

Burgemeester van der Lelystraat 103, Woudrichem



Mol
Roubos

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

€ 1.150.000,- k.k.

Karaktervolle woning met bijgebouw en paardenstallen

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 – 19601206 | koen@molroubos.nl





Altijd plek voor de deur

Handig en ruim: parkeren doe je hier gewoon op eigen terrein.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	209
Aantal slaapkamers	5
Perceeloppervlakte	8670 m²
Bouwjaar	1921
Energie label	*

Meer dan alleen een huis

Hier koop je niet alleen een huis, maar een plek vol mogelijkheden. Een karaktervolle woning met tuin, bijgebouw en paardenstallen.

Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen hier direct mogelijk.

Het bijgebouw kan dienen als mantelzorgwoning, gastenverblijf of B&B.

En met ruimte voor paarden, een praktijk of atelier is dit een plek die je naar eigen wens kunt invullen.

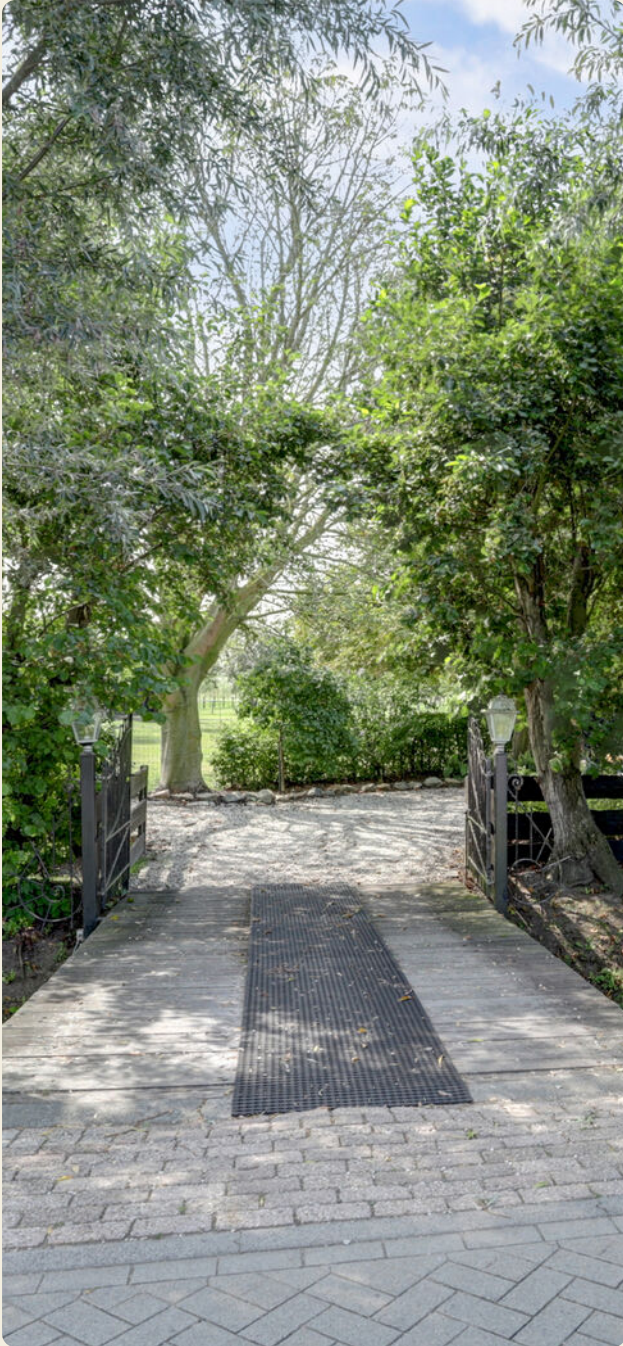




Pluspunten

- + Vrijstaand karaktervol
- + Weids uitzicht
- + Bijgebouw vol opties
- + Authentieke details
- + Hoge plafonds
- + Sfeervolle woonkeuken
- + Gelijkvloers wonen
- + Grote tuin
- + Paarden aan huis
- + Zonnepanelen aanwezig





“

Alles om je heen ademt
rust en ruimte

”





Woonkamer met uitzicht

Licht en ruimte door de schuifpui naar de tuin.
En soms kijkt de alpaca even nieuwsgierig mee.

“

Warm en huiselijk, met houtkachel
en sfeervolle keuken

”





Hart van het huis

De keuken heeft een landelijke, warme uitstraling. Door de vide ervaar je hier extra licht en ruimte.

“

Comfort en privacy op de begane
grond, met slaapkamer en
badkamer samen

”



“

Een badkamer die alles heeft
voor dagelijks gemak

”









Tuin rondom het huis

Veel tuin, veel vrijheid: altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw.







Het bijgebouw

Met eigen oprit en parkeerplek.
Klaar voor gasten, zorg of B&B.

“

Een plek om naar eigen
wens in te vullen

”





Licht en uitzicht

Zonnig en licht, met uitzicht op de tuin.

Via de deur stap je zo het terras met overkapping op, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



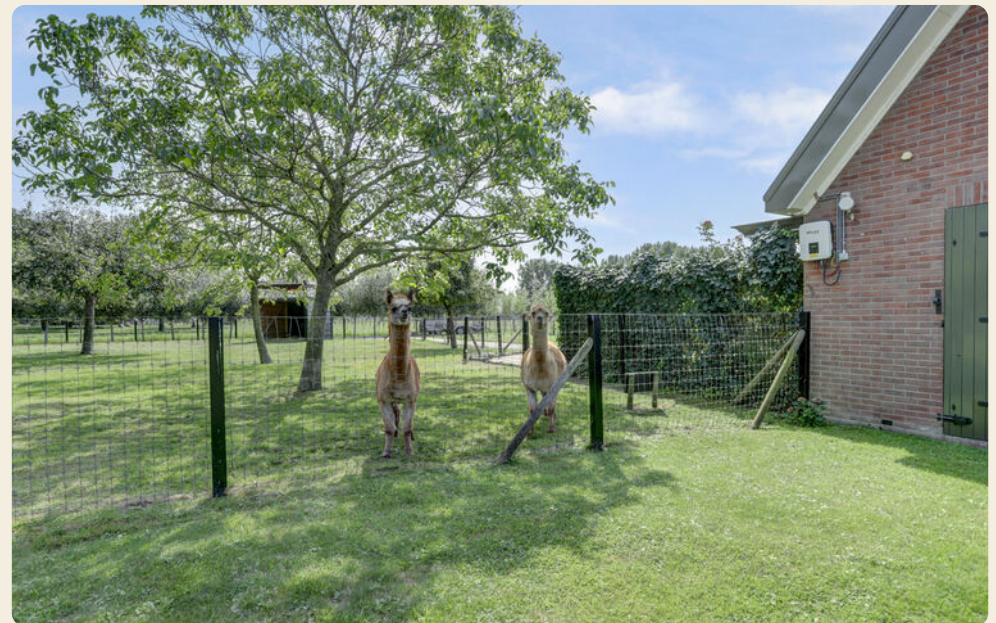




“

Vrijstaand en omringd door
groen en privacy

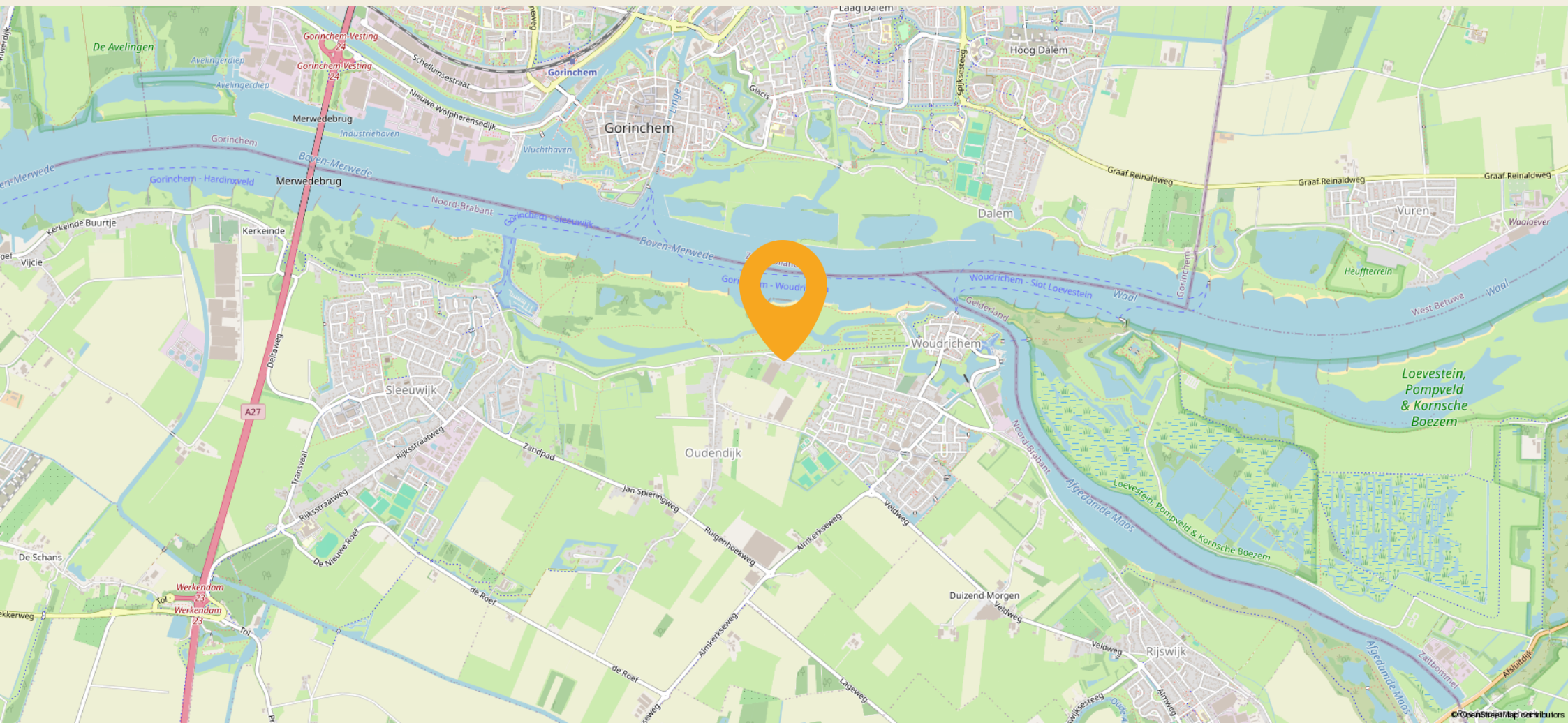
”



Locatie *van de woning*

De woning ligt rustig en vrij, vlak bij de Afgedamde Maas.

Een groene plek met rust en ruimte, maar toch met winkels dichtbij.



Vestingstad aan de rivieren

Thuis in Woudrichem



Woudrichem ligt op een unieke plek aan het water, waar de Merwede en de Afgedamde Maas samenkomen. Deze historische vestingstad maakt deel uit van de Hollandse Waterlinie en kent een rijke geschiedenis die

teruggaat tot de middeleeuwen. Ooit groeide de stad uit rond een tolplaats aan het water, later versterkt met wallen, bastions en een stadswal die vandaag de dag nog grotendeels intact zijn.



Je woont hier rustig en groen

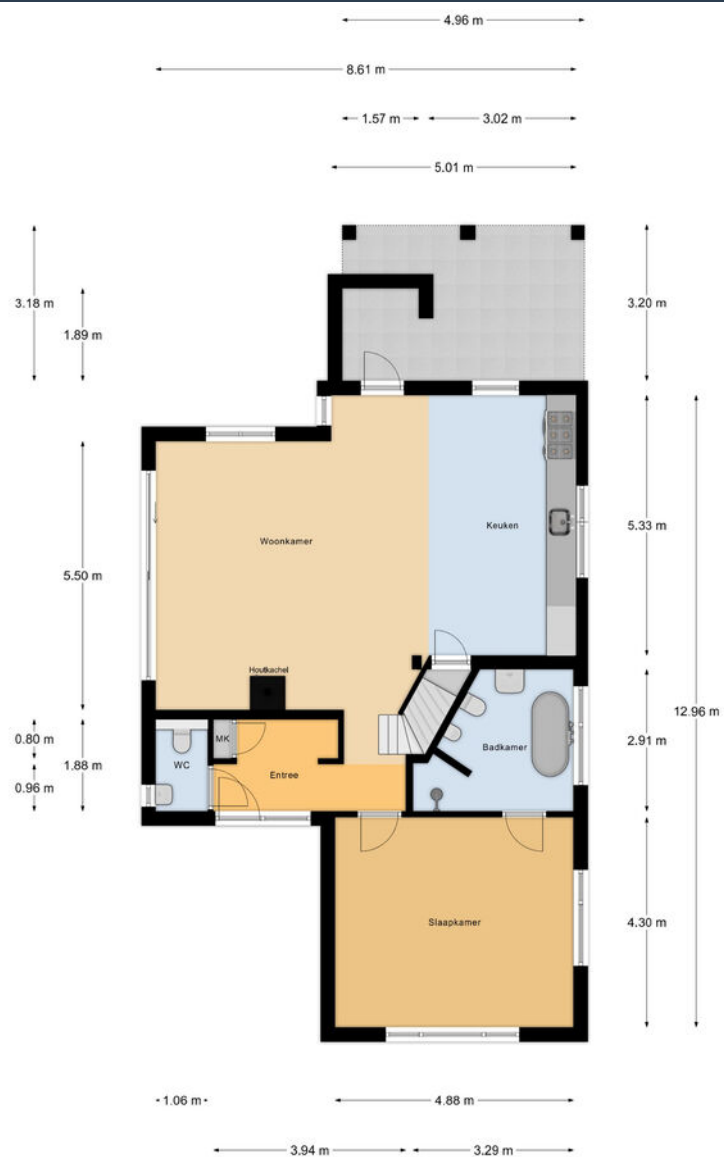
Binnen de vesting vindt je monumentale panden, smalle straatjes, ambachtelijke winkeltjes en gezellige terrassen. De Martinuskerk en de visafslag herinneren aan het maritieme verleden.

De ligging aan het water nodigt uit tot wandelen, fietsen en varen. In de historische haven meren fiets- en voetveren aan die Woudrichem verbinden met Gorinchem, Slot Loevestein en de overkant van de Biesbosch. Nationaal Park De Biesbosch ligt bovendien op korte afstand en maakt de omgeving aantrekkelijk voor natuurliefhebbers.

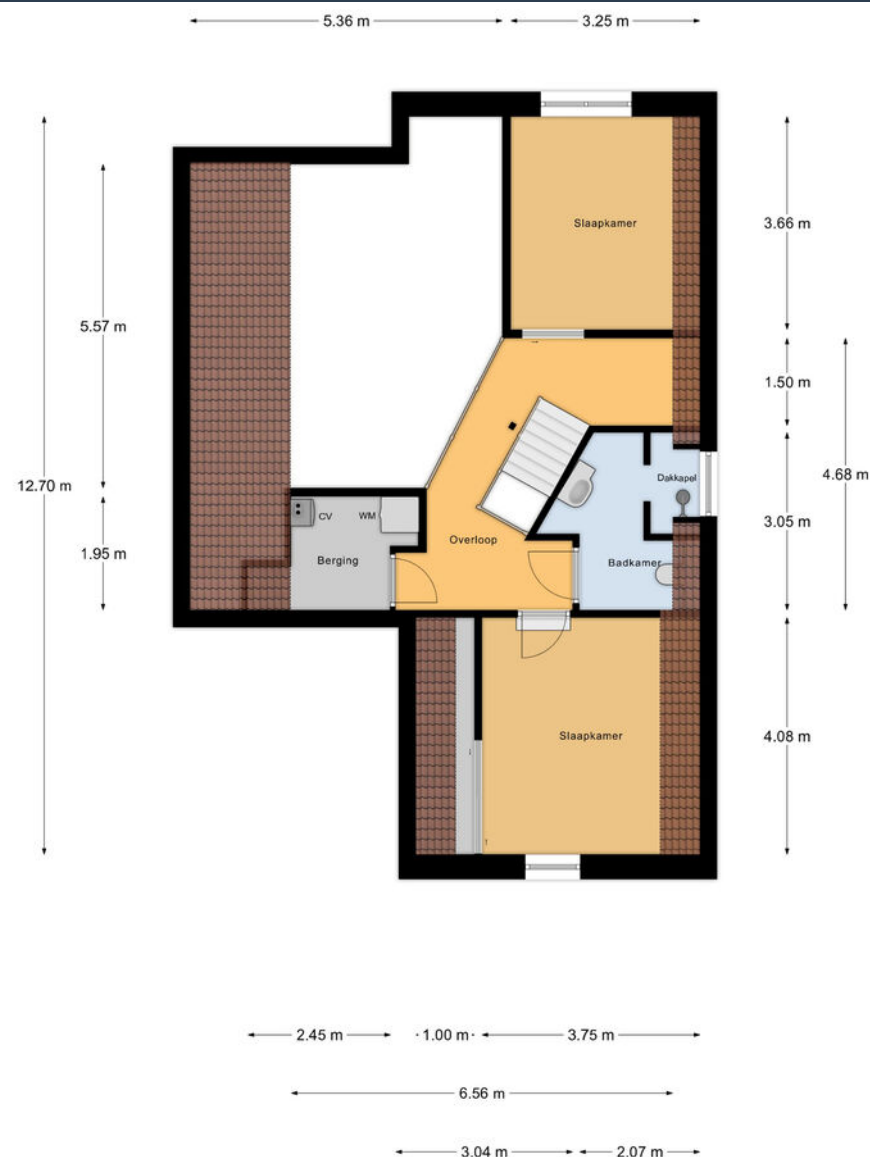
Woudrichem bruist van de lokale tradities. Tijdens de jaarlijkse Visserijdagen staat het oude ambacht van zalmvisserij centraal, met demonstraties, streekproducten en activiteiten aan de haven. Daarnaast zijn er door het jaar heen markten, concerten en evenementen op de vestingwal.

Woudrichem is goed bereikbaar via de A27 en A15. Je woont hier rustig en groen, met voorzieningen zoals scholen, sportclubs en winkels op fietsafstand.

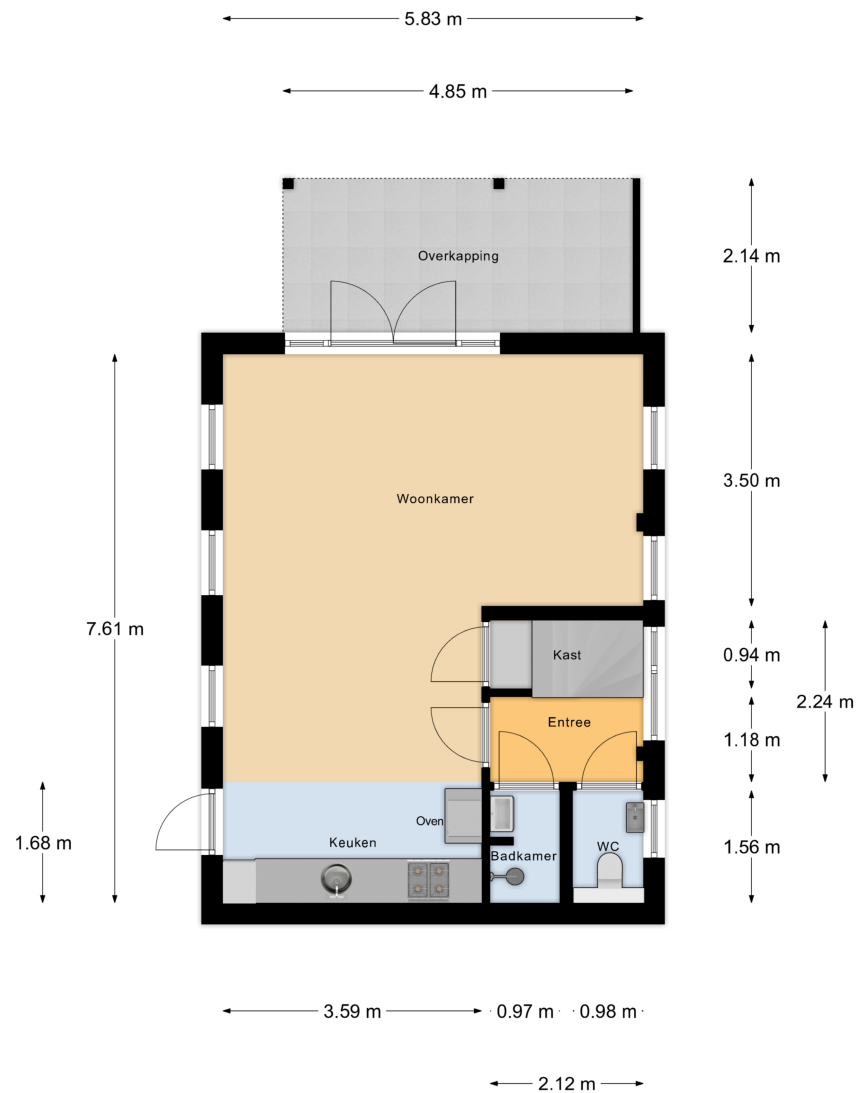




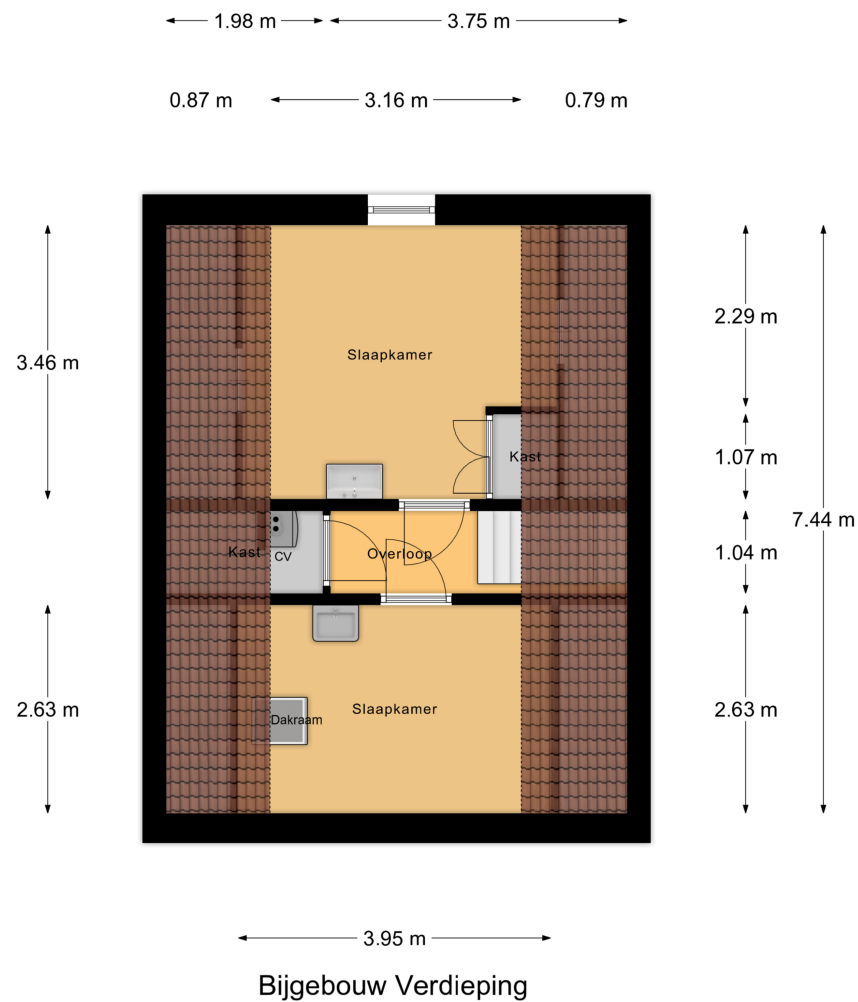
Begane Grond



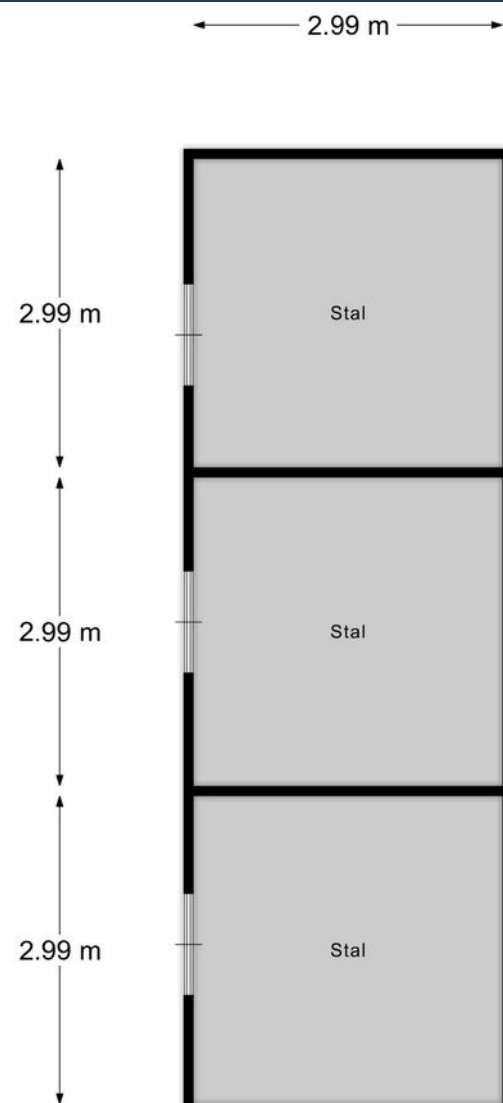
1e Verdieping



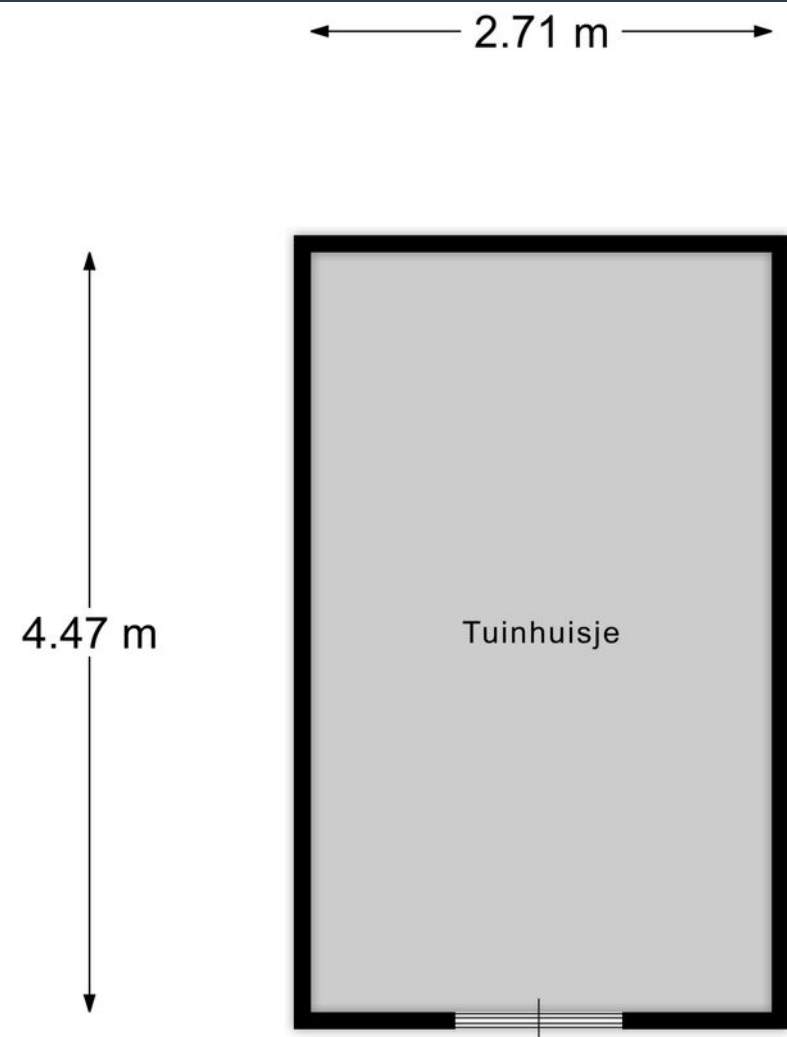
Bijgebouw Begane Grond



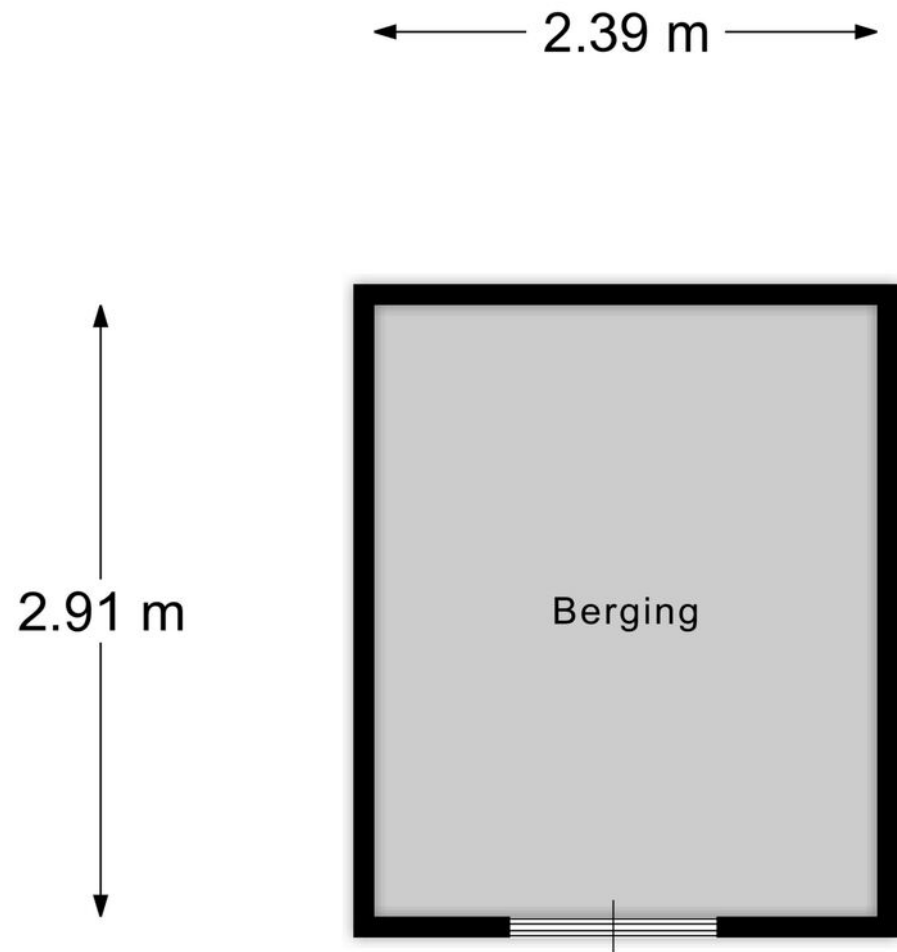
Bijgebouw Verdieping



Paardenstallen



Tuinhuisje



Berging



Begane Grond Tuin



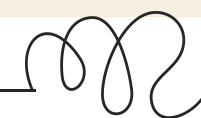
Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
groot wiel lamp woonkamer			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rol gordijnen			x
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Design radiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemersschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuin huis/berging		x	
(Sier)hek	x		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

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.



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

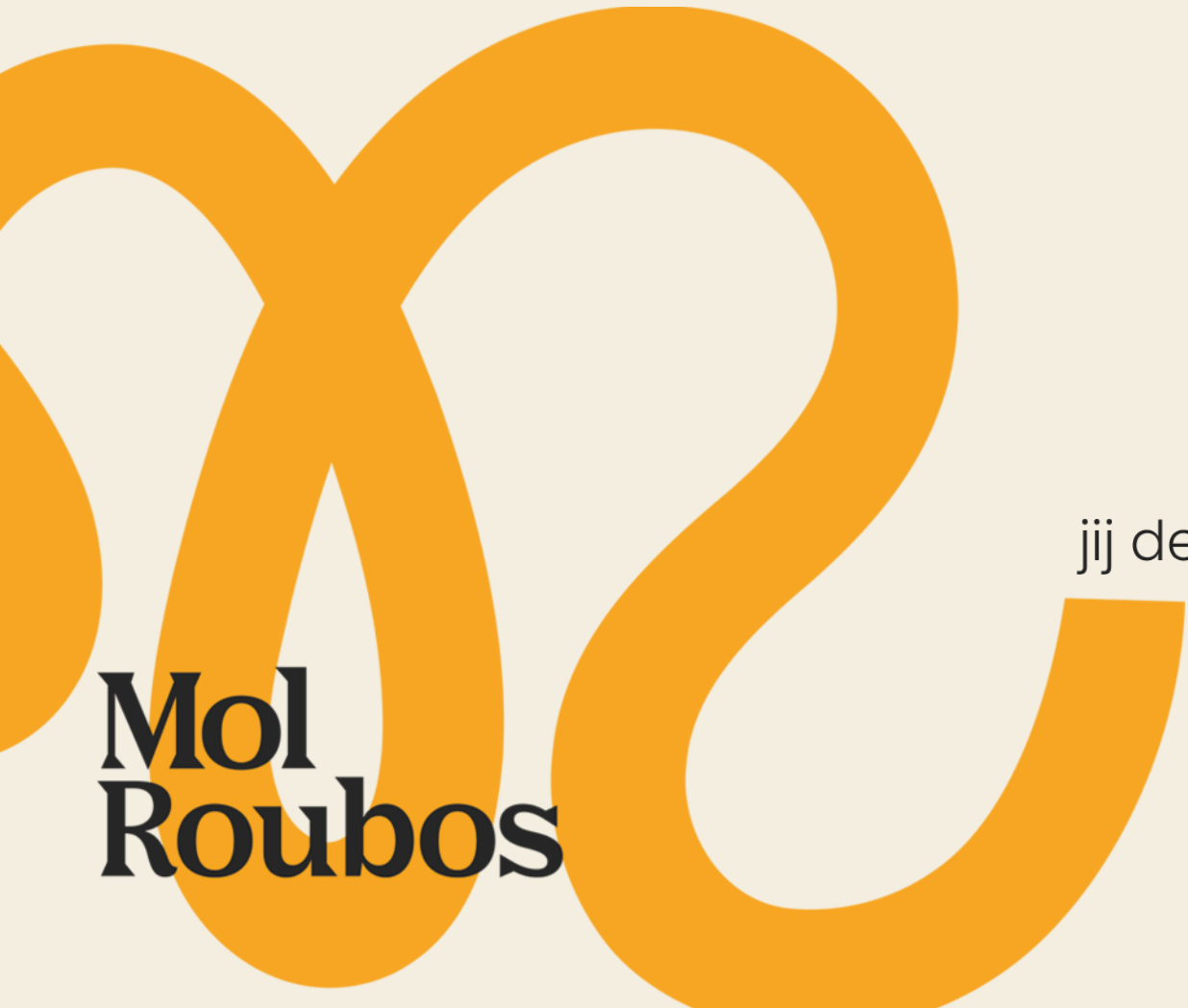
Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



Willem
Bel

Ik ben de vliegende keep van het kantoor! Ik houd van sociale en energieke bezigheden. Ben ik niet aan het rennen voor de makelaardij, dan vind je mij op de tennisbaan, met vrienden in de kroeg of in de keuken.





**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