



Wijksestraat 33
Heusden

Herenhuis mét riante tuin in de vesting

Bijzonder wonen in dit statige monumentale stadspand, genaamd "**De Swarte Leeuw**", met diepe achtertuin en berging (achterom te bereiken via de stadswal). Gelegen in het prachtige gerestaureerde vestingstadje Heusden, nabij de centraal gelegen Vismarkt met gezellige horeca etablissementen en verder leuke winkeltjes, galleries en prachtige Middeleeuwse geveltjes. Bij binnenkomst is iedere bezoeker verrast! Het huis is gerenoveerd met behoud van het monumentale karakter en sfeer. Bovendien is het keurig onderhouden. De vertrekindeling is niet alleen speels maar

bovendien heel praktisch. Met drie volledig bewoonbare verdiepingen is er aan ruimte geen gebrek. Wonen en werken aan huis is hier bijvoorbeeld prima te combineren. Maar ook voor een gezin is er genoeg plaats om iedereen een eigen plekje te geven. Achter de woning ligt een diepe stadstuin, op het westen, speels ingericht met leuke zitjes, een vijverpartij en een gevarieerde beplanting. De berging met kelder en zolderkamer is zowel via de tuin als via de achtergelegen stadswal te bereiken.



Beknorte gegevens

Soort woonhuis:	herenhuis
Bouwjaar:	onbekend in 1964 gerestaureerd
Gebruiksoppervlakte:	ca. 137 m2
Inhoud:	ca. 475 m3
Perceeloppervlakte:	216 m²
Aantal slaapkamers:	5
Bijgebouw:	4
Tuin:	ruime berging met een kelder (hoogte 2.10 m1), een begane grond en een ruime zolder. De berging heeft hierdoor een multifunctioneel karakter. De deur in de achtergevel vormt de 'ingang achterom', via de stadswal.
Ligging:	de prachtig verzorgde- en fraai ingerichte achtertuin is gelegen op het westen. Vanwege de lengte van de tuin, kunt u echter de gehele dag door van de zon genieten. De tuin is speels ingericht met verschillende zitjes en een fijn zonneterras dat aan de woning grenst. De tuin is aangelegd met diverse perken, een vijverpartij, een gevarieerde beplanting en een prachtige berkenboog.
	de woning is gesitueerd in het 'bruisende hart' van de vesting. Hier vindt u meerdere winkeltjes, een stadsbakkerij of kunt u er een terrasje 'pikken'.



Vestibule en keuken

Meteen bij binnenkomst, bevindt zich naast de vestibule de leefkeuken. De eenvoudige keukenunit is opgesteld in een rechte opstelling, met bijpassende provisiekast en is voorzien van een gasfornuis, oven, koelkast en een vaatwasser. De ramen, met halve binnenluikjes aan voorzijde, geven zicht op de voorgelegen straat. De houten trap is een mooie blikvanger.





Woonkamer

Wanneer u de woonkamer binnenkomt, voelt u de aanwezigheid van authenticiteit. Het houten plafond en de houten vloerdelen dragen bij aan het cachet van dit vertrek. Tegen de zijwand is een schouw gemaakt waarin een rookkanaal is verwerkt, met een open haard. Via een deur, welke zich tussen de keuken en woonkamer bevindt, is de toegkelder toegankelijk.



Portaal en toilet

Aan achterzijde is het woonhuis uitgebouwd met een portaal en toiletruimte in dezelfde klassieke stijl als het huis. Het portaal vormt de ingang achterom en is open tot in de nok.



Overloop

De overloop geeft toegang tot alle op deze verdieping gesitueerde vertrekken en tot de mooie houten draaitrap naar de tweede verdieping.



Slaapkamer

De slaapkamer aan de voorzijde van het woonhuis is een bijzondere verschijning! Dit vertrek wordt in tweeën gedeeld door een tussenwand met een ei-vormige opening.

Eén kamer, maar toch met een aparte gedeelte.
Hoe bijzonder!



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Slaapkamer

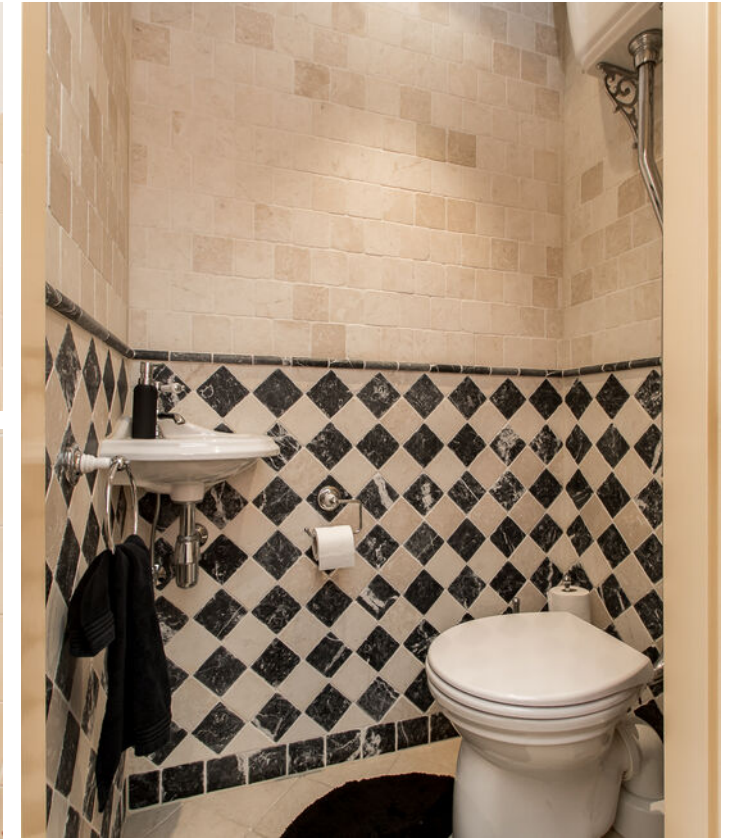
Het tweede slaapvertrek bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook dit is wederom een riante kamer, voorzien van een vaste kastenwand. Het uitzicht over de achtertuin is prachtig!



Badkamer & Toilet

Via de overloop zijn zowel de badkamer (2007) als ook het separate toilet toegankelijk. Beiden zijn geheel afgewerkt in dezelfde stijl met een zwart/witte tegelvloer met Portugees mozaïek en roomgele tegeltjes met wit stukwerk op de wanden. Het gebruikte sanitair past geheel in de stijl van het woonhuis en de halfronde inloopdouche lokt om een nadere kennismaking!





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Zolderruimte en wasruimte

De houten trap brengt u vervolgens naar de tweede etage. Hier treft u als eerste een riante zolderruimte die voor meerdere doeleinden inzetbaar is. Zo hebben de huidige eigenaren er een bureau-hoek in gecreëerd. Via twee deuren zijn de separate wasruimte en de c.v.-ruimte toegankelijk. Een insteekezoldertje geeft extra bergruimte.





Slaapkamer met uitzicht

De slaapkamer aan achterzijde heeft behalve een ruimtelijk effect, door de hoge nok, ook een fenomenaal uitzicht over de achtergelegen haven en gracht rondom het stadje. Wat een view!



Kelder

Onder het woonhuis bevindt zich een oude toogkelder die zowel vanuit de keuken als ook buitenom toegankelijk is. Hier kunt u prima uw wijnvoorraad bewaren. Afmetingen: ca. 5.10 x 1.90 x 1.45 m hoog.





Achtertuin

de prachtig verzorgde en fraai ingerichte achtertuin is gelegen op het westen. Vanwege de lengte van de tuin, kunt u de gehele dag door van de zon genieten. De tuin is aangelegd met leuke beklinkerde plaatsjes en een zonneterras. Een mooie berkenboog en vijverpartij completeren het geheel..



Berging

ruime berging met 3 verdiepingen. Er is een kelder met een hoogte van ca. 2.10, een begane grond en een ruime zolder. De berging heeft hiermee een multifunctioneel karakter. De deur in de achtergevel vormt de 'ingang achterom' via de stadswal.



Zolder- en kelderberging





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

de woning is traditioneel gebouwd. De gevels zijn deels vervaardigd van steens metselwerk en deels met spouwmuurconstructie. De begane grondvloer is van steen en beide verdiepingvloeren zijn van hout. Het dak is met pannen gedekt;

Isolatie:

de woning is voorzien van dakisolatie en is deels voorzien van dubbele beglazing;

Nutsvoorzieningen:

er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool;

Installaties:

- de verwarming wordt verzorgd door een c.v.-installatie middels radiatoren (bouwjaar c.v.-combiketel: 2022, type: HR);
- de woning is voorzien van een alarminstallatie en waterontharder.

Woning is een beschermd monument:

het betreft hier een gemeentelijk monument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd in het gemeentelijke monumentenregister onder nummer 1001993500.

Algemeen:

- voor informatie over de gemeente Heusden kunt u kijken www.heusden.nl. Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc.;
- centraal gelegen op korte reisafstand van de oprit autosnelweg A59 Waalwijk – Den Bosch (ca. 5 autominuten);

Geschiedenis van Heusden

In het jaar 722 wordt geschreven over Hunsata Super fluvium Mosam, d.w.z. Heusden boven de rivier aan de Maas. 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, 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 (in gebruik voor het malen van veevoer), 2 havens voor de pleziervaart en het schilderachtige stadshaventje. Ook zijn er mooie met gras begroeide wallen (dubbel grachten-systeem, waardoor Heusden een tijdlang een onneembare stad was). Heusden is een echt kunstenaarsstadje met veel galerieën, restaurants en een brouwcafé (met echt Heusdens bier).



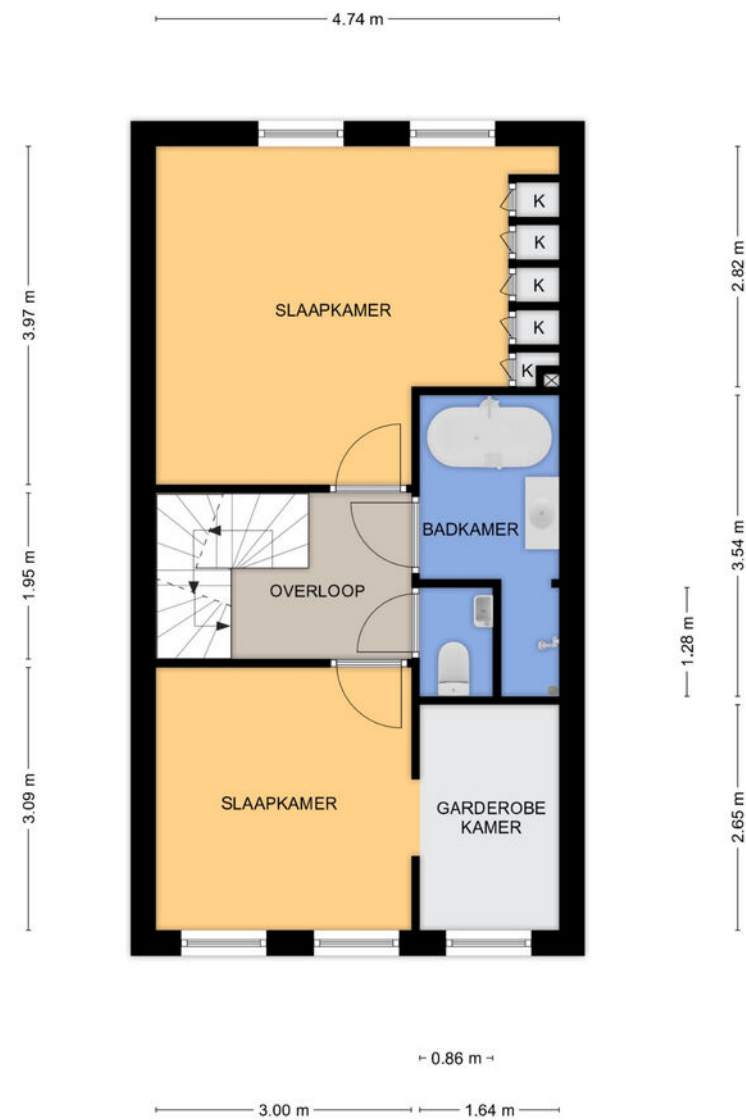
meester in monumentale huizen

www.huisstaetemeester.nl

Plattegrond begane grond



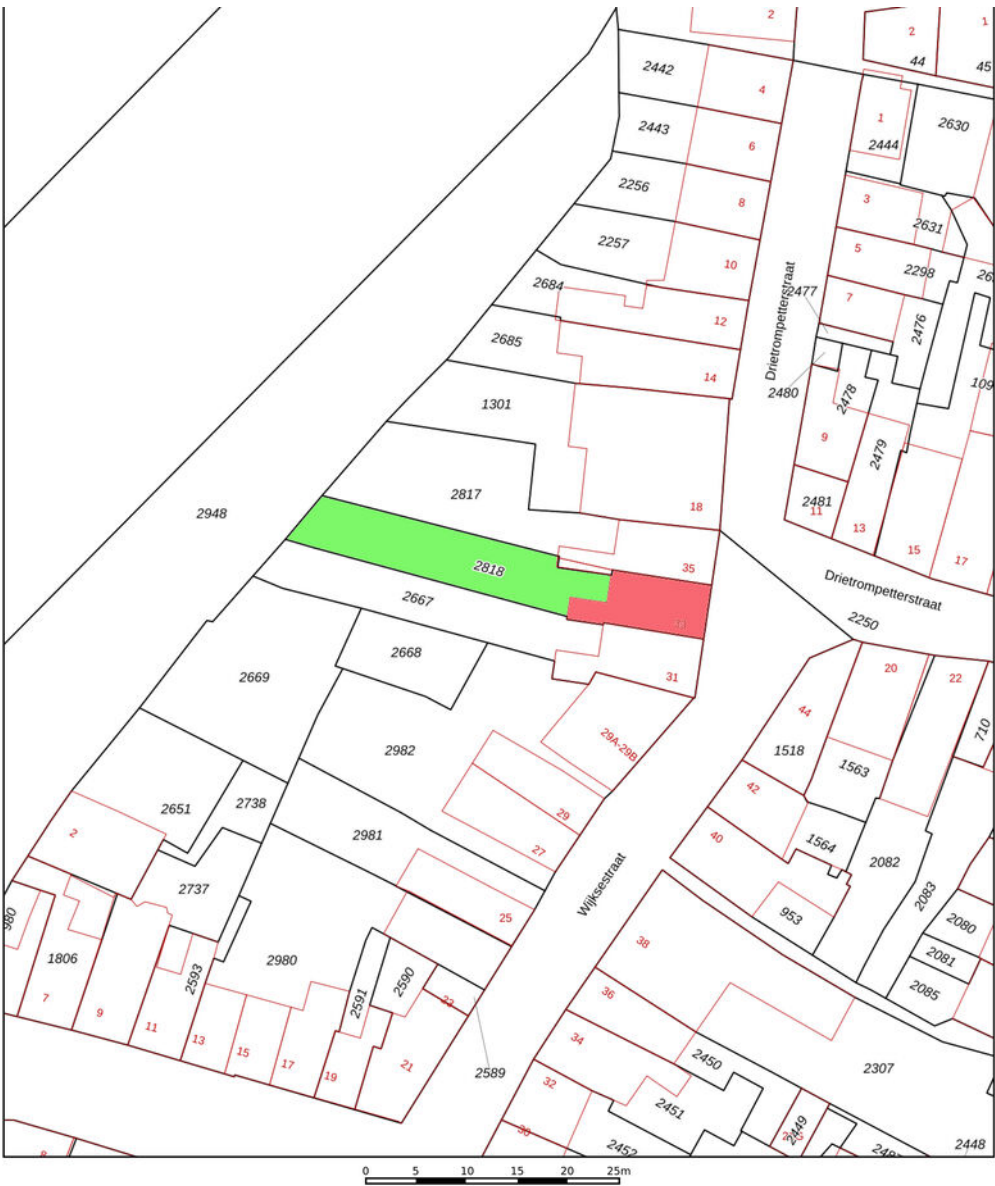
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart





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. 6 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.



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

