Te koop op erfpacht

Vrijstaande woning, Heinoseweg 12 te Raalte

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



VLNN Makelaars

Meer weten? Scan deze QR code











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.
Vraagprijs € 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 m²	In erfpacht uit te geven
Raalte	A	7151	1.220 m²	In bruikleen te geven om niet
			5.070 m²	





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

Bewoning: de woning is nooit door de eigenaren bewoond

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 entreeruimte, 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 entreeruimte 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 schapenhok 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.



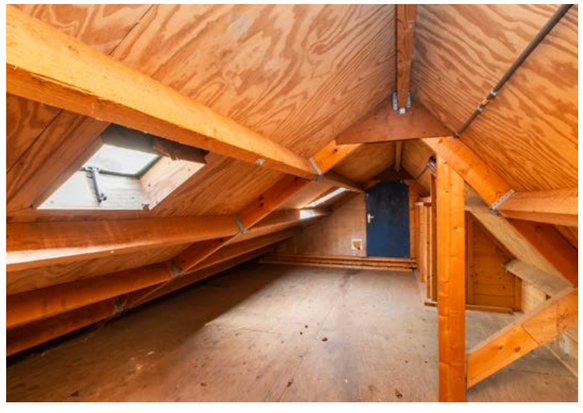








Renovatie
De huidige afwerking is sober en verouderd; voorzieningen en stoffering sluiten niet meer aan op hedendaagse woonwensen. Plafonds, wandafwerking en installaties vragen aandacht. Voor kopers die grondig willen verbouwen biedt dit een heldere uitgangssituatie: de woning kan vrijwel volledig opnieuw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

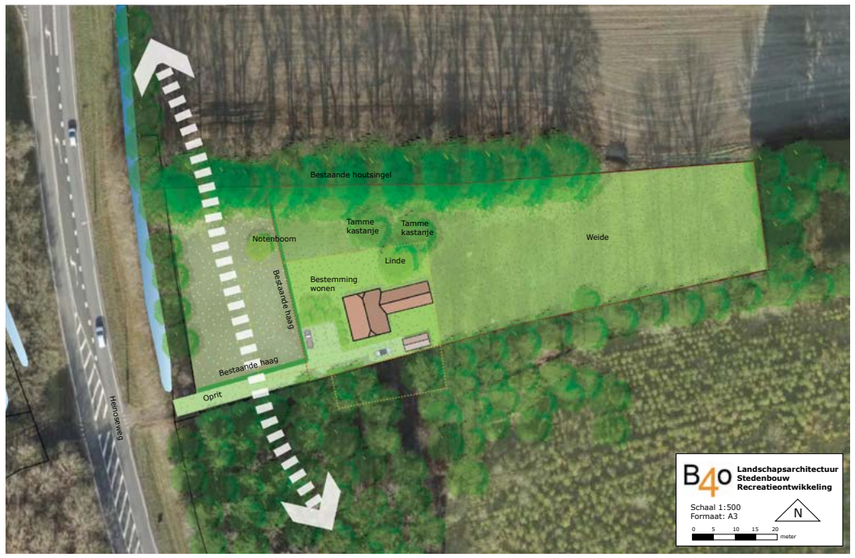
Het object wordt tegen een koopsom van € 200.000,- k.k. overgedragen aan u als erfpachter. De koopsom betreft de prijs voor de opstallen (opstalrecht) met bijbehorend erfpachtcontract.

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 erfpachtovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden kunt u downloaden.

Hieronder de belangrijkste informatie uit de te sluiten erfpachtovereenkomst:

- 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 bestaan plannen om de ontsluitingssituatie te verbeteren en deze veiliger en beter passend bij het landelijke karakter van de omgeving vorm te geven. In dat kader wordt onderzocht of in de komende jaren een separate ontsluiting richting Heino kan worden gerealiseerd in de vorm van een parallelbaan.
Indien deze ontwikkeling doorgang vindt, is het voornemen dat de ontsluitingsweg eigendom blijft van het landgoed en zal worden aangelegd over het perceel aan de voorzijde van de woning dat in bruikleen wordt verstrekt aan de erfpachter. Dit perceel wordt bij uitgifte van het erfpachtrecht in beginsel in bruikleen gegeven aan de erfpachter.
De beoogde ontsluitingsweg zal, indien gerealiseerd, landschappelijk worden ingepast. Ten behoeve van de planvorming is reeds een voorlopige schets opgesteld van de mogelijke ligging van deze ontsluitingsweg.
Aan deze schets kunnen geen rechten worden ontleend.



Overzichtskaart

Legenda

Percelen
Erfpacht

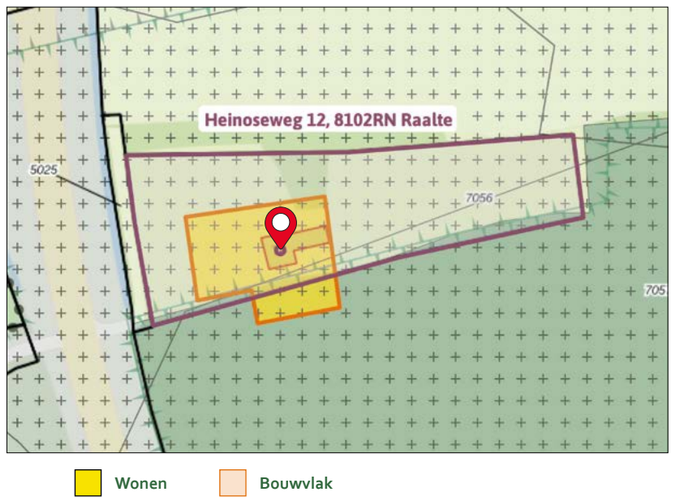
Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (m²)
Raalte	A	7152	3.850

Bruikleen

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (m²)
Raalte	A	7151	1.220

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*



Op de website kunt u de volgende stukken downloaden:

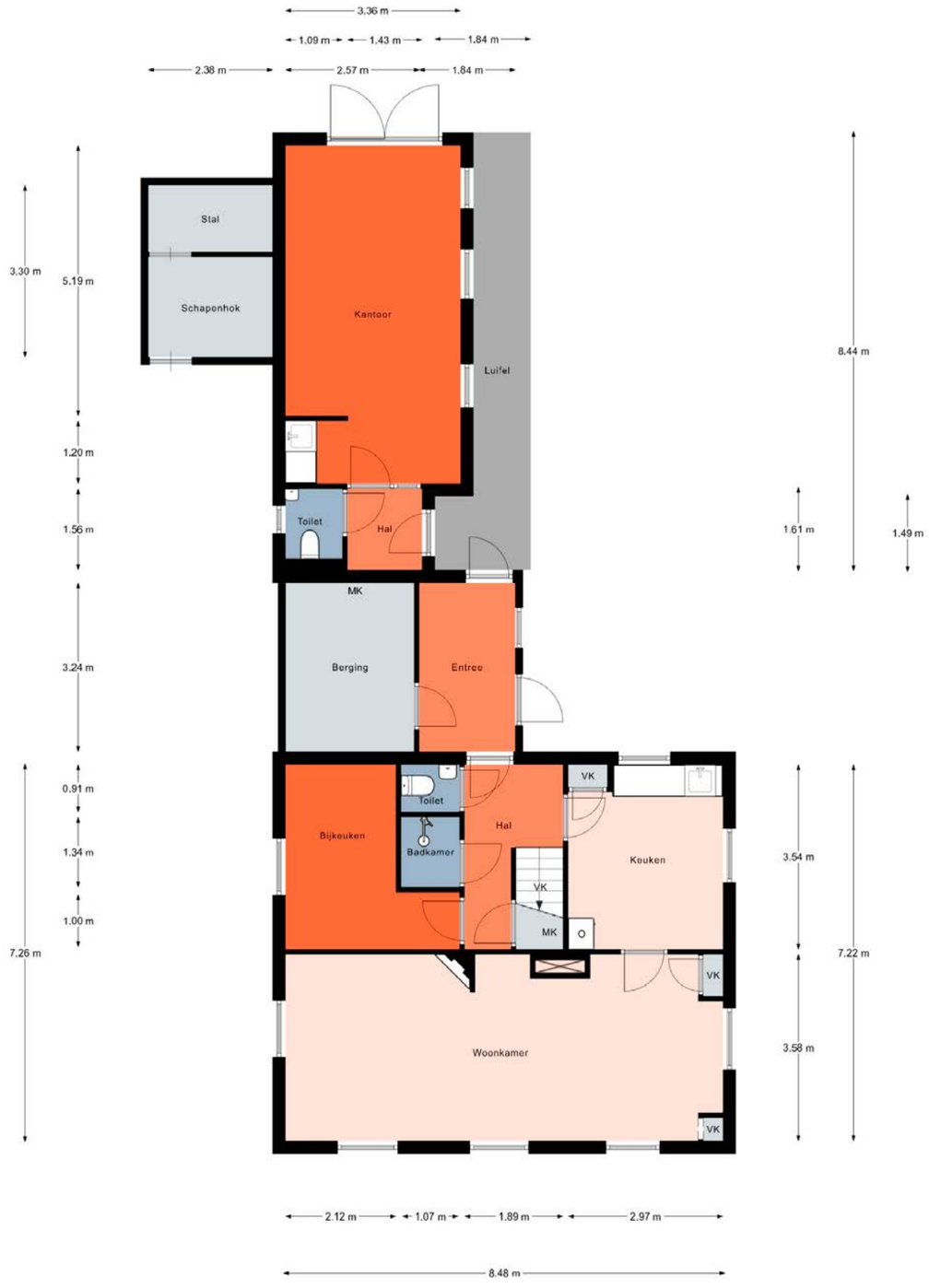
- brochure
- kadastrale stukken
- eigendomsbewijs
- plattegronden en kaart
- meetrapport
- energielabel
- vragenlijst
- bestemming (omgevingsplan)
- te sluiten erfpachtovereenkomst
- algemene voorwaarden erfpacht en opstal



Bezichtigingen uitsluitend op afspraak via VLNN Makelaars 0343 21 40 40.

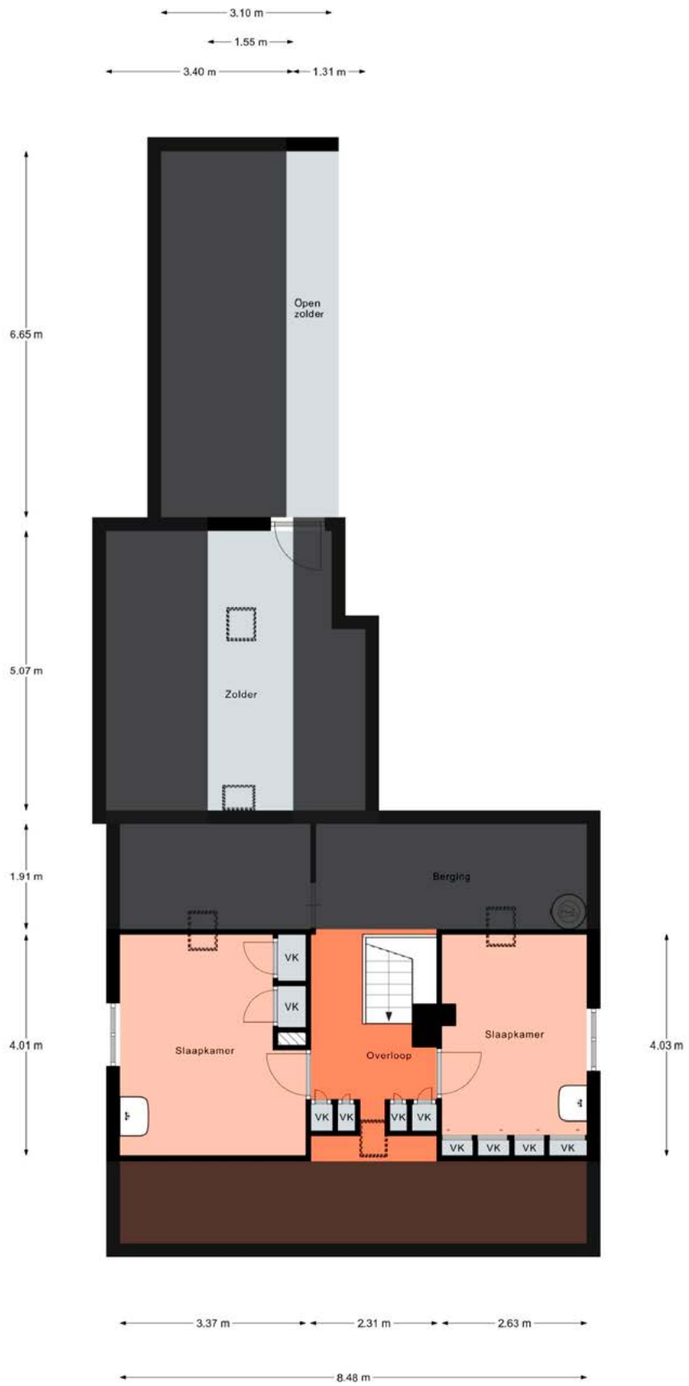


Plattegrond begane grond



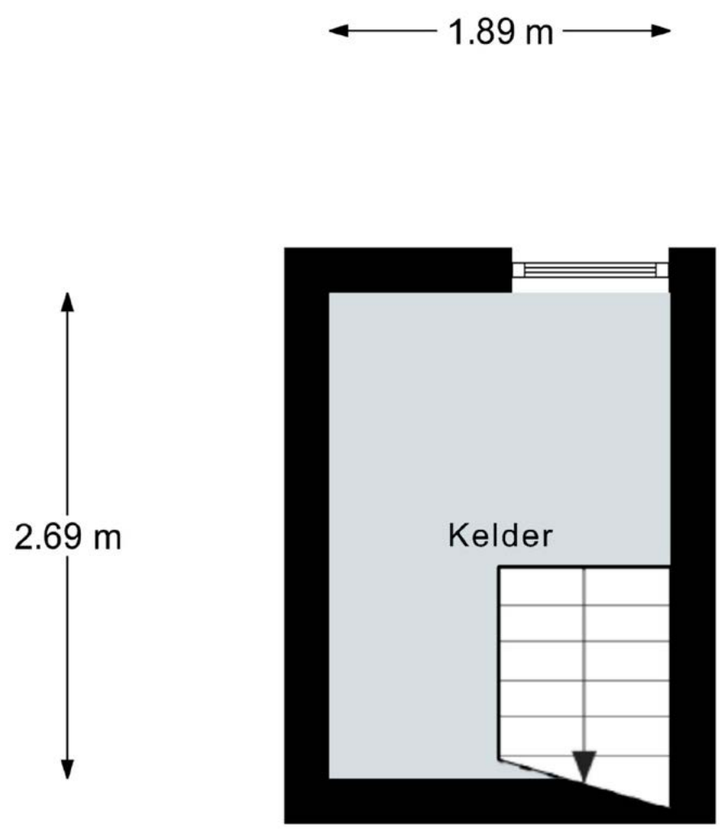
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

VLNN Makelaars

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
M020.5.KRT2 def
Alana Gunnink
1:700

0 25 50 m

N



In het kort

Aanbod Vrijstaande woning op landgoed 't Reelaer aan de Heinoseweg 12 te Raalte, op erfpachtbasis met erfpachtafhankelijk recht van opstal.

Koopsom Vraagprijs € 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.

Overeenkomst Er wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen, omdat de woning nooit door de eigenaren is bewoond.

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 het bruikleenperceel Raalte A 7151 naar de woning te komen, totdat eventueel 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.

Gunning Gunning verkoper voorbehouden.





VLNN Makelaars

Heidestein 2a
3971 ND Driebergen-Rijsenburg
0343 21 40 40
vlnn.nl