



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

In de Sonne,  
perfectie in  
Heusden

Heusden  
Breestraat 12

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



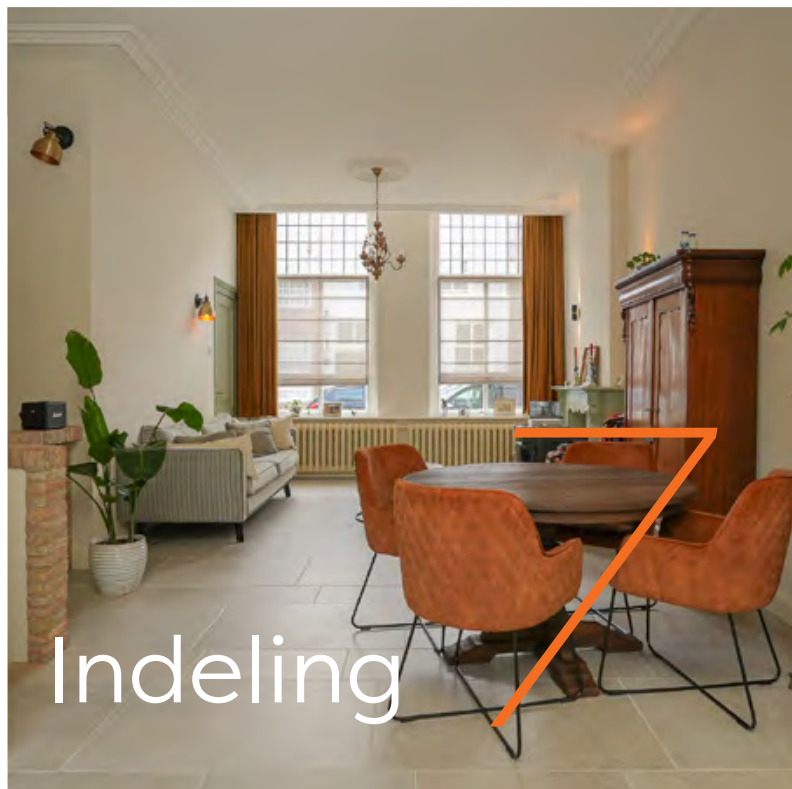
Kennismaking



Heusden



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

### Een herenhuis met vier eeuwen aan verhalen

Stap binnen in het herenhuis 'In de Sonne', een rijksmonument uit 1614 met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de tijd dat het pand nog 'In de Zwaen' heette en vermoedelijk als herberg diende. Dit rijksmonument combineert vierhonderd jaar geschiedenis met modern wooncomfort en is uitstekend onderhouden en instapklaar. Het werd in 2019 gedurende zeven maanden volledig gerenoveerd. De woning beslaat circa 183 m<sup>2</sup> woonoppervlak verdeeld over drie verdiepingen, met een sfeervolle woonkamer voorzien van een houten schouw en houtkachel, een open keuken met hoogwaardige apparatuur en een lichte serre die uitkijkt op de omsloten tuin. De achtergevel met IJsselstenen en traptoren is een echte eyecatcher. De vijfhoekige traptoren verbindt de verdiepingen en benadrukt de unieke architectuur van het pand. Verder beschikt het huis over drie slaapkamers (mogelijkheid tot vier), een badkamer met natuurstenen elementen, een gewelfde wijnkelder en een eigen garage met parkeerplek, een zeldzaamheid binnen de vesting. Vanuit de tuin en het huis heeft u een fraai zicht op de imposante Catharijnekerk.

### *Monumentaal wonen in de vesting*

#### Ruimte om te leven en te creëren

De kamers bieden volop mogelijkheden: een slaapkamer die eenvoudig in tweeën te splitsen is, een aparte wasruimte en een zolder voor extra bergruimte. De garage met bergzolder, bereikbaar via het rustige Kerkstraatje, voegt een praktische waarde toe aan dit historische woonhuis.

#### Wonen binnen de vesting van Heusden

Gelegen in een van de mooiste straten van de beschermde vesting Heusden biedt dit huis een unieke verbinding met het verleden. Karakter en comfort zorgen hier voor een comfortabele woonplek





# Heusden

Heusden is een pittoreske vestingstad in Noord-Brabant met ongeveer 1.400 inwoners. De stad staat bekend om haar goed bewaarde vestingwerken, historische binnenstad en de historische haven en diverse jachthavens die een belangrijke toeristische trekpleister vormen. De vestingmuren en grachten zijn kenmerkend voor het stadsbeeld en bieden een uniek decor voor wonen en recreatie. Heusden heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, wat terug te zien is in de architectuur en het straatbeeld. De stad organiseert regelmatig culturele evenementen en markten die het levendige karakter van de gemeenschap onderstrepen. Dankzij de ligging aan de Maas en nabijheid van natuurgebieden is Heusden ook aantrekkelijk voor natuurliefhebbers en watersporters.

## Vorzieningen en natuur in de directe omgeving

In en rond Heusden zijn diverse winkels, horecagelegenheden en basisvoorzieningen aanwezig die het dagelijkse leven comfortabel maken. Voor uitgebreidere winkelmogelijkheden en diensten zijn steden als Waalwijk en 's-Hertogenbosch binnen 20 minuten bereikbaar. De vestingstad beschikt over basisscholen en sportfaciliteiten, waaronder voetbalverenigingen en tennisbanen. De nabijgelegen natuurgebieden, zoals de Loonse en Drunense Duinen en

## *Historische vestingstad in landelijke omgeving*

de Biesbosch, bieden volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreatie. De ligging aan de Maas maakt watersportactiviteiten goed bereikbaar. De combinatie van voorzieningen en natuur zorgt voor een prettige woonomgeving met een goede balans tussen rust en activiteit.

## Goede bereikbaarheid

Heusden is gunstig gelegen ten opzichte van belangrijke verkeersaders. De A59 ligt op circa 10 minuten rijden, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Tilburg en Waalwijk snel bereikbaar zijn. Het openbaar vervoer in Heusden bestaat uit busverbindingen naar omliggende plaatsen en nabijgelegen NS-stations. Het dichtstbijzijnde treinstation is 's-Hertogenbosch op ongeveer 15 tot 20 minuten afstand. Hierdoor is de regio ook voor forenzen goed toegankelijk. Voor internationale verbindingen is de luchthaven Eindhoven binnen 45 minuten bereikbaar. De combinatie van goede autowegen en openbaar vervoer maakt Heusden een aantrekkelijke locatie voor wie zowel rust als bereikbaarheid waardeert.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1614
Ligging	In Heusden-Vesting
Bereikbaarheid	Heusden ligt gunstig ten opzichte van de A59, A27 en A2, met steden als 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda op minder dan 30 minuten.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	183 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	33 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>

Inhoud	755 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers (mogelijk vier)
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	4

Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 22037)
----------------	------------------------------

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perfect onderhouden en instapklaar herenhuis.</li><li>• Vierhonderd jaar historie met modern comfort.</li><li>• Gesitueerd in de prachtige vesting van Heusden.</li><li>• Plaats voor twee auto's middels eigen garage met parkeerplaats ervoor.</li></ul>
------------------------------	--

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, woonkamer, keuken, serre, hal en toilet.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, slaapkamer, wasruimte en badkamer.
Tweede verdieping	Overloop en twee slaapkamers (mogelijk drie).
Zolder	Bergzolder.





# Indeling

## Begane grond

### Hal

De hal heeft een dubbele voordeur, authentieke tegelvloer en een gereviseerde antieke gietijzeren radiator. Hier bevindt zich de meterkast, garderobe en de trap naar de eerste verdieping.





## Woonkamer

De ruime woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming, een houten schouw met houtkachel en glas-in-loodramen. De gemetselde trap van IJsselstenen leidt naar de kelder.









## Keuken

De open keuken met vloerverwarming en uitzicht op de tuin heeft een handgemaakte opstelling met Belgisch hardstenen werkblad, spoelbak, kookplaat, afzuigkap met schouw, oven (Smeg), vaatwasser (Bosch), coffee corner, koelkast (Liebherr) en vriezer met drie laden. De halfronde paneelkasten springen fraai in het oog.







## Serre

De serre is een lichte ruimte met een glazen pui en deur die toegang geeft tot de tuin. Een heerlijke ruimte om alvast van de vroege voorjaarszon te genieten.

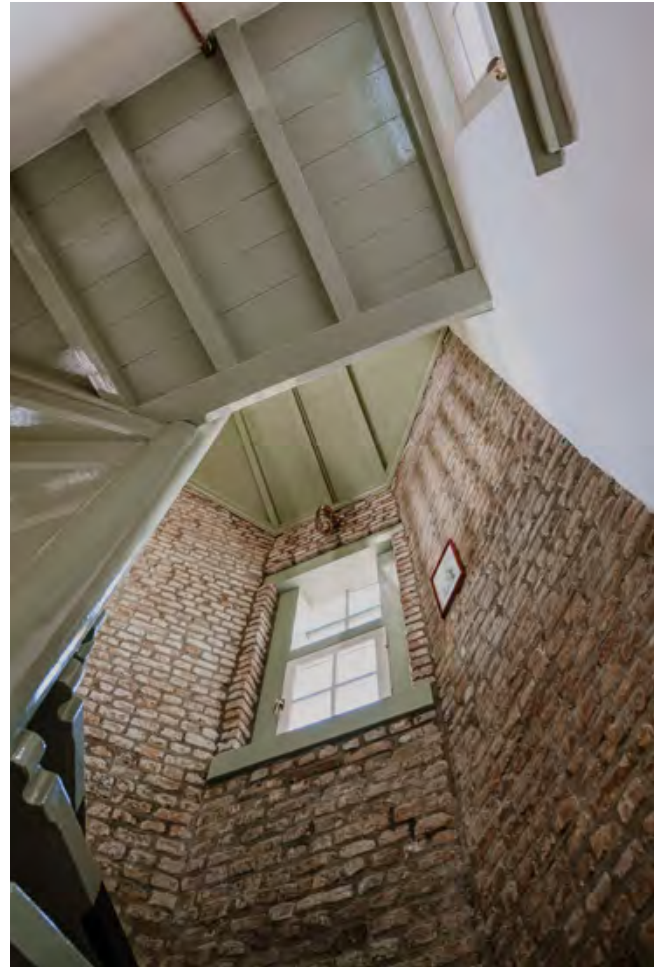




## Kelder

De kelder fungeert als wijnkelder en is voorzien van een automatische pomp die zorgt dat de kelder altijd droog blijft. De stahoogte is 1,79 meter.





## Hal

Deze hal aan de achterzijde heeft een trapkast en een buitendeur naar de tuin. Vanuit hier is de vijfhoekige traptoren bereikbaar die toegang biedt tot de eerste en tweede verdieping, wat een praktische verbinding binnen het huis creëert.

## Toilet

Het toilet is voorzien van een wandcloset en fontein.

# Eerste verdieping

## Overloop

De overloop verbindt de verschillende ruimtes op deze verdieping.

## Slaapkamer

De riante slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast en inloopkast.

## Wasruimte

De wasruimte is uitgerust met witgoedaansluitingen op werkhoogte en een stortbak.

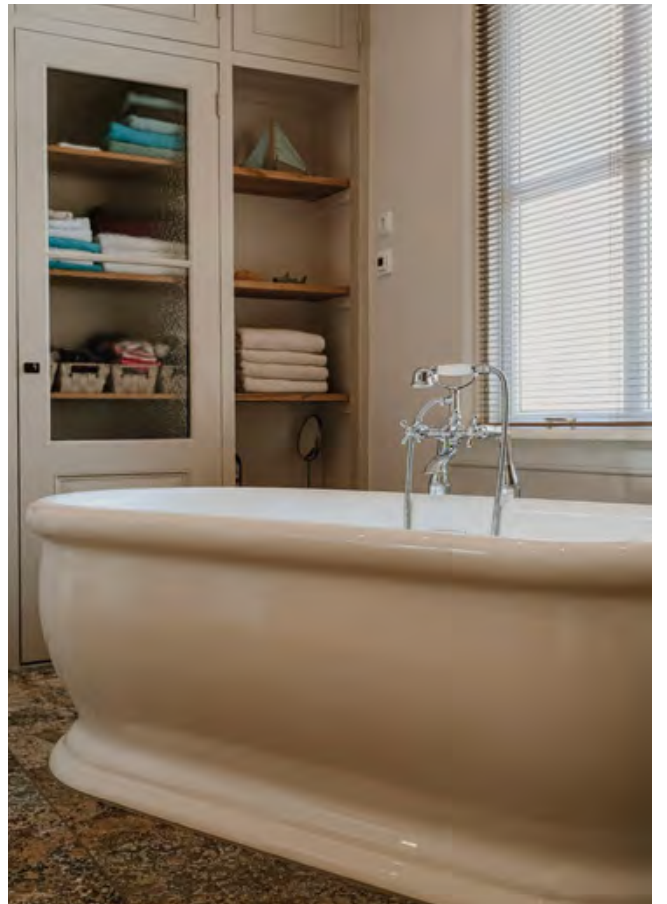
## Badkamer

De badkamer heeft een vrijstaand ligbad, inloopdouche, eikenhouten wastafelmeubel met natuurstenen blad en twee wastafels, een toilet en vaste kasten. Verder is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming en automatische afzuiging.









# Tweede verdieping

## Overloop

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers.

## Twee of drie slaapkamers

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een wastafel en twee toegangsdeuren, waardoor deze kamer gesplitst kan worden in twee kamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten.







# Derde verdieping

## Bergzolder

Praktische bergzolder bereikbaar via vlizotrap, met vaste kasten en de cv-ketel.



# Buiten

## Tuin

De tuin is omsloten door historische stadsmuren en voorzien van een terras met sierbestrating, plantenborders en een buitenkraan. Er is een achterom en vanuit de tuin is zicht op de imposante Sint-Catharinakerk, wat een bijzondere sfeer geeft.

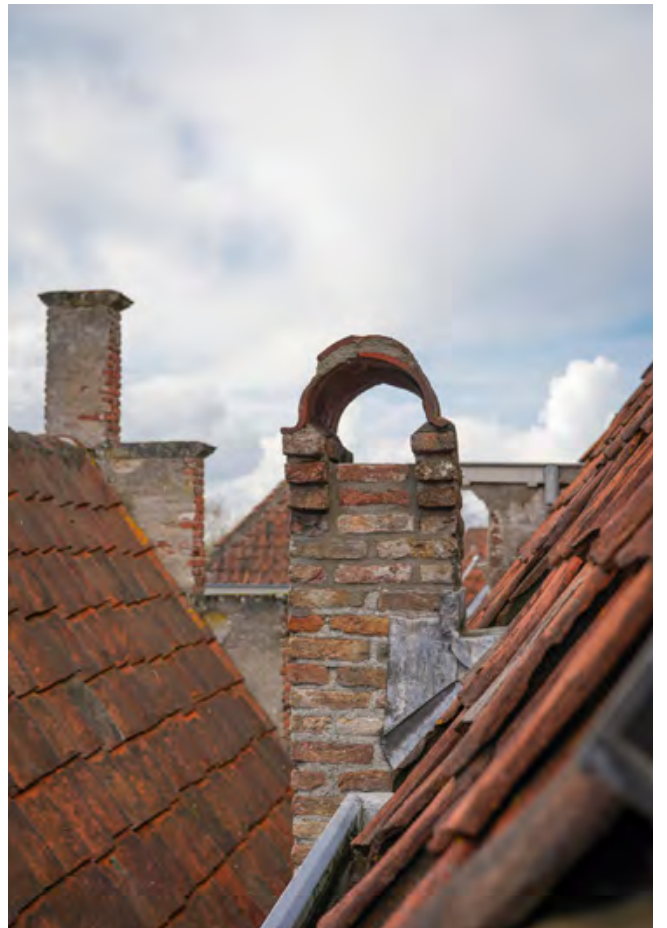
## Garage

De garage is bereikbaar via het Kerkstraatje en heeft openslaande deuren, een bergzolder en elektra. Dit is een zeldzame en waardevolle toevoeging binnen de vesting. Met een eigen parkeerplek ervoor heeft u dus altijd plaats voor twee auto's.



















# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een zadeldak met schild.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en het souterrain zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in half steens metselwerk en deels voorzien van voorzetwanden. De voorgevel is voorzien van pleisterwerk en een houten kroonlijst. In 1983 is het pleisterwerk op de achtergevel gestraald met een zand/water-mengsel waarna de prachtige gevel met IJsselstenen verscheen. Typerend hier is de vijfkantige traptoren.
Kap	Het zadeldak met schild en het lessenaarsdak van de traptoren zijn gedekt met rode terracotta Oudhollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing en deels voorzien van voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Atag, 2014). De cv wordt aangestuurd met een Honeywell Evohome systeem zodat de temperatuur per ruimte kan worden geregeld, wanneer gewenst middels een app op afstand. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming met twee aparte verdelers, de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Energielabel	D
Bouwkundige staat en taat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1614 gebouwd en in 2019 verbouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie A, nummer 484, groot 141 m<sup>2</sup>.



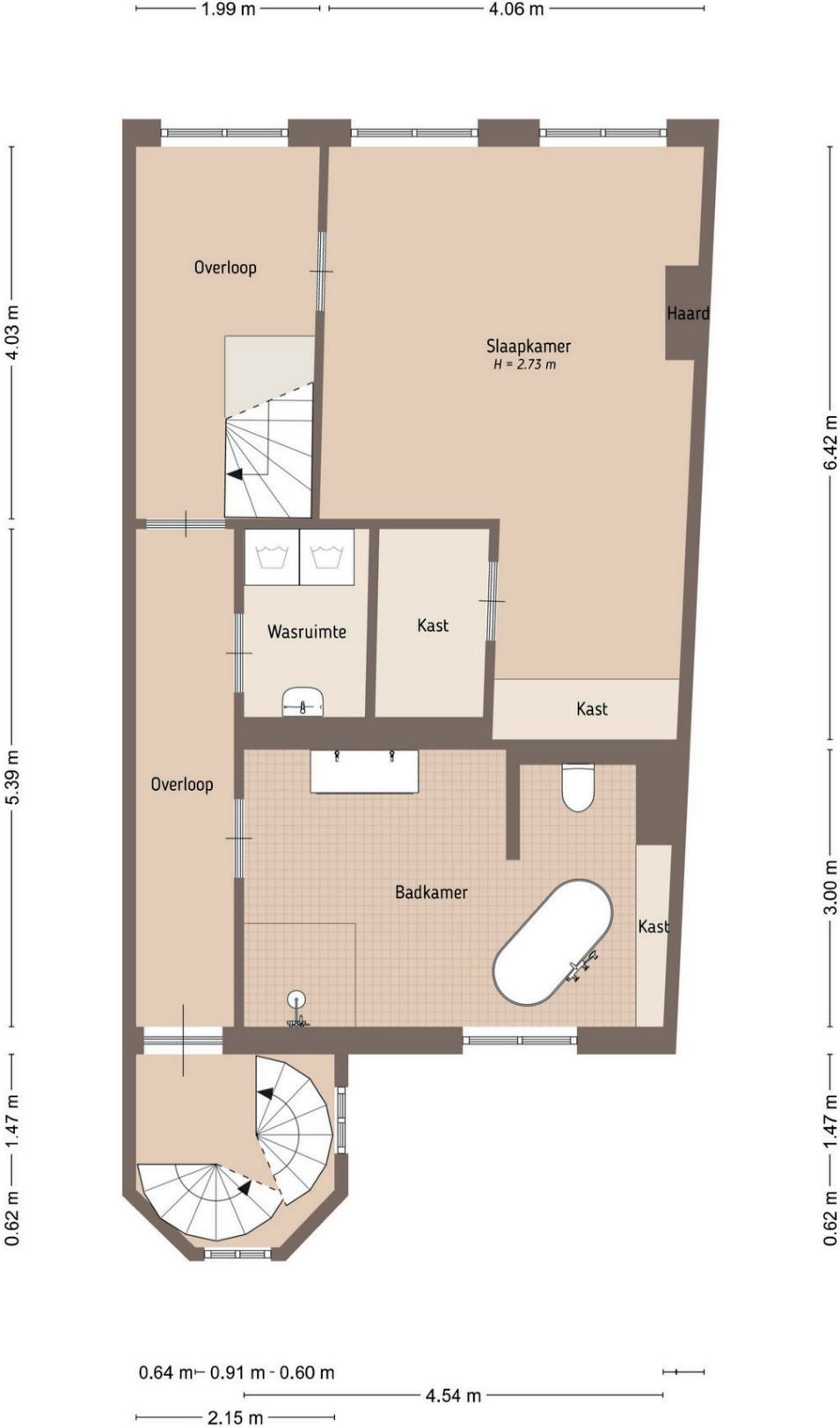
# Plattegronden

Begane grond



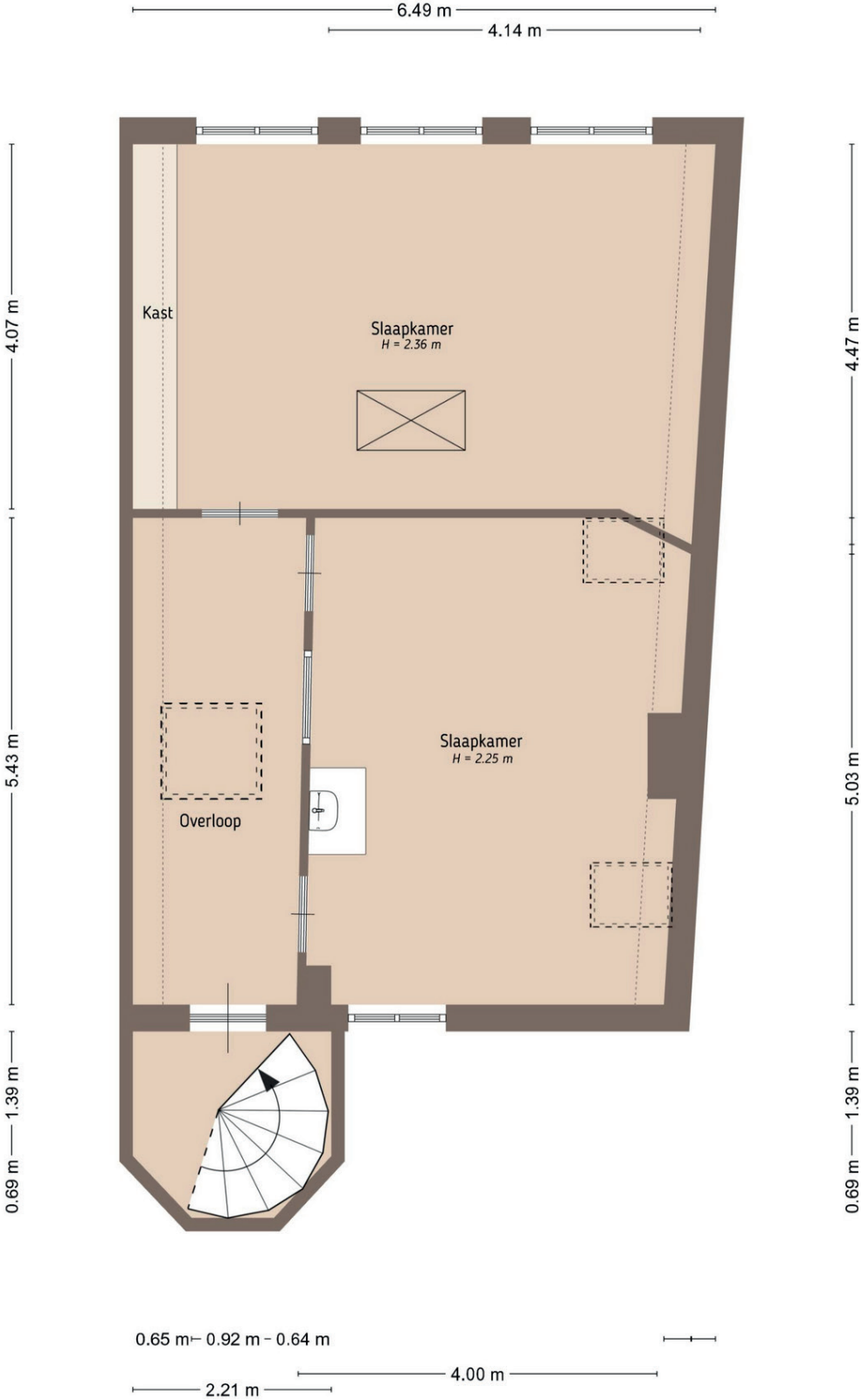
# Plattegronden

Eerste verdieping



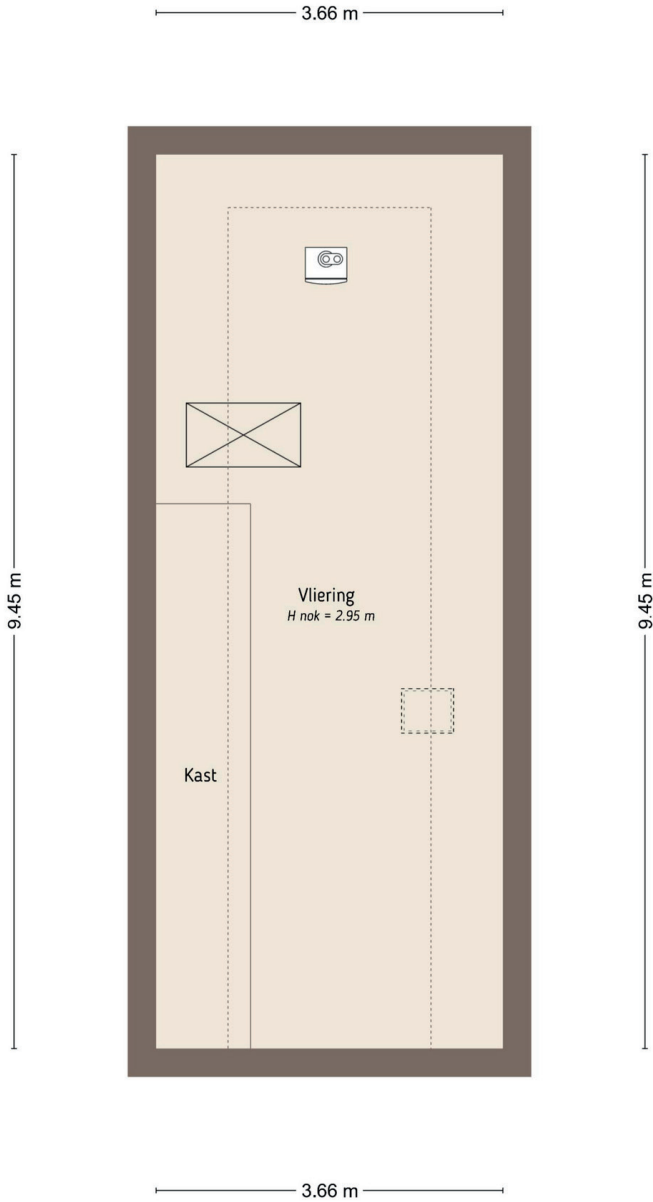
# Plattegronden

Tweede verdieping



# Plattegronden

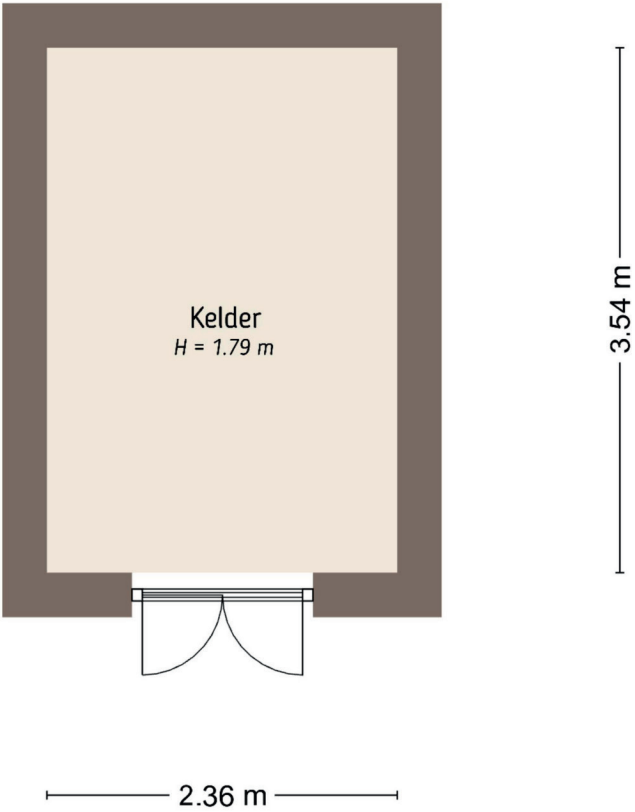
Vliering



# Plattegronden

Kelder

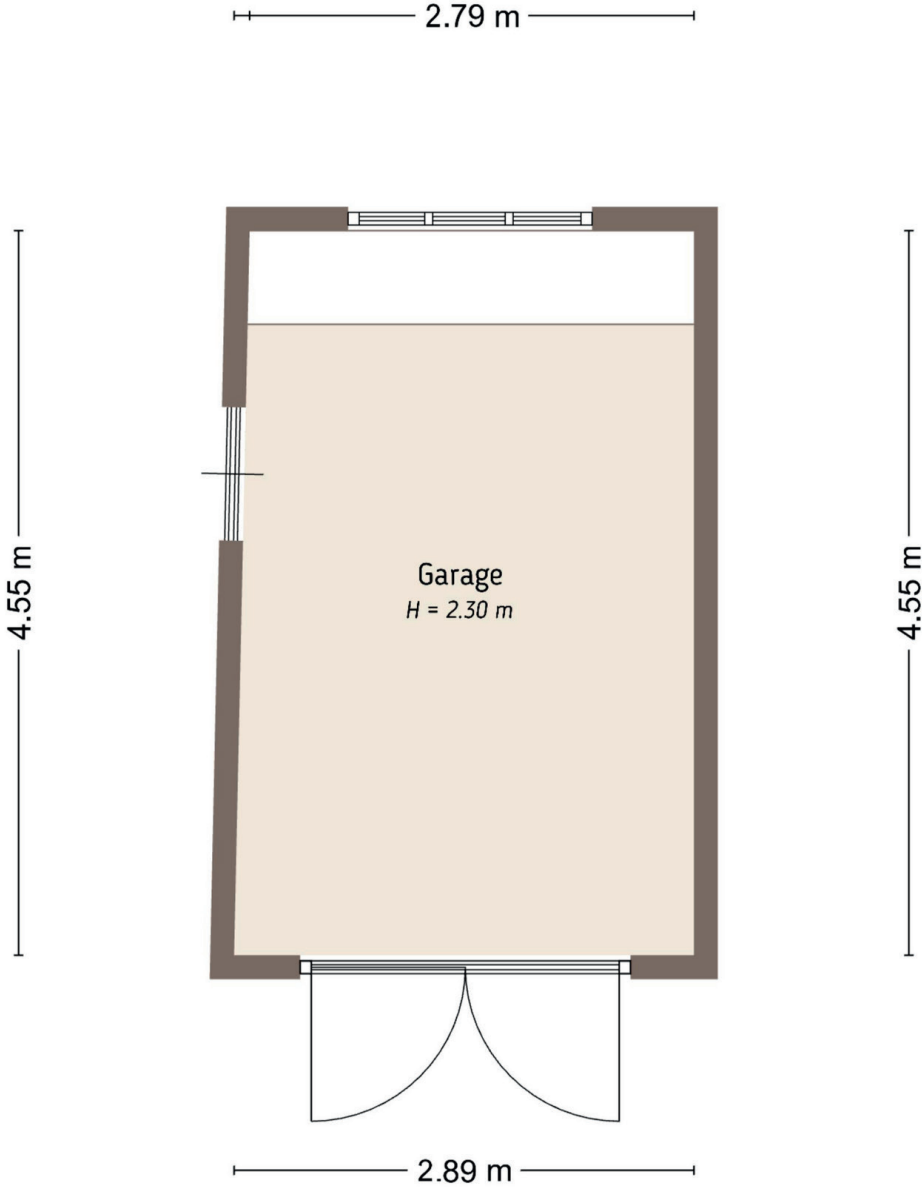
---



# Plattegronden

Garage

---



# Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck  
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Heusden, tel. 073 513 17 89, [www.heusden.nl](http://www.heusden.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01