



BROEKSESTRAAT 26
BABYLONIENBROEK
Vraagprijs € 595.000 K.K.

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1929
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	832 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m ²
Inhoud	529 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Open ligging Vrij uitzicht
---------	-------------------------------

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden

KENMERKEN

Staat	Goed onderhouden
-------	------------------

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
----------	-------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2014
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	--

Heeft airco	Ja
-------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Broeksestraat 26 in het landelijke Babyloñiëbroek – of gewoon 'Broek', zoals de locals zeggen. Deze sfeervolle vrijstaande woning uit 1929 combineert karakter met rust en biedt met 140 m² woonoppervlakte én een perceel van maar liefst 832 m² een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte. Tevens is de woning voorzien van 4 slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en een heerlijke leefkeuken. Wie op zoek is naar rust, ruimte en privacy voelt zich hier direct thuis.

Aan de voorzijde bevinden zich een ruime hal en een sfeervolle en gezellige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht hier prachtig naar binnen, wat de ruimte een warme en uitnodigende sfeer geeft. De gezellige haard maakt het plaatje compleet: ideaal voor lange avonden met familie en vrienden. Naast de woonkamer bevindt zich de leefkeuken en is het kloppend hart van het huis. Deze royale L-keuken (bouwjaar 2020) is ruim, praktisch en voorzien van alle gemakken, waaronder een vaatwasser en een Quooker. Vanuit hier bereik je zowel de slaap-/werkkamer op de begane grond als de werkruimte en badkamer aan de achterzijde.

De slaap-/werkkamer op de begane grond maakt de woning extra flexibel. Gebruik je hem als slaapkamer op de begane grond, als kantoor aan huis, als logeerkamer of misschien als hobbyruimte? Alles kan. Aan de achterzijde vind je bovendien een ruime werkruimte met badkamer en separaat toilet. Tevens is deze ruimte voorzien van een tegelvloer en airconditioning. Ideaal voor wie (in de toekomst) gelijkvloers wil wonen of voor mensen die thuis werken en/of klanten ontvangen.

De drie slaapkamers op eerste verdieping zijn allen ruim bemeten en bieden genoeg ruimte voor een compleet gezin. Met 14, 12 en 10 vierkante meter woonoppervlakte zijn alle slaapkamers geschikt voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. De overloop is bovendien voorzien van extra leef/zitruimte en de verdieping voelt daardoor ruim aan.

Een extra reden waarom Broeksestraat 26 in de smaak zal vallen? De buitenruimte! Het perceel biedt met 832 vierkante meter perceeloppervlakte ongekend veel mogelijkheden. De woning is voorzien van een royale oprit. Ideaal voor 3 auto's of een zzp'er die graag een werkbus met aanhanger mee naar huis neemt. Aan de achterzijde bevinden zich een groot terras, een gezellige veranda, meerdere zitplekken én twee grote grasvelden die je volledig naar eigen wens kunt invullen. Een voetbalveldje? Een moestuin? Een speelplek? Het kan hier allemaal. Bovendien geniet je achter van enorm veel privacy, wat de tuin een gevoel van rust en openheid geeft wat je niet snel zult vergeten.

De woning is de afgelopen jaren grondig aangepakt: de buitenzijde is volledig gestript, opnieuw opgebouwd, geïsoleerd en voorzien van nieuwe kozijnen. Voorheen was de woning voorzien van energielabel G, welke de huidige bewoners hebben omgezet naar energielabel C. Met het huidige energielabel C, een totaal van 9 zonnepanelen, gevelisolatie, vloerverwarming, nieuwe dakpannen en kunststof kozijnen met HR++ dubbelglas is deze woning klaar voor de toekomst.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning
- Bouwjaar 1929
- 140 m² woonoppervlakte
- 832 m² perceel
- Achtertuin gelegen op het zuiden
- 4 slaapkamers
- Prettige leefkeuken en een sfeervolle woonkamer
- Oprit voor 3 auto's
- Voorzien van 9 zonnepanelen en vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Landelijk gelegen tussen Gorinchem en Waalwijk
- Op 50 meter van openbaar vervoer
- Op 10 minuten afstand van opritten snelwegen A27 en A59

De informatie betreffende deze woning is door ons en onze partners zorgvuldig samengesteld. De door ons opgegeven informatie is slechts informatief van aard en aan deze ingevoerde teksten en gegevens zijn geen rechten te ontleen.

















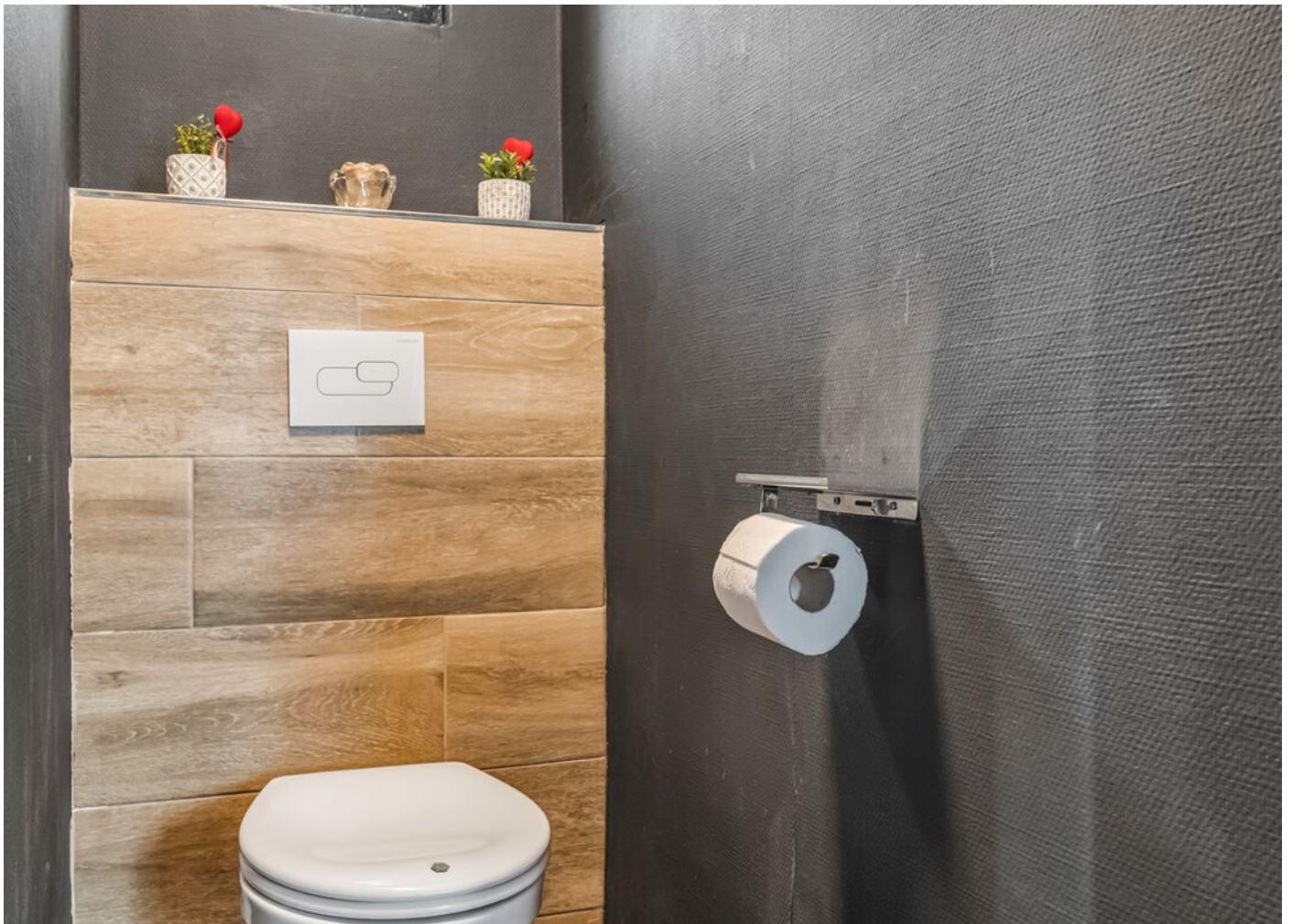
























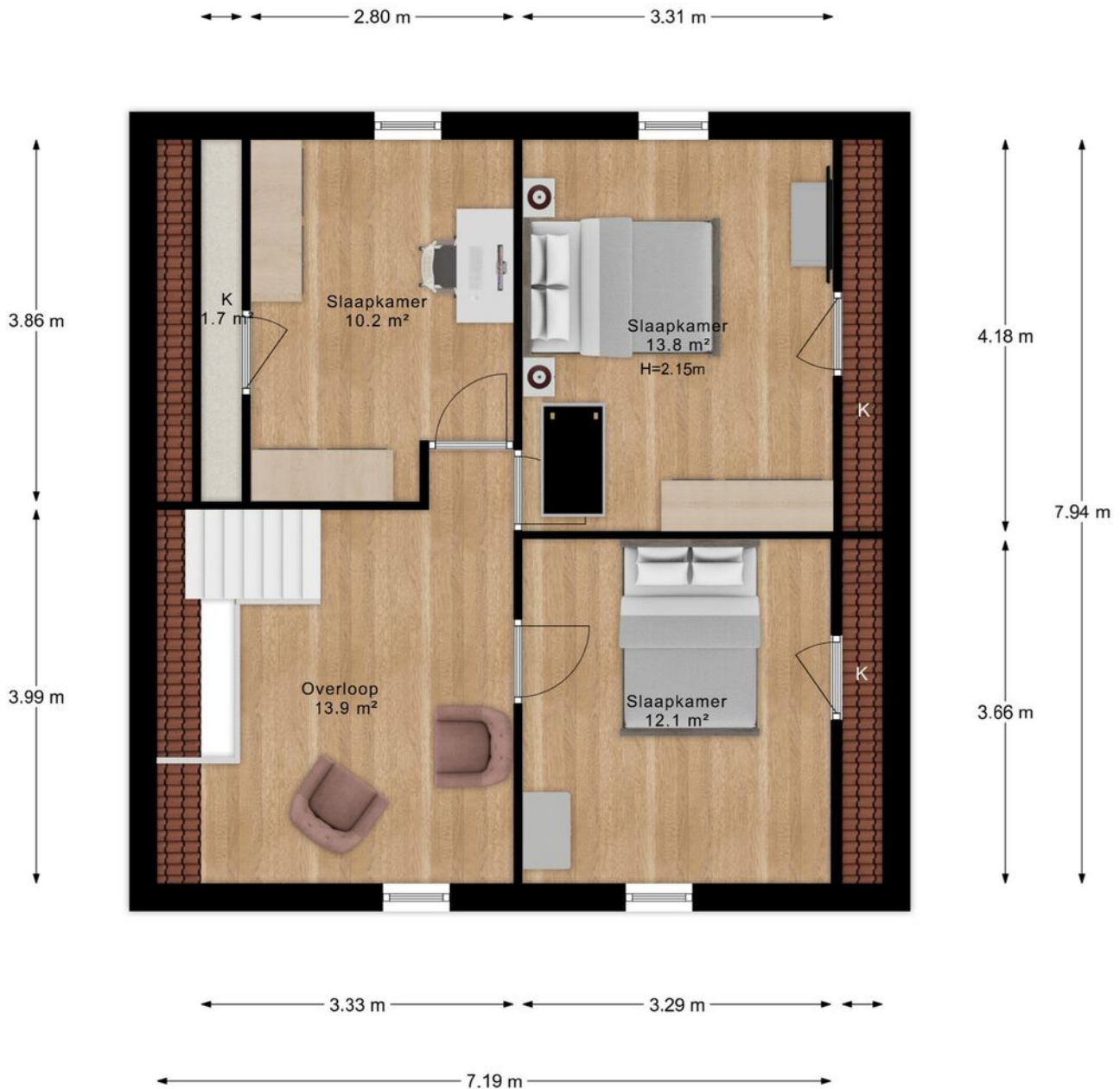


PLATTEGROND



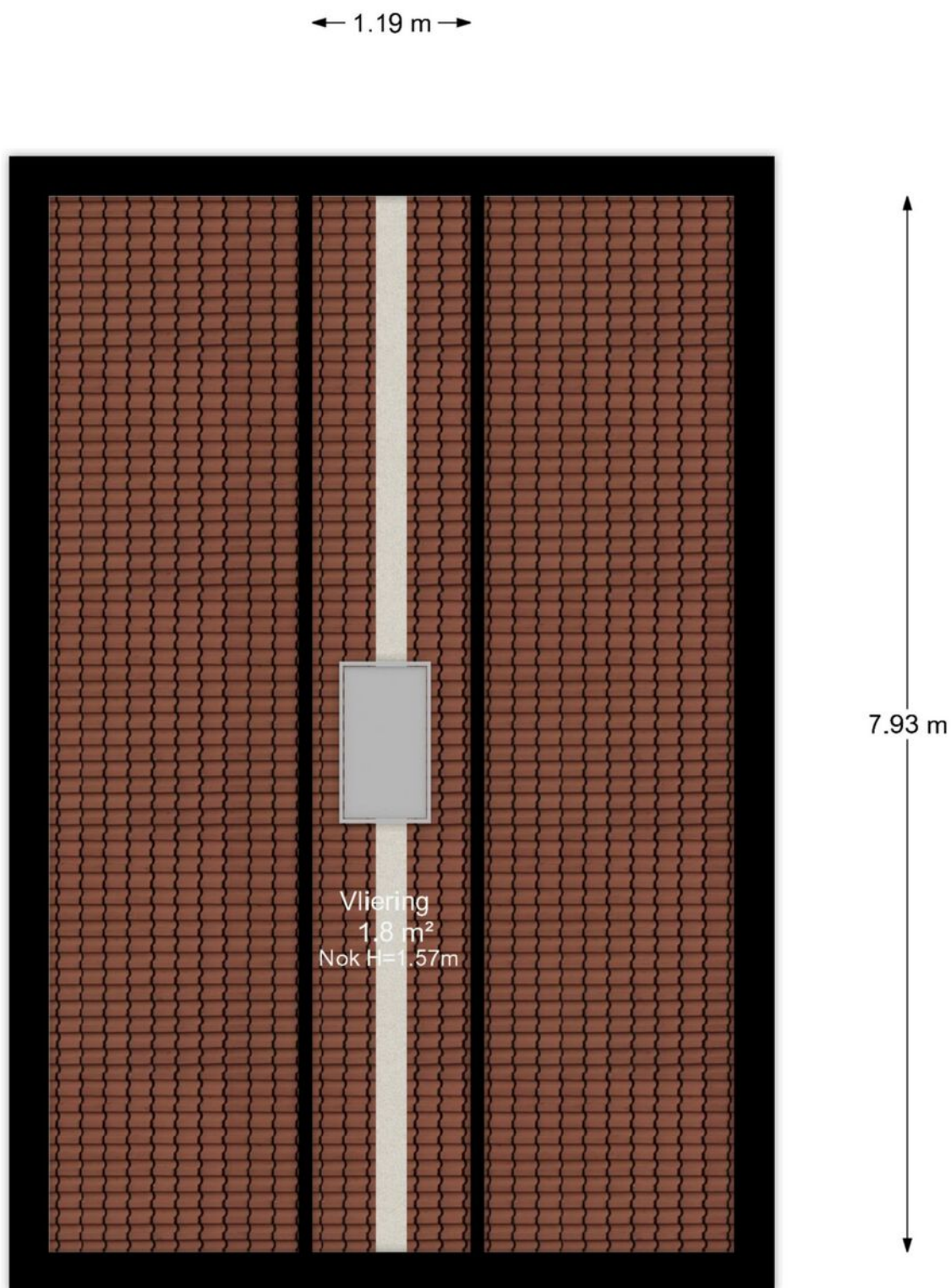
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



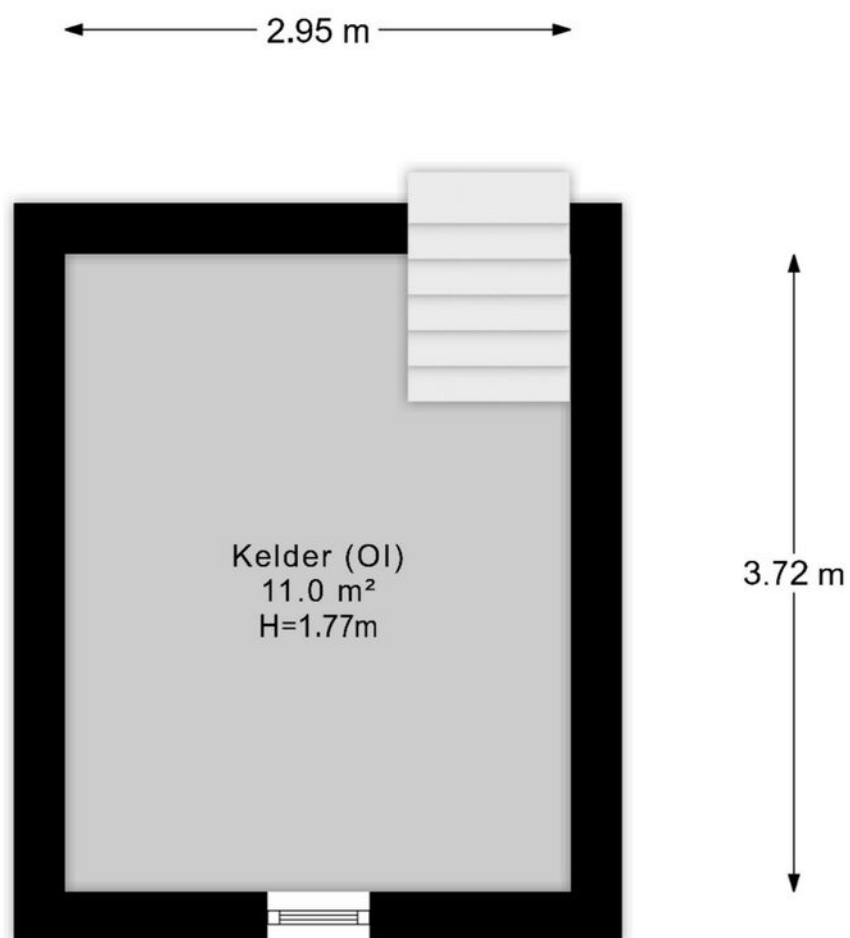
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

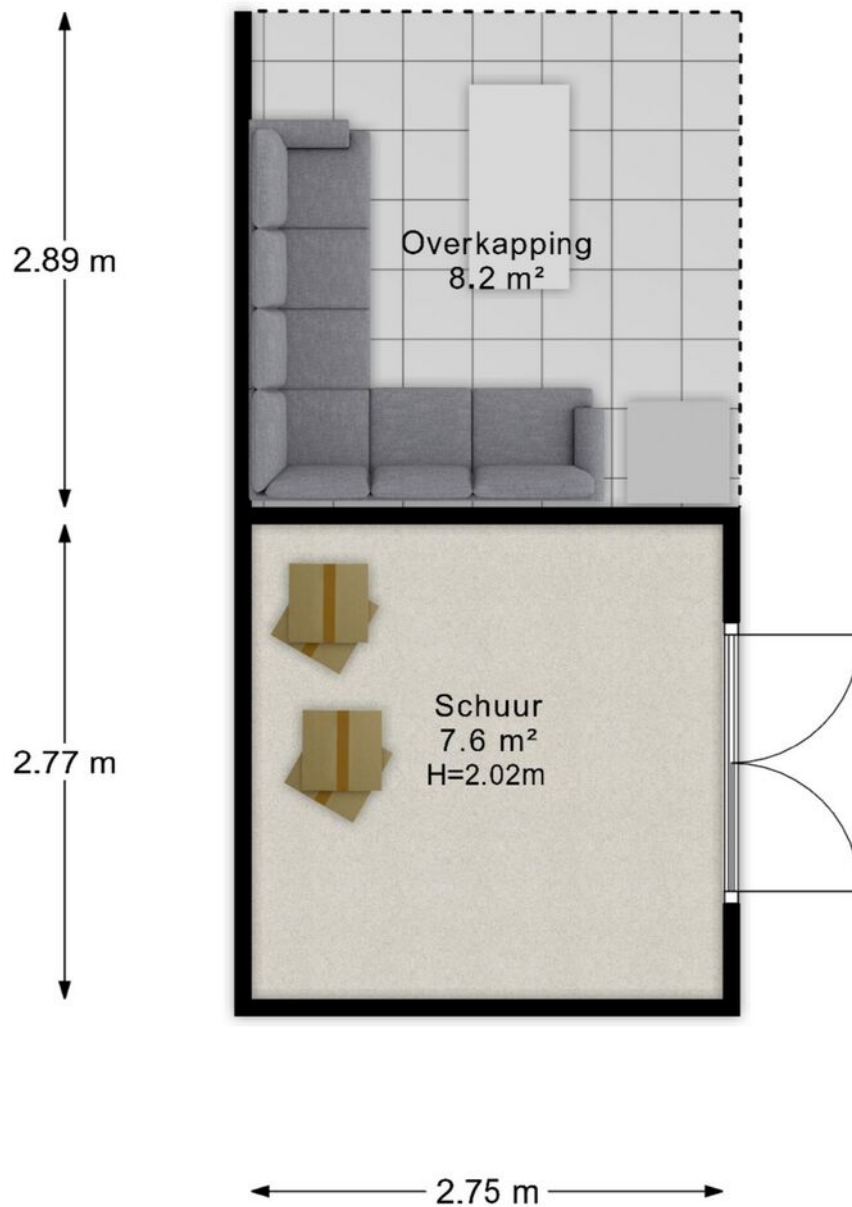
PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

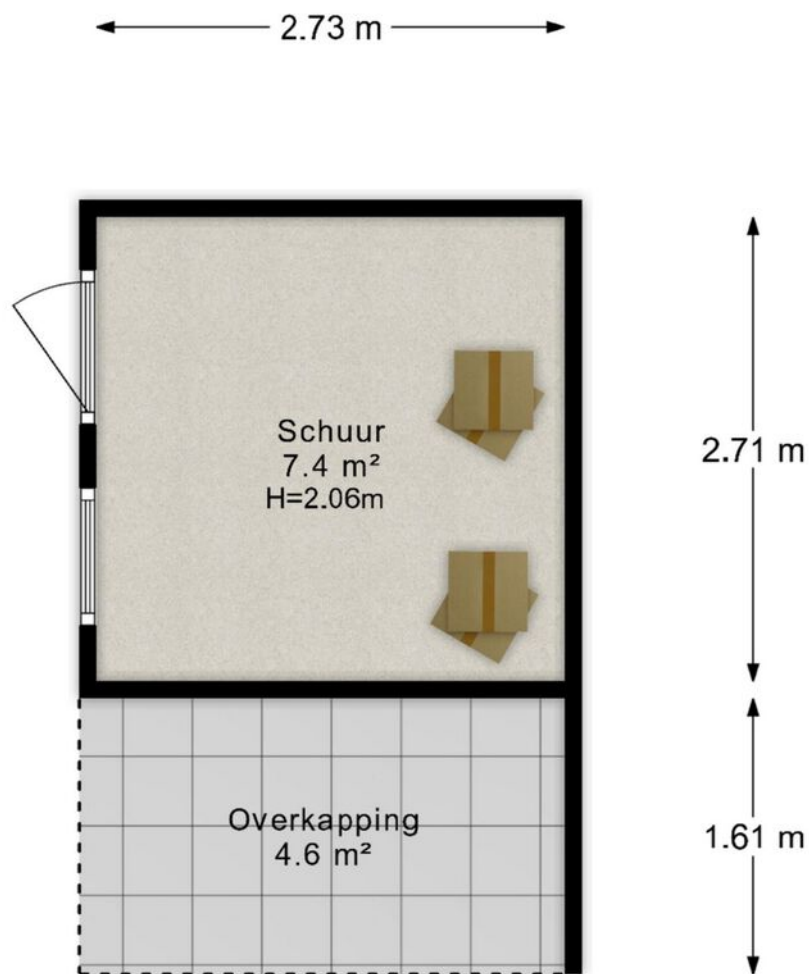
PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



Copyright 2020
This drawing is a preliminary sketch. Please do not use for construction purposes.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie A

Perceel 1229

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

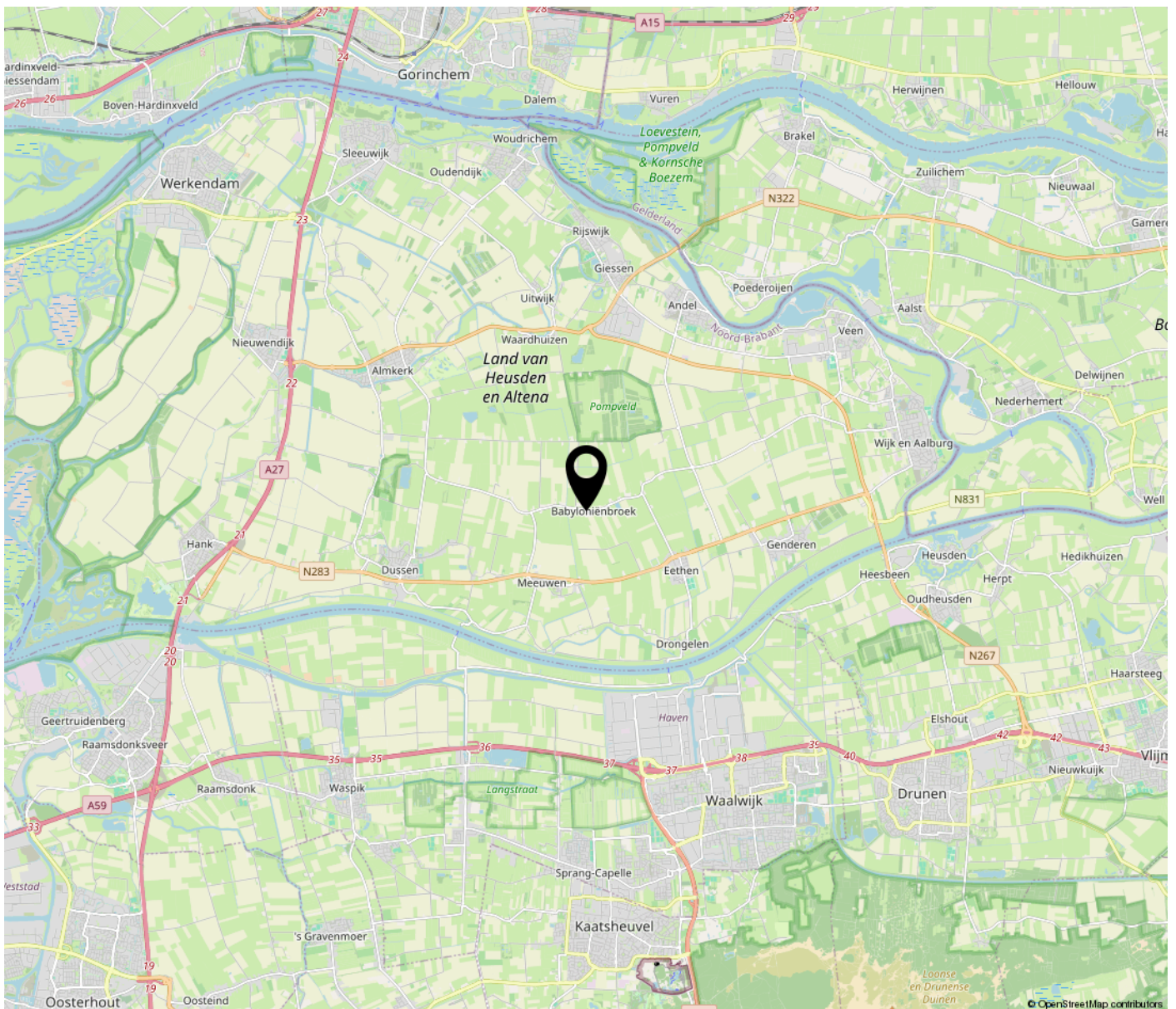
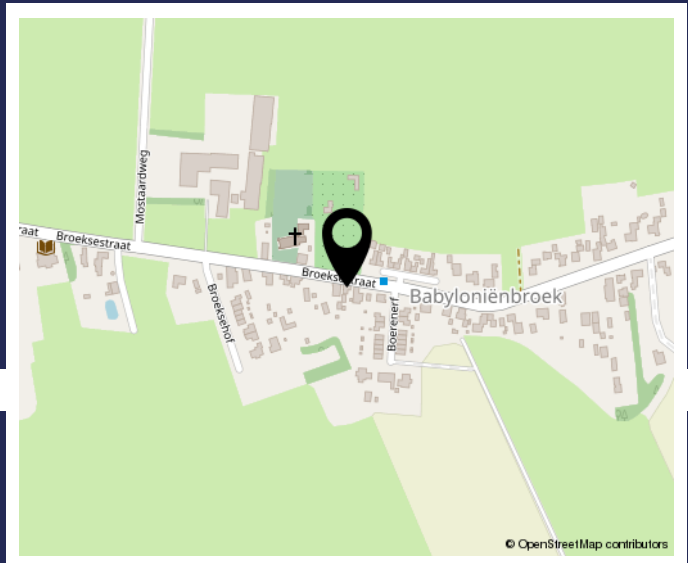
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

BROEKSESTRAAT 26
BABYLONIENBROEK



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Broeksestraat 26, Babylonienbroek



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



www.broeksestraat26.nl

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!**



JAN ZEGERS MAKELAARDIJ
VERLENGDE SPOORLAAN 28
3904 MB VEENENDAAL

0318-501751
JANZEGERS.NL
INFO@JANZEGERS.NL

