



Jos Cuypersstraat 22, HEERLEN



2-onder-1-kap
Gebouwd in 1991
5 kamers

114 m² woonoppervlakte
274 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

volgens een taxatierapport, opgemaakt door een taxateur die het pand NIET inpandig heeft kunnen opnemen, is de indeling als volgt:

Begane grond:

Entree-hal, toilet, L-vormige woonkamer, half-open keuken, tuin, garage met oprit;

1e verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, badkamer;

2e verdieping:

bereikbaar via vaste trap, zolderkamer

Hieraan zijn geen rechter te ontnemen, evenals als aan gepubliceerde oppervlakten, maten, en inhouden

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 bewoner (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	2-onder-1-kap
Bouwjaar	1991
Kamers	5
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	114 m ²
Woninginhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	274 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend



Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 5.844,00 (per 23-10-2025 om 08:56 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 20-10-2025 om 14:28 uur)



Bijzonderheden

GEbruIK - HUURBEDING

Deze woning wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar, die daar tevens Personen als enige persoon staat ingeschreven.

Zekerheidshalve heeft de Verkoper het huurbeding ingeroepen, waarvoor in beginsel toestemming van de voorzieningenrechter nodig is.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, op dertien oktober tweeduizend vijftientig (13-10-2025). De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen, te rekenen vanaf de datum waarop het verlot is betekend aan hen tegen wie het huurbeding wordt ingeroepen. Pas na het aflopen van deze termijn kan de Koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De betekening van het verlot alsook de uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in de woning bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art. 525 lid 3 Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

WAARBORGsOM

In geval van veiling op 27 november 2025 verlangt Verkoper vóór de acceptatie van het bod 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.

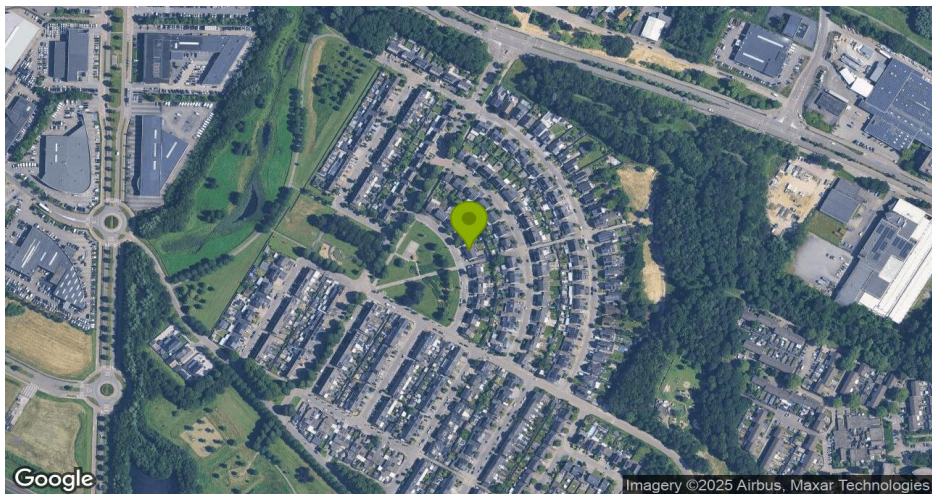
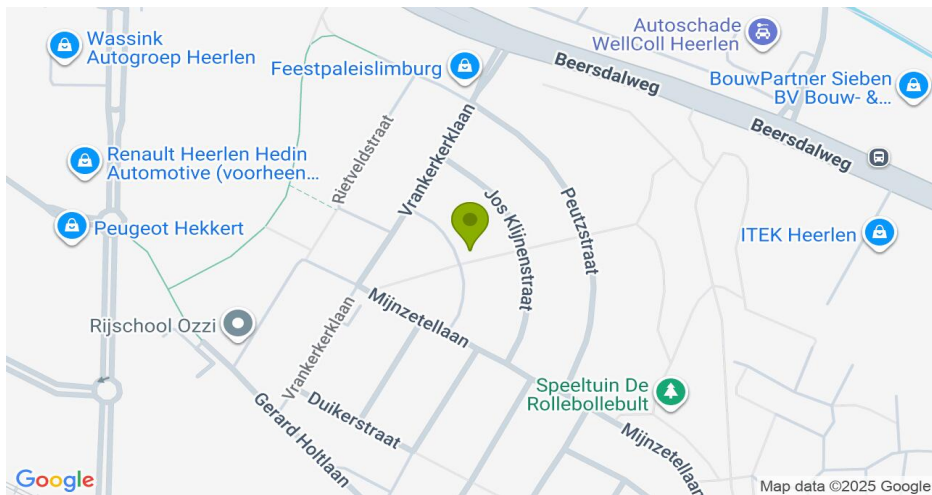
OPKOOPBESCHERMING

Het gebied waarin deze woning is gelegen is in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Wegens de WOZ-waarde ervan geldt voor dit pand deze vergunningplicht. Voor de – eventueel – van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente Heerlen.







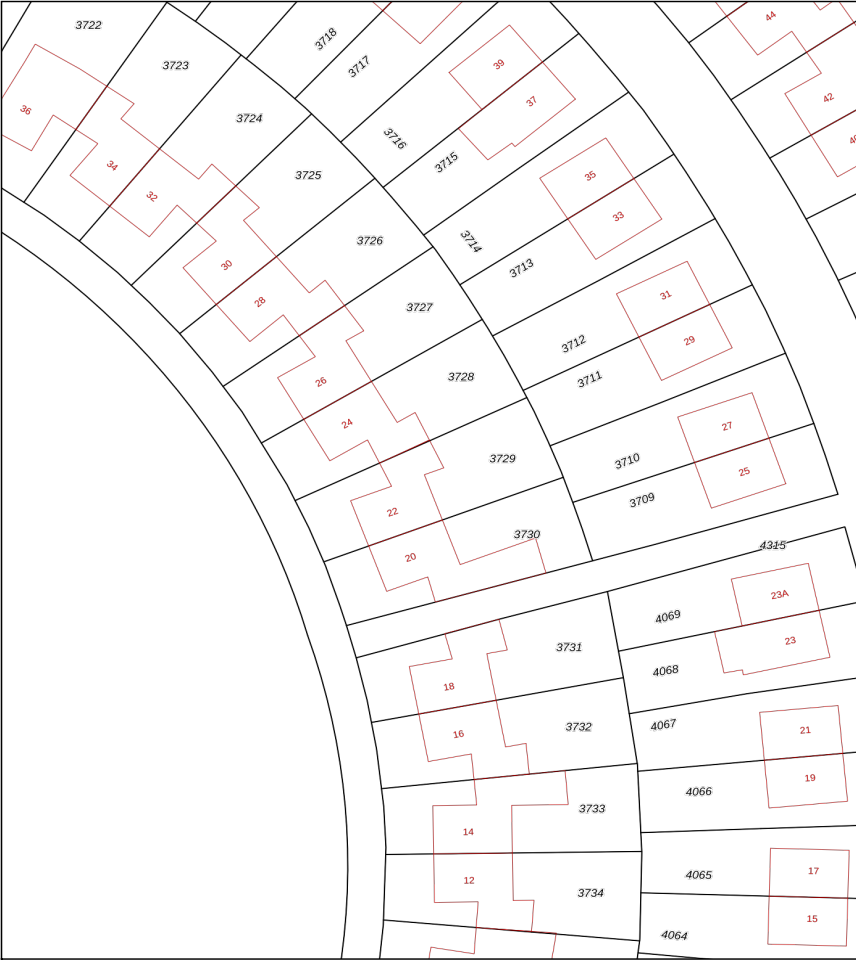


Kadastrale kaart

46816-kadastralekaart6412JosCuypersstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: mr. Francoise Franss



Bijlage

46816_Bestemmingsinfo Heerlen-Stad Noord.pdf

Beeld:

☐ Regels

☐ Andere documenten

Toon extra filters

Gemeente

Provincie

Waterschap

Rijk

Programma Promenade I

>

Ontwerp

Programma - Gemeente Heerlen

1

Gepubliceerd op 08-10-2025

Omgevingsplan gemeente Heerlen

>

Omgevingsplan - Gemeente Heerlen

1

In werking vanaf 09-07-2025

Woningplitsing en kamerwoning

>

Bestemmingsplan - Gemeente Heerlen

1

Vastgesteld 25-06-2025 - geheel onherroepelijk in werking

Omgevingsvisie Heerlen 2050 - Een oude stad met een jong hart

>

Ontwerp

Omgevingsvisie - Gemeente Heerlen

1

Gepubliceerd op 31-01-2025

Actieplan EU-richtlijn omgevingslawaal 2024

>

Programma - Gemeente Heerlen

1

In werking vanaf 22-07-2024

1

Woningplitsing en kamerwoning

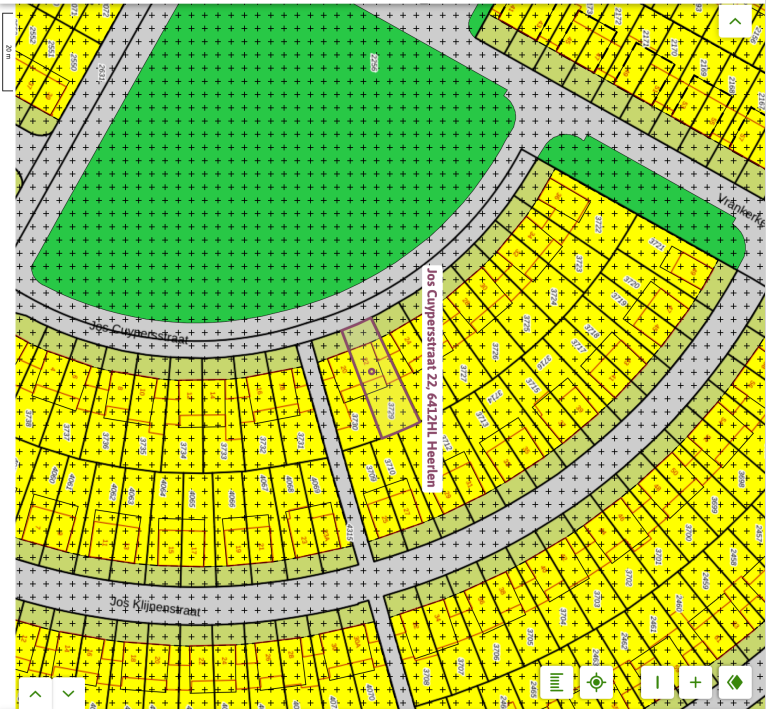
>

Bestemmingsplan - Gemeente Heerlen

1

Vastgesteld 20-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking

working



Heerlen-Stad Noord

bestemmingsplan - Gemeente Heerlen

meer documentkenmerken

vastgesteld 29-09-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plakinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overlig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

☐ Wonen

☐ Verkeer - Verbuiggebied

☐ Waarde - Archeologie 5

☐ Tuin

Bouwaanduidingen (1)

☐ twee-aaneen

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Bijlage

46816_Bestemming - Jos Cuypersstraat 22 te Heerlen.pdf



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woandoeleinden; en
- b. tuin.

en daarnaast geldt dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tevens bedrijven van categorie 1 en 2 zijn toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend garageboxen zijn toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens horeca uit categorie 1 en 2, zoals bedoeld in artikel 1.50, is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' tevens horeca uit categorie 1 tot en met 3, zoals bedoeld in artikel 1.50, is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens opslag is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens een seksinrichting is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' tevens een sportschool is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf in zonweringen' een bedrijf dat zonweringen verkoopt en monteert met een bijbehorende showroom is toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - overkluisde beek' een ondergrondse koker ten behoeve van de afvoer van water is toegestaan
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in jukeboxen' een handel in jukeboxen met bijbehorende showroom is toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in natuursteen' een handel in natuursteen met bijbehorende showroom is toegestaan;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' tevens zorgwoningen met bijbehorende functies zijn toegestaan.

20.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

20.2.1 Bebouwingsoppervlakte

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen, met dien verstande dat maximaal 60% van het bouwperceel mag worden gebouwd mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal bebouwbare oppervlakte
kleiner dan 750 m ²	200 m ²
750 m ² tot en met 1.000 m ²	250 m ²
groter dan 1.000 m ²	300 m ²





20.2.2 Woningen

Met inachtneming van het bepaalde in 20.2.1 gelden voor het bouwen van woningen de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendamplaat' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend woonwagens worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - gestapeld en aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde en/of aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- h. goot- en bouwhoogte, 7,00 respectievelijk 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de met de aanduiding aangegeven bouwhoogte geldt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - afwijkende bouwhoogte' geldt in afwijking van het bepaalde onder h dat het aanduidingsvlak voor 10% bebouwd mag worden met gebouwen waarvan de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen maximaal 80 woningen worden gebouwd;
- l. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, met inachtneming van het bepaalde in 20.2.1.

20.2.3 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;



- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
- c. bouwhoogte, maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in 20.2.1.

20.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;
- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
- c. bouwhoogte, maximaal 6,00 meter;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in 20.2.1.

20.2.5 Afwijkende regeling aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen geldt in afwijking van het bepaalde onder 20.2.3 en 20.2.4 dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwandauiding - berging':
 - 1. bergingen zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte, niet meer mag bedragen dan zoals is aangegeven in lid 20.2.3 onder b en c, in geval van aanbouwen en dan zoals is aangegeven in lid 20.2.4 onder b en c, in geval van bijgebouwen;
 - 2. de aanbouwen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een gebruik dat functioneel ondergeschikt is aan het gebruik van het hoofdgebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de volgende eisen:
 - 1. aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte, niet meer mag bedragen dan zoals is aangegeven in lid 20.2.3 onder b en c, in geval van aanbouwen en dan zoals is aangegeven in lid 20.2.4 onder b en c, in geval van bijgebouwen;
 - 2. het bepaalde in lid 20.2.1 niet in acht genomen hoeft te worden.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwandauiding - erfbebouwing':



1. aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte, niet meer mag bedragen dan zoals is aangegeven in lid 20.2.3 onder b en c in geval van aanbouwen en dan zoals aangegeven in lid 20.2.4 onder b en c in geval van bijgebouwen;
2. voor de oppervlakte het bepaalde in 20.2.1 in acht genomen moet worden.

20.2.6 Garageboxen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen garageboxen worden gebouwd;
- b. goot- en bouwhoogte, maximaal 3,50 meter;
- c. het maximum bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak bedraagt maximaal 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

20.2.7 Erkers

Voor het bouwen van erkers geldende volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
- b. bouwhoogte, de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

20.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;



- b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
 2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
 3. de bebouwde oppervlakte inclusief overkappingen bedraagt niet meer dan het bepaalde in 20.2.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - facade' is een facade toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7,00 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijkingbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 20.2 ten behoeve van:

- a. de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen;
- b. de sloop en daaropvolgende nieuwbouw van een woning binnen hetzelfde bouwperceel.

20.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 20.3.1, onder a, kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aangeengeboud';
 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';



- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. aan één zijde minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie, en
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 20.3.1, onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 - 1. maximaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';



g. er vindt geen oneventredige aantasting plaats van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie, en
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

20.4.2 Gebruik bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk in de hoedanigheid van een bijgebouw wordt niet gebruikt als zelfstandige of niet-zelfstandige woonruimte.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [20.1](#) ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentenverzorgende bedrijfsactiviteiten;



20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduidingen 'bouwvlak', 'gestapeld' en 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' verwijderd worden, met dien verstande dat:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend doormiddel van het handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van het grondvloeroppervlak, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. het een eenmanszaak betreft;
- e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan woon- en leefmilieu;
- g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving zal optreden;
- h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
- i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeers aantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 meter) worden bevestigd of geplaatst;
- k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

20.5.2 Voorwaarden consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 20.5.1 onder a., kan slechts worden verleend indien:

- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en/of zorgwoningen is ingetrokken.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers.

15.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen, uitsluitend in de vorm van erkers;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.





15.2.1 Gebouwen

Als gebouwen mogen uitsluitend erkers worden gebouwd. Voor het bouwen van erkers geldende volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
- b. bouwhoogte, de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

15.2.2 Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn in afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 bestaande bijgebouwen met een afwijkende maatvoering toegestaan; de bestaande maatvoering geldt daarbij als maximum maatvoering.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van afscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.



Artikel 26 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' bestende grond mag niet worden gebouwd.

26.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat óf de verstoringdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

26.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen



Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in **26.3.1**, kan slechts worden verleend indien:

- de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

26.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel **26.3.1** kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

26.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel **26.3.3**, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

26.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning



Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lagewaarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of groundbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepbloeigen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergroeven, vervuilen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

26.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

26.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26.4.1 is niet van toepassing indien:

- de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;



- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m²; bestaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

26.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

26.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 26.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

26.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lagewaarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

26.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning



De werken of werkzaamheden als bedoeld in **26.5.1** zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

26.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel **26.5.1** is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd ten einde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat of de verstoringdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

26.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel **26.5.1** kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

26.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 26.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

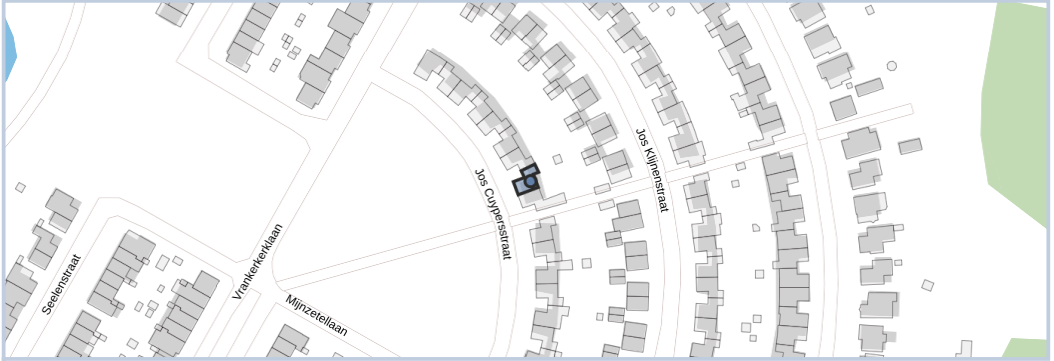
- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Bijlage

46816_BAG-viewer Jos Cuypersstraat 22 te Heerlen.pdf



Jos Cuypersstraat 22, Heerlen



Samenvatting

Adres Jos Cuypersstraat 22, Heerlen 6412HL Heerlen	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1991
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 134 m ²	Gemeente Heerlen

Details en historie

Pand

Versie 1 22-11-1990

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1991

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

22-11-1990

Eind geldigheid

12-01-2021

Tijdstip registratie LV

09-11-2010

Documentdatum

22-11-1990

Documentnummer

1990/623

Versie 2 12-01-2021

Status

Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar

1991

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

12-01-2021

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

12-01-2021

Documentdatum

12-01-2021

Documentnummer

PVB.0917.21.0007

Verblijfsobject

Versie 1 22-11-1990

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

134 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

22-11-1990

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

09-11-2010

Documentdatum

22-11-1990

Documentnummer

1990/623

Nummeraanduiding

Versie 1 24-09-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

6412HL

Huisnummer

22

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

24-09-2010

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

09-11-2010

Documentdatum

24-09-2010

Documentnummer

2010/47705

Openbare ruimte

Versie 1 11-03-1986

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Jos Cuypersstraat

Verkorte schrijfwijze

Jos Cuypersstraat

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

11-03-1986

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

09-11-2010

Documentdatum

11-03-1986

Documentnummer

sh8/01211

Woonplaats

Versie 1 12-10-2010

Naam

Heerlen

Status

Woonplaats aangewezen

Bijlage

46816_Objectinformatie - Jos Cuypersstraat 22 te Heerlen.pdf



Objectinformatie

Jos Cuypersstraat 22
6412HL
Heerlen

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Heerlen R 3729

Perceeloppervlakte 274 m²

Adres Jos Cuypersstraat 22
6412HL
Heerlen

Omschrijving gebruik Wonen

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

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2025

Onroerendzaakbelasting

Beschrijving bij gestaffelde tarieven 0 t/m 200 m³ € 110,26; 201 m³ t/m 400 m³
€ 203,74; 401 m³ t/m 800 m³ € 356,68

OZB-tarief eigenaren woning 0,155261%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,370209%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,279565%

Afvalstoffenheffing vastrecht eenpersoonsh. 204,36
(€)

Afvalstoffenheffing resttarief afhankelijk van volume bakken en aantal ledigingen

Afvalstoffenheffing vastrecht 302,16
meerpersoonshuish. (€)

Rioolheffing

Vastrecht tarief eigenaar 95,28

Omgeving

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

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46816.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**

Jos Cuypersstraat 22 te 6412 HL Heerlen

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:

ASN Bank N.V., handelend onder de naam **DBV Finance**, een naamloze vennootschap,
statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3521 BJ Utrecht, Croeselaan 1,
ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16062338.

Opdrachtgever

ASN Bank N.V. handelend onder de naam **DBV Finance**, 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 een 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 HEERLEN

het woonhuis met ondergrond, tuin en verder toe- en aanbehoren, staande en gelegen te **6412 HL Heerlen, Jos Cuypersstraat 22**, kadastraal bekend gemeente **Heerlen**, sectie **R** nummer **3729**, groot tweehonderd vierenzeventig vierkante meter (274 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 te noemen: **Eigenaar**.

De Eigenaar is tevens Schuldenaar en in die hoedanigheid ook te noemen: **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, als volgt

- voor de onverdeelde helft, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op zeven april tweeduizend zes (07-04-2006) verleden voor mr. R.M.E.S. Smeets, destijds notaris met vestigingsplaats Kerkrade. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op tien april tweeduizend zes (10-04-2006), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15451 nummer 69. 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;
- voor de andere onverdeelde helft en daarmee het geheel, door levering ten titel van verdeling. Deze levering blijkt uit een akte op zesentwintig oktober tweeduizend eenentwintig (26-10-2021) verleden voor mr. H. Zuidervaart, notaris met vestigingsplaats Brunssum. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zesentwintig oktober tweeduizend eenentwintig (26-10-2021), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 82442 nummer 52. Uit deze akte blijkt van kwijting en decharge over en weer alsook van afstanddoening van het recht om op grond van enige bepaling van het Burgerlijk Wetboek ontbinding of vernietiging van de verdeling te vorderen.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper (destijds genaamd DBV Levensverzekeringmaatschappij N.V.) een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op zeven april tweeduizend zes (07-04-2006) verleden voor voornoemde Smeets. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op tien april tweeduizend zes (10-04-2006), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 14782, nummer 23, 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 meerdere zekerheid voor:

- a. de betaling van de schuld, waaronder begrepen de eventueel aan de Schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan Verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de Hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het Registergoed, dan wel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening courant dan wel uit welke hoofde ook;
- b.
 1. voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;
 2. voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen Verkoper verder uit hoofde van de geldlening van de Schuldenaar te vorderen mocht hebben.

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 (mogelijke) (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

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 vierentwintig juni tweeduizend vijftientig (24-06-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte (gevel)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 staat 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 "Heerlen-Stad Noord".

Op grond daarvan zijn aan het Registergoed de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en de waarde "Archeologie 5" 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

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE BEPALING

*De scheidsmuren, wanden, heggen en dergelijke tussen het hierbij verkochte en de/het aangrenzende pand(en) is/zijn gemeenschappelijk en **mandelig** in de zin van de wet.*

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. *Het is koper verboden het verkochte te doen gebruiken voor kamerverhuur en/of pension in de ruimste zin des woords; het verkochte dient mitsdien als woonhuis te worden gebruikt.*

2. *Koper, zijn rechtsopvolgers en/of gebruikers dienen te dulden, ter bestendiging van de huidige toestand, alle zaken, die strijdig zijn met het burencrecht, onder andere de eventueel aanwezige waterafvoer, inankering en inbalking.*
3. *Partijen komen overeen dat de verplichtingen als hiervoor sub 1. en 2. omschreven als **kwalitatieve verplichtingen** in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op het verkochte, als zodanig zullen worden ingeschreven in de openbare registers en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zullen zijn die van die rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."*

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.

Opkoopbescherming

Het gebied waarin het Registergoed is gelegen is in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Wegens de WOZ-waarde ervan geldt voor het Registergoed deze vergunningplicht. Voor de – eventueel – van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente Heerlen.

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, die daar tevens staat ingeschreven.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan de Eigenaar.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Zekerheidshalve heeft de Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven:

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 verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De Verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, op dertien oktober tweeduizend vijftientig (13-10-2025). De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen, te rekenen vanaf de datum waarop het verlot is betekend aan hen tegen wie het huurbeding wordt ingeroepen. Pas na het aflopen van deze termijn kan de Koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper.

De betekening van het verlot alsook de uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. 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. FINANCIEEL

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 aantoonst 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 opgaafe 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 er 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 onttelen 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 vijfenveertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46816_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Jos Cuypersstraat 22.pdf

Veilingkosten Jos Cuypersstraat 22 te 6412 HL Heerlen

Bij veiling op 27 november 2025

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 5.844,- 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 € 6.443,-.

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:
 - a. 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;
 - b. op grond van het huurbeding.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.