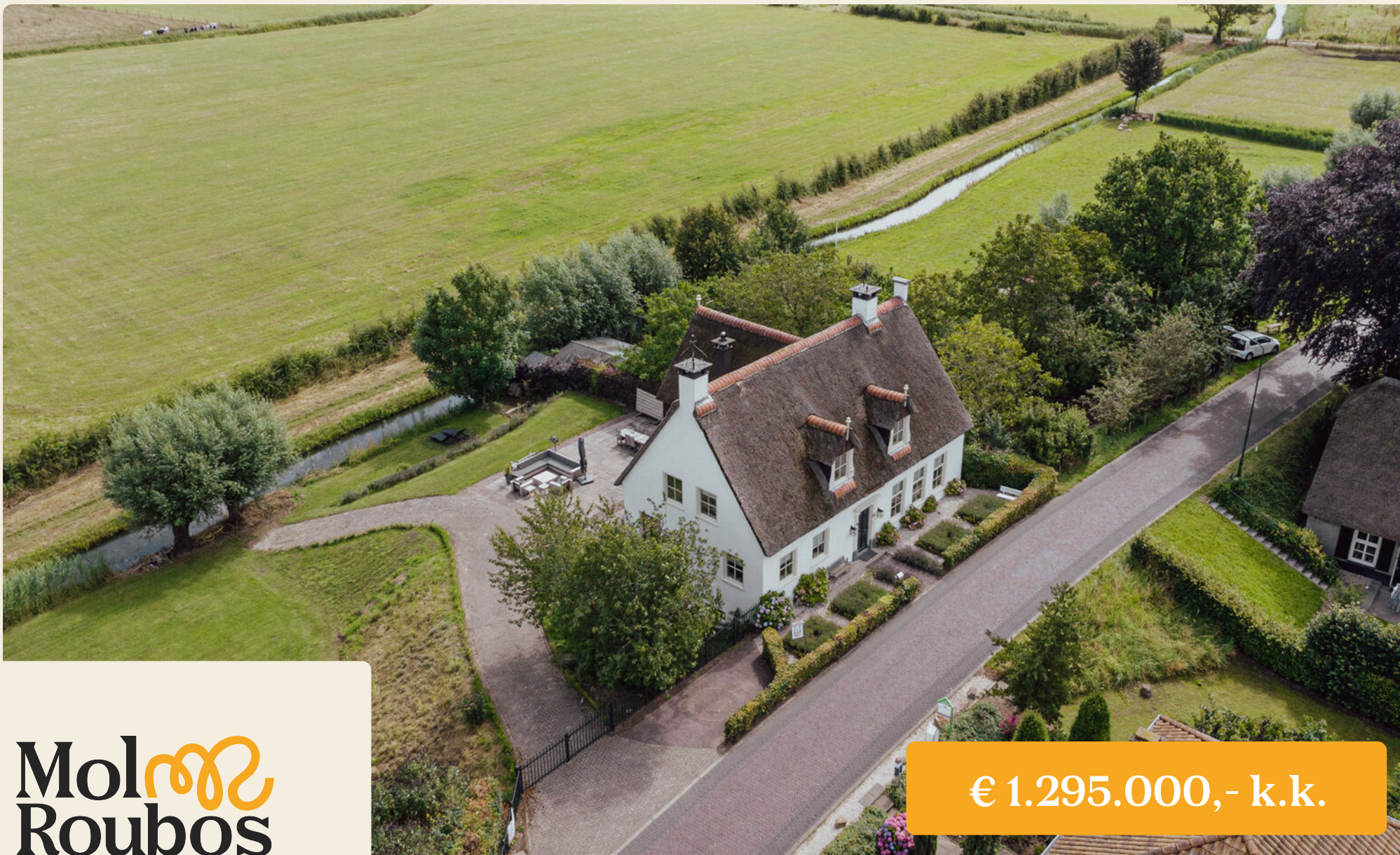


Maasdijk 17, Rijswijk (nb)



Mol
Roubos

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

€ 1.295.000,- k.k.

Welkom in deze sfeervolle villa met fantastisch uitzicht

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





Vrij en landelijk wonen

Word iedere ochtend wakker met dit waanzinnige uitzicht.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	383 m ²
Aantal slaapkamers	8
Perceeloppervlakte	2080 m ²
Bouwjaar	1930
Energie label	B

Een vrijstaande villa gelegen aan de oude Maasdijk. Vanuit de keuken en woonkamer een prachtig uitzicht over een natuurgebied, ingeklemd tussen de genoemde dijk en de fietsdijk. Een verstilt stukje natuur. Achter de fietsdijk ligt de afgedamde Maas. Een plek waar het plezierig recreëren is met strandjes, zwembad en uitzicht op slot Loevestein.

De woning uit 1930 is in 2012 nagenoeg gesloopt en daarna opnieuw op- en aangebouwd onder begeleiding van architect Frank Rutijter. Het is daarbij voorzien van een nieuwe rietgedekte kap. Het resultaat is een prachtig, vrijwel nieuw woonhuis, gebouwd met eersteklas materialen.





Pluspunten

- + Zeer ruime villa
- + Geweldig uitzicht
- + Energielabel B
- + 8 kamers
- + Hoogwaardige bouw kwaliteit
- + Volledig gemoderniseerd
- + Groot perceel
- + Overkapping/buitenkeuken
- + Inpandig kantoor



“

Een warme, behaaglijke plek
waar je je snel thuisvoelt

”



Altijd warmte in huis

Deze klassieke keuken is voorzien van een luxe
AGA-fornuis.





Brabants landschap

Dit stuk uiterwaarde wordt beheerd
door het Brabants Landschap en
begrasd door koeien en reetjes.

“

Vanuit de keuken loop je door de hal aan de voor- of achterkant van het huis naar de woonkamer.

”

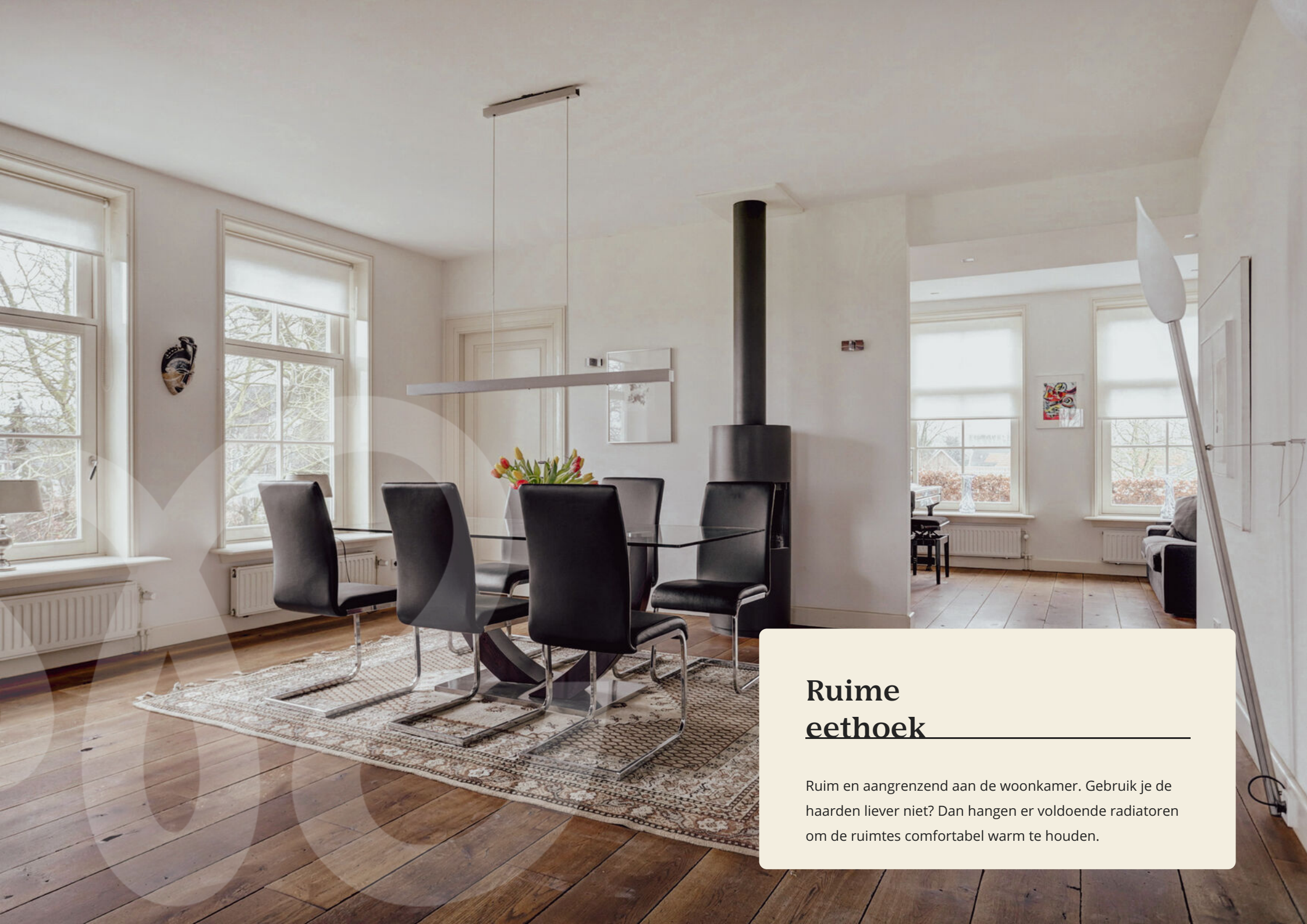




Een knusse winter

Ondanks de grootte van het huis, blijft de woonkamer knus. De open balkenstructuur, de goede isolatie en haard maken dit een heerlijke plek om tot rust te komen.





Ruime eethoek

Ruim en aangrenzend aan de woonkamer. Gebruik je de haarden liever niet? Dan hangen er voldoende radiatoren om de ruimtes comfortabel warm te houden.















Klassieke slaapkamer

Alsof je in een oude bedstee slaapt.

“

Zoals alle ruimten, is ook deze
badkamer mooi afgewerkt en van
alle gemakken voorzien

”









Ruime zolder

Een 'personal gym',
hobbykamer of natuurlijk een
extra slaapkamer.





Overkapping



Ook onder het overdekte gedeelte is het goed toeven. In de zomer zit je hier heerlijk in de schaduw en het hele jaar door kun je de barbecue of buitenkeuken aanzetten om samen gezellig te eten.

Met uitzicht over de uiterwaarden is het een fijne plek om te ontspannen. Je loopt bovendien zo het souterrain in, dus ook praktisch is het perfect: geen gesjouw met stoelen of spullen, alles is binnen handbereik.















's Avonds

Het rivierenlandschap tijdens de ondergaande zon blijft een prachtig plaatje





Locatie *van de woning*

De woning is prachtig gelegen aan de meanderende afgedamde Maas. De rustige ligging aan de dijk biedt veel privacy en een gevoel van vrijheid, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

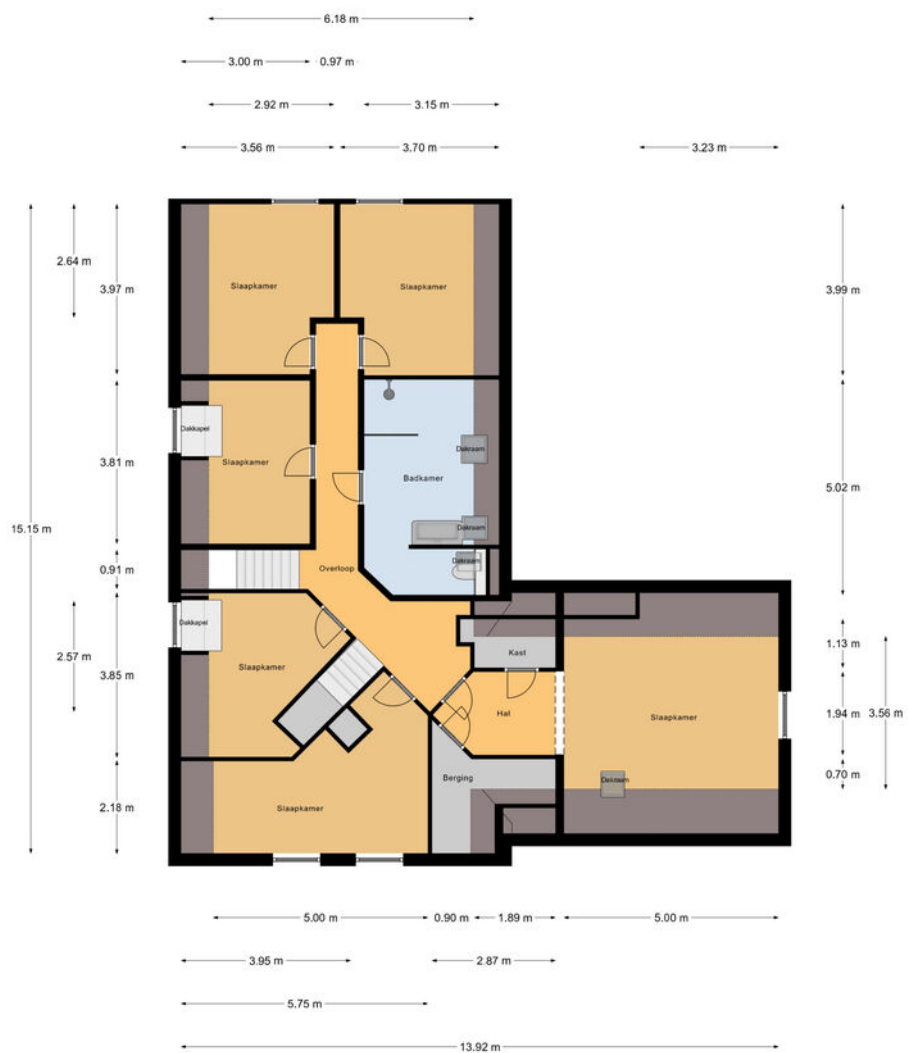




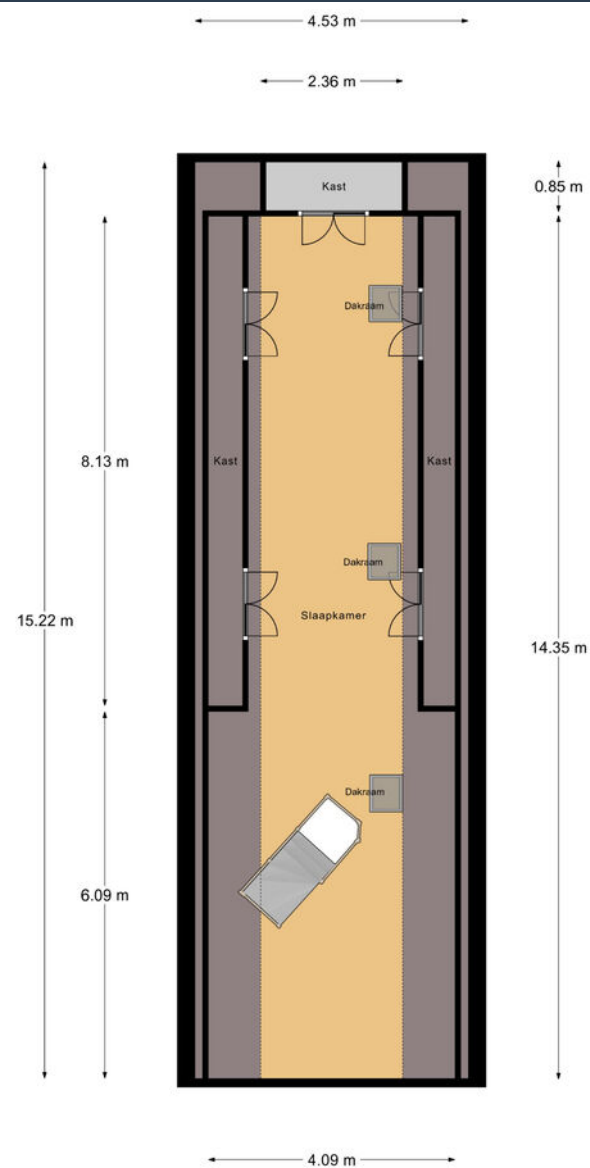
Souterrain



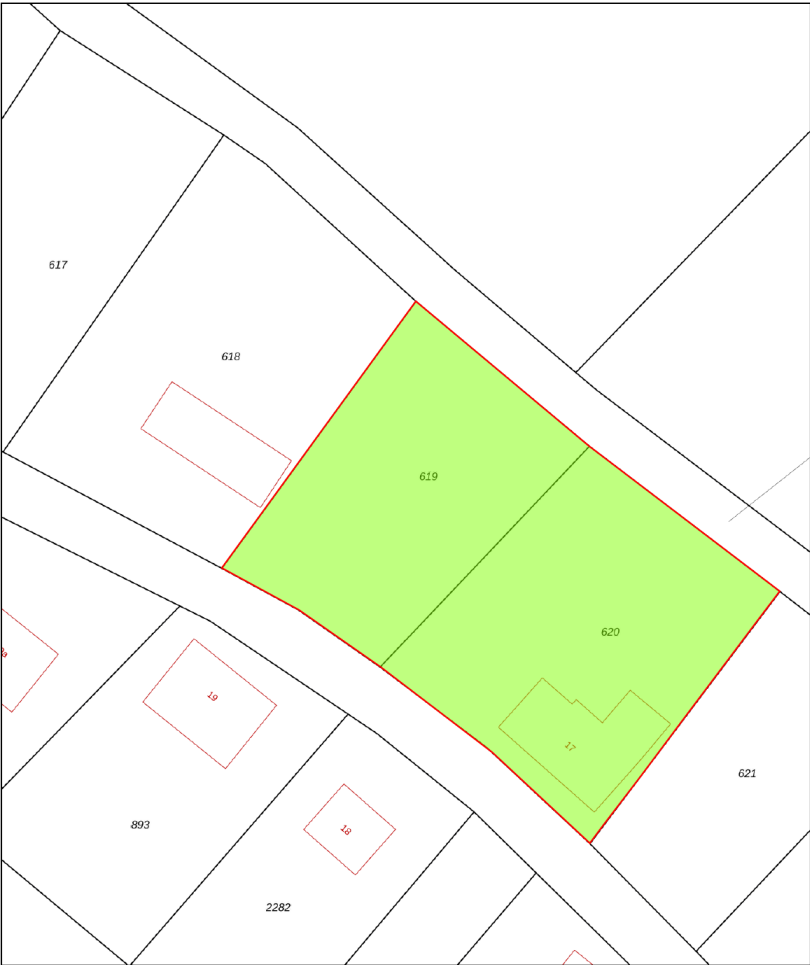
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem
Sectie H
Perceel 619

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024
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.

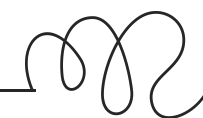
Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Rolgordijnen	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
(Sier)hek	x		



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.



Wat je van ons mag verwachten

Eerlijk en helder advies, altijd afgestemd op jouw situatie

Persoonlijke begeleiding van de eerste bezichtiging tot de laatste handtekening

Rust en overzicht, ook als het spannend wordt

Kennis van zaken, ondersteund door het NVM-keurmerk en voortdurende bijscholing

Geen haast, geen ruis, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

1 mei 2025

★ 9,5 / 10

Wilhelminastraat 9

Contact met Tanja verliep goed, werden goed op de hoogte gehouden bij de verkoop. Hebben bij haar ook ons nieuwe huis aangekocht en werden goed geholpen. Niet op dringerig en werd de tijd voor je genomen. Daardoor hebben we ook besloten om ons huis via haar te verkopen.



Share

2 april 2025

★ 9 / 10

Waterlinie 130

superfijne ervaring met deze makelaar, goede begeleiding en vooral duidelijkheid wat betreft het hoe en wat bij de verkoop van onze woning. Koen bedankt



Share

18 februari 2025

★ 10 / 10

Wilhelminasluis 3

Het contact met de makelaar was prima. We zijn bij het hele proces van verkoop heel goed geholpen. Het presenteren van ons huis op de website van de makelaar en op Funda was erg goed. Het heeft zeker bij gedragen aan de vele bezichtigingen van ons huis.



Share

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.



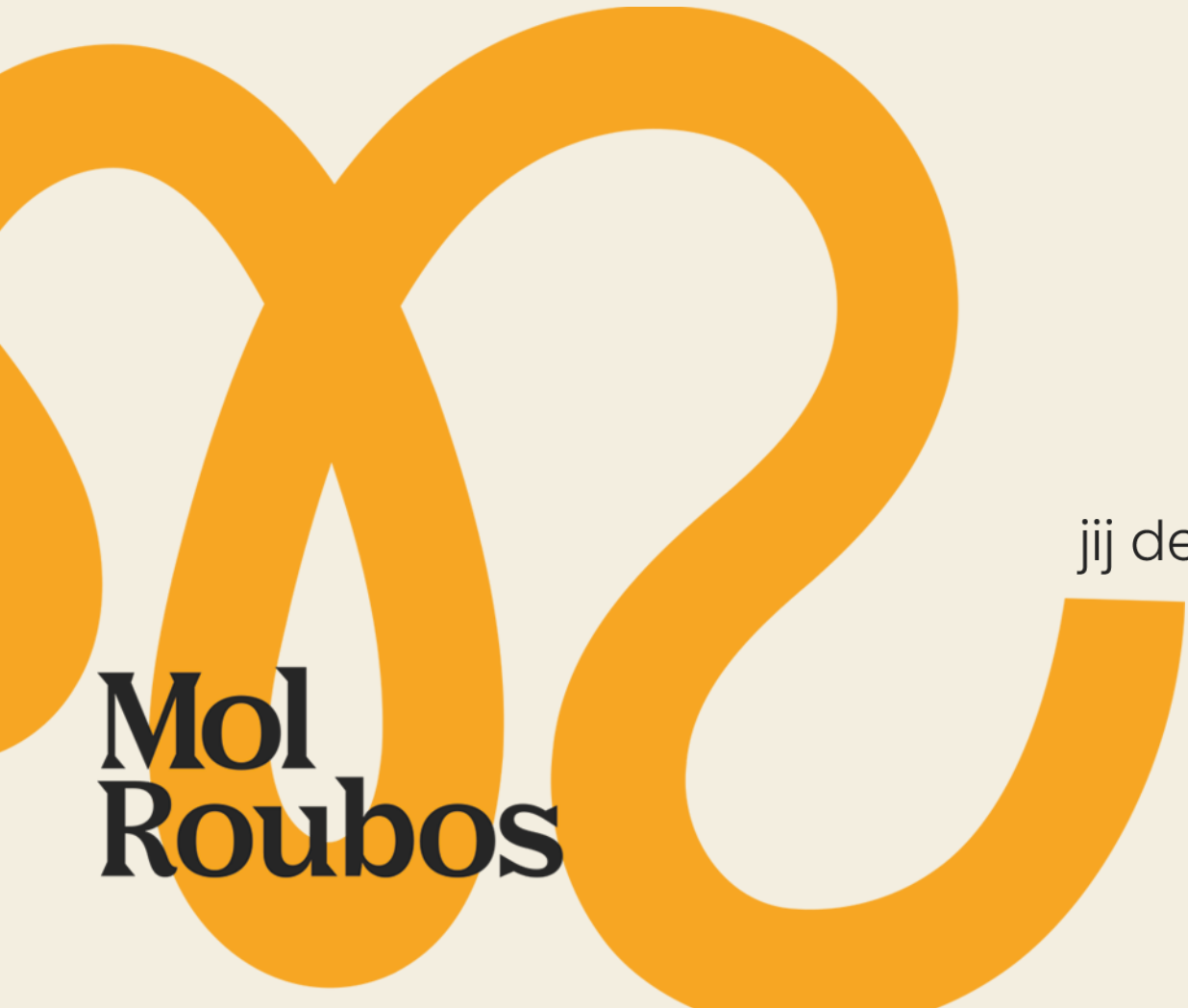
Joke
Roubos

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