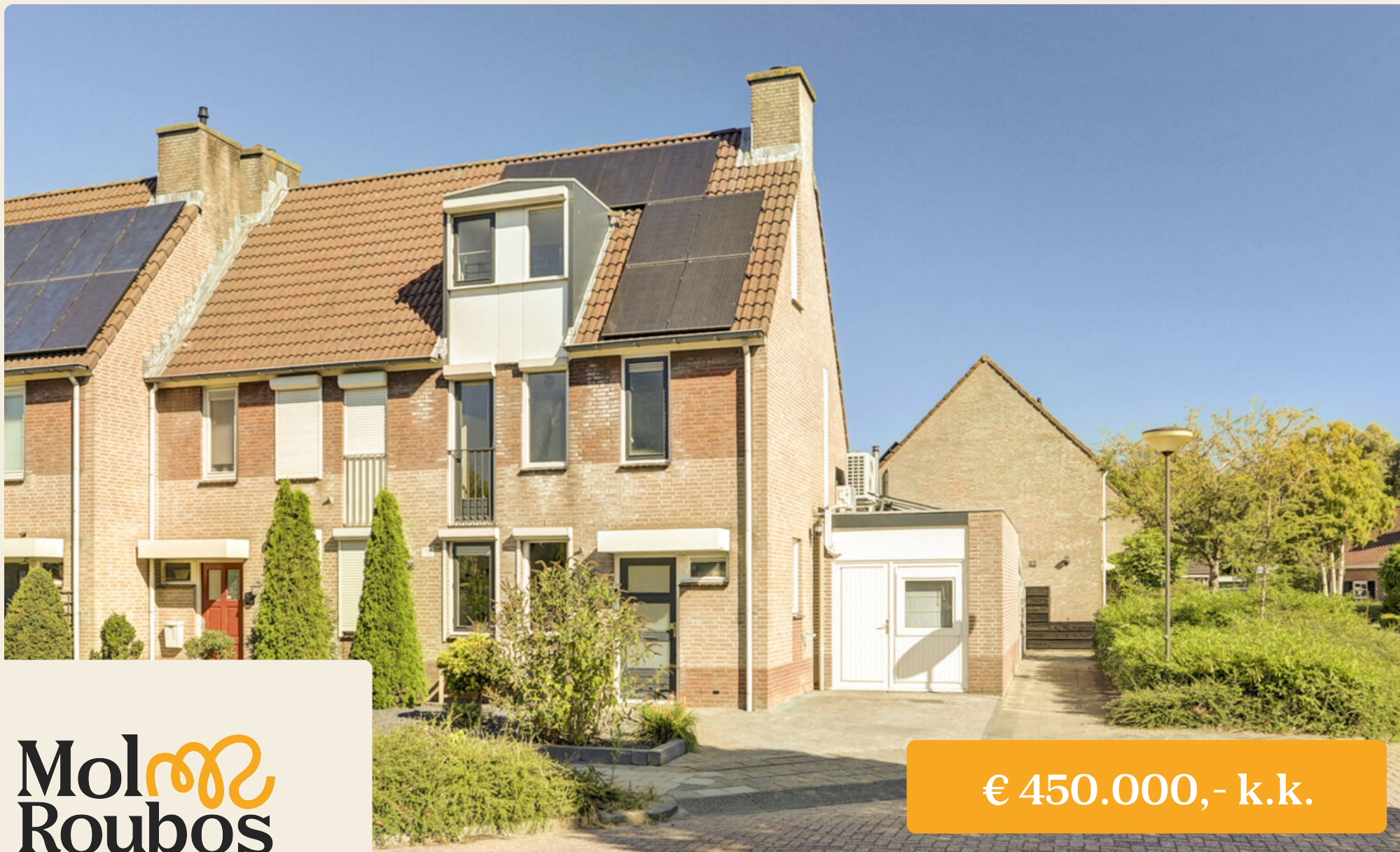


Albert Ruylweg 2, Sleeuwijk



Mol
Roubos

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 450.000,- k.k.

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers en energielabel A++

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





Spelen voor de deur

Bijna recht voor de deur ligt een speeltuintje.
Lekker dichtbij en toch mooi vrij van de woning.

Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	128 m ²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	213 m ²
Bouwjaar	1988
Energie label	A ++

Een ruim en compleet huis met een grote bijkeuken, tuin met overkapping en volop comfort.

In de woonkamer zorgen de houtkachel én pelletkachel voor extra sfeer. Keuzestress bij het aansteken dus. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de moderne badkamer. De vierde slaapkamer vind je op de tweede verdieping, compleet met dakkapel en airconditioning. Ook qua energie zit het goed met energielabel A++, een full-electric warmtepomp en 24 zonnepanelen. De woning kan volledig elektrisch worden gebruikt. De gasaansluiting is nog wel aanwezig.



Pluspunten



- + Energielabel A++
- + Full-electric warmtepomp
- + 24 zonnepanelen
- + Vier slaapkamers
- + Ruime woonkamer
- + Hout- en pelletkachel
- + Grote bijkeuken
- + Moderne badkamer
- + Tuin met overkapping
- + Parkeren eigen terrein







Fijn binnenkomen

Via de hal met toilet loop je door naar de woonkamer.



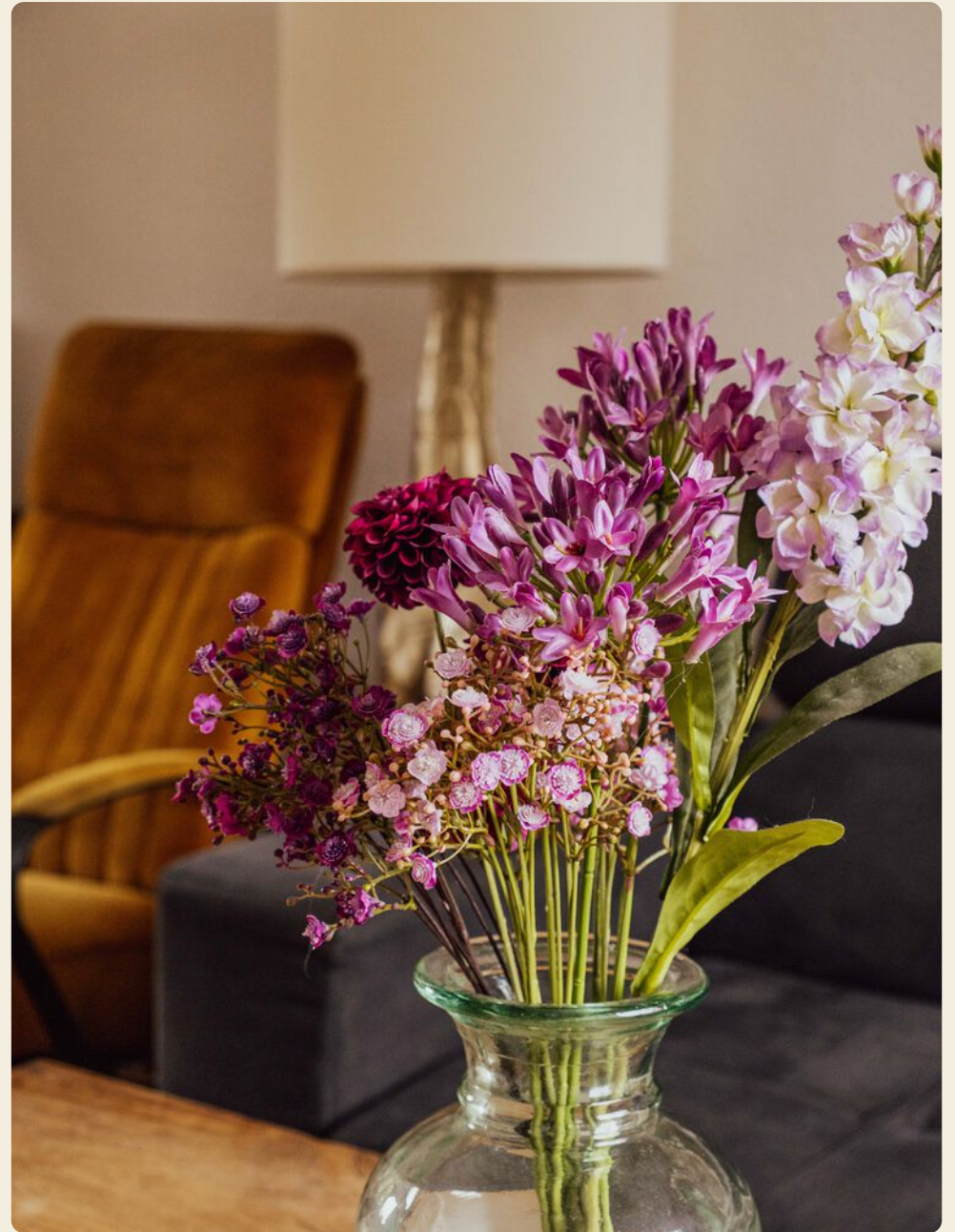


Lekker ruim

Een fijne woonkamer met volop plek en extra sfeer door de hout- en pelletkachel.









Extra plekje

Een extra hoek die je makkelijk gebruikt als werkplek, speelhoek of gewoon als extra zitplek.





Net even anders

Door de schuine lijn krijgt de keuken een speelse indeling, met een fijne plek voor de eettafel.







Praktisch compleet

Veel kastruimte, fijn werkblad en een
kokendwaterkraan binnen handbereik.







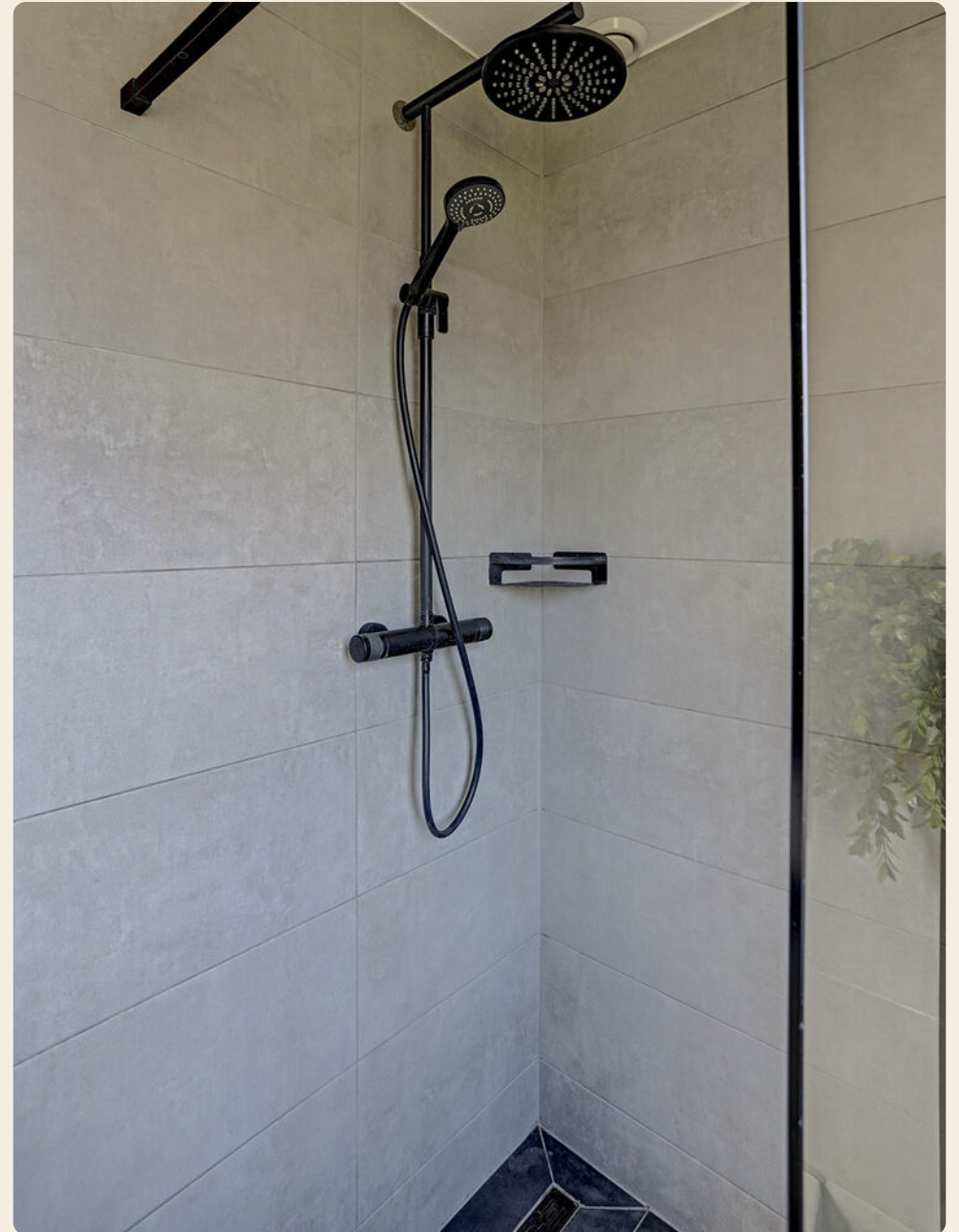
Drie slaapkamers

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, met volop ruimte voor slapen, spelen of werken.



Netjes en compleet

Met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.



“

Op de tweede verdieping is
de vierde slaapkamer met
dakkapel en airco.

”





Fijn buiten

Onderhoudsvriendelijke tuin met ruime overkapping
en vrijstaande berging.











Hun verhaal



Thuis bij de verkoper

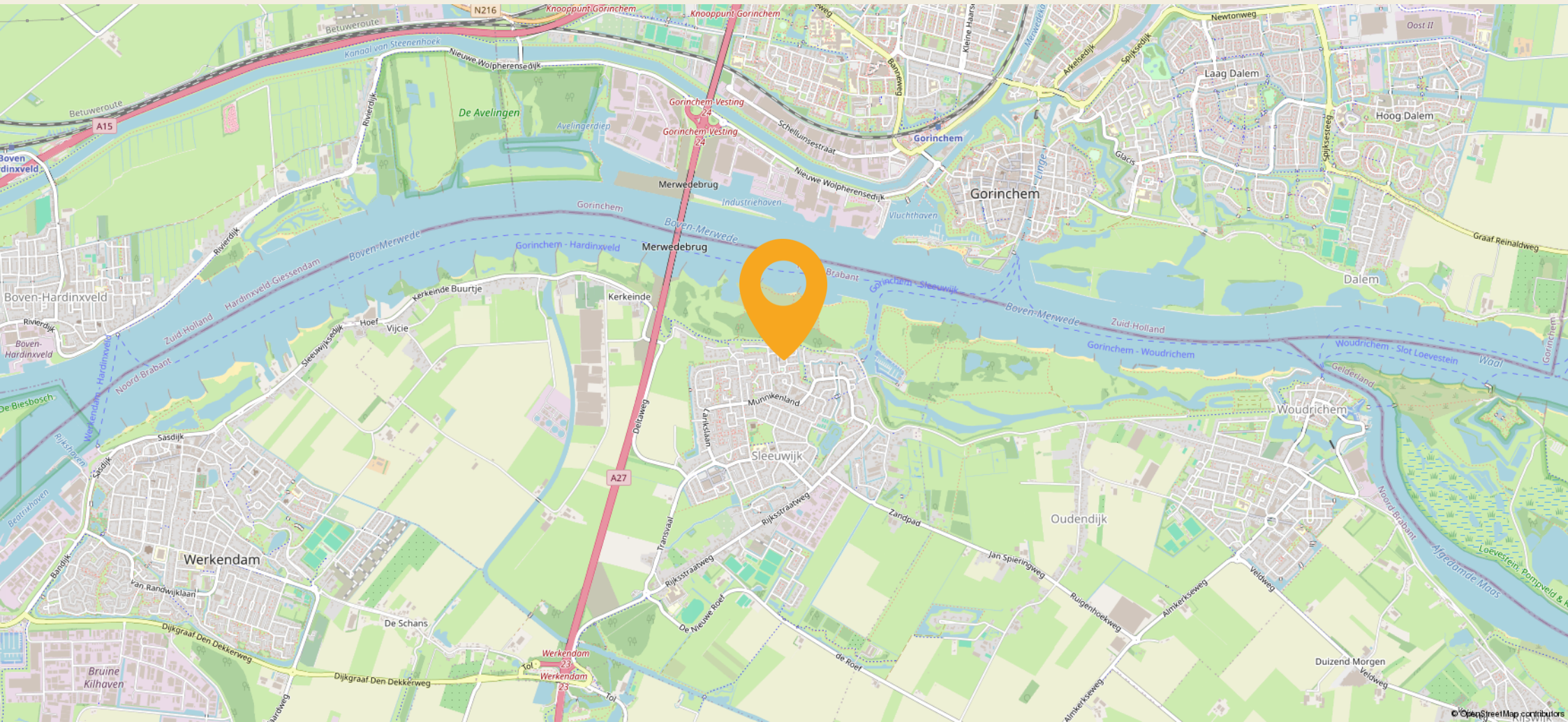
“Wij kozen destijds voor dit huis omdat het voor ons gewoon heel praktisch was. Een speeltuintje bijna voor de deur, een eigen oprit en genoeg ruimte om thuis te kunnen werken. Dat paste precies bij wat we zochten.

In de winter is de woonkamer onze favoriete plek, met de haard aan en lekker warm binnen. In de zomer zitten we juist graag buiten en eten we onder de overkapping.

Het is voor ons altijd een fijn en degelijk huis geweest waar we met veel plezier hebben gewoond. Aan de nieuwe bewoners zouden we vooral willen meegeven: maak er helemaal jullie eigen thuis van en geniet ervan.”

Locatie *van de woning*

Albert Ruylweg 2 ligt rustig in Sleeuwijk, met winkels en scholen dichtbij. Via de Rijksstraatweg zit je bovendien zo op de A27 richting Gorinchem, Breda en Utrecht.



De Biesbosch

Natuurgebied om de hoek



Een *thuis* voor mens en dier

Geruisloos peddel je door smalle krekens en buik je onder overhangende takken. Vanaf het water komt de natuur dichtbij. Een ijsvogel schiet voorbij, een kiekendief jaagt boven het riet en soms laat zelfs een bever zich zien.

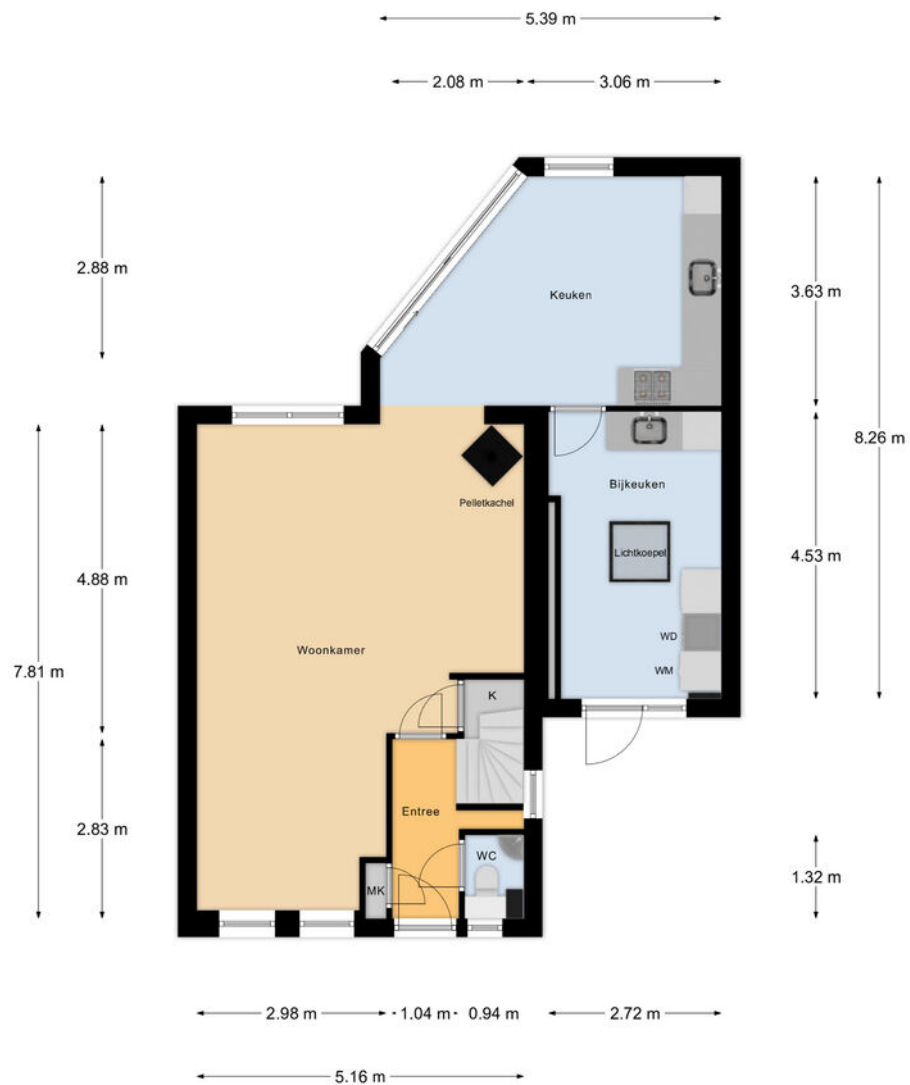


De Biesbosch is een doolhof van rivieren, eilandjes met wilgenbossen en smalle krekens met helder water. Je kunt er wandelen en langs de randen ook fietsen, maar het gebied laat zich het best beleven vanaf het water. In een kano of klein bootje ervaar je pas echt hoe het hier is.

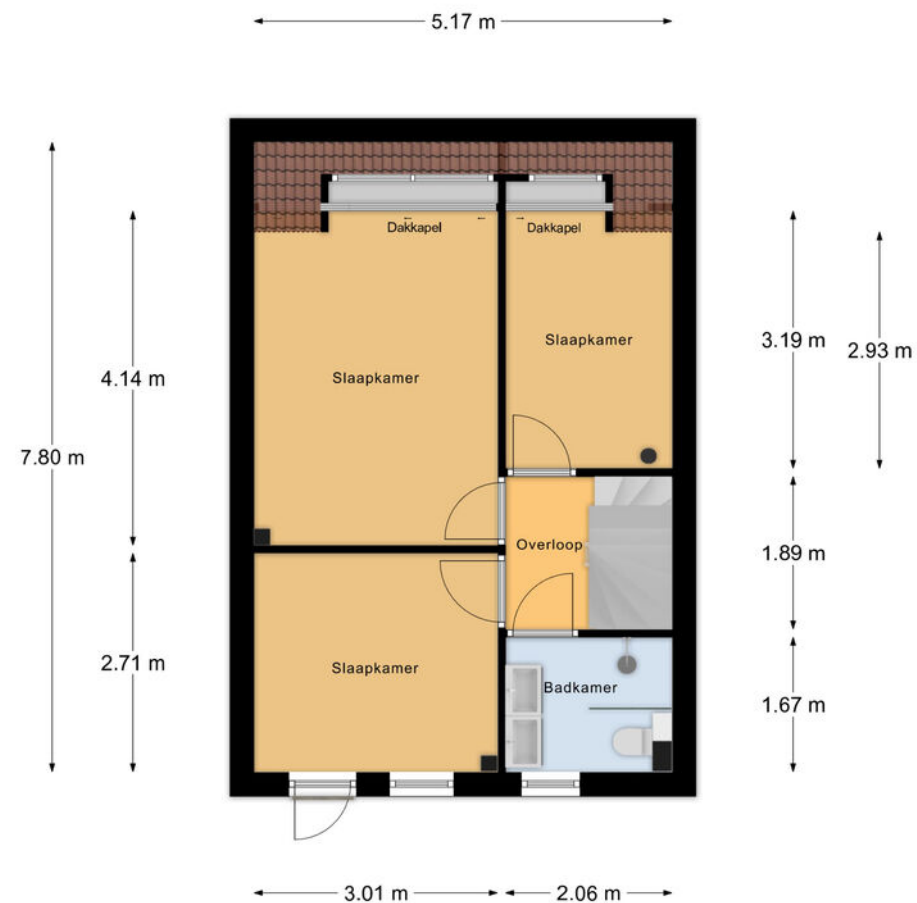
De Biesbosch is een van de grootste zoetwatergetijdengebieden van Europa. Het landschap is gevormd door het water en blijft continu in beweging. Dat geeft het gebied een eigen ritme en karakter.

Of je nu komt voor rust, natuur of het buiten zijn, de Biesbosch is een plek waar je even loskomt van alles.



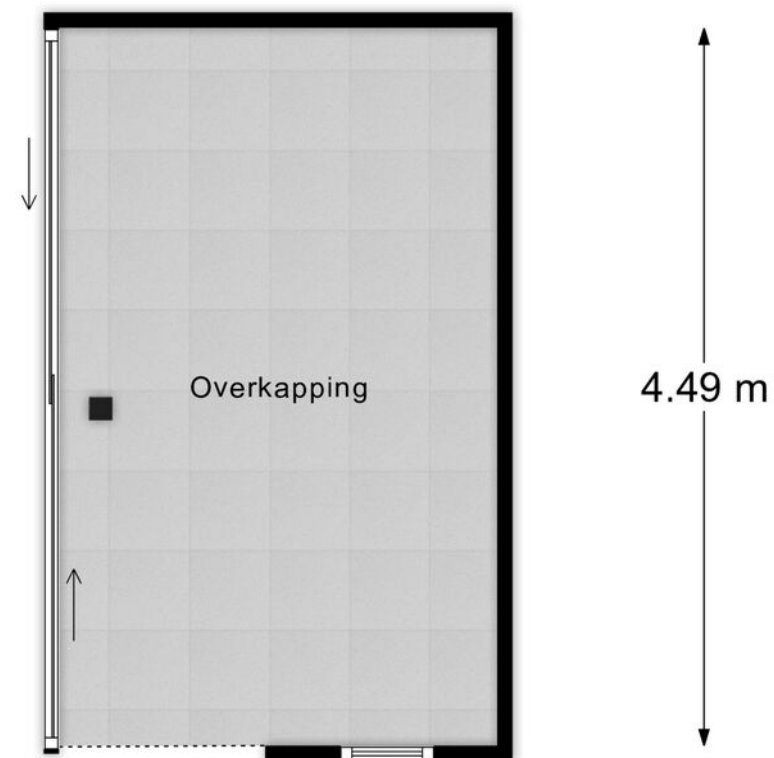


Begane Grond



1e Verdieping

2.73 m



Overkapping

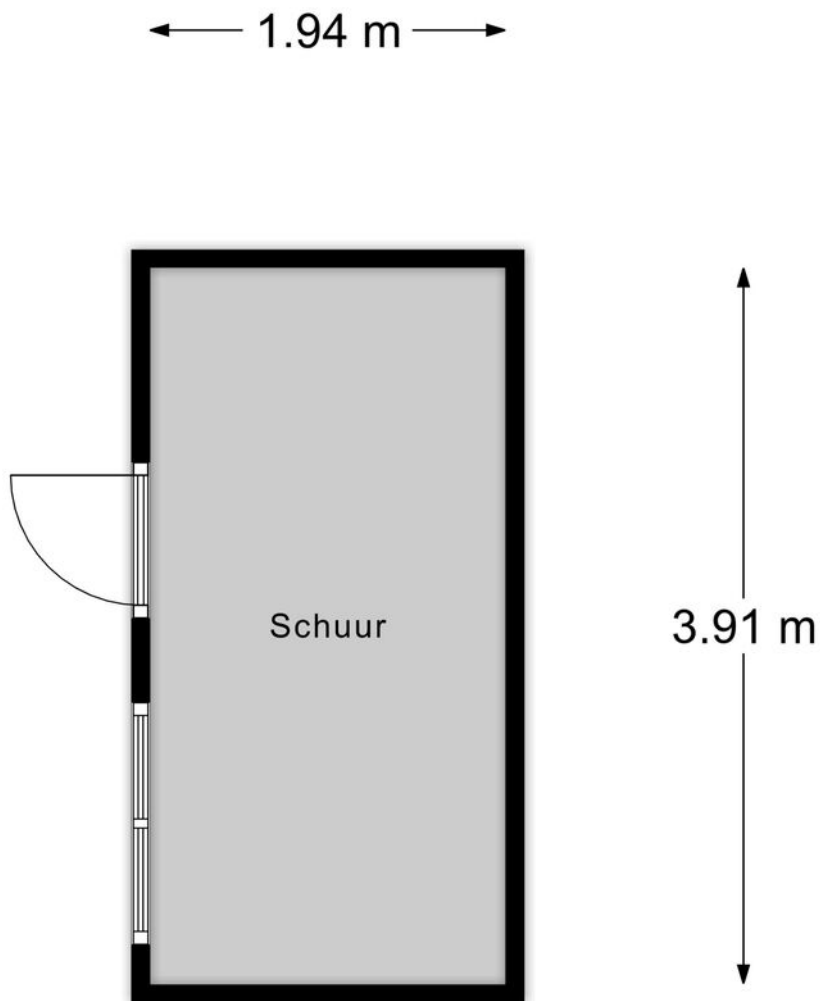
3.04 m 2.02 m

5.21 m



2e Verdieping

5.83 m 3.76 m



Schuur



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

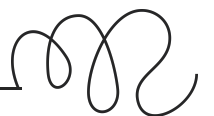
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel	x		
Overige			
Pelletkachel	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Warmtepomp	x		
vloerverwarming	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Screens	x		
Rolluiken	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Grote plantenbak in achtertuin	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Overkapping	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	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.



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

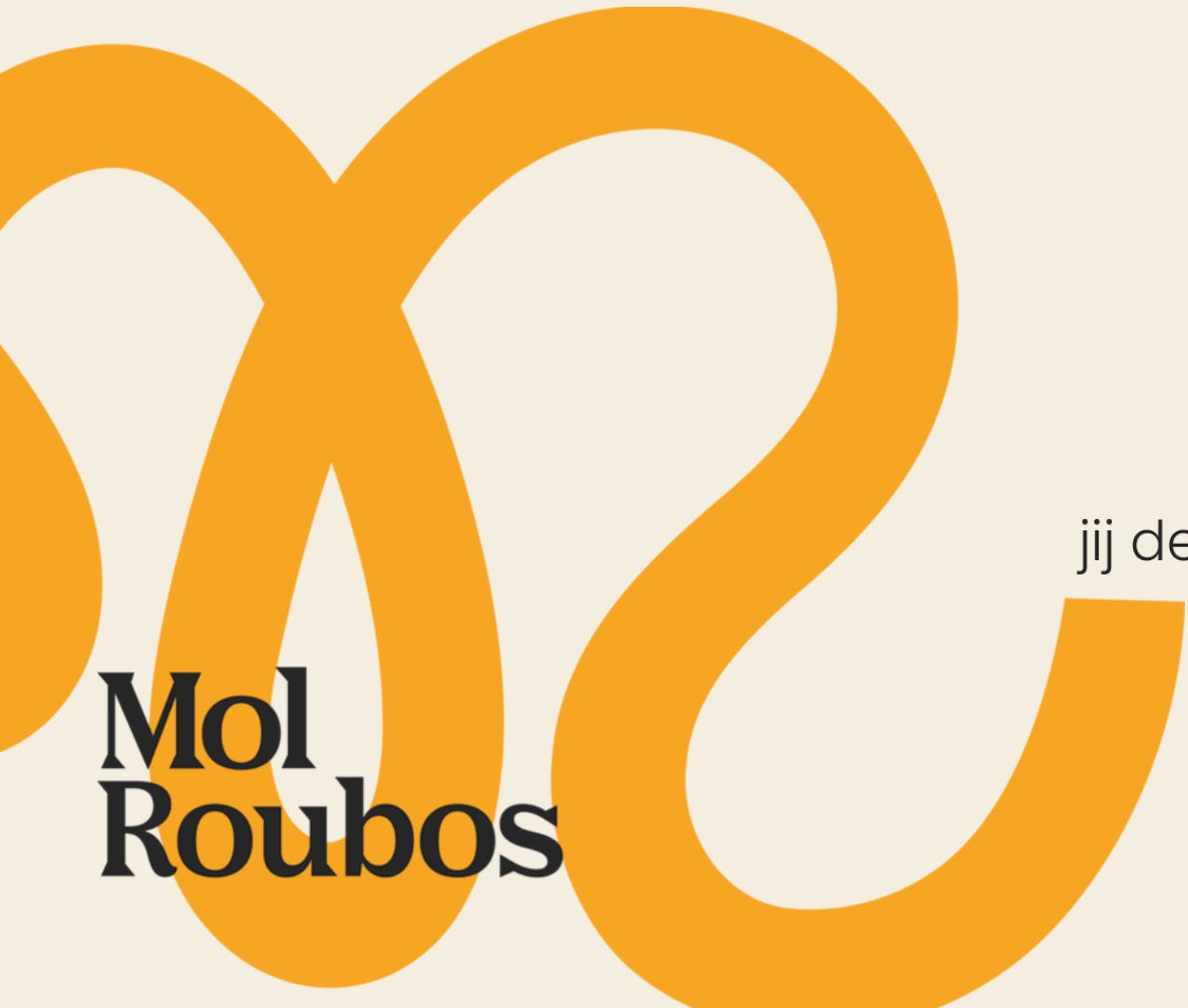
Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



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