



SCHOONHOVEN | Havenstraat 13

vraagprijs € 470.000 k.k.



0182-326936 | info@peltenburgmakelaardij.nl
www.peltenburgmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	136 m ²
Perceeloppervlakte:	260 m ²
Energie label:	E
Bouwjaar:	1958

- ✓ Unieke samengevoegde stadswoning, met dubbel zoveel ruimte;
- ✓ Uitzonderlijke buitenruimte met parkeren op eigen terrein voor/in de garage en brede achtertuin;
- ✓ Woonkamer in open verbinding met de woonkeuken;
- ✓ Op de begane grond een extra slaapkamer en de badkamer in de uitbouw;
- ✓ Grote open ruimte en drie slaapkamers op de verdieping;
- ✓ Naar eigen smaak te moderniseren.



Omschrijving

Dubbele stadswoning, met dubbel zoveel ruimte, mogelijkheden en karakter!

Deze unieke woning is ontstaan uit het samenvoegen van twee stadswoningen en combineert het knusse stadse karakter met verrassend veel leefruimte. Aan de voorzijde zie je nog altijd twee gevels met puntdaken, maar binnen vormt het één royaal geheel waarin alles letterlijk verdubbeld is.

De rechter entree is vervangen door een garagedeur, met daarachter een diepe garage die doorloopt tot aan de brede achtertuin. Via de entree van de linker woning kom je in een lange gang die toegang geeft tot de woonkamer en woonkeuken, die bovendien met elkaar in open verbinding staan, en tot de bijkeuken. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een extra slaapkamer. In combinatie met de badkamer in de uitbouw is dit ideaal voor gelijkvloers wonen. Neem je de trap naar boven, dan kom je op de verdieping met een grote open ruimte en drie slaapkamers, sfeervol gelegen onder de

schuine daken en creatief in te delen.

Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden: met maar liefst 171 m² tuin is dit een zeldzaamheid in de binnenstad. De achtertuin beschikt bovendien over een stenen berging, dit was oorspronkelijk een zilversmidswerkplaats.

De woning is volledig naar eigen smaak te moderniseren en vormt daarmee het perfecte project voor de handige of creatieve koper die het stijlvolle eindresultaat al voor zich ziet. Met deze unieke ruimte – zowel binnen als buiten – en de ligging in de binnenstad kun je hier werkelijk iets bijzonders realiseren.

Zie jij de potentie en pak jij deze kans?

Begane grond

De lange hal met meterkast (3 groepen), garderobe en trapopgang leidt van de voordeur tot aan de bijkeuken aan de achterzijde van de woning. De woonkamer aan de voorzijde van de woning is maar liefst

lichtinval. Een handige vaste kast biedt wat bergruimte. Vanuit de woonkamer zijn zowel de keuken als de slaapkamer te bereiken. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning van heeft een oppervlakte van 10 m², deze ruimte kan ook handig zijn als werkkamer. De dichte woonkeuken heeft een wandopgesteld keukenblok met inbouwapparatuur, vanuit de keuken kijk je uit op de achtertuin. Met een oppervlakte van 11 m² heb je genoeg plek voor de eettafel. De wand tussen woonkamer en keuken kan verwijderd worden waardoor er een totale leefruimte van 42 m² ontstaat. De bijkeuken is voorzien van een radiator, wasmachine aansluiting, boiler (Inventum, 80 liter) en een deur naar de achtertuin. Het toilet met stand closet en de doucheruime met wastafel, radiator en douche zijn achter de bijkeuken gesitueerd.

Eerste verdieping

De overloop is ruim, zo ruim zelfs dat er makkelijk een extra slaapkamer gecreëerd kan worden of de badkamer naar de bovenverdieping kan worden verplaatst. In een vaste kast hangt de C.V.ketel (Bosch, lease) en achter de knieschotten is bergruimte aanwezig. De lichtkoepel zorgt voor de lichtinval op de overloop. De eerste

slaapkamer welke aan de voorzijde is gelegen heeft een oppervlakte van 14 m², ook hier is een vaste kast aanwezig. De volgende slaapkamer is ook aan de voorzijde van de woning gelegen, deze kamer is 9 m² groot. De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en deze kamer heeft een oppervlakte van 8,5 m². Ook hier is bergruimte achter de knieschotten aanwezig en een deur leidt naar het dakterras op de uitbouw.

Buitenruimte

De achtertuin heeft een oppervlakte van maar liefst 130 m², een unicum in de binnenstad! Dankzij deze oppervlakte heb je elk moment van de dag de keuze uit een zon- of schaduwplek. De tuin is grotendeels betegeld waardoor deze makkelijk te onderhouden maar met wat aanpassingen kun je hier eenvoudig je eigen paradijs van maken. Achterin de tuin staat de vrijstaande stenen berging (16 m²) met elektra, dankzij de bergvliering heb je extra opslagmogelijkheden. Vanuit de achtertuin is de aangebouwde stenen garage te bereiken, deze is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een radiator, ideaal als je dit als werk-/klusruimte wilt gebruiken. De garage heeft een oppervlakte van 16 m² en is



vanaf de straatzijde te bereiken via de dubbele openslaande deuren en de oprit op eigen grond.

Bijzonderheden

- Er is deels dubbele beglazing aanwezig;
- Inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een tafelmodel koelkast;
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, op de oprit voor de garage kan een auto worden geparkeerd;
- In het verleden zijn twee woningen samengevoegd tot 1 woning, daarmee is er veel extra woonoppervlakte en een extra grote buitenruimte aanwezig;
- Met de aanwezigheid van de slaapkamer op de begane grond en het mogelijk ombouwen van de bijkeuken tot badkamer kan de woning geschikt worden gemaakt voor minder-valide kopers;

Afmetingen

Woonkamer: 5,66 x 5,54
Keuken: 3,60 x 2,99
Bijkeuken: 3,55 x 2,39
Badkamer: 1,92 x 1,08
Slaapkamer begane grond: 3,41 x 2,99
Voorslaapkamer: 4,12 x 3,35
Voorslaapkamer: 3,46 x 2,59
Achterslaapkamer: 3,47 x 2,48
Dakterras: 5,81 x 2,75
Berging: 4,64 x 3,51
Garage: 8,75/5,60 x 2,71

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



Situatie

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kast blijft achter, in bijkeuken, verdieping, schuur, slaapkamer en garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

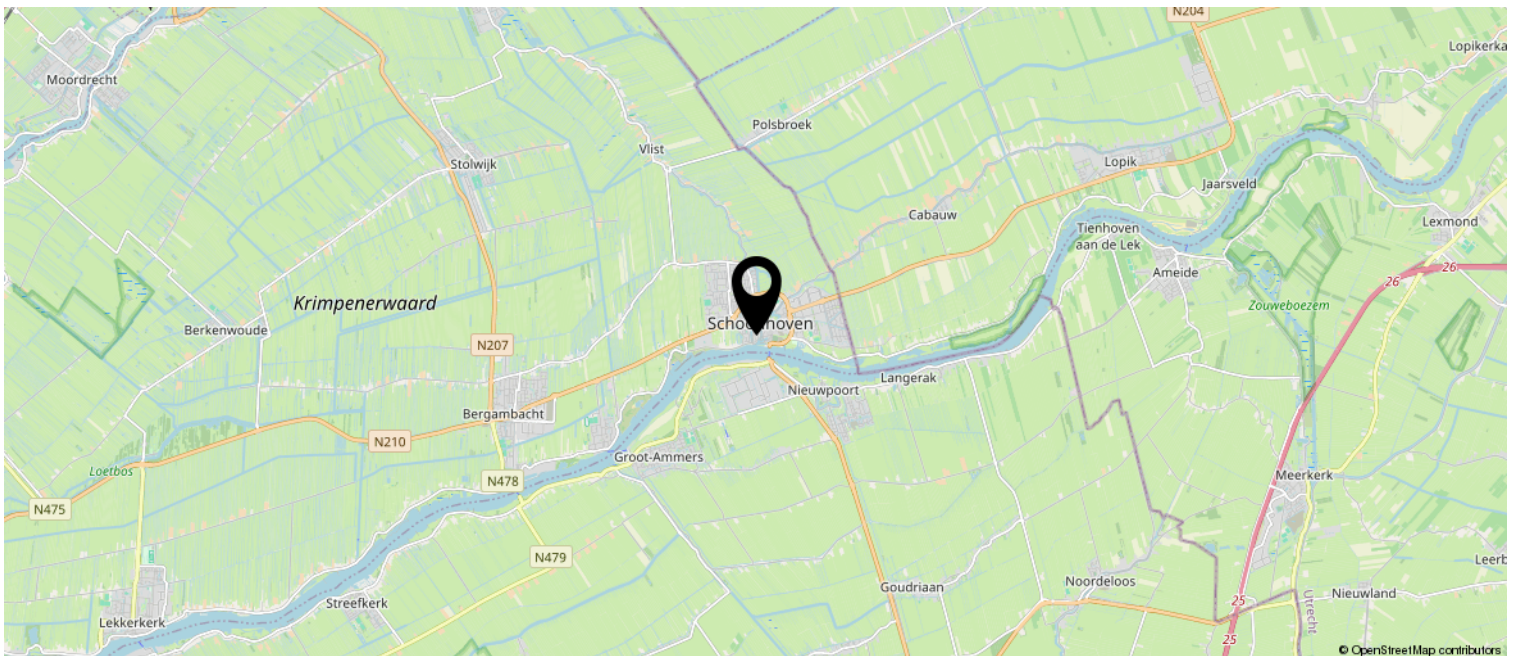
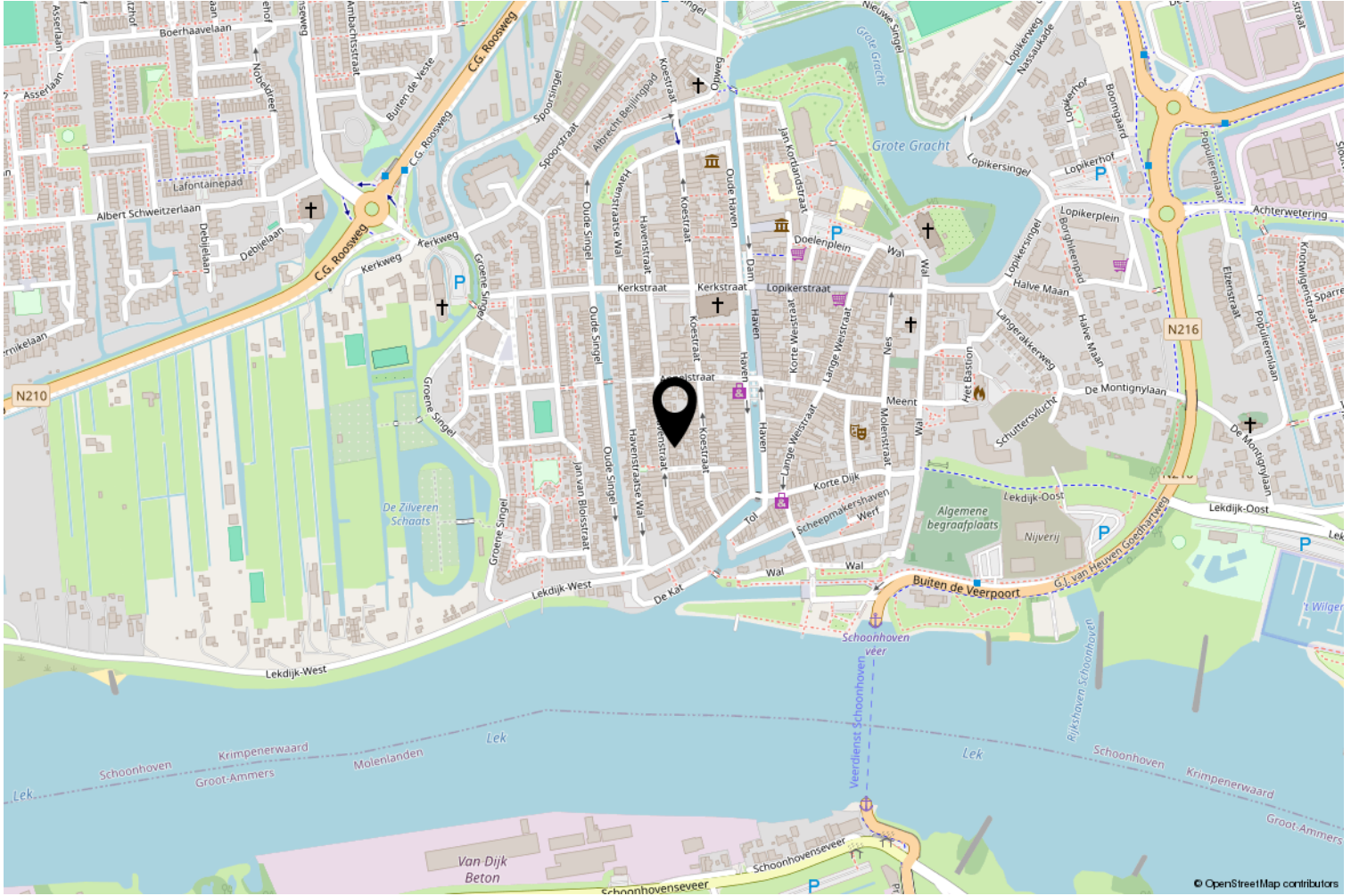


<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoonhoven</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 797</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 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

www.peltenburgmakelaardij.nl

