

Klaproos 61, Werkendam



Mol
Roubos

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

€ 475.000,- k.k.

Ruime, luxe afgewerkte hoekwoning met vijf slaapkamers

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 lekker de ruimte

Een groot terras, veel privacy en een ruime zijtuin waar je alle kanten mee op kunt.

Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Woonoppervlakte	119 m ²
Aantal slaapkamers	5
Perceeloppervlakte	213 m ²
Bouwjaar	1979
Energielabel	A

Deze compleet uitgeruste hoekwoning aan Klaproos 61 is in 2025 volledig gerenoveerd en biedt maar liefst vijf slaapkamers, circa 119 m² woonoppervlakte en een ruime achter- en zijtuin.

Binnen geniet je van een verzorgde afwerking, rustige kleuren en een open keuken. Ook de buitenzijde is aangepakt: de gevels zijn volledig gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Met vijf airco's, een waterontharder, acht zonnepanelen, rolluiken, horren en energielabel A is de woning comfortabel en goed uitgerust.





Pluspunten

- + Ruime hoekwoning
- + Hoogwaardige afwerking
- + Lichte woonkamer
- + Maatwerk inbouwkasten
- + Vijf slaapkamers
- + Twee grote dakkapellen
- + Vijf airco's
- + Ruime achter- en zijtuin
- + Waterontharder
- + 8 zonnepanelen en label A





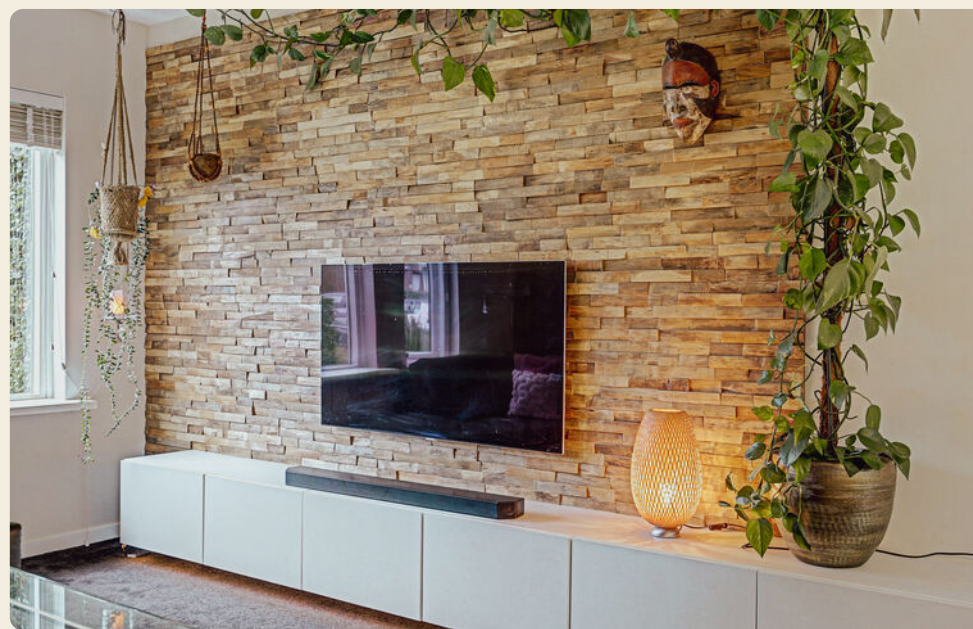
Warm en gezellig

De rustige groentinten, mooie vloer en houten wand passen goed bij elkaar. Een fijne plek om na een lange dag op de bank te ploffen.

“

De zithoek is ruim en gezellig ingericht. Een fijne plek om samen te zijn.

”



“

Een grote eettafel en veel daglicht.
Hier kun je met het hele gezin
aanschuiven en er kunnen gerust
nog wat mensen bij.

”







Moderne keuken

Een open keuken met witte fronten, een donker werkblad en alles binnen handbereik.
Gezellig koken terwijl de rest aan tafel zit.



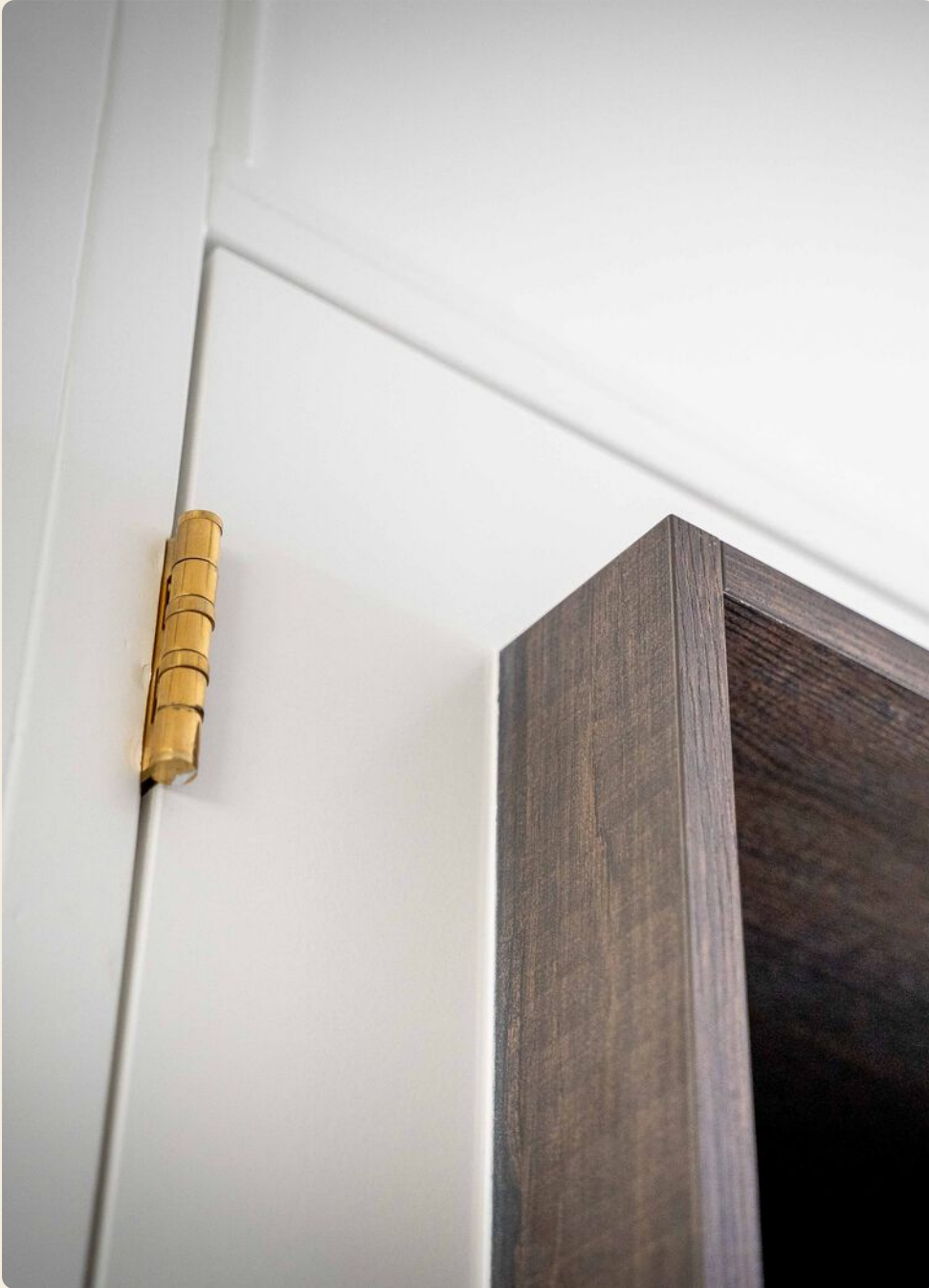
Afwerking



Wat deze woning echt onderscheidt, is de hoogwaardige afwerking die op iedere verdieping terugkomt. Bij de renovatie in 2025 is veel aandacht besteed aan materiaalkeuze, maatwerk en de kleinste details. Zo zijn alle opdekdeuren vervangen door massieve stompe deuren, die netjes in de kozijnen vallen en is het deurbeslag door de hele woning vernieuwd.

De messingkleurige details, rustige kleuren en het gebruik van hout zorgen voor een mooi geheel. Ook de slimme oplossingen, zoals de geïntegreerde schoenenkast in de hal en de maatwerk kasten laten zien hoeveel aandacht er aan de afwerking is besteed.









Ingebouwde schoenenkast

In de gang is er een kast gerealiseerd die in de meterkast valt als schoenenkast. Zo zijn je schoenen altijd netjes opgeruimd.

“

Op de verdiepingen vind je vijf slaapkamers en een badkamer met ligbad.

”

















“

Een terras, hoge groene hagen en een palmboom als blikvanger. Hier zit je fijn buiten, met veel privacy.

”







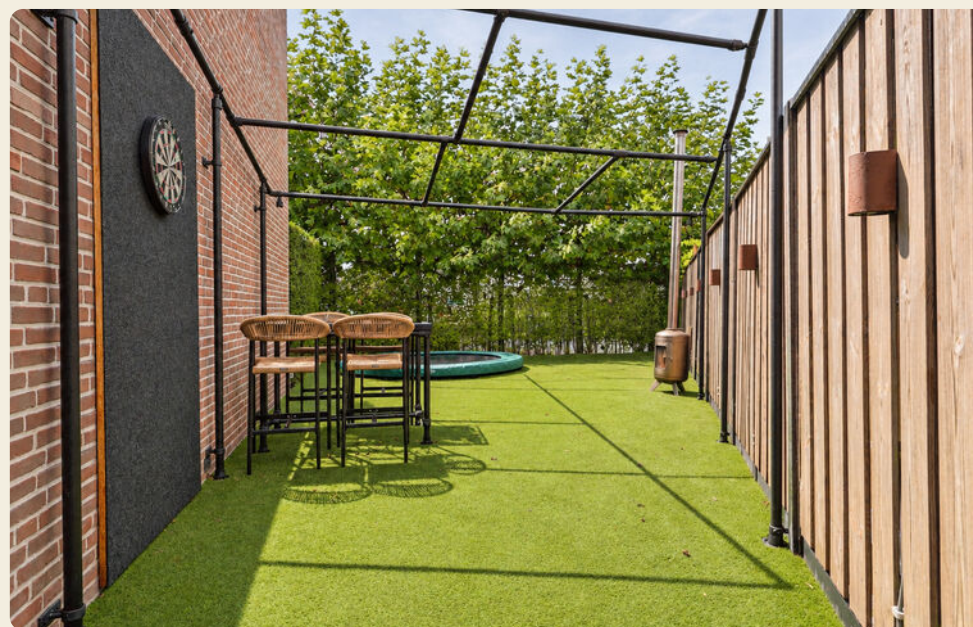
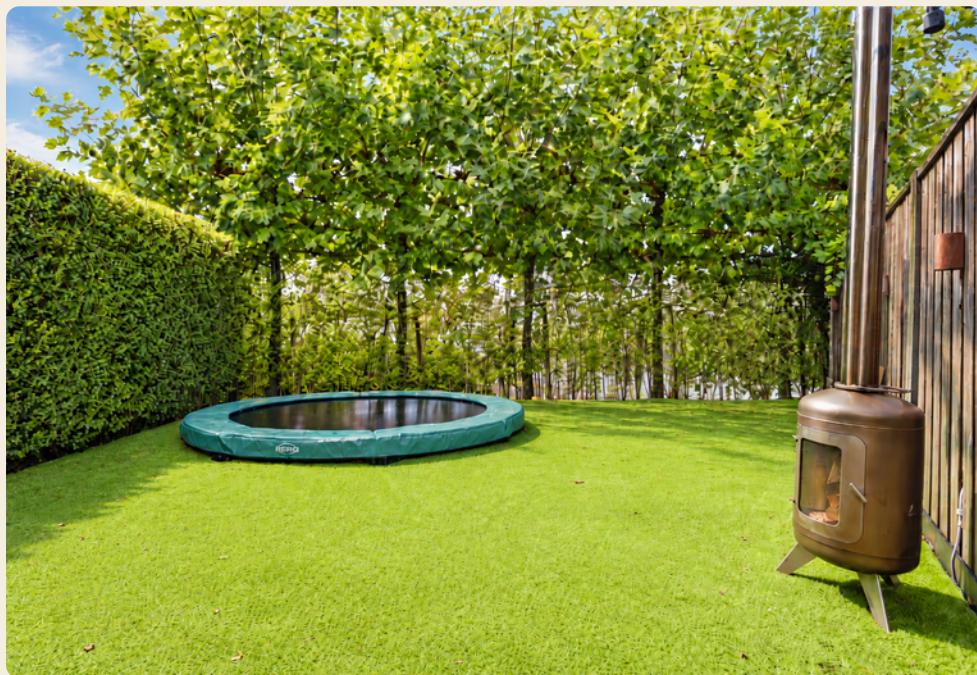
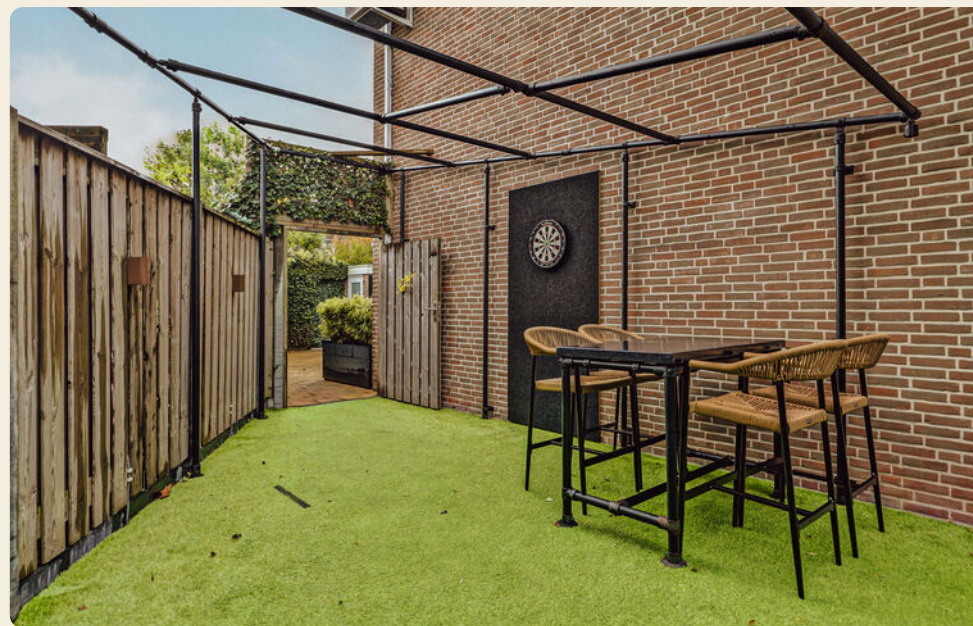
En de tuin gaat nog verder

Om de hoek ligt nog een flinke
zijtuin. Genoeg ruimte om te
spelen, buiten te zitten of allebei.

“

Een extra stuk tuin waar je
alle kanten mee op kunt.
En dat is bij een hoekwoning
natuurlijk mooi meegenomen.

”





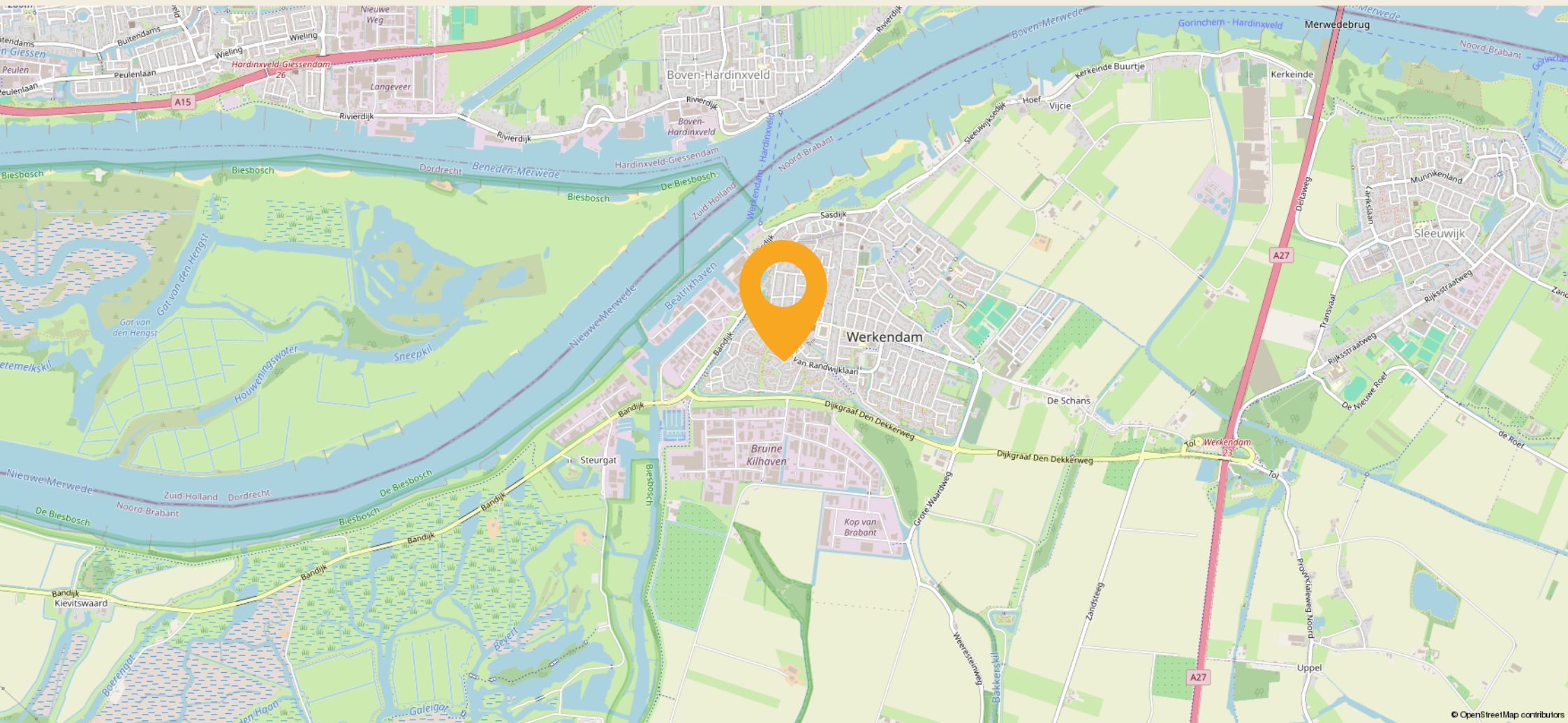


Spelen achter het huis

Ook voor kinderen is dit een fijne plek om te wonen.
Direct achter de woning ligt een speeltuin, waar je via
de achterom zo naartoe loopt.

Locatie *van de woning*

Klaproos 61 ligt in de buurt Welgelegen in Werkendam, met de supermarkt op loopafstand. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en het centrum zijn dichtbij. Via de A27 ben je bovendien snel in 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.

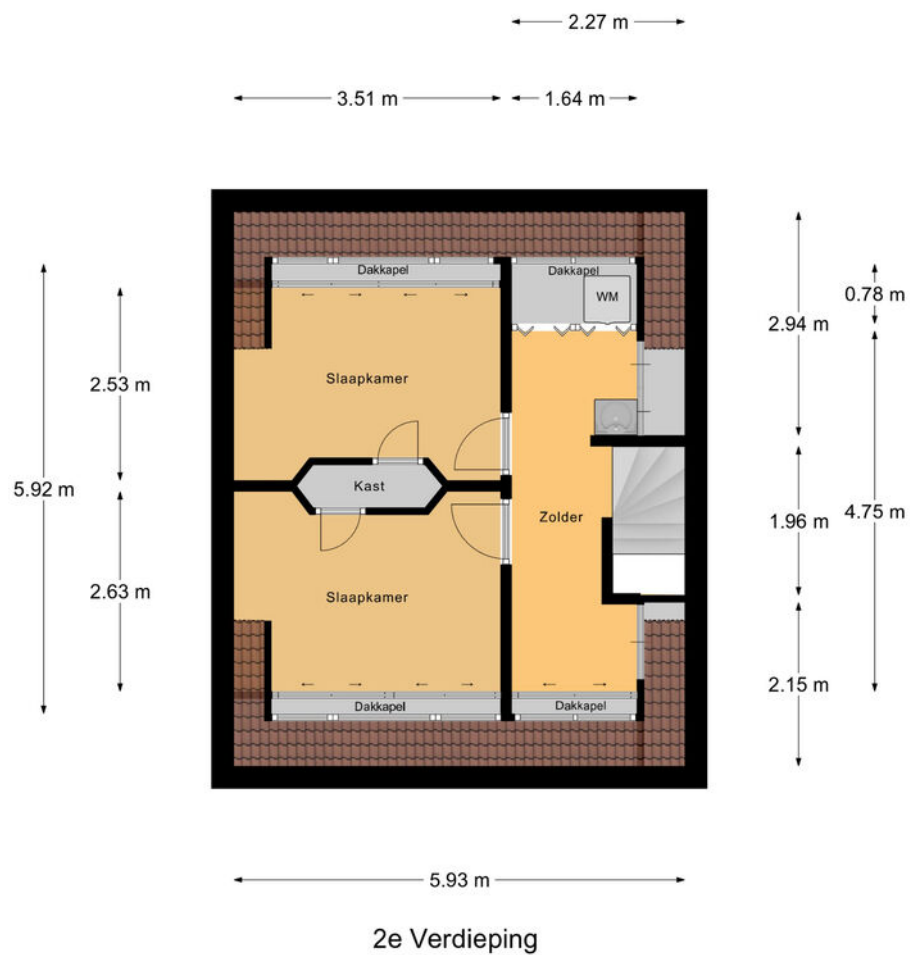




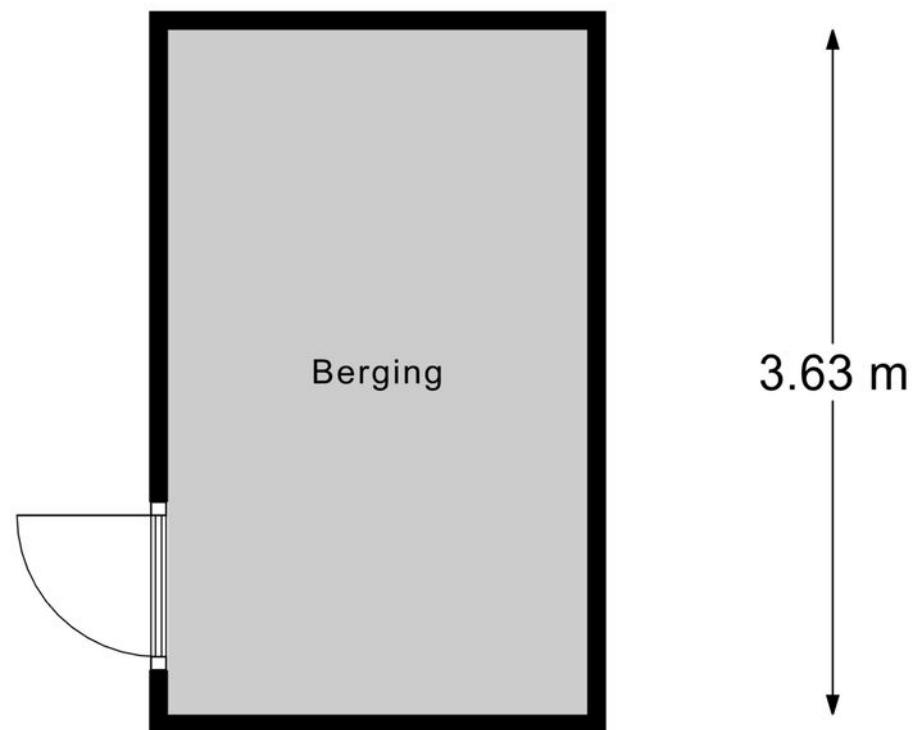
Begane Grond



1e Verdieping



2.22 m



Berging



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.



Lijst van zaken

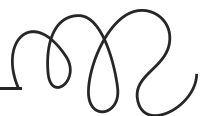
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Inbouwkasten	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet		x	
Toiletkast		x	
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------



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.



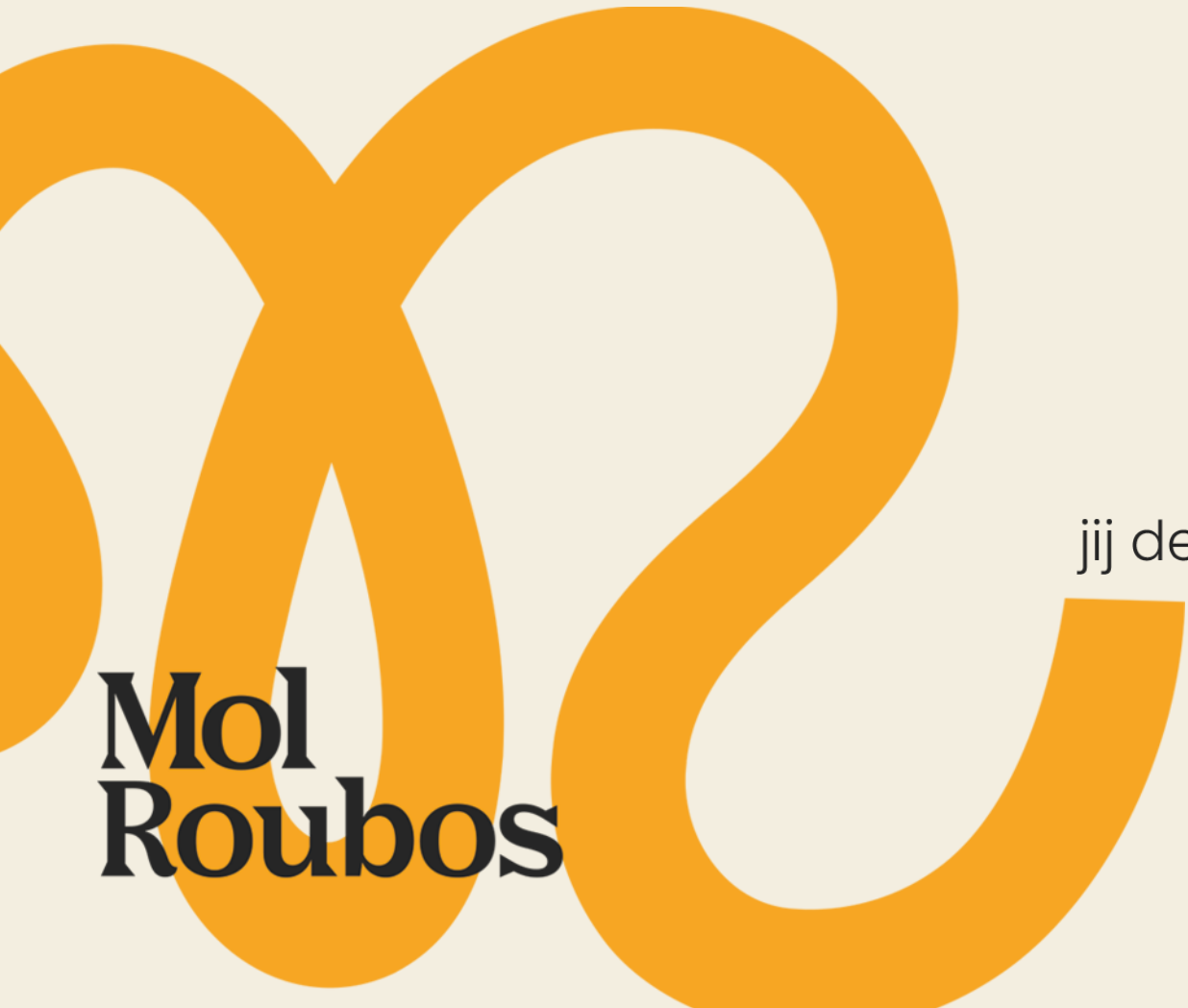
Joke
Roubos

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