



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Riante woonboerderij
met uitgebreide
mogelijkheden

Babyloniënbroek
Broeksestraat 74

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Babyloniënbroek



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Babyloniënbroek

Broeksestraat 74

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Riante woonboerderij met uitgebreide mogelijkheden

De feeëriekke uitstraling van deze woonboerderij komt helemaal tot zijn recht in het open polderlandschap tussen Gorinchem en Den Bosch. Omhuld door enkele bomen is dit huis uit 1926 een veilige haven. Het vrije gevoel van de weidse omgeving weerspiegelt zich in het interieur van de woonboerderij. Het daglicht valt prachtig binnen door de hoge ramen aan alle kanten van de riante living. De halfronde boog, die de doorgang naar de opkamer markeert, versterkt het open karakter van de woonkamer. Het knisperende vuur in de houtkachel zorgt voor warmte in het riante vertrek. Sfeerverhogend zijn ook de authentieke elementen zoals de hoge plafonds, de bedstee in de opkamer en de schouw in de kamer naast de woonkeuken. Daarnaast biedt deze woonboerderij uitgebreide mogelijkheden om al uw wensen te ontplooien. Het achterhuis met zolder is te gebruiken als garage, opslag of hobbyruimte. De verdieping heeft vijf slaapkamers, waarvan er één een speelse indeling met een split level heeft. Een ideale speelkamer voor de kinderen. Ook de tuin rondom is een waar speelparadijs. Er staan fruitbomen en in de veranda met houtkachel is het genieten van alle seizoenen.

Nabuurschap

Vrij wonen in de open polder met de warmte van een nabuurschap. Ter vervanging van de grote agrarische gebouwen komen er achter het perceel vier vrijstaande huizen. Zo ontstaat met de bestaande huizen bij de kruising een prettig 'wijkje'. Bovendien is er geen gasverbruik op deze woonboerderij dankzij de pelletkachel en zonnecollectoren. Kortom, een toekomstbestendige woning met volop kansen om de ruimte geheel naar uw wens in te vullen en/of wonen en werken te combineren.

*Vrij wonen in
de open polder*

Land van Maas en Waal

Babyloniënbroek ligt in het land van Maas en Waal. Er is een basisschool, die ligt op slechts vijf minuten fietsafstand. De A27 en de A59 bevinden zich op zo'n tien autominuten, waardoor de steden Breda, Den Bosch en Gorinchem in een half uur bereikbaar zijn.





Babyloniëbroek

In het open polderlandschap tussen Gorinchem en Den Bosch ligt Babyloniëbroek. Dit karakteristieke lintdorp met 465 inwoners behoort tot de gemeente Altena. Het lint strekt zich uit langs de Broeksestraat die overgaat in de Hillsestraat. Er zijn vijf rijksmonumenten, waaronder de kerk en enkele boerderijen.

Het dorp wordt ook wel kortweg Broek genoemd. De bijzondere toevoeging Babylonië vindt zijn oorsprong omstreeks de achtste en negende eeuw. De monniken die er kwamen om het christendom te verspreiden, troffen een bevolking met een spreekwoordelijke Babylonische barbaarsheid. Daarom noemden zij hun uithof Villa Babylonia.

Natte Natuurparel

In Babyloniëbroek is een basisschool. In het nabijgelegen Genderen bevindt zich een supermarkt. Aan de oostkant van het dorp is een visvijver, die in de winter wordt gebruikt als ijsbaan. Ten noorden bevindt zich het Natura2000-gebied Pompveld. Deze Natte Natuurparel; een gebied waarin de natuur sterk afhankelijk is van het waterpeil, is het thuis van vissen zoals de bittervoorn en grote en kleine modderkruiper.

*Karakteristiek lintdorp
in het land van
Heusden en Altena*

Loonse en Drunense duinen

Ook in de omgeving van Babyloniëbroek zijn er tal van recreatiemogelijkheden. Wandelen, fietsen, mountainbiken of paardrijden in de Loonse en Drunense duinen, waterrecreatie op en om de Afdammede Maas. De geschiedenis van de streek leeft nog altijd voort in de vestingsteden Woudrichem en Heusden. En voor een sprookjesachtige dag is de Efteling in de buurt.

Babyloniëbroek heeft een goede ontsluiting. De A27 en de A59 bevinden zich op zo'n tien autominuten. De bourgondische steden Breda en Den Bosch en het historische Gorinchem zijn in een half uur bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1926
Ligging	In het polderlandschap tussen Gorinchem en Den Bosch.
Bereikbaarheid	Babyloniënbroek ligt op zo'n tien minuten rijden van de A27 en A59. Gorinchem, Den Bosch en Breda zijn in een half uur bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	201 m ²
- overige in pandige ruimte	95 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud	1.381 m ³
Perceeloppervlakte	1.464 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Een riante woonboerderij met uitgebreide mogelijkheden;• Een grote deel als garage, opslag of hobbyruimte;• Geen gasverbruik dankzij de pelletkachel;• Fraai gesitueerd in een nabuurschap in het polderlandschap tussen Gorinchem en Den Bosch;• Op fietsafstand van voorzieningen.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, badkamer, kamer, woonkeuken, woonkamer en deel.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop en vijf slaapkamers.
Tuin	Erf, carport, veranda en tuin rondom.



Indeling

Begane grond

Entree

De entree is bereikbaar via het looppad vanaf de Broeksestraat. De open trap naar de verdieping geeft de hal een ruimtelijk accent.

Toilet

Met staand closet en fonteintje.



Badkamer

Met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met dubbele spoelbak en een witgoedaansluiting. Het staande closet is op natuurlijke wijze door te spoelen met regenwater.





Kamer

Sfeervolle, centrale kamer met schouw en toegang tot de kelder. Naar wens in te richten als eet-, speel- of werkkamer.

Kelder

Kelder met stahoogte.



Woonkeuken

De openslaande deuren met roedeverdeling geven de keuken een landelijke sfeer. De L-vormige opstelling is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en spoelbak. De woonkeuken is toegankelijk vanaf het erf aan de Oude Weidesteeg.





Woonkamer

Het daglicht valt prachtig binnen door de hoge ramen aan alle zijden van de woonkamer. Het vrije gevoel wordt versterkt door de halfronde boog die de doorgang naar de opkamer markeert. De bedstee in de opkamer is er nog, thans in gebruik als kast. De fraaie, houten vloer en de plafondbalken zorgen voor een warme sfeer. De houtkachel maakt het vertrek behaaglijk warm. De meterkast bevindt zich in de woonkamer.









Deel

Royaal achterhuis te gebruiken als garage, opslag of hobbyruimte. De deel is voorzien van openslaande deuren, een loopdeur, een pelletkachel met buffervat (800 liter) en een grote zolder.



Eerste verdieping

Overloop

Met vaste kasten en een dakraam.

Vijf slaapkamers

Vijf slaapkamers met verschillende afmetingen en vormen. Drie van de vijf slaapkamers zijn voorzien van een dakraam. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een speelse split level-indeling.













Buiten

Erf

Op het erf is parkeergelegenheid voor enkele auto's. Ook is er een carport.

Tuin

De tuin rondom is een fraaie omlijsting van de woonboerderij. Het perkje dat een halve cirkel om de woning vormt, doet het gazon met diverse bomen prachtig uitkomen. De tuin biedt veel ruimte om naar hartenlust te tuinieren. Er staan diverse fruitbomen en er is een kleine weide om dieren te houden.

Veranda

Barbecueën, genieten van lange zomeravonden of de wisselingen van de seizoenen. Op deze royale veranda met houtkachel zit u er heerlijk bij.











Bewoners vertellen

De naam van ons huis is 'Buut Vrij' en dat is niet voor niks! Hier voelt u zich helemaal vrij en bevrijd van al de drukte in de maatschappij! Het huis is gigantisch ruim, zonnig en rondom vrij. Er zijn mogelijkheden in overvloed om bijvoorbeeld een praktijk aan huis, een yoga/meditatie- ruimte, B&B of guesthouse in het achterhuis te realiseren. De woning leent zich bij uitstek goed voor mensen die doe-het-zelver zijn en graag sustainable living naleven. Zonneboilerpanelen verwarmen het water en met behulp van een regenvat spoelt één toilet door. De allesbrander verwarmt de woonkamer behaaglijk warm in de winter.

In de tuin groeien fruitbomen en er is een weide om dieren te houden. Het is ook mogelijk om een moestuin aan te leggen om je eigen groente te kweken. Kinderen kunnen zich hier helemaal uitleven en hebben plenty ruimte om binnen of buiten te ravotten! Het uitzicht is helemaal vrij. Hierdoor is het dubbel genieten. Zonsopkomst in het oosten en zonsondergang in het

westen. Zomers is het heerlijk op de ruime veranda. In de avond kunt u er lekker barbecueën en romantisch bij het haardvuur zitten. Babyloniëbroek is een prachtig dorp met mooie huizen, weidse uitzichten en een lagere school. In de directe omgeving is veel te doen. De Maas heeft diverse stranden en biedt vaar- en recreatiemogelijkheden. In de Loonse en Drunense duinen kunt u wandelen, fietsen, mountainbiken of paardrijden. Slot Loevestein, kasteel Dussen en vestingsteden Woudrichem en Heusden zijn in de buurt. Hier vindt u volop vermaak en leuke restaurants en terrassen. Ook het pretpark de Efteling is dichtbij. Den Bosch en Breda liggen op 30 minuten met de auto en Schiphol Amsterdam is 1 uur rijden.

Ons gezin heeft hier 23 jaar met heel veel plezier gewoond! Nu de kinderen uitgevlogen zijn, is het tijd om een kleiner plekje te zoeken en het stokje over te dragen aan een nieuw, jong en energiek gezin.



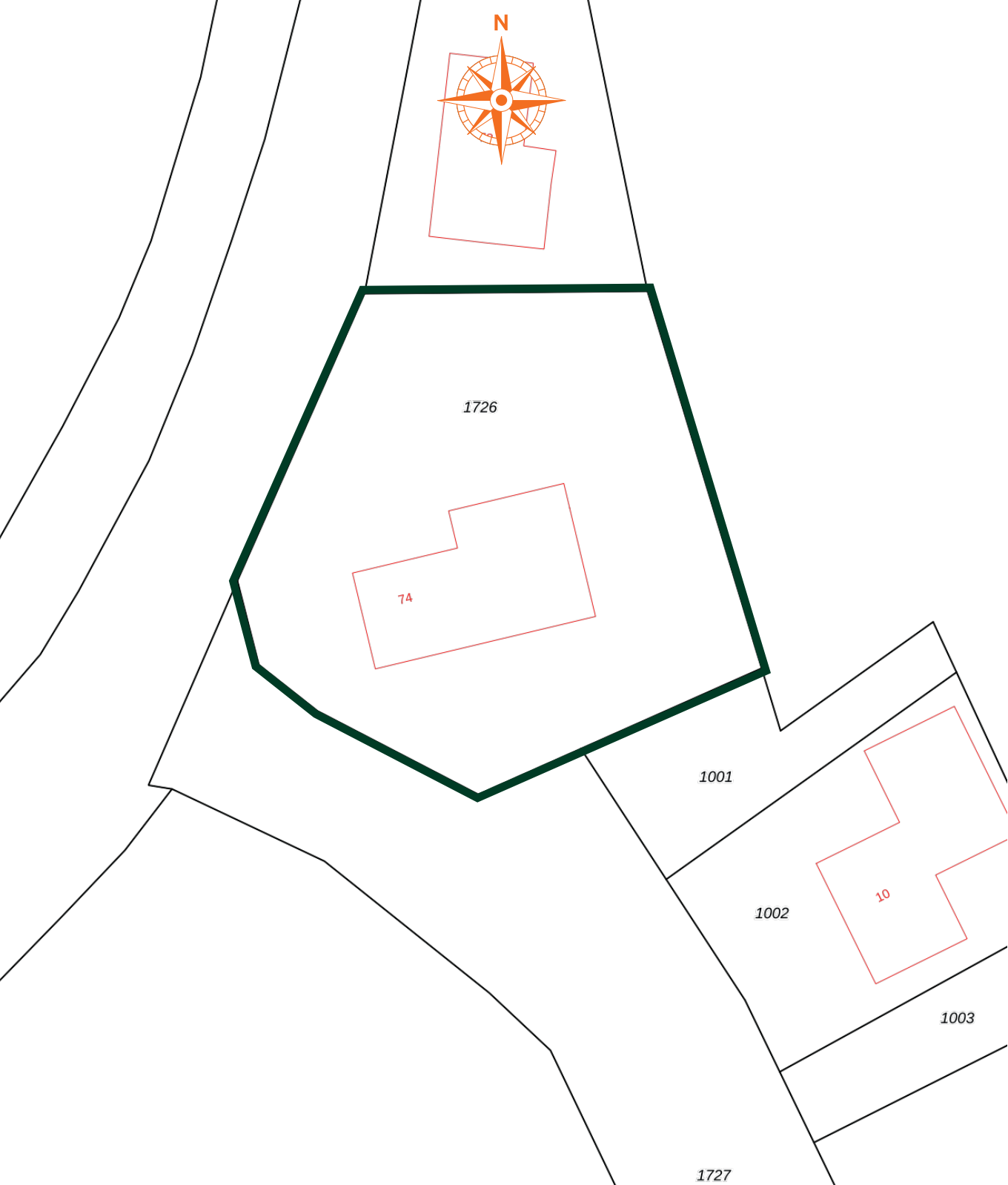
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels hout en deels beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels in het voorhuis zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is gedekt met Tuile du Nord pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De grotendeels kunststof kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met HR-glas.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een pelletkachel (Domusa teknik bioclass 35 HM, 2019) en zonnecollectoren. De keuken, hal en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een 1.000 liter regenvat met pomp voor het toilet in de badkamer.
Isolatie	Het voorhuis is geïsoleerd, het achterhuis niet.
Energie-label	...
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1926 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een redelijke bouwkundige staat en redelijke staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op water, elektra, riolering en glasvezel.

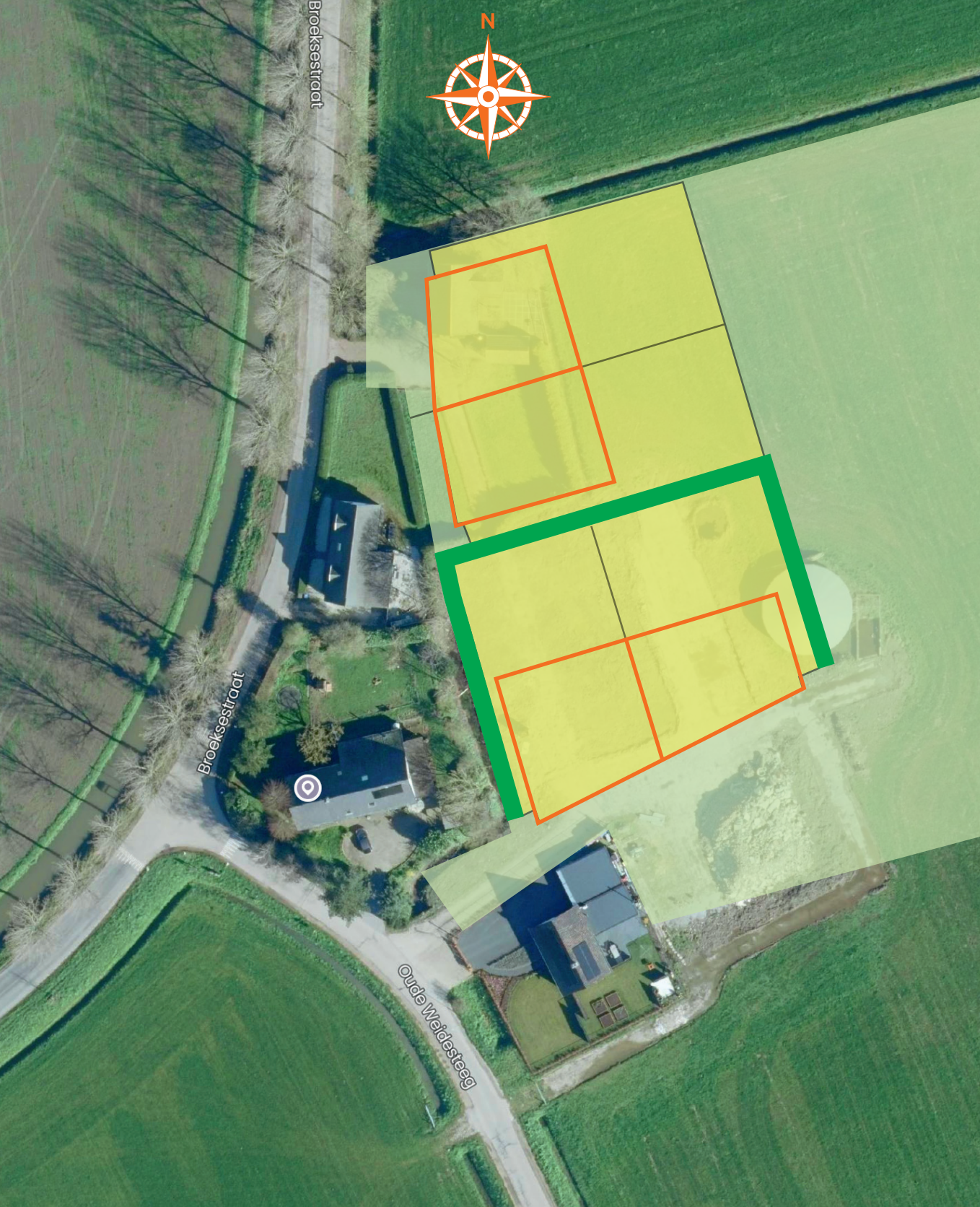


Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie C., nummer 1726, groot 1.464 m².



Impressie nieuwe kavels



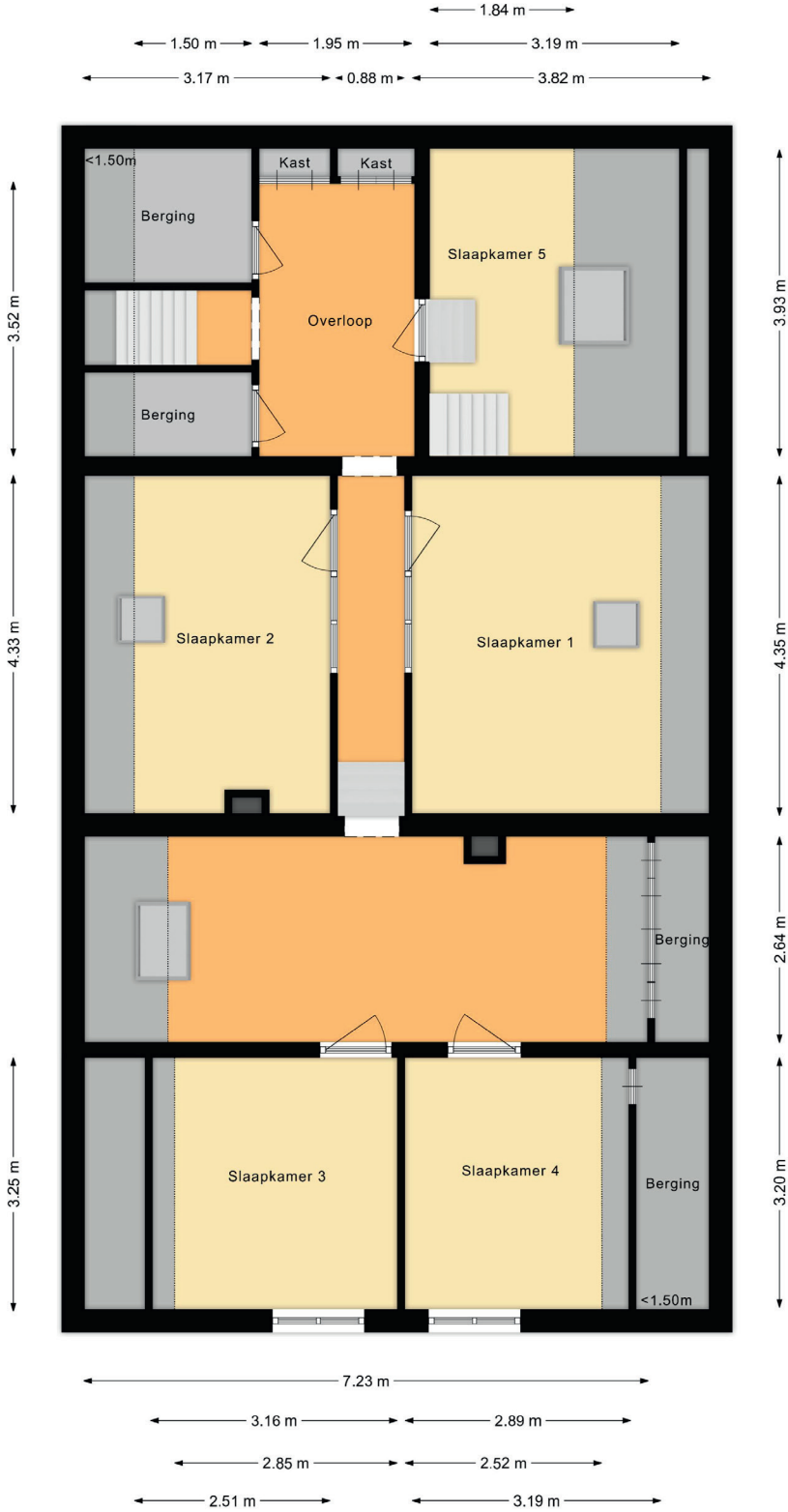
Plattegronden

Begane grond



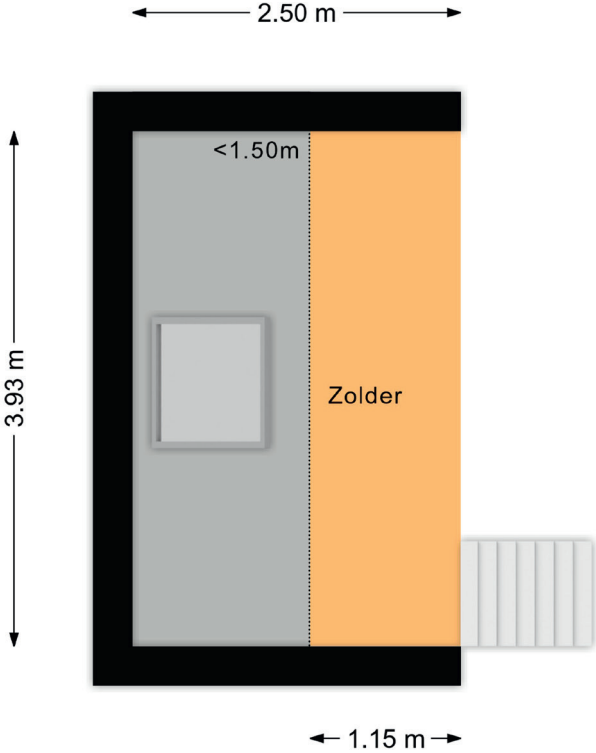
Plattegronden

Eerste verdieping



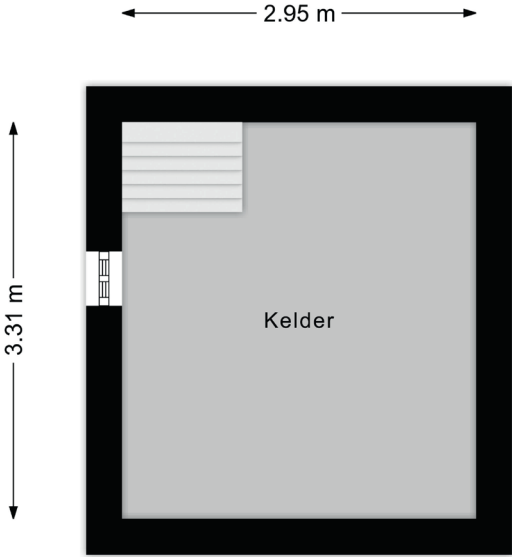
Plattegronden

Tussenvloer



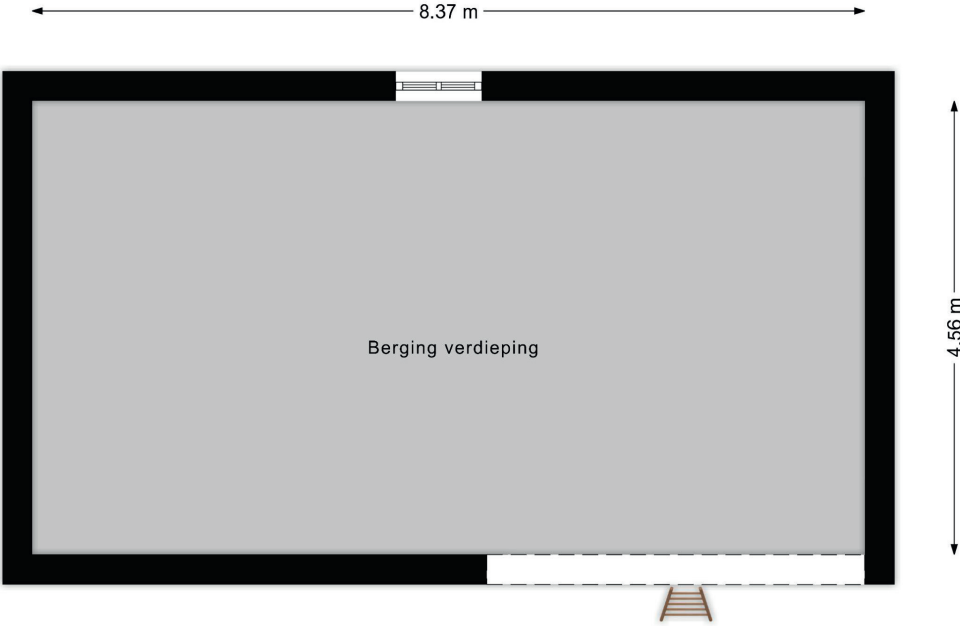
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Berging



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, tel. 0183 51 61 00, e-mail info@gemeentealtena.nl, www.gemeentealtena.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01