

Biezenhors 52, Werkendam



**Mol
Roubos**

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 775.000,- k.k.

Uitstekend onderhouden vrijstaande woning met heerlijke tuin

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
Daphne van Maanen

NVM Makelaar - Taxateur
06-57463651 | daphne@molroubos.nl





Fijn thuiskomen

Doordat hier alleen bestemmingsverkeer komt, woon
je hier heerlijk rustig.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	208 m ²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	527 m ²
Bouwjaar	2000
Energie label	A

Biezengors 52 is een ruime en uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een rustige plek in Werkendam. Met een dubbele inpandige garage, een royale tuin, 18 zonnepanelen en maar liefst 208m² woonoppervlakte is dit een zeer complete en duurzame gezinswoning.

Binnen valt meteen de ruimte op. De grote leefkeuken vormt een centrale plek in huis, met volop ruimte om uitgebreid te koken en samen te eten. De woonkamer is licht en ruim en biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek, je kijkt hier heerlijk uit op de tuin. Op zowel de begane grond als de eerste verdieping ligt vloerverwarming.





Pluspunten

- + 18 zonnepanelen
- + Drie ruime slaapkamers
- + Royale leefkeuken
- + Energielabel A
- + Warmtepompboiler
- + Vloerverwarming
- + Dubbele garage
- + Riante tuin met veel privacy
- + Waterontharder
- + Alarmsysteem



“

Wordt dit jouw nieuwe
thuis?

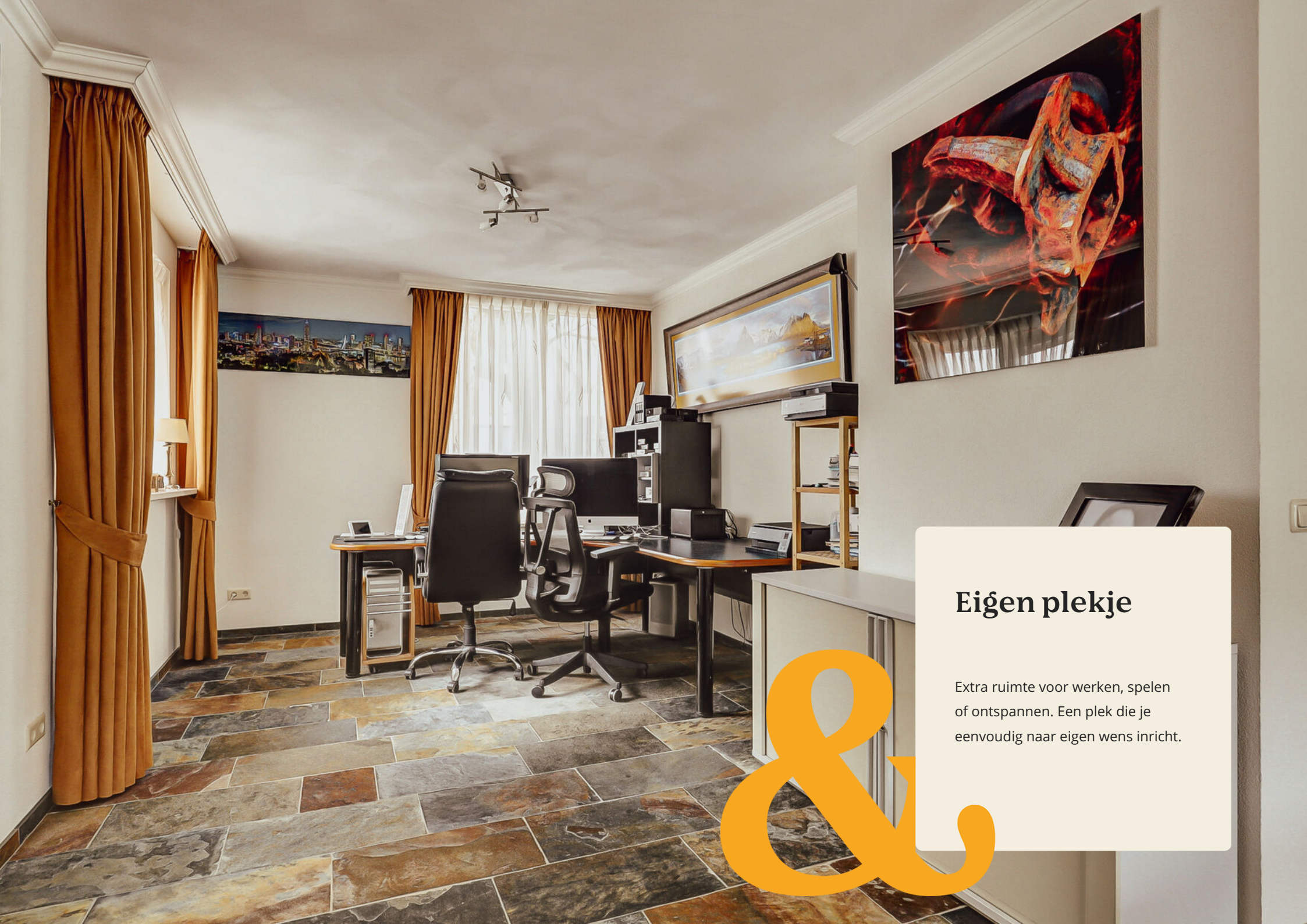
”







Impressie



Eigen plekje

Extra ruimte voor werken, spelen
of ontspannen. Een plek die je
eenvoudig naar eigen wens inricht.

“

De royale leefkeuken vormt het hart van de woning, met volop ruimte om samen te komen.

”





Impressie







Fijne slaapkamers

Drie comfortabele slaapkamers, prettig licht en
rustig gelegen.



“

Een comfortabele slaapkamer met Frans balkon en een praktische inloopkast.

”







Impressie





Een garage met volop mogelijkheden

In de ruime garage vind je de technische installaties en is er volop plek voor verdere verduurzaming, bijvoorbeeld met een thuisbatterij.



Volop buitenruimte

Veel ruimte, privacy en meerdere
plekken om van het buitenleven
te genieten.

“

Een ruime tuin rondom de woning
met een groot terras en een
verzorgde, groene uitstraling.

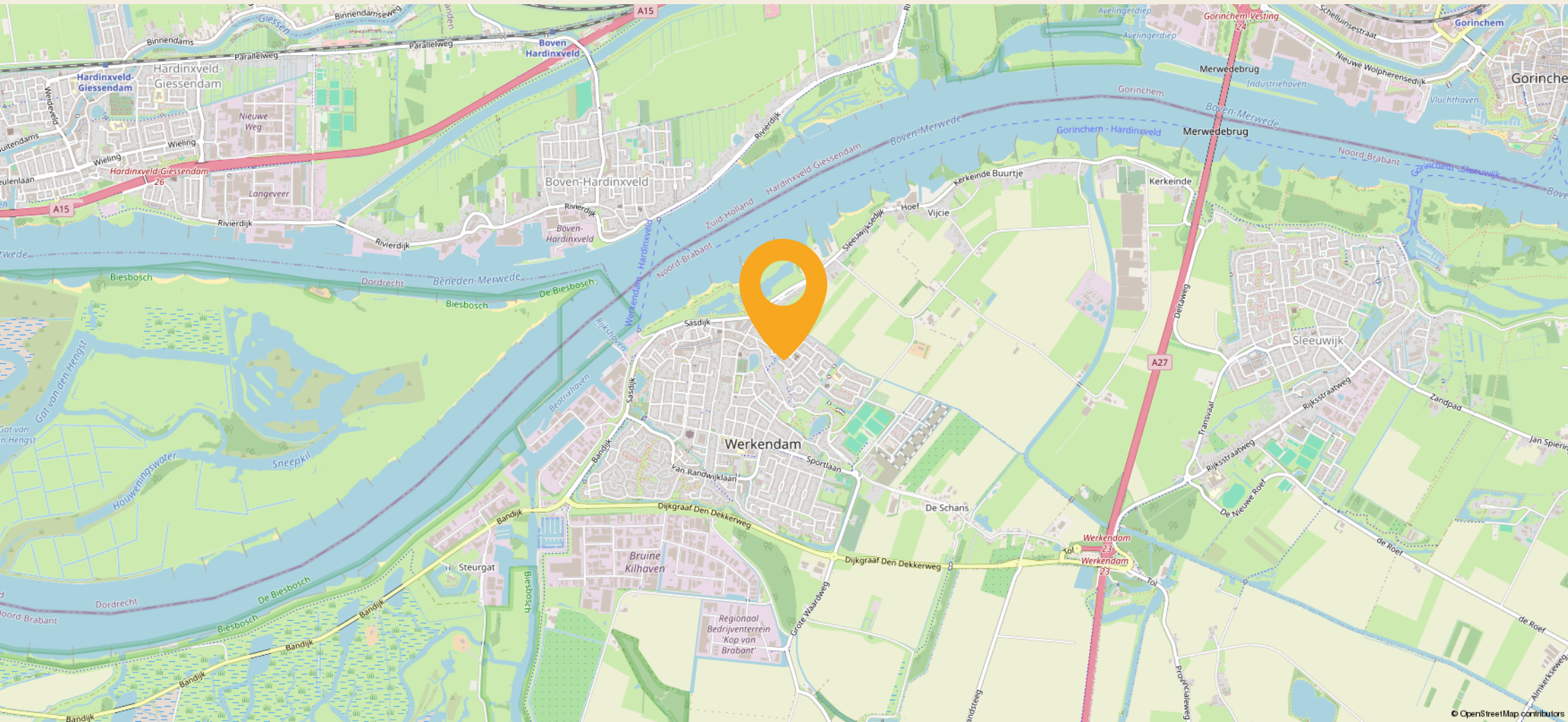
”





Locatie *van de woning*

Werkendam ligt aan de Merwede en is een levendige kern binnen de gemeente Altena. Van oudsher verbonden met scheepvaart en waterbouw, maar inmiddels vooral geliefd als fijne woonplaats met een dorpse sfeer.



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.

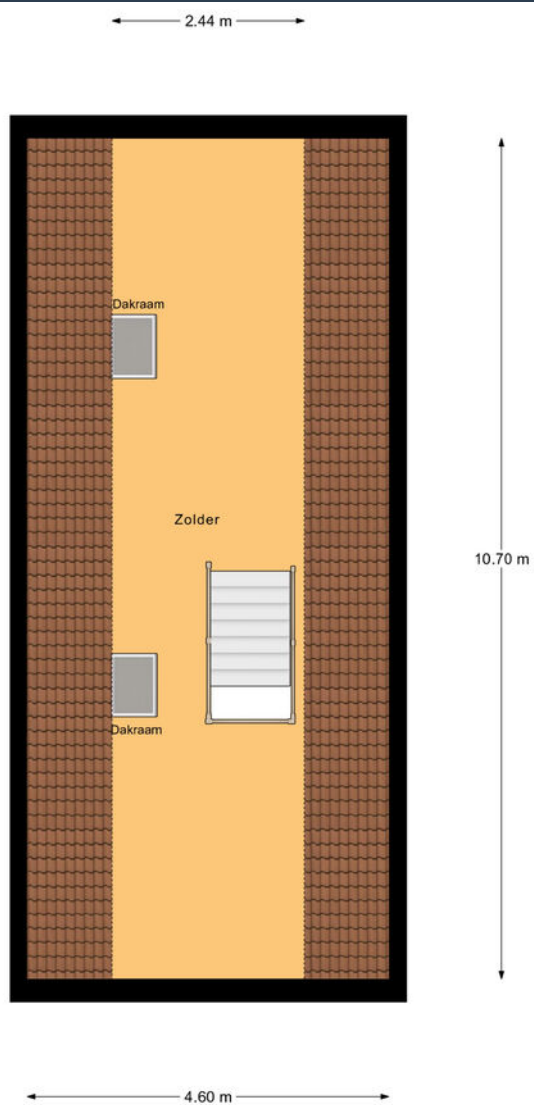




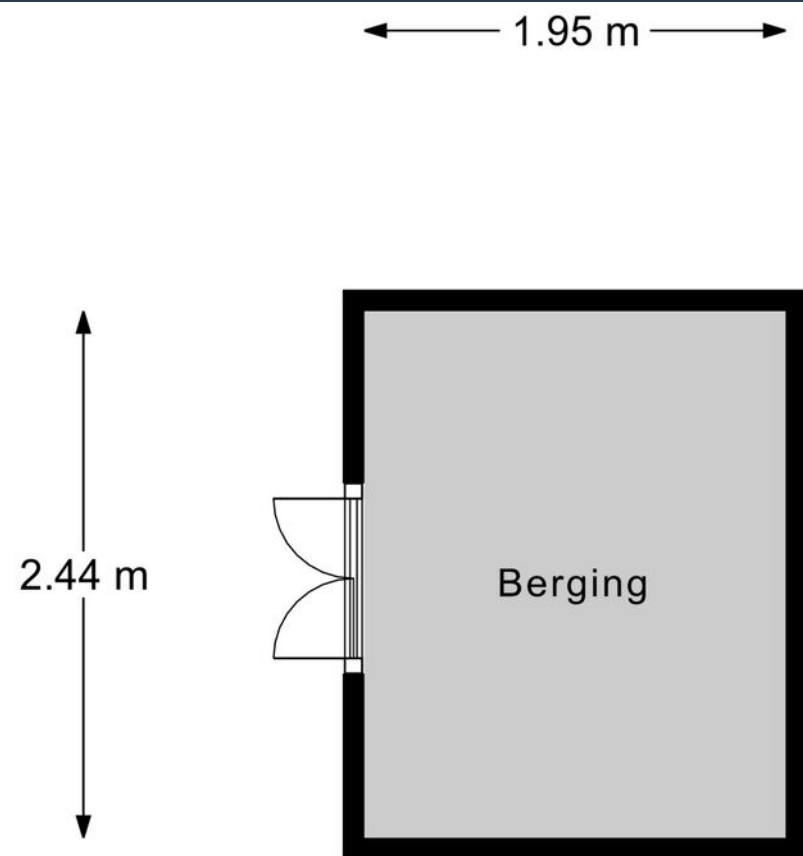
Begane Grond



1e Verdieping



Zolder



Berging

Berging



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam
Sectie R
Perceel 2661

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

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		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Allesbrander	x		
Houtkachel	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)		x	
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast		x	
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast(houder)	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.



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.



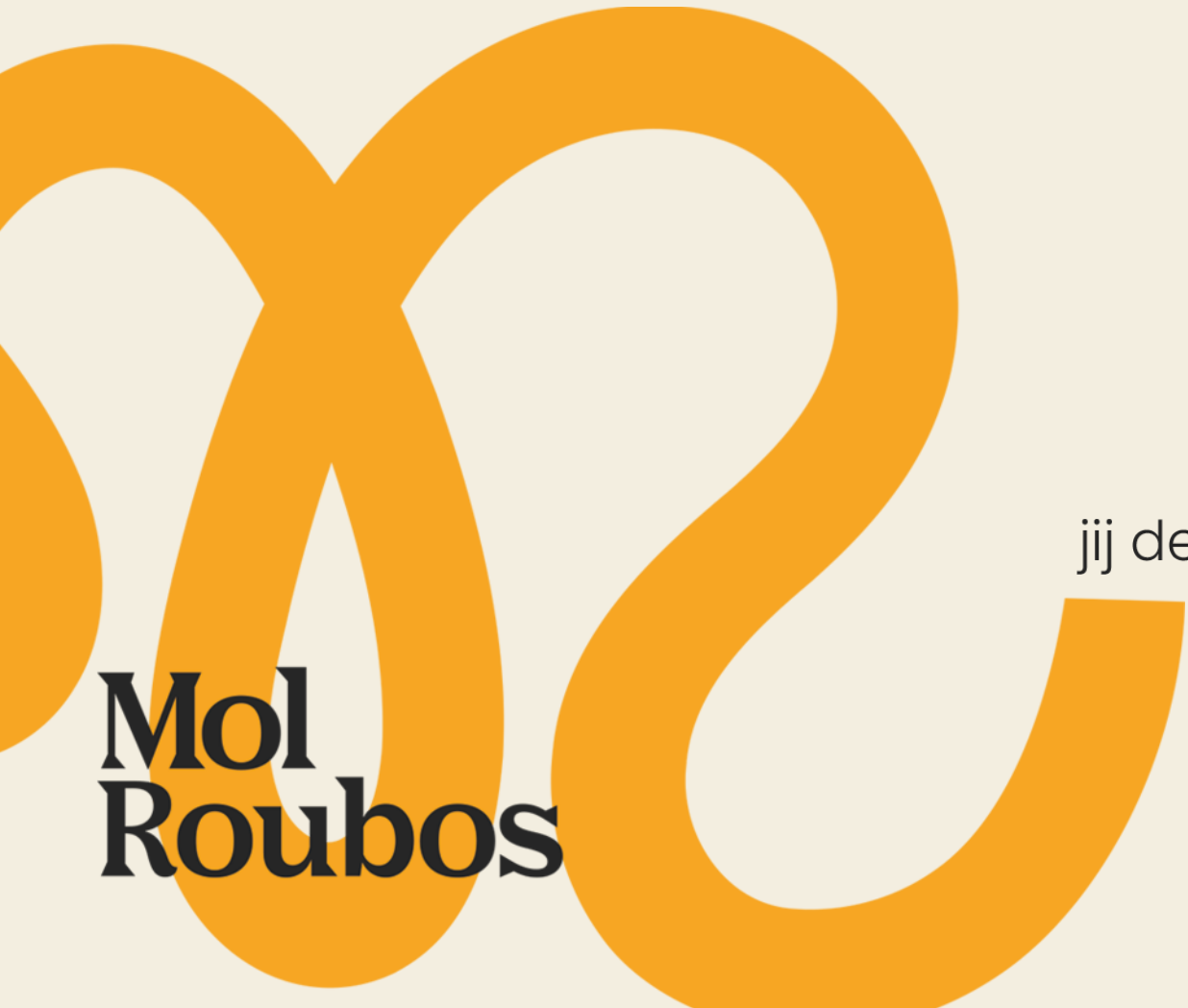
Joke
Roubos

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