

Tiendweg 28, Schoonhoven

LUXE WOONBOERDERIJ MET PRACHTIGE, BESLOTEN TUIN EN ENERGIELABEL A













Tiendweg 28, Schoonhoven

Vraagprijs: € 2.295.000 k.k.

Op een zeer gewilde, vrij gelegen locatie aan de rand van de Zilverstad Schoonhoven staat deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij (272 m2) uit 1914 die in 2008 praktisch geheel opnieuw is gebouwd. Deze woonboerderij is met veel liefde en luxe materialen afgewerkt en beschikt over een royale living, 4 slaapkamer, 2 badkamers en een werkkamer.

Ook het naastliggende, vrijstaande bijgebouw (143 m2) is in 2008 met oog voor detail en duurzaamheid herbouwd en ingericht als woonruimte. Deze ruimte is goed te gebruiken als guesthouse, een heerlijke chill-plek voor de kinderen, mantelzorgwoning of voor exploitatie van een bed & breakfast.

Het geheel bevindt zich op een mooi besloten perceel van 2000 m2 geheel omringd door water. Hier ervaart u de privacy en rust van wonen op een eiland. De prachtig aangelegde tuin nodigt uit om herinneringen te maken: een warme nazomeravond onder de veranda of in het tuinhuis achterin, een vuurtje in de tuin en de kinderen die met en in het water spelen. U vindt hier niet alleen een unieke woonbeleving, maar ook een veilige en fijne omgeving om kinderen te laten opgroeien. Met volop speelruimte rondom het huis, weinig verkeer en het groene landschap, voelen gezinnen zich hier direct thuis.



Schoonhoven zelf – bekend om zijn rijke geschiedenis, levendige centrum en uitstekende voorzieningen – ligt op korte afstand. De gezellige terrassen, winkels, scholen en de charme van de beroemde Zilverstad maken het dagelijks leven zowel praktisch als veelzijdig. Bovendien bevind je je in het prachtige Groene Hart vlak bij de Lek: ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Kortom: deze vrij gelegen boerderij combineert landelijk wonen met de voordelen van een sfeervolle stad. Utrecht, Rotterdam, Gouda en Gorinchem liggen op 30 minuten afstand. Ook Den Haag, Leiden, Haarlem en Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar.

"…Een plek waar rust, ruimte en buitenleven samenkomen…"

Via een brug met een op afstand bedienbaar, smeedijzeren hekwerk bereikt u het geheel verharde erf met voldoende parkeerruimte.

De woonboerderij:
De woonboerderij betreedt u via de voordeur aan de zijkant van de woning. U komt binnen in de bijzonder ruime ontvangsthal met dubbele hoogte, indrukwekkend trappenhuis en vide. Vanuit de hal bereikt u de living annex openkeuken, de werkkamer, het toilet, de bijkeuken en de verdieping.

De meer dan riante living (circa 75 m2) heeft een echte wow-factor. Het weidse uitzicht via de grote raampartijen met harmonicadeuren aan 2 zijden is een plaatje: hier vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over. De ruimte is verdeeld door een transparante separatie met aan de ene kant het royale zitgedeelte en aan de anders kant het eetgedeelte. Op de vloer grote plavuizen met vloerverwarming. De luxe Bulthaup keuken met kookeiland heeft alles wat u zich kunt wensen: een inductiekookplaat met een in het plafond geïntegreerde afzuigkap, een koelvriescombinatie, een Liebherr wijnkoelkast, stoomoven, Miele inbouw koffiezetapparaat, bordenwarmer en oven. Aan de hoge tafel is het gezellig borrelen met vrienden en familie. In de naastgelegen bijkeuken (circa 8 m2) veel bergruimte in de vaste kast, een gootsteen en een buitendeur naar de tuin.

De voorkamer (circa 28 m2) heeft een eigen entree en is thans in gebruik als werkkamer. Er zijn veel vaste kasten (met onder meer de meterkast). Het is een plek met een rustgevende uitstraling. Deze kamer is ook uitstekend geschikt als chill- of TV kamer.







Via de bordestrap in de hal gaat u naar de overloop met vide op de 1e verdieping. Vanaf daar bereikt u de master suite (met ensuite badkamer, wellness en walk-in closet), de 3 slaapkamers, de 2e badkamer, de wasruimte en het separate toilet. Op de gehele verdieping ligt een massieve Jatoba hardhouten vloer en zijn mooie dak gordingen en spanten zichtbaar.

De master suite (totaal ruim 47 m2) heeft een fantastische hoogte. Op de vide vindt u de wellness met sauna. De aangrenzende badkamer heeft een extra grote dubbele inloopdouche, een jacuzzi, vloerverwarming, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en diverse kasten. De aangrenzende walk-in closet maakt het plaatje compleet.

"…Elke ruimte is ruim en mooi afgewerkt…"

De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn ruim (beide circa 20 m2) en beschikken over een vide en toegang tot het balkon.

De 4e slaapkamer (ruim 12 m2) is een perfecte logeer- of kinderkamer.

De 2e badkamer (circa 7 m2) heeft een jacuzzi, een inloopdouche, een wastafelmeubel met kasten en vloerverwarming.











De riante tuin is - passend bij het huis en de locatie - ingericht met onder meer fruitbomen, magnolia's en veel hortensia's. Oude bomen geven een parkachtige uitstraling. Het is een oase van rust en groen omzoomd door water. Er zijn diverse terrassen bij het huis, aan het water of bij het volledig onderheide tuinhuis (27 m2) waar het heerlijk toeven is tot in de late uurtjes. Er is op ieder moment van de dag een plekje om van de zon te genieten. De tuin heeft verder een strakke grasmat en aantrekkelijke borders die er het gehele jaar mooi uitzien met verschillende soorten bloeiende planten. Diverse bomen zijn mooi aangelicht. Drainage en een sproei installatie zorgen voor een goede vochtbalans. Het gazon wordt gemaaid door een robotmaaier.



"…Het naastliggende huis is multifunctioneel en van alle gemakken voorzien…"



<u>Vrijstaand bijgebouw:</u>
Het vrijstaande bijgebouw heeft ook energielabel A en biedt talloze mogelijkheden voor kinderen, familie of gasten. Daarnaast leent de ruimte zich uitstekend voor een commerciële invulling, zoals een charmante Bed & Breakfast. De landelijke ligging en de aantrekkingskracht van de Zilverstad Schoonhoven vormen een ideale combinatie voor gasten die rust en authenticiteit zoeken.







U komt binnen in een grote recreatieruimte (circa 60 m2). Een heerlijke plek voor feestjes, gezelligheid of om lekker te chillen. Daarachter bevindt zich de woonkeuken (circa 40 m2) met nieuwe keuken en openslaande deuren naar een privé terras. Verder is er een wasruimte en een separaat toilet.

Met de vaste trap komt u op de overloop van de 1e verdieping. Hier vindt u veel kastruimte en de toegang tot een grote slaapkamer, een kleedkamer, de recent vernieuwde badkamer en het separate toilet. De kleedkamer kan ook worden ingericht als 2e slaapkamer.

Wat kunt u verder nog verwachten?
- Energielabel A (woning en bijgebouw)
- 36 zonnepanelen
- Rietenkap in 2025 geïnspecteerd en geïmpregneerd
- Schilderwerk buiten gedaan in 2025
- Diverse terrassen onderheid
- Overal vloerverwarming op de begane grond (ook in bijgebouw)
- Op afstand bedienbare toegangspoort met inbel systeem, intercom en brievenbus.
- Beide woningen hebben een uitgebreide groepenkast en eigen cv-ketel
- Achter het huis bevindt zich een overkapping met veel opslagruimte.

Kortom: Dit familiehuis wordt gekenmerkt door ingetogenheid, bescheidenheid, ruimte en luxe.

Kernpunten:

- Inhoud:	1872 m3
- Woonoppervlakte:	415 m2 Woonboerderij + bijgebouw
- Aantal kamers:	10
- Perceel grootte:	2155 m2
- Onderhoud:	goed/uitstekend
- Bouwjaar:	2008







English translation:

Luxury Rural Manor with energielabel A.

In a highly sought-after rural location on the outskirts of the Silver City of Schoonhoven stands this characteristic, thatched-roof rural manor (272 m²), originally built in 1914 and almost completely reconstructed in 2008. Finished with exquisite craftsmanship and premium materials, the residence offers a spacious living area, four bedrooms, two bathrooms, and a study.

The adjacent detached outbuilding (143 m²) was also rebuilt in 2008 with attention to detail and sustainability, and has been designed as a fully functional living space. It is ideally suited as a guesthouse, a relaxing lounge area for children, a home for informal care, or for operating a bed & breakfast.

The estate is situated on a beautifully enclosed 2,000 m² plot completely surrounded by water, offering privacy and the tranquility of island living. The lush, professionally landscaped garden invites meaningful outdoor living: late summer evenings under the veranda or in the rear garden house, a fire in the garden, and children playing in and around the water. It is not only a unique residential experience, but also an ideal environment for children, with ample outdoor space, minimal traffic, and scenic surroundings.

Schoonhoven—renowned for its rich history, charming city center, and extensive amenities—is located nearby. Its terraces, shops, schools, and cultural appeal as the Dutch Silver City make everyday life both practical and inspiring. Situated in the heart of the "Green Heart" near the River Lek, the location is ideal for walking, cycling, and enjoying nature. This rural manor combines country living with the comforts of a vibrant town. Utrecht, Rotterdam, Gouda, and Gorinchem are only 30 minutes away; The Hague, Leiden, Haarlem, and Amsterdam are also easily accessible.

'... A Place Where Tranquility, Space, and Outdoor Living Meet ...'

A private bridge with a remote-controlled wrought-iron gate provides access to the fully paved courtyard with generous parking for both the manor (Tiendweg 28) and the fully independent detached house (Tiendweg 28a).

Entry to the manor is located along the side of the property, opening into a grand reception hall with double-height ceilings, an impressive staircase, and mezzanine. From here, you access the living room with open kitchen, study, toilet, utility room, and upper floor.

The expansive living area (approx. 75 m²) is truly breathtaking. Large floor-to-ceiling folding doors on two sides provide panoramic views and seamlessly connect indoor and outdoor living. A glass partition divides the space into a generous lounge area and dining section. The floor features large tiles with underfloor heating.

The luxury Bulthaup kitchen with island includes an induction hob with ceiling-integrated extractor, fridge-freezer, Liebherr wine cooler, steam oven, built-in Miele coffee machine, plate warmer, and oven. The raised bar table offers the perfect setting for entertaining guests.The adjacent utility room (approx. 8 m²) offers additional storage, a sink, and direct access to the garden.

The front room (approx. 28 m²), with its own entrance, is currently used as a study and includes extensive built-in cabinetry, including the electrical panel. Its calming ambiance also suits use as a TV lounge or relaxation space.

A sweeping staircase leads to the first-floor landing with mezzanine. From here you reach the master suite (with en-suite bathroom, wellness area, and walk-in closet), three bedrooms, a second bathroom, laundry room, and separate toilet. The entire level features solid Jatoba hardwood flooring and exposed beams.

'...Every Room Spacious and Beautifully Finished...'

The master suite (approx. 47 m²) boasts impressive ceiling height. A mezzanine level houses a wellness area with sauna. The adjoining bathroom includes an oversized double walk-in shower, jacuzzi, underfloor heating, double washbasin with cabinetry, and extensive storage. The walk-in closet completes the space.

The two rear bedrooms (each approx. 20 m²) include mezzanine levels and access to the balcony.

The fourth bedroom (approx. 12 m²) is ideal as a guest room or children's room.

The second bathroom (approx. 7 m²) includes a jacuzzi, walk-in shower, washbasin with storage, and underfloor heating.

The expansive landscaped garden features fruit trees, magnolias, hydrangeas, and mature trees that provide a park-like atmosphere. Multiple terraces sit alongside the house, by the water, and at the fully pile-supported garden house (27 m²), offering a place to enjoy the outdoors at any time of day. A robotic lawnmower maintains the lawn, while irrigation and drainage systems ensure optimal soil conditions. Decorative lighting illuminates key trees after dusk.

'...The Fully Independent Detached House: Multifunctional and Fully Equipped…"

..'

The detached outbuilding also has energy label A and offers numerous possibilities for children, family, or guests. It is equally well suited for commercial use, such as a charming bed & breakfast. The rural setting combined with the appeal of Schoonhoven makes it highly attractive for guests seeking peace and authenticity.

The property has its own entrance, leading into a large recreational space (approx. 60 m²)—perfect for gatherings, entertainment, or relaxation. At the rear is the spacious kitchen-diner (approx. 40 m²), featuring a new kitchen and French doors opening onto a private terrace. There is also a laundry room and a separate toilet.

A staircase leads to the first floor with extensive built-in storage, master bedroom, dressing room (which can be converted into a second bedroom), a recently renovated bathroom, and a separate toilet.

What else does this property have to offer?
- Energy label A (both residences)
- 36 solar panels
- Thatched roof inspected and treated in 2025
- Exterior paintwork completed in 2025
- Multiple terraces built on pile foundations
- Underfloor heating on the ground floor of both residences
- Remote-controlled entrance gate with call system, intercom, and mailbox
- Separate electrical systems and heating installations for both residences
- Covered storage area behind the independent detached house

In short: A rare opportunity for those seeking refined living, space, privacy, and an exceptional quality of life.

Key points:

- Volume:	1,872 m3
- Floor space:	415 m2
- Number of rooms:	10
- Plot size:	2155 m2
- Maintenance:	good/excellent
- Contruction year:	2008







Omgeving

Schoonhoven, ook wel bekend als de Zilverstad, combineert de charme van een historisch vestingstadje met het comfort van moderne voorzieningen. Het is een plek waar je kunt genieten van rust, ruimte en een bijzondere sfeer, zonder dat je ver van de Randstad woont.

🌿 Een prachtige ligging aan de Lek
Schoonhoven ligt direct aan de rivier de Lek, wat zorgt voor weidse uitzichten, mooie fietspaden, wandelroutes en een ontspannen gevoel van buitenleven. De kades, uiterwaarden en groene omgeving maken het een heerlijke plek voor liefhebbers van natuur en water.

🏘️ Historisch karakter met een levendige binnenstad
De binnenstad is compact en sfeervol, met monumentale panden, kleine boetiekjes, ambachtelijke winkels en gezellige cafés. De stad heeft een rijke traditie in zilver, wat terug te zien is in musea, ateliers en de internationale zilverschool. Dat geeft Schoonhoven een uniek cultureel karakter.

👥 Een veilige, vriendelijke gemeenschap
Schoonhoven staat bekend om zijn rust en kleinschaligheid. Het is een stad waar mensen elkaar nog groeten, kinderen veilig buiten kunnen spelen en gemeenschapsgevoel vanzelfsprekend is. De voorzieningen – van scholen (van VMBO-Basis tot VWO 2 talig) en sportverenigingen (Hockey, Jeu de Boules, Tennis, Voetbal, Basketbal, Badminton enz.) tot zorg en winkels – zijn uitstekend geregeld. Met al deze voorzieningen is Schoonhoven het centrum van de Krimpenerwaard.

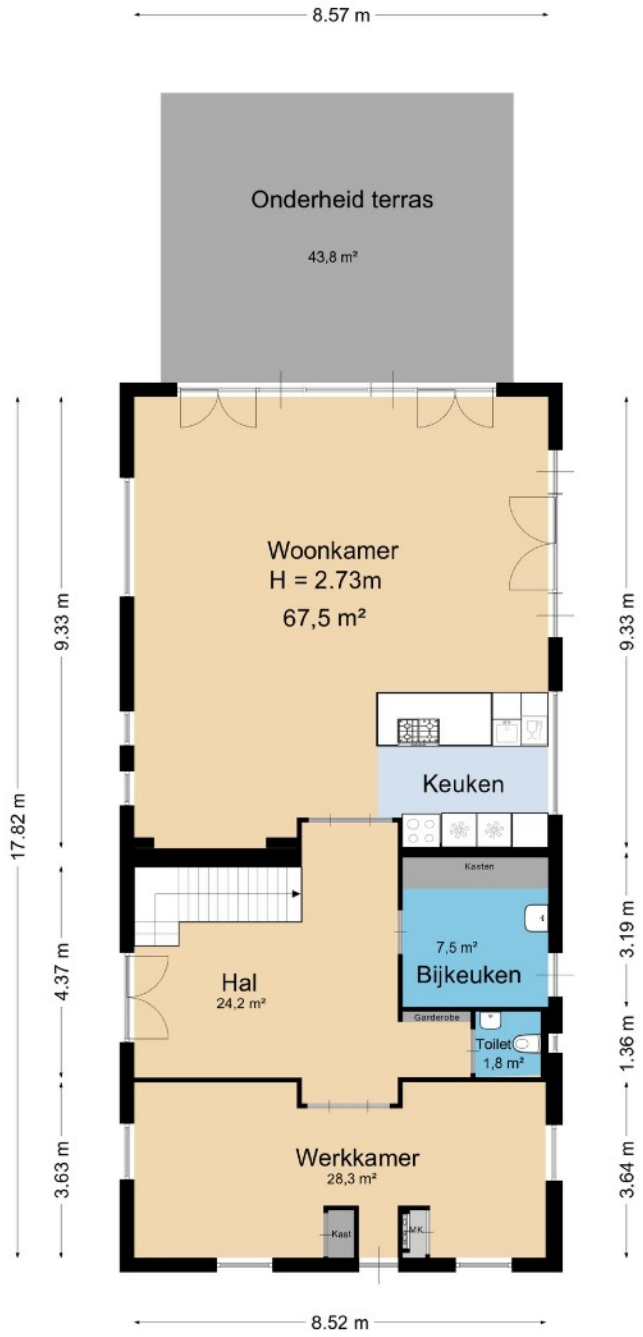
🚲 Compact en goed bereikbaar
Je verplaatst je gemakkelijk door de stad: alles ligt op loop- of fietsafstand. Tegelijkertijd ligt Schoonhoven centraal tussen steden als Gouda, Utrecht, Rotterdam en Gorinchem. Ook Den Haag, Leiden, Haarlem en Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar. Hierdoor heb je het beste van beide werelden: rustig wonen met grote steden dichtbij.

🌳 Veel ruimte om te leven en te genieten
De groene woonwijken, de rivier, de parken en de nabijgelegen Krimpenerwaard bieden volop mogelijkheden voor recreatie. Of je nu houdt van varen, wandelen, fietsen of gewoon genieten van het buitenleven – Schoonhoven biedt het allemaal.

Kortom: Schoonhoven is de ideale plek voor wie wil wonen in een charmante, groene en vriendelijke stad met een rijke historie en een hoge kwaliteit van leven.



Plattegrond begane grond woonboerderij



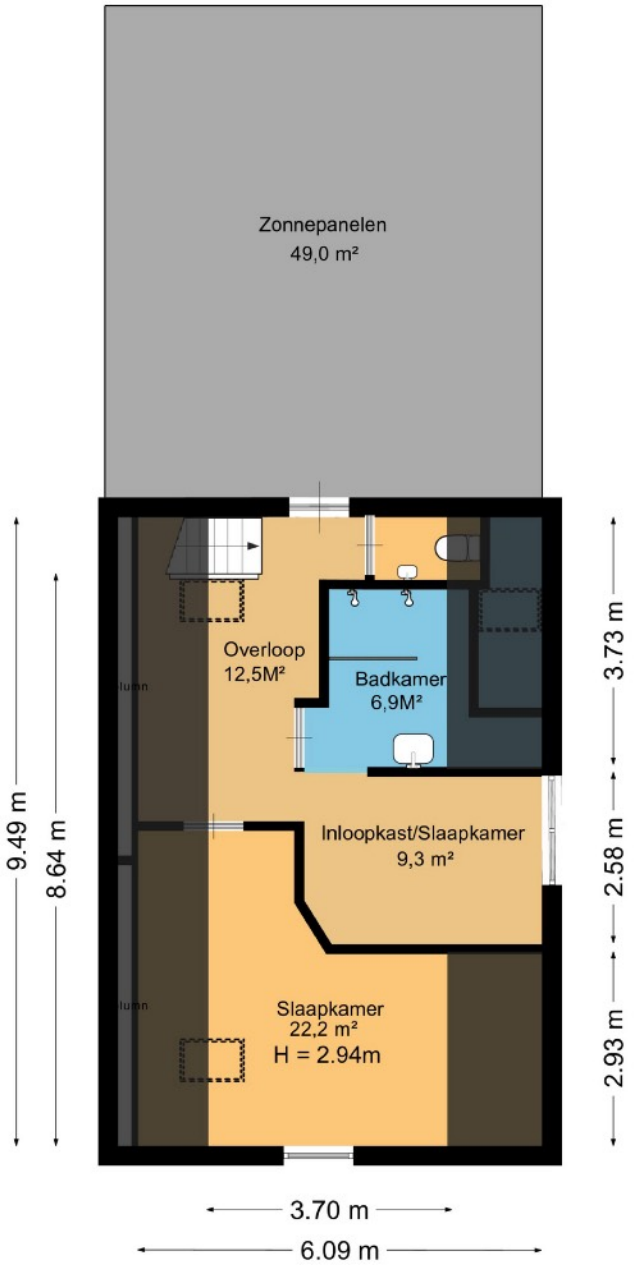
Plattegrond 1e verdieping woonboerderij



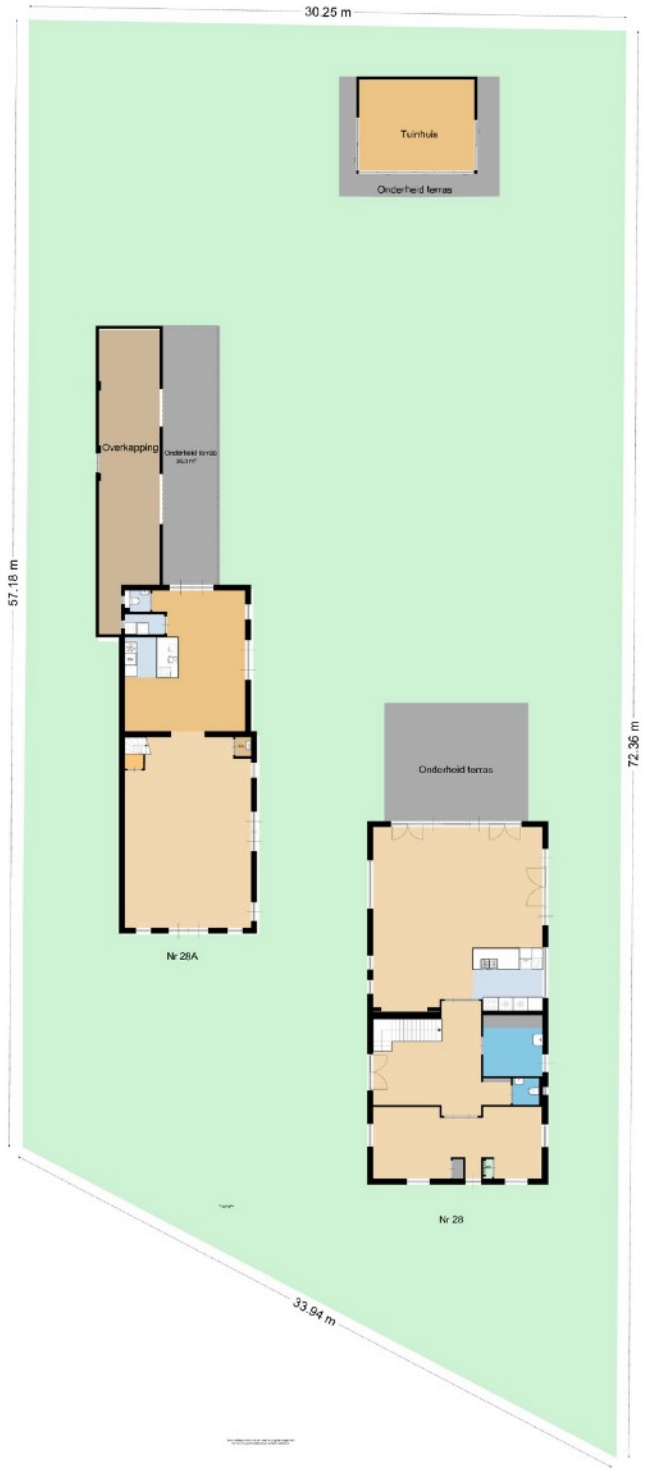
Plattegrond begane grond naastliggende huis



Plattegrond 1e verdieping naastliggende huis



Plattegrond situatie



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Tiendweg 28 te Schoonhoven
Kadastraal bekend: Gemeente Schoonhoven sectie E, nummer 423 en 224, 2155 m2 groot
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe-passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x	☐	☐	☐
- tuinhuis / buitenberging	x	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- grasrobot, waterpomp, beregeningsinstallatie en regen afvoer	x	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	x	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen	☐	☐	☐	x
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	x	☐	☐	☐
- rolgordijnen	x	☐	☐	☐
- schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	☐	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe-passing
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	x	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- kookplaat, afzuigunit, vaatwasser, cookerkraan, koelkast, wijnkoeler, snelkookpan, oven, warmhoud plaat, inbouw koffiezetapparaat van Miele	x x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- alle spots	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- alle lampen, behalve Brand en van Egmond	☐	☐	x	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	x	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	☐	☐	x
- vast bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	x	☐	☐	☐
- (huis)telefoontoestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	x
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	x	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoop-contracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):			nvt	
-	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Inboedel, diverse elementen	☐	☐	x	☐
- buitenmeubilair	☐	☐	x	☐
-	☐	☐	☐	☐

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Schoonhoven bevindt. Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.