

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 2.490.000 k.k.

Te Korte Baanstraat 7
UTRECHT



KENMERKEN

296 m²

WOONOPPERVLAKTE

610 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1345 m³

BRUTO INHOUD

1880

BOUWJAAR

7

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
EENGEZINSWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, WARMTEPOMP
C.V.-KETEL, ELEKTRISCHE BOILER
EIGENDOM

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

RONDOM
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS



BESCHRIJVING

1E KORTE BAANSTRAAT 7

Een verborgen architectonisch koetshuis op een uitzonderlijke plek bij de Maliebaan

Verscholen achter de statige gevels van Utrecht-Oost ligt een woning die zich zelden laat vergelijken: een vrij gelegen voormalig koetshuis met aangrenzende koetsierswoning en tuinvleugel, midden in de stad en toch omgeven door rust, groen en privacy. 1e Korte Baanstraat 7 is een architectonisch statement met een rijke historie, een uitzonderlijke ruimtelijkheid en een sfeer die onmiddellijk raakt.

Het oorspronkelijke koetshuis, gebouwd rond 1880 en behorend bij het voorname pand aan de Maliebaan 23, is door de jaren heen getransformeerd tot een zeer bijzondere stadsresidentie. Historische baksteen, hoge volumes, royale glaspartijen, hergebruikte materialen en moderne afwerking komen hier samen in een woonhuis met karakter, gelaagdheid en internationale allure. De woning werd ontworpen en bewoond door architectenechtpaar. Circulariteit, ambacht en ruimtelijke beleving vormen de basis van het ontwerp.

Binnen is de woning verrassend open en licht. De royale leefruimten staan in directe verbinding met de tuin rondom, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Grote openslaande deuren, hoge plafonds, zichtlijnen en de bijzondere materialisatie geven de woning een loftachtige kwaliteit, zonder aan warmte of geborgenheid te verliezen. Het is een huis voor wie ruimte zoekt, maar ook stilte; voor wie midden in Utrecht wil wonen, maar niet wil inleveren op privacy, groen en zelfstandigheid.

De woning biedt bovendien een zeldzame flexibiliteit. Door de combinatie van het koetshuis, de voormalige koetsierswoning en de tuinvleugel zijn uiteenlopende woonvormen denkbaar: royaal gezinswonen, wonen en werken aan huis, een atelier of praktijkruimte, een gastenverblijf, een

zelfstandige woonunit of een indeling met meerdere slaap- en badkamers. Daarmee is dit niet alleen een indrukwekkend huis, maar ook een toekomstbestendige woonplek die zich kan voegen naar verschillende levensfasen en woonwensen.

Indeling

Begane grond

Via de besloten entree bereikt u het terrein en de woning. Direct valt de bijzondere setting op: een vrij gelegen volume, omsloten door tuin en met een ongekennde mate van privacy voor een locatie zo dicht bij de binnenstad.

De begane grond vormt het hart van de woning. De royale woonruimte heeft een open en lichte uitstraling, met grote raampartijen en meerdere openslaande deuren naar de tuin. De keuken is centraal gepositioneerd en vormt een vanzelfsprekend ontmoetingspunt tussen wonen, koken en dineren. De ruimtelijkheid wordt versterkt door de hoogte, de zichtlijnen en de combinatie van stoere, hergebruikte materialen met verfijnde details zoals natuursteen en handgebakken tegels.

Daarnaast bevinden zich op de begane grond meerdere vertrekken die uitstekend dienst kunnen doen als eetkamer, werkkamer, atelier, speelkamer, logeerkamer of extra slaapruijnte. Ook zijn er sanitaire voorzieningen, bergruimte en praktische kasten aanwezig. De opzet maakt het mogelijk om functies van elkaar te scheiden zonder dat het geheel zijn openheid verliest.

De tuinvleugel en de voormalige koetsierswoning bieden extra gebruiksmogelijkheden. Afhankelijk van de wensen van de koper kunnen deze ruimten worden betrokken bij het hoofdwoonhuis of juist meer zelfstandig functioneren, bijvoorbeeld als werkruimte, gastenverblijf of woonunit.

Eerste verdieping

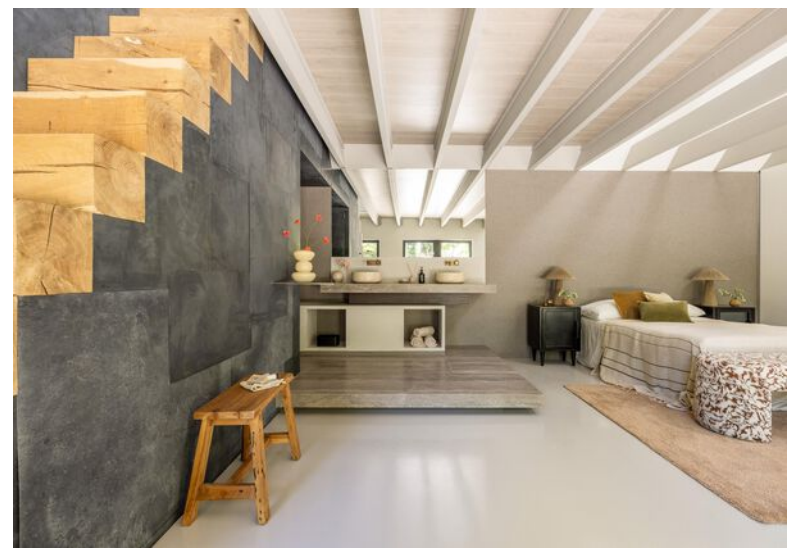
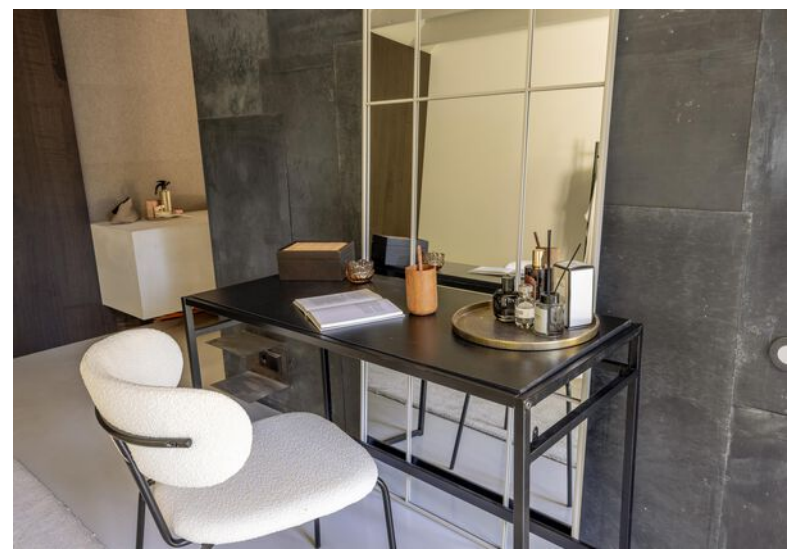




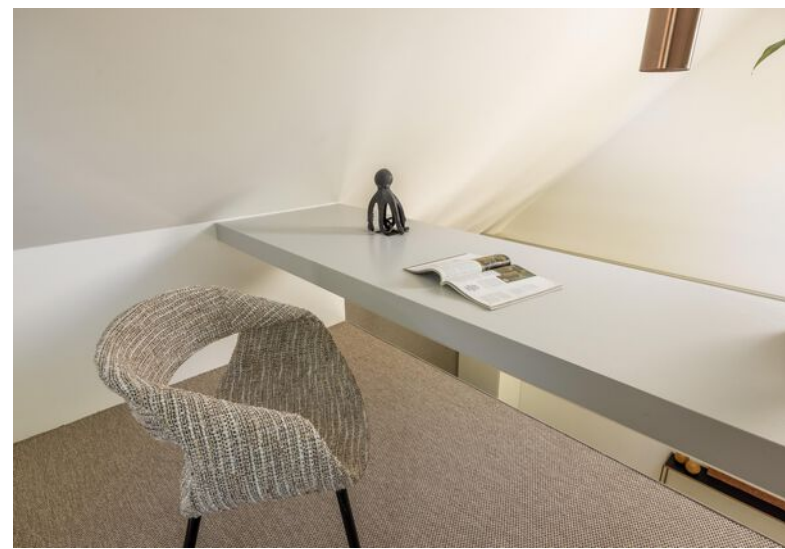
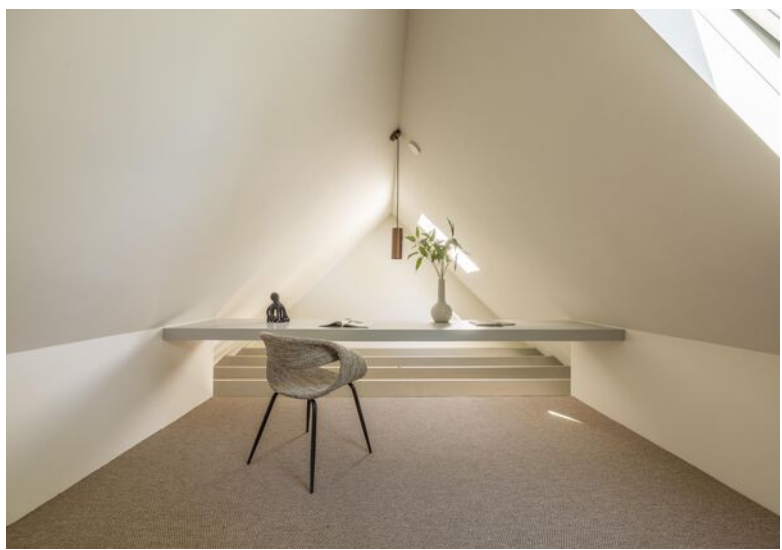


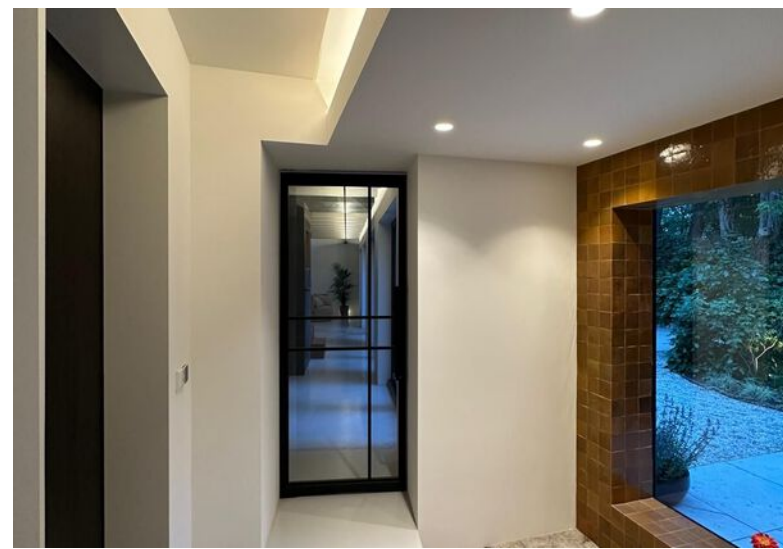








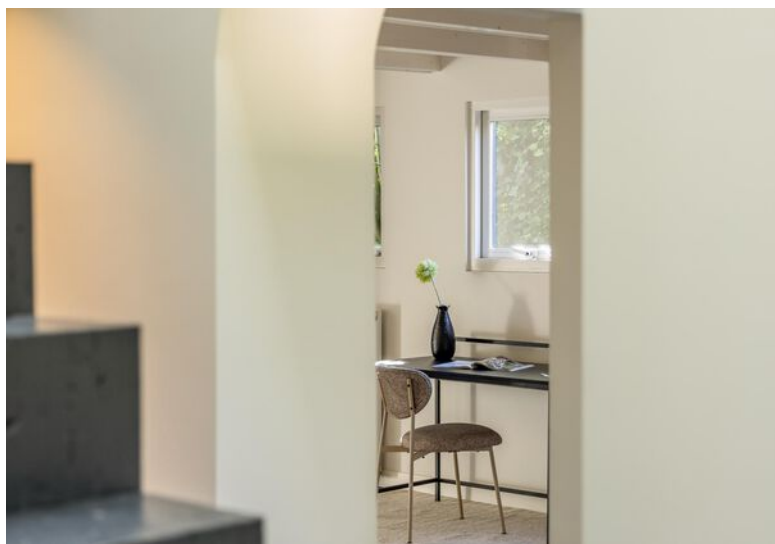






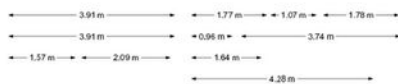
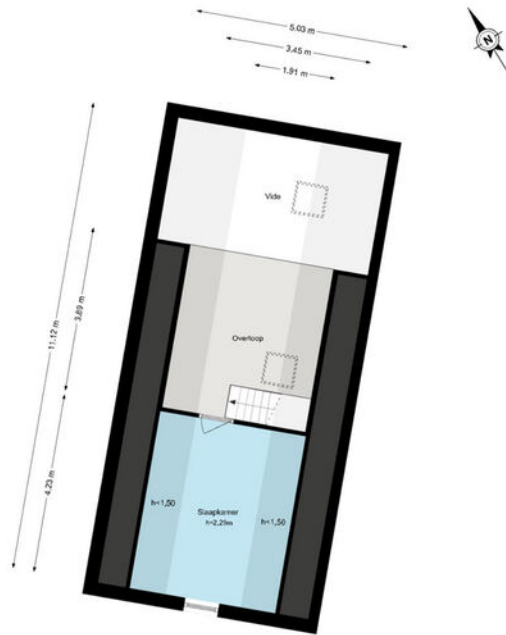


IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



EERSTE VERDIEPING

1e Korte Baanstraat 7 - Utrecht
Eerste verdieping



KADASTRALE KAART






GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

ABSTEDE, ABSTEDE, ABSTEDE
C, C, C
8164, 8985, 8988
VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM,
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1e korte baan



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Abstede	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8164	
	Bebouwing		

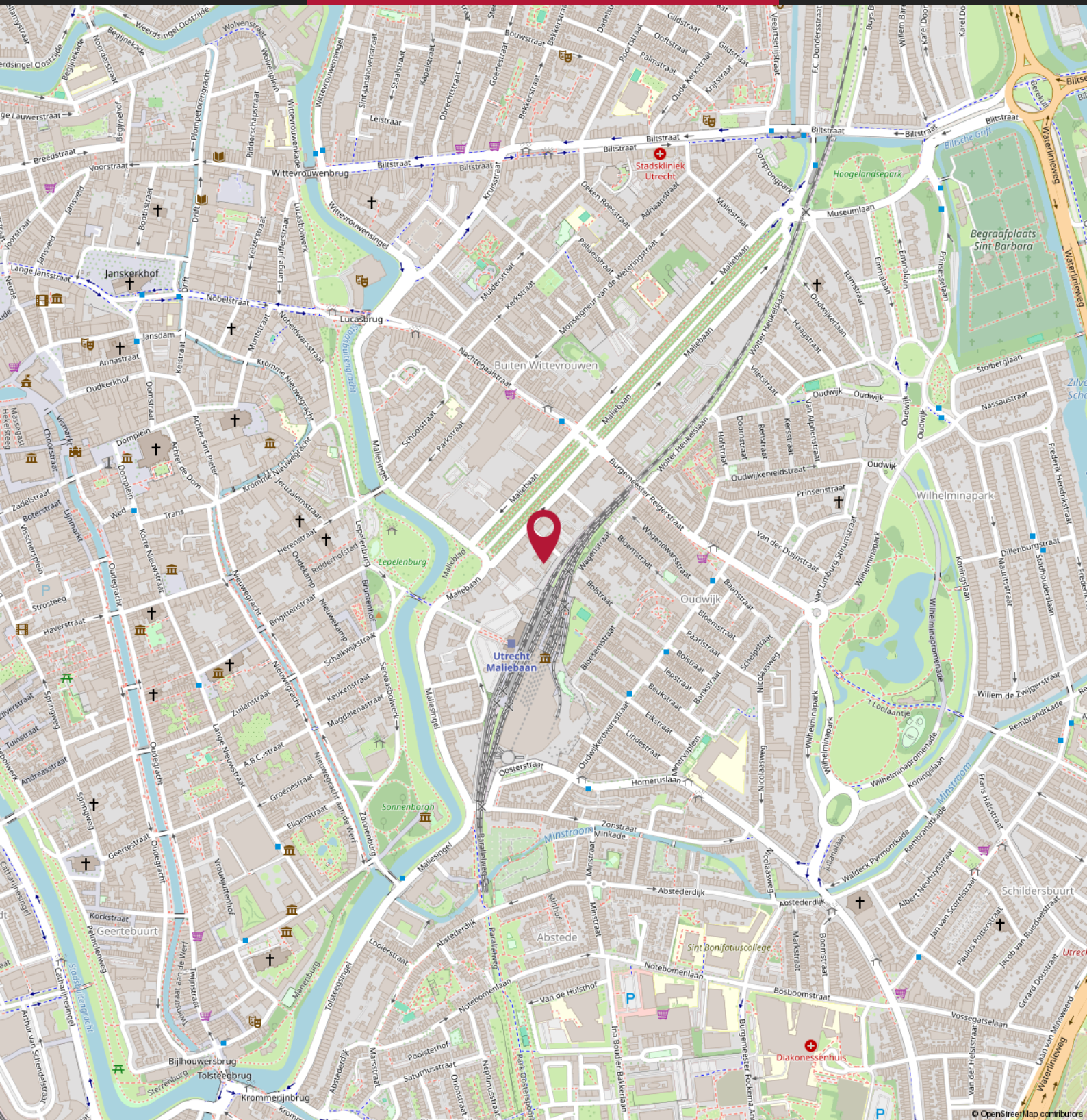
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra

BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!



BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!



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.

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 geluidsoverlast (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?



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Maliebaan 48
3581 CS Utrecht
T: 030-2340008
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

