





Vraagprijs:
€ 1.575.000,- k.k.

Oplevering: in overleg

Specificaties Pelsestraat 13

- Bouwjaar: 1748
- Inhoud: 1896 m³
- Oppervlak: 536 m²
- Perceel: 415 m²

Kenmerken:

- Rijksmonumentaal
- Minutieus onderhouden
- Gemoderniseerd en verduurzaamd
- Kantoor/praktijk/atelier aan huis
- Grote privé tuin en parkeren
- Vier tot zeven slaapkamers
- Twee keukens
- Een tot drie badkamers
- Trap en/of lift
- Energielabel wordt A
- Camerabeveiliging
- Er worden diverse voorzetwanden met isolatie geplaatst
- Alle ramen zijn voorzien van dubbele ramen, en binnenluiken voor oplevering

PELSESTRAAT 13
HEUSDEN



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voorts behouden wij ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. De gebruikte tekeningen zijn indicatief.





WONEN IN HEUSDEN VESTING

Wil je op vakantie soms werken of juist altijd wonen alsof je op vakantie bent? Op enig moment kom je op een punt waarop je niet meer iedere dag op de zaak hoeft te zijn en de creativiteit die in je zit kunt inzetten voor andere dingen. Dingen die energie geven. In een pand waar je niet tegen ruimtelijke grenzen aanloopt en op een plek waar de bakker en postbode je gewoon bij je voornaam kennen. Van waaruit je in een mum van tijd op de snelweg zit als je toch een dag op de zaak moet zijn en waar je weer thuis nog even gaat varen om je hoofd leeg te maken. Gewoon samen met een koud flesje en een stokbroodje. Ongecompliceerd leven, want dat mag nu wel een keer, toch? Heusden Vesting heeft de schaal van een dorp, maar dan met stadsrechten. Pas dus op, want daar zijn we hier trots op. Zelden kun je zo wonen dat iedere gevel, ieder straatbeeld en ieder vergezicht over het water eruitziet als een ansichtkaart. Als dat geen basale kwaliteit van leven is, weet ik het ook niet meer. Hier koop je nog een pakhuis waarvoor je in Amsterdam meervoudig miljonair zou moeten zijn. En laten we wel wezen, dat leventje daar heb je nu toch allemaal wel gehad.







JE EIGEN FANTASIE

Je eigen fantasie is hier wellicht je enige beperking. Van veel ruimte worden wij altijd erg blij; die is tenslotte meestal niet bij te maken. Van de ruimte van een historisch pakhuys, met ca. 4,6 meter hoge stoere balken, een goederenlift en nog vier omliggende ruimtes die smeken om jouw bestemming, worden wij nog veel gelukkiger. Want hiermee bieden wij dat ene unieke pand waar je in los kunt. Komen hier je vijf glimmende oldtimers te staan, of gewoon een hele zeilboot? Komt hier je nieuwe bedrijf, vanwaaruit je in contact staat met de hele wereld? Je hoeft er tenslotte tegenwoordig niet meer zelf naartoe.





DE COCKPIT

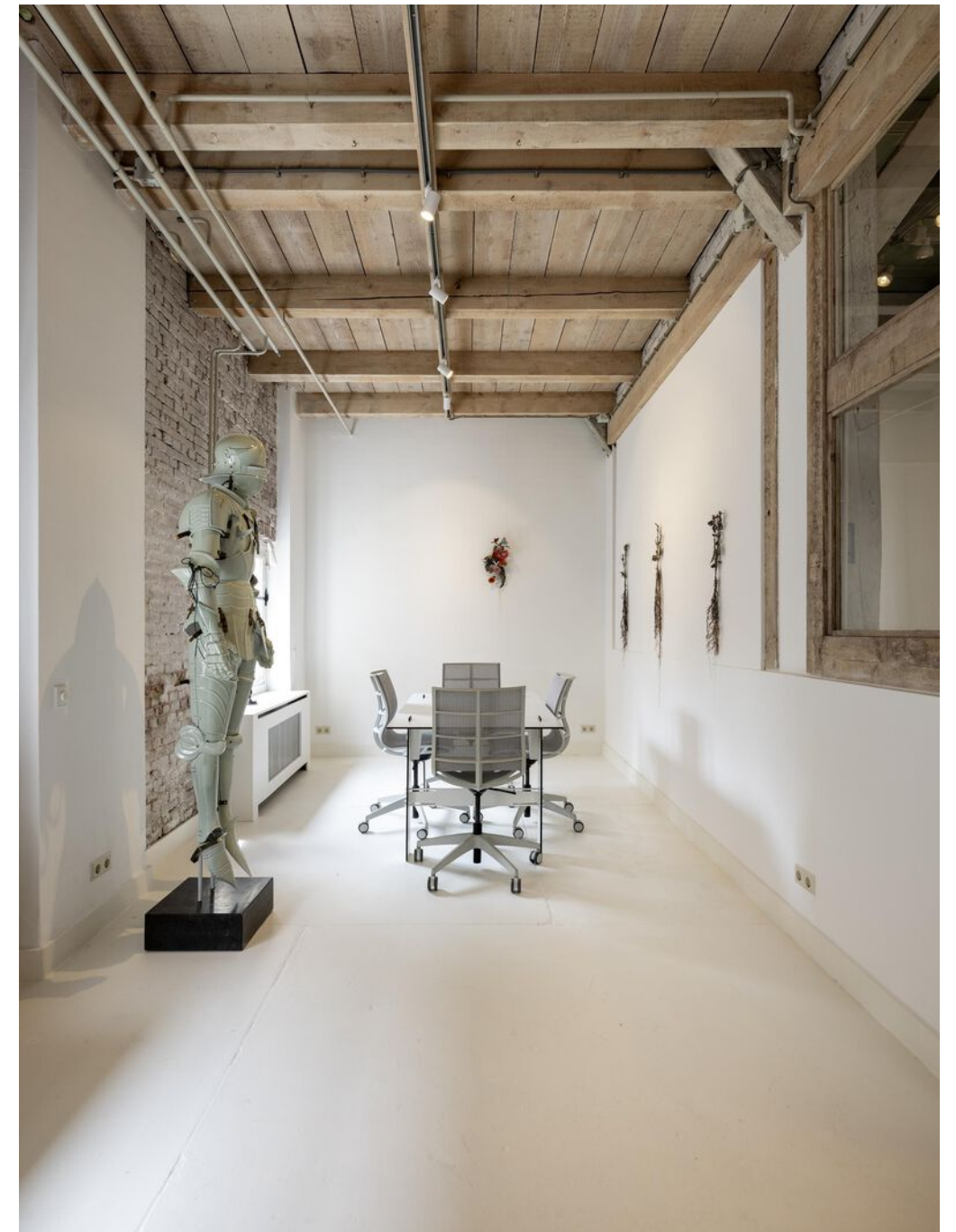
Ga je vanuit deze ruimte straks je praktijk of atelier aansturen?
Voor een dergelijke functie is deze ruimte namelijk heel geschikt. Een fijne plek met veel licht en direct zicht op de grote centrale hal. De grote vensterblinden binnen en de luiken buiten geven privacy, veiligheid en isolatie. Er zijn voldoende contactpunten voor een modern kantoor.
Alle ramen zijn vóór oplevering voorzien van "dubbele ramen". Er komt dus een kozijn met ramen en isolatieglas aan de binnenzijde bij.

ALLES HIERIN IS MOOI

Het is toch bijna verplicht om deze ruimte goed te benutten. Wat valt het licht hier prachtig binnen! De eerlijkheid van de stoere balken, de hoekligging, de perfect gerenoveerde originele ramen; vrijwel alles is hierin te huis-vesten. De volgende ruimte is bijna net zo mooi en is daarmee nog steeds een eer om erin te kunnen werken. Deze ruimtes zijn voorzien van radiatorverwarming.



NOG ZO'N KARAKTERISTIEKE, EERLIJKE
RUIMTE MET MOOI LICHT





ZOMER- KEUKEN

Niks zo lekker om in het seizoen met je bordje en flesje de tuin in te kuieren. Fijn ook dat een tweede koud glaasje altijd binnen handbereik ligt. Deze Tinello-keuken is op maat gemaakt, zoals alles in dit bijzondere Rijksmonument. Het Boretti-fornuis glimt je gezellig tegemoet en aan de overkant wacht het tijdloze marmer geduldig op de volgende spoelbeurt uit de Quooker. Naast de monumentale moerbeï stap je zo vanuit de keuken het terras op in de middag- en avondzon.

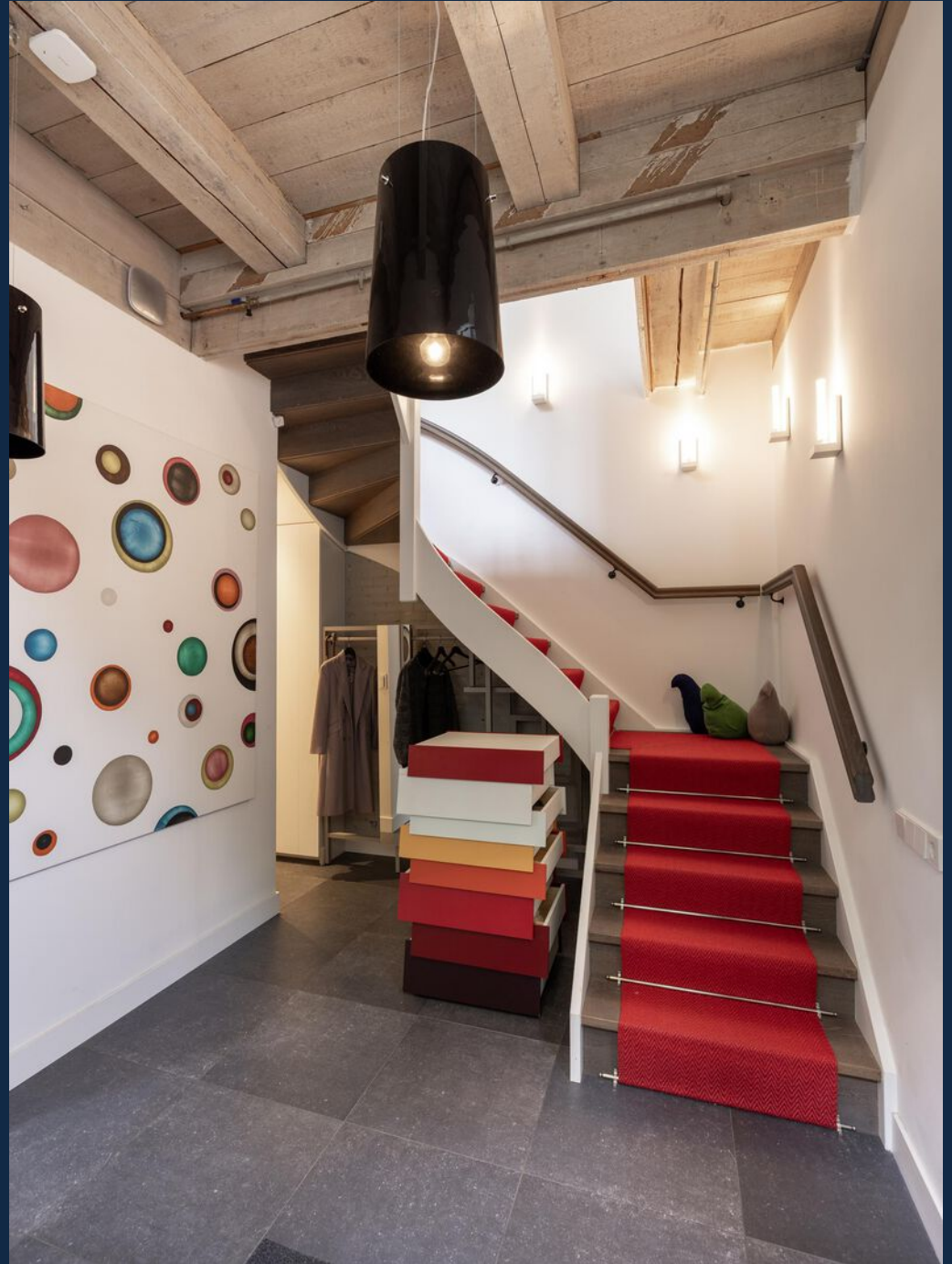




BRABANTS ACHTEROM

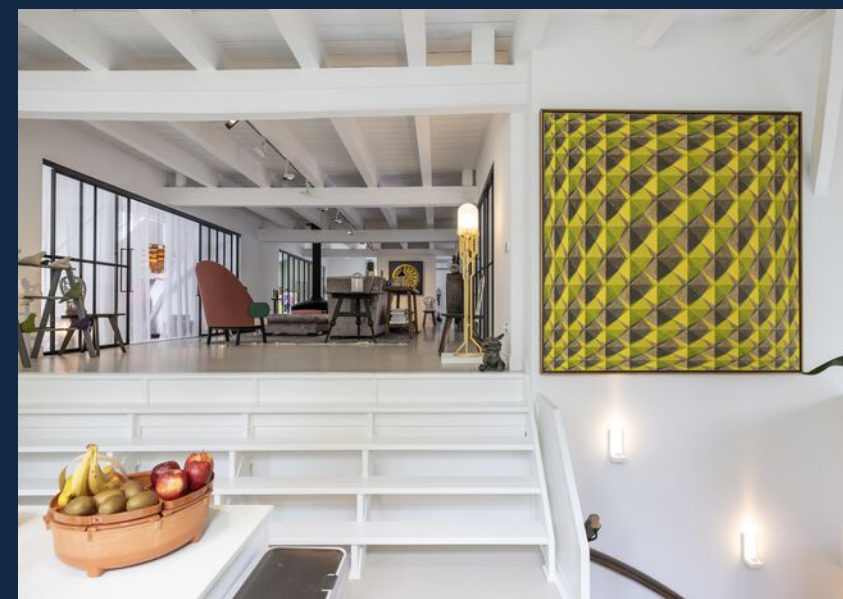
Maar dan wel op niveau. Deze entree is mooier dan de hal van menig herenhuis. Met ruimte voor imposante kunst, een douche toilet en op maat gemaakte gangkasten aan weerszijden van de doorloop naar de zomerkeuken en badkamer met wastafel, regendouche en apart toilet. Wordt de begane grond een kantoor aan huis of kangoeroewoning, dan zorgen het sanitair en de keuken hier dat dit goed kan. De flinke, lekker lui lopende trap brengt je naar de volgende verdieping.







NEXT LEVEL
LIVING

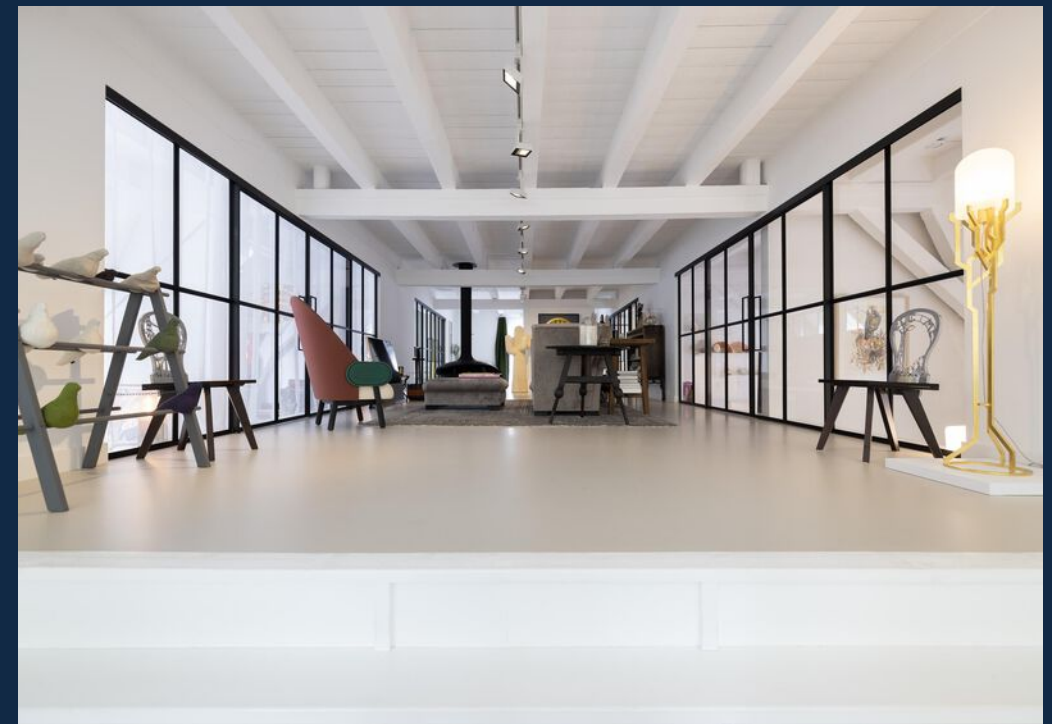


IEDERE FUNCTIE ZIJN NIVEAU

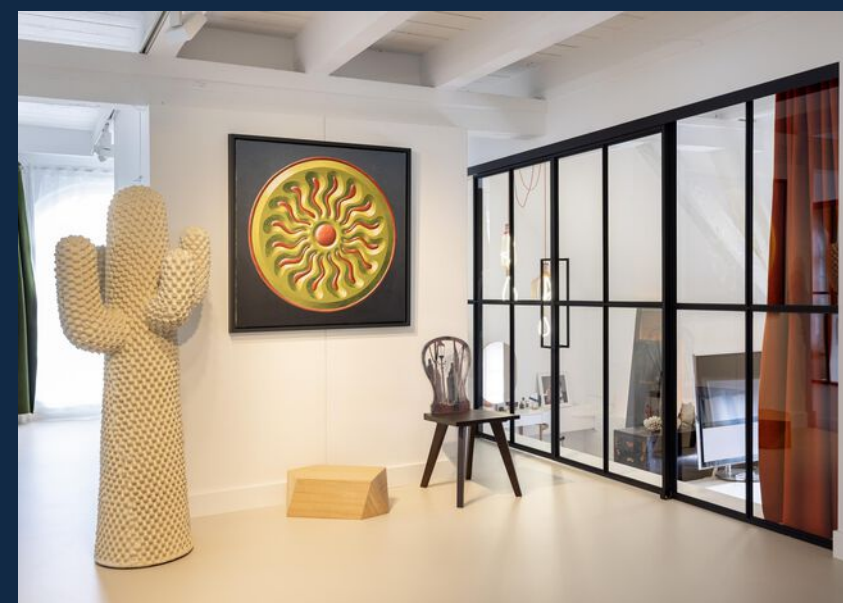
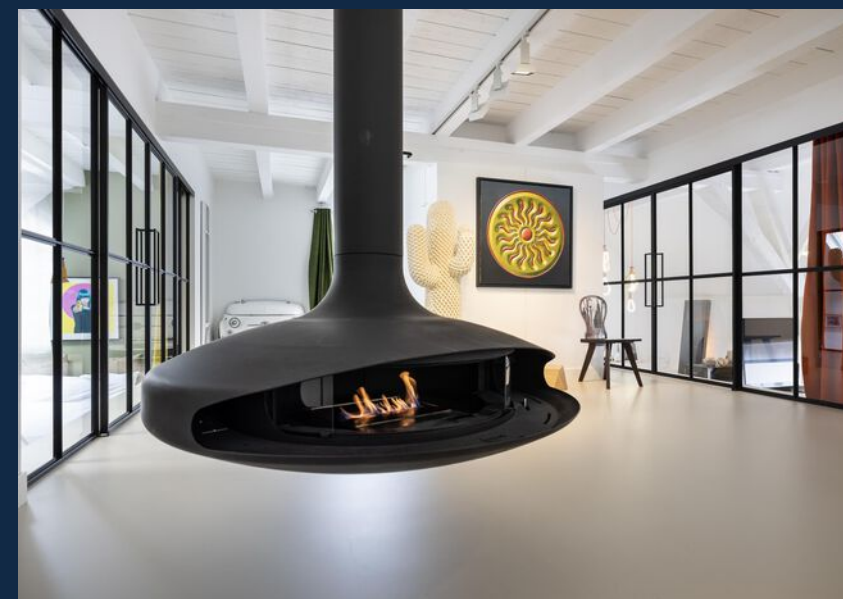
Dit is een heerlijk onorthodox huis. Waar bijzondere, vaak historische eigenschappen voor verrassende kwaliteiten zorgen. Zo ligt de vloer van de woonkamer hoger dan de omliggende ruimtes. Het resultaat is een enorme zichtlijn in een net zo enorme ruimte en toch een duidelijke zonering. In de woonkeuken ben je bijvoorbeeld écht in de keuken, ondanks die brede opening naar de kamer. Er staat een vier-oven Aga-fornuis op elektriciteit met vier extra gaspitten voor in de zomer. Klassieke klasse met het comfort van deze tijd. Er zijn: Een kookeiland, Quookers en alle apparatuur is ingebouwd. Er is alle ruimte voor een fijne eethoek, van Roderick Vos in dit geval.

DIT RAAM LIJKT SPECIAAL VOOR JULLIE
GEMAAKT TE ZIJN.









VERGEET NIET OM TE KIJKEN

Deze woonkamer ligt in het midden van diverse functies. Dit lijkt wellicht een beetje ongebruikelijk. Om je heen vind je, naast die geweldige keukens, slaapkamers, werkkamers en kleed- en kastenkamers. Het lagere balkenplafond en de dichte stalen puien met glas maken deze kamer echter intiem in de avond en juist open en actief overdag. De “zwevende” Gyrofokus Glazed-haard op ethanol zorgt straks voor een knusse winteravond. Het zonnige kunstwerk hangt op de liftschacht.

En kijk inderdaad even om, want pas dan zie je wat een uitzicht op de kerk je hier hebt.

DE KWALITEIT VAN RITME, RUST EN
EENVOUD ZORGT HIER VOOR JE COMFORT





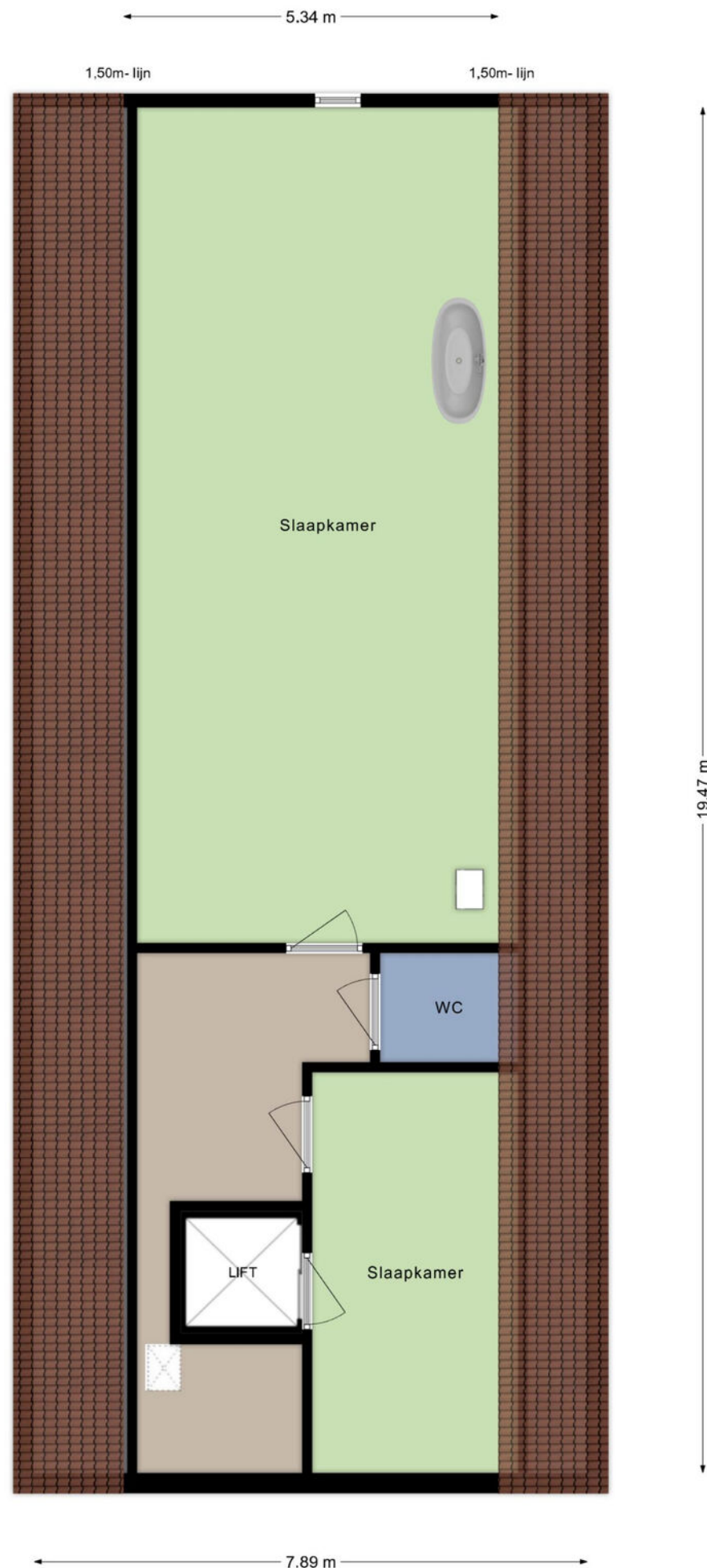
ZES KAMERS

De woonkamervloer rust op de brede eiken balken. De omliggende kamers liggen telkens aan weerszijden van zo'n balk, waarbij een klein trapje het niveauverschil overbrugt. Natuurlijk kun je de vloer ook in deze kamers op het niveau van de woonkamervloer brengen, maar dan mis je de speelsheid en de ruimtelijkheid van de hoogte. Ook hier zorgt het niveauverschil voor een natuurlijke zonering. Er zijn nu twee slaapkamers, twee werkkamers, een Minotti walk-in closet en een kleedkamer. Deze laatste beschikt al over de benodigde leidingen voor een derde badkamer.



DEZE ETAGE HUISVEST AL EEN COMPLEET
GEZIN. MAAR ER IS MEER, VEEL MEER.





De 2e etage geeft je de ruimte om er een enorme slaapverdieping van te maken. Bruto is er 169 m² beschikbaar. En onder die lijn kan natuurlijk prima een bed, bad, bank of kast komen. Dus zeg het maar: drie slaapkamers en een wellness. De grootste slaapkamer van Brabant met badkamer en gym? Of een zelfstandig gastenverblijf. Er zijn 7 dakramen, de vloer is met Fermacell-platen al voorbereid voor jouw afwerking, de kap is van binnenuit geïsoleerd en het leidingwerk voor de 2e badkamer is er al.



TUIN & PARKEREN

De tuin is, net als het pakhuis, groot. Met de kerk als achterbuur en een brede poort voor auto's heb je hier een, ook voor Heusden, uniek pand. De moerbeiboom is onderdeel van het cultureel erfgoed, en terecht. Er is een tuindeur vanuit de zomerkeuken en een deur vanuit de hal bij de achterom. Nu ligt er in de tuin voornamelijk grind, zodat er veel auto's geparkeerd kunnen worden. Er is al een ontwerp van een tuinarchitect waarbij er, naast een prachtige tuin, nog steeds twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Er is ook al een oplaadpunt voor de auto en in het pand is krachtstroom aanwezig.



De verkopers hebben besloten het pand te voorzien van een aantal afwerkingen en voorzieningen die de koper veel brengen. Hierbij is een flinke investering gemoeid. Niet alleen wordt de woning daarmee klaargemaakt voor het toekomstig gebruik, ook wordt daarmee een energielabel A behaald. De investeringen op het gebied van duurzaamheid worden in nauw contact met de betreffende inspecteur gedaan. Wat wordt/is er gedaan in 2026?

Duurzaamheid

- Nefit-Bosch Trentline II HR ketel uit 2026.
- Op de begane grond en eerste verdieping worden alle ramen voorzien van dubbele ramen om zo de maximale isolatie te bereiken.
- Op de begane grond worden de schoonmetselwerk wanden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.
- Het dak is van binnen geïsoleerd met PIR platen en afgewerkt met gipsplaten en stucwerk.
- De vloer van de zolderverdieping is voorzien van Fermacell platen met daaronder isolatiekorrels voor warmte- en geluidsisolatie.
- In het dak zitten zeven dakramen met isolatieglas.
- Ook hier is een airco geplaatst, net als op de eerste verdieping.

Reeds aanwezige voorzieningen

- Het pakhuis is voorzien van luiken aan de buitenzijde en de binnenzijde.
- Een brand beveiligingssysteem.
- Een camerabeveiligingssysteem van Bascom en een alarminstallatie.
- Een deurbelsysteem van Unify Protect met bewegingssensor.
- Een Tinello keuken met een Boretti fornuis op de begane grond met een Quooker kraan.
- Een Aga-fornuis, Gyrofocus haard.
- Er is een goederenlift.
- Een B&O geluidsinstallatie op de begane grond.
- Een grote keuken op de eerste met twee Quooker kranen.
- Een Geberit Aquaclean douche-toilet op de begane grond.
- Een professionele waterontharder Lubron op de begane grond.





WAAROM DE HUYZERIJ

De Huyzerij is een dynamisch makelaarskantoor met frisse ideeën en een goed besef van waar onze toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers ligt. In onze overtuiging schakelt u een makelaar in omdat u wilt dat de verkoop of aankoop van uw woning professioneel begeleid wordt. Maar ook een makelaar die zijn organisatie zo heeft ingericht dat er optimaal en continu contact gelegd wordt tussen vraag en aanbod en beide ook registreert. Voor ons de reden om niet alleen bezig te zijn met het mooi en goed presenteren van een woning maar ook om iedere zoeker die wij treffen - bij zowel bezichtigingen, brochureaanvragen als in het telefonisch contact - te vragen of wij hem of haar mogen inschrijven in ons zoekstelsel. Deze dienst bieden wij gratis aan en loopt 3 maanden. Hierdoor kunnen wij onze verkoopopdrachtgevers garanderen dat al bij de start van de verkoop wij direct een groot aantal actieve en gerichte zoekers bereiken. Makelaardij is dienstverlening. Wij nemen dat serieus.

DE HUYZERIJ EN DE NVM

De Huyzerij is een NVM makelaar. Lid van de NVM zijn is niet goedkoop en aan lid zijn worden de hoogste eisen gesteld. Wij hebben deze keuze echter gemaakt om u, onze cliënten, beter te kunnen begeleiden. Door ons NVM Lidmaatschap kunnen wij een woning bijvoorbeeld plaatsen op Funda. Met ca. 18 miljoen "hits" per maand op afstand de grootste huizensite van Nederland. Maar we beschikken hiermee ook over een uniek uitwisselingssysteem, een groot netwerk, een toonaangevende informatiebron op het gebied van marktontwikkeling en een enorm archief. Daarnaast dienen wij ieder jaar aan onze educatieplicht te voldoen. Daarmee weet u zeker dat we onze kennis op niveau houden en u daarmee een betere dienst kunnen leveren.

ONDER WELKE CONDITIES KOOPT U BIJ ONS?

Wat houdt K.K. in?

- De overdrachtsbelasting à 2%
- De taxatiekosten
- De notariskosten
- De eventueel advieskosten voor de hypotheek (variabel)

In veel gevallen is het voldoende om rekening te houden met een totaal van 4% van de koopsom. Bij aankoop stellen wij als voorwaarde dat de koopovereenkomst binnen 1 week na ontvangst door de koper ondertekend wordt. In deze markt heeft de verkoper vaak de keuze tussen een koper met en een koper zonder voorbehoud tot financiering. Gekozen wordt dan natuurlijk vaak voor de kandidaat zonder voorbehoud. Indien er toch een voorbehoud tot financiering wordt afgesproken dan kunnen wij om inzage tot uw financiële situatie vragen en geldt een periode van 4 weken na mondelinge overeenkomst. Eén week na het vervallen van het voorbehoud tot financiering dient u de bankgarantie of waarborgsom te stellen groot 10% van de koopsom. Ook kunt u een

voorbehoud bouwkundige keuring afspreken. De termijn hiervoor is 2 weken na mondelinge overeenkomst en er wordt altijd een drempelbedrag in de bepaling opgenomen. De keuze van de bouwkundige is natuurlijk vrij. Echter indien u VEH kiest dient u dit in de start van de onderhandeling aan te geven. U als koper mag de notaris kiezen. Wel nemen wij in de koopakte op dat de kosten voor de verkoper gemaximaliseerd zijn op € 200,-. Uw notariskeuze dient u binnen één week na overeenkomst aan ons kenbaar te maken zodat we de stukken tijdig kunnen versturen. Bij keuze voor een notaris verder dan 25 km van 's-Hertogenbosch zijn de eventuele kosten voor het opstellen van een volmacht voor rekening van koper.

NOTITIES

NOTITIES

HUYZERIJ

• M A K E L A A R D I J •

Eric (H.J.) Tiebosch
Belinda (B.J.) van Os

Kruisstraat 2
5211 DV 's-Hertogenbosch

073 – 612 22 25
info@huyzerij.nl
www.huyzerij.nl