

Rijkswal 52, Woudrichem



Mol
Roubos

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

€ 525.000,- k.k.

Wonen op de Rijkswal met uitzicht dat nooit verveeld!

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 – 14777816 | koen@molroubos.nl





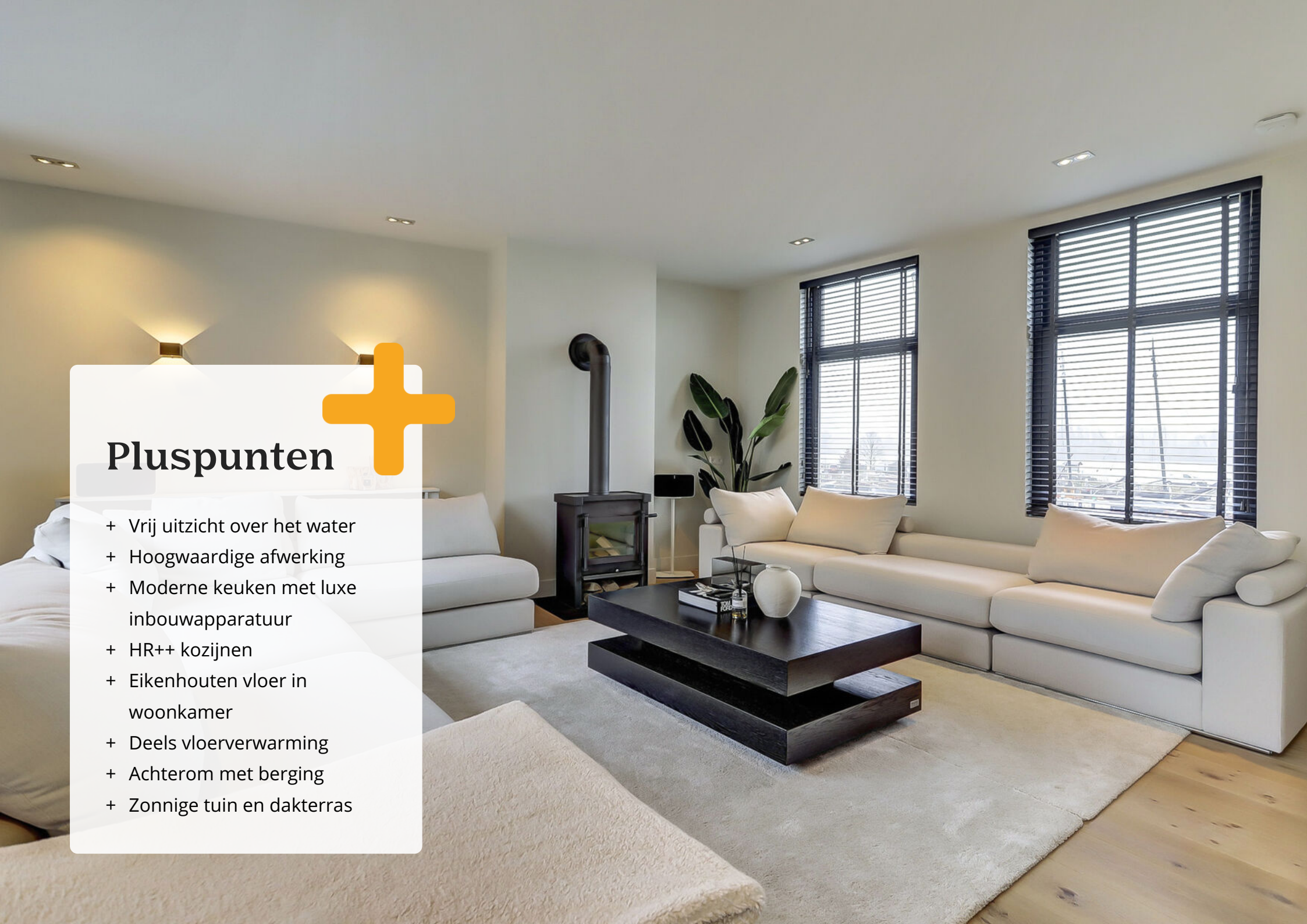
Kenmerken

Type woning	Halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	120 m²
Aantal slaapkamers	1
Perceeloppervlakte	75 m²
Bouwjaar	1881
Energie label	C

Wonen op de Rijkswal betekent wonen op één van de mooiste plekken van de oude vesting van Woudrichem. Vanuit de woonkamer en slaapkamer kijk je uit over de Waal, de Merwede, de afgedamde Maas én de stadshaven. Het water is hier altijd in beweging en elk moment anders.

De ligging is rustig en beschut, midden in de vesting. Tegelijkertijd ligt alles wat Woudrichem zo aantrekkelijk maakt op loopafstand: de haven, de pont naar Gorinchem en de sfeervolle, historische straatjes van het centrum. Binnen voelt het huis overzichtelijk en comfortabel, terwijl het buitenleven letterlijk voor de deur ligt.





Pluspunten



- + Vrij uitzicht over het water
- + Hoogwaardige afwerking
- + Moderne keuken met luxe inbouwapparatuur
- + HR++ kozijnen
- + Eikenhouten vloer in woonkamer
- + Deels vloerverwarming
- + Achterom met berging
- + Zonnige tuin en dakterras

Omschrijving



De woning is de afgelopen jaren volledig en grondig gerenoveerd met oog voor detail en comfort. Alles is aangepakt: isolatie, nieuwe kozijnen, HR++ beglazing, een luxe badkamer, eikenhouten vloeren en bijpassende trapbekleding. De keuken is modern uitgevoerd, voorzien van vloerverwarming en een stijlvolle visgraat PVC vloer.

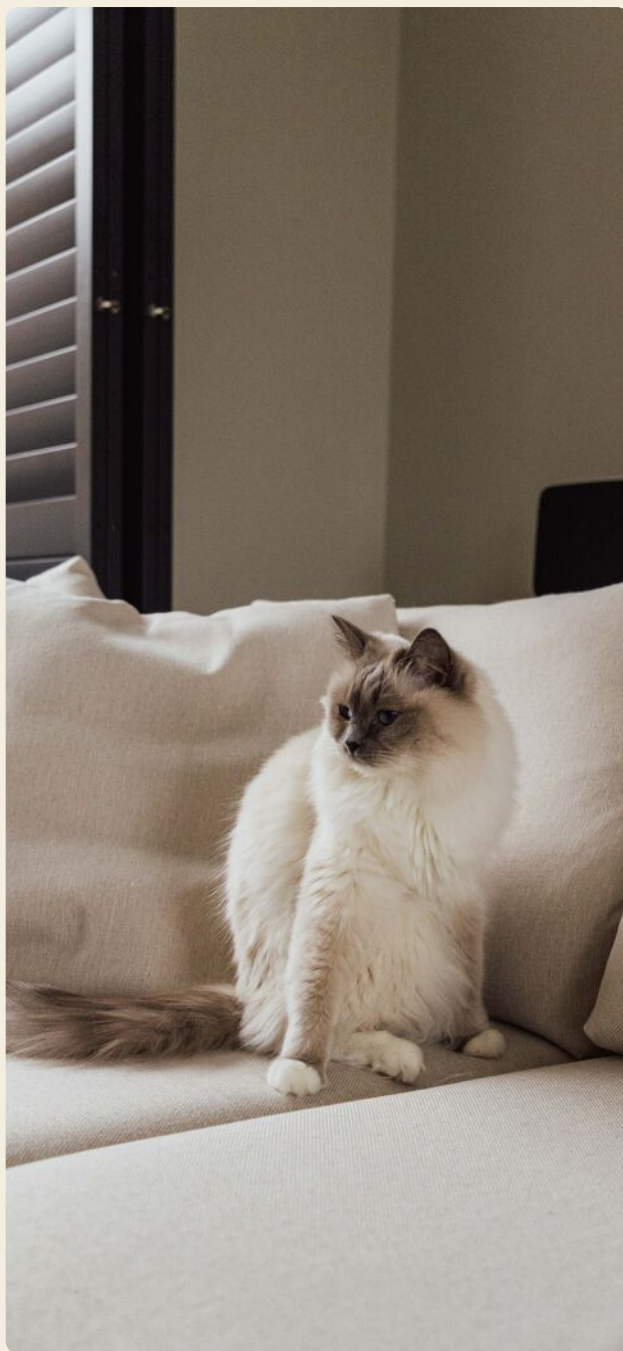
De indeling is logisch en prettig. De woonverdieping is open en licht, terwijl de slaapverdiepingen juist rust en privacy bieden. De verdeling over meerdere etages maakt het huis ruim en flexibel in gebruik.

Tijdens de renovatie zijn op twee verdiepingen schuifpuien geplaatst, wat zorgt voor veel licht en een mooie verbinding met buiten. Uniek detail is het loopglas tussen de woonkamer (op walniveau) en de keuken (op straatniveau), dat extra daglicht in de keuken brengt.

Ook buiten is het hier goed toeven. Op de begane grond bevindt zich een beschut en zonnige (stads) tuin. Hogerop ligt een dakterras dat via een schuifpui direct in verbinding staat met de woonkamer. De twee buitenruimtes zijn onderling verbonden met een buitentrap en bieden ieder een eigen plek om te ontspannen.

Dit is geen doorsnee woning, maar een huis met karakter en een eigen verhaal. Een plek waar uitzicht, indeling en afwerking perfect samenkomen. Een woning die je niet alleen ziet, maar echt beleeft. We laten je dit graag ervaren tijdens een bezichtiging.



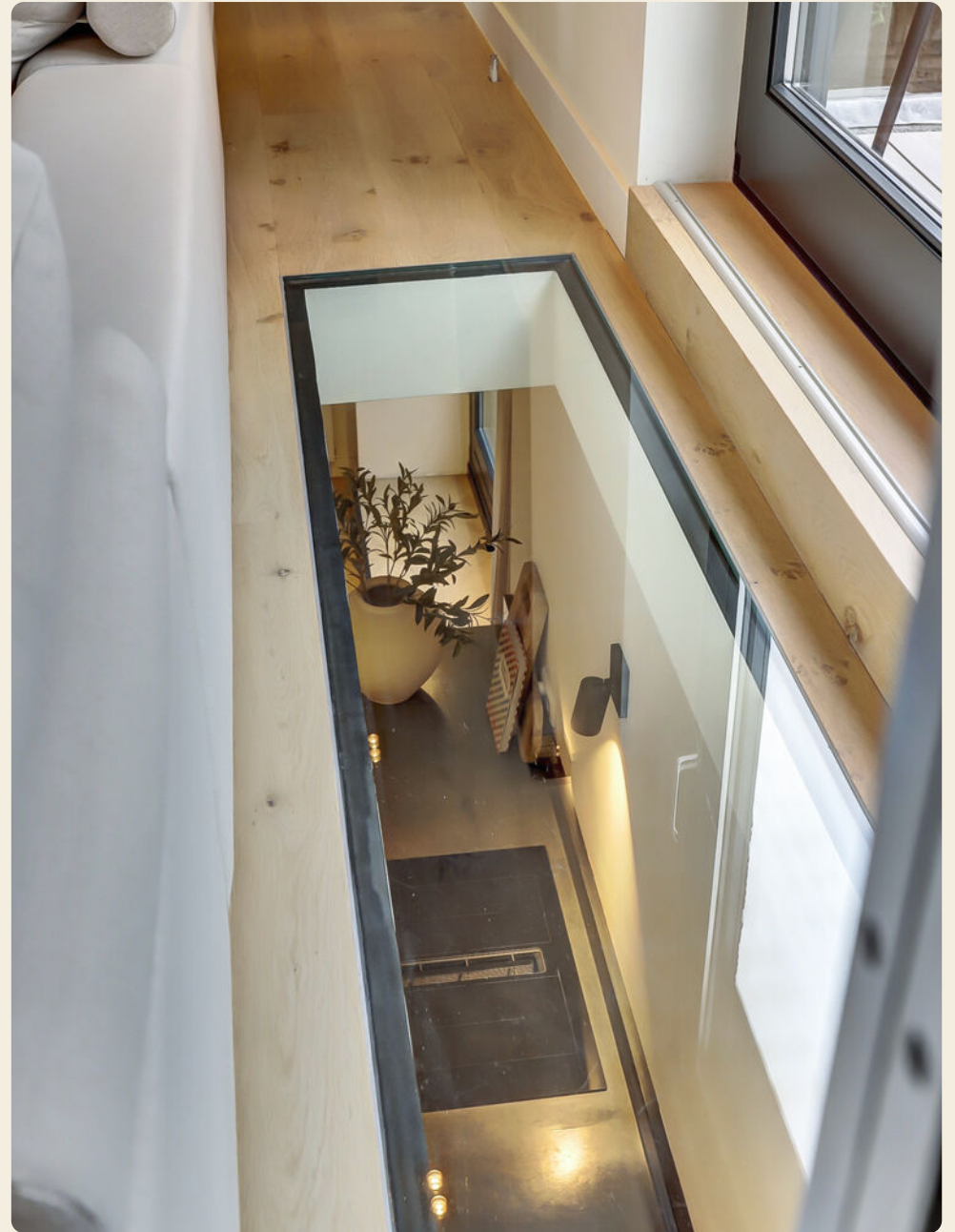


“

Jouw nieuwe thuis in de
vesting van Woudrichem?

”







In het hart van de woonkamer

De moderne houtkachel vormt het centrale punt van de woonkamer. Op koudere dagen zorgt hij voor extra warmte en sfeer.







“

De luxe inbouwapparatuur is
doordacht geplaatst, met oog
voor gebruik en uitstraling.

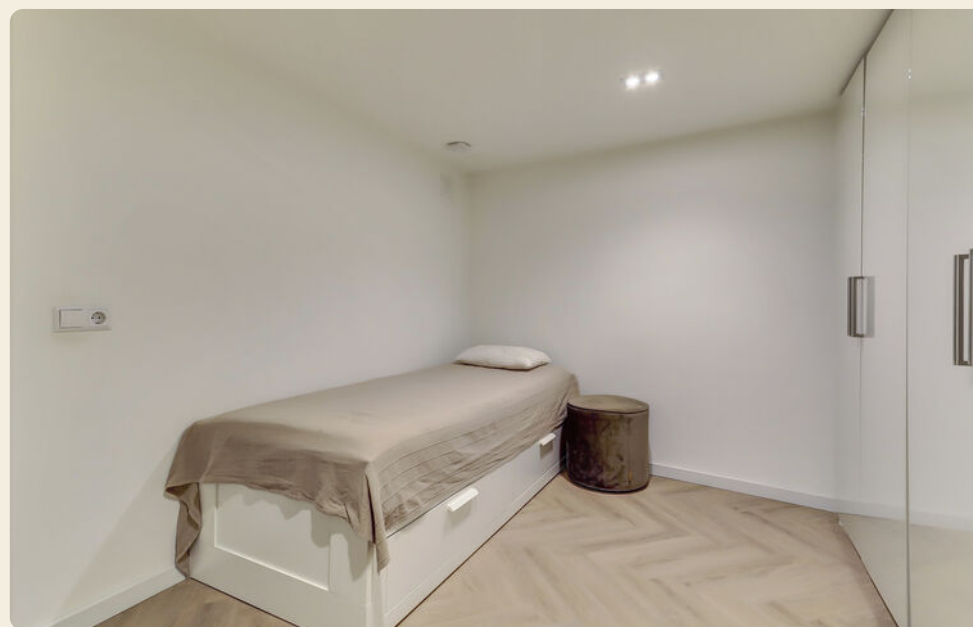
”



“

Een praktische ruimte met vaste kasten en opstelling voor de wasapparatuur, geschikt als logeer- of hobbyruimte.

”





“

Via de schuifpui stap je zo het dakterras op: een fijne plek met ruimte voor buitenleven, midden in de vesting.

”





Wakker worden met uitzicht

Vanuit de slaapkamer kijk je uit
over het water, een uitzicht
dat nooit hetzelfde is.





“

De woning stamt uit 1881 en ligt
aan de rustige Rijkswal,
met uitzicht over de Merwede.

”







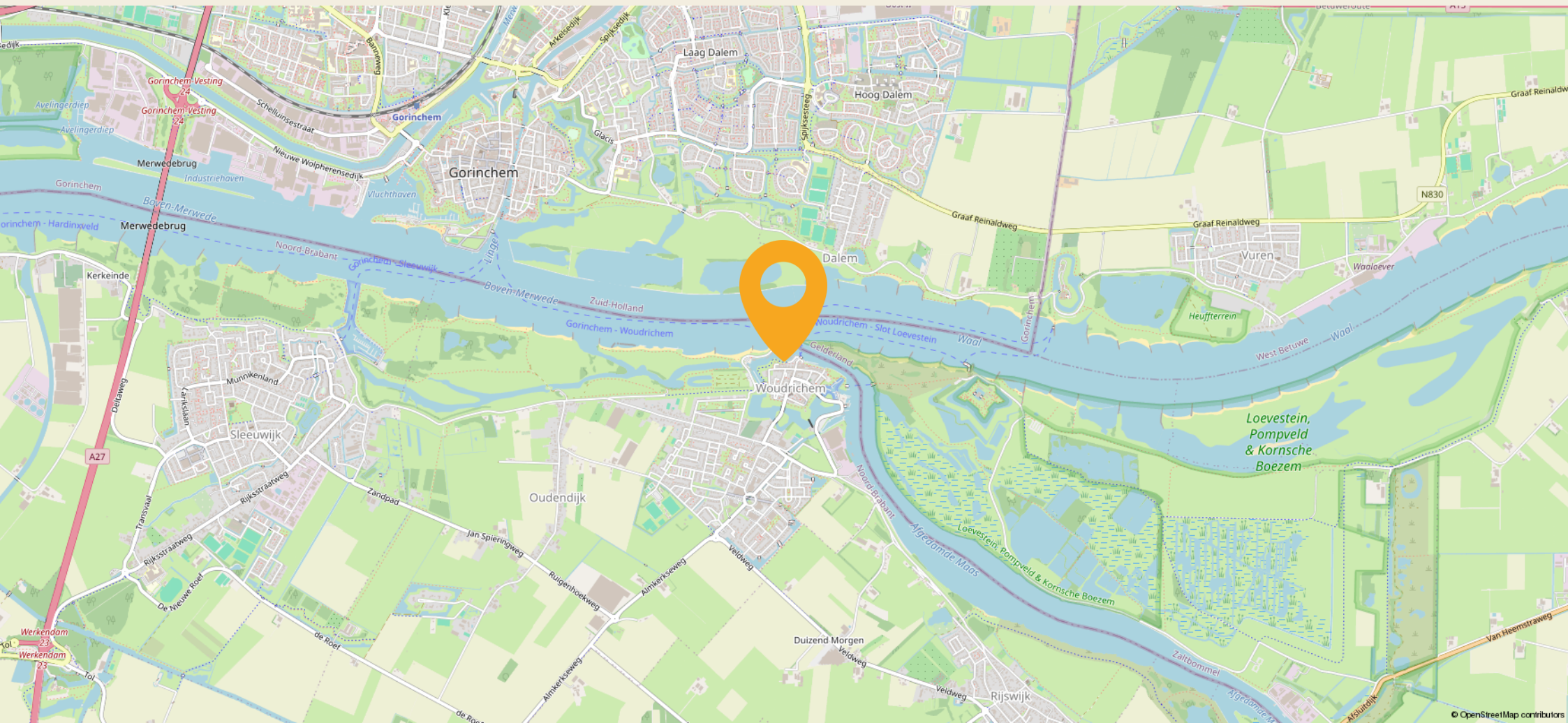
Een achterom midden in de vesting

De woning beschikt over een achterom wat uniek is voor deze plek in de vesting. Via een recht van overpad bereik je de achteringang van de woning.



Locatie *van de woning*

Woudrichem is een vestingstad waar alles binnen handbereik ligt. De straatjes, het water en de oude bebouwing geven de plaats een historische uitstraling.





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.

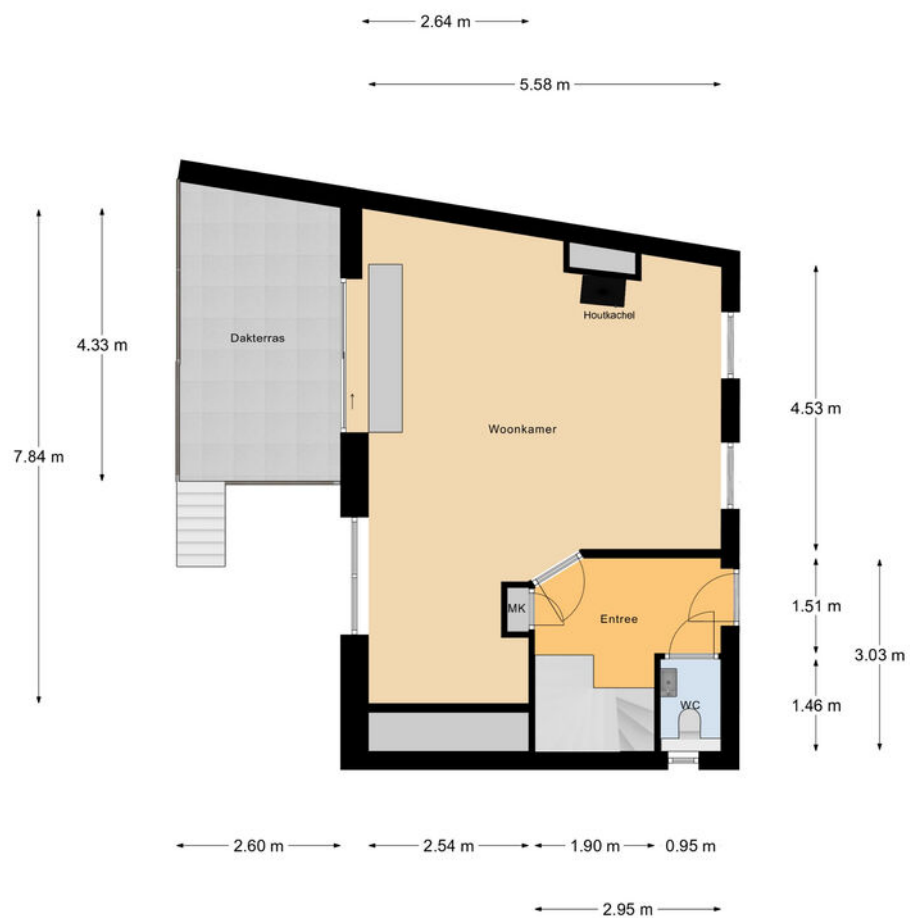
De ligging aan het water nodigt uit tot wandelen, fietsen en varen. In de historische haven meren fiets- en voetveren aan die Woudrichem verbinden met Gorinchem, Slot Loevestein en de overkant van de Biesbosch. Nationaal Park De Biesbosch ligt bovendien op korte afstand en maakt de omgeving aantrekkelijk 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.

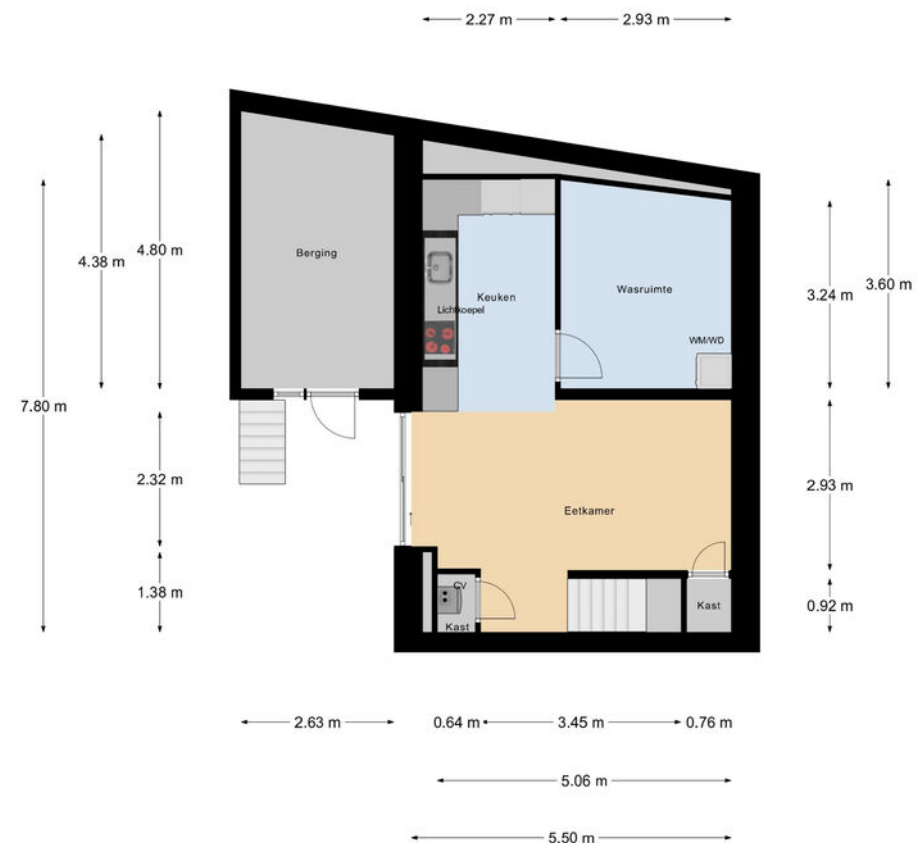
Woudrichem is goed bereikbaar via de A27 en A15. Je woont hier rustig en groen, met voorzieningen zoals scholen, sportclubs en winkels op fietsafstand.



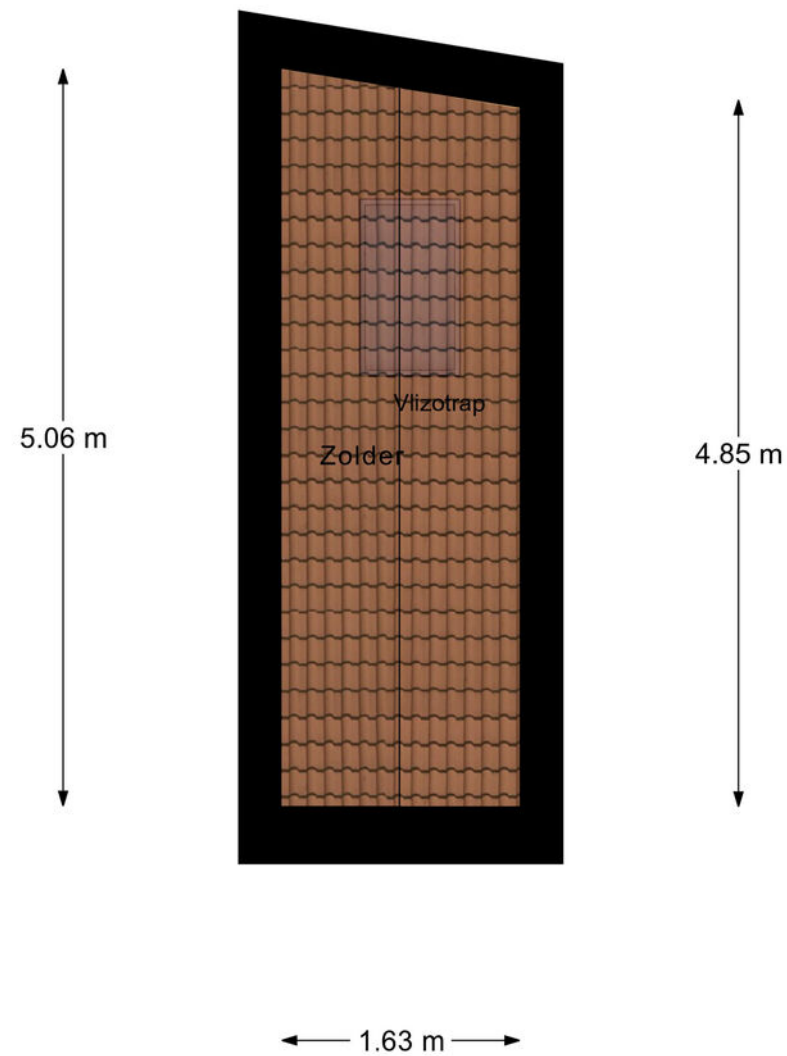




1e Verdieping/ Walniveau



Begane Grond





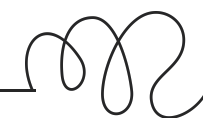
Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Pax kastenwand kamer keuken/ Pax kasten en Malm ladeblokken slaapkamer boven	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Houtkachel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	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

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.



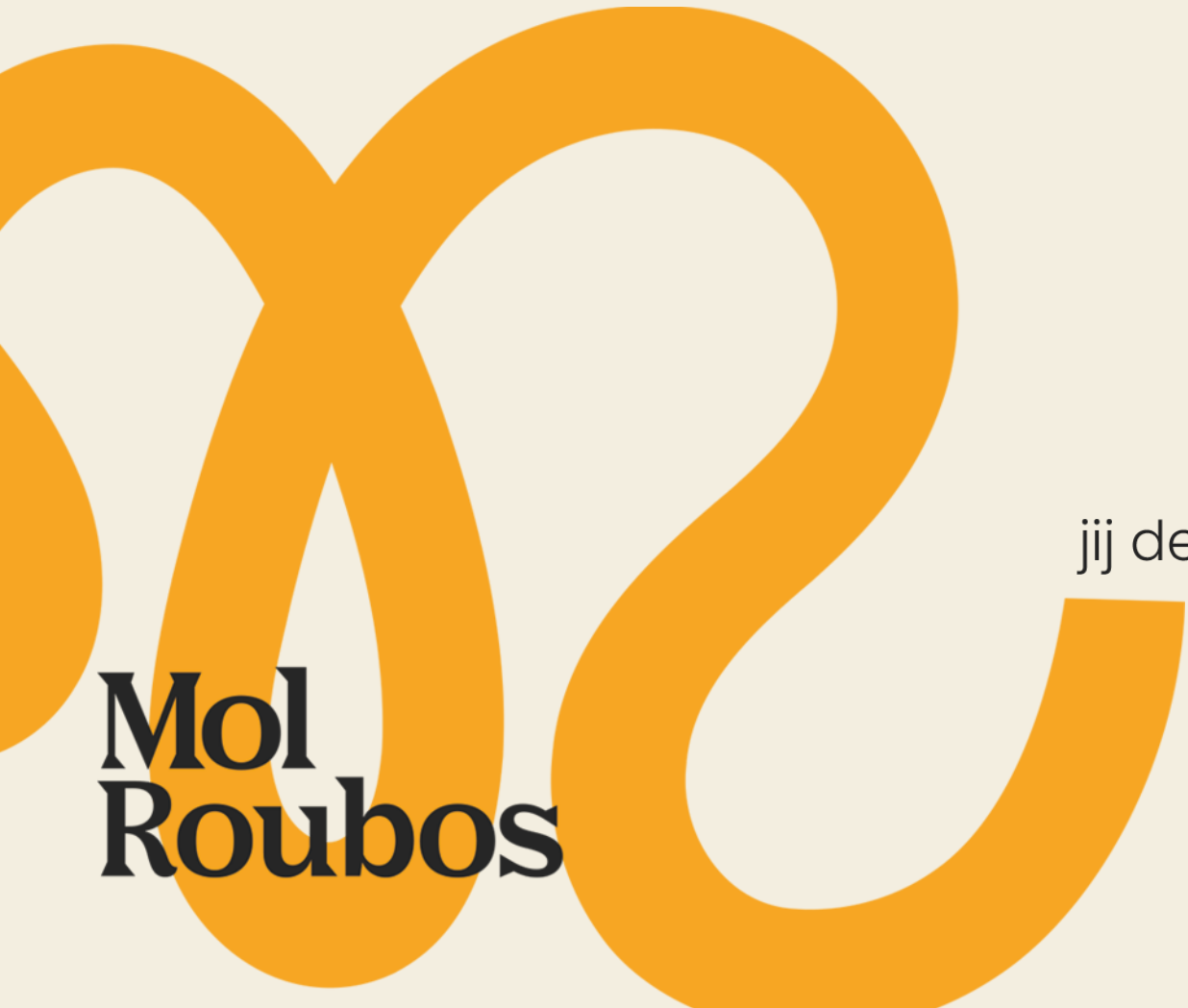
Joke
Roubos

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