

Hoekeinde 27, Sleeuwijk



Mol
Roubos

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

€ 595.000,- k.k.

Aan de griend en uitzicht op de rivier

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





Prachtig plekje

met fenomenaal uitzicht
en je loopt zo de griend in vanaf je achtertuin

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	142 m²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	140 m²
Bouwjaar	- 1900
Energie label	F

Wonen op een plek waar elke dag anders voelt. Vanuit de achtertuin loop je zo de griend in, het natuurgebied Sleeuwijkervaard, waar je heerlijk kunt wandelen en zelfs naar het strandje kunt lopen. Hier koop je een stukje vrijheid zoals er maar weinig plekken zijn.

De ligging aan de rand van natuurgebied De Griend betekent dagelijks genieten van rust, wandelpaden en de wisselende kleuren van het seizoen. Deze vrijstaande woning biedt ruimte, vrijheid en een fenomenaal uitzicht over groen en water. Met een woonoppervlakte van 142 m² is er verrassend veel leefruimte, met grote raampartijen die zorgen voor fijne lichtinval en zicht op de natuur.



Omschrijving



Goed om te weten:

De woning verkeert in een gedateerde staat en dient gemoderniseerd te worden. In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en een niet-bewonersclausule opgenomen. In opdracht van verkoper een bouwkundige keuring uitgevoerd in juli 2025. Het rapport hiervan is beschikbaar en kan op verzoek worden ingezien.

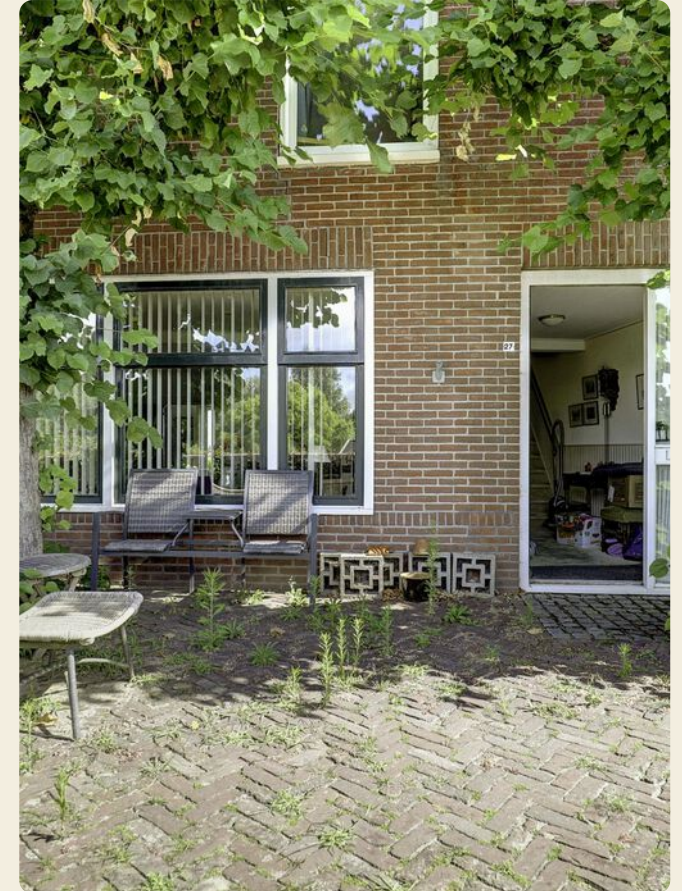
Bij de woning worden momenteel twee stukjes grond gehuurd van het waterschap. Deze maken geen deel uit van het eigendom. Waterschap ins voornemens om de grond te verhuren aan nieuwe eigenaren.





Pluspunten

- + Wat een uitzicht!
- + Over de griend en Merwede
- + Ook voor het huis zit je lekker
- + Met het pondje naar Gorkum
- + Ruime inhoud
- + Mooie ruimtes
- + Drie slaapkamers
- + Grote zolder met vaste trap
- + Ruime badkamer
- + Gezellige leefkeuken



“

Aan de voorzijde van de woning
zit je aan de fietsdijk en op een
steenworp afstand van de pond

”







De achterburen

Over het algemeen weinig last van

“

Via de openslaande deuren loop je het terras op. En daar blijf je waarschijnlijk heel de dag zitten.

”









Leefkeuken

Mooie ruimte van ca. 13m²

Aangrenzend nog een toilet en berging









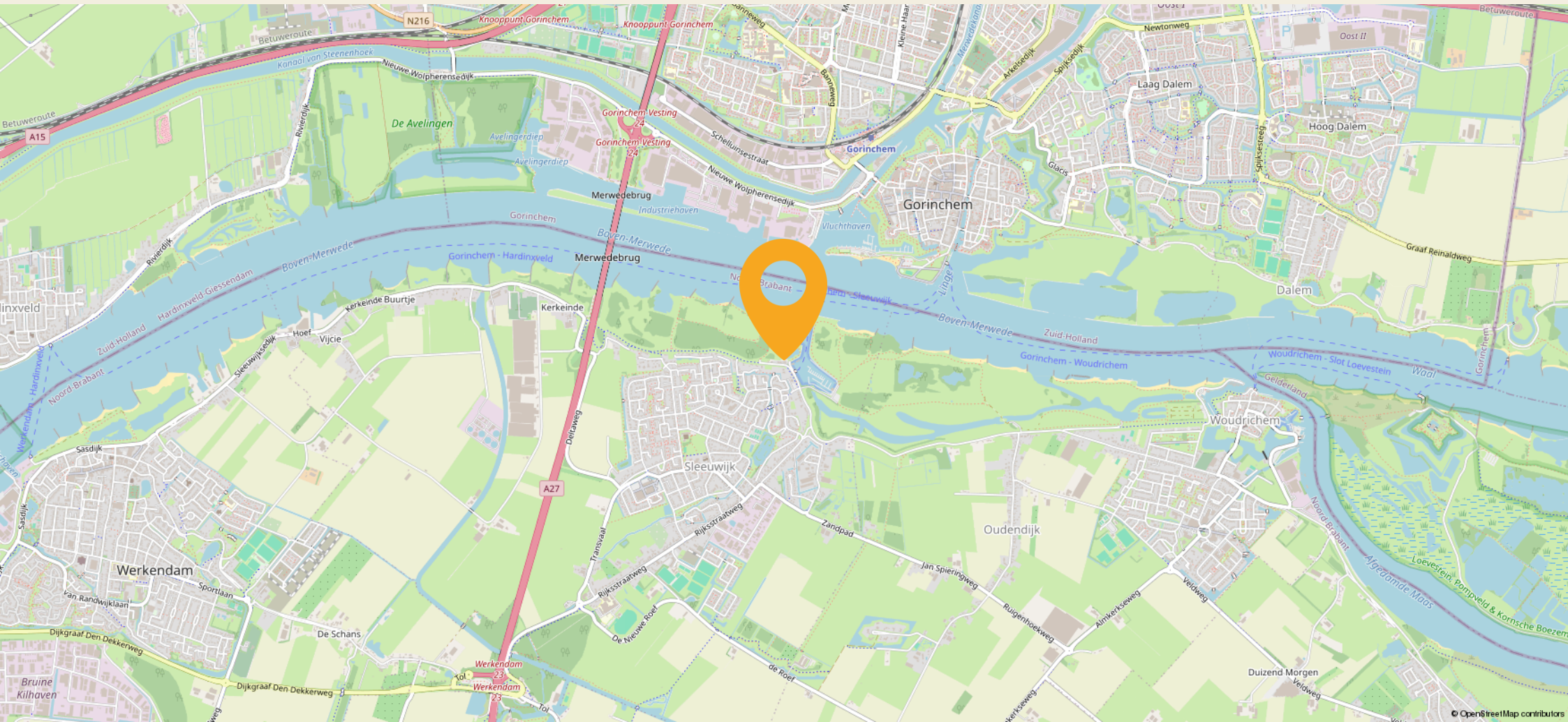






Locatie *van de woning*

Het mooiste plekje van Sleeuwijk

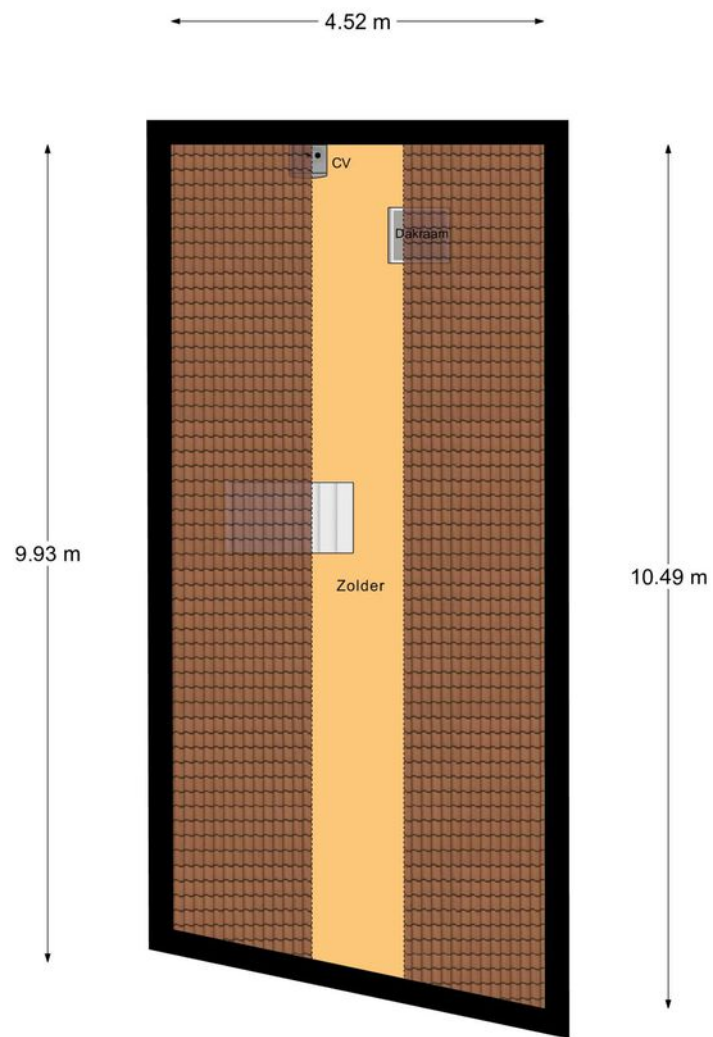




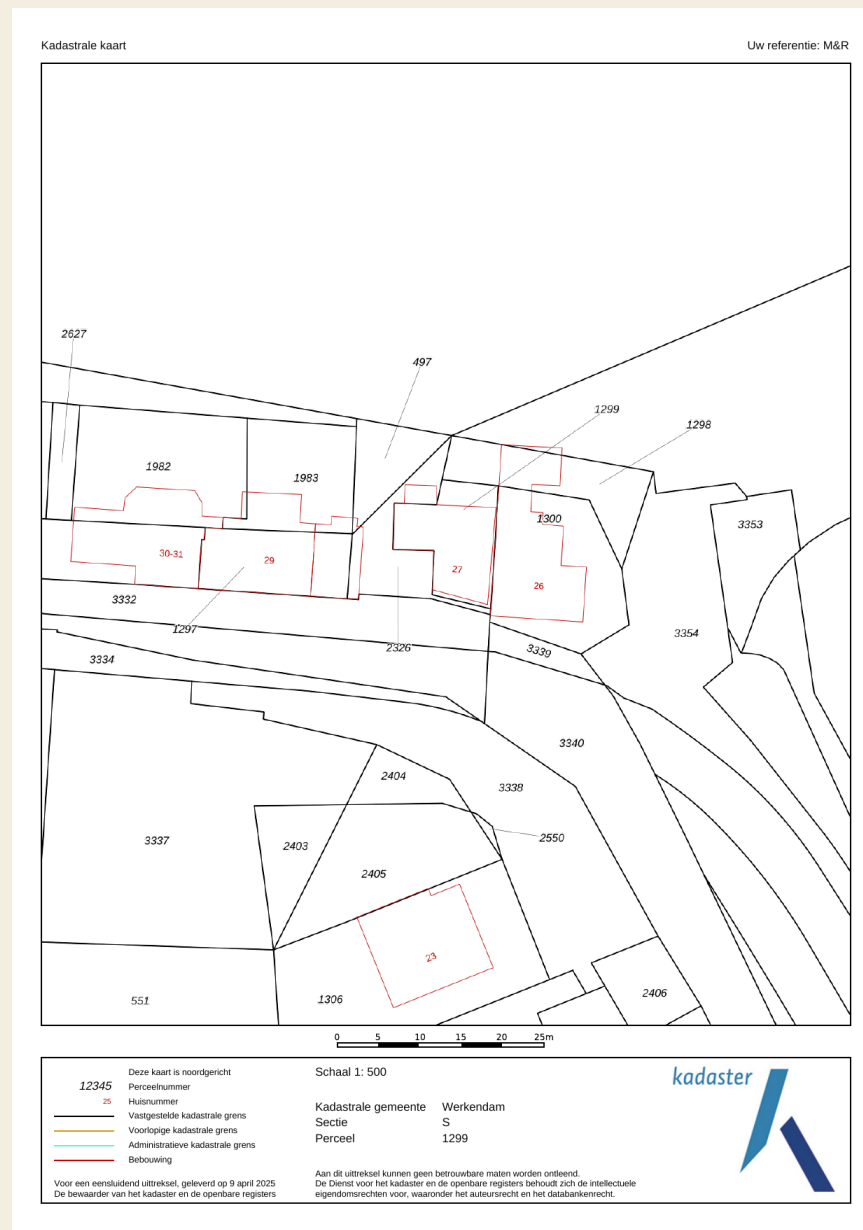
Begane Grond



1e Verdieping



- 1.11 m -
2e Verdieping



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Gordijnrails		x	
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	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 die 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.



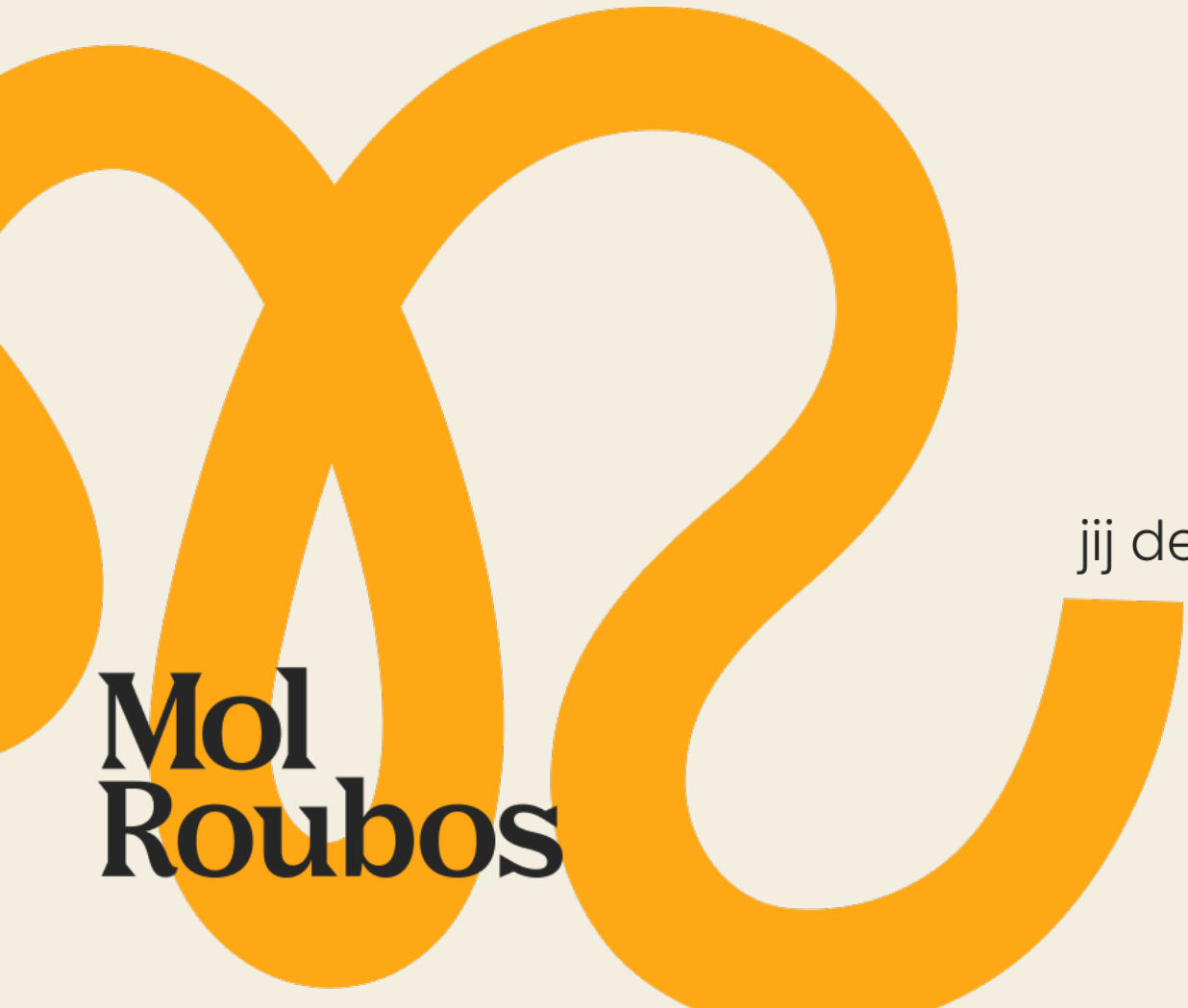
Joke
Roubos

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