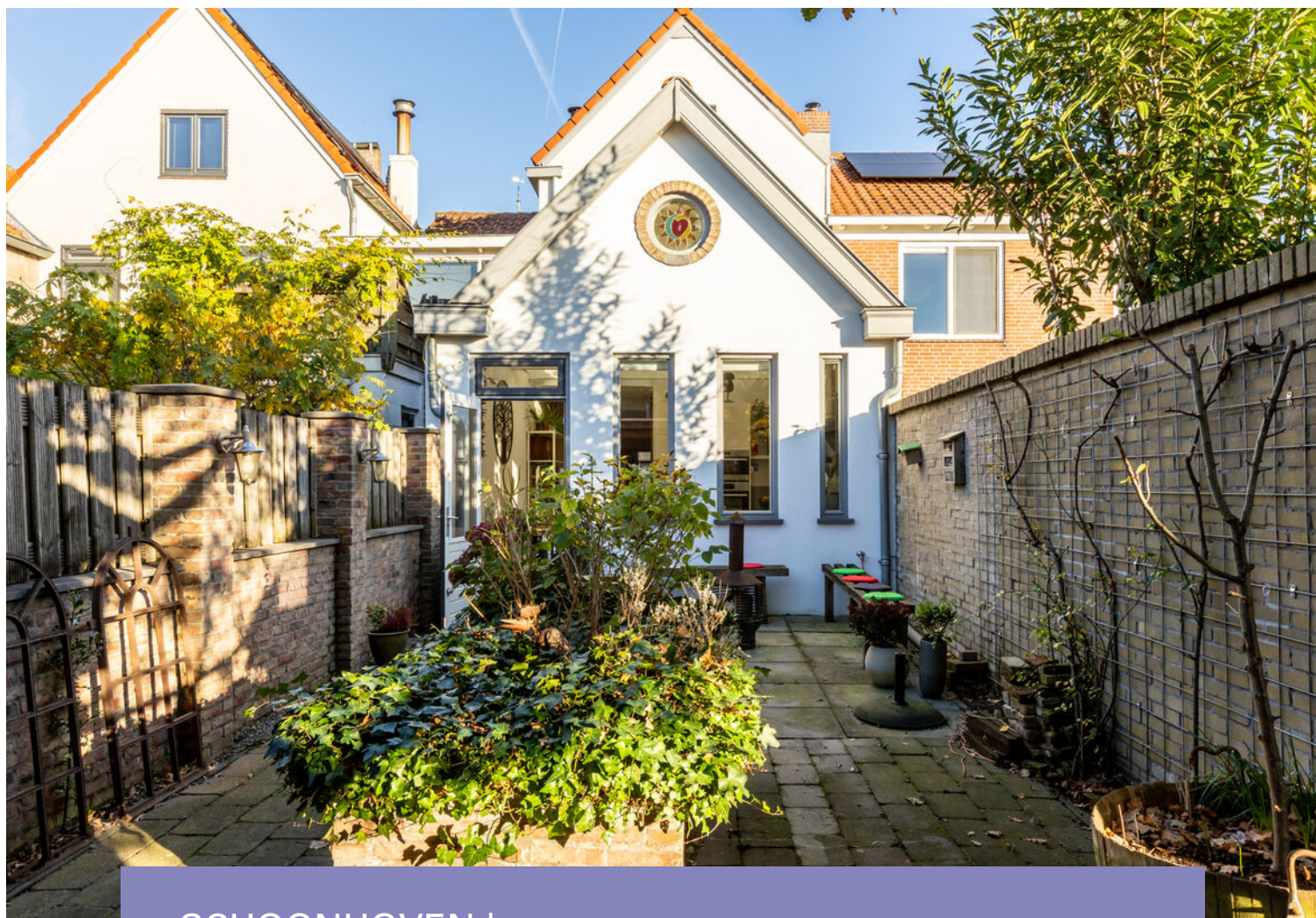




SCHOONHOVEN | Koestraat 42

vraagprijs € 435.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 112 m²
Perceeloppervlakte: 150 m²
Energie label: B
Bouwjaar: 1965

- ✓ Binnenstadswoning met verrassende woonkeuken en stadstuin;
- ✓ Unieke L-vormige tuin met berging en overkapping;
- ✓ Ruimtelijke woonkeuken dankzij de hoge nok en sfeervolle kapconstructie;
- ✓ Twee slaapkamers op de eerste verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping;
- ✓ Nette comfortabele woning met goede isolatie en zonnepanelen;
- ✓ Alle voorzieningen van het levendige stadscentrum op loopafstand.



Omschrijving

Achter de witte gevel schuilt een verrassend huis met een grote stadstuin

Aan de Koestraat staat deze charmante woning met haar hoge, witte gevel. De uitstraling is strak en rustig – je verwacht niet dat zich hierachter zo'n speels en ruim huis bevindt.

Binnen kom je in de voorkamer, om vervolgens via een schuifdeur, langs de trapopgang en een kleine werkhoek, de woonkamer in te stappen. De knusse woonkamer met gashaard staat in open verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde. Naast de doorgang liggen de wasruimte en het toilet, achter een fraaie houten schuifdeur. De woonkeuken vormt het hart van het huis: hoog, licht en met een prachtige nokconstructie. De vele ramen zorgen voor een heerlijke lichtinval, terwijl het royale keukenblok uitnodigt tot uitgebreid samen koken. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een dakterras en op de tweede

verdieping nog eens twee slaapkamers.

Achter de woning ligt een verrassend ruime stadstuin in L-vorm, met een gezellige overkapping en een grote stenen berging die om de hoek uit het zicht is geplaatst. Zo'n tuin, midden in de historische binnenstad, is echt bijzonder.

De woning is goed onderhouden, goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Een leuk, comfortabel huis met karakter, licht en verrassende ruimte – zowel binnen als buiten.

Begane grond

Vanuit de hal met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en slimme meters) kom je langs de trapopgang in de voorkamer uit. Deze ruimte (8 m²) is goed als werkruimte te gebruiken, ideaal voor als je een woning met een mooie thuiswerkplek zoekt. Via de schuifdeuren met aan trapkast loop je door naar de woonkamer, deze heeft een oppervlakte van 26 m². De woonkamer heeft

een gashaard en een solatube voor extra lichtinval. De bijkeuken is voorzien van een wasmachine aansluiting en het moderne toilet met vrijhangend closet en fontein, ook hier is een solatube aangebracht. De woonkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen, deze ruimte heeft een mooie hoge nok met daarin twee grote elektrisch bedienbare Velux dakramen. Het U-opgestelde keukenblok is voorzien van inbouwapparatuur, een boiler, lades, carrouselkasten en een natuurstenen werkblad. De drie ramen in de achtergevel geven een mooi uitzicht op de achtertuin.

Eerste verdieping

De achterslaapkamer is over de breedte van de woning gelegen en heeft een oppervlakte van 13,5 m². De vaste kastenwand zorgt voor veel plek voor al je kleding, om de radiator is een ombouw geplaatst. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het dakterras op het Westen. Via de overloop kom je langs het toilet met vrijhangend closet, deze is half onder de trapopgang naar de tweede verdieping gelegen. De badkamer (5 m²) is voorzien van een inloofdouche met thermostaatkraan en een wastafelmeubel. De tweede slaapkamer van deze verdieping is 6

m² groot, deze is aan de voorzijde van de woning gelegen.

Tweede verdieping

Op de overloop met Velux dakraam is een vaste kast aanwezig met daarin de droger, omvormer voor de zonnepanelen en de C.V.-ketel (Vaillant HR Pro, 2013). De voorslaapkamer heeft een oppervlakte van 10,5 m², de kamer heeft een hoge nok waardoor de kamer extra groot aanvoelt. Dankzij het kopgevelraam en het Velux dakraam is het ook een hele lichte kamer. De achterslaapkamer is 13,5 m² groot, ook deze kamer heeft een hoge nok. Verder is er een wastafel aanwezig en achter de schuifkasten is de opstelling van de wasmachine.

Buitenruimte

Met een lengte van meer dan 14 meter heb je een enorme buitenruimte tot je beschikking, zeker voor de binnenstad is dit uniek! De tuin is op het Westen gelegen, dat betekent dat je de middag- en de avondzon in je tuin hebt. Achterin de tuin staat een overkapping met een oppervlakte van 10 m², een mooie plek om van de ondergaande zon te genieten. Enkele tuinkasten zorgen voor opslagmogelijkheden van je



tuingereedschappen. De tuin heeft een L-vorm, achterin de tuin maakt de tuin een hoek naar links en daar staat een grote stenen berging uit het zicht, deze is 14,5 m² groot. De berging is voorzien van een betonnen vloer, elektra, een hoge nok en dubbele deuren waardoor je een brede toegang tot de berging hebt. Het dakterras heeft eveneens een Westligging en is 8 m² groot.

Bijzonderheden

- De woning is goed geïsoleerd, zo is er dubbele beglazing aanwezig evenals dak-, muur- en vloerisolatie. Verder zijn er in 2018 9 zonnepanelen op het dak gelegd met een capaciteit van 2655 Wp;
- Op de begane grond is vloerverwarming aangebracht wat zorgt voor een comfortabele verwarming van de leefverdieping;
- Inbouwapparatuur: koelkast, oven, magnetron, inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser;
- Dankzij een bijgekocht stuk grond heeft de tuin een groot oppervlakte gekregen met daarin ruimte voor een grote berging (14 m²) en een overkapping;
- Winkels en horeca zijn om de hoek van de woning gelegen, dit geldt ook voor openbaar vervoer, het Springerpark en de rivier de Lek;

Afmetingen

Werkkamer: 3,74/2,41 x 3,02

Woonkamer: 6,56/3,55 x 3,70

Keuken: 3,88 x 3,80/3,54

Achterslaapkamer: 4,29 x 3,77/2,88

Dakterras: 4,29 x 2,04/1,70

Badkamer: 3,24/2,09 x 1,89

Voorslaapkamer: 3,24 x 1,88

Achterslaapkamer: 4,20 x 3,29/3,24

Voorslaapkamer: 4,17 x 3,28/1,89

Overkapping: 3,28 x 3,06

Berging: 4,68 x 3,06

Bovenstaande afmetingen zijn circa maten, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Er is gemeten conform de Branchebrede Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



























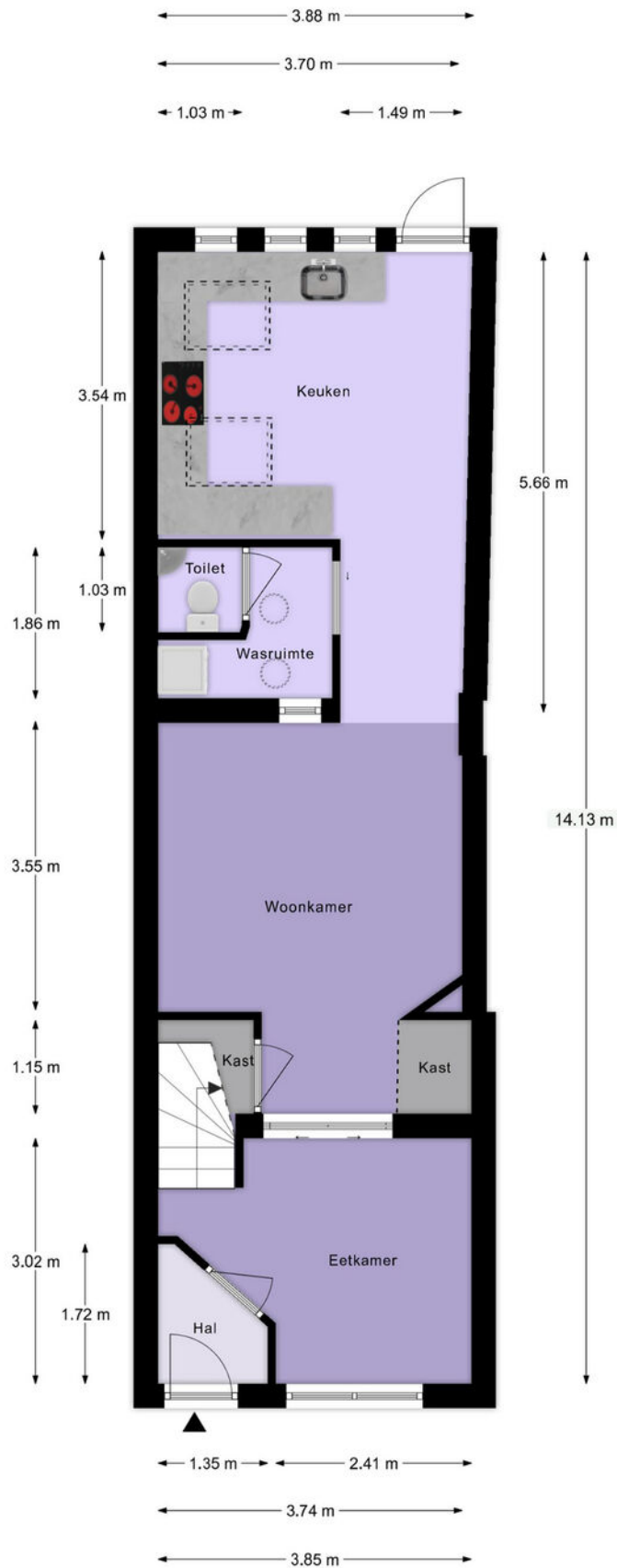








Plattegrond



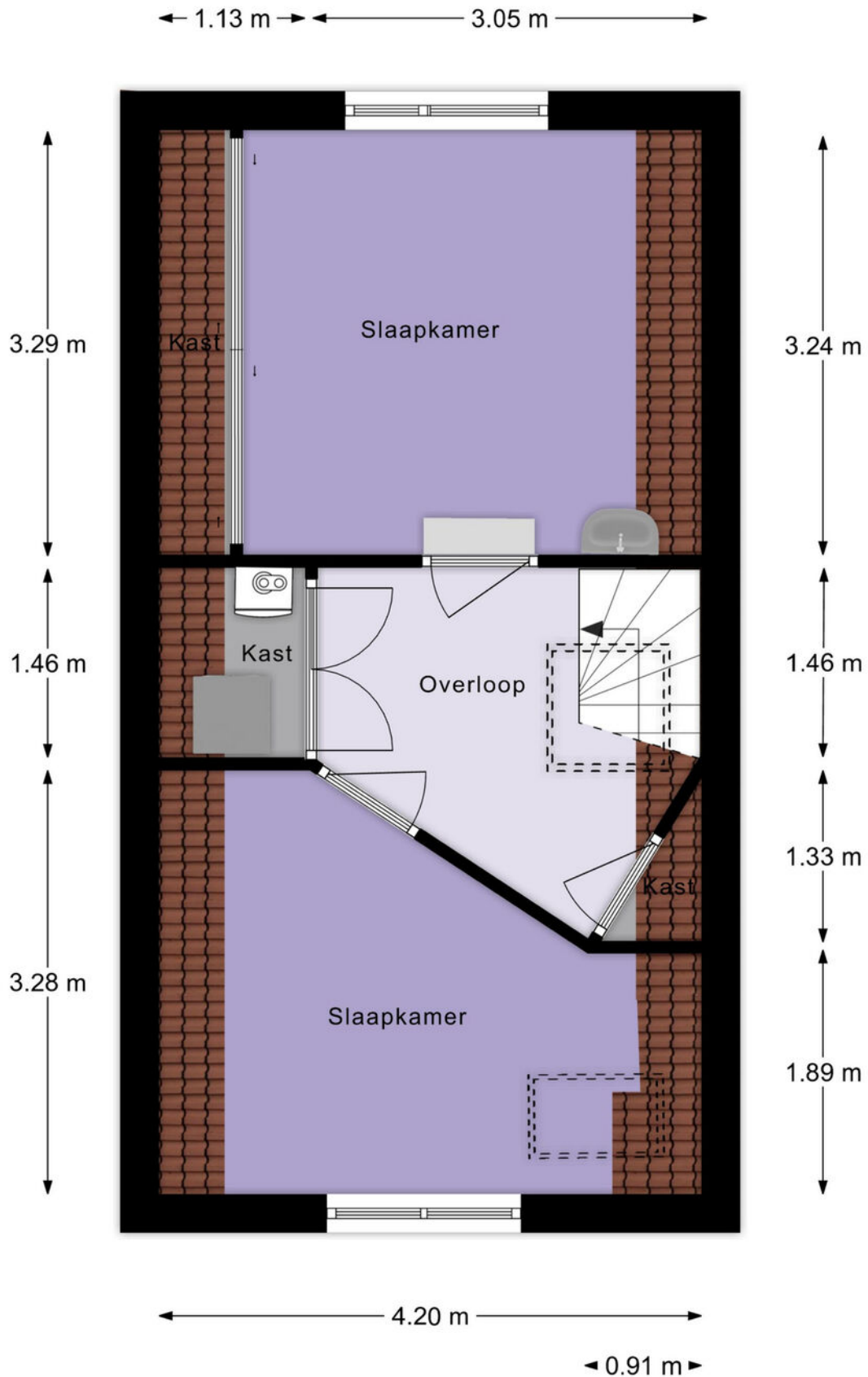
Begane Grond

Plattegrond



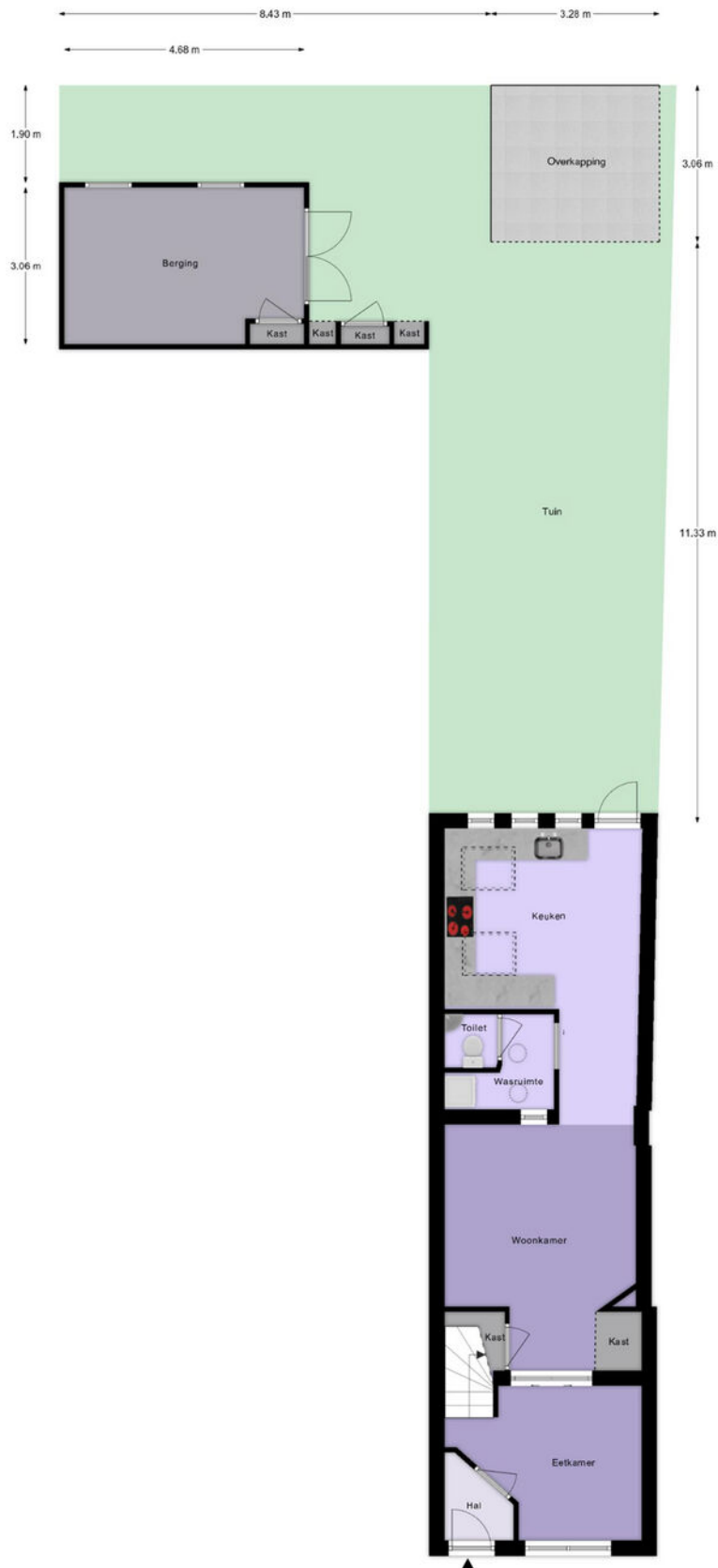
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Situatie

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Velux raamdecoratie (electrisch)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer woonkamer/keuken/wasruimte/toilet	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- plintboiler keukenkraan 15 liter	X		
- verlichting keukenlade's	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
zithoek/overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

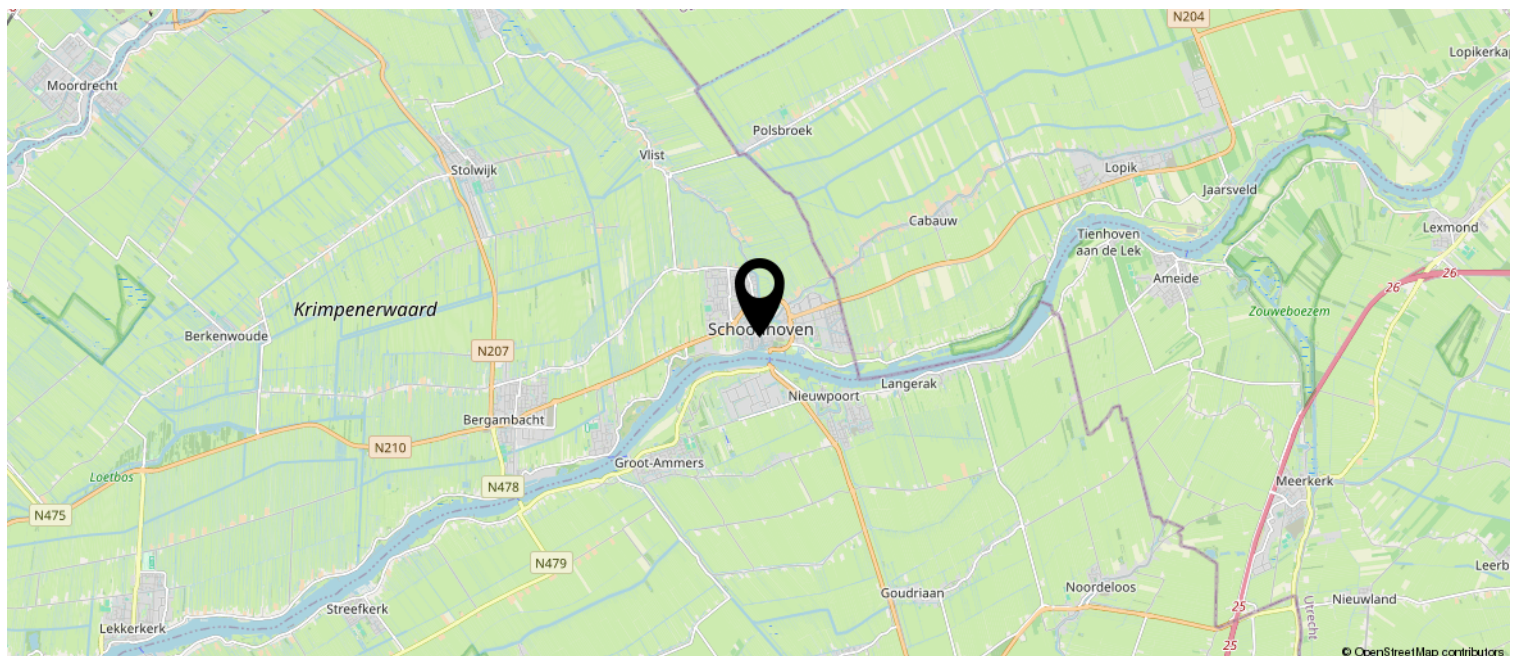
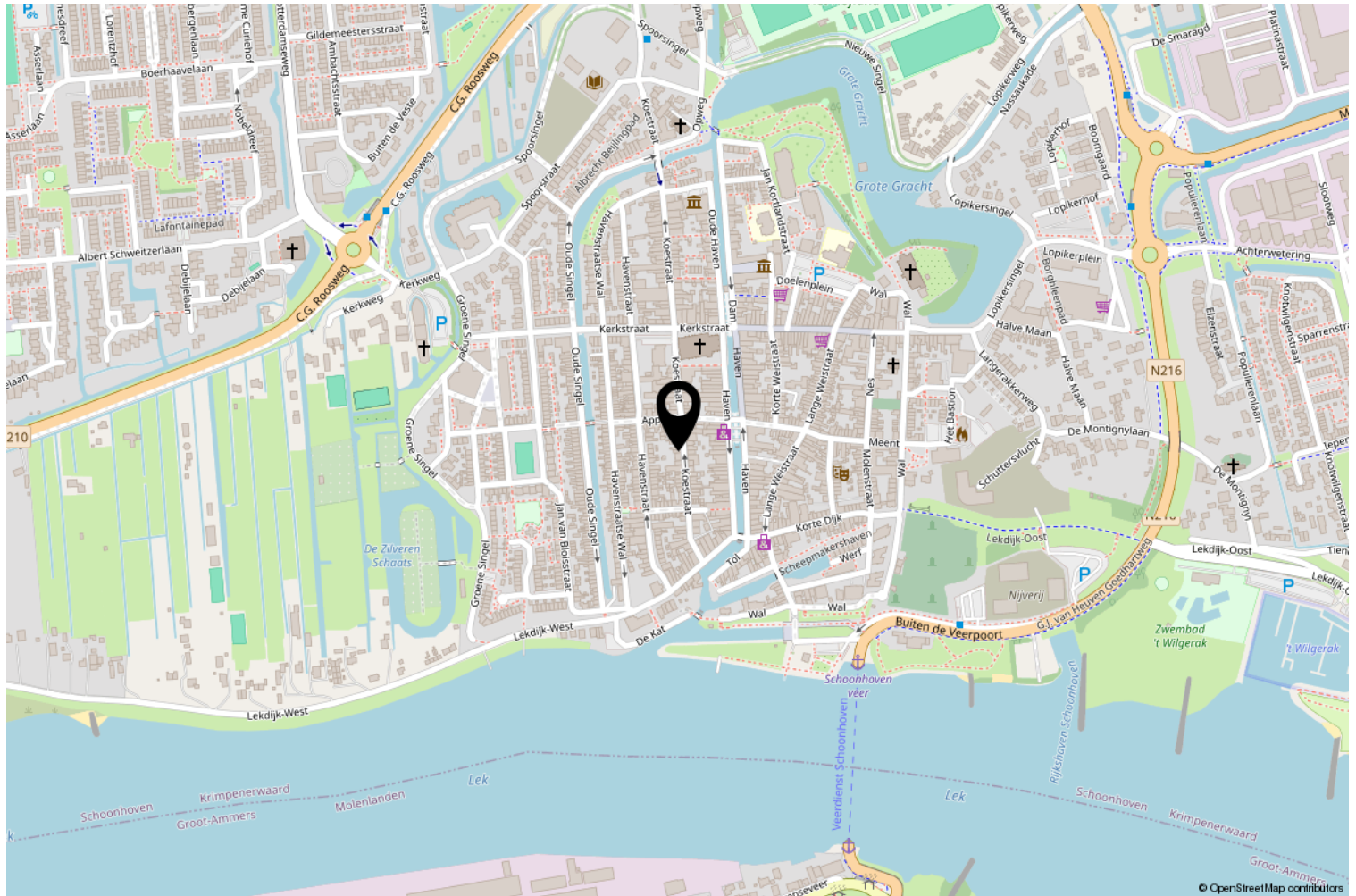
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Schoonhoven C 842	kadaster 
---	--	---

Locatie op de kaart



Interesse? Bel ons!



Peltenburg Makelaardij & Taxaties

Koestraat 144

2871 DT Schoonhoven

0182-326936 | info@peltenburgmakelaardij.nl

www.peltenburgmakelaardij.nl

