



Heiweg 29, NULAND



Vrijstaand
Gebouwd in 1954
8 kamers

260 m² woonoppervlakte
795 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

Volgens een taxatierapport dd 16 oktober 2025 is de indeling als volgt:

Begane begane grond:

Hal/entree met meterkast. Woonkamer annex eetkamer.

Keuken. Hal met toilet en toegang tot bijkeuken. Gang met trap naar 1e verdieping. Badkamer met sauna. Kantoor.

1e Verdieping:

Overloop. Technische ruimte. 6 Slaapkamers. Badkamer.

Tevens is er een vrijstaande garage en een tuin met zwembad.

(de geschatte inhoud van het object berust op een grove schatting waaraan geen rechten kunnen worden ontleend)

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 27 november 2025
Inzet	donderdag 27 november 2025 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 27 november 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)



Bezichtiging

De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.

Uitleg: er zijn met de bewoners (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen.

Eigenaren en bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan.

Daar is de eigenaar door de notaris (meermaals) op gewezen. Daarbij is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland en gepubliceerd. Daar is (nog) geen reactie op ontvangen.

Als een inloopbezichtiging afgesproken is, wordt die hier vermeld onder opgave van datum en tijdstip.

Zolang hier nog geen afspraken zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf. Initiatieven daartoe komen voor rekening en risico van de gegadigde.

Lasten





Kenmerken

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1954
Kamers	8
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	260 m ²
Woninginhoud	800 m ³
Perceeloppervlakte	795 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	KADASTRALE GEMEENTE NULAND

de woning met ondergrond en verder toe- en aanhoren, plaatselijk bekend 5391 EA Nuland, Heiweg 29, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B, nummer 1785, groot zevenhonderd vijfennegentig vierkante meter (795 m2),



Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 6.812,00 (per 20-10-2025 om 10:33 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 20-10-2025 om 10:12 uur)

Bijzonderheden

GEBRUIK

Deze woning wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door één eigenaar, al dan niet met een partner. Het gebruik van de woning is niet anderszins gereguleerd door de Basisregistratie Personen tevens als enige personen staan ingeschreven.

Hoewel Verkoper (de bank) niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de eigenaar, aanvaardt Verkoper het risico dat zij geen reden aan te nemen dat in de woning andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot deze woning.

Verkoper doet zekerheidshalve en in belang van Koper een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of van kracht zijn op het moment van de overdracht van de woning aan Koper.

Verkoper verklaarde echter gegronde redenen te hebben om geen verlot te vragen.

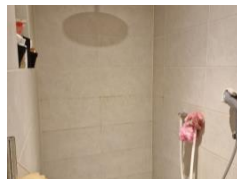
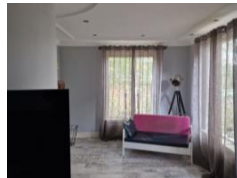
Voor zover aan Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW (huurbeding) kunnen worden verleend, dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming van eventuele huurders. De uit hoofde van deze bevoegdheden komt voor rekening en risico van Koper.

Ieder gebruik van de woning op het moment van overdracht ervan in deze veilingprocedure, komt voortvloeit uit het gebruik van de woning vóór de overdracht.

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zondert de eigenaar in de woning bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van artikel 3:264 BW (huurbeding) van de Wetboek van Burgerlijke Rechtspraak (Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

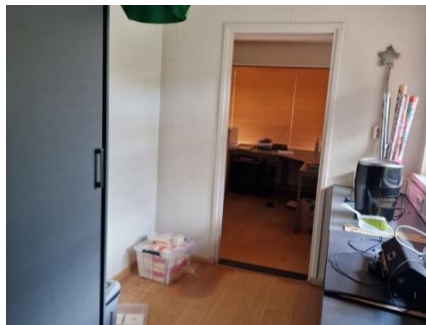
WAARBORG SOM

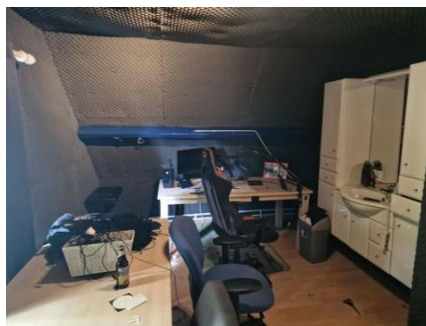
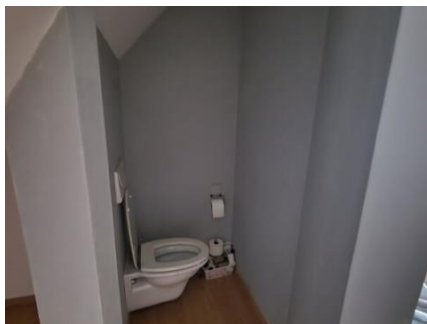
In geval van veiling op 27 november 2025 verlangt Verkoper vóór de acceptatie van het bod betaling van een waarborgsom van 10% van de schatting van de waarde van de woning, omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom, 10% van de schatting van de waarde van de woning, of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom, 10% van de schatting van de waarde van de woning.





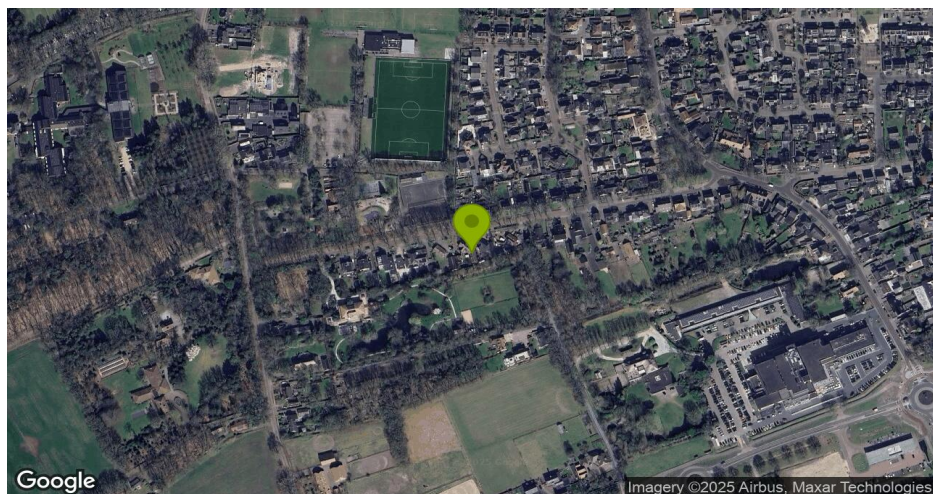
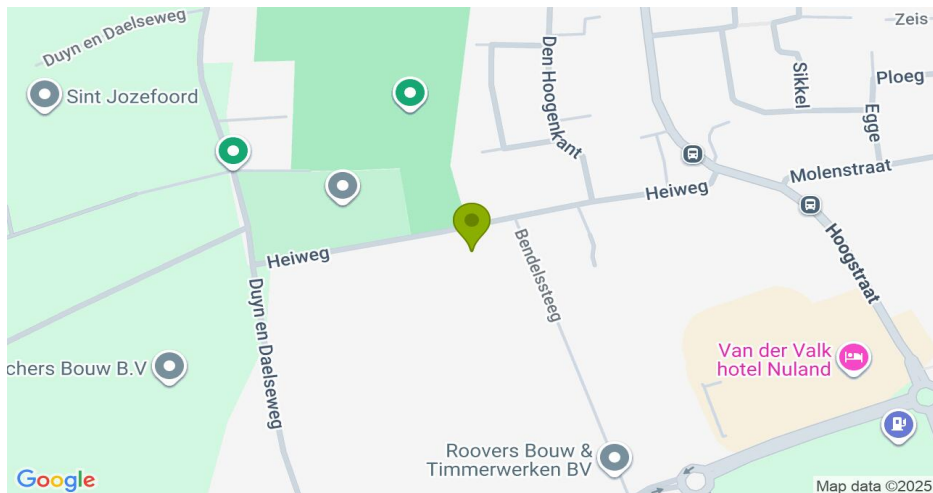












Kadastrale kaart

46815-kadastralekaart5391Heiweg.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: mr. Francoise Franss



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuland

B

1785

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

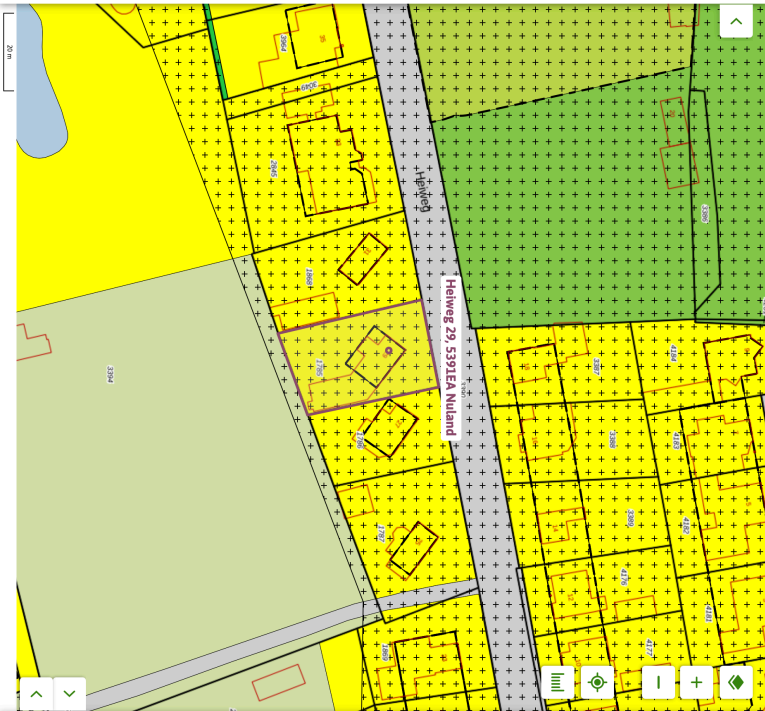
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijlage

46815_Bestemmingsinfo Kom Nuland.pdf

Toon extra filters	
Gemeente Province Waterschap Rijk	
Omgevingsvisie gemeente 's-Hertogenbosch > Omgevingsvisie - Gemeente 's-Hertogenbosch In werking vanaf 18-09-2025	
Omgevingsplan gemeente 's-Hertogenbosch > Omgevingsplan - Gemeente 's-Hertogenbosch In werking vanaf 31-07-2025	
Omgevingsvisie gemeente 's-Hertogenbosch > Omgevingsvisie - Gemeente 's-Hertogenbosch Gepubliceerd op 09-01-2025	
Omgevingsvisie gemeente 's-Hertogenbosch > Omgevingsvisie - Gemeente 's-Hertogenbosch Gepubliceerd op 09-01-2025	
Paraplubestemmingsplan woningsplanning, verkameren en parkeren > Bestemmingsplan - Gemeente 's-Hertogenbosch Vastgesteld 10-10-2023 - geheel in werking	
Paraplubestemmingsplan Bezorgfuncties, afhaalzaken en ondersteunende horeca > Bestemmingsplan - Gemeente 's-Hertogenbosch Vastgesteld 10-10-2023 - geheel onherroepelijk in werking	
Kom Nuland > Bestemmingsplan - Gemeente 's-Hertogenbosch Vastgesteld 20-08-2018 - geheel onherroepelijk in werking	



meer documentkenmerken >

vastgesteld 20-08-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

+ Waarde - Archeologie - 2 >

Verkeer >

Wonen >

Agrarisch met waarden >

Bouwaanduidingen (1)

vrjstaand

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

milleuzone - grondwaterbeschermingsgebied >

Menu >

Pagina

Datum

an 51

0-2025

Vastg

Bijlage

46815_Bestemming - Heiweg 29, Nuland.pdf



Artikel 18 W onen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Heiweg 29, 5391EA Nuland

Toon documenten op gekozen locatie

Kom Nuland

bestemmingsplan - Gemeente s-Hertogenbosch

meer documenten merken >

vastgesteld 20-08-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels - Bijlagen bij regels Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

+ Waarde - Archeologie - 2 >

Verkeer >

Wonen >

Agrarisch met waarden >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Bouwzanduidingen (1)

☐ vrijstaand

Pagina 18 van 51
Datum: 28-10-2025 14:56



- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 18.5.8 ;
- c. huisvesting in verband met mantelzorg;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' een geluidswerende voorziening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' uitsluitend bijgebouwen als bedoeld in 18.2.3;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone' zijn de gronden tevens bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterloop;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mag uitsluitend voor deze bestemming worden gebouwd.

18.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de gevel als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gelaten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' is het oprichten van een woning enkel toegestaan als de geluidswerende voorziening van minimaal 3,20 meter en maximaal 3,50 hoogte is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;



- i. het maximaal aantal woningen is één per bouwvlak, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het meerdere is aangegeven;
- j. de minimale afstand van de hoofdbouwuwen tot de zijdelingse perceelsgrens is:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' aan één zijde 3 meter;
- k. de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven;
- l. de maximale goothoogte is op de verbeelding aangegeven;
- m. ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofdbouwuwen.

18.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en in het achterterfgebied worden gebouwd;
- b. voor bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de bouwregels in 18.2.2;
- c. voor bijgebouwen en overkappingen in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de regels onder d tot en met k;
- d. het maximale bebouwingspercentage van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;
- e. van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, moet een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 25 m² onbebouwd blijven;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder d;
- g. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het bouwperceel achter het bouwvlak groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd van het bepaalde onder d;
- h. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
- i. als met hellende dakhellingen wordt gebouwd, is de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 5 meter en de maximale dakhelling 50°;



- j. bijgebouwen en overkappingen met één hellend dakvlak mogen uitsluitend worden gebouwd als een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankapping); hierbij is de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 5 meter en moet het hoogste punt tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw worden gestueerd;
- k. dakterrassen zijn niet toegestaan.

18.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak en in het achterterfgebied worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder b;
- d. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het bouwperceel achter het bouwvlak groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd van het bepaalde onder b;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag een luifel worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1 meter;
- g. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter;
- i. de bouwhoogte van de geluidswerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is minimaal 3,20 meter en maximaal 3,50 meter.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:



- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden;

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Bijgebouwen en overkappingen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.3 onder a voor het bouwen van bijgebouwen in het voerterfgebied met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voerterfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
 - 4. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - de bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de zijgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdgebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.3 onder b, met dien verstande dat:
 - 1. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.



- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 18.2.3 onder f, met dien verstande dat:
 1. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, kleiner is dan 50 m²;
 2. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. Het bevoegd gezag kan voor een aanbouw in de vorm van een erker afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3 onder a, als bij het verlenen van de omgevingsvergunning vast staat dat:
 1. de horizontale diepte van de aanbouw niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 2. bij een hoofdgebouw in één bouwlaag de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van deze ene bouwlaag;
 3. bij een hoofdgebouw in twee bouwlagen de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de tweede bouwlaag;
 4. bij een uitbouw in één bouwlaag de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 5. bij een uitbouw in twee bouwlagen de uitbouw een breedte heeft van maximaal 30% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 6. de afstand van de uitbouw tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens of -grenzen niet minder dan 2,00 m bedraagt;
- e. Het bevoegd gezag kan voor een aanbouw in de vorm van een 'erker om de hoek' afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3 onder a en b, als bij het verlenen van de omgevingsvergunning vast staat dat:
 1. de horizontale diepte van de aanbouw niet meer dan 1,25 m is;
 2. de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 4. de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m is;
 5. de afstand van de uitbouw tot de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 2,00 m is;
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in 18.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:



18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die publieksaantrekkelijk zijn;
- kamerbewoning;

18.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde of overkappingen

- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 18.2.4 onder a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 - de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.4 onder e en f met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

- er alleen mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 - de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 18.2.3 onder g en h bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voorzover gelegen naast en tussen hoorfgebouwen;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de het bepaalde in 18.2.3 onder i voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en er geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.



18.5.2 Voorwaardelijke verplichting geluidswerende voorzieningen

Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', tenzij geluidswerende maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

18.5.3 Voorwaardelijke verplichting dove gevels

Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - dove gevel', tenzij een dove gevel aan de naar de Rijksweg gekeerde gevel op de verdieping is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

18.5.4 Voorwaardelijke verplichting kappen op bijgebouwen

Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'kap' de bijgebouwen, die mede dienen te afscherming van het geluid, zijn voorzien van een kap.

18.5.5 Voorwaardelijke verplichting grondwal

Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen, tenzij in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal' een grondwal, die mede dient ter afscherming van het geluid, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

18.5.6 Voorwaardelijke verplichting groene singel

Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen, tenzij in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene singel' een groene singel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

18.5.7 Voorwaardelijke verplichting groen

Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen, tenzij in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene singel 1' een groene singel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

18.5.8 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in 18.1 onder b moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie: maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen samen mag voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gebruikt, tot in totaal 50 m²;
- b. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet naar aard, omvang en uitstraling passen in de woonomgeving.



Van één extra grondgebonden woning in de vorm van woningsplitsing binnen een bestaand woongebouw als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de extra woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw en bouwvlak;
- bij splitsing maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 300 m³;
- het bestaande architectonische karakter van het gebouw en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast; beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundige organisatie;

18.7 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing

Ter behoud van kenmerkende panden binnen de kern zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor de realisering van één extra grondgebonden woning in de vorm van woningsplitsing binnen een bestaand woongebouw als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.5.1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, onder de voorwaarden als bepaald in 18.5.8 en onder de voorwaarde dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeer situatie.
 - Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.5.8 onder c voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit die meldingsplichtig is volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder de voorwaarde dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard, omvang en uitstraling past in de woonomgeving: bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking moet vaststaan dat een goed woon- en leefklimaat op omliggende woonpercelen gegarandeerd is.
- de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet vergunningplichtig zijn volgens artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo en niet meldingsplichtig volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer;
 - degenen die de beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent, moet bewoner van de woning zijn;
 - horreca en detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van beperkte detailhandel als ondergeschikte functie van de beroeps- of bedrijfsactiviteit en onder de voorwaarde dat te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met de beroeps- of bedrijfsactiviteit.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels



- d. de woningsplitsing moet ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;
- e. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. voor de extra woning vast staat dat er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd met het oog op eventuele in de omgeving aanwezige (agrarische)bedrijven en verkeers hinder
- g. de extra woning ook op het gebied van externe veiligheid verantwoord is;
- h. voor de extra woning voldoende parkeergelegenheid voor auto's op eigen terrein kan worden gerealiseerd overeenkomstig de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016
- i. als de genoemde beleidsregels wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- j. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of gebruiksfunctie op aangrenzende percelen.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden van de gronden.

20.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerkzaamheden toegestaan, die een grondoppervlakte betreffen groter dan 100 m² en meer dan 0,5 m beneden maaiveld.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 20.2 en toestaan dat onder maaiveld gebouwd, mits:

- a. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de bouwwerkzaamheden betrekking hebben, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
- b. indien uit het onder 20.3 sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door de bouwwerkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;



2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;

c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder 20.3 sub b bepaalde met betrekking tot de mogelijkheid van opleggen van voorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of het slopen van een bouwwerk

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
- graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- aanleggen van leidingen groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld;
- slopen van bouwwerken en/of funderingen;
- alle overige bodemverstorende werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld, die de archeologische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

20.4.2 Uitzonderingen

- die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen;
- die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
- die mogen worden uitgevoerd op grond van een geldige vergunning.
- als op grond van de Erfgoedwet, de Monumentenwet of de Monumentenverordening een vergunning is vereist of als overige bepalingen van de Monumentenwet van toepassing zijn op grond van een aanwijzing als archeologisch monument.



- e. die door deskundigen worden verricht in het kader van archeologisch onderzoek als bedoeld onder lid 20.4.3 onder b.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning als bij de verlening daar van vaststaat dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.
- b. op basis van een archeologische onderzoek een door deskundigen opgesteld rapport is overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
- c. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld en naar het oordeel van het bevoegd gezag een rapport onder b is niet nodig; het bepaalde in lid 20.4.4 is overeenkomstig van toepassingen.

20.4.4 Stellen van voorwaarden

Als uit het rapport als genoemd in lid 20.4.3 onder b of uit andere beschikbare informatie als genoemd in lid 20.4.3 lid c blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werken of werkzaamheden of het slopen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, als uit een nader archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Bijlage

46815_Objectinformatie - Heiweg 27, Nuland.pdf



Objectinformatie

Heiweg 29
5391EA
Nuland

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Nuland B 1785

Perceeloppervlakte 795 m²

Adres Heiweg 29
5391EA
Nuland

Omschrijving gebruik Wonen

Energie label RVO.nl heeft van dit adres op dit moment
geen energielabel beschikbaar

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2025

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,076300%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,349000%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,279500%

Reinigingsheffing

Afvalstoffenheffing vastrecht 255,96
eenpersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 315,72
tweepersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 315,72
meerpersoonshuishouden

Rioolheffing

Vastrecht tarief eigenaar 77,24

Rioolheffing tarief gebruiker 75,48

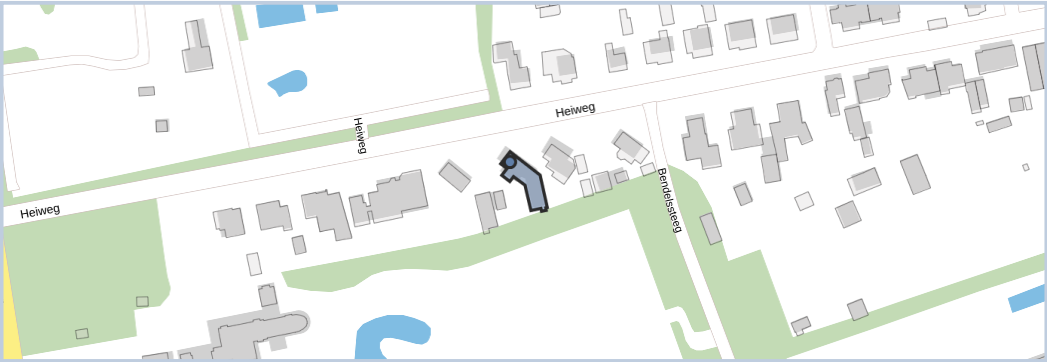
Omgeving

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de
Landelijke Voorziening WKPB.

Bijlage

46815_BAG Heiweg 29, Nuland.pdf

Heiweg 29, Nuland



Samenvatting

Adres Heiweg 29, Nuland 5391EA Nuland	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1953
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 280 m ²	Gemeente 's-Hertogenbosch

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer 1671100000004887	Oorspronkelijk bouwjaar 1953	Status Pand in gebruik
--	--	----------------------------------

Verblijfsobject

Identificatienummer 1671010000004558	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 280 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer

16712000000002150

Postcode

5391EA

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

29

Openbare ruimte

Identificatienummer

16713000000000072

Naam

Heiweg

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

3611

Naam

Nuland

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

0796

Naam

's-Hertogenbosch

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46815.pdf

VDB NOTARISSEN

Behandelaar: C.M. van Beuzekom

chrisvanbeuzekom@vdbn.nl

+31 (0)85 008 39 48

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE
VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**

Heiweg 29 te 5391 EA Nuland

Op tweeëntwintig oktober tweeduizend vijftientwintig (22-10-2025) verschijnt voor mij,
mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Nationale-Nederlanden Bank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te
's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2595 AK 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 35,
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 52605884.

Opdrachtgever

Nationale-Nederlanden Bank N.V., hierna te noemen: **Verkoper**, heeft mij, notaris, de
opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed
(inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te
noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris,
hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden
voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg
met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook
ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte
volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en
www.openbareverkoop.nl, beide en afzonderlijk hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zevenentwintig november tweeduizend
vijftientwintig (27-11-2025) vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel-
Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij,
notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het
kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE NULAND

de woning met ondergrond en verder toe- en aanhoren, plaatselijk bekend 5391 EA Nuland, Heiweg 29, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B, nummer 1785, groot zevenhonderd vijftien negentig vierkante meter (795 m²), tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen:

Registergoed.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

- enzovoorts -

hierna tezamen te noemen: **Eigenaar.**

De Eigenaar is ook de Schuldenaar en in die hoedanigheid hierna te noemen:

Schuldenaar.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd verkregen door de Eigenaar sub a. en mevrouw Boonstra voornoemd, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op twee september tweeduizend negentien (02-09-2019) verleden voor mr. J.M. van Eeten, notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee september tweeduizend negentien (02-09-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76320 nummer 60.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op twee september tweeduizend negentien (02-09-2019) verleden voor voornoemde notaris Van Eeten. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee september tweeduizend negentien (02-09-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 76407, nummer 174, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**.

In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid voor de prompte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de Algemene Voorwaarden van de Verkoper is omschreven.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de beslagleggers die het Registergoed tot verhaal hebben gekozen.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar

en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato zestien oktober tweeduizend vijftientwintig (16-10-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent, dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Energie label

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl stond op acht oktober tweeduizend vijftientwintig (08-10-2025) met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis. Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Kom Nuland".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" en de waarde "Archeologie -2" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdiensbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).

De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Verkoper heeft, behoudens inspanningen van de taxateur ten dienste van de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar sub a. en zijn gezin, die daar volgens de Basisregistratie Personen tevens als enige in leven zijnde personen staan ingeschreven.

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.

Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn, is in beginsel verlov van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

Verkoper acht zich er voldoende van overtuigd te hebben dat er geen andere(n) dan de ingeschreven personen gebruik maken van het Registergoed.

Verkoper verklaarde daarmee gegronde redenen te hebben om geen verlov te vragen.

Voor zover aan Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming. De uitoefening van eventuele bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 komt voor rekening en risico van Koper.

Ieder gebruik van het Registergoed op het moment van overdracht ervan in deze veilingprocedure, komt voor rekening en risico van de Koper.

Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIËEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

AANVULLING OP DE AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
- De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de

voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.

- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.

7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als

ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgave van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de

Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de Notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is negentien november tweeduizend vijftientwintig (19-11-2025).

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De Verkoper, de Eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlage

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1 : de volmacht van de Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om elf uur en achtenveertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46815_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Heiweg 29.pdf

Veilingkosten Heiweg 29 te 5391 EA Nuland

Bij veiling op 27 november 2025

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 6.812,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, kosten van begroot onderzoek naar koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 12 november 2025)

Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.

De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 7.411,-.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in 2025 in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie; in 2026 in beginsel 8%, e.e.a. behoudens mogelijk ander tarief voor particuliere koper;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 835,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren.
Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 3.500,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.