

Rijksstraatweg 93, Sleeuwijk



Mol
Roubos

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 575.000,- k.k.

Karaktervolle jaren '60 woning met prachtig aangelegde tuin

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





Welkom thuis op de Rijksstraatweg 93

Altijd plek voor de auto, direct naast de woning. Praktisch, veilig en comfortabel thuiskomen.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	113
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	936 m²
Bouwjaar	1960
Energie label	C

Aan de Rijksstraatweg 93 staat een sfeervolle vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 936 m². De prachtig aangelegde tuin verrast direct: groene zichtlijnen, een vijver, rijk gevulde bloemborders, een boomgaard met de heerlijkste appels én een royale groentekas. Hier geniet je elke dag van het buitenleven.

De schuur op het erf is ideaal voor klussen of het uitoefenen van een hobby. Ook biedt het grote perceel volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een mantelzorgwoning of voor wie graag met groene vingers aan de slag gaat. Parkeren is mogelijk op eigen terrein.





Pluspunten

- + Riant perceel van 936 m²
- + 6 Zonnepanelen
- + Bio based vloer- muur- en dakisolatie
- + 4 Slaapkamers
- + Uitbouw aan de achterzijde
- + Ruime schuur en kas
- + Groene en veelzijdige tuin
- + Parkeren op eigen erf



Omschrijving



De woning zelf ademt karakter. Gebouwd in de jaren '60, maar met geliefde jaren '30 details zoals de kamer en suite in de woonkamer. Naast de lichte woonkamer is er een dichte keuken en in de uitbouw bevinden zich de badkamer en een extra kamer, die ook te gebruiken is als slaap- of werkkamer. Op de verdieping liggen nog eens drie ruime slaapkamers en een werkkamer. Via een luik is de royale zolder bereikbaar, die nu wordt gebruikt als opbergruimte, maar waar met bijvoorbeeld het plaatsen van dakkapellen eenvoudig een extra kamer kan worden gerealiseerd. Er is volop aandacht besteed aan duurzaamheid: biobased vloer-, muur- en dakisolatie, aangevuld met 6 zonnepanelen. Dit zorgt samen voor een prettig binnenklimaat en energielabel C.









Thuis in de keuken

Een fijne basisruimte die je geheel
naar eigen smaak kunt
moderniseren.









“

Ontdek de originele details die
het huis zijn eigen karakter
geven.

”



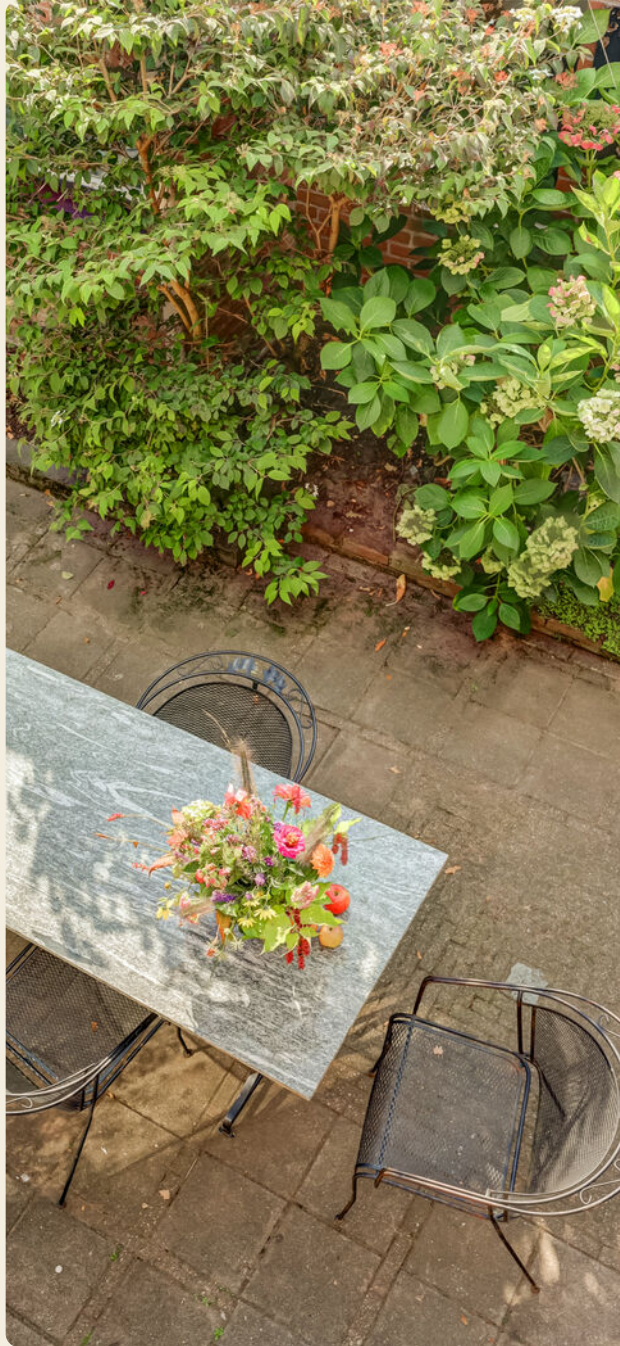
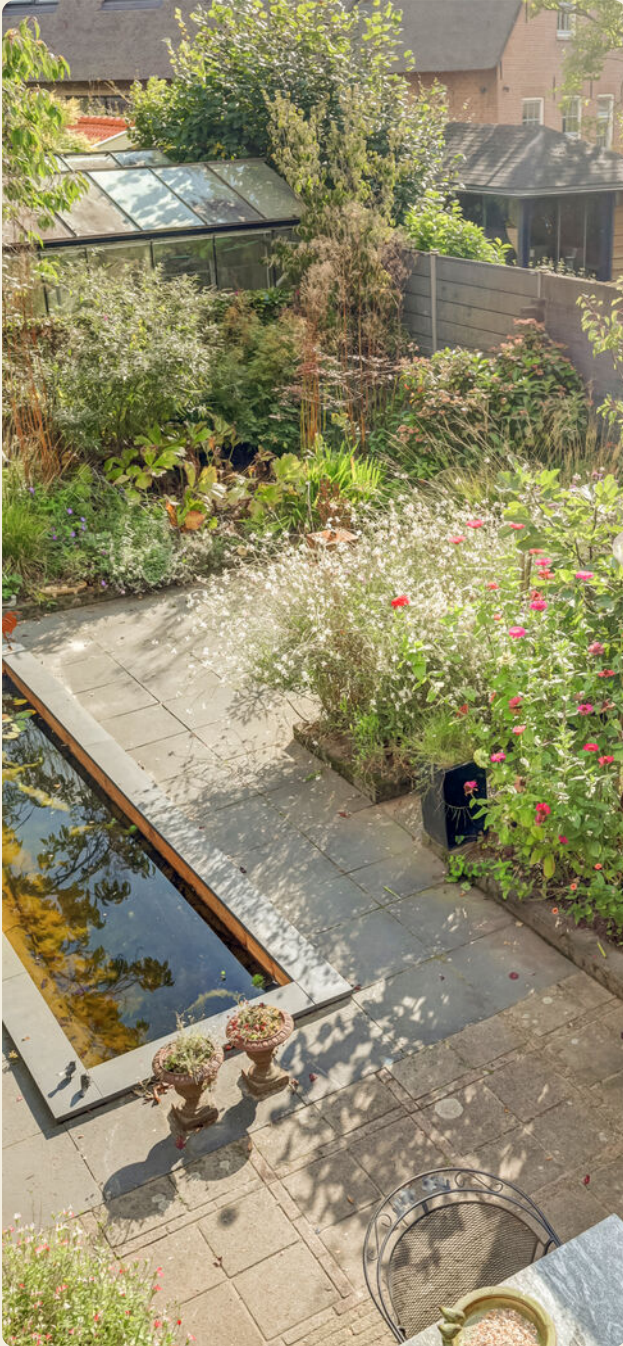








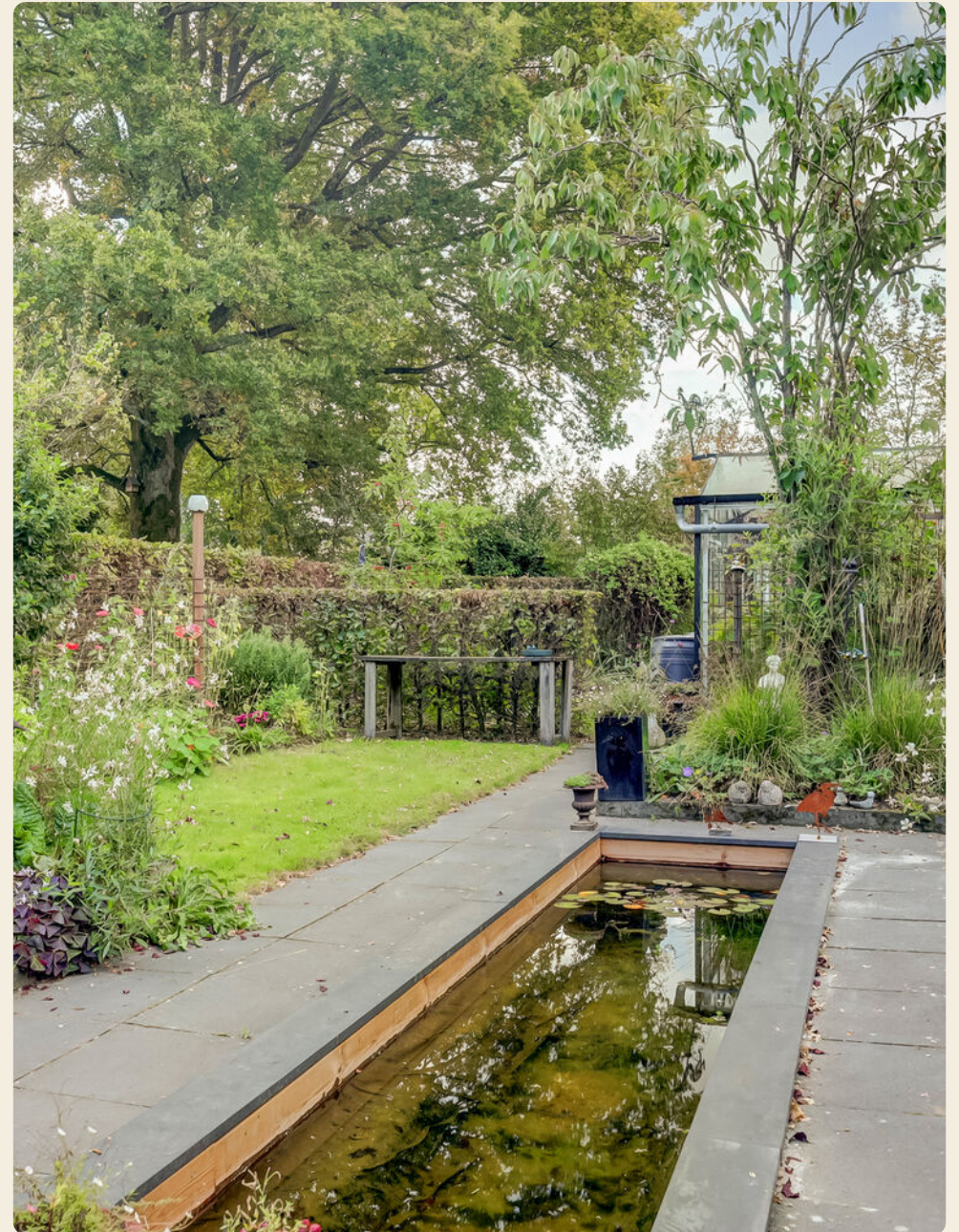




“

Pluk je eigen veldboeket en
geniet van appels uit je eigen
boomgaard.

”













Prachtig aangelegde groene tuin

Met mooie zichtlijnen, veel privacy en volop plek om te genieten van het buitenleven.



“

De tuin is een oase van rust, met weelderig groen, bloemrijke borders en een strakke vijver als blikvanger.

”



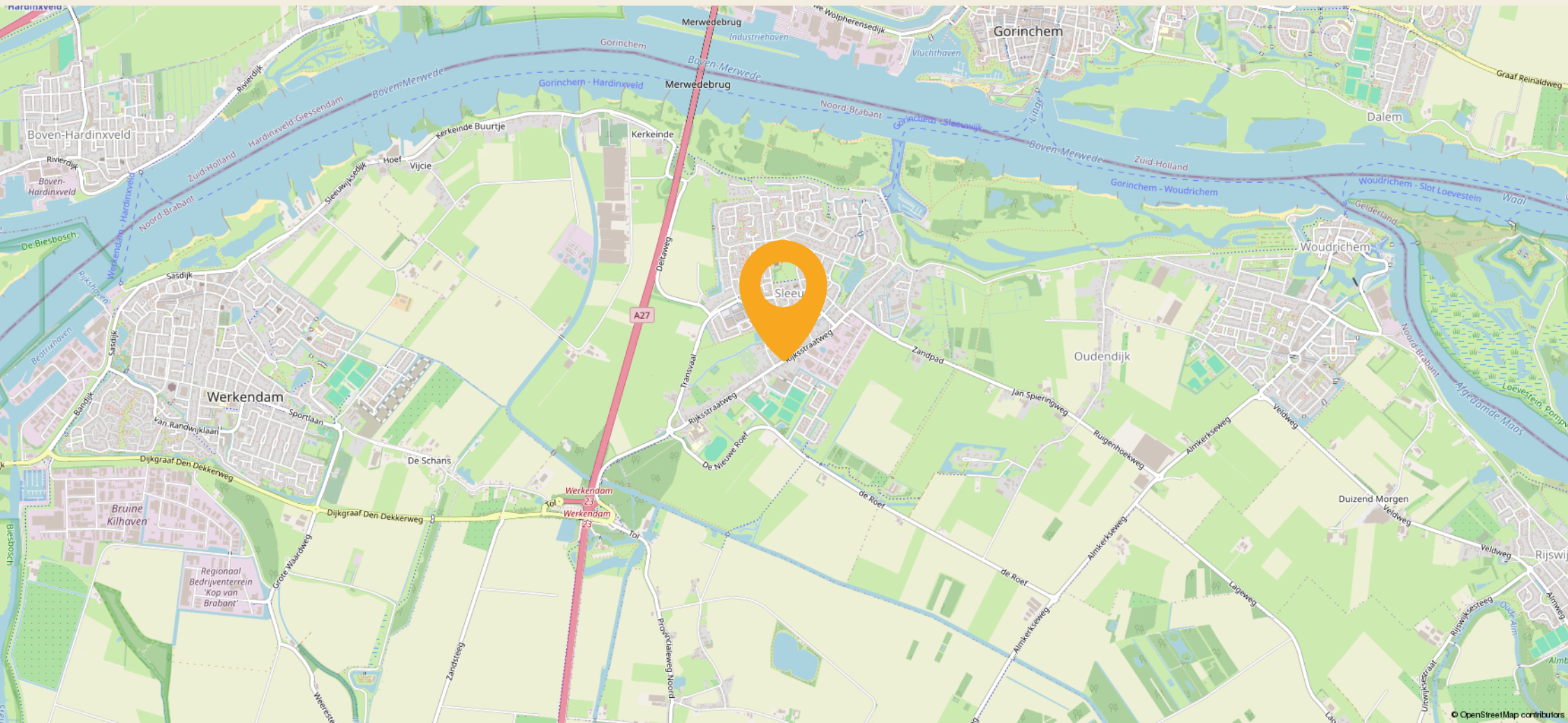


Duurzaam thuis

De 6 zonnepanelen zorgen
voor duurzamer wooncomfort;
praktisch én toekomstgericht.

Locatie *van de woning*

Sleeuwijk is een levendig dorp aan de oever van de Merwede, tegenover Gorinchem. Deze locatie combineert de charme van het dorpse leven met moderne voorzieningen binnen handbereik.



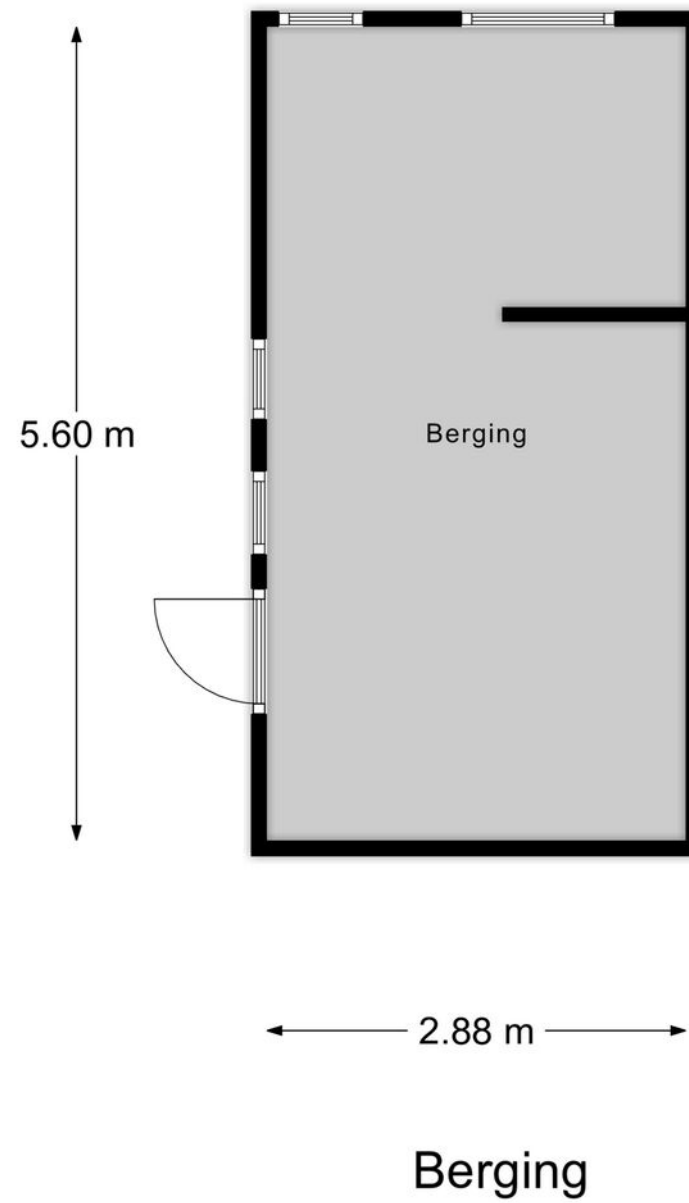
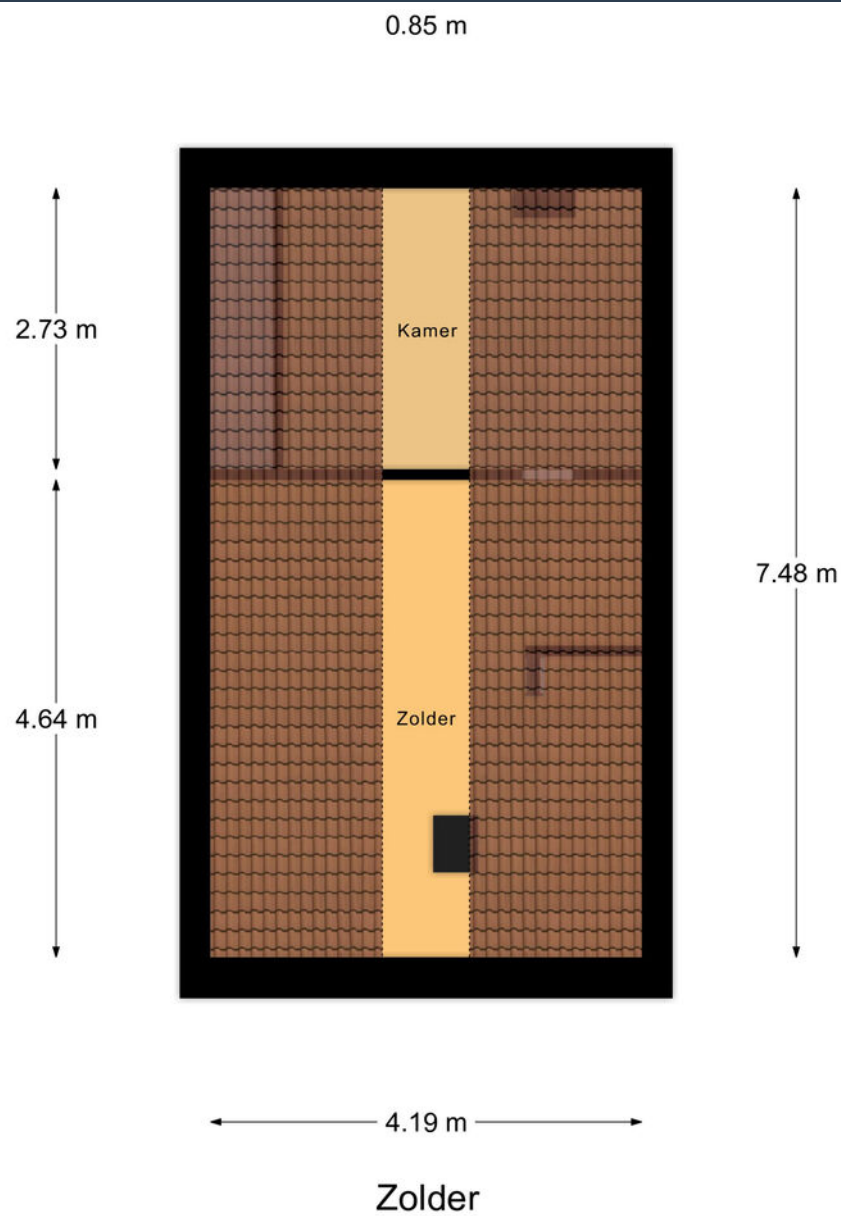


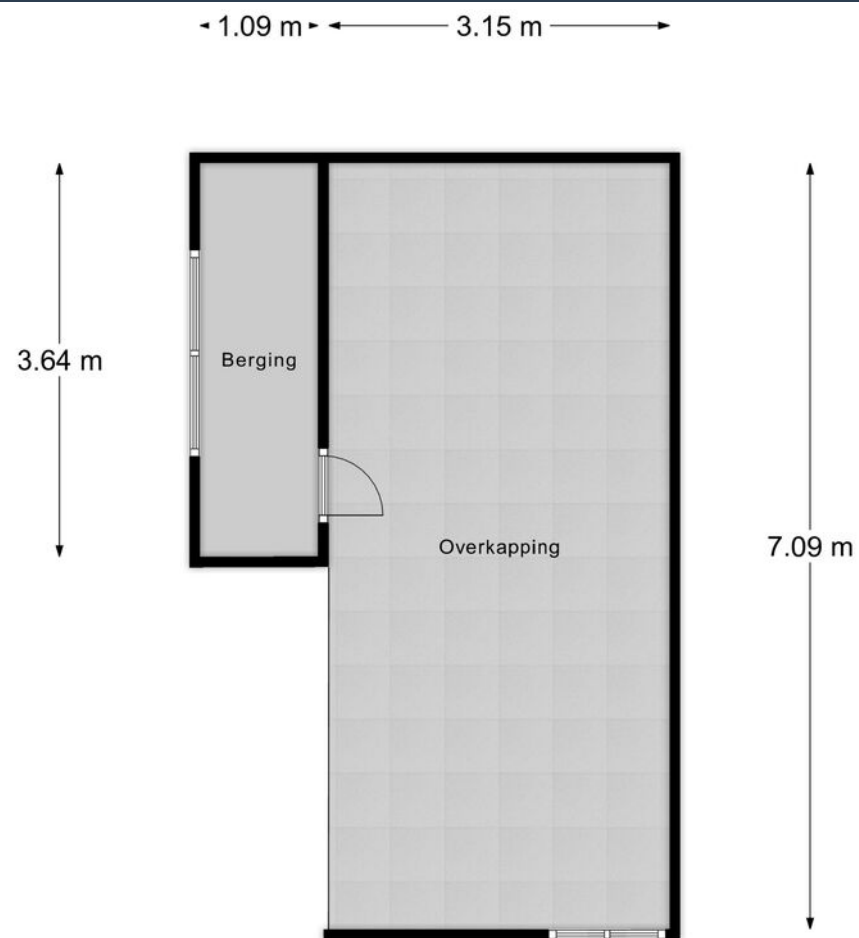


Begane Grond

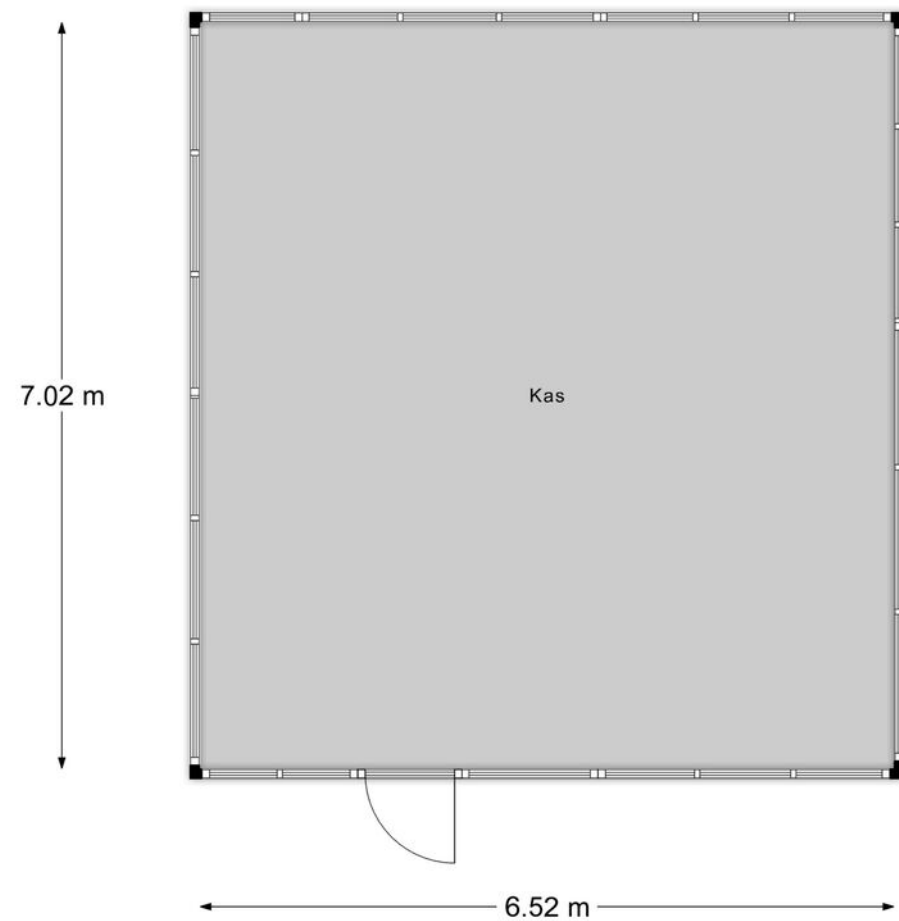


1e verdieping





Overkapping



Kas

Kadastrale kaart

Uw referentie: M&R



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Werkendam	
	Vastgestelde kadastrale grens	S	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1170
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

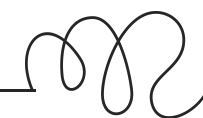


Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Kookplaat		x	
(Gas) fornuis		x	
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven		x	
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koelkast		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			



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.



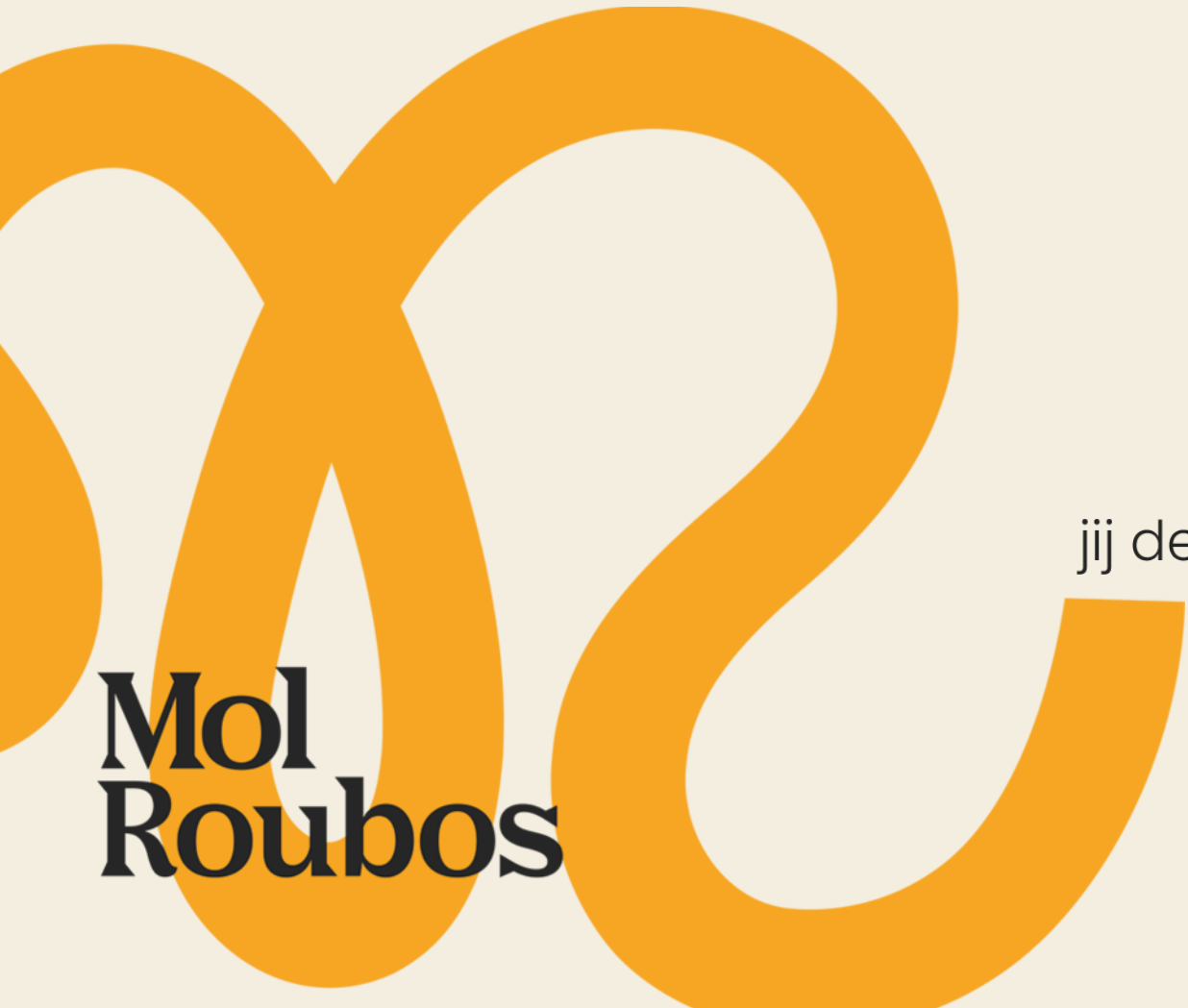
Joke
Roubos

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