



Vraagprijs € 900.000 K.K.

Hillsestraat 10

Babyloniënbroek

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wonen als een koning en/of koningin op ruim 1.5 hectare!

Woonoppervlakte	250m²
Perceeloppervlakte	15603m²
Inhoud	1050m³
Bouwjaar	1950
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	6
Energie label	D
Isolatievormen	dak- muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Atag, 2020

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Welkom in Babyloñiënbroek – en nee, dat is geen fantasiedorpje uit een sprookjesboek, al zou deze woning daar moeiteloos in passen. Op ruim 1,5 hectare eigen grond staat deze vrijstaande, volledig gerenoveerde woning te pronken. Oorspronkelijk gebouwd in 1950, maar sinds die tijd flink onder handen genomen: uitgebouwd, geïsoleerd, gemoderniseerd én voorzien van alle comfort die je hart begeert – inclusief een lift, sauna, zwembijver, jacuzzi, en garage waar je bijna in kunt verdwalen. Of je nu ruimte zoekt voor je gezin, je hobby's of gewoon lekker royaal wil wonen: hier kan het. En let op, iedereen wil hier blijven logeren (of voor eeuwig intrekken) dus wees gewaarschuwd!

Wonen:

Binnenkomen doe je via de ruime hal, waar je al direct merkt dat deze woning nét even anders is. Vanuit hier stap je de lichte, gezellige woonkamer in met gashaard voor sfeer en warmte, een erker met schuifpui naar de tuin voor het binnen-buiten gevoel, én een lift – ja echt! Daarnaast vind je op de begane grond een multifunctionele ruimte met dubbele tuindeuren én airco. Te gebruiken als slaapkamer, kantoor, speelkamer of praktijkruimte – de mogelijkheden zijn net zo groot als het perceel.

Koken:

Deze halfopen keuken is een heerlijke plek voor de thuishok. Met uitzicht over de tuin en uitgerust met een inductiekookplaat met wokbrander, afzuigkap, combi-oven, magnetron, vaatwasser en zelfs een airco om het hoofd koel te houden tijdens het koken. Aan opbergruimte geen gebrek en dankzij de slimme indeling kun je gemakkelijk met z'n tweeën koken zonder op elkaars tenen te staan. In de bijkeuken vind je een pantry, aansluiting voor wasmachine, cv-ketel, meterkast en extra bergruimte.

Slapen en baden:

Op de verdieping vind je vier zeer royale slaapkamers, elk met hun eigen charme en extra's. Eén slaapkamer heeft een dakkapel, balkon, dakraam, airco, bergzolder en bergruimte achter het knieschot. Een ander biedt zelfs een privéwellness met sauna, eigen toilet én een tweede badkamer met stoomcabine. Dit is slapen in stijl én wakker worden in luxe. De hoofd-badkamer is ook niet mis: bubbelbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een designradiator. Geen ochtendfile meer voor de badkamer, zelfs niet met een groot gezin. En die lift? Die brengt je moeiteloos van beneden naar boven. Handig voor zware boodschappen, wasmanden of als je een keer te diep in het glaasje hebt gekeken.

Buitenleven:

Het perceel van ruim anderhalve hectare biedt alles wat je nodig hebt om buitenmens te worden als je dat nog niet bent. Geniet van de zwembijver op een zomerse dag, de jacuzzi in het tuinhuis bij zonsondergang, of zet je tuinmeubilair op een van de vele zonnige plekjes met uitzicht op je eigen groene paradijs. De riante oprit biedt plek voor meerdere auto's, campers of een boot (of allemaal tegelijk). De geïsoleerde garage van maar liefst 14.60 x 3.26 meter is voorzien van elektra, water, verwarming én een bergzolder. Perfect voor hobbyisten, klussers of gewoon als opslag voor alles wat je nu nog in een opslagbox hebt staan.



Entree



Wonen





Voordelen

- Prachtig perceel
- Heel veel mogelijkheden
- Gezellige woonkamer met gashaard
- Woonkeuken
- Multifunctionele ruimte
- 4 ruime slaapkamers
- Privéwellness
- Heerlijke tuin met vijver







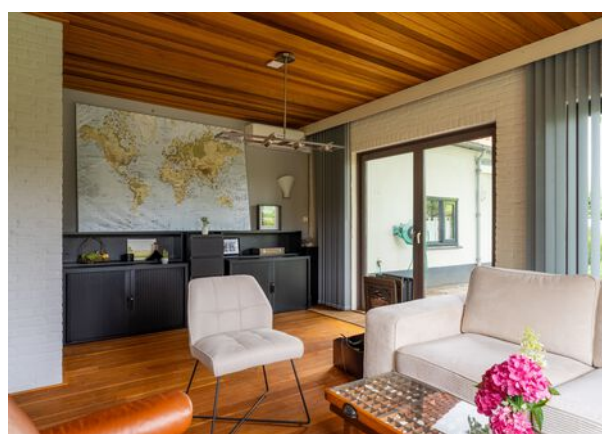
Koken



Wasruimte & Toilet



Multifunctionele ruimte



Overloop



Slapen



Baden



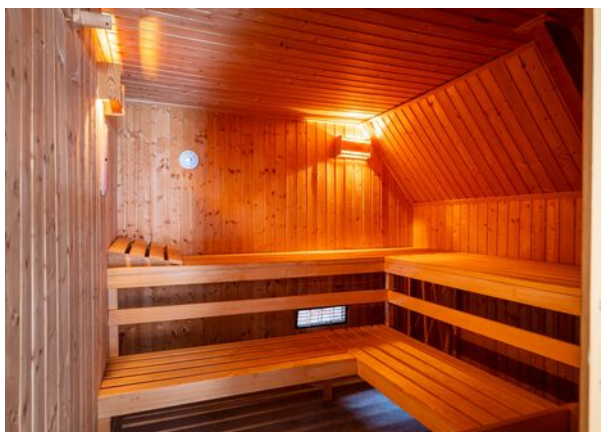


Slapen



Wellness











Buitenleven





In een **groene** omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met in spouw opgetrokken metselwerk, betonnen vloer, houten verdiepingsvloer en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een kunststof dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en bijna geheel voorzien van isolerende beglazing. Er is een Atag cv-ketel uit c.a. 2020, uitgebreide meterkast met 16 groepen, aardlekschakelaar, krachtstroom en kookgroep. Ook is er in de woning een centraal stofzuigstelsel aanwezig, is er een waterontharder en ligt er glasvezel. Verder wordt de woning mechanisch geventileerd en is de woning deels voorzien van rolluiken.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- 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 sluip 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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Aalburg

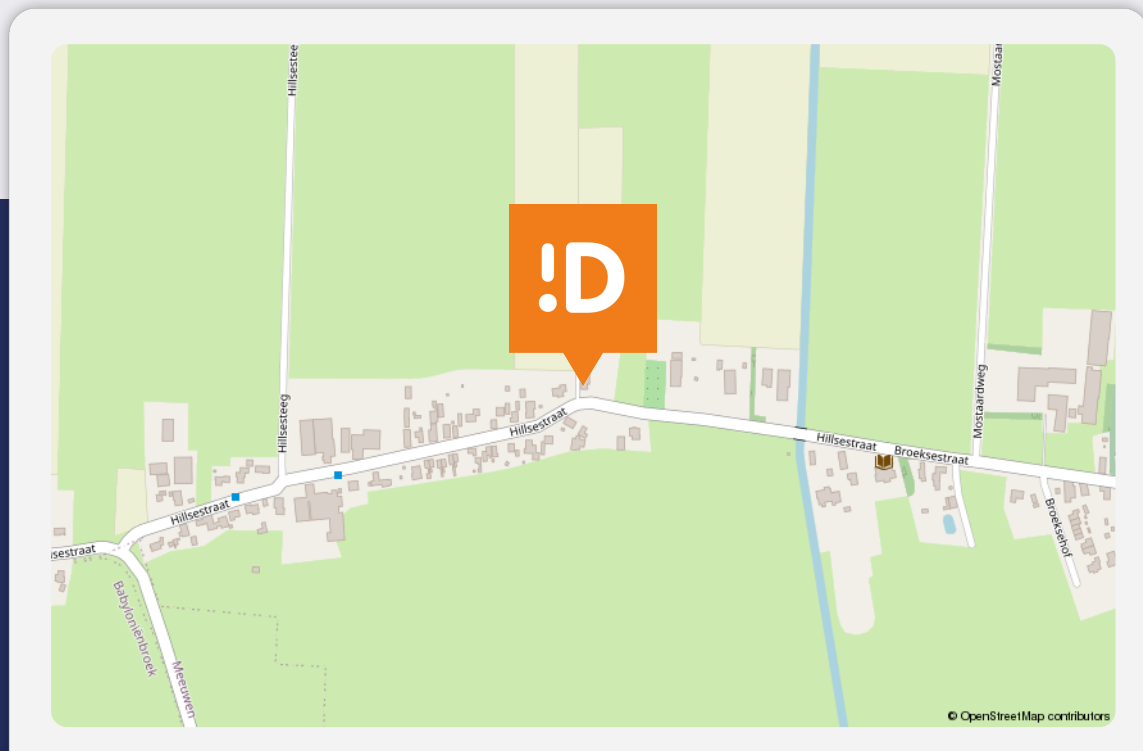
Sectie A

Perceel 628

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

Op de kaart



Hillsestraat 10

Babyloniënbroek

Over de buurt

Babyloniënbroek is klein in omvang maar groots in rust en ruimte. Een landelijk gelegen dorp met basisschool en volop natuur om je heen. Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen kun je terecht in de omliggende dorpen en dankzij de goede ontsluiting sta je verrassend snel in de grotere steden. Ideaal dus: rustig wonen, maar de stad nooit ver weg.

Plaats een bod



Bieden op Hillsestraat 10, Babylonienbroek

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hillsestraat 10, Babylonienbroek.

Hoe het werkt

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

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!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

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

Vestiging Wijk en Aalburg

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

Vestiging Sprang-Capelle

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