

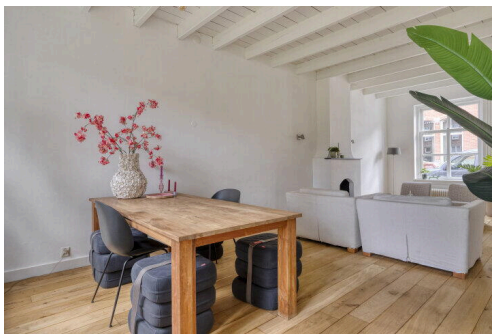
# Heusden

Hoogstraat 13 | Vraagprijs € 835.000 k.k.



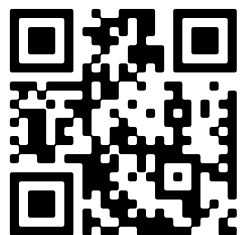
## BESCHIKBAAR

[WWW.HOOGSTRAAT13.NL](http://WWW.HOOGSTRAAT13.NL)



**Type object:** Tussenwoning  
**Bouwjaar:** 1905  
**Woonoppervlakte:** 222 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 220 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 786 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 11 kamers (7 slaapkamers)  
**Website:** [www.hoogstraat13.nl](http://www.hoogstraat13.nl)

**homi**  
MAKELAARS



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

# Omschrijving

**Hoogstraat 13, 5256 AW Heusden**

Voel je thuis

Karakteristiek en royaal familiehuis in hartje Heusden-Vesting, mét tuin en praktijkruimte of B&B.

Op het eerste gezicht zou je niet inschatten dat dit huis zó verrassend groot is, maar laat je niet misleiden.

Vroeger waren het twee afzonderlijke woningen, maar inmiddels zijn ze met elkaar verbonden tot één geheel.

De woning heeft een fijne lichtinval in de woonkamer, een royale en complete keuken, vijf slaapkamers en twee badkamers. Het gezellige en bourgondische centrum van Heusden, met diverse winkels, speciaalzaken, restaurants, terrassen én natuurlijk de jachthaven, ligt op korte afstand. Je hoeft alleen nog je favoriete meubels neer te zetten. Dat is pas lekker verhuizen!

Kortom; een ruim huis met de charme van de vesting en het gemak van een stadswoning met tuin. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in!

Bekijk ook de woningwebsite [hoogstraat13.nl](http://hoogstraat13.nl) voor meer informatie.

Een warm welkom

Nog voordat je binnenstapt, valt de charme van deze woning al op. Stap binnen in dit karakteristieke en verrassend ruime woonhuis, gelegen aan de Hoogstraat in de geliefde vesting Heusden. Een unieke plek waar sfeer, ruimte en comfort samenkomen, perfect voor gezinnen, thuiswerkers en levensgenieters.

Nog voordat je binnenstapt, valt de charme van deze woning al op. Stap binnen in dit karakteristieke en verrassend ruime woonhuis, gelegen aan de Hoogstraat in de geliefde vesting Heusden. Een unieke plek waar sfeer, ruimte en comfort samenkomen -perfect voor gezinnen, thuiswerkers en levensgenieters.

Het resultaat: een woning met een ruime benedenverdieping met een compleet woonplan, plus een tweede 'woning' met eigen opgang. Deze kan worden gebruikt als praktijkruimte, salon aan huis, een B&B of zelfs een aanleunwoning. Een multifunctionele ruimte die inspeelt op de woonwensen van vandaag!

In de ruime hal met natuurstenen tegels ervaar je direct de sfeer van dit bijzondere huis. Hier vind je de trapopgang en toegang tot de woonkamer en de keuken. Hang je jas op en loop mee naar de woonkamer.

Wonen en koken

De sfeervolle woonkamer laat zich gemakkelijk indelen met een aparte zithoek en een ruime eethoek die grenst aan de achtertuin. De woonkamer is voorzien van strak gestucte wanden en een eikenhouten vloer en authentieke houten plafonds. Via de grote raampartijen valt aangenaam veel licht binnen. Daarnaast kun je in de koude wintermaanden heerlijk genieten van het vuur in de open haard.

De gesloten keuken ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een kookeiland, 5-pits fornuis met afzuiging, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit hier heb je tevens toegang tot de tuin.

Via de tweede voordeur (voorheen nr. 15), bereik je het naastgelegen woning. Dit is perfect te gebruiken als kantoor, salon of B&B. De L-vormige keukenopstelling aan de voorzijde is compleet uitgerust en praktisch ingericht. Deze ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor een eettafel of werkplek. De compacte badkamer is voorzien van douche, wastafel en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich nog een bijkeuken, waar ook de wasmachine- en drogeraansluiting is.

Slapen, dromen en douchen

Via de trap in de hal kom je op de overloop. Op de eerste verdieping zijn via de centrale overloop maar liefst vijf slaapkamers en de moderne badkamer bereikbaar. Ook deze verdieping is voorzien van strak stucwerk en een

mooie eikenhouten vloer.

De lichte en modern afgewerkte badkamer beschikt over een inloopdouche, whirlpoolbad en hangend toilet.

Heb je nog meer ruimte nodig? Dat kan! Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De zolderverdieping verrast met een ruime overloop en nog eens twee charmante zolderkamers, beiden met moderne laminaatvloer, zichtbare kapbalken en Veluxramen, die zorgen voor voldoende daglicht.

#### Genieten in de stadstuin

Buiten is het net zo fijn als binnen. De beschutte stadstuin biedt volop privacy en een heerlijk terras met fijne zitplekken, zowel in de zon als in de schaduw. De tuin is verzorgd aangelegd met een groot terras, een grasstrook en bloeiende borders. Hier geniet van je van de late avondzon tijdens een gezellige BBQ met vrienden of familie.

#### Heusden Vesting – wonen in een ansichtkaart

Wonen in Heusden is wonen in een ansichtkaart. Geniet van de bourgondische sfeer met restaurants, boetiekjes, speciaalzaken en de jachthaven op loopafstand. Cultuur en historie zijn overal zichtbaar. De natuur is dichtbij met de stadswallen en de Heemtuin om de hoek. Ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect.

Binnen 15 minuten ben je in 's-Hertogenbosch of op de A2 richting Eindhoven of Utrecht.

#### Goed om te weten:

- Ruime woning met vijf slaapkamers en een zolder met mogelijkheden
- Hoge plafonds, houten balken en veel karakter
- Schilderwerk buiten (2022) en binnen (2025)
- Energielabel C
- Stadstuin op het westen
- Gelegen in het mooiste vestingstadje van Nederland

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht niet te lang en plan snel een bezichtiging!

#### 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:	€ 835.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	222 m²
Perceeloppervlakte:	220 m²
Inhoud:	786 m³

## Indeling

Aantal kamers:	11 kamers (7 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta 28c combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Tuin:	Achtertuin

Achtertuint:	120 m <sup>2</sup> (10 meter diep en 12 meter breed)
--------------	--

Ligging tuin:	Gelegen op het westen en
---------------	--------------------------

## Bergruimte

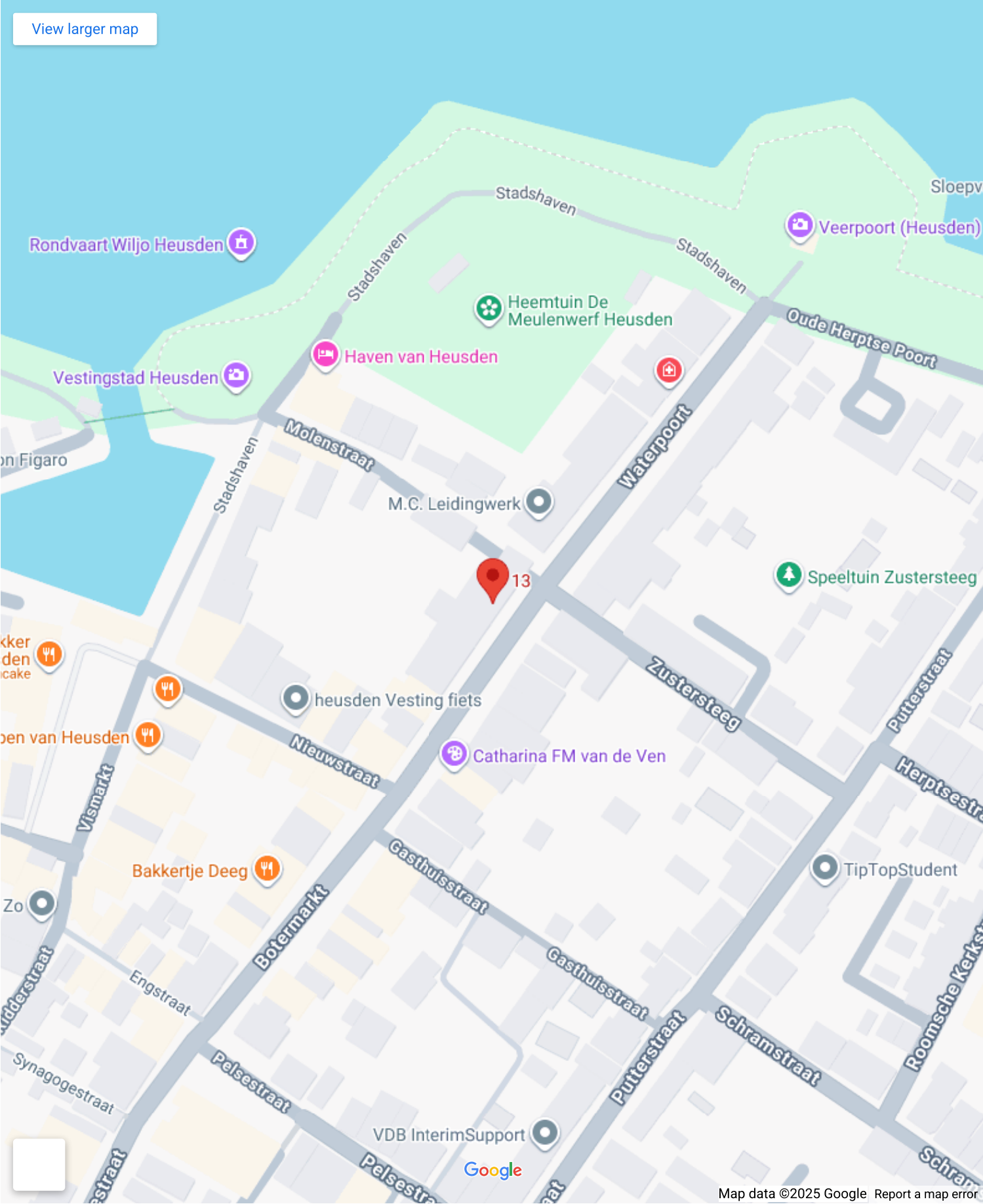
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	--

## Garage

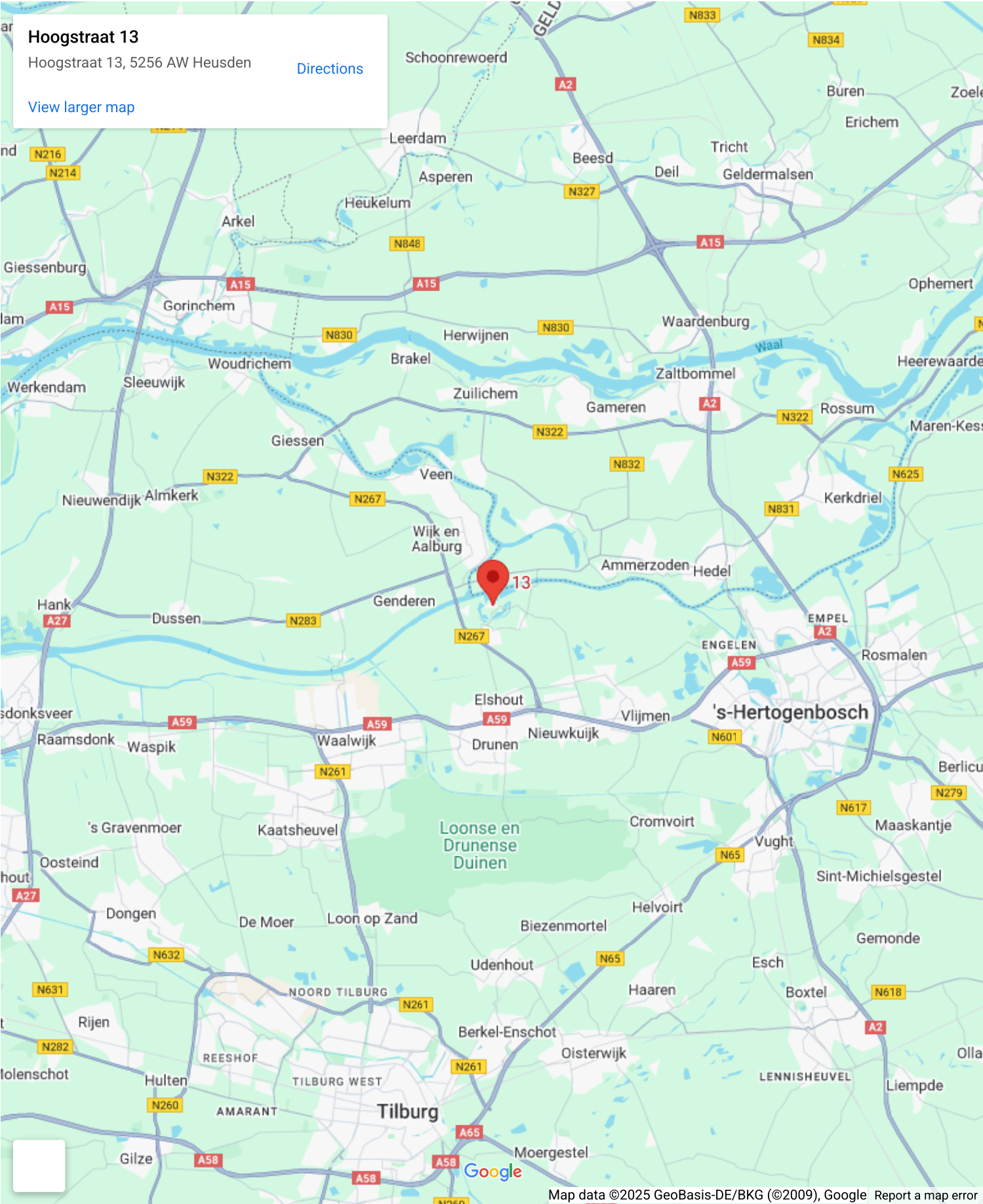
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------



# Op de kaart



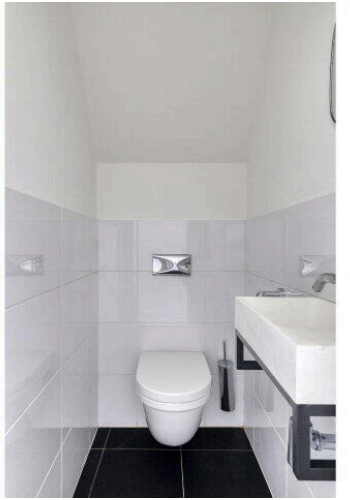
# Op de kaart















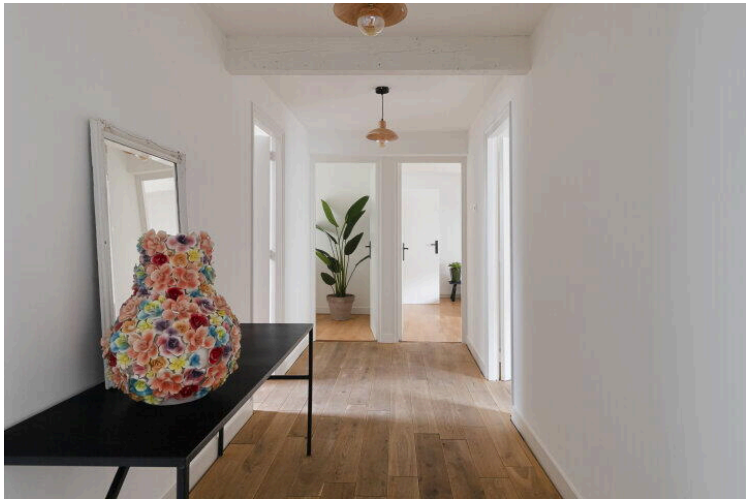
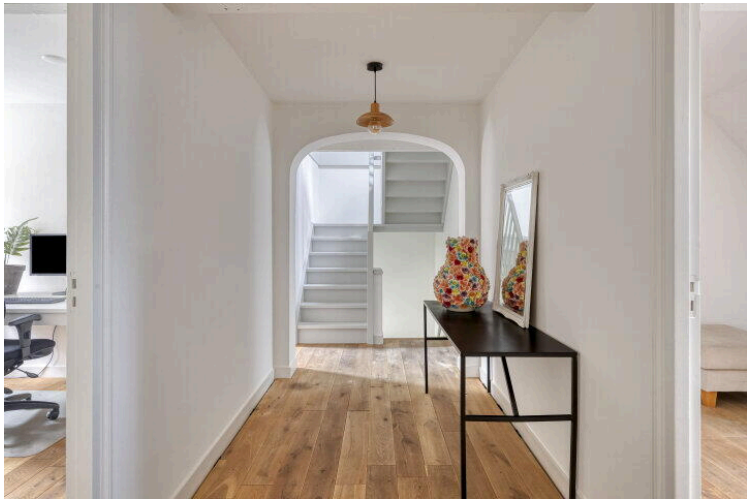




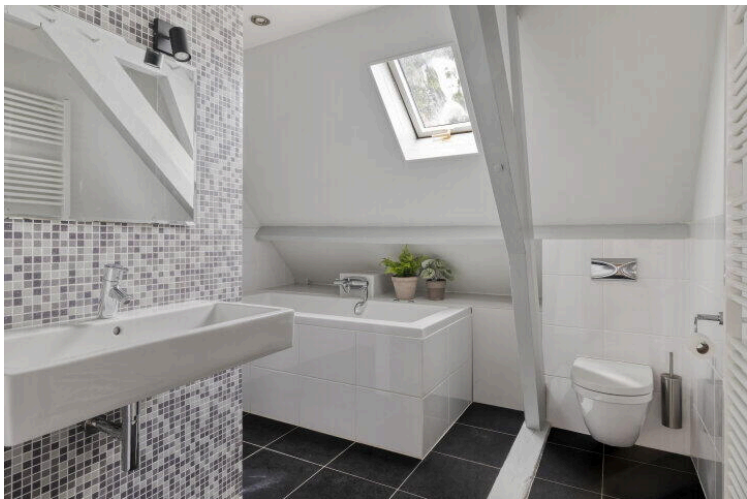
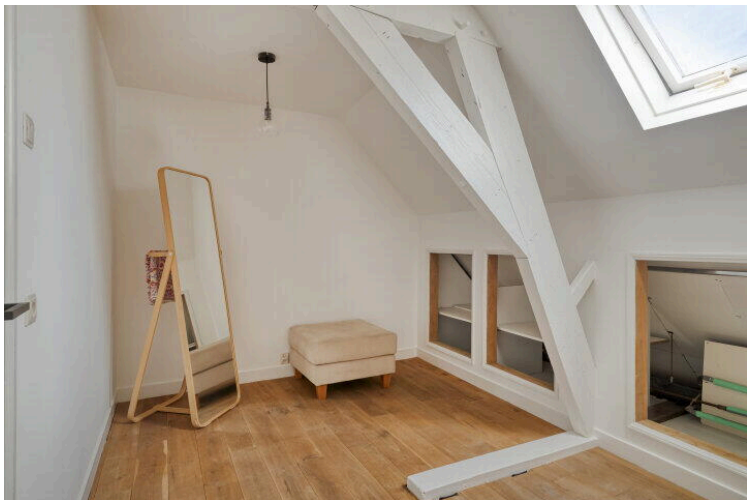
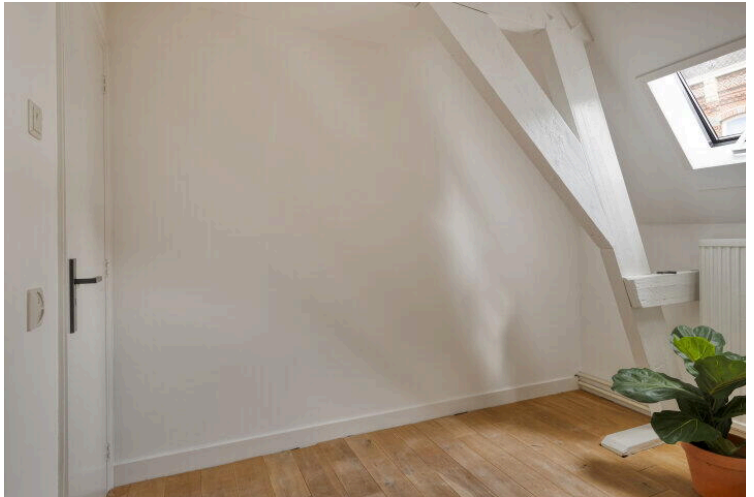




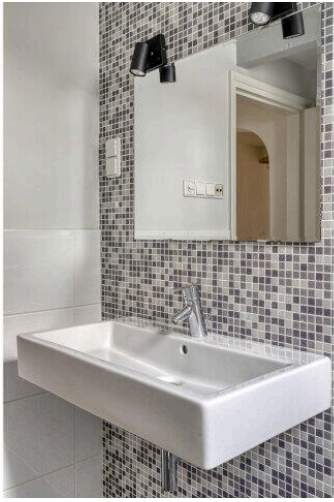
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







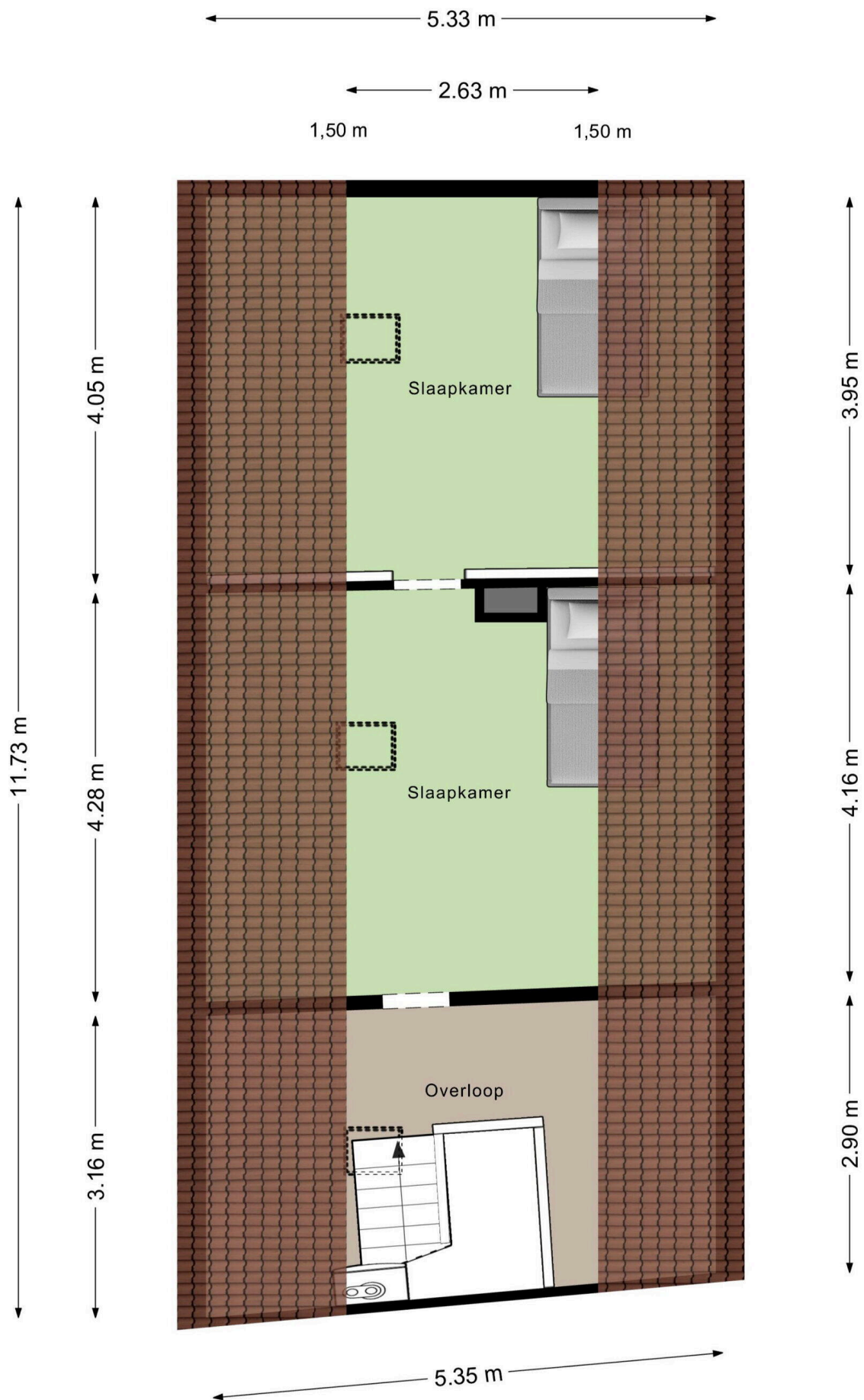






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







# Hoogstraat 13

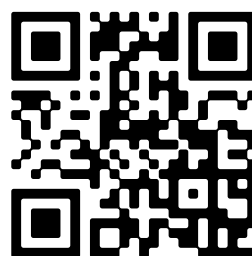
[www.hoogstraat13.nl](http://www.hoogstraat13.nl)



## 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!