

St. Ignatiusstraat 5, *Hank*



Mol
Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

€ 475.000,- k.k.

Ruim wonen met zonnige tuin en multifunctioneel bijgebouw

Welkom

Je koopt en verkoopt van alles online. Een fiets, tuintafel of gereedschap. Maar als het gaat om een huis? Dan wil je iemand spreken die luistert naar jouw dromen en wensen en die je verwachtingen begrijpt. Deskundig, goed en transparant.

Een huis kopen of verkopen is altijd een spannend proces. Dat lukt het best met een makelaar die bekend is in de regio. Daar zijn er genoeg van. Maar zoek je een no-nonsense makelaar met een berg ervaring en een groot netwerk? Een sparringpartner die luistert, meedenkt, de tijd voor je neemt en goed bereikbaar is? Of eigenlijk, die jou helpt zoals hij of zij zelf ook graag geholpen wil worden? Kies dan voor Mol & Roubos. Ons team bestaat uit mensen van verschillende generaties die zich goed kunnen inleven in elke levensfase, en dus ook in jouw situatie.

Jouw makelaar
Koen Mol

NVM MAKELAAR
06 – 14777816 | koen@molroubos.nl





Jouw nieuwe thuis?

Een heerlijk lichte woonkamer, via de openslaande deuren stap je zo de groene tuin in.

Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	111 m ²
Aantal slaapkamers	2
Perceeloppervlakte	375 m ²
Bouwjaar	1955
Energie label	C

Aan een rustige straat in Hank staat deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een ruim perceel van 375 m². De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, heeft veel lichtinval en biedt een fijne combinatie van veel woonruimte, een groene tuin en volop praktische mogelijkheden.

Binnen kom je terecht in een ruime leefruimte met een prettige, open indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken en eetkamer, waar het grote raam voor veel daglicht zorgt.





Pluspunten

- + Ruim perceel van 375 m²
- + Uitbouw met lichtkoepel
- + Fraai aangelegde tuin op het zuidoosten
- + Overkapping
- + Moderne badkamer
- + Airconditioning
- + Eigen oprit
- + Multifunctioneel bijgebouw (geïsoleerd en verwarmd)



“

Bij binnenkomst valt direct de moderne, praktisch ingedeelde keuken op, compleet met inbouwapparatuur.

”





Samen aan tafel

Een heerlijk lichte plek om
uitgebreid te tafelen en samen te
genieten.



“

De woonkamer bevindt zich in de uitbouw en voelt dankzij de lichtkoepel en openslaande deuren naar de tuin heerlijk licht en ruim.

”



”

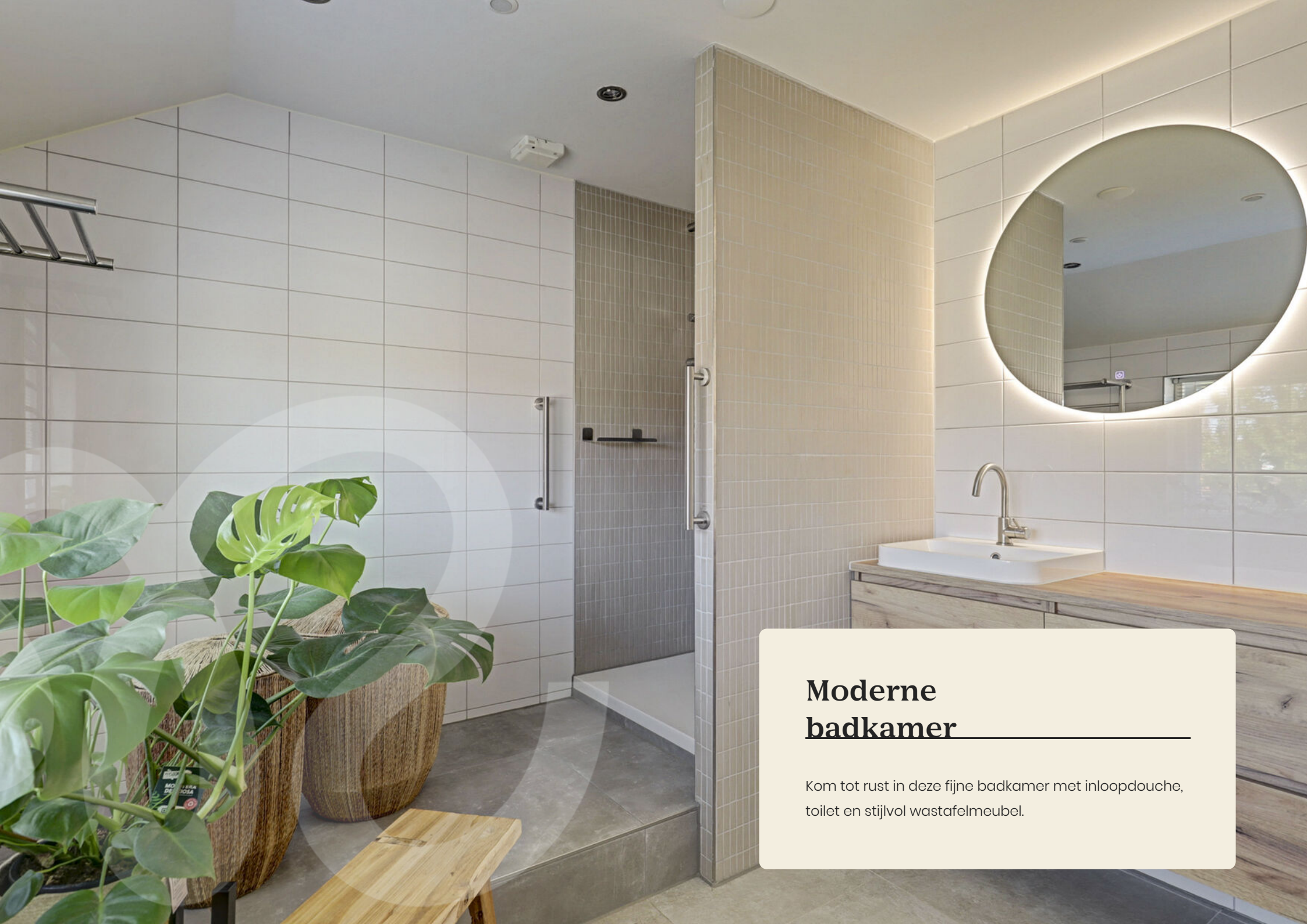


“

Op de verdieping vind je twee slaapkamers en een moderne ruime badkamer.

”

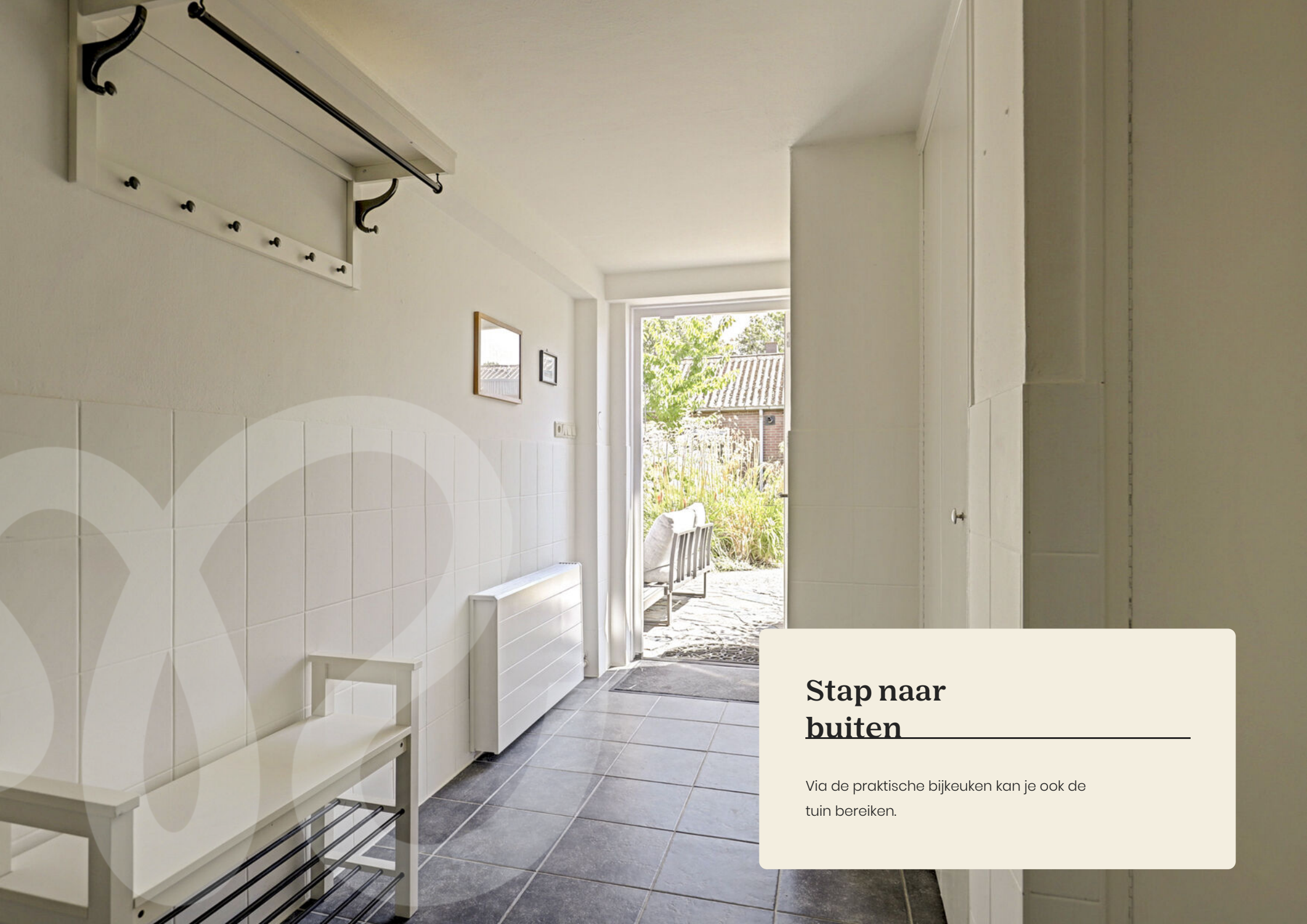




Moderne badkamer

Kom tot rust in deze fijne badkamer met inloopdouche, toilet en stijlvol wastafelmeubel.

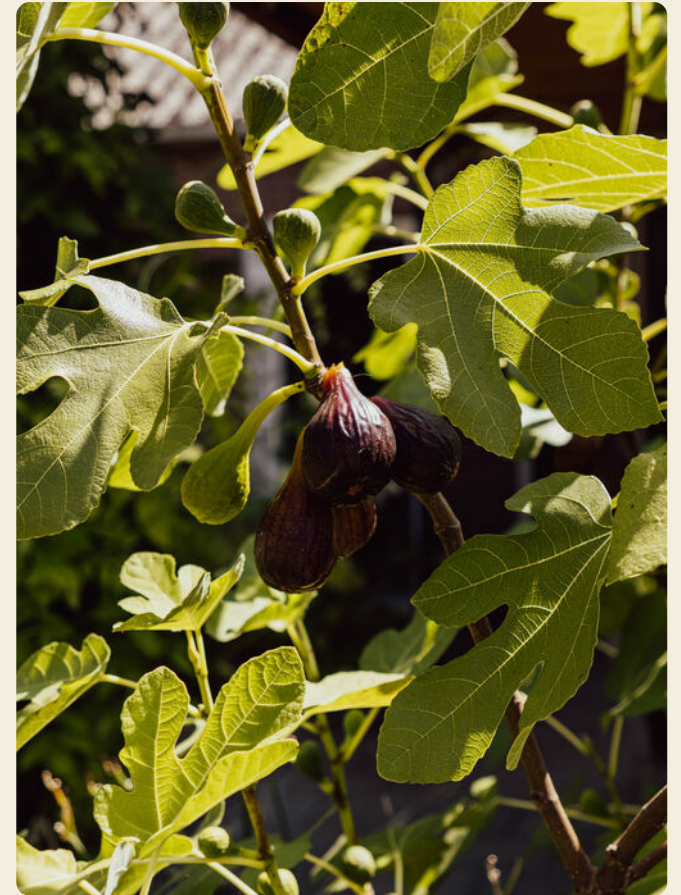
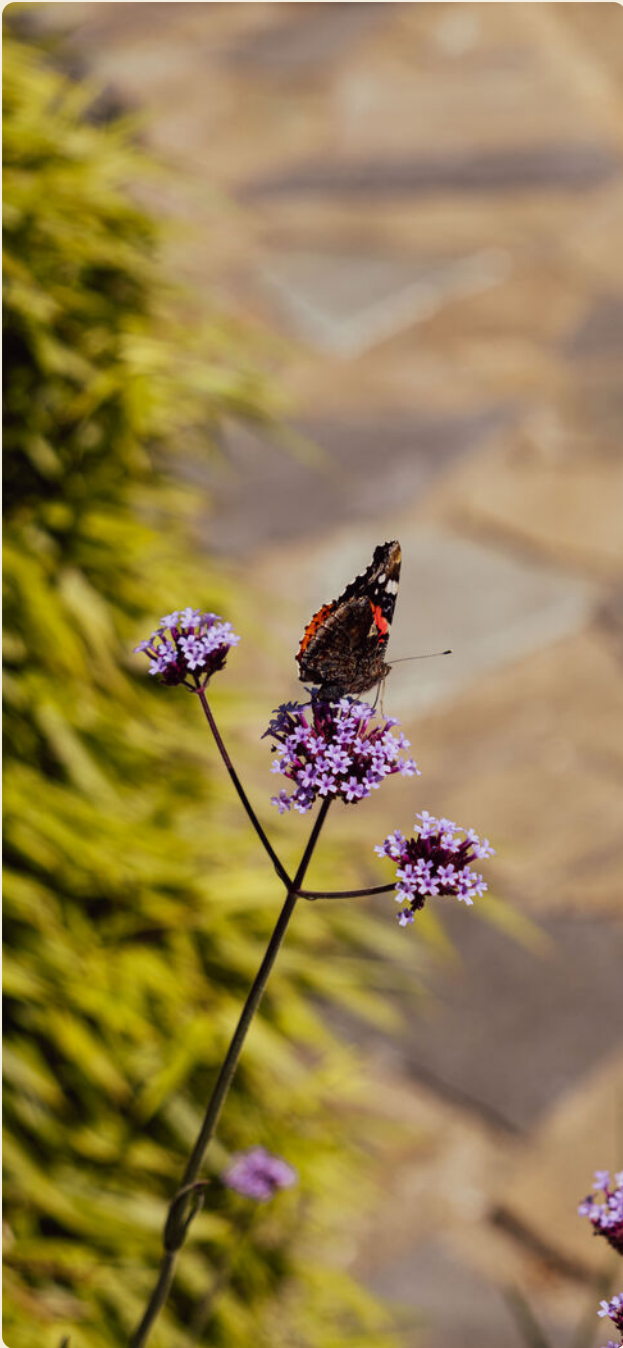




Stap naar buiten

Via de praktische bijkeuken kan je ook de
tuin bereiken.





“

Geniet van volop flora en fauna
in deze groene tuin.

”

“

Verspreid door de tuin vind je meerdere fijne zitplekken om heerlijk te genieten.

”





“

Achterin de tuin bevindt zich het flexibel in te richten bijgebouw. Ideaal voor thuiswerken, hobby's of opslag.

”



”



Sfeerimpressie bijgebouw

Deze sfeerimpressie laat zien hoe het ruime bijgebouw kan worden omgetoverd tot een sfeervolle studio met slaapkamer en badkamer.

Hun thuis



"Toen wij deze woning kochten, waren we vooral op zoek naar ruimte, rust en een fijne plek om te wonen. De grote garage bood ons de mogelijkheid om een eigen atelier te creëren. Ook de ligging sprak ons direct aan. Je woont hier rustig, midden in het dorp en dichtbij de winkels, terwijl je ook zo in de Biesbosch of via de A27 in de stad bent.

De tuin is voor ons altijd een bijzondere plek geweest. We hebben deze helemaal naar onze eigen smaak laten aanleggen en ieder seizoen zorgt de bloemenpracht weer voor nieuwe verrassingen. Vanuit de woonkamer genieten we van het groen, de fijne lichtinval en de privacy. Ook het atelier is uitgegroeid tot een heerlijke multifunctionele ruimte met ontzettend veel mogelijkheden.

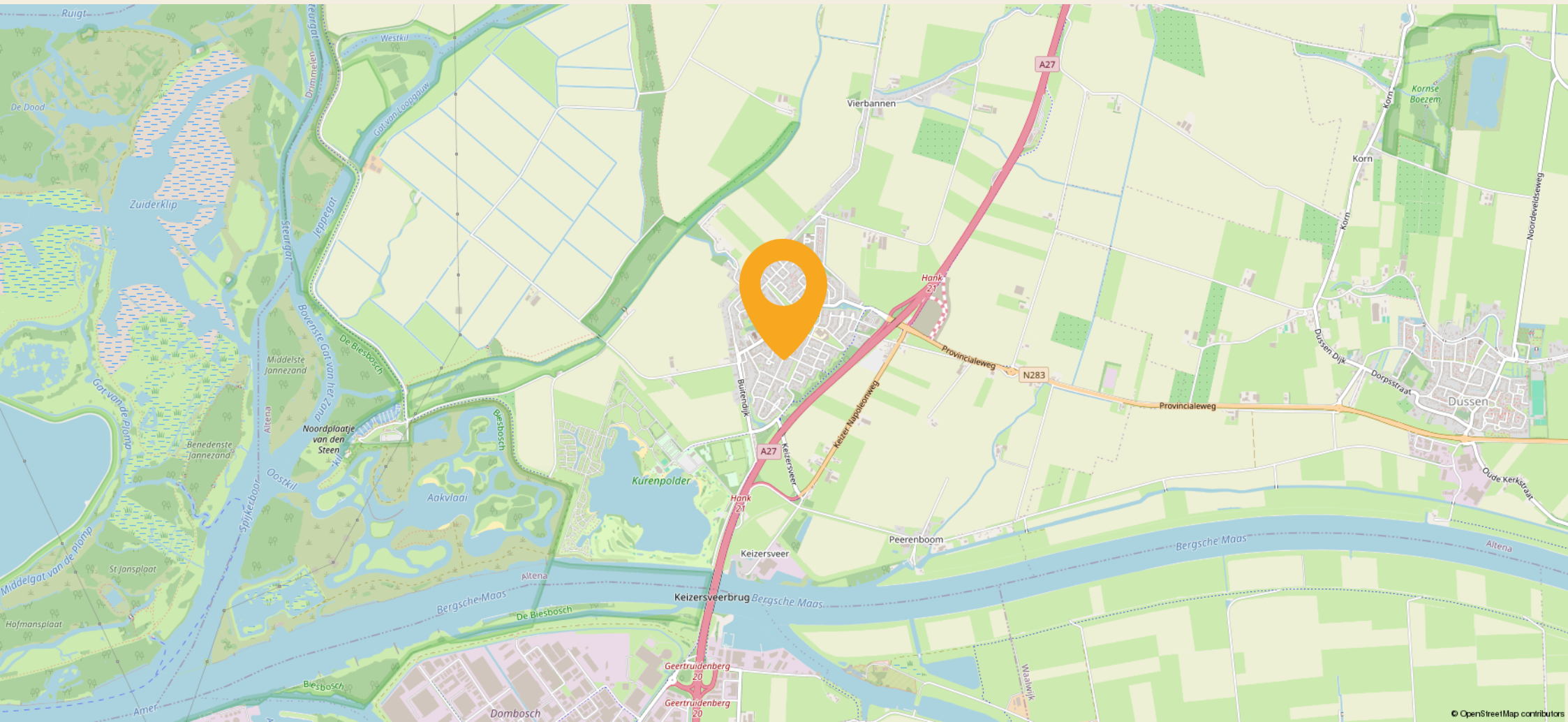
Na de aankoop hebben we de woning stap voor stap aangepast en helemaal naar onze smaak ingericht. Zo ontstond een comfortabele en warme plek waar we na een drukke dag altijd graag thuiskwamen om tot rust te komen.

We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zo gaan genieten als wij. Van de rust, de ruimte en de Biesbosch om de hoek. Het voelt hier soms alsof je op vakantie bent, maar dan gewoon thuis."



Locatie *van de woning*

St. Ignatiusstraat 5 ligt in de kern van Hank, met veel van de dagelijkse voorzieningen dichtbij. De supermarkt, beide basisscholen en kinderopvang liggen op korte afstand. Dat maakt het een fijne plek voor wie graag dorps woont.



De Biesbosch

Natuurgebied om de hoek



Een *thuis* voor mens en dier

Geruisloos peddel je door smalle krekens en buik je onder overhangende takken. Vanaf het water komt de natuur dichtbij. Een ijsvogel schiet voorbij, een kiekendief jaagt boven het riet en soms laat zelfs een bever zich zien.



De Biesbosch is een doolhof van rivieren, eilandjes met wilgenbossen en smalle krekens met helder water. Je kunt er wandelen en langs de randen ook fietsen, maar het gebied laat zich het best beleven vanaf het water. In een kano of klein bootje ervaar je pas echt hoe het hier is.

De Biesbosch is een van de grootste zoetwatergetijdengebieden van Europa. Het landschap is gevormd door het water en blijft continu in beweging. Dat geeft het gebied een eigen ritme en karakter.

Of je nu komt voor rust, natuur of het buiten zijn, de Biesbosch is een plek waar je even loskomt van alles.

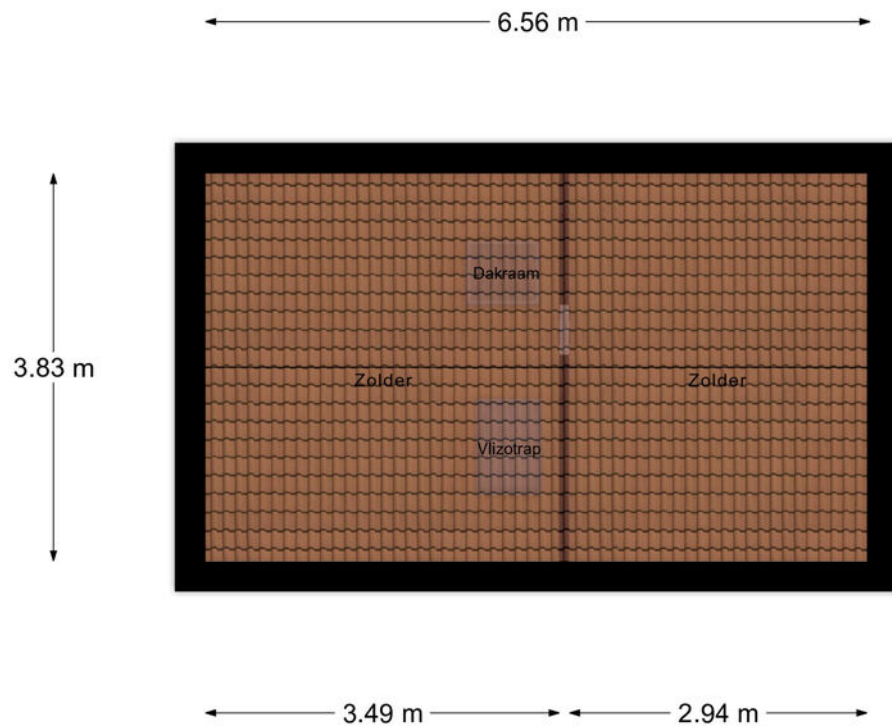




Begane Grond

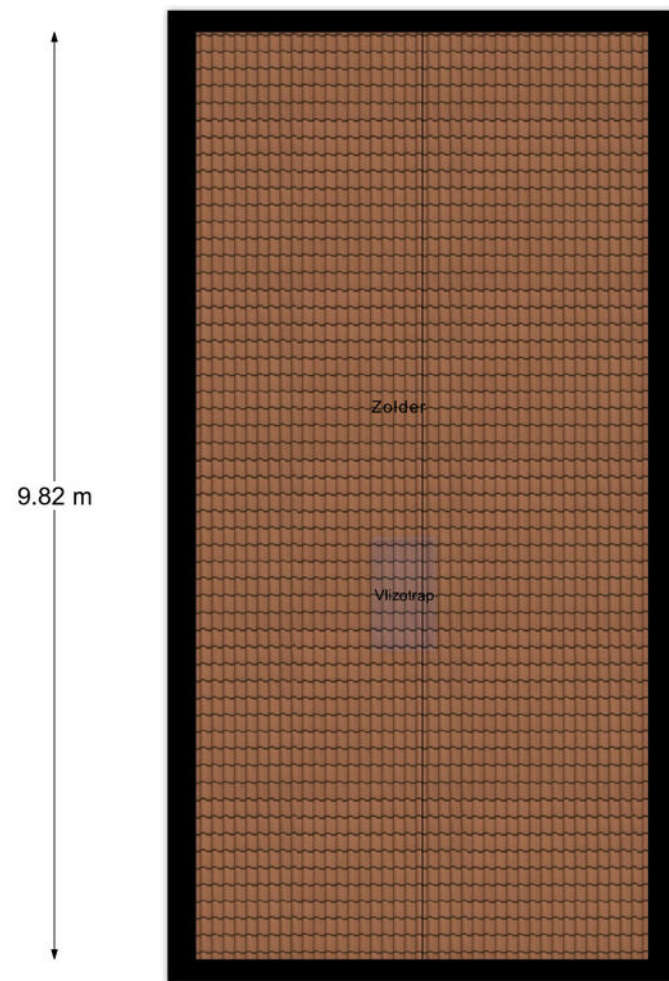


1e Verdieping



2e Verdieping





Bijgebouw Zolder

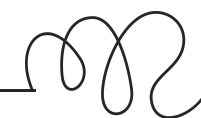


Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
pvc	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/schermbord)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Tuinpoort			x

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Mol & Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Bij Mol & Roubos Makelaardij benaderen we elke klant met een persoonlijke touch. Wij luisteren naar wat jij belangrijk vindt. Veiligheid, scholen, winkels, natuur, wat jouw prioriteiten ook zijn, wij houden er rekening mee. We bieden niet alleen een breed aanbod aan woningen, maar ook deskundig advies over de lokale vastgoedmarkt.

Bij Mol & Roubos staan jouw wensen centraal. We streven ernaar het aankopen en verkopen van een huis zo soepel en stressvrij mogelijk te maken. Met onze lokale kennis en ervaring weet je zeker dat je de beste keuze maakt.



Onze mensen



Koen
Mol

Ik hou van klimmen en schaken. Twee sporten die inzicht, creativiteit en doorzettingsvermogen vragen, precies de eigenschappen die ik ook in mijn werk inzet.



Daphne
van Maanen

Ik ben een mensenmens dat luistert naar wat er echt toe doet. Juist het persoonlijke verhaal maakt iedere aan- of verkoop uniek.



Machiel
Mol

Sinds 1997 werk ik met plezier als makelaar, de afwisseling in het vak en het contact met mensen zorgen ervoor dat ik nog steeds van mijn werk geniet.



Rowan
Pak

Samen met mijn partner en twee zoons woon ik in Geertruidenberg. Thuis is het gezellig druk, net als op mijn werk, waar ik energie haal uit de afwisseling en het contact met mensen.



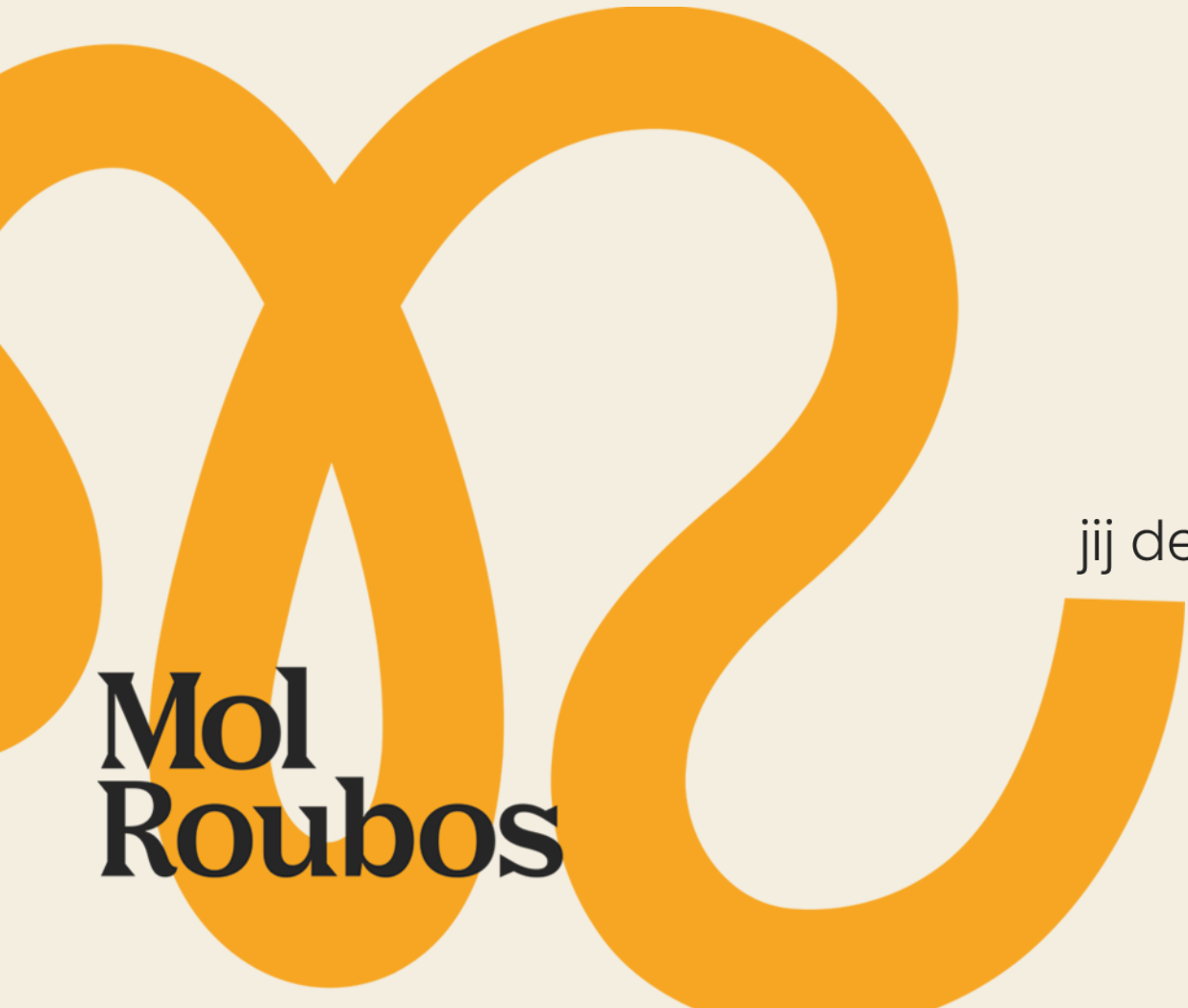
Joke
Roubos

Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



Milou
van Mook

Met ruim tien jaar ervaring in marketing, combineer ik mijn liefde voor beeld en verhaal en geniet ik van alles wat het leven kleur geeft; van festivals tot fijne etentjes.



**Mol
Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Adres

T Rond 14
4285 DE Woudrichem

Contact

0183-304689
0162-571630

Web

info@molroubos.nl
www.molroubos.nl