



Vraagprijs € 475.000 K.K.

Garnizoenstraat 1

Heusden

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Gerenuveerd stadspand met grote tuin en garage op unieke locatie in de vesting van Heusden!

Woonoppervlakte	106m²
Perceeloppervlakte	455m²
Inhoud	455m²
Bouwjaar	1977
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Isolatievormen	dakisolatie
Soort verwarming	c.v-ketel
Type CV ketel	Remeha, 1990

Heb je vragen?

De gegevens van al onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Ga maar zoeken! Een plek in de vesting van Heusden met een tuin van dit kaliber is op zijn zachtst gezegd zeldzaam. Dit voormalige politiebureau uit 1977 is gelegen op een mooi groot perceel van 455 m². Het is absoluut geen straf om hier een paar jaar opgesloten te worden. Gelukkig is dat niet aan de orde en geniet je hier natuurlijk met volle teugen van de prachtige omgeving en de karakteristieke sfeer van het stadje zelf want dat is toch wel iets heel unieks! Het woonhuis is aan de buitenzijde net klaar. De Bonth en Van Hulten heeft het hele gebouw gerenoveerd, voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing en de schilder heeft de kwast net schoongespoeld. Schitterend! Nu binnen nog. En dat mag jij doen, geheel naar eigen smaak..

Wonen:

Een groot voordeel wat hier meteen opvalt zijn de uitzonderlijk hoge plafonds en ramen. Het is al ruim maar hierdoor voelt het allemaal net even wat anders aan. Er zijn beneden 2 woonkamers dus dat biedt mogelijkheden! De voormalige politiecel is een handige ruimte waar je eenvoudig een bijkeuken of kantoor realiseert. Mogelijk is een uitbouw denkbaar want in de tuin is ruimte genoeg.

Koken:

De huidige keukenopstelling is gedateerd. Wel zijn er volop mogelijkheden. Nu ligt de keuken aan de straatzijde waardoor je een fraai uitzicht hebt op het water en de historische bebouwing van de vesting. Eén van de woonkamers kan hier eventueel fungeren als grote eetkamer.

Slapen en baden:

De bovenverdieping is momenteel alleen met een vlizotrap te bereiken maar er is ruimte om een vaste trap te creëren. Boven zijn 2 kamers te vinden met daarboven nog een handige bergzolder. De badkamer vindt je op de begane grond en moet gemoderniseerd worden.

Buitenleven:

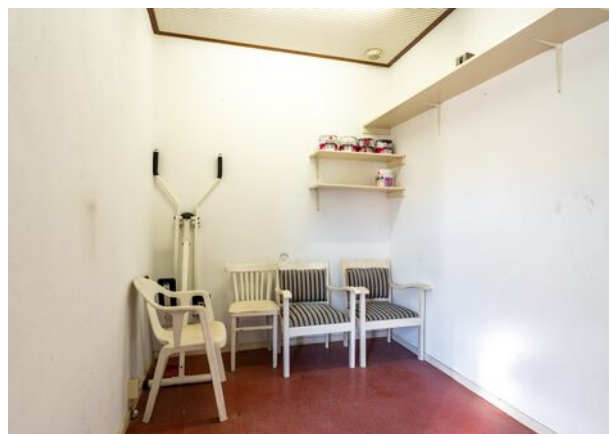
Met deze heerlijke tuin op het zuiden pak je altijd een zonnetje mee. Je hebt geen achterburen dus je loopt zo vanuit de tuin de stadswal op voor een wandeling om de vesting. Er zijn 2 externe bergruimtes (10 m² en 5 m²) en een garage (18 m²) aanwezig. Boven de garage vindt je nog een bergzolder (18 m²).

Locatie:

De vesting van Heusden is een begrip in de omgeving. Dit is nou echt een gezellig stadje waar je heerlijk relaxt kunt langs de leuke winkeltjes. Kortom er is van alles te koop en je kunt hier ook geweldig goed eten. Verder is er ook veel groen en water in de buurt. Heusden ligt vlak bij den Bosch en heeft ook een goede verbinding met het openbaar vervoer.







Wonen



Koken



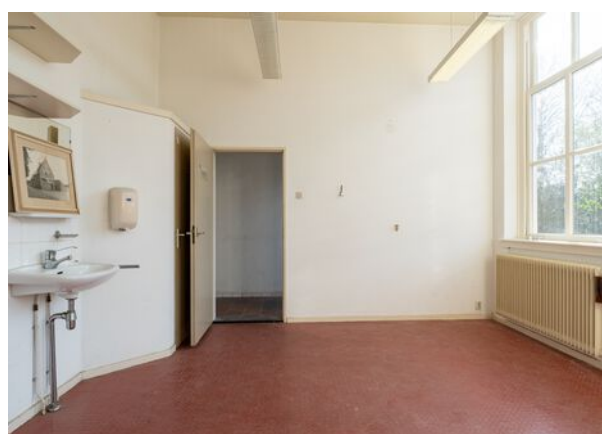


Voordelen

- Gelegen in de vesting van Heusden
- Recent aan de buitenzijde volledig gerenoveerd
- Hoge plafonds en ramen
- Grote tuin op het zuiden
- Beschikt over een garage
- Mogelijkheid tot kantoor of praktijk aan huis



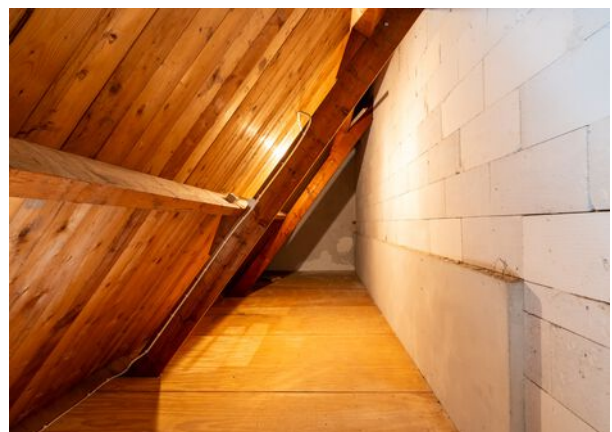
Eetkamer



Baden



Overloop & Berging



Slapen





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een houten zoldervloer, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Het dak van de woning is geïsoleerd. De garage met berging is geheel uit steen opgetrokken en ook met pannen gedekt. Er is een Remeha cv-ketel uit 1990 en een meterkast met 8 groepen.
- Jaren geleden is de gehele grond onder de woning weggegraven i.v.m. een vervuiling en is er een complete betonnen fundering onder geplaatst. Dit pand staat dus als een huis! Gezien het bouwjaar van het huis zelf zal in de koopovereenkomst wel een ouderdomsclausule worden opgenomen. Het plafond in de garage bestaat uit asbestverdacht materiaal dus tevens hier zal een clausule voor worden opgenomen.
- De kosten voor de recent uitgevoerde renovatie bedroeg totaal ongeveer € 140.000,- inclusief btw. Een overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden is opvraagbaar bij ons kantoor.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

Plattegrond

Begane grond



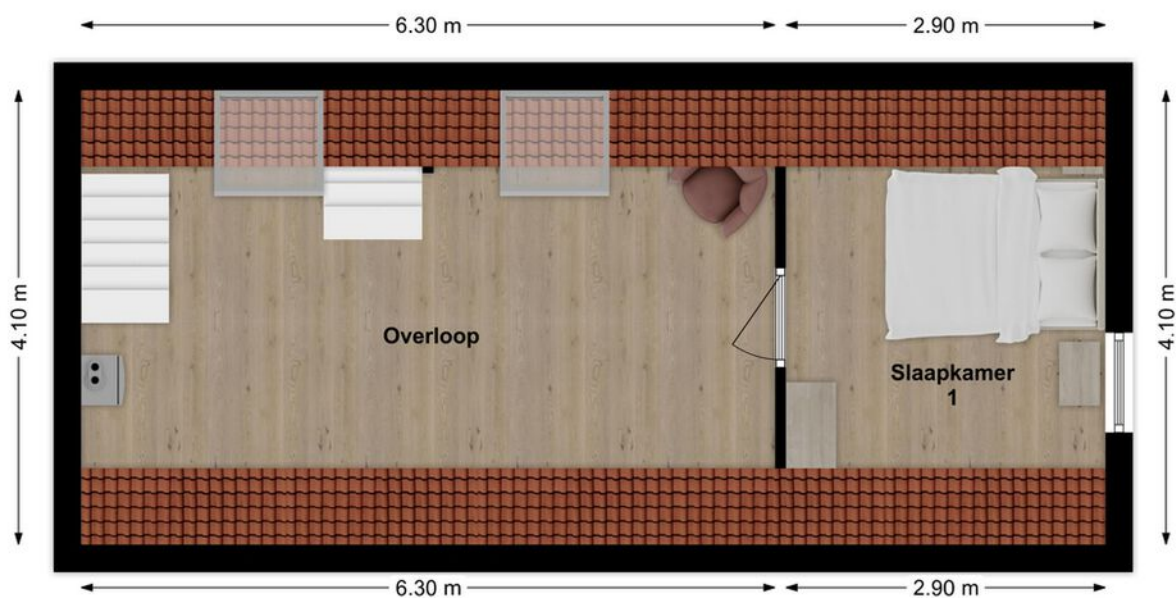
3D Plattegrond

Begane grond



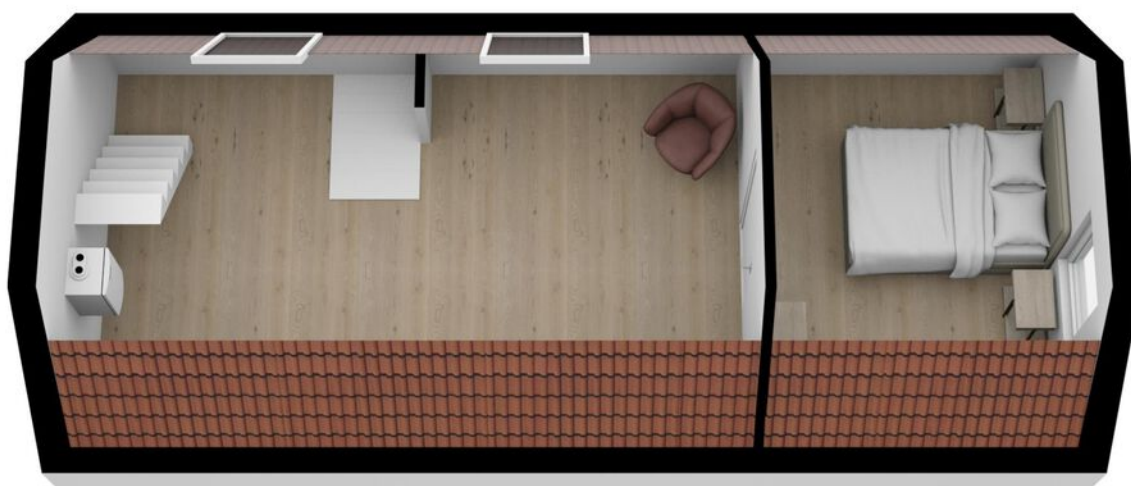
Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

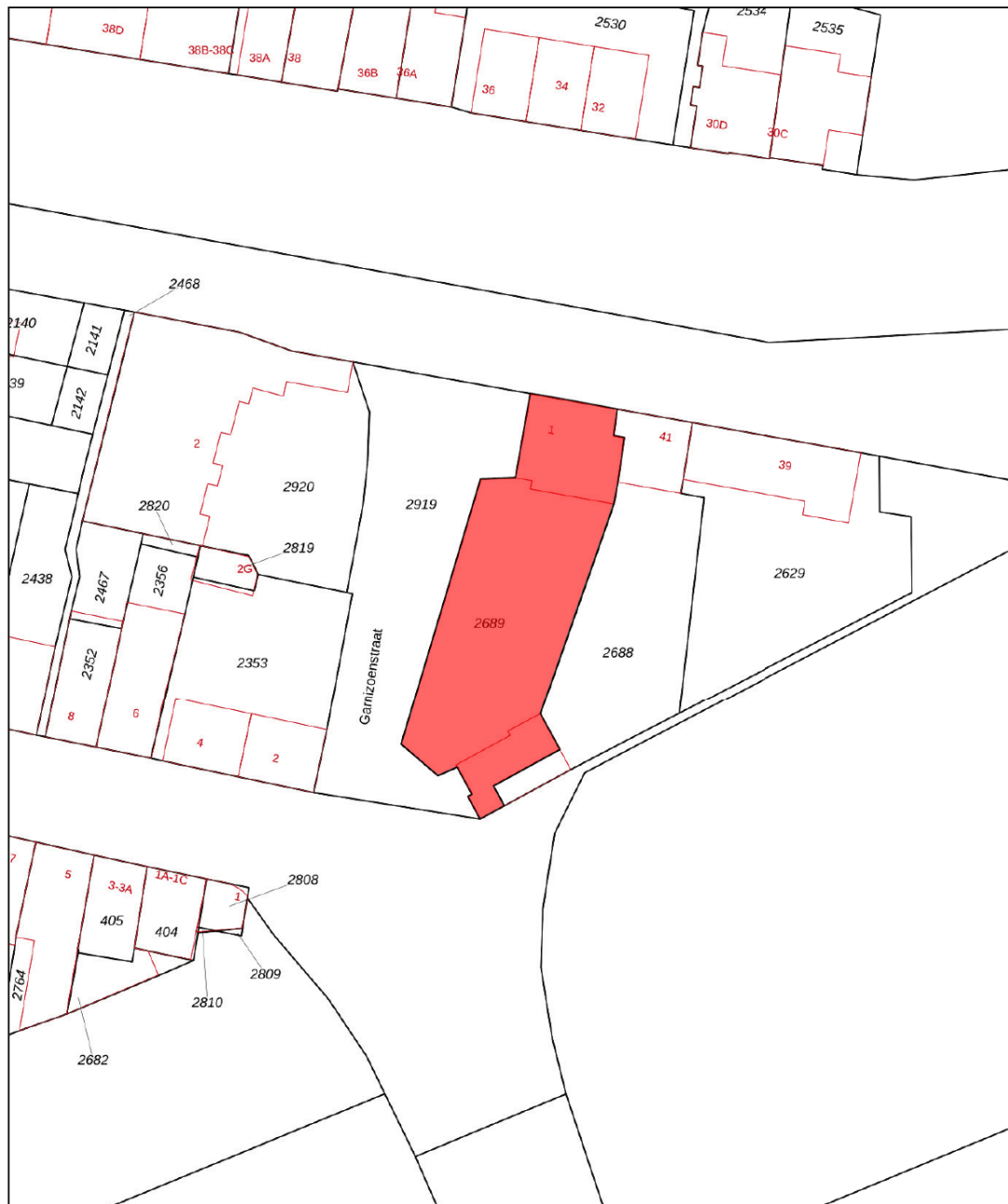
Verdieping




Kadastrale kaart

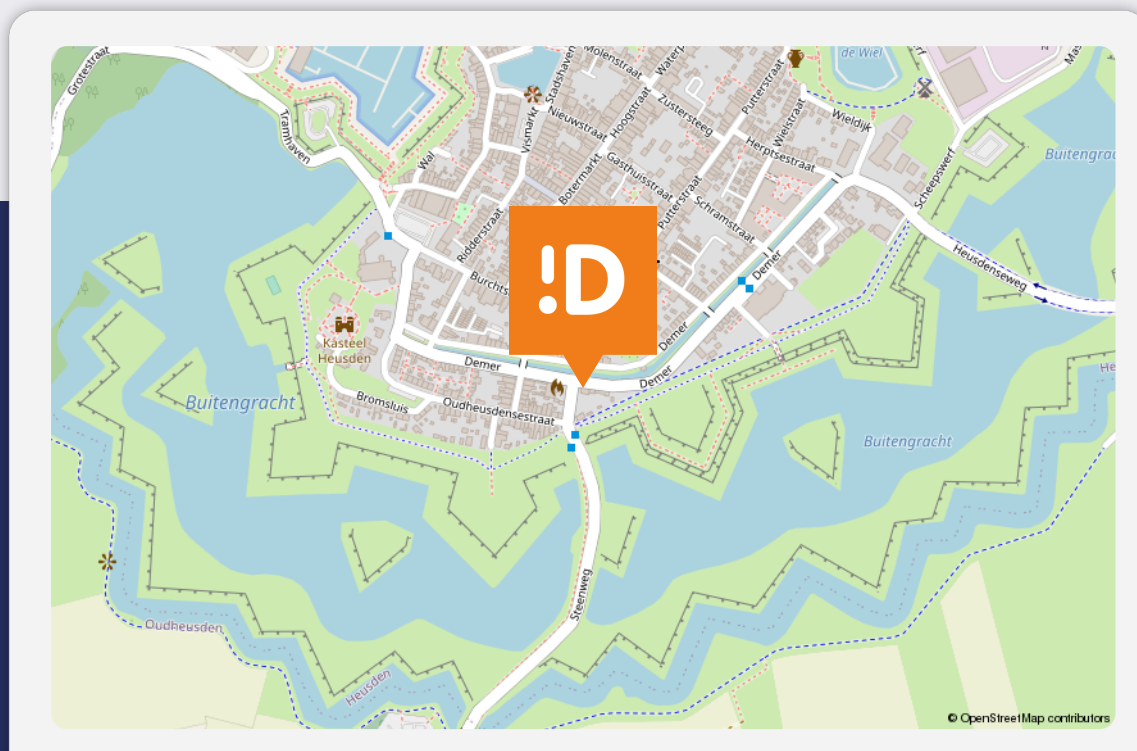
Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heusden	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2689	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

Op de kaart



Garnizoenstraat 1

Heusden

Over de buurt

De vesting van Heusden is een begrip in de omgeving. Dit is nou echt een gezellig stadje waar je heerlijk relaxt kunt langs de leuke winkeltjes. Kortom er is van alles te koop en je kunt hier ook geweldig goed eten. Verder is er ook veel groen en water in de buurt. Heusden ligt vlak bij den Bosch en heeft ook een goede verbinding met het openbaar vervoer.

Plaats een bod



Bieden op Garnizoenstraat 1, Heusden

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Garnizoenstraat 1, Heusden.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

