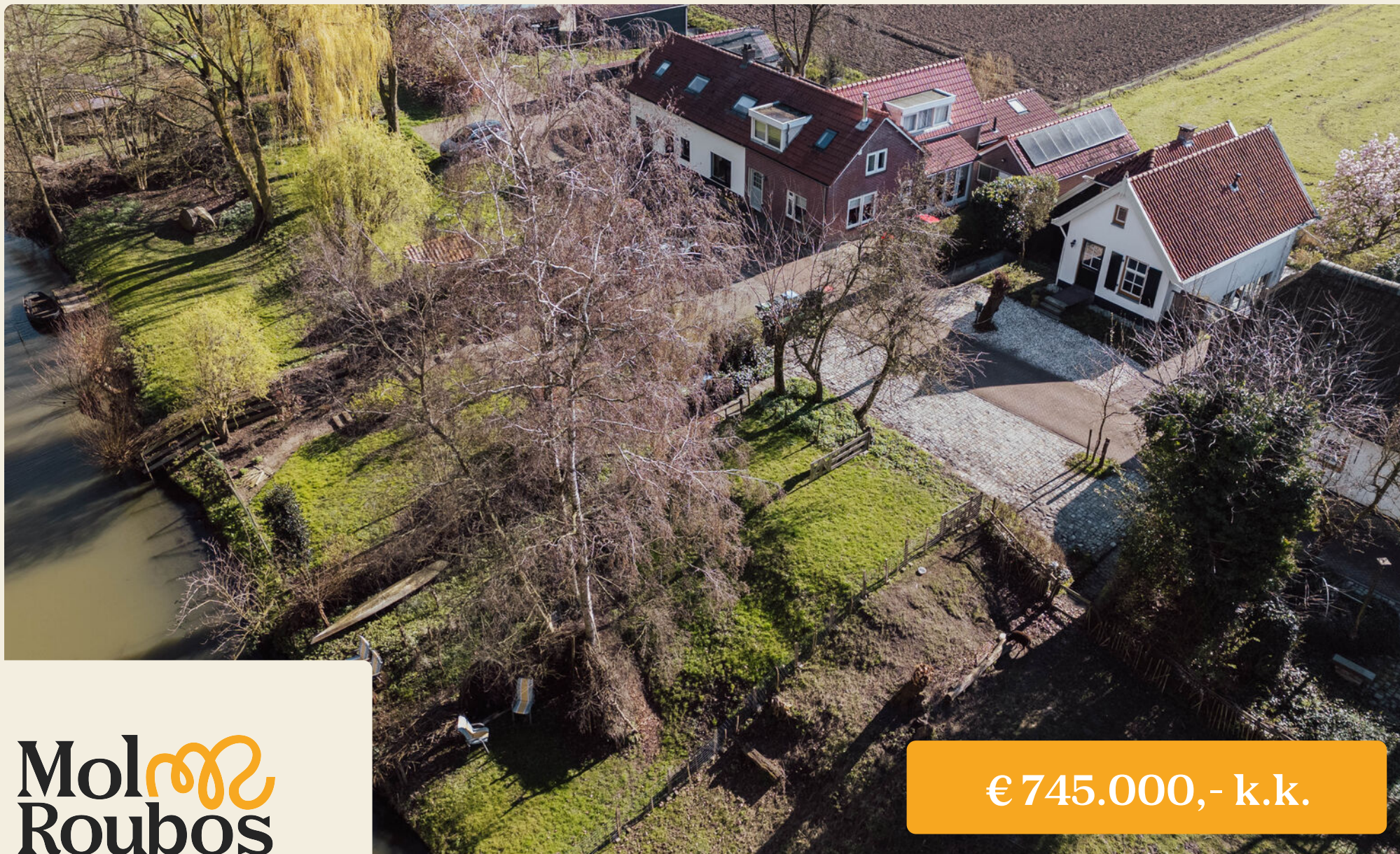


Visserskade 42, Hank



Mol
Roubos

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 745.000,- k.k.

Energiezuinig en rustig wonen aan de rand van De Biesbosch

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





Vrij uitzicht

Op het terras over de landerijen en in de lente op de lammetjes. Aan de voorzijde kijk je over de de Bleeke Kil, een kreek in de Biesbosch.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	145
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	561 m²
Bouwjaar/Uitbreiding en renovatie	1950/2013
Energie label	A+

Unieke plekken zoals Visserskade 42 kom je zelden tegen.

Aan de rand van De Biesbosch staat deze vrijstaande woning. Hier word je wakker met het getjilp van vogels, kijk je vrij uit over weilanden en loop je zo naar het water in je eigen tuin.

Binnen voelt het huis net zo prettig als buiten. Licht, warm en verzorgd. De woning is de afgelopen jaren volledig aangepakt. Gasloos, voorzien van een warmtepomp en met energielabel A+ is het niet alleen comfortabel wonen, maar ook milieubewust.





Pluspunten

- + Unieke rustige ligging
- + Energielabel A+
- + Warmtepomp en gasloos
- + Vernieuwde meterkast
- + Vier slaapkamers
- + Perfect onderhouden
- + Parkeren op eigen terrein
- + Vrij uitzicht
- + Direct aan het water
- + Volop flora en fauna







“

Wordt dit jouw nieuwe thuis omringd door de natuur?

”

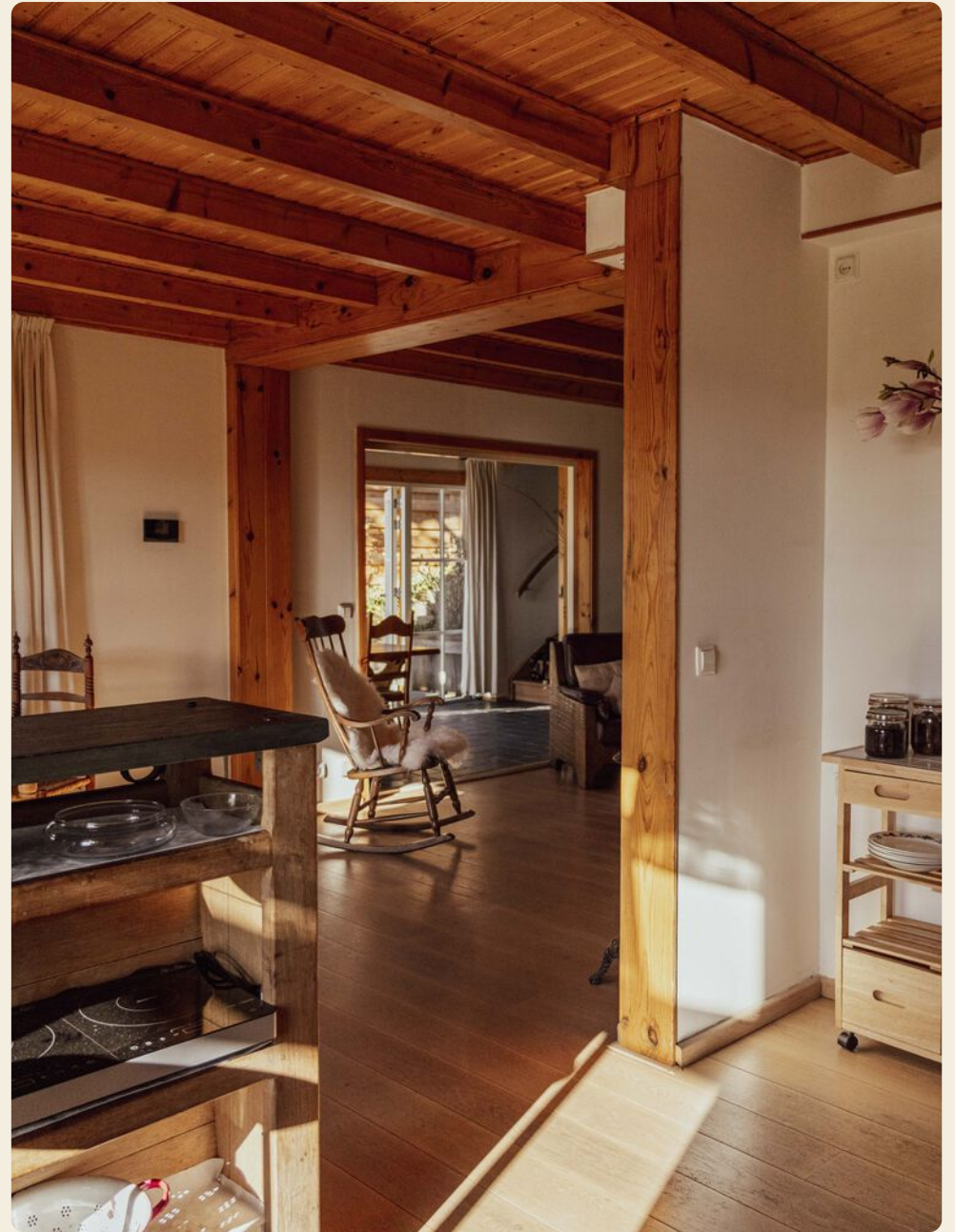


“

Waar je ook bent in huis, je kunt overal van het vrije uitzicht genieten.

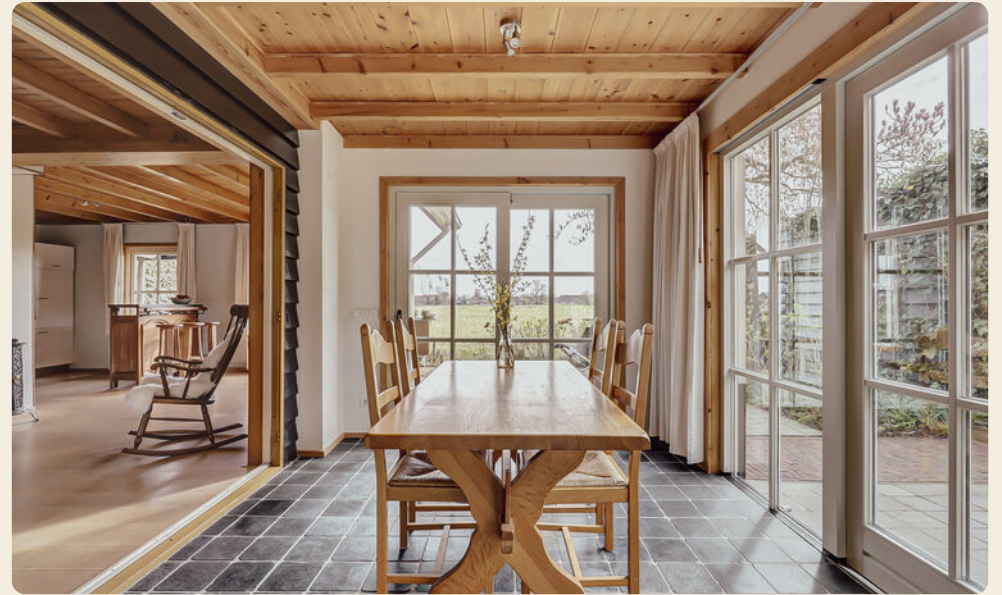
”











“

De extra kamer op de begane grond,
kan perfect gebruikt worden als
extra slaap- of hobbykamer.

”

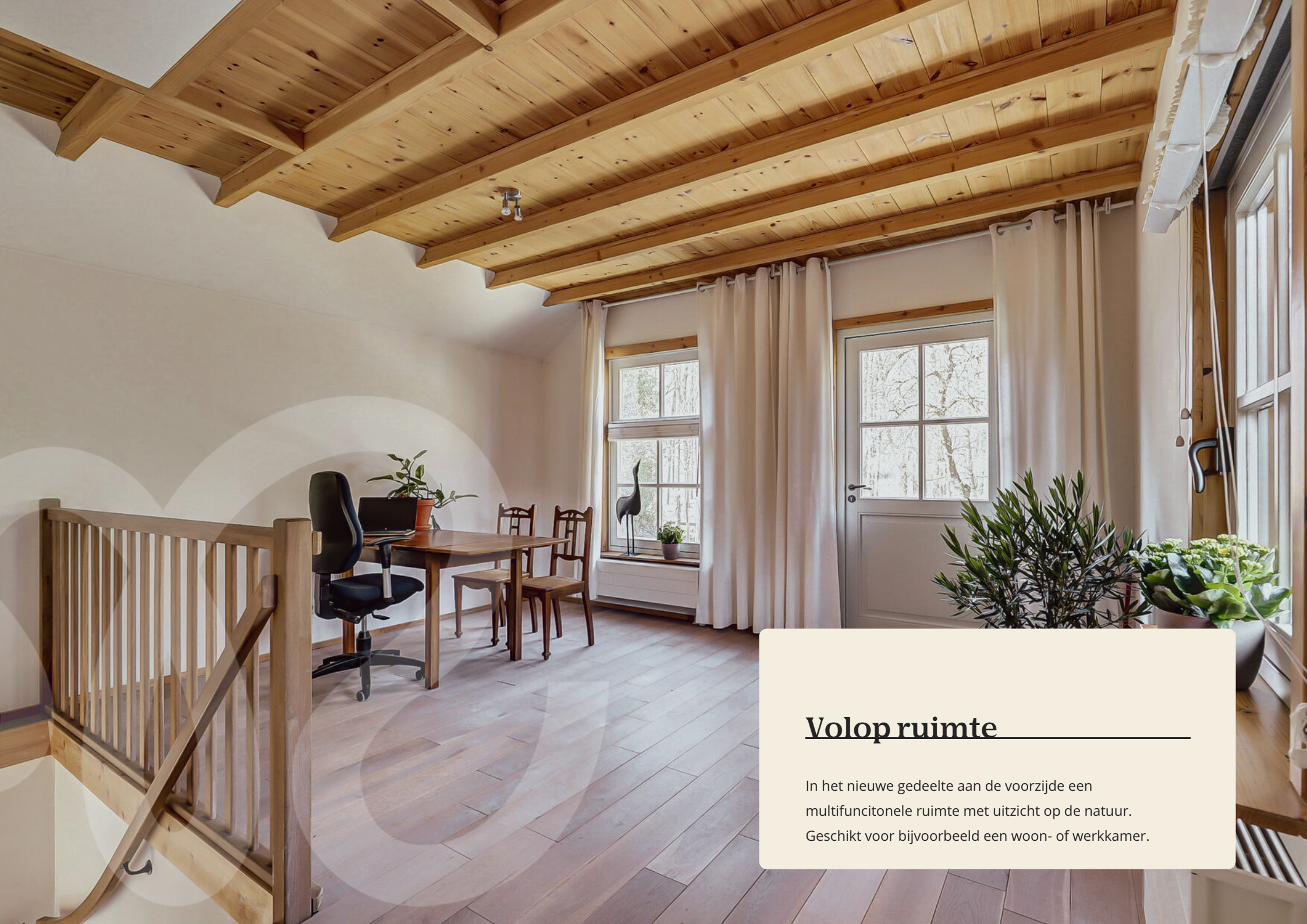


“

Op de begane grond een badkamer met natuurstenen vloer.

”





Volop ruimte

In het nieuwe gedeelte aan de voorzijde een multifunctionele ruimte met uitzicht op de natuur. Geschikt voor bijvoorbeeld een woon- of werkkamer.











Badkamer op de 1e

Om de woning geschikt te maken voor bijvoorbeeld mantelzorg is alleen nog een keuken nodig op deze verdieping.



Vaillant



Energiezuinig wonen

Een 300L vat voor optimaal gebruik van de warmtepomp. Deze wordt ondersteund door een buffervat.



Ruime zolder

Via een vlizotrap bereik je de ruime zolder. Ideaal voor het opbergen van spullen, met stahoogte in het midden en praktische ruimte langs de schuine kanten.





“

Hier zit je in de zon, op het terras, onder de overkapping of bloeiende magnolia. De lammetjes komen 'hoi' zeggen.

”











Zonsondergang

Met een goed glas wijn, of nog beter; goed gezelschap.







Naar de overkant

Met de boot... Hier kom je uit op het Oostwaardpad (laarzenpad). Een wandelroute van ca. 23 kilometer.



Hun thuis



"We vielen destijds direct voor de plek. Aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch, met vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Een historisch straatje met lintbebouwing, op loopafstand van het dorp en alle basisvoorzieningen. Juist die combinatie gaf voor ons de doorslag: wonen in alle rust, maar wel met alles binnen handbereik. Een plek om even los te komen van de hectiek van alledag.

Het huis geeft ons een geborgen, veilig en warm gevoel en past als een jas. Er is veel natuurlijk materiaal gebruikt en het huis heeft veel ramen. Overal uitzicht op landschap en groen. De tuinkamer is onze favoriet omdat het lijkt alsof je buiten zit met het comfort van vloerverwarming.

Wat dit huis voor ons echt bijzonder maakt zit in de beleving. De rust, de privacy en de warme sfeer. Genieten van de bever, reeën, steenuil en ijsvogel in de tuin en kanoën en schaatsen voor deur.

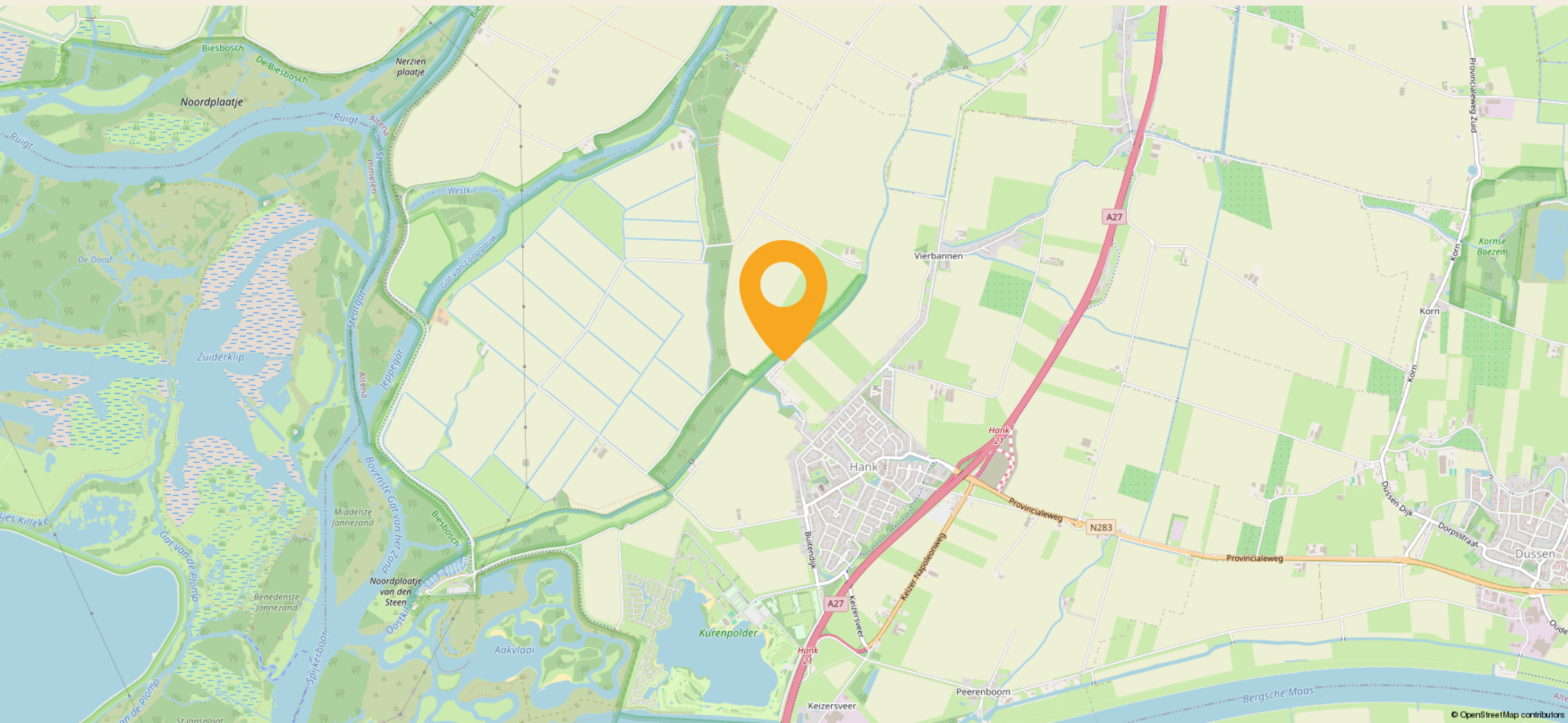
We zijn trots op de volledige verduurzaming waardoor we van het gas af zijn met een nieuwe warmtepomp en het huis een A+ label heeft.

Aan de nieuwe bewoners willen we vooral meegeven om echt te genieten van het fijne huis en de unieke plek zoals wij dat hebben gedaan."



Locatie *van de woning*

Centraal wonen, in alle rust en ruimte, midden in de natuur. In Hank vind je alles voor dagelijks gemak, met Brabantse gezelligheid, een plek waar mensen elkaar kennen en volop ruimte voor kinderen om veilig buiten te kunnen spelen.



Wonen aan de rand van de Biesbosch

Thuis in Hank

Hank is een dorp in de gemeente Altena, met ruim vierduizend inwoners en een duidelijke eigen identiteit. Gelegen aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch woon je hier letterlijk met de natuur om de hoek.

Hank combineert het vrije gevoel van wonen aan het water met de zekerheid van goede voorzieningen en bereikbaarheid. Een dorp waar natuur en dagelijks leven perfect op elkaar zijn afgestemd.



Waar natuur en dagelijks leven samenkomen

Van oorsprong was Hank een vissers- en landbouwgemeenschap. Die verbondenheid met het water zie je nog altijd terug. De haven heeft tegenwoordig vooral een recreatieve functie en vormt samen met de omliggende natuur een trekpleister voor watersporters, wandelaars en fietsers. Hier stap je zo op de fiets richting de Biesbosch of maak je een wandeling langs de dijk.

Het dorp beschikt over een supermarkt, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Voor middelbare scholen en uitgebreid winkelaanbod zijn

plaatsen als Werkendam, Raamsdonksveer en Oosterhout goed bereikbaar.

Via de A27 zijn steden als Breda, Gorinchem en Utrecht goed te bereiken. Dat maakt Hank aantrekkelijk voor wie landelijk wil wonen, maar dagelijks in de stad werkt.

De dorpsstructuur is gevarieerd: oudere bebouwing en nieuwere buurten aan de rand van het dorp, vaak met uitzicht op het polderlandschap of richting de Biesbosch. Die mix zorgt voor een prettige woonomgeving met ruimte voor verschillende woonwensen.





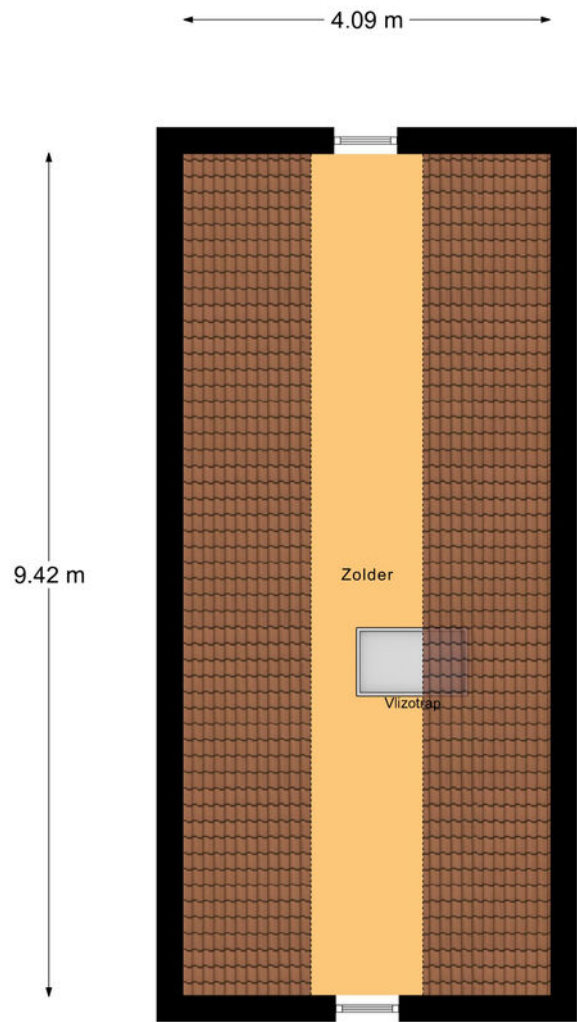




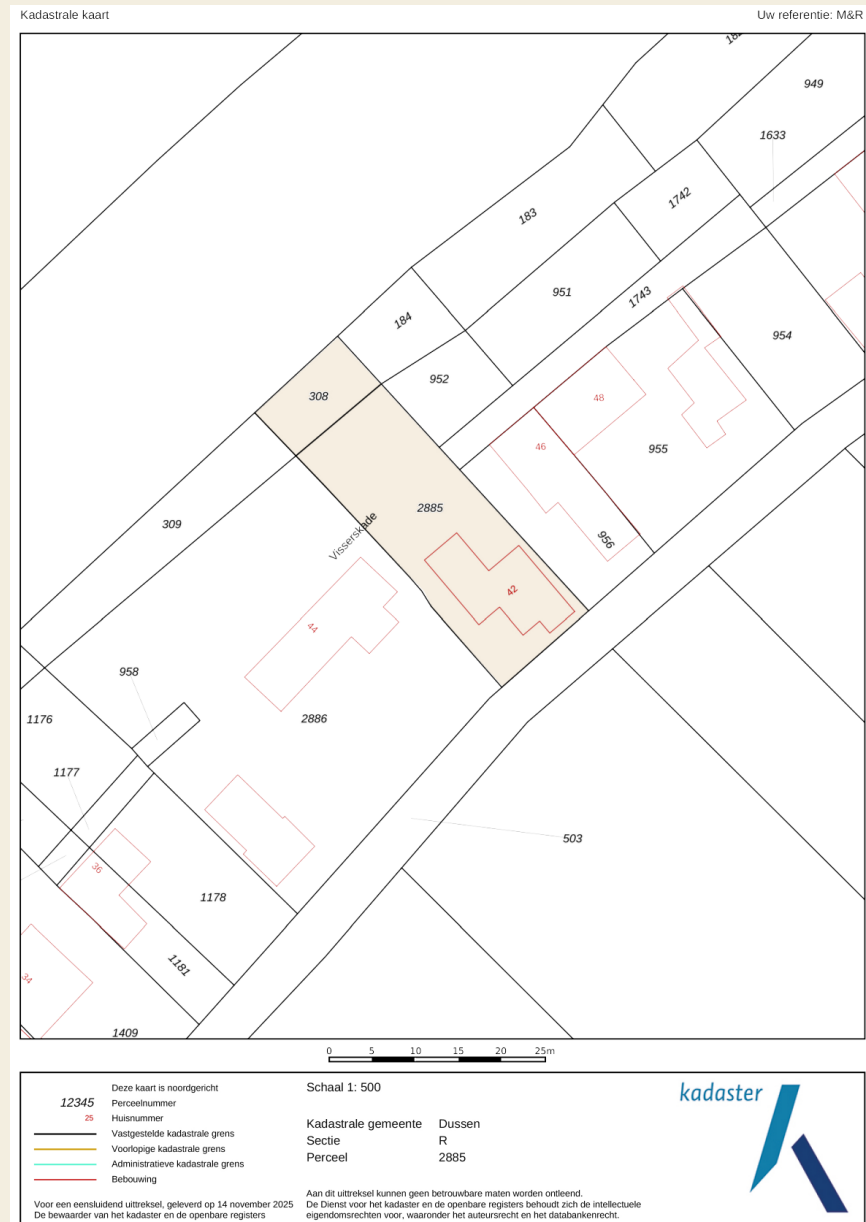
Begane Grond



1e Verdieping



← 1.26 m →
2e Verdieping



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

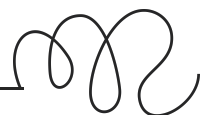
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	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		
Boiler	x		
warmtepomp met toebehoren	x		
houten luiken straatzijde	x		
Gestucte isolatie gevelplaten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
steiger aan het water	x		
stalen stookplaats aan het water	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

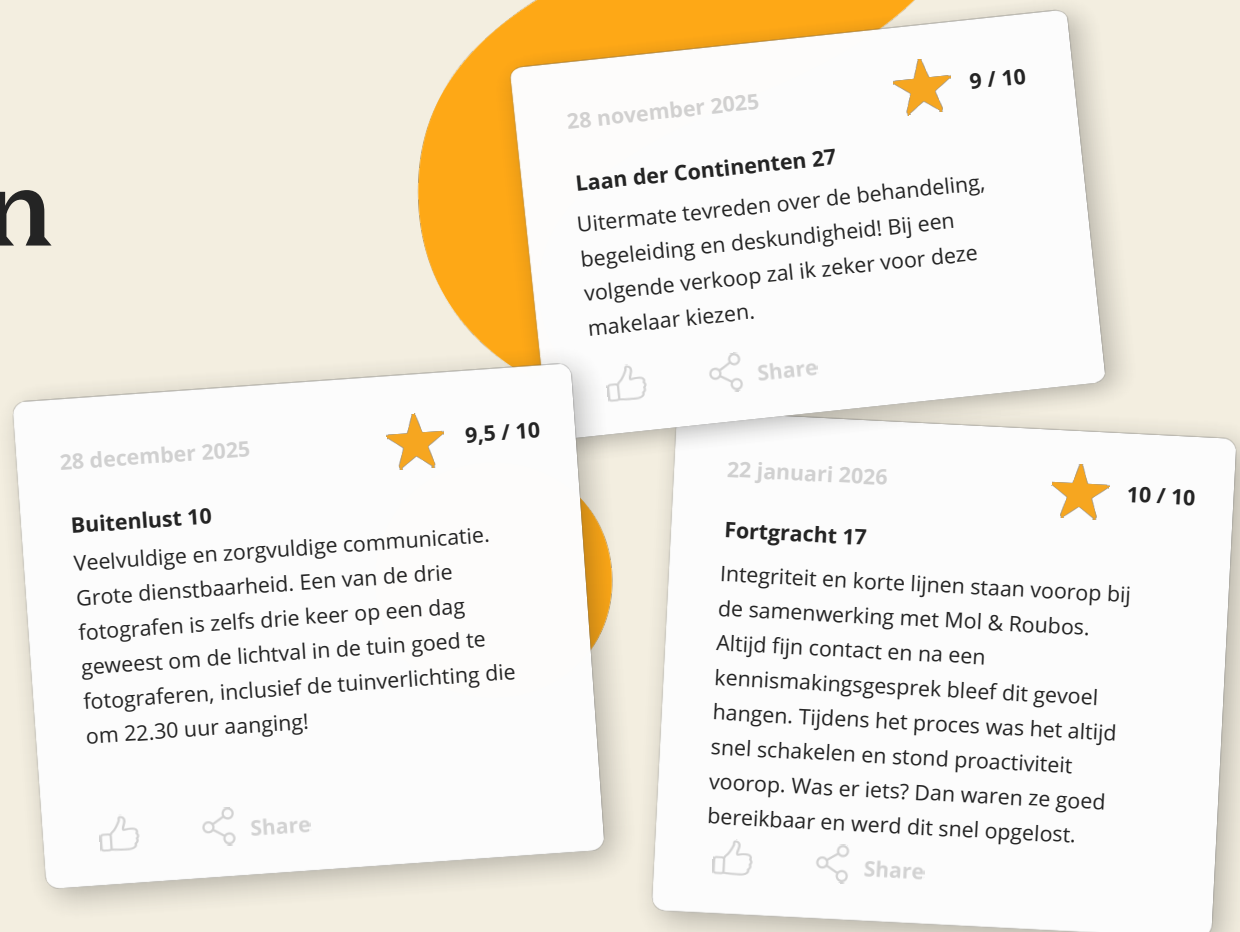
Eerlijk en helder advies, altijd afgestemd op jouw situatie

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



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