

Kerkstraat 18 OUD GASTEL



Woonhuis
Gebouwd in 1860

228 m² woonoppervlakte
305 m² perceeloppervlakte



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Verkoopinformatie	4
Kenmerken	5
Financieel	6
Omgeving	8
Foto's	9
Kadastrale kaart	11
BP Kom Oud Gastel - kaartuitsnede	13
Objectinformatie-4751HN-18	15
BAG info Kerkstraat 18, Oud Gastel	19
Woonruimte 1 - begane grond achterste deel achterbouw en 1e verdieping	22
Huurovereenkomst Kerkstraat 18 - woonruimte 1	29
Woonruimte 2 - 1e verdieping voorzijde en deel achterbouw	33
Huurovereenkomst Kerkstraat 18 - woonruimte 2	43
Woonruimte 3 - begane grond voorzijde en eerste deel achterbouw	47
Bijzondere voorwaarden	60
Aanvullende informatie indicatie kosten veiling	75

Beschrijving

woonpand met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, Kerkstraat 18 te 4751 HN Oud Gastel, perceel groot 305 m.)

Voor een indicatie van de indeling wordt verwezen naar de in de veilingpublicatie opgenomen schetsen en foto's, te vinden onder 'documenten'.

De omschrijvingen in deze publicatie zijn indicatief. Koper kan noch aan deze omschrijving, noch aan andere in de publicatie benoemde feitelijke kenmerken enig recht ontlelen (zoals - maar niet uitsluitend: oppervlakten, inhouden, aantal ruimten en schetsen).

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 8 oktober 2026
Inzet	donderdag 8 oktober 2026 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 8 oktober 2026 vanaf 13:30
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhoveneweg 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	dinsdag 15 september 2026, van 12:00 tot 13:30 maandag 5 oktober 2026, van 12:00 tot 13:30 Eigenaren en bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan. Met de huurders zijn afspraken gemaakt voor twee inloopbezichtigingen, die in deze publicatie zijn vermeld. Daarmee wordt beoogd de huurders op andere momenten zo min mogelijk te belasten. Gegadigden wordt verzocht dat te respecteren. Desondanks kunnen verkoper en notaris niet instaan voor de stipte naleving van die afspraken, noch dat gegadigden de toegang wordt ontzegd. Bezichtiging en onderzoek daarnaar komt risico van de gegadigde.
Attentie	pand is verhuurd, met huurders zijn inloopbezichtigingen afgestemd
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1860
Kamers	11
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	228 m ²
Woninginhoud	1000 m ³
Perceeloppervlakte	305 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	het woonpand met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend 4751 HN Oud Gastel, Kerkstraat 18, kadastraal bekend gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie D nummer 5371, groot driehonderd en vijf vierkante meter (305 m2),

Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 15.641,00 (per 02-09-2026 om 13:24 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 02-09-2026 om 13:20 uur)

Bijzonderheden

GEBRUIK (zie artikel 2.3 Bijzondere Veilingvoorwaarden)

Volgens informatie die onder meer door/namens de eigenaar aan het notaris kantoor is aangereikt, is dit object ingericht als drie (3) wooneenheden. De aangereikte informatie betreffen schetsen en foto's van de indeling, die zijn opgenomen in deze publicatie. Hoewel verkoper (de hypotheekhouder) niet kan instaan voor de juistheid van de aangereikte informatie, acht hij de huidige inrichting van het object IN STRIJD met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente schreef in een e-mailbericht van twintig juli 20 juli 2026 aan het notaris kantoor daarover als volgt:

"Het perceel is gelegen in het omgevingsplan 'Kom Oud Gastel' en 'Parapluplan Halderberge 2021' (tijdelijk deel van rechtswege) en heeft de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is volgens artikel 7.1.2. lid 3 wonen toegestaan. Het wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping(en) toegestaan en is per bouwperceel maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. Op dit moment is er 1 vergunde woning aanwezig. Meervoudige woningen zijn NIET toegestaan. In 2023 is een initiatiefverzoek afgewezen om meer woningen mogelijk te maken."

Op grond van artikel 7.5.2 en 7.5.3 van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag, middels een omgevingsvergunning, kamerverhuur of een extra woning toestaan. Strijdig gebruik van het object zoals op het moment van overdracht in de veiling zal bestaan komt volledig voor rekening en risico van de koper, die verkoper voor iedere aansprakelijkheid ter zake vrijwaart.

VERHUUR

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Omdat verkoper ten tijde van de vestiging van het hypotheekrecht ingestemd heeft met verhuur van dit object, kan hij op grond van artikel 3:264 lid 4 BW geen beroep op het huurbeding doen.

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

Per 20 augustus 2026 stonden volgens de Basisregistratie Personen 6 meerderjarige personen ingeschreven op het adres van dit object.

Zowel ingeschreven personen als eigenaar overlegden aan het notaris kantoor scans en foto's van in totaal 3 huurovereenkomsten. Die overeenkomsten zijn gesloten met 7

personen, hetgeen betekent dat 1 persoon niet is (was) ingeschreven.

Daarnaast zijn door ingeschreven personen en eigenaar bankafschriften overgelegd, waar betalingen op staan vermeld die overeenkomstig de huurovereenkomsten zijn, ook ter zake de borg.

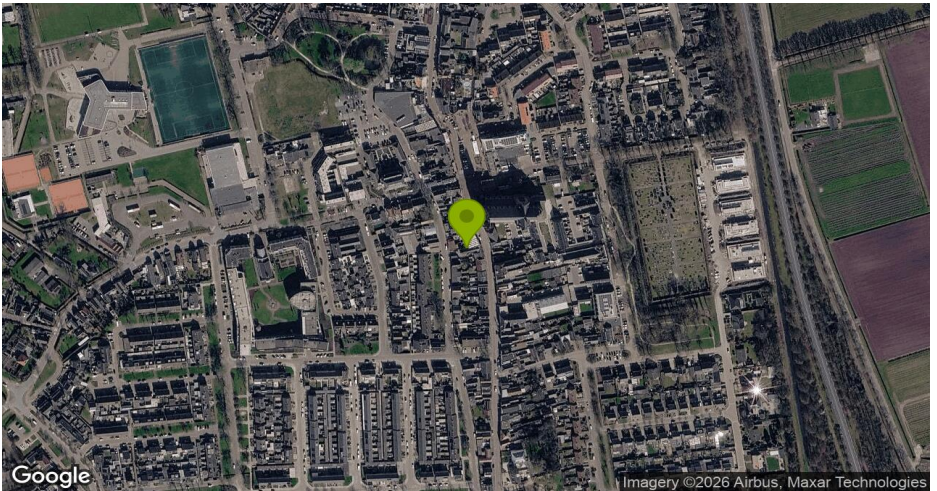
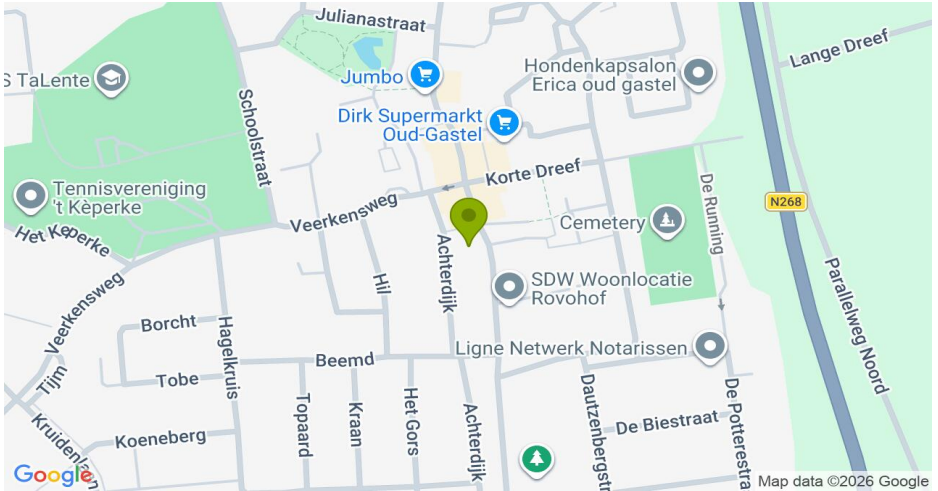
Op grond van bovenstaande acht verkoper de 3 wooneenheden in dit object verhuurd. Het object wordt in dat geval geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten, voor zover die voor het moment van juridisch overdracht niet worden of blijken beëindigd.

In deze publicatie zijn de aangereikte huurovereenkomsten in geanonimiseerde vorm opgenomen onder 'Documenten'. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie volledig en/of juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt.

De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Er vindt in de veilingprocedure geen verrekening van huren en borgbetalingen plaats.

NADRUKKELIJK

geldt dat bidders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden.





Kadastrale kaart

47071-kadastralekaart4751Kerkstraat.pdf

Bijlage

47071_BP Kom Oud Gastel - kaartuitsnede.pdf

Bijlage

47071_Objectinformatie-4751HN-18.pdf



Objectinformatie

Kerkstraat 18
4751HN
Oud Gastel

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Oud en Nieuw Gastel D 5371

Perceeloppervlakte 305 m²

Adres Kerkstraat 18
4751HN
Oud Gastel

Omschrijving gebruik Wonen met bedrijvigheid

Energielabel Het energielabel kan op dit moment niet worden opgehaald bij RVO.nl

WOZ-Deelobjecten

WOZ-objectnummer 165500001631

Deelobjecten

Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte m ²	Inhoud m ³
Woning	1860	228	-
Dakkapel	-	1	1
Grond bij eengezinswoning	-	305	-

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2026

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,078500%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,253100%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,226200%

Afvalstoffenheffing vastrecht eenpersoonsh. 221,28
(€)

Afvalstoffenheffing resttarief afhankelijk van volume bakken en aantal ledigingen

Afvalstoffenheffing vastrecht 221,28
meerpersoonshuish. (€)

Rioolheffing

Rioolheffing tarief eenpersoonshuishouden 206,16

Rioolheffing tarief 274,92
meerpersoonshuishouden

Rioolheffing tarief 274,92
tweepersoonshuishouden

Omgeving

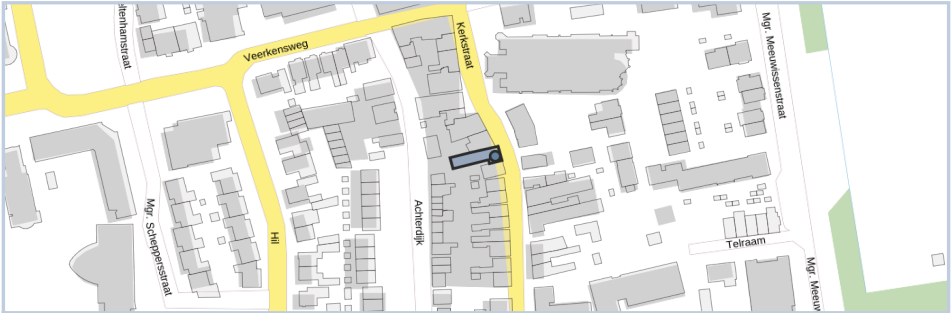
Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de
Landelijke Voorziening WKPB.

Bijlage

47071_BAG info Kerkstraat 18, Oud Gastel.pdf



Kerkstraat 18, Oud Gastel



Samenvatting

Adres Kerkstraat 18, Oud Gastel 4751HN Oud Gastel	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1860
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 229 m ²	Gemeente Halderberge

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer 1655100000489835	Oorspronkelijk bouwjaar 1860	Status Pand in gebruik
--	--	----------------------------------

Verblijfsobject

Identificatienummer 1655010000522209	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 229 m ²
--	------------------------------------	--

Status
Verblijfsobject in gebruik



Nummeraanduiding

Identificatienummer
1655200000522208

Postcode
4751HN

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
18

Openbare ruimte

Identificatienummer
1655300000487436

Naam
Kerkstraat

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1248

Naam
Oud Gastel

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

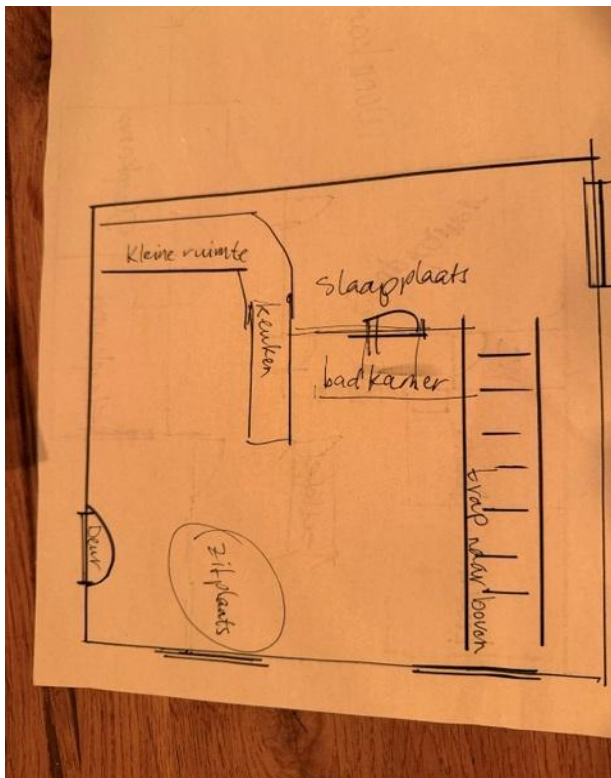
Identificatienummer
1655

Naam
Halderberge

Bijlage

47071_Woonruimte 1 - begane grond achterste deel achterbouw en 1e verdieping achterbouw.pdf

Appartement 1 – begane grond en 1^e verdieping achterste deel achterbouw













Bijlage

47071_Huurovereenkomst Kerkstraat 18 - woonruimte 1.pdf

Huurovereenkomst woonruimte

Ondergetekenden: C.C.J. Bijt
 gewettigd/wonende te: oud
 rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
 hierna te noemen: "verhuurder"
 en: Marco Rodriguez and Analaura Morales
 geboren op: 20.04.1992 te: 24.03.1990
 hierna wonende te:
 Onders van toepassing: zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk hierna te noemen: "huurder", zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Het gehuurde

1. Verhuurder verhuurt hierbij aan huurder, die hierbij van verhuurder huurt: begane grond en 1e verdieping achtertuin
kerststraat 10, 4751 NH
oud gashet

Bestand of bestaande deels: (stort, tuurruimte, plaats)

hierna "het gehuurde" te noemen.

- Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
- Het is huurder toegestaan om in overeenstemming met het geldende huurreglement gebruik te maken van de was- en droogruimte, opslagruimte enz., indien an voor zover aanwezig.
- Verhuurder overhandigt aan huurder voor de duur van de overeenkomst de volgende sleutels:

4 huissleutel(s) 1 zijdeurleutel(s)
1 gangsleutel(s) 1 kelderleutel(s)
1 kamersleutel(s) 1 garagesleutel(s)

Artikel 2: Duur en Opzegging

1. Huurcontracten voor onbepaalde tijd

☒ Dit huurcontract is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande

Verhuurder zal het gehuurde op (de eerste werkdag na) de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij huurder niet heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de maand met inachtneming van een opzegtermijn die voor huurder tenminste één maand bedraagt en voor verhuurder tenminste drie maanden bedraagt, in het laatste geval vermeerderd met één maand per verstreken huurjaar ten tijde van de opzegging tot ten hoogste in totaal zes maanden.

Opzegging dient te geschieden bij exploit of per aangekonde brief.

2. Huurcontracten voor bepaalde tijd

☐ Dit huurcontract is aangegaan voor de duur van één jaar, ingaande op _____
 en dus lopende tot en met _____

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Zonder tijdige opzegging tegen het einde van het jaar, waarvoor dit huurcontract is aangegaan, loopt het huurcontract na dat eerste jaar voor onbepaalde tijd door.

Partijen zijn bevoegd dit huurcontract op te zeggen tegen het einde van de tijd van het jaar, waarvoor dit huurcontract is aangegaan. Huurder zal hiertoe een opzegtermijn van tenminste één maand in acht nemen. Verhuurder zal hiertoe een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht nemen. Zonder een dergelijke opzegging loopt dit huurcontract voor onbepaalde tijd door. Partijen zijn vervolgens bevoegd dit voor onbepaalde tijd verhogende huurcontract op te zeggen tegen het einde van een maand. Huurder dient daarbij een opzegtermijn van tenminste één maand in acht te nemen. Verhuurder dient daarbij een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht te nemen, op eenzijdig met één maand per verstreken huurjaar ten tijde van de opzegging tot ten hoogste in totaal zes maanden. Opzegging dient te geschieden bij exploit of per aangekonde brief.

Artikel 3: Huurprijs, servicekosten en huurprijsaanpassing

1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt per maand

zegge: duizend Euro 1000 Euro

2. Het voorschot (op de servicekosten voor eventueel overeengekomen en de hierna onder artikel 15 te noemen bijkomende leveringen en diensten bedraagt per maand

zegge: _____ Euro 1000 Euro

zodet huurder per maand in totaal heeft te voldoen:

zegge: duizend Euro 1000 Euro

3. Verhuurder is niet gehouden rekening te houden met de vraag of huurder van een of meer van de hierna onder artikel 15 genoemde leveringen en diensten al dan niet gebruik maakt.

Verhuurder zal aan huurder elk jaar en uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar een overzicht verstrekken van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en het aandeel van huurder in die kosten.

Op de vergoeding van de bijkomende leveringen en diensten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast. Indien uit het door verhuurder te verstrekken overzicht blijkt dat over de betreffende periode door huurder te weinig is betaald of door verhuurder teveel is ontvangen dient rekening houdend met voorschotbetalingen, binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.

Verhuurder is gehouden huurder op zijn verzoek inzage te bieden gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, in d aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en ander zakelijke bescheiden of afschriften daarvan.

[illegible]

Artikel 4: Betsaling huurprijs en servicekostenvoorschot

De eerste betaalfactuur wordt afgegeven op de eerste werkdag na afloop van de eerste betaalfactuurperiode. De eerste betaalfactuurperiode betreft dus de periode van 1-1-2014 tot en met 31-12-2014.

Artikel 5: Waarborgsom

Huurder is gehouden tot zekerheid voor de uit dit huurcontract voortvloeiende verplichtingen aan verhuurder een waarborgsom te voldoen. Partijen komen overeen dat huurder voor of tijdens ondertekening van dit huurcontract als waarborgsom een bedrag van Euro 1000,- aan verhuurder zal hebben voldaan.

Artikel 6: Huurprijswijziging

1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01-05-2025 na vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van de wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 6.2.

Het onder 1. gestelde is niet van toepassing indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geïndexeerde huurprijs betreft. Hiervan is sprake indien bij aanvang van de huurovereenkomst voor huurder een huurprijs geldt die hoger is en hoger

mag zijn. Het kan voorkomen dat u niet in staat bent de afgeleverde
aankopen te retourneren. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de afgeleverde
aankopen niet meer in de winkel zijn terug te nemen.

[illegible]

Artikel 7: Tansland tillkommer för
Den skatt/avgift som...

The school board's decision has generated much controversy. Some parents feel that the school board is oversteering the curriculum, while others feel that the school board is not doing enough to ensure that the curriculum is of high quality. The school board is currently reviewing the curriculum and will make a decision on whether to implement the new curriculum in the future.

Artikel 9: Zuständigkeiten

1. Verandering op de grondende wettelijke bepalingen voor de
rechterzaakzaamheid van bestuurder, geleid dat het bestuur niet is
toegelaten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
Verhuurder veranderingen in de bepalingen op te nemen die de
rijde van het gehuurd auto te brengen, de afwijking van de
rijde van aangeest - het lief, het bestuur, de afwijking van de
rijden en de tijd (voor rijder) van veranderingen, die voortvloeien
betreft andere dan in het betoef van de rijdering als voortvloeien

2. Verhuurder is niet verplicht tot onderhoud, of handhaving
aan haar bestuur aangeleide veranderingen in de bepalingen
betreft niet de rijdering veranderingen in de bepalingen
niet als geboden in de rijdering 7-204 BW (verhuurder) en
en kunnen niet tot enige aansprakelijkheid van verhuurder of
rijder verandering van de rijdering leiden

Artificial Dr. Installations

1. Indien huurder tekenplichtig is in de wijze van gebruik is het onrechtvaardig van het het gehuurde behorende installaties niet toebehoren, komen de kosten voor herstel van die schade voor rekening van huurder
2. Huurder is verplicht bij vooraf alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van beschadiging van installaties en ieddingen. Het is huurder niet toegestaan om, voor een periode gedurende welke hij niet in het gehuurde aanwezig is of anderszins, de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
3. Er dient een serviceabonnement bij een rekend installatiebedrijf afgesloten te worden ten behoeve van het periodiek onderhoud van de installaties. Indien dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder hiervoor voor zijn rekening zorg dragen. Huurder doet verhuurder een kopie van het serviceabonnement voor rekening van huurder respectievelijk andere huurders toekomen.
4. Indien de installaties deel uitmaken van een gisr systeem, dat ook ten dienste staat van andere huurders dan het gehuurde dan zal verhuurder de installaties in bedrijf stellen en in bedrijf gesteld houden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van het serviceabonnement.

Artikel 10: Toegang

In verband met vanwege verhuurder te verrichten onderhoudswerkzaamheden c.q. herstellingen en waardebepalingen voor huur en verkoop is verhuurder, na overleg met huurder, gerechtigd het gehuurde op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur zelf te betreden of door zijn deskundigen en anderszins opdrachtnemers te laten betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde, voor het (doen) verrichten van onderhoud en herstellingen voor zover deze op de weg van verhuurder, en voor taxaties, in afwijking van artikel 7:220 BW is verhuurder ook gerechtigd werkzaamheden aan het gehuurde uit te (laten) voeren indien deze niet dringend zijn.

Artikel 11: Inhoudsbeschrijving

Huurder dient een adequate inhoudsbeschrijving af te stellen en in stand te houden. Voor schade elders onder de dekking van de afgesloten verzekering, dient huurder zich te allen tijde aan het zijn verzekeraar te verantwoorden.

Artikel 12: Onderhuur

Huurder is niet bevoegd het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk in huur, het verhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen doen van afstand van huur. Een door of vanwege huurder gegeven toestemming is dadelijk en geldt niet voor andere of volgende gevallen.

Artikel 13: Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn zij steeds hoofdelijk jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één van de huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

Artikel 14: Tekortschieten

1. De buitengerechtigde en gerechtelijke kosten voortvloeiende uit het tekortschieten in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de wet of de onderhavige overeenkomst, met inbegrip van daarop gebaseerde aanspraken en rechtsvoorwaarden, zijn voor rekening van de tekortschietende partij.
2. Bevestigt het tekortschieten uit het niet tijdig betalen van een geldsom en dienen in verband met de incassering daarvan buitengerechtigde kosten te worden gemaakt, dan worden deze hierbij bepaald op ten minste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van Euro 125,- exclusief omzetbelasting.
3. Een aanspraak op vergoeding van buitengerechtigde kosten ontstaat pas nadat de tekortschietende partij door de andere partij schriftelijk is aangemaand, met opmerking van een redelijke termijn tot nakoming, en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

Artikel 15: Leveringen en diensten

Verhuurder verzorgt voor huurder de volgende bijkomende leveringen en diensten:

- ☒ gas ☒ elektriciteit
☒ warmte ☒ warm water

- ☒ huur is inclusief:
gas / water / elektriciteit
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐ administratiekosten hiervan.

Artikel 16: Belastingen en andere heffingen

1. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a) de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienst ruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b) milieuhffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c) overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermbijdragen, lasten, heffingen en retributies - voor zover deze niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd indien het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven -

1. Het oordeel van het feitelijk gebruik van het gehuurde.
2. Indien de voor rekening van huurder bestemd heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden gend, worden deze door huurder op naam verpand aan van huurder worden voldaan.

Artikel 17: Wet bescherming persoonsgegevens

Door het aangaan van de onderhavige huurovereenkomst geeft huurder aan verhuurder en aan de eventuele beheerder toestemming om de gegevens van huurder op te nemen in hun bestand in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Artikel 18: Schiedelheidsverklaring

Partijen zullen klachten en wensen ook schriftelijk aan elkaar kenbaar maken. Als eventuele mondelinge bevestiging in de bevestigende partij gehouden één en ander zo spoedig mogelijk schriftelijk te bevestigen.

Artikel 19: Beheerder

Totdat verhuurder anders mededelt treedt als beheerder op.

Huurder zal zich onttrekken aan met de onderhavige overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder hebben te verstaan.

Artikel 20: Wijzigingen/aanvullingen

Wijzigingen van en aanvullingen op dit huurovereenkomst moeten schriftelijk overeengekomen worden, willen zij geldig krijgen.

Artikel 21: Bijzondere bepalingen

In aanvulling op de overige bepalingen van de onderhavige overeenkomst, komen partijen het volgende overeen:

Ten minste is
gemeenschappelijk te onder-
houden en gebruiken
met huurder's
verplichting 20
op het idee

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2. voor

plaats Breda, Gastel datum 31-08-2024

(huurder(s)) [Handtekening]

(verhuurder) [Handtekening]

Bijlage

47071_Woonruimte 2 - 1e verdieping voorzijde en deel achterbouw.pdf

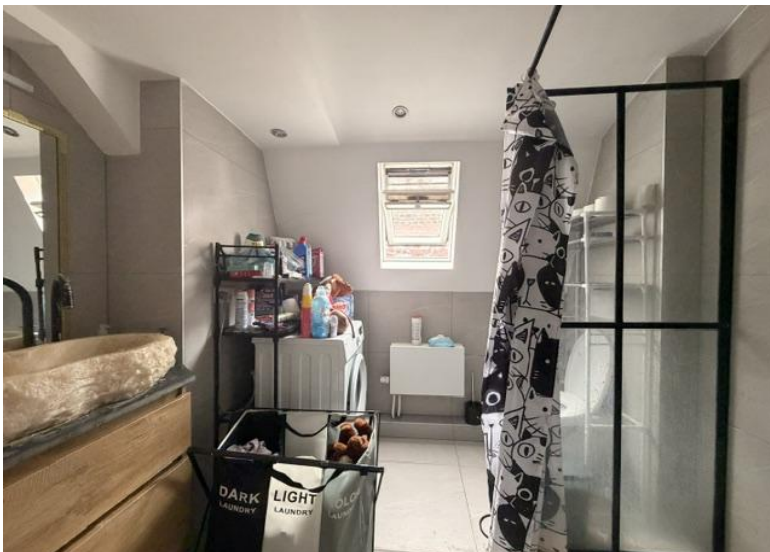
Appartement 2 – 1^e verdieping voorste deel achterbouw en voorkant woning

















Bijlage

47071_Huurovereenkomst Kerkstraat 18 - woonruimte 2.pdf

Huurovereenkomst woonruimte

Ondergetekenden C. E. J. B. J. (naam en voornaam)
gevestigd/wonende te Vienschotenstraat 16 4751 RP (straat, huisnummer, plaats)
rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____

hierna te noemen: 'verhuurder'
en Aw M. M. M. M. M. (naam en voornaam)
geboren op 21-01-85 (datum) te Canary Islands (plaats)
thans wonende te _____ (straat, huisnummer, plaats)

(indien van toepassing: zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk) hierna te noemen: 'huurder', zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Het gehuurde

1. Verhuurder verhuurt hierbij aan huurder, die hierbij van verhuurder huurt: geamalgemeerde woonruimte
3 slaapkamers badkamer
keuken

Kerkstraat 18 Oud-Postert
(woning of kamers daarin, straat, huisnummer, plaats)

hierna "het gehuurde" te noemen.

2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

3. Het is huurder toegestaan om in overeenstemming met het geldende huisreglement gebruik te maken van de was- en droogruimte, opslagruimte enz., indien en voor zover aanwezig.

4. Verhuurder overhandigt aan huurder voor de duur van de overeenkomst de volgende sleutels:

3 huissleutel(s) _____ zoldersleutel(s) _____
3 gangsleutel(s) _____ keldersleutel(s) _____
3 kamersleutel(s) _____ garagesleutel(s) _____

Artikel 2: Duur en Opzegging

1. Huurcontracten voor onbepaalde tijd

☐ Dit huurcontract is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingesnde op _____

Verhuurder zal het gehuurde op (de eerste werkdag na) de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij huurder niet heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de maand met inachtneming van een opzegtermijn die voor huurder tenminste één maand bedraagt en voor verhuurder tenminste drie maanden bedraagt, in het laatste geval vermeerderd met één maand per verstreken huurjaar ten tijde van de opzegging tot ten hoogste in totaal zes maanden.

Opzegging dient te geschieden bij exploit of per aangetekende brief.

2. Huurcontracten voor bepaalde tijd

☒ Dit huurcontract is aangegaan voor de duur van één jaar, ingaande op 01-06-26

en dus lopende tot en met 30-05-27

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Zonder tijdige opzegging tegen het einde van het jaar, waarvoor dit huurcontract is aangegaan, loopt het huurcontract na dat eerste jaar voor onbepaalde tijd door.

Partijen zijn bevoegd dit huurcontract op te zeggen tegen het einde van de tijd van het jaar, waarvoor dit huurcontract is aangegaan. Huurder zal hiermee een opzegtermijn van tenminste één maand in acht nemen. Verhuurder zal hiermee een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht nemen. Zonder een dergelijke opzegging loopt dit huurcontract voor onbepaalde tijd door. Partijen zijn vervolgens bevoegd dit voor onbepaalde tijd verlengde huurcontract op te zeggen tegen het einde van een maand. Huurder dient daartoe een opzegtermijn van tenminste één maand in acht te nemen. Verhuurder dient daartoe een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht te nemen, vermeerderd met één maand per verstreken huurjaar ten tijde van de opzegging tot ten hoogste in totaal zes maanden. Opzegging dient te geschieden bij exploit of per aangetekende brief.

Artikel 3: Huurprijs, servicekosten en huurprijsaanpassing

1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt per maand zegge: veertienhonderd Euro 1400 Euro

2. Het voorschot op de servicekosten voor evenveel overeengekomen en de huurder onder artikel 15 te nemen bijkomende leveringen en diensten bedraagt per maand zegge: honderd Euro 100 Euro

zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

zegge: _____ Euro 1500 Euro

3. Verhuurder is niet gehouden rekening te houden met de vraag of huurder van een of meer van de hierna onder artikel 15 genoemde leveringen en diensten al dan niet gebruik maakt.

Verhuurder zal aan huurder elk jaar en uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar een overzicht verstrekken van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en het aandeel van huurder in die kosten.

Op de vergoeding van de bijkomende leveringen en diensten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast. Indien uit het door verhuurder te verstrekken overzicht blijkt dat over de betreffende periode door huurder te weinig is betaald of door verhuurder teveel is ontvangen dient, rekening houdend met voorschotbetalingen, binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.

Verhuurder is gehouden huurder op zijn verzoek inzage te bieden, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, in de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan.

Huurder is gebonden aan een inkrimping of een uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder het voorschotbedrag aanzienlijk hoger is dan de te verwachten digde voorschotbedrag aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten, kan de huurcommissie op verzoek van huurder het voorschotbedrag verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot die kosten.

Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurder's aandeel in de kosten van het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dit geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel, vernieuwing van de meters en vergoeding van de geleden schade.

Artikel 4: Betaling huurprijs en servicekostenvoorschot

1. De uit hoofde van dit huurcontract door huurder aan verhuurder te verrichten maandelijkse betalingen als hiervoor onder 1. en 2. (artikel 3) weergegeven zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd. De betaling dient steeds te geschieden voor of op de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft en op de hierna onder 3. door verhuurder aangegeven wijze.

2. Dit huurcontract gaat in per _____ tot en met _____. De eerste betaalperiode betreft dus de periode van _____ tot en met _____.

Het over deze eerste periode verschuldigde bedrag bedraagt Euro _____. Huurder zal dit bedrag voldoen voor of op _____.

3. Huurder zal het hiervoor onder 1. en 2. (artikel 3) genoemde totaalbedrag per betaalperiode voldoen op rekeningnummer _____ van _____.

Ingeval van niet tijdige betaling is het verhuurder toegestaan de jaarlijkse wettelijke rente aan huurder in rekening te brengen en aan huurder een extra bedrag van Euro _____ voor elke eerste schriftelijke aanmaning en alle daarop volgende schriftelijke aanmaningen in rekening te brengen.

Artikel 5: Waarborgsom

Huurder is gehouden tot zekerheid voor de uit dit huurcontract voortvloeiende verplichtingen aan verhuurder een waarborgsom te voldoen. Partijen komen overeen dat huurder voor of bij ondertekening van dit huurcontract als waarborgsom een bedrag van Euro _____ aan verhuurder zal hebben voldaan.

Artikel 6: Huurprijswijziging

1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01-06-17 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 6.2.

2. Het onder 1. gestelde is niet van toepassing indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft. Hiervan is sprake indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die hoger is en hoger

mag zijn dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet Huurprijen vastgestelde bedrag. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerste per _____

en vervolgens jaarlijks aangepast op basis van de wijziging van het maandrijndindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de volgende formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

Artikel 7: Toestand bij aanvang huur

De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt, met een omschrijving van het gehuurde, wordt vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen, in tweevoud op te maken en door beide partijen te ontvangen rapport, eventueel aangevuld met foto's of videomateriaal.

Artikel 8: Zelfwerkzaamheid

1. In afwijking van de geldende wettelijke bepalingen over de zelfwerkzaamheid van huurder, geldt dat het gehuurde niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen, met inbegrip van – voor zover aanwezig – het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en de tuin (voor zover het veranderingen of toevoegingen betreft anders dan ten behoeve van de inrichting als sieraak).

2. Verhuurder is niet verplicht tot onderhoud of herstellingen aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Gebreken aan dergelijk veranderingen en toevoegingen gelden niet als gebreken in de zin artikel 7:204 BW (Burgerlijk Wetboek) en kunnen niet tot enige aansprakelijkheid van verhuurder of tot enige vermindering van de huurprijs leiden.

Artikel 9: Installaties

1. Indien huurder tekortschiet in de wijze van gebruik of het onderhoud van tot het gehuurde behorende installaties met toebehoren, komen de kosten voor herstel van de schade voor rekening van huurder.

2. Huurder is verplicht bij voorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van installaties en leidingen. Het is huurder niet toegestaan om, voor een periode gedurende welke hij niet in het gehuurde aanwezig is of anderszins, de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallaties af te sluiten.

3. Er dient een serviceabonnement bij een erkend installatiebedrijf afgesloten te worden ten behoeve van het periodiek onderhoud van de installaties. Indien dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder hiervoor voor eigen rekening zorg dragen. Huurder doet verhuurder een kopie van het serviceabonnement voor rekening van huurder respectievelijk andere huurders toekomen.

4. Indien de installaties deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat van andere ruimten dan het gehuurde, dan zal verhuurder de installaties in bedrijf stellen en in bedrijf gesteld houden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een serviceabonnement.

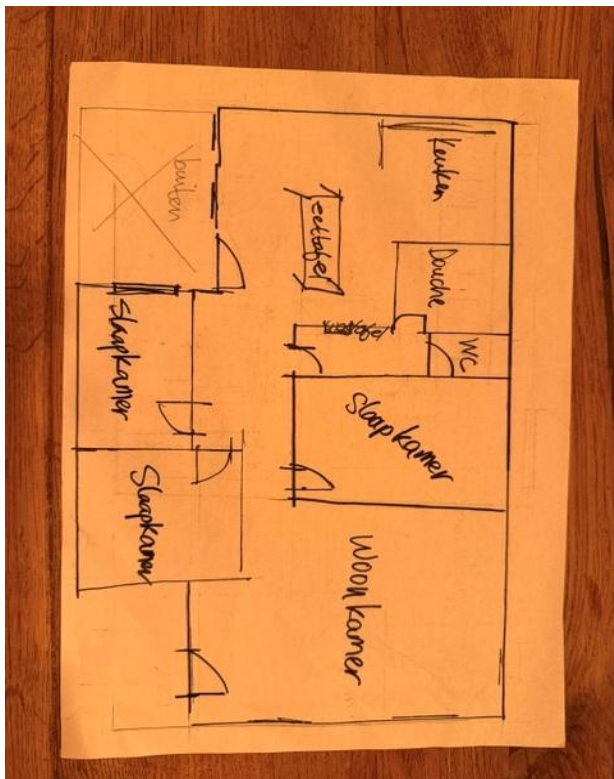
Artikel 10: Toegang

In verband met vanwege verhuurder te verrichten onderhoudswerkzaamheden c.q. herstellingen en waardebeoordelingen voor huur en verkoop is verhuurder, na overleg met huurder, gerechtigd het gehuurde op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur zelf te betreden of door zijn deskundigen en andere opdrachtnemers te laten betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor het (doen) verrichten van onderhoud en herstellingen voor deze op de weg van verhuurder, en voor taxaties. In afwijking van artikel 7:220 BW is verhuurder ook gerechtigd werkzaamheden aan het gehuurde uit te (laten) voeren indien deze niet dringend zijn.

Bijlage

47071_Woonruimte 3 - begane grond voorzijde en eerste deel achterbouw.pdf

Appartement 3 – begane grond voorzijde en deel achterbouw

























Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47071.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**
Kerkstraat 18 te 4751 HN Oud Gastel

Op een september tweeduizend zesentwintig (01-09-2026) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- medewerker VDB Notarissen -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- enzovoorts -

Opdrachtgever

- enzovoorts- voormeld, 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.openbareverkoop.nl, 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 **acht oktober tweeduizend zesentwintig (08-10-2026)** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) via de Website 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 de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE OUD EN NIEUW GASTEL

het woonpand met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **4751 HN Oud Gastel, Kerkstraat 18**, kadastraal bekend gemeente **Oud en Nieuw Gastel**, sectie **D** nummer **5371**, groot driehonderd en vijf vierkante meter (305 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 zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op twintig december tweeduizend tweeëntwintig (20-12-2022) verleden voor mr. P.G.M.J. Bongaerts, notaris met vestigingsplaats Roosendaal.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twintig december tweeduizend tweeëntwintig (20-12-2022), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 85646 nummer 184.

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 vier april tweeduizend vijftientwintig (04-04-2025) verleden voor mr. J.M. van der Meer, notaris met vestigingsplaats Utrecht. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier april tweeduizend vijftientwintig (04-04-2025), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 89086, nummer 101, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de Schuldenaar nu of te eniger tijd verschuldigd is aan de Verkoper uit hoofde van de tussen hen overeengekomen geldlening, daaronder begrepen een eventuele verhoging en/of verlenging van de geldlening.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin (eventueel) 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.

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.

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 energielabel A geregistreerd, geldig tot zes november tweeduizend drieëndertig (06-11-2033).

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

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

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' en 'Parapluplan Halderberge 2021' (tijdelijk deel van rechtswege).

Op grond daarvan zijn aan het Registergoed de bestemmingen "Centrum" en "Waarde – Archeologische historische bebouwing" toegekend.

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

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdiensbaarheden die niet zijn

ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

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

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

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

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

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

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Halderberge in het kader van opkoopbescherming geen vergunningplicht voor verhuur opgelegd.

Voor actuele en toekomstige ontwikkelingen ter zake bedoelde opkoopbescherming wordt aangeraden de (website van de) gemeente Halderberge te raadplegen.

2.3 Gebruik, bestemming

Volgens informatie die onder meer door de Eigenaar aan het kantoor van mij, is aangereikt, is het Registergoed thans ingericht als drie (3) wooneenheden. Deze inrichting acht Verkoper in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente schreef in een e-mailbericht van twintig juli tweeduizend zesentwintig (20-07-2026) aan het kantoor van mij, notaris, daarover als volgt:

'Het perceel is gelegen in het omgevingsplan 'Kom Oud Gastel' en 'Parapluplan Halderberge 2021' (tijdelijk deel van rechtswege) en heeft de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is volgens artikel 7.1.2. lid 3 wonen toegestaan. Het wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping(en) toegestaan en is per bouwperceel maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. Op dit moment is er 1 vergunde woning aanwezig. Meervoudige woningen zijn NIET toegestaan. In 2023 is een initiatiefverzoek afgewezen om meer woningen mogelijk te maken.'

Op grond van artikel 7.5.2 en 7.5.3 van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag, middels een omgevingsvergunning, kamerverhuur of een extra woning toestaan. Strijdig gebruik van het Registergoed zoals op het moment van overdracht in de veiling zal bestaan komt volledig voor rekening en risico van de Koper, die Verkoper voor iedere aansprakelijkheid ter zake vrijwaart.

Verhuur – geen huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Omdat Verkoper ten tijde van de vestiging van het Hypotheekrecht ingestemd heeft met verhuur van het Registergoed, kan hij op grond van artikel 3:264 lid 4 BW geen beroep op het huurbeding doen.

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de Eigenaar.

Per twintig augustus tweeduizend zesentwintig (20-08-2026) stonden volgens de Basisregistratie Personen zes (6) meerderjarige personen ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Zowel ingeschreven personen als Eigenaar overlegden aan het kantoor van mij, notaris, scans en foto's van in totaal drie (3) huurovereenkomsten. Drie overeenkomsten zijn gesloten met zeven (7) personen, hetgeen betekent van één (1) persoon niet is ingeschreven.

Daarnaast zijn door ingeschreven personen en Eigenaar bankafschriften overgelegd, waar betalingen op staan vermeld die overeenkomstig de huurovereenkomsten zijn.

Op grond van bovenstaande acht Verkoper de drie (3) wooneenheden in het Registergoed verhuurd. Het Registergoed wordt in dat geval geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en), voor zover die voor het moment van juridisch overdracht niet worden beëindigd.

De Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomsten die in zijn bezit zijn. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie volledig en/of juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Er vindt in de veilingprocedure geen verrekening van huren en borgbetalingen plaats.

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 executienotararis 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. De gevolgen van het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komen geheel voor rekening en risico van de Koper.

Ook het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van 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 internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. 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 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 bidder, 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 dertig september tweeduizend zesentwintig (30-09-2026).

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 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 twaalf uur en tweeëntwintig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

47071_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Kerkstraat 18.pdf

Veilingkosten Kerkstraat 18 te Oud Gastel**Bij veiling op 8 oktober 2026**

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 15.851,- 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 23 september 2026)

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 € 696,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.

De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 16.547,-.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 8% over de tegenprestatie, e.e.a. behoudens mogelijk ander tarief of vrijstelling voor particuliere koper;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 938,- 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, die echter ten tijde van de vaststelling van voorwaarden op nihil zij gesteld, omdat het pand verhuurd is en koper die betreffende huurovereenkomst(en) in beginsel dient te respecteren.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.

OPENBARE VERKOOP.nl

Iedereen kan kopen op een veiling. Maar net als bij elke koop van een woning of bedrijfspand gaat het om grote belangen en hoge bedragen. Daarbij past uiterste zorgvuldigheid. Ook om die reden is het van belang goed beslagen ten ijs te komen alvorens tot koop over te gaan: hoe werkt een veiling, wat is de juiste waarde van het pand, welke verplichtingen zitten er aan, (hoe) wordt het pand gebruikt of bewoond, wat is planologisch toegestaan en is er eventueel achterstallig onderhoud? De website www.openbareverkoop.nl is een goed startpunt: u leest er (algemene) informatie, "veel gestelde vragen" en detailinformatie over aanstaande verkopen. Verdiep u terdege en schakel zo nodig een deskundige in.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.