



Broeksestraat 10 | Babylonienbroek

Broeksestraat 10

Babyloniënbroek

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1968
- **Woonoppervlakte** ca. 170 m²
- **Inhoud** ca. 931 m³
- **Perceeloppervlakte** 3020 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** diepe voor- en achtertuin
- **Bijgebouw** multifunctioneel, verdeeld in drie ruimten
- **Garage** elektrische roldeur, afm. 10.61 x 5.38 m.
- **Energielabel** D
- **Isolatie** dakisolatie en grotendeels isoglas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren.
Bouwjaar c.v.-combiketel: 2011.
Houtkachel in woonkamer en drie airco-units voor koeling en verwarming.





Omschrijving

Unieke buitenkans voor liefhebbers van landelijk wonen!

Deze unieke buitenkans biedt ruimte, met al zijn mogelijkheden, op 3020 m² eigen grond. Prachtig gelegen met een panoramisch uitzicht over de achtergelegen polder. Hier ervaart u rust!. De combinatie van het woonhuis met aangebouwde garage en multifunctioneel bijgebouw geven dit object veel potentie!

Het woonhuis, gebouwd in 1968, is later uitgebouwd met een riante serre en een grote garage. Hier en daar is het qua afwerking een tikkie gedateerd, maar is toch instapklaar. Er staat dus een goede basis om naar uw eigen hand te zetten. Met een woonoppervlakte van 170 m² en 4 slaapkamers biedt de woning prima ruimte aan een gezin. Ook voor senioren is dit een geschikte woning, met alle voorzieningen (ook een badkamer) op de begane grond.





Indeling en tuin

Begane grond:

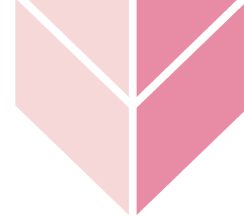
ruime hal met vide en trapopgang, meterkast, ruime lichte woonkamer, vanwege de grote ramen, voorzien van een schouw met houtkachel, keuken met L-unit uitgerust met een granieten werkblad en de gebruikelijke inbouwapparatuur, berging met wasmachine-aansluiting en wasbak, moderne badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel en twee slaapkamers. Een portaal met vaste kastruimte vormt de ingang achterom, vanwaar u toegang heeft tot de grote rustieke serre, waar u kunt genieten van het prachtige uitzicht. Verder is er een flinke berging met bergzolder en toegang tot de inpandig te bereiken garage, met elektrische roldeur (er is plaats voor vier auto's)

Eerste verdieping:

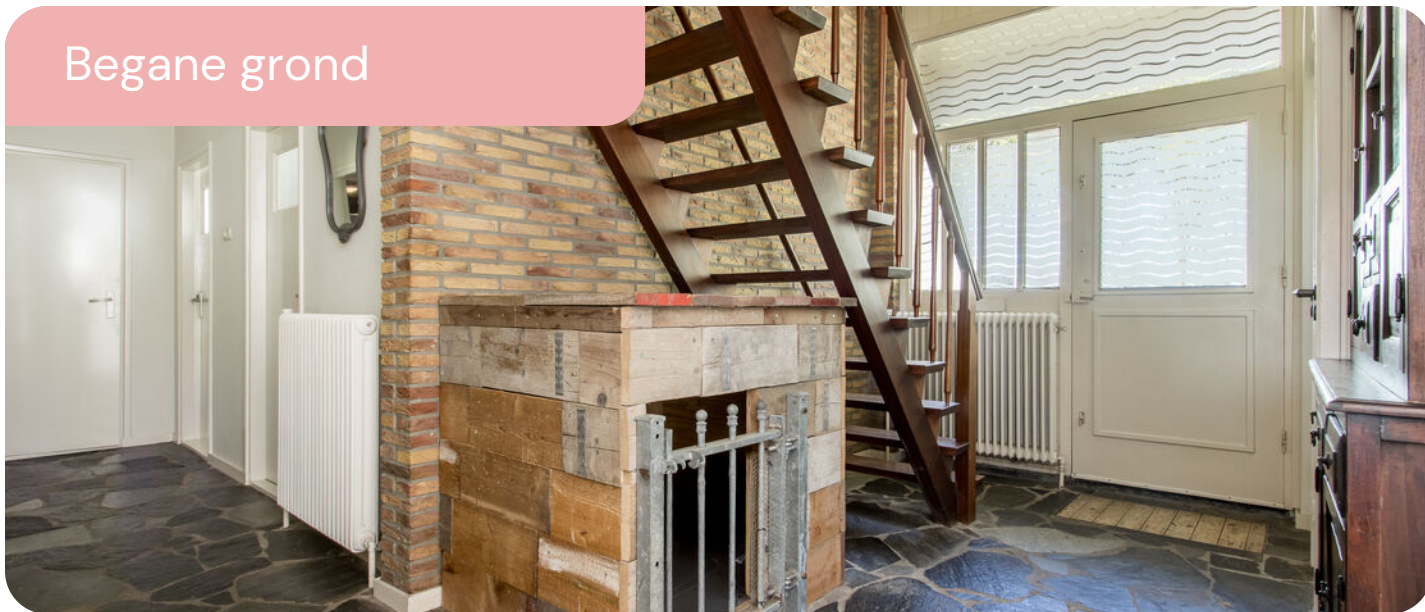
overloop met toegang tot een toiletruimte, twee flinke slaapkamers, ieder voorzien van een airco-unit en twee handige bergruimten.

Buiten:

het perceel heeft twee opritten en op het erf is parkeerplaats voor meerdere auto's. Met flinke voortuin, aangelegd met gazon, verschillende struiken en volwassen bomen. Achter de serre ligt een groot zonneterras. De grote diepe achtertuin kan ook worden gebruikt voor het houden van kleinvee. Met stallingsruimte voor uw boot of caravan en een dierenverblijf.



Begane grond









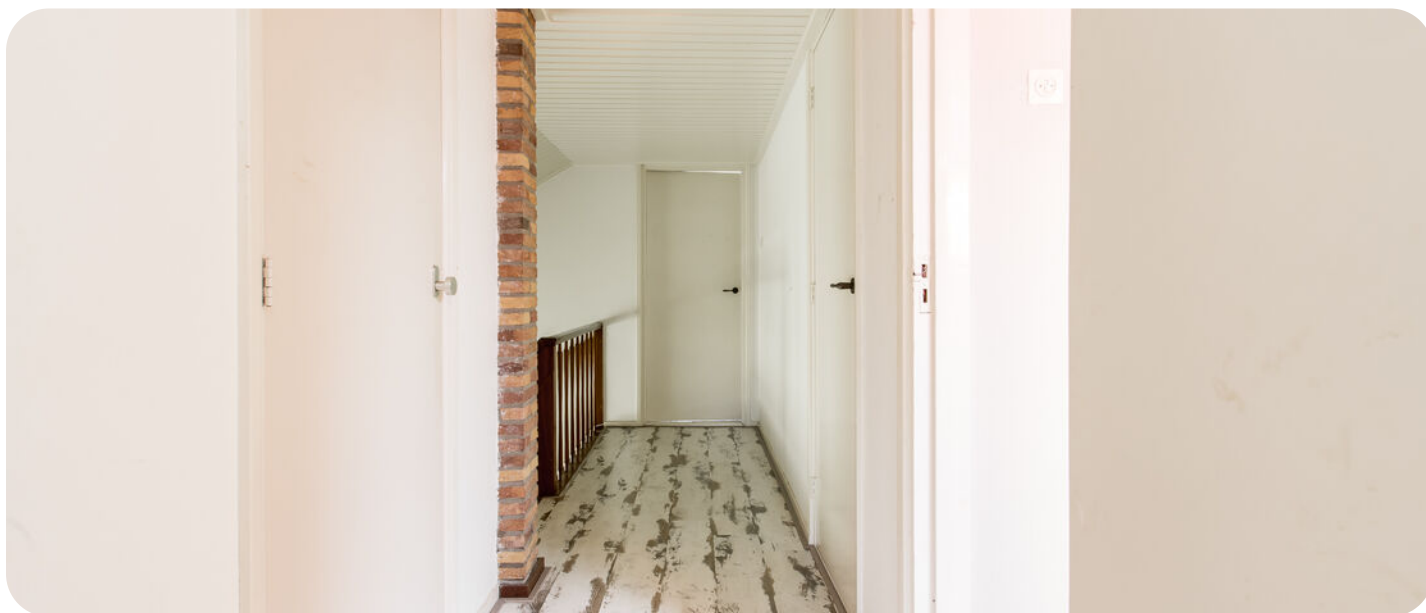








Eerste verdieping

















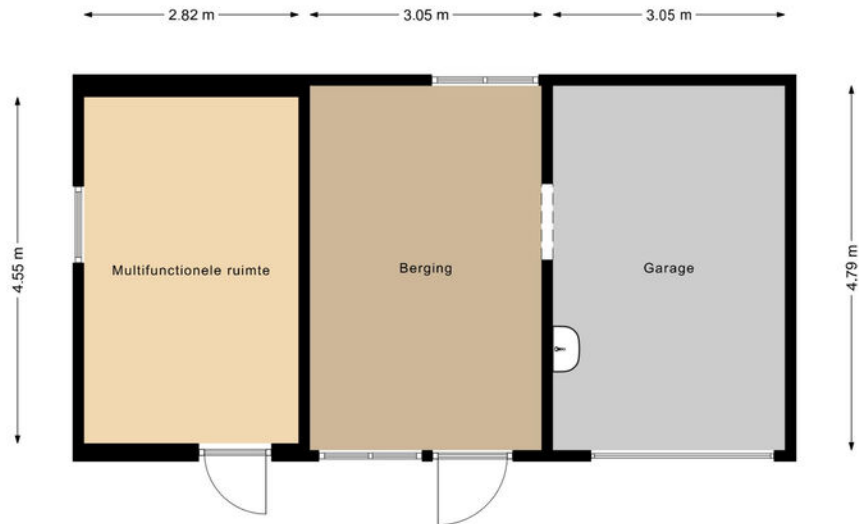
► Begane grond



▶ Eerste verdieping



► Bijgebouw

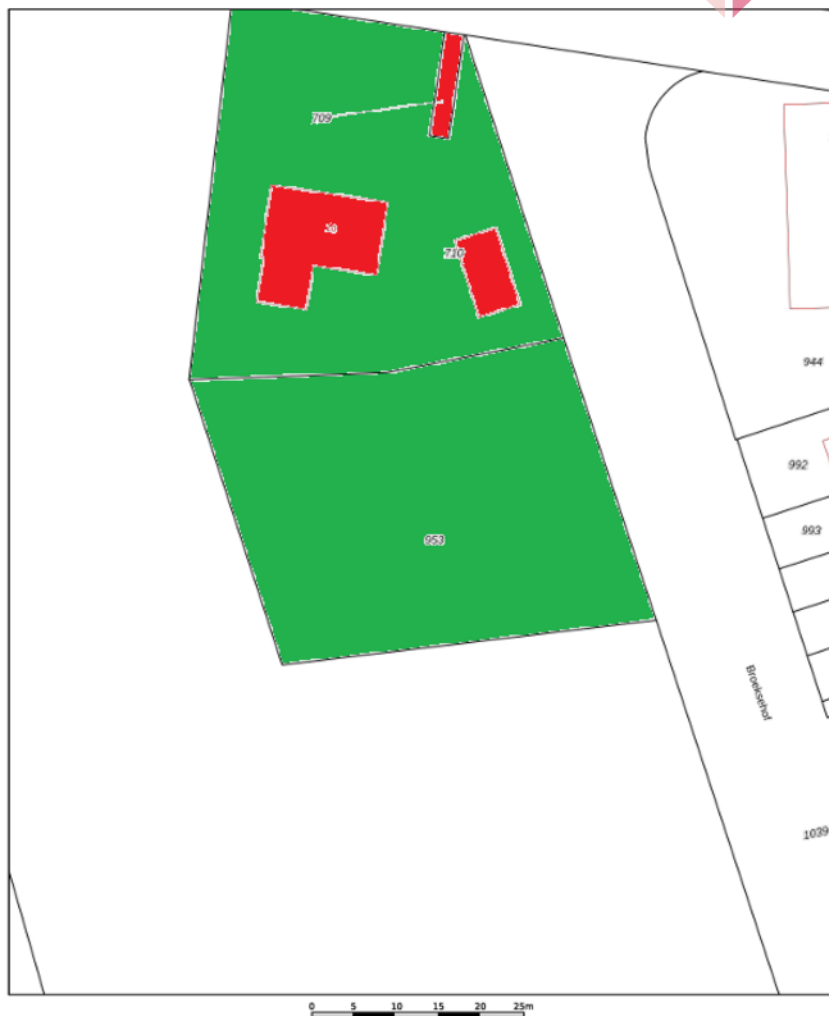



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Broeksestraat 10, Babyioniënbroek
- **Kadastrale gemeente:**
Aalburg
- **Sectie:**
A
- **Nummers:**
709, 710 en 953

Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

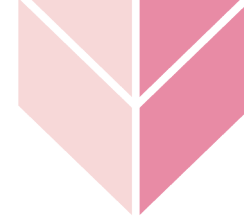


12345	Deze kaart is noodgerichte	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalburg	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 953	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensklundig uittreksel, gelieferd op 5 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Losse (hang)lampen hal		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Inrichting behandelruimte		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

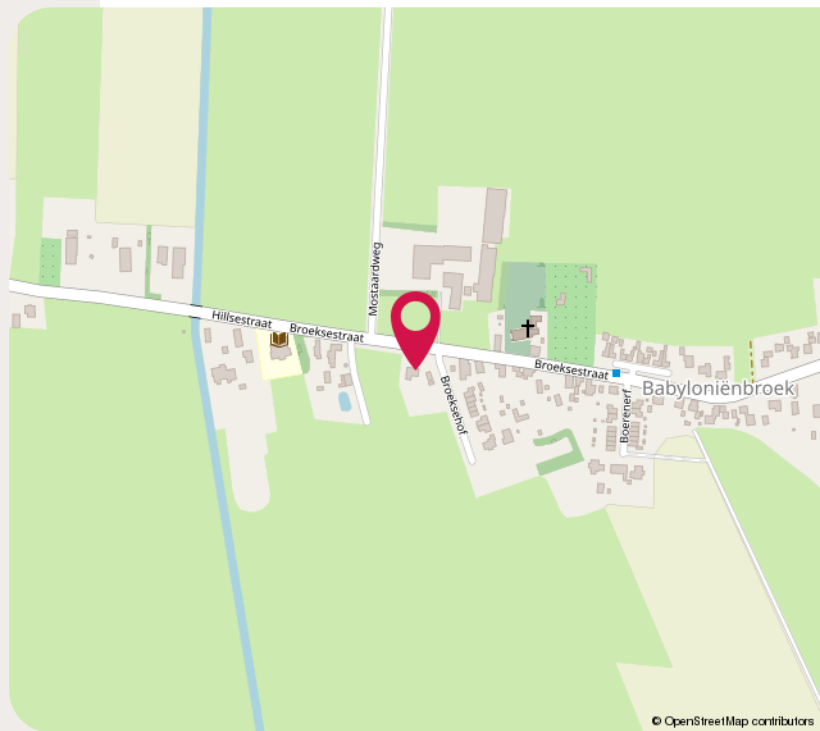


▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

▶ Wonen in Babyioniënbroek

Babyioniënbroek (450 inwoners) is een klein dorpje in de gemeente Altena met een landelijke ligging en een karakteristieke uitstraling. Je woont hier rustig en ruim met uitzicht op landerijen en sloten. Het dorp heeft een eigen visvijver (met een beetje geluk 's winters een schaatsbaan). Verder is er een openbare basisschool. Voor winkels of andere voorzieningen ga je naar Wijk en Aalburg of Dussen. Ten noorden van 'Broek' ligt het natuurgebied "Het Pompveld". De omgeving is hier perfect om te wandelen of fietsen door het polderlandschap. Met de auto ben je in ongeveer 10 minuten op de A27. Kortom, Babyioniënbroek is ideaal voor wie landelijk wil wonen met volop rust en ruimte.



Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- in het terrein ligt een gesaneerde ondergrondse olietank (KIWA-keur saneringscertificaat is beschikbaar);
- kadastraal perceelnummer 709 is belast met een zakelijk BP-recht t.b.v. de gemeente Altena voor het hebben en houden van een nutsleiding;
- voor meer informatie verwijzen wij u naar vragenlijst deel B in Move,



Meer weten? Ik help je graag!



▶ Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

