



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Herenhuis in het hart van de vestingstad



Heusden
Breestraat 14

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Heusden

4



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

28



Plattegronden

30





Heusden Breestraat 14

Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.

Wonen in het hart van de vestingstad

Instapklaar Empire herenhuis met karakter en volop ruimte. Dit statige herenhuis aan de Breestraat is van de buitencategorie. Het pand, daterend uit de 18e/19e eeuw, is een markante verschijning in de historische vesting van Heusden: een beschermd stadsgezicht waar kasseien, bolwerken en eeuwenoude gevels het ritme van alledag bepalen. De brede voorgevel ademt grandeur zonder te pronken. Binnen wacht een licht, zacht en tegelijk fris interieur dat stijlvol en zonder voorbehoud als familiehuis in gebruik is. Een plek waar je 's ochtends wakker wordt met het gevoel ergens bijzonders te wonen.

Veelzijdige leefruimtes voor elke wens

De ruime hal met marmeren vloer zet meteen de toon. De kamer-en-suite ontvouwt zich als een elegant hart van de woning, met eiken parket, een natuurstenen schouw met houtkachel en glas-in-loodramen die het daglicht zacht filteren. De werkkamer aan de voorzijde leent zich uitstekend voor thuiswerken, terwijl de woonkeuken met natuurstenen werkblad en karakteristieke schouw uitnodigt tot gezellig koken en samenzijn. Op de eerste

Monumentaal wonen in de vesting

verdieping zorgen hoge plafonds en vier riante slaapkamers, elk met eigen wastafel, voor een royale woonbeleving. De grote zolder onder het U-vormige dak biedt verrassend veel ruimte: voor spelen, slapen of opbergen, naar eigen inzicht in te richten.

Aan de oevers van de Maas

De riante achtertuin heeft een fraai uitzicht op de imposante Sint-Catharinakerk en biedt zo een uitzicht dat weinig tuinen kunnen evenaren. Via het Kerkstraatje is de garage bereikbaar, wat parkeren in de vesting mogelijk maakt. Heusden-Vesting zelf ligt aan de oevers van de Maas centraal in de regio, met 's-Hertogenbosch, Tilburg en Gorinchem binnen handbereik. De stad voorziet in alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, in een omgeving die zijn historische charme volledig heeft behouden.





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	18e/19e eeuws
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:	420 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	4,9 m ²
- externe bergruimte	28 m ²

Inhoud	1640 m ³
Perceeloppervlakte	316 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Rijksmonument (22038)
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Vijf traveeën breed Empire huis in de vesting.• Stijlvol en instapklaar leefhuis/familiehuis.• Heerlijk licht, zacht en crispy interieur.• Kamer-en-suite, werkkamer, riante slaapkamers en grote zolder.• Flinker tuin met garage.• Op slechts 15 minuten rijden van Den Bosch.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, werkkamer, badkamer, tussenhuis, woonkamer, toilet en woonkeuken.
Eerste verdieping	Overloop, toilet, badkamer, vier slaapkamers en werkkamer.
Tweede verdieping	Zolder.
Tuin	Achtertuintje met garage.



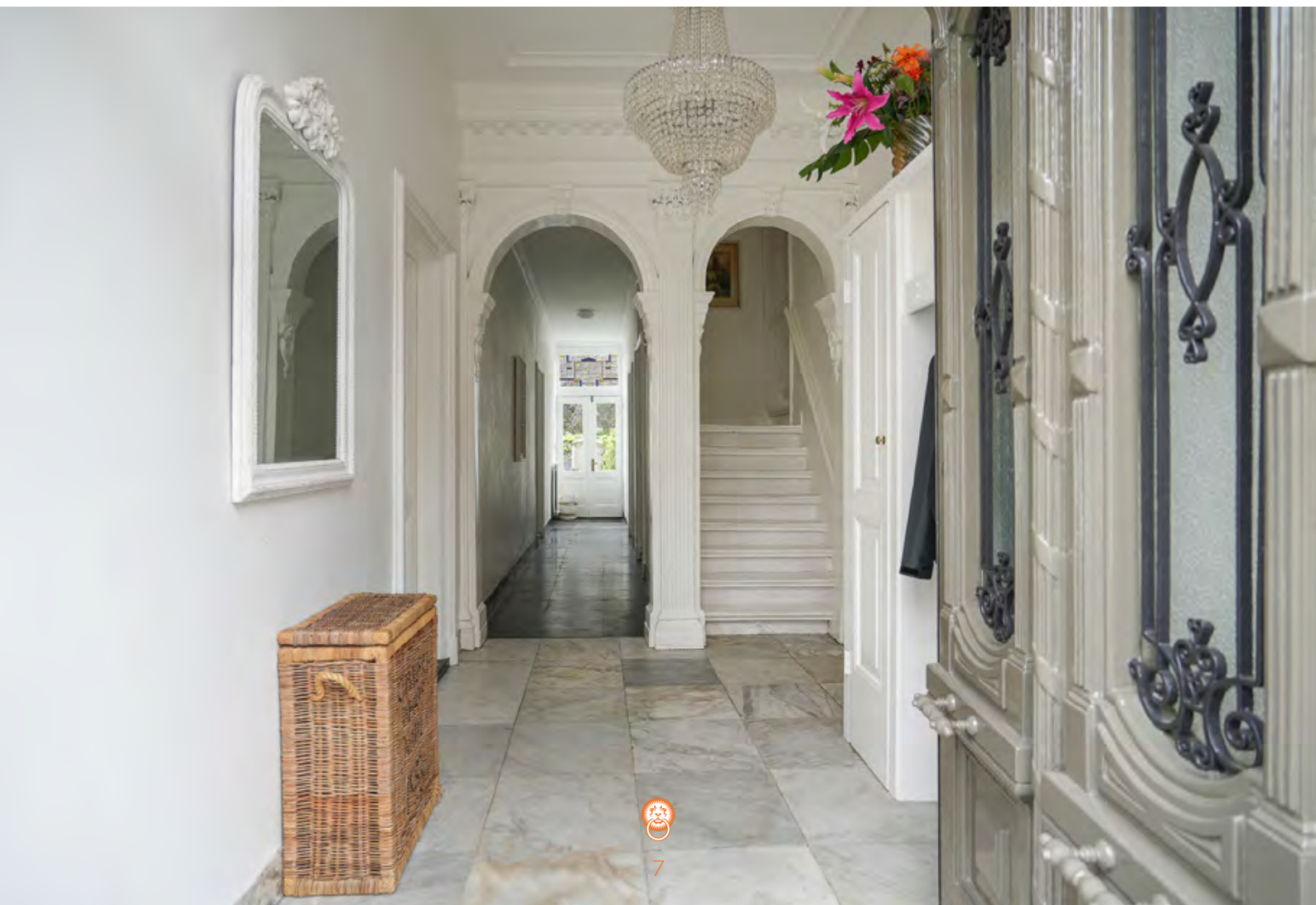


Indeling

Begane grond

Hal

De hal is voorzien van een marmeren en hardstenen vloer en biedt toegang tot de garderobe, meterkast en openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit hier bereikt u de werkkamer, badkamer, tussenhall, woonkamer en woonkeuken.



Werkkamer

Deze kamer ligt aan de voorzijde, direct naast de entree, en heeft een vaste kast. De werkkamer grenst aan een badkamer met douche, wastafel en wandcloset, waardoor gebruik als slaapkamer op de parterre ook mogelijk is.





Woonkamer

De heerlijk lichte kamer-en-suite woonkamer heeft hoge sierplafonds, een eikenhouten parketvloer, schuifdeuren tussen voor- en achterkamer, een natuurstenen schouw met houtkachel en glas-in-loodramen. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin.











Woonkeuken

De keuken is uitgerust met een natuurstenen werkblad, spoelbak met quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, coffee corner, oven en magnetron. Een karakteristieke schouw met afzuigkap maakt het geheel compleet. De vloer is voorzien van vloerverwarming. Naast de keuken is een berging/bijkeuken aanwezig, die tevens in verbinding staat met de werkkamer aan de voorzijde. Via een buitendeur met glas-in-lood is er toegang tot de tuin.



Eerste verdieping

Overloop

Ruime overloop met vaste kast en toegang tot vier slaapkamers, een werkkamer, badkamer en toilet.

Slaapkamers

Vier riante slaapkamers met hoge plafonds, waarvan drie met wastafels en twee met kastenwanden. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, twee aan de achterzijde.

Werkkamer

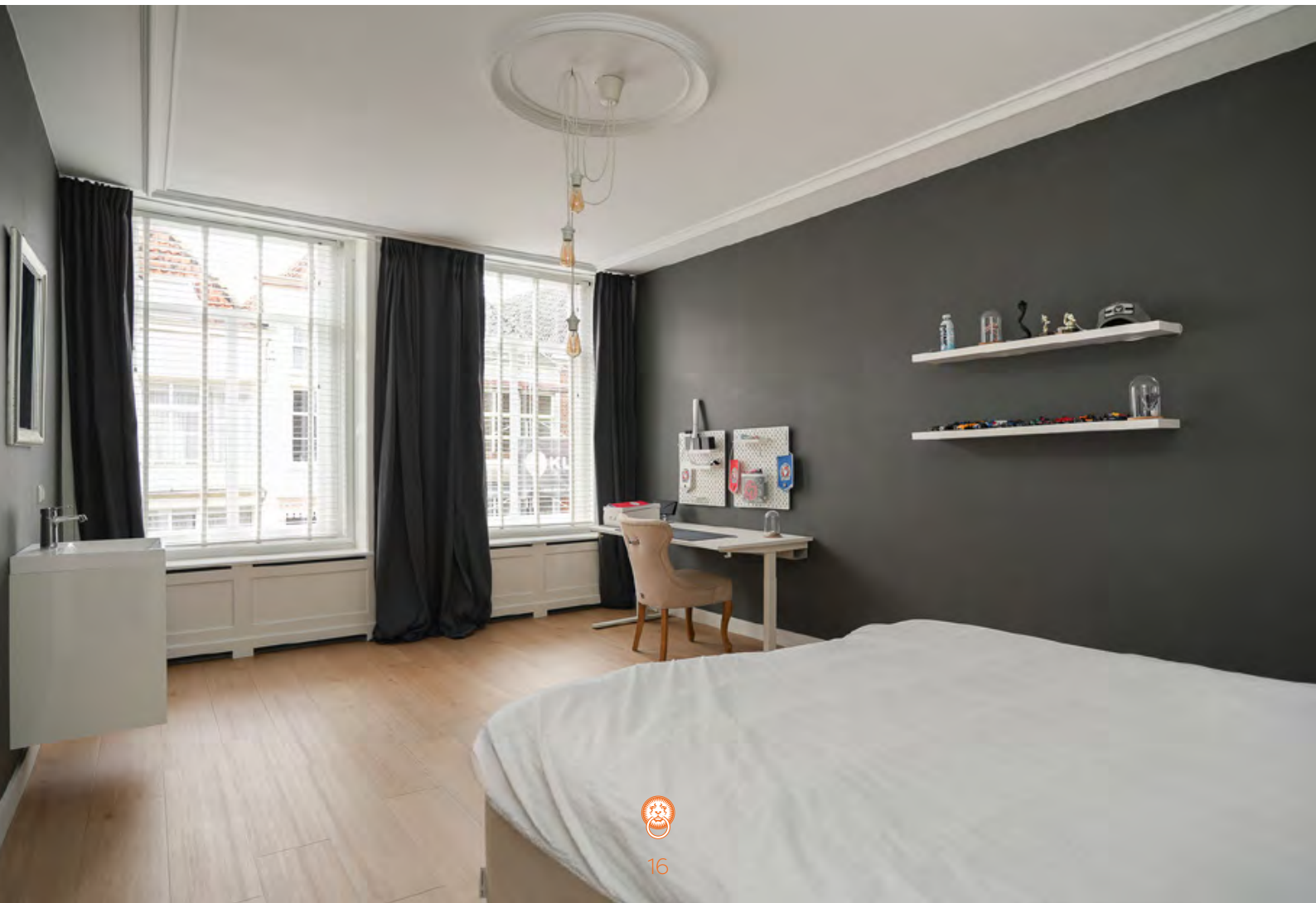
Fijne werkplek of atelier met glazen pui aan de overloop en zicht op de straat.

Badkamer

Voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en kastenwand met witgoedaansluitingen.













Tweede verdieping

Zolder

Een enorme open zolderruimte onder het U-vormige dak met nokhoogte tot 5,78 meter. Hier bevindt zich de cv-ketel (Remeha, 2022). De ruimte is geschikt als berging, speelzolder of voor het creëren van extra kamers.



Buiten

Tuin

De riante stadstuin is privé en biedt vrij uitzicht op de Sint-Catharinakerk. De tuin is ruim opgezet met een gazon en diverse zitplekken, zonder hoge bebouwing aan de achterzijde, wat zorgt voor een rustige en groene buitenruimte met bijna de hele dag zon.

Garage

De brede garage is bereikbaar via het Kerkstraatje en heeft een elektrische deur en is voorzien van een bergzolder. Dit is een zeldzame en waardevolle toevoeging binnen de vesting. Voor de garage is een extra parkeerplek aanwezig.















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een U-vormig dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn voorzien van pleisterwerk. De achterzijde heeft twee topgevels.
Kap	Het U-vormige dak is gedekt met Oudhollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha, 2022). Tevens is het huis voorzien van een ventilatiesysteem.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1906 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede 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.

