

Koestraat 52, Geertruidenberg



**Mol
Roubos**

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

Achter deze gevel wacht een verrassend eigentijds thuis

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





Zo de Markt op

Vanuit de Koestraat loop je zo richting de historische Markt. Oude gevels, terrassen en volop sfeer om de hoek.

Kenmerken

Type woning	Geschakelde woning
Woonoppervlakte	111 m ²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	96 m ²
Bouwjaar	1920
Energie label	C

In 2014 is de woning achter de bestaande voorgevel opnieuw opgebouwd en helemaal naar nu gebracht. Rustige kleuren, warme materialen, hoge ramen, een visgraatvloer en gashaard zorgen voor veel sfeer. Via de kamer en suite loop je door naar de woonkeuken met een in 2025 vernieuwde keukenopstelling en openslaande deuren naar de besloten stadstuin. Boven zijn drie slaapkamers, waarvan de grootste met inloopkast en badkamer en suite. En dat midden in het oude centrum, met de Markt en gezellige horeca op loopafstand én twee eigen parkeerplaatsen achter de woning.



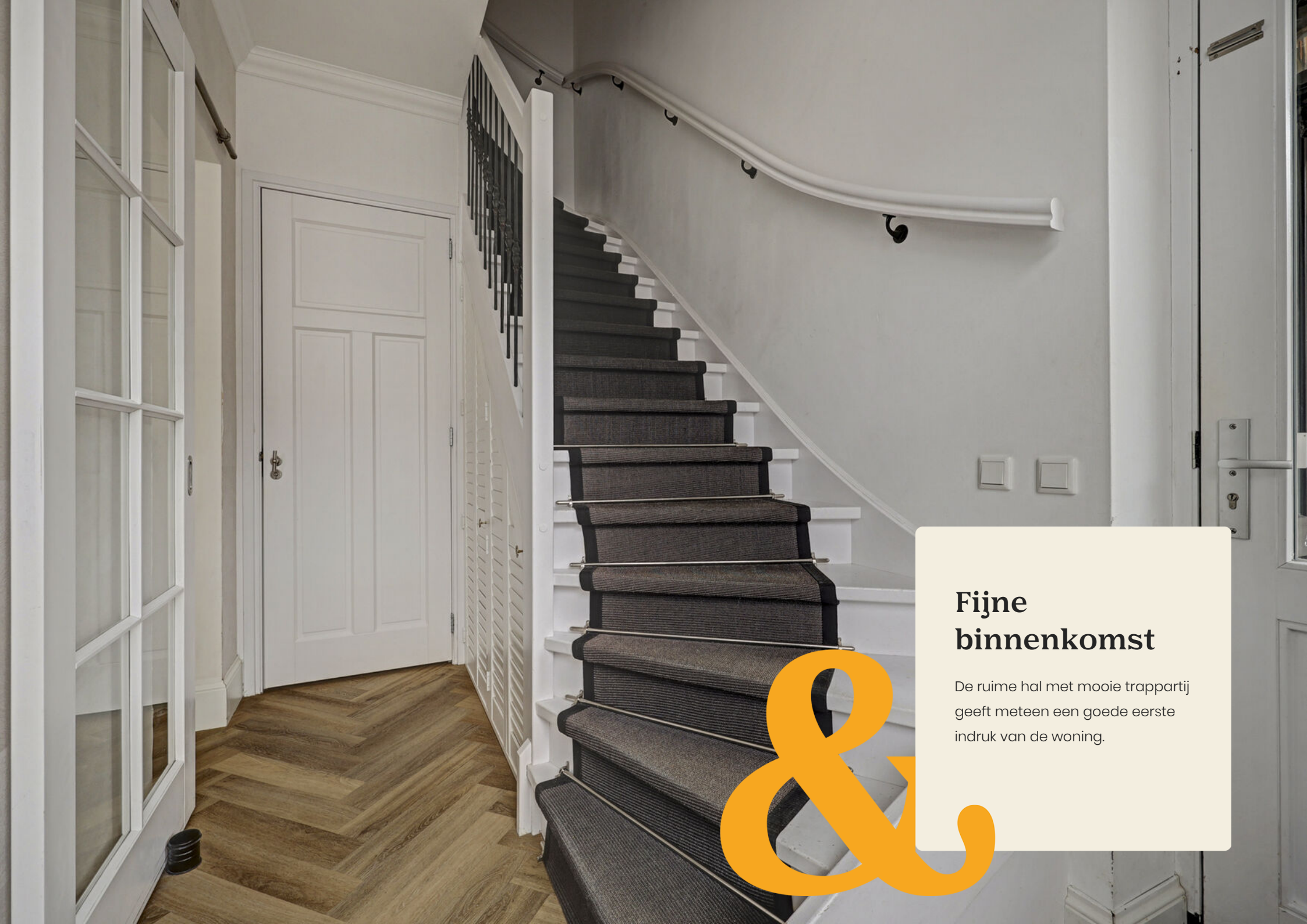
Pluspunten



- + Historisch centrum
- + In 2014 opnieuw opgebouwd
- + Hoog afwerkingsniveau
- + Sfeervolle woonkamer
- + Kamer en suite
- + Keukenopstelling 2025
- + Vloerverwarming beneden
- + Drie slaapkamers
- + Besloten stadstuin
- + Twee parkeerplaatsen







Fijne binnenkomst

De ruime hal met mooie trappartij
geeft meteen een goede eerste
indruk van de woning.



Sfeervol wonen

Hoge ramen, de visgraatvloer en gashaard geven deze ruimte veel warmte. De kamer en suite verbindt de woonkamer mooi met de woonkeuken.





“

Warm, rustig en met oog
voor detail.

”



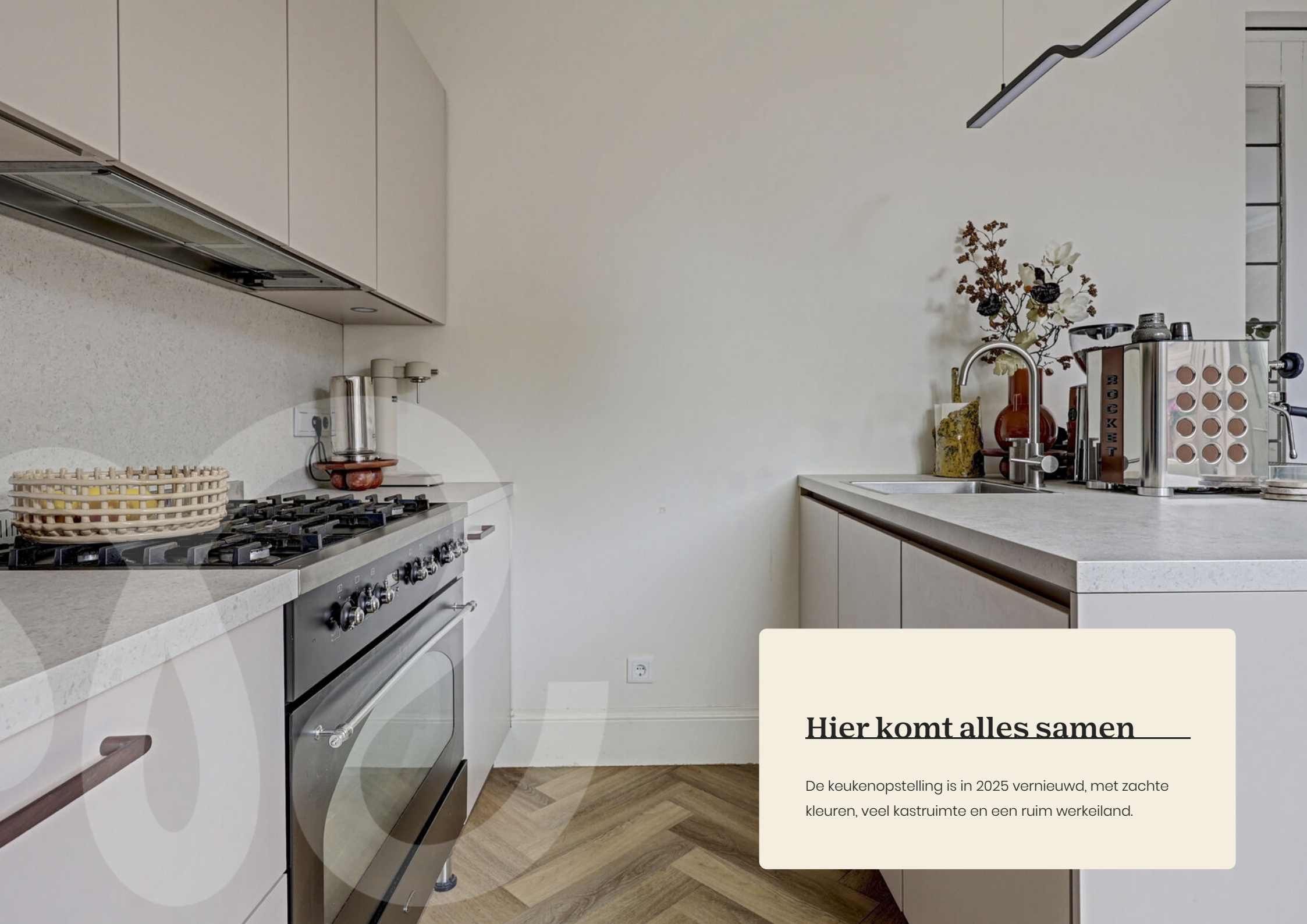


Samen aan tafel

Een fijne eethoek, mooi tussen de keuken en woonkamer en met veel licht van buiten.







Hier komt alles samen

De keukenopstelling is in 2025 vernieuwd, met zachte kleuren, veel kastruimte en een ruim werkeiland.



“

Koken, koffie, buiten.
Alles loopt hier mooi
in elkaar over.

”







Fijne werkplek

Een lichte, praktische kamer
die nu prettig is ingericht
als werkplek.



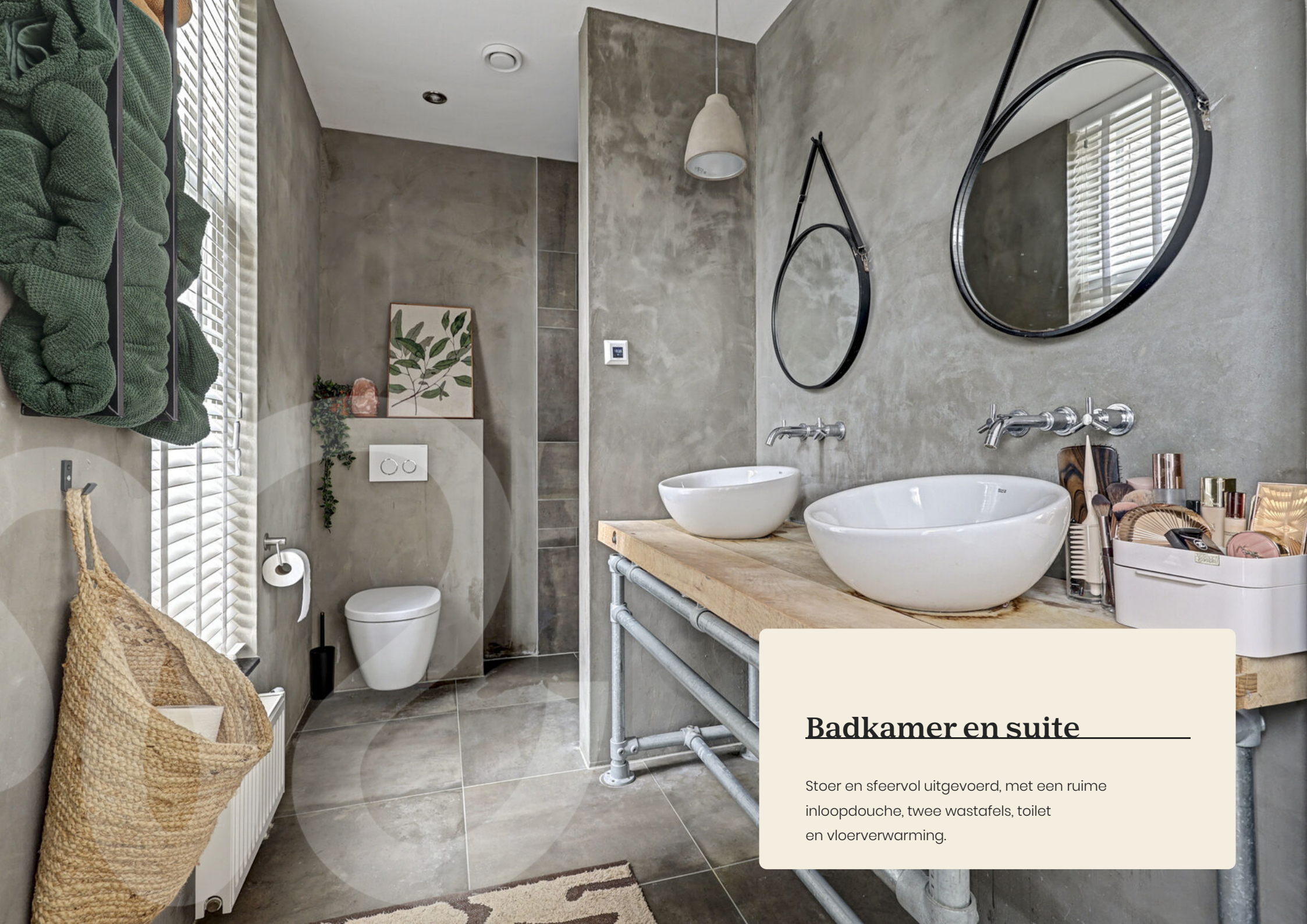


Alles bij de hand

Een ruime slaapkamer met veel licht, een eigen inloopkast en direct toegang tot de badkamer en suite.







Badkamer en suite

Stoer en sfeervol uitgevoerd, met een ruime inloopdouche, twee wastafels, toilet en vloerverwarming.





Een eigen plek buiten

Besloten en sfeervol, met een fijne plek om buiten te zitten en direct toegang tot de achterom.

“

**Twee eigen parkeerplaatsen
achter de woning. Midden in het
centrum een groot pluspunt.**

”



Hun verhaal



Thuis bij de verkoper

“Wij zijn destijds echt gevallen voor de charme van het huis. De glas-in-looddeuren, hoge plafonds, gashaard, het vele daglicht en het straatbeeld spraken ons meteen aan. Ook de ligging is heel fijn. Je loopt zo de Markt op, er wordt veel georganiseerd en eigenlijk ligt alles dichtbij.

De eettafel is voor ons echt de plek die het meest als thuis voelt. Daar beginnen we de dag, spelen we spelletjes en zitten we samen terwijl er gekookt wordt. Bij mooi weer zetten we de deuren naar de patio open. Dit is voor ons gewoon het fijnste plekje in huis.

De eerste verjaardag van onze dochter blijft ons altijd bij. We waren net verhuisd en mochten hier daarna nog zeven verjaardagen vieren. Met kerstavond sliepen we altijd in de woonkamer bij de gashaard. Knusser dan dat wordt het bijna niet.

Aan de nieuwe bewoners willen we vooral meegeven om hier volop van te genieten. Zet op warme dagen de deuren open, trek op koude dagen de glas-in-looddeuren dicht en de gashaard aan.

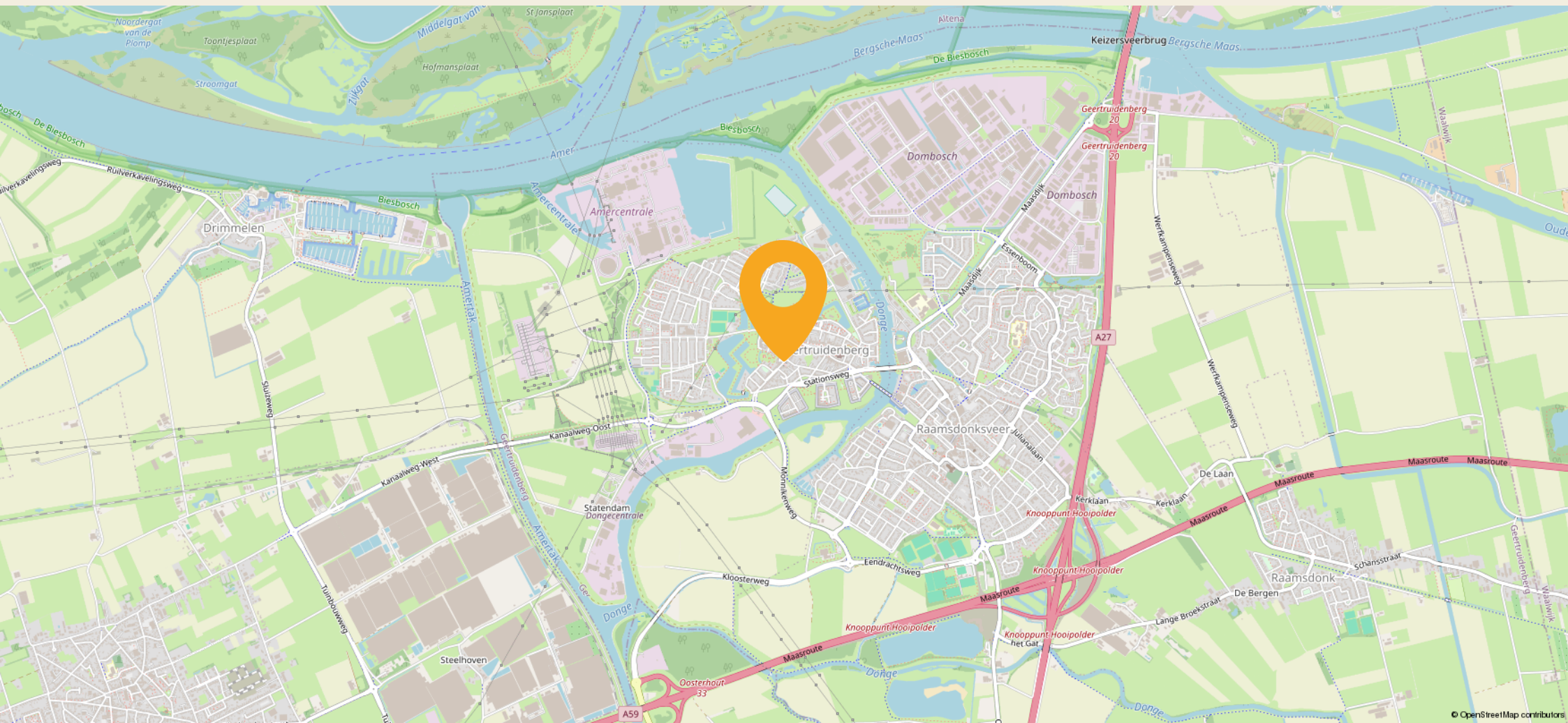
Loop regelmatig een rondje door de kern en geniet van deze bijzondere plek.”



Locatie *van de woning*

Scholen, supermarkten en sportvoorzieningen zijn dichtbij.

Via de A27 en A59 rijd je bovendien snel richting Breda, Utrecht en Den Bosch.



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.

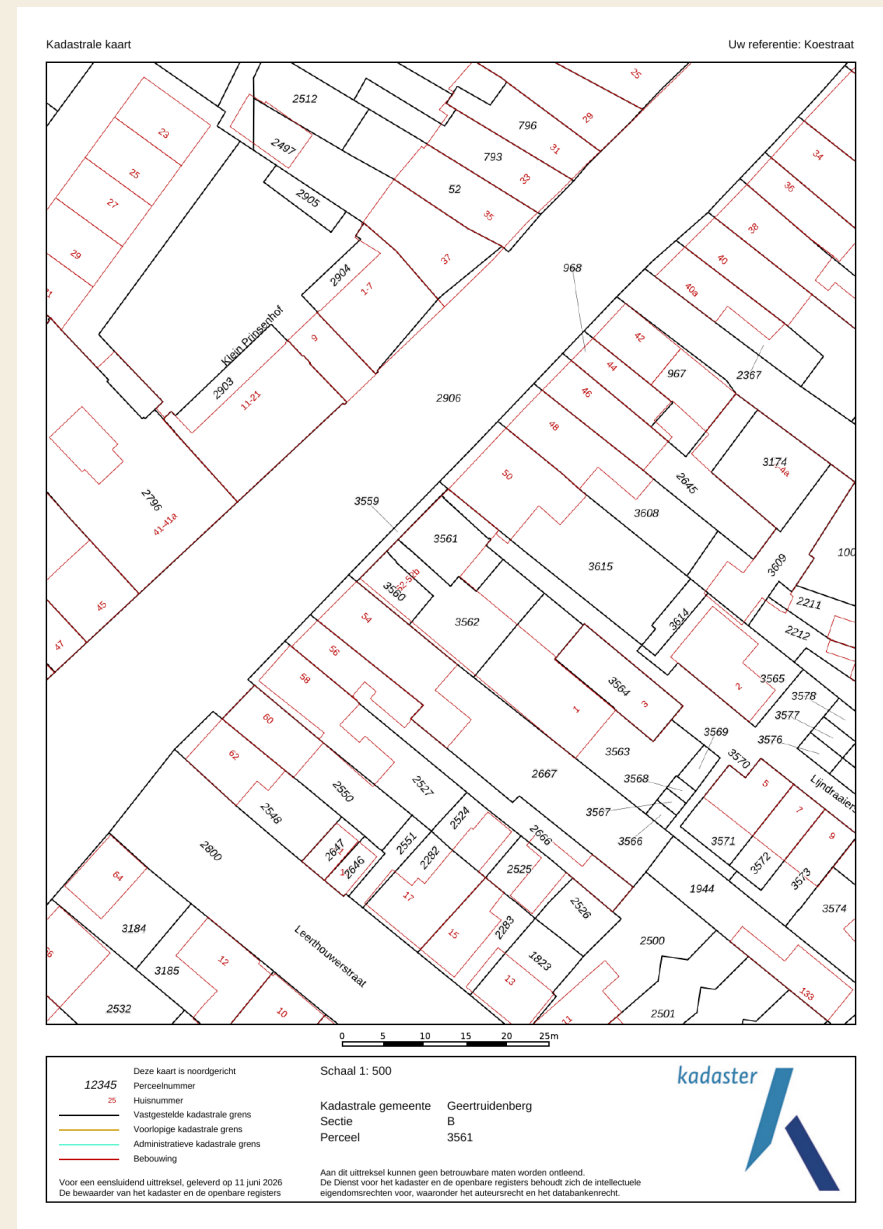
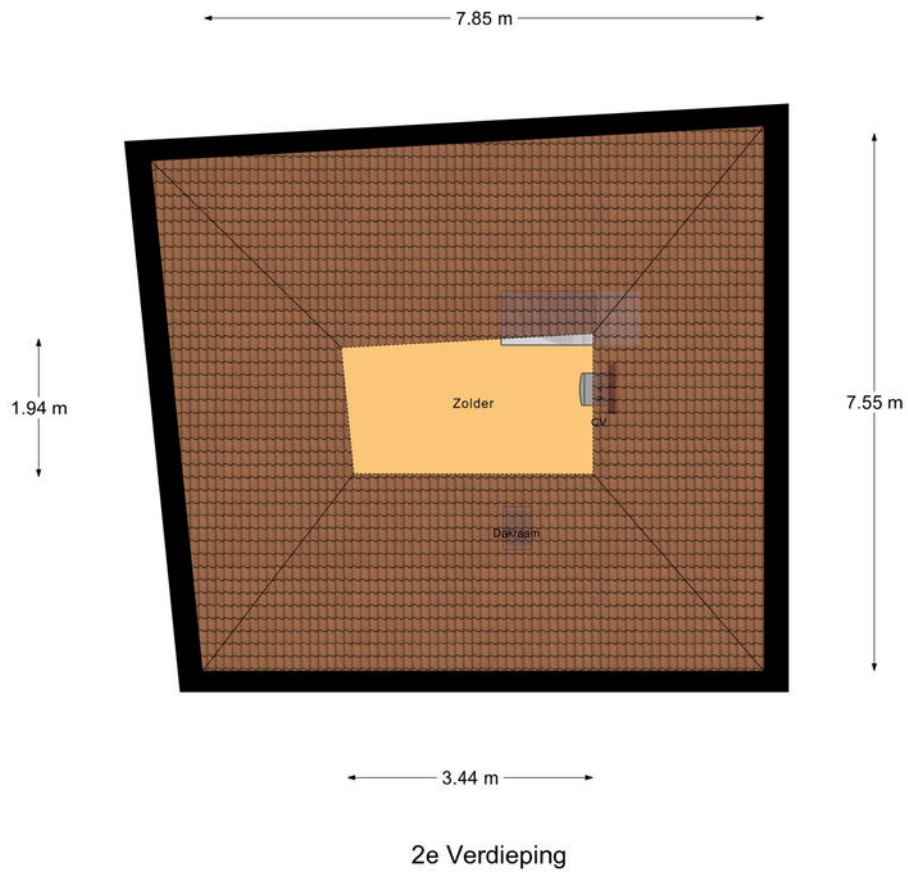




Begane Grond



1e Verdieping



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	
(/losse) kasten, legplanken			
vitrinekasten in de keuken			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
gordijnen kinderkamer		x	
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		

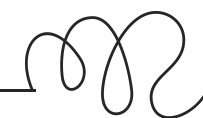
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	x		
Magnetron			x
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Lijst van zaken

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

Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
priklicht buiten (snoer)		x	
Vlaggenmast(houder)	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

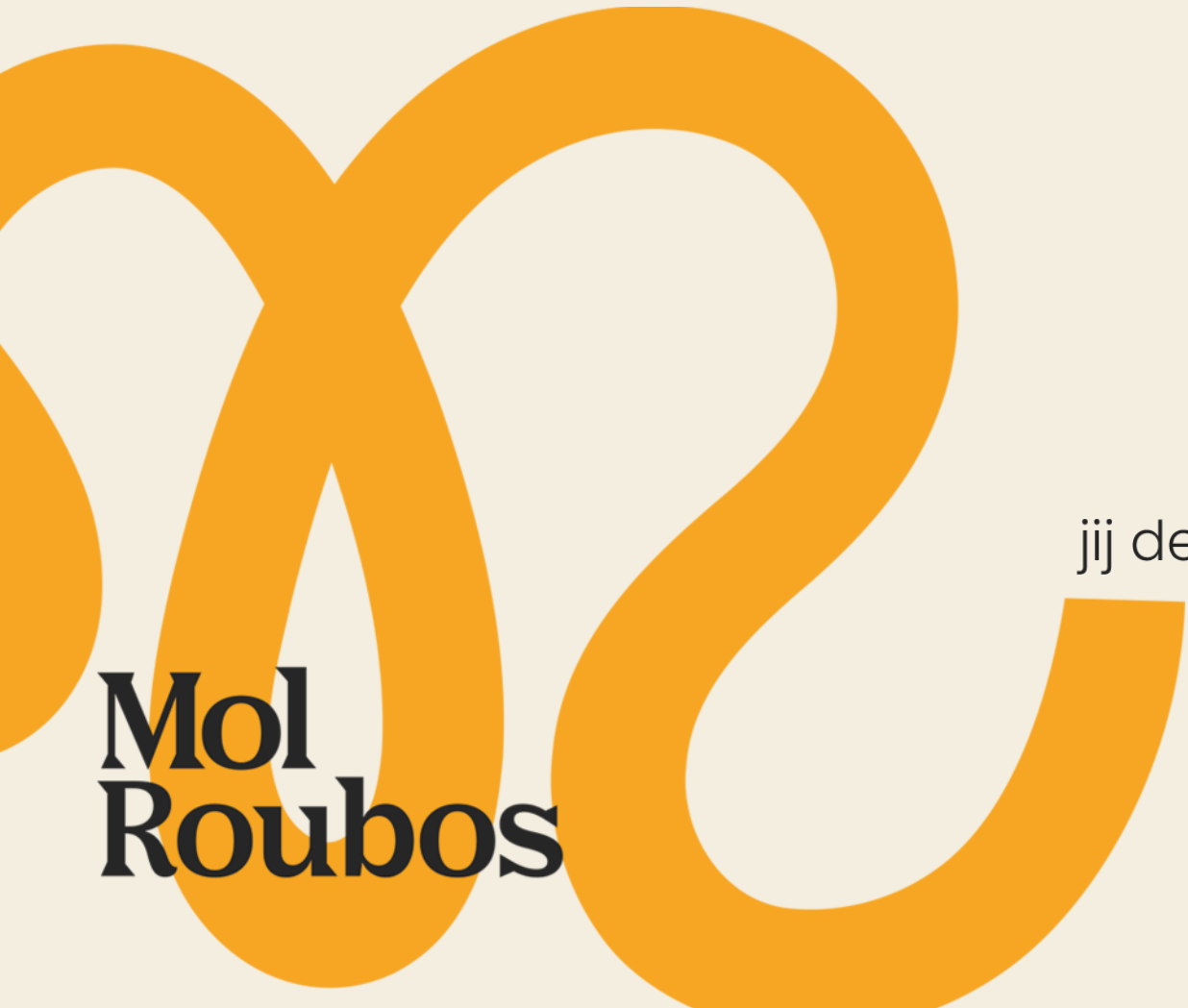
Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



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