



Botermarkt 8
Heusden

Fijn wonen in de vesting

Middenin in het gezellige winkelhart van het prachtige vestingstadje Heusden, staat dit monumentale pand. Het is gebouwd omstreeks 1870 en is 50 jaar geleden gerestaureerd. Het gebosseerde pleisterwerk van de voorgevel, de kroonlijst met klossen en tandlijst in combinatie met kuiven in het stucwerk maken die pand uit historisch oogpunt bijzonder. De benedenverdieping is geheel ingericht als kapsalon en deze is verhuurd. Het woonhuis beslaat de drie bovengelige verdiepingen, die door hun split-level indeling een speels karakter

hebben. Aan ruimte is zeker geen gebrek, het woonhuis heeft aandacht nodig om het te verduurzamen en te upgraden naar hedendaags wooncomfort met respect voor alle authentieke details. Wonen en werken aan huis is hier bijvoorbeeld prima te combineren. De riant vertrekken geven hier voldoende mogelijkheden voor. Aan de achterzijde van het woonhuis, grenzend aan de keuken, is een ruim dakterras (36 m2), gesitueerd op het zuidoosten. Met 15 autominuten staat u in Den Bosch. Drunen en Waalwijk zijn met 10 minuten bereikbaar.



meester in monumentale huizen



Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	herenhuis
Bouwjaar:	1870
Woonoppervlakte:	ca. 158 m2 (exclusief de kapsalon)
Inhoud:	ca. 967 m ³
Perceeloppervlakte:	113 m ²
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	1
Bijgebouwen:	geen
Tuin:	dakterras aan achterzijde, toegankelijk via de keuken.
Ligging:	gelegen midden in de historische vestingstad, aan de levendige Botermarkt. Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand.
Bijzonderheden:	de woning is een Rijksmonument, geregistreerd onder nummer 22017
Winkelruimte	ca. 96 m2



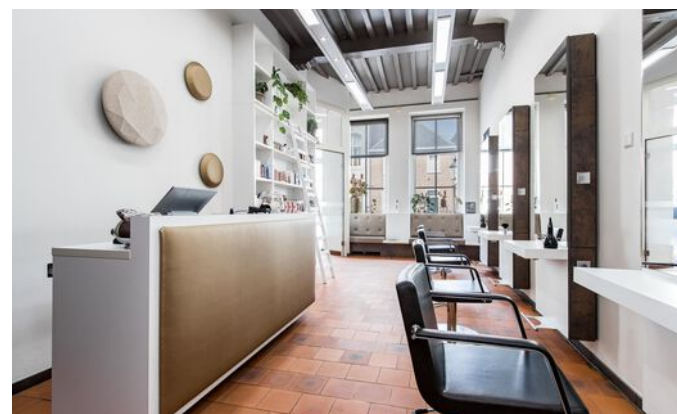
www.hofstaetemakelaardij.nl

Entree en kapsalon

Via de voordeur treedt u het pand binnen in de centrale entree. Deze geeft aan linkerkzijde toegang tot de (verhuurde) kapsalon op de begane grond. Een afsluitbare deur leidt u naar het woonhuis dat zich bevindt op de bovenliggende etages.



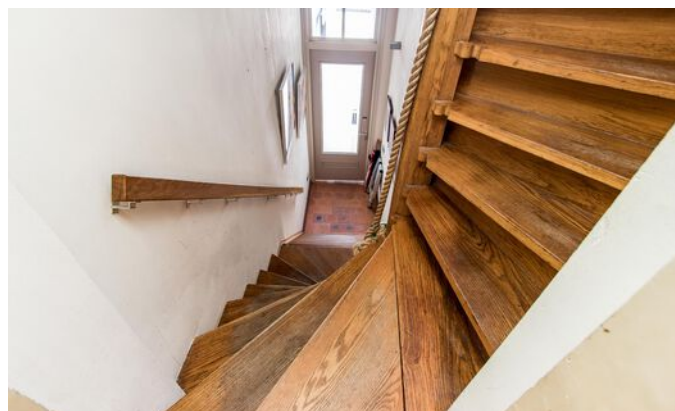
De kapsalon bestaat uit een voor- en achtergedeelte. In het voorgedeelte treft u een aantal werkplekken en de balie, in het achtergedeelte nog meer werkplekken en de wastafels. Met 'kantine' ruimte met een pantry en een berging waar de wasmachines staan opgesteld. De gehele inventaris, incl. c.v.-ketel, airco-unit en afzuiging zijn eigendom van de huurder.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Ingang woonhuis

De hardhouten trap brengt u op de eerste verdieping, alwaar u via een kleine voorhal toegang heeft tot de toiletruimte en de keuken. Beide vertrekken bevinden zich aan de achterzijde van het herenhuis.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Keuken

De keuken is ruim en licht door het grote raam in de achtergevel. Via een deur heeft u toegang tot het (niet omsloten) dakterras. Hier kunt u heerlijk vertoeven in het zonnetje. Het terras is op het zuidoosten gesitueerd.

Kenmerkend is hier het oorspronkelijke balkenplafond wat bijdraagt aan de sfeerbeleving.

De keuken (Ambassador Keuken, design Jan des Bouvrie) is uitgerust met een combi-oven/magnetron, vaatwasser en een kookeiland voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap.

Vanuit de keuken is tevens een grote (voorraad)kast toegankelijk.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Woonkamer

Via de wenteltrap, heeft u op split-level-niveau, toegang tot de woonkamer (35 m2). Deze bevindt zich aan de voorzijde van het herenhuis. Ook dit vertrek is weer ruim van formaat. De authentieke raampartijen met roede-verdeling geven een prachtig uitzicht op de ondergelegen Botermarkt. Ook de schoorsteenmantel met open haard dragen bij aan de sfeer. Eiken lamellenparket op de vloer.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

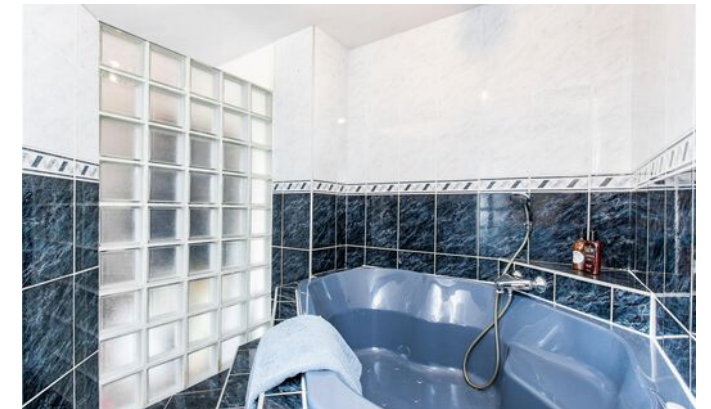
Slaapkamer

Dezelfde wenteltrap leidt u verder naar de aan achterzijde gelegen slaapkamer met inpanidige badkamer. Een hefschuifraam zorgt voor daglicht en ventilatie. Er is zelfs een sauna geïnstalleerd.



Badkamer

De badkamer is zogezegd rechtstreeks toegankelijk vanuit de slaapkamer en bevat een hoekligbad en een wastafelmeubel.



meester in monumentale huizen



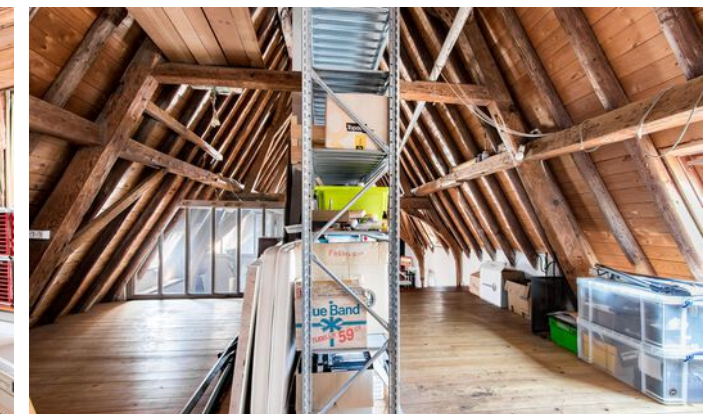
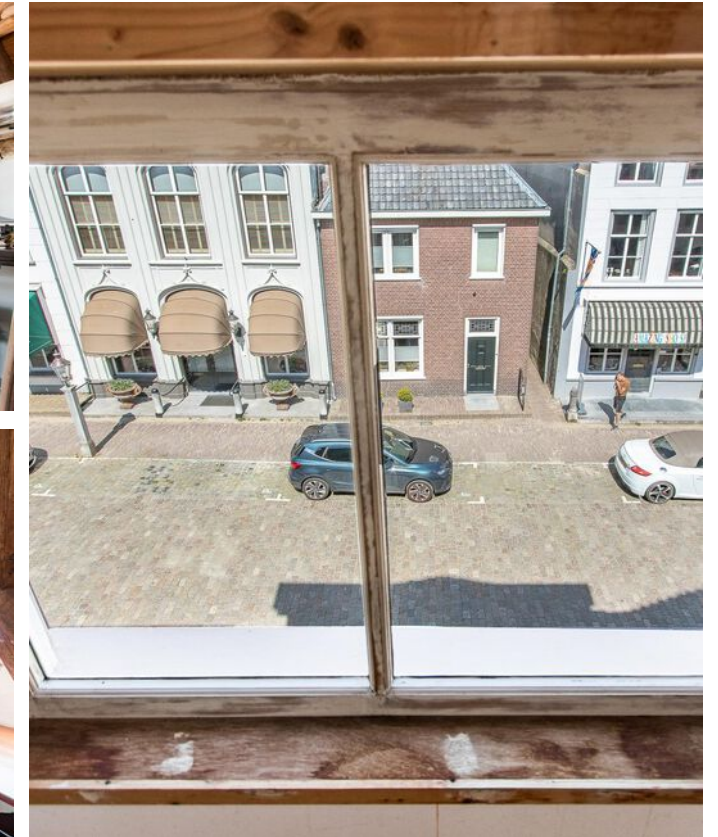
www.hofstaetemakelaardij.nl

Zolderetage

De vierde, en laatste, etage is de zolderverdieping. Deze is geheel open tot in de nok en vanwege de split-level indeling van het huis, ook in twee gedeelten opgedeeld, gescheiden door een verhoging. De prachtige houten spanten en sporen in het zicht. Deze ruimte is geheel naar eigen wens in gebruik te nemen. Dus bijvoorbeeld als werkkamer, extra slaapvertrek of anderszins.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:
het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels van de woning zijn vervaardigd van steens metselwerk. De daken zijn gedekt met pannen, het gedeelte dakterras is gedekt met EPDM dakbedekking;

Isolatie:
het woonhuis is voorzien van enige dakisolatie met een lage R-waarde.

Nutsvoorzieningen:
er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas en elektra-leidingen alsmede op het gemeenteriool. Momenteel wordt overal in de Heusdense vesting glasvezelkabel aangelegd;

Installaties:
verwarming wordt verzorgd door een centrale verwarmings-installatie met een daaraan gekoppelde c.v.-combiketel (bouwjaar: 2014). De vertrekken worden verwarmd middels radiatoren.

Waarborgsom:
in de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koop-overeenkomst;
Diversen:

- enkele ramen van dakvensters zijn lek;
- roerende zaken: er is een lijst beschikbaar waarop is aangegeven welke roerende zaken "achterblijven", "meegaan" of "kunnen worden overgenomen";
- wasmachine-aansluiting in voorraadkast in keuken;
- gelet op het bouwjaar van het huis wordt in de koopakte een zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen. Koper krijgt gelegenheid om onderzoek naar de bouwkundige staat te laten doen.
- de vesting van Heusden is beschermd stadsgezicht.

Algemeen:
centraal gelegen op korte reisafstand van de oprit autosnelweg A59

Breda- Nijmegen (ca. 10 autominuten).
Wonen in het Land van Heusden:
Het Land van Heusden wordt aan noordzijde begrensd door de Bergsche Maas en herbergt unieke natuur- en watersportgebieden, waar u op of aan het water, naar hartelust kunt recreëren. Dan wel in de duinen van natuurpark “De Loonse- en Drunense duinen. Wat denkt u van de bruisende Brabantse hoofdstad ‘s-Hertogenbosch, een heerlijke stad met een groot winkelbestand en talrijke culturele festiviteiten, een bezichtiging meer dan waard.

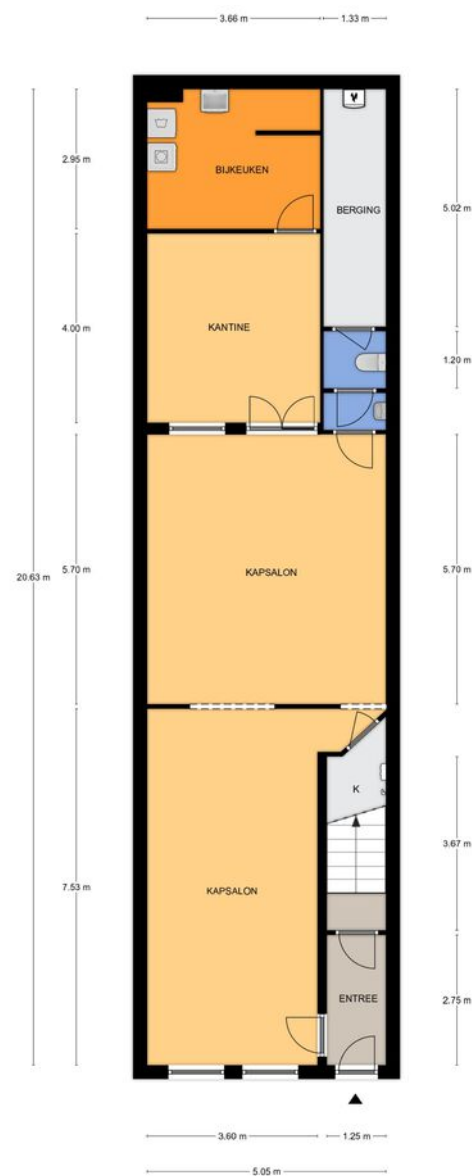
Historie van Heusden ;
Aan het einde van de 13e eeuw kreeg Heusden stadsrechten. In 1809 was koning Lodewijk Napoleon op inspectietocht door Brabant. Tijdens deze reis heeft hij van 23 op 24 april de nacht in het Logement Hof van Holland in de Breestraat doorgebracht. Hij was de eerste koning van Holland. Heusden heeft een onstuimig verleden waarvan de weerslag zichtbaar aanwezig is in de vesting, met afwisselend tijden van voorspoed en tegenslagen. Net buiten de vesting bij de Bergsche Maas staat een schandpaal (een zgn. kaak). Hier konden misdadigers aan de kaak worden gesteld d.m.v. een ijzeren band op de nek. Aan het eind van de tweede wereldoorlog zat een groot aantal Heusdenaren in de schuilkelder van het stadhuis, toen de Duitsers de toren onder het mom van uitkijktoren opbliezen. Ruim 45 jaar geleden is begonnen met de restauratie van Heusden. Er zijn veel fraaie gevelstenen te vinden, 3 standerdmolens, 2 havens voor de pleziervaart en het schilderachtige stadshaventje. Ook zijn er mooie met gras begroeide wallen: een dubbel grachtensysteem, waardoor Heusden een tijdlang een onneembare stad was.



www.hofstaetemakelaardij.nl

meester in monumentale huizen

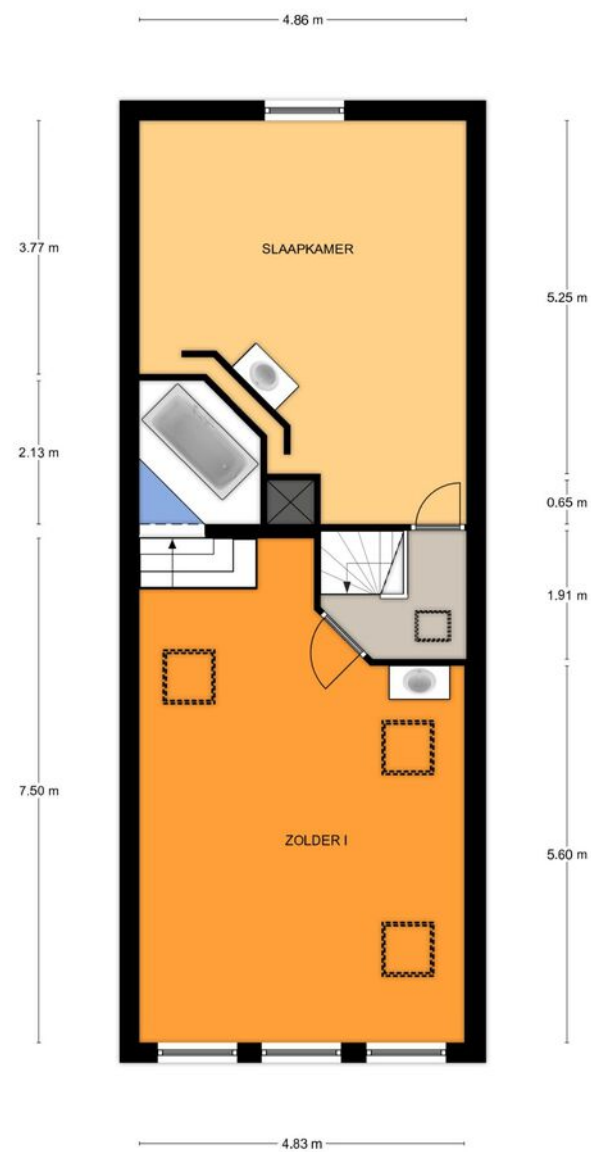
Plattegrond begane grond



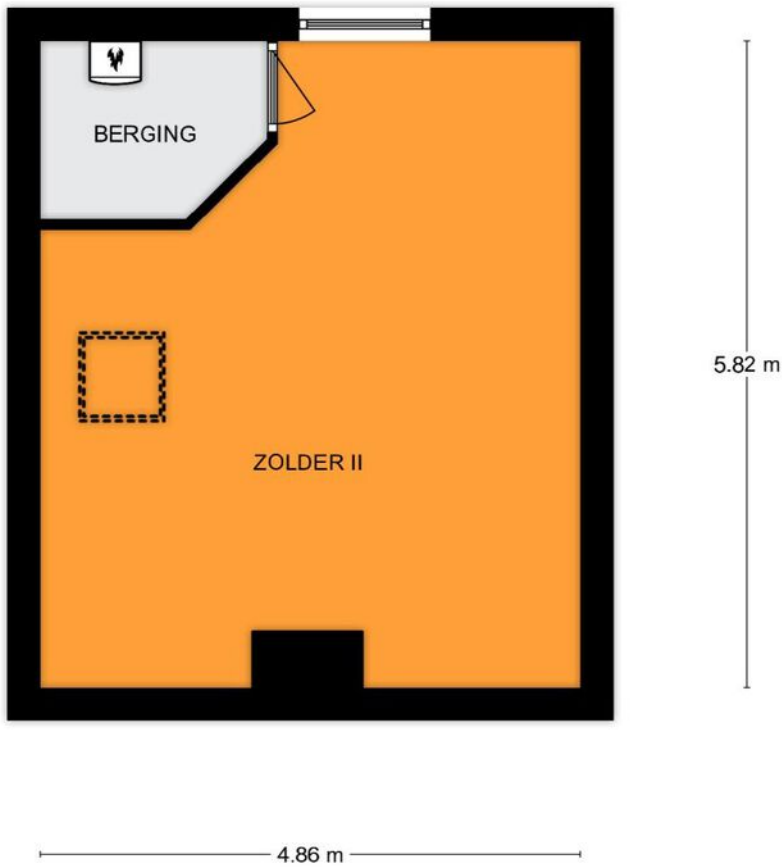
Plattegrond eerste etage



Plattegrond tweede etage



Plattegrond derde etage



Kadastrale kaart



meester in monumentale huizen

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.



Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 3 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.

www.hofstaetemakelaardij.nl



Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten
en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal  Gasthuisstraat 32  5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700  E info@hofstaetemakelaardij.nl  W www.hofstaetemakelaardij.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

