

Burgemeester van der Lelystraat 54, Woudrichem



Mol
Roubos

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

€ 379.000,- k.k.

Verzorgd van buiten, binnen valt alles mooi samen

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





Ruime voortuin

De voortuin is ruim aangelegd en netjes onderhouden.
Een fijne plek die meteen laat zien hoe aandachtig
de woning is verzorgd.

Kenmerken

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	103 m ²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	246 m ²
Bouwjaar	1960
Energie label	C

Licht, ruimte en een serre die je dagelijks gaat gebruiken

De lichte kleuren en de rustige afwerking geven het huis direct een fijne basis. Veel is al gedaan, waardoor je vooral kunt kijken hoe je het zelf wilt gaan gebruiken.

De woonkamer is open opgezet en voelt prettig aan. De haard trekt 's avonds vanzelf de aandacht en maakt het een fijne plek om de dag af te sluiten.

Via de schuifdeuren loopt de ruimte door naar de serre. Hier zit je beschermt met veel daglicht en zicht op de tuin.





Pluspunten



- + Woonkamer met haard
- + Schuifdeuren naar serre
- + Handige bijkeuken
- + Vier slaapkamers
- + Nette badkamer
- + Dakkapel
- + Ruime achtertuin
- + Praktische berging
- + Achterom aanwezig
- + Netjes afgewerkt



Rustige binnenkomst

Een fijne hal met een rustige
uitstraling. Netjes afgewerkt en
een prettig begin van de woning.







Plek bij de haard

De haard zorgt voor sfeer, de warme kleuren en materialen maken het geheel rustig en prettig. Een plek voor lange avonden of gewoon even niets.



“

Met de deuren naar de serre open loopt het hier vanzelf door naar buiten.

”







Keuken die klopt

Strak uitgevoerd met een stoere uitstraling. Het fornuis geeft de ruimte net dat beetje extra.







Alles netjes op z'n plek

Een fijne bijkeuken met ruimte voor wassen, koelen en opbergen. Vanuit hier loop je zo de tuin in.

“

Ruime slaapkamer met een breed raam en een fijne blik naar buiten.

”









“

**Een extra kamer die je niet overal
ziet. Makkelijk in te delen naar
eigen wens.**

”





Diepte en rust

Een tuin die lekker doorloopt,
met achterin een fijne plek om
te zitten en ruimte voor opslag.





Altijd een fijne plek

Meerdere zitplekken maken dat je hier op elk moment van de dag wel goed zit.









Locatie *van de woning*

Rustige plek in een ruim opgezette woonwijk, met winkels, scholen en sportvoorzieningen dichtbij.
Via de uitvalswegen ben je snel onderweg richting Gorinchem en Breda.



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

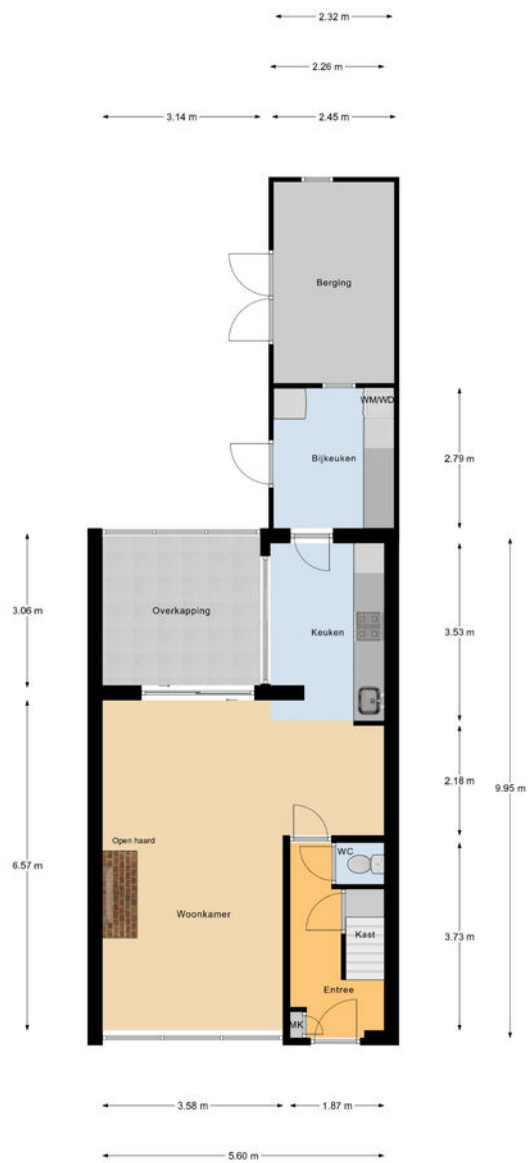
Binnen de vesting vindt je monumentale panden, smalle straatjes, ambachtelijke winkeltjes en gezellige terrassen. De Martinuskerk en de visafslag herinneren aan het maritieme verleden.

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.

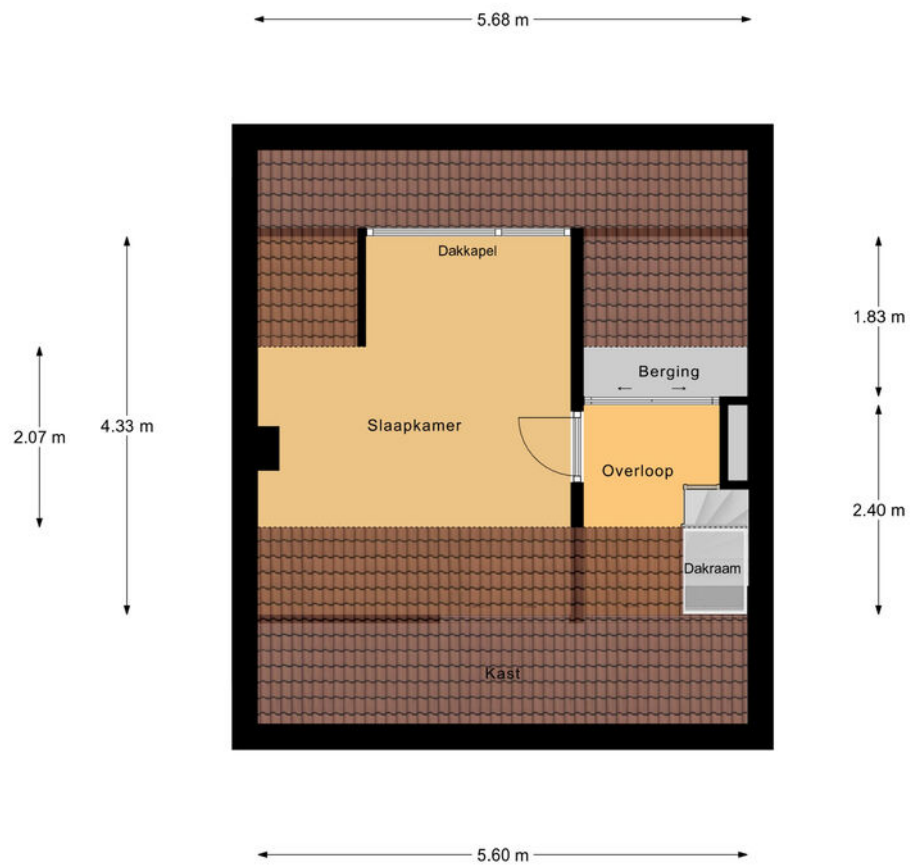




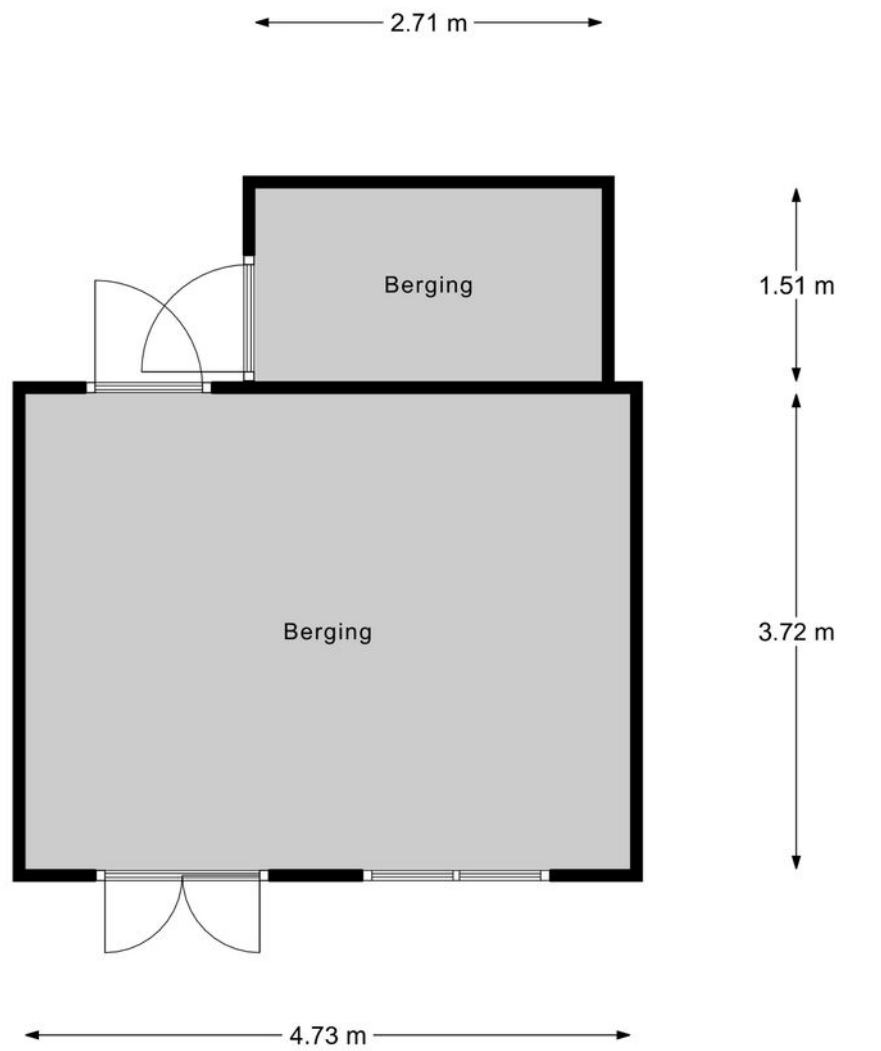
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Berging



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026 De bewaarder van het kadaستر en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie H Perceel 1043</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaستر en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
--	--	--

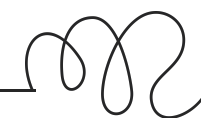


Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Kast woonkamer			x
Planken kledingkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
Lamellen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.



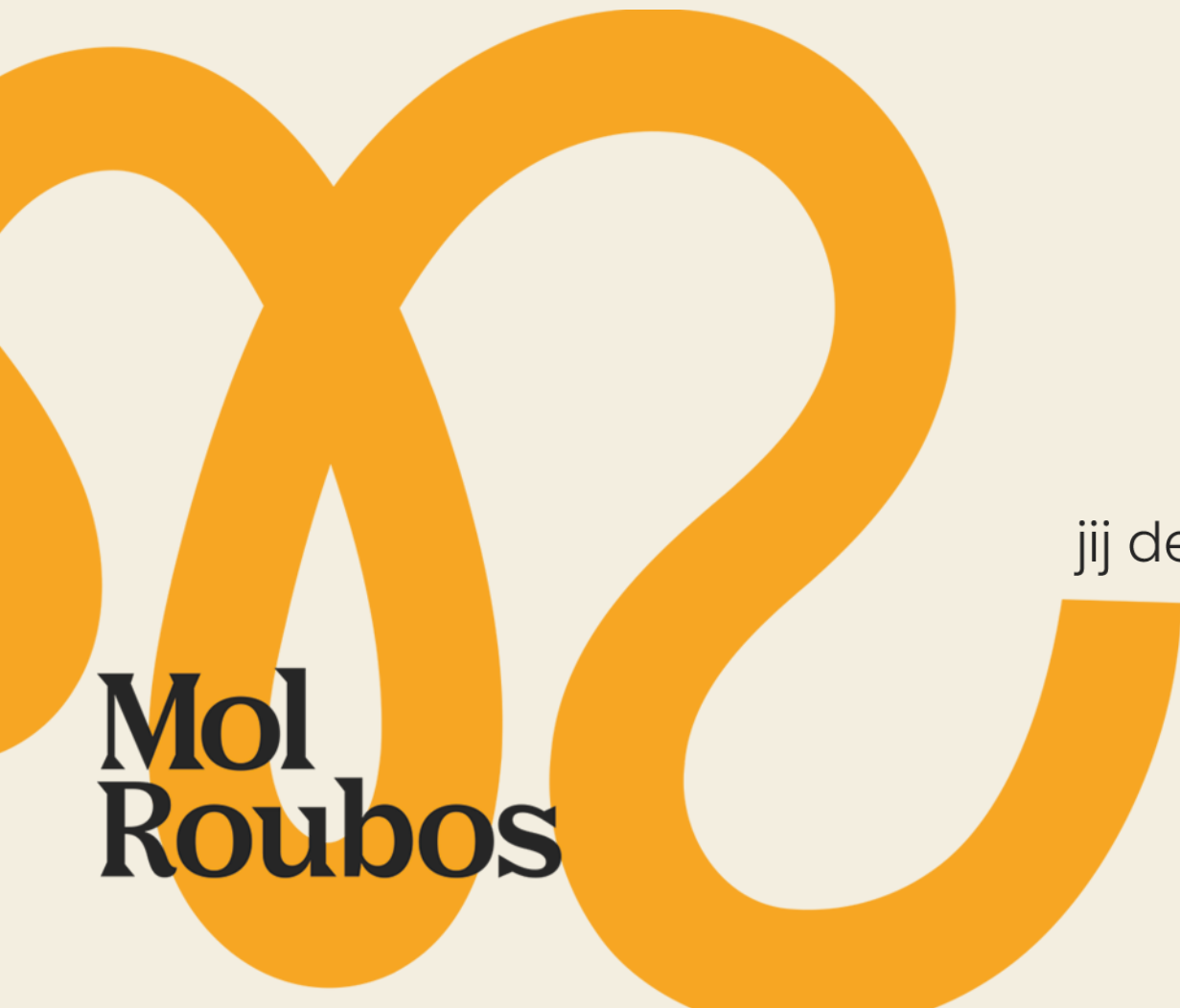
Joke
Roubos

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