

**TE KOOP**

# **Patrijshof 8**

Schoonhoven



**Vraagprijs**

**€ 1.325.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Patrijshof 8, Schoonhoven

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

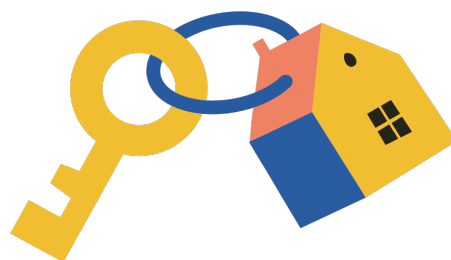
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom bij deze prachtige notariswoning uit 2018, waar klassieke allure en modern wooncomfort samenkomen. Het imposante gevelontwerp, de hoge plafonds en landelijke ligging geven het huis een tijdloze uitstraling. De eigenaren hebben de woning dusdanig op de kavel geplaatst dat er een optimale verdeling is tussen wonen, parkeren en tuin. Over de tuin gesproken, deze geeft privacy, rust en is ruim opgezet. Fijn om je hoofd even leeg te maken na en drukke dag. De binnenzijde van de woning is ruimtelijk opgezet door zijn hoge plafonds, de woonkeuken en de imposante hal. Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 195 m<sup>2</sup> en een groot perceel (600 m<sup>2</sup>), geniet u hier elke dag van een heerlijk vrij gevoel.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke Wijk. Om de hoek is een leuke speeltuin te vinden met veel groen en op loopafstand vind u de basisschool en kinderopvang.

Indeling



**Woningbrochure: Patrijshof 8, Schoonhoven**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Begane grond:

Laten wij beginnen bij de imposante hal. Deze is ruim, mooi en licht. De open trap en de vide zorgen voor een bijzondere binnenkomst. Er is een apart toilet te vinden en een mooie ruimte voor de jassen en schoenen en ook hier vind je 2 hoge ramen.

## De woonkamer:

wat een fantastische ruimte is dit. Gekenmerkt door de hoge plafonds, hoge raampartijen, een schuifdeur naar de tuin en openslaande deuren die zorgen voor een doorloop naar de keuken. De lichte tegel op de vloer is over de gehele benedenverdieping te vinden en zorgt voor een rustige uitstraling. In deze ruimte vind u ook de gashaard, deze zorgt in de winter voor een gezellige warmte in combinatie met de vloerverwarming.

Via de openslaande deuren komen wij in de ruime woonkeuken. Deze is voorzien van een gasfornuis, een afzuigkap, magnetron, oven, stoomoven, koelkast en vriezer. Het ruime kookeiland maakt het een plezier om te koken en tegelijk met de gasten te kunnen bijpraten. Een leuk detail is dat het eiland een barfunctie heeft en dat u middels de schuifpui in de tuin kunt komen. Via de deur in de keuken komt u in de bijkeuken waar de CV ketel hangt en u uw wasmachine en droger prima kwijt kunt. Hier vind u ook een buitendeur die u naar de oprit leidt. Als u doorloopt vindt u de garage. Ruim genoeg voor opslag, tuinier benodigdheden of om uw fietsen te stallen. In de garage bevindt dit een mooie keukenblad met wat kasten en een wasbak met kraan. Aan de voorzijde vindt u 2 openslaande deuren naar de oprit, aan de achterzijde vind u een deur om naar de achtertuin te geraken.

## 1e verdieping:

Via de statige trap komt u op de overloop, deze biedt toegang tot 4 ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is een mooie ruimte met een groot ligbad, een dubbele wastafel en een aparte douche en toilet. Een fijne ruimte om even tot rust te komen. Via de overloopt kunt u middels een vlizotrap naar de zolder. Iedere ruimte heeft een of meerdere dakkapellen waardoor er genoeg lichtinval is.

De ruime, groene achtertuin biedt een perfecte balans tussen openheid en intieme zithoeken. Het is een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Het gazon met 2 perenbomen is het hart van de tuin, omringt door prachtige witte hortensia's, een olijfbom en diverse andere blikvangers.

## Pluspunten:

Afzuiging in meerdere ruimtes

8 Zonnepanelen

Nieuwe CV ketel (2026)

Gashaard

Parkeren 2 auto's op eigen terrein

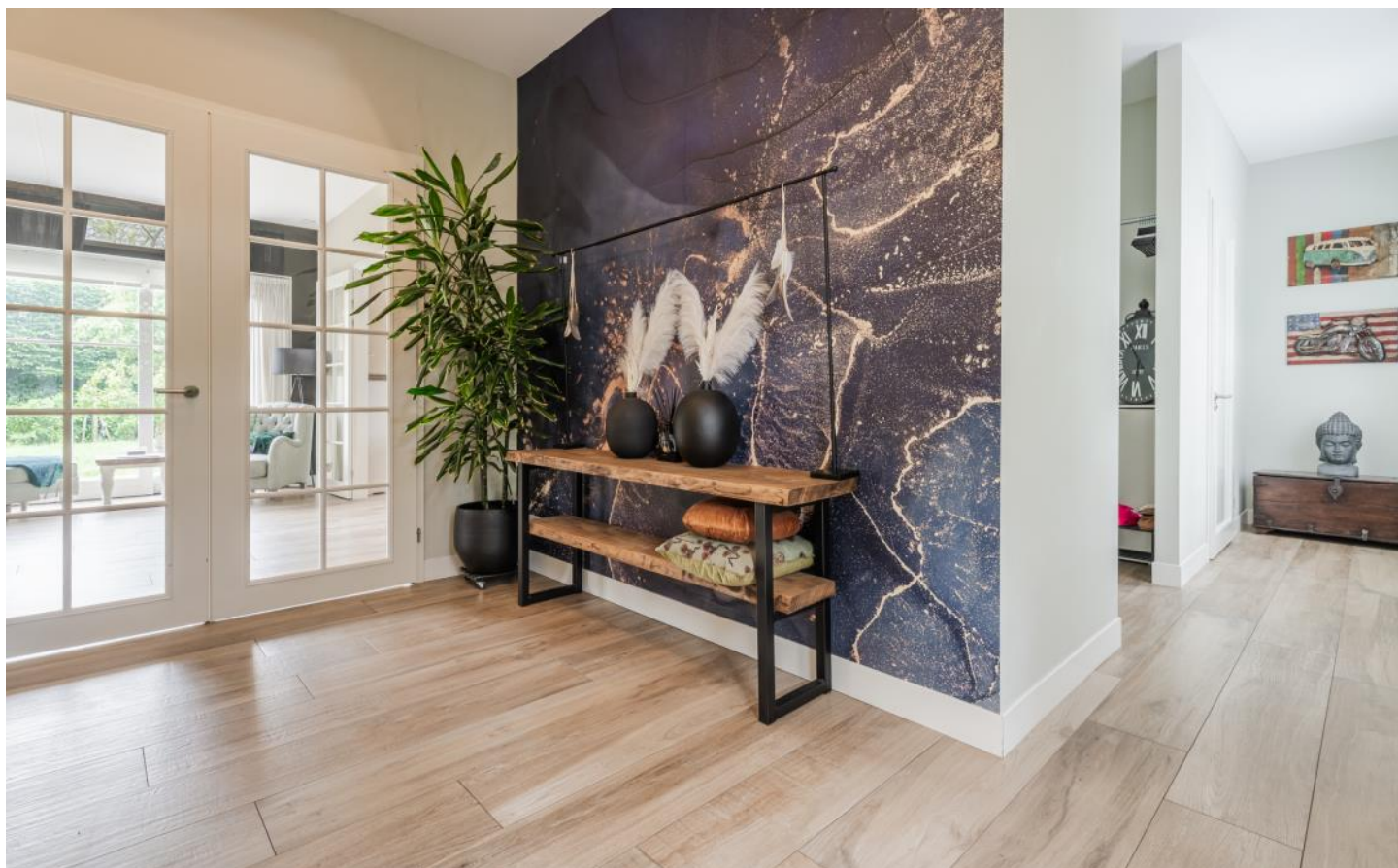
Dichtbij de school en kinderopvang

Genoeg speeltuinen in de omgeving



# FOTO'S







# FOTO'S









# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



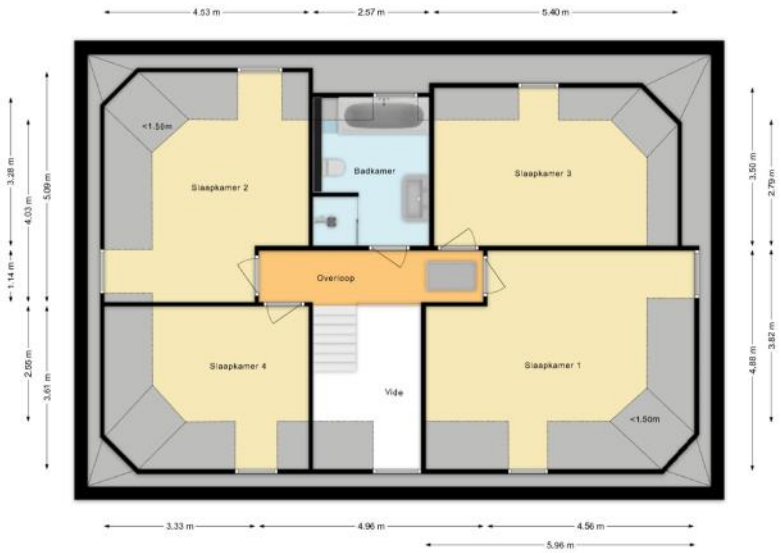
# FOTO'S



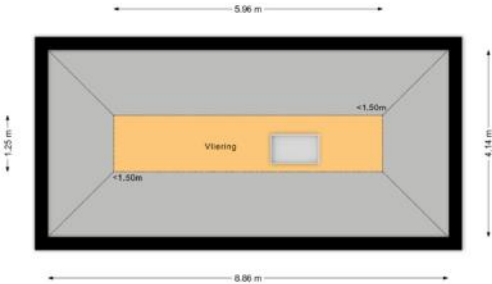
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	600 m <sup>2</sup>
Inhoud	908 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	193 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	28 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, wastafel, vloerverwarming</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen en een vliering</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Schuifpui, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Nefit</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2025</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>In woonwijk</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Schoonhoven E 1627

Oppervlakte	600 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Buiten de gebruikelijke erfdienstbaarheden, rechten, bedingen en/of plichten, is er onder meer, doch niet beperkt tot, een instandhoudingsverplichting met betrekking tot parkeerplaatsen op eigen terrein en een onderhoudsverplichting voor de hagen, etc. zijnde de erfafscheidingen. Zie ook de akte van levering.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De kokend waterfunctie van de kraan in de keuken werkt niet meer. De normale warm water functie werkt wel.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoonhoven</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1627</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.