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	**IN OVERLEG**	LIGGING TUIN	**ZUIDOOST**
SOORT WONING	**EENGEZINSWONING**	ISOLATIE	**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE**
BOUWTYPE	**BESTAANDE BOUW**		
VERWARMING	**VLOERVERWARMING GEHEEL, WARMTEPOMP**	MERK CV-KETEL	**WARMTEPOMP**
		BOUWJAAR CV-KETEL	**WARMTEPOMP**
WARM WATER	**-**		



BESCHRIJVING
WISSELSTRAAT 2

Een woning die af is, in een wijk die leeft
Wisselspoor heeft een eigen karakter: een autoluwe, levendige Utrechtse wijk met horeca om de hoek en industrieel erfgoed en architectuur als decor. Hier is alles af en de buurt leeft. Wisselstraat 2 is een uitzonderlijk ruime stadswoning van 183 m², met vier slaapkamers, energielabel A+++ en vrij uitzicht over een groen park. Ontworpen door Zecc Architecten en vijf jaar met plezier bewoond. Met een zonnige tuin op het zuidoosten en een loftachtige verdieping met plafonds van ruim vier meter.

Vrij uitzicht, geen inkijk
Voor de deur het Stootjukplein, het groen en de monumentale Bovenbouwwerkplaats en Onderdelenloods. Aan de achterkant uw eigen tuin zonder inkijk.
De woning maakt deel uit van een rij architectenwoningen met karakteristieke Soulwood-gevels. De grote ramen halen de omgeving naar binnen en elk seizoen ziet het er anders uit: groen in de zomer, veranderend licht in het najaar, monumentale architectuur in de winter. Het uitzicht is geen decoratie, maar onderdeel van de woning.

Begane grond: koken met uitzicht
Een open leefruimte waarin koken, eten en werken vanzelf in elkaar overlopen. Aan de parkzijde ligt de royale woonkeuken van By Sensa, met hoogwaardige materialen en apparatuur, veel werk- en bergruimte, een dubbele koel-vriescombinatie en een wijnklimaatkast. Terwijl u kookt, kijkt u uit over het plein.
Aan de tuinzijde ligt de ruime woon- en eetkamer met een glazen pui over bijna de volledige breedte. Zet de deuren open en de tuin is onderdeel van de kamer. Warme materialen maken er een echt thuis van.

Eerste verdieping
Twee ruime slaapkamers en ruime badkamer. Grote speelse ramen geven ook op deze verdieping veel daglicht en uitzicht. De hoofdslaapkamer heeft een eigen inloopkast. De tweede slaapkamer is geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is uitgevoerd met hoogwaardige materialen: halfvrijstaand ligbad van Villeroy & Boch, ruime inloopdouche, tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping: de loft
Hier komt de hoogte van het huis tot zijn recht. Plafonds tot meer dan vier meter en een stalen glazen pui geven deze loftachtige verdieping licht, lucht en openheid. Er is een ruime slaapkamer en een zeer grote multifunctionele ruimte, nu in gebruik als werk-, speel-, hobby- en sportruimte. Ook geschikt als thuiswerkplek, atelier of vierde slaapkamer. Maatwerkkasten bieden veel bergruimte en de wasruimte is stijlvol geïntegreerd, inclusief spoelbak met warm water.

Gebouwd in 2021, met alle gemakken
Volledig gasloos, met een bodemgebonden warmtepomp in eigendom, WKO en 14 zonnepanelen in eigendom. Vloerverwarming en vloerkoeling op alle drie de woonlagen, balansventilatie met warmteterugwinning, volledige isolatie, glasvezel en Coretec PVC-vloeren. Comfort in alle seizoenen en een energiezuinig gebruik.

Buiten en parkeren
De circa 33 m² grote achtertuin ligt op het zuidoosten, met ruimte voor een grote eettafel, een loungeplek en groen. De vrijstaande houten berging met elektra en sedumdak staat buiten de tuin, met ruimte voor fietsen en andere spullen. Zo blijft de hele tuin leefruimte.
Naast de woning in de voormalige Bovenbouwwerkplaats ligt een vaste parkeerplaats (huur), met de mogelijkheid tot elektrisch laden.

Wisselspoor: een wijk die leeft
Op het voormalige Werkspoor-terrein is een autoluwe, groene en levendige wijk ontstaan waarin

vormen het decor voor moderne architectuur, groen en openbare ruimte. Er is ruimte voor kinderen, voor ontmoeting en voor een wandeling. In de directe omgeving liggen De Hondekop, MOOS, De Bakkert, Familie Van Rijk, de Ping Pong Club en Satriale's. Het Julianapark ligt op loopafstand en de binnenstad van Utrecht op circa tien minuten fietsen. Station Utrecht Zuilen en Utrecht Centraal zijn goed bereikbaar en ook de belangrijkste uitvalswegen liggen dichtbij.

Open huis
7 november van 15.30 tot 17.30. Kom kijken en ontdek wat 183 m² stadswoning met een zonnige tuin en plafonds van ruim vier meter met je doet.

Bijzonderheden
· 183 m² verdeeld over drie volwaardige woonlagen, vier slaapkamers;
· Energielabel A+++, volledig gasloos en geïsoleerd;
· Ontwerp van Zecc Architecten met karakteristieke houten gevelbekleding;
· Bouwjaar 2021, volledig afgewerkt;
· Aan het Stootjukplein: autoluw, vrij uitzicht en geen inkijk;
· Gevestigde, levendige wijk met horeca;
· Tweede verdieping met plafonds tot meer dan 4 meter en een stalen glazen pui;
· Zeer royale multifunctionele ruimte met maatwerkkasten en een wasruimte met spoelbak met warm water;
· Royale woonkeuken met o.a. dubbele koel-vriescombinatie en wijnklimaatkast;
· Hoofdslaapkamer met eigen inloopkast;
· Hoogwaardige maatwerkafwerking en PVC-vloeren;
· Luxe badkamer met halfvrijstaand ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel;
· Achtertuin van circa 33 m² op het zuidoosten;
· Vrijstaande houten berging met elektra en sedumdak;
· Vaste parkeerplaats (huur) naast de woning, met laadmogelijkheid;
· VvE-bijdrage (reservefonds en opstalverzekering): €165,- per maand
· Bodemgebonden warmtepomp en 14 zonnepanelen, beide in eigendom;
· WKO-installatie;
· Vloerverwarming en vloerkoeling op alle verdiepingen; en
· Balansventilatie met warmteterugwinning.













































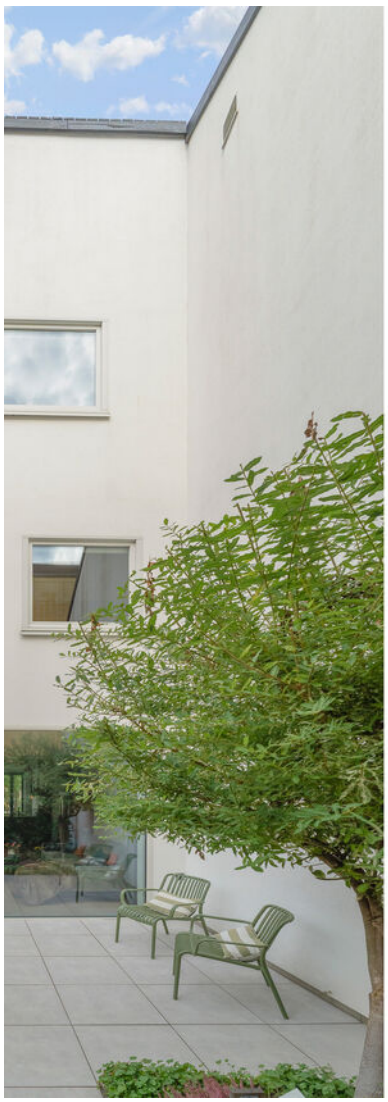


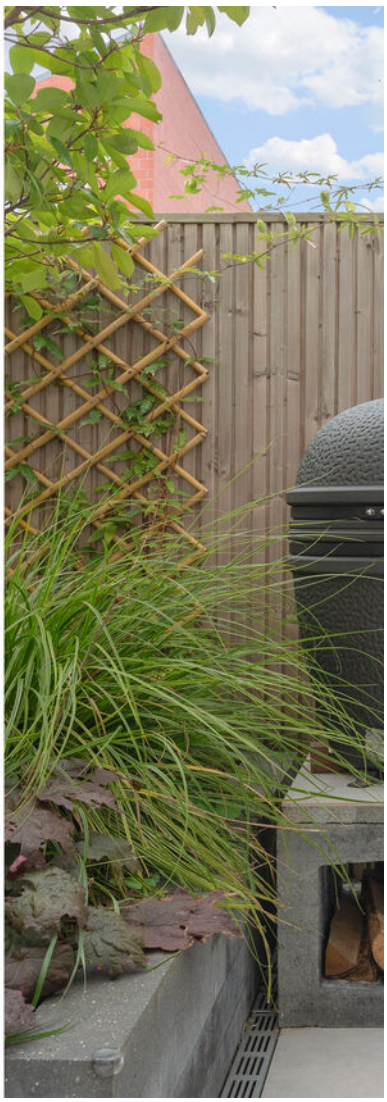





little
man
cave



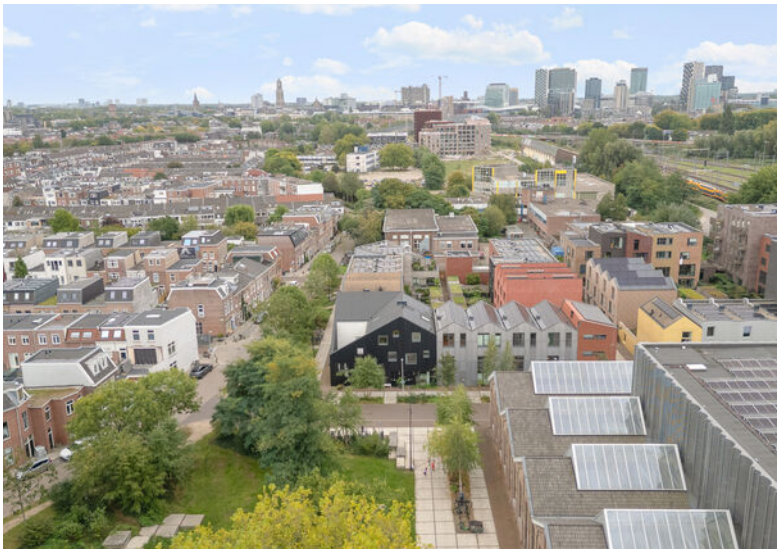



















Bronwissel




FONDEKOP






WISSELSPOOR
Cartesius

NVM

A+++





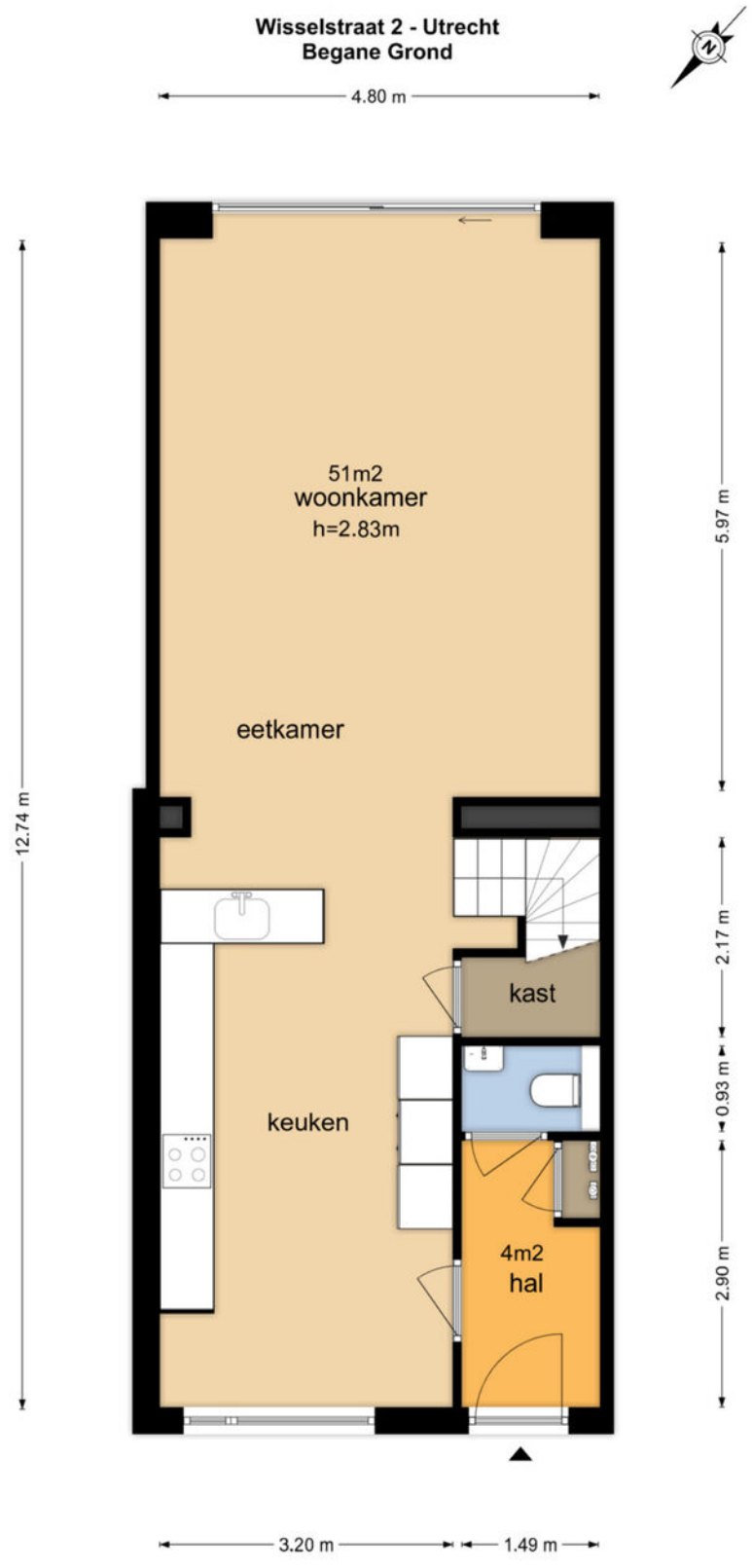


IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?



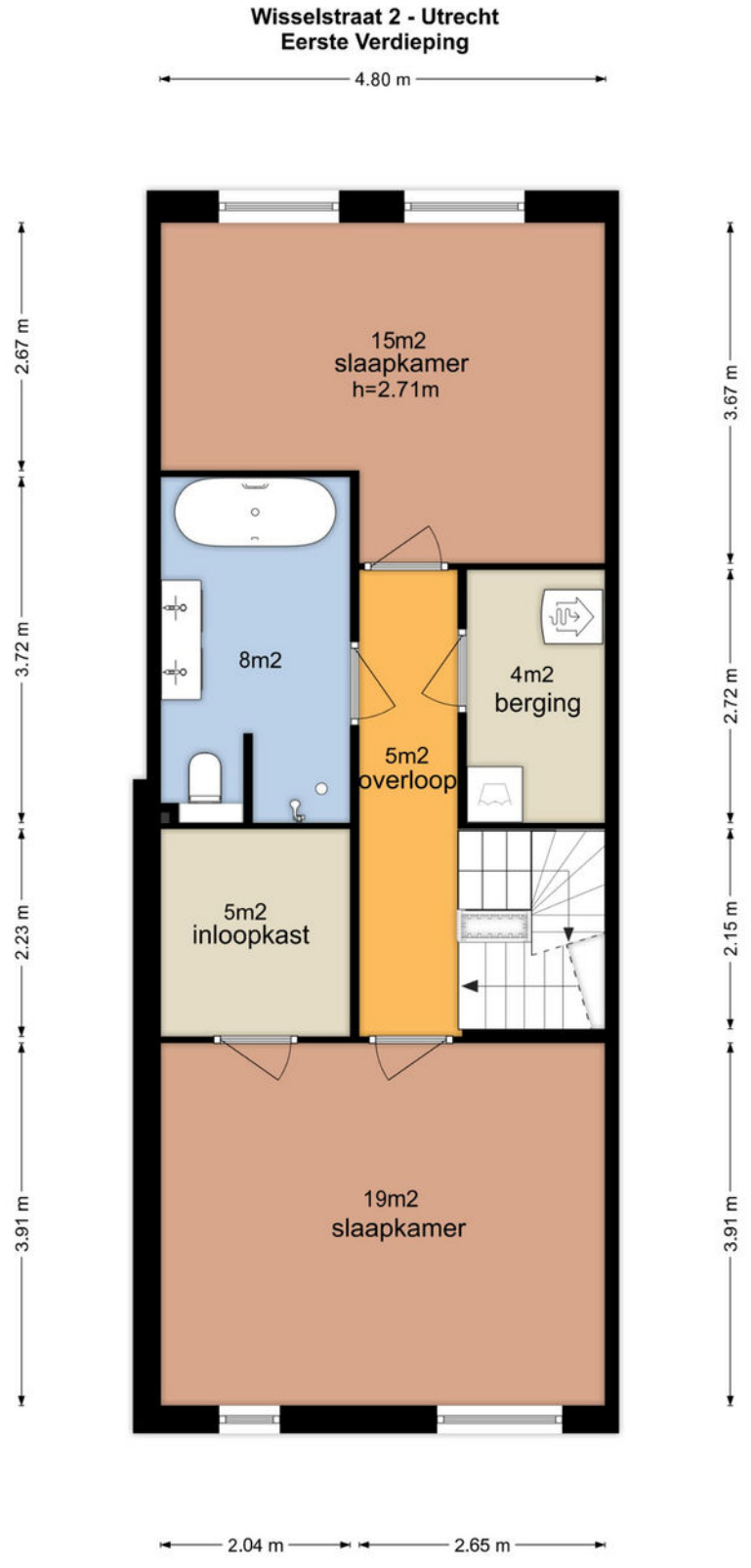


BEGANE
GROND



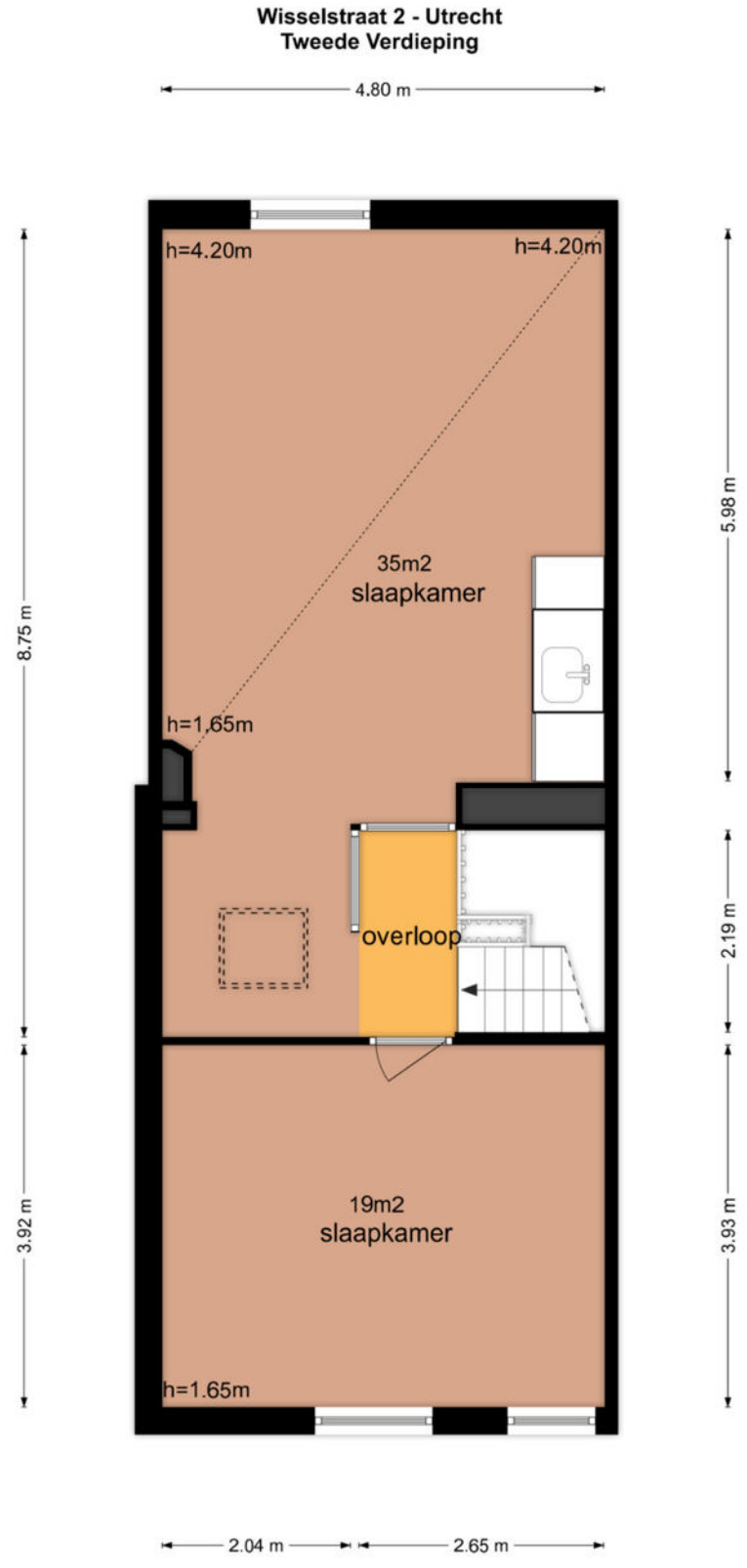
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

EERSTE
VERDIEPING



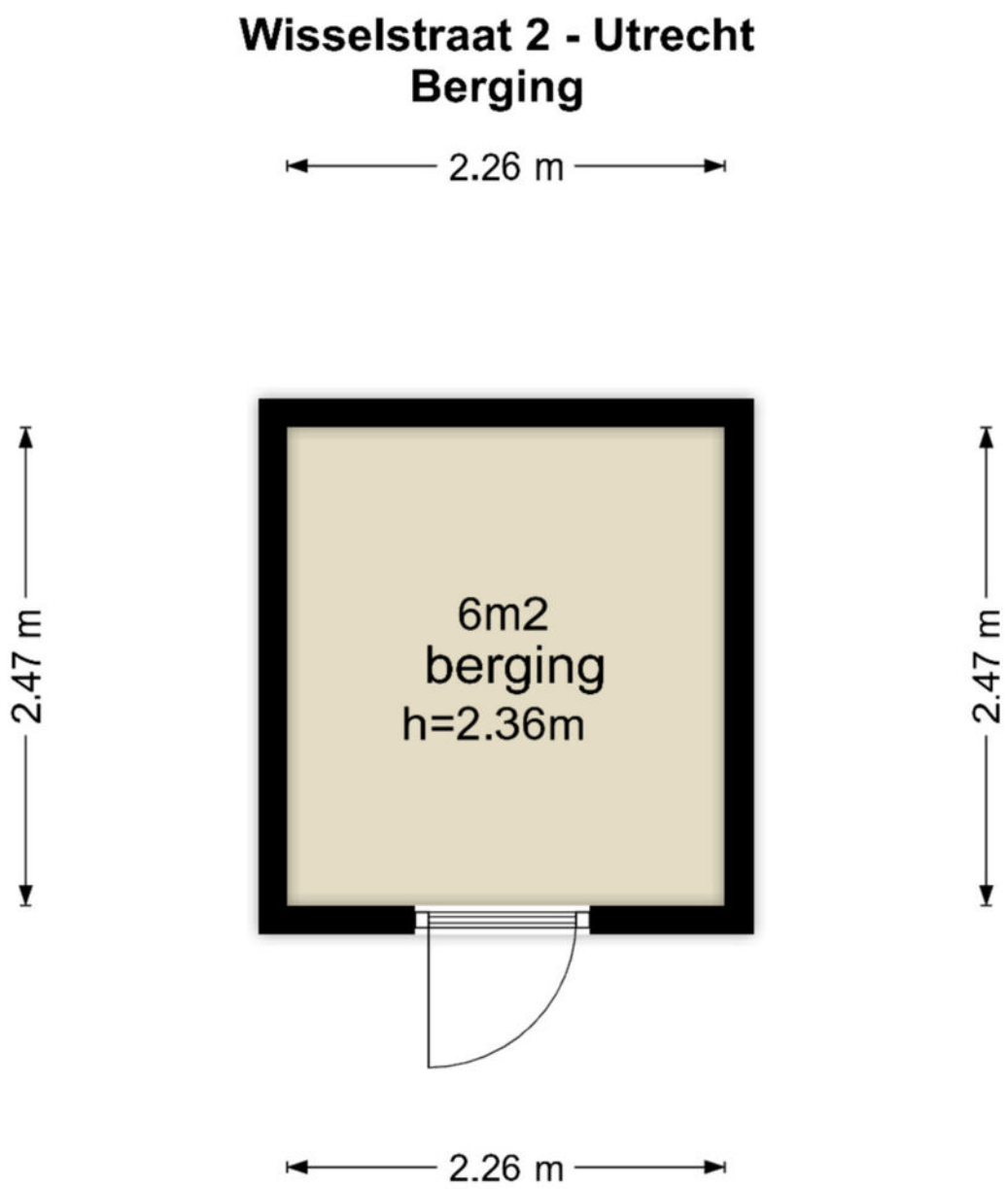
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

TWEEDE
VERDIEPING



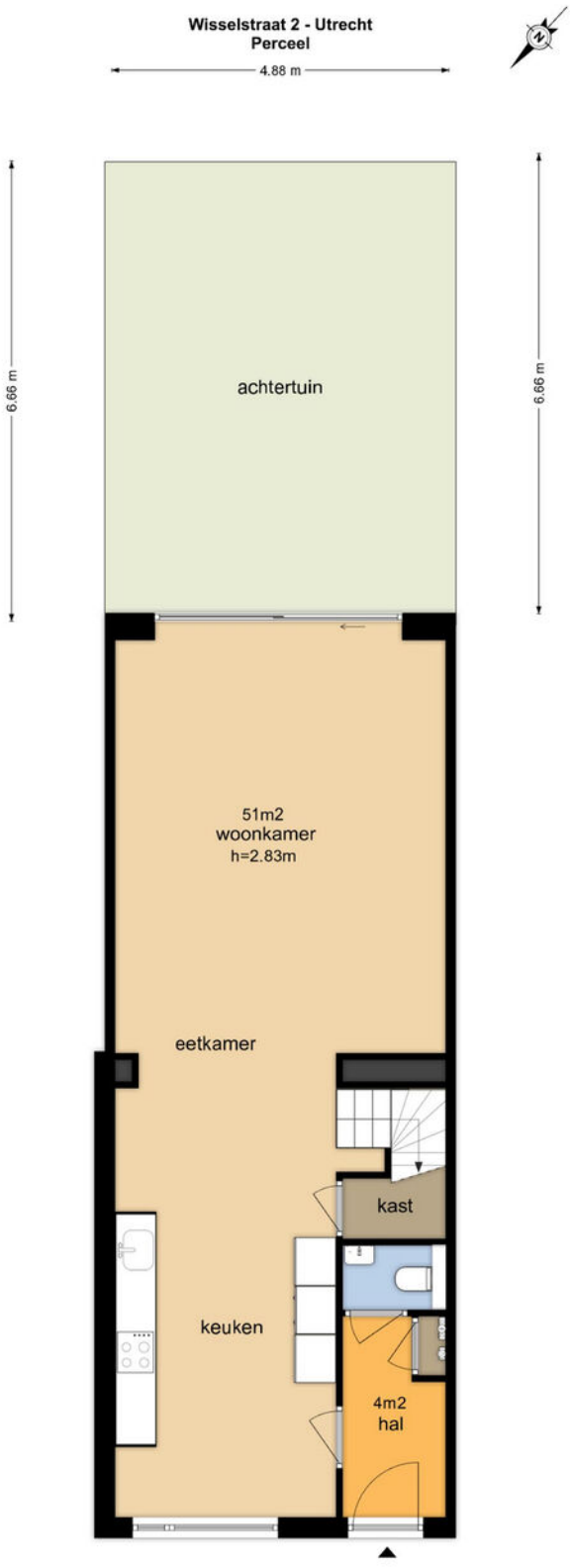
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

BIJGEBOUW
BERGING



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

PERCEEL



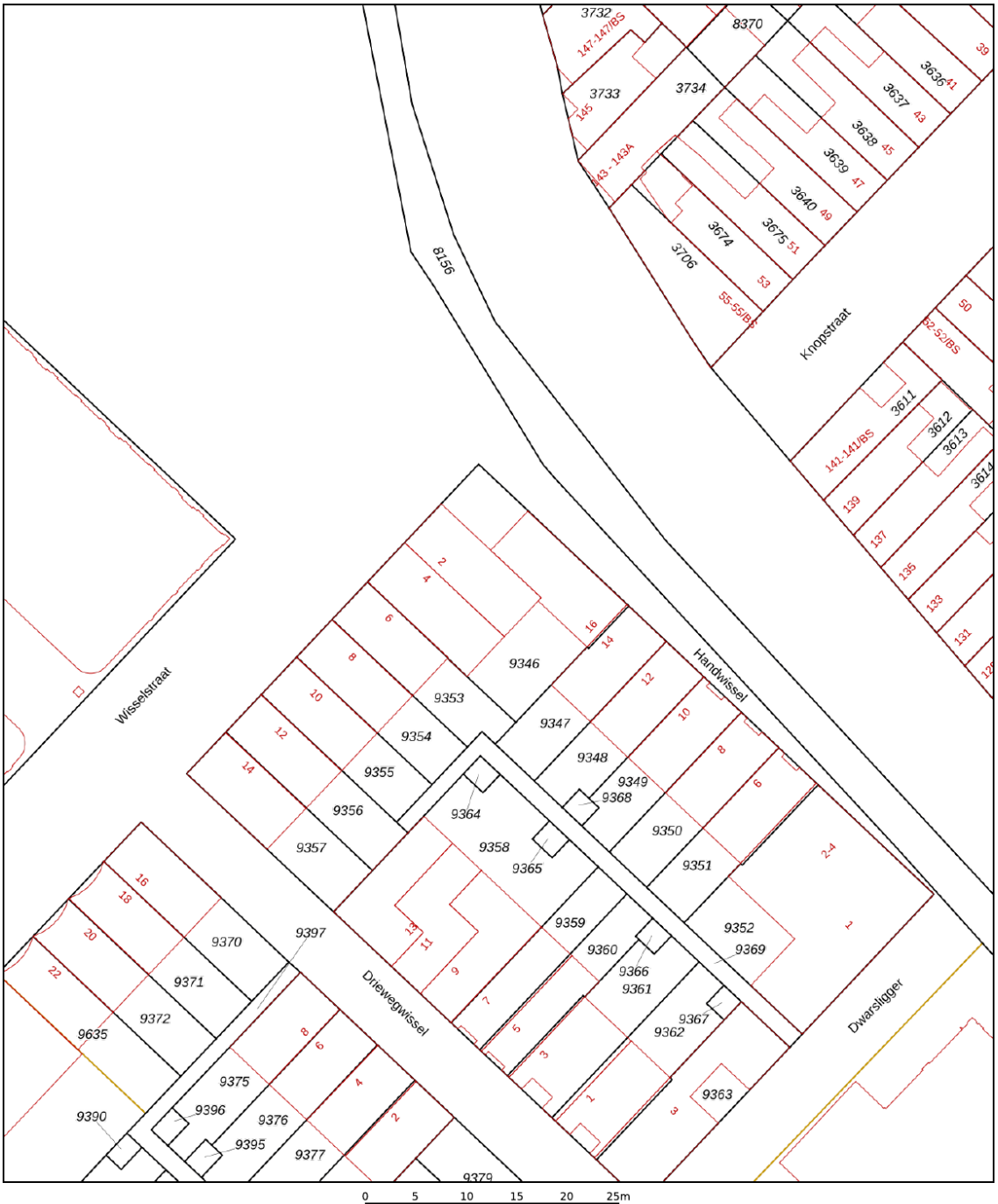
De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

KADASTRALE KAART

GEMEENTE	**CATHARIJNE**
SECTIE	**B**
PERCEEL	**9401**
EIGENDOM	**VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: bur



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

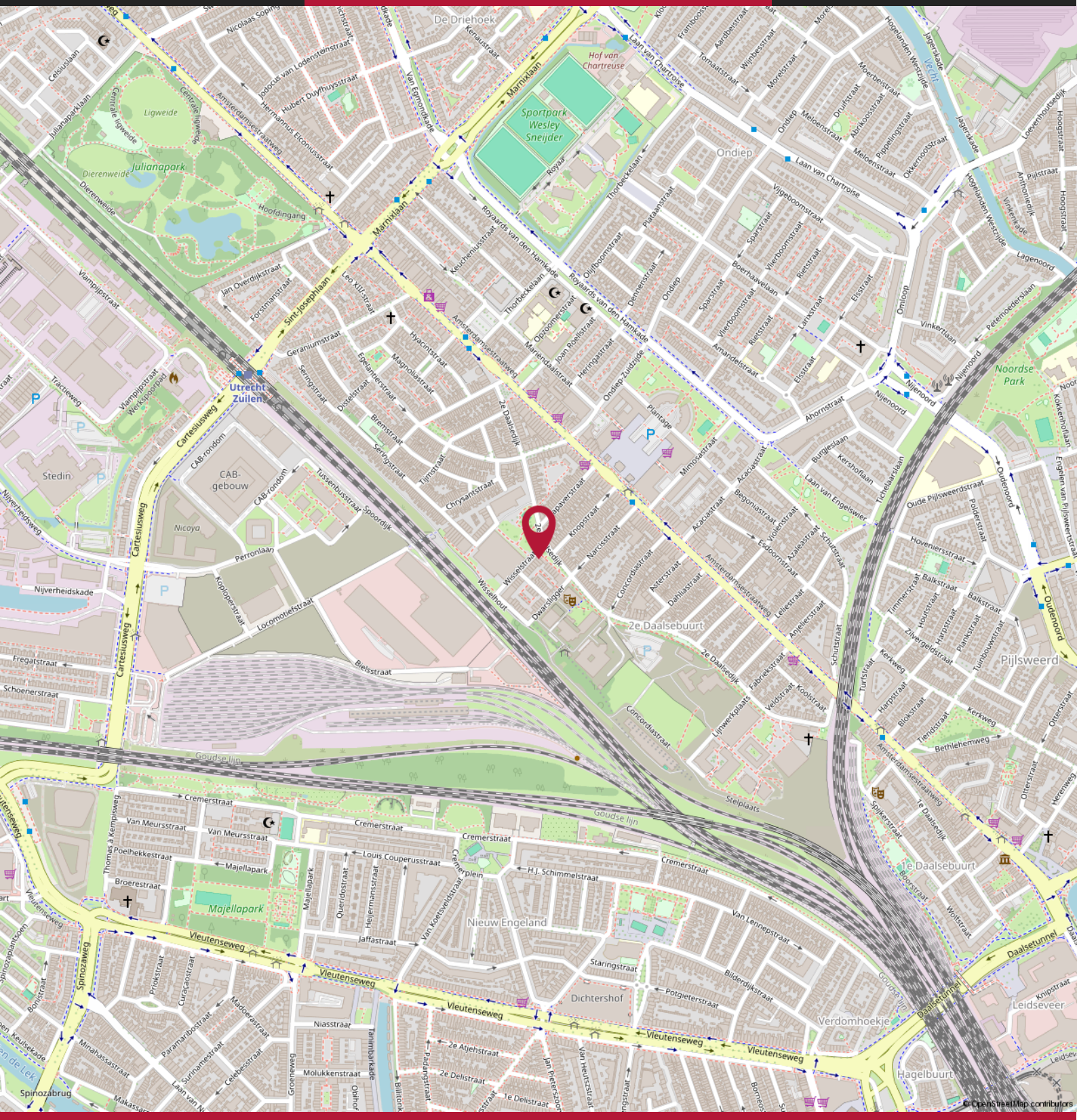
Kadastrale gemeente	Catharijne
Sectie	B
Perceel	9346

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

UTRECHT


Utrecht Zuilen
Julianapark
Majellapark
Nieuw Engeland
2e Daalsebuurt
Pijlsweerd
Noordse Park
Dichtershof
Verdomhoekje
Hagelbuurt
Leidseveer
Stedin
CAB-gebouw
Nicoya
Sportpark Wesley Sneijder
Hof van Chartreuse
De Driehoek
Ondiep
Marnixlaan
Cartesiusweg
Vleutenseweg
Daalsetunnel
Goudse lijn
Sint-Josephlaan
Laan van Chartreuse
Amsterdamsestraatweg
Nijverheidskade
Bleistraat
Stelplaats
Dwarsligger
Wisselstraat
Wisselhout
Concordiastraat
Lijnwerkplaats
Daalsedijk
Oudenoord
Nijenoord
Ahornstraat
Laan van Engelswier
Hovenierstraat
Oude Pijlsweerdstraat
Cremerplein
Cremerstraat
H.J. Schimmelstraat
Staringstraat
Potgieterstraat
Bilderdijkstraat
Van Lennepstraat
Jaffastraat
Van Koetsveldstraat
Louis Couperusstraat
Van Meursstraat
Poelhekkestraat
Broerestraat
Thomas à Kempisweg
Spinozaweg
Spinozabrug
Niasstraat
Molukkenstraat
Celebesstraat
Surinamestraat
Paramaribostraat
Curaçaostraat
Mindanassastraat
Groeneweg
Tarwinbarkade
Billitonkade
Keulsekade
Bontstraat
Prokstraat
Maddenstraat
2e Atjehstraat
2e Delistraat
1e Delistraat
Van Heutszstraat
Jan Pieterszoon Coenstraat
Borneostraat
Knipstraat
Wolfstraat
Bloemstraat
Spijkerstraat
Schuitstraat
Turfstraat
Kerkweg
Bethlehemweg
Tiendstraat
Blokstraat
Harpstraat
Otterstraat
Herenweg
Timmerstraat
Houtstraat
Hartstraat
Plankstraat
Tuinbouwstraat
Zilvergeldstraat
Balkstraat
Polderstraat
Oudenoord
Engelen van Pijlsweerdstraat
Kokkenhofdlaan
Tichelaarslaan
Kershofdlaan
Burgieslaan
Mimosastraat
Acaciastraat
Begoniastraat
Violenstraat
Esdoornstraat
Azaleastraat
Schuitstraat
Anjelierstraat
Leliestraat
Amsterdamsestraatweg
Asterstraat
Dahliastraat
Narcisstraat
Knopstraat
Tulpstraat
Crocusstraat
Hyacintstraat
Geraniumstraat
Seringstraat
Distelstraat
Egelantierstraat
Magnoliastraat
Bremstraat
Timstraat
Chrysantstraat
Tussenbuisstraat
Spoordijk
Perronlaan
Kopiopenstraat
Locomotiefstraat
Fregatstraat
Schoenerstraat
Vliegerstraat
Vliegerplein
Vliegerlaan
Vliegerpad
Trackweg
Werkspoorpad
Vlamplijstraat
Jan Overdijkstraat
Forstmanstraat
Leo Kilstraat
Keurheniusstraat
Royaards van den Hamkade
Thorbeckelaan
Opzoomerstraat
Joan Poelstraat
Mariendaalstraat
Heringstraat
Ondiep-Zuidzijde
Plantage
Ondiep
Sparstraat
Vierboomstraat
Rietstraat
Elsstraat
Larixstraat
Amandelstraat
Boerhaavelaan
Dennenstraat
Oijfboomstraat
Platanenstraat
Vijgeboomstraat
Meloenstraat
Pippelingstraat
Okkernootstraat
Abrikozenstraat
Druifstraat
Meerbeistraat
Morelstraat
Wijnbesstraat
Aardbeistraat
Tomaatstraat
Framboosstraat
Kenaustraat
Van Egmondkade
Hoofdingang
Dierenweide
Dierenweide
Ligweide
Centrale Ligweide
Amsterdamsestraatweg
Hermannus Elconiusstraat
Hubert Duyfhuysstraat
Jodocus van Lodensteinstraat
Nicolaas Sopingstraat
Celsiuslaan
Julianaparklaan
Hoogstraat
Pijlstraat
Anthoniedijk
Vinkenkade
Vinkenlaan
Petemoederslaan
Lagenoord
Nijenoord
Omloop
Jagerskade
Leeuwenhoutsedijk
Hooglanden Westzijde
Veldt
Jagerskade
Laan van Chartreuse
Royaal
Sportpark Wesley Sneijder
Hof van Chartreuse
De Driehoek
Marnixlaan
Sint-Josephlaan
Cartesiusweg
Vleutenseweg
Daalsetunnel
Goudse lijn

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 bieders 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
BUITENGEWOON

BURGERSDIJK
MAKELAARS
BUITENGEWOON
BETROKKEN

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

www.burgersdijk.com Vind ons op:

funda NVM