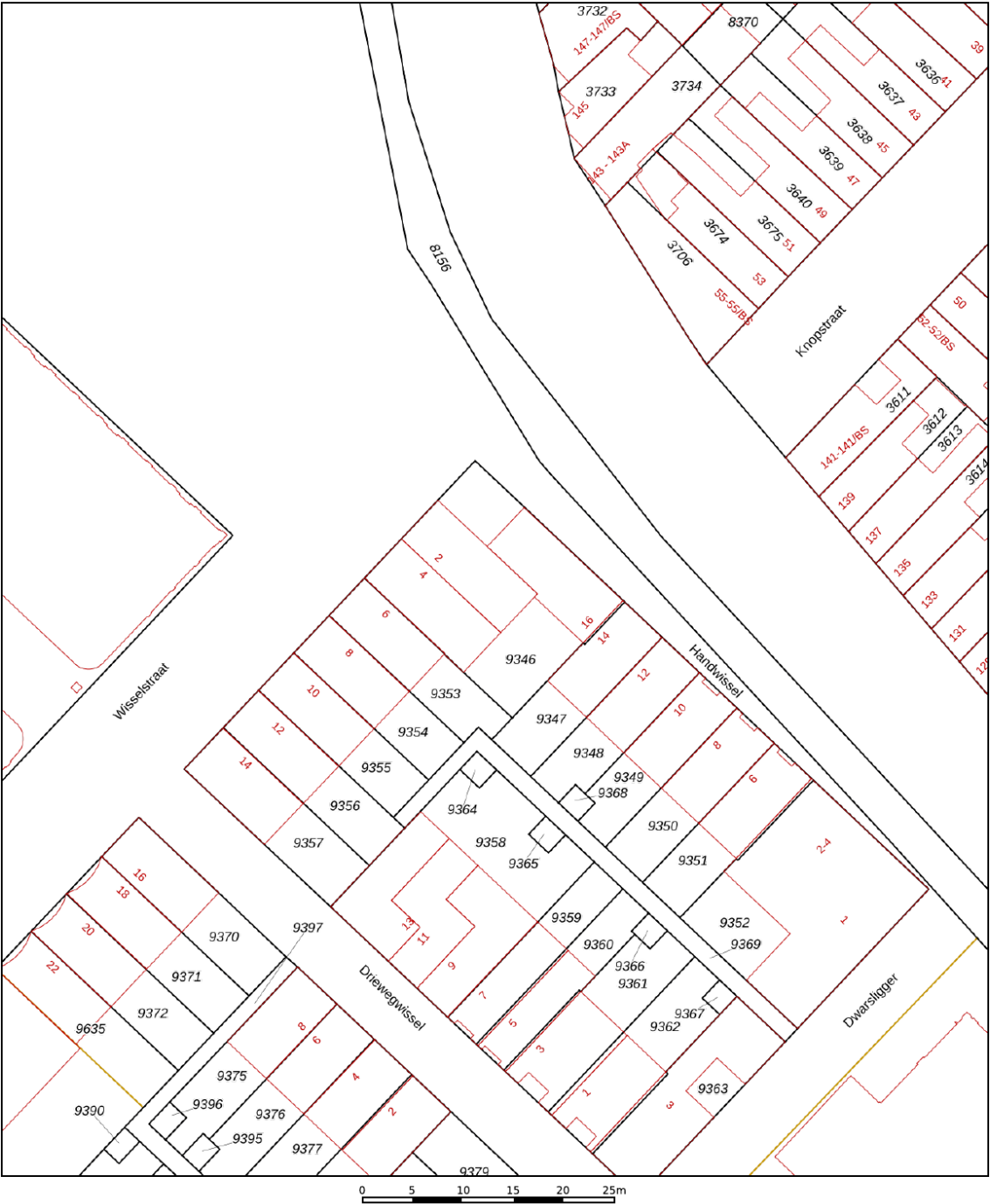
GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL

EIGENDOM

CATHARIJNE
B
9401 A-2, 9369 (MANDELIC) EN 9367
(BERGING)
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: bur



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie B

Perceel 9346

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026

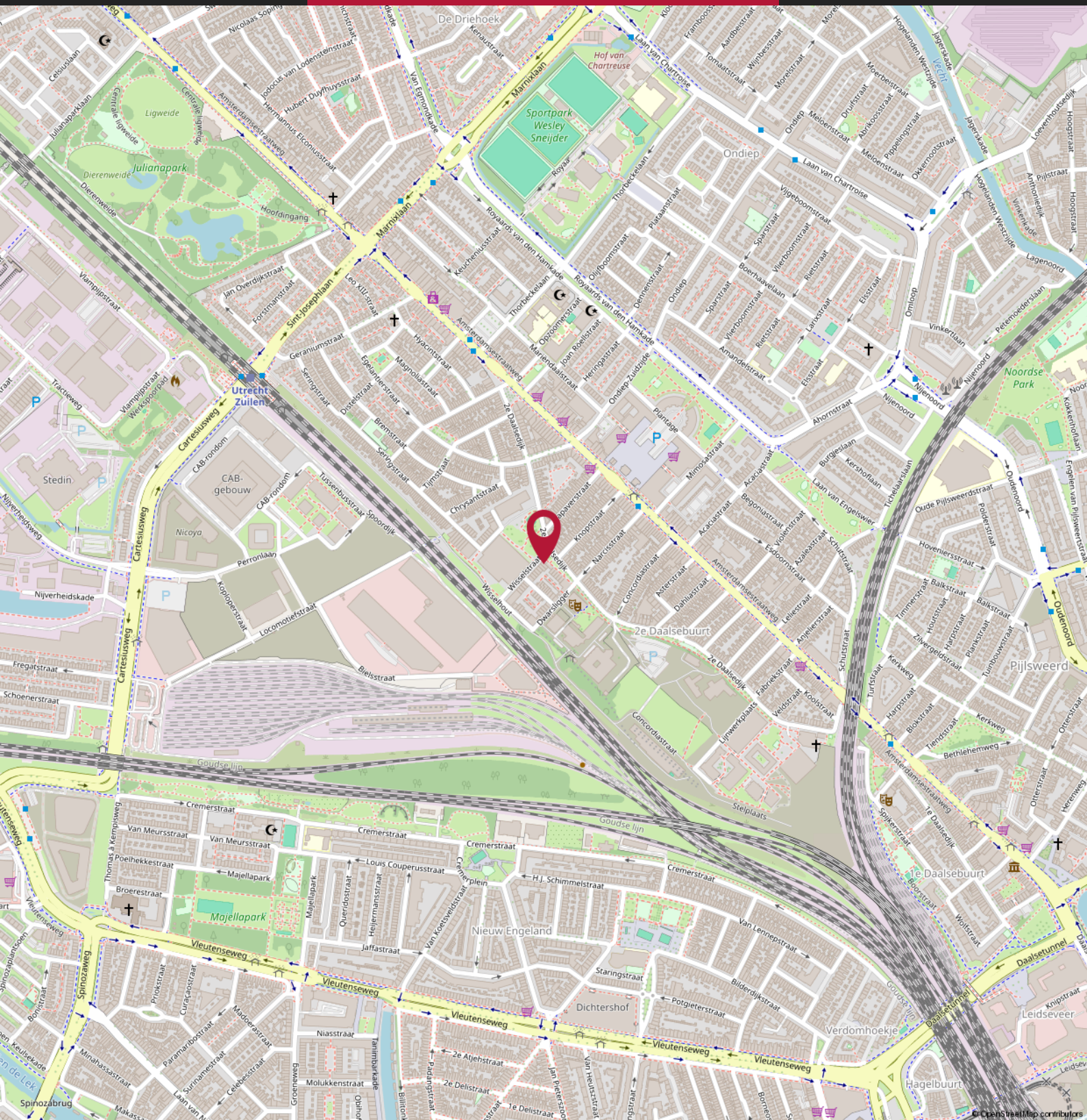
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

UTRECHT



Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vlist

BURGERSDIJK MAKELAARS

"We zien steeds meer Burgersdijk voorbij komen", aldus een geïnteresseerde nieuwe opdrachtgever. En die groei klopt. In toenemende mate raak ik in gesprek over onze toenemende aanwezigheid in de lokale huizenmarkt. Maar wát maakt ons eigenlijk zo succesvol? Ik besloot intern de visie op te halen.

"Trots zijn wij dat Burgersdijk Makelaars een begrip in de Bilthovense regio is. Al ruim 65 jaar zetten wij onze klanten centraal in de dienstverlening en blinken wij uit in betrokkenheid", aldus Marc. Om te vervolgen: "Onze medewerkers zijn zelf afkomstig uit Bilthoven en voelen de lokale markt geruisloos aan. Wij focussen op het ontzorgen van onze opdrachtgevers in het gehele proces en zien dat persoonlijk aandacht opdrachtgevers bindt. Wij gaan geen vraag uit de weg en staan te allen tijde klaar te begeleiden in aan- en verkoop wensen.

Met ervaring, kennis van de lokale markt en een niet onbelangrijke alertheid weten buitendienstmedewerkers Pieter en Marc-Jan samen met Marc opdrachtgevers en huizen bij elkaar te brengen. "Wij zijn scherp en houden elkaar doorlopend op de hoogte van alles wat speelt. En natuurlijk helpt onze aanwezigheid in het sociale netwerk", aldus onze drie makelaars. "Maar niet alle credits naar ons natuurlijk. Alleen door de combinatie met de servicegerichtheid van onze binnendienstmedewerkers Linda, Annemieke en Mignon staat er een goed ingespeeld team klaar. Samen staan we sterk!"

En ik deel deze visie. Vanuit onze roots in Bilthoven zijn wij als team trots op ons bedrijf en het succes. Deze trots zetten wij om in passie en betrokkenheid en dit zorgt voor buitengewone tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij zien u graag terug bij Burgersdijk!

10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01



Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02



Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03



Hoe lang staat de woning te koop?

04



Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05



Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06



Wat is de ligging van de tuin?

07



Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)

08



Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09



Is er een bouwtechnisch rapport?

10



Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

Emmaplein 6
3722 AD Bilthoven
T: 030-2287611
E: bilthoven@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

