



hoeveel makelaar wil jij?



HEUSDEN Wittebroodstraat 1



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	668 m ³
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²

- ✓ Authentiek rijksmonument
- ✓ Vier ruime slaapkamers
- ✓ Extra tuinkamer
- ✓ Zonnige stadstuin
- ✓ Inpandige garage

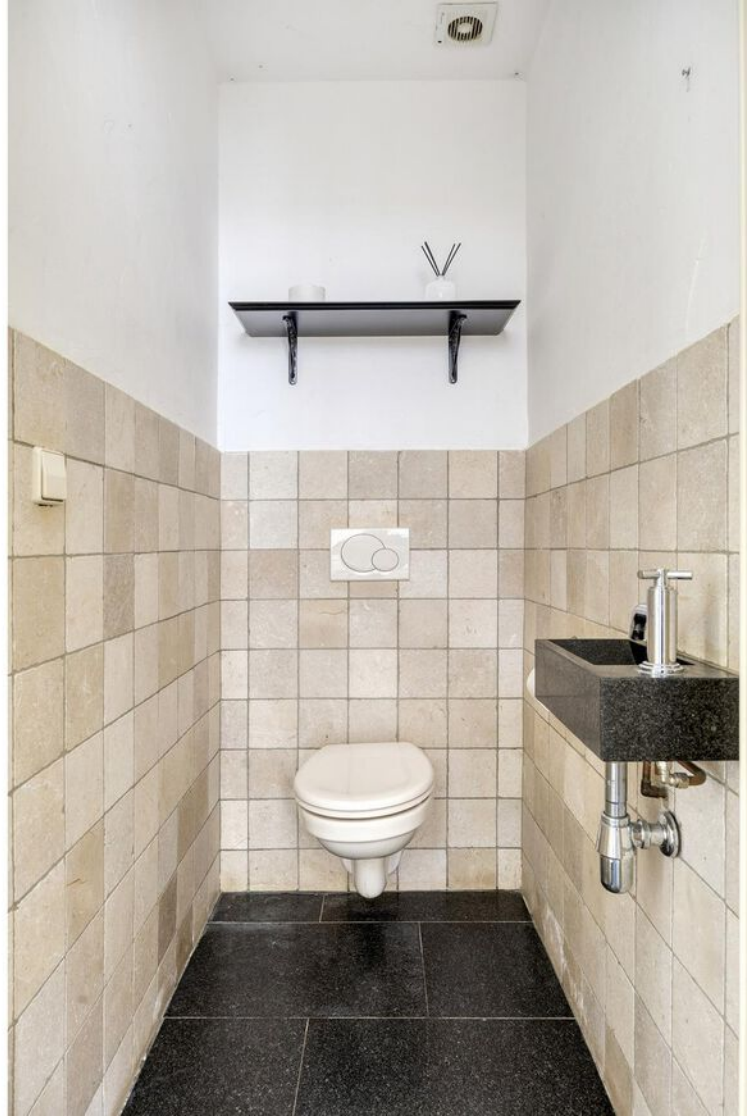








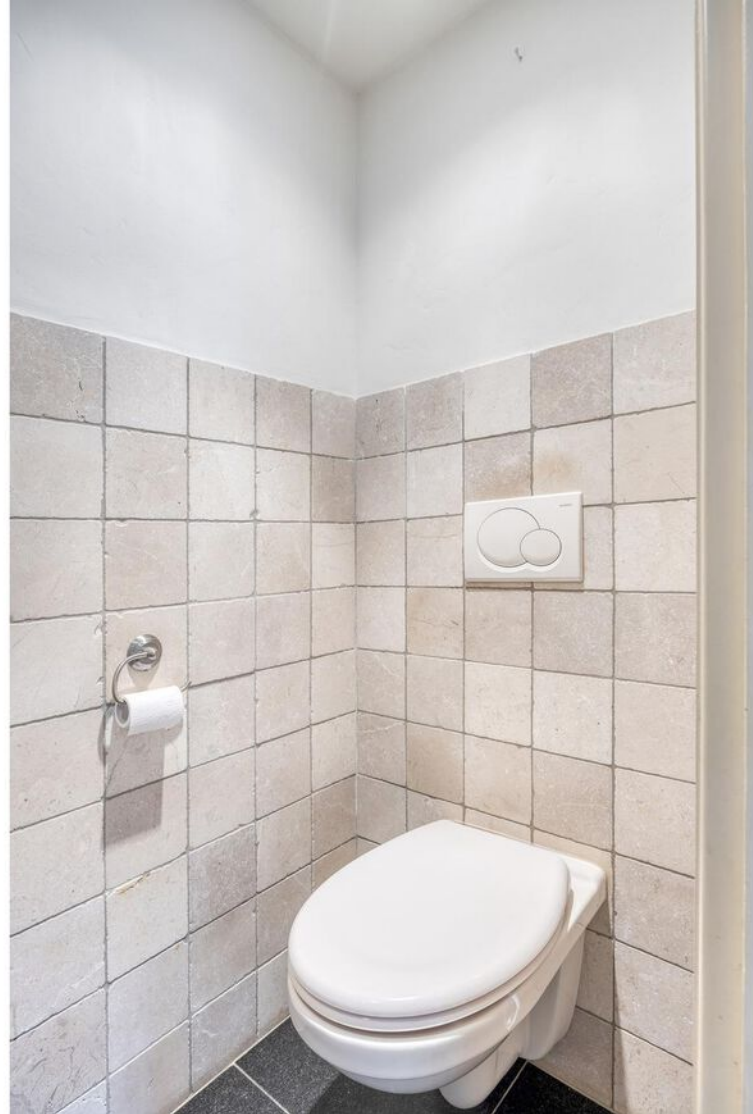






















Omschrijving

Aan de karaktervolle Wittebroodstraat in vestingstad Heusden bevindt zich dit zeer royale, authentieke herenhuis. Het betreft een rijksmonument met stadstuin, vol charme en met een verrassend ruim woonoppervlak. De woning strekt zich uit over drie verdiepingen en biedt vier ruime slaapkamers, een inpandige garage en een extra tuinkamer. Gelegen aan een rustige straat met kinderkopjes, omringd door monumentale panden, bevindt het zich op steenworp afstand van het water en het centrum van Heusden.

LOCATIE

De Wittebroodstraat is een van de oudste straatjes binnen de stadswallen van Heusden. Gelegen aan de Maas en omringd door een mooi polderlandschap, ademt deze historische stad karakter, rust en sfeer uit. Met zijn schilderachtige straatjes en goed bewaarde monumenten is Heusden een levendig stukje geschiedenis waar het prettig wonen is. Ondanks haar historische karakter biedt Heusden volop moderne voorzieningen. Op loopafstand vind je gezellige cafés en restaurants, kunstgalerieën, unieke winkels en het Gouverneurshuis met tentoonstellingen en culturele evenementen. Een basisschool, supermarkt en diverse speciaalzaken liggen eveneens binnen handbereik. Heusden is bovendien uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen N267 en A59 sta je binnen 15 minuten in 's-Hertogenbosch of Waalwijk, terwijl ook steden als Tilburg, Eindhoven en Breda vlot bereikbaar zijn. Er zijn goede busverbindingen naar omliggende plaatsen. Parkeren is mogelijk direct voor de deur en de ligging op een straathoek met zichtlijnen in meerdere richtingen geeft een gevoel van ruimte.

INDELING

Begane grond

Via de stijlvolle voordeur betreed je de woning in een ruime hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de overvloed aan natuurlijk licht op. Dankzij de grote raampartijen, het neutrale kleurenpalet, de stijlvolle wandpanelen en de eikenhouten vloer voelt de ruimte sfeervol en ruim aan. De klassieke marmeren schouw met gashaard vormt het warme middelpunt van de zitkamer, ideaal voor gezellige avonden. De zithoek biedt volop ruimte voor een royale bank.

Aansluitend aan de zithoek bevindt zich de eetkamer. De ruimte is perfect gepositioneerd tussen de keuken en de woonkamer en leent zich uitstekend voor zowel intieme diners als grotere gezelschappen.

De open keuken aan de voorzijde van het huis is ingericht in Oud-Hollandse stijl met klassieke kastdeuren en warm tegelwerk met decoratieve accenten. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een Smeg fornuis, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Ook hier zorgen de grote ramen weer voor een prachtige lichtinval en uitzicht op het groen van buiten. De ingebouwde nissen en open planken bieden een speelse touch en praktische opbergruimte.

Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig, perfect voor het opbergen van huishoudelijke spullen of extra voorraad. Achter de woonkamer ligt een inpandige garage, bereikbaar via de zijstraat, de Demer. Aan de rechterzijde van het huis bevindt zich een sfeervolle tuinkamer met openslaande deuren met directe toegang tot de besloten stadstuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich naast de overloop drie royale slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De ruimte valt direct op door de authentieke balkenplafonds en het overvloedige daglicht dat binnenvalt via de grote ramen aan twee zijden. Deze slaapkamer heeft een handige vaste kast en daarnaast voldoende ruimte voor een groot bed, zithoek en extra kasten. Tussen de grote slaapkamer en de badkamer ligt de tweede slaapkamer. Deze kamer is voorzien van twee grote ramen en biedt mogelijkheden als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De neutrale afwerking en goede maatvoering maken het een veelzijdige ruimte die eenvoudig naar wens is in te richten. De derde slaapkamer leent zich perfect als kinderkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche en dubbele wastafel en heeft mogelijkheid voor het plaatsen van de wasmachine en de droger. De ruimte is volledig functioneel en netjes onderhouden, maar biedt ook volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een stijlvol wastafelmeubel of een ligbad voor een luxe wellnessgevoel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die verrassend veel ruimte en mogelijkheden biedt. De royale overloop is voorzien van meerdere dakramen, waardoor deze ruimte licht en open aanvoelt. Hier bevindt zich tevens de CV-installatie.

Aan de voorzijde is een volwaardige slaapkamer gerealiseerd, met een sfeervolle nokhoogte, praktische bergruimte achter knieschotten en meerdere dakramen. Deze kamer is ideaal als logeerkamer of tienerkamer. Dankzij de fraaie afwerking en rustige uitstraling is deze verdieping direct te gebruiken, maar biedt ook ruimte voor verdere invulling naar wens. Zo is het mogelijk hier nog een vijfde slaapkamer te realiseren.

BUITEN

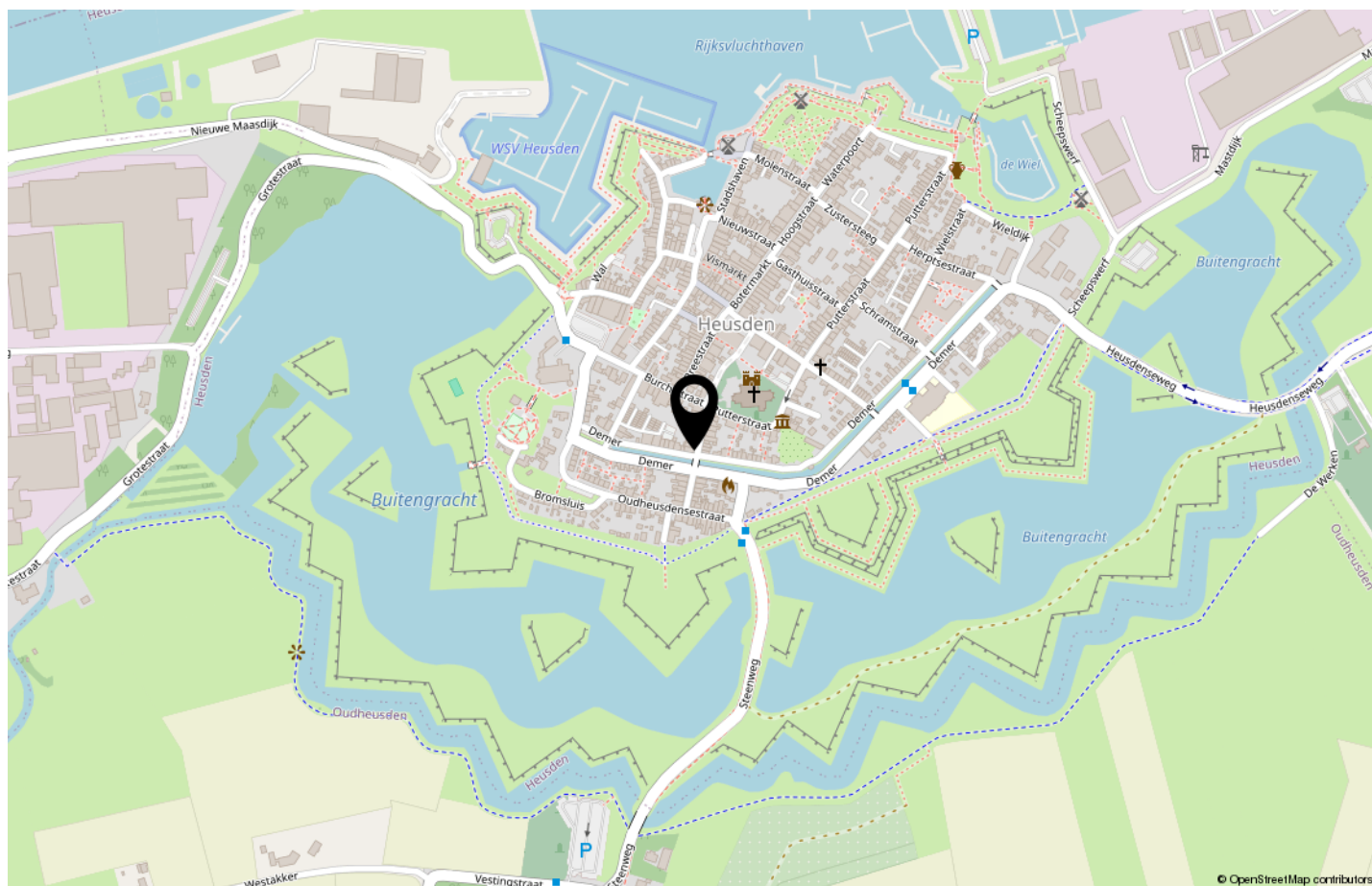
Vanuit de tuinkamer is er via dubbele tuindeuren direct toegang tot de besloten tuin. De tuin ligt op het westen en biedt een fijne plek om in de middag en avond van de zon te genieten. Het is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van sfeervolle bestrating en groene borders. De hoge tuinmuren zorgen voor een beschutte sfeer waardoor je al vroeg in het voorjaar of nog laat in het najaar van deze heerlijke tuin kunt genieten.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	668 m ³
Perceel oppervlakte	130 m ²
Woonoppervlakte	178 m ²
Soort woning	herenhuis
Bouwjaar	1860
Tuin	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie

Locatie

Wittebroodstraat 1, 5256 EG Heusden



Plattegronden

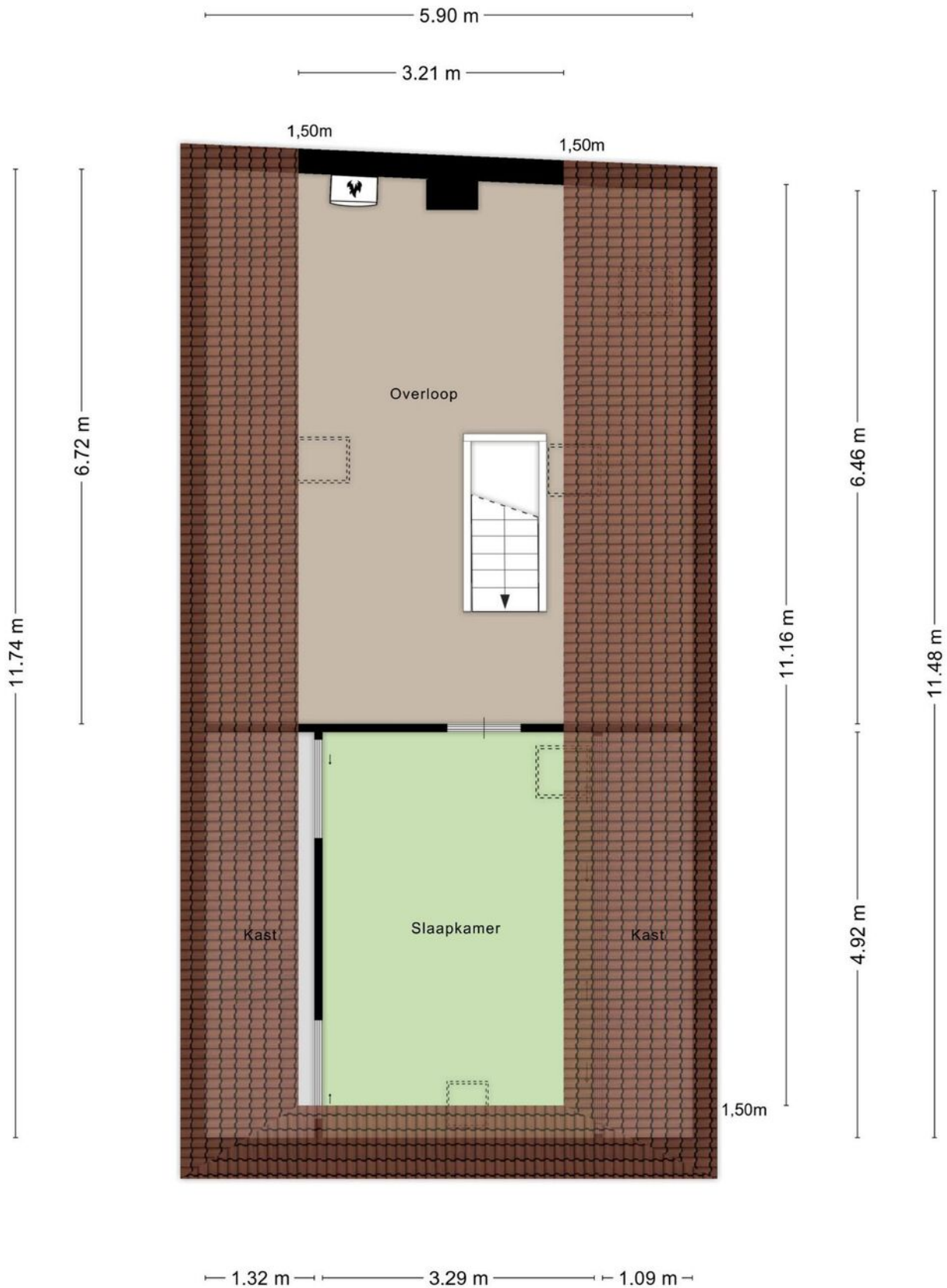


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wittebroodstraat 1



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heusden

Sectie A

Perceel	675
---------	-----

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubilair		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Vouw gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

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

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

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

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning 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 je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je 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 drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

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

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

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je 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 jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

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

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou 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.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

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 de 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 de 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 je 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.

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.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl