

Fortgracht 23, Sleeuwijk



Mol
Roubos

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

€ 595.000,- k.k.

Verrassend veel ruimte, binnen en buiten

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





Buiten spelen

Ook voor de kleintjes is er genoeg te beleven,
met een fijne speeltuin vlakbij.

Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	145 m ²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	244 m ²
Bouwjaar	2016
Energielabel	A

Een huis met lekker veel ruimte en een fijne, verzorgde uitstraling. De lichte woonkamer biedt volop plek voor een fijne zithoek en grote eettafel. Via de openslaande deuren loop je zo de serre in, een heerlijke extra plek met zicht op de tuin. De strakke keuken is compleet uitgevoerd en aan de zijkant vind je een ruime multifunctionele kamer met eigen entree. Ideaal als werkplek, hobbyruimte of speelkamer. Boven zijn vier kamers, een ruime inloopkast en een moderne badkamer. Buiten wacht een beschutte tuin met groen, fruitbomen en meerdere fijne zitplekken. Met een eigen oprit, 6 zonnepanelen, vloerverwarming en energielabel A is ook aan comfort gedacht.





Pluspunten

- + Ruime hoekwoning
- + 145 m² woonoppervlakte
- + Lichte ruime woonkamer
- + Serre met glazen pui
- + Multifunctionele extra kamer
- + Vier slaapkamers
- + Ruime inloopkast
- + Verrassend ruime tuin
- + Oprit, plek voor 2 auto's
- + Energielabel A





Makkelijk thuiskomen

De auto parkeer je gewoon op
je eigen oprit, direct naast
de woning.







Jouw nieuwe thuis?

Vanuit de hal loop je door naar
de lichte, ruime woonkamer die
meteen prettig aanvoelt.

“

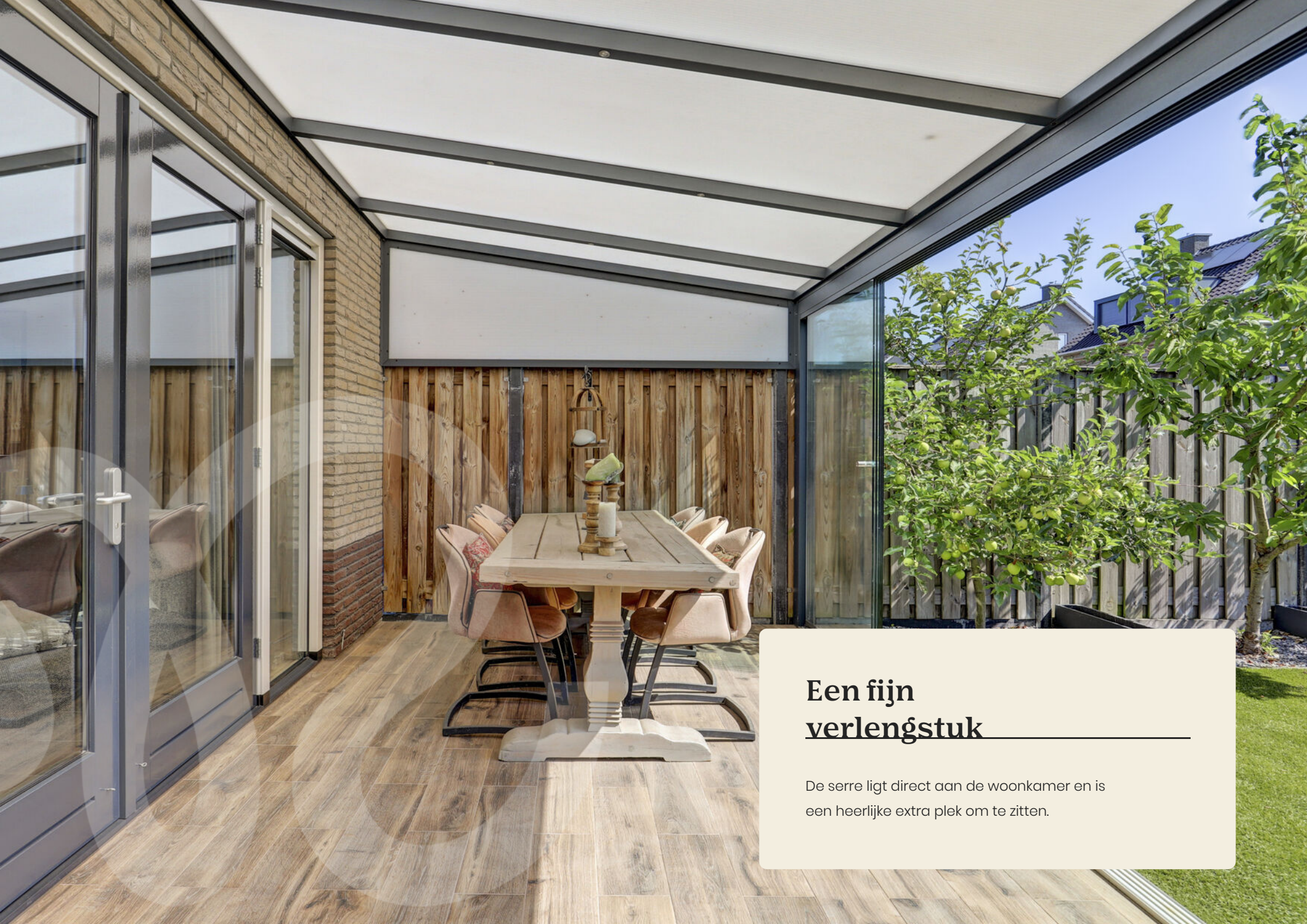
Een fijne, lichte zithoek met lekker veel plek voor een grote bank.

”









Een fijn verlengstuk

De serre ligt direct aan de woonkamer en is een heerlijke extra plek om te zitten.







Alles bij de hand

Een strakke keuken met lekker veel werkruimte en alle apparatuur die je nodig hebt.







Ruimte voor jouw plannen

Een fijne extra kamer met eigen entree, handig als werkplek, hobbyruimte of gewoon voor extra spullen.



“

Een fijne slaapkamer met direct
toegang tot de ruime inloopkast.
Aan kastruimte geen gebrek.

”

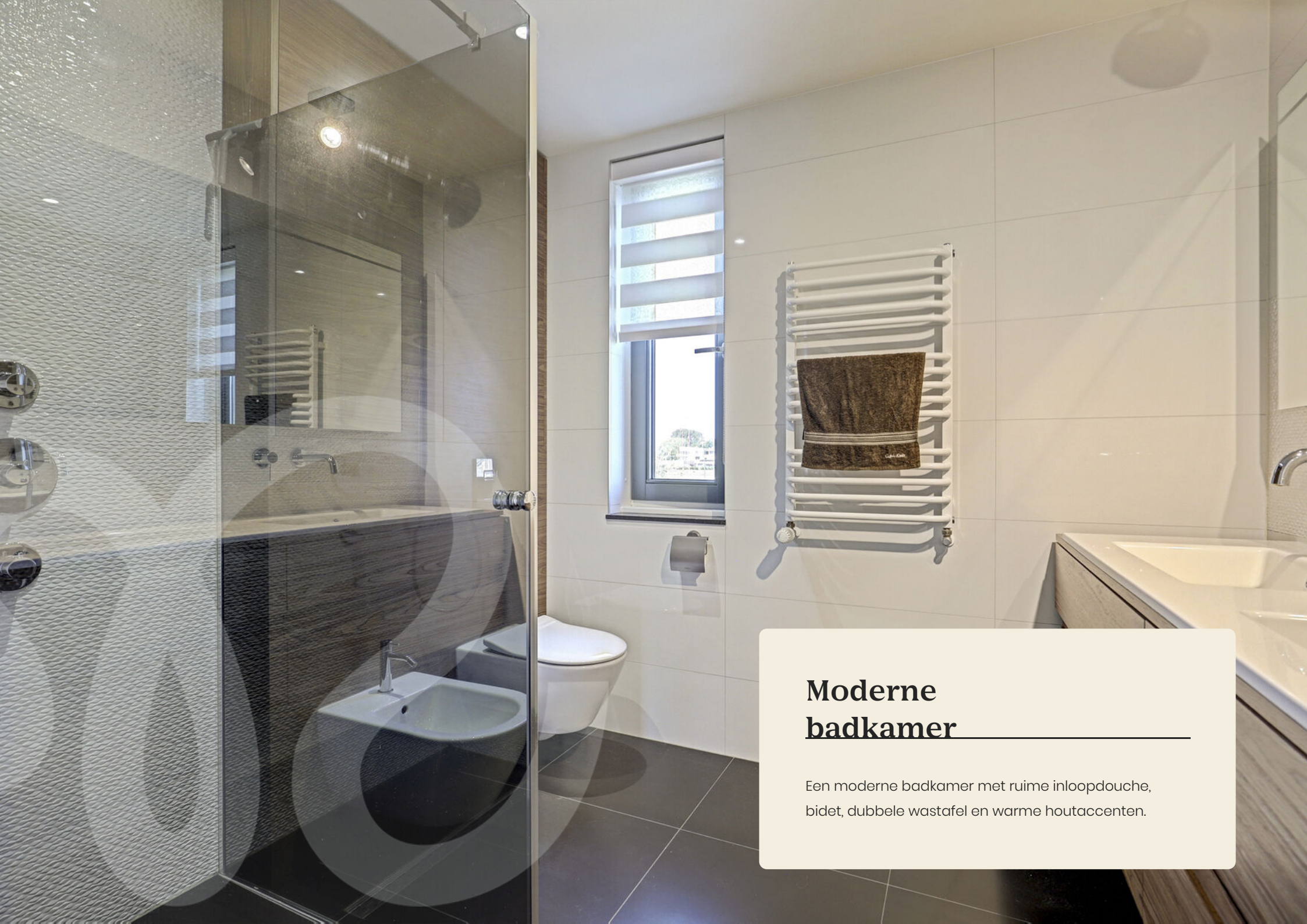




Nog zo'n fijne kamer

Een lichte kamer met genoeg plek voor slapen, spelen of een fijne werkplek.





Moderne badkamer

Een moderne badkamer met ruime inloopdouche, bidet, dubbele wastafel en warme houtaccenten.

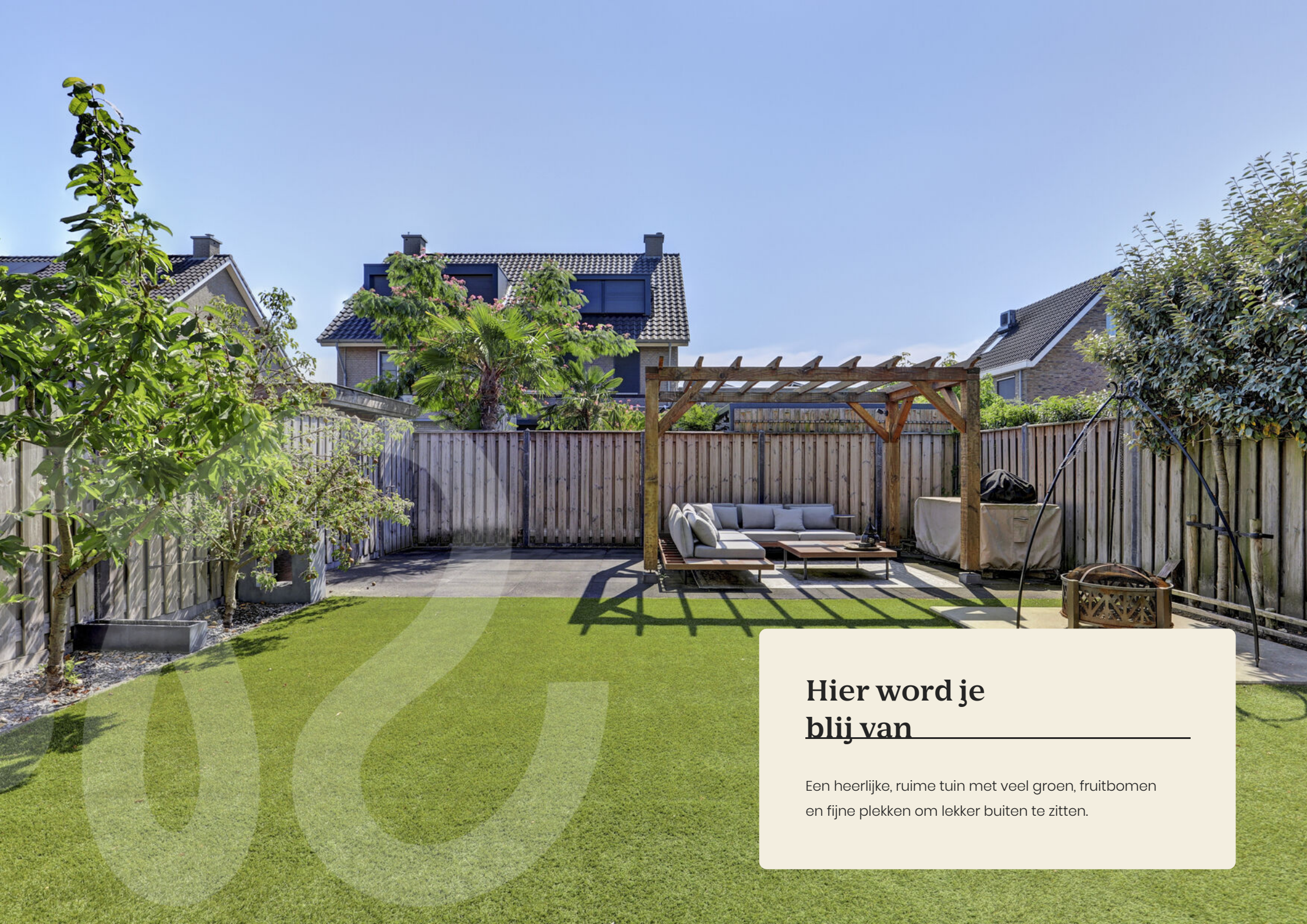




Nog een verdieping

Via de lichte overloop bereik je de twee slaapkamers op de tweede verdieping.





Hier word je blij van _____

Een heerlijke, ruime tuin met veel groen, fruitbomen
en fijne plekken om lekker buiten te zitten.





“

De Wijk tuin Nieuwe Banne ligt vlakbij, fijn voor een rondje buiten.

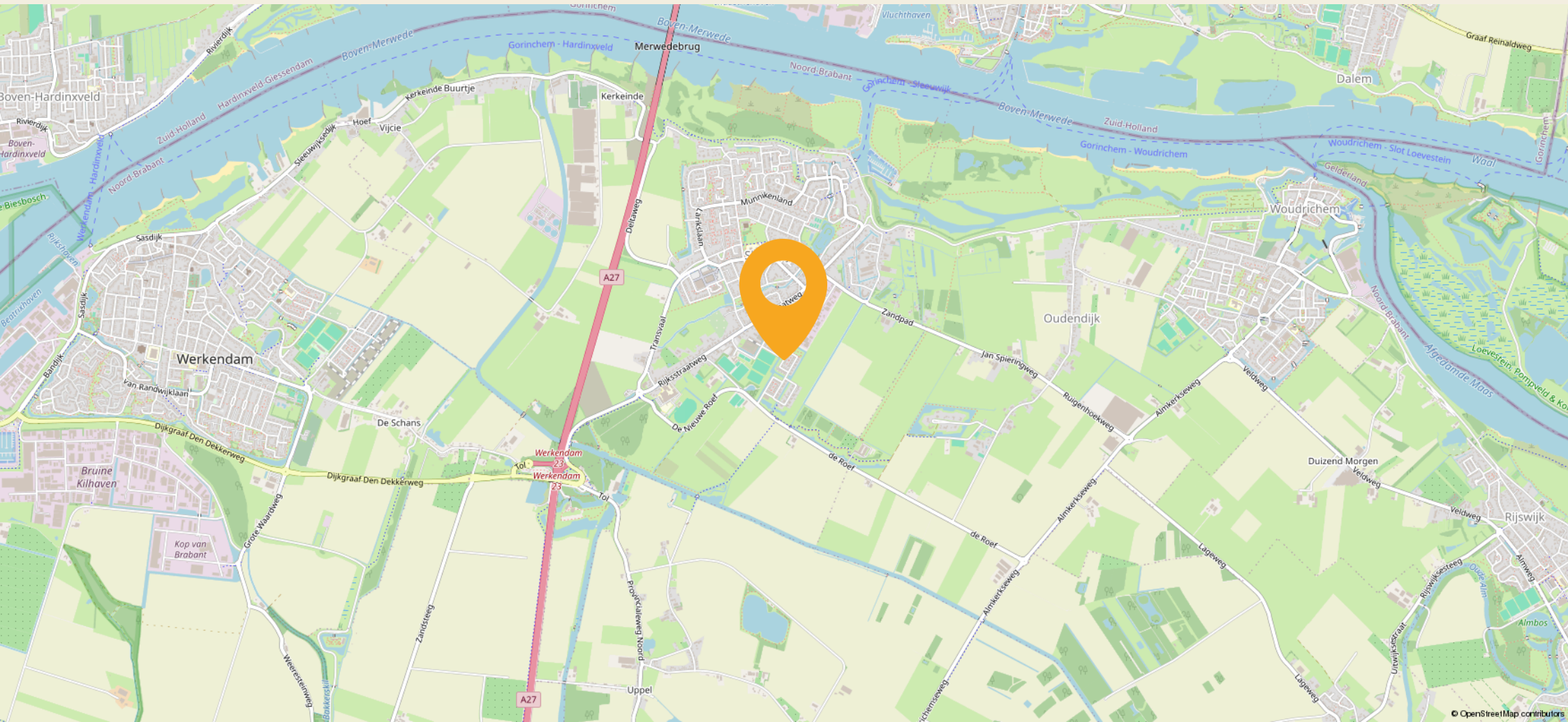
”



Locatie *van de woning*

Je woont hier rustig, met winkels en dagelijkse voorzieningen gewoon dichtbij in Sleeuwijk.

En via de A27 ben je ook zo onderweg richting Gorinchem, Utrecht of Breda.



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.



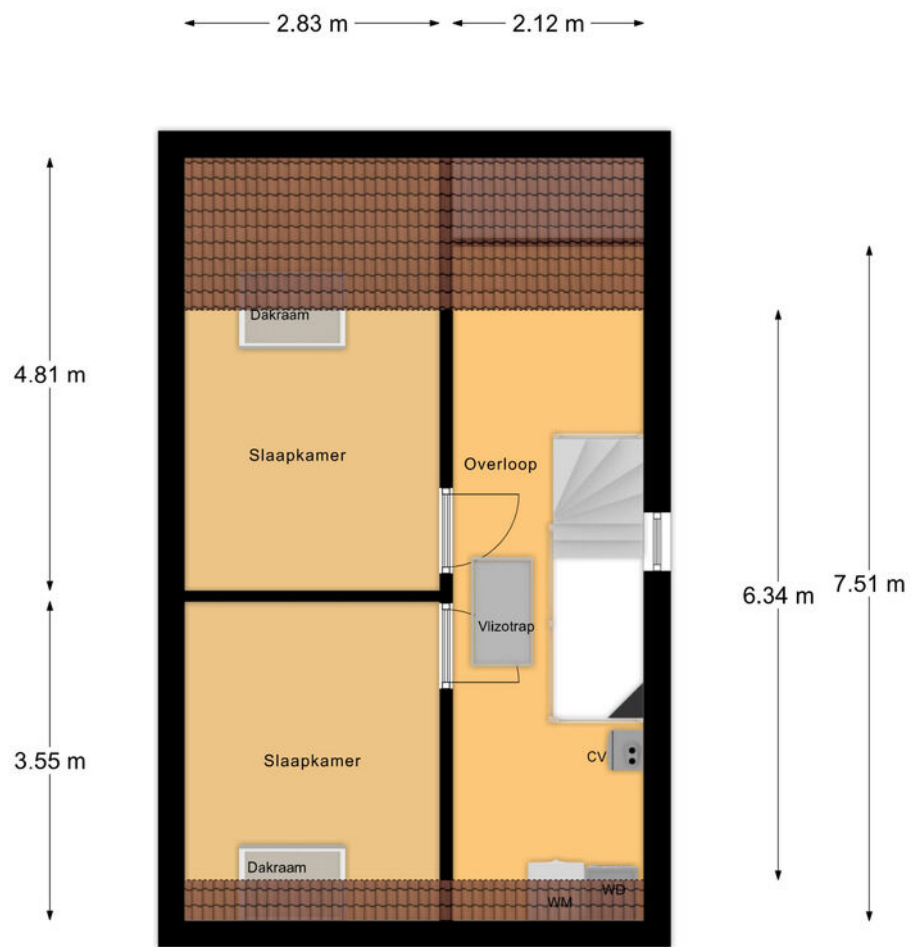
De Biesbosch is een doolhof van rivieren, eilandjes met wilgenbossen en smalle krekens met helder water. Je kunt er wandelen en langs de randen ook fietsen, maar het gebied laat zich het best beleven vanaf het water. In een kano of klein bootje ervaar je pas echt hoe het hier is.

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.

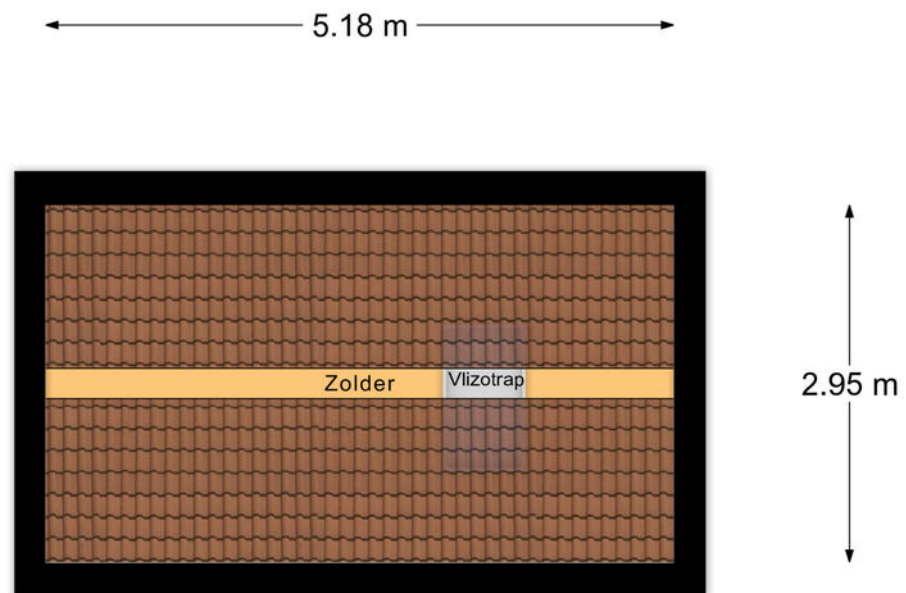
Of je nu komt voor rust, natuur of het buiten zijn, de Biesbosch is een plek waar je even loskomt van alles.







2e Verdieping



Zolder



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie S

Perceel 3392

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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 databankenrecht.

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	
(/losse) kasten, legplanken			
Jagerskast (kinderslaapkamer 1e verdieping)			x
PAX kasten (inloopkast)			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
CV			x
Zonnepanelen			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.



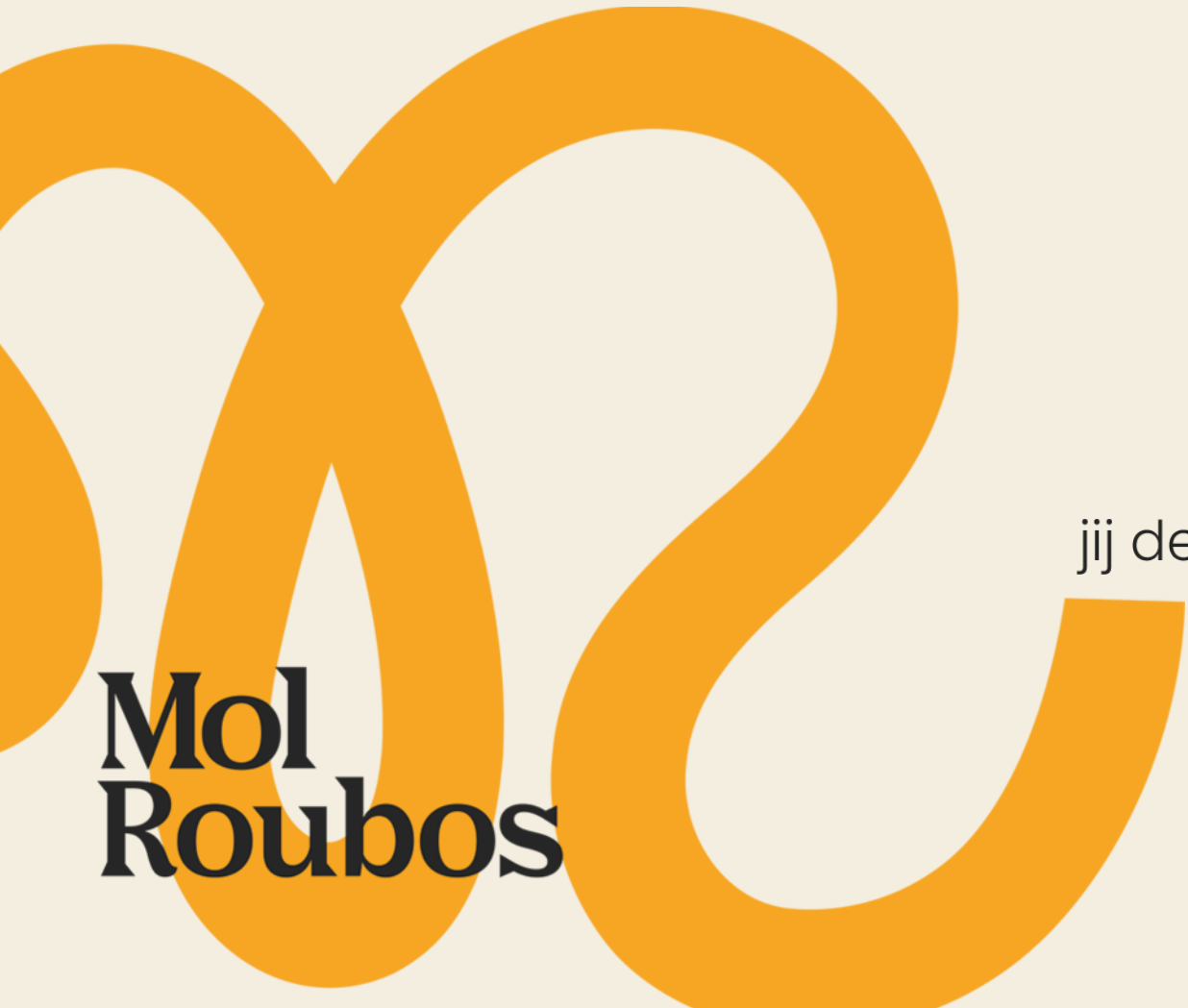
Joke
Roubos

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