



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Prachtig rietgedekt landhuis



Broeksehof 17
Babyloniënbroek

€ 825.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen?**

Vrijstaand wonen op een unieke locatie waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Dit rietgedekte landhuis uit 2015 biedt een schitterend vrij uitzicht over de landerijen, een levensloopbestendige indeling én volop mogelijkheden voor dubbele bewoning, werken aan huis of een groot gezin.



€ 825.000,- K.K.

**Broeksehof 17,
Babyloniënbroek**



4 kamers



3 slaapkamers



2 badkamers



Bouwjaar 2015



Perceel 615m²



Woonruimte 160m²

Voordelen

- Prachtige ligging in het buitengebied
- Vrij uitzicht over de landerijen
- Sfeervolle woning
- Gezellige woonkeuken
- 3 slaapkamers en 2 badkamers (slaap- en badkamer begane grond)
- Grote inpandige garage
- Verzorgde tuin met sfeervolle overkapping

Het hele verhaal

Wonen met uitzicht, rust en ruimte in het buitengebied

Een plek waar je 's ochtends wakker wordt met uitzicht over de landerijen, waar stilte nog echt stil is en waar ieder seizoen een ander schilderij oplevert. Op deze bijzondere locatie in het buitengebied van Babyloniënbroek staat dit riante, vrijstaande en rietgedekte landhuis uit 2015. Hier woon je beschut, met volop privacy en een panoramisch uitzicht dat nooit verveelt. De woning is gebouwd in een sfeervolle landelijke stijl met fraaie gevelstenen, een robuuste eikenhouten constructie en een karakteristieke rieten kap. Een tijdloze combinatie die perfect past in het landschap en tegelijkertijd alle comfort van een moderne woning biedt. Volledig geïsoleerd, energielabel A en voorzien van 18 zonnepanelen. Binnen is de woning verrassend veelzijdig. Dankzij de royale slaapkamer en complete badkamer op de begane grond is levensloopbestendig wonen mogelijk. (een klein niveau verschilletje houdt je als senior lekker actief) Tegelijkertijd biedt de indeling uitstekende mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg of een gezin dat op zoek is naar veel leefruimte. Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een tweede complete badkamer, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft. Ook de extra grote inpandige garage maakt deze woning bijzonder veelzijdig. Of je nu droomt van een kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier of hobbyruimte; de mogelijkheden zijn er volop. De woning is uitstekend onderhouden, afgewerkt in rustige, neutrale kleurstellingen en volledig instapklaar. Rondom ligt een verzorgde tuin op een perceel van 615 m², met meerdere terrassen en volop privacy. De sfeervolle overkapping aan de zijkant vormt misschien wel de mooiste plek van het geheel. Hier geniet je tot in de late uurtjes van de rust, de ondergaande zon en het weidse uitzicht over de polder...

Wonen & koken

Bij het ontwerp van de woning is bewust gekozen om optimaal te profiteren van het uitzicht en de zonligging. Daarom bevinden de royale woonkamer en de woonkeuken zich aan de zuidzijde van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en halen het landschap als het ware naar binnen. De woonkeuken vormt het gezellige hart van het huis. De verzorgde keuken beschikt over een royaal kookeiland, veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren loop je zo de overkapping in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Of je nu rustig ontbijt met uitzicht over de weilanden of 's avonds uitgebreid dineert terwijl de zon langzaam achter de horizon verdwijnt; dit is een plek waar je graag samenkomt.

De extra ruime inpandige garage biedt volop bergruimte maar ook weer mogelijkheden voor alternatieve bestemmingen zoals kantoor, praktijkruimte, speelkamer etc.

Slapen & baden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Op de overloop is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig, evenals de technische ruimte met de cv-installatie en WTW-unit. Ook op de begane grond ontbreekt het niet aan comfort. Hier vind je een royale slaapkamer met een eigen badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Deze indeling maakt de woning ideaal voor levensloopbestendig wonen, mantelzorg of gasten die graag over een eigen slaap- en badkamer beschikken.

Buitenleven

Thuiskomen voelt hier iedere dag als een klein vakantiegevoel. Verscholen vind je via het toegangspad deze woning, waarna direct de rust en de ruimte opvallen. Rondom het huis ligt een verzorgde tuin met sierbestrating, groene borders en meerdere terrassen waar je op elk moment van de dag een fijne plek vindt. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is bovendien ideaal voor een camper, caravan of aanhanger. De absolute blikvanger bevindt zich aan de polderzijde van de woning. Onder de sfeervolle overkapping geniet je in alle rust van het buitenleven, het vrije uitzicht en de ondergaande zon. Een plek waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft.

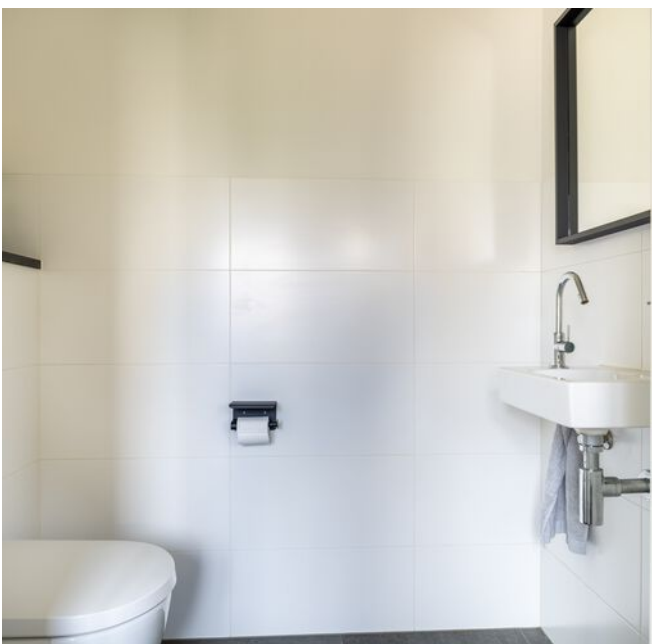
Locatie

Babyloniënbroek – alleen de naam zorgt al voor gespreksstof – is een sfeervol Brabants dorp waar rust, ruimte en natuur centraal staan. Je woont hier midden in het groen, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen richting Waalwijk, Gorinchem, Breda en de A27 uitstekend bereikbaar zijn. Het dorp beschikt onder meer over een basisschool en kent een prettige, gemoedelijke sfeer. De omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven. En het mooiste? Vanuit deze woning kijk je iedere dag uit over de uitgestrekte landerijen. Een uitzicht dat nooit verveelt.





Hal | Toilet

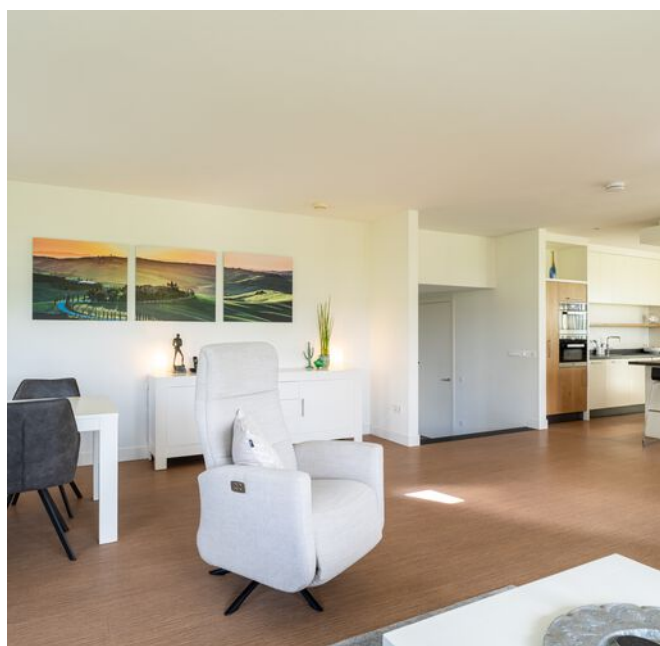




Koken











Slapen | Baden





Garage









Baden









Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 2015. De vloeren zijn van beton, de muren in spouw opgetrokken. Het zadeldak is bedekt met riet; het plat dak met kunststof. De woning is geheel geïsoleerd, energielabel A. Het geheel is goed onderhouden en verkoper heeft recent de cv + WTW unit na laten kijken waarbij de ventilator van de WTW unit is vervangen. Voor verdere details, zie vragenlijst over de woning.
- Indicatie gewenste oplevering 2-4 maanden.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.



Plattegrond | Begane grond



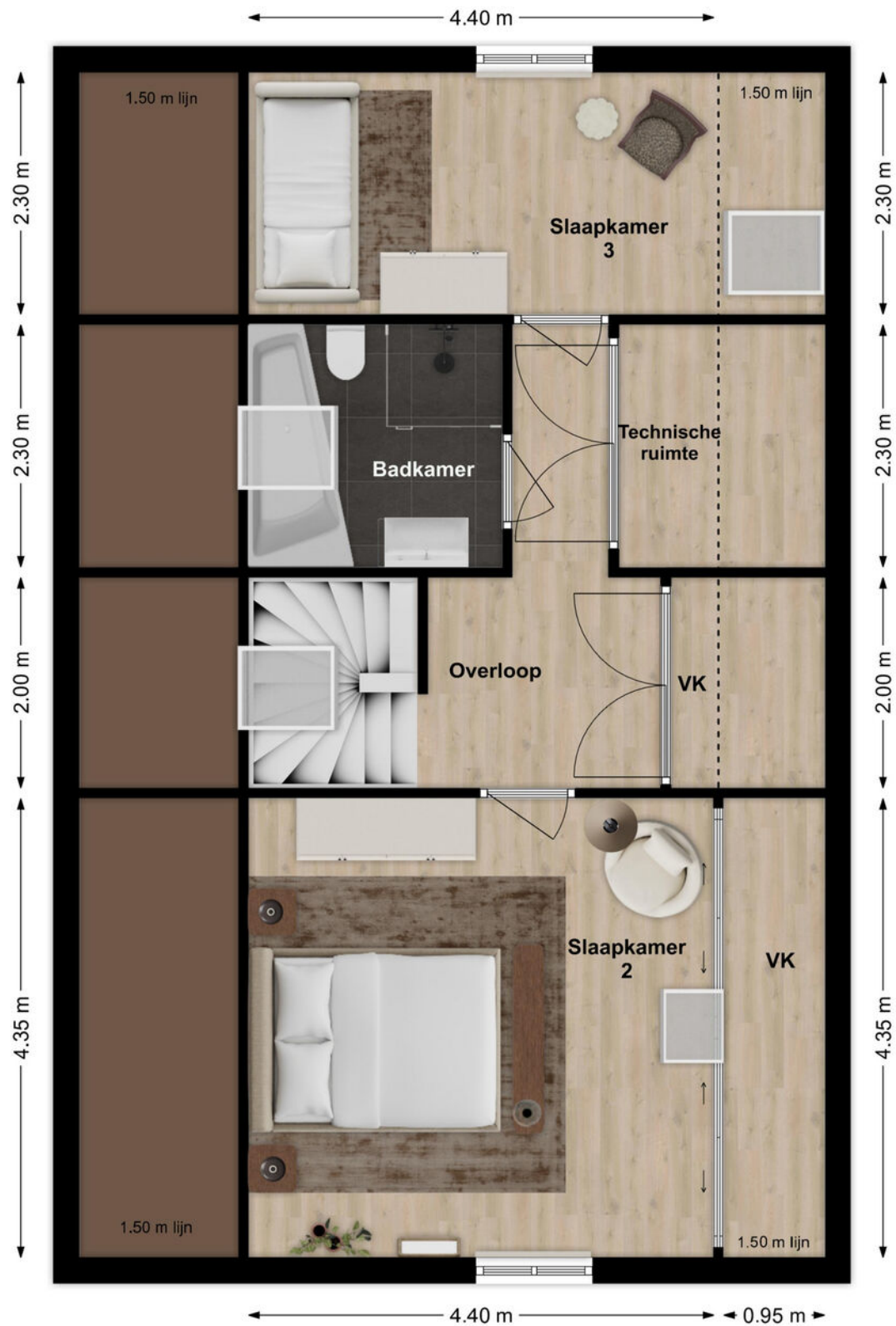


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Babylonienbroek

Broeksehof 17

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Regenton, tuinset, parasolvoet.	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige (zie aanvullende opmerkingen)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒

Broeksehof 17,
Babyloniënbroek



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Novilon vloer.	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Stoomoven en Quooker (defect)	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Plafondverlichting gehele woning.	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Broeksehof 17,
Babyloniënbroek



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Spiegels in toilet en badkamers.	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Vorraadkast onder de trap: kluis	☒	☐	☐	☐
Kapstok hal	☒	☐	☐	☐
Bijkeuken bovenkasten aan muur (tbv wm-droger)	☒	☐	☐	☐
Eettafel met 6 stoelen in keuken	☒	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Garage: stellingkast, schuifkast (schuifdeur defect), fietsophangstelsysteem (blijft achter).

De Quooker en de vaatwasser zijn in oktober 2025 gerepareerd en onderhouden. De vaatwasser heeft minder dan 50 gebruiksuren.



EnergieLabel woningen

Registratienummer
808426679

Datum registratie
19-05-2026

Geldig tot
18-05-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen			n.v.t.	
3 Daken				++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5400 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



16,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Broeksehof 17
4269VK Babyloniëbroek
BAG-ID: 0738010000006280

Detailaanduiding

Bouwjaar 2015
Compactheid 2,48
Vloeroppervlakte 188m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Kadastrale kaart

Uw referentie: Broeksehof 17



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie A

Perceel 1033

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026
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.

kadaster





Broeksehof 17

Babyloniënbroek



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Babyloniënbroek – alleen de naam zorgt al voor gespreksstof – is een sfeervol Brabants dorp waar rust, ruimte en natuur centraal staan. Je woont hier midden in het groen, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen richting Waalwijk, Gorinchem, Breda en de A27 uitstekend bereikbaar zijn. Het dorp beschikt onder meer over een basisschool en kent een prettige, gemoedelijke sfeer. De omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven. En het mooiste? Vanuit deze woning kijk je iedere dag uit over de uitgestrekte landerijen. Een uitzicht dat nooit verveelt.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Broeksehof 17
Babyloniënbroek**

€ 825.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woningpresentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena