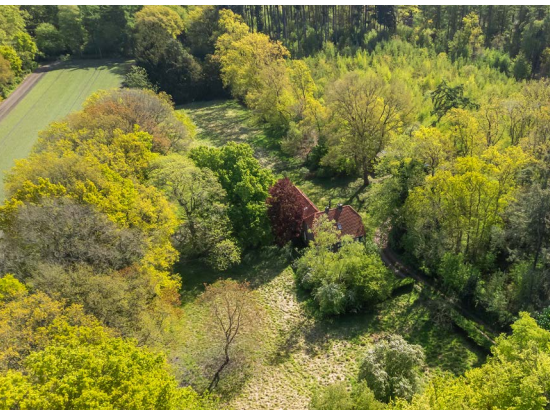


Te koop op erfpacht via online hybride inschrijving

Vrijstaande woning, Heinoseweg 12 te Raalte

Landelijk gelegen op landgoed 't Reelaer
Renovatieobject met karakter en potentie





Deze vrijstaande woning ligt op een markante plek op landgoed 't Reelaer, in het buitengebied tussen Heino en Raalte. Het object staat op een royaal perceel van 3.850 m² en wordt verkocht op basis van erfpacht- en opstalrecht via een online hybride inschrijving.

Richtprijs € 200.000,- k.k. voor het opstalrecht met een canon van € 11.200,- per jaar voor het erfpachtrecht.

Landelijk maar bereikbaar wonen

Deze vrijstaande woning ligt op een markante plek op landgoed 't Reelaer, in het buitengebied tussen Heino en Raalte. Het object staat op een ruim perceel van 3.850 m², met een royaal en veelzijdig bouwvlak, en wordt omgeven door volwassen bomen, bosranden en open groen. De ligging geeft het erf een besloten en groene uitstraling, terwijl de nabijheid van de N35 zorgt voor een goede verbinding met de omliggende plaatsen.

De woning dateert uit circa 1952 en verkeert in een eenvoudige, gedateerde staat. Daarmee biedt het object een uitstekende kans voor kopers die op zoek zijn naar een landelijk gelegen woning met de mogelijkheid om deze grondig te moderniseren en te verduurzamen. Het object/terrein leent zich ook voor praktijk aan huis, het houden van dieren en voor een grote (moes)tuin.

Wie hier woont, kiest nadrukkelijk voor ruimte, vrijheid en een woonomgeving met een sterk landschappelijk karakter. Tegelijkertijd liggen Heino en Raalte op korte afstand en is ook Zwolle en Deventer goed bereikbaar. Daarmee ontstaat een interessante combinatie van buiten wonen en dagelijkse bereikbaarheid.

Verwerven op erfpachtbasis

Het perceel is eigendom van de eigenaren van landgoed 't Reelaer.

U kunt het perceel met vrijstaande woning verwerven op erfpachtbasis met een erfpacht-afhankelijk recht van opstal.

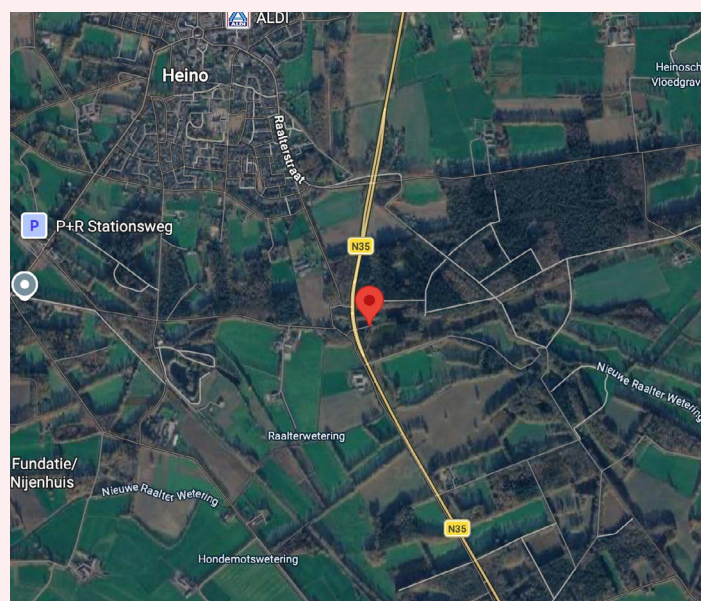
Bosrijke setting, royaal perceel en volop mogelijkheden voor herontwikkeling

Wonen te midden van bos, agrarisch landschap en historische landgoedstructuren

De woning maakt onderdeel uit van landgoed 't Reelaer, een uitgestrekt landgoed van circa 300 hectare. Het landgoed bestaat hoofdzakelijk uit bossen en landbouwgronden, afgewisseld met boerderijen en vrijstaande woningen. Het gebied is opengesteld en staat bekend om zijn landschappelijke kwaliteit, rust en samenhang. Volgens de beschrijving van Landgoederen in Overijssel gaat de geschiedenis van het landgoed ruim zeven eeuwen terug. Het landschap wordt gekenmerkt door kleine dekzandruggen, houtwallen, singels, bosvakken en open agrarische percelen.

De locatie aan de Heinoseweg is praktisch voor dagelijks gebruik. Het dichtstbijzijnde station ligt in Heino op circa 1,7 km; station Raalte ligt op circa 3,4 km. De N35 vormt de belangrijkste uitvalsweg richting Zwolle en Twente. Voor scholen, sporten en faciliteiten kunt u terecht in Raalte en in Heino.

Deze context maakt de woning aantrekkelijk voor liefhebbers van het buitengebied, die waarde hechten aan natuurbeleving, maar ook aan een functionele bereikbaarheid.



Deze woning biedt niet alleen een bijzonder thuis, maar ook een unieke manier van leven: in harmonie met de natuur, met ruimte en de vrijheid die hoort bij wonen op een landgoed in het buitengebied.

Voor liefhebbers van renovatieprojecten biedt dit object een uitgelezen kans om een woning volledig naar eigen inzicht te moderniseren en vorm te geven. De huidige staat vraagt om een grondige opknap- en moderniseringsslag, maar juist daarin schuilt de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen hand te zetten.

De technische staat van de woning is eenvoudig. Het object beschikt over energielabel G en is nagenoeg niet geïsoleerd. Verwarming vond plaats via losse gaskachels op butaangas; de tank is inmiddels verwijderd. Voor toekomstbestendig gebruik ligt een integrale aanpak van schil, installaties en afbouw voor de hand.

Nieuwbouw behoort eveneens tot de mogelijkheden, na instemming van de eigenaren van landgoed 't Reelaer.

De ligging aan de provinciale weg N35 zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. De situering is daarbij minder stil en beschut. Er is een nieuwe ontsluiting van de N35 naar deze woning en omliggende woningen op het landgoed gepland.

Locatiegegevens

Adres: Heinoseweg 12 te 8102 RN Raalte

Kadastrale aanduiding en oppervlakte:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel	Gebruik
Raalte	A	7152	3.850 m ²	In erfpacht uit te geven
Raalte	A	7151	1.220 m ²	In bruikleen gegeven om niet
			5.070 m ²	



Gegevens

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 137 m²

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (incl. kelder): ca. 12,9 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 11,5 m²

Bruto inhoud woning: ca. 556 m³

Bijgebouw: aangebouwde schuur

Nutsvoorzieningen: aansluiting voor water en elektra, geen gasaansluiting, elektrische boiler, niet aangesloten op gemeentelijke riolering, geen glasvezelverbinding

Energielabel woning: G

Onderhoud: geen isolatie, renovatieobject

Woning

De bakstenen gevels, pannendak en karakteristieke luiken maken de woning passend in de landelijke omgeving van het landgoed.

Indeling

Begane grond

Via de voordeur komt u in een ruime entreerimte, van waaruit u de centrale hal van de woongedeelte en een berging aan de achterzijde bereikt. De centrale hal biedt toegang tot verschillende vertrekken: een eenvoudige keuken, een doucheruimte, een separaat toilet met wastafel, een royale woonkamer met mooie raampartijen en een bijkeuken. Onder de luifel biedt een separate deur via een hal, met separaat toilet met wastafel, toegang tot een kantoorruimte met pantry en openslaande tuindeuren.

Verdieping

Via de vaste trap uit de centrale hal bereikt u de royale overloop, voorzien van vaste kasten, met toegang tot de twee slaapkamers, ieder met wastafel en vaste kasten. Tevens is er een berging aanwezig. Boven de entreerimte en een deel van de kantoorruimte/luifel is er zolderruimte aanwezig.



Kelder

Er is een kelderruimte van ca. 5 m², bereikbaar met vaste trap.

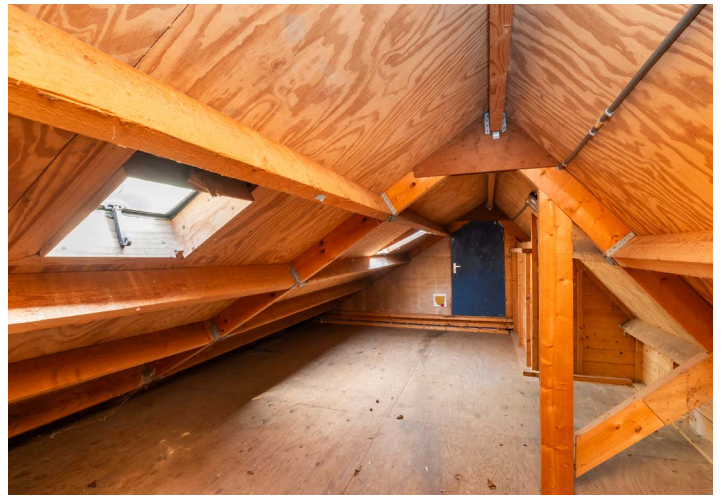
Terrein

Aangebouwd aan de kantoorruimte is een houten schaphok en stal. De bijgebouwen hebben ruime mogelijkheden. Rondom de woning is gras aangelegd. Er zijn vele plekjes om te zitten, te genieten van de ruimte en het uitzicht.



Renovatie

De huidige afwerking is sober en verouderd; voorzieningen en stoffering sluiten niet meer aan op hedendaagse woonwensen. Plafonds, wandafwerking en installaties vragen aandacht. Voor kopers die grondig willen verbouwen biedt dit een heldere uitgangssituatie: de woning kan vrijwel volledig opnieuw worden ingedeeld en afgewerkt. Nieuwbouw is in overleg mogelijk.



Verkoop op basis van erfpacht- en opstalrecht

U verwerft een tijdelijk recht van erfpacht op de kavel, met een erfpachtafhankelijk recht van opstal. Dat wil zeggen: u mag de grond gebruiken, maar de kavel blijft eigendom van de eigenaren van landgoed 't Reelaer.

Voor het gebruik betaalt u een jaarlijkse vergoeding. Deze vergoeding (canon) wordt jaarlijks per 1 april geïndexeerd conform CPI en kan na elke 10 jaar worden herzien.

Het object wordt tegen een koopsom overgedragen aan u als erfpachter. U doet een bod op de opstallen (opstalrecht) met bijbehorend erfpachtcontract. Richtprijs € 200.000,- k.k.

Voor het gebruik van de grond (erfpachtrecht) betaalt u een aanvangscanon van € 11.200,- per jaar. Deze canon wordt geïndexeerd en kan na elke 10 jaar worden herzien. De te sluiten erfpachtvereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden kunt u downloaden.

Hieronder de belangrijkste informatie uit de te sluiten erfpachtvereenkomst:

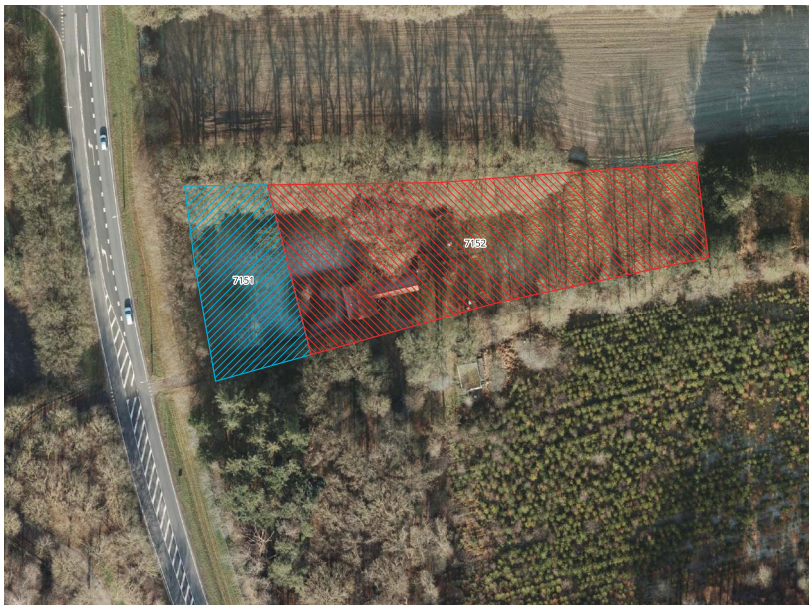
- Duur: 30 jaar.
- Jaarlijkse (aanvangs)canon: € 11.200,- per jaar, ingaande per datum juridische levering.
- Indexatie: jaarlijks aan de hand van de CPI-index, voor het eerst in 2027.
- Herziening: elke 10 jaar kan de canon worden herzien.
- Om grote fluctuaties te voorkomen, is er een dempingsregeling van toepassing, zie hiervoor artikel 2.5 van de Algemene voorwaarden.

Heinoseweg 12, Raalte - circa ligging toekomstig wegtrace ontsluiting 't Reelaer



Gewijzigde ontsluiting

Er zijn plannen om de ontsluitingsweg veiliger en landelijker te maken. In de aankomende jaren wordt er een separate ontsluiting gerealiseerd richting Heino in de vorm van een parallelbaan. Deze ontsluiting blijft eigendom van het landgoed en zal over het (bruikleen)perceel aan de voorzijde van de woning lopen. Dit perceel wordt standaard in bruikleen gegeven aan de kopers van het erfpachtrecht. De weg wordt landschappelijk ingepast. Er is een voorlopig schets opgesteld voor de beoogde ligging van deze nieuwe ontsluitingsweg.



Overzichtskaart

Legenda

Percelen

 Erfpacht

Gemeente	Secitie	Nummer	Opp (m²)
Raalte	A	7152	3.850

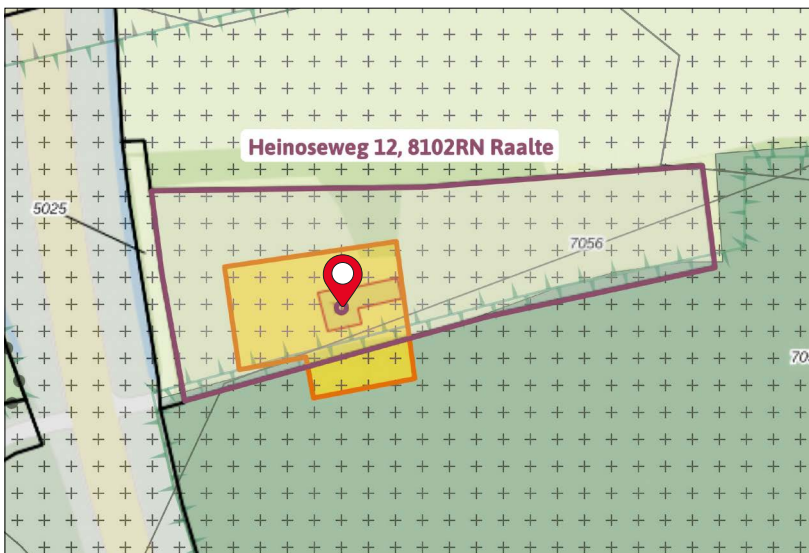
 Bruikleen

Gemeente	Secitie	Nummer	Opp (m²)
Raalte	A	7151	1.220

Omgevingsplan

Binnen bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' (geconsolideerd 02-06-2021, Gemeente Raalte) gelden de volgende bestemmingen:

- Wonen
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Natuur
- Waarde - Archeologie - 1
- Waarde - Archeologie - 2
- Waarde - Landschap - 1
- Gebiedsaanduidingen: reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduidingen: reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Bouwvlakken: bouwvlak



 Wonen  Bouwvlak

Kijkdagen

Er worden 3 kijkdagen georganiseerd, waarvoor u zich dient op te geven op de website vlenn.nl. U bent welkom op vrijdag 21 augustus, woensdag 2 september en woensdag 9 september. Alle dagen tussen 14.00 en 16.00 uur. Vooraf aanmelden verplicht.

Inschrijven? Kijk op VLNN.nl voor alle details

Bent u geïnteresseerd? Neem dan snel contact op met VLNN-makelaar Jurjen Nannenga: 0343-21 40 40 of op j.nannenga@vlenn.nl. Hij vertelt u graag meer over alle mogelijkheden en verzorgt ook kijkdagen op deze locatie.

Alle informatie, inclusief voorwaarden, en documenten kunt u downloaden op de website vlenn.nl.

Hybride inschrijving

U dient naast een bod in geld ook een plan/motivatie (in pdf-formaat) toe te voegen, waarin u zich voorstelt en uitlegt wat uw voornemen en plannen met het object zijn.

Voorwaarden waaraan u dient te voldoen om te kunnen inschrijven:

- Het bod dient marktconform te zijn (gunning voor meest optimale bieding).
- De woning dient permanent bewoond te worden.
- De koper dient een binding met het landgoed, dorp of regio te hebben.

Zo doet u een bod

Plaats uw bod op de website van VLNN.

Belangrijk:

- Lees voordat u uw bod uitbrengt eerst de brochure en alle overige te downloaden documenten.
- U dient een veilige kopie van uw legitimatiebewijs (in pdf-formaat) toe te voegen.
- Als u namens een ander biedt, dient u een volmacht (in pdf-formaat), waaruit blijkt dat u gemachtigd bent om een bod uit te brengen, te uploaden.
- U kunt alleen met hele euro's inschrijven. Gebruik geen punten of komma's.
- Richtprijs € 200.000,- k.k.
- U kunt maximaal één (ontbindende) voorwaarde stellen (bijvoorbeeld voor financiering).

Op de website wordt op de startdatum een inschrijfformulier gepubliceerd. Klik in het navigatiedeelvenster op 'plaats een bod' om het formulier te openen. Vul de velden in, dien uw bod, uw plan/motivatie en eventuele ontbinding en/of voorwaarde (maximaal één) in en volg de instructies op het scherm om uw bieding te voltooien. Klik op 'plaats uw bod' linksonder



in het scherm. U ontvangt op uw scherm een melding dat uw bod is ontvangen (scroll omhoog). Als u in het invulscherf blijft hangen, is het formulier niet volledig of correct ingevuld. Controleer alle velden, vink alle checkboxes aan en upload uitsluitend pdf-bestanden. Bij een succesvolle bieding ontvangt u een bevestigingsmail op uw opgegeven e-mailadres.

Voor de meest optimale gebruikerservaring raden wij u de webbrowser Google Chrome aan.

Wij raden u aan om uw bod tijdig uit te brengen. Wij zijn niet aansprakelijk voor internetstoringen.

U biedt op basis van kosten koper.

Procedure

De verkoper hanteert als selectiecriterium de meest optimale bieding*. Richtprijs € 200.000,- k.k.

Uw bod is niet zichtbaar voor ons en/of voor andere bidders. Het bod komt binnen op een beveiligde server die uitsluitend toegankelijk is voor de toezichthouder (notariskantoor Veldjesgraaf en Korlaar te Woudenberg).

Na het sluiten van de biedingstermijn zal de toezichthouder de biedingen en het biedingsproces controleren. Onvolledige of foutieve biedingen zijn niet geldig en zal de toezichthouder niet in behandeling nemen.

**Combinatie hoogte van bod, voorgenomen gebruik en eventueel gestelde voorwaarde/ontbinding.*

Selectie

Vervolgens vindt een selectie op basis van het selectiecriterium plaats en stemt VLNN de biedingen af met de verkopende partij. Zodra een gunningsbesluit is genomen, worden de bidders op de hoogte gesteld. In het geval de winnende partij niet zijn medewerking verleent aan het tot stand komen van een erfpacht- en opstalrechtovereenkomst, dan behoudt VLNN zich het recht voor om de winnende partij uit te sluiten en zich daarna te wenden tot de opvolgende winnende inschrijving.

De eigenaren van landgoed 't Reelaer behouden zich het recht van (niet) gunning voor.

VLNN zal de andere inschrijvers informeren over de uitkomst van deze aanbiedings-procedure. Zij horen uitsluitend dat zij het niet geworden zijn, zonder uitgebreide motivering.

Op de website kunt u de volgende stukken downloaden:

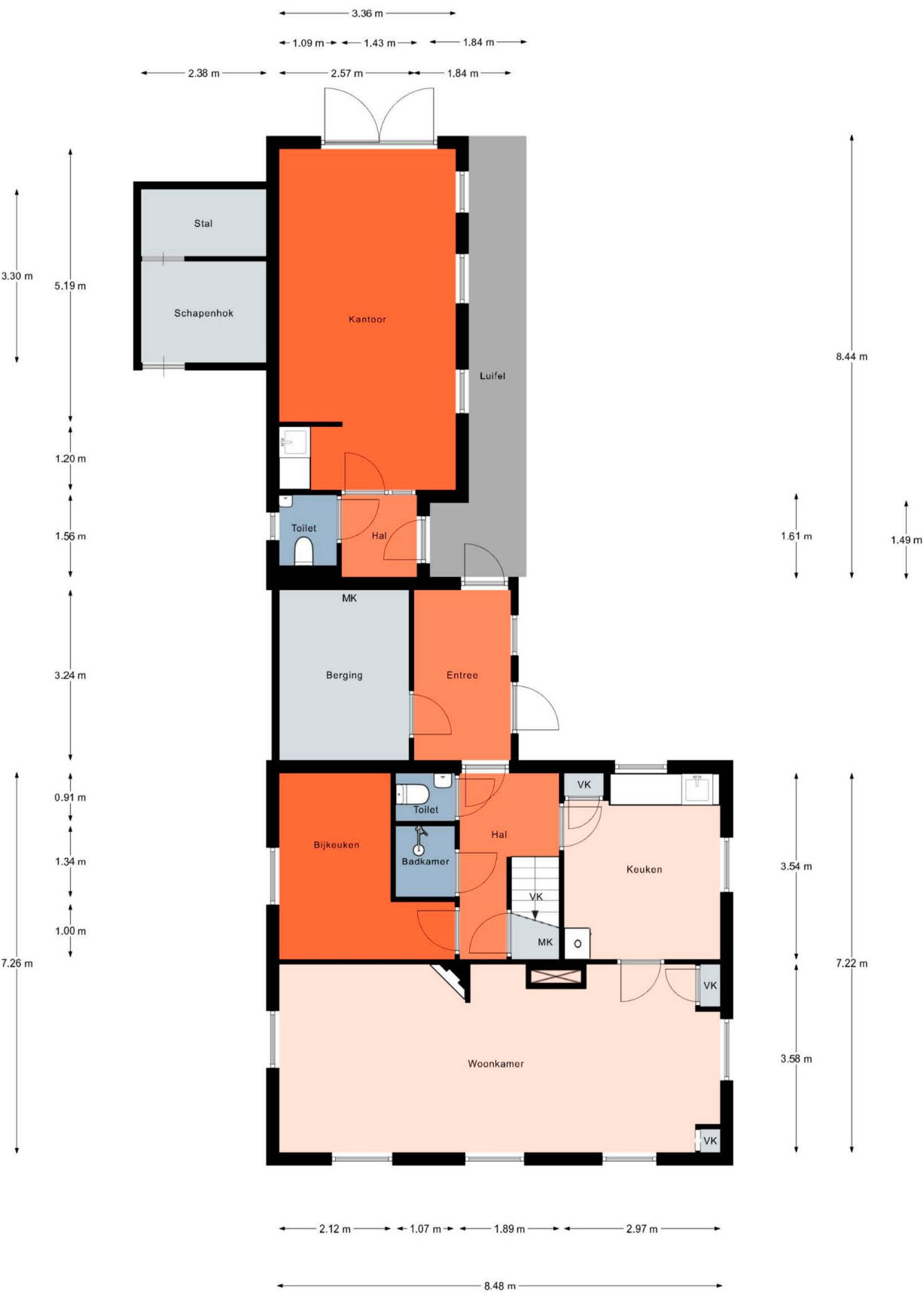
- brochure
- kadastrale stukken
- eigendomsbewijs
- plattegronden
- energielabel
- vragenlijst
- bestemming (omgevingsplan)
- te sluiten erfpachtovereenkomst
- algemene voorwaarden erfpacht en opstal

Activiteiten	Datum
Kijkmoment 1 (aankomen verplicht)	Vrijdag 21 augustus 2026 14.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 2 (aankomen verplicht)	Woensdag 2 september 2026 14.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 3 (aankomen verplicht)	Woensdag 9 september 2026 14.00 - 16.00 uur
Start indienen online inschrijvingen	Maandag 14 september 2026
Sluiting online inschrijvingen	Donderdag 17 september 2026 om 16.00 uur
Voorlopig gunningsbesluit	Vrijdag 25 september 2026
Ondertekening koopovereenkomst (uiterlijk)	Vrijdag 2 oktober 2026
Notariële levering (uiterlijk)	Vrijdag 13 november 2026

De eigenaren van landgoed 't Reelaer behouden zich het recht voor deze planning te wijzigen.

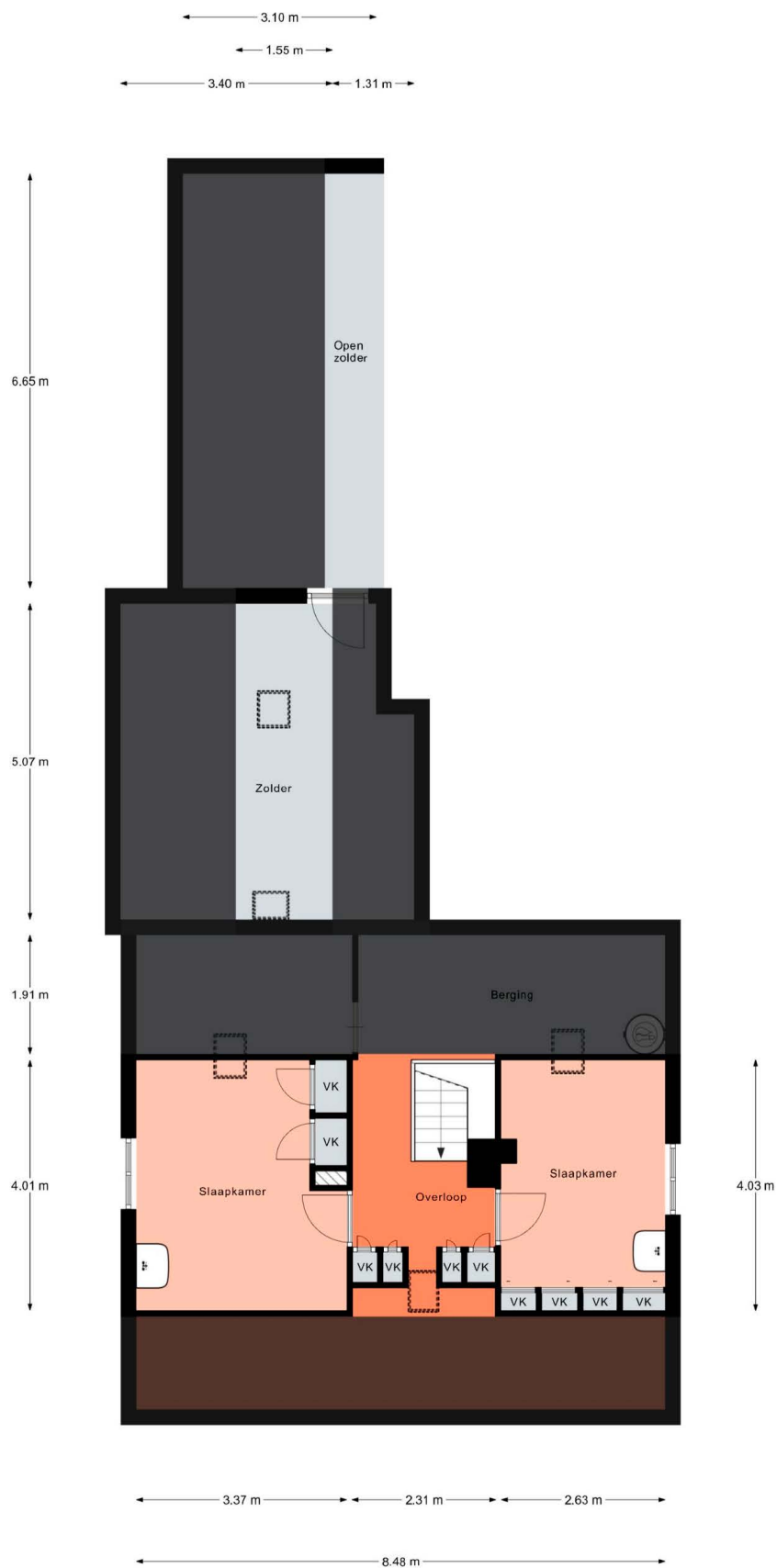


Plattegrond begane grond



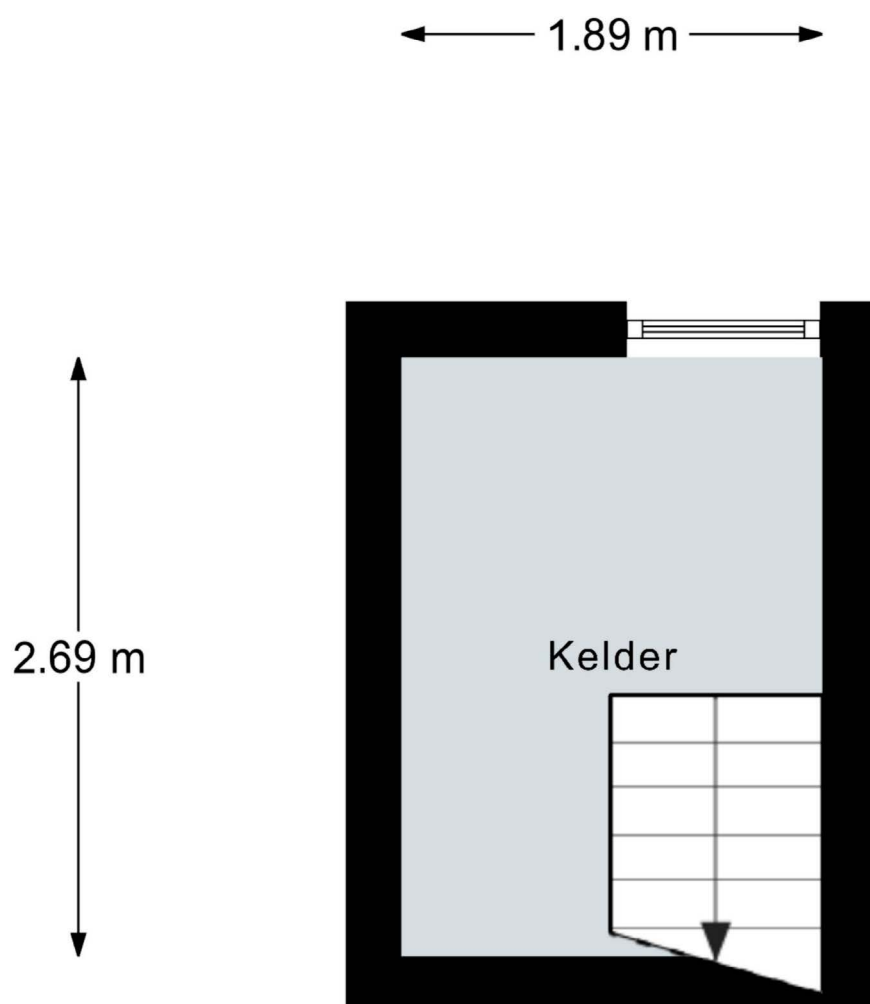
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Overzichtskaart

Legenda

Percelen

 Erfpacht

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (m²)
Raalte	A	7152	3.850

 Bruikleen

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (m²)
Raalte	A	7151	1.220

Landgoed 't Reelaer
Heinoseweg 12 Raalte
13-07-2026
Mo20.5.KRT2 def
Alana Gunnink
1:700

0 25 50 m



In het kort

Aanbod	Vrijstaande woning op landgoed 't Reelaer aan de Heinoseweg 12 te Raalte, op erfpachtbasis met erfpachtafhankelijk recht van opstal.
Inschrijving	Bieden uitsluitend via online hybride inschrijving (prijs en plan/motivatatie).
Koopsom	Richtprijs € 200.000,- op basis van kosten koper.
Erfpacht	Duur 30 jaar.
Canon	Aanvangscanon € 11.200,- per jaar, jaarlijkse indexatie conform CPI, herziening na elke 10 jaar.
Locatie/omgeving	Bosrijke setting op landgoed 't Reelaer, in het buitengebied tussen Heino en Raalte, aan de N35.
Perceeloppervlakte	3.850 m².
Woonoppervlakte	Circa 137 m².
Inhoud	Circa 556 m³.
Bouwjaar	1952.
Bestemming	Wonen, Natuur en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden.
Landgoed 't Reelaer	Dit particulier bewoond landgoed ligt in de gemeente Raalte, in de provincie Overijssel en is in totaal ruim 300 hectare groot. Het landgoed is opengesteld, het park en het huis niet.
Toegangsweg	Voorlopig wordt er een recht van weg gevestigd om vanaf de N35 over perceel Raalte A 5025 naar de woning te komen, totdat de nieuwe ontsluitingsweg is gerealiseerd.
Parkeren	Op eigen terrein.
Staat van onderhoud	Renovatieobject, Energielabel G.
Bereikbaarheid	De plaatsen Heino en Raalte zijn dichtbij gelegen, Zwolle en Deventer zijn goed bereikbaar. Station Heino en station Raalte zijn op fietsafstand gelegen. De N35 vormt de belangrijkste uitvalsweg richting Zwolle en Twente.
Verkoop en gunning	Online hybride inschrijving met bieding én plan/motivatatie via vlenn.nl. Gunning verkoper voorbehouden.

