

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.



Stadshaven 18 - Heusden

www.tsas.nl

Op een unieke locatie met een verbluffend uitzicht, in Heusden vesting gelegen woonhuis met garage en fraai aangelegde binnentuin.

- | | |
|-----------------------|---|
| • perceel | : 85 m² (eigen grond) |
| • bouwjaar | : 18e eeuw met stadsrenovaties uit ca. 1961 en ca. 1980 |
| • gebruiksopp. | : 99 m² (woonhuis) en 18 m² (overige inpandige ruimte) |
| • bruto inhoud | : 406 m³ |
| • kadastraal bekend | : Heusden sectie A nummers 2110 en 2111 |
| • staat van onderhoud | : goed |
| • aantal kamers | : 5 kamers waarvan 2 slaapkamers |
| • centrale verwarming | : cv-combi ketel Intergas HRQ (2023) |
| • tuin | : noordoost |
| • aanvaarding | : in overleg |
| • energielabel | : D-label |



Mocht je ooit al eens in Heusden vesting zijn geweest, dan heb je vast en zeker voor de deur gestaan van dit in de jaren tachtig van de vorige eeuw geheel gerestaureerde huis aan de Stadshaven nummer 18. En ik weet zeker dat je er toen zelfs tal van mooie foto's hebt gemaakt. Het is hier aan de oude stadshaven van vestingstad Heusden namelijk een van de meest idyllische plekjes. Kijk nog eens naar je foto's van de dubbele ophaalbrug als iconisch onderdeel van de ingang van de stadshaven. Pal ernaast, op het bastion, de reconstructie van een open standaardmolen. Vanaf deze plek heb je een ongelooflijk fraai uitzicht over het Brabantse en Gelderse landschap, de Bergsche Maas en de gerestaureerde stad.

Precies op deze unieke plek staat het als beschermd monument aangemerkt huis dat wij te koop mogen aanbieden. Voor ons als makelaars een groot voorrecht, dat is het zeker, maar voor jou als toekomstig eigenaar vooral een kans van één op duizend.

Heusden is zeker niet alleen toeristisch vanwege de rijke historie, de sfeer van de oude vestingwerken, de stadswallen, de vele eeuwenoude monumentale panden of de pittoreske straatjes. Nee, aan Heusden wordt zeker ook een bezoek gebracht vanwege de vele ateliers en galeries, leuke winkeltjes en toprestaurants.

De infrastructuur is zonder meer goed. Je bereikt Heusden makkelijk en vlot met zowel eigen als ook openbaar vervoer. De voornaamste autosnelweg is de Langstraatroute (A59) van 's-Hertogenbosch naar Waalwijk richting Breda/Rotterdam. Verschillende (streek- en/of buurt-) busverbindingen (ongeveer 20 minuten) vanaf Centraal Station van 's-Hertogenbosch. En uiteraard uitstekende (en prachtige) fietsroutes die de kernen verbinden. Menig toerist bezoekt Heusden per (rondvaart-) boot.





Heusden vesting



Het huis dat wij aanbieden is van binnen en van buiten van een ongekende schoonheid en ademt een fantastische sfeer. Speels ingedeeld en verdeeld over de verschillende woonlagen met meerdere aangename en ruim bemeten woon- en verblijfsruimtes. Authentieke stijlkenmerken van weleer naast hedendaags comfort.

De dubbele, massief houten, voordeur (de entree) bevindt zich direct aan de met oude klinkers bestrachte straat. Direct ervoor kun je als vergunninghouder je eigen auto parkeren. Hal met plavuizen vloertegels en de wanden gedeeltelijk gestukadoord dan wel in houten delen uitgevoerd. Meterkast met uitgebreide installatie.

De voorkamer, met zicht op de oude stadshaven met eerder genoemde dubbele ophaalbrug en korenmolen, is multifunctioneel. Centraal de massief houten spiltrap naar de beneden- en bovenverdieping(en). Plavuizen vloertegels, gestukadoorde wanden en houten balkenplafond (in ossenbloed). Open verbinding met de aan de achterzijde gelegen woon-/eetkeuken met marmeren tegelvloer, gestukadoorde wanden en eveneens balkenplafond (in lichte tinten). Houten keukeninrichting bestaande uit onderblok met kasten en laden, zwart granieten werkblad met geïntegreerde wasbak, 4-pits kookplaat, ijskast, afwasmachine, oven en afzuigkap. Separaat AGA-fornuis met kookplaten en ovens.









Spiltrap met tegelwand



Spiltrap (groen) waarvan de achterwand is voorzien van een tegelplateau. De eerste verdieping bestaat uit een van de voorzijde tot de achterzijde doorlopende woonruimte met de spiltrap daarin centraal gelegen. De houten vloer is dubbel en daarbij geïsoleerd. De wanden in stucwerk. Schouw/schoorsteen met open haard.

Spiltrap naar de volgende, tweede verdieping alwaar een overloop met toegang tot een tweetal (slaap-) kamers, badkamer separaat toilet.

De grote slaapkamer ligt aan de voor-/straatzijde en is voorzien van een dakkapel, houten vloer en een vijftal ingebouwde kasten. De kleinere slaapkamer bevindt zich, net als de badkamer, aan de achter-/tuinzijde. De badkamer met ligbad en vast wastafel, designradiator. Hellend dakvlak met Velux dakvenster.

De tweede slaapkamer doet momenteel dienst als garderobekamer. Hellend dakvlak eveneens met Velux dakvenster. Vanuit de kamer is er een vaste trap naar de volgende woonlaag. De trap komt uit in een open ruimte. We noemen het de hobbykamer (in gebruik als werkkamer). In het schuine dakvlak ook nog een Velux dakvenster. Tot slot een aardige zolderruimte waar ook de cv-ketel is geplaatst.

De benedenverdieping is bereikbaar via de spiltrap vanuit de eerder genoemde multifunctionele voorkamer. Allereerst een hal met plavuizen vloertegel en de wanden gestukadoord (vloer en kelderwand kunnen wel eens vochtig zijn). Toiletruimte met wandcloset en fonteintje.





Keldervertrek, eveneens met plavuizen tegelvloer, voorzien van een drietal ruime ingebouwde kasten. Eén ervan met aansluiting wasapparatuur, de tweede is de wijnopslag, de derde noemen we gemakshalve de bezemkast. Openslaande buitendeur naar een heerlijke, ommuurde – en daarmee veel privacy biedende – binnentuin. Leuk aangelegd met klinkers/sierbestrating afgewisseld met een verscheidenheid aan beplanting. Vanuit de tuin een afsluitbare houten poort die niet alleen als achterom dient maar tevens als toegang tot de eigen garage annex berging. De garage is, net als de woning, in baksteen gevels opgetrokken en voorzien van een hellend dak met keramische dakpan. De garage met dubbele houten entreedeuken, aparte loopdeur in de zijgevel. Bergzolder in een gedeelte van het hellende dak. Asbesthoudend dakbeschot.

Samengevat: een buitengewoon aantrekkelijk en sfeervol huis. Uitermate geschikt voor een alleenstaande of een samenwonend stel. Overigens heeft de gemeente Heusden wel een vinger in de pap. Je hebt namelijk toestemming van de gemeente nodig om dit huis te mogen kopen en te bewonen. Noem het een formaliteit, maar toch, trek er even je mooiste kledingstuk voor aan. Het zou te ver voeren en ook overdreven zijn om de woning tot in detail te beschrijven. Het beste advies is daarom om jezelf te overtuigen dat dit wel eens jouw droomhuis zou zijn, door een bezichtigingsafspraken te maken. Bel er niet zelf even spontaan aan als je in Heusden bent maar maak vooraf een afspraak met ons, een van de makelaars van buro t'sas, dan laten we je het huis graag zien.



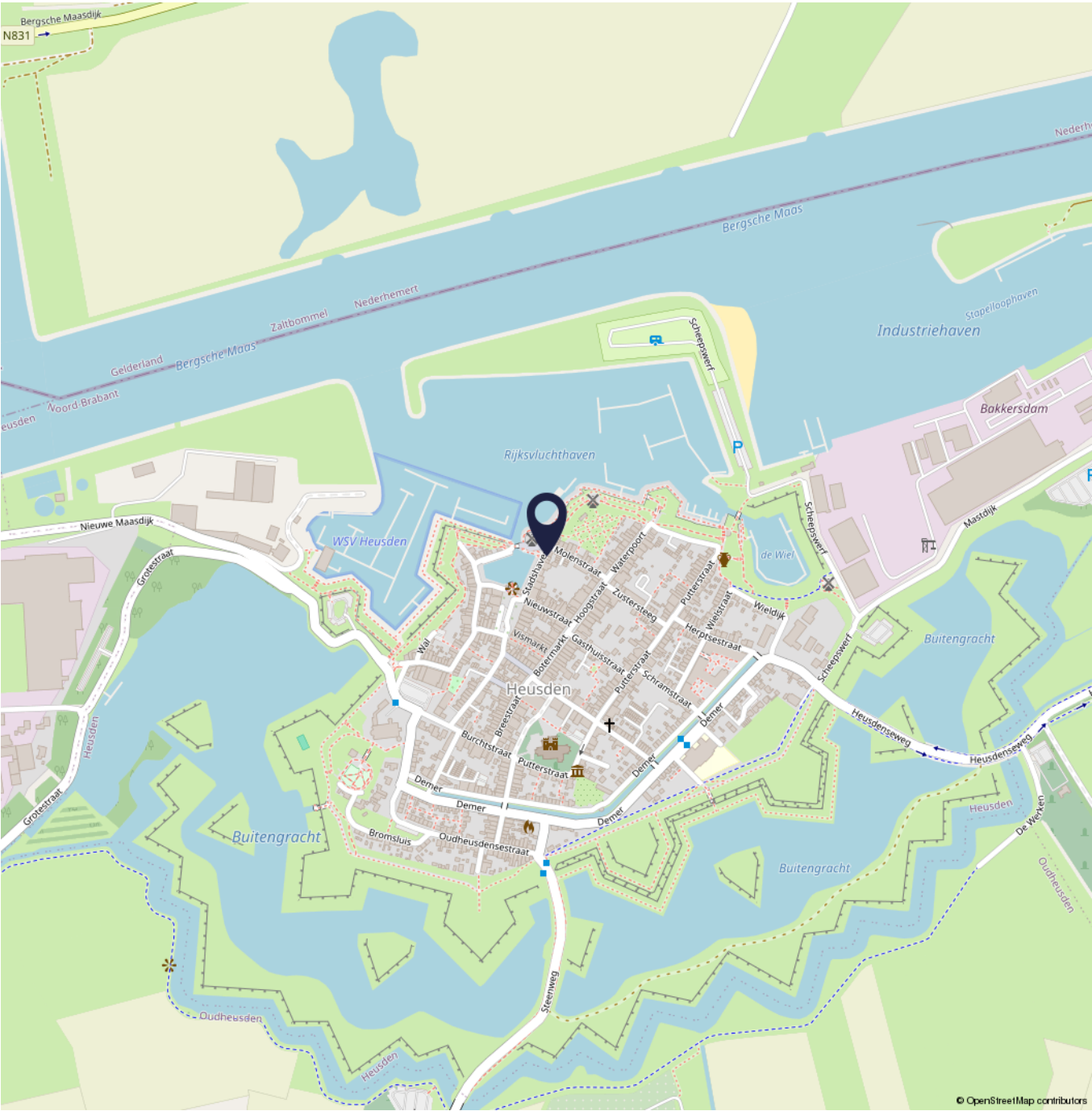
wonen a/d stadshaven











Ter informatie
Juridisch: Uit inzage in het Bewijs van Eigendom blijkt van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten/verplichtingen sprake te zijn. Daarvoor verwijzen we naar de letterlijke tekst uit de eigendomsakte.

Technisch: Aan verkoper bekende niet direct zichtbare gebreken of tekortkomingen: vocht in kelderverdieping onder de trap. (Het ontslaat koper echter nimmer van zijn onderzoeksplicht).
Mogelijke aanwezigheid van ondergrondse (olie)tank of asbesthoudende materialen: asbesthoudend dakbeschot in garage.

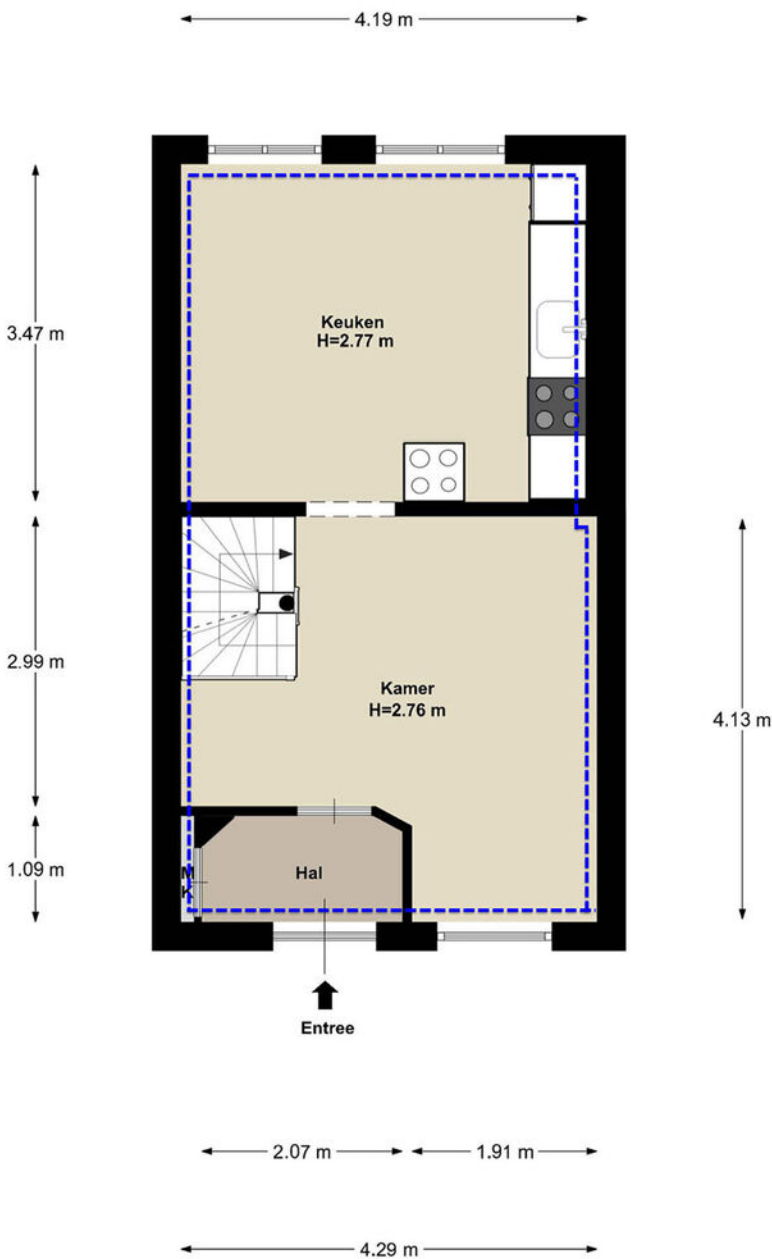
locatieaanduiding

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
- WC met bidet boven (Japans merk)	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		

lijst van zaken

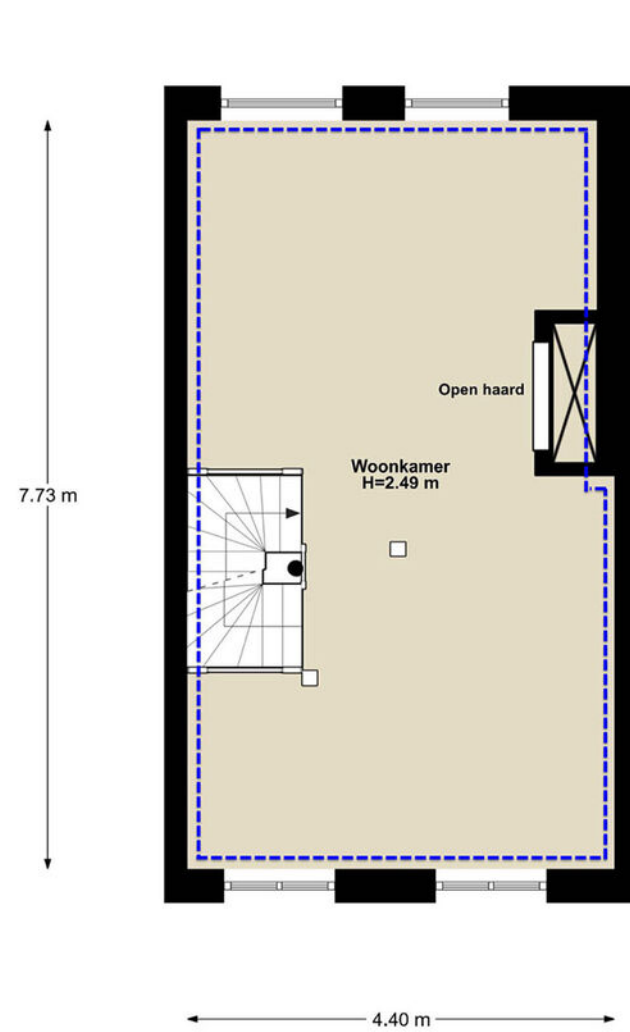
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Wasmachine (Miele)			■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

lijst van zaken



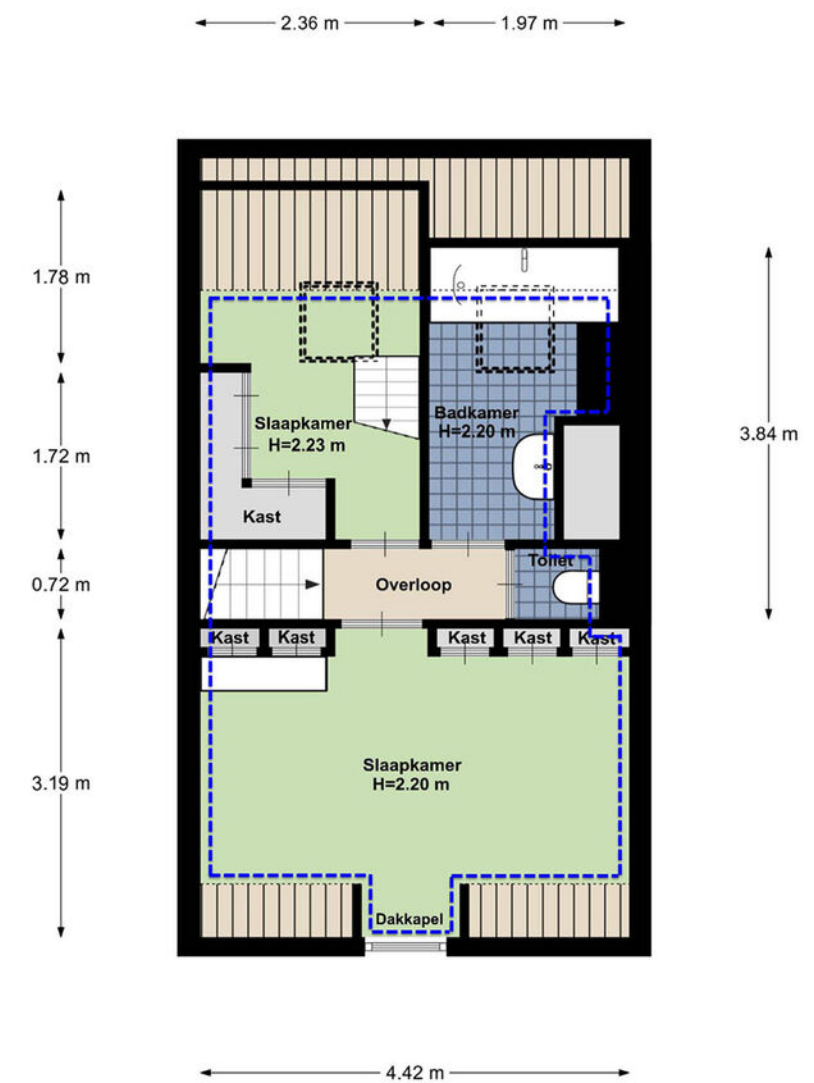
Begane Grond, Stadshaven 18, HEUSDEN GEM HEUSDEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte wonen	93 m²
Overige inpandige ruimte	23 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0 m²
Externe bergruimte	16 m²



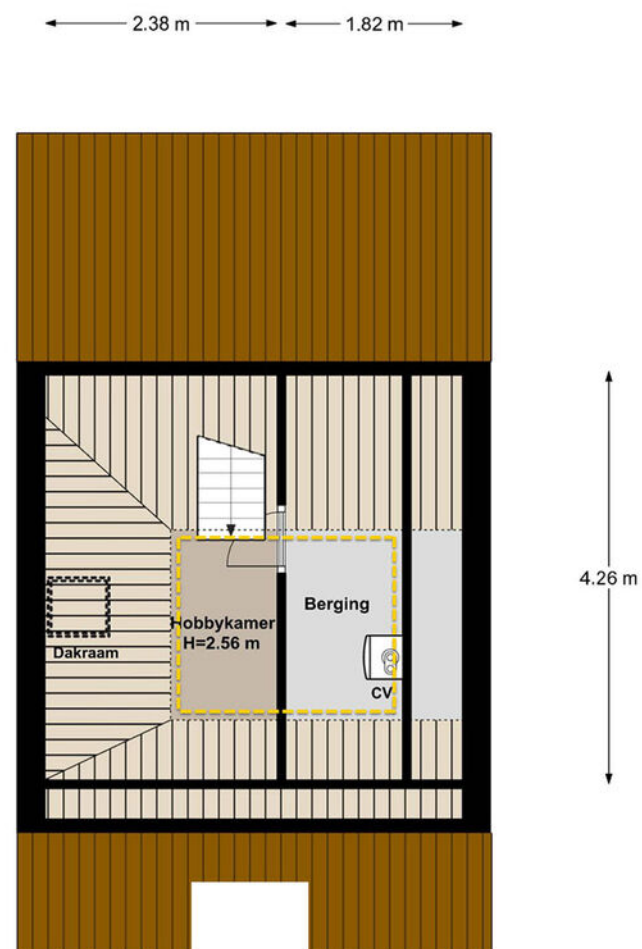
1e Verdieping, Stadshaven 18, HEUSDEN GEM HEUSDEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

□	Gebruiksoppervlakte wonen	93 m ²
□	Overige inpandige ruimte	23 m ²
□	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
□	Externe bergruimte	16 m ²



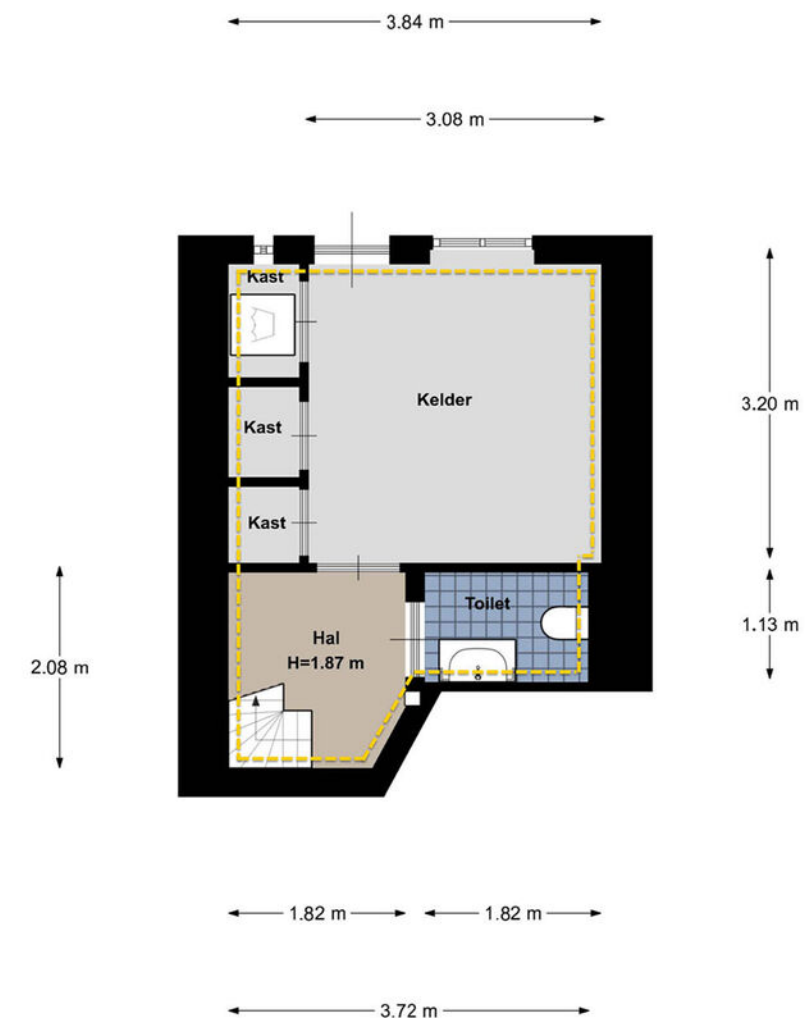
2e Verdieping, Stadshaven 18, HEUSDEN GEM HEUSDEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

□	Gebruiksoppervlakte wonen	93 m ²
□	Overige inpandige ruimte	23 m ²
□	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
□	Externe bergruimte	16 m ²



3e Verdieping, Stadshaven 18, HEUSDEN GEM HEUSDEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	93 m ²
	Overige inpandige ruimte	23 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	16 m ²



Souterrain, Stadshaven 18, HEUSDEN GEM HEUSDEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	93 m ²
	Overige inpandige ruimte	23 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	16 m ²

Garage, Stadshaven 18, HEUSDEN GEM HEUSDEN
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Gebruiksoppervlakte wonen	93 m²
	Overige inpandige ruimte	23 m²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0 m²
	Externe bergruimte	16 m²



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heusden

Sectie A

Perceel 2110

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Koopovereenkomst

De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak dient schriftelijk te worden aangegaan (wettelijke verplichting). Indien een schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is getekend, wordt de getekende koopovereenkomst terstond aan de koper overlegd na welke ontvangst hij drie dagen bedenktijd ontvangt. De bedenktijd vangt aan op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopovereenkomst heeft ontvangen. Een koper kan binnen deze bedenktijddagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De makelaar hanteert een standaard NVM-koopovereenkomst en stelt deze na ondertekening in handen van de notaris.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijke verplicht is in geval van een onroerendgoedtransactie. De makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld – ter bevestiging van deze identificatie – van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Notaris

De koper bepaalt doorgaans de notariskeuze en betaalt deze in geval van “kosten koper”. Indien de koper de notariskeuze niet binnen een termijn van 7 werkdagen na de aankoopbeslissing aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de makelaar een notaris aanwijzen die is gevestigd in de plaats waar de aan te kopen onroerende zaak is gelegen.

Lijst van zaken

Dit is een lijst waarop niet alleen onroerende, maar ook roerende zaken kunnen zijn vermeld door verkoper, die al dan niet bij de (ver)koop zijn inbegrepen. Over de waarde van de onroerende zaken is koper aan de fiscus overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover (overgenomen) zaken roerend zijn, behoeft daarover echter géén overdrachtsbelasting te worden betaald. De waarde van de tussen verkoper en koper bepaalde onroerende zaken dient in overeenstemming te zijn met de werkelijke waarde (hierbij uitgaande van over het algemeen: “gebruikte goederen”). De fiscus kan aan de belastingplichtige om opheldering vragen. Blijkt de opgegeven waarde uiteindelijk niet overeenkomstig de realiteit, dan wordt door de fiscus alsnog de verschuldigde overdrachtsbelasting geheven, en in veel gevallen zelfs verhoogd met een boete.

Voorbehoud financiering

Alvorens koper overgaat tot (prijs)onderhandeling dient hij zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden. Koper kan vanaf het moment van overeenstemming tot koop (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering.

Waarborgsom

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze binnen 3 weken na overeenstemming van verkoop en koop, in handen van de notaris een waarborgsom gestort of bankgarantie afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarop koper de zaak heeft bezichtigd en aangetroffen met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Canons zijn slechts van toepassing indien sprake is van erfpacht.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisico verzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking.

Ouderdomsclausule - niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale - afhankelijk van de leeftijd van de woning - ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties en eventueel een beperking omtrent de aansprakelijkheid voor asbest. Indien verkopers geen bewoners zijn dan wel nimmer zijn geweest, zal dit worden aangevuld met een niet bewoningsclausule.

Van toepassing zijn ten slotte de algemene voorwaarden der Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. (de NVM), neergelegd in een aan partijen uitgereikte brochure en waaraan geen aanspraken kunnen worden ontleend.

Deze vrijblijvende informatie wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. De informatie is met zorg samengesteld, doch buro t'sas aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De maten zijn circa-maten. Bezichtiging uitsluitend na afspraak via ons kantoor.

ter informatie



buro t'sas makelaardij

Wat ons kantoor bijzonder maakt? Dat veel klanten bij ons terugkomen. En dat zij ons aanbevelen aan familie, vrienden en kennissen. We hebben veel families in ons bestand staan voor wie wij al decennialang alle aan- en verkopen doen. Daar zijn we trots op!

Klanten vertrouwen erop dat wij voor hen tot het uiterste gaan. Maar ook dat we ons hoofd koel houden en ons niet laten meeslepen door de waan van de dag. We zijn er voor alle klanten en werken voor iedereen even hard. Eigenlijk is het heel simpel: we kopen of verkopen ieder huis alsof het om ons eigen huis gaat. We doen het altijd voor de volle 100 procent.

Gerald P.C. t'sas, register makelaar en taxateur

‘Eerlijk is eerlijk: ik herinner me niet alle namen van mijn klanten meer. Maar ik weet nog altijd exact welk gezicht bij welk pand hoort. Hoe lang de sleuteloverdracht ook geleden is. Ik vind het iedere keer weer fantastisch als ik mensen heb geholpen hun huis te vinden; een plek die past bij hun leven en identiteit. Zo’n match, staat dan in mijn geheugen gegrift. Makelen is mensenwerk. Met iedere klant bouw ik een band op. Voor mij is mijn beroepsethiek daarbij van groot belang. Ik wil iedere zaak afsluiten met een goed gevoel. Integriteit staat voorop. Mijn erecoes zijn me heilig.’

Robert-Jan t'sas, register makelaar en taxateur

‘Makelen zit in mijn bloed. Ik ben er dag en nacht mee bezig. In positieve zin! Zelfs als ik op vakantie ben, let ik nog op de huizen die er te koop staan. Hoe zal het er van binnen uitzien? Wat zal de werkelijke waarde ervan zijn? Die vragen spelen altijd door mijn hoofd. Het leukste van dit vak vind ik, dat je bij mensen thuis komt. Je ziet veel, je hoort veel. Maar dat betekent ook dat je betrouwbaar en discreet moet zijn. Ik houd van een directe benadering en van duidelijkheid. Ja is ja, nee is nee. Voor mijn klanten ga ik tot het uiterste. Ik houd van de spanning van het onderhandelen en alles wat daar bij komt kijken. Eigenlijk is het heel simpel: ik koop of verkoop ieder huis alsof het om mijn eigen huis gaat.’

t'sas

buro t'sas makelaardij o.g.