

# Stad & Land



makelaardij

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

Een huis waar je niet  
snel uit groeit

Te koop



DOORNENBURG

Homoetstraat 38

Vraagprijs:

€ 415.000,- k.k.



# Kenmerken

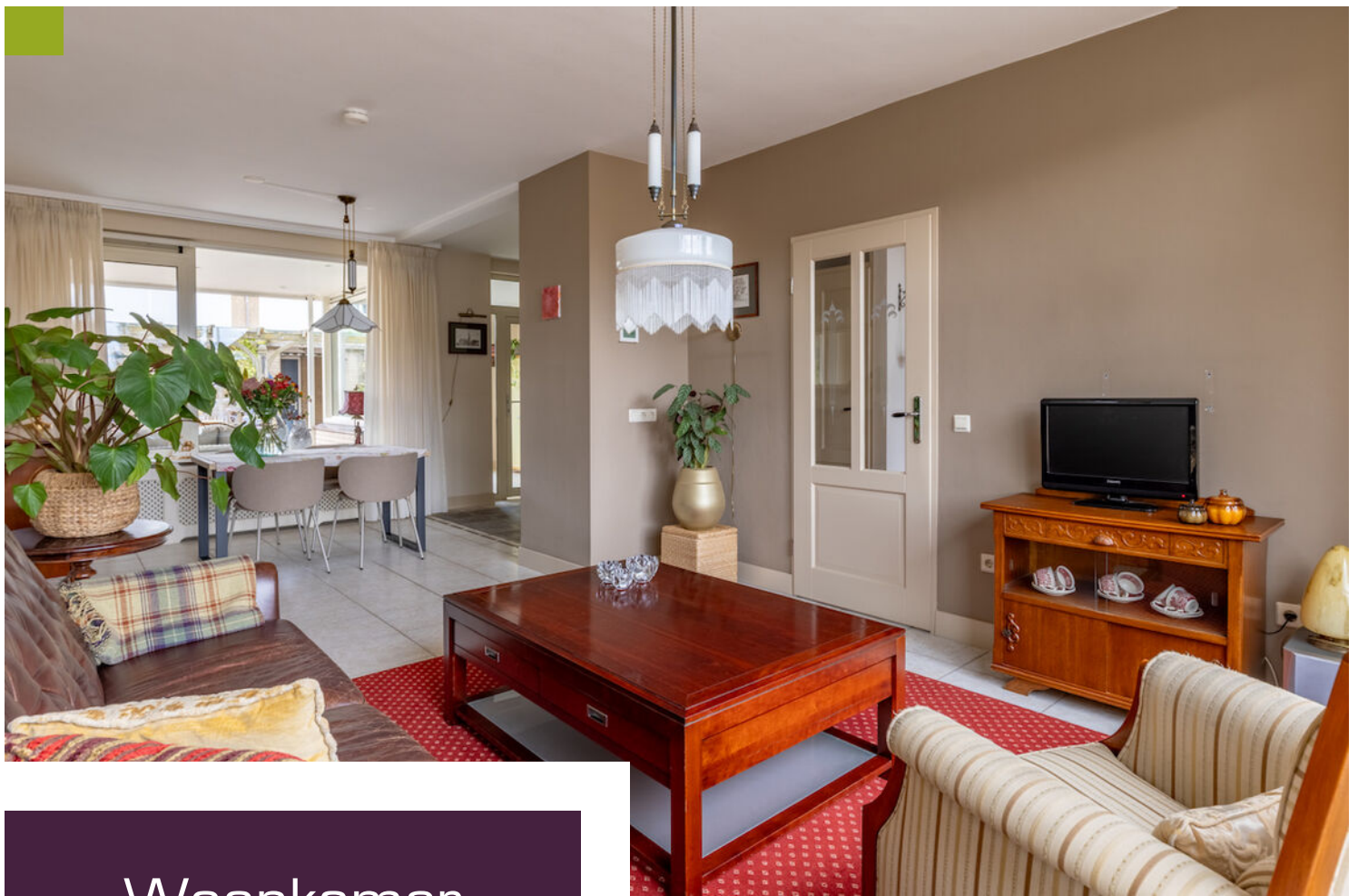
Een huis waar je niet snel uit groeit  
Een eerste huis samen. Misschien zijn er al kinderen, misschien is dat iets voor later. Dan is het fijn als een woning niet alleen past bij hoe je nu leeft, maar ook ruimte geeft voor wat er nog komt. Homoetstraat 38 is zo'n huis. Een goed onderhouden tussenwoning met veel leefruimte, vier slaapkamers, een praktische bijkeuken en een fijne achtertuin. En dat allemaal midden in Doornenburg, met verrassend veel

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Soort woning       | eengezinswoning              |
| Type woning        | tussenwoning                 |
| Bouwjaar           | 1973                         |
| Woonoppervlakte    | 133 m <sup>2</sup>           |
| Perceeloppervlakte | 147 m <sup>2</sup>           |
| Inhoud             | 380 m <sup>3</sup>           |
| Aantal kamers      | 7                            |
| Aantal slaapkamers | 4                            |
| Ligging            | aan rustige weg, in woonwijk |



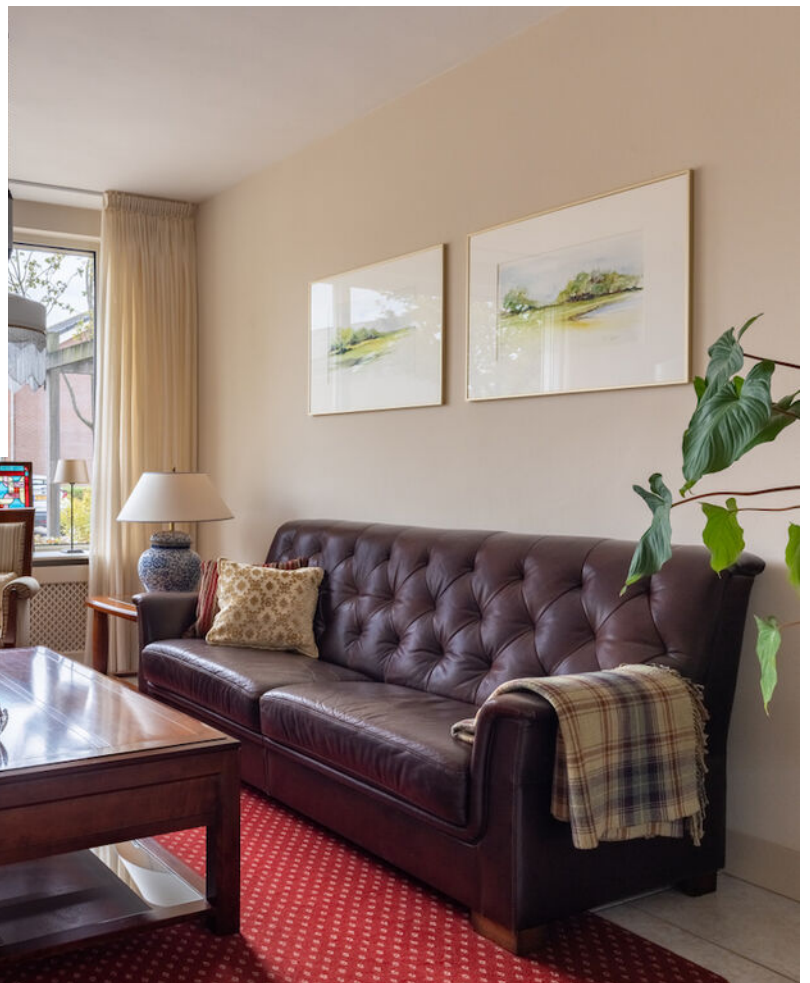


De woning biedt meer  
ruimte dan je aan de  
buitenkant misschien  
verwacht



## Woonkamer

De woonkamer en eethoek lopen prettig in elkaar over en staan in open verbinding met de keuken



# Ruimte

## Ruimte om samen te leven

Binnen merk je al snel dat deze woning meer ruimte biedt dan je aan de buitenkant misschien verwacht. De woonkamer en eethoek lopen prettig in elkaar over en staan in open verbinding met de keuken. Een fijne leefruimte waar koken, eten en ontspannen samenkomen.

De keuken is ruim opgezet en biedt veel werk- en kastruimte. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier vind je de bijkeuken: zo'n ruimte waarvan je pas merkt hoe handig hij is als je hem hebt. Voor voorraad, schoenen, jassen, speelgoed of alles wat je liever niet midden in de woonkamer tegenkomt. Of voor het gebruik als wasruimte; de aansluitingen zijn al aanwezig. Vanuit hier loop je bovendien zo de tuin in.

## Vier slaapkamers, dus alle kanten op

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De huidige indeling laat meteen zien hoe flexibel die ruimte is. Slaapkamers voor ouders en kinderen, een werkkamer voor thuiswerken of voorlopig nog een logeerkamer: het kan allemaal. De badkamer is modern en verzorgd uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Op dit moment hebben ook de wasmachine en droger hier hun plek gekregen.

En dan is er nog een hele verdieping. Via de ruime overloop kom je bij de vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een royale kamer die prima geschikt is als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als rustige thuiswerkplek of tienerkamer. Daarnaast is er een aparte stookruimte en volop mogelijkheden om spullen op te bergen.







## Open keuken

De keuken is ruim opgezet en biedt veel  
werk- en kastruimte

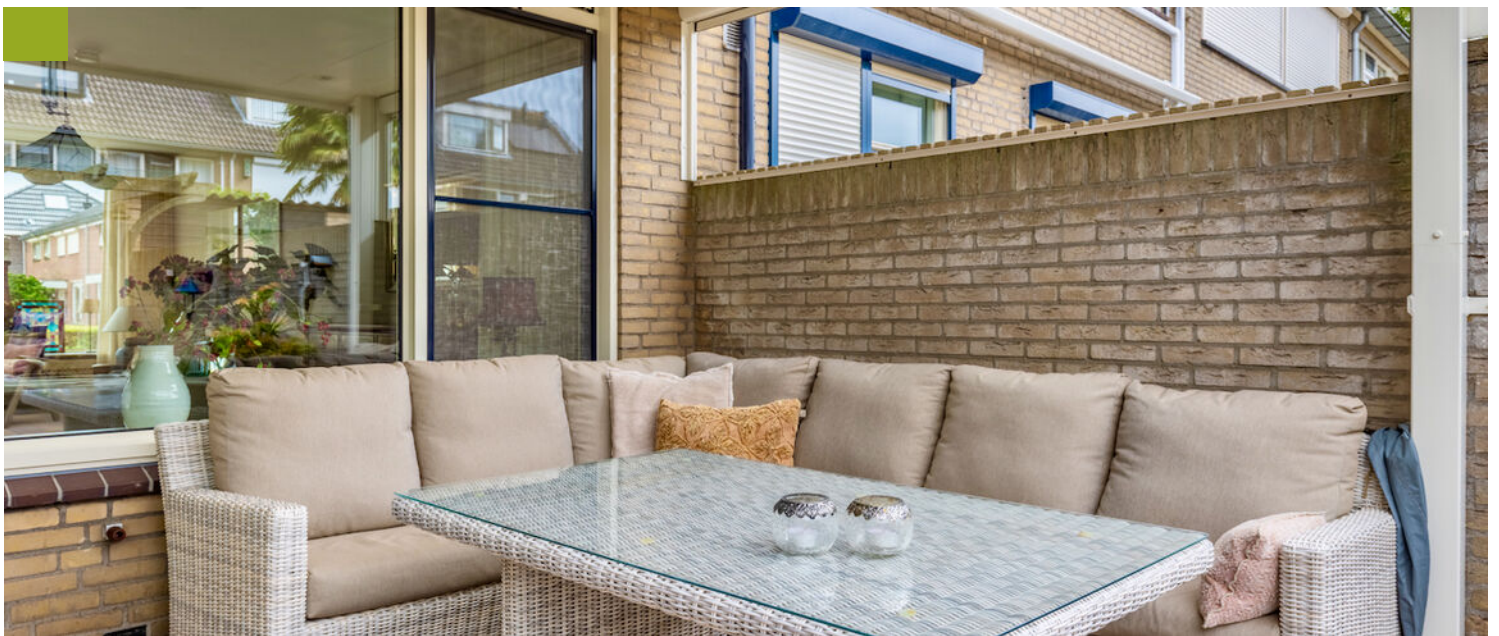




## De bijkeuken..

..zo'n ruimte waarvan je pas merkt hoe handig hij is als je hem hebt. Voor voorraad, schoenen, jassen, speelgoed of alles wat je liever niet midden in de woonkamer tegenkomt.





## Achtertuintuin

De achtertuin is bijna 12 meter diep, ligt op het westen en heeft meerdere plekken om buiten te zitten. Direct achter de woning is een overdekte zithoek. Een fijne plek voor de eerste koffie buiten of een lange zomeravond, ook als het weer even niet helemaal meewerkt.





## Verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De huidige indeling laat meteen zien hoe flexibel die ruimte is. Slaapkamers voor ouders en kinderen, een werkkamer voor thuiswerken of voorlopig nog een logeerkamer: het kan allemaal.





# Badkamer

De badkamer is modern en verzorgd uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Op dit moment hebben ook de wasmachine en droger hier hun plek gekregen.





## Tweede verdieping

Via de ruime overloop kom je bij de vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een royale kamer die prima geschikt is als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als rustige thuiswerkplek of tienerkamer.



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Spiegelkast op de studeerkamer         | X             |          |              |
| - Kast op de logeerkamer                 |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           |               | X        |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - toiletkast                             | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |



## Centrale ligging

### Midden in het dorp betekent hier ook écht dichtbij

Misschien is dat wel een van de grootste pluspunten van deze plek. Doornenburg is geen groot dorp, maar heeft opvallend veel voorzieningen. En vanaf de Homoetstraat zijn veel daarvan gewoon lopend bereikbaar.

De tennisvelden en Sportpark De Vijzel liggen dichtbij, net als de speeltuinvereniging. Voor de dagelijkse boodschappen is er de SPAR en ook huisarts, tandarts, fysiotherapeut en het ontmoetingscentrum zijn op loopafstand. De basisschool krijgt komend voorjaar een bijzondere nieuwe plek in de kerk. En natuurlijk hoort ook Kasteel Doornenburg bij de omgeving waarin je hier woont.

Voor een jong gezin betekent dat vooral gemak. Naar school, sporten, spelen of even een boodschap doen hoeft niet iedere keer met de auto.

### Verzorgd en comfortabel

De woning is gebouwd in 1973 en door de jaren heen goed onderhouden. Met energielabel B, dak- en muurisolatie en verschillende soorten isolerende beglazing is ook aan het energiegebruik gedacht. Screens, buitenzonwering en rolluiken zorgen voor extra comfort.

Homoetstraat 38 is daarmee vooral een compleet en praktisch gezinshuis. Geen huis dat alleen bij vandaag past, maar eentje waar ruimte is om plannen te maken, een gezin te laten groeien en jarenlang prettig te wonen. Midden in Doornenburg, met bijna alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij.



> Bekijk deze  
woning online!

**homoetstraat38.nl**

Stad & Land  
makelaardij

Homoetstraat 38, Doornenburg



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





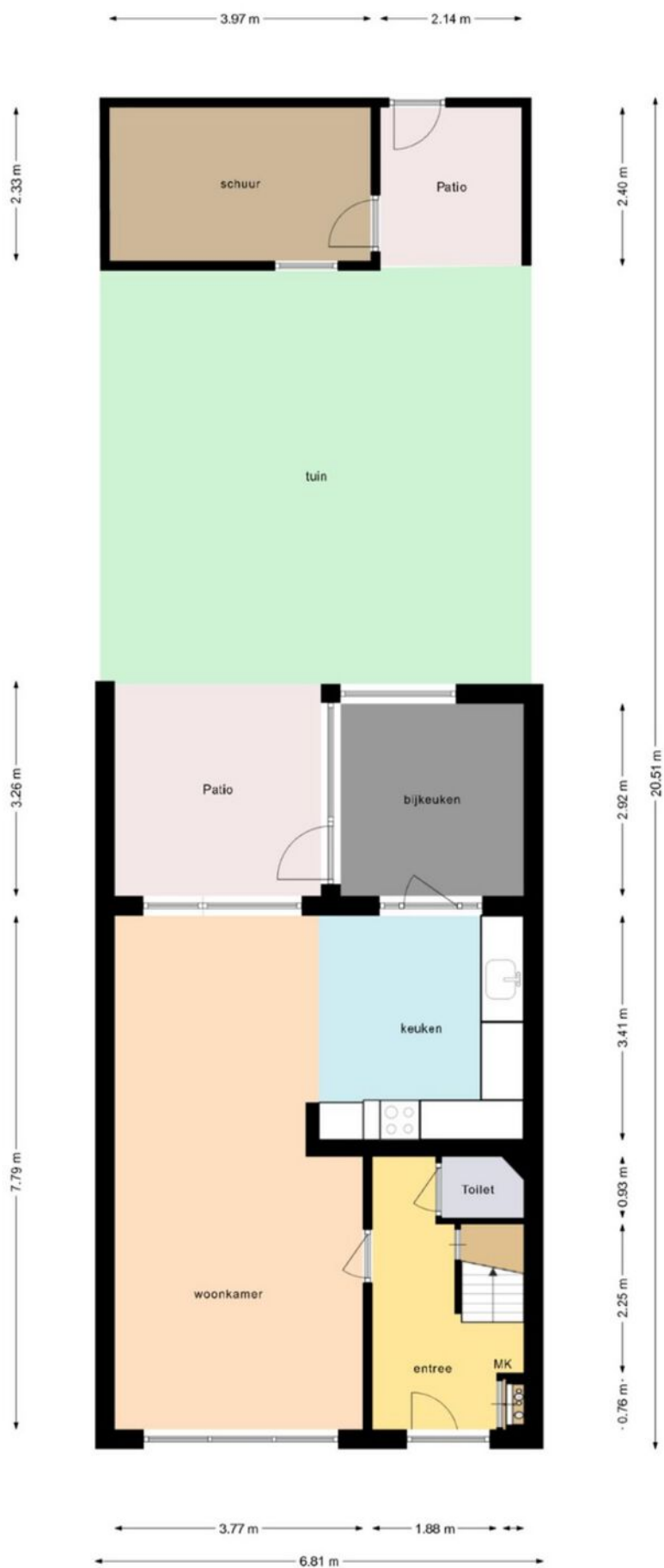
# Bestemmingsplan

De woning is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Doornenburg" dat onherroepelijk is vastgesteld op 29 september 2016.

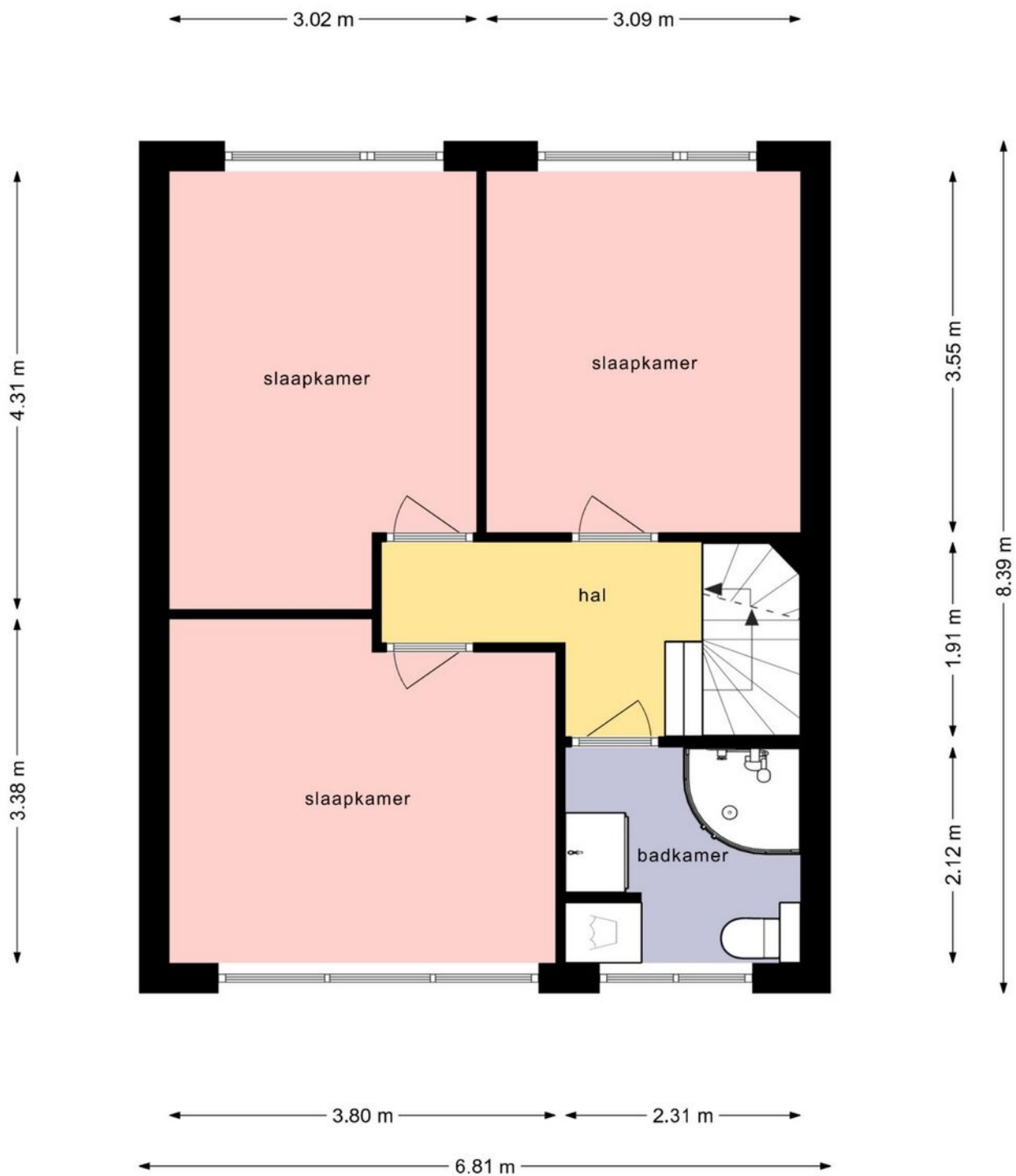
Binnen dit plan heeft de gehele locatie een woonbestemming. Hierdoor zijn er geen problemen te verwachten bij het aanvragen van de financiering



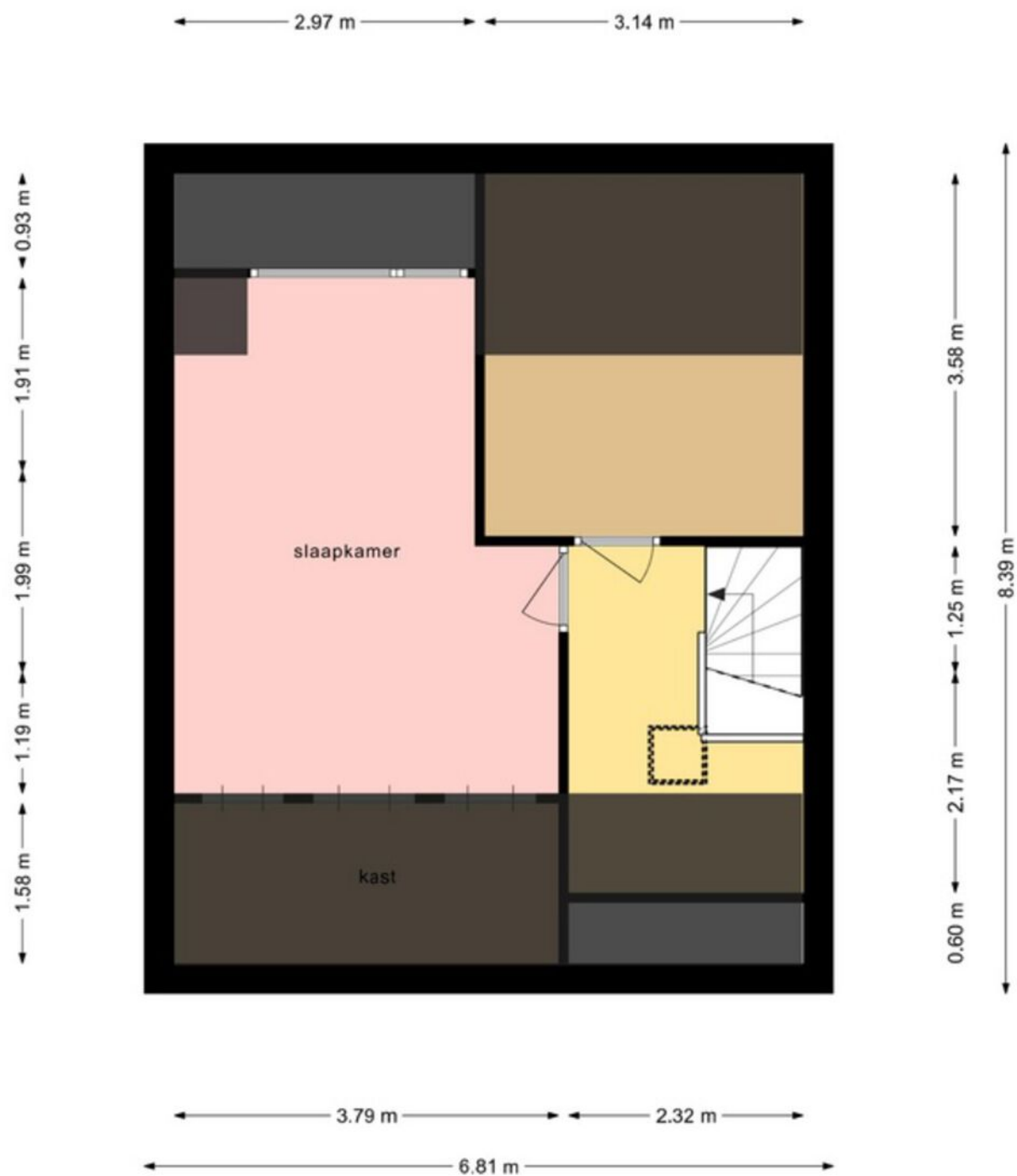
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Doornenburg

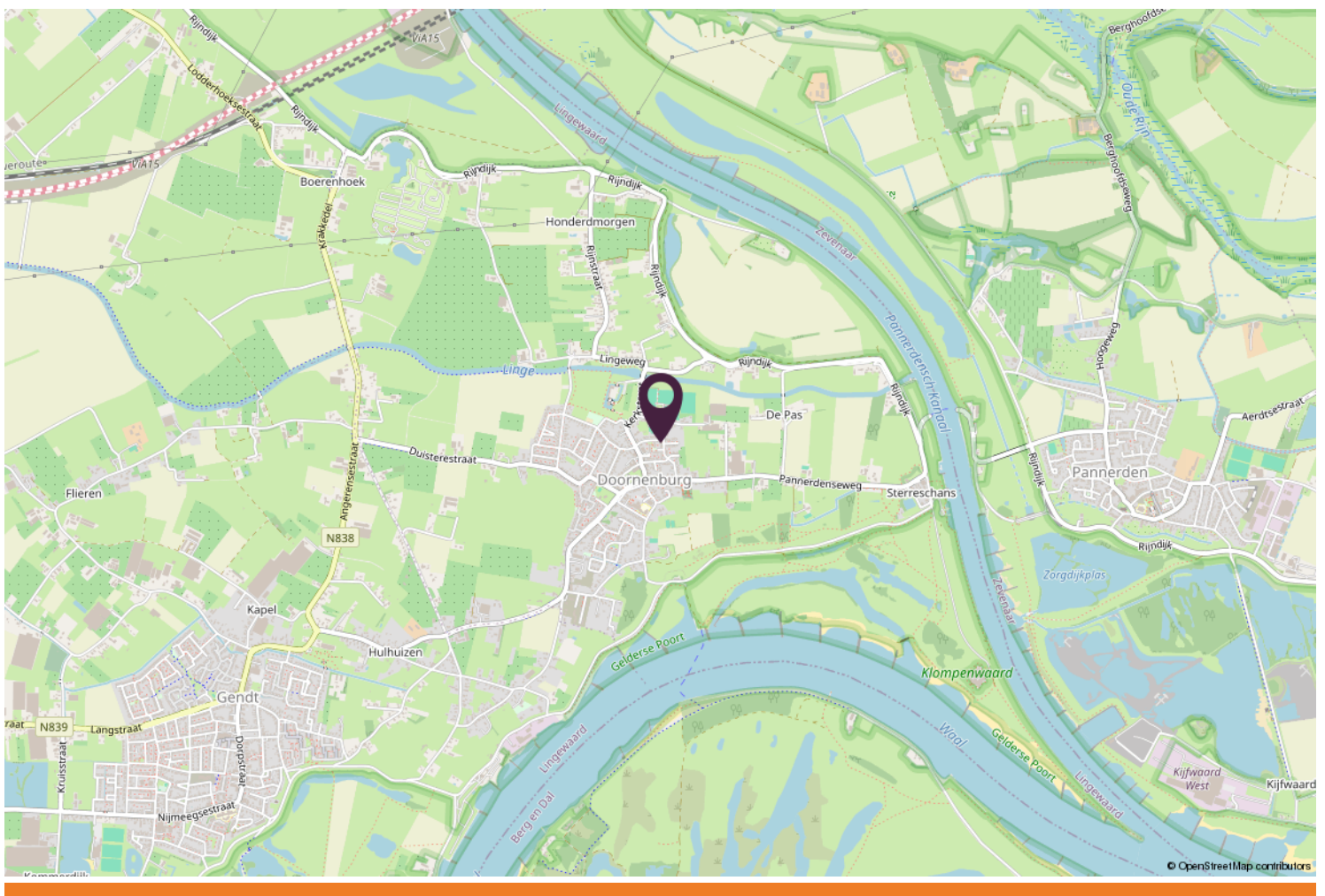
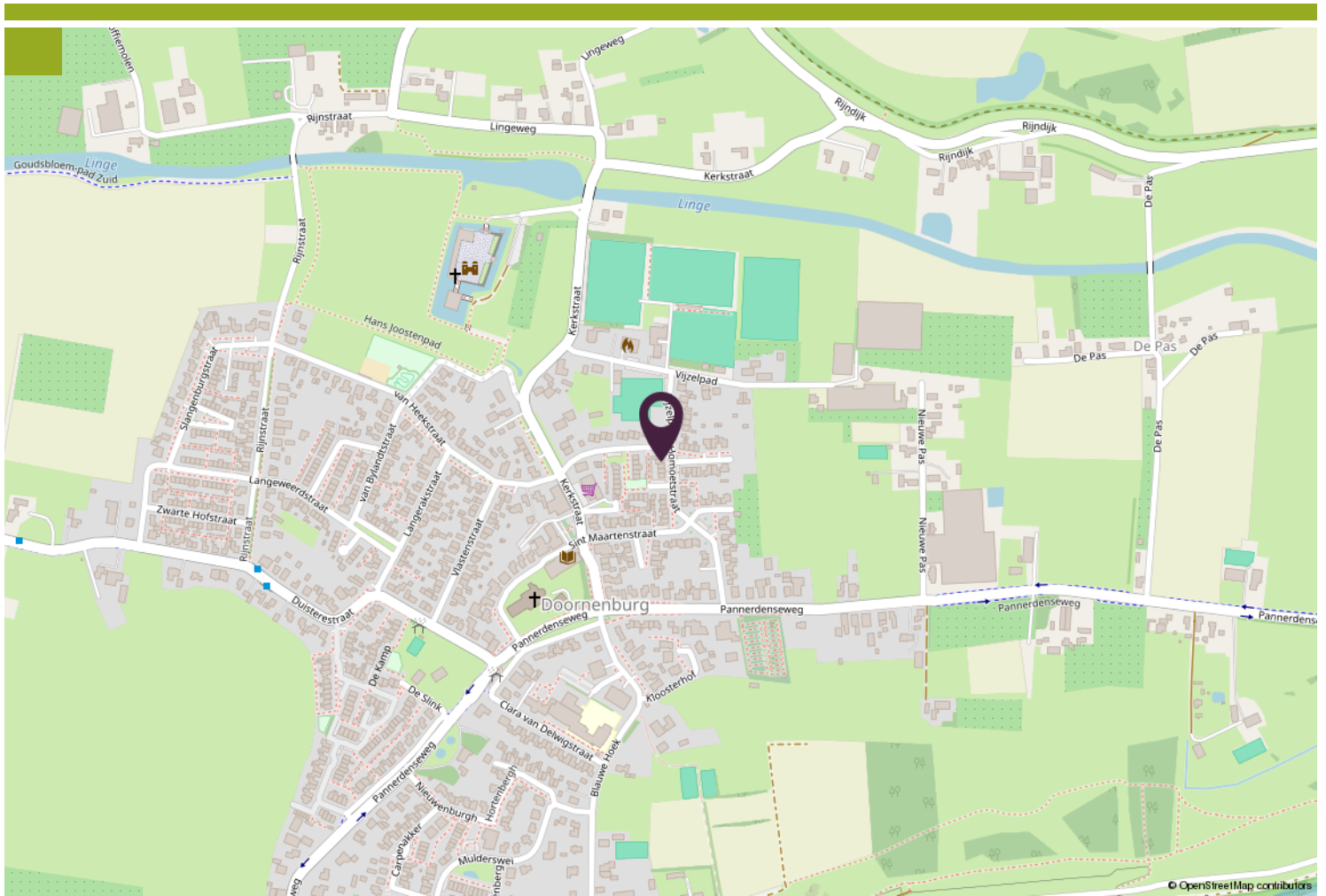
Sectie A

Perceel 2984

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers







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.

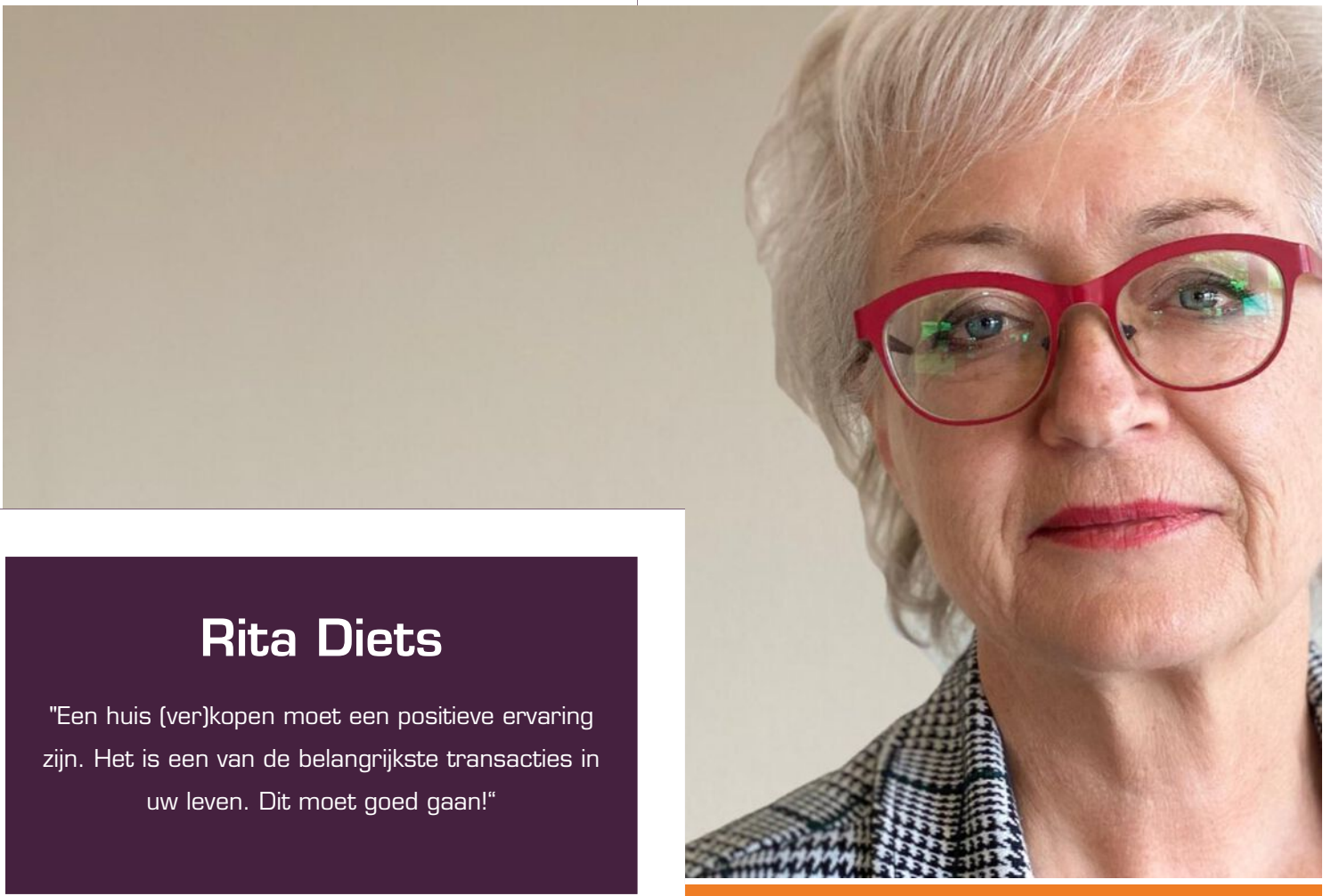
Daarnaast is Fort Pannerden een bekende bezienswaardigheid in Doornenburg. Dit voormalige 19e-eeuwse fort kreeg in 1969 een status als rijksmonument en is sinds juli 2021 onderdeel van de UNESCO Werelderfgoedlijst.

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.



## 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 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.

Indien 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

