



TE KOOP via online inschrijving

**Vrijstaande woonboerderij met bedrijfsgebouwen
gelegen aan Wolthaarsdijk WZ 15 te Raalte**



interfarms®

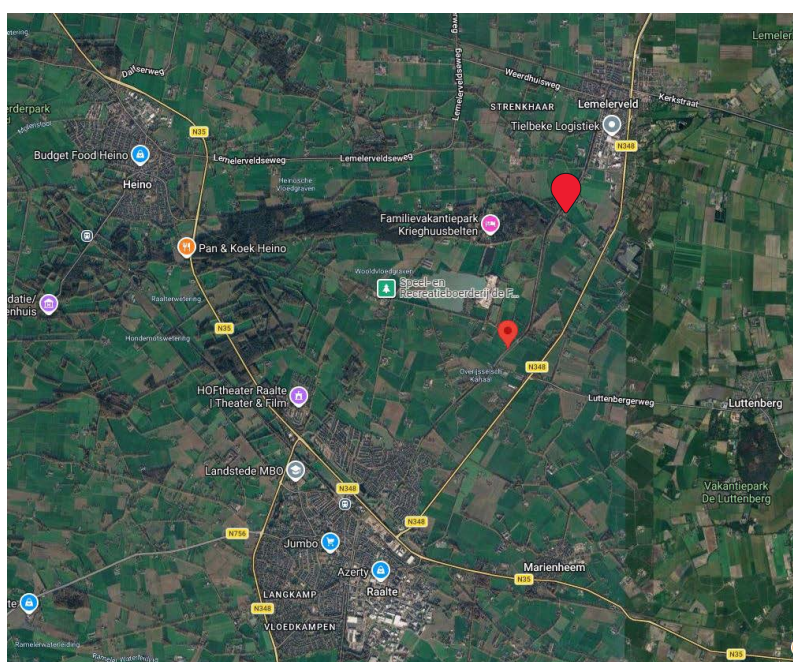
Te koop via een online inschrijving

Richtprijs € 785.000,- k.k.

Te renoveren woonboerderij "De Voomborg" met ligboxenstal, 4 schuren, een werktuigenloods en voormalige hokken gelegen aan de Wolthaarsdijk WZ 15 te Raalte

Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)
Raalte	U	437	1.46.94



Ligging / Gebruik

Deze plek is heerlijk ruim en rustig gesitueerd in het buitengebied tussen Raalte en Lemelerveld. Na renovatie van het woonhuis kan u hier prachtig wonen en genieten van het uitzicht over de Wolthaarsdijk en omliggende landerijen. Maar ook prima werken en wonen combineren.

De bijgebouwen bieden veel mogelijkheden voor kleinschalig agrarisch gebruik, het uitoefenen van een hobby of voor bedrijf aan huis, maar is ook geschikt voor een paardenliefhebber.

Waarschijnlijk is het ook mogelijk een extra bouwkevel te ontwikkelen door gebruik te maken van de rood voor rood-regeling (slopen bijgebouwen).

Op het bedrijf rust een AMvB-vergunning voor het houden van 10 melkkoeien en 20 stuks jongvee ouder dan 2 jaar.

In Raalte, binnen een paar autominuten te bereiken, zijn alle voorzieningen voorhanden. De N348 en N35 zijn de voornaamste ontsluitingswegen. Zwolle ligt op ca. 20 autominuten en Deventer op ca. 25 autominuten.



Woning

Bouwjaar:	1947
Gebruiksoppervlakte:	138 m ² wonen en 26,6 m ² inpandige ruimte
Bruto inhoud:	593 m ³
Bouwaard:	spouwmetselwerk
Dak:	riet
Isolatie:	dubbelglas
Verwarming en warm water:	via c.v. (HR-107 ketel) en 2 boilers
Vloer:	begane grond geïsoleerd beton; verdieping hout
Nutsvoorzieningen:	aansluitingen voor elektra en water, niet aangesloten op riolering (mestkelder), glasvezel tot in de meterkast
Onderhoudstoestand:	op dit moment gestript en voor een klein gedeelte gerenoveerd
Energie label:	E



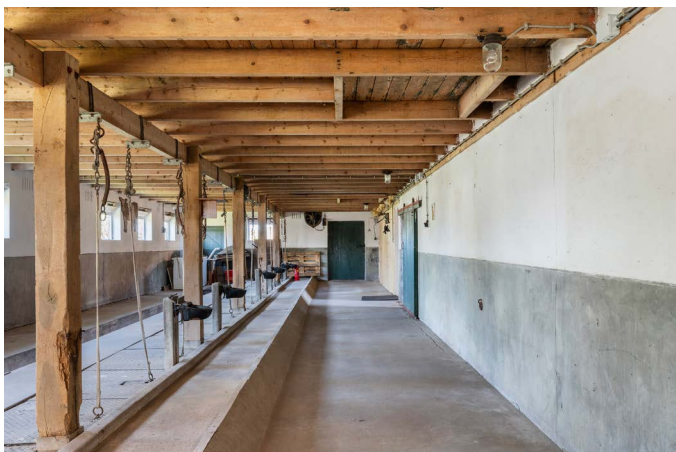
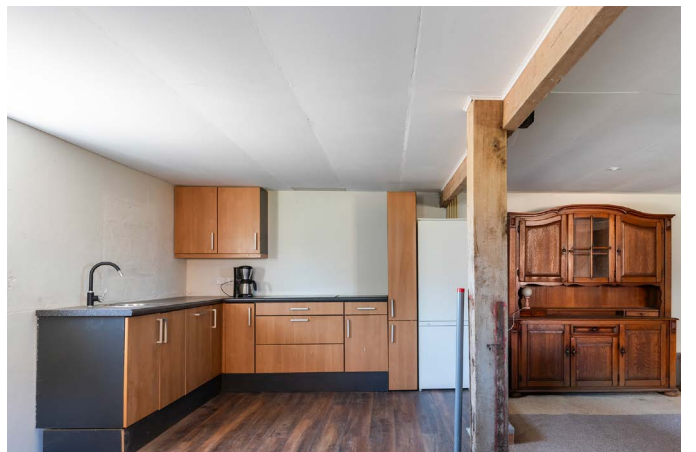
Indeling

Begane grond: entree aan de voorzijde met hal met granitvloer, meterkast en trapopgang; (slaap)kamer aan de voorzijde; woon- en eetkamer met grote raampartij; tweede (slaap)kamer; keuken met zijdeur naar buiten; bijkeuken met c.v.-ketel en deur naar buiten en toegang tot achtergelegen aangebouwde schuur

1^e verdieping: overloop; 2 slaapkamers aan de voorzijde; open zolderruimte

Kelder: vaste trap vanuit hal naar open ruimte van ca. 7,5 m²





Bedrijfsgebouwen

Oppervlakte externe ruimte: 826 m²

Aangebouwde schuur

Bouwjaar: begin '60

Afmeting: ca. 15 x 20 m

Bouwaard: spouwmetselwerk met houten spantconstructie

Dak: sandwichpanelen met 18 zonnepanelen (2024)

De schuur is verdeeld in:

- klompenhok met wastafel, 2 boilers en aansluiting voor apparatuur, separaat toilet, deur naar buiten en inpandige deur naar koestal
- (voormalige) aanbindkoestal met zolder en 3 buitendeuren
- opslagloods toegankelijk middels 2 schuifdeuren, met inpandige toegang naar koestal
- grote ruimte aan achterzijde, ingericht als woonkamer met keuken, een deur naar buiten en inpandige deur naar koestal



Ligboxenstal

Bouwjaar: 1975
Afmeting: ca. 15 x 27 m
Bouwaard: spouwmetselwerk met en stalen spantconstructie
Dak: asbestvrije golfplaten (2024), met styrodur isolatie eronder
Bijzonderheden: toegankelijk middels schuifdeuren en openslaande deuren aan de voor- en achterzijde

De stal is verdeeld in 34 grootvee ligboxen, voergang, tanklokaal, melkput



Werktuigenloods

Bouwjaar: ca. jaren '80
Afmeting: ca. 8 x 12 m
Bouwaard: damwandprofielplaten met stalen spantconstructie
Dak: asbestvrije golfplaten (2024)
Bijzonderheden: verharde vloer, inrijhoogte ca. 3 m

Tuinschuur

Afmeting: ca. 2,8 x 3,8 m
Bouwaard: hout
Dak: zinken platen

Voormalige varkensstal

Bouwjaar: onbekend
Afmeting: ca. 8 x 15 m
Bouwaard: steens metselwerk met houten spantconstructie
Dak: pannen en riet
Bijzonderheden: originele karakteristieke, maar gerenoveerde dakbedekking en constructie



Karakteristieke werkplaats

Bouwjaar: jaren '50
Afmeting: ca. 6 x 7 m
Bouwaard: steens metselwerk met houten spantconstructie, betonnen vloer
Dak: pannen

De werkplaats bestaat uit:

- werkplaats met 2 toegangsdeuren
- garage met openslaande deuren

Voormalig kippenhok

Bouwjaar: jaren '50
Afmeting: ca. 5,5 x 7,5 m
Bouwaard: betonelementen met houten spantconstructie
Bijzonderheden: asbest dak gesaneerd

Voormalig schapenschuurtje

Bouwjaar: onbekend
Afmeting: ca. 6 x 11,75 m en 3 x 8,5 m
Bouwaard: houten gevels met houten spantconstructie
Bijzonderheden: asbestdak gesaneerd

Erfverharding en opslagen

Ruwvoeropslag / overig

Het erf is verhard met beton en klinkerbestrating.
Er zijn nog betonnen ruwvoeropslagplaatsen aanwezig.

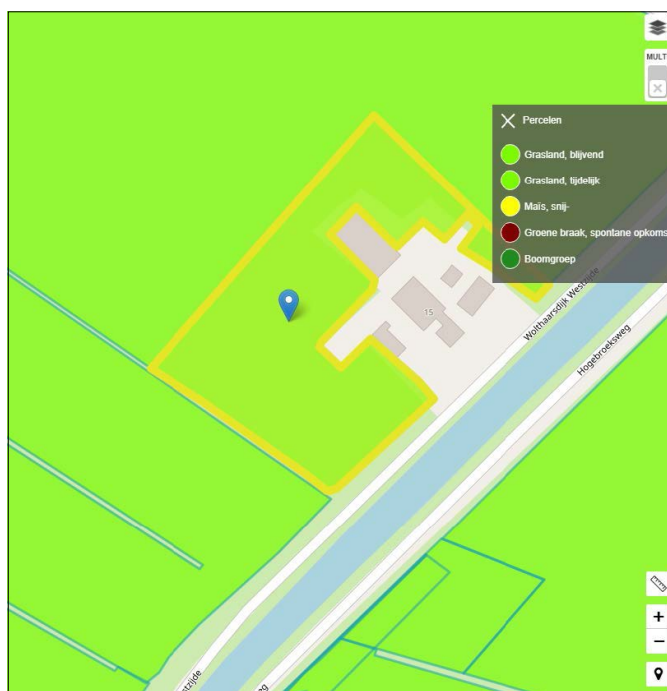


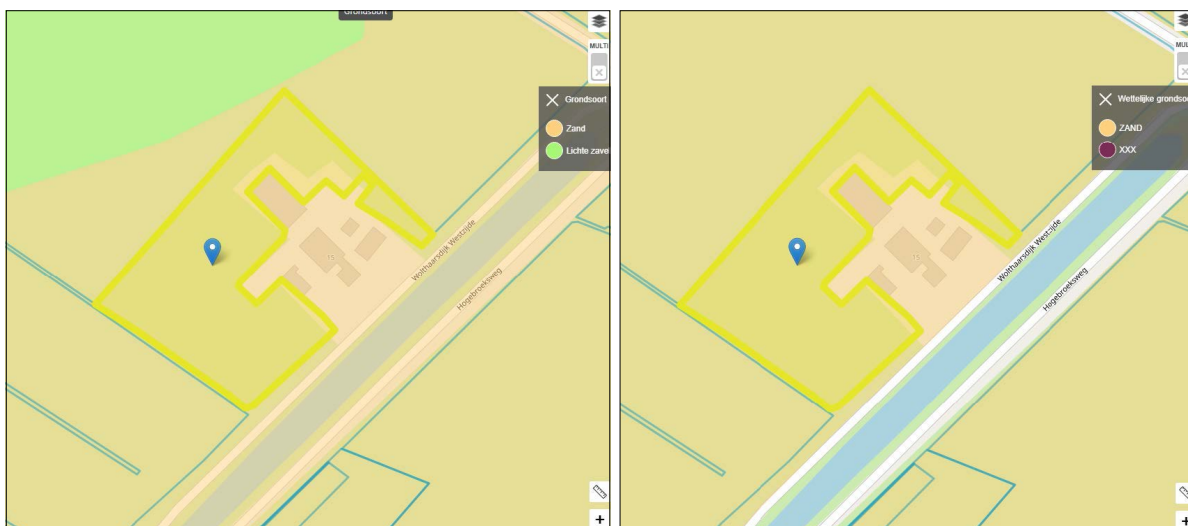
Perceel

Perceel	Een agrarisch bedrijfserf met een totale grootte van 1.46.94 ha met daarop een bedrijfswoning, diverse bedrijfsgebouwen en ca. 1 ha grasland
Ontsluiting	Eigen ontsluiting naar de openbare weg Wolthaarsdijk WZ
Grondsoort	Zand; de wettelijke grondsoort is tevens aangeduid als zand
Gebruik	Voormalige veehouderij, agrarisch
Bodemverontreiniging	Bij <i>Bodemloket.nl</i> zijn geen gegevens bekend over eventuele verontreiniging

Boer & Bunder

Gemeente	Overijssel
Provincie	Raalte
Landbouwgebied	Oostelijk Veehouderijgebied
Waterschap	Drents Overijsselse Delta
Watertrap	IV = H >40 L 80-120
Hoogteligging	Gemiddelde hoogte van 5,45 meter boven NAP
Grondsoort	Zand
Wettelijke grondsoort	Zand
Opgegeven maat	1.0434 ha
Gewasrotatie	Grasland, blijvend 100%
Aardappelbeperking	Ja, aardappelziekte-risico: Wratziekte B
Beregeningsverbod	Nee
Grondwaterbescherming	Nee
Natura 2000-gebied	Nee
Natuur (Agrarisch Natuurcollectief)	Valt binnen Coöperatie Agrarisch Natuur Collectief Midden Overijssel U.A.
NV-gebied	Ja





(Bron: Boer & Bunder)

Omgevingsplan

Bestemmingsplan	Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020
Gemeente	Raalte
Vastgesteld	Geconsolideerd 02-06-2021
Identificatie	NL.IMRO.0177.BPGV20200001-0001
Status	Geconsolideerd
Hoofdbestemming	Agrarisch Bouwvlak
Tevens	Gebiedsaanduidingen - reconstructiewetzone - verwevingsgebied



 **Bouwvlak**

Bij navraag inzake de mogelijkheden voor omzetting van de bestemming naar een woonbestemming, meldt de gemeente Raalte het volgende:

"Het bestemmingsplan kent binnen de bestemming 'Agrarisch' mogelijkheden om de bestemming om te zetten naar een woonbestemming (planologische aanpassing, art. 3.7.4) of middels een afwijking een omgevingsvergunning te verlenen dat er regulier gewoond mag worden (art. 3.6.2). In beide gevallen zal aangetoond moeten worden dat omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Op circa 300 meter ligt een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). Wij schatten in dat er wel mogelijkheden zijn om de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Dit zal echter nog wel aangetoond moeten worden en door de gemeente beoordeeld. Er zijn wellicht ook mogelijkheden voor Rood voor Rood (zie artikel 3.7.6)."

In de te downloaden bijlage treft u de regels van het vigerende bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan aan (met de regels bij de genoemde artikelen).

Wij adviseren u om het bestemmingsplan te raadplegen op Omgevingsloket.nl of bij gemeente Raalte.

Verklaringen verkoper

Natuurnetwerk Nederland	Nee
Nationaal park/bijzonder nationaal natuurgebied/kwetsbaar gebied	Nee
Betrokken in gerechtelijke procedure (o.a. pachtkamer, Grondkamer) of arbitrage	Nee
Waterwingebied/boringsvrije zone	Nee
Voorkeursrecht/optie	Nee
Verplichting herbeplanting	Nee
Onteigening	Nee
(Land)inrichtingsplan/herverkaveling/kavelruil	Nee
Subsidie	Nee
Rijksmonument/beschermde stads- of dorpsgezicht	Nee
Gierkelders/mestputten	Nee, behoudens voormalige ondergrondse mestkelders
(Ondergrondse) tanks	Nee
Verontreiniging	Niet bekend
Asbestverdachte materialen	Voor zover bekend verwijderd
Beschikkingen sanering/publiekrechtelijke beperkingen	Nee
Energielabel	E
Voorkeursrecht koop gemeente, provincie of Staat	Nee
Invasieve gewassen/bodemziekten/aaltjes	Niet bekend
Feitelijk gebruik	Agrarisch

Overige informatie

Erfgrens	In het veld met de achter- en naastliggende graslandpercelen niet fysiek zichtbaar
Waterschapslasten	€ 0,03870% van WOZ-waarde gebouwd woning per jaar € 0,04250% van WOZ-waarde gebouwd niet-woning per jaar € 98,12 per ha ongebouwd per jaar
Jachtrecht	N.v.t.
Zakelijke rechten	Belemmeringenwet Privaatrecht voor gerechtigde: Enexis Netbeheer B.V.
Aantekeningen	Erfdienstbaarheid: "het recht van Enexis om gebruik te maken van het dienend erf voor het bereiken en verlaten van het heersend erf, met een voertuig en/of te voet, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze" over een oppervlakte van ongeveer 33 m ² t.b.v. het plaatsen, hebben, houden van een elektriciteitsstation
Productierechten	Geen, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen
Voorzieningen	Elektra, water, glasvezel tot in de meterkast. Het buitengebied van gemeente Raalte kent geen riolering. De woningen hebben eigen voorzieningen getroffen. Voor dit object geldt dat het rioolwater wordt opgevangen in de voormalige mestput
Waarborgsom/bankgarantie	Ter grootte van 10% van de koopsom
Clausule	As is, where is; Niet zelf bewoond; Leegstand; Ouderdom
Splitsing koopsom	Voorbehouden verkoper
Oplevering	Medio september/oktober 2026

Kijkdagen

Via de website www.vlenn.nl kunt u zich aanmelden voor de volgende twee kijkdagen:

1. woensdag 15 juli tussen 14.00 - 16.00 uur
2. vrijdag 24 juli tussen 14.00 - 16.00 uur

Aanmelden verplicht.

Inschrijven? Kijk op VLNN.nl voor alle details

Bent u geïnteresseerd? Neem dan snel contact op met VLNN-makelaar Jorden Oostdam:

0343-21 40 40 of op j.oostdam@vlenn.nl.

Hij vertelt u graag meer over alle mogelijkheden en verzorgt ook kijkdagen op deze locatie.

Alle informatie kunt u downloaden op vlenn.nl.

Verkoopprocedure

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 of namens een bedrijf met meerdere eigenaren, 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

Op de website wordt op de startdatum een inschrijfformulier gepubliceerd. Klik in het navigatie-deelvenster op 'plaats een bod' om het formulier te openen. Vul de velden in, dien uw bod (en eventuele ontbindingen en/of voorwaarden) 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 invul scherm blijft hangen, is het formulier niet volledig of correct ingevuld. Controleer alle velden, vink alle checkboxen 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 selectie criterium de meest optimale bieding op basis van selectie criterium prijs en voorwaarden. Biedingen zonder ontbindende voorwaarden genieten de voorkeur*. Richtprijs € 785.000,- k.k. In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

** Combinatie hoogte van bod en eventueel gestelde voorwaarde/ontbindingen*

Uw bod is niet zichtbaar voor ons, de verkoper 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 notaris niet in behandeling nemen. De toezichthouder geeft bij een correct verloop van de procedure de biedingen vrij.

Selectie

Vervolgens vindt een selectie op basis van selectie-criterium prijs en voorwaarden plaats. Biedingen zonder ontbindende voorwaarden genieten de voorkeur. VLNN stemt 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 koopovereenkomst, 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 eigenaar houdt zich het recht van (niet) gunning voor.

VLNN zal de andere inschrijvers informeren over de uitkomst van deze aanbestedingsprocedure. 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 en akte erfdienstbaarheid
- plattegronden
- meetrapport
- energielabel
- kaarten (overzicht, grondsoort, gewaspercelen)
- gegevens Boer & Bunder
- gegevens Bodemloket
- omgevingsplan (bestemming)

Activiteiten	Datum
Kijkdag 1 (aanmelden verplicht)	woensdag 15 juli 2026 14.00 – 16.00 uur
Kijkdag 2 (aanmelden verplicht)	vrijdag 24 juli 2026 14.00 – 16.00 uur
Start online biedingen	vrijdag 31 juli 2026
Sluiten online biedingen	maandag 10 augustus 2026 om 16.00 uur
Gunning	woensdag 12 augustus 2026
Ondertekening koop- overeenkomst	donderdag 20 augustus 2026
Oplevering	september/oktober 2026

De verkoper behoudt zich het recht voor deze planning te wijzigen.

Aanbieding/status

De informatie die u over dit object ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij kijkdagen is vrijblijvend. Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door VLNN Makelaars opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend. Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.

Prijs

Richtprijs € 785.000,- k.k.

Inschrijven voor kijkdagen en het plaatsen van een bod uitsluitend online via website vlenn.nl.

Inlichtingen

Voor informatie kunt u zich uitsluitend wenden tot ons kantoor en de verkopende makelaar J.J.H. Oostdam.

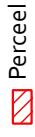
Jorden Oostdam
VLNN Makelaars
Heidestein 2a
3971 ND Driebergen-Rijsenburg
0343 21 40 40
06 54 74 42 33
j.oostdam@vlenn.nl





Overzichtskaart

Legenda



Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Raalte	U	437	1.46.94



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

D.T. de Jong en M.R. de Jong-Mennenga
Woltharsdijk WZ 15 te Raalte
24-03-2026
M744-KRT1
Alana Gunnink
1:750



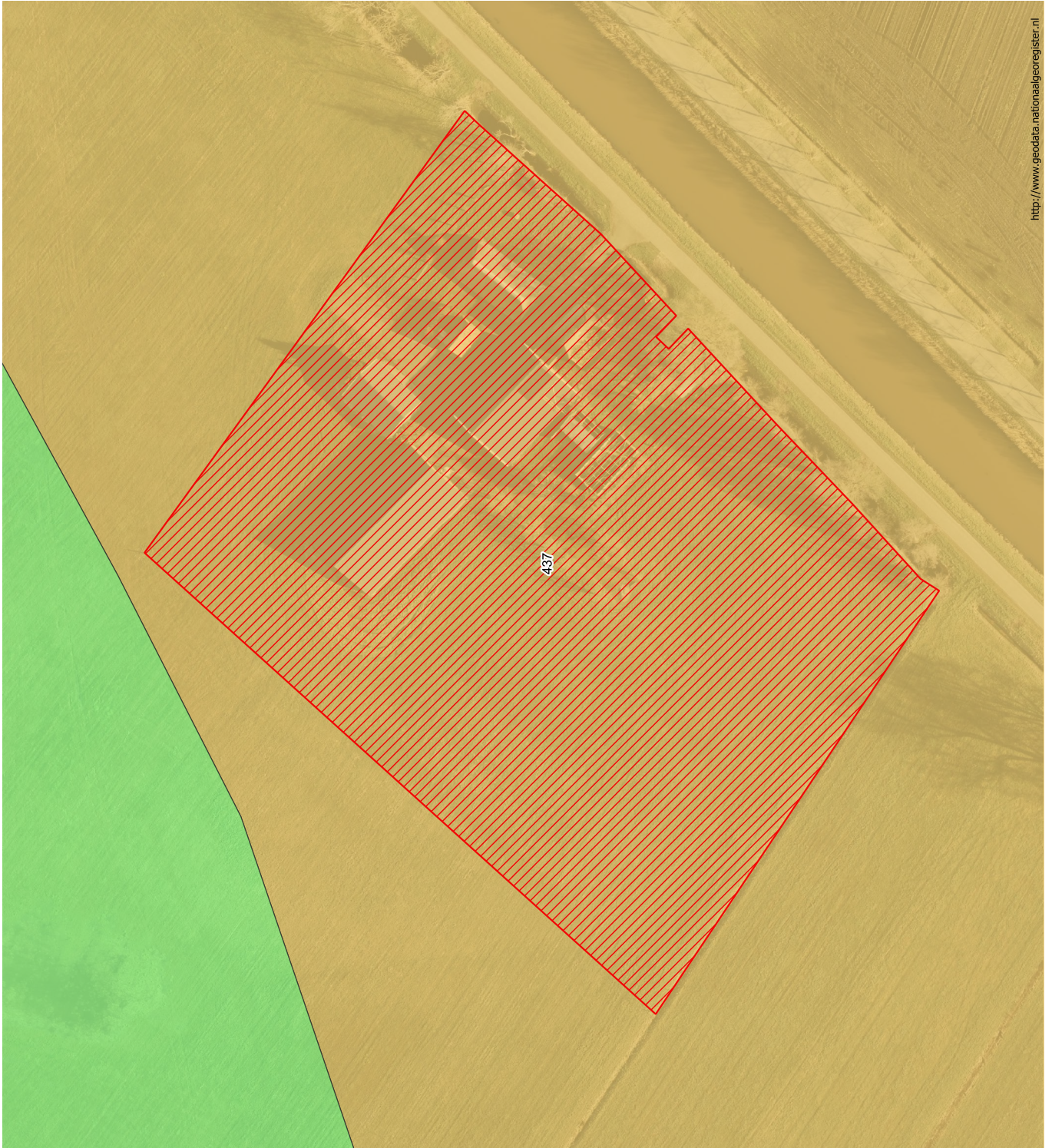


Grondsoortenkaart

Legenda

- Zand
- Lichte zavel
- Perceel

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Raalte	U	437	1.46,94



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

D.T. de Jong en M.R. de Jong-Miennenga
Woltharsdijk WZ 15 te Raalte
24-03-2026
M744-KRT1
Alana Gunnink
1:750





Gewaspercelenkaart

Legenda

- Grasland, blijvend
- Sloot
- Perceel

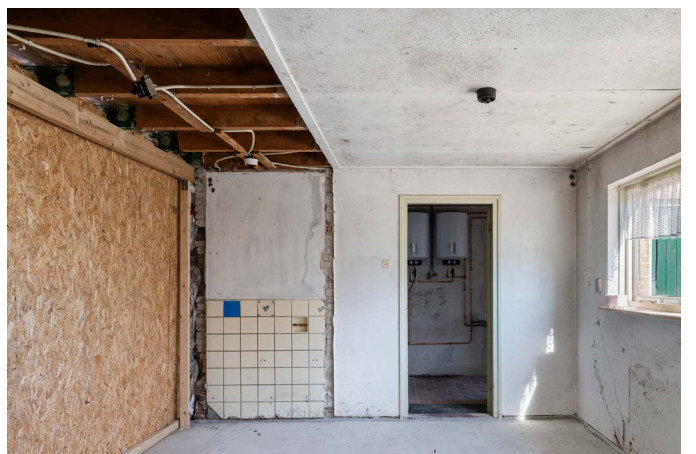
Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Raalte	U	437	1.46,94



D.T. de Jong en M.R. de Jong-Miennenga
Woltharsdijk WZ 15 te Raalte
24-03-2026
M744-KRT1
Alana Gunnink
1:750



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>





Plattegrond begane grond



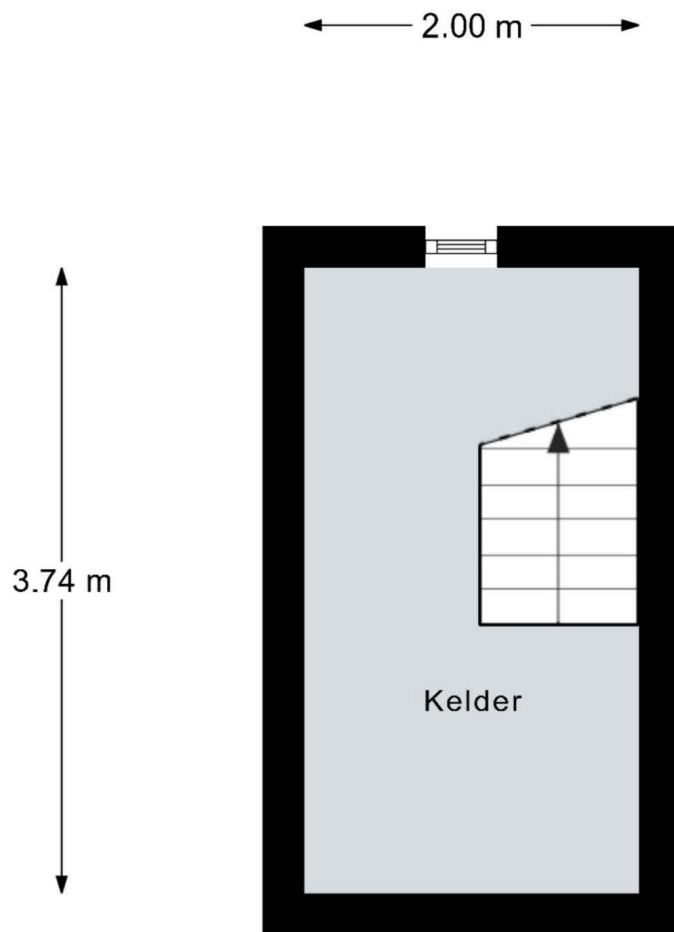
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond verdieping



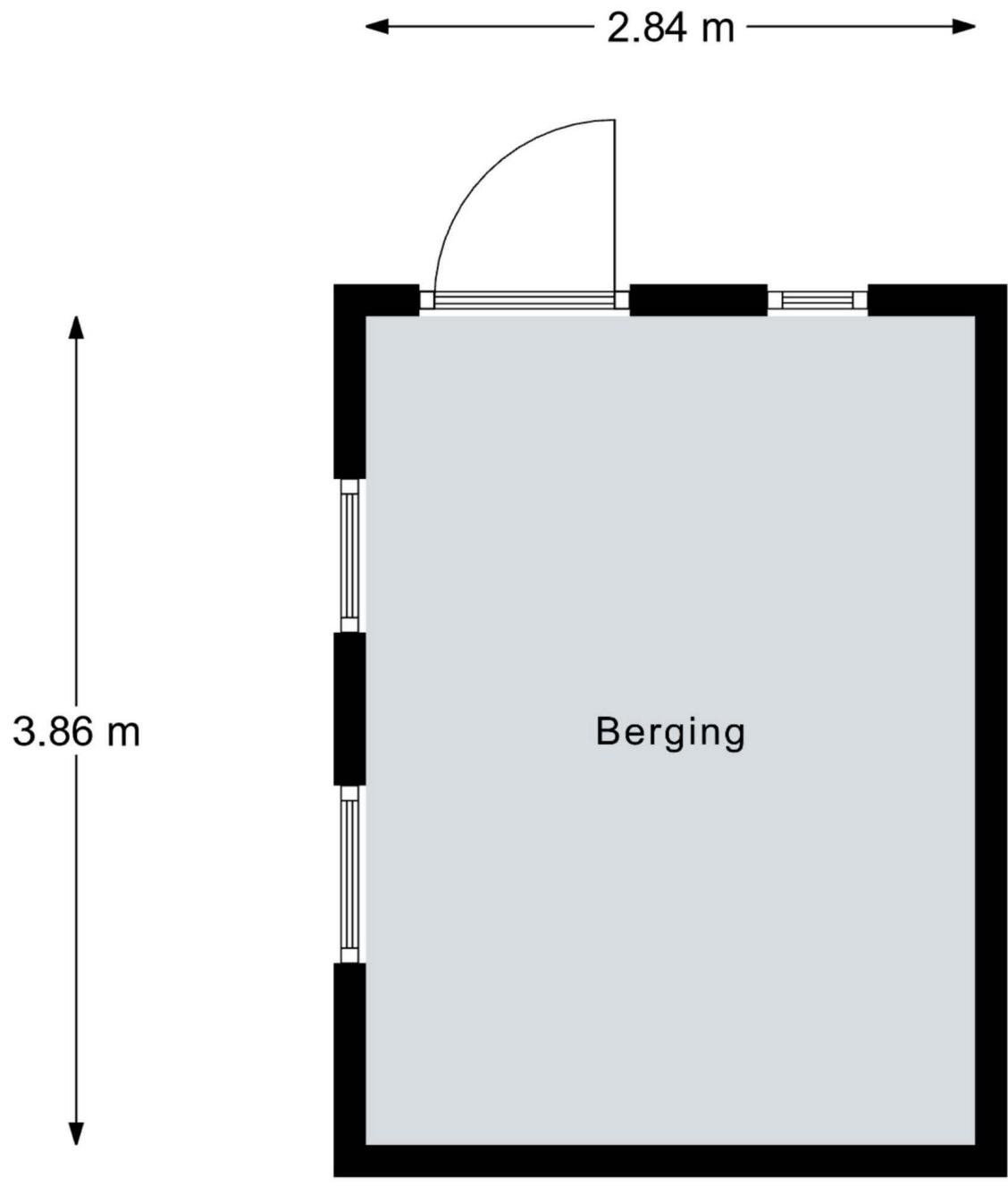
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond kelder



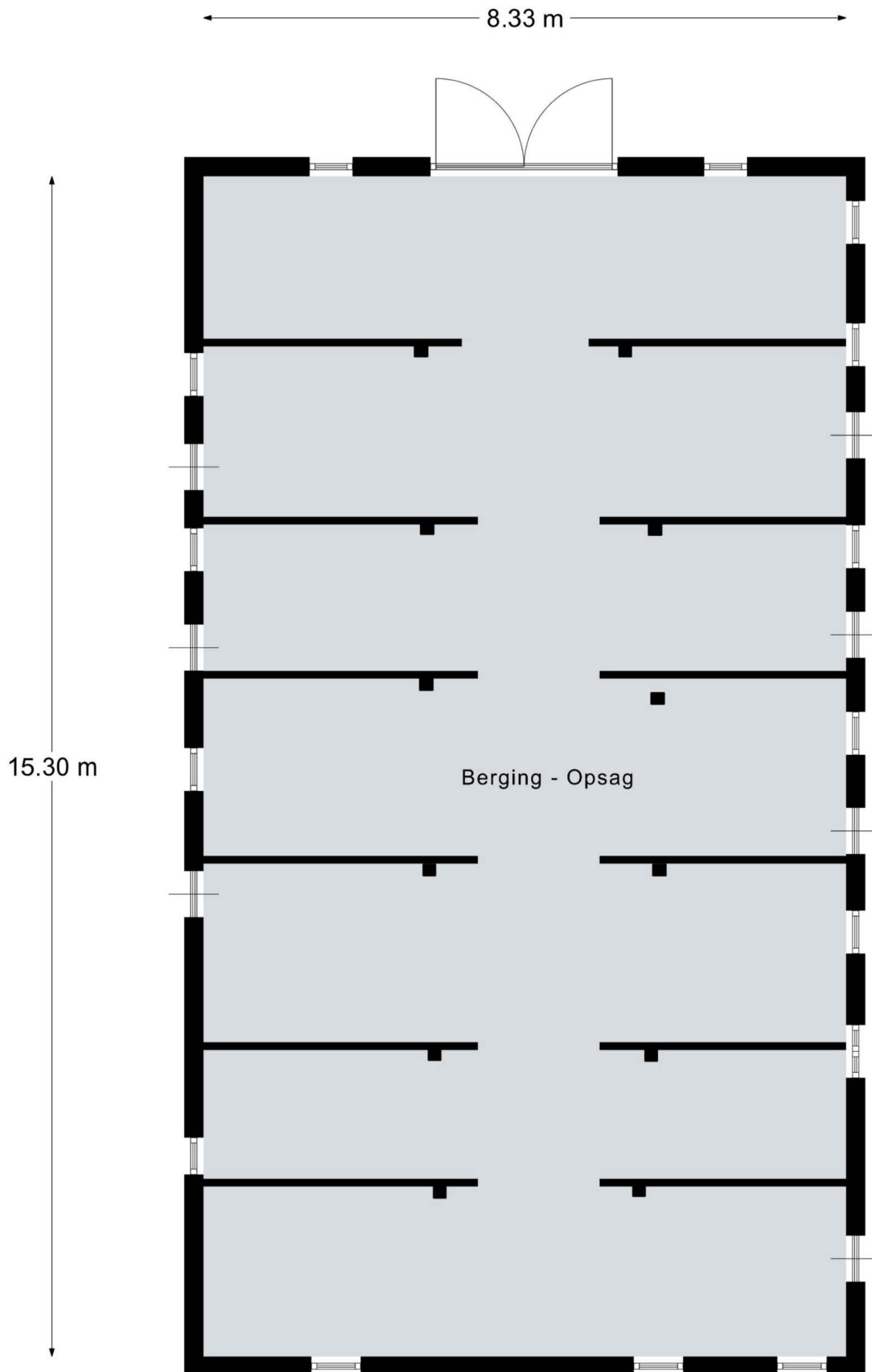
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging



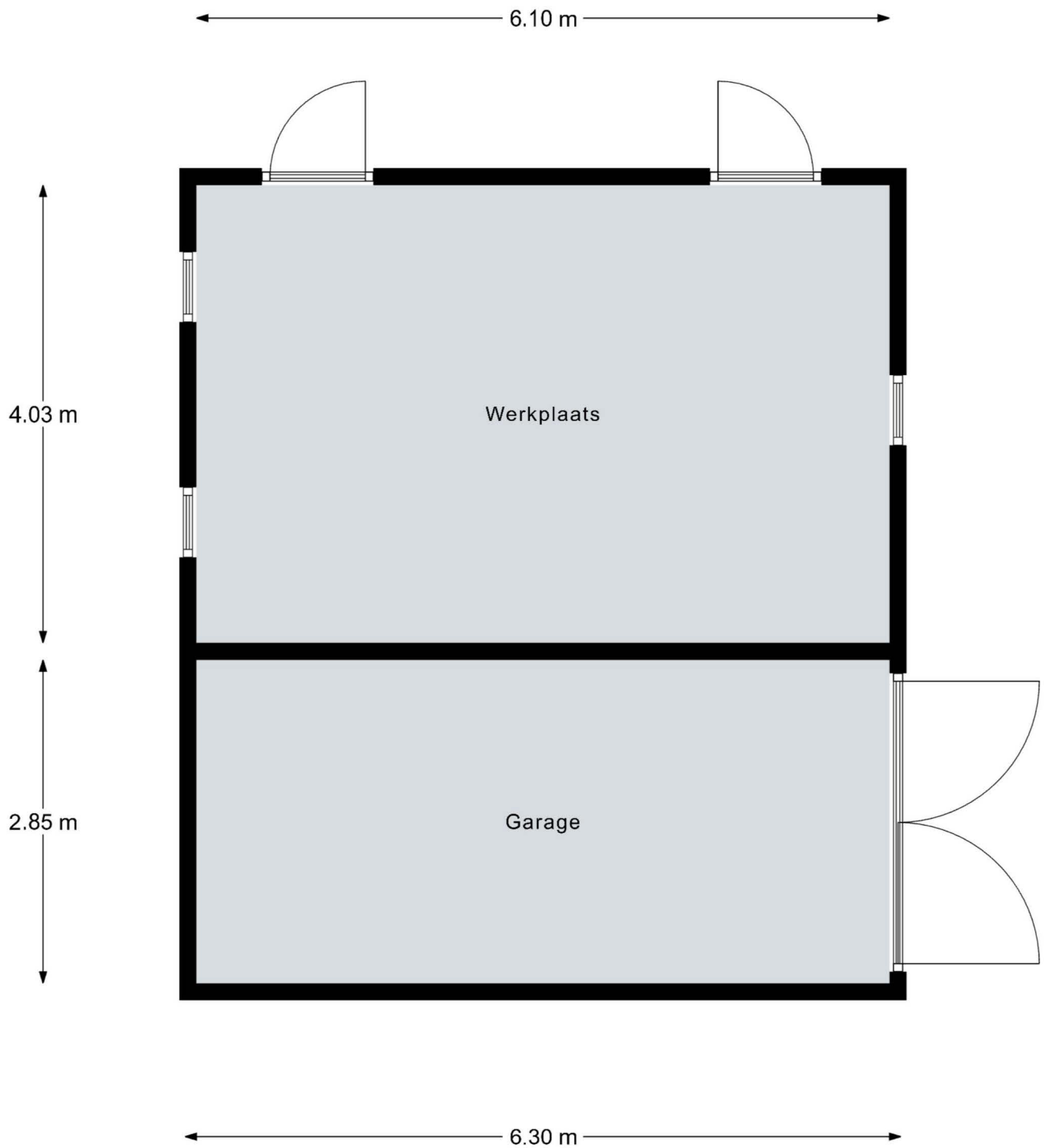
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging / opslag



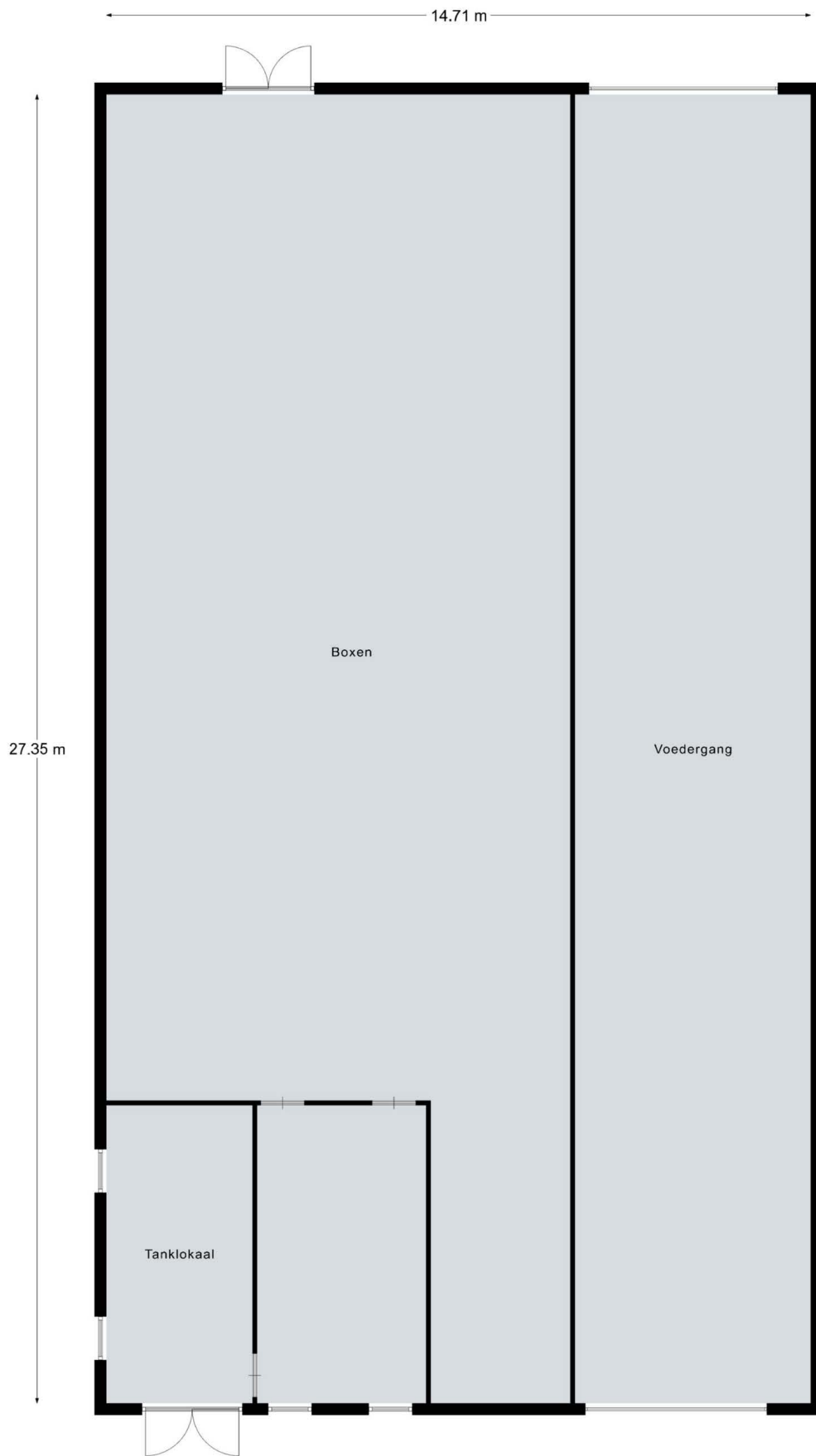
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond werkplaats / garage



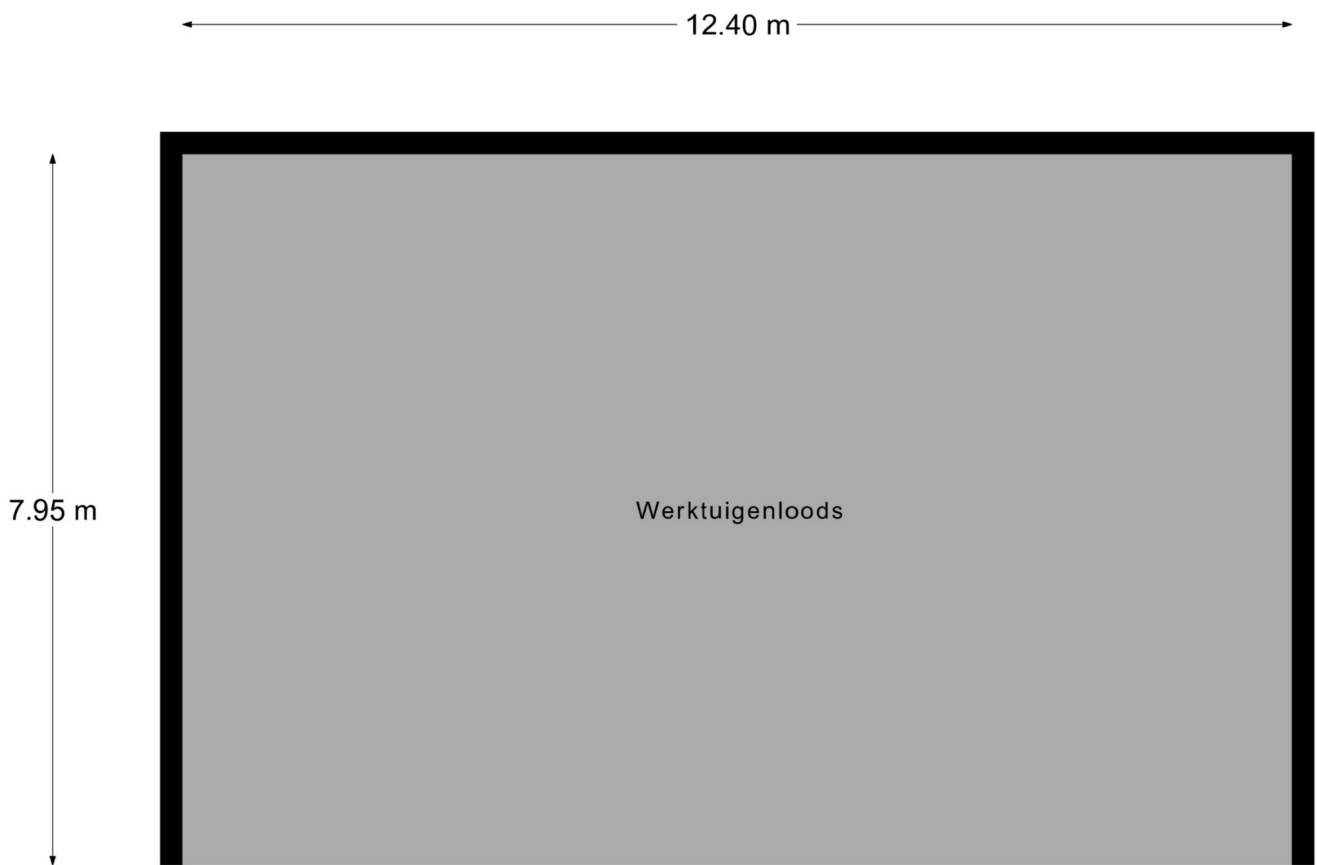
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond ligboxenstal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond werktuigenloods



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

VLNN Makelaars



Het team van VLNN Makelaars v.l.n.r.: Jurjen Nannenga, Nova de Roos, Alana Gunnink, Jorden Oostdam, Martijn Bloem.



De ambitie van VLNN Makelaars is het creëren van mogelijkheden en het ondersteunen in visie voor hen die aan- en verkoop overwegen in het agrarisch en landelijk vastgoed. Onze deskundigheid, ervaring en snelheid van handelen bieden toegevoegde waarde. De jarenlange ervaring én affiniteit met de agrarische sector en het landelijk gebied maakt ons de ideale partner voor hen die willen ontwikkelen of die juist willen afbouwen.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan goed en deskundig advies bij transacties in het agrarisch vastgoed. VLNN Makelaars kan die behoefte invullen. Ons werkgebied omvat globaal de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Texel en het zuidelijke deel van Noord-Holland. Dankzij onze nauwe samenwerking met de collega's van de andere (inter)nationale Interfarms kantoren, beschikken wij over veel kennis en ervaring van Nederland en het buitenland.

Op ons kantoor werken we met een enthousiast team. De veranderingen en aanpassingen op het gebied van landelijk vastgoed in de laatste decennia hebben onze makelaars ervaren en weten toe te passen in de dagelijkse werkzaamheden. Er is een breed netwerk van onder andere notarissen, accountants en bedrijfsadviseurs opgebouwd waardoor gezamenlijk maatwerk voor de klant wordt geleverd.

VLNN Makelaars

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

In het Groene Hart:
J.C. Hoogendoornlaan 3
2411 NB Bodegraven



Bodegraven • Driebergen-Rijsenburg

