



Scholeksterstraat 62, VENLO



Woonhuis
Gebouwd in 1966
4 kamers

94 m² woonoppervlakte
160 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

Volgens opgave taxateur d.d. 6 okt 2025:

Tussenwoning met aangebouwde overkapping, vrijstaande berging, vrijstaande overkapping en tuin, gelegen op eigen grond. Traditionele bouwgaard, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen keldervloer, betonnen begane grondvloer en betonnen verdiepingvloeren, houten/kunststof kozijnen, met enkel glas en dubbel glas. Het getaxeerde heeft een samengesteld dak dat bedekt is met dakpannen/bitumen. Verwarming/warm water door middel van HR combi-ketel en verwarming door middel van vloerverwarming, de HR combi-ketel betreft een Atag uit 2024 (GEHUURD). Meterkast met vijf groepen en een aardlekschakelaar.

Kelder:

- Kelderruimte, voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting.

Begane grond:

volledig voorzien van vloerverwarming

- Entree/hal. Deze ruimte heeft een meterkast - Eenvoudige toiletruimte, voorzien van staand toilet - Woonkamer - Open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping:

- Overloop - Slaapkamer 1 - Slaapkamer 2 - Slaapkamer 3 - Eenvoudige badkamer, voorzien van douche en wastafelmeubel.

2e verdieping:

- Overloop - Bergzolder 1, voorzien van dakraam - Bergzolder 2. Deze ruimte heeft een opstelplaats voor een HR combi-ketel.

Extern:

- Standaard aangelegde tuin (voortuin/achtertuin) met achterom.
- Aangebouwde overkapping - Vrijstaande stenen berging - Vrijstaande overkapping.

Pad achterom betreft mandelige eigendom.

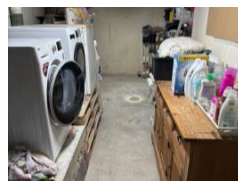
(taxateur deed geen opgave van de inhoud - die berust nu op een grove schatting)

Verkoper noch notaris kunnen instaan voor de juistheid van de verstrekte informatie.

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 zijn de eigenaren door de notaris (meermaals) op gewezen. Daarbij is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland, gepubliceerd en begeleid. 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	Woonhuis
Bouwjaar	1966
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	94 m ²
Woninginhoud	400 m ³
Perceeloppervlakte	160 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond

Kadastrale omschrijving A,----het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend 5912 XE Venlo, Scholeksterstraat 62, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie H nummer 8818, groot honderdzigtiervierkante meter (160 m²), aan welke onroerende zaak een een/tweeëndertigste (1/32) onverdeeld aandeel in de volgende tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 BW bestemde onroerende zaak is verbonden:

B,----het pad gelegen te Venlo, Scholeksterstraat/ Reigerstraat/Waterhoenstraat, gelegen nabij het sub a. omschreven woonhuis, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie H nummer 7154, groot driehonderdzesentwintig vierkante meter (326 m²),



Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 6.449,00 (per 27-10-2025 om 14:27 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 22-10-2025 om 11:02 uur)

Bijzonderheden

GEBRUIK – GEEN HUURBEDING

De woning is, voor zover bekend, op dit moment in gebruik bij de eigenaar en de zijnen, die daar wonen. Personen als enigen staan ingeschreven.

Hoewel Verkoper (de bank) niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het 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 heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan overtuigd heeft dat ook met ingang van de verkoop de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekrentes van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Ieder gebruik van de woning door anderen dan de eigenaar en de zijnen komt daarmee volledig voortvallen op de eigenaar.

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zondert de eigenaar en de zijnen 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.

OPKOOPBESCHERMING

Voor het gebied waarin de woning is gelegen is door de gemeente Venlo in het kader van opkoopwoning een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. De WOZ-waarde van de woning ligt onder de voor de opkoopwoning vastgestelde bovengrens. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de gemeente Venlo).

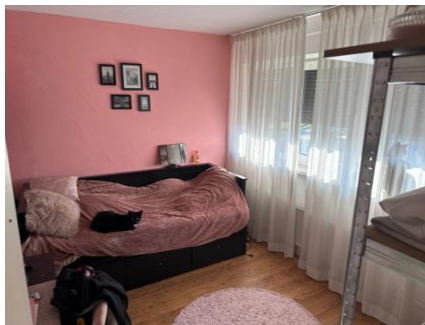
CV

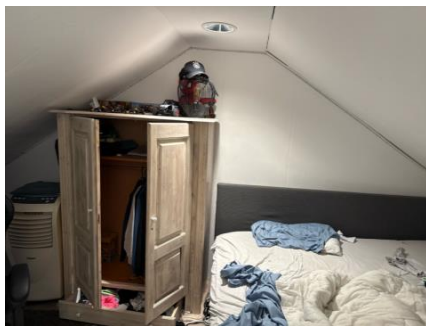
De door Verkoper ingeschakelde taxateur concludeerde dat de HR combi-ketel van het merk Atag

WAARBORG SOM

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. Dit bedrag is 10 procent (10%) van het hoogste bod.

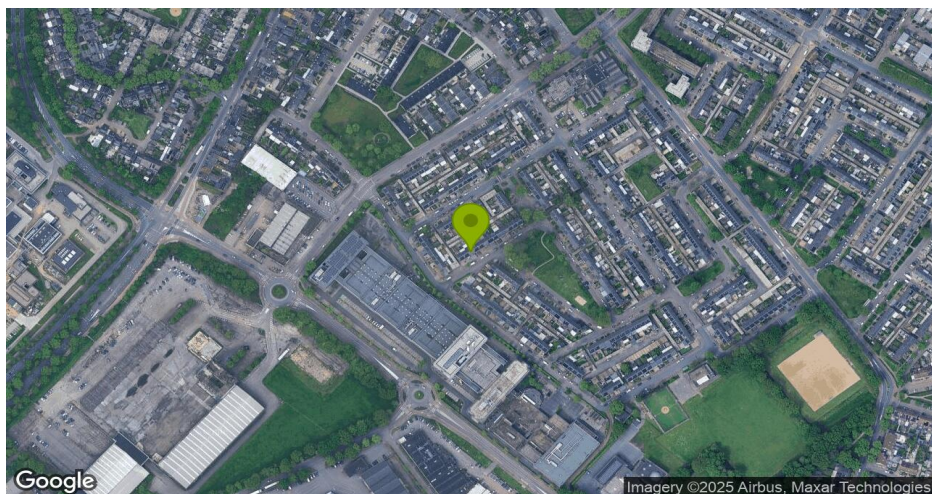
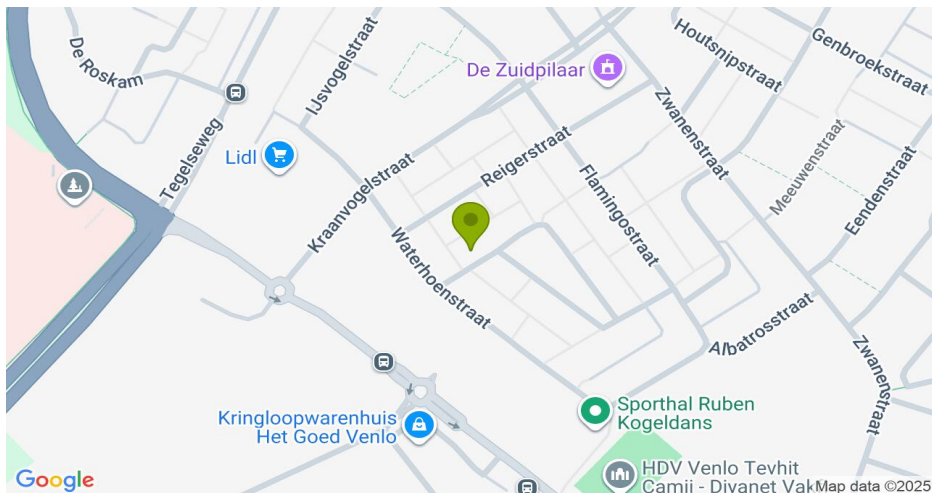












Kadastrale kaart

46817-kadastralekaart5912Scholeksterstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: mr. Françoise Franss



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

Venlo

H

8818

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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

46817_Bestemmingsinfo Venlo Zuid.pdf



Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu >

Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsvisie Venlo 2040 >

Omgevingsvisie - Gemeente Venlo

In werking vanaf 11-07-2025

Omgevingsplan gemeente Toelichting

Omgevingsplan - Gemeente Venlo

In werking vanaf 11-04-2024

Omgevingsprogramma Retail Venlo >

Programma - Gemeente Venlo

In werking vanaf 27-02-2024

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen >

Bestemmingsplan - Gemeente Venlo

Vastgesteld 25-11-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Paraplubestemmingsplan kamerbewoning >

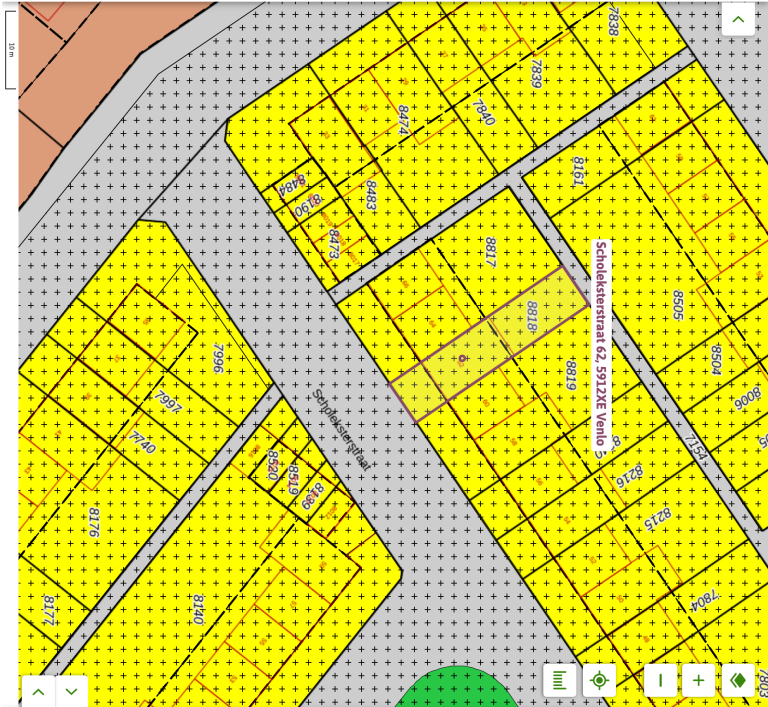
Bestemmingsplan - Gemeente Venlo

Vastgesteld 25-11-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Venlo Zuid >

Bestemmingsplan - Gemeente Venlo

Vastgesteld 28-11-2011 - geheel onherroepelijk in werking



Venlo Zuid

bestemmingsplan - Gemeente Venlo

meer documentkenmerken >

vastgesteld 28-11-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie middelhooog >

Wonen >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwaanduidingen (1)

specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (2)

> Maximum bouwhoogte (m) (1)

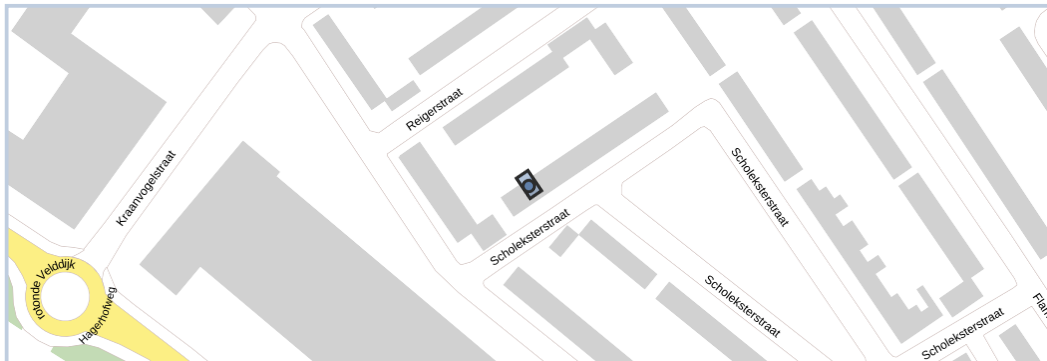
Vastg

Bijlage

46817_BAG-viewer - Scholeksterstraat 62, Venlo.pdf



Scholeksterstraat 62, Venlo



Samenvatting

Adres Scholeksterstraat 62, Venlo 5912XE Venlo	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1966
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 125 m ²	Gemeente Venlo

Details en historie

Pand

Versie 1 30-11-2010

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1966

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

30-11-2010

Eind geldigheid

10-09-2015

Tijdstip registratie LV

31-12-2010

Documentdatum

30-11-2010

Documentnummer

10/27061

Versie 2 10-09-2015

Status

Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar

1966

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

10-09-2015

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

10-09-2015

Documentdatum

09-04-2015

Documentnummer

15/5738

Verblijfsobject

Versie 1 30-11-2010

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

110 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

30-11-2010

Eind geldigheid

11-11-2015

Tijdstip registratie LV

31-12-2010

Documentdatum

30-11-2010

Documentnummer

10/27061

Versie 2 11-11-2015

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

110 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

11-11-2015

Eind geldigheid

02-07-2021

Tijdstip registratie LV

11-11-2015

Documentdatum

11-11-2015

Documentnummer

15/6971

Versie 3 02-07-2021

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

114 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

02-07-2021

Eind geldigheid

23-08-2023

Tijdstip registratie LV

03-07-2021

Documentdatum

02-07-2021

Documentnummer

C-2021-1163 AV1

Versie 4 23-08-2023

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

125 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

23-08-2023

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

23-08-2023

Documentdatum

23-08-2023

Documentnummer

C-2023-0732/AV8

Nummeraanduiding

Versie 1 30-11-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

5912XE

Huisnummer

62

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

30-11-2010

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

31-12-2010

Documentdatum

30-11-2010

Documentnummer

10/27051

Openbare ruimte

Versie 1 29-03-1994

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Scholeksterstraat

Verkorte schrijfwijze

Scholeksterstraat

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

29-03-1994

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

31-12-2010

Documentdatum

29-03-1994

Documentnummer

94/74877

Woonplaats

Versie 1 05-12-2006

Naam

Venlo

Status

Woonplaats aangewezen

Bijlage

46817_Objectinformatie - Scholeksterstraat 62, Venlo.pdf



Objectinformatie

Scholeksterstraat 62
5912XE
Venlo

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Venlo H 8818

Perceeloppervlakte 160 m²

Adres Scholeksterstraat 62
5912XE
Venlo

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

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2025

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,119000%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,366400%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,294300%

Reinigingsheffing

Afvalstoffenheffing vastrecht 164,53
eenpersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 274,21
tweepersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 274,21
meerpersoonshuishouden

Rioolheffing

Rioolheffing tarief gebruiker 155,30

Omgeving

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

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46817.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**

Scholeksterstraat 62 te 5912 XE Venlo

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 Levensverzekering Maatschappij N.V., een naamloze
vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam,
Weena 505, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24042211.

Opdrachtgever

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij 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 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 VENLO

- a. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend **5912 XE Venlo, Scholeksterstraat 62**, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **H** nummer **8818**, groot honderd zestig vierkante meter (160 m²), aan welke onroerende zaak een een/tweeëndertigste (1/32) onverdeeld aandeel in de volgende tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 BW bestemde onroerende zaak is verbonden:
- b. het pad gelegen te Venlo, **Scholeksterstraat/Reigerstraat/Waterhoenstraat**, gelegen nabij het sub a. omschreven woonhuis, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **H** nummer **7154**, groot driehonderd zesentwintig vierkante meter (326 m²),

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna tezamen te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaren van het Registergoed zijn:

- enzovoorts -

hierna zowel tezamen als afzonderlijk te noemen: **Eigenaar**, en ook: **Schuldenaar**.

1.4 Verrijking Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op negentien september tweeduizend twee (19-09-2002) verleden voor mr. P.H.M.J. Tjissen, destijds notaris met vestigingsplaats Venlo. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds te Roermond) op twintig september tweeduizend twee (20-09-2002), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 13338 nummer 41.

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 dertig november tweeduizend elf (30-11-2011) verleden voor mr. M.J.J.B. Peters-Backus, notaris met

vestigingsplaats Venlo. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig november tweeduizend elf (30-11-2011), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 63155, nummer 155, 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 prompte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden 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 tijdig aangezegd aan de Eigenaar/Schuldenaar.

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 executorialie 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 zes oktober tweeduizend vijftientwintig (06-10-2025), 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 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 "Venlo-Zuid".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" en de Waarde "Archeologie middelhoog" 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:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, VOORKEURSRECHT EN/OF KETTINGBEDINGEN

Artikel 8

Comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat tussen hen nog werd bedongen als volgt:

1. *Het verkochte behoort tot het complex woningen gelegen te Venlo, Waterhoenstraat 21 tot en met 33 (oneven nummers), Reigerstraat 39 tot en met 61 (oneven nummers), en Scholeksterstraat 42 tot en met 66 (even nummers).
Indien aangaande het verkochte ten opzichte van naburige woningen zaken voordoen welke in strijd zijn met het burendrecht is koper verplicht om zulks te gedogen.*
2. *De koper moet gedogen dat op, in, aan, boven of onder het verkochte leidingen, kabels en dergelijke worden gelegd of onderhouden voor openbare doeleinden, waaronder ook te verstaan een gemeenschappelijke casu quo centrale antenne-installatie, leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisie ontvangst en afvoer van schoon/vuil en rioolwater.
De koper of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene en bijzondere titel is/zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.*
3. *De onder 1 en 2 omschreven verplichtingen om te dulden zullen op grond van de tussen partijen daartoe gesloten overeenkomst gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en overgaan op rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.*

Bijzondere architectuur

Artikel 8.a.

1. Aan de verkochte woning mogen aan de buitenzijde geen veranderingen worden aangebracht die een storend element kunnen vormen in de bestaande architectuur van het totale wooncomplex.
2. Zolang niet alle woningen van een aaneengesloten woonblok door verkoper zijn verkocht en geleverd, mag zonder toestemming van verkoper geen afwijkende kleur op het buitenschilderwerk van de verkochte woning worden toegepast. Nadien zullen de te wijzigen kleuren worden vastgesteld met goedkeuring van alle betrokken eigenaren van het woonblok waarbij voor elke betrokken woning een stem wordt uitgebracht. De meerderheid in stemmen is beslissend. Bij het staken van de stemmen zal het geschil worden voorgelegd aan een door de gezamenlijke eigenaren aan te wijzen deskundige.
3. Bij overtreding van het hiervoor bepaalde is de overtreder ten behoeve van de wederpartij gehouden op diens eerste schriftelijke aanzegging het schilderwerk in de oorspronkelijke kleur te herstellen. Heeft de overtreder binnen de bij de aanzegging gestelde termijn het schilderwerk niet in de juiste kleur hersteld, dan is hij aan de wederpartij een boete verschuldigd van VIJFTIG EURO (€ 50,00) voor elke dag dat hij in gebreke is.

Bestemming

Artikel 8.b.

Het verkochte heeft de bestemming woonhuis, en dient door koper en diens rechtsopvolgers uitsluitend als zodanig te worden gebruikt, terwijl in gebruikgeving van het verkochte aan derden slechts is toegestaan, indien de gebruiker eveneens het verkochte als woonhuis zal gebruiken. Indien een eigenaar de bestemming van het verkochte wenst te wijzigen, is daartoe voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verkoper vereist. De goedkeuring als hiervoor bedoeld dient te worden verzocht bij een aan verkoper gericht aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst, en wordt geacht te zijn verleend indien daarop niet binnen drie maanden na dagtekening van het ontvangstbewijs is beschikt. Aan een goedkeuring als hiervoor bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden."

(enzovoorts)

"Kettingbeding

Artikel 8.d.

De koper en iedere opvolgende verkrijger is verplicht bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte het bepaalde in de artikelen 8.a., 8.b., (...) alsmede het onderhavige artikel 8.d., voor zover nog van toepassing, ten behoeve van verkoper bijwege van kettingbeding aan een opvolgende verkrijger ter nakoming op te leggen en aan te nemen en in iedere opvolgende akte van vervreemding woordelijk te doen opnemen, bij gebreke waarvan ten behoeve van verkoper een door deze zonder rechterlijke tussenkomst of nadere ingebrekestelling terstond opeisbare boete wordt verbeurd van VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 25.000,00) onverminderd aansprakelijkheid voor verdere schade indien daartoe termijn zijn.

Voorts wordt ten deze verwezen naar de akte van levering verleden op negentien maart tweeduizend twee voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore van gemelde dienst te Roermond op twintig maart tweeduizend twee in register 4 deel 13093 nummer 1, waarin woordelijk voorkomt:

"VESTIGING MANDELIGHEID VAN PAD

Comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

- *dat verkoper, de volmachtgeefster, de Woningstichting Venlo-Blerick voornoemd en de comparanten sub 2 tezamen eigenaars zijn van het pad hiervoor sub B vermeld, zoals bij benadering aangeduid middels kruisarcering op gemelde aan deze akte te hechten situatietekening;*
- *dat gemeld pad bestemd is tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de aangrenzende eigenaren van bedoeld pad, zulks voor de bereikbaarheid van de achtertuinen en/of bergingen;*
- *dat met betrekking tot deze gemeenschappelijke eigendom het navolgende wordt vastgesteld:*

GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENDOM

Artikel 1

Vorenbedoeld pad is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijke eigendom tussen de eigenaren van: de woningen met tuinen, bergingen gelegen te Venlo, Waterhoenstraat 21 tot en met 33 (oneven nummers), Reigerstraat 39 tot en met 61 (oneven nummers), en Scholeksterstraat 42 tot en met 66 (even nummers) zoals aangeduid middels kruisarcering op gemelde situatietekening.

GEBRUIK

Artikel 2

Iedere mede-eigenaar heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaak.

Het pad is bestemd om te voet, dan wel met tweewielige motorvoertuigen, rijwielen, ook met kinderwagens, en al dan niet beladen kruiwagens te gaan/rijden naar, dan wel te komen van de openbare weg.

Onder mede-eigenaar wordt voor de toepassing van dit artikel mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijke of persoonlijk recht bevoegd zijn tot het gebruik van gemelde woningen, met tuinen en bergingen.

ONDERHOUD

Artikel 3

1. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.*
2. *Ieder deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*

HERSTEL

Artikel 4

Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel van de betreffende schade.

Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen.

OVERDRACHT/VERDELING

Artikel 5

Voor afzonderlijke overdracht van haar/zijn aandeel door een mede-eigenaar aan de (een) overige mede-eigenaar(s) is steeds vrijwillige medewerking van alle overige mede-eigenaren nodig, ook in geval als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Het recht op de mandeligheid kan niet afzonderlijk worden overgedragen aan derden. Het recht op de mandeligheid kan niet worden gescheiden van eigendom van de erven.

BEHEER

Artikel 6

1. *Iedere deelgenoot is verplicht om bij toerbeurt gedurende een periode van twaalf maanden zorg te dragen voor het beheer.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan bij een op de in artikel 8 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, een van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.*
4. *De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voorschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.*
5. *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

ANDERE HANDELINGEN

Artikel 7

1. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
2. *Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.*
3. *Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.*

NADERE REGELS OMTRENT HET GEBRUIK EN BEHEER

Artikel 8

1. *Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is – mits ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is – bevoegd om bij volstrekke meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak. Een deelgenoot kan zich slecht door een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts een mede-deelgenoot vertegenwoordigen. Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten*

minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden onttrokken.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dan een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

KETTINGBEDING

Artikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht -namens de overige deelgenoten- een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over een weer gebonden zijn aan artikel 8 en 9 en de op basis van artikel 6 lid 3 en artikel 8 genomen besluiten.

EINDE MANDELIGHEID

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakt notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers.

INSCHRIJVING WIJZIGINGEN

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers". Wordt te dezen verwezen naar gemelde akte verleden voor genoemde notaris mr. J.J. Veltman op drieëntwintig december negentienhonderd drie en negentig, waarin woordelijk voorkomt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

Onze woning verplicht zich de aanwezigheid van-, de inspectie, het onderhoud, het herstel, de vervanging of de verwijdering van een of meer telefooncommunicatiekabels door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid P.T.T. Telecom B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, medekantoorhoudende te Maastricht (Noormannensingel 45 te 6224 BV Maastricht), van een of meer elektriciteits-, gasleidingen en/of leidingen voor de Centrale-Antenne-Installaties met toebehoren door ondermeer de naamloze vennootschap N.V. Maatschappij voor Elektriciteit en Gas Limburg, gevestigd te Maastricht (handelsnaam: MEGA Limburg), kantooradres: Gelissendomein 5, te 6229 GK Maastricht, postadres: postbus 3290 te 6202 NX Maastricht, alsmede van een of meer waterleidingen met toebehoren door de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te 6211 JX Maastricht, Prins Bisschopsingel 2, postadres: postbus

1060, 6201 BB Maastricht, te dulden in grondstroken behorende tot de bij deze akte aan haar geleverde registergoederen, zulks met inachtneming van het navolgende:

1. de eigenaar en/of de rechtmatige gebruiker zal zich onthouden van elke handeling, waardoor het functioneren van de kabels of leidingen wordt belet of belemmerd, danwel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal speciaal in vorenbedoelde stroken grond geen bouwwerken oprichten, zaken opslaan, ontgroningen verrichten, leidingen en kabels aanbrengen, bomen of diepwortelende struiken planten, noch aan derden toestemming daartoe verlenen, zonder schriftelijke toestemming van het betreffende nutsbedrijf, dat deze nimmer op onredelijke gronden zal weigeren, doch zal voor het overige het volledige genot en gebruik van de betreffende stroken grond behouden, voorzover dit niet in strijd is met het verleende recht.
2. van de rechten van voormelde nutsbedrijven zoals hiervoor vermeld mag slechts op de minst bezwarende wijze gebruik worden gemaakt terwijl alle nodige werken en transporten ter uitvoering van de overeengekomen rechten moeten worden uitgevoerd in overleg met de eigenaar en/of de rechtmatige gebruiker en op de wijze die zo weinig mogelijk last en hinder veroorzaakt.

Onze woning verplicht zich op de eerste vordering van elk der vorenbedoelde (nuts)bedrijven om mee te werken aan het vestigen van rechten van opstal of de vestiging van kettingbedingen en/of erfdienstbaarheden, ten laste van de voormelde registergoederen, teneinde de vorenbedoelde rechten voor de nutsbedrijven indien nodig te waarborgen, een en ander onder de bij die instellingen gebruikelijke bepalingen en bedingen, wordende een en ander ten behoeve van bedoelde bedrijven aangenomen door de comparant sub 1., handelende ter vrijwillige waarneming van de belangen van die bedrijven.

KETTINGBEDINGEN

Onze woning moet zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat door de gemeente palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen voor openbare doeleinden bestemd, op-, in-, aan- of boven de bij deze akte aan onze woning overgedragen registergoederen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen en wijze waarop Burgemeester en Wethouders der gemeente dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De eigenaar is verplicht al hetgeen krachtens dit beding is aangebracht, te laten bestaan.

Bij vervreemding van vorenbedoelde registergoederen is onze woning verplicht deze bepaling aan de opvolgende eigenaar als kettingbeding op te leggen en voor de gemeente te aanvaarden.

Onze woning aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen zoals hiervoor vermeld.". Overminderd 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 erfdienstbaarheden 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 en zijn gezin, die daar volgens de Basisregistratie Personen tevens als enigen 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 verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren 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 verlof 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. 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 aantoonbaar 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 woensdag negentien november tweeduizend vijftiengint (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 executant.

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 zevenenveertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46817_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Scholeksterstraat 62_1.pdf

Veilingkosten Scholeksterstraat 62 te 5912 XE Venlo

Bij veiling op 27 november 2025

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 6.449,- 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 € 7.048,-.

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 € 2.500,- 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.