



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Online executieveiling

24 februari 2026 vanaf 12:00 uur



Westerdijk 52

2451 VC Leimuiden

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





Registergoed	de vrijstaande villa met aangebouwde garage, ondergrond, water en tuin, gelegen te 2451 VC Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem, Westerdijk 52, kadastraal bekend gemeente Leimuiden, sectie A, nummer 2031, ter grootte van 1.235 m ²
Inleiding	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 24 februari 2026 vanaf 12:00 uur, online veiling via vastgoedveiling.nl , ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Westvaer notarissen.
Aanvang veiling	Check vastgoedveiling.nl voor de aanvangstijd van de veiling. Het tijdstip kan tussentijds wijzigen.
Bezichtiging	Er wordt onderzocht om bezichtigingen te kunnen gaan houden.
Contact	Voor aanvullende informatie kunt u terecht op vastgoedveiling.nl of neemt u contact op met: Kinneging & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. 020 - 589 3010 info@khmakelaardij.nl Westvaer Notarissen Dit dossier is in behandeling bij: De heer T. Bos Telefoon: 085 0810 892 E-mail: t.bos@westvaer.nl



Veilinggegevens

Veiling

Openbare veiling executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW

De openbare veiling vindt plaats op 24 februari 2026 vanaf 12:00 uur, online (bij inzet en afslag) via vastgoedveiling.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Westvaer Notarissen.

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op: vastgoedveilingen.nl

Onderhandse bod

Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 9 februari 2026 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de Veilingnotaris te worden verzonden aan Westvaer notarissen, t.a.v. de heer T. Bos, Jozef Israëlskade 48 1072 SB Amsterdam, of per email: t.bos@westvaer.nl

Het gebruik van het biedformulier voor de onderhandse biedingen is verplicht en is te vinden op veilingnotaris.nl en op vastgoedveiling.nl.

Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

Inzetpremie

De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de inzetsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.

Veilingkosten

De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op vastgoedveiling.nl en veilingnotaris.nl

Overdrachtsbelasting

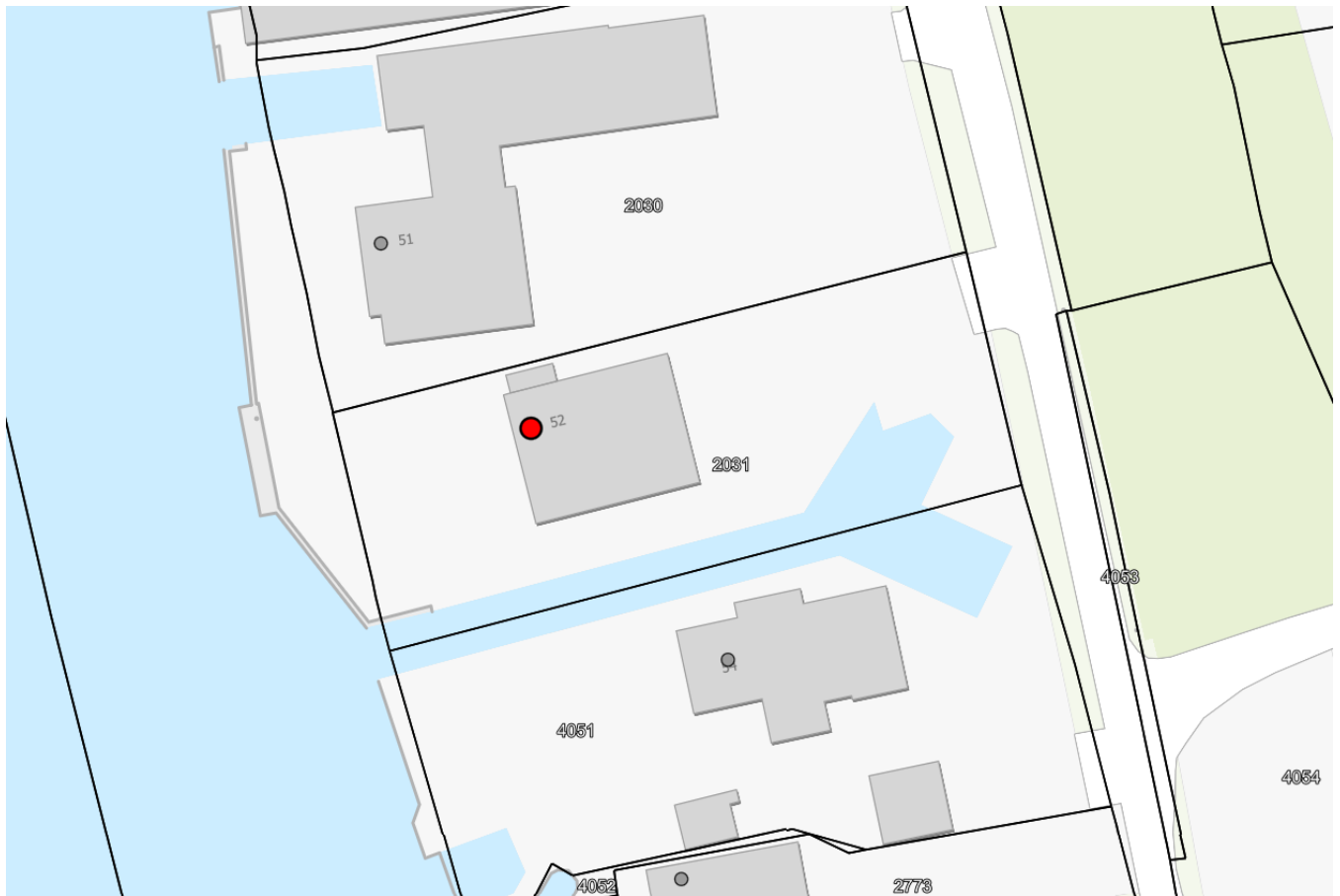
Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Garanties

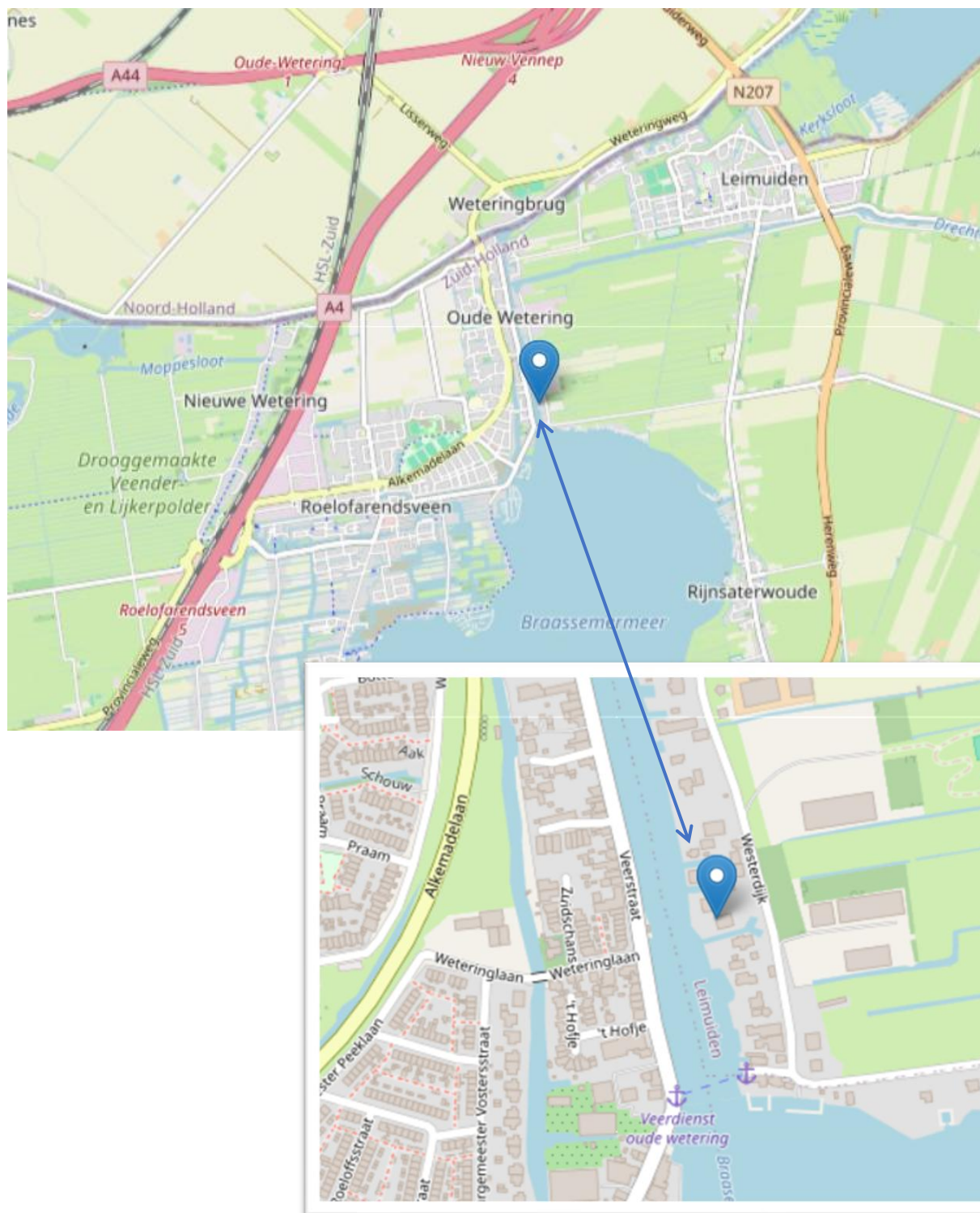
Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.

Kadastraal plan:





Locatie:





Gedeelte kadastraal bericht



BETREFT	
Leimuiden A 2031	
UW REFERENTIE	
20251089401/KNE	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
07-11-2025 - 09:00	S11220771003
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-11-2025 - 14:59	06-11-2025 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Leimuiden A 2031
Kadastrale objectidentificatie: 023440203170000

Locatie Westerdijk 52
2451 VC Leimuiden
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1884010000008946](#)

Kadastrale grootte 1.235 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 104530 - 469278

Omschrijving Wonen
Erf - tuin

Koopsom

Koopjaar

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)



Objectgegevens

Gebruik	De executant kan niet garanderen dat het registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. De executant heeft niet het verlot tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat de executant hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b van het Burgerlijk Wetboek heeft.
Locatie	Gelegen aan de Oude Wetering, een verbindingsoorvaart tussen de Ringvaart van de Haarlemmermeer en het Braassemmermeer, landelijk gelegen, vrij wonen in het Groene Hart van de Randstad. Het geheel is op slechts 15 autominuten van Schiphol gelegen met directe verbindingen naar de snelwegen A4 en A44. De grote steden Leiden/Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn allemaal binnen 30 minuten te bereiken. Alle voorzieningen waaronder het winkelcentrum 'de Meerkreuk' in Oude Wetering en de kernen van Roelofarendsveen en Leimuiden zijn eenvoudig bereikbaar. Deze kernen bieden alle dagelijkse voorzieningen waaronder scholen, sportverenigingen en een uitgebreid winkelaanbod.
Vermoedelijke Indeling	Begane grond: Entree, hal, wooneetkeuken, toegang tot de kelder (stahoogte) bereikbaar via een vaste trap, toiletruimte en toegang tot de inpandige garage, woonkamer is tuingericht. Eerste verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer en een tweede badkamer Zolder: Een geheel bevloerde zolder toegankelijk middels een robuuste vlioztrap, welke nog kan worden verbouwd tot volwaardige slaapkamers. De hoogte is meer dan voldoende en vrije beloopbaarheid is groot. Hiertoe kan ook een vaste trap naar de zolder gemaakt te worden. Tuin: De woning is gelegen op een ruim perceel van 1.235 m². En grenst aan het water. De betonnen kade aan de dooerwaartzijde betreft een opstalrecht en is in eigendom bij Rijkswaterstaat en kent hierdoor geen onderhoud.
Woonoppervlakte	Circa 298 m ² (bron: BAG-viewer).
Voorzieningen	In het object zullen vermoedelijk voorzieningen aanwezig zijn.
Bouwjaar	Circa 1971 (bron: BAG-viewer).
Bouwaard	Constructie uitwendig, metselwerk met een pannen kap, houten kozijnen deels voorzien van dubbel glas.
Bestemming	Conform het vigertende bestemmingsplan genaamd "Gemeente Kaag en Braassem", welke is vastgesteld op 9 april 2020 en deels onherroepelijk in werking is getreden, is de bestemming Wonen.
Erfpacht	Het betreft hier eigen grond.



Milieu	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeistof)stoffen aanwezig.
Bijzonderheden	Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten. Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan. De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe zoals verder omschreven in deze akte. Ter zake bovenstaande heeft de Koper geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Notaris en geven Verkoopster en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft. In de titel van aankomst worden de volgende erfdienstbaarheden en of bijzondere verplichting vermeld: <i>2. Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte enerzijds en ten behoeve en ten laste van het zuidelijk ervan gelegen deel van datzelfde kadastrale perceel (in eigendom blijvend aan verkopers) anderzijds, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van vrije doorvaart naar het vaarwater, genaamd de Oude Wetering, ter breedte van twee meter aan beide zijden van de eigendomsgrens bedoeld in artikel 1, en over een lengte van ongeveer dertig meter vanaf de westelijke grens van het vermelde kadasterperceel met nummer 1543.</i> <i>3. Koper verplicht zich ten opzichte van verkopers en hun rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel om de meest westelijke gevel van de op het gekochte te stichten gebouwen op te trekken op hoogstens tien meter westelijk van de lijn, welke getrokken kan worden langs het westelijke gevel van het thans bestande pand Westerdijk 54.</i> <i>4. Verkopers verplichten zich ten opzichte van koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel:</i> <i>a) om op het hun nog toebehorende zuidelijk deel van het kadasterperceel nummer 1543 geen gebouwen te stichten westelijk van de huidige voorgevel van het pand Westerdijk 54;</i>



b) om de westelijke gevel van de op het hun nog toebehorende noordelijk deel van het kadasterperceel nummer 1543 eventueel te stichten gebouwen op te trekken op hoogstens twintig meter westelijk van de lijn, welke getrokken kan worden langs de westelijke gevel van het thans bestaande pand Westerdijk 54.

5. Bij overtreding van het onder 3 of 4 bepaalde verbeurt de overtreder een door de 5 andere partij onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden (f. 10.000,--). Op verbeurte van gelijke boete zijn partijen verplicht het bepaalde onder 3 en 4 en deze bepaling aan hun rechtsopvolgers onder bijzondere titel op te leggen en in de desbetreffende akte woordelijk op te nemen."

Voorts wordt ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdiensbaarheden betreffende het gekochte op uitdrukkelijk verzoek van verkoper verwezen naar een akte van transport, op acht maart negentienhonderdtweeënzeventig verleden voor W.G.J. den Hartog, destijds notaris gevestigd in de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore, thans de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring te Leiden), op negen maart negentienhonderdtweeënzeventig in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2249, nummer 120, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

" 1. Tot het gekochte behoort de helft van de aan de zuidzijde ervan gelegen sloot. De ongeveer zuidelijke grens van het gekochte loopt door een punt in die sloot, dat aan de Weteringzijde ervan op ongeveer twee meter afstand is gelegen vanaf de beschoeiing aan de zijde van het pand Westerdijk 54."

Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentieel Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

Foto's:

