



Vraagprijs € 600.000 K.K.

Broeksehof 13

Babyloniënbroek

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wakker worden met weilandzicht: wonen in alle rust maar mét ruimte en comfort!

Woonoppervlakte	160m²
Perceeloppervlakte	520m²
Inhoud	680m³
Bouwjaar	2011
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Remeha, 2023

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Babyloniënbroek is een dorp waar de rust nog hoorbaar is, de lucht écht blauw lijkt en je burens nog vriendelijk zwaaien zonder bijbedoelingen. In dit landelijke pareltje staat een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning uit 2011 te schitteren. Volledig geïsoleerd, energielabel A, met glasvezel én uitzicht over de landerijen alsof je elke dag op vakantie bent. En dan die tuin! De totale kavel omvat maar liefst 520 m². Hier woon je niet alleen comfortabel, maar ook een beetje koninklijk met boerenallure.

Wonen:

Stap binnen via de nette hal waar je meteen merkt dat dit huis met zorg is bewoond. De toiletruimte is voorzien van een modern zwevend closet en een fontein die klaar zijn voor gebruik. De woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte met twee keer dubbele openslaande tuindeuren richting de tuin. In de zomer zet je alles open voor een briesje, in de winter zet je de airco op warmtestand en geniet je van de vloerverwarming die onder bijna de hele begane grond ligt. Laat die pantoffels maar in de kast!

Koken:

De open keuken is van alle gemakken voorzien. Met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser én koelkast kun je hier zonder stress een driegangendiner op tafel toveren, terwijl je door de open indeling altijd in contact blijft met je gezelschap, zelfs als je alleen maar de chips zoekt.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, waarvan er één is uitgerust met airco – ideaal tijdens zomerse nachten of als je gewoon graag in Siberische temperaturen slaapt. De overloop heeft een vaste kast (want opbergruimte kun je nooit genoeg hebben), en de badkamer is pure verwennerij. Denk aan een ligbad, inloopdouche, zwevend closet, dubbel wastafelmeubel en – jawel – vloerverwarming. Want koude tegels zijn zo 2003. De zolder is een grote open ruimte met dakraam, cv-ketel, mechanische ventilatie-unit en praktische bergkasten. Hier kun je gemakkelijk een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte creëren. Of een mancave. Of een yoga-zolder. Leef je uit.

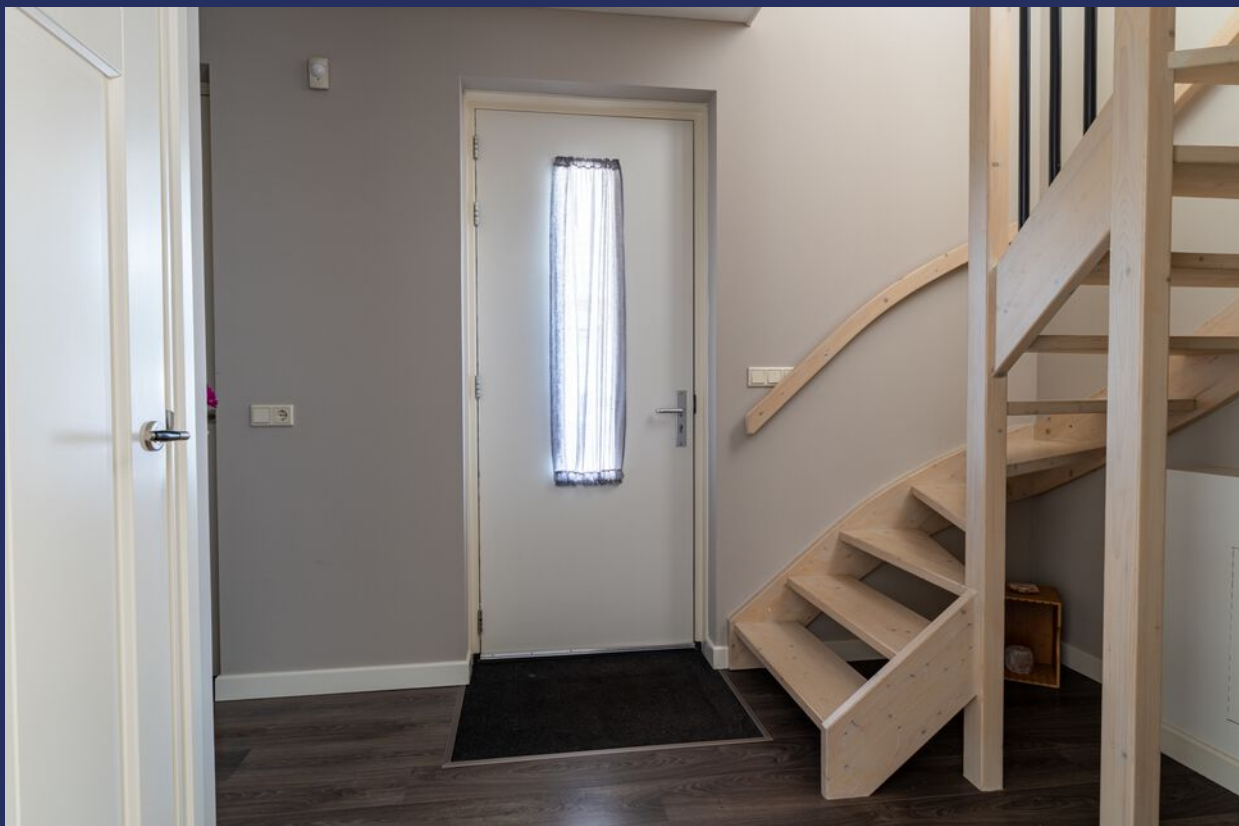
Buitenleven:

De tuin ligt op het oosten, maar is zó diep dat je de hele dag zon hebt. Begin de ochtend met een koffie in het ochtendzonnetje, verplaats met de zon mee en sluit de dag af met een goed glas wijn onder de sterrenhemel. Er zijn gezellige zitplekjes en hoekjes, er staat een handige berging van 6 m² met knusse overkapping van ruim 8 m², en je hebt een achterom om stiekem via de achterdeur naar binnen te glippen. De garage is volledig geïsoleerd, heeft water en elektra én is via de hal binnendoor bereikbaar. In de garage vind je ook de bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de tuin. En alsof dat nog niet genoeg is, heb je aan de voorzijde een royale oprit met plek voor meerdere auto's. Bezoek? Geen probleem. Caravan? Ook geen probleem.





Hal & Toilet



Koken



Wonen

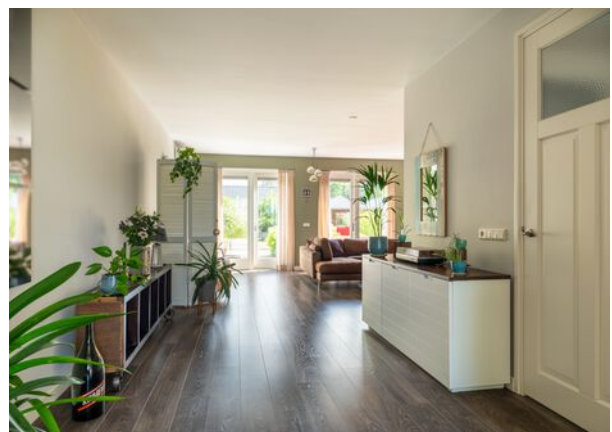
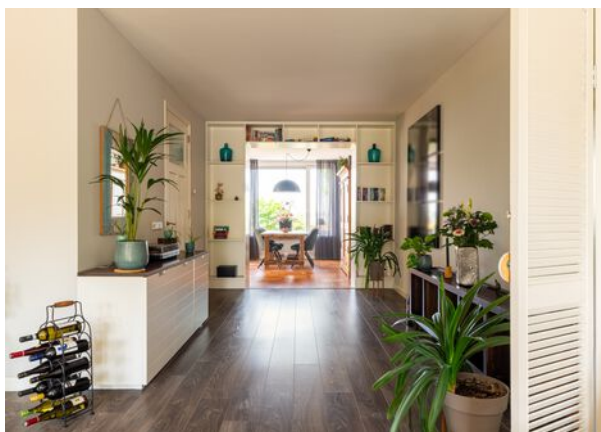




Voordelen

- Mooie en ruime woning
- Landelijk gelegen en vrij uitzicht
- Woonkeuken
- Royale woonkamer
- 3 slaapkamers en grote zolder
- Heerlijke diepe tuin met overkapping
- Energielabel A

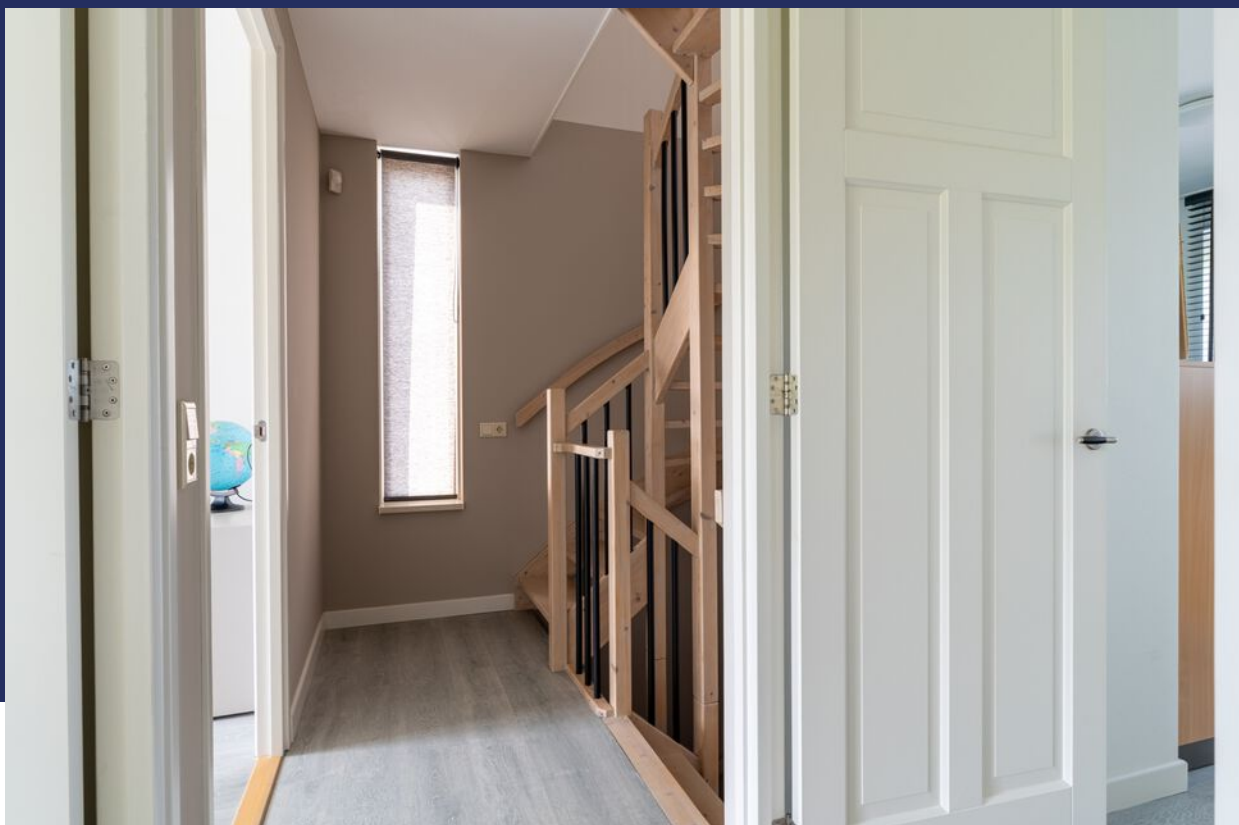
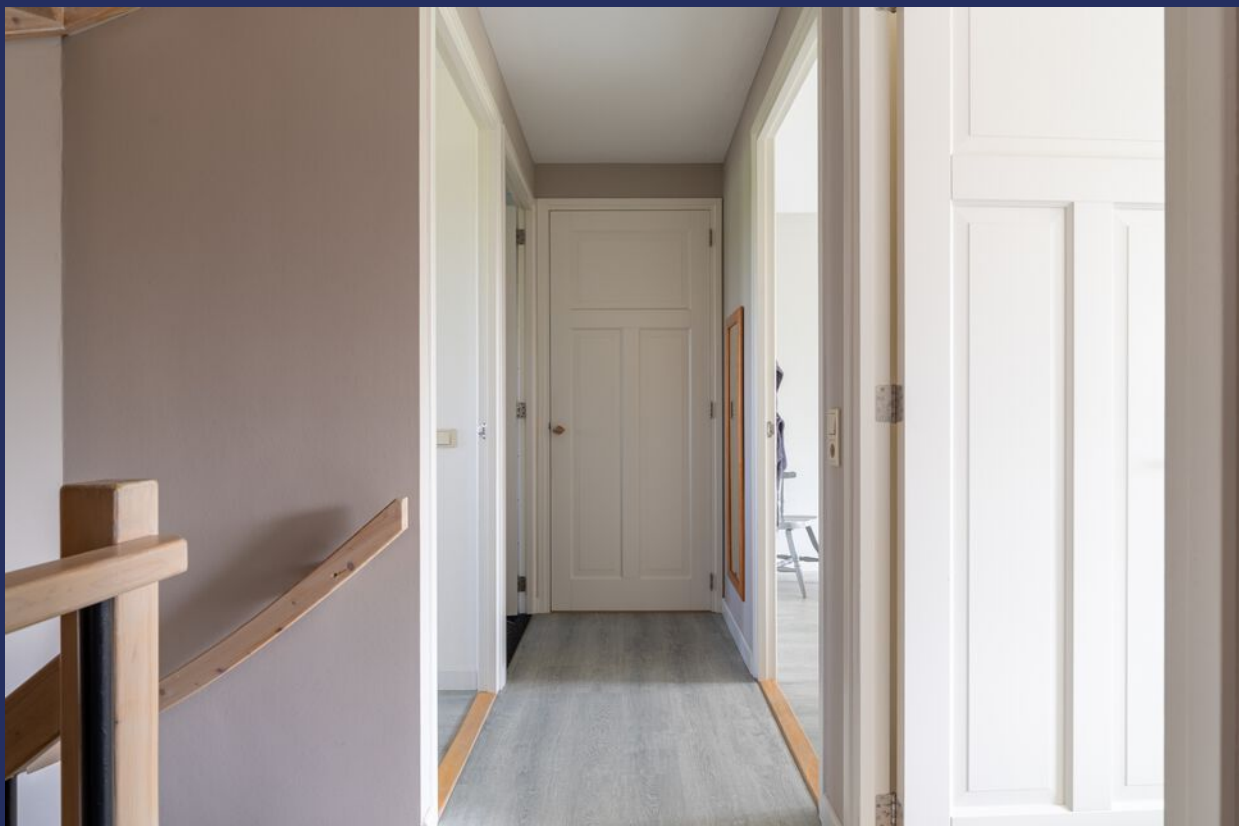




Bijkeuken



Overloop



Slapen





Baden



Zolder

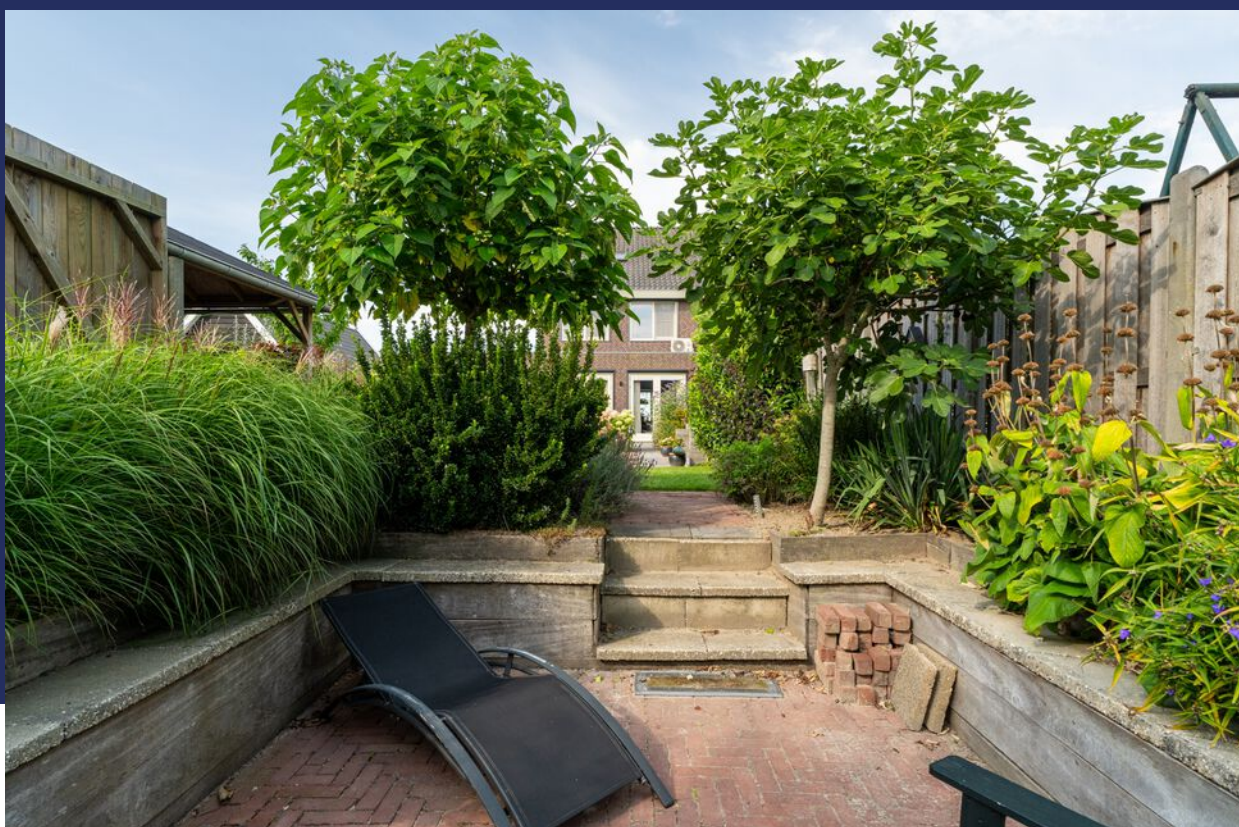


Buitenleven









Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een PVC dakbedekking. De gehele woning (ook de garage) is geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. De berging is opgebouwd uit een houtconstructie en is voorzien van elektra. Het energielabel is A en het huis is bijna volledig voorzien van screens en rolluiken. Er is een Remeha cv-ketel uit 2023 en de meterkast heeft 10 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Indicatie gewenste oplevering december 2025.
- 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



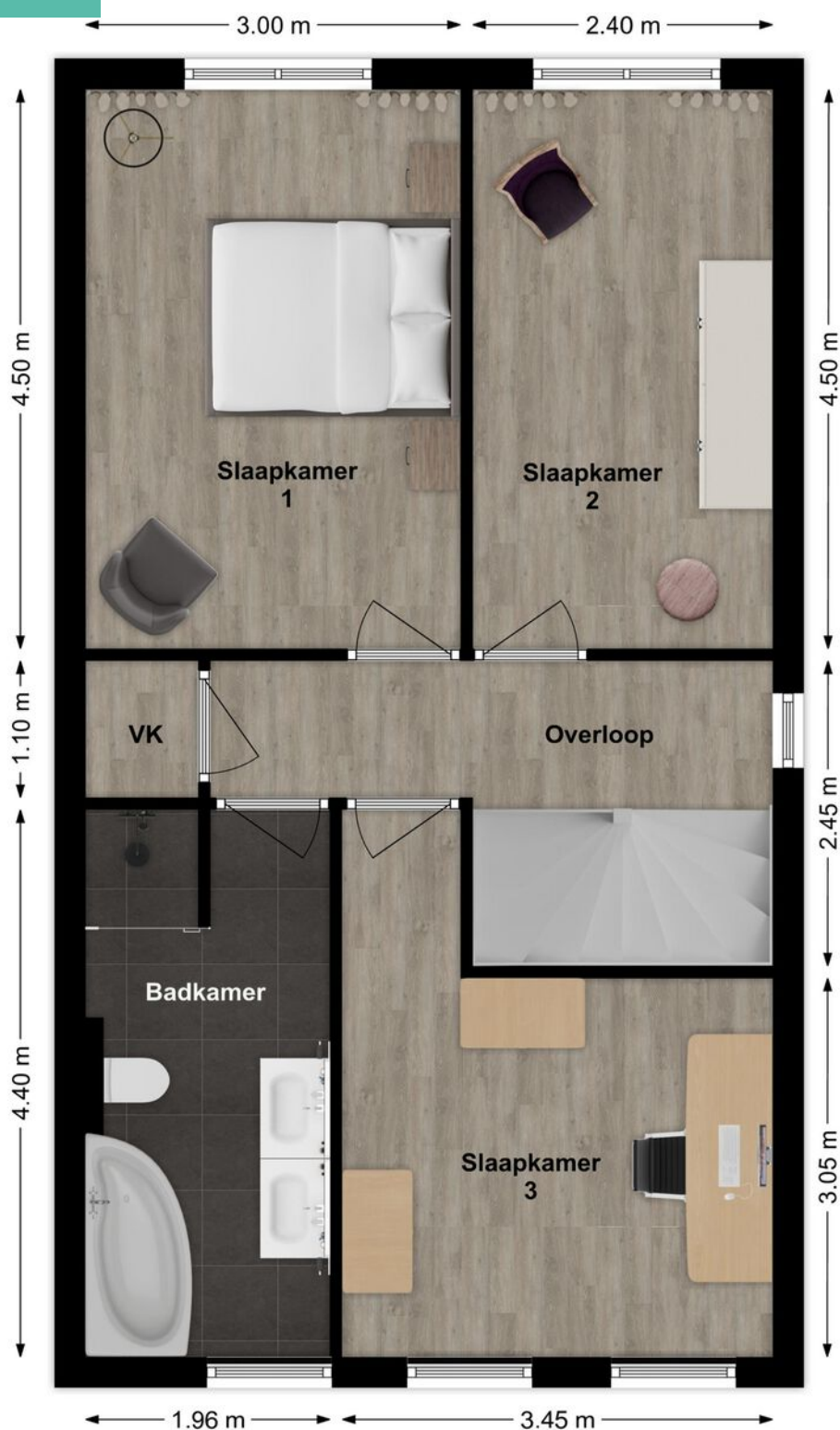
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Broeksehof 13, Babyloniëbroek

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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond + 1e etage	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond + 1e etage	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond + 1e etage	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e + 2e etage	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐

Broeksehof 13, Babyloniëbroek

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: alle				
Overige:	☐	☐	☐	☐
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 gaat mee	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken keuken/kamer	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Broeksehof 13, 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	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Vlaggenmast betreft vlaggenstokhouder.
Losse kast(en) gaan mee m.u.v. de schuifdeurkast op zolder.
Droogmolen blijft achter.

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
524645127

Datum registratie
11-07-2025

Geldig tot
11-07-2035

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	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

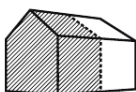
Broeksehof 13
4269VK Babylonienbroek
BAG-ID: 0738010000005461

Detailaanduiding

Bouwjaar 2011
Compactheid 1,68
Vloeroppervlakte 162m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

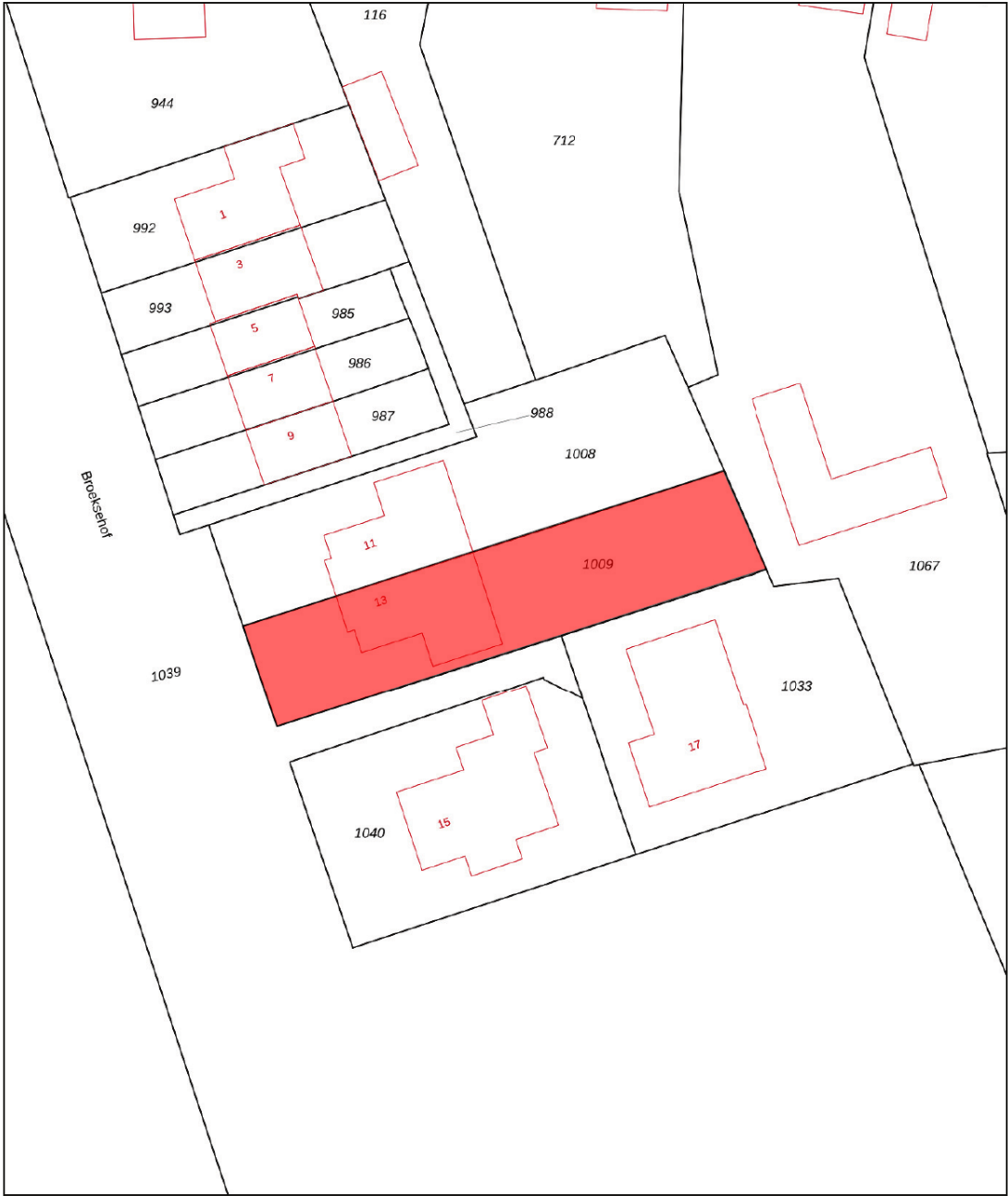


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie A

Perceel 1009

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



Broeksehof 13

Babyloniënbroek

Over de buurt

Babyloniënbroek – alleen de naam al is een gespreksonderwerp op verjaardagen – is een charmant dorp midden in het groen. Hier geniet je van landelijke rust, maar met de voorzieningen van grotere dorpen en steden op korte rijafstand. Kindvriendelijk, voorzien van een basisschool, ruim opgezet en omgeven door natuur. Vanuit je woning kijk je vrij uit over de uitgestrekte landerijen. En geloof ons: dat verveelt nooit.

Plaats een bod



Bieden op Broeksehof 13, Babylonienbroek

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Broeksehof 13, 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