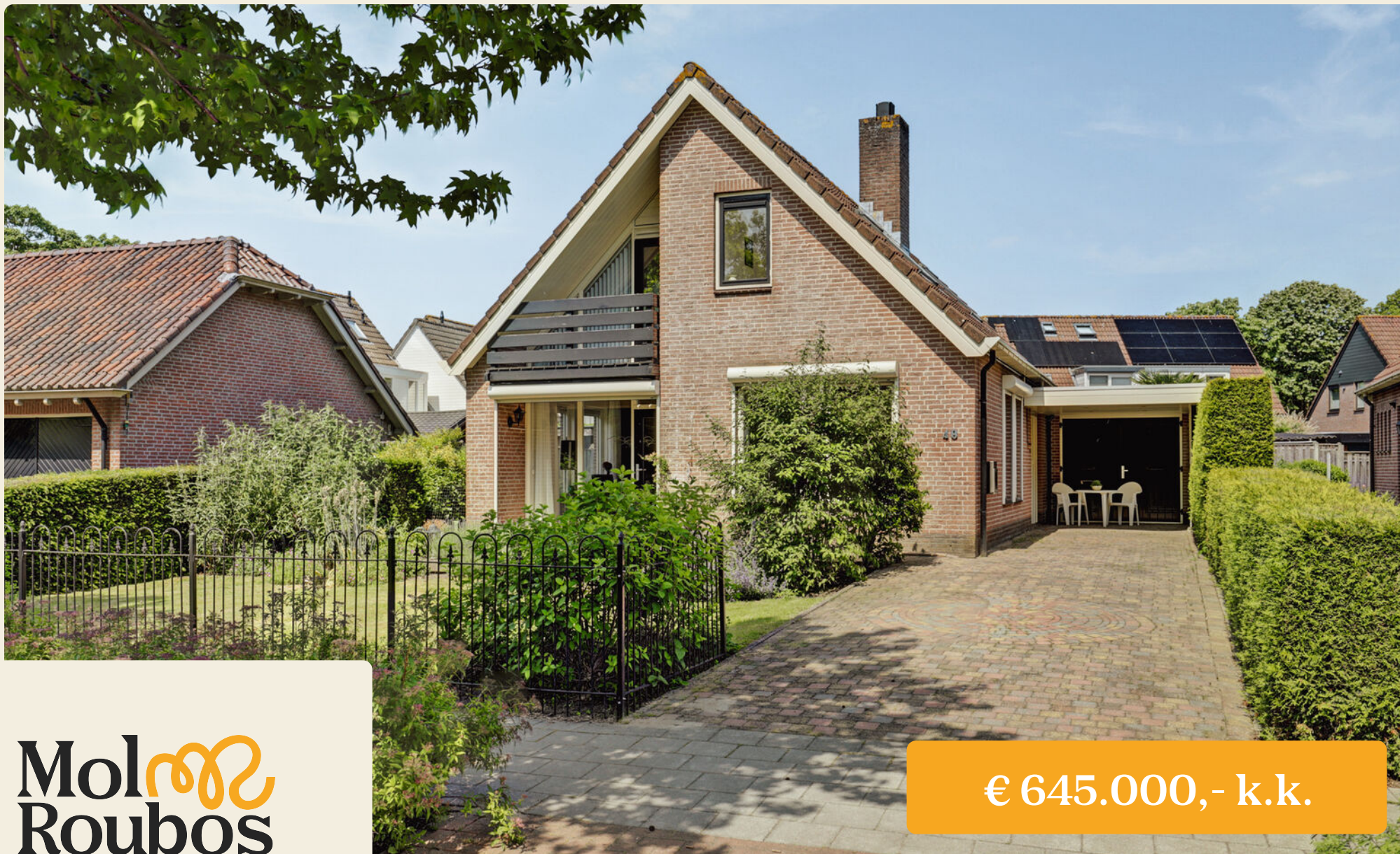


Middelvaart 48, Woudrichem



Mol
Roubos

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

€ 645.000,- k.k.

Vrijstaand en ruim wonen op een fijne plek in Woudrichem.

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





Rustige omgeving

Je woont hier aan een rustige straat aan de rand van Woudrichem met uitzicht op groen. Sportliefhebbers lopen zo naar de sportverenigingen aan de overkant.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	146
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	454 m²
Bouwjaar	1989
Energie label	C

Aan de Middelvaart staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met garage, carport en een ruime oprit. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond behoort gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden, terwijl er boven nog meer dan voldoende ruimte aanwezig is voor een gezin, hobby's of een thuiswerkplek.

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht en ruim de woonkamer aanvoelt. De ramen zorgen voor een mooie lichtinval en bieden uitzicht op het groen rondom de woning.





Pluspunten

- + Wonen op de begane grond
- + Vrijstaand wonen op een mooie locatie
- + Garage met carport
- + Ruime eigen oprit
- + Goed onderhouden
- + Praktische indeling
- + Vier slaapkamers
- + Twee badkamers
- + Uitzicht op groen

“

Volop parkeerruimte op eigen terrein en altijd droog naar binnen dankzij de carport.

”













“

De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken het mogelijk om gelijkvloers te wonen.

”





“

Op de eerste verdieping vind je nog drie ruime slaapkamers en een nette badkamer.

”









Uitzicht vanaf het balkon

Hier kun je heerlijk zitten en genieten van het uitzicht op het groen.

“

Rondom de woning zijn meerdere
fijne plekken om buiten te zitten. Of
je nu kiest voor de zon of juist een
beschutte plek.

”





Extra info



Niet-bewoningsclausule

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan daardoor geen informatie verstrekken uit eigen ervaring over het gebruik en de staat van de woning. Om die reden wordt in de koopovereenkomst een niet-bewoningsclausule opgenomen.





Locatie *van de woning*

Middelvaart 48 ligt op een fijne locatie in Woudrichem, met voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en het historische vestingstadje op korte afstand. Tegelijkertijd woon je hier rustig, met veel groen direct voor de deur.



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 op korte afstand en maakt de omgeving aantrekkelijk voor natuurliefhebbers.

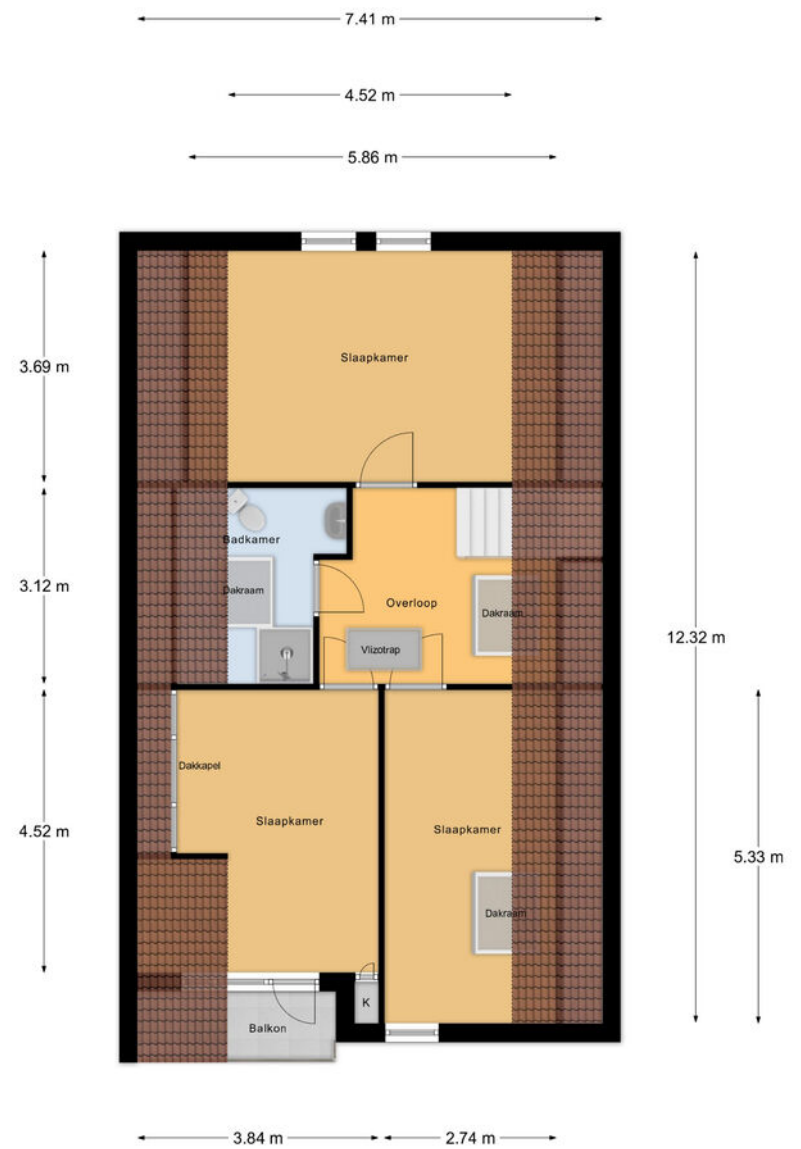
Woudrichem bruist van de lokale tradities. Tijdens de jaarlijkse Visserijdagen staat het oude ambacht van zalmvisserij centraal, met demonstraties, streekproducten en activiteiten aan de haven. Daarnaast zijn er door het jaar heen markten, concerten en evenementen op de vestingwal.

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

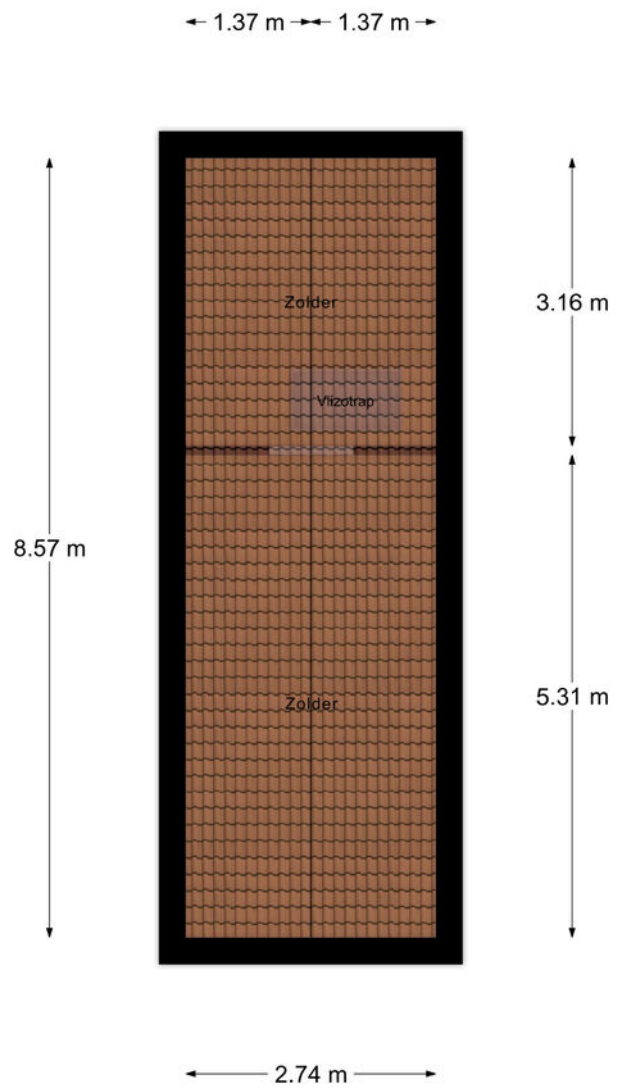




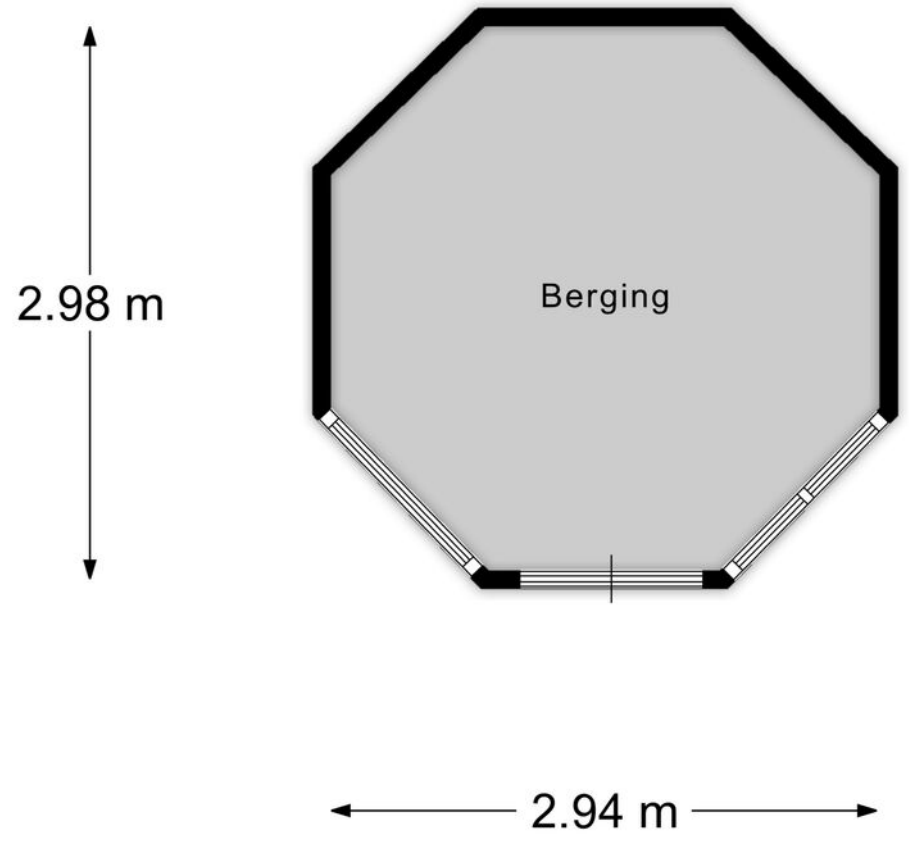
Begane Grond



1e Verdieping




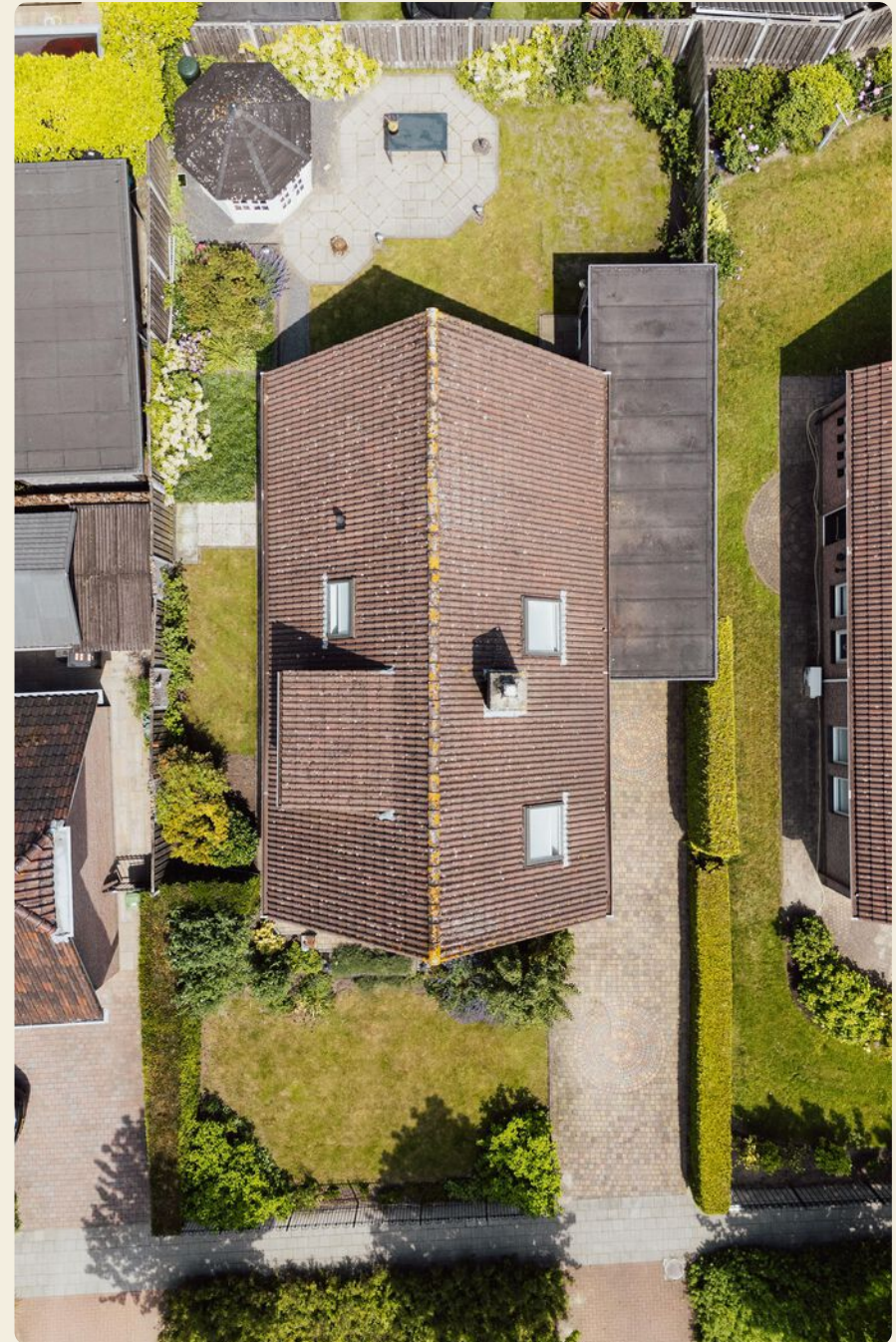
2e Verdieping



Berging



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1505</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

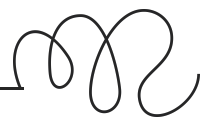
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	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		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	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-keurmerken voortdurende bijscholing

Geen haast, geen ruis, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

4 april 2026  9/10

Rijkswal 52

We zijn erg tevreden over de makelaar. We zijn goed en kundig geholpen en hebben ons huis snel verkocht. De communicatie met de makelaar maar ook de andere collega's op kantoor was prettig en betrouwbaar. De lokale kennis was een pré voor de verkoop van ons huis.

  Share

14 april 2026  9,8/10

Adriaen Aertszoonstraat 1

Fijne ervaring, goed advies en goed nakomen van afspraken. Naast het zakelijke de persoonlijke interesse die werd getoond beschouw ik zeker als een meerwaarde.

  Share

18 februari 2026  10/10

Meidoornhof 18

Mol & Roubos heeft de verkoop van het aangeboden appartement op uiterst vriendelijke, voortvarende, deskundige en punctuele wijze begeleid. Heel prettig was het contact per whats app. Onze makelaar presenteert zichzelf als een mensenmens en dat heeft zij voor 100% waargemaakt.

  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 Geertruidenbeg. 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