



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS



DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

**BUITEN
STATE**

makelaars

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

8

OUDE DOESBURGSEWEG WEHL

OMSCHRIJVING

Een nieuwe woonplek op 7.750 m², aan de rand van Nieuw-Wehl

Een eigen woning laten ontwerpen, met ruimte om je heen en het Achterhoekse buitenleven dichtbij. Aan de Oude Doesburgseweg 8 ligt een perceel van maar liefst 7.750 m² dat uitnodigt om vooruit te kijken. Naar een nieuw woonhuis, een zorgvuldig ingericht erf en een plek die past bij jouw manier van leven.

De aanwezige woning en bijgebouwen verkeren in zeer slechte staat. Het uitgangspunt bij deze verkoop is dan ook sloop en herontwikkeling, waarbij vervanging van de bestaande woning de meest voor de hand liggende ontwikkelrichting vormt. Een bijzondere gelegenheid voor wie een eigen bouwplan wil uitwerken op een bestaande woonlocatie in het buitengebied.

Ruimte voor een nieuw begin

De huidige woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 150 m² en een totale inhoud van circa 750 m³. Daarnaast is circa 200 m² externe bergruimte aanwezig. Deze gegevens beschrijven de bestaande situatie; de mogelijkheden voor vervangende bebouwing worden bepaald door de geldende regels en de beoordeling van het nieuwe ontwerp.

Het erf met de woning ligt binnen een woonvlak. Een deel van de overige grond heeft de functie 'Agrarisch met waarden'. Juist de combinatie van een bestaande woonlocatie en een royaal perceel maakt dit een interessant vertrekpunt voor een nieuw woonplan, met aandacht voor de woning, het erf en de aansluiting op het omliggende landschap.

Denk aan een huis met een indeling die helemaal bij je past: een ruime, tuingerichte woonkamer, een woonkeuken als ontmoetingsplek en wellicht slapen en baden op de begane grond. Ook buiten is er ruimte om eigen ideeën te onderzoeken, bijvoorbeeld voor een groene erfinrichting met een boomgaard of moestuin. De uiteindelijke invulling wordt afgestemd op de bestemming en de toepasselijke regels.

OMSCHRIJVING

Landelijk wonen met het dorp dichtbij

De Oude Doesburgseweg ligt aan de rand van Nieuw-Wehl, waar het dorpsleven overgaat in het buitengebied. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden, erven en verspreide bebouwing. Een fijne uitvalsbasis voor wie graag buiten is en vanuit huis de landelijke omgeving wil verkennen.

Nieuw-Wehl kent een betrokken gemeenschap en een actief verenigingsleven, met sport- en dorpsaccommodatie De Horst als belangrijke ontmoetingsplek. Voor winkels, dagelijkse boodschappen, scholen en verdere voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Wehl. Ook Doetinchem biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, onderwijs en culturele voorzieningen.

De ligging is bovendien praktisch voor wie buiten wil wonen en voor werk of familie regelmatig onderweg is. Via de regionale wegen bereik je de A18, die aansluit op de A12 richting Arnhem en het landelijke snelwegennet. Ook de Duitse grensstreek is vanuit deze omgeving goed bereikbaar, met plaatsen als Elten en Emmerich als bestemming voor werk, winkelen of een dagje uit.

Reis je liever met het openbaar vervoer? Wehl beschikt over een eigen treinstation met verbindingen richting Arnhem en Doetinchem. Zo combineert deze locatie de ruimte van het buitengebied met de bereikbaarheid van de regio.

Ook interessant voor wie samen dichtbij wil wonen

Voor kopers met de wens om met familie op één erf te wonen, verdient het gemeentelijke beleid voor een kleine tweede woning nader onderzoek. Hiervoor bestaat een vergunningroute met voorwaarden voor onder meer de omvang, betaalbaarheid, situering en inrichting van het erf.

Voor deze locatie is nog niet vastgesteld of een tweede woning kan worden toegestaan. Eventuele aanvullende woonmogelijkheden moeten daarom vooraf met de gemeente worden onderzocht. Er worden geen reeds vergunde extra woningen of meerdere bouwkavels aangeboden.

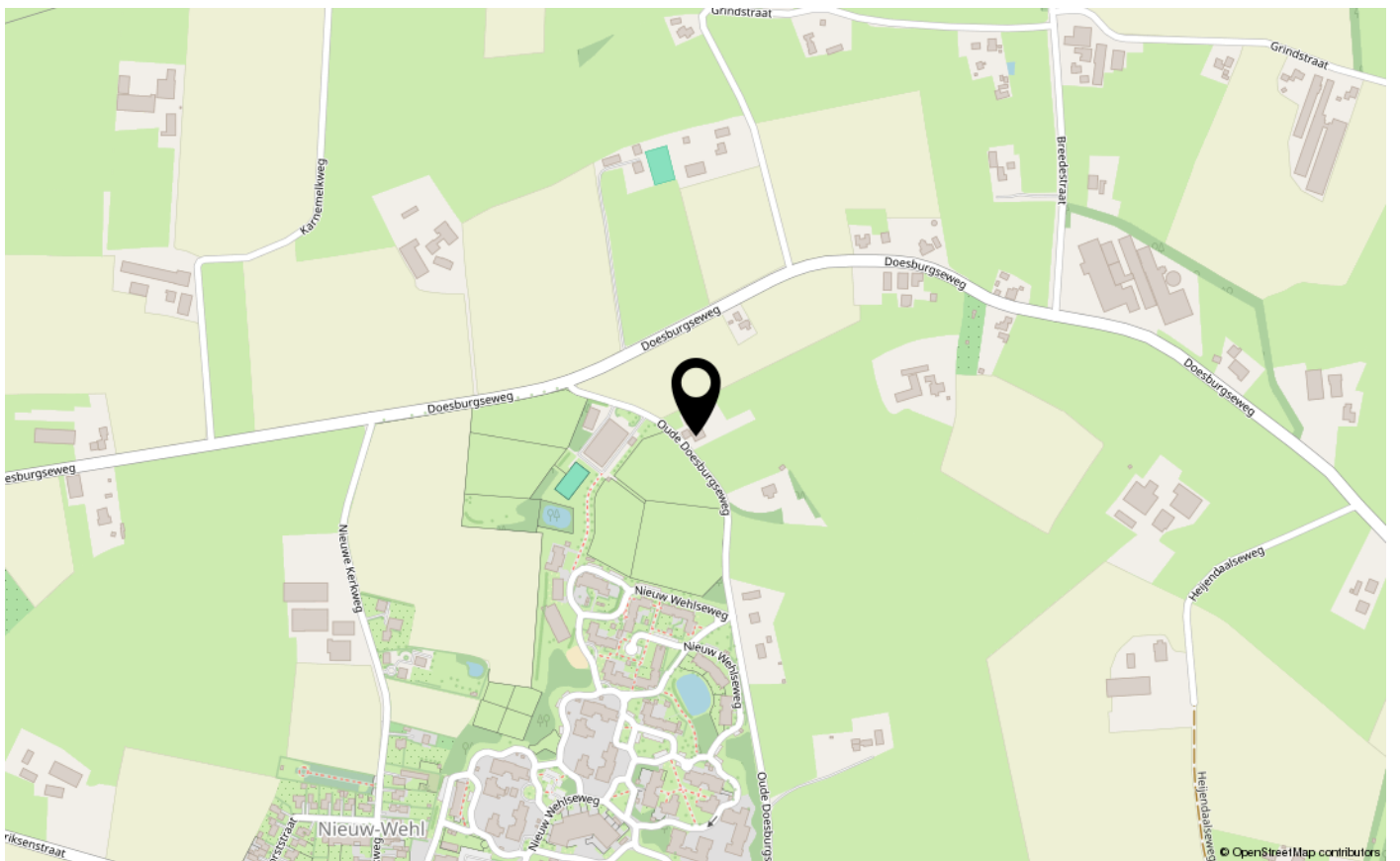
Goed om te weten

Het geheel wordt aangeboden met de bestaande opstallen in de huidige staat. Een concreet sloop- en nieuwbouwplan moet vooraf worden getoetst aan het omgevingsplan en de overige toepasselijke regels. Benodigde vergunningen en onderzoeken maken onderdeel uit van de verdere planontwikkeling. De huidige oppervlaktes en inhoud vormen geen toezegging over de omvang van nieuw te realiseren bebouwing.

Zoek je ruimte om een eigen woonplan vorm te geven, met het Achterhoekse buitenleven rondom en goede verbindingen met Arnhem en de Duitse grensstreek? Dan laten we je graag kennismaken met de Oude Doesburgseweg 8.



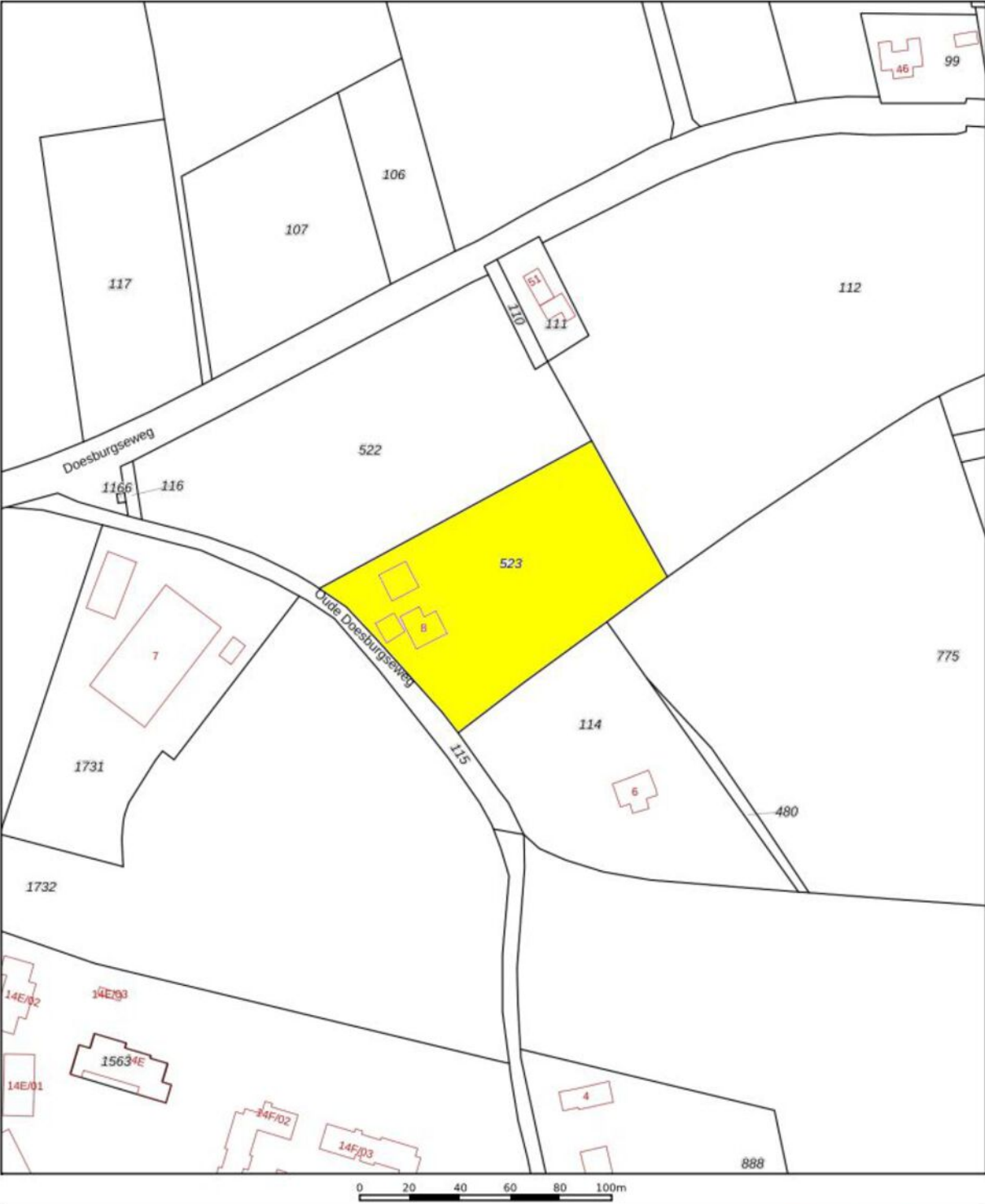




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: oude doesb 8



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wehl

M

523

—

 Vastgestelde kadastrale grens

—

 Voorlopige kadastrale grens

—

 Administratieve kadastrale grens

—

 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026

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.

kadaster



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS



DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST



HENGLO GLD
KERKSTRAAT 4
7255 CB HENGLO GLD
0575-462359

ZELHEM
HENGLOSEWEG 2
7021 ZT ZELHEM
0314-624215

VORDEN
DORPSSTRAAT 19
7251 BA VORDEN
0575-555733