

Adriaen Aertszoonstraat 1, Geertruidenberg



Mol
Roubos

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

€ 375.000,- k.k.

Een verzorgde hoekwoning waar je meteen thuis bent.

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
Daphne van Maanen

NVM Makelaar - Taxateur
06-57463651 | daphne@molroubos.nl





Een fijne plek in de straat

Een huis dat er gewoon netjes bij staat. De voortuin is verzorgd aangelegd en aan de achterzijde grenst de woning aan een plantsoen.

Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	94 m ²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	147 m ²
Bouwjaar	1990
Energie label	A +

Binnen merk je meteen dat hier netjes wordt gewoond. De ruimtes voelen licht en verzorgd aan. De woonkamer heeft het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. Aan de achterkant staat de eettafel. Door de ramen aan beide kanten komt er prettig daglicht binnen. De keuken ligt aan de achterzijde en is in november 2024 vernieuwd. Vanuit hier loop je zo de tuin in. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap kom je op de zolder. Een open ruimte die extra plek biedt voor opslag of hobby. In de achtertuin ligt direct achter de woning een ruim terras. Achter in de tuin staat een overkapping en daarachter een ruime berging met een bergzolder.

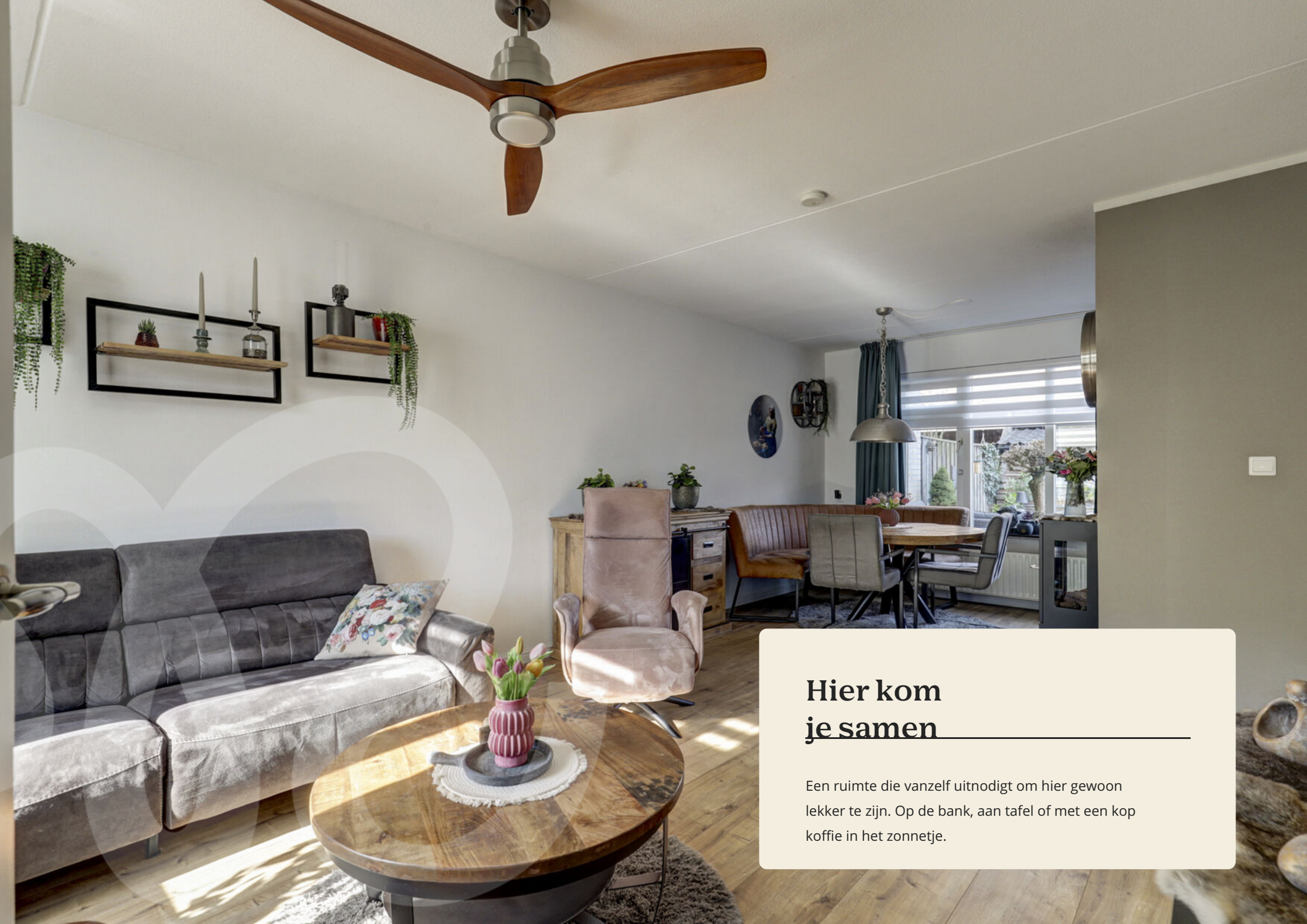


A modern kitchen with grey cabinets, a dark countertop, and a stainless steel sink. A wooden cutting board and a stand mixer are on the counter. A large orange plus sign is overlaid on the image.

Pluspunten

- + Goed onderhouden hoekwoning
- + Keuken vernieuwd in 2024
- + Drie slaapkamers
- + Vaste trap naar zolder
- + Overkapping in tuin
- + Gasloos met stadsverwarming
- + Negen zonnepanelen
- + Ruime berging
- + Recent geschilderd

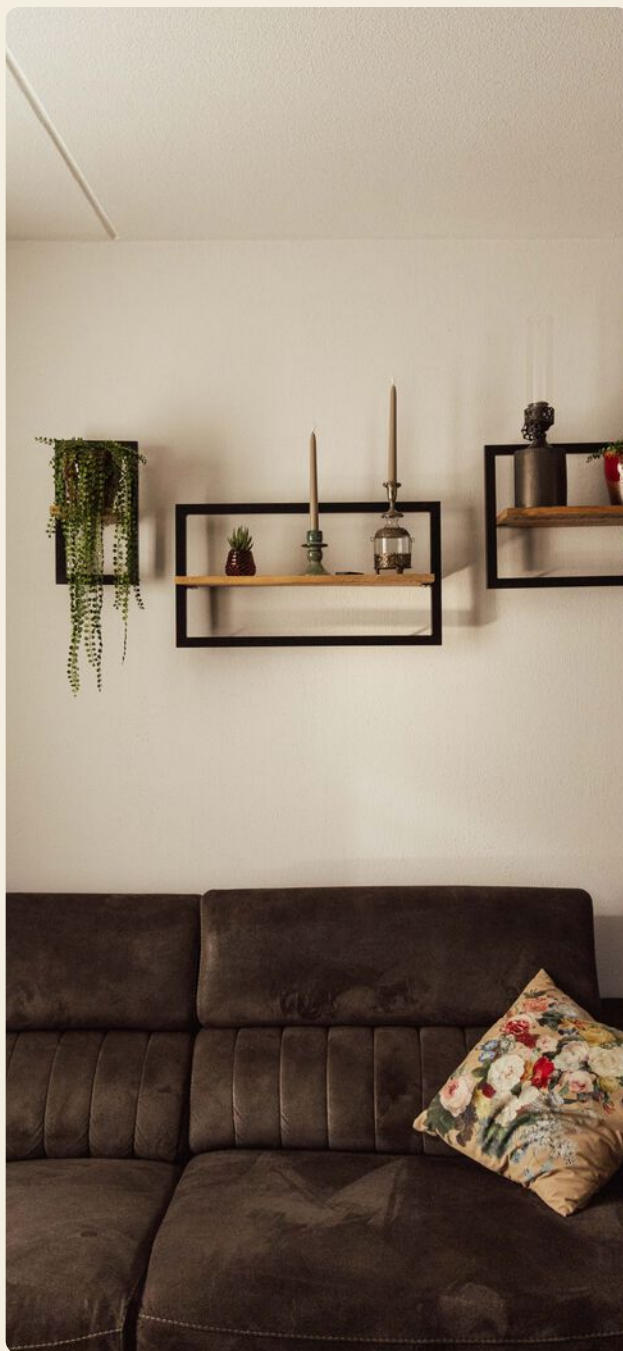




Hier kom je samen

Een ruimte die vanzelf uitnodigt om hier gewoon lekker te zijn. Op de bank, aan tafel of met een kop koffie in het zonnetje.





“

Wordt dit
jouw nieuwe thuis?

”





“

**De keuken is in 2024 vernieuwd.
Voorzien van inbouwapparatuur en
kokend waterkraan.**

”





“

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. Fijne kamers die je makkelijk naar eigen wens gebruikt.

”







Badkamer met ligbad

Compleet ingericht met douche, toilet en wastafel.
Stap het bad in en je hebt even je eigen plek.





“

Via een vaste trap kom je op de zolder. Een ruime, lichte verdieping met verschillende mogelijkheden.

”





Hier zit je graag buiten

Een fijne tuin met twee terrassen.
Eén bij het huis en één achterin
onder de overkapping.

“

Onder de overkapping zit je
beschut en net wat langer buiten.
Daarnaast is er een ruime berging
met een praktische bergzolder.

”







Hun verhaal



Thuis bij de verkoper

“Wij vielen destijds meteen voor het aangezicht van de woning en de ruime tuin. Daarnaast sprak de rustige buurt ons erg aan. Het woonerf geeft een gemoedelijke sfeer en er is veel groen in de omgeving. Voor ons was het ook prettig dat scholen dichtbij zijn en veilig bereikbaar zonder een drukke weg te hoeven oversteken.

De plek waar wij het meest zitten is de eettafel. Het is een gezellige hoek waar we vaak met vrienden en familie hebben gezeten. De tafel staat mooi in verbinding met de keuken, waardoor koken en samen zijn hier vanzelf samenkomen.

Ook de tuin hebben we altijd veel gebruikt. Onder de overkapping kun je zelfs met minder mooi weer nog buiten zitten. En aan de eettafel in de tuin hebben we veel lange avonden met vrienden en familie doorgebracht.

Wat ons altijd zal blijven zijn de lange zomeravonden in de tuin, soms met de haard aan. En in de koudere maanden juist de gezellige avonden binnen met een puzzel op tafel.

We hopen dat de nieuwe bewoners net zo gaan genieten van het huis en de tuin als wij hebben gedaan. Er is veel ruimte, zowel in huis als in de schuren, om alles netjes op te bergen of een hobby uit te oefenen.”

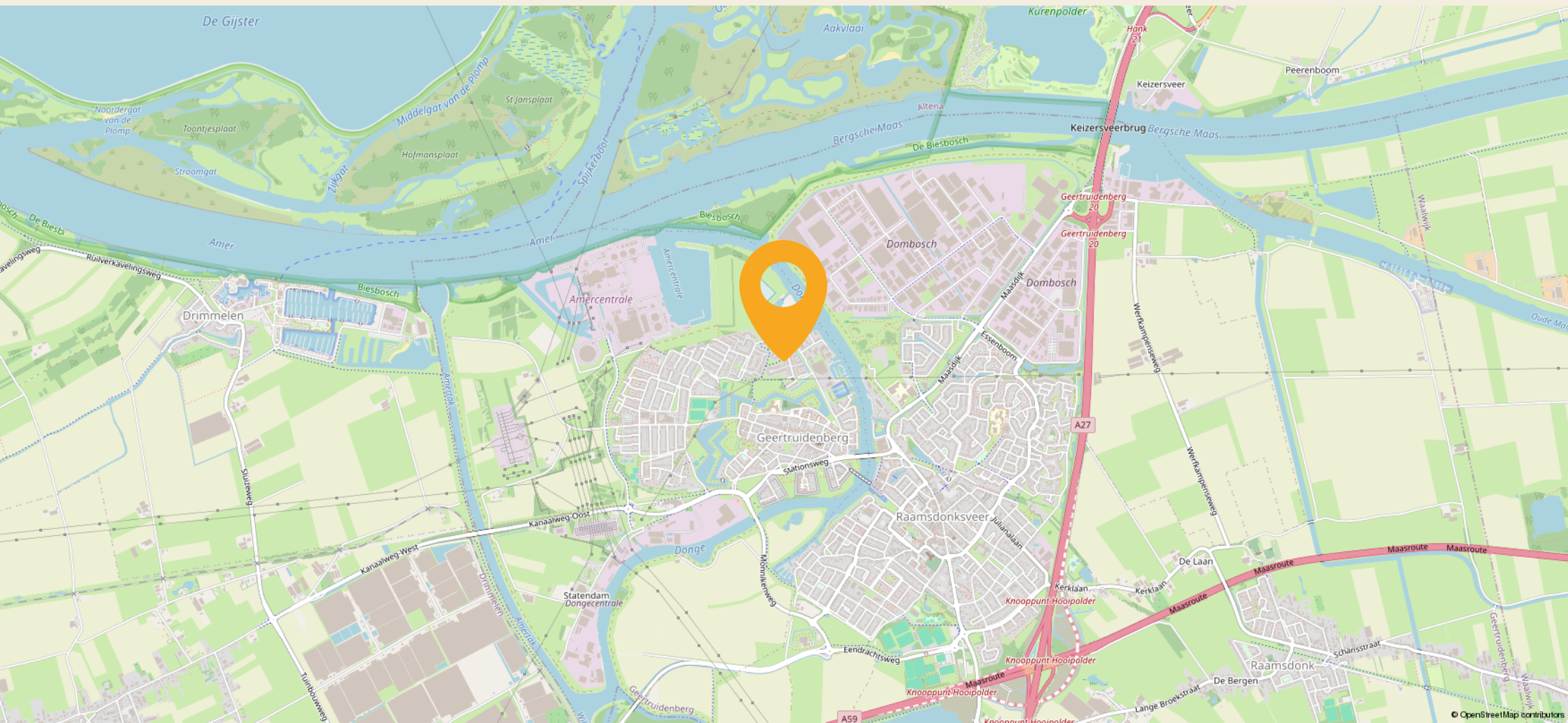






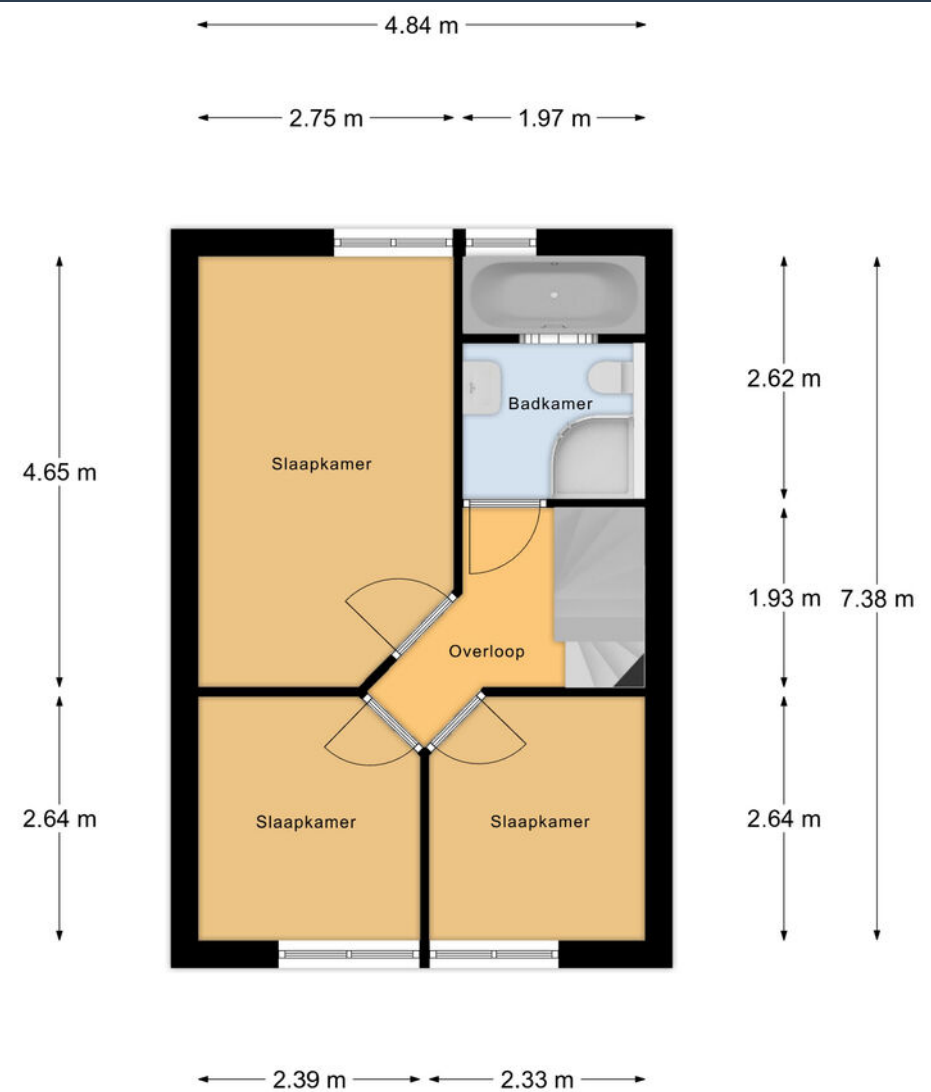
Locatie *van de woning*

De woning ligt op een rustige plek in Geertruidenberg. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen zijn dichtbij. Ook steden als Breda en Oosterhout zijn snel bereikbaar.

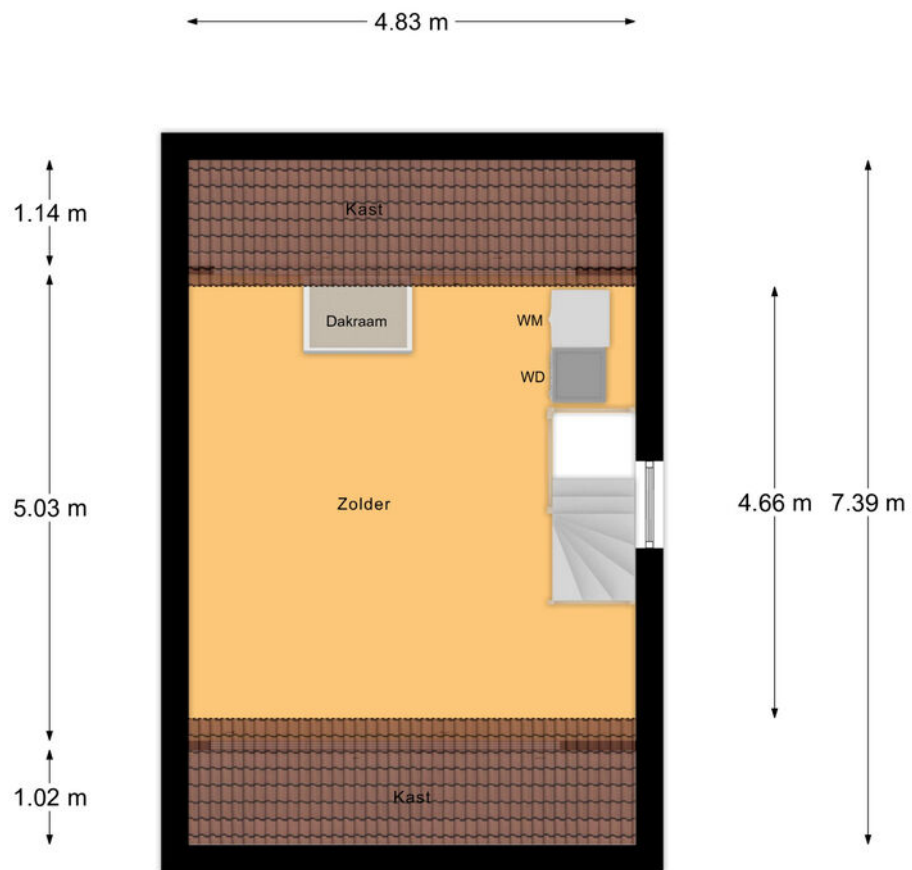




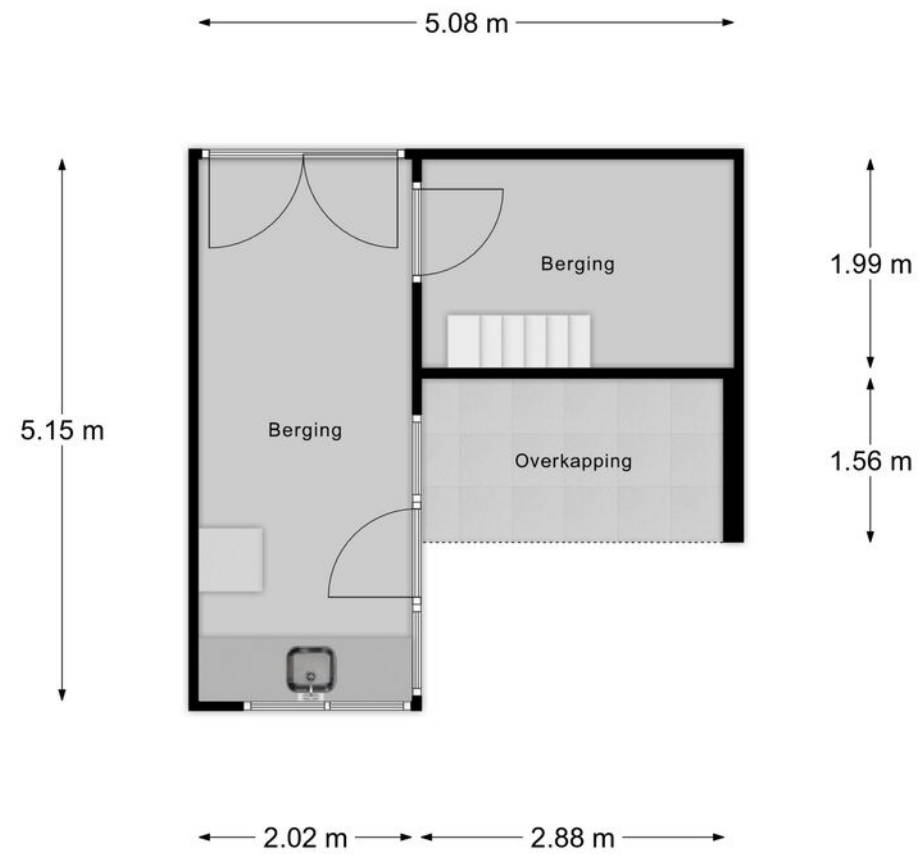
Begane Grond



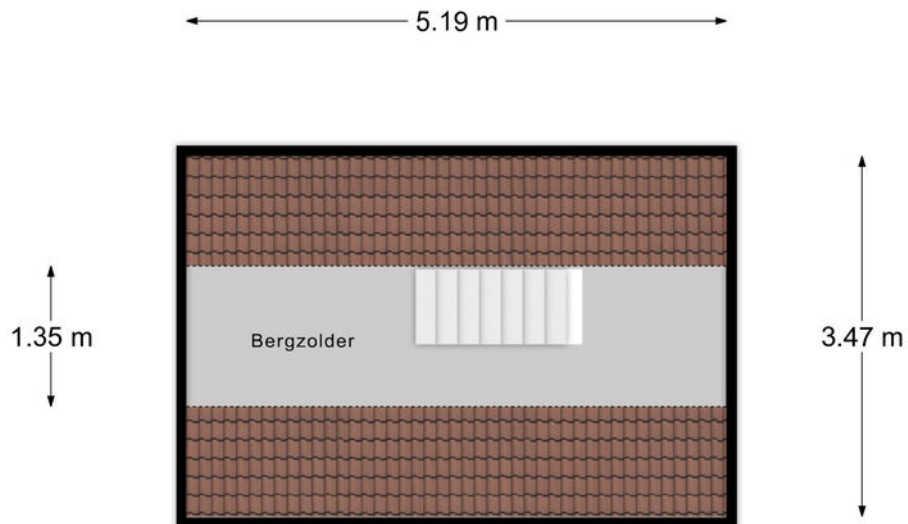
1e Verdieping



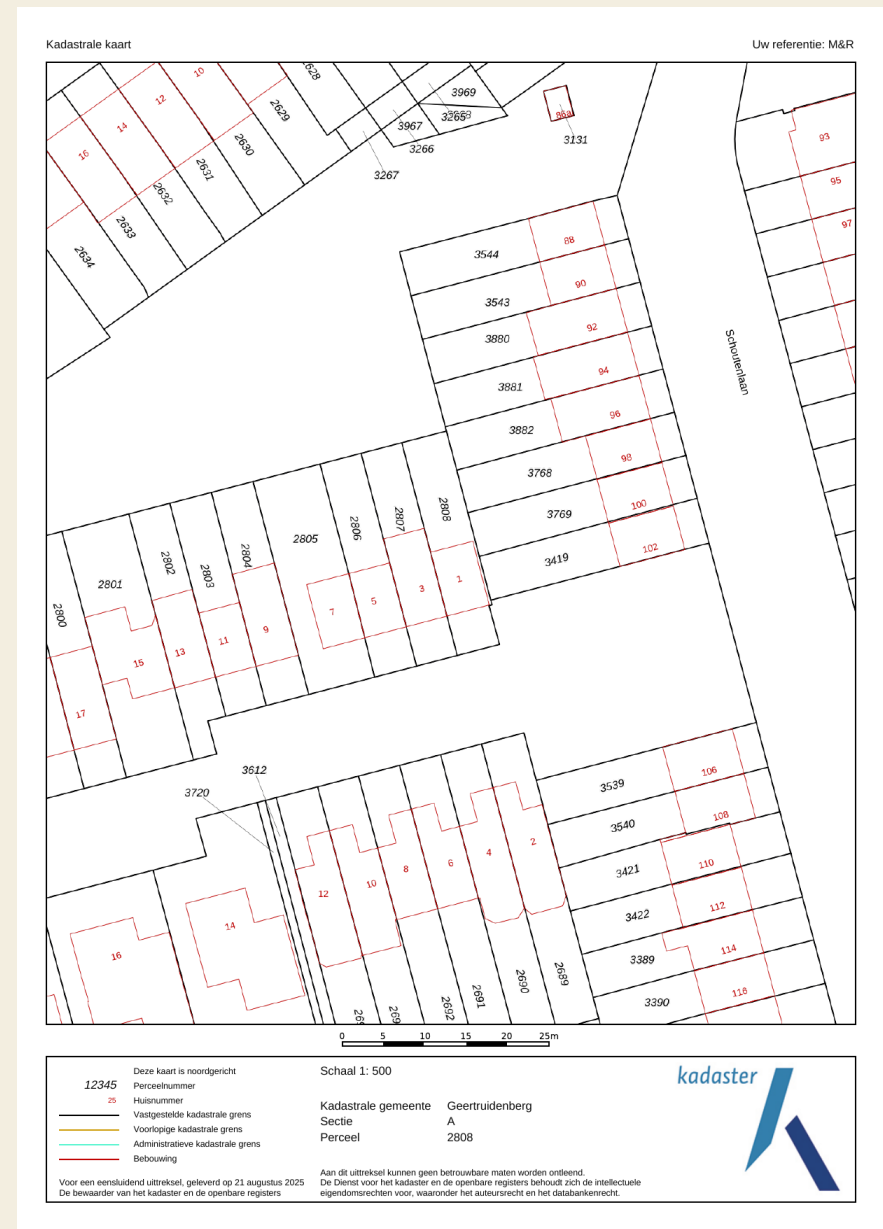
Zolder



Berging Begane Grond



Berging Zolder



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

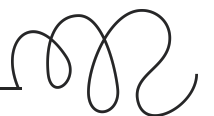
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
3 kasten op zolder	x		
1 kast grote slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	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		
Planchet	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		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse plantenbakken met planten		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
gehuurde afleverset van EnNatuurlijk			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

28 december 2025

★ 9,5 / 10

Buitenlust 10

Veelvuldige en zorgvuldige communicatie. Grote dienstbaarheid. Een van de drie fotografen is zelfs drie keer op een dag geweest om de lichtval in de tuin goed te fotograferen, inclusief de tuinverlichting die om 22.30 uur aanging!



Share

28 november 2025

★ 9 / 10

Laan der Continenten 27

Uitermate tevreden over de behandeling, begeleiding en deskundigheid! Bij een volgende verkoop zal ik zeker voor deze makelaar kiezen.



Share

22 januari 2026

★ 10 / 10

Fortgracht 17

Integriteit en korte lijnen staan voorop bij de samenwerking met Mol & Roubos. Altijd fijn contact en na een kennismakingsgesprek bleef dit gevoel hangen. Tijdens het proces was het altijd snel schakelen en stond proactiviteit voorop. Was er iets? Dan waren ze goed bereikbaar en werd dit snel opgelost.



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.



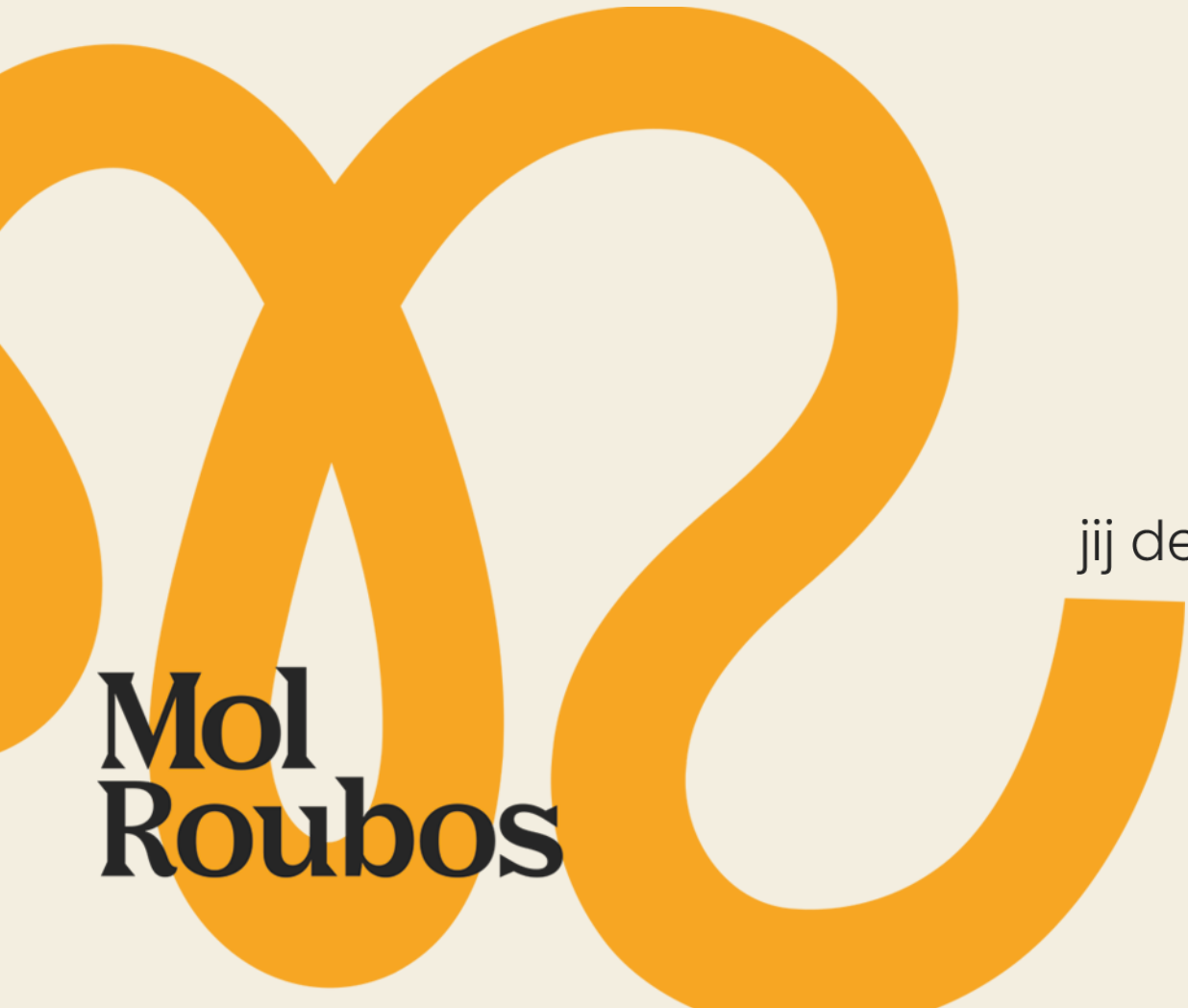
Joke
Roubos

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