

# Stad & Land



makelaardij

[www.stadenlandmakelaardij.nl](http://www.stadenlandmakelaardij.nl)

Vrijstaand wonen met  
rust, ruimte en natuur  
binnen handbereik

Te koop



DOORNENBURG

Blauwe Hoek 62 c

Vraagprijs:

€ 675.000,- k.k.



# Blauwe Hoek 62c

Aan de rand van Doornenburg, waar het dorp overgaat in het groen, staat deze vrijstaande woning op een fijne plek. Hier woon je rustig, met vrij uitzicht en met het natuurgebied de Gelderse Poort letterlijk om de hoek.

Dit is een huis dat je op meerdere manieren kunt gebruiken. Gelijkvloers wonen als dat wenselijk is. Maar ook alle ruimte voor een gezin.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	431 m <sup>2</sup>
Inhoud	606 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen



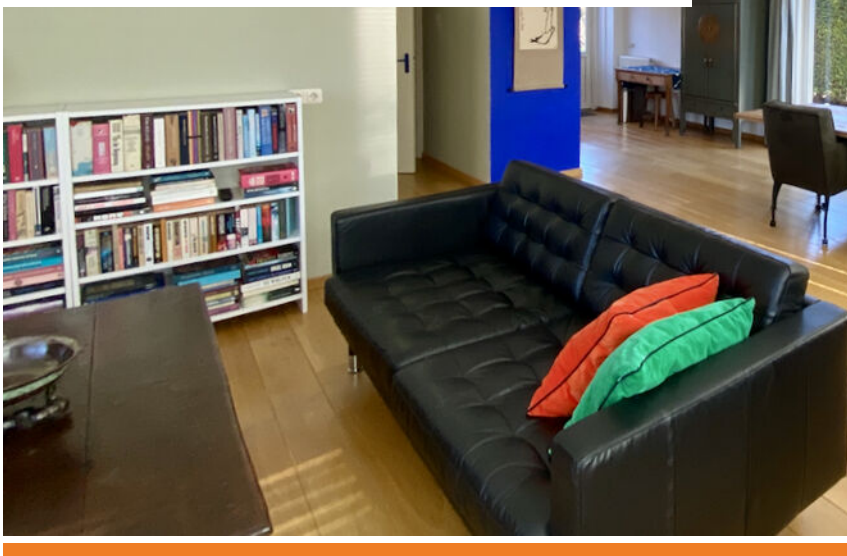
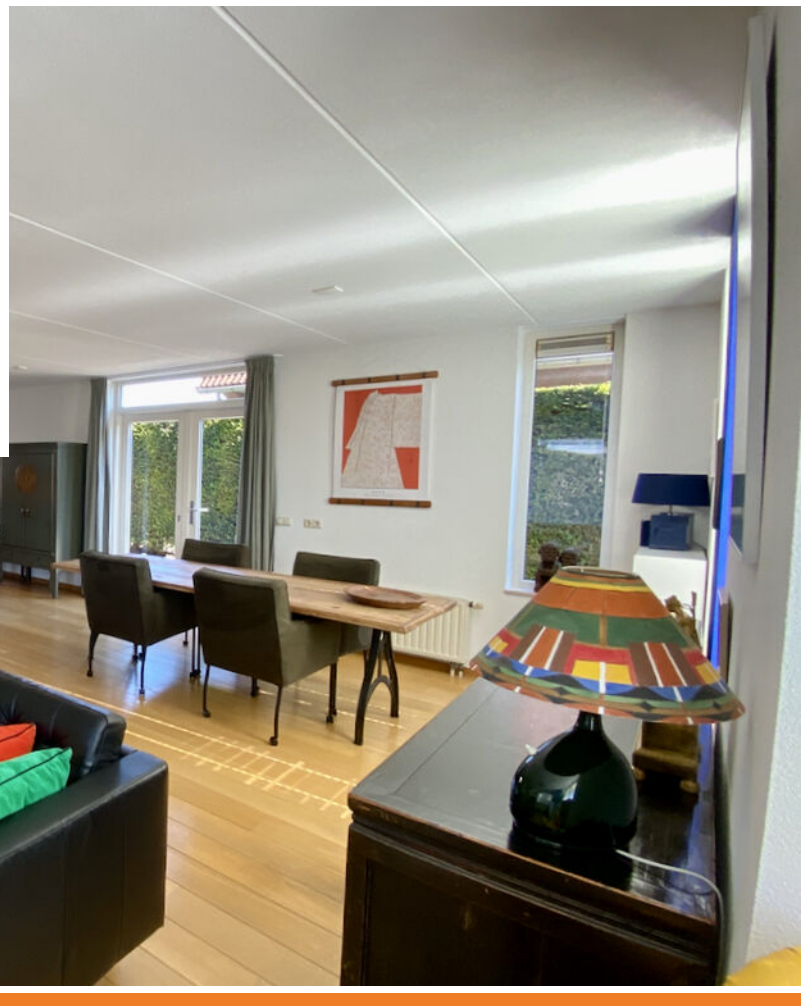


Voor wie rustig wil wonen  
in een dorp maar met  
Arnhem en Nijmegen  
dichtbij



# Woonkamer

De woonkamer is ruim en licht.  
Grote ramen zorgen voor  
een prettige sfeer



# Indeling

## Comfort op de begane grond

De woonkamer is ruim en licht. Grote ramen zorgen voor een prettige sfeer. De erker aan de voorzijde geeft vrij zicht en maakt dit een fijne plek om te zitten.

De openslaande deuren aan de zijkant geven direct toegang tot een privé terras in de ochtendzon.

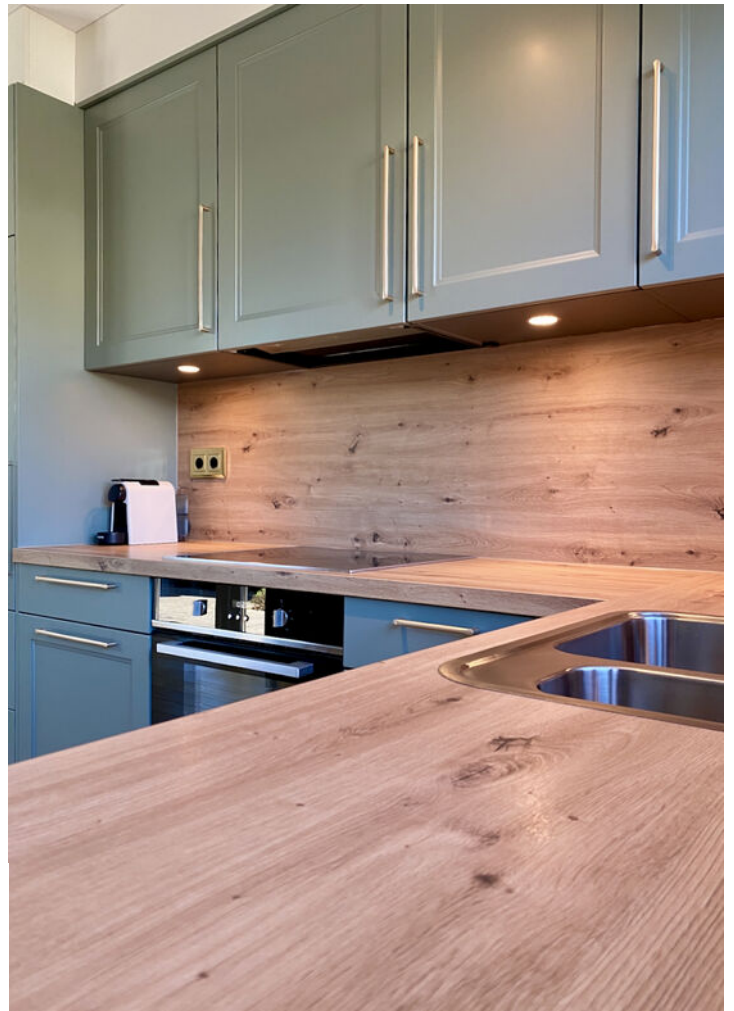
De keuken is in 2022 vernieuwd. Strak, rustig en praktisch ingericht. Hier kun je direct mee vooruit.

Achter in de woning ligt een ruime slaapkamer op de begane grond, met daarnaast een badkamer. Dat maakt wonen hier comfortabel en toekomstbestendig. Geen trappen nodig als je dat niet meer wilt of kunt.



## Ruimte die met je meedenkt





# Keuken

De keuken is in 2022 vernieuwd.  
Strak, rustig en praktisch ingericht.  
Hier kun je direct mee vooruit.





## Slaapkamer

Achter in de woning ligt een ruime slaapkamer op de begane grond, met daarnaast een badkamer. Dat maakt wonen hier comfortabel en toekomstbestendig.







## Verdieping

Boven vind je nog drie slaapkamers. De grootste kamer ligt over de volle breedte van de woning en kijkt vrij uit over de paardenwei van de buurman en de bosschages tussen de Blauwe Hoek en de dijk. Daarnaast zijn er nog twee kamers die je flexibel kunt gebruiken.

### **Bergzolder**

Over de gehele lengte van de woning is een riante bergzolder aanwezig.









## 2e badkamer

De tweede badkamer op de verdieping met ligbad en toilet zorgt voor gemak in het dagelijks gebruik.





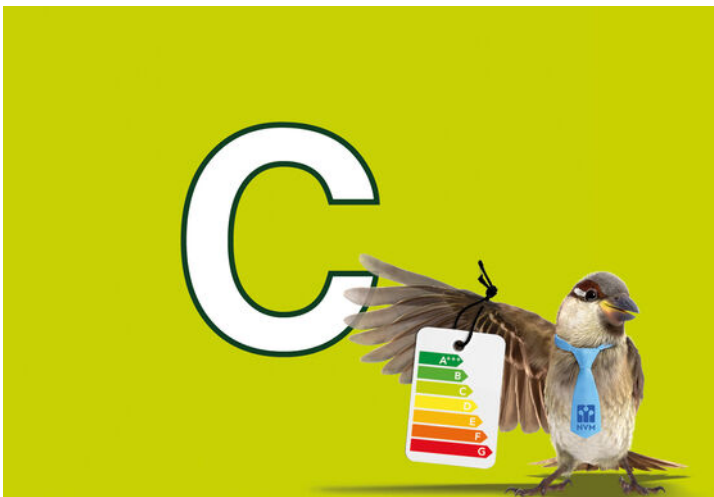
## Klaar voor de toekomst

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten aangepakt:

- Nieuwe keuken (2022)
- Nieuwe (2022) cv-ketel, voorbereid op hybride
- 14 zonnepanelen (2023)
- Nieuwe/uitgebreide meterkast (2023)
- Nieuwe mechanische ventilatie (2024)
- Nieuwe keukenboiler (2024)
- Nieuwe koelkast (2026)

Hier hoef je niet direct aan de slag.





## Duurzaam

De woning heeft energielabel C. Er is geen nieuw E-label aangevraagd na de plaatsing van de 14 zonnepanelen en de nieuwe HR CV-ketel. Mogelijk is het label hierdoor verbeterd.

## Multifunctionele garage

De garage is groot, verwarmd en netjes afgewerkt. Nu in gebruik als berging en wasruimte, maar ook geschikt voor andere invullingen. Denk aan werken aan huis, praktijkruimte of een extra leefruimte.





## Tuin

De tuin ligt rondom en is door de huidige eigenaren verzorgd aangelegd.

Tegelijk biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Droom je van een moestuin, of juist van een plek voor een hottub? Het kan hier allemaal.

Zowel naast als achter de woning vind je een zonnig terras met veel privacy. Plekken waar je in alle rust buiten zit.



## Voor wie is dit huis?

Voor wie gelijkvloers wil wonen, maar geen afscheid wil nemen van een tuin.

Voor wie ruimte zoekt voor kinderen, werken of hobby.









Voor wie rustig wil wonen in een dorp maar met Arnhem en Nijmegen dichtbij

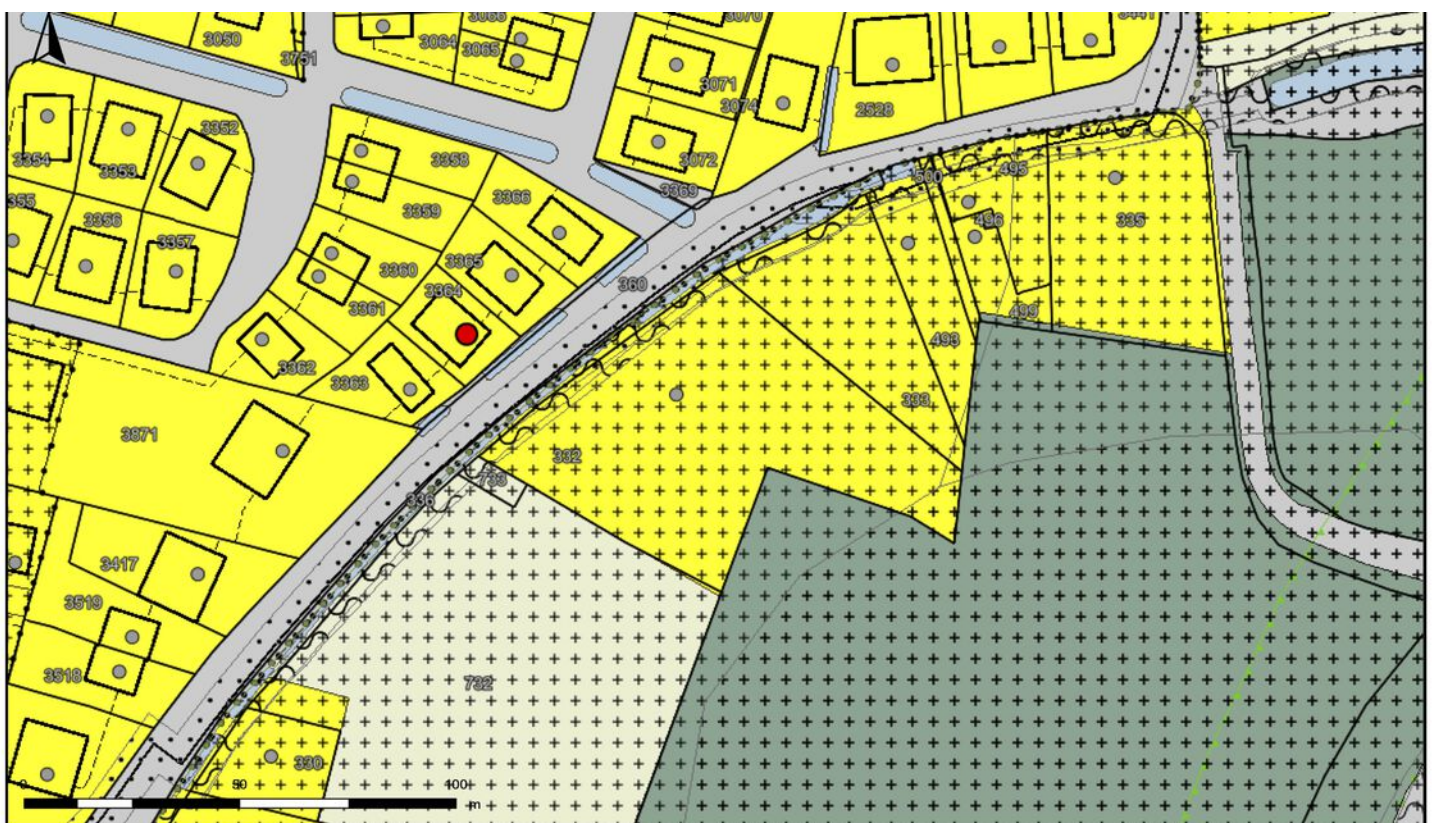


# Bestemming

De woning is gelegen aan de rand van het bestemmingsplan "Kern Doornenburg".

Binnen dit plan heeft de gehele locatie een woonbestemming. Aan de overzijde van de straat begint de Dijkzone van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Legenda	
	plangebied
<b>Enkelbestemmingen</b>	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
<b>Dubbelbestemmingen</b>	
	waterstaat
	leiding
	waarde
<b>Bouwvlakken</b>	
	bouwvlak
<b>Gebiedsaanduidingen</b>	
	geluidzone
	luchtvaartverkeerszone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone
<b>Aanduidingen</b>	
	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering
<b>Figuren</b>	
	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006
<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>	
	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak
<b>Structuurvisies</b>	
	plangebied
<b>Gescande kaarten</b>	
	plangebied
<b>Overige besluiten</b>	
	plangebied



## Bestemmingsplan

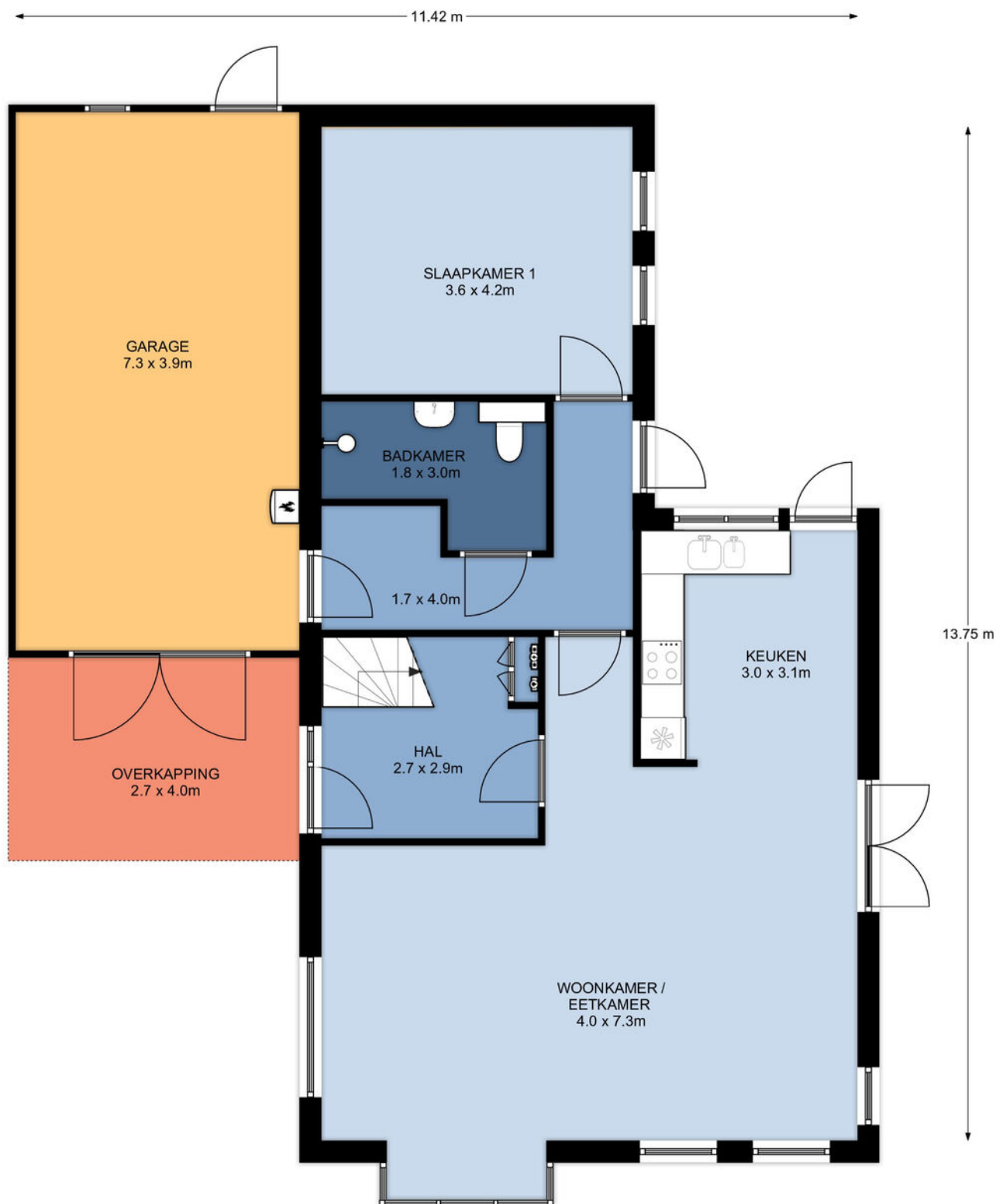
Auteur: Stad en Land Makelaardij  
 Datum: 13-4-2026  
 Schaal: 1: 1154

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V.,  
 Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

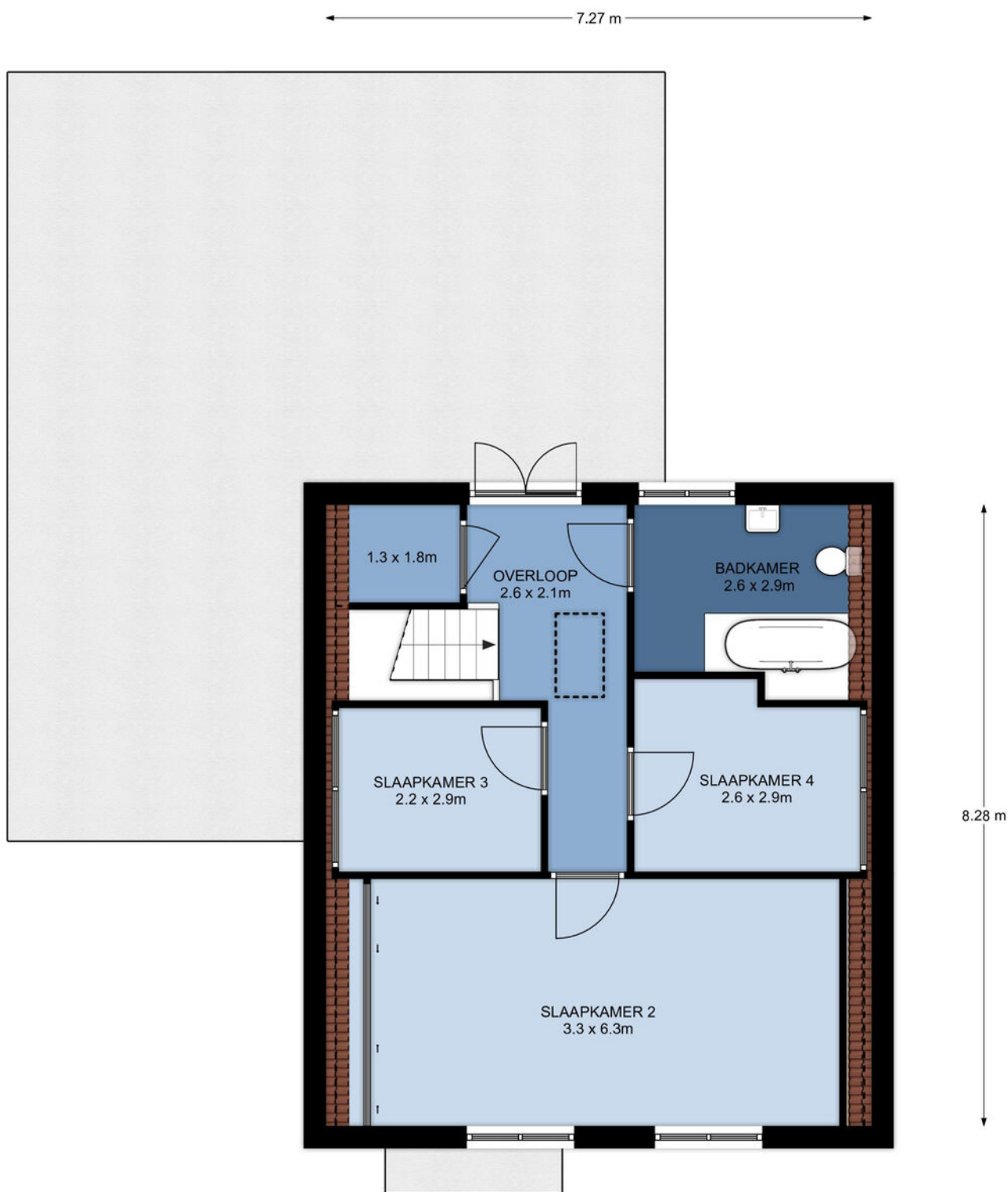


# Plattegrond begane grond



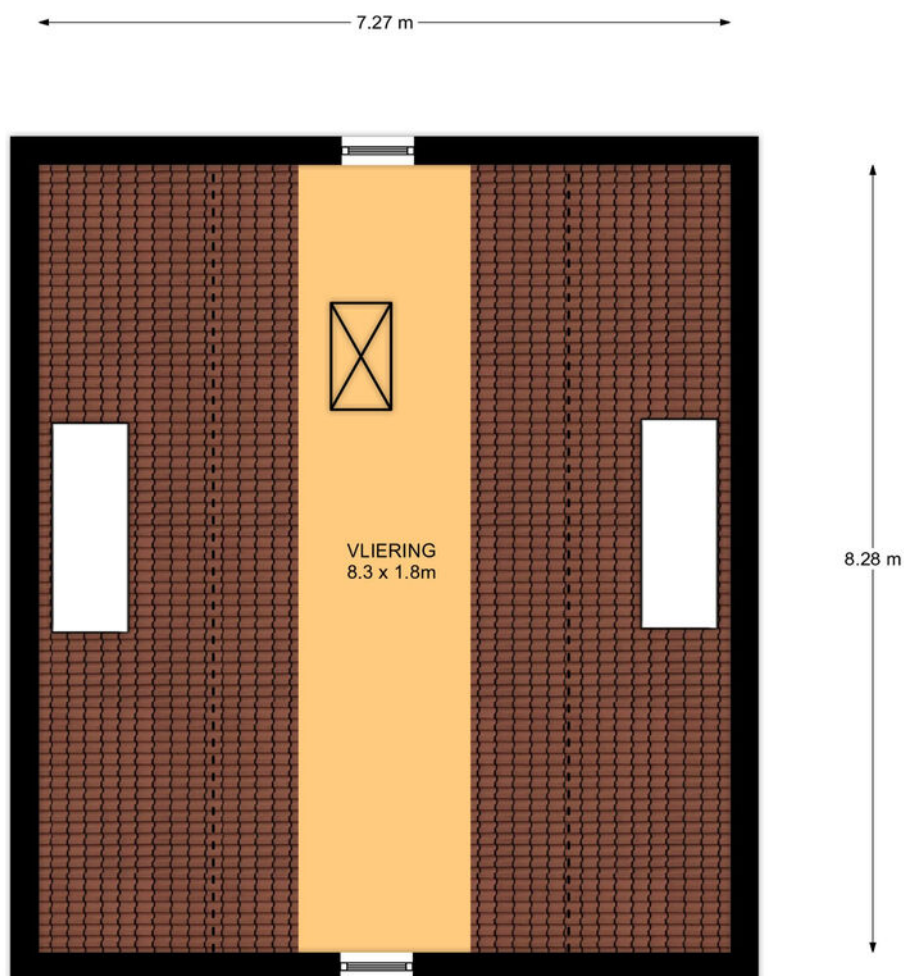
Begane grond, Blauwe Hoek 62c te Doornenburg  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond verdieping



1e Verdieping, Blauwe Hoek 62c te Doornenburg  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond zolder



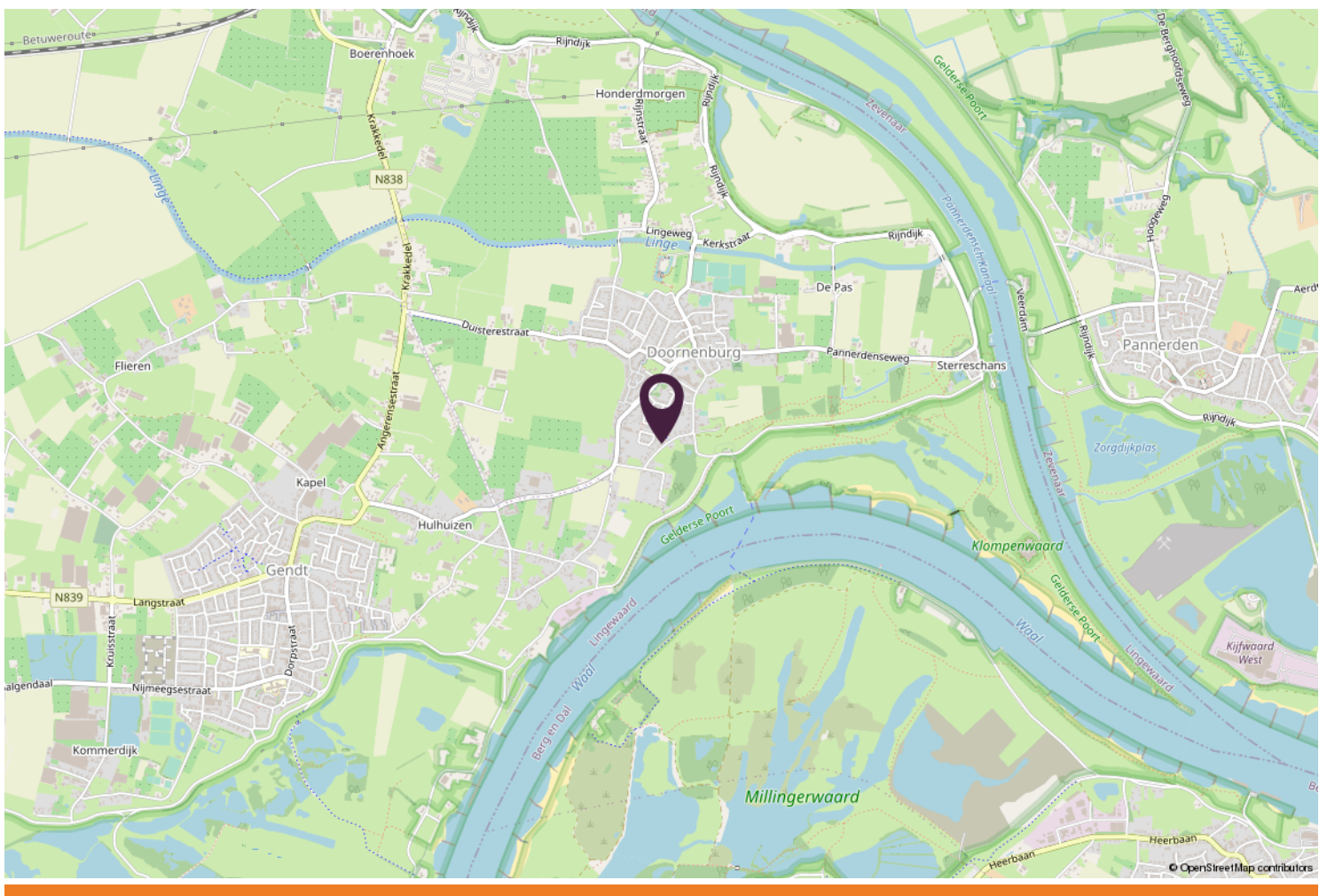
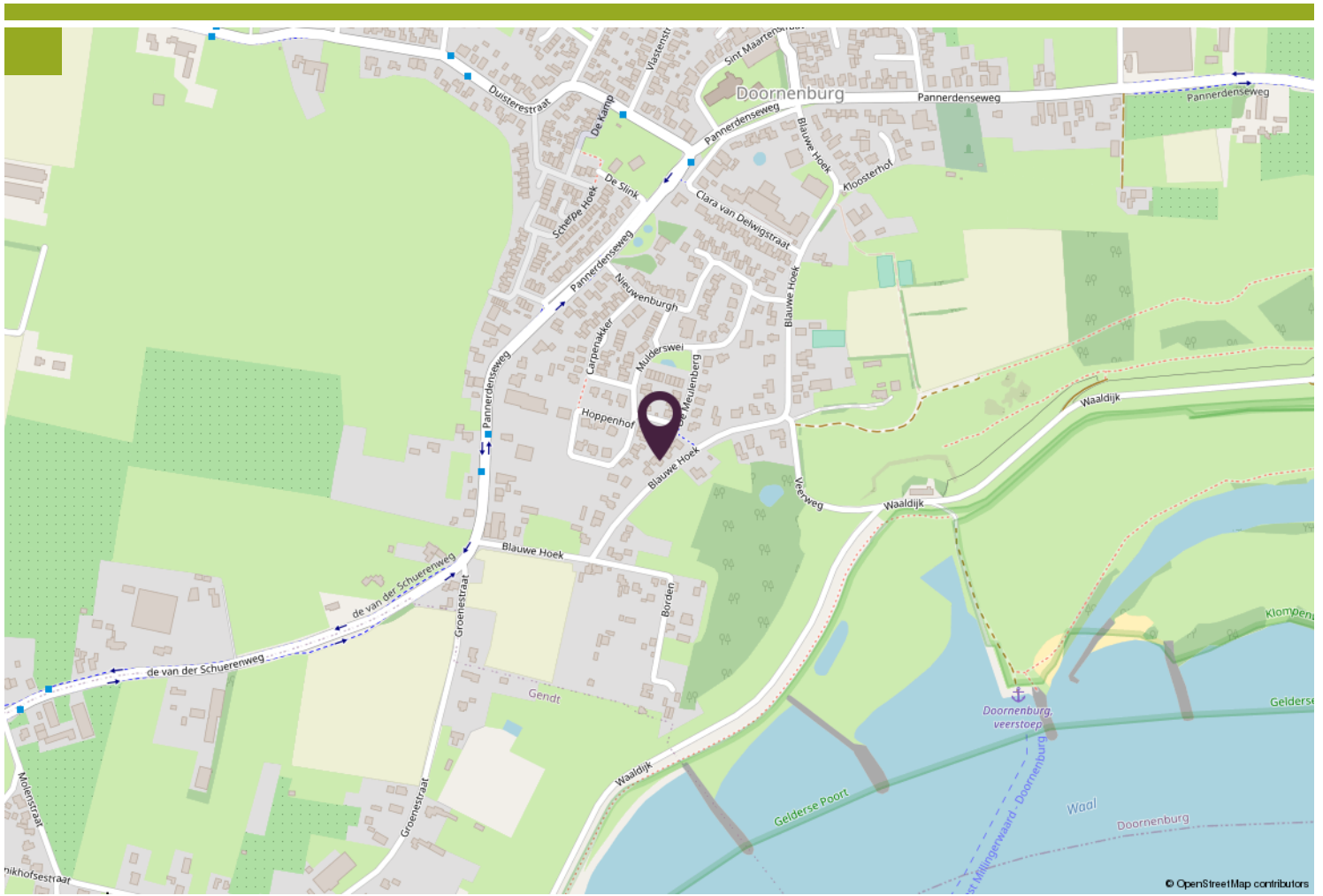
Vliering, Blauwe Hoek 62c te Doornenburg  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Japanse Plafonniere		X	
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken vaste kasten 1e verdieping, rode boekenkast 1e verdieping	X		
- Stellingkasten garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Vriezer garage	X		
- Keukenboiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Alles		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Wastafel	X		
- Planchet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- 2x vaste badkamerkast	X		
- 3x handdoekenstangen	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuintapijten	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten / werkbank in garage	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubilair	X		
- Tuingereedschap/machines	X		




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Doornenburg</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3364</p> <p>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.</p>	
---	--	---







Wonen in...

# Doornenburg

thuis tussen de rivieren

Doornenburg is een dorp in het oosten van Nederland, in de provincie Gelderland. De plaats ligt in landstreek de Betuwe, en valt onder de gemeente Lingewaard. Het dorp ligt direct ten noordwesten van de Pannerdense Kop; dit is het punt waar de Boven-Rijn zich splitst in de Waal en het Pannerdensch Kanaal. Begin 2024 telt Doornenburg 2.775 inwoners.

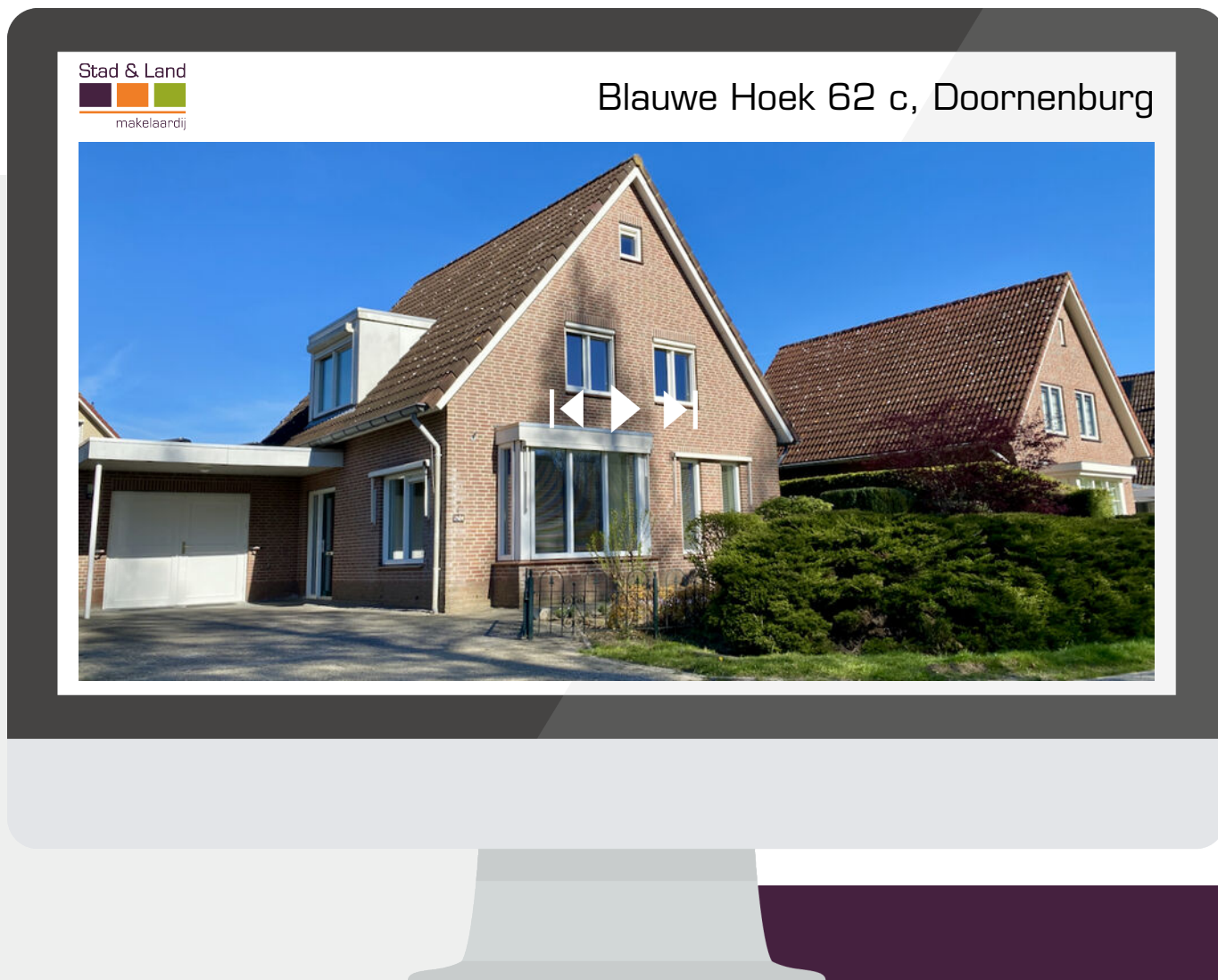
Doornenburg is vooral bekend door Kasteel Doornenburg: een kasteel uit de 14e eeuw.

Daarnaast is Fort Pannerden een bekende bezienswaardigheid in Doornenburg. Dit voormalige 19e-eeuwse fort kreeg in 1969 een status als rijksmonument en is sinds juli 2021 onderdeel van de UNESCO Werelderfgoedlijst

In Doornenburg staat de oudste eik van Nederland. Het betreft een zomereik. Deze eik is het laatste restant van een eikenbos dat bij Doornenburg heeft gestaan.

> Bekijk deze  
woning online!

**blauwehoek62cDoornenburg.nl**



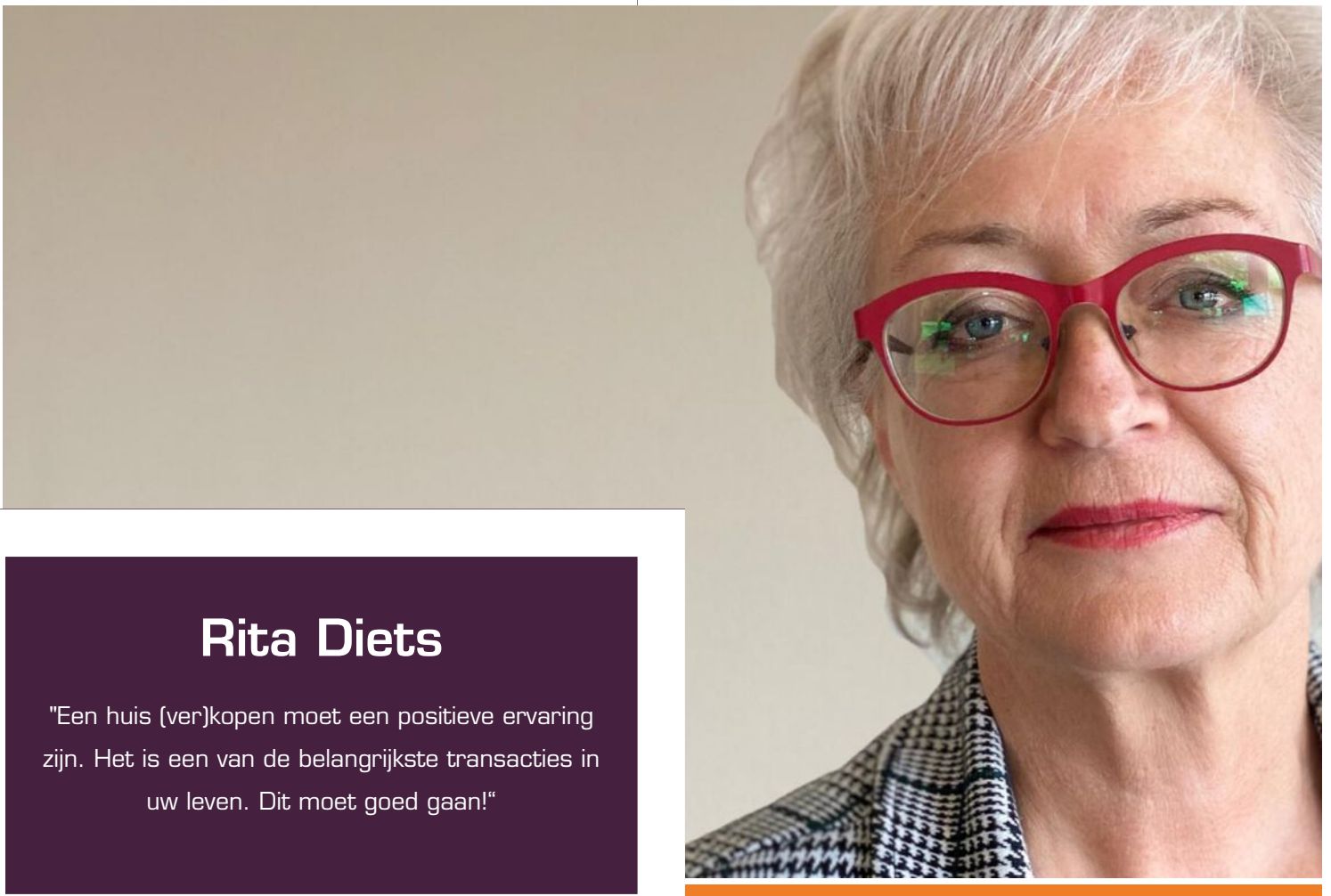
Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





## Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



## Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

# Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

## Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

## U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

## Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

## Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



## Stad & Land



makelaardij

### Rita Diets

Julianastraat 23  
6691AX Gendt  
085 - 876 90 71  
06 - 539 30 865  
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

### Wim Tuit

Julianastraat 23  
6691AX Gendt  
085 - 876 90 71  
06 - 460 80 109  
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

