



De Machinist

Verhuurbrochure | 9 middenhuur stadsappartementen
en 6 maisonnettewoningen in Tweede Daalsebuurt in Utrecht

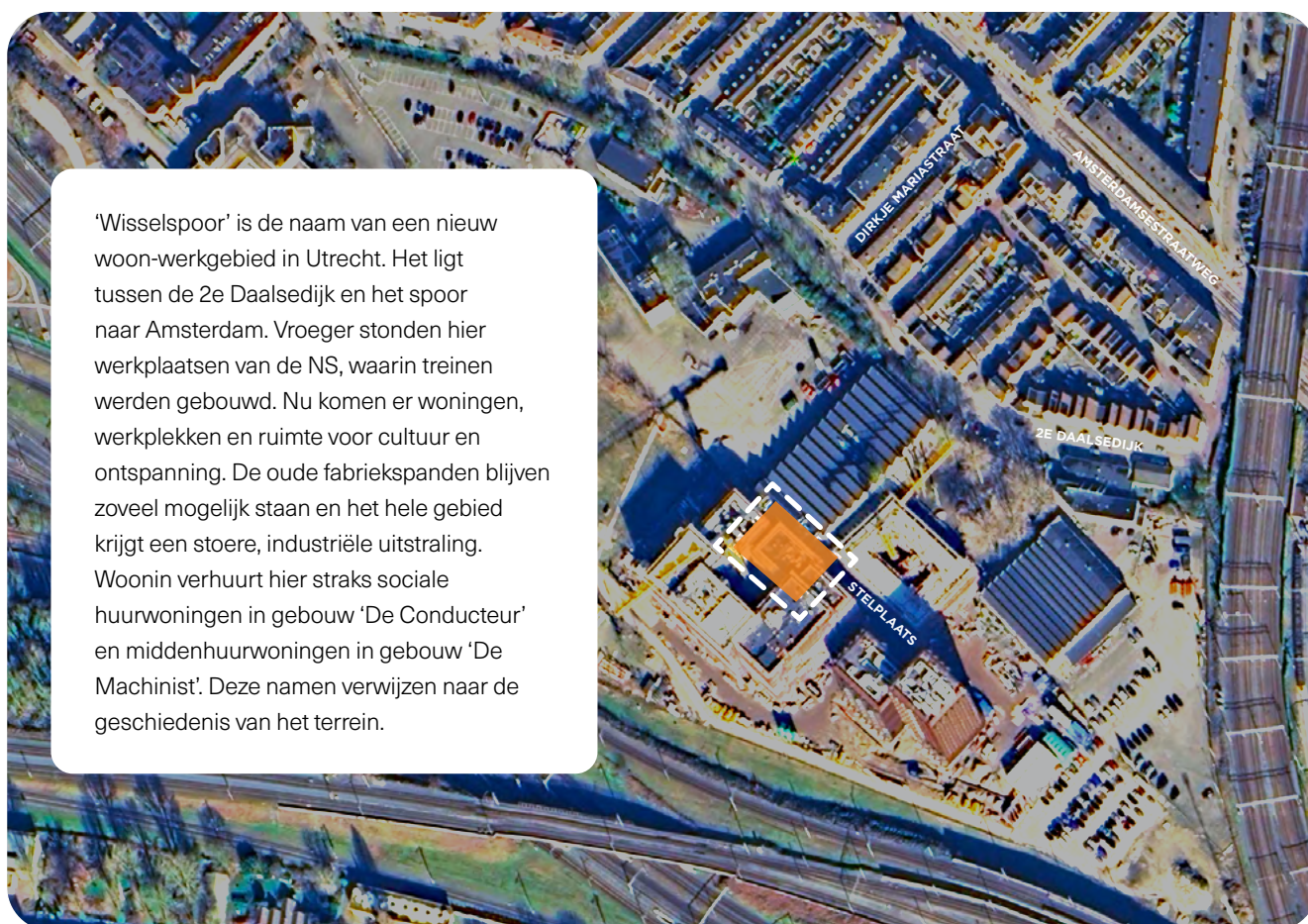
woonin.nl

woonin



LIGGING VAN DE MACHINIST IN TWEEDE DAALSEBUURT

'Wisselspoor' is de naam van een nieuw woon-werkgebied in Utrecht. Het ligt tussen de 2e Daalsedijk en het spoor naar Amsterdam. Vroeger stonden hier werkplaatsen van de NS, waarin treinen werden gebouwd. Nu komen er woningen, werkplekken en ruimte voor cultuur en ontspanning. De oude fabriekspanden blijven zoveel mogelijk staan en het hele gebied krijgt een stoere, industriële uitstraling. Woonin verhuurt hier straks sociale huurwoningen in gebouw 'De Conducteur' en middenhuurwoningen in gebouw 'De Machinist'. Deze namen verwijzen naar de geschiedenis van het terrein.





Wonen in 'De Machinist'

Stoer wonen in de Tweede Daalsebuurt

In de levendige wijk Tweede Daalsebuurt, op een centrale plek in Utrecht, ontwikkelt Woonin 15 moderne middenhuurwoningen voor starters en doorstromers. Het nieuwbouwproject De Machinist bestaat uit 6 maisonnettes, 6 tweekamerappartementen en 3 driekamerappartementen.

De woningen liggen aan de Stelplaats, een rustige straat waar weinig auto's komen. Deze straat ligt in Wisselspoor, een buurt die volop in ontwikkeling is. Je woont hier in de stad én dichtbij het groen. De Machinist heeft een gezamenlijke tuin samen met het naastgelegen flatgebouw De Conducteur van Woonin en de studentenwoningen van SSH.

Autoluw en duurzaam wonen in De Machinist

De Machinist ligt in een autoluwe zone. Houd er dus rekening mee dat er geen parkeerplaatsen zijn bij het gebouw. Wel zijn er voorzieningen voor elektrische fietsen, zoals laadpunten. De woningen zijn duurzaam ontworpen met energiezuinige installaties, goede isolatie en het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Duurzaam, praktisch én toekomstgericht.

Centrale ligging, alles dichtbij

Wonen in De Machinist betekent wonen op een centrale en aantrekkelijke plek in Utrecht.

De Amsterdamsestraatweg ligt op een steenworp afstand, met supermarkten, speciaalzaken en eetgelegenheden. Het Centraal Station ligt op 5 minuten fietsafstand. In tien minuten ben je op een terras in de binnenstad. In de buurt liggen het Julianapark, de Vecht, én de uitvalswegen A2 en A27. Ook station Utrecht Zuilen is snel te bereiken.

Een wijk in beweging

De Tweede Daalsebuurt is volop in ontwikkeling en verandert in een gemixte wijk met sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Met De Machinist draagt Woonin bij aan een gevarieerd en toekomstbestendig woonaanbod in een wijk met karakter en geschiedenis. Houd er rekening mee dat in de komende jaren nog gebouwd wordt rondom het complex, wat tijdelijk voor enige overlast kan zorgen.



Wonen in De Machinist

Praktisch informatie

De appartementen

De appartementen zijn via de entree aan de Stelplaats bereikbaar. De oppervlakte van de appartementen varieert van ongeveer 52 tot 77 m².

De indeling is als volgt:

- Woonkamer met open keuken;
- 1 of 2 slaapkamers;
- Badkamer en apart toilet;
- Balkon;
- Technische ruimte in de woning met ruimte voor een wasmachine en droger;
- Centrale fietsenbergingen in de kelder van het naastgelegen gebouw.

Drie maisonnettewoningen hebben een eigen voordeur aan de buitenzijde van het gebouw en drie maisonnettewoningen hebben een eigen voordeur vanaf de binnenplaats. De oppervlakte van de maisonnettewoningen varieert van ongeveer 39 tot 84 m². De indeling is als volgt:

- Woonkamer met open keuken;
- 1 of 2 slaapkamers;
- Badkamer en apart toilet;
- Privétuin grenzend aan de gezamenlijk binnentuin;
- Technische ruimte in de woning met ruimte voor een wasmachine;
- Centrale fietsenbergingen in de kelder van het naastgelegen gebouw.

Let op: de meterkasten bevinden zich niet in de woningen zelf, maar centraal in het gebouw bij de lift. Iedere meterkast is goed afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor u als bewoner. Bij de maisonnette woningen zit de meterkast wel in de woning.

Wonen met studenten

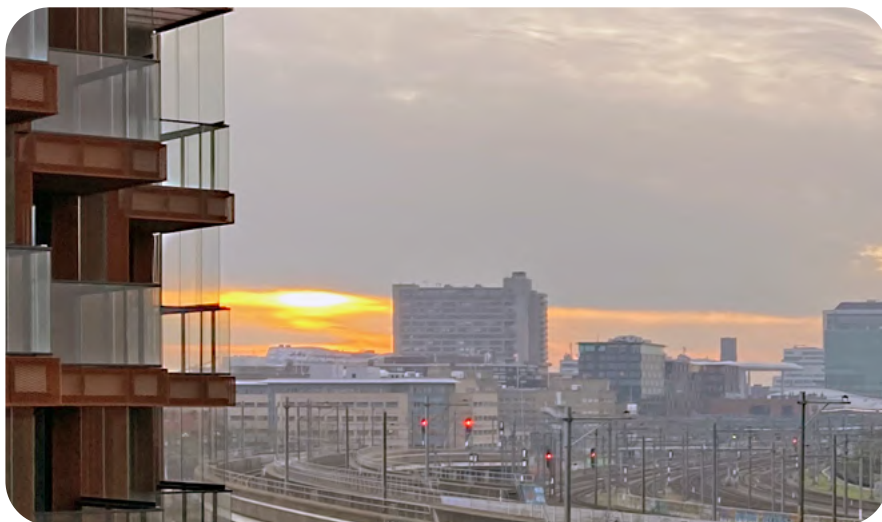
De Machinist grenst aan een flatgebouw van de SSH en aan het woongebouw De Conducteur (sociale huurwoningen).

Gemeenschappelijke binnentuin

De tweekamerappartementen en maisonnettes van De Machinist liggen aan een gemeenschappelijke binnentuin. Deze binnentuin nodigt uit tot ontmoeting tussen bewoners van De Machinist, De Conducteur én de aangrenzende studentenwoningen van SSH. De tuin is vrij toegankelijk en niet met hekken afgesloten. Iedereen kan er doorheen lopen en genieten van het open karakter.

Energiezuinig

Alle woningen zijn energiezuinig (minimaal energielabel A++). De woningen zijn all electric, goed geïsoleerd en zijn voorzien van isolatieglas en vloerverwarming.



Verwarming

De woningen zijn voorzien van vloerverwarming die op een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie met een collectieve warmtepomp is aangesloten. Deze installatie maakt gebruik van de bodemtemperatuur om de woningen te verwarmen en te koelen. Deze techniek kan, samen met de warmtepomp, zorgen voor verwarming als het koud is en voor verkoeling (vermindering met 2 graden) als het warm is.

De warmtepomp zorgt ook voor warm tapwater. Deze maakt dus ook gebruik van bodemwarmte die gebruikt wordt om koud kraanwater te verwarmen voor bijvoorbeeld de douche. Voor een goede werking van de vloerverwarming en vloerkoeling krijgt u specifieke eisen voor de ondervloer/vloerafwerking.

Bij deze WKO-installatie met collectieve warmtepomp hoort een vaste leverancier, namelijk Linthorst Energy. Toekomstige bewoners sluiten bij dit bedrijf een contract af voor verwarming en warm tapwater. U kunt zich via de website van Linthorst Energy aanmelden.

linthorst.world/energy-klanten/aanmelden/#/

Mechanische ventilatie

De woningen hebben een warmte-terug-win ventilatiesysteem (WTW). Dit systeem zorgt voor de aanvoer van frisse lucht en de afvoer van vervuilde lucht. De frisse lucht komt naar binnen via de ventielen in het plafond. De vervuilde lucht wordt afgevoerd via de ventielen van het ventilatiesysteem. De relatief koude instromende buitenlucht wordt opgewarmd door de uitgaande lucht die van binnen naar buiten gaat.

Videofoon

De appartementen hebben een videofoon met een spreek-, luister- en beeldverbinding. Zo ziet en hoort u wie u binnenlaat. De maisonnettes hebben een eigen entree zonder videofoon.

Gemeenschappelijke fietsenberging

Bewoners van De Machinist kunnen hun fietsen stallen in de gemeenschappelijke fietsenberging onder blok 9.3 (naastgelegen gebouw De Conducteur) dat is te bereiken via de straat. Er zijn hoog-laag fietsenrekken beschikbaar voor 48 fietsen. Daarnaast zijn er stopcontacten aanwezig voor het opladen van elektrische fietsen. Alleen de toegang tot de fietsenstalling wordt gedeeld met bewoners van aangrenzende SSH-woningen.

Parkeren

De Machinist staat in een autoluw gebied in Utrecht, waar betaald parkeren van toepassing is. Houd er rekening mee dat direct rondom het gebouw geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemeente verstrekt geen parkeervergunningen voor dit gebied.

Keuken

Iedere woning heeft een standaard keuken van Bruynzeel type Atlas. Het aanrechtblad is ca. 94 cm hoog en het keukenblok is 180 cm lang. Alleen de 3-kamerappartementen hebben een keukenblok van 210 cm lang. De keuken heeft een perilex-aansluiting (twee-fasen) om elektrisch te koken. Keukenapparatuur is niet inbegrepen. In de keuken komt voorbereiding voor een vaatwasser. Dit betekent dat, een stopcontact op een aparte groep wordt geplaatst en een kraan en een afvoerpunt worden aangelegd. De kleurstelling voor de keuken is witte kastjes met een donker (antraciet-kleurig) aanrechtblad.

Kleurstelling keuken volgens afbeelding:



Badkamer en toilet

Elke woning heeft een toilet met fonteintje. De wanden van het toilet zijn tot 1,20 meter hoog betegeld. De badkamer heeft een douchehoek, een wastafel met spiegel en een plankje voor toiletpullen. De muren zijn tot aan het plafond betegeld met witte wandtegels en grijze vloertegels.

Kleurstelling voor de badkamer en toilet volgens afbeelding:



Zonwering

Woonin plaatst geen zonwering aan de buitenzijde van de ramen en dit is helaas vanwege de constructie ook niet mogelijk.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Alle woningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dat betekent dat de woningen zijn voorzien van hang- en sluitwerk volgens de eisen van dit keurmerk.

Geen schotelantenne

Om de nieuwe buurt en wijk een nette en verzorgde uitstraling te geven, zijn schotelantennes aan de woning of gevel niet toegestaan. Tegenwoordig bestaan er goede alternatieven, zoals digitale televisie en internet-tv.

Centrale entree

Alle woningen op de verdiepingen zijn via de centrale entree te bereiken. De maisonnettewoningen met huisnummer 600, 602 en 604 hebben de voordeur aan de straat. De maisonnettewoningen met huisnummer 624, 626 en 628 hebben de voordeur aan de kant van de gemeenschappelijke binnentuin.

Buitenruimte

Alle appartementen hebben een balkon. Alle zes de maisonnettewoningen hebben een privé-buitenruimte grenzend aan de binnentuin. De privéruimte wordt met straatwerk opgeleverd. De grens is zichtbaar doordat het straatwerk in een andere richting wordt aangebracht. Nabij de grenzen tussen de privé delen onderling komen potten te staan.

Huisvuil

In de beginperiode zijn in de wijk nog geen ondergrondse containers te vinden. Het afval kan tot die tijd in bovengrondse containers worden gegooit. Als het grootste deel van de wijk klaar is worden de ondergrondse containers geplaatst.

Kijk op de plattegronden vanaf pagina 10.

Huurprijzen en toewijzing

Huurprijzen woningen

De huurprijs verschilt per woning. Op pagina 8 vindt u een overzicht van de huurprijzen per woning. De servicekosten voor de appartementen bedragen ca. € 30,- per maand. Dit betaalt u voor de gemeenschappelijke elektra, schoonmaak, buurtbeheerder en glasverzekering. De woningen op de begane grond betalen minder servicekosten voor de elektra van de algemene ruimte omdat zij geen gebruik maken van de lift. De servicekosten zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Elektra algemene ruimten appartementen	€ 12,-
Elektra alg. ruimten maisonnettewoningen	€ 9,-
Schoonmaak algemene ruimten	€ 12,-
Buurbeheerder	€ 6,-
Glasverzekering	€ 1,50

Het bedrag voor de servicekosten is een inschatting en onder voorbehoud. Pas na een volledig jaar verbruik kunnen we de servicekosten goed bepalen.

Toewijzing van de woningen

De toewijzing gebeurt via de website van het project. U kunt deelnemen aan de loting en de bezichtiging als alle gevraagde gegevens juist in ons systeem zijn verwerkt.

Oplevering van de woning

De woningen in De Machinist worden naar verwachting in oktober 2025 opgeleverd.

- De muren worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat u de muren zelf moet afwerken. Afhankelijk van uw keuze wandafwerking moeten de wanden voorbereid/behandeld worden.
- Wij leveren de woning schoon op, toch blijft er veel bouwstof neerdalen. Houd er rekening mee dat u zelf ook nog moet schoonmaken.
- Mogelijk zijn er nog afdekmaterialen aanwezig in het gebouw en de lift ter bescherming tijdens de verhuisperiode.
- De aanleg van de openbare ruimte is bij oplevering (waarschijnlijk) nog niet afgerond. Deze werkzaamheden worden door de gemeente uitgevoerd. Uw woning is dan wel bereikbaar.

- Zijn er gebreken aan de woning bij oplevering? Meld dit bij Woonin. De aannemer komt deze graag herstellen als u de aannemer gelegenheid geeft het op te lossen.
- De verhuizing zal gespreid plaatsvinden. Niet alle bewoners van de appartementen kunnen op dezelfde dag verhuizen. De verhuisdatum wordt in overleg met Woonin/ bewoners bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid van de lift.
- Voor de zes maisonnettewoningen geldt een apart verhuisrooster.

Belangrijke informatie over de wanden en het ophangen van voorwerpen

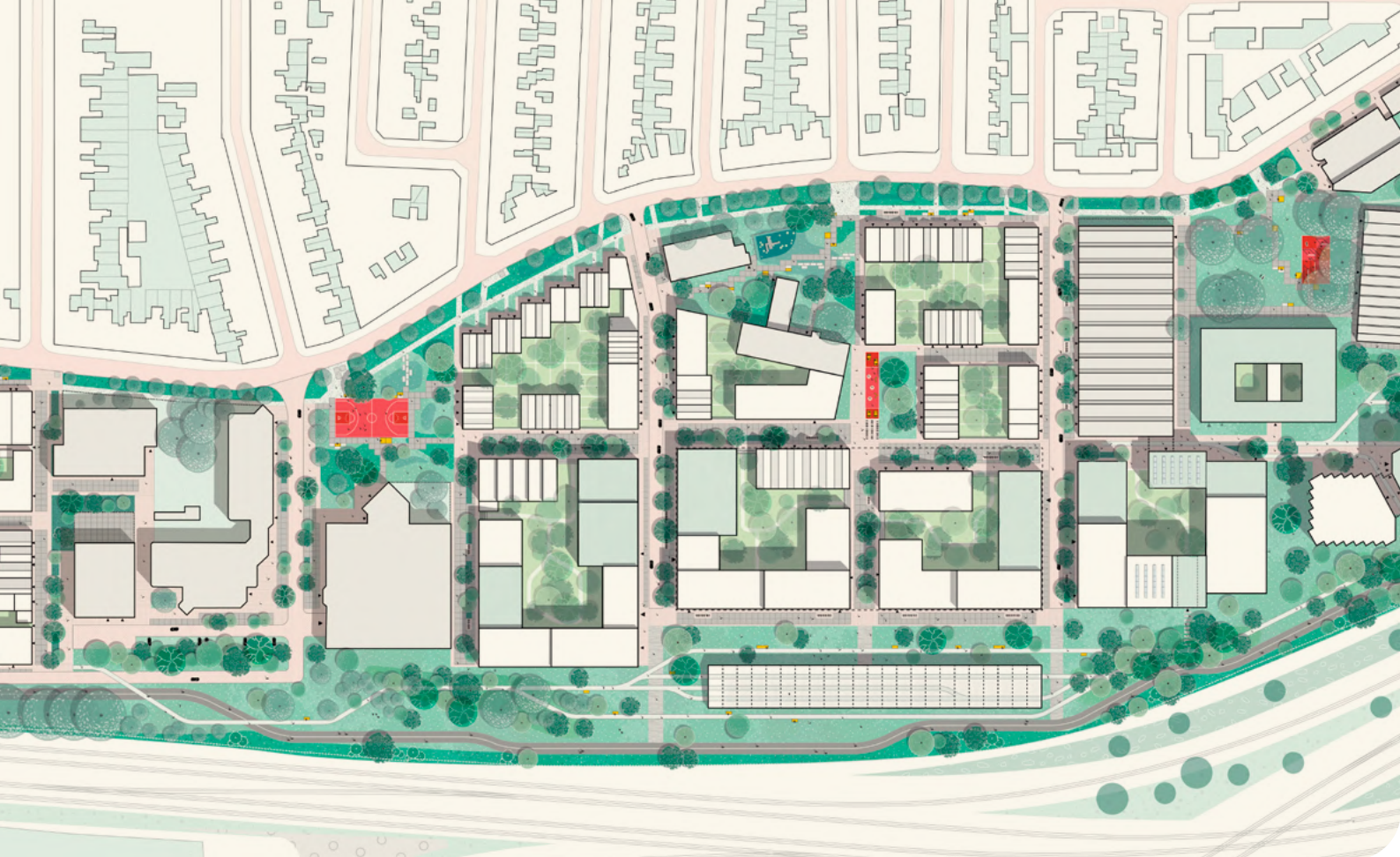
In uw woning is bij de bouw extra aandacht besteed aan geluids- en warmte-isolatie. De binnenwanden zijn opgebouwd uit verschillende soorten materiaal. Vanwege deze materialen is het niet overal toegestaan of mogelijk om zonder meer voorwerpen aan de wand te bevestigen. Om schade aan de isolatie en installaties te voorkomen, krijgt u bij oplevering een plattegrond waarop duidelijk staat aangegeven:

- In welke wanden u wél veilig iets kunt ophangen;
- Welke wanden u niet kunt gebruiken voor bevestigingen.

We raden u aan om deze plattegrond goed te bewaren en bij twijfel altijd contact op te nemen met uw contactpersoon of met de onderhoudsservice. Zo voorkomt u beschadigingen en kunt u veilig genieten van uw nieuwe woning.

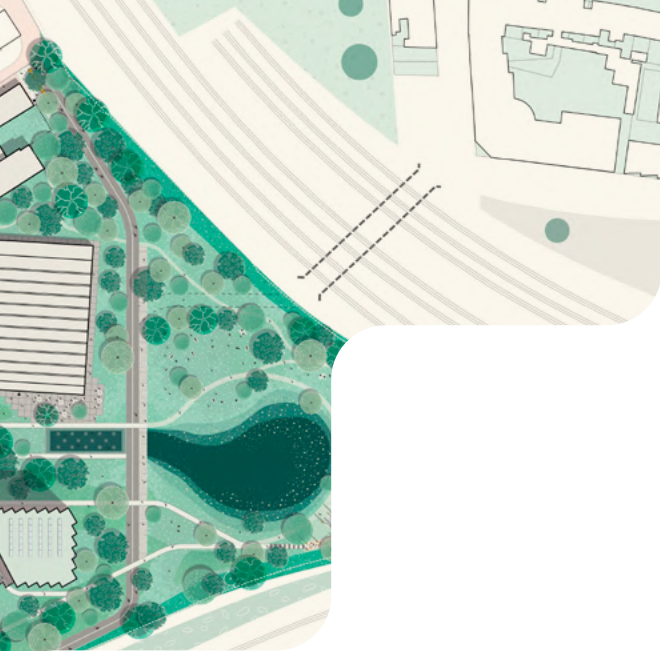
Bouwplaats

Deze wijk is nog in aanbouw. Dit betekent dat er de komende jaren nog wordt gebouwd, ook al is de wijk bijna af. Dit geeft nog overlast van stof en geluid.

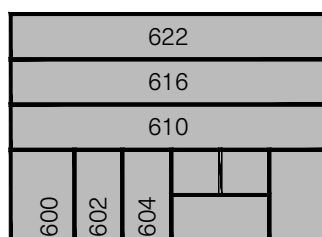


Woningoverzicht

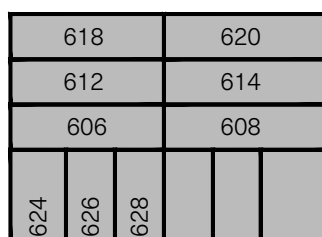
Straat	Huis nummer	Etage	Soort woning	Aantal kamers	Buitenruimte	Opp buiten-ruimte (m ²)	GBO (m ²)	Netto huurprijs
Stelplaats	600	BG	Maisonnette	3	Terras	8,4	84,1	€ 1.184,-
Stelplaats	602	BG	Maisonnette	3	Terras	7,5	67,9	€ 1.184,-
Stelplaats	604	BG	Maisonnette	3	Terras	7,5	68,2	€ 1.184,-
Stelplaats	606	2	Appartement met lift	2	Balkon	8	52,9	€ 1.130,-
Stelplaats	608	2	Appartement met lift	2	Balkon	7,9	59,1	€ 1.158,-
Stelplaats	610	2	Appartement met lift	3	Balkon	5,1	77,6	€ 1.184,-
Stelplaats	612	3	Appartement met lift	2	Balkon	8	55	€ 1.138,-
Stelplaats	614	3	Appartement met lift	2	Balkon	7,9	59,1	€ 1.158,-
Stelplaats	616	3	Appartement met lift	3	Balkon	5,1	76,4	€ 1.184,-
Stelplaats	618	4	Appartement met lift	2	Balkon	8	55	€ 1.138,-
Stelplaats	620	4	Appartement met lift	2	Balkon	7,9	59,1	€ 1.158,-
Stelplaats	622	4	Appartement met lift	3	Balkon	5,1	76,4	€ 1.184,-
Stelplaats	624	BG	Maisonnette	3	Terras	7,2	70,8	€ 1.184,-
Stelplaats	626	BG	Maisonnette	2	Terras	7,5	51,2	€ 1.092,-
Stelplaats	628	BG	Maisonnette	2	Terras	7,5	39,8	€ 1.045,-



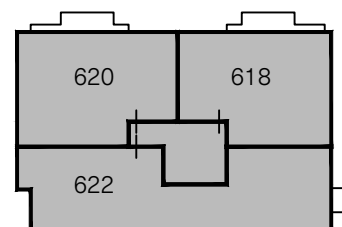
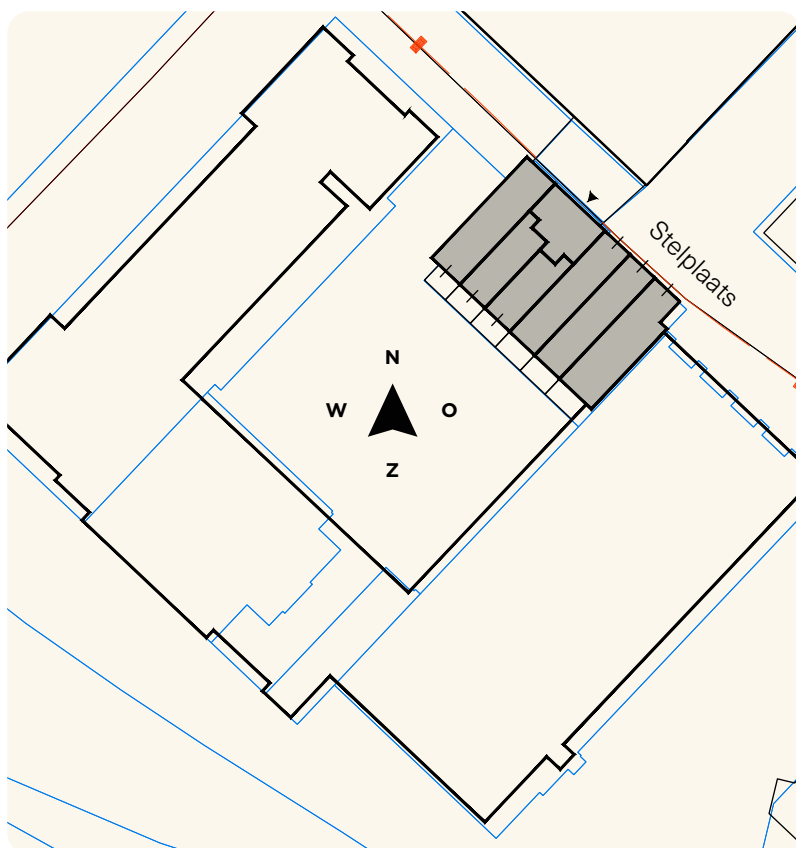
Situatieschets



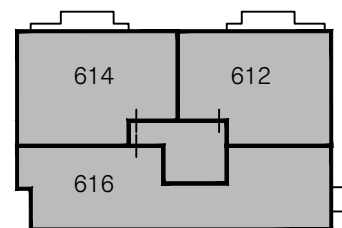
BUITENGEVEL



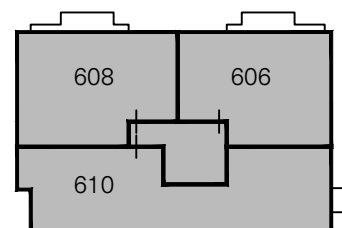
BINNENGEVEL



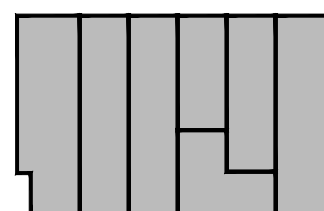
4E VERDIEPING



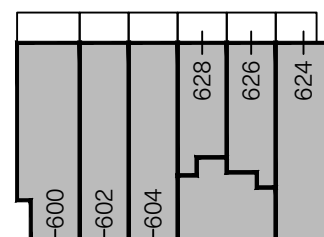
3E VERDIEPING



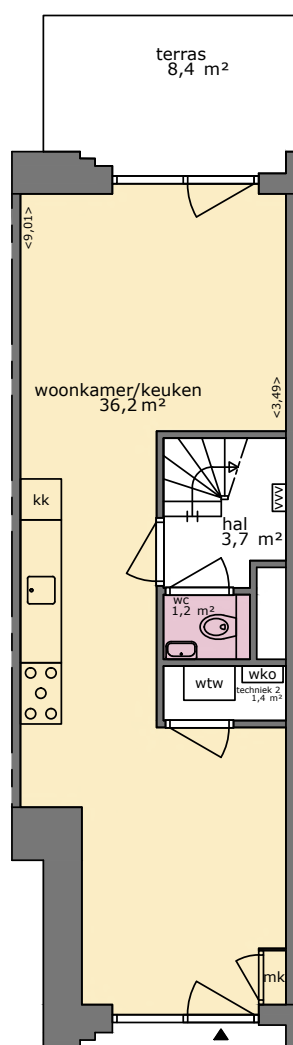
2E VERDIEPING



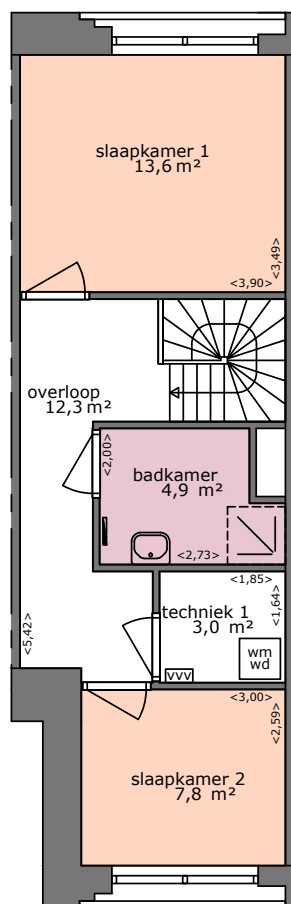
1E VERDIEPING



BEGANE GROND



begane grond

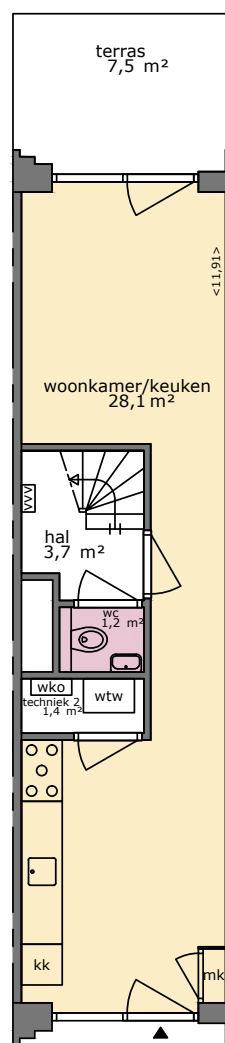


1e verdieping

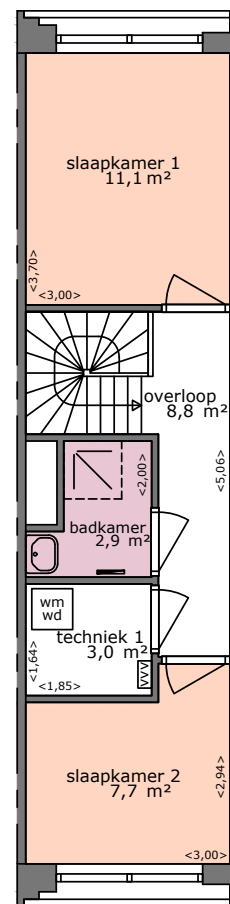
Woningtype MAI_OC

Stelplaats

600



begane grond



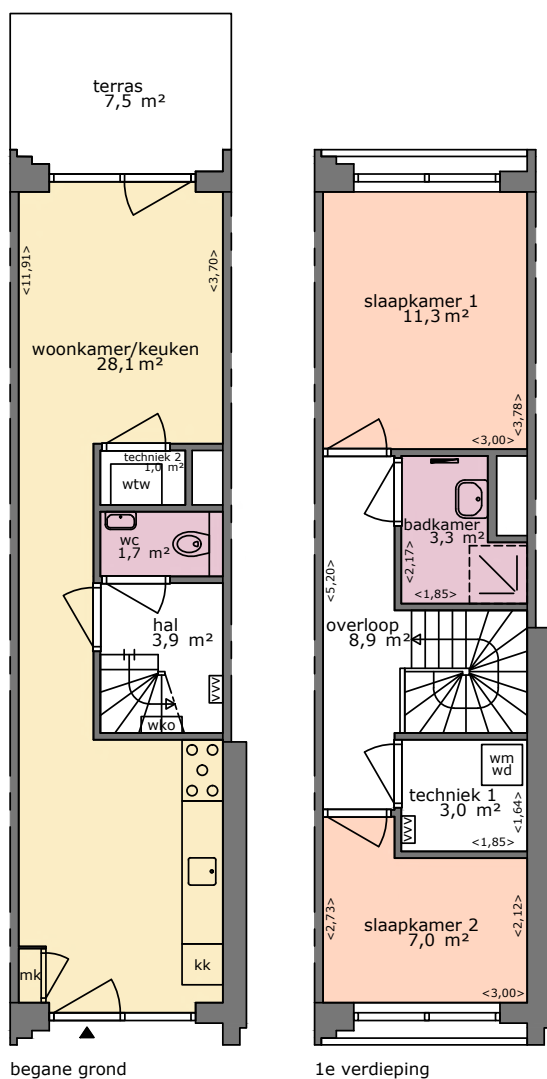
1e verdieping

Woningtype MAI_OB

Stelplaats

602

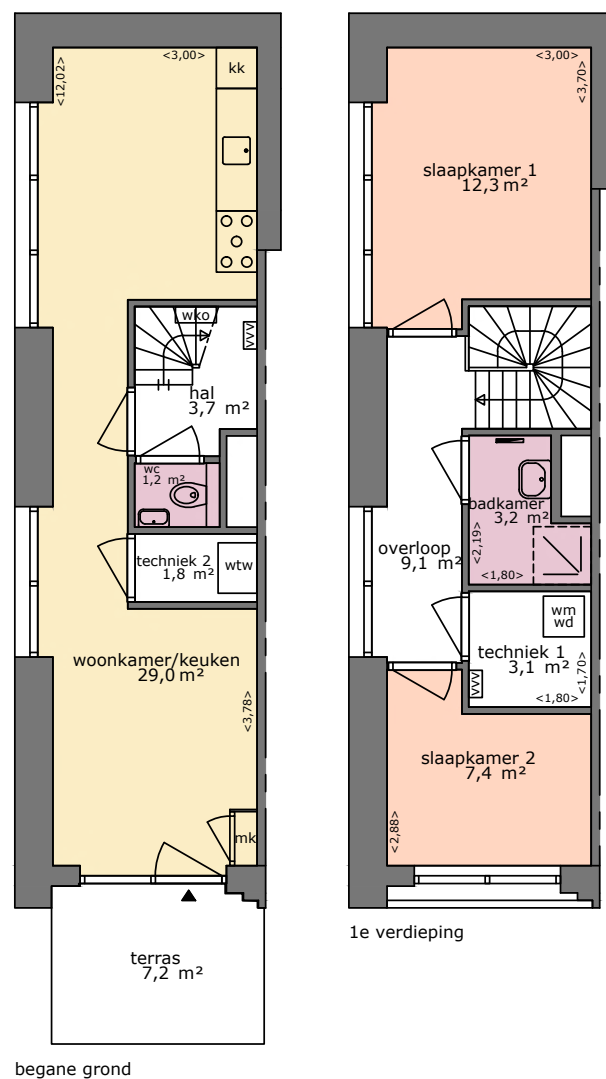
Let op: de positie/indeling van de gevelkozijnen kan per woning iets afwijken.
De plattegronden zijn indicatief. De maten kunnen iets afwijken.



Woningtype MAI_OA

Stelplaats

604

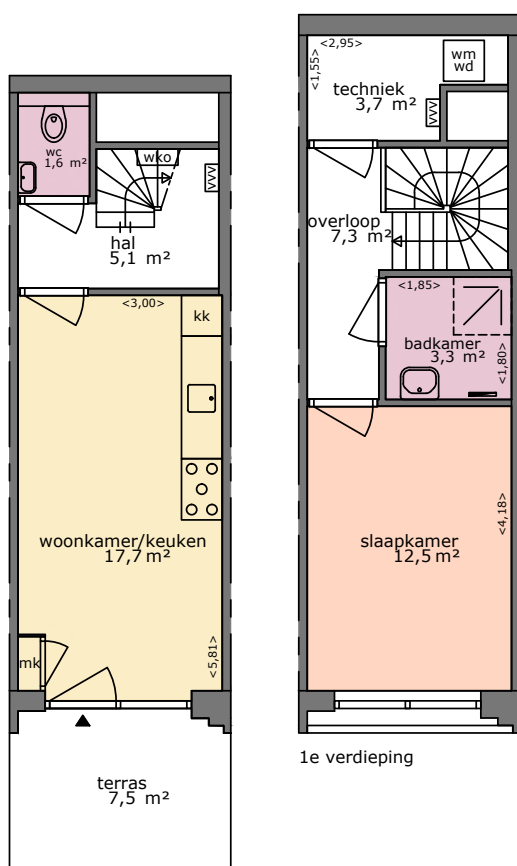


Woningtype MAI_D

Stelplaats

624

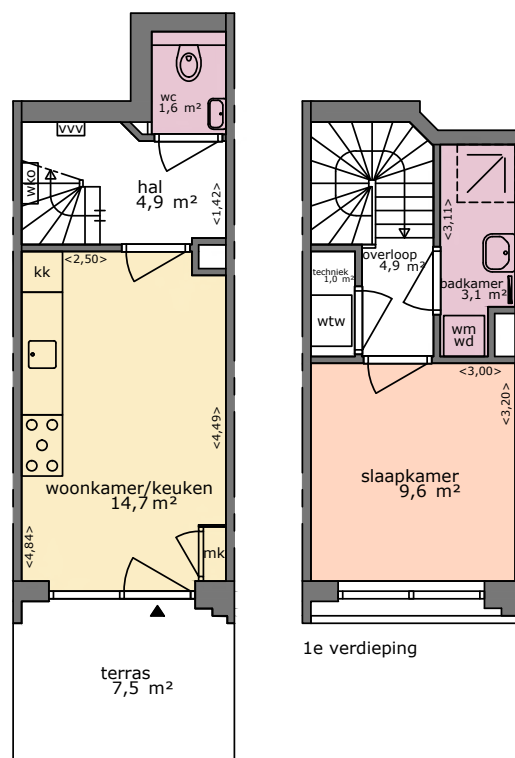
Let op: de positie/indeling van de gevelkozijnen kan per woning iets afwijken.
De plattegronden zijn indicatief. De maten kunnen iets afwijken.



Woningtype MAI_E

Stelplaats

626

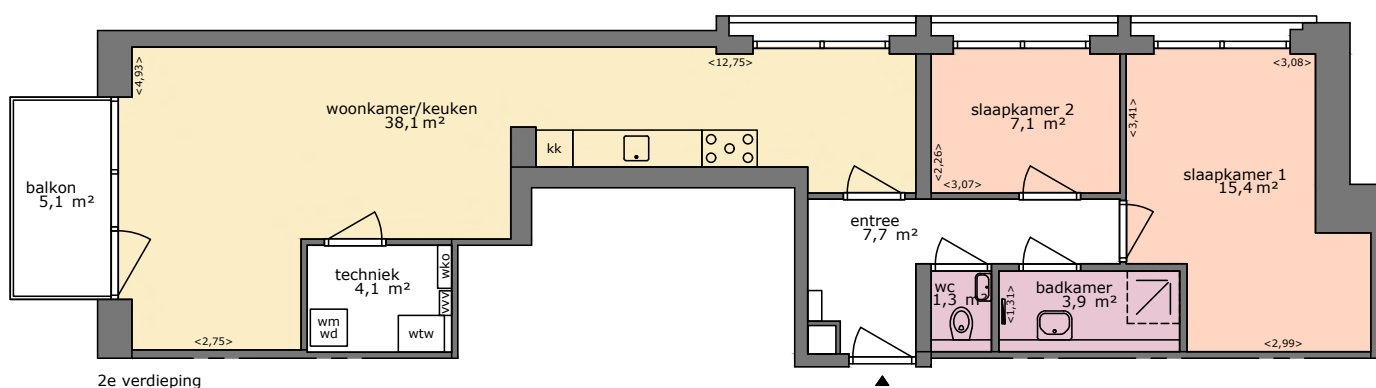


Woningtype MAI_F

Stelplaats

628

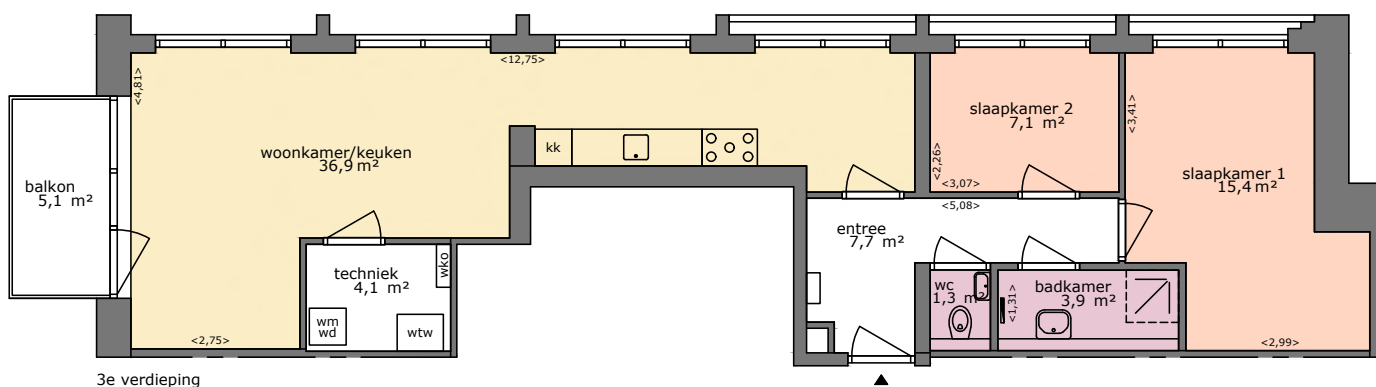
Let op: de positie/indeling van de gevelkozijnen kan per woning iets afwijken.
De plattegronden zijn indicatief. De maten kunnen iets afwijken.



Woningtype APP1AV

Stelplaats

610

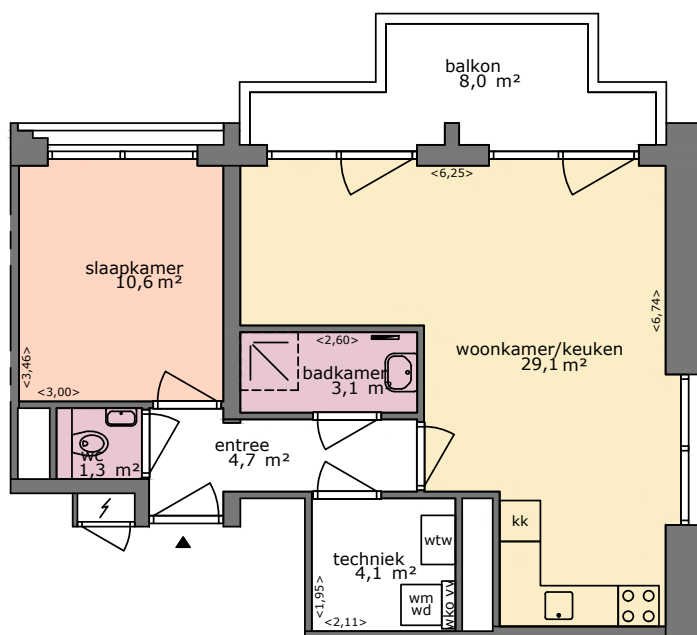


Woningtype APP1BV

Stelplaats

616 - 622

Let op: de positie/indeling van de gevelkozijnen kan per woning iets afwijken.
De plattegronden zijn indicatief. De maten kunnen iets afwijken.

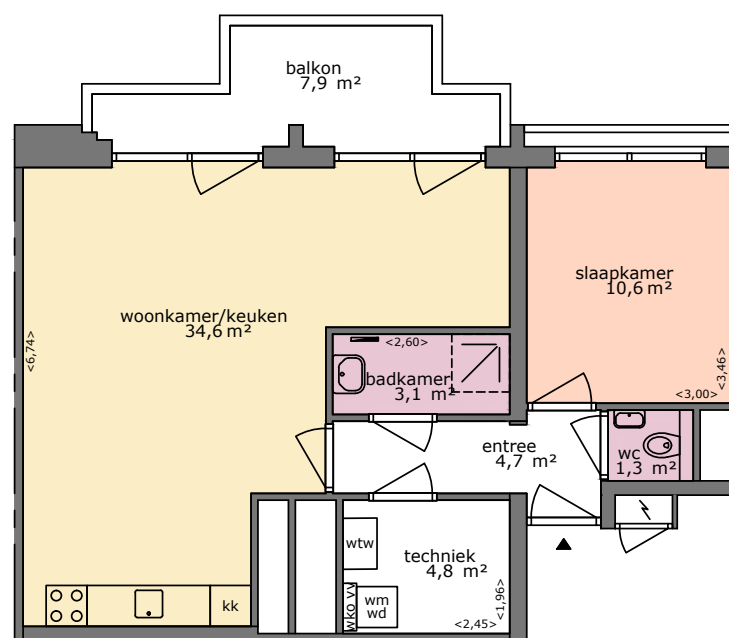


2e verdieping

Woningtype APP2AR

Stelplaats

606



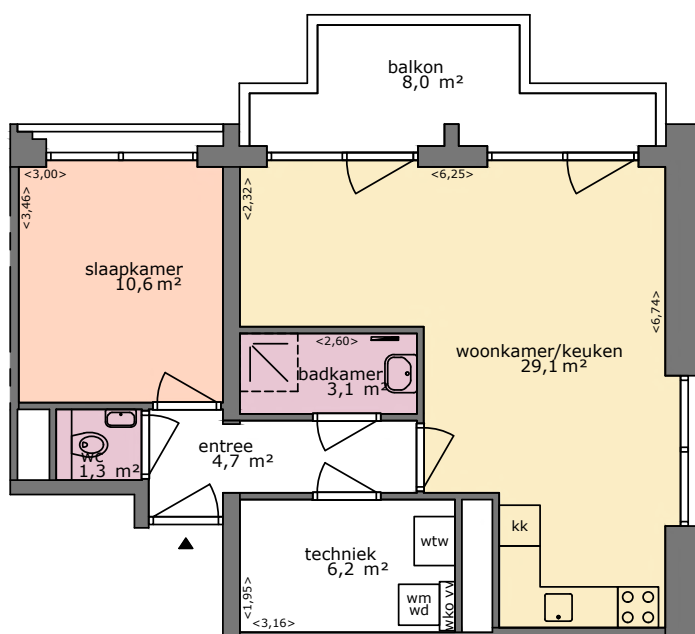
2e verdieping

Woningtype APP2L

Stelplaats

608 - 614 - 620

Let op: de positie/indeling van de gevelkozijnen kan per woning iets afwijken.
De plattegronden zijn indicatief. De maten kunnen iets afwijken.



Woningtype APP2BR

Stelplaats

612 - 618

Let op: de positie/indeling van de gevelkozijnen kan per woning iets afwijken.
De plattegronden zijn indicatief. De maten kunnen iets afwijken.



In de stedelijke regio Utrecht wonen 65.000 mensen bij woningcorporatie Woonin. Woonin maakt zich hard voor de vragen en wensen van deze mensen. Daarom werkt zij aan vitale buurten en wijken. Dit doet zij door het bouwen, verhuren, onderhouden, renoveren en verkopen van woningen en gebouwen. Maar ook door een brede sociale inzet en in nauwe samenwerking met andere partijen. Woonin is betrokken bij de wereld van haar huurders.

Woonin Utrecht

Koningin Wilhelminalaan 9
Postbus 8217, 3503 RE Utrecht
088 98 90 123

WhatsApp: stuur een berichtje naar 088 98 90 123
(maandag t/m vrijdag: 8.30 - 17.00 uur)

Chat via [woonin.nl](https://www.woonin.nl) (maandag t/m vrijdag: 8.30 - 17.00 uur)

Colofon**Tekst, artist impressions en fotografie**

Woonin

Vormgeving

DUO-ontwerp

Uitgave

September 2025

De plattegronden zijn indicatief. Aan de inhoud en beelden in deze brochure kunt u geen rechten ontleen. Wijzigingen aan de woningen tijdens de bouw zijn mogelijk.

Deze brochure is CO₂-neutraal geproduceerd op 100% gerecycled papier.

[woonin.nl/projecten](https://www.woonin.nl/projecten)

woonin