



Breestraat 37  
Heusden

# - Herenhuis met karakter en sfeer -

Bijzonder wonen in dit statige monumentale stadspand. Gelegen middenin in het prachtige gerestaureerde vestingstadje Heusden, met uitzicht op het stadhuisplein. Centraal gelegen nabij de Botermarkt en Vismarkt met leuke winkeltjes, gezellige horeca-vestigingen en galeries. Bij binnenkomst is iedere bezoeker verrast! Het huis is geheel gerenoveerd, waarbij veel van het oude is vervangen door, of gecombineerd met hedendaagse comfort. Die combinatie maakt het mogelijk om van een keurig onderhouden en vooral ook instap klaar woonhuis te spreken. De vertrekindeling is

niet alleen speels maar bovendien heel praktisch. Met 3 volledig bewoonbare verdiepingen en een grote bergzolder, is aan ruimte zeker geen gebrek. Iedere verdieping is ook met een traplift te bereiken zodat mindervaliden hier prima 'uit de voeten' kunnen. 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 ligt een afgesloten stadstuin/binnenplaats die ook achterom te bereiken is.



## Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	herenhuis
Bouwjaar:	1608
Gebruiksoppervlakte:	ca. 291 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 1100 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	218 m <sup>2</sup>
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuin:	mooie, verzorgde stadstuin, gelegen op het westen, achter de woning. De tuin is tevens toegankelijk via een poort die uitgang biedt op een brandgang, naar de Ridderstraat.
Ligging:	dit herenhuis is gesitueerd in het 'bruisende hart' van de vesting. Hier vindt u meerdere winkeltjes, een stadsbakkerij of u kunt er een terrasje pikken.
Bijzonderheden:	het pand heeft de status van Rijksmonument, bekend onder nummer 22031.



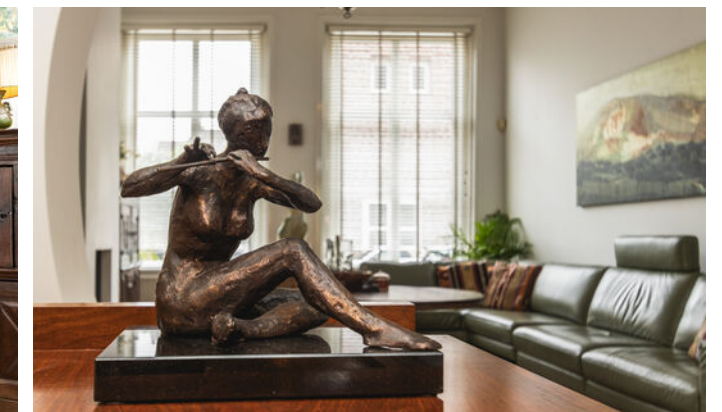
## Entree en toiletruimte

De statige voordeur geeft toegang tot de entree. Meteen valt het gebruik van bijzondere materialen op. Zo ligt er een marmeren plavuizen vloer en is de meterkast met messing panelen bekleed. De hoogte van het plafond geeft een ruimtelijk gevoel.





meester in monumentale huizen



## Living

De royale living is opgedeeld in een voor- en achterkamer. De scheiding door middel van een gestucte cirkel is uniek te noemen en geeft een bijzondere woonbeleving. In de voorkamer is een houttaard en geven twee hoge ramen met roede-verdeling zicht op het voorgelegen voormalige stadhuis.

In de achterkamer annex eetkamer bevindt zich de mooie strakke, open trap naar de eerste verdieping, met traplift. Hier geven twee ramen met roede-verdeling en zitvensterbanken zicht op de achtertuin. Tevens geeft een moderne stalen deur toegang tot de woonkeuken.

[www.hofstaetemakelaardij.nl](http://www.hofstaetemakelaardij.nl)



## Woonkeuken

Heerlijk ruime woonkeuken met een uitgestrekte keukenunit over bijna de volledige lengte van deze ruimte. Aan inbouwapparatuur vindt u hier meer dan voldoende, namelijk een vaatwasmachine, twee koelkasten, twee vrieskasten, twee wasbakken, een combi oven/magnetron, Quooker, 5-pits gaskookplaat met wok pit en afzuigkap.

Bijzonder in dit vertrek is de dubbele puntkap welke beiden open zijn tot in de nok. De houten dakspanten zijn hierdoor in het zicht gebleven en dit geeft een bijzonder lijnenspel. De extra dakramen in deze kappen zorgen voor een prettige lichtinval. De totale vloer is voorzien met vloerverwarming. De gashaard doet de rest van het werk als het om de sfeer gaat: de uurtjes die u aan de keukentafel doorbrengt zijn nu al een heerlijk vooruitzicht.







## Bijkeuken en tweede toilet

Aansluitend aan de keuken treft u de bijkeuken aan. In deze praktische ruimte, die tevens de ingang achterom vormt, is een uitstortgootsteen en zijn de aansluitingen voor het witgoed.

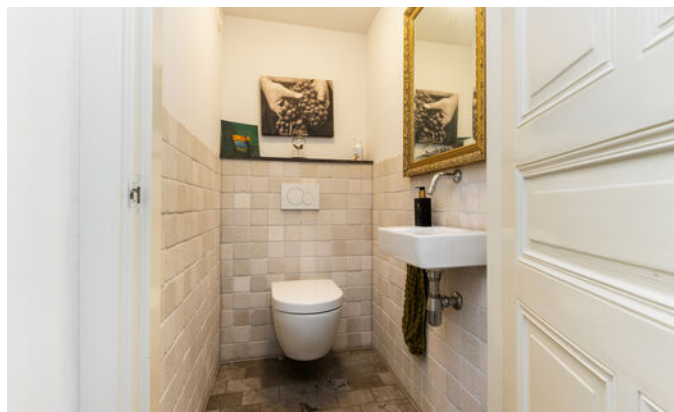
Tevens is vanuit dit vertrek het tweede toilet op de begane grond te bereiken.



## Proost!

Plopt u binnenkort deze champagne??

Een heerlijke traktatie als koper van dit prachtige object.



## Overloop

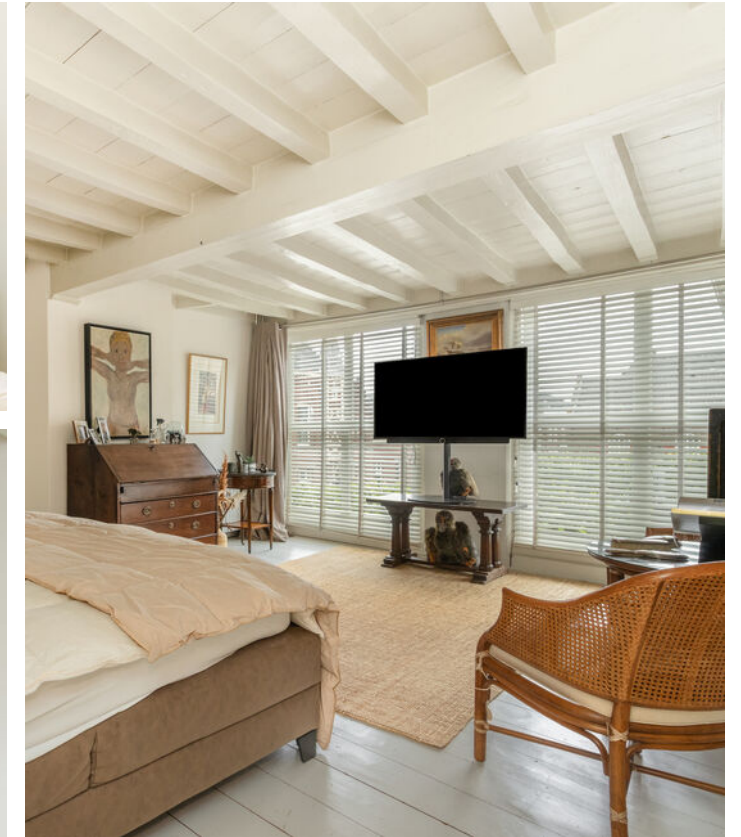
Via de open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping, welke een split level is. Op deze etage vindt u twee slaapkamers aan de achterzijde en een vaste (inloop) kast. Via een extra trapje loopt u naar het tweede gedeelte van deze etage. Hier bevinden zich de ouderslaapkamer en de badkamer. Ook is hier een inbouwkast en de vaste trap naar de tweede verdieping.



## Slaapkamers

De slaapkamers op de eerste verdieping bestaan uit twee slaapkamers aan achterzijde (thans in gebruik als werkkamer) en een riante masterbedroom aan de voorzijde. Deze masterbedroom is samen met de badkamer via een split-level via een extra trapje bereikbaar.







## Badkamer

Mooie, lichte badkamer met inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, waardoor het altijd behaaglijk lopen is.

Het gebruik van de getrommeld marmmer tegeltjes en het houten balkenplafond geeft een nostalgische look en feel.



## Tweede verdieping

Hele ruime etage welke voor veel doeleinden inzetbaar is. Aan beide zijden is de etage voorzien van vaste kastenwanden, met wastafelmeubel.

Het is mogelijk om op deze verdieping meerdere (slaap)vertrekken te realiseren. Ook een extra badkamer behoort tot de mogelijkheden, daarvoor zijn hier reeds de leidingen aangelegd en voorbereid.

Via een vlizotrap is de derde verdieping toegankelijk. Met een nokhoogte van 3 meter is dit een volledig begaanbare zolder waar u veel spullen kunt herbergen.





## Achtertuint

De heerlijke omsloten stadstuin is zonnig en sfeervol ingericht. Via een poort is er een ingang achterom waardoor u met uw fiets of lopend uw eigen tuin kunt bereiken. Dit gaat via de achtergelegen Ridderstraat.







## Bijzonderheden

### Bouwwijze woning:

de woning is traditioneel gebouwd. De voor- en achtergevel zijn vervaardigd van metselwerk met spouwmuurconstructie. De begane grondvloer is van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout. De daken zijn met pannen gedekt;

### Isolatie:

de woning is voorzien van vloer- en muurisolatie, deels voorzien van dubbele beglazing en deels voorzien van voorzetrampen op de begane grond en de slaapkamers aan westzijde op de eerste verdieping.

### Nutsvoorzieningen:

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

### Installaties:

- de verwarming wordt verzorgd door een cv-installatie (bouwjaar c.v.-combiketel: 2020, type: HR, warmwater middels de c.v.-combiketel en een gekoppelde doorstroomboiler). In de keuken is een aparte elektrische boiler aanwezig ten behoeve van het warm water;
- in de keuken en badkamer is vloerverwarming aanwezig;
- de alarminstallatie is gecertificeerd en aangesloten op de meldkamer.

### Woning is een beschermd monument:

het betreft hier een beschermd monument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd in het rijksmonumentenregister onder nummer 22031. Hierdoor kan op onderhoudskosten (instandhoudingskosten) 38% subsidie worden aangevraagd.

### Diversen:

- vanwege het bouwjaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
- het woonhuis heeft energielabel D;

- alle sloten op de buitendeuren zijn gecertificeerd;
- voor meer informatie verwijzen wij door naar vragenlijst deel B, in te zien op Move, waar u ook de lijst van roerende zaken ziet;
- drie trapliften maken dit woonhuis ook toegankelijk voor mindervaliden.

### Algemeen:

- voor informatie over de gemeente Heusden kunt u kijken [www.heusden.nl](http://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

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, afwisselende 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 in 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 grachtenstelsel, waardoor Heusden een tijdlang een onneembare stad was). Heusden is een echt kunstenaarsstadje met veel galerieën, restaurants en een brouwcafé (met echt Heusdens bier).

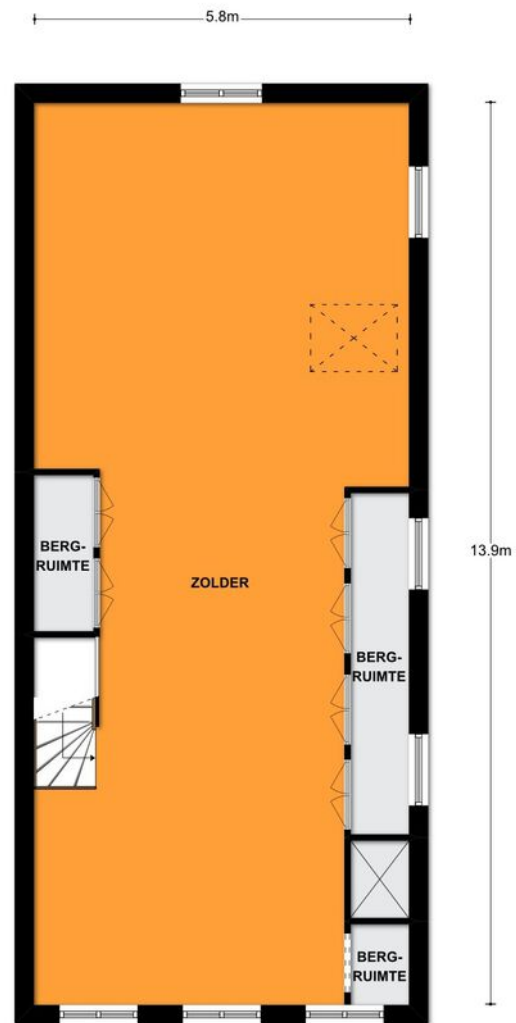
## Plattegrond begane grond



## Plattegrond eerste verdieping



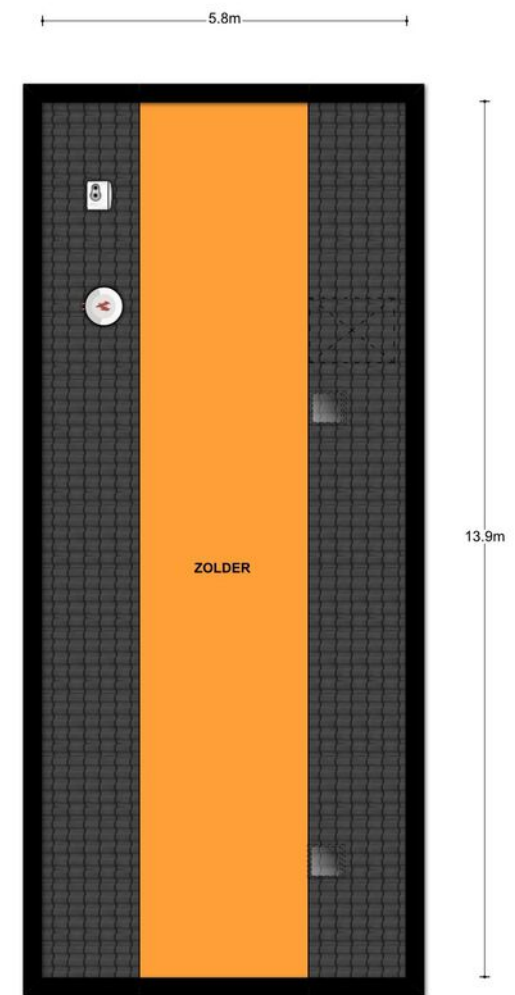
## Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekenplan.nl



## Plattegrond zolder



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekenplan.nl



## 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](mailto:info@hofstaetemakelaardij.nl) 🏰 W [www.hofstaetemakelaardij.nl](http://www.hofstaetemakelaardij.nl)

