

(t)HUIS

Haarsteegsestraat 95

Haarsteeg



*Karaktervolle woonboerderij met een
royaal multifunctioneel bijgebouw*

AMB
Exclusief

AMB MAKELAARS DEN BOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN Den Bosch
073 - 711 37 00
denbosch@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS VUGHT
St.-Elisabethstraat 48
5261 VN Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS DRUNEN
Torenstraat 1
5151 JJ Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl



WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Haarsteegsestraat 95, Haarsteeg

Wonen, werken en ontspannen op één bijzonder perceel: aan de Haarsteegsestraat 95 en 95A in Haarsteeg ligt een karaktervolle woonboerderij met een royaal multifunctioneel bijgebouw, twee afzonderlijke tuingedeeltes en een volledig privé wellnessomgeving. De combinatie van twee huisnummers en een gemengde bestemming maakt dit object uitzonderlijk veelzijdig. Naast comfortabel wonen biedt het geheel mogelijkheden voor onder andere bedrijvigheid aan huis, een praktijk, workshops, mantelwonen of uiteraard afhankelijk van het gewenste gebruik en de geldende voorwaarden.

Pluspunten op een rij:

- Karaktervolle gerenoveerde woonboerderij uit 1862
- Gemengde bestemming met mogelijkheden voor wonen en passende bedrijvigheid;
- Aanknopingspunten voor mantelwonen;
- Circa 414 m² woonoppervlakte;
- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met 30 zonnepanelen;
- Twee afzonderlijke tuingedeeltes met veel privacy;
- Privé wellnessomgeving met buitenzwembad, sauna's en Finse blokhut;
- Bijgebouw met yogaruimte, workshopruimte, homegym en sauna;
- Perceel van circa 1.630 m² met een lange oprit.

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 0416 - 235 025*



Type

vrijstaande woning



Bouwjaar

rond 1862



Woonoppervlakte

414 m²



Perceeloppervlakte

1630 m²



Slaapkamers

5



Energie label

B

Oplevering

In overleg

Vraagprijs

€ 1.250.000 k.k.



De voormalige boerderij dateert oorspronkelijk uit 1862 en is tussen 2002 en 2005 vrijwel volledig gerenoveerd, geïsoleerd en aangepast aan het moderne wooncomfort. Achter de authentieke gevel en de sfeervolle rieten kap bevindt zich een verrassend lichte woonboerderij, royale leefruimtes, vijf slaapkamers en twee badkamers. Oude gebinten, bijzondere zichtlijnen en karakteristieke details zijn behouden en gecombineerd met een open en functionele indeling.

Achter op het perceel staat een goed onderhouden vrijstaand bijgebouw van circa 171 m², wat tegenwoordig in privé gebruik is als yogaruimte, workshopruimte, homegym, en wellnessruimte. Samen met het buitenzwembad, de sauna's, de Finse blokhutsauna en de beschutte tuin ontstaat hier een eigen plek voor sport, ontspanning en recreatie. Met een perceel van circa 1.630 m², 30 zonnepanelen en volop privacy is dit een woonplek met mogelijkheden die zelden in deze combinatie worden aangeboden.



Via de entree aan de zijkant kom je binnen in de royale hal. De indrukwekkende hoogte, de vide en de loopbrug zorgen direct voor een bijzondere binnenkomst. Tijdens de grootschalige renovatie is samen met een architect gezocht naar een goede balans tussen karakter, licht en praktisch wooncomfort. De zichtbare constructie en de verschillende doorkijkjes geven de woning een geheel eigen uitstraling. Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes en de trap naar de verdieping bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich een separate kamer die momenteel als kantoor is ingericht. Dankzij de prettige lichtinval en de ligging ten opzichte van de overige vertrekken is dit een ideale thuiswerkplek. De ruimte kan ook uitstekend worden gebruikt als speelkamer, bibliotheek of hobbyruimte. Vanuit deze kamer kijk je uit over de karakteristieke Haarsteegsestraat.

"Een woonplek met mogelijkheden die zelden in deze combinatie worden aangeboden"

De royale eetkamer ligt eveneens aan de voorzijde. Grote ramen zorgen hier voor veel daglicht en een fraai zicht op de historische straat. Er is volop ruimte voor een lange eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om uitgebreid te dineren met familie en vrienden. De sfeervolle haard vormt een warm middelpunt in de kamer. Via dubbele openslaande deuren staat het eetgedeelte in verbinding met zowel de keuken als de woonkamer. De keuken sluit met haar landelijke uitstraling perfect aan bij het karakter van de woonboerderij. De houten keukenopstelling is voorzien van een natuurstenen werkblad, een royaal fornuis, oven en diverse overige apparatuur. De natuurstenen vloer, de lichte plafondbalken en de ramen aan meerdere zijden geven de ruimte een warme en authentieke sfeer. Dankzij de praktische opstelling is er volop werk- en bergruimte aanwezig. De keuken, eetkamer, woonkamer en gang zijn voorzien van vloerverwarming.





Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer. De grote raampartijen en deuren naar buiten zorgen voor veel licht en een directe verbinding met de tuin. De oorspronkelijke houten gebinten zijn zichtbaar gebleven en geven de ruimte karakter, terwijl de lichte afwerking voor een eigentijdse uitstraling zorgt. De brede opzet biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek en aanvullende lees- of werkplek. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het terras, het gazon en het vrijstaande bijgebouw.











Begane Grond



Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de karakteristieke vide met loopbrug. Deze open constructie verbindt de verschillende kamers en laat het licht vanuit de entree tot diep in de verdieping doorlopen. Aan de voorzijde bevinden zich drie ruime slaapkamers. Dankzij de zichtbare gebinten, schuine daklijnen en grote ramen hebben deze kamers ieder een eigen sfeer. De ruimtes zijn geschikt als slaap-, werk-, logeer- of hobbykamer. Op de verdieping bevindt zich een separate badkamer met douche. Deze badkamer is enkele jaren geleden in een stoere betonlook afgewerkt. Het plafond is recent opnieuw gedaan, waardoor de ruimte weer netjes en verzorgd is. De badkamer is centraal gelegen ten opzichte van de slaapkamers.





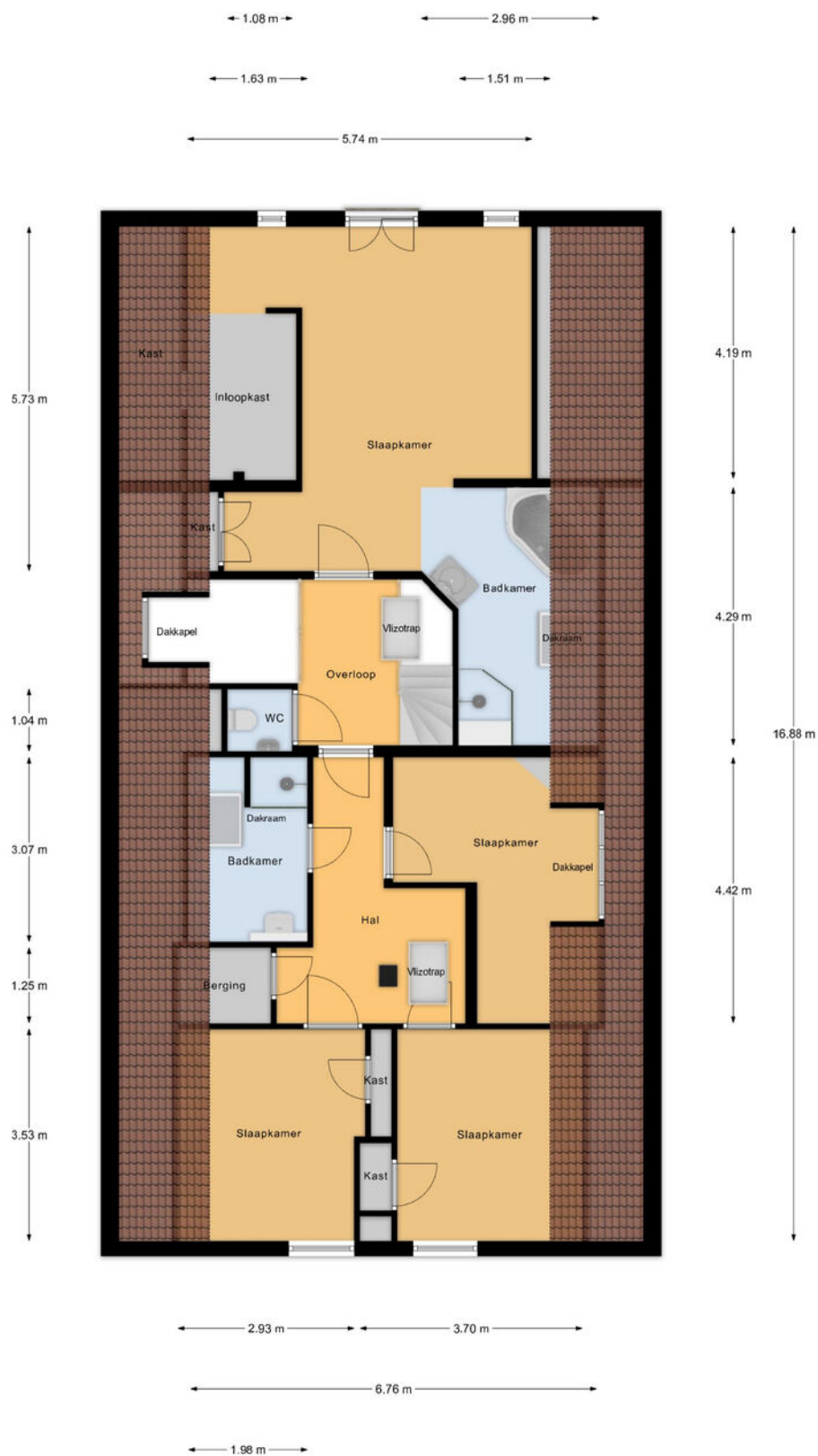
Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met Frans balkon. Aansluitend beschikt deze kamer over een ruime walk-in closet en een open en-suitebadkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche en wastafelmeubel. De lichte gietvloer is door de huidige eigenaren vernieuwd en geeft de ruimte een rustige en moderne uitstraling. Via vlizotrappen zijn daarnaast de aanwezige zolderruimtes bereikbaar.





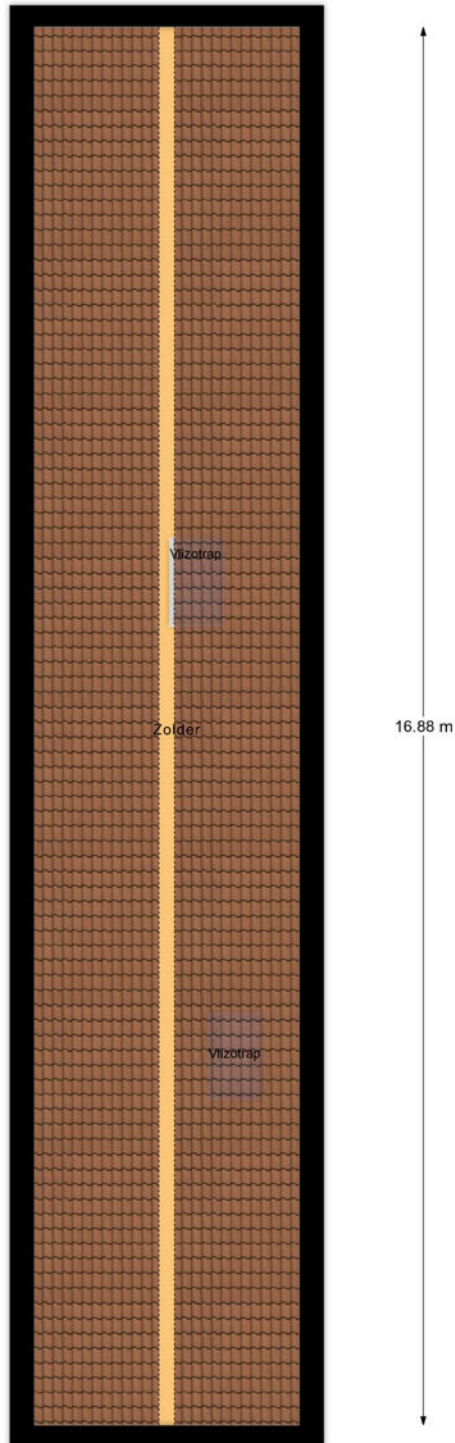






1e Verdieping

← 3.20 m →



Zolder

Multifunctioneel Bijgebouw:

Het vrijstaande bijgebouw heeft een gebruiksoppervlakte van circa 171 m² en beschikt over een eigen huisnummer. Juist de combinatie van Haarsteegsestraat 95 en 95A en de gemengde bestemming geeft het object een bijzonder veelzijdig karakter. Binnen de bestemming zijn wonen en bepaalde vormen van bedrijvigheid met elkaar te combineren. Hierdoor biedt het geheel aanknopingspunten voor bijvoorbeeld een praktijkruimte, atelier, kantoor, workshoplocatie, wellnessconcept of andere passende bedrijvigheid.

"De royale oppervlakte en de bestaande voorzieningen maken ook andere invullingen denkbaar."

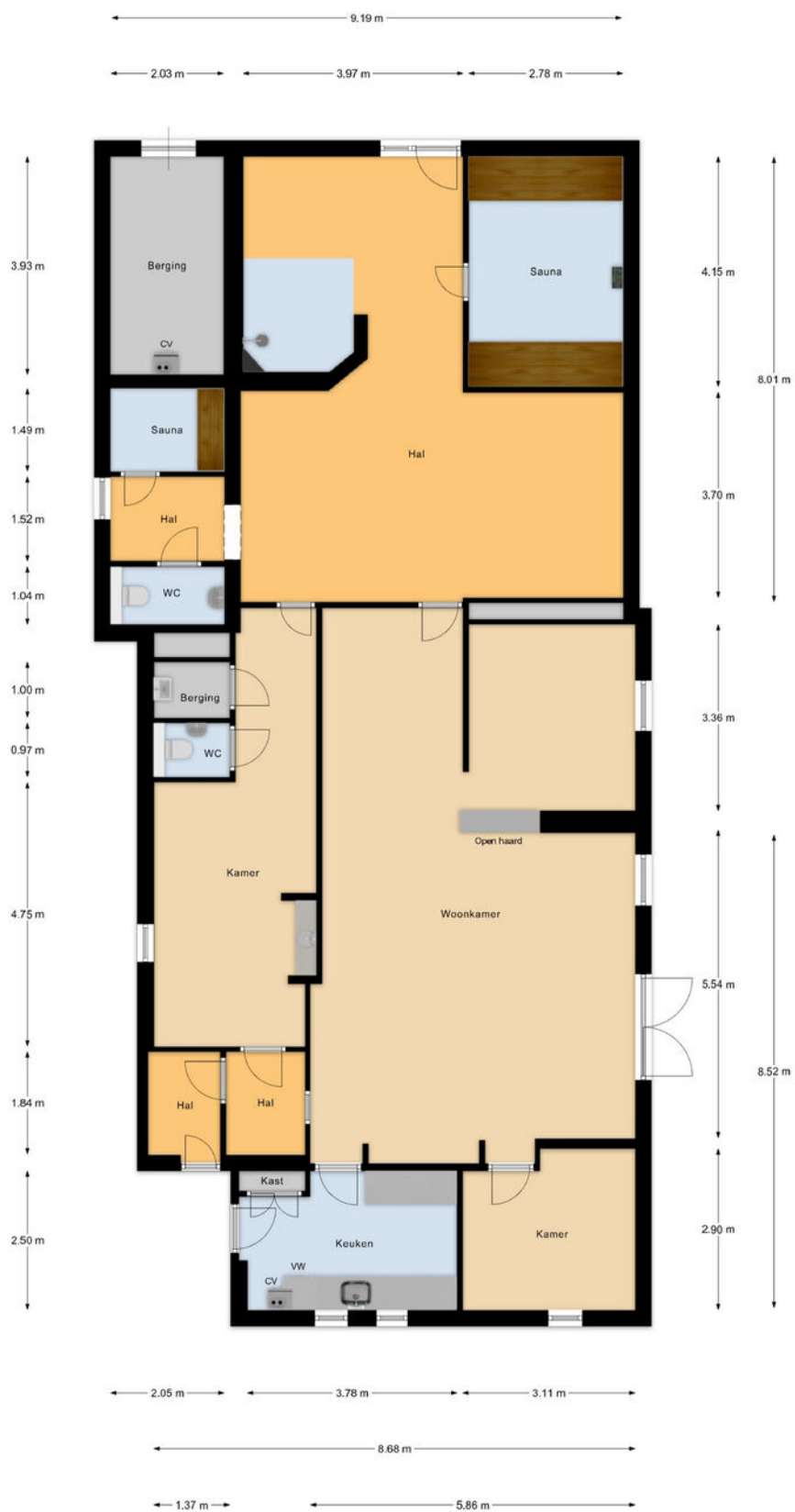
Het bijgebouw werd voorheen professioneel gebruikt en is door de jaren heen verder verbeterd en gemoderniseerd. Centraal ligt een royale en lichte ruimte die momenteel wordt gebruikt voor yoga en workshops. Er zijn meerdere afzonderlijke vertrekken, waaronder een volledig ingerichte homegym, sanitaire ruimtes, opslag en saunaruimtes. Op het dak liggen in totaal 30 zonnepanelen.

De royale oppervlakte en de bestaande voorzieningen maken ook andere invullingen denkbaar. Zo zou het gebouw mogelijk kunnen worden gebruikt voor mantelwonen of een combinatie van wonen en werken. Dankzij de afstand tot de woonboerderij kunnen beide gebouwen ieder hun eigen mate van privacy behouden. Een koper dient het beoogde gebruik en eventuele benodigde toestemmingen zelf af te stemmen met de gemeente Heusden.









Bijgebouw



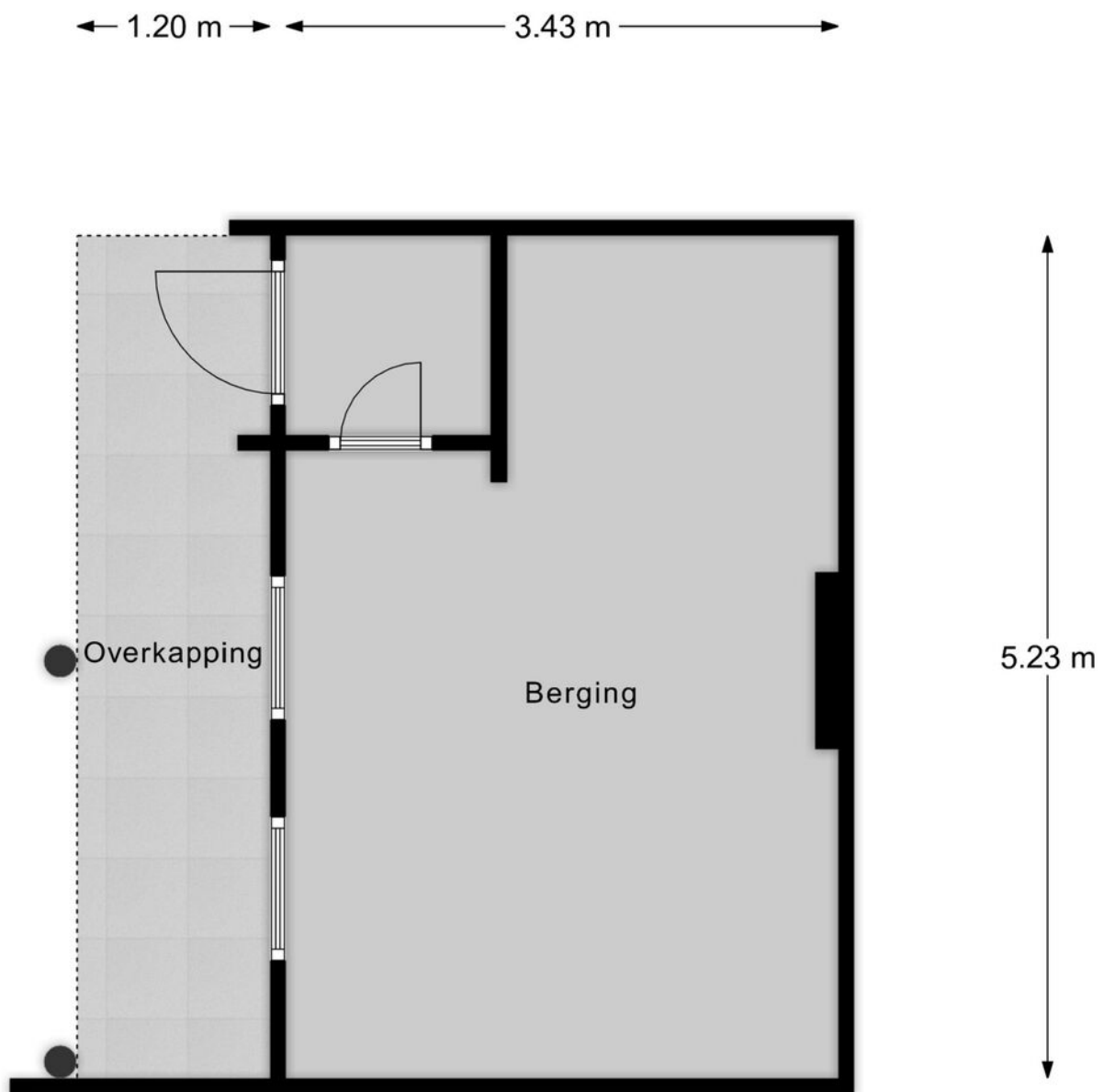
Wellness en zwembad:

Achter het bijgebouw ligt een volledig afgeschermd tweede tuin, ingericht als privé wellnessomgeving. Hier bevinden zich een verwarmd buitenzwembad, meerdere sauna's, een buitendouche, ijsbad, stortdouche en een originele Finse blokhut. Rondom het zwembad is volop ruimte voor ligbedden en verschillende zitplekken. Volwassen bomen, hagen en erfafscheidingen zorgen voor optimale privacy.

De wellnessruimte vormt een natuurlijk verlengstuk van het bijgebouw. Vanuit de yoga- en workshopruimte loop je eenvoudig naar het zwembad en de verschillende buitenvoorzieningen. Hierdoor kan het geheel zowel voor privégebruik als voor een passende bedrijfsmatige invulling interessant zijn. De huidige eigenaren gebruiken alle voorzieningen volledig privé.



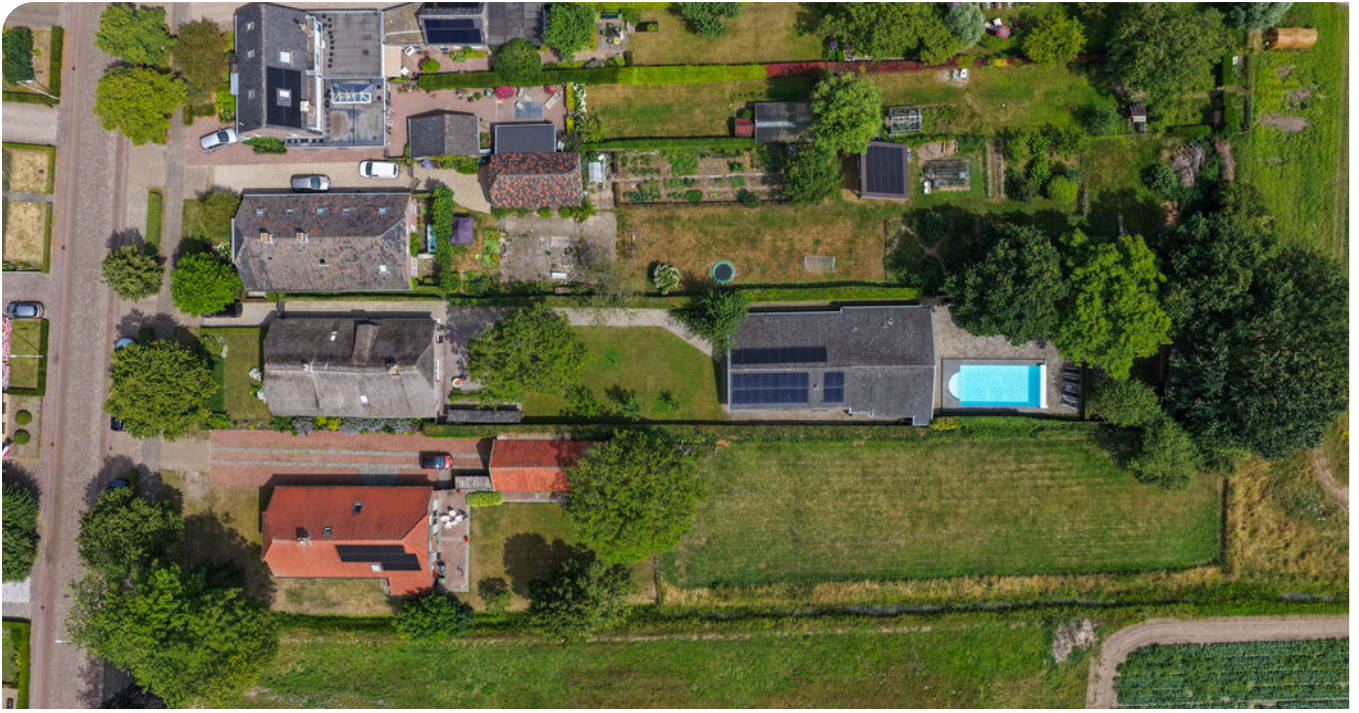




Berging



Begane Grand Tain



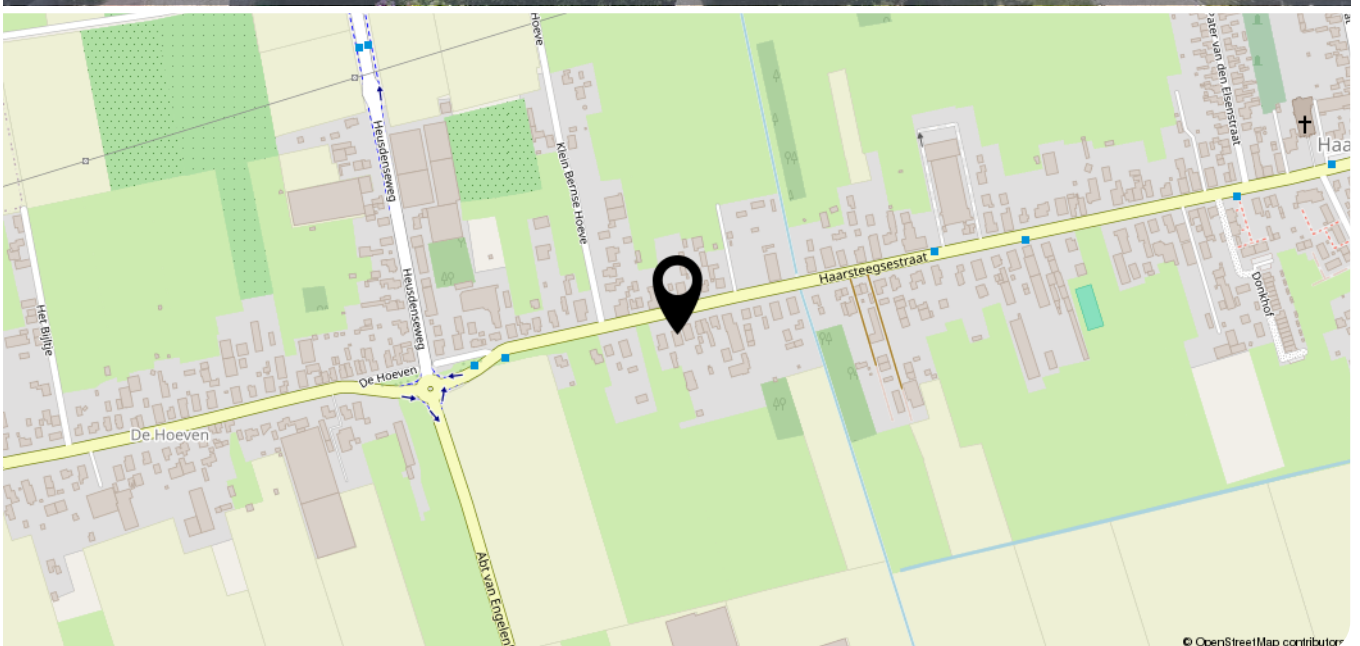
Buitenruimte:

Het perceel van circa 1.630 m² is verdeeld in verschillende gedeeltes, waardoor er feitelijk twee afzonderlijke tuinen zijn ontstaan. Direct achter de woonboerderij ligt een verzorgde gezinstuin met een royaal terras, gazon, volwassen bomen en groene borders. Deze tuin is circa twee jaar geleden opnieuw aangelegd en sluit mooi aan op de leefruimtes van de woning. Vanuit de woonkamer en eetkamer stap je direct het terras op.

Verder naar achteren ligt de afgeschermdede wellness- en recreatietuin rondom het bijgebouw en zwembad. De twee tuingedeeltes bieden ieder een eigen sfeer en gebruiksmogelijkheid. Zo kan het wonen rondom de boerderij gescheiden blijven van eventuele activiteiten in of rond het bijgebouw. De lange oprit loopt vanaf de straat door tot aan het bijgebouw en is eveneens vernieuwd. Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig.







AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS *waard?*

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Luuc van Zeeland, Register Makelaar Taxateur

Gratis
WAARDE-
BEPALING

AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is.
Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis
of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via drunen@amb-makelaars.nl of
telefonisch **0416 23 50 25**.



AMB DRUNEN
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB WAALWIJK

Grotestraat 208
Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Marijkestraat 9

5151 BR
5223 DN
5261 VN
5142 HX

0416 23 50 25
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 66 69 58

drunen@amb-makelaars.nl
info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

Ons *team*



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



Jeroen van Haaren
Register Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Amber Pool
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Noah van den Hout
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 VN
5151 BR
5142 HX
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



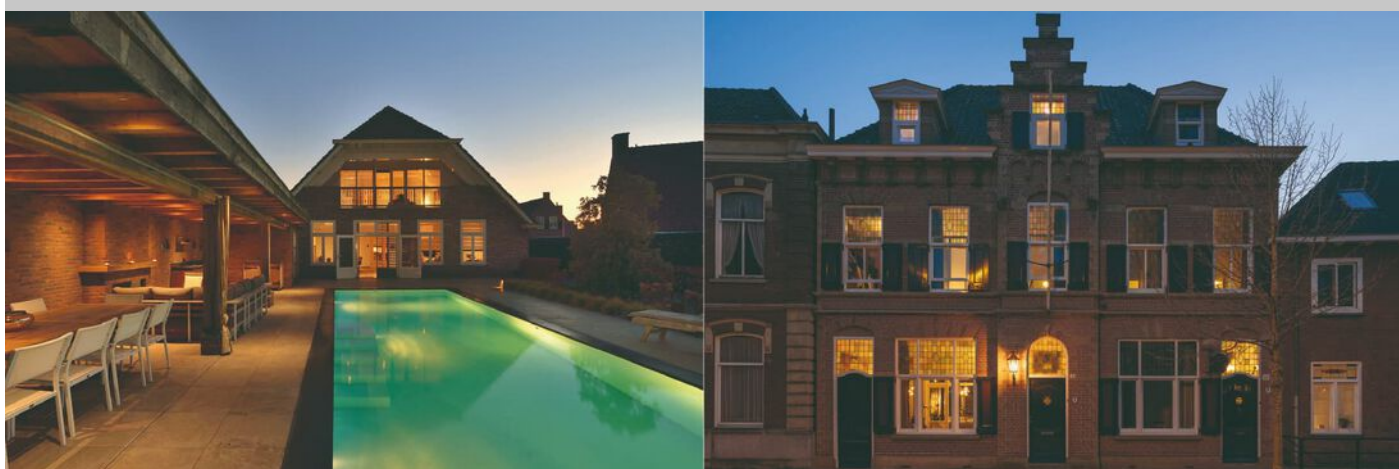
Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL



AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

