



Kavel - Tellashof Mariënvælde



Perceeloppervlakte circa 450 m²



Vraagprijs € 175.000,-- v.o.n.

KUENEN
M A K E L A A R D I J



Bouwkavel voor een vrijstaande woning in hartje Mariënveld

Omschrijving

Op de locatie waar jarenlang Autobedrijf Klein Goldewijk heeft gezeten is door bestemmingsplanwijziging een bouwkavel ontstaan voor de bouw van een vrijstaande woning.

Toegang tot deze kavel is vanaf De Tellashof.

Een aantrekkelijke kans voor wie op zoek is naar een nieuwbouwwoning op een rustige locatie.

De bestemming is inmiddels gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen' en de omgevingsvergunning hiervoor is verleend.

Perceel

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 450 m², of zoveel meer of minder als bij de kadastrale uitmeting zal blijken.

Verkoper levert de bouwkavel vrij van bebouwing en inclusief een bodemrapportage aan de koper. Uiteraard zorgt de verkoper ook voor de kadastrale splitsing van het kavel.

Koper zorgt zelf voor een bouwplan, bouwvergunning en nutsvoorzieningen op de bouwkavel.

Algemeen

Bouwmogelijkheden

Op deze locatie mag een vrijstaande woning worden gerealiseerd binnen de volgende kaders:

Bouwkenmerken:

- Bouwvlak: 8,4 x 12 meter
- Maximale bouwhoogte (nokhoogte): 8 meter
- Maximale goothoogte: 4 meter

Hiermee ontstaat ruimte voor een eigentijdse, compacte woning passend bij de locatie en het kleinschalige erfkarakter.

Locatie & bereikbaarheid

Mariënveld ligt centraal tussen de omliggende dorpen en voorzieningen.

Vanuit de Telloshof zijn diverse plaatsen goed en snel bereikbaar:

- Lichtenvoorde: ca. 10 autominuten
- Ruurlo: ca. 12 autominuten
- Varsseveld: ca. 10 autominuten
- Aalten: ca. 20 autominuten
- Treinstation Lichtenvoorde-Groenlo: ca. 12 autominuten

De directe omgeving wordt gekenmerkt door rust, ruimte en landelijk wonen.

Aan deze schetsmatige weergave kunnen geen rechten worden ontleend.



Mariënvelde

Mariënvelde is een klein en landelijk dorp gelegen in de Achterhoek, in de gemeente Oost Gelre, Gelderland. De omgeving van Mariënvelde wordt gekenmerkt door uitgestrekte landerijen, boerderijen en groene natuurgebieden.

Het dorp heeft een hechte gemeenschap met een actief verenigingsleven, en lokale voorzieningen zoals een basisschool en enkele winkels dragen bij aan het welzijn van de inwoners.

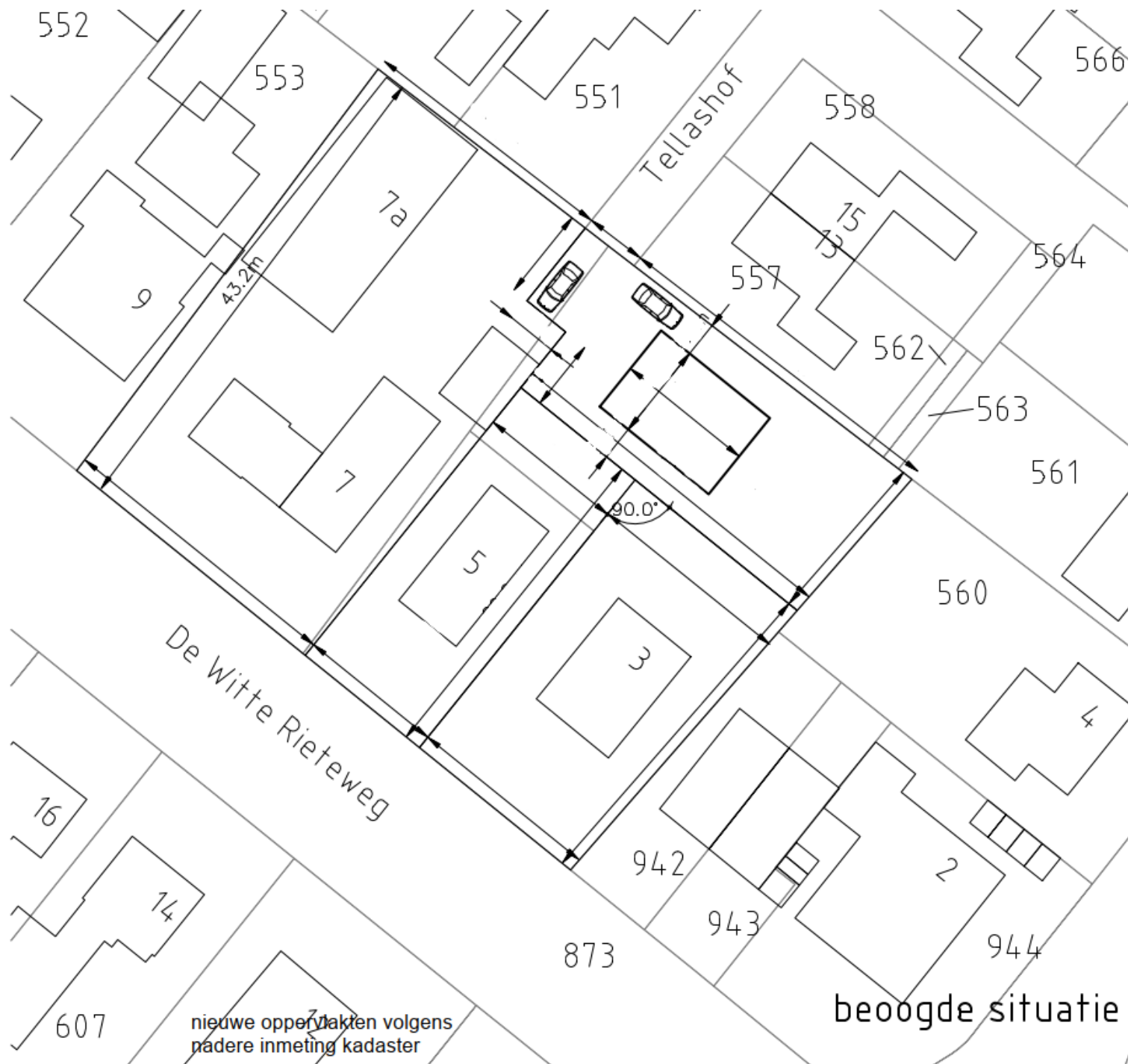
De landelijke omgeving biedt mogelijkheden voor wandel- en fietstochten, waarbij men kan genieten van het typische Achterhoekse coulisselandschap. Natuurgebieden zoals het Groenlose Broek zijn in de buurt en bieden een diversiteit aan flora en fauna. Ondanks zijn kleinere omvang heeft Mariënvelde een actieve gemeenschap met lokale evenementen, zoals dorpsfeesten en markten, die de inwoners samenbrengen en bijdragen aan de lokale identiteit.

In essentie is Mariënvelde een idyllisch dorp waar de rust van het platteland samensmelt met een hechte gemeenschap en de natuurlijke pracht van de Achterhoek.





Beoogde situatie



Eigendomsinformatie

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Gedeeltelijk!

Kadastrale aanduiding Lichtenvoorde V 981

Kadastrale objectidentificatie: 083420098170000

Locatie De Witte Rieteweg 3

7263 SJ Mariënvelde

BAG identificatie [1586010000037378](#)

Kadastrale grootte 982 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 229396 - 447604

Ontstaan uit Lichtenvoorde V 556

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Lichtenvoorde V 977

Kadastrale objectidentificatie: 083420097770000

Kadastrale grootte 20 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 229399 - 447645

Ontstaan uit Lichtenvoorde V 554

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Kadastrale kaart

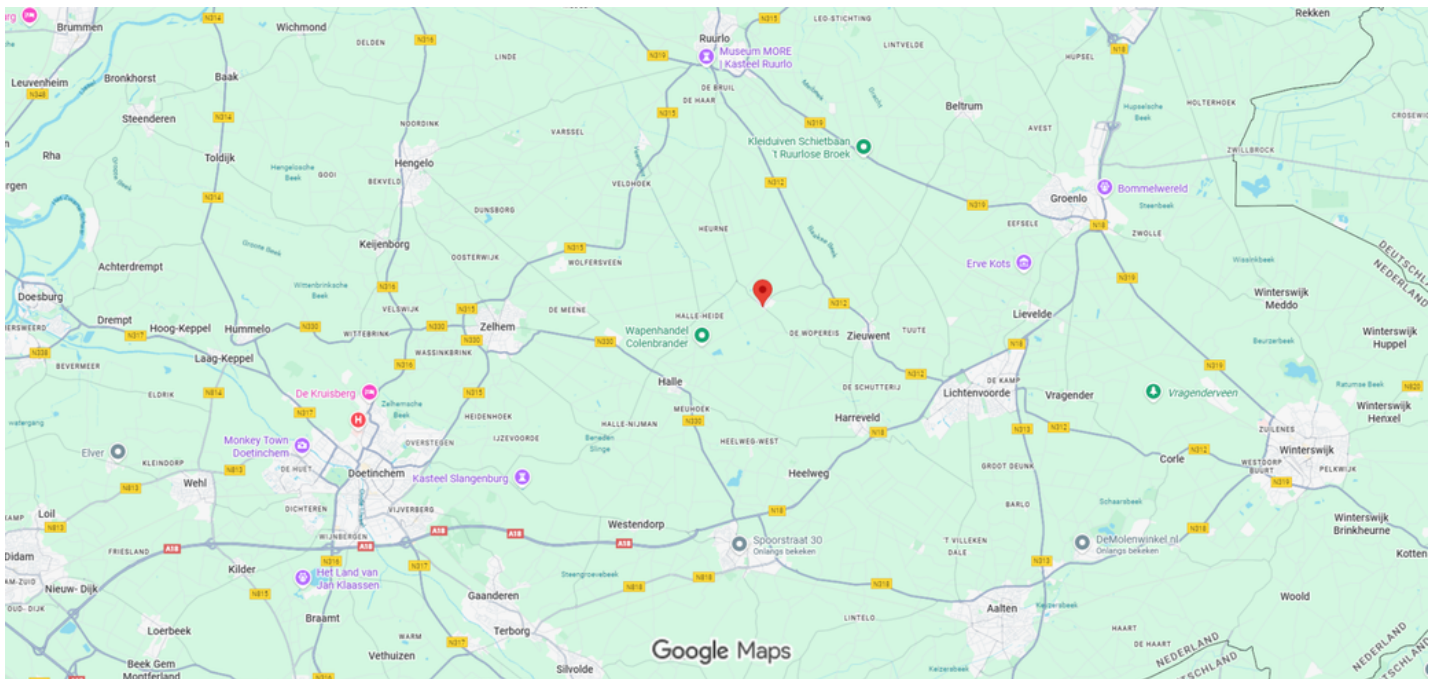


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Lichtenvoorde
	Huisnummer	Sectie	V
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	979
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Perceelschets



Ligging



Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een **enthousiast team** gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Met **twintig jaar** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij **elke vorm van vastgoedtransactie**. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met **(woon-)boerderijen** in het buitengebied, **rood-voor-rood plannen**, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, **no-nonsense mentaliteit** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

Neem contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een **vrijblijvend verkoopgesprek**. Onze bemiddeling bij de **verkoop of aankoop** verdient zich zeker terug.



Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Dinxperlo



Varsseveld



Anja ter Maat

Onze makelaars



Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de **juiste beslissing begint met de juiste informatie**. Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebepaling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse **de waarde bepalen**. Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een **realistische indicatie** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de **verkoopkansen** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich **gratis en vrijblijvend** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!

Schrijf u in via onze website:

<https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht>

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de **aankoop of voor een NWWI-taxatie** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

- ✓ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
- ✓ Aankoopbegeleiding;
- ✓ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
- ✓ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
- ✓ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
- ✓ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

☎ **0315-330816**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

Onze taxateurs

