

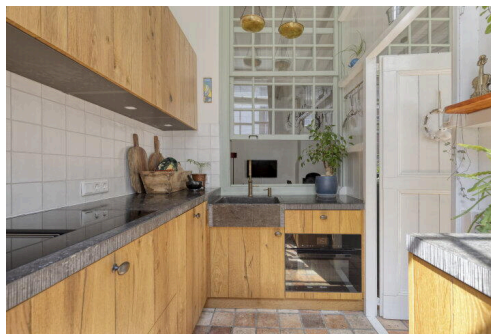
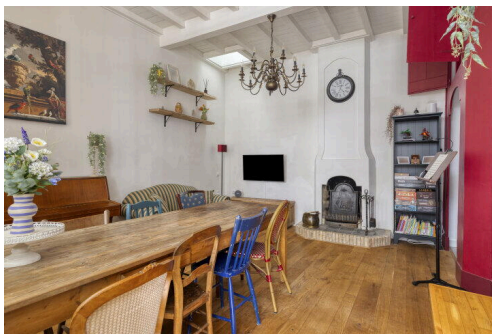
# Heusden

Pelsestraat 4 | Vraagprijs € 350.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.PELSESTRAAT4.NL](http://WWW.PELSESTRAAT4.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1969
<b>Woonoppervlakte:</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	334 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (2 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.pelsestraat4.nl">www.pelsestraat4.nl</a>

**homi**  
MAKELAARS



# Omschrijving

**Pelsestraat 4, 5256 AT Heusden**

Voel je thuis

Uniek 17e-eeuws woonhuis met een prachtige gevel in het hart van Heusden Vesting. Sommige huizen vertellen een verhaal. Dit bijzondere monumentale woonhuis in Heusden Vesting doet dat al eeuwenlang. Achter de karakteristieke gevel schuilt een sfeervolle woning vol authentieke details, hoge plafonds en verrassende ruimtes. De combinatie van historische charme, een vernieuwde keuken (2024) en een slimme lichtinval maakt dit een plek waar je je direct thuis voelt.

De woning beschikt over een royale ontvangthal, een sfeervolle woonkamer met open haard, en een vernieuwde keuken die perfect aansluit bij de sfeer van het huis en twee fijne slaapkamers. Hier woon je midden in één van de mooiste vestingstadjes van Nederland, met alle gezelligheid van restaurants, terrassen, boetiekjes en de jachthaven op loopafstand.

Kijk ook op onze woningwebsite [pelsestraat4.nl](https://pelsestraat4.nl) voor meer informatie.

Een warm welkom

Zodra je voor de woning staat, valt direct de prachtige historische gevel op. Een gevel die al eeuwenlang deel uitmaakt van het straatbeeld van Heusden Vesting en die direct nieuwsgierig maakt naar wat zich achter de voordeur bevindt. Binnen word je ontvangen in een opvallend ruime hal. Misschien nét iets royaler dan je verwacht, maar juist daardoor biedt deze ruimte talloze mogelijkheden. Denk aan een werkplek, leeshoek, garderobe of gewoon een ontvangstruimte. Hier ervaar je direct de sfeer en het karakter van deze bijzondere woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de keuken en de trapopgang.

Wonen & koken

De woonkamer ademt warmte en historie. De hoge plafonds zorgen voor een heerlijk ruimtelijk gevoel, terwijl de ingenieuze daglichttoetreding zorgt voor een prachtige lichtbeleving gedurende de dag. Blikvanger is zonder twijfel de sfeervolle open haard met een bijzondere achterplaat waarop het schild van 'De Vosch en de Craen' zichtbaar is. Een uniek historisch detail dat perfect past bij de rijke geschiedenis van het pand. Daarnaast beschikt de woonkamer over een charmante nis die vroeger mogelijk dienst deed als bedstee. Tegenwoordig vormt deze plek een ideale thuiswerkplek, leeshoek of praktische inbouwkast. Onder de trap bevindt zich bovendien het toilet. De keuken is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een warme, authentieke stijl die naadloos aansluit bij het karakter van de woning. Een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen.

Slapen, dromen & douchen

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, waar direct de sfeer van het huis voelbaar blijft. De fraaie houten accenten, zichtbare balken en karaktervolle afwerking geven deze verdieping een warme uitstraling. Hier bevinden zich twee goed afgewerkte slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en volop sfeer. De badkamer is eenvoudig maar functioneel ingericht met een douche, toilet en wastafel. Daarnaast bevindt zich hier de lichtkoker die op slimme wijze zorgt voor extra daglicht in de woonkamer. Ook praktisch: op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger gerealiseerd. Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen, archief of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

## Heusden Vesting – wonen in een ansichtkaart

Wonen in Heusden Vesting is wonen op een unieke historische locatie. De sfeervolle straatjes, gezellige terrassen, uitstekende restaurants, bijzondere winkels en de jachthaven liggen allemaal op loopafstand. Daarnaast wandel je zo over de vestingwallen of door de prachtige natuur rondom de stad.

Tegelijkertijd zijn steden als Den Bosch, Tilburg en Waalwijk uitstekend bereikbaar, waardoor je geniet van rust én bereikbaarheid.

### Goed om te weten

- Geen tuin
- Uniek 17e-eeuws woonhuis in Heusden Vesting
- Prachtige authentieke gevel
- Vernieuwde keuken (2024) in passende stijl
- Royale ontvangsthal met multifunctionele mogelijkheden
- Karaktervolle woonkamer met hoge plafonds
- Bijzondere lichtinval door slimme daglichttoetreding
- Twee sfeervolle slaapkamers
- Praktische bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Gelegen in het hart van Heusden Vesting

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan nodigen we je graag uit voor een bezichtiging. Ervaar zelf de unieke sfeer en historie van dit bijzondere woonhuis.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De branchebrede meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze instructie 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 uitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Kenmerken

Vraagprijs: € 350.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1969

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 84 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 50 m<sup>2</sup>

Inhoud: 334 m<sup>3</sup>

Overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (2 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Toilet, douche, wastafel

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel

## Energie

Energietabel: E

Isolatie: Dakisolatie

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Intergas hre 36/30 a combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: In centrum, in woonwijk

Tuin: Geen tuin

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

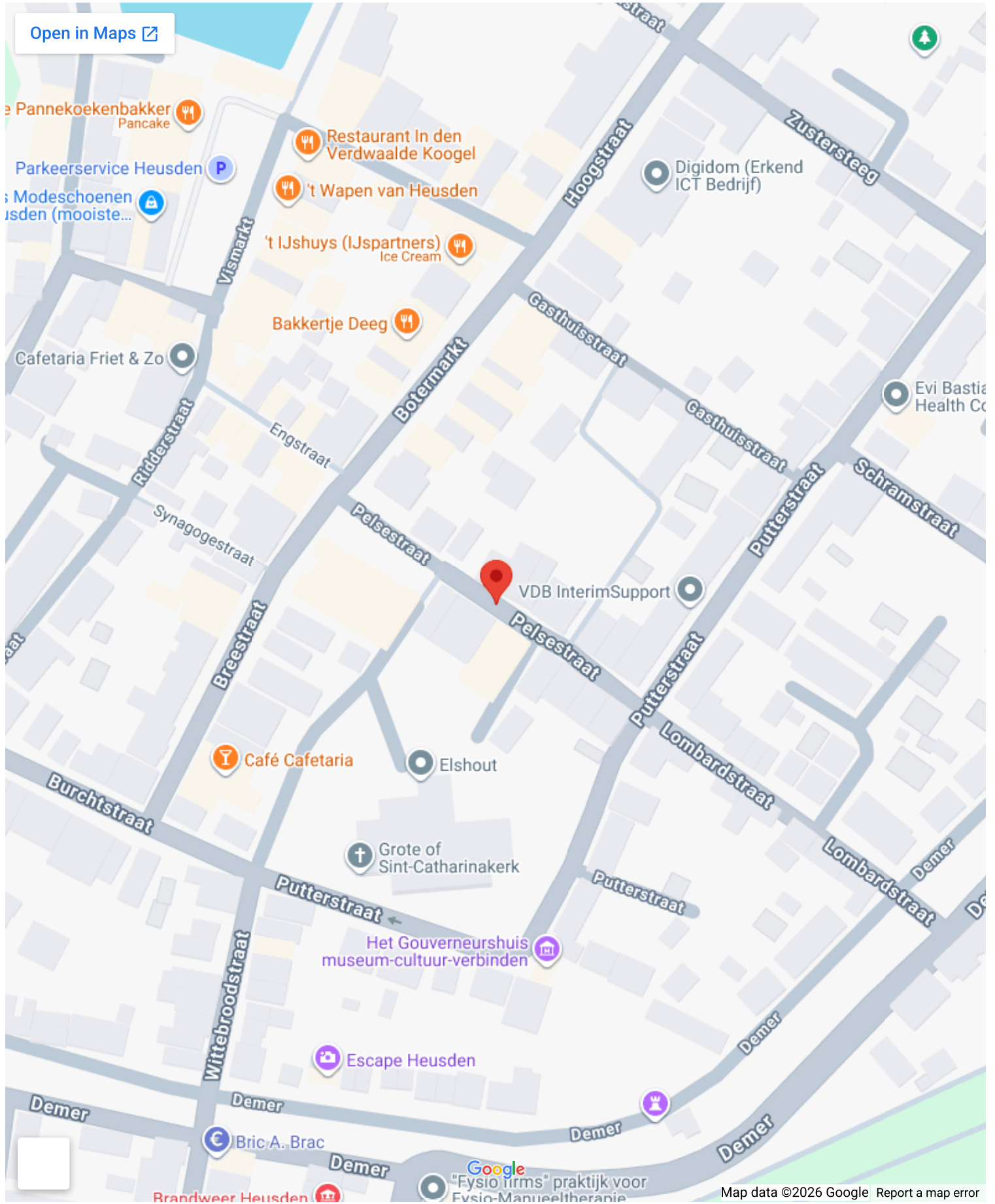
Openbaar parkeren

## Garage

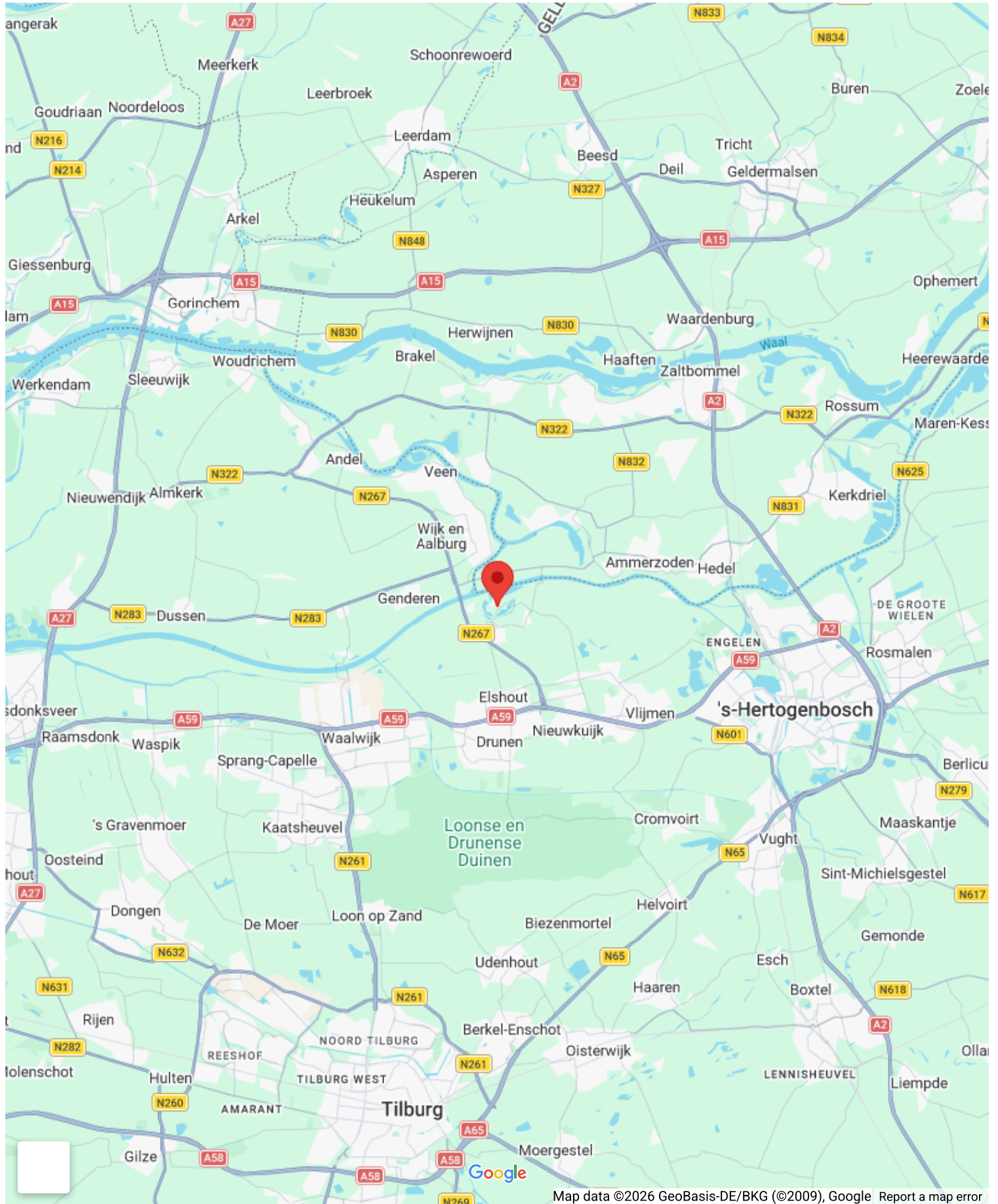
Soort garage:

Geen garage

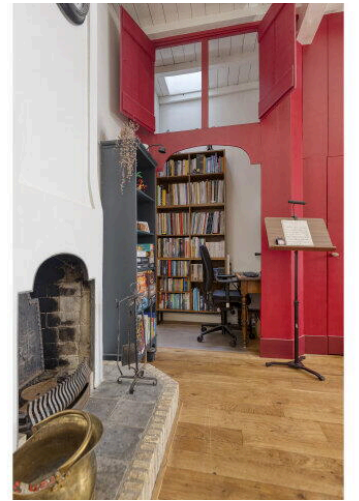
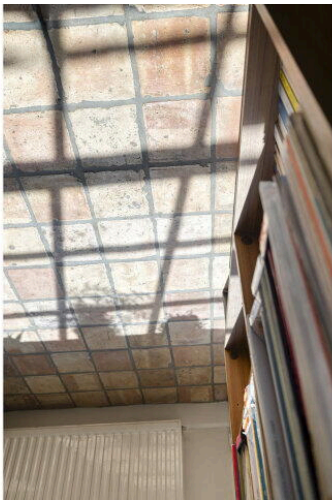
# Op de kaart



# Op de kaart













## Pelsestraat 4

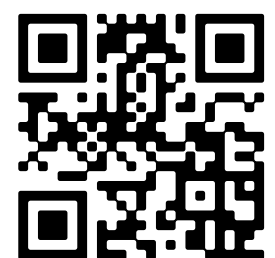
[www.pelsestraat4.nl](http://www.pelsestraat4.nl)



## Homi Makelaars

Raadhuisplein 1a  
5151 JH, Drunen

[www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat](http://www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat)  
0416 - 745 300



Scan Mij!