

Kempenaar 15, Werkendam



Mol
Roubos

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

€ 600.000,- k.k.

Hier hoef je alleen nog maar te verhuizen

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







Je eigen plek

Geen rondjes rijden voor een parkeerplek.
Hier zet je de auto gewoon op je eigen oprit.

Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	141 m ²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	219 m ²
Bouwjaar	2024
Energie label	A+++

Kempenaar 15 is gebouwd in 2024, dus hier hoeft u echt niet eerst aan de slag. Beneden is het ruim en licht, met een strakke open keuken en een royale serre waar u een groot deel van het jaar gebruik van kunt maken. Boven zijn vier slaapkamers en een moderne badkamer. De tuin is speels aangelegd en achterin vindt u nog een gezellig terras met overkapping. De woning heeft vloerverwarming én koeling door het hele huis en wordt verwarmd met een bodemwarmtepomp. Met 15 zonnepanelen en energielabel A+++ zit het ook qua energie goed. Parkeren doet u gewoon op je eigen oprit, met laadpaal





Pluspunten

- + Ruime hoekwoning 141 m²
- + Bouwjaar 2024
- + Veel leefruimte
- + Strakke open keuken
- + Vier slaapkamers
- + Royale serre
- + Speels aangelegde tuin
- + Eigen oprit met laadpaal
- + Vloerverwarming én koeling
- + A+++ en 15 zonnepanelen









Veel licht binnen

Dankzij de hoekligging komt hier van meerdere kanten daglicht binnen.



Eén open leefruimte

Wonen, eten en koken lopen hier vanzelf in elkaar over.





Echt een verlengstuk

De serre sluit direct aan op de woonkamer en geeft je er extra leefruimte bij.





“

**Dit extra hoekje in de woonkamer
is ideaal als rustige leesplek.**

”





De eethoek

Door de ramen aan twee kanten is het hier prettig licht aan tafel.







De keuken in

Een strakke open keuken met veel werkruimte en genoeg plek om alles netjes op te bergen.







Eerste verdieping

Hier vind je drie slaapkamers en de badkamer.
Vanaf de overloop gaat de trap door naar
de tweede verdieping.

“

De slaapkamer aan de voorzijde
is licht en ruim, met genoeg plek
voor een groot bed.

”



“

Daarnaast zijn er nog twee kamers.
Eén wordt nu gebruikt als
kastenkamer, de andere als
slaapkamer.

”





Fris en modern

Een moderne badkamer
met ruime inloopdouche,
wastafelmeubel en toilet.







Tweede verdieping

Met een ruime overloop,
nu handig ingericht met
een werkplek.

“

De grote dakramen zorgen voor veel licht in deze extra slaapkamer.

”





Speels en groen

Een speels aangelegde tuin met een kronkelend pad door het groen. Achterin wacht nog een gezellig terras met overkapping.



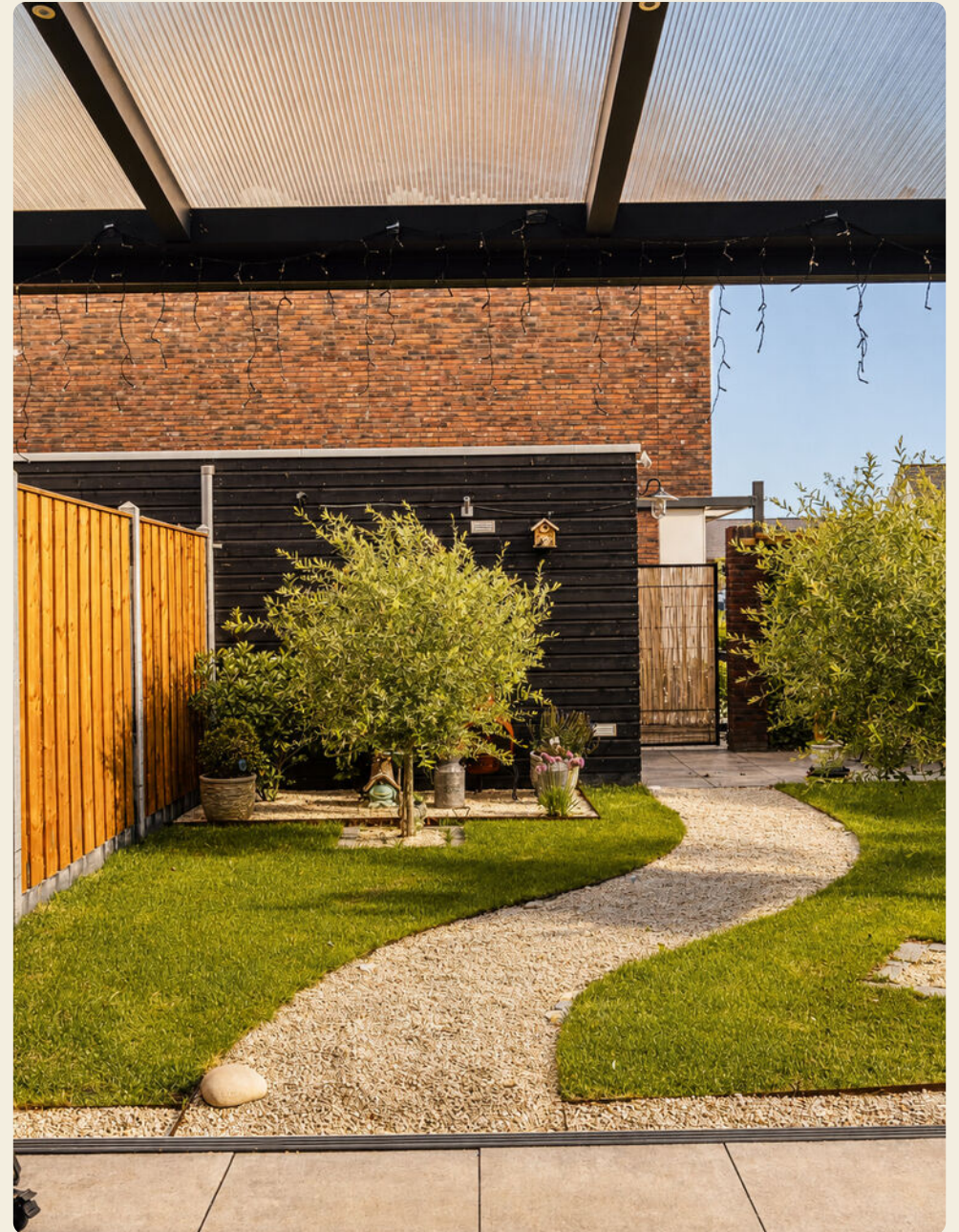


“

Hier zit je beschut, met de tuin
om je heen. Een plek waar je al snel
veel tijd doorbrengt.

”











Voor de kleintjes

De speeltuin ligt vlakbij,
dus met de kinderen ben je
zo even buiten.





Hun verhaal



Thuis bij de verkoper

“We kozen destijds voor deze woning vanwege de ruimte, het comfort en het feit dat alles nieuw was. Ook Werkendam sprak ons aan. Het dorp is gezellig, de winkels zijn dichtbij en je zit vanuit hier zo op weg richting de grotere steden.

De open keuken is één van onze favoriete plekken. We koken graag en door de open opzet blijf je makkelijk met elkaar in contact. Ook de serre gebruiken we veel. Door de grote schuifdeur voelt die echt als een verlengstuk van de woonkamer.

Een mooie herinnering is de jaarwisseling die we hier met familie, vrienden en burens vierden. Iedereen kwam samen in de serre, de barbecue stond aan en de kinderen konden er fijn spelen. Precies zo’n avond waarop je merkt hoe gezellig dit huis kan zijn.

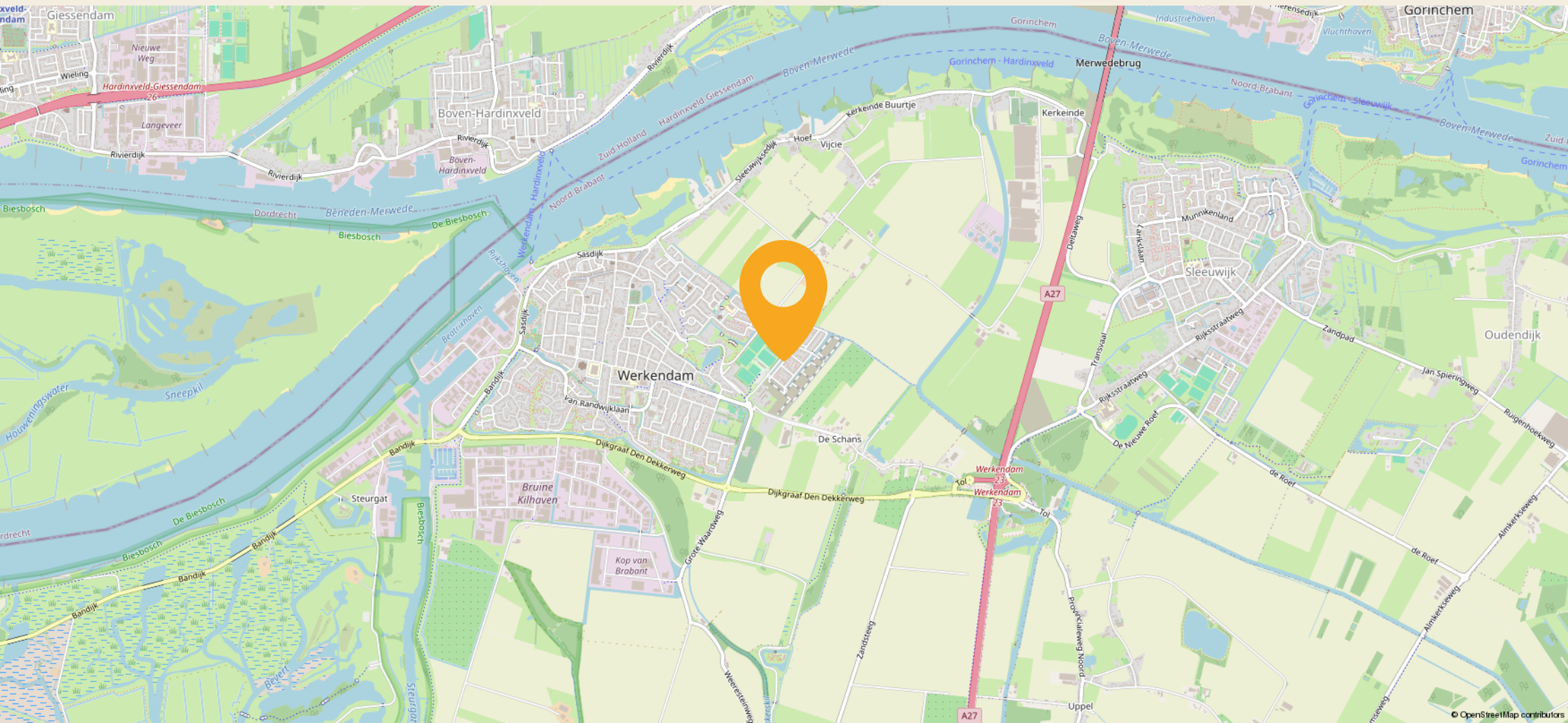
We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zo fijn gaan wonen als wij en er hun eigen mooie herinneringen gaan maken.”



Locatie *van de woning*

Winkels en scholen liggen dichtbij en ook het centrum van Werkendam is goed bereikbaar.

Via de uitvalswegen ben je zo onderweg richting omliggende dorpen en steden.



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.

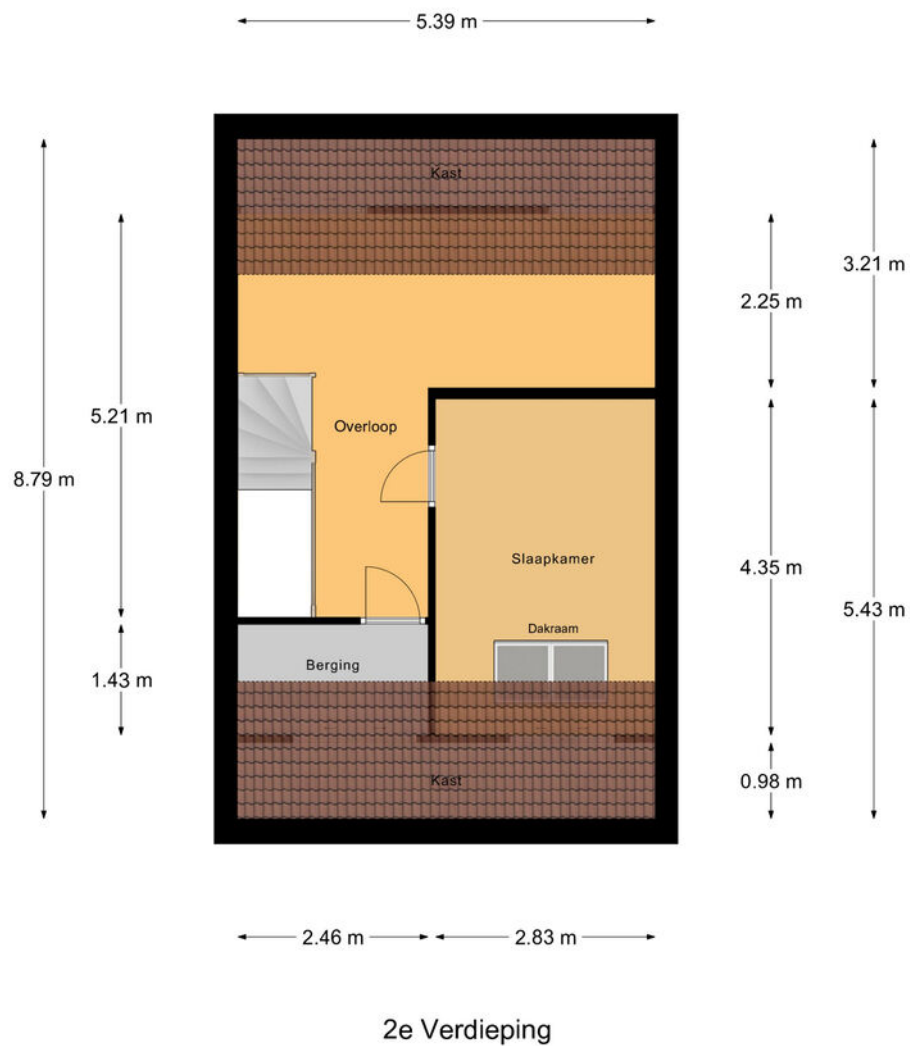




Begane Grond



1e Verdieping

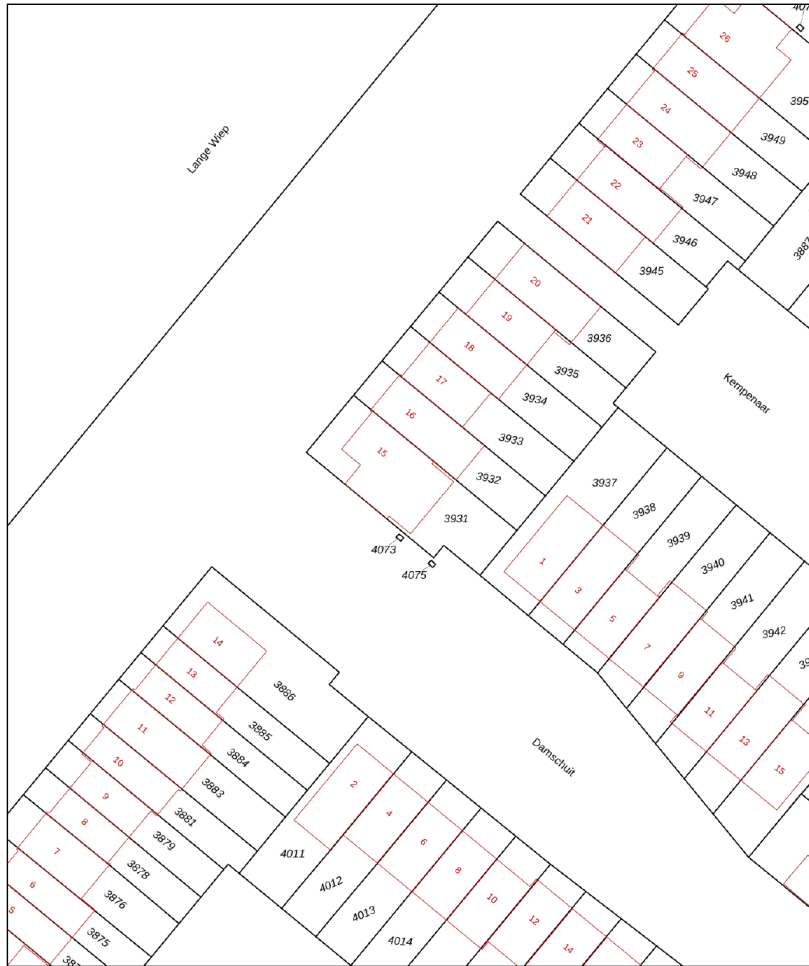


← 2.00 m →



↑
2.00 m
↓

Overkapping



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 3931

kadaster



Kadastrale kaart

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.



Lijst van zaken

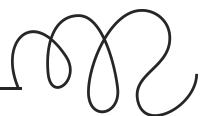
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Buitenverlichting		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Voorraadkast planken	x		
Spiegelkast in de kastenkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Vitrages		x	
Jaloezieën			x
Vloerdecoratie			
PVC verdiepingsvloeren (B, 1 en 2)	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegels in de hal en op de overloop		x	
Spiegel badkamer	x		
Kast in de kastenkamer (tegenover de spiegelkast)		x	
Keuken			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Boiler (onder de plint)	x		
Extra vriezerijtje in de schuur		x	
Keukenaccessoires			
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Internetkabels (Cat6) in de leidingen	x		
Thuisbatterij			x
Warmwatervoorziening			
Bodem warmtepomp Incl. Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Tuinkamer en overkapping	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinslang voor en achter		x	



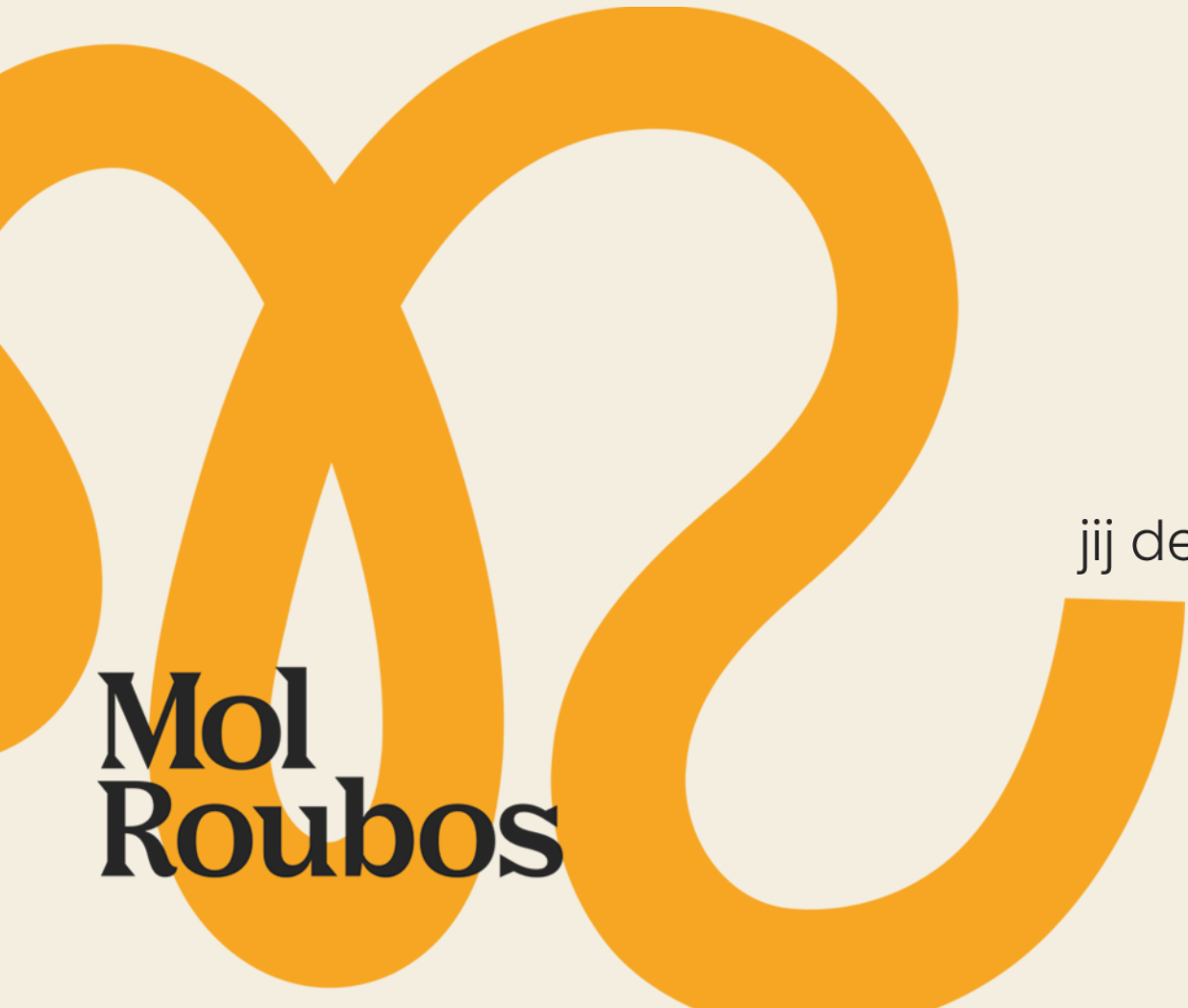
Mol & Roubos

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.





**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