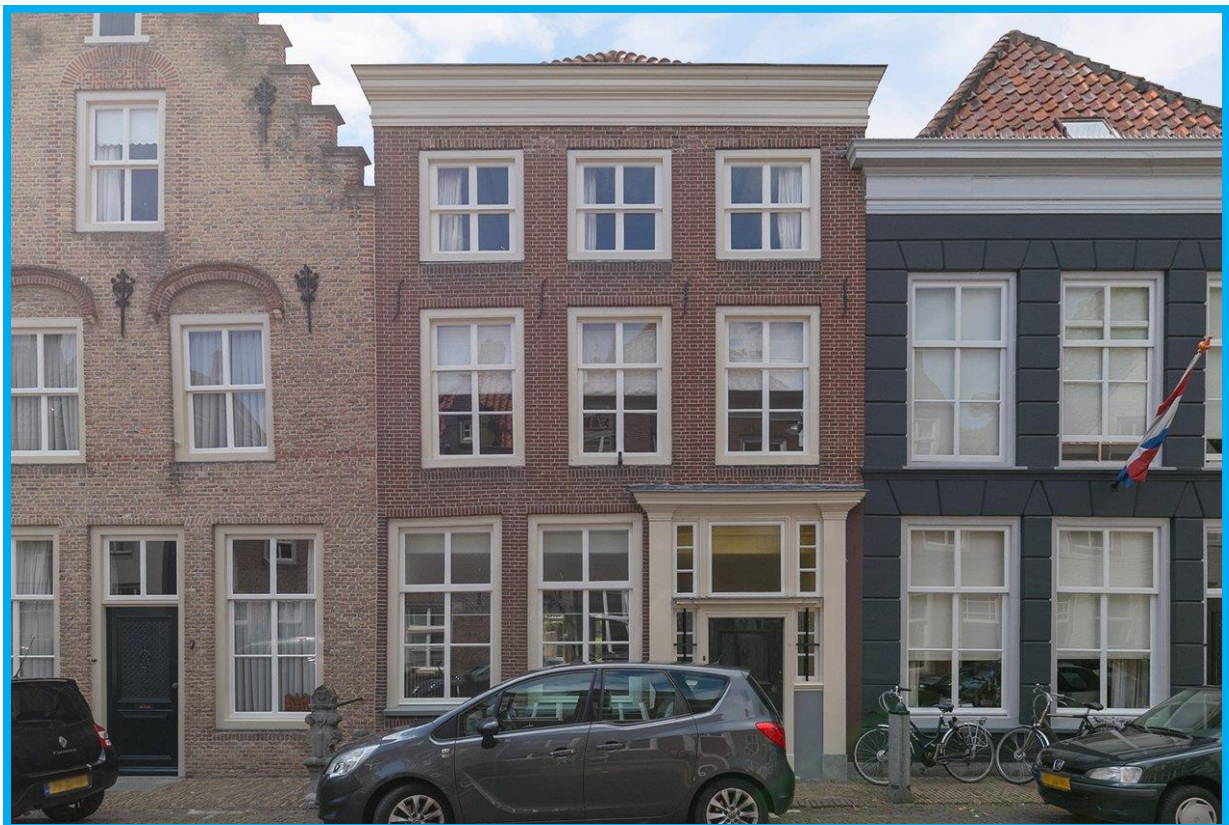


Sterrestraat 9 - Heusden



Volledig gerestaureerde vestingwoning uit 1730 met authentieke details, 4 slaapkamers, gemoderniseerde keuken en sanitair en garage voor 2 auto's.

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



Omschrijving

Wie Heusden kent, weet hoe bijzonder deze vestingstad is. De karakteristieke charme van het stadje vind je ook in deze woning uit circa 1730 absoluut terug. In 1999-2000 is deze woning tot aan de voorgevel volledig gerenoveerd, met behoud van de authentieke elementen. Het interieur is dan ook een mix van originele tegelvloeren en sierornamenten met gladgestuukte muren en modern sanitair. In combinatie met de grote raampartijen, diepe tuin, royale garage en luxe afwerking is deze woning een waar genot om van binnen te zien. Ben ook jij gecharmeerd van Heusden? Wacht dan niet langer en neem contact met ons op voor een afspraak.

OMGEVING

De woning bevindt zich aan de buitenring van de vestingstad, vlakbij de stadswallen en zo'n 300 meter ten zuiden van het gezellige stadscentrum. De gemiddelde bewoner van Heusden koestert een grote waardering voor de stad en de uitstraling ervan; de hele stad wordt dan ook met liefde onderhouden. Ondanks de pittoreske uitstraling is Heusden geen openluchtmuseum, maar een stad waarin prettig gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand van de woning.

Heusden heeft een goede ligging: binnen 15 minuten ben je in 's-Hertogenbosch-West (ziekenhuis en grote foodbedrijven). Drunen en Waalwijk bereik je in 10 minuten en naar Tilburg of Eindhoven rijden duurt 25-30 minuten. Er is tevens een snelbus die je in 25 minuten naar het Centraal Station van 's-Hertogenbosch brengt.

INDELING

Begane grond:

Via de authentieke entree aan de voorzijde van de woning betreed je de ruime hal. De charme van de woning is hier direct al zichtbaar. De originele zwarte tegelvloer staat in mooi contrast met de strakgestuukte witte muren. De smaakvolle originele sierornamenten aan het plafond, de paneeldeuren en het houtwerk geven de ruimte een warme en rijke uitstraling. In de hal is voldoende plek voor een ruime garderobe. In de hal zitten tevens een toiletruimte, een werkkast, de meterkast en de trapopgang naar boven. De toiletruimte is in 2011 gemoderniseerd en is afgewerkt met zwarte en witte betegeling, strak stucwerk, een wandcloset en fonteintje. Er is ook vloerverwarming in het toilet gelegd.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

Via de deur links van de voordeur betreden we de voorkamer, waar nu een eetkamer van is gemaakt. Verderop in de hal is nog een deur, die toegang biedt tot de achterkamer. De voor- en achterkamer zijn met elkaar verbonden middels ensuite deuren en kunnen dus ook van elkaar worden afgesloten. In de kamers is een fraaie houten vloer gelegd. De wanden zijn strakgestuukt en ook hier zijn fraaie ornamenten geplaatst op het plafond. In de achterkamer staat een knusse houtkachel die op de koudere dagen voor extra warmte zorgt. In zowel de voor- als achtergevel zitten grote raampartijen, waardoor de woning een prettige lichtinval heeft.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is in de aanbouw geplaatst. Net als het toilet, is ook de keuken in 2011 gemoderniseerd en dus van alle gemakken voorzien. Zo zijn er een 5-pits gaskookplaat, koelkast met 0-graden zone, stoomoven, oven en vaatwasser geplaatst. De kastjes zijn uitgevoerd in wit hoogglans en er is een groot werkblad gemaakt van antracietkleurig composiet. In de keuken is voldoende ruimte voor een eettafel met zes of acht stoelen. De eethoek in de voorkamer zou zodoende verruild kunnen worden voor een speelhoek, werkruimte of extra zitgedeelte. In de keuken zijn zowel een achterdeur als grote openslaande deuren geplaatst. Het puntdak van de keuken laat aan de binnenzijde een fraai witgelakt balkenplafond zien. Dit geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling. Ook in de keuken is vloerverwarming gelegd.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang in de hal, bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier hebben we toegang tot de ruime badkamer en drie slaapkamers van respectievelijk 16,5m², 8m² en 7,5m². De overloop en alledrie de slaapkamers zijn voorzien van een grenen vloer, gladgestuukte muren en sfeervolle balkenplafonds. De muren van de badkamer zijn deels betegeld en deels gestuukt. De badkamer is ruim en heeft een whirlpool, douchecabine, wandcloset en een dubbele wastafel. De vloer is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met marmeren tegels.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de royale master bedroom, met een afmeting van maar liefst 31m². Ook deze verdieping is voorzien van een grenen vloer. In de voorgevel zitten drie ramen en er is tevens een dakraam geplaatst voor extra lichtinval. Naast de master bedroom bevindt zich een vliering van 11m², die ingezet kan worden als opbergruimte en waarin ook de aansluiting voor de wasmachine is en de cv-ketel (2013) staat.

BUITEN

De achtertuin, met een diepte van 30 meter, ligt op het zuidwesten en krijgt dus in de middag en avond volop zon. Naast de openslaande deuren van de keuken is een terras gemaakt waar het 's zomers heerlijk buiten eten is. Dat terras loopt door tot voorbij de aanbouw, zodat ook daar een



heerlijk zitje kan worden gecreëerd.

Verderop in de diepe tuin is diverse beplanting neergezet en kronkelen speelse looppaadjes. Aan het einde van de tuin staat een garage van 61m² en biedt zodoende ruimte voor ten minste twee auto's. Uniek voor Heusden en ideaal voor bijvoorbeeld een oldtimerliefhebber. De garage is voorzien van gas, water en elektra.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristiek pand uit 1730 met authentieke details
- Van buiten een Rijksmonument; van binnen ben je vrij in de afwerking
- Moderne keuken en sanitair
- 4 slaapkamers
- 30 meter diepe tuin
- Garage van 61m², met gas, elektra en water



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,- k.k.
Type woning	: Herenhuis, tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 735 m ³
Perceel oppervlakte	: 316 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 170 m ²
Bouwjaar	: 1731
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, nabij centrum
Tuin	: Achtertuin, oppervlakte: 125 m ²
Garage	: Vrijstaand, steen, 61 m ²
Verwarming	: C.V.-ketel, type: Remeha, bouwjaar 2013, gedeeltelijk vloerverwarming, houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

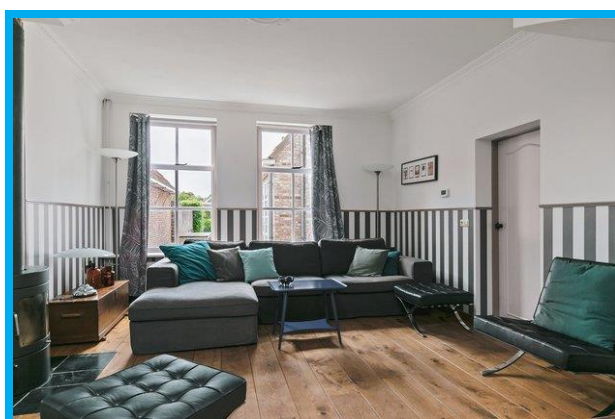
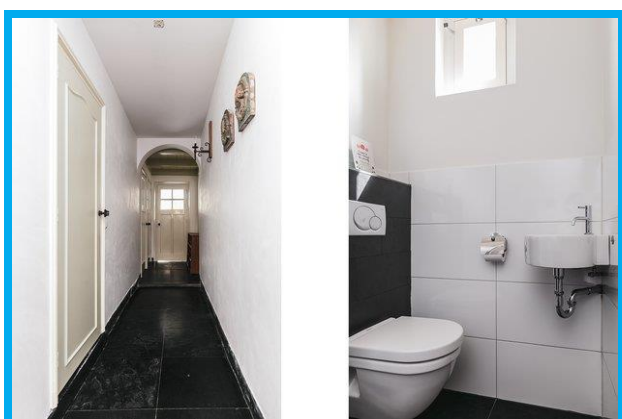
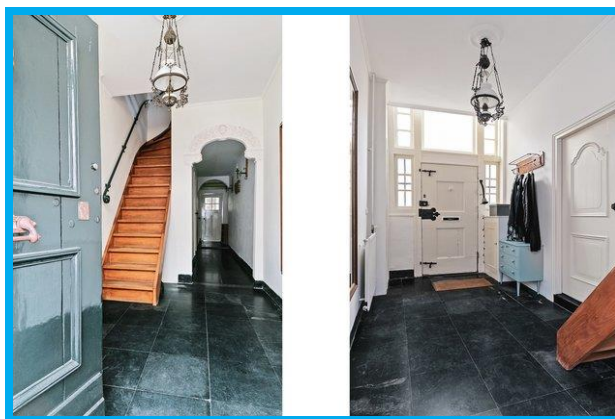
Locatie

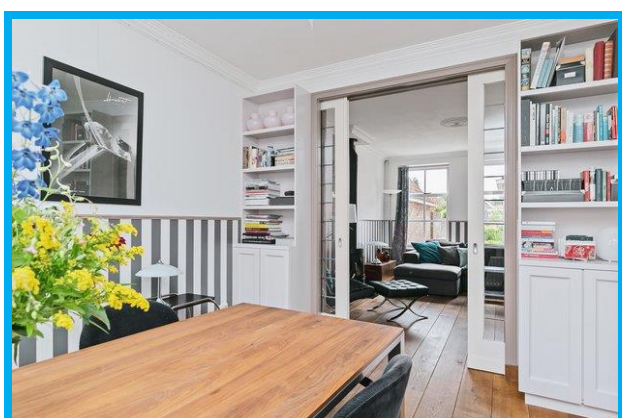
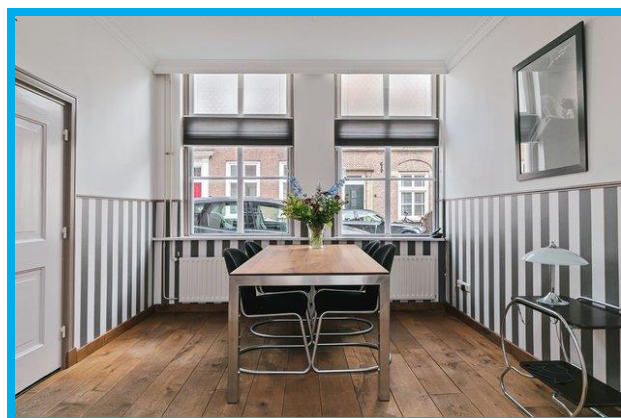
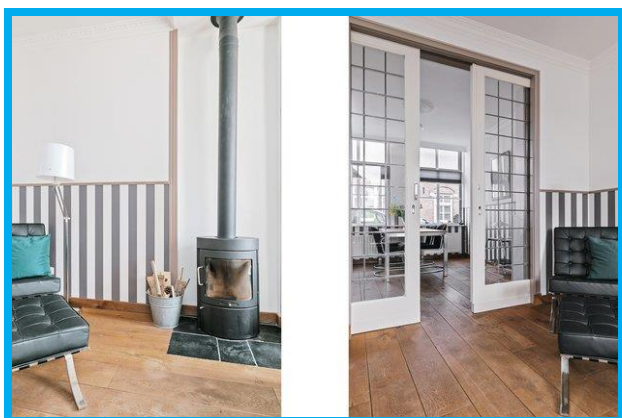
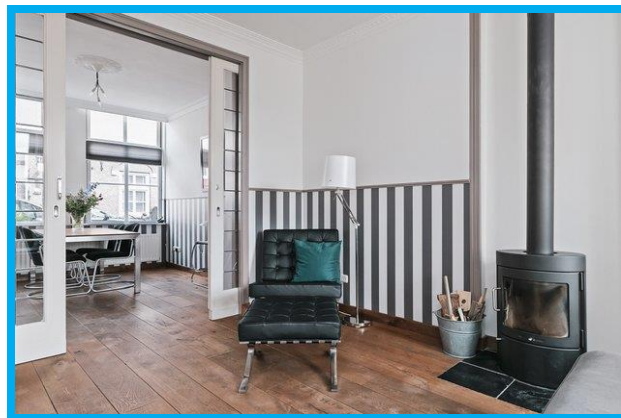
Sterrestraat 9, 5256 EL Heusden



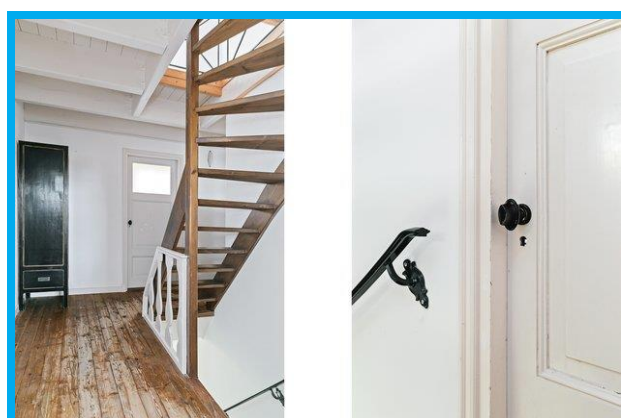
Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

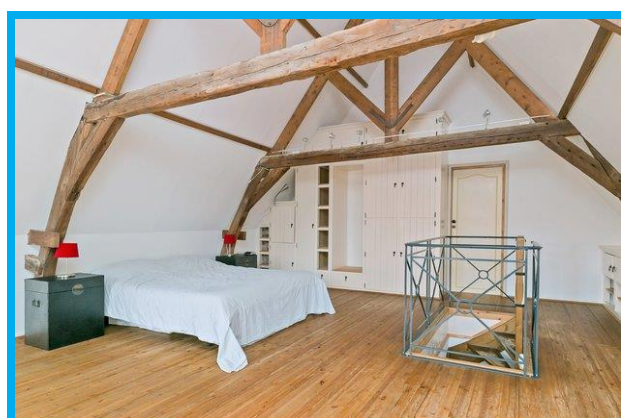
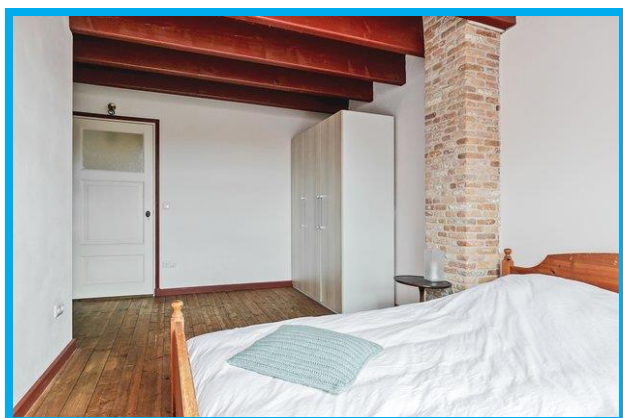
Foto's



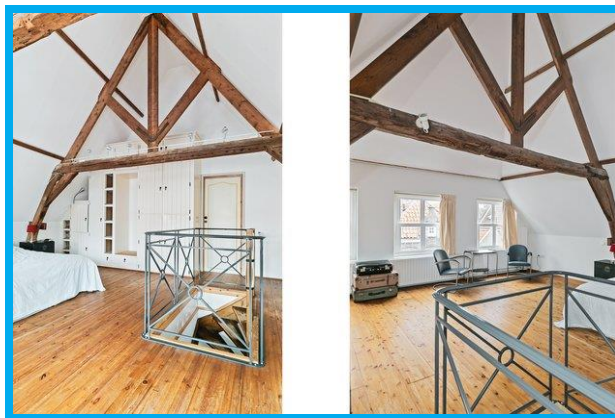


Foto's





Foto's



Foto's



Foto's



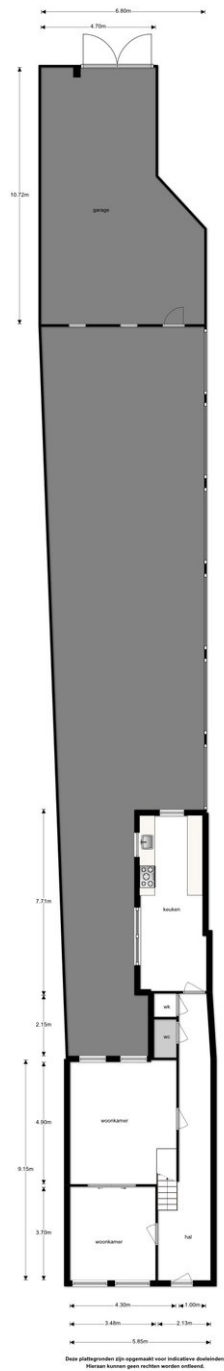


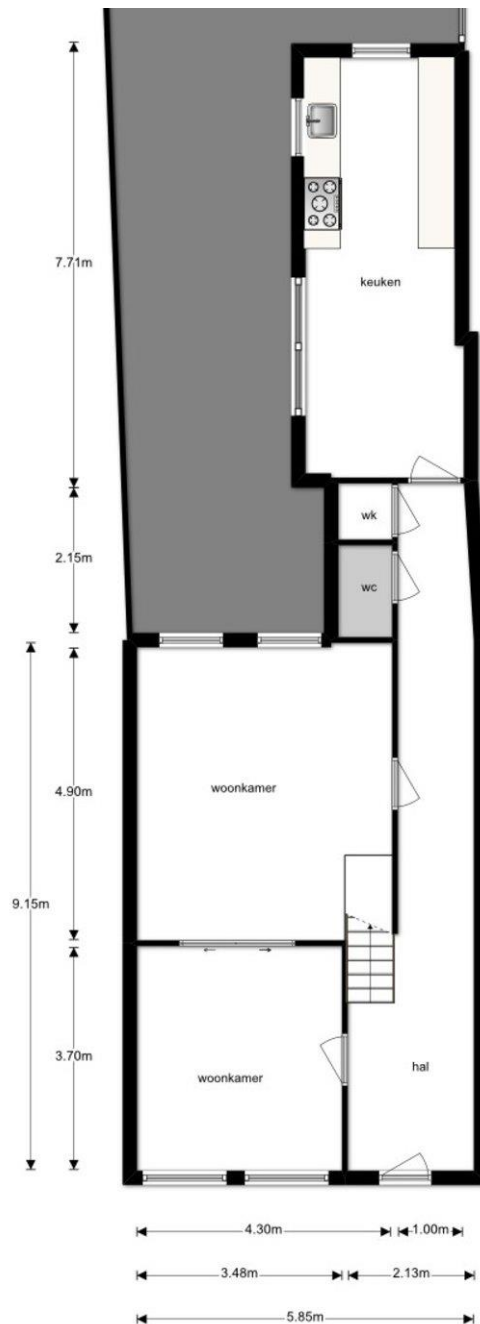


Foto's

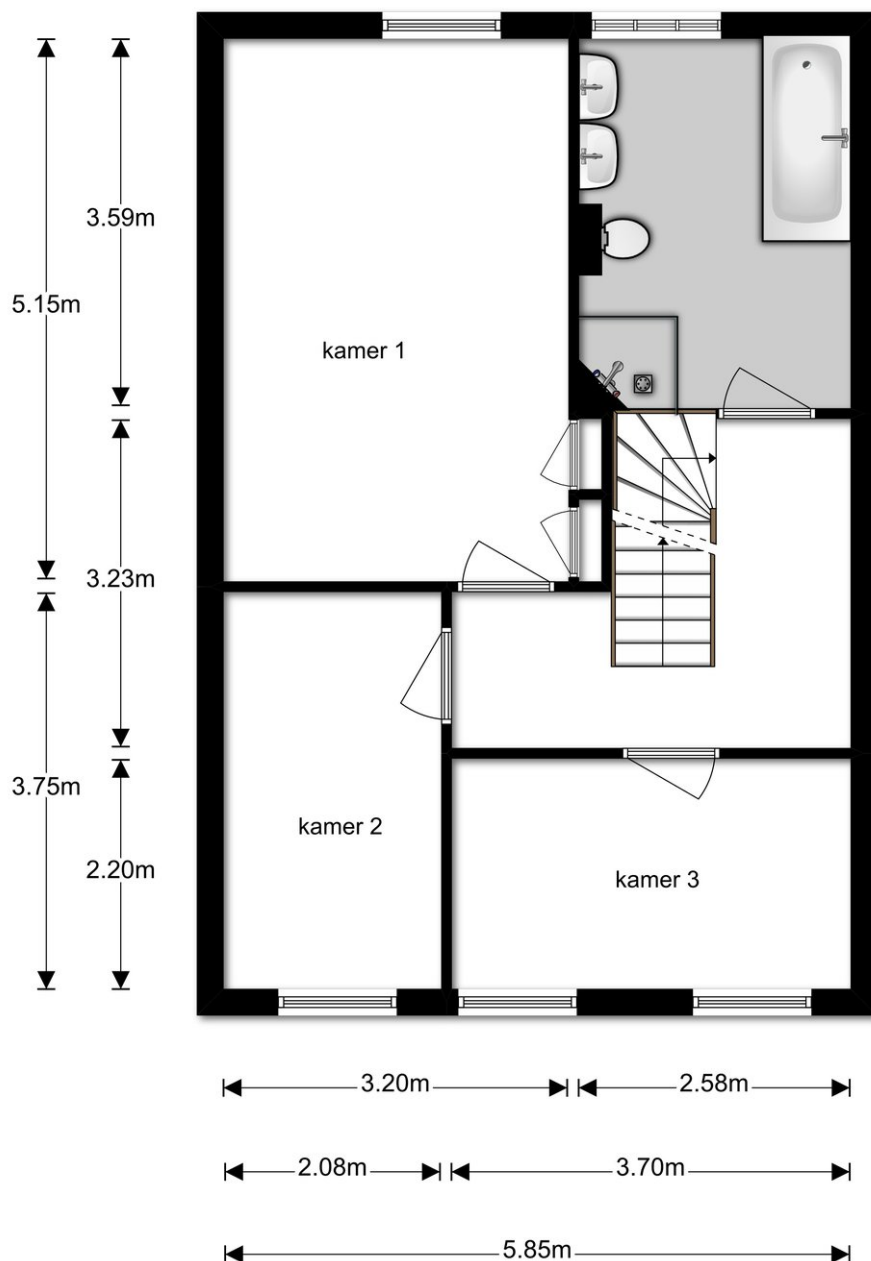


Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl

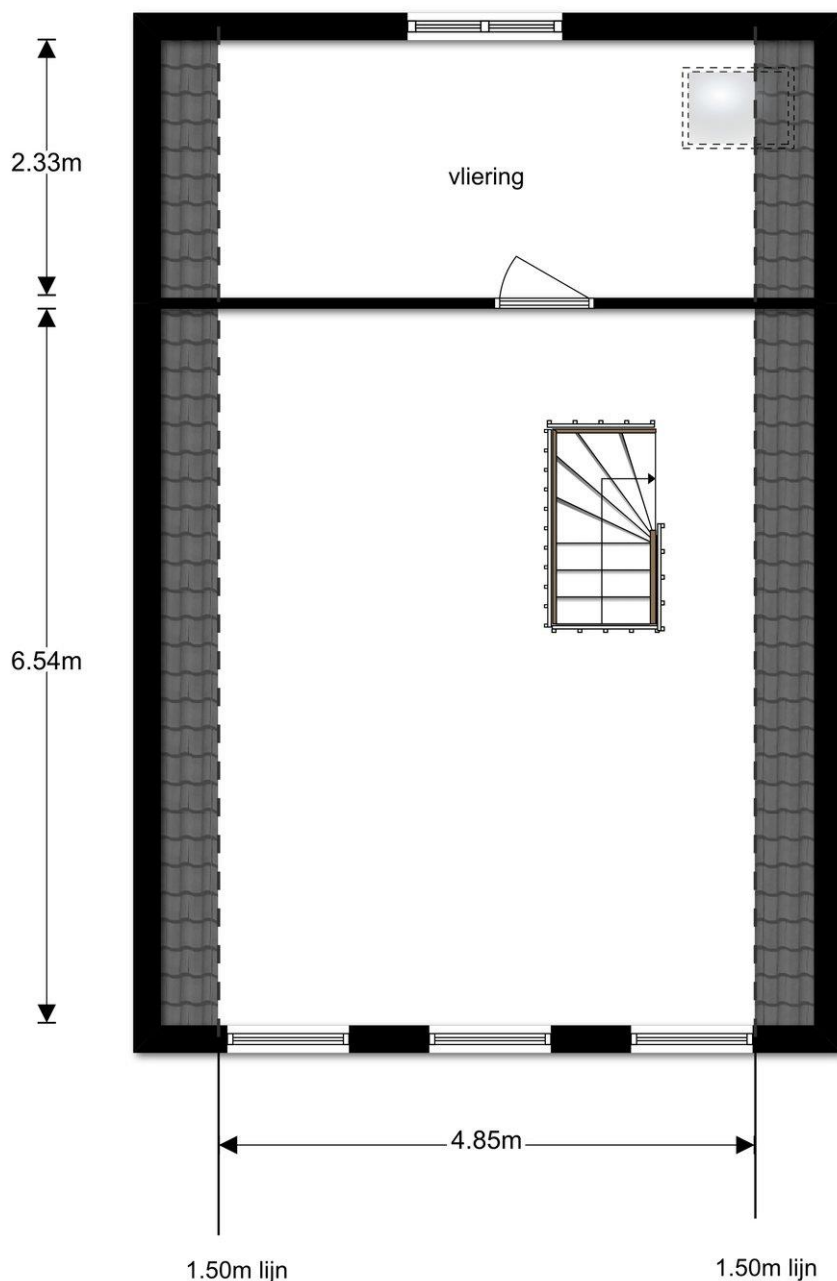




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heusden	
25 Huisnummer	Sectie A	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2343	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
Overige topografie		
Geleverd op 11 april 2019	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.	



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Woning verkopen
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 – 8200 730
- bij de woningpresentatie op Funda
- bij de woningpresentatie op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op twee manieren: via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl of in een telefoongesprek met Makelaar073, op het telefoonnummer 073 – 8200 730.

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als op het bod een tegenvoorstel van de verkoper volgt. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Er is pas sprake van overeenstemming tussen koper en verkoper wanneer er zowel op hoofdzaken als op details een akkoord bereikt is. Hoofdzaken zijn bijvoorbeeld prijs en leveringsdatum. Details zijn bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheken. Bellen kan ook, via 073 – 8200 730.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Woning verkopen

Makelaar073 is een internetmakelaar die zich richt op de verkoop van woningen in en rondom Den Bosch. De verkoper kan er bij ons voor kiezen om een deel van de werkzaamheden zelf uit te voeren, bijvoorbeeld het schrijven van de verkoopteksten en het begeleiden van de bezichtigingen. Alle werkzaamheden waarbij de expertise van een makelaar van belang is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de fundamentele plaatsing, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Verkopers kunnen zelf in hun online dossier werken op Mijn Makelaar073. Ons klantenportaal is zo ingericht dat zij daar alles zelf in kunnen voeren, zonder bang te zijn iets over het hoofd te zien. Daarnaast bieden wij een twintigtal aanvullende diensten aan om de verkoop nog meer te stimuleren. Als verkoper bepaalt u dus zelf wat u ons betaalt.

De voordelen:

- u betaalt ruim 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw kennis over uw woning wordt optimaal ingezet

Heeft u interesse om op deze manier uw woning te verkopen? Kijk op www.makelaar073.nl en meld uw woning aan. Wilt u meer informatie? Bel ons op 073 – 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl



Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.



Makelaar073
Eerste Hervendreef 28
5232 JK 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 073-8200730
E-mail: info@makelaar073.nl
Website: www.makelaar073.nl