

## Ravelijn 34, Woudrichem



**Mol**  
**Roubos**

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

€ 450.000,- k.k.

*Keurig van buiten, binnen voelt het als thuis.*

# 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](mailto:koen@molroubos.nl)





## Rustige straat, prettige plek

---

Een overzichtelijke straat met ruimte en groen. Hier woon je rustig, met een buurt die gewoon goed voelt.

# Kenmerken

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	158 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2011
Energie label	A

Deze woning beweegt mee met hoe je leeft. Beneden een fijne plek om samen te komen, boven de ruimte met meerdere kamers en met een extra kamer op zolder die het geheel afmaakt.

Alles is netjes onderhouden, waardoor je hier zo kunt beginnen. Binnen en buiten sluiten mooi op elkaar aan en de omgeving zorgt voor rust en overzicht.

Een huis waar het dagelijks gewoon goed loopt en waar je je snel thuis voelt.





## Pluspunten



- + Hoog afwerkingsniveau
- + Praktische indeling
- + Vier slaapkamers
- + Vaste trap zolder
- + Genoeg bergruimte
- + Verduurzaamde woning
- + Zonnepanelen aanwezig
- + Tuin met terras
- + Rustige ligging
- + Kindvriendelijke wijk











## Fijne leefruimte

---

Een plek waar je vanzelf gaat zitten en samenkomt. De indeling klopt, waardoor alles logisch in elkaar overloopt en direct goed aanvoelt.



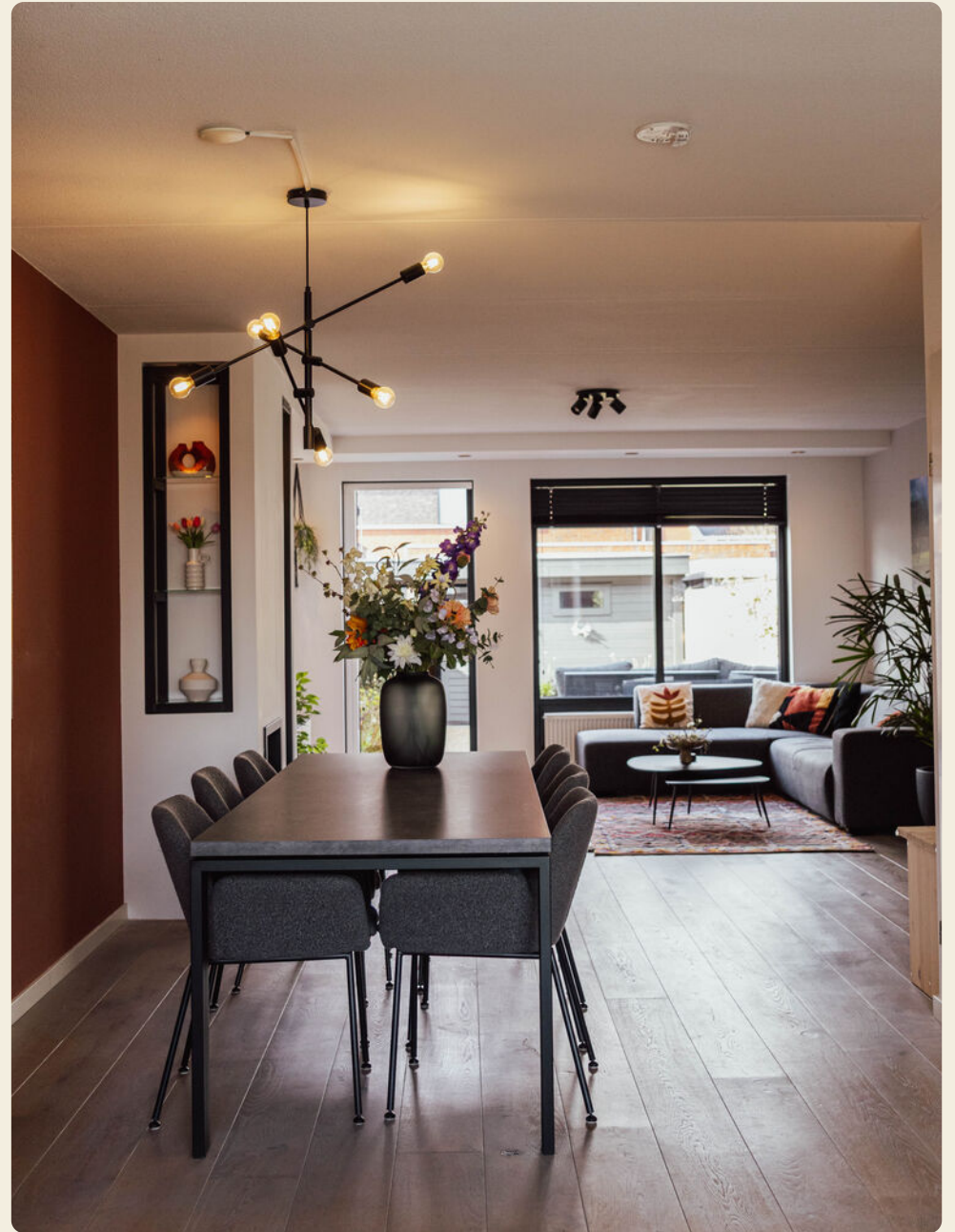


“

Hier zit je makkelijk met elkaar aan tafel. Precies op de plek waar keuken en woonkamer samenkomen.

”







## Keuken aan de voorzijde

---

Een keuken waar je overzicht hebt en alles klopt in het gebruik. Praktisch ingericht, met voldoende werkruimte en alles dichtbij als je staat te koken.











## Fris en compleet

Nette badkamer met douche, toilet  
en wastafel. Alles strak afgewerkt  
en direct klaar voor gebruik.



“

**Open zolder met plek voor de  
wasmachine en extra bergruimte,  
praktisch en goed bruikbaar.**

”



“

**Volwaardige slaapkamer met  
daglicht en ruimte voor een  
werkplek.**

”





## Fijne achtertuin

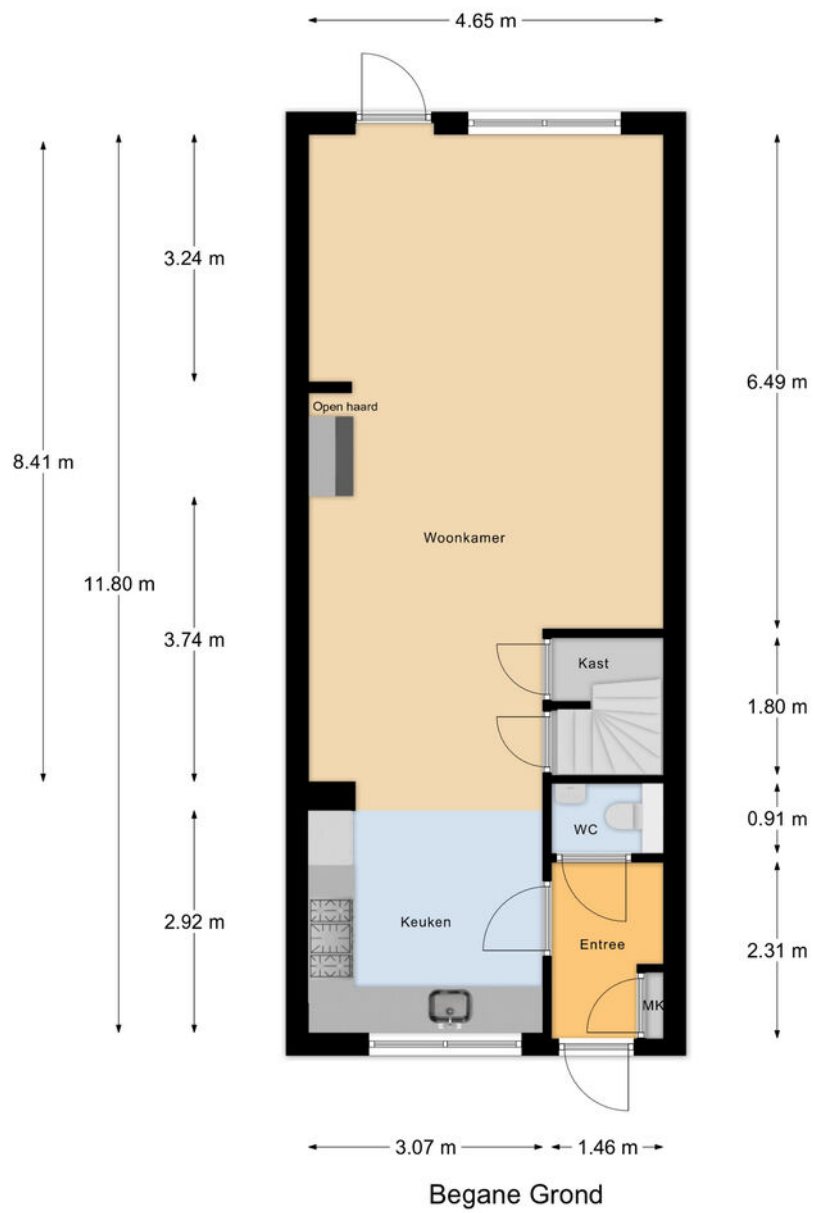
Meerdere zitplekken en een berging achterin. Hier zit je altijd goed, in de zon of beschermt.



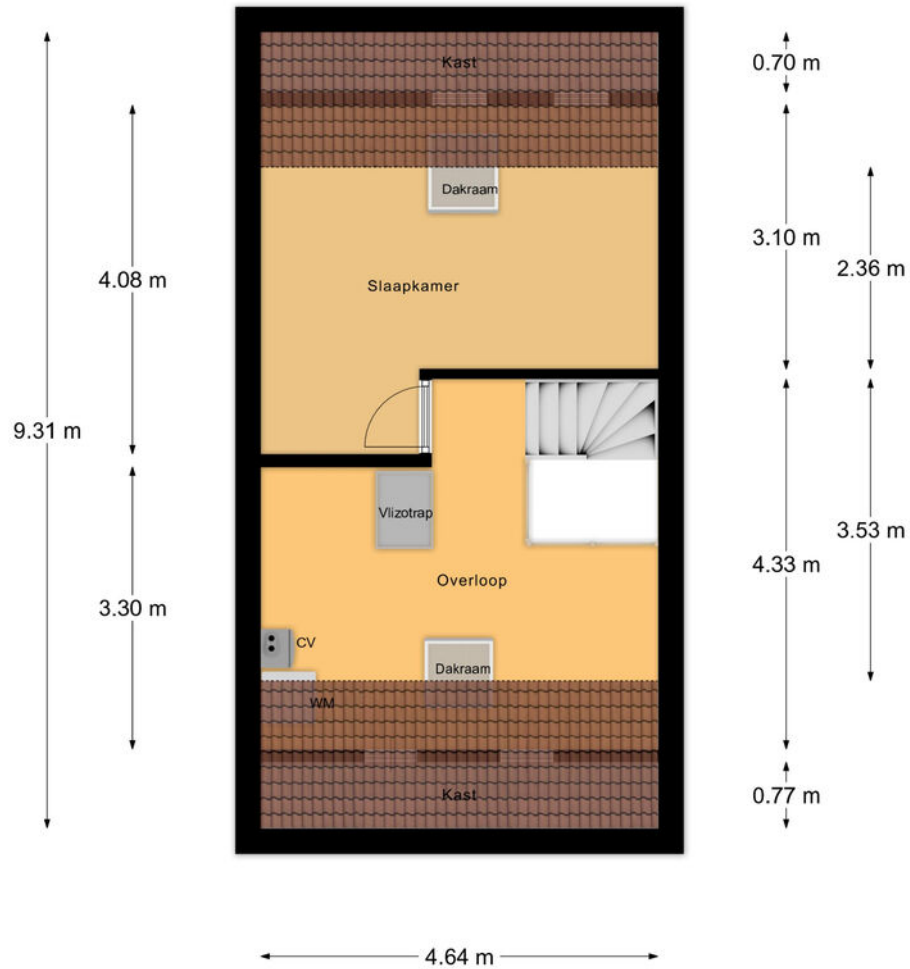






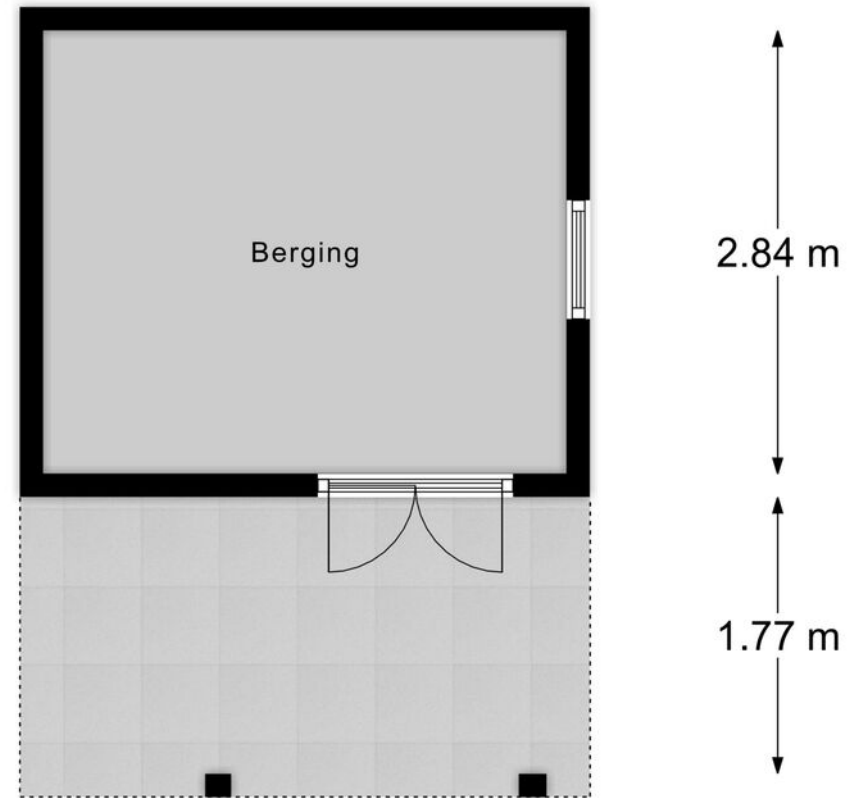


1.85 m    2.64 m



2e Verdieping

3.35 m



Berging

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.



## 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 kasten slaapkamer incl schuifdeuren, automatische verlichting en spiegeldeur			x
Gordijnrails	x		
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Bio ethanol haard	x		
Metalen/glazen kast cove	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

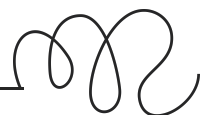
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

## Lijst van zaken

---

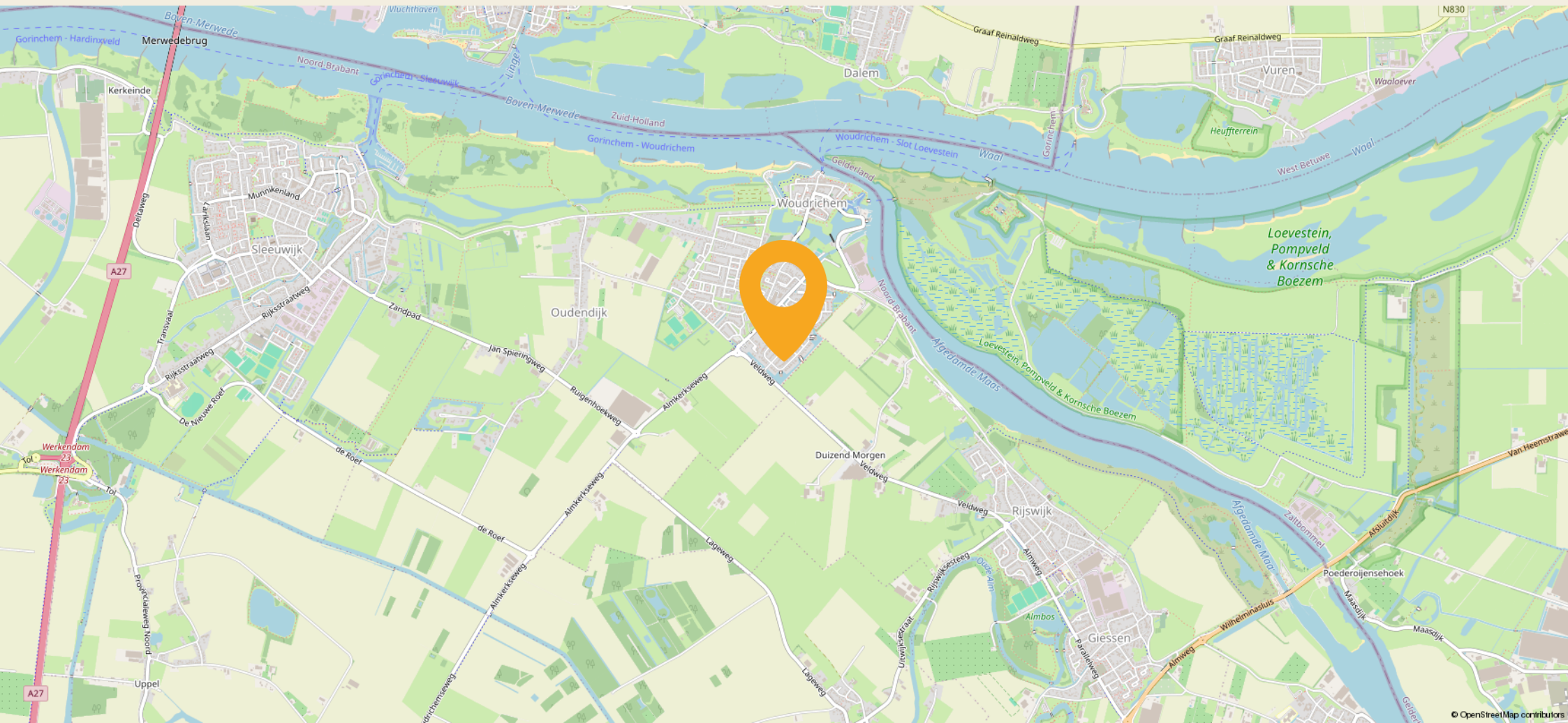
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		

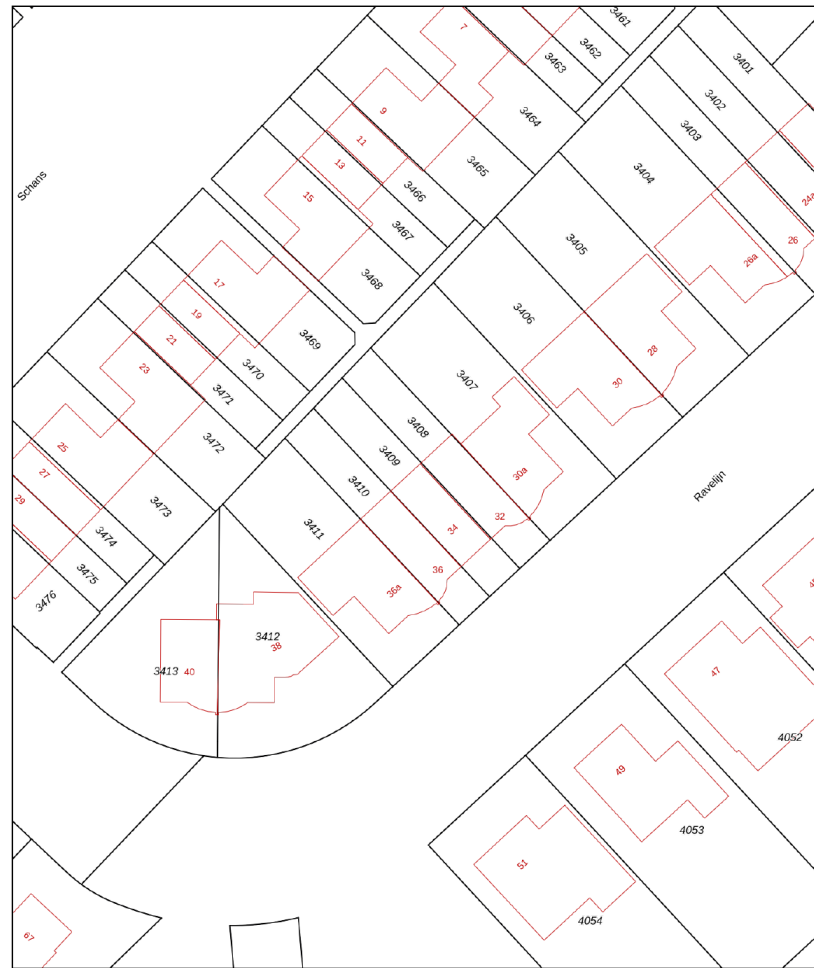
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------




# Locatie *van de woning*

De woning ligt in een rustige en ruim opgezette wijk met veel groen en gezinnen. Voorzieningen liggen op korte afstand en via de uitvalswegen rijd je vlot richting Gorinchem, Breda en Oosterhout.





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem</p> <p>Secctie H</p> <p>Perceel 3409</p>	
---	---	---



# Kadastrale kaart

# 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

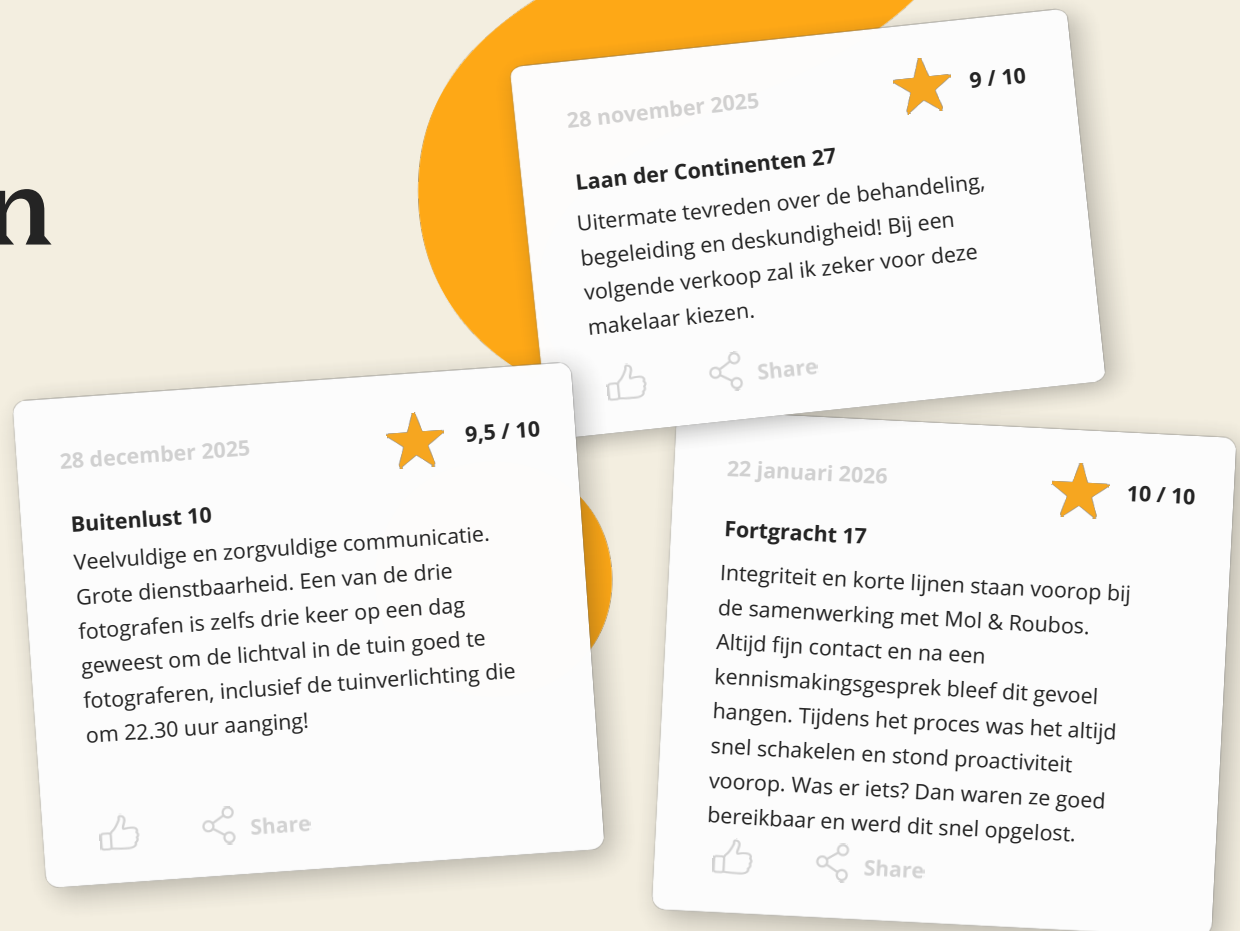
**Eerlijk en helder advies**, altijd afgestemd op jouw situatie

**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