

J C Pieckstraat 8, *Werkendam*



Mol
Roubos

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

€ 390.000,- k.k.

Hoekwoning met nét wat extra

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





Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	76 m ²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	312 m ²
Bouwjaar	1952
Energie label	D

Deze woning heeft binnen net wat extra's.

Naast de lichte woonkamer en vernieuwde keuken is er op de begane grond nog een extra kamer die je op verschillende manieren kunt gebruiken.

Boven zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer.

De tuin is ruim, ligt op het zuiden en geeft je alle ruimte om hem nog helemaal naar eigen wens aan te leggen.

Er is een stenen berging en via de achterom loop je direct naar de speeltuin. Parkeren doe je gewoon op eigen terrein. Een woning met genoeg ruimte om er echt je eigen plek van te maken.





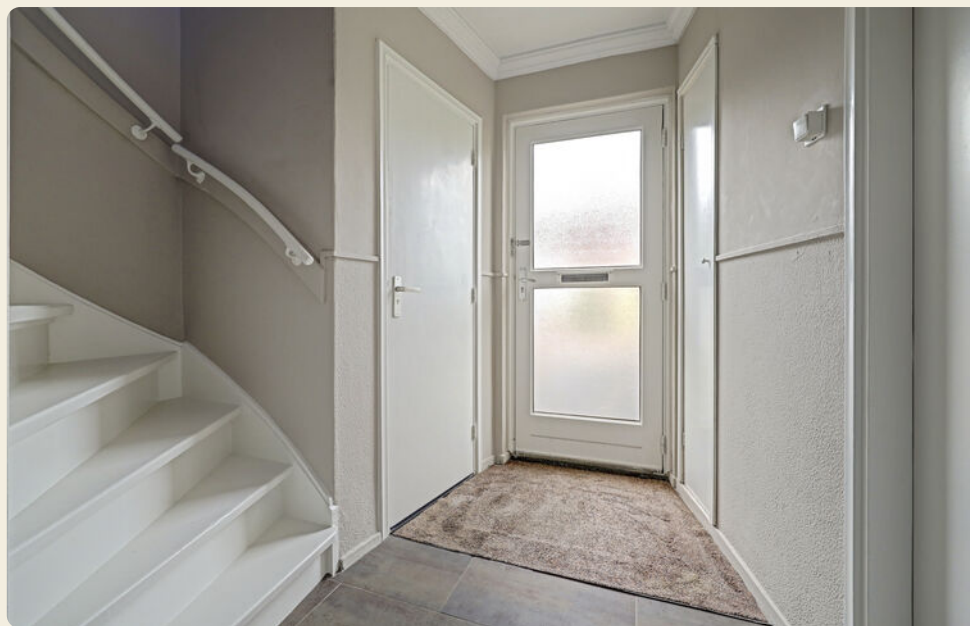
Pluspunten

- + Ruim perceel
- + Zonnige tuin
- + Parkeren op eigen terrein
- + Extra kamer beneden
- + Vernieuwde keuken
- + Drie slaapkamers
- + Moderne badkamer
- + Negen zonnepanelen
- + Vrijstaande berging
- + Speeltuin via achterom

“

**Vanaf de hal loop je zo de woning in
en krijg je meteen een goed beeld
van de indeling.**

”





Warm en huiselijk

De rustige kleuren, het daglicht
en de schouw geven een fijne,
huiselijke sfeer.







Vernieuwd in 2025

De donkere fronten en het houten werkblad geven de keuken een rustige, moderne uitstraling.

“

Vanuit de keuken loop je
direct de tuin in. Handig,
zeker op mooie dagen.

”



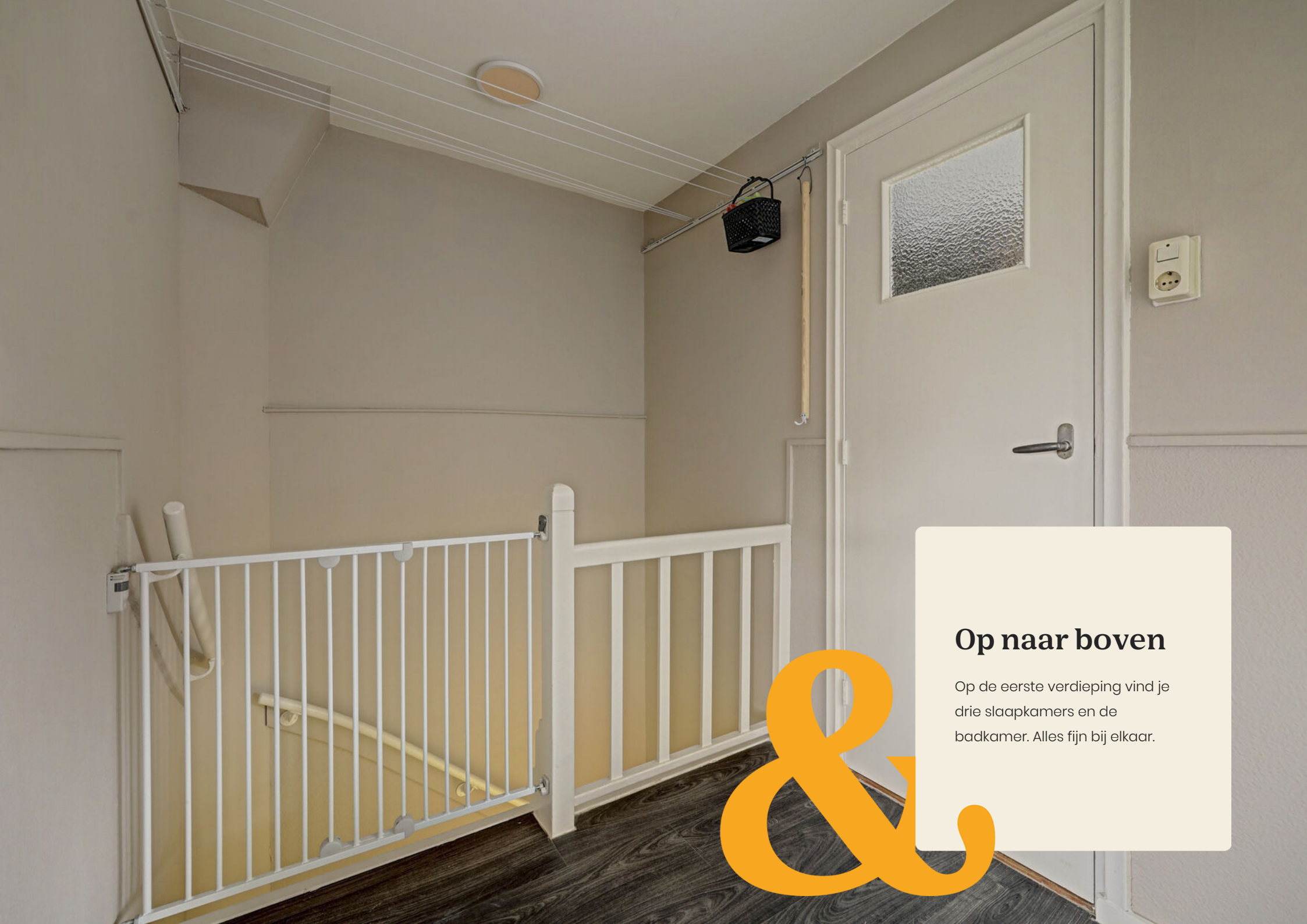


“

Extra kamer naast de woonkamer.
Handig apart, maar ook leuk om
bij het zitgedeelte te betrekken.

”





Op naar boven

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. Alles fijn bij elkaar.







Maak er jouw tuin van

Zonnig gelegen op het zuiden
en nog helemaal naar eigen
wens in te richten.



“

Via de achterom loop je zo naar de speeltuin. Ideaal met kinderen.

”



Hun thuis



Thuis bij de verkoper

“We kozen destijds vooral voor de fijne ligging, de grote tuin op het zuiden en de speeltuin direct achter de woning.

Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt dichtbij en inmiddels is er ook ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De woonkamer is voor ons altijd het hart van het huis geweest. Hier kwamen we samen en ontvingen we familie en vrienden. Ook de extra kamer ernaast vonden we ideaal. Eerst voor gezellige game-avonden en later als fijne plek om thuis te werken, zonder helemaal apart van de rest van het huis te zitten.

De mooiste herinneringen zijn zonder twijfel verbonden aan de geboorte van ons eerste kind en zijn eerste levensjaar. Hier begon voor ons echt het leven als gezin.

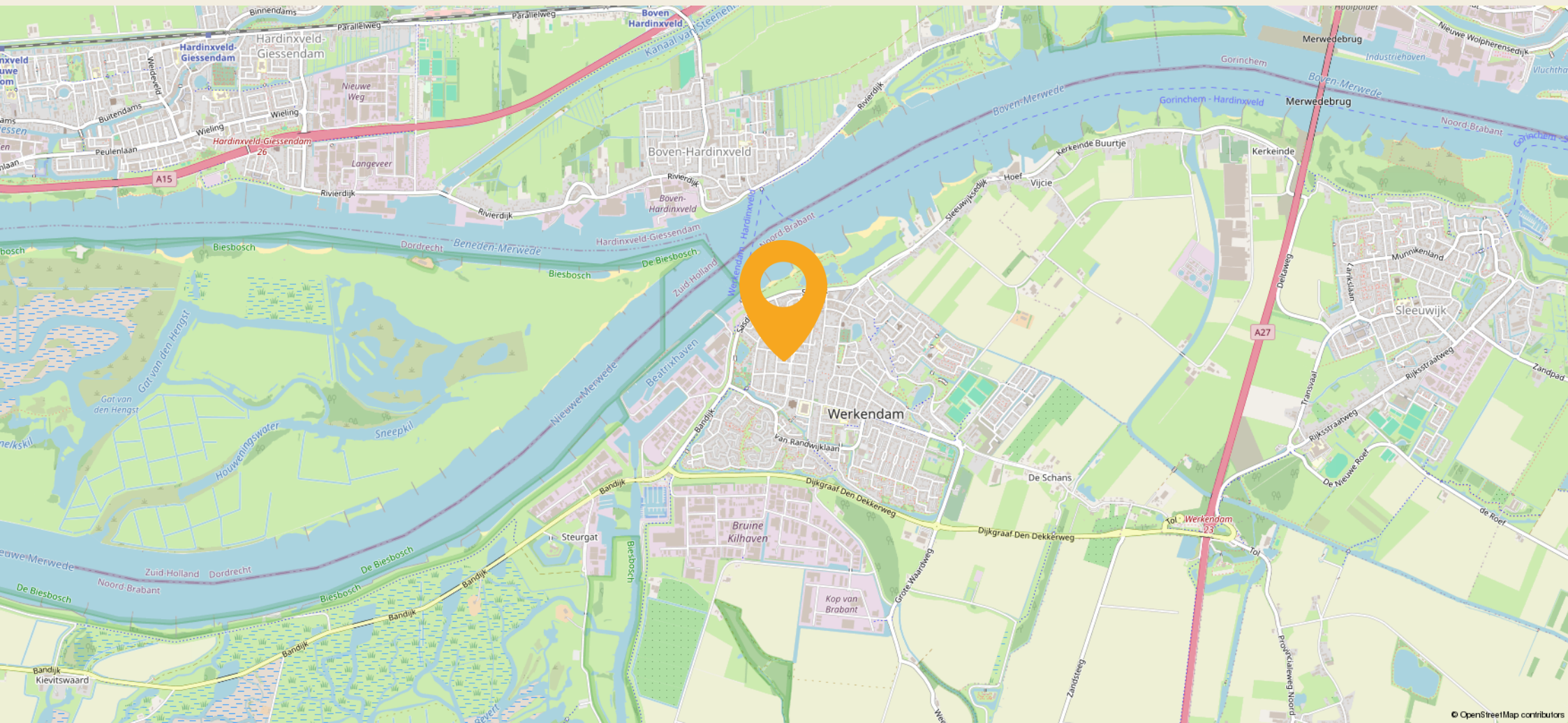
De afgelopen jaren hebben we onder andere de badkamer, keuken, meterkast en cv-ketel vernieuwd.

We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zoveel mooie herinneringen maken als wij en er helemaal hun eigen thuis van maken.”



Locatie *van de woning*

Je woont hier met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Werkendam dichtbij. Via de doorgaande wegen ben je bovendien zo bij de A27, met goede verbindingen 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.

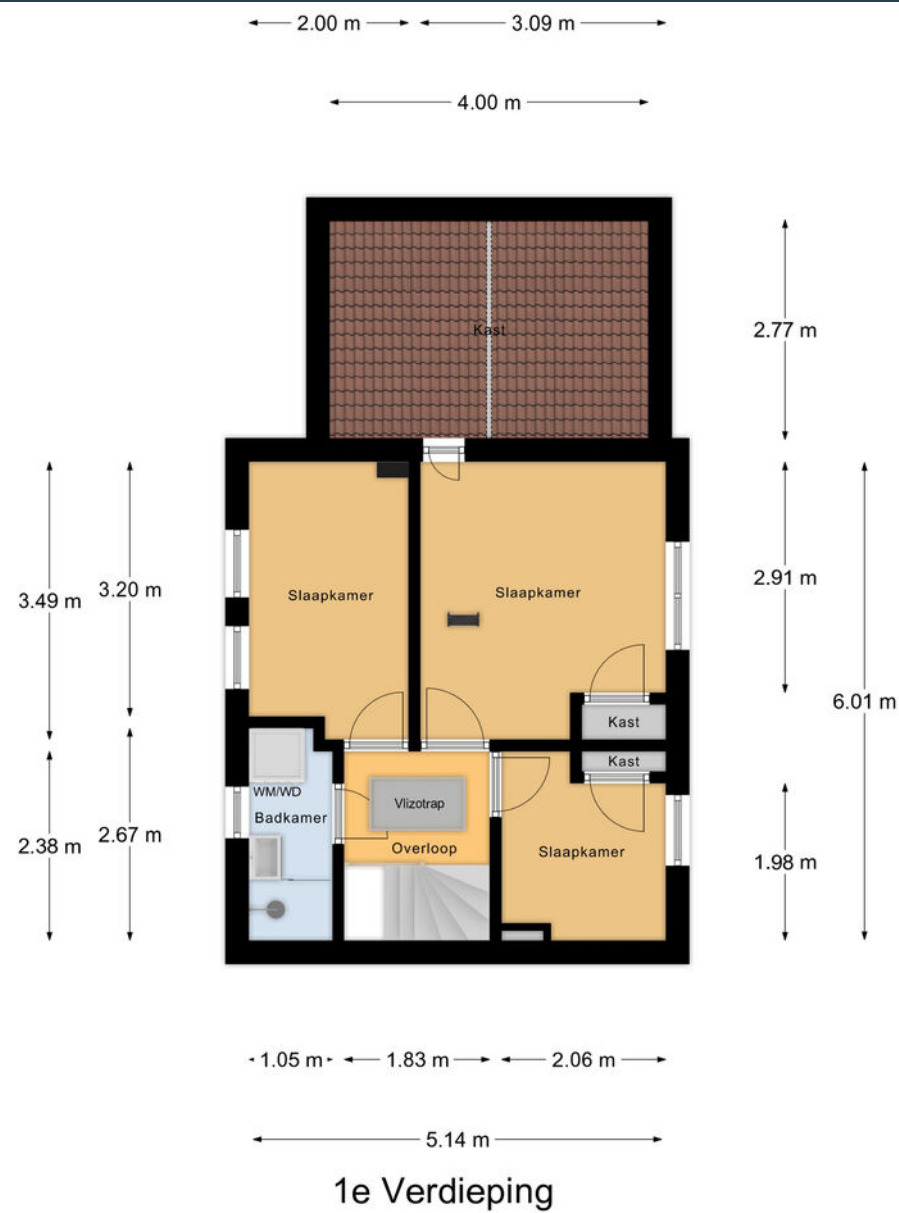


De Biesbosch is een doolhof van rivieren, eilandjes met wilgenbossen en smalle krekens met helder water. Je kunt er wandelen en langs de randen ook fietsen, maar het gebied laat zich het best beleven vanaf het water. In een kano of klein bootje ervaar je pas echt hoe het hier is.

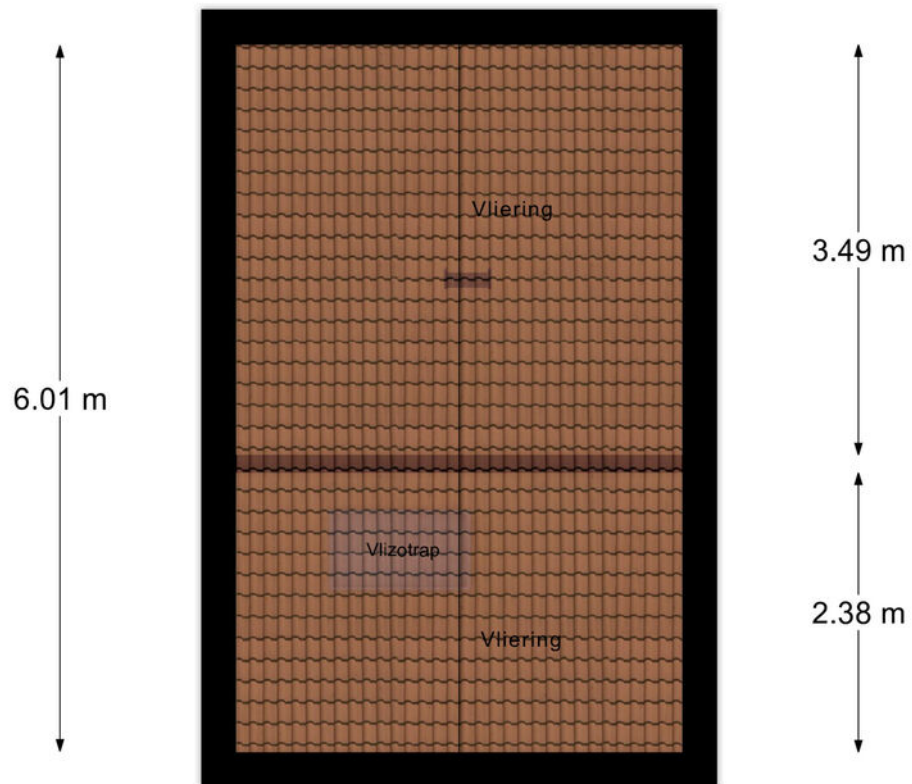
De Biesbosch is een van de grootste zoetwatergetijdengebieden van Europa. Het landschap is gevormd door het water en blijft continu in beweging. Dat geeft het gebied een eigen ritme en karakter.

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



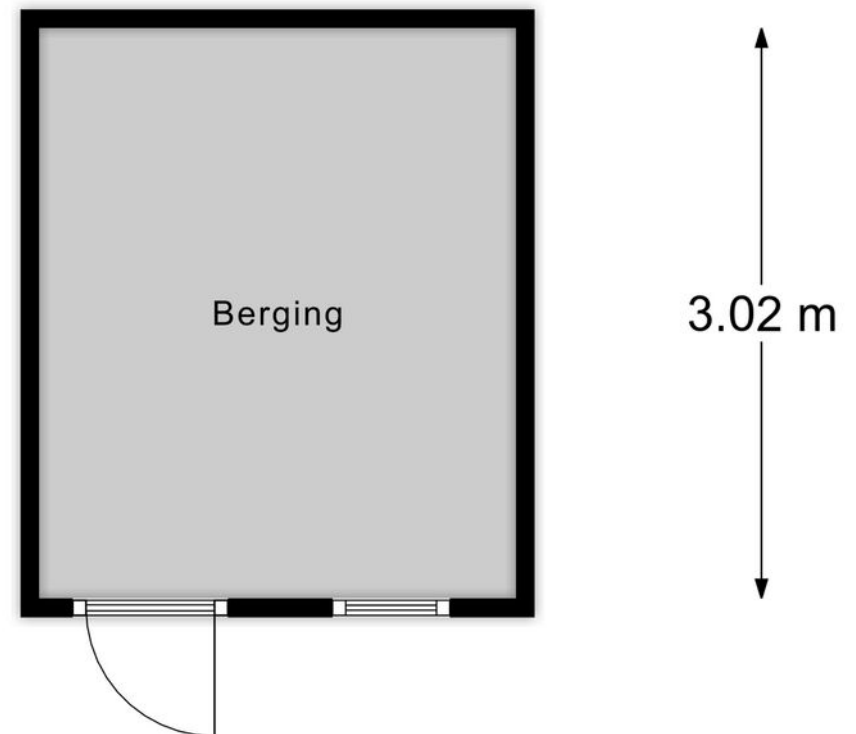


← 3.79 m →



2e Verdieping

← 2.52 m →



Berging



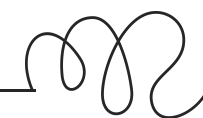
Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Babykamer hanglamp		x	
Plafonnière woonkamer		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keukenaccessoires			
Waterfilter		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toilethouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
HR combiketel	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	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.



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.



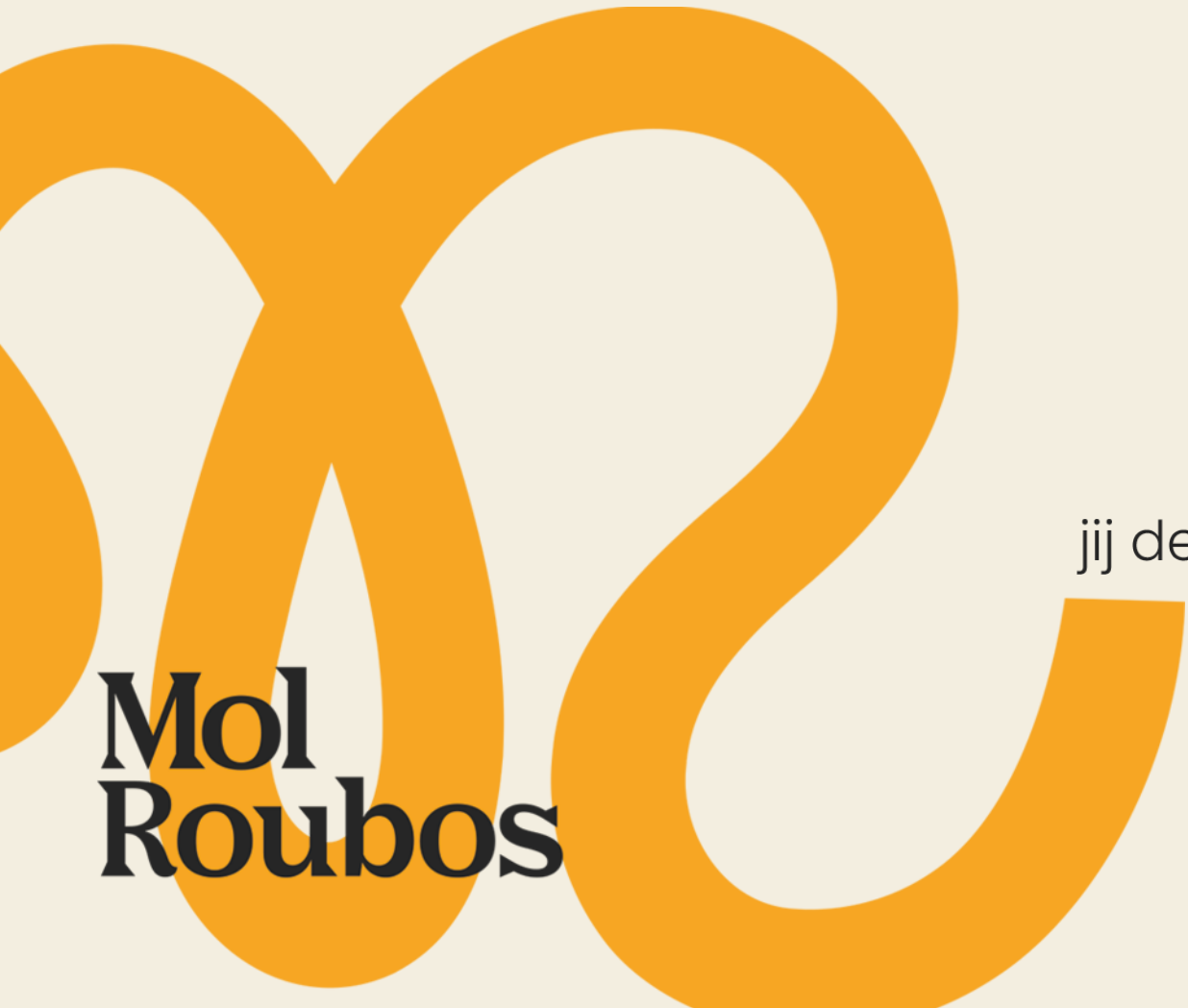
Joke
Roubos

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