



SCHOONHOVEN | Bij de Watertoren 28 a

vraagprijs € 450.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	104 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	102 m <sup>2</sup>
Energielabel:	B
Bouwjaar:	1993

- ✓ Wonen in een rustige woonwijk bij de Watertoren;
- ✓ Verrassend ruim dankzij de uitbouw aan de achterzijde;
- ✓ Sfeervol ingedeeld met open keuken aan de voorzijde en inpandig berging aan de achterzijde;
- ✓ Twee slaapkamers, eenvoudig terug te brengen naar drie slaapkamers, en een ruime zolderkamer;
- ✓ Tuin op het westen met vrij uitzicht over het groen rondom de ijsbaan.



# Omschrijving

Rustig wonen op unieke locatie!

Aan de rand van de historische binnenstad, verscholen in een rustig hofje, vind je deze verrassend lichte en sfeervolle gezinswoning. Uniek gelegen tussen de iconische Watertoren (met daaronder de speeltuin), de Groene Singel met hoge bomen en vrij uitzicht, de Lekdijk voor een heerlijke wandeling en het levendige stadscentrum. Op deze plek geniet je van rust, groen en historie.

Deze woning uit 1993 is goed geïsoleerd en sfeervol ingedeeld. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, met lichtstraat in het plafond, heeft de woonkamer een open en licht karakter. Via de dubbele openslaande deuren met decoratieve luiken stap je zo de achtertuin in. De tuin ligt op het westen, grenst direct aan het wandelpad langs de ijsbaan en biedt een vrij en groen uitzicht. De praktische stenen berging is bovendien vanuit de woonkamer bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met zicht op de voortuin en het hofje met parkeergelegenheid

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers samengevoegd en verbonden met een toeg, wat een royale en karaktervolle kamer oplevert. Daarnaast is er nog een tweede slaapkamer en tussen de kamers in ligt de badkamer, voorzien van een ligbad en douchecabine. De lichte zolderkamer leent zich uitstekend als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Een woning met een warm karakter op een plek waar je rust vindt tussen het groene wandelpad, de rivier de Lek, de historische binnenstad en natuurlijk de Watertoren. Kom langs en laat je verrassen.

Begane grond

In de hal is plek voor de meterkast (.....) het toilet met vrijhangend closet en fontein en de trapopgang. De keuken (6,5 m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een U-opgesteld keukenblok met inbouwapparatuur, een apothekerskast, een carrouselkast en inbouwspots in het

verlaagde plafond. Vanuit de keuken heb je een uitzicht op het hofje aan de voorzijde. De praktische trapkast is een mooie opbergruimte voor onder andere je stofzuiger. De tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft een oppervlakte van 34 m<sup>2</sup>, dankzij de lichtstraat heb je veel lichtinval in de kamer. De dubbele deuren leiden naar de achtertuin, zeker op warme dagen zorgt dit voor een mooie brede verbinding tussen je buiten- en binnenruimte. De inpandige berging (6 m<sup>2</sup>) is vanuit de woonkamer te bereiken, een mooie plek voor de opslag van je spullen en de stalling van de fietsen. Er is elektra aanwezig en op de vloer zijn plavuizen aangebracht, ook vanuit de berging heb je toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft een enorme oppervlakte (21,5 m<sup>2</sup>) gekregen doordat de twee slaapkamers bij elkaar zijn getrokken. Dit kan met het plaatsen van een wandje weer eenvoudig teruggebracht worden want de deurpost en de radiator zitten er nog. Twee grote Velux dakramen en de kenmerkende lage ramen zorgen voor een mooi vrij uitzicht naar de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde

heeft een oppervlakte van 7,5 m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een vrijhangend closet, een hoekbad met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. De spiegel heeft zowel verlichting als verwarming, de badkamer is betegeld in een neutrale en lichte kleurstelling.

#### Tweede verdieping

Bij bovenkomst aan de trap heb je direct de deur naar de zolderkamer, daarmee beslaat de kamer de hele verdieping. Met een oppervlakte van 16 m<sup>2</sup> is dit een volwaardige slaapkamer en kan zelfs als hoofdslaapkamer gebruikt worden. In de slaapkamer zorgen twee grote Velux dakramen en het dakvenster voor veel lichtinval. In een vaste kast hangt de C.V.-ketel (Remeha Avanta, 2010) en in de nok is een bergpuntje aanwezig.

#### Buitenruimte

De achtertuin heeft een Westligging en dankzij het uitzicht over de ijsbaan heb je een heerlijke buitenruimte tot je beschikking. De tuin heeft een oppervlakte van 23,5 m<sup>2</sup> en is grotendeels betegeld. Er is een wateraansluiting voor het onderhoud van de tuin en door middel van schutting is de tuin



afgescheiden richting de buren. Aan de voorzijde is er een tuin aanwezig met een lengte van vier meter, met de Oostligging heb je hier de ochtendzón in staan.

#### Bijzonderheden

- De woning heeft behalve de dubbele beglazing ook isolatie in de vloer en in het dak, daarmee is de woning goed geïsoleerd;
- Inbouwapparatuur: vriezer, combi-oven, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koelkast;
- De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming (bijverwarming);
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2025 uitgevoerd;
- De woning heeft een hele rustige ligging, aan de voorzijde aan een hofje met veel parkeergelegenheid. Aan de achterzijde aan een mooie singel met uitzicht over de IJsbaan. Er is geen sprake van doorgaand verkeer in deze straten, alleen het bestemmingsverkeer komt hier. Tevens is er naast de Watertoren een speeltuin en groenstrook gelegen, een ideale plek voor kinderen om te spelen;
- Stap je de achtertuin uit dan loop je zo de Lekdijk op, een heerlijke plek voor een wandeling of voor een fietstocht. Ook het

prachtige centrum van Schoonhoven met zijn winkels, horeca en het Veer is op loopafstand gelegen;

#### Afmetingen

Woonkamer: 8,24/5,72 x 4,82

Keuken: 2,56 x 2,45

Inpandige berging: 2,97 x 1,97

Achterslaapkamer: 5,00/3,90 x 4,81

Voorslaapkamer: 3,11 x 2,34

Badkamer: 2,36 x 2,09

Zolderkamer: 4,80/3,75 x 3,95

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

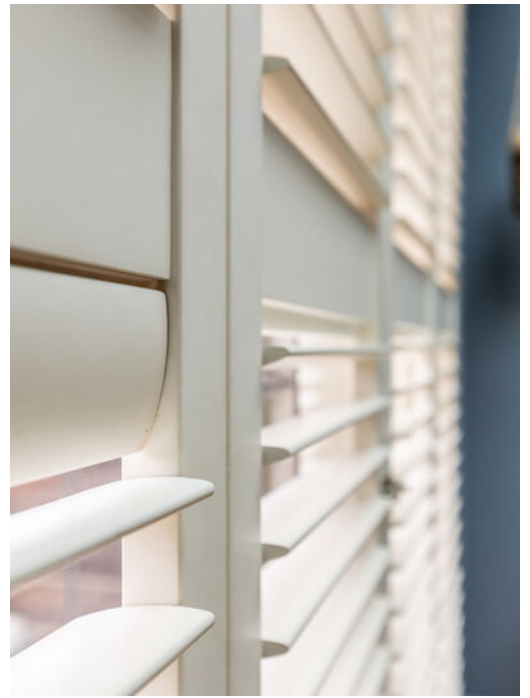
Er is gemeten conform de Branchebrede Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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





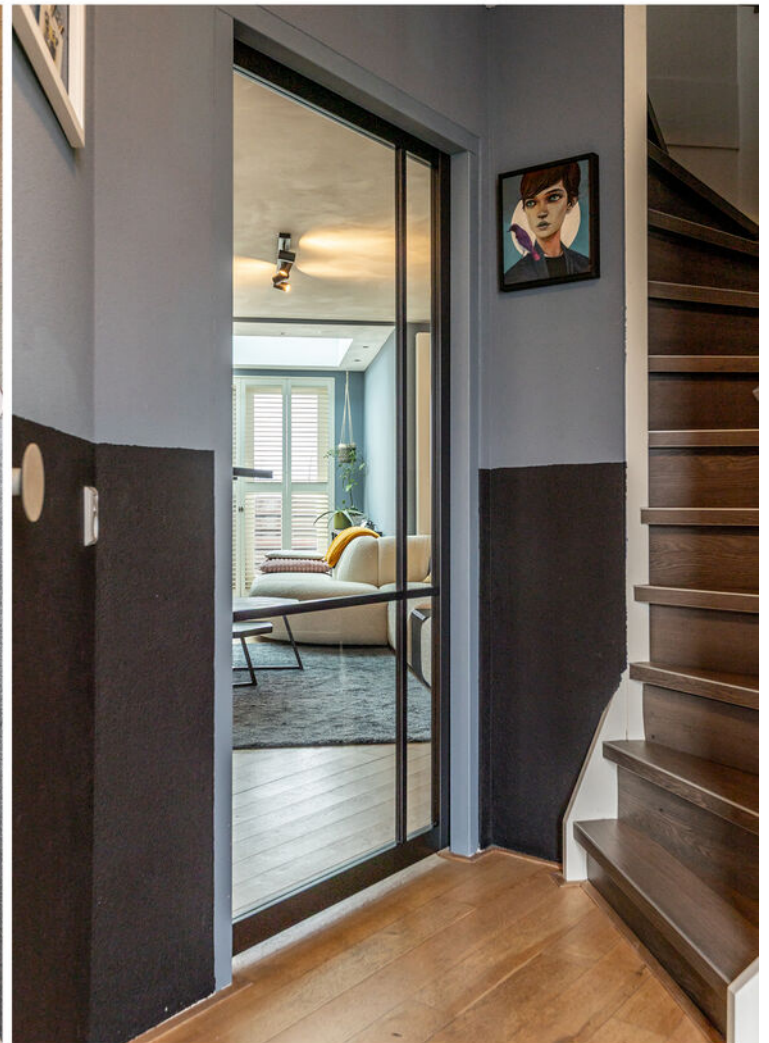




















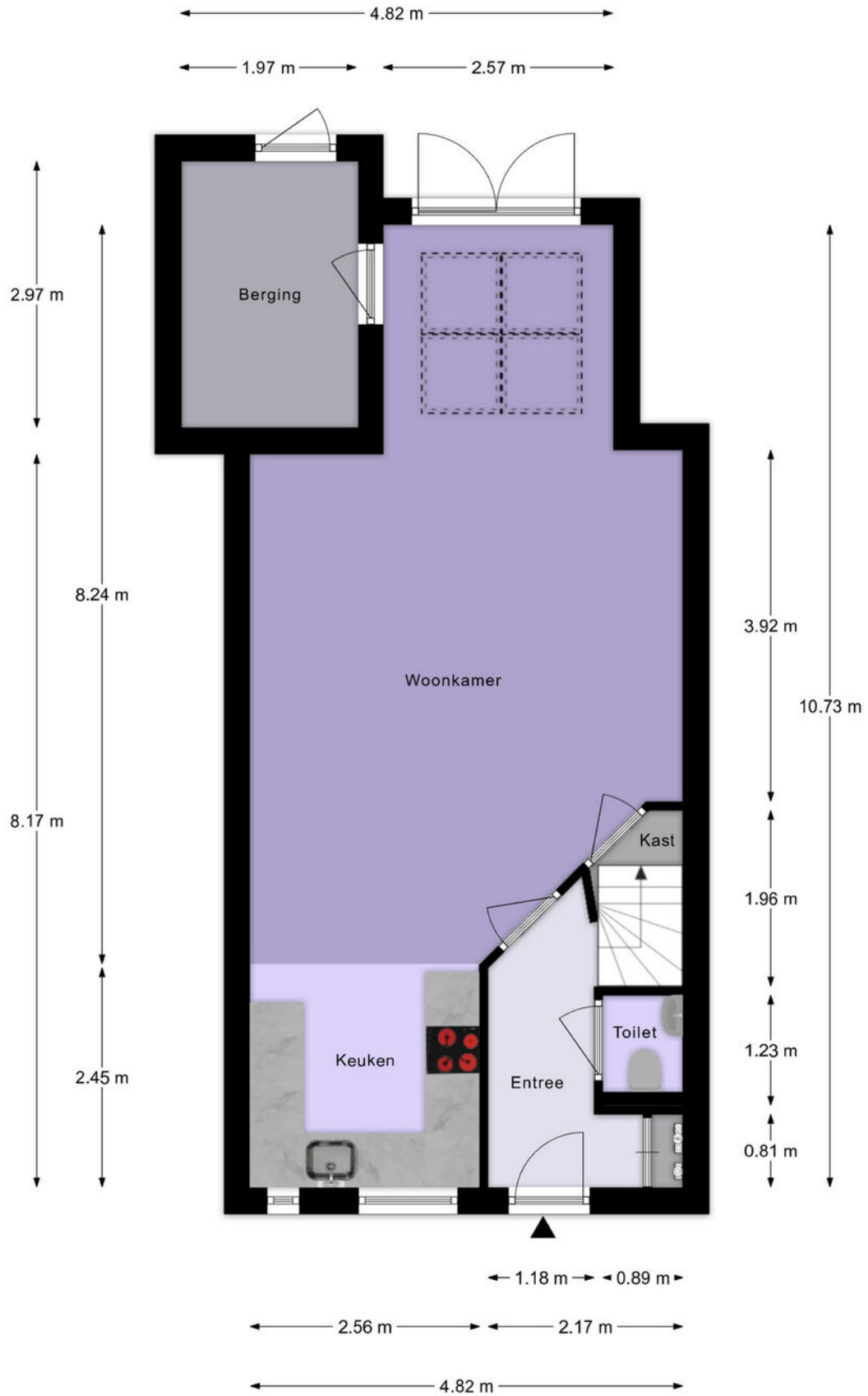






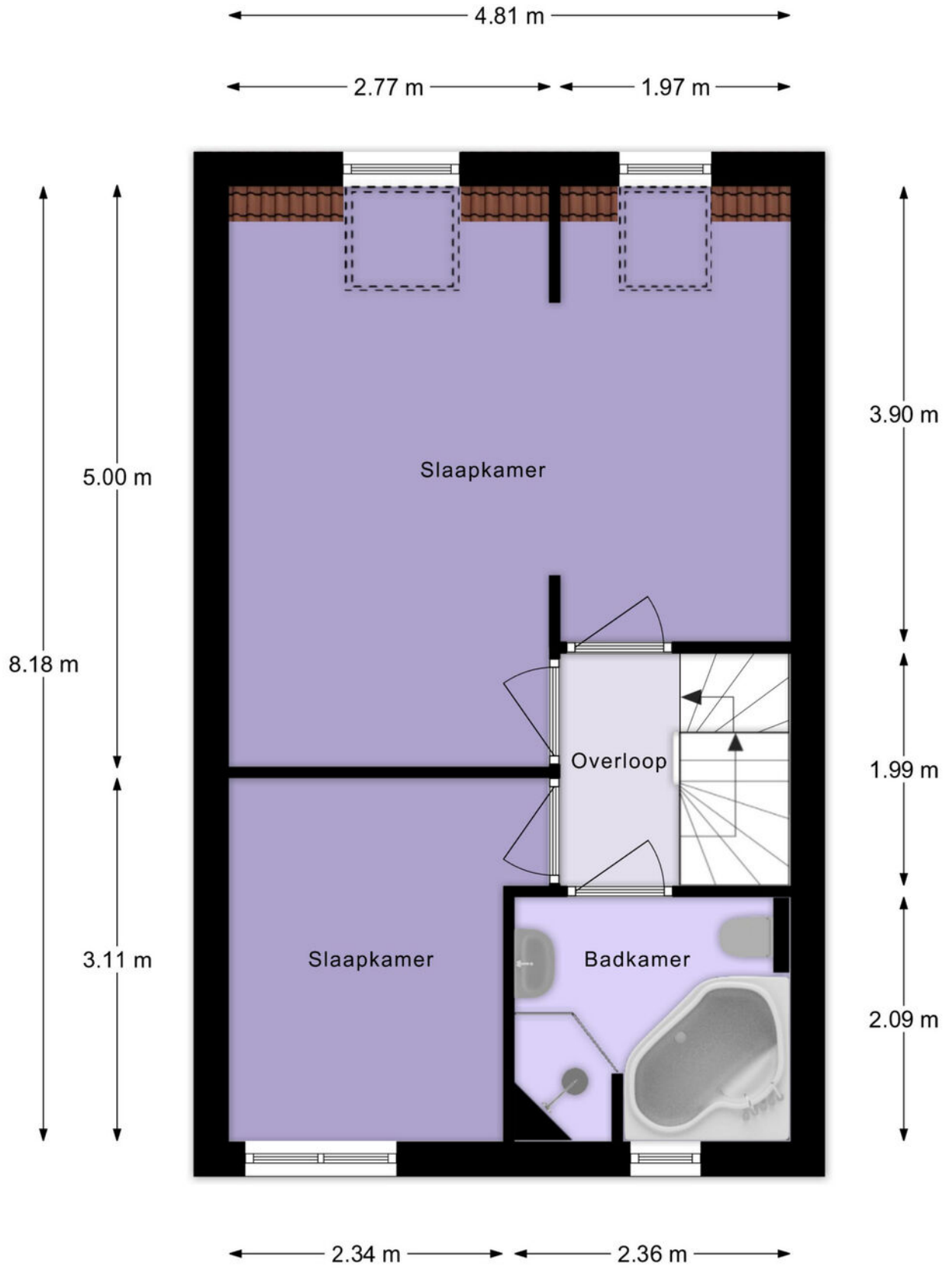


# Plattegrond



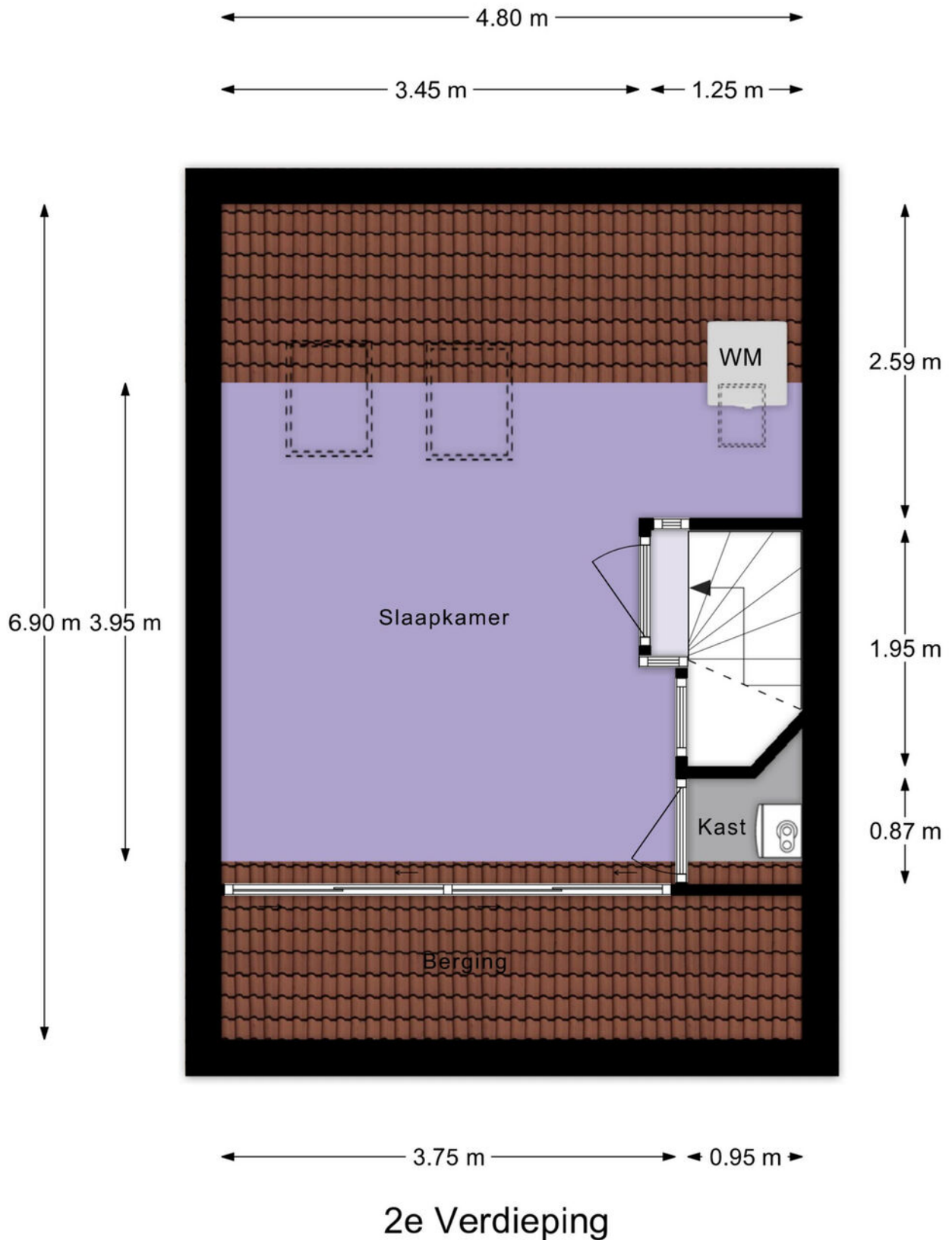
Begane Grond

# Plattegrond

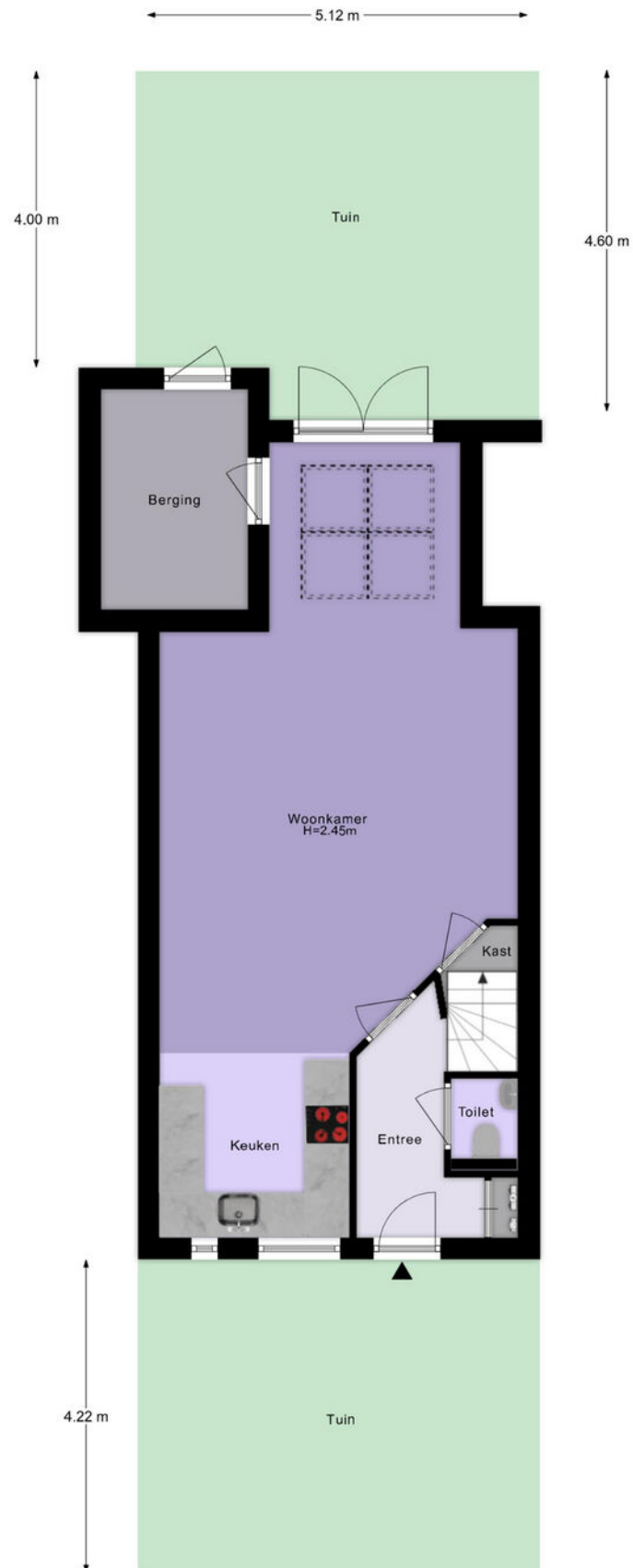


1e Verdieping

# Plattegrond



# Plattegrond



Situatie

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

# Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

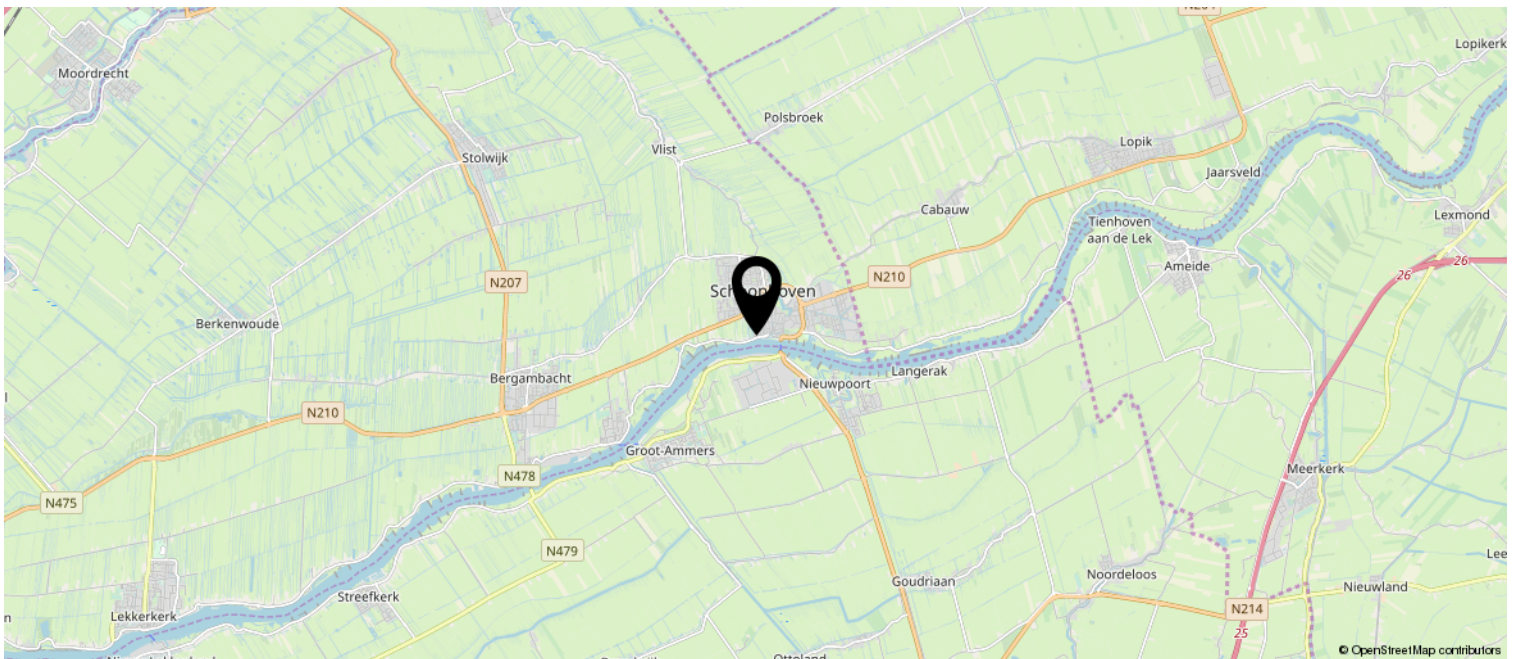
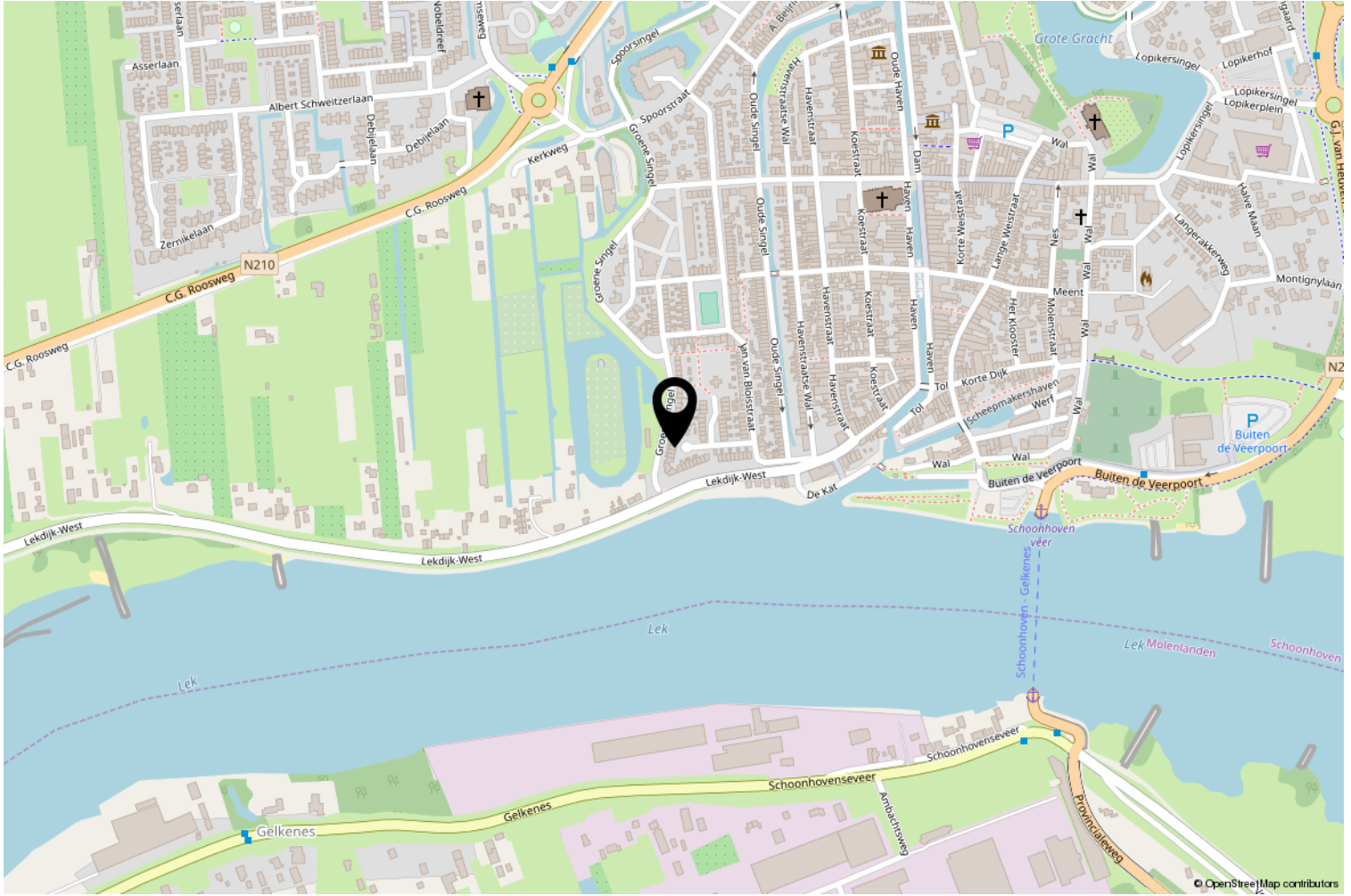


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Schoonhoven	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3034	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 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



# Interesse? Bel ons!



**Peltenburg Makelaardij & Taxaties**

Koestraat 144

2871 DT Schoonhoven

0182-326936 | [info@peltenburgmakelaardij.nl](mailto:info@peltenburgmakelaardij.nl)

[www.peltenburgmakelaardij.nl](http://www.peltenburgmakelaardij.nl)

