

Wethouder Viveenstraat 2, Woudrichem



Mol
Roubos

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

€ 750.000,- k.k.

Vrijstaand wonen op een royaal perceel in een geliefde wijk

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





Ruim wonen met garage en eigen oprit

Goed onderhouden woning met veel leefruimte, een praktische indeling en een fraai aangelegde tuin. Inclusief inpandige garage en ruime oprit.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	183 m²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	653 m²
Bouwjaar	1992
Energie label	A

Vrijstaand en toekomstgericht wonen

Deze vrijstaande woning biedt alle ruimte én het gemak van gelijkvloers wonen dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor gezin, logees of een hobbyruimte. De verzorgde tuin rondom is fraai aangelegd en biedt altijd een plekje in de zon of schaduw, perfect om te ontspannen. De woning is uitgerust met achttien zonnepanelen, een hybride warmtepomp en drie airco's, waardoor je hier energiezuinig en comfortabel woont.





Pluspunten

- + Vrijstaande woning
- + Royaal perceel
- + Levensloopbestendig
- + Energiezuinig | Energielabel A
- + Vier slaapkamers
- + Twee badkamers
- + Inpandige garage met vliering
- + Fraai aangelegde tuin
- + Parkeren op eigen terrein
- + Hybride warmtepomp



“

Kom binnenkijken!

”



“

De lichte woonkamer heeft grote raampartijen en een sfeervolle haard. Vanuit hier stap je zo de fraai aangelegde tuin in.

”





“

In het eetgedeelte geniet je van licht
en tuinzicht door de schuifpui.

”



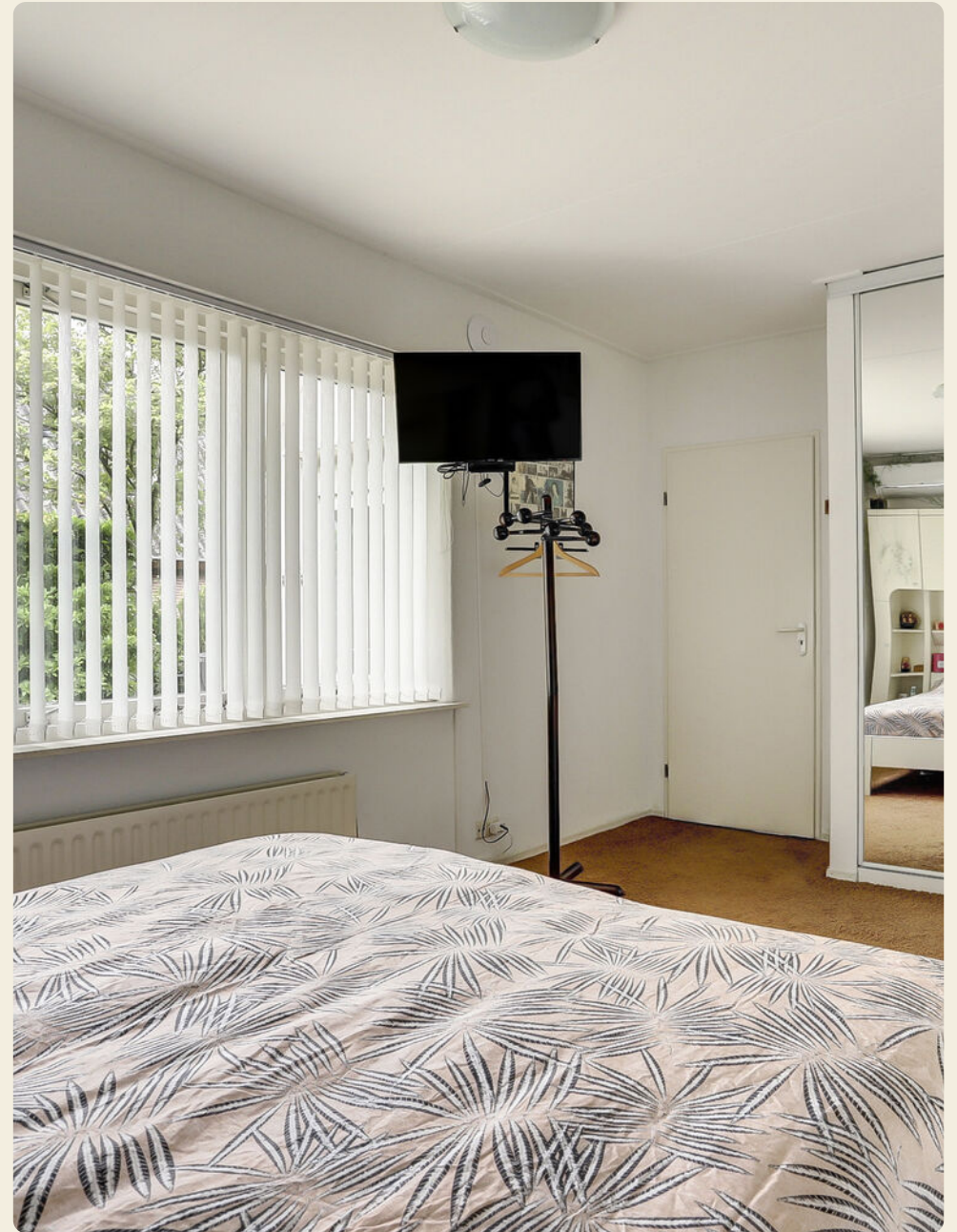


“

**Koken wordt hier vanzelf gezellig.
Praktisch ingericht met alles
binnen handbereik.**

”











“

Op de verdieping ligt deze ruime slaapkamer met airco en veel bergruimte achter schuifdeuren, ideaal voor een opgeruimd gevoel.

”





“

De ruime inpandige garage heeft dubbele openslaande deuren en een overdekte entree. Via de vlizotrap is de vliering bereikbaar.

”





Buiten genieten

De verzorgde tuin biedt volop
ruimte, met een groot terras
voor ontspanning en etentjes.





“

Of je nu kiest voor zon of schaduw,
in deze tuin geniet je altijd van het
buitenleven.

”

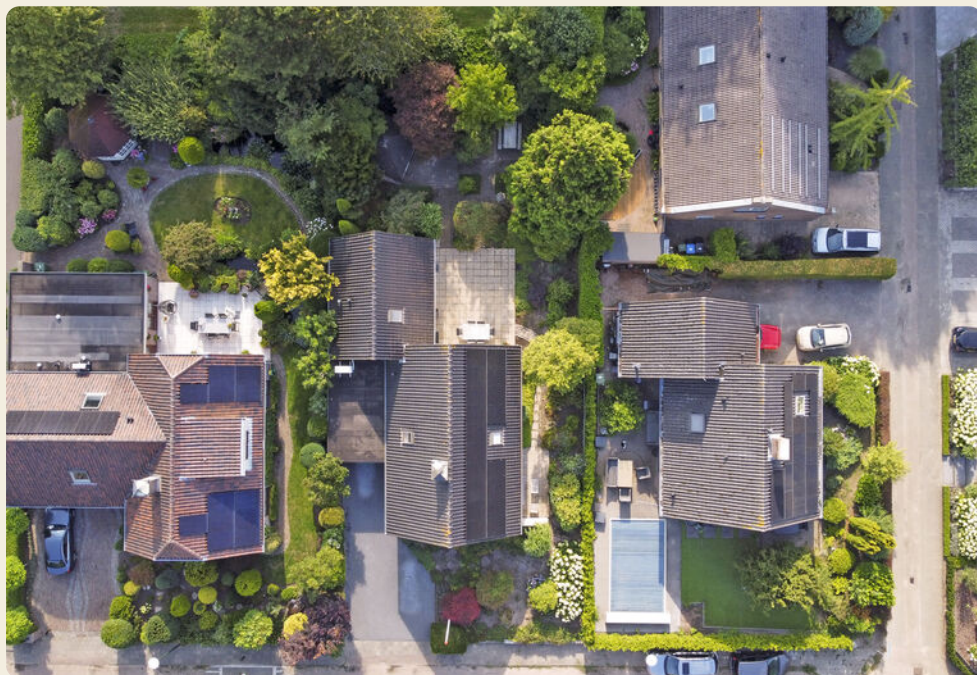




“

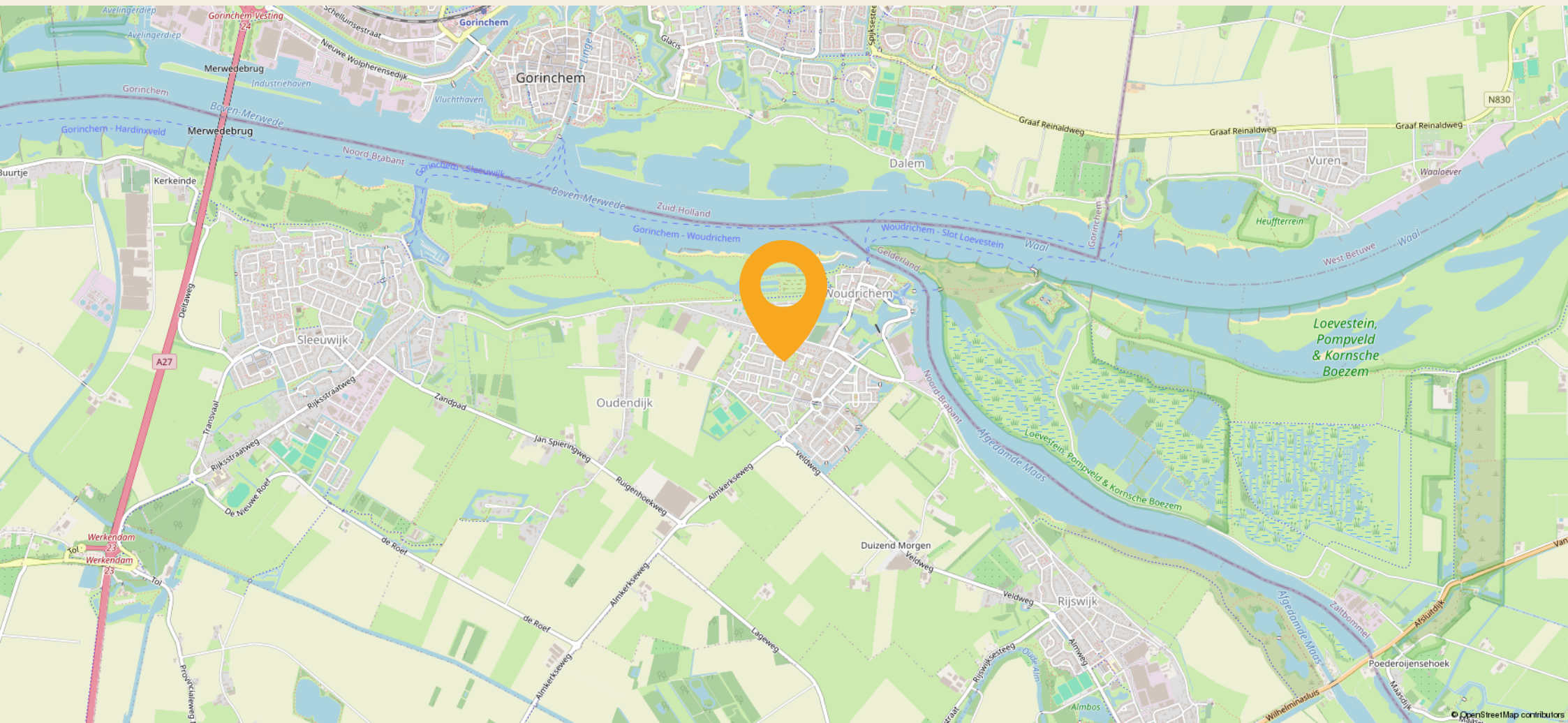
Een prachtig overzicht van de
woning en de groene omgeving.

”



Locatie *van de woning*

De woning ligt aan een rustige straat in een gewilde woonwijk.



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

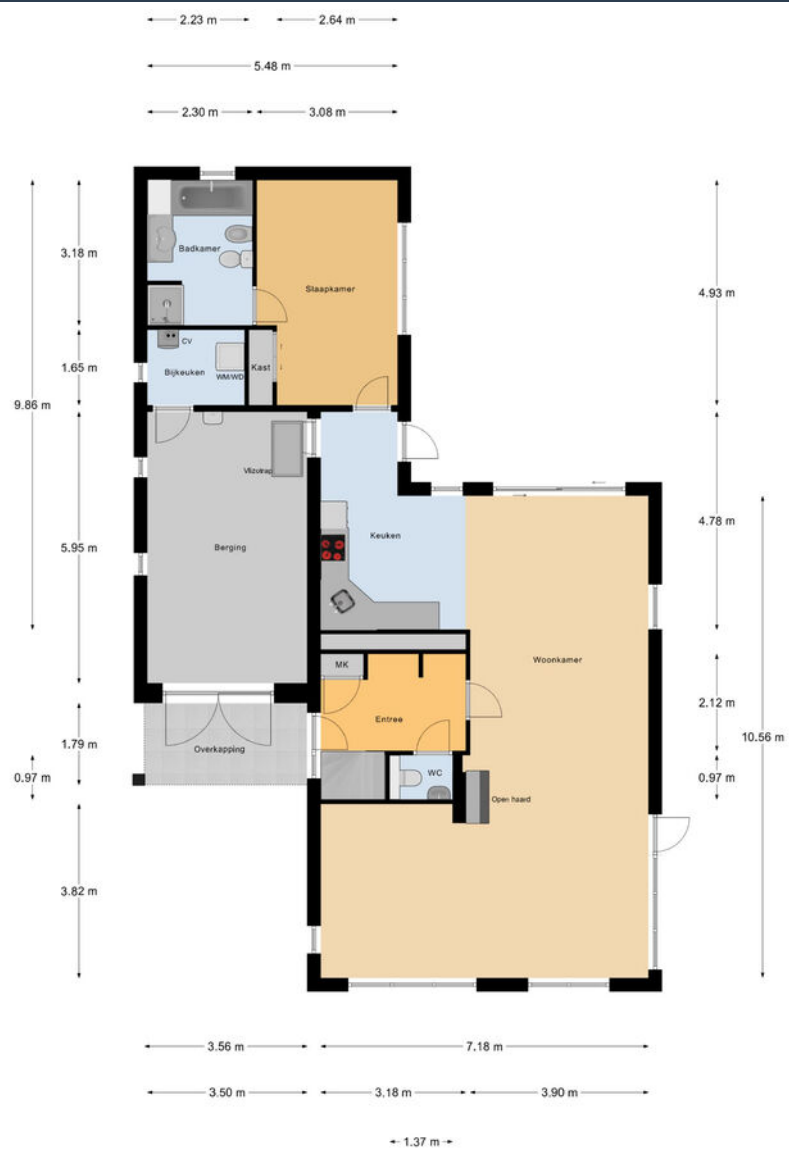
Binnen de vesting vindt je monumentale panden, smalle straatjes, ambachtelijke winkeltjes en gezellige terrassen. De Martinuskerk en de visafslag herinneren aan het maritieme verleden.

De ligging aan het water nodigt uit tot wandelen, fietsen en varen. In de zomer 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.

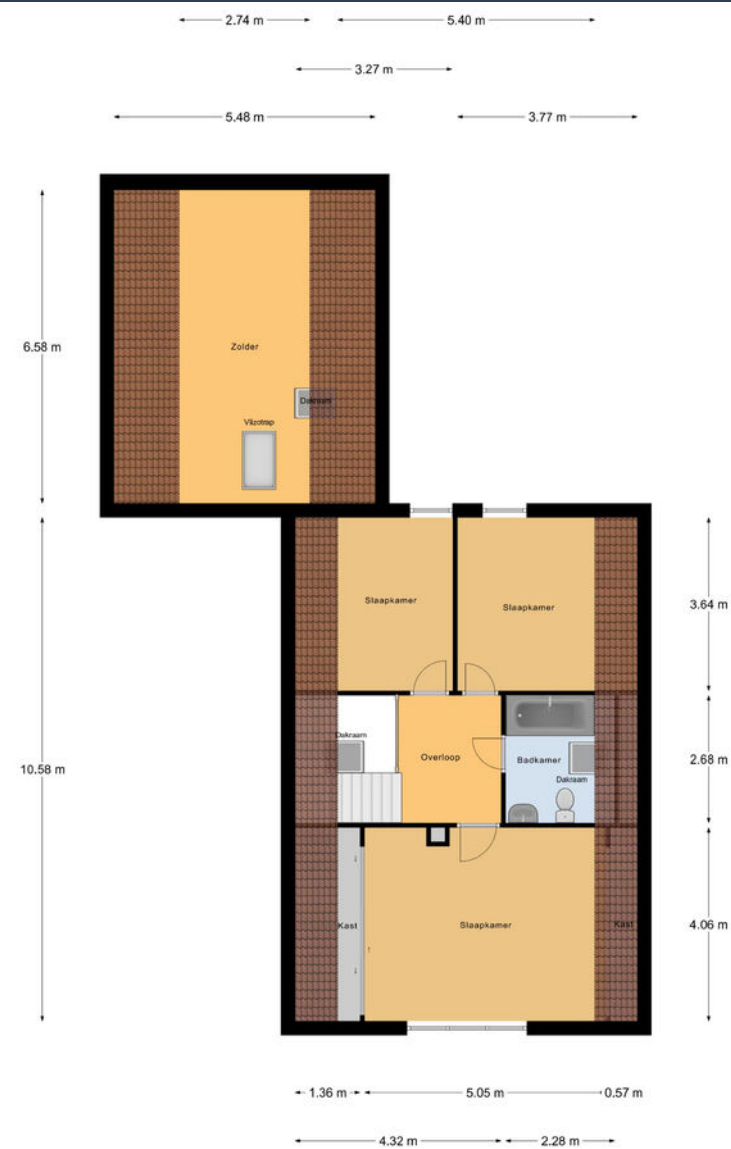
Woudrichem bruist van de lokale tradities. Tijdens de jaarlijkse Visserijdagen staat het oude ambacht van zalmvisserij centraal, met demonstraties, streekproducten en activiteiten aan de haven. Daarnaast zijn er door het jaar heen markten, concerten en evenementen op de vestingwal.

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



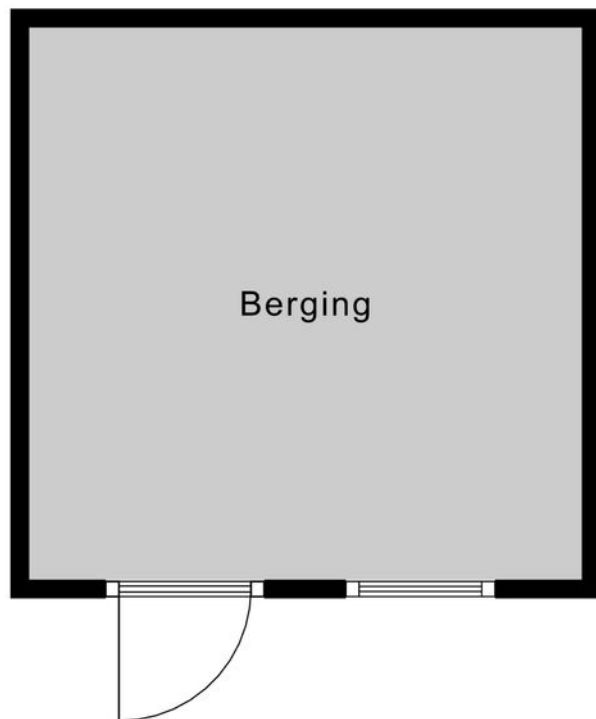


Begane Grond



1e Verdieping

← 2.93 m →



Berging

↑
2.93 m
↓



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	
woonkamer boekenkast	x		
zolder: stellingkast	x		
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Travertin	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Inductiekookplaat	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Alles in badkamer bgg + verdieping	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		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Buitenstopcontact	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	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.



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.



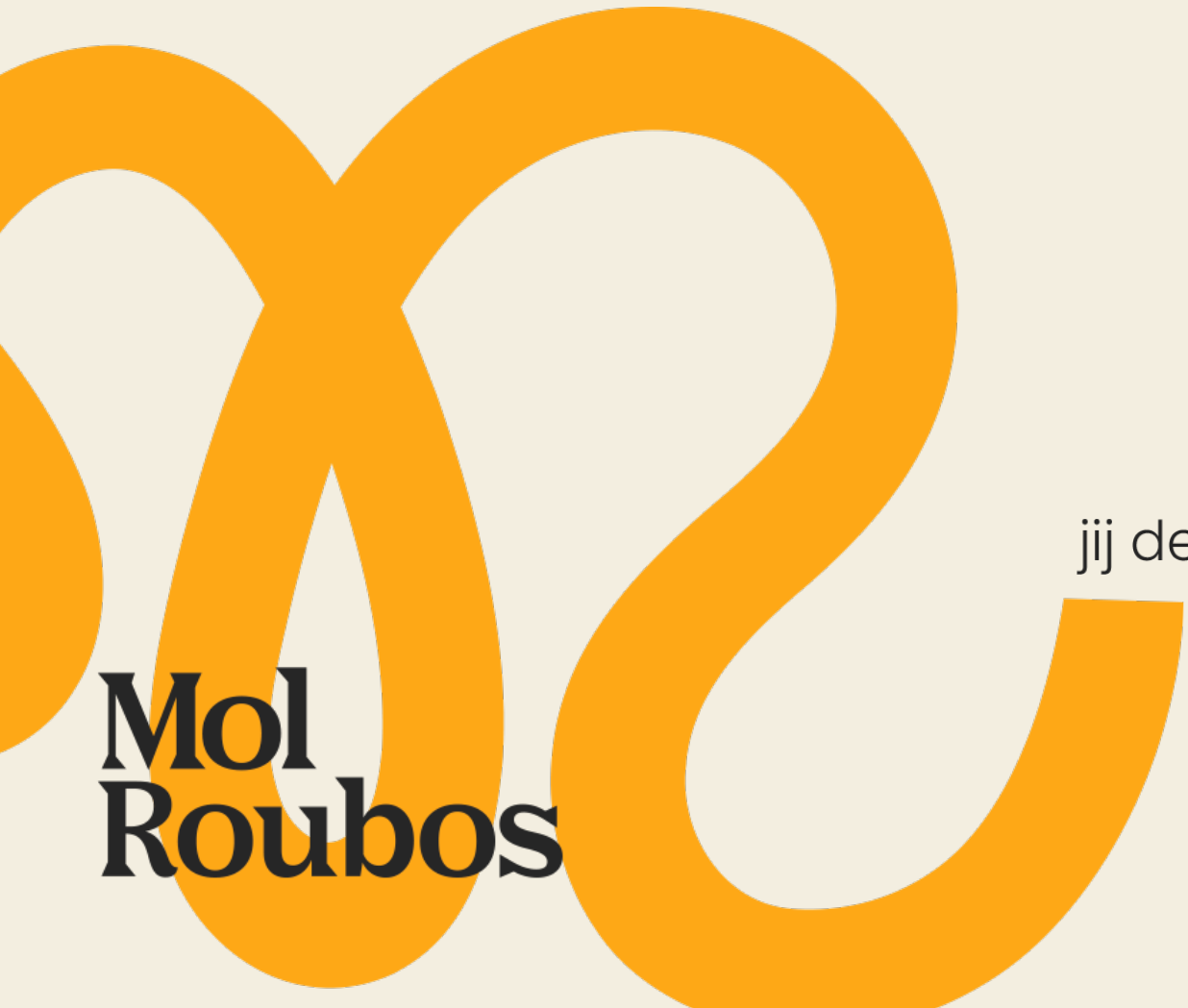
Joke
Roubos

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