

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Vrijstaand, volledig
gelijkvloers met een
fraaie tuin

Te koop



DOORNENBURG

Rijndijk 43 a

Vraagprijs:

€ 1.050.000,- k.k.



Rijndijk Doornenburg

Sommige huizen laten zich niet in één oogopslag vangen.

Je loopt erdoorheen, ontdekt steeds een volgende ruimte, kijkt door een raam en ziet ineens de tuin weer. Of de binnentuin. En soms, tussen het groen door, de torens van Kasteel Doornenburg.

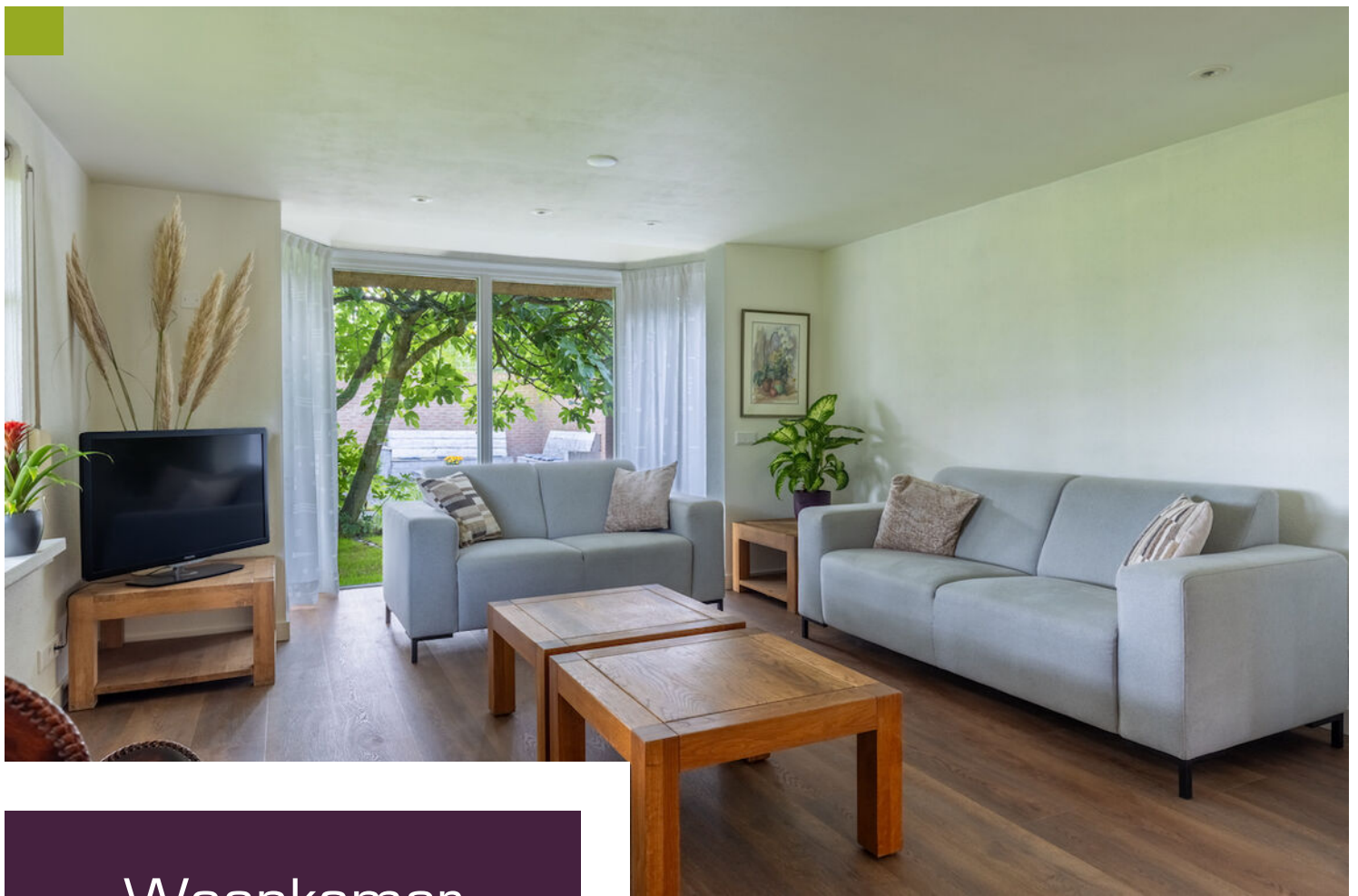
De Rijndijk 43a in Doornenburg is zo'n huis.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Woonoppervlakte	187 m ²
Perceeloppervlakte	4010 m ²
Inhoud	822 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen





Een huis dat je eigenlijk
pas goed begrijpt
wanneer je er zelf
doorheen loopt



Woonkamer

De woonkamer biedt met circa 49 m² volop ruimte voor verschillende zit- en eethoeken. Grote ramen zorgen voor veel licht en steeds opnieuw voor contact met het groen buiten.



Bijzondere indeling

Vrijstaand, volledig gelijkvloers en gelegen op een fraai aangelegd perceel van maar liefst 4.010 m². De woning heeft 187 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en twee badkamers. Daarnaast is er een vrijstaande garage met bergzolder en een voormalig paardenverblijf dat is ingericht als gastenverblijf.

Maar de cijfers vertellen hier maar een deel van het verhaal.

Een huis met een heel eigen indeling

De vorm van de woning is bijzonder. De verschillende woonruimtes liggen rondom een besloten binnentuin en staan op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding. Daardoor voelt het huis ruim, maar nergens onpersoonlijk groot.

De woonkamer biedt met circa 49 m² volop ruimte voor verschillende zit- en eethoeken. Grote ramen zorgen voor veel licht en steeds opnieuw voor contact met het groen buiten. De keuken ligt centraal in het huis en heeft veel werk- en bergruimte, een eiland en openslaande verbindingen met de binnentuin.

Juist die binnentuin maakt de indeling zo bijzonder. Het is geen tuin die ergens achter het huis begint, maar een beschutte buitenruimte midden in de woning. Vanuit de keuken, de lounge en de ouderslaapkamer kijk je erop uit en stap je er zo in.







Woonkeuken

De keuken ligt centraal in het huis, heeft veel werk- en bergruimte, een eiland en openslaande verbindingen met de binnentuin.





Voorzijde

Aan de voorzijde van de woning liggen
twee slaapkamers en een bescheiden
badkamer



Ruimte..

Ruimte om je eigen dag in te delen

Aan de voorzijde van de woning liggen twee slaapkamers en een bescheiden badkamer. Eén van deze kamers is rechtstreeks vanuit de entree bereikbaar en leent zich daardoor ook uitstekend als werkkamer. Werken aan huis kan hier zonder dat werk en privé voortdurend door elkaar lopen.

Aan de andere zijde ligt de lange lounge. Nu deels ingericht als werkplek, maar net zo goed te gebruiken als leesruimte, bibliotheek of tweede zitkamer. Over vrijwel de hele lengte kijk je uit op de binnentuin en via de schuifdeuren stap je direct deze besloten ruimte in.

Aan het einde van deze vleugel ligt de ruime ouderslaapkamer. Hoog, licht en met veel privacy. Ook hier geven schuifdeuren toegang tot de binnentuin. De grote badkamer ligt er direct naast en is voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Alles bevindt zich op de begane grond. Dat maakt de woning levensloopbestendig, maar vooral heel comfortabel – ongeacht je leeftijd.

Buiten wordt het verhaal nog groter

Wie hier woont, woont niet alleen in een huis maar ook echt buiten. Rondom de woning ligt een volwassen, fraai aangelegde tuin met grote gazons, hagen, borders en volgroeide bomen. Fruitbomen, waaronder peer en vijg, passen in deze landelijke omgeving. Door de omvang van het perceel zijn er verschillende plekken om buiten te zitten. In de zon, juist in de schaduw van een boom of beschut onder de overkapping.

En ondanks al die ruimte voelt het terrein nergens kaal of open. Bomen, hagen en beplanting zorgen voor privacy en delen de tuin op een natuurlijke manier in. Tegelijkertijd zijn er lange zichtlijnen over het eigen terrein en het omliggende landschap. Vanaf verschillende plekken in de tuin is Kasteel Doornenburg zichtbaar. De woning ligt buiten de bebouwde kom, aan een rustige weg en met vrij uitzicht.

Een eigen plek voor gasten

Op het erf staat de voormalige paardenstal. Deze is ingericht als gastenverblijf met een eigen badkamer. Een fijne plek voor familie of vrienden die blijven slapen: dichtbij, maar met voldoende privacy voor iedereen.

Daarnaast is er een **vrijstaande stenen garage** met bergzolder. Met een lengte van net geen 9 meter is hier niet alleen ruimte voor de auto, maar ook voor fietsen, tuinspullen of een hobby. Verder zijn er op het terrein nog verschillende vrijstaande bergruimtes aanwezig.



Tweede slaapkamer

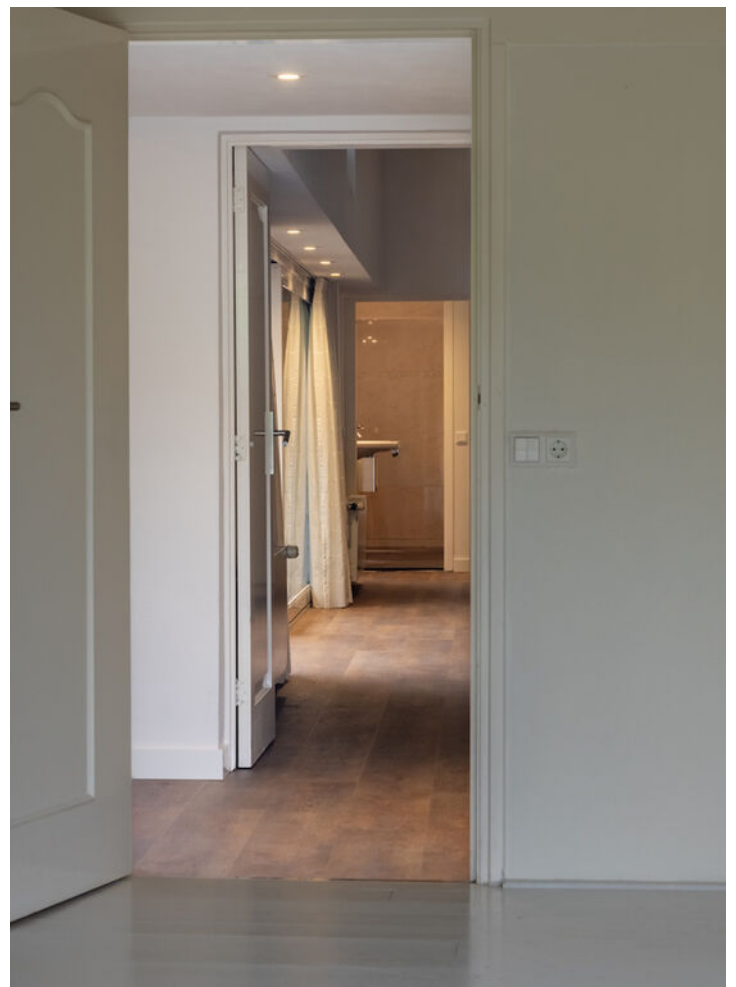
De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de voorkant van de woning. Deze lichte kamer beschikt over openslaande deuren naar de voortuin.



Lounge

Aan de andere zijde van de woning ligt de lange lounge. Nu deels ingericht als werkplek, maar net zo goed te gebruiken als leesruimte, bibliotheek of tweede zithamer.

Over vrijwel de hele lengte kijk je uit op de binnentuin en via de schuifdeuren stap je direct deze besloten ruimte in.

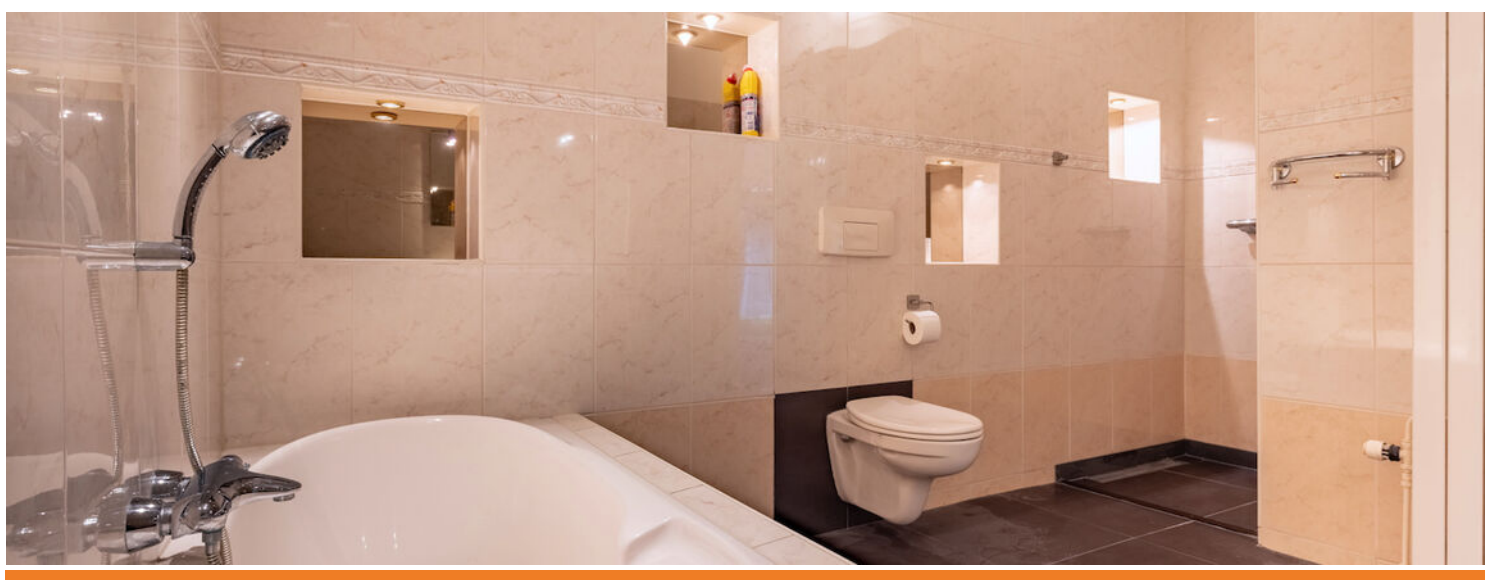


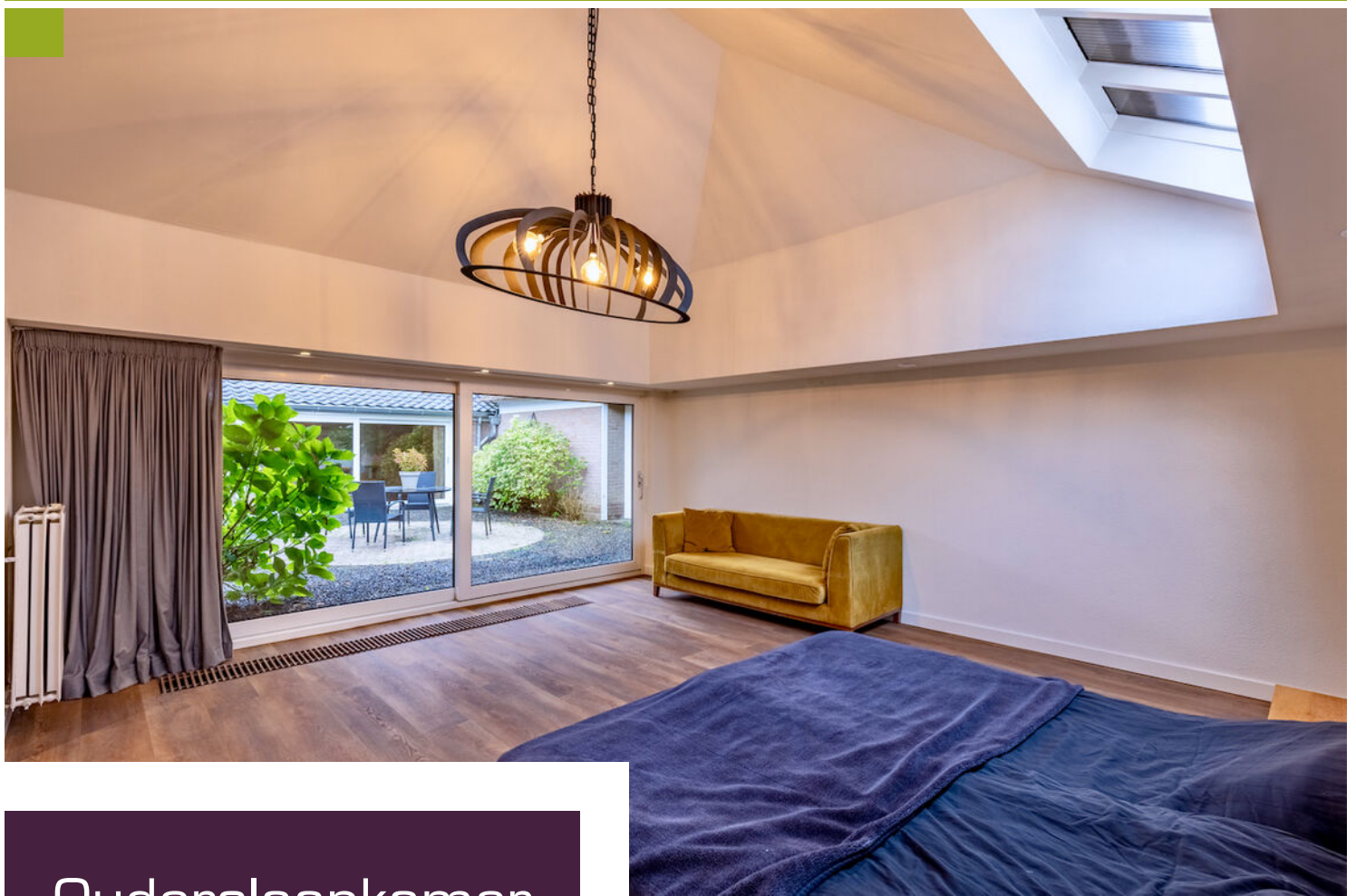




Tweede badkamer

De grote badkamer ligt direct naast de ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, toilet en moderne wastafel





Ouderslaapkamer

Aan het einde van de zijvleugel ligt de ruime ouderslaapkamer. Hoog, licht en met veel privacy. Ook hier geven schuifdeuren toegang tot de binnentuin.

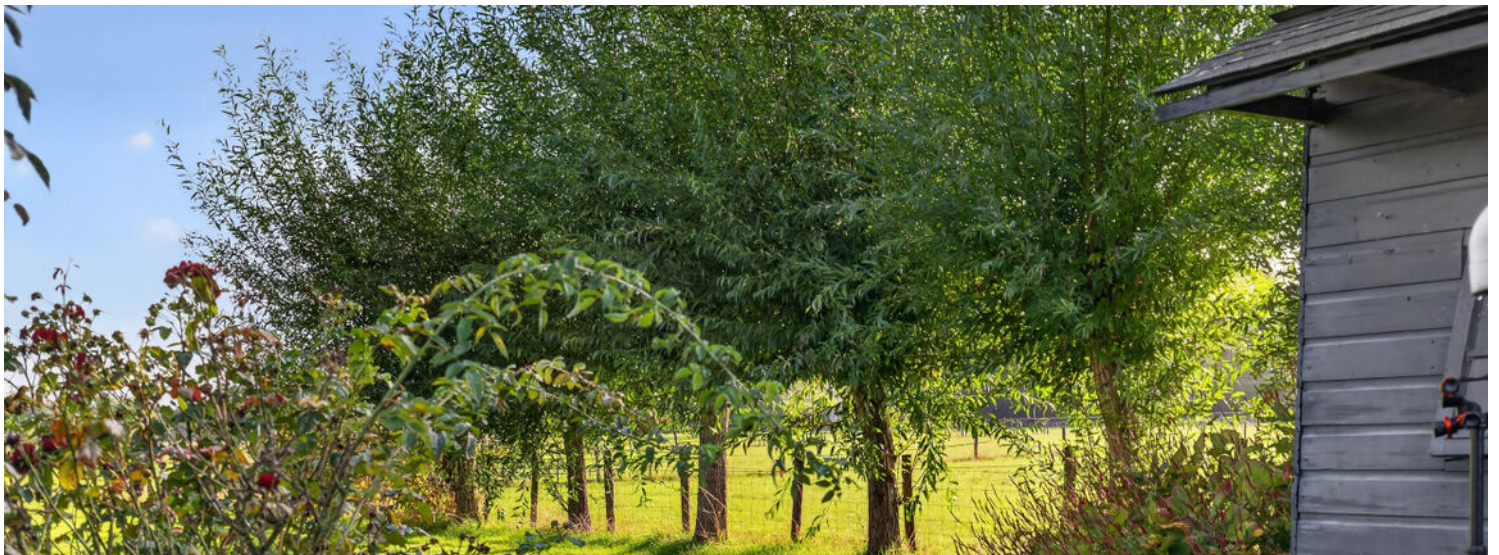
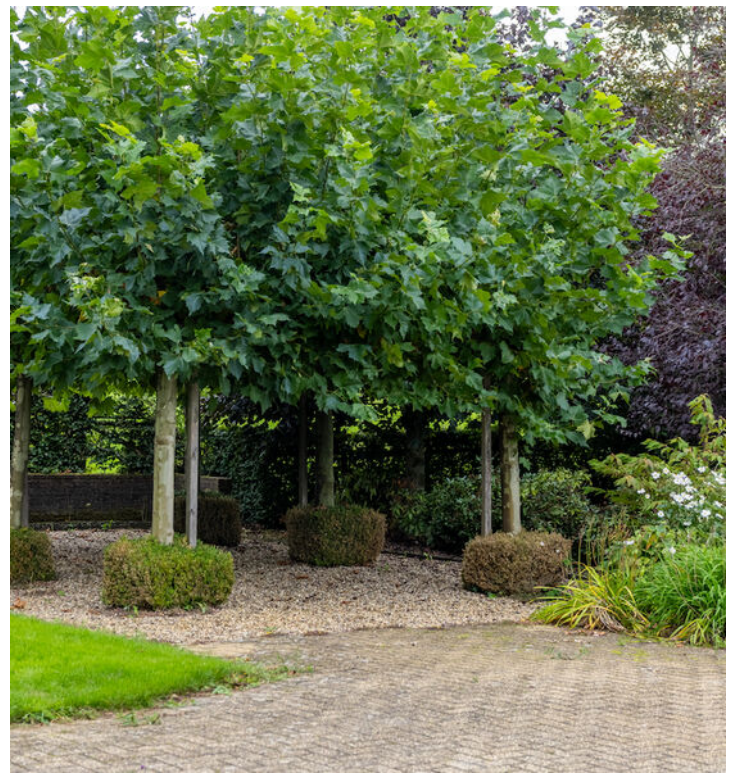


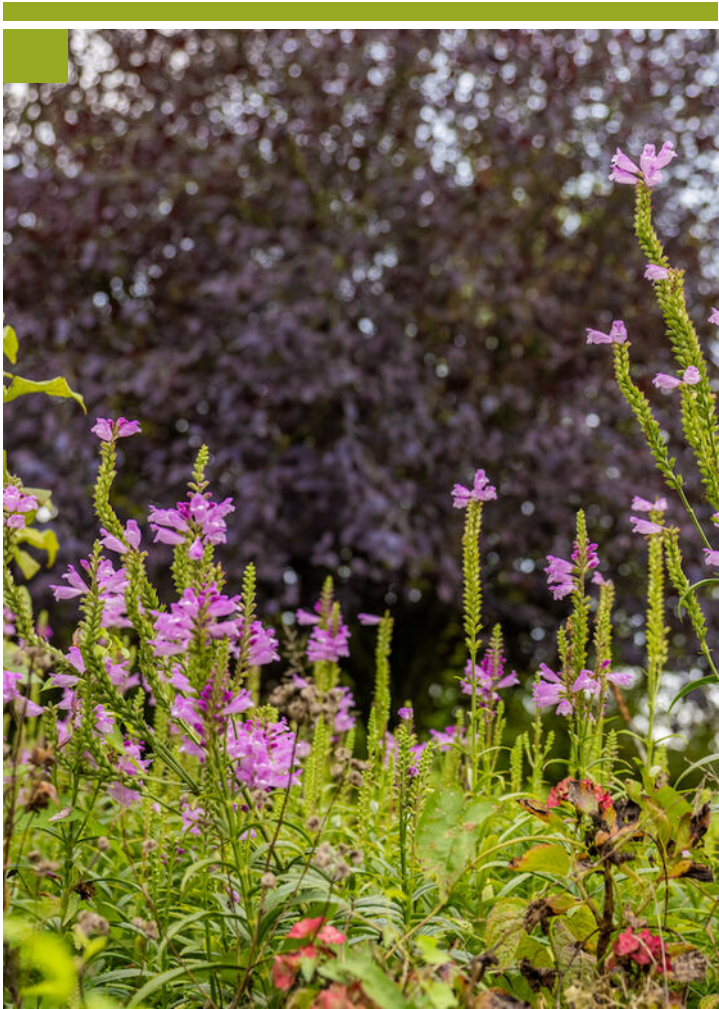


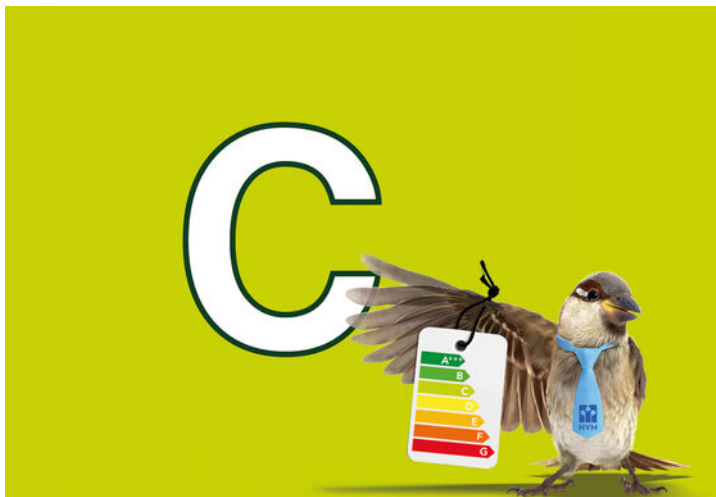


Tuin

Rondom de woning ligt een volwassen, fraai aangelegde tuin met grote gazons, hagen, borders en volgroeide bomen. Fruitbomen, waaronder peer en vijg, passen in deze landelijke omgeving.







Duurzaam

De woning is voorzien van een geïsoleerd dak, HR glas, vloerverwarming en 10 zonnepanelen. Hiermee heeft de woning een energielabel C gekregen.



Garage

Er is een vrijstaande stenen garage met bergzolder. Met een lengte van net geen 9 meter is hier niet alleen ruimte voor de auto, maar ook voor fietsen, tuinspullen of een hobby.





Een plek voor gasten

Op het erf staat de voormalige paardenstal. Deze is ingericht als gastenverblijf met een eigen badkamer. Een fijne plek voor familie of vrienden die blijven slapen: dichtbij, maar met voldoende privacy voor iedereen.

Verder zijn er op het terrein nog verschillende vrijstaande bergruimtes aanwezig.



Ligging

Misschien is dit uiteindelijk wel wat Rijndijk 43a onderscheidt: **huis en omgeving horen bij elkaar**. Je woont hier in het rivierenlandschap rond Doornenburg, met de dijk, uiterwaarden en natuur dichtbij.

Vanuit de tuin zie je Kasteel Doornenburg liggen. Fort Pannerden, onderdeel van de Hollandse Waterlinies en daarmee UNESCO Werelderfgoed, ligt op loopafstand. Ook de geschiedenis van de baksteenindustrie is hier nog zichtbaar: net aan de andere kant van de dijk liggen de indrukwekkende restanten van een voormalige veldoven.

Het is een omgeving die uitnodigt om naar buiten te gaan. Wandelen over de dijk, de uiterwaarden in, richting kasteel of fort. En daarna weer terug naar de rust en privacy van het eigen erf.

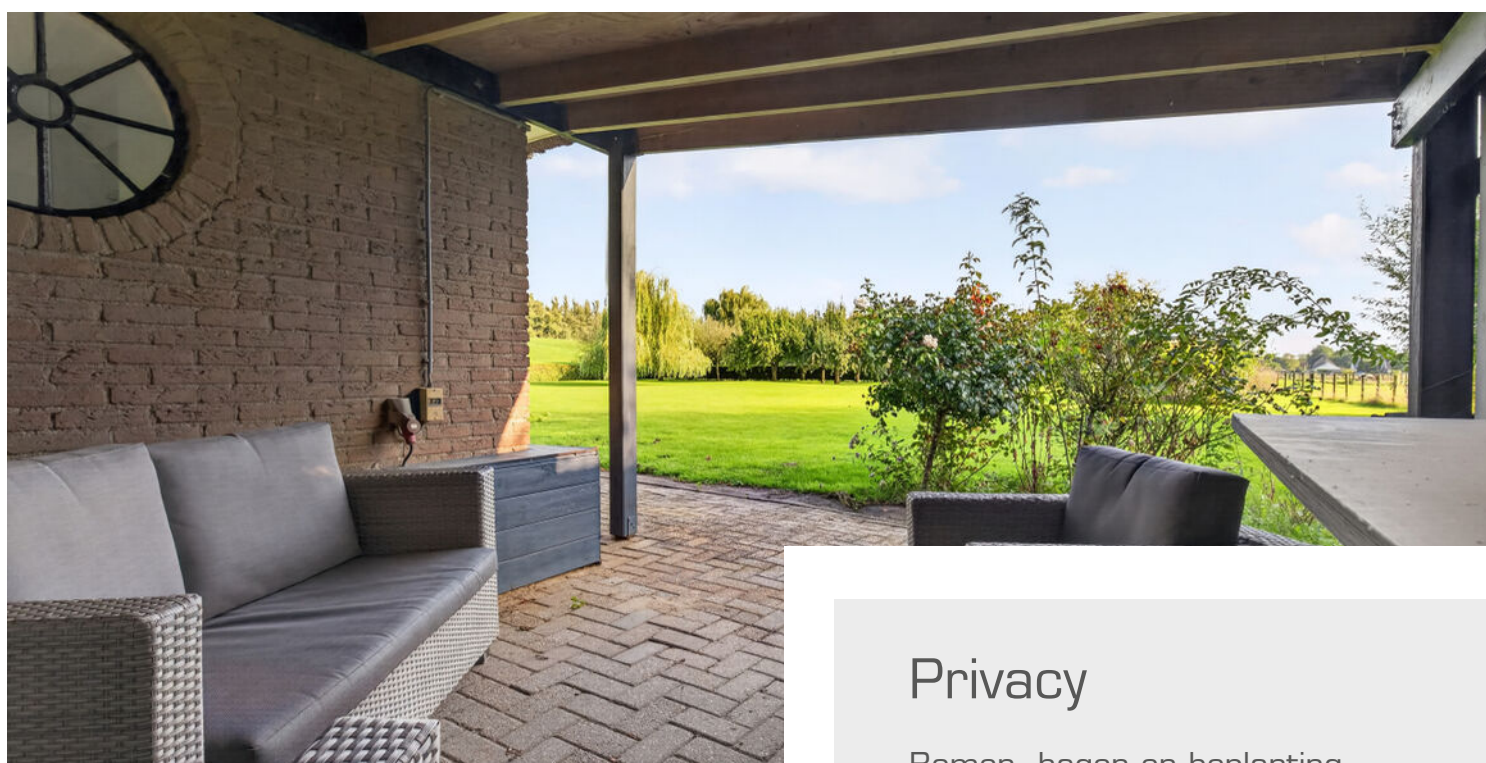
Goed om te weten over de dijk

Voor het dijktraject Sterreschans - Huissen loopt momenteel een onderzoek naar dijkversterking. Waterschap Rivierenland bevindt zich in de verkenningsfase en onderzoekt verschillende opties om de dijken voor de toekomst veilig te houden.

Volgens de actuele planning wordt in de eerste helft van 2027 een besluit over het voorkeursalternatief verwacht. Daarna volgt verdere planuitwerking; de precieze uitwerking en gevolgen per locatie staan dus nog niet vast.

Meer informatie en de actuele stand van zaken zijn terug te vinden via de website van het waterschap.





Privacy

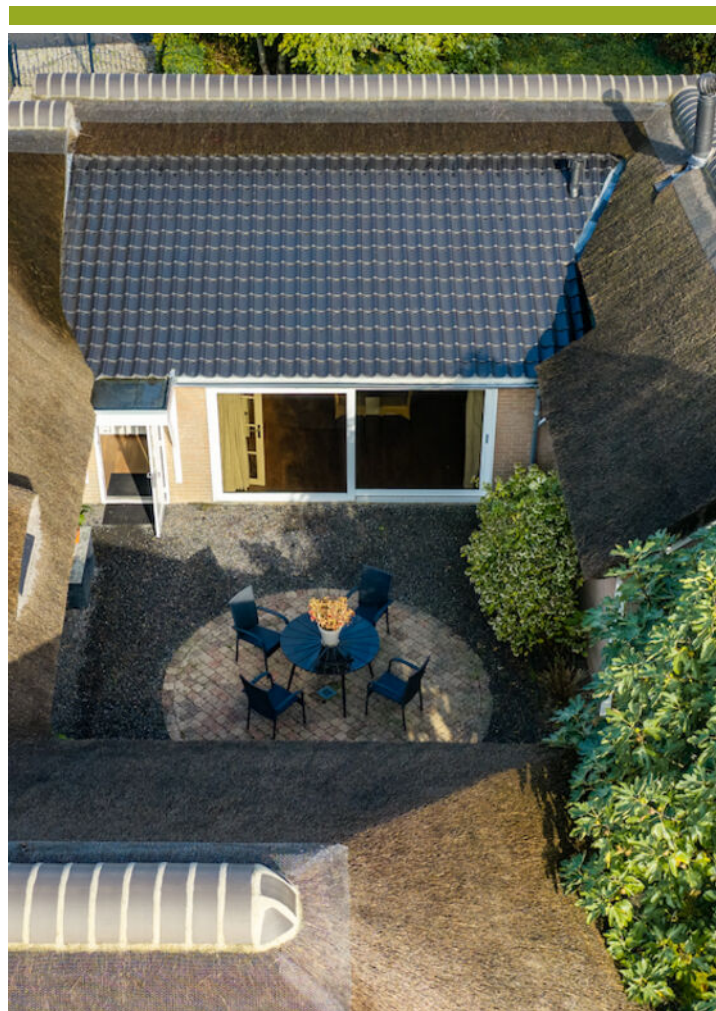
Bomen, hagen en beplanting zorgen voor privacy en delen de tuin op een natuurlijke manier in.

Door de omvang van het perceel zijn er verschillende plekken om buiten te zitten. In de zon, juist in de schaduw van een boom of beschut onder de overkapping.

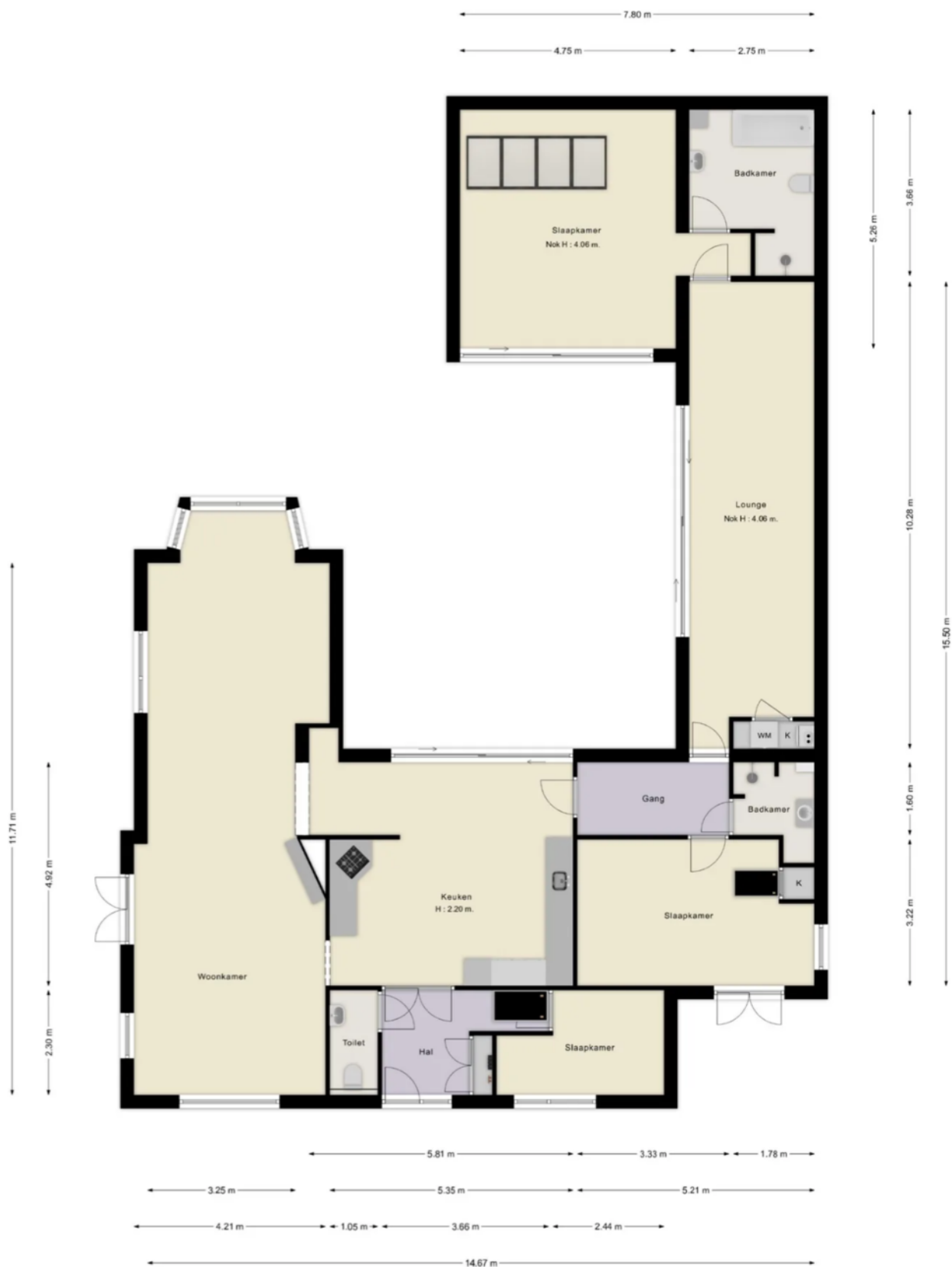
Geen standaard huis

Rijndijk 43a is geen huis voor wie een standaard vrijstaande woning zoekt. Het is een plek voor wie ruimte wil, maar ook beschutting. Voor wie graag buiten woont zonder het comfort binnen op te geven. En voor wie waarde hecht aan privacy, natuur en een landschap waarin ook de geschiedenis nog zichtbaar is.

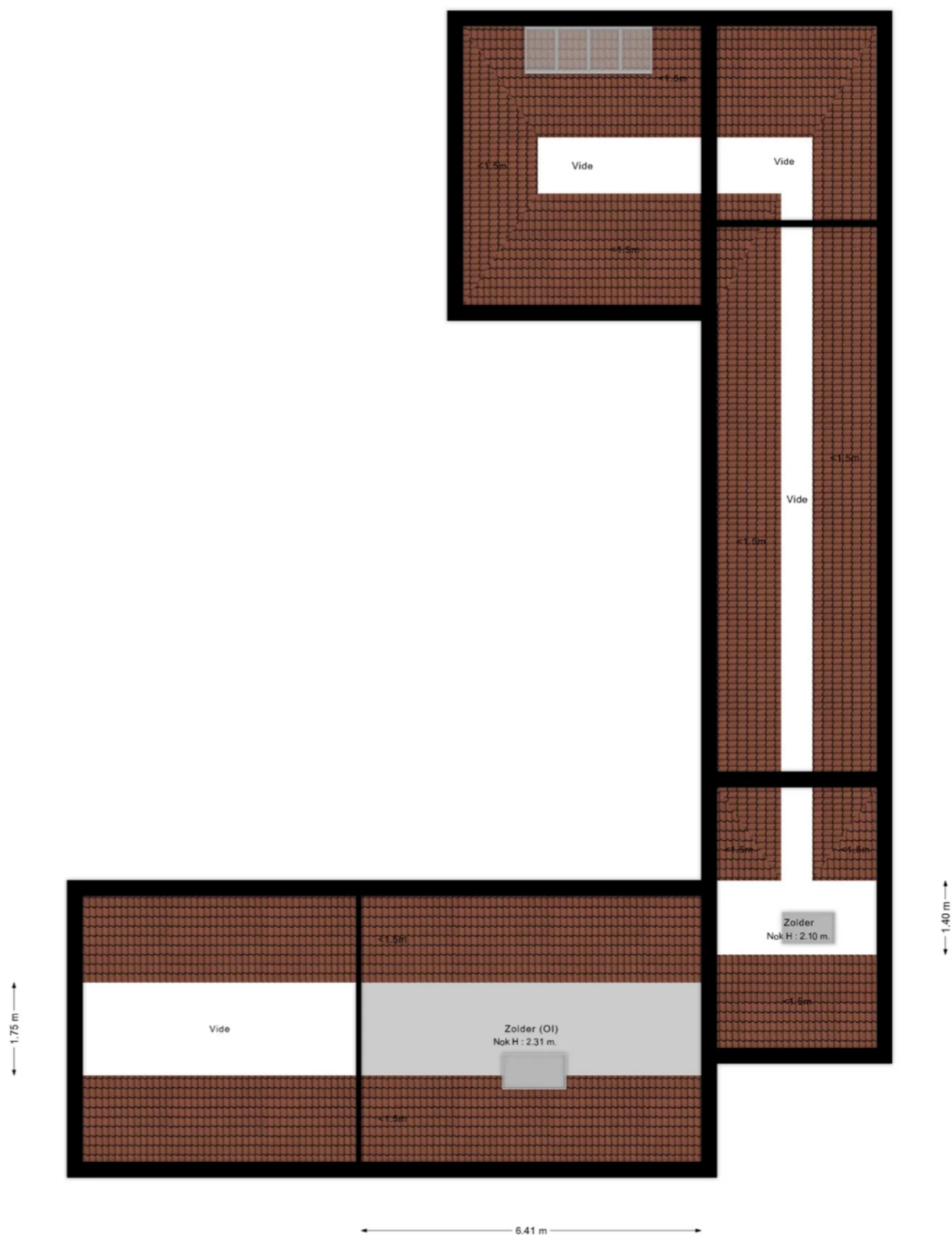
Een huis dat je eigenlijk pas goed begrijpt wanneer je er doorheen loopt.



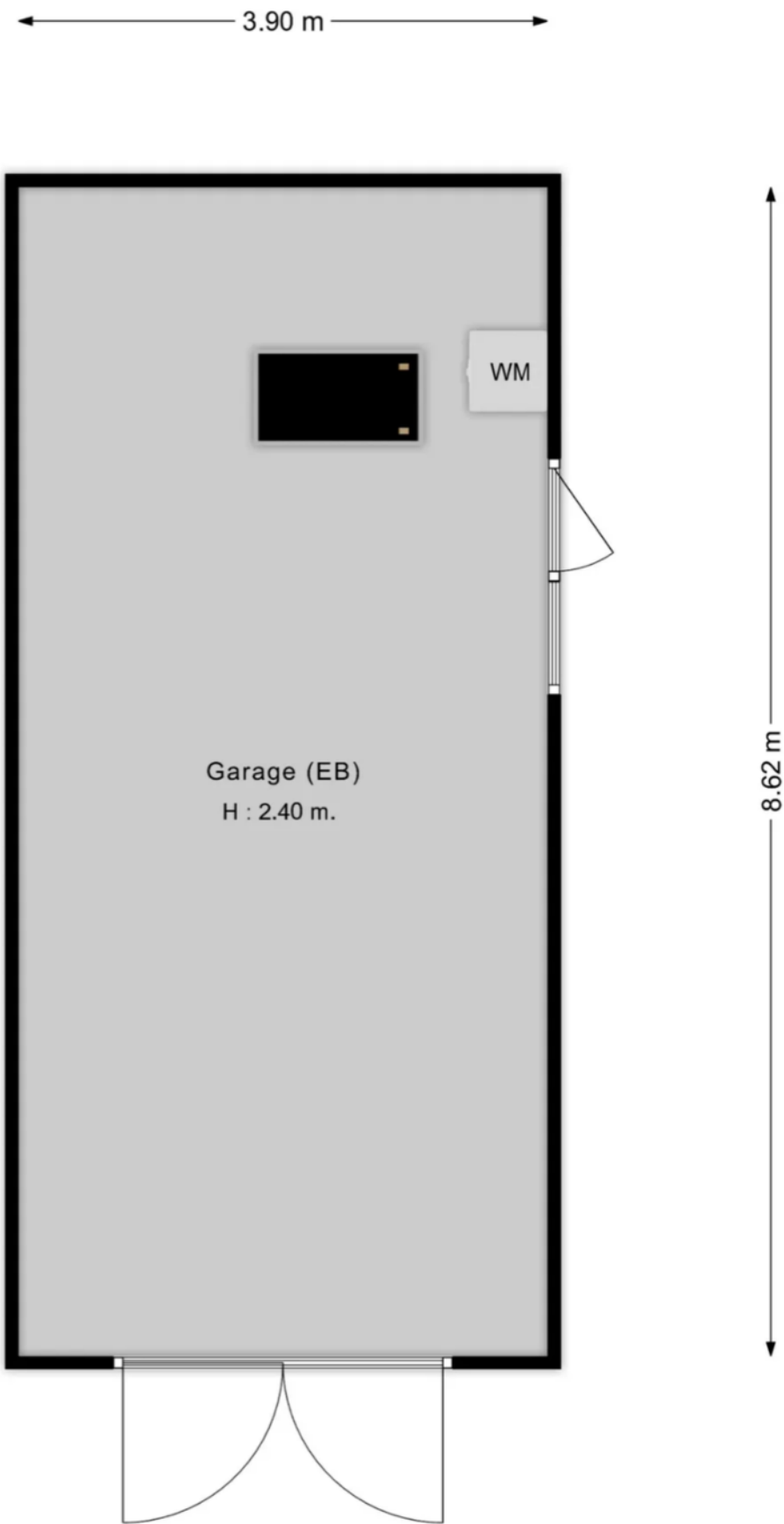
Plattegrond begane grond



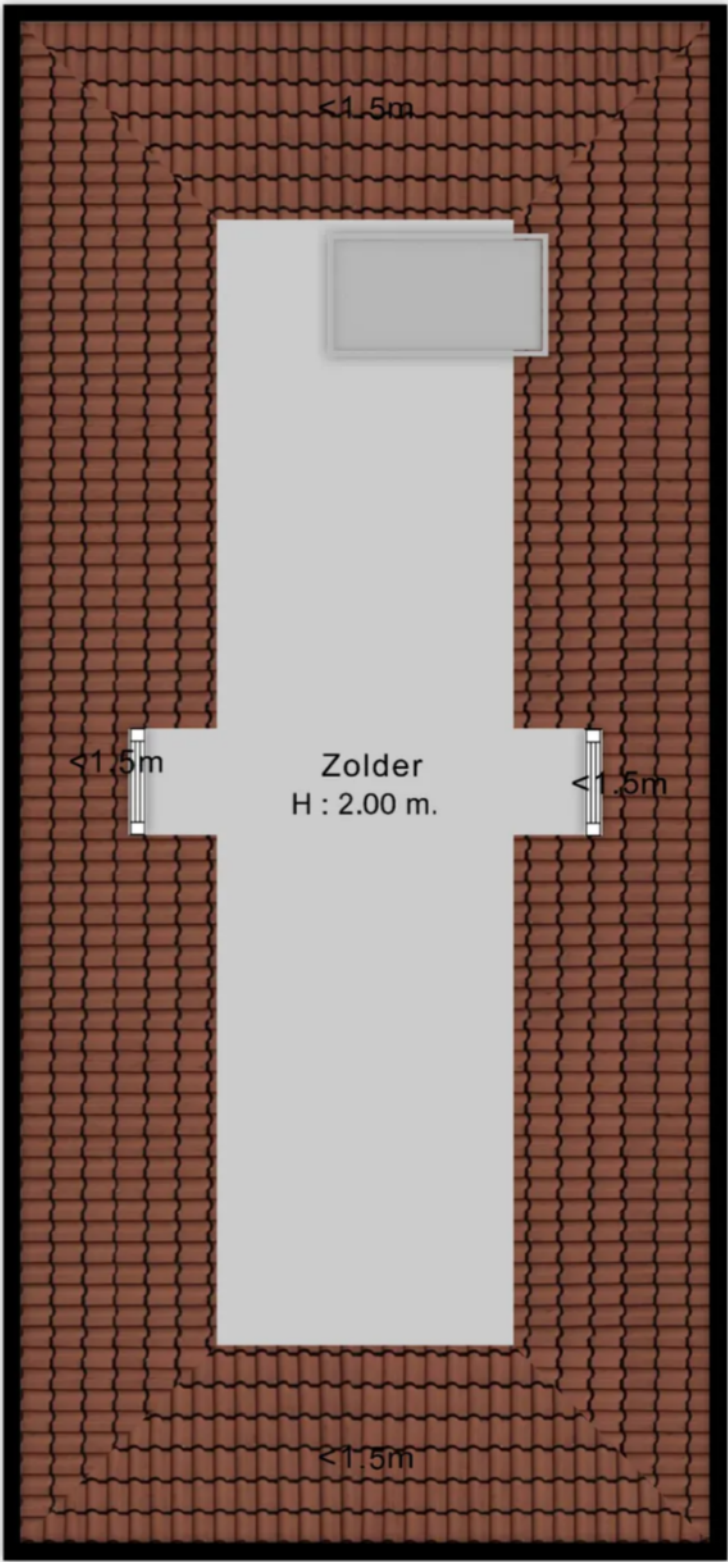
Plattegrond bergzolder woonhuis



Plattegrond garage

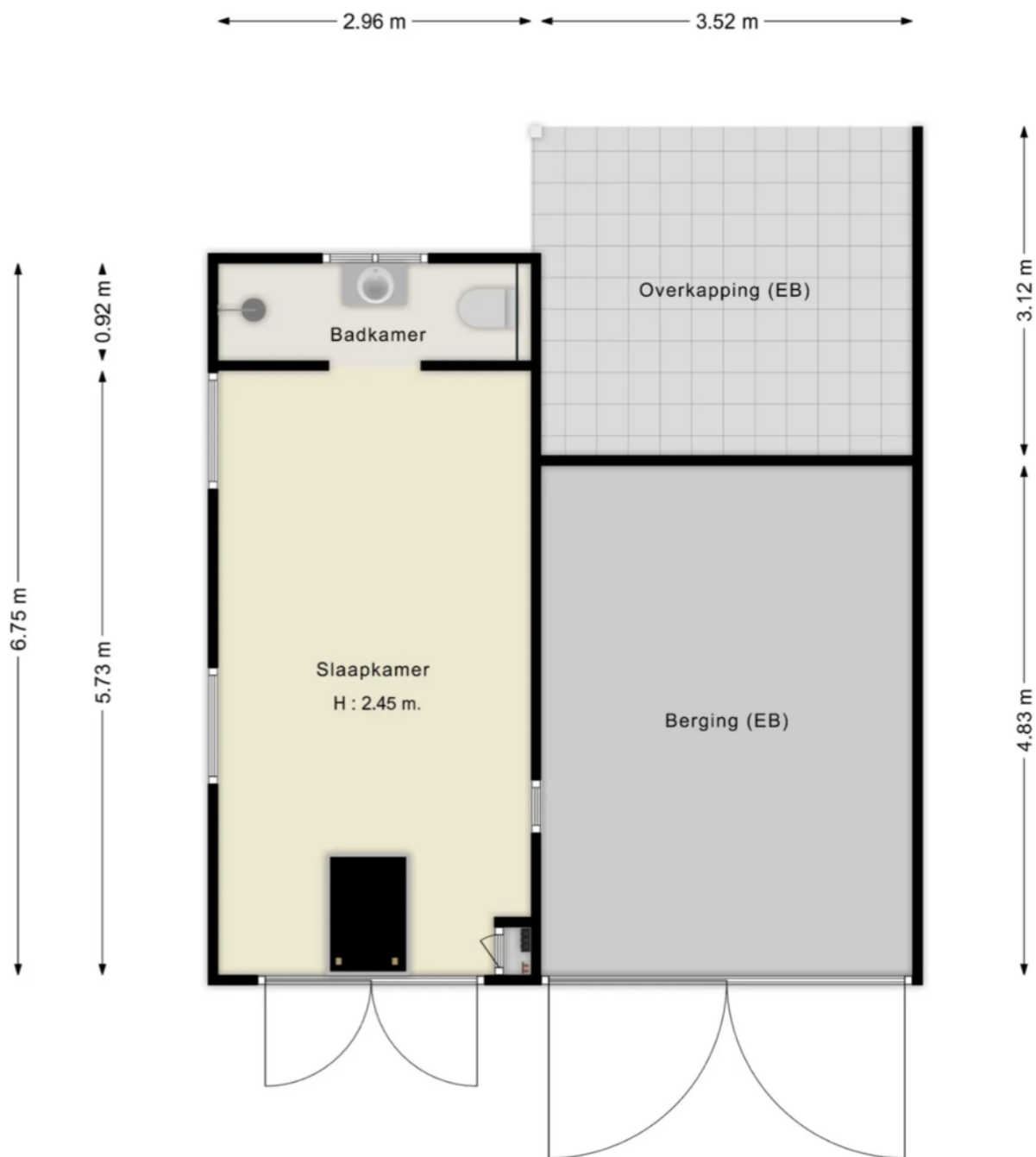


Plattegrond zolder garage

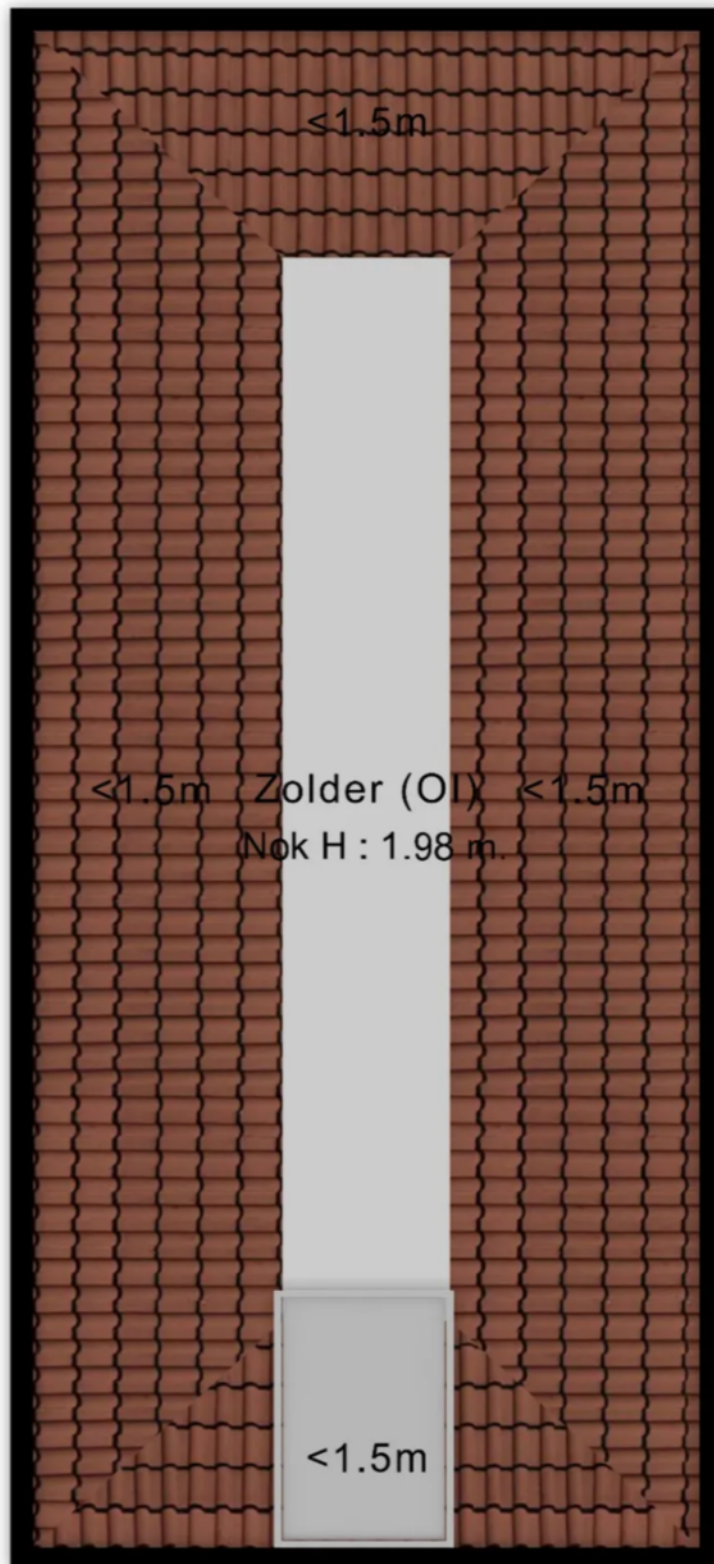


← 1.68 m →

Plattegrond gastenverblijf



Plattegrond bergzolder gastenverblijf



> Bekijk deze
woning online!

rijndijk43 a.nl

Stad & Land
makelaardij

Rijndijk 43 a, Doornenburg



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

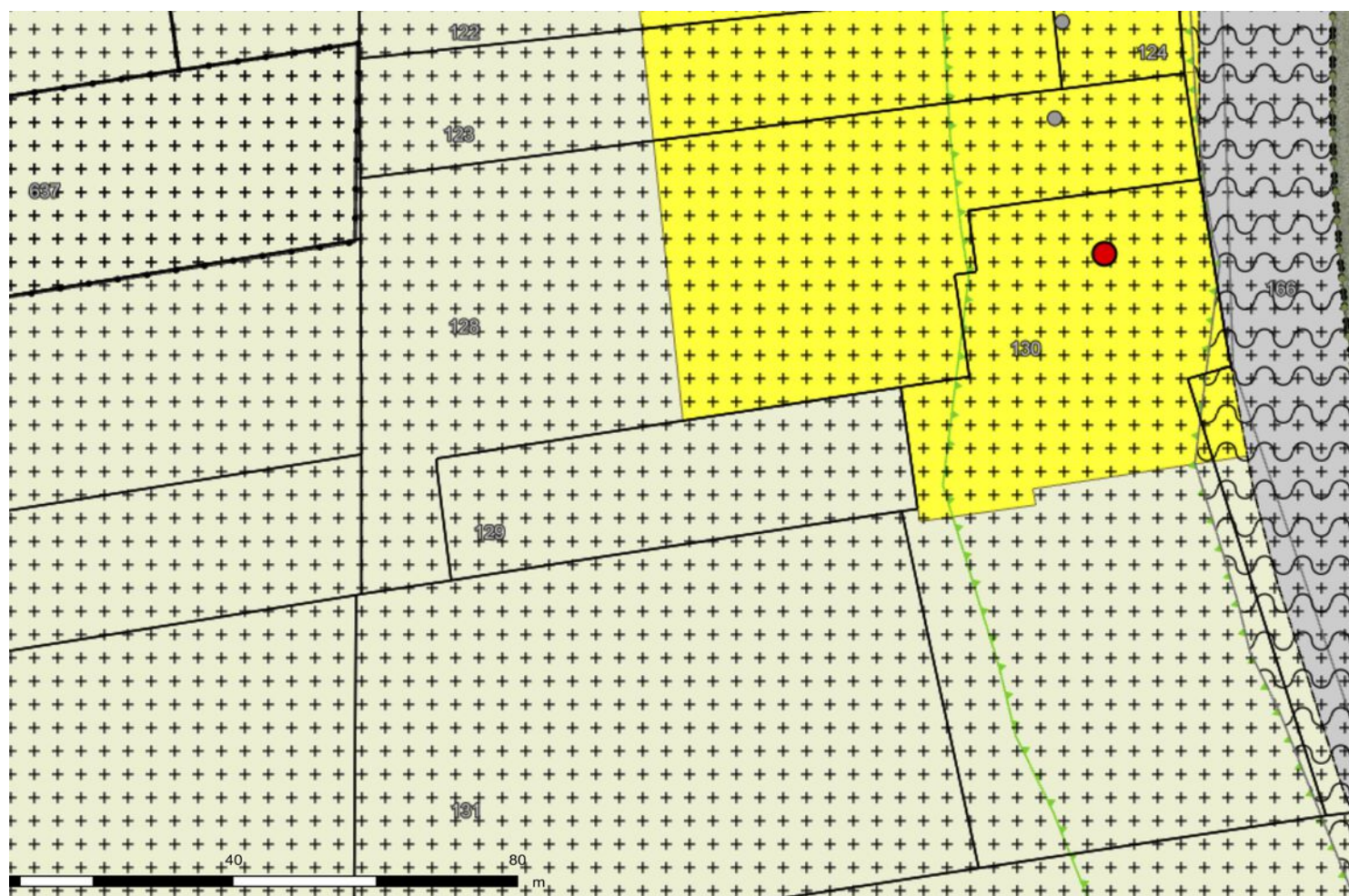


Bestemmingsplan

De woning ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard dat voor deze locatie onherroepelijk is vastgesteld op 31 oktober 2013.

De locatie heeft een enkelbestemming Wonen en een deel van de tuinen heeft de bestemming Agrarisch met waarden. Tevens ligt op een deel van de locatie de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-Dijk

Legenda	
	plangebied
Enkelbestemmingen	
	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
Dubbelbestemmingen	
	waterstaat
	leiding
	waarde
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Gebiedsaanduidingen	
	geluidzone
	luchtvaartverkeerszone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone
Aanduidingen	
	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering
Figuren	
	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten	
	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak
Structuurvisies	
	plangebied
Gescande kaarten	
	plangebied
Overige besluiten	
	plangebied

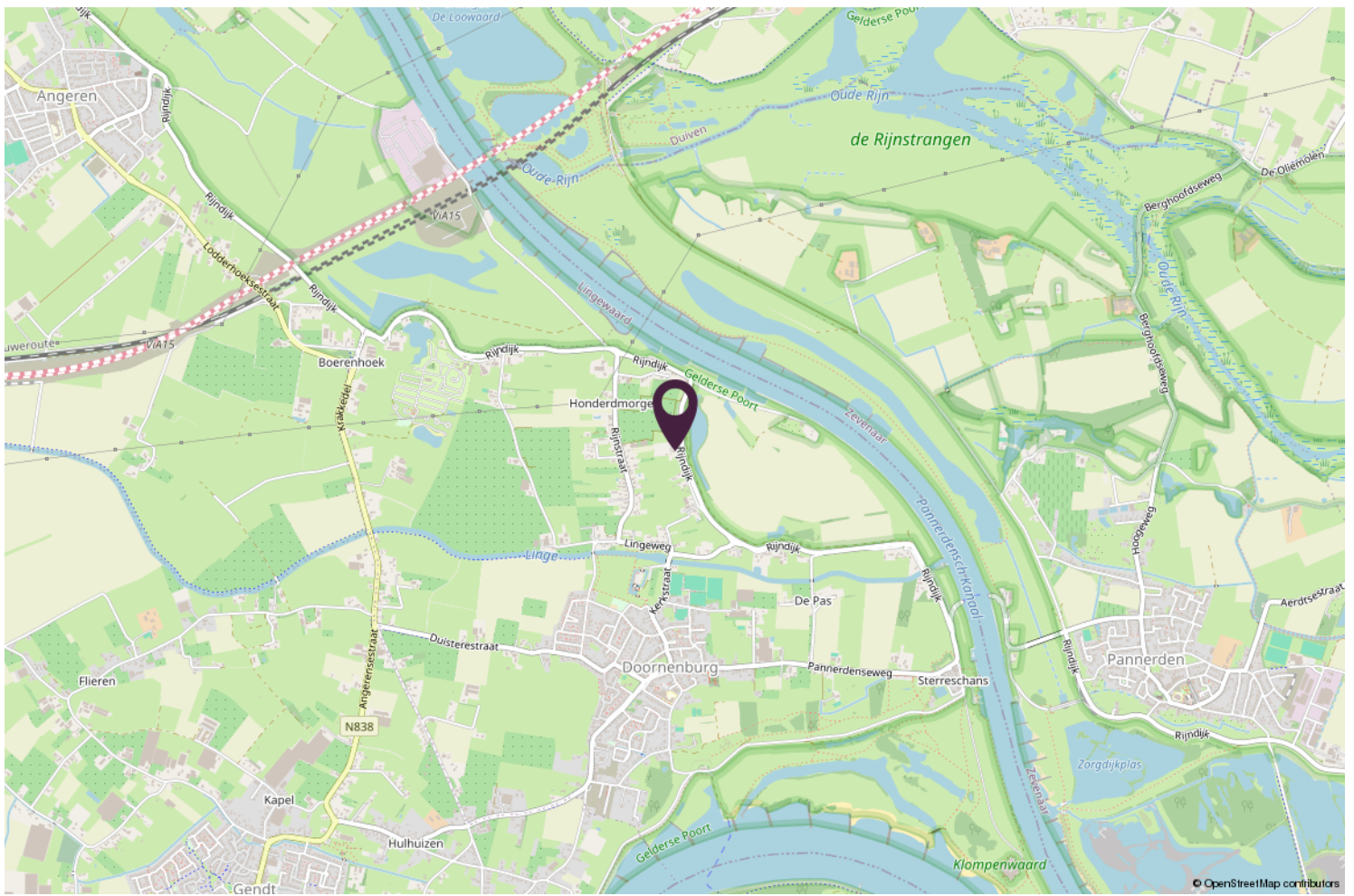
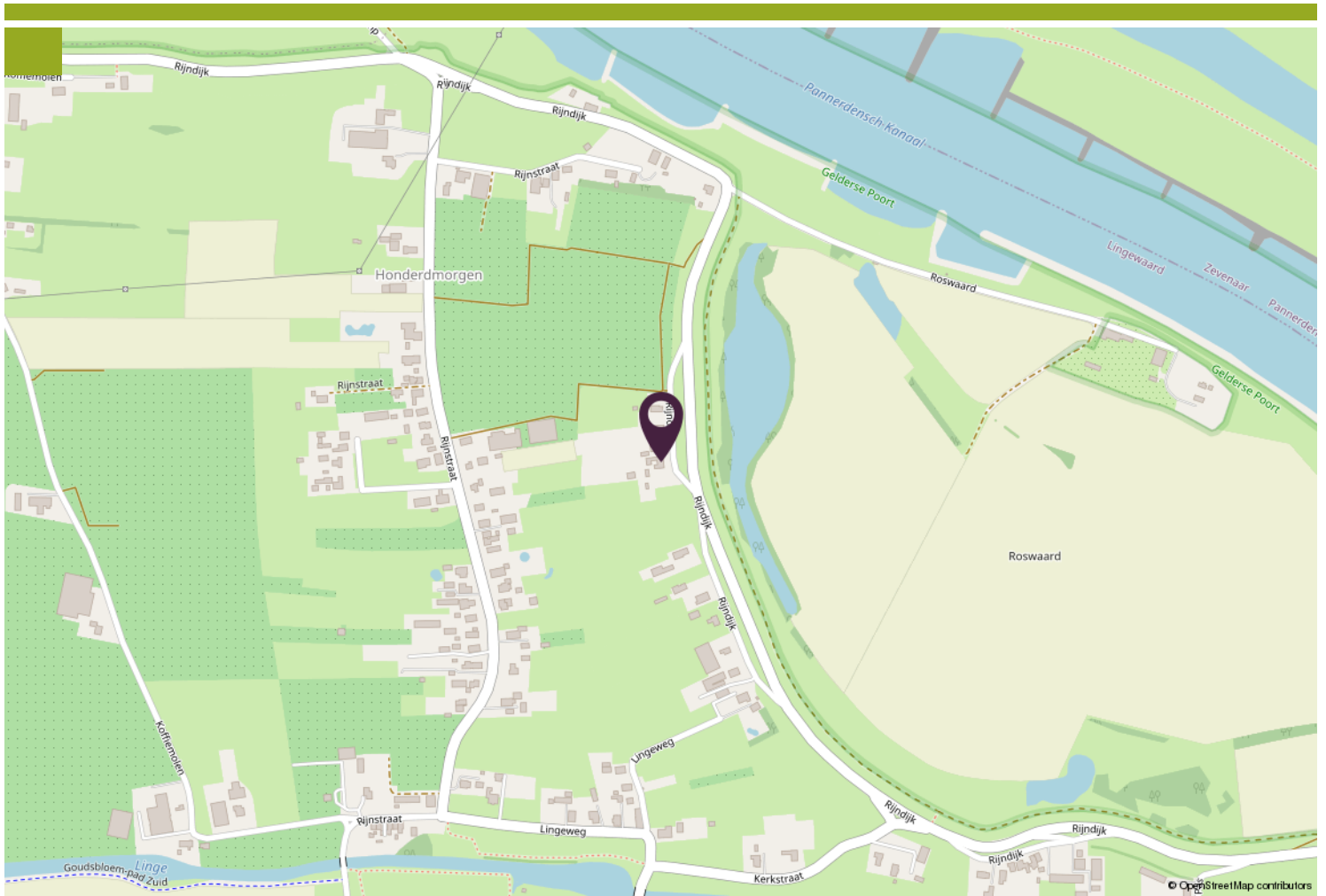


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

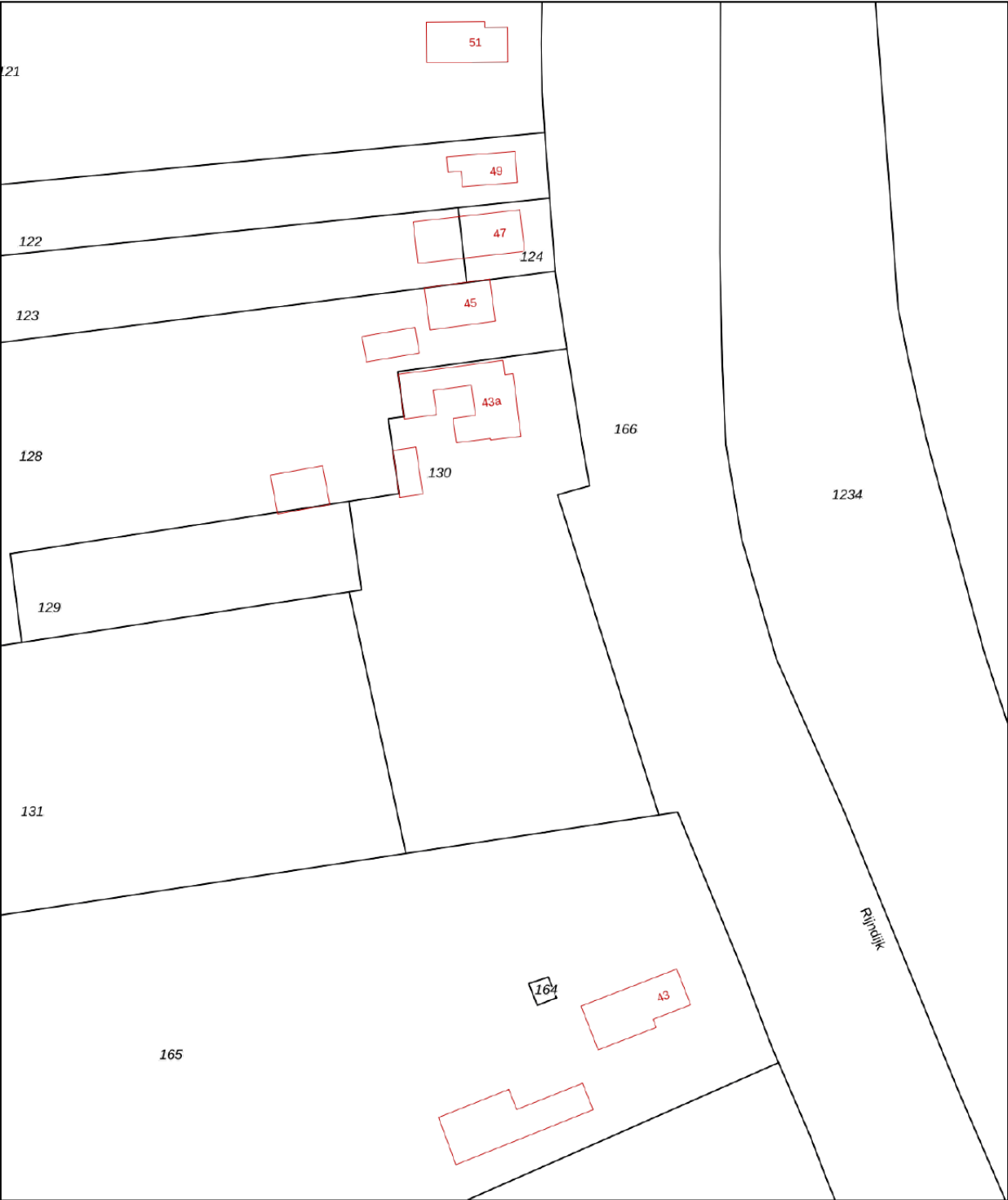
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



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: 1000

Kadastrale gemeente Doornenburg

Sectie C

Perceel 130

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 27 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.

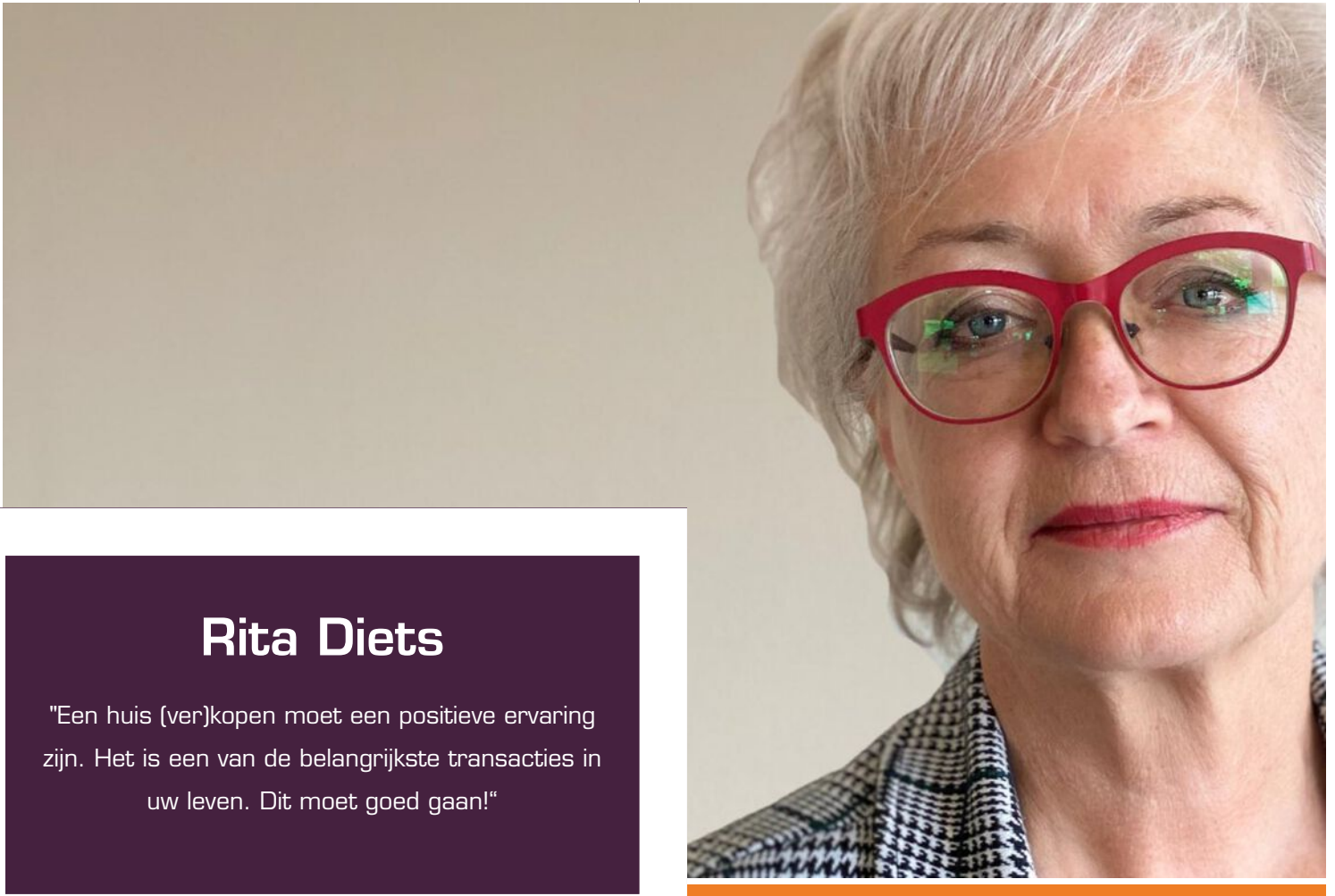
Daarnaast is Fort Pannerden een bekende bezienswaardigheid in Doornenburg. Dit voormalige 19e-eeuwse fort kreeg in 1969 een status als rijksmonument en is sinds juli 2021 onderdeel van de UNESCO Werelderfgoedlijst

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 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

