

Fortgracht 17, *Sleewijk*



Mol
Roubos

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

€ 450.000,- k.k.

Stijlvolle tussenwoning

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



Kenmerken

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	114 m²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	135 m²
Bouwjaar	2016
Energie label	A

Deze instapklare tussenwoning is met zorg afgewerkt. De keuken (2021) is voorzien van luxe inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bieden de openslaande deuren veel licht en een fijne verbinding met de tuin.

De woning heeft vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping. Boven zijn drie slaapkamers, waarvan één met airco en een moderne badkamer.

De onderhoudsvriendelijke tuin heeft een sfeervolle pergola, berging en achterom. Met energielabel A en 20 zonnepanelen is de woning zeer energiezuinig.





Pluspunten

- + Rustige, kindvriendelijke ligging
- + Strak afgewerkt en goed onderhouden
- + Moderne uitstraling
- + Vloerverwarming
- + Moderne keuken uit 2021
- + Airco in de hoofdslaapkamer
- + Rolluiken en horren
- + 20 zonnepanelen

Omschrijving



Deze tussenwoning ligt aan een rustige straat in een geliefde, kindvriendelijke wijk. De woning is met zorg afgewerkt en straalt warmte en comfort uit. De woning heeft een keuken aan de voorzijde, die in 2021 volledig is vernieuwd. De combinatie van donkere houten fronten en een licht marmerlook werkblad geeft de keuken een eigentijdse, luxe uitstraling.

Uiteraard is de keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bevindt zich de tuingerichte woonkamer, waar openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval en een natuurlijke verbinding met buiten.

De begane grond is strak afgewerkt en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook op de eerste verdieping is vloerverwarming aanwezig. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan de grootste is uitgerust met airconditioning. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad met douchescherm, een toilet en een wastafelmeubel.

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping, een multifunctionele ruimte die perfect is als werkplek, hobbykamer of extra slaapkamer. Wasmachine- en drogeraansluitingen zijn hier netjes weggewerkt en er is volop bergruimte.

Omschrijving



De zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een sfeervolle pergola terrasoverkapping aan het huis. Een verlengstuk van de woning, ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige barbecue.

Plantenborders zorgen voor groen, en een praktische berging en achterom maken het geheel compleet.

De woning is energiezuinig dankzij energielabel A en beschikt over maar liefst 20 zonnepanelen. Dankzij de moderne uitstraling, uitstekende isolatie en zorgvuldige afwerking is dit een instapklare woning waarin je zonder zorgen kunt wonen.





“

Sfeervol wonen in een rustige,
kindvriendelijke wijk.

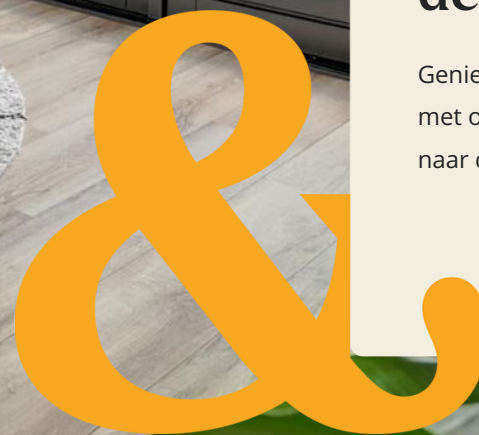
”





Openslaande deuren

Geniet van een woonkamer vol licht met openslaande deuren die je zo naar de tuin leiden.



“

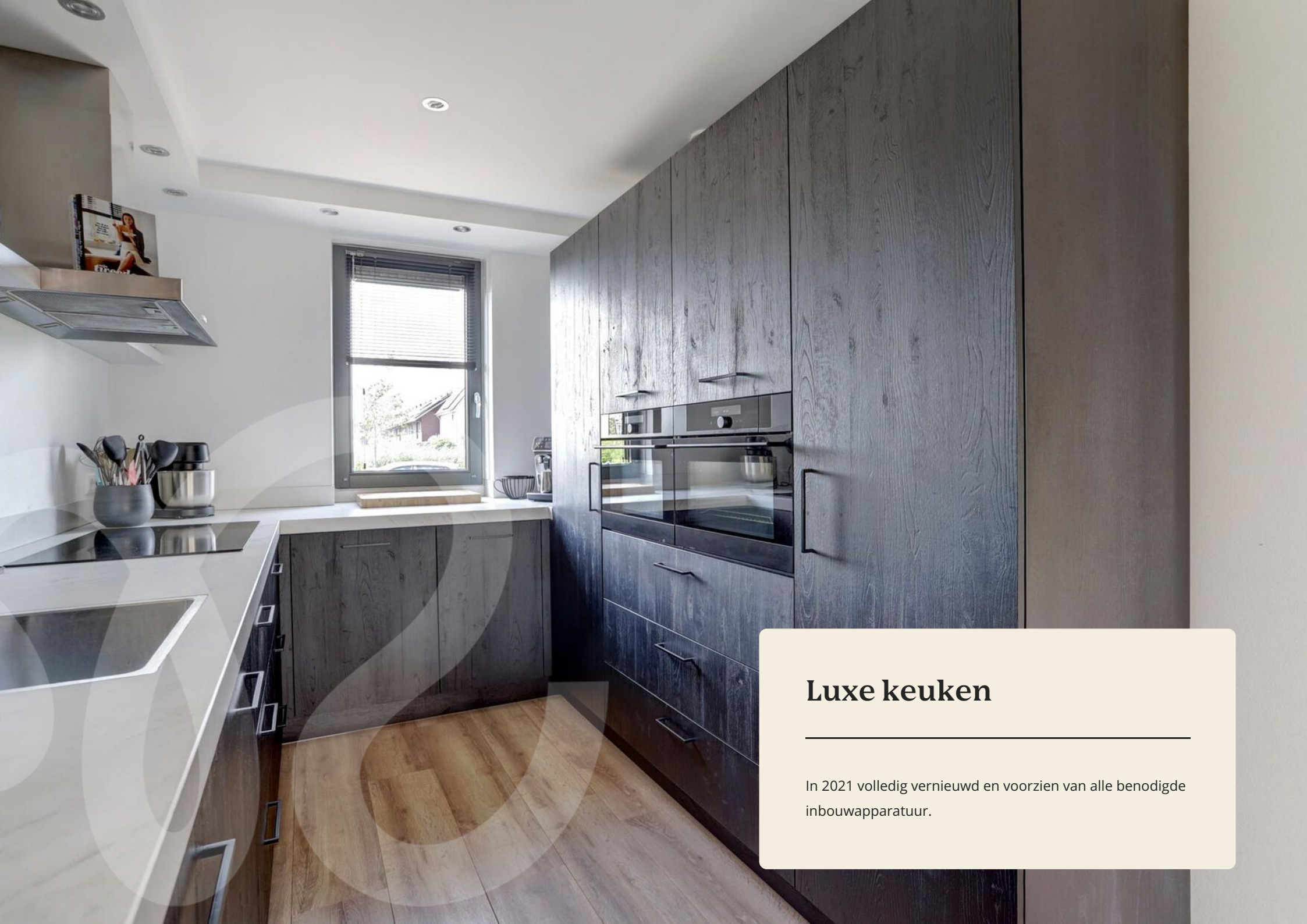
Met oog voor detail afgewerkt en ingericht; deze woning voelt meteen als thuis.

”





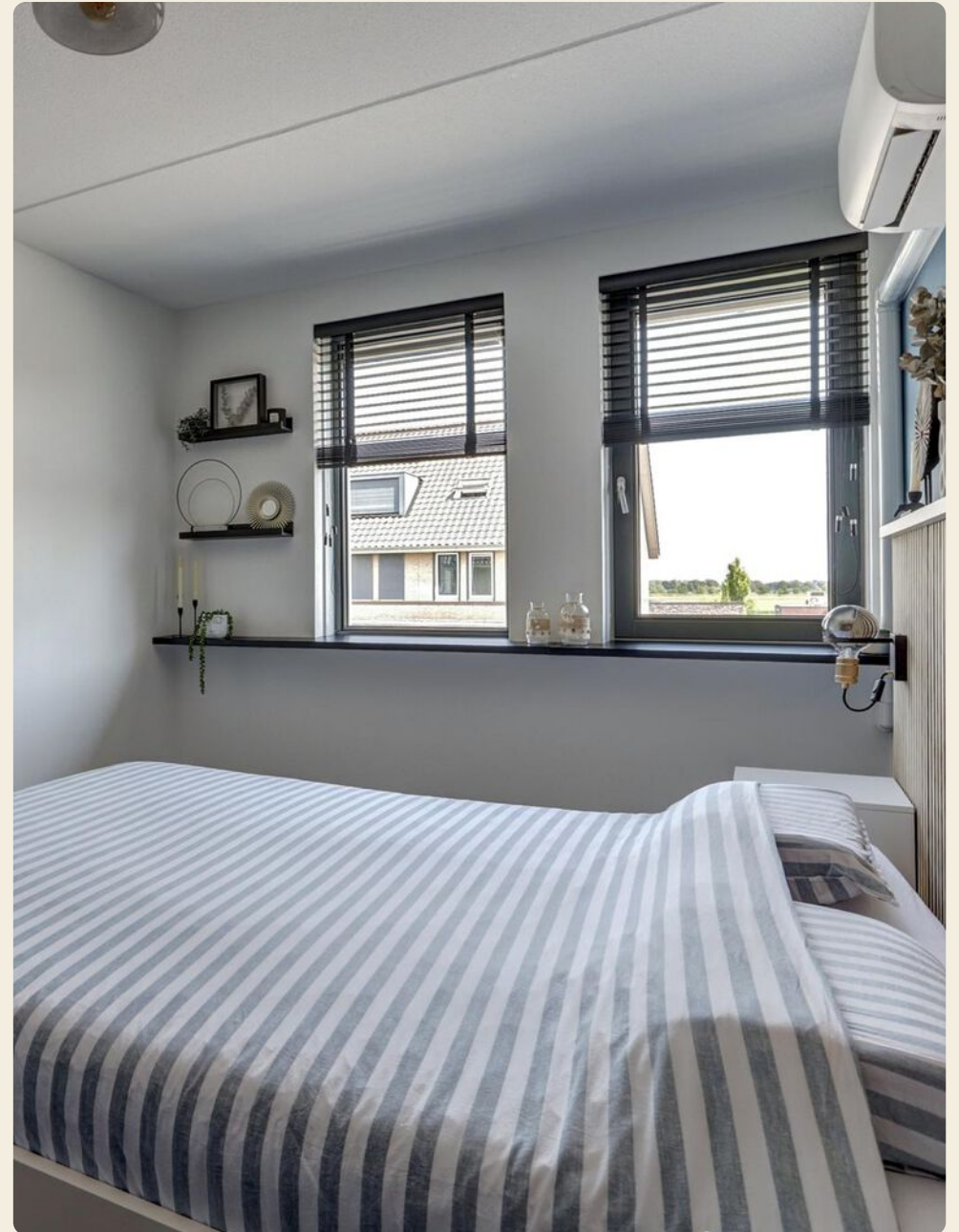




Luxe keuken

In 2021 volledig vernieuwd en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.











Fijne groenstrook

Kijk uit over een gezellige groenstrook in plaats van een volgebouwde straat.







“

Ruime zolder die geschikt is als
wasruimte, extra slaapkamer of
natuurlijk dienst kan doen als
personal gym

”



”



Buiten leven

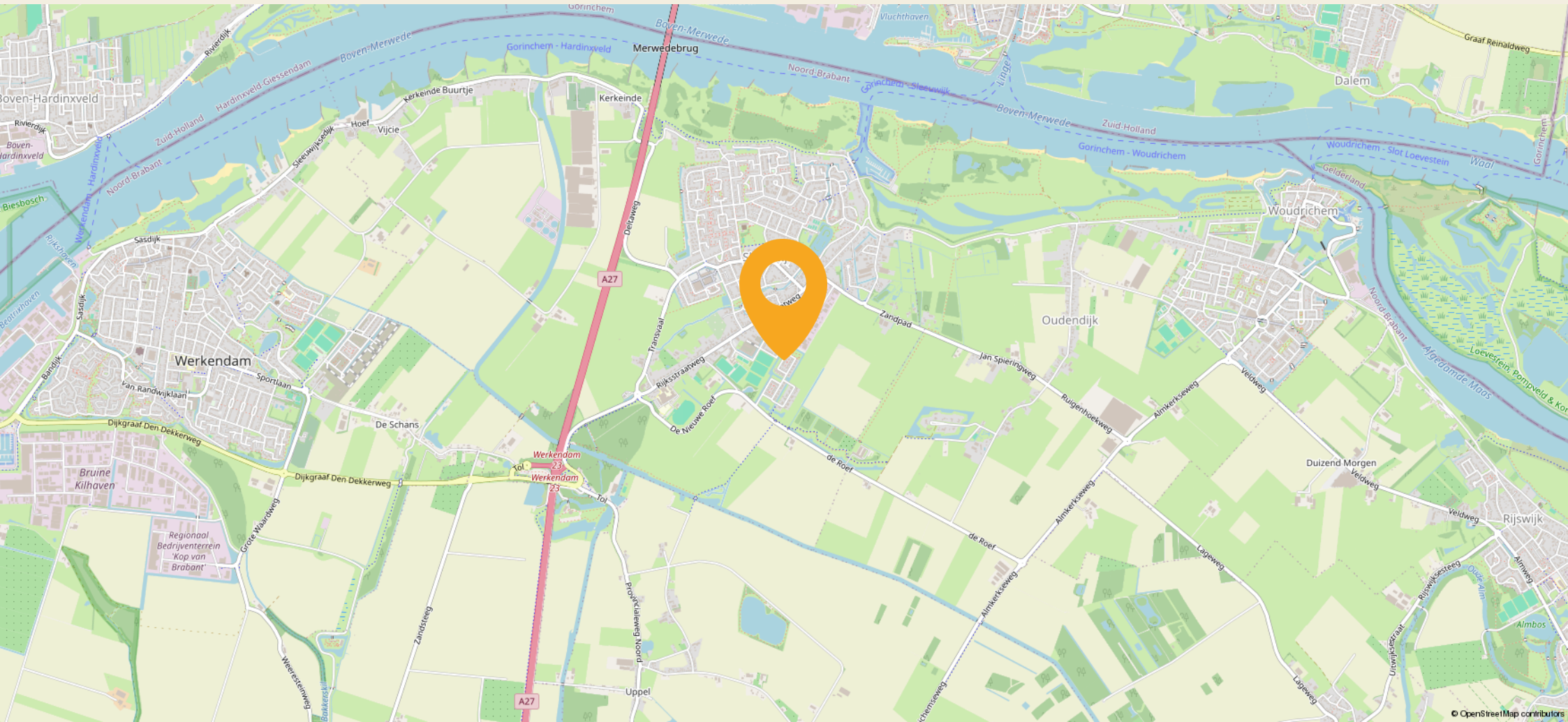
Dankzij de grote glazen pui
met openslende deuren

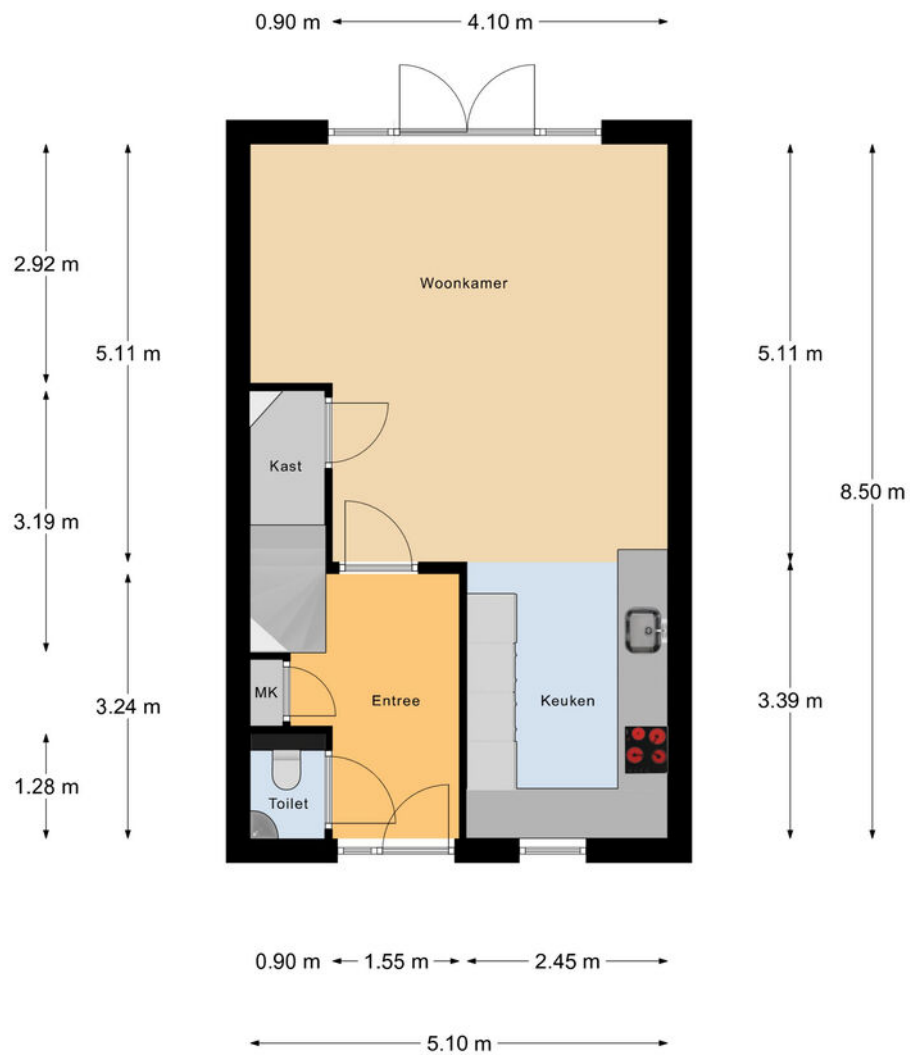




Locatie *van de woning*

Deze woning ligt in de geliefde nieuwe wijk in Sleeuwijk. Er is veel groen, een wijktuin en toch zit je dichtbij alle voorzieningen en ben je zo op pad, met de A27 op vijf minuutjes rijden.





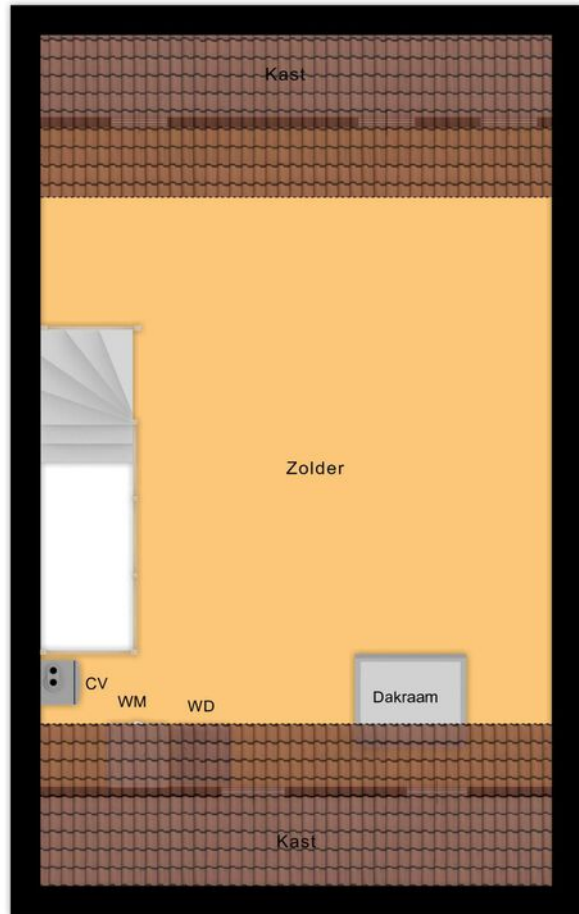
Begane Grond



1e Verdieping

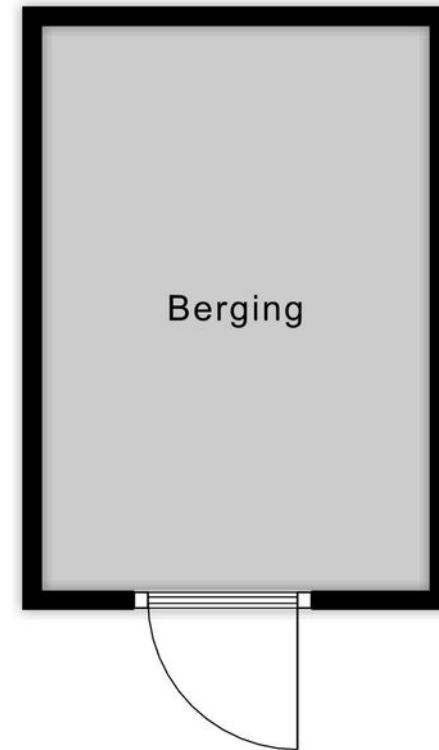
5.10 m

6.59 m



Zolder

1.97 m



2.87 m

Berging

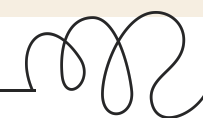


Kadastrale kaart

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		
Gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Combi-oven/stoomoven	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Glasvezel aansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Koelvries combinatie berging	x		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast(houder)	x		
Zonnedoek bij pergola	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.



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

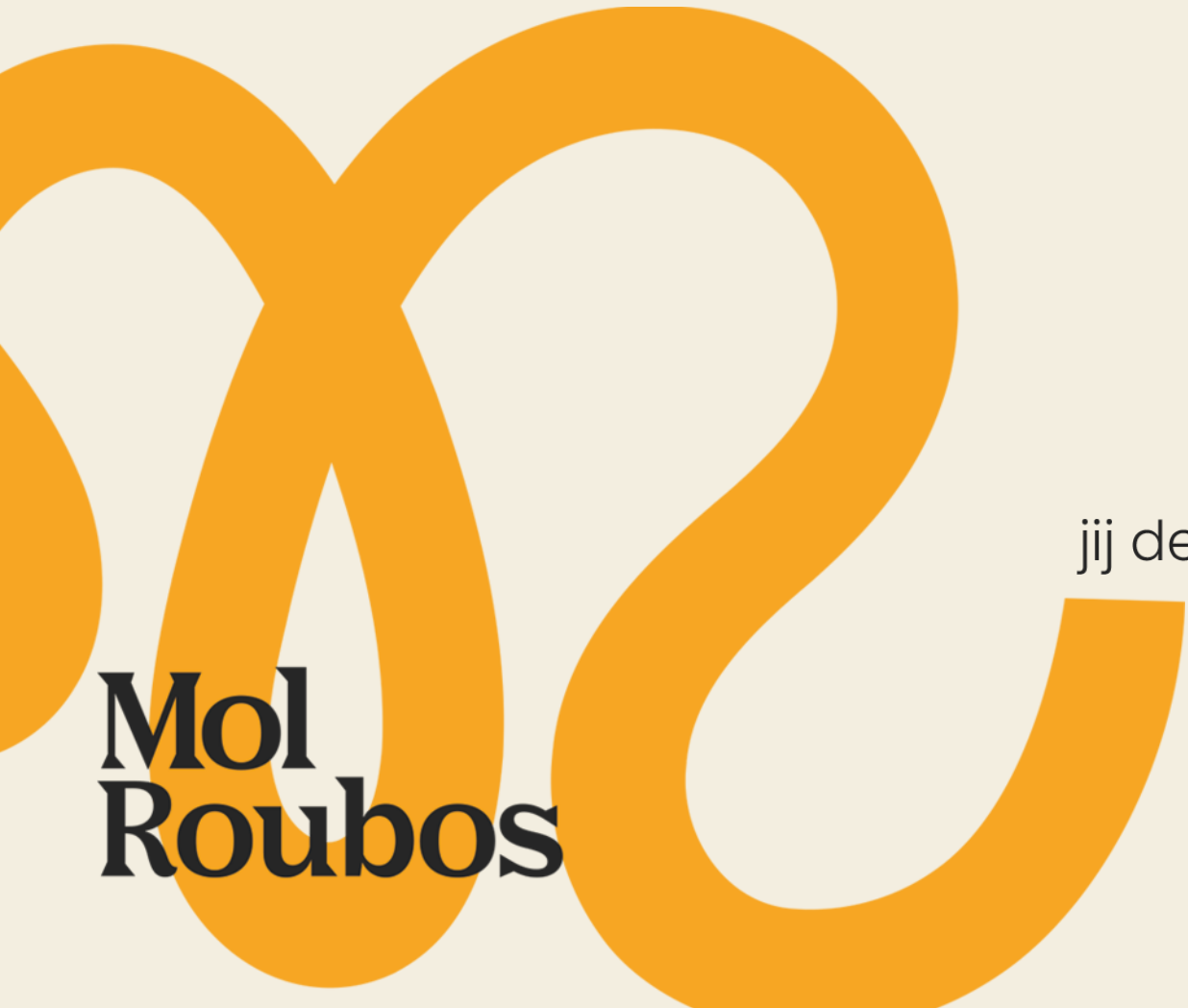
Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



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