

Nagelbeek 4, 6365EK SCHINNEN (46680)



Bedrijfspand / woonhuis
horecapand met (bedrijfs)woning, erf en tuin



Beschrijving

Kelder:
voorraad-/opslagruimte

Begane grond:
café met bar, toiletruimten
zaal met bar, toiletruimten, keuken, berging
entree, gang, woonkamer

Eerste verdieping:
badkamer, drie slaapkamers, bergingen

Tweede verdieping:
bergzolder

Erf en Tuin

(informatie afkomstig uit taxatierport waarvan gedeelte is gepubliceerd)



Veilinginfo

Status	Niet gegund
Veiling	Zuid donderdag 22 mei 2025
Inzet	donderdag 22 mei 2025 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 22 mei 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)

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspannd / woonhuis
Bouwjaar	1929

Kamers	4
Slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	787 m ²
Bezichtiging	dinsdag 6 mei 2025, van 15:00 tot 16:00 dinsdag 20 mei 2025, van 15:00 tot 16:00
	Bezichtiging is op basis van inloop en in beginsel vrij toegankelijk, aanmelden is dan ook niet nodig.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	KADASTRALE GEMEENTE SCHINNEN horecapand met (bedrijfs)woning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 4, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D, - nummer 2737, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m ²); en - nummer 3014, groot vijfhonderd veertig vierkante meter (540 m ²),



Financieel

Lasten	OZB 2025 (eigendom niet-woning), 710 Waterschaplasten 2025 (eigenaarsdeel), € 64,73 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% ten laste van de verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 6.255,00 (per 16-04-2025 om 14:42 uur) zie bijlage voor uitleg en voorwaarden (per 16-04-2025 om 10:45 uur)

Bijzonderheden

ERFDIENSTBAARHEID

De feitelijke grens tussen het te veilen object en de achtergelegen percelen kadastraal bekend nummers 4605 en 4723 van dezelfde sectie en gemeente, wijkt af van de grenzen die volgens kadastrale registratie hebben te gelden. Een afbeelding daarvan is in deze publicatie opgenomen onder 'documenten'.

Verkoper en de eigenaar van de achtergelegen percelen zijn overeengekomen deze situatie te handhaven en voor de legalisering daarvan een erfdienstbaarheid te vestigen. De vestiging van die erfdienstbaarheid zal plaatsvinden uiterlijk bij de juridische overdracht in deze veilingprocedure. De tekst ervan is opgenomen in de concept-akte van levering die eveneens in deze publicatie is opgenomen. Koper aanvaardt de vestiging van deze

erfdienstbaarheid door het (laten) uitbrengen van een bod.

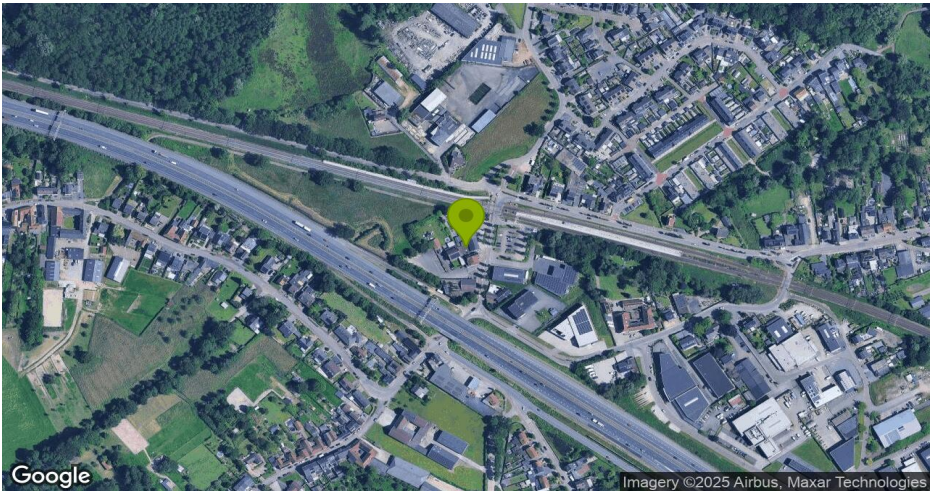
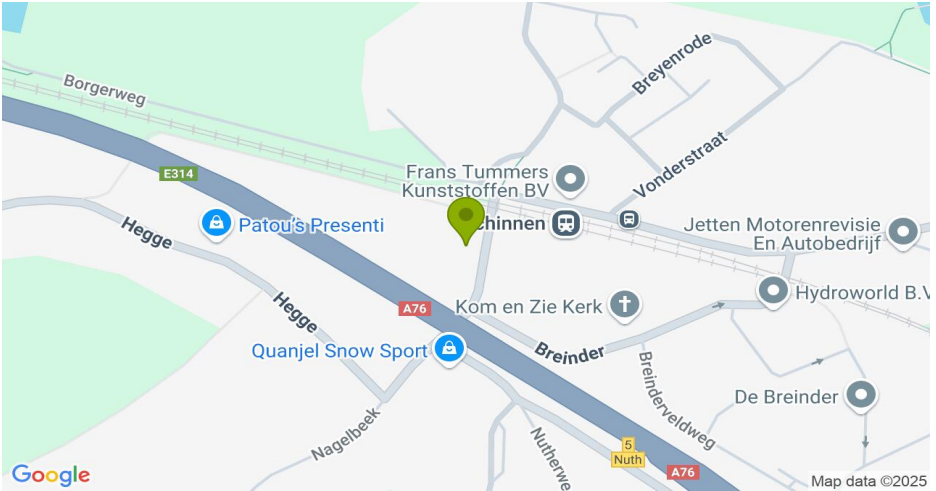
PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKING

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat voor gemeld perceel 2737 een publiekrechtelijke beperking geldt, inhoudende de aanwijzing als monument. De Verkoper stelt zich op het standpunt dat het hier NIET gaat om het te veilen object, maar om het naastgelegen object met huisnummer 6. Dat blijkt ook uit het betreffende ingeschreven stuk, gepubliceerd onder 'documenten'.

ONDERHANDSE BIEDINGEN (biedingen vóór de veiling)

Voor onderhandse biedingen dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van het Biedingsformulier dat is bijgevoegd onder 'documenten'. Het ingevulde Biedingsformulier dient bij voorkeur per mail te worden aangeleverd via veilingen@vdbn.nl.





Kadastrale kaart

46680-kadastralekaart6365Nagelbeek.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tamar ter Poorten



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schinnen

Sectie D

Perceel 2737

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 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.

Bijlage

46680_TAXATIERAPPORT - gedeelte voor publicatie.pdf

Taxatierapport

Nagelbeek 4
6365 EK Schinnen



Opdrachtgever : H & L Vastgoed BV
Inspectiedatum : 11 juli 2023
Waardepeildatum : 11 juli 2023
Rapportdatum : 11 augustus 2023

1. Taxatie

1.1 Taxateur

[REDACTED] registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer [REDACTED] lid VastgoedPro, nummer [REDACTED]

verbonden aan [REDACTED]
hierna verder aangeduid als 'de taxateur'.

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object. De taxateur bevestigt dat hij/zij actuele kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht de taxateur zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk voor het beoogde doel uit te voeren.

1.2 Opdrachtgever

H & L Vastgoed BV
Copernicusstraat 11
6003 DE Weert

1.3 Doel taxatie, type taxatie, offerte en opdracht.

Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde, alsmede de markthuur ten behoeve van het nemen van een mogelijke verkoop per waardepeildatum 11 juli 2023.

Deze taxatieopdracht omvat een volledige taxatie conform opdrachtbevestiging d.d. 15 juni 2023.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie heeft de taxateur de opdrachtvoorwaarden besproken met en aangegeven aan de opdrachtgever. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd.

Het aan opdrachtgever aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de omzetbelasting en eventuele verschotten. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

1.4 Rapportversie, eerdere betrokkenheid, valuta

Dit taxatierapport is de 1e versie.

Eerdere betrokkenheid/ backtesting

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij het object.

Valuta

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in Euro's (€).

1.5 Omschrijving getaxeerde en toelichting op de inspectie

Op 11-07-2023 heeft de taxateur het getaxeerde zowel intern als extern zonder belemmeringen opgenomen en gewaardeerd, te weten:

Een halfvrijstaand horecabedrijfspan met een aangebouwde zaalaccommodatie, aangebouwde magazijnen en een afhankelijke woonruimte, alsmede ondergrond, erf, terrein en verdere onroerende voorzieningen.

Plaatselijk bekend

Nagelbeek 4
6365 EK Schinnen

** Gebeurtenissen na inspectie- en waardepeildatum zijn niet meegenomen in het uiteindelijke waardeoordeel.*

1.6 Kadastrale gegevens

Kadastraal bekend als:

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Nagelbeek 4, Schinnen	Schinnen	D	2250	247 m ²
Nagelbeek 4, Schinnen	Schinnen	D	3014	540 m ²
Totaal				787 m ²

Blijkens de vanuit het Kadaster verkregen eigendomsinformatie zijn de zich op onderhavig perceel bevindende opstallen per 18 november 2020 door de gemeente Beekdalen aangewezen tot gemeentelijk monument.

1.7 Eigendom en gebruik

Ten tijde van de taxatie is het geheel in volle eigendom bij:

Naam : H & L Vastgoed BV
Adres : Copernicusstraat 11
Plaats : 6003 DE Weert

Het object is ten tijde van de taxatie volledig verhuurd.

Voorgenomen gebruik:

De toekomstige wijze van gebruik is ten tijde van de taxatie nog niet bekend.

1.8 Zakelijke rechten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte(n) van transport met nummer 15192/164 d.d. 28 juni 2004. De taxateur heeft de akte, zoals in de bijlage bijgevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken.

Uit deze akte blijkt niet dat er sprake is van erfdienstbaarheden/ zakelijke rechten/ kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft geen nader titelonderzoek verricht.

Erfgoedwet : Gemeentelijk monument.

1.9 Bestemming en gebruiksmogelijkheden

Volgens opgave van de gemeente Beekdal (voorheen Schinnen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)) is voor het getaxeerde van toepassing het bestemmingsplan "Kernen Schinnen". Dit plan werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 14 maart 2013.

Het perceel Schinnen D 2737 heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming "Horeca", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", de functieaanduiding "Horeca van categorie 3", de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – weg 2" en tevens is een "Bouwvlak" aangeduid.



Het perceel Schinnen D 3014 is planologisch in twee zones verdeeld. Het middelste deel van het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", de gebiedsaanduiding "Waarde – Archeologie 1" en luidt de bouwaanduiding (bijgebouwen).



Het meeste noordelijke deel van laatst genoemd perceel heeft de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", en de twee gebiedsaanduidingen "Vrijwaringszone – spoor" en "Vrijwaringszone – weg 2".



Maximum bouwhoogte : 12 meter
Maximum goothoogte : 7 meter
Maximum bebouwingspercentage : 100 % van het bouwvlak

Het object wordt in lijn met de bestemming gebruikt: horeca op de begane grond en deels op de begane grond en deels op de verdieping een woonruimte.

Voor een compleet overzicht van de voorschriften uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar de kopie van het bestemmingsplan in de bijlage van deze rapportage.

Uitbreidingsmogelijkheden:

Met inachtneming van de voorwaarden uit het bestemmingsplan, alsmede de situering het bouwvlak op het perceel, heeft het getaxeerde geen uitbreidingsmogelijkheden.

Alternatieve aanwendbaarheid:

Het object wordt gebruikt ten behoeve van horecadoeleinden gecombineerd met wonen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het object in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden.

Optimale aanwending (scenario analyse)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object. Voortzetting van het huidige gebruik van het object lijkt het meest aannemelijk. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet per definitie leiden tot een hogere waarde. Een mogelijk andersoortig gebruik zou bovendien kunnen worden gezien als een "bijzonder uitgangspunt" en dat is niet aangegeven of anderszins concreet gemaakt.



2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Bijzondere uitgangspunten

Een "bijzonder uitgangspunt" (bijvoorbeeld de waarde na realisatie van een voorgenomen verbouwing of na bestemmingswijziging) is niet aan de orde. Het vastgoedobject wordt in huidige staat getaxeerd.

2.2 Algemene uitgangspunten

De taxatie is gebaseerd op een inspectie van het vastgoedobject, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen; deze gegevens zijn voor zover mogelijk geverifieerd en getoetst op plausibiliteit. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest. De taxateur heeft deze, door de opdrachtgever aangeleverde gegevens als uitgangspunt genomen voor de taxatie.

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwde onroerende zaken en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Bij deze waardering is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste periodieke goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, draagbare blustoestellen, slanghaspels en andere brandblusmiddelen, elektrische installaties etc., zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

Met betrekking tot de bouwkundige situatie is ervan uitgegaan dat een soortgelijk, voortgezet gebruik, dan wel een gebruik binnen de gebruiksmogelijkheden en bestemming, zonder bijzondere investeringen vereist van overheidswege, is toegestaan, en dat ten tijde van de taxatie geen aanschrijvingen bekend zijn. Er is uitgegaan van een situatie waarin de onroerende zaak is gebouwd casu quo verbouwd en in gebruik genomen met beschikking over de daartoe vereiste vergunningen, tenzij anders vermeld.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie heeft de taxateur de opdrachtvoorwaarden besproken met en aangegeven aan de opdrachtgever. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn o.a.: de benoeming van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever(s), het doel van de taxatie, het soort taxatie, het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS, IVS en de reglementen van het NRVt.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming onzerzijds. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

De taxateur verklaart ingeschreven te zijn in de Kamer BV van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dat hij/zij voldoet en zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVt, dat hij/zij zich houdt en zal houden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt (versie 10 oktober 2019, van toepassing per 1 januari 2020) alsmede aan het Reglement Kamers NRVt en - voor zover van toepassing - aan het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt (versie 21 juni 2018, van toepassing per 1 januari 2020) alsook de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (laatst gewijzigd 1 februari 2023) en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVt, dat hij/zij zich onderwerpt en zal onderwerpen aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVt en dat hij/zij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheids-verzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. Taxateur eerbiedigt verder het 25% omzetprincipe § 8.5 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt. De reglementen en praktijkhandreiking kunnen worden ingezien op www.nrvt.nl. De taxateur verklaart dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVt en nadere vereisten zoals de regels omtrent roulatie.

Taxateur verklaart verder:

- geen langdurige professionele relatie met de geldnemer of de eigenaar van het object heeft;
- geen financieel belang heeft in het object;
- niet bij een gerelateerde transactie voor de eigenaar van het object actief optreedt;
- niet belast is met de verkoop of verhuur van het te taxeren object;
- niet kort daarvoor heeft opgetreden bij een markttransactie waarbij het object betrokken was.

Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

4. Geraadpleegde bronnen

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster
Koopovereenkomst	☐	☐	☒	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster
Splittingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☒	☐	☐	☒	☐	
Huurovereenkomst(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Bouwbegroting	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☒	☐	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☒	Bodemloket.nl
Asbestinventarisatie(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Energielabel	☒	☐	☐	☐	☒	EP-Online.nl
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	Ruimtelijkeplannen.nl
WOZ waarde	☒	☐	☐	☐	☒	WOZ-waardeloket
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☒	☐	☐	☐	☒	Huurcommissie.nl
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt van deze taxatie is dat voldaan wordt aan de actuele regelgeving

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

5. Omschrijving van de onroerende zaak

Een halfvrijstaand horecabedrijfspan met een aangebouwde zaalaccommodatie, aangebouwde magazijnen en een afhankelijke woonruimte, alsmede ondergrond, erf, terrein en verdere onroerende voorzieningen.

Omschrijving	Oppervlakte analyse	
	in m ² V.V.O. / G.B.O.	in m ² B.V.O.
Souterrain		
Voorraad-/ opslagruimte	24	27
Begane grond		
Café met bar, toiletruimten	58	64
Zaal met bar, toiletruimten	114	126
Keuken	14	16
Berging (inpandig)	8	9
Berging/ stallingsruimte (bijbouw)	35	39
Entree, gang, woonkamer	51	56
Eerste verdieping		
Badkamer, 3 slaapkamers, bergingen	105	115
Tweede verdieping		
Bergzolder	52	58
Totaal	465	510

De aangegeven metrages zijn circa-afmetingen.

De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

De gebruiksoppervlakte (GBO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Niet meegerekend worden delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.. Niet meegerekend worden tevens een trapgat, liftschaft of vide (indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²), een nis (indien de oppervlakte hiervan kleiner is dan 0,5 m²), vrijstaande bouwconstructies, niet zijnde een trap, een leidingschaft en dergelijke en indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²).

De bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt de som van de oppervlakten van de verschillende bouwlagen, buitenwerks gemeten en inclusief alle verkeersruimten en technische ruimten.

De door taxateur in dit rapport gedane opgave van de oppervlaktes, die gebaseerd zijn op de ter hand gestelde gegevens, mogen niet worden beschouwd als een meetcertificaat conform NEN 2580.

6. Bouwkundige kerngegevens

6.1 Algemene bouwkundige gegevens

Globale indeling opstal	: Souterrain : voorraad/ opslagruimte. Begane grond : entree caféruimte met buffet, toiletgroep, open doorgang naar achterliggende zaal met een tweede buffet en tweede toiletgroep. Berging/magazijn, keuken, aangebouwde berging/ stallingruimte. Tweede/ individuele entree naar de bedrijfswoning, hal met trapopgang, woonkamer, doorgang naar de (bedrijfs)keuken. Eerste verdieping : drie slaapkamers met bergingen, badkamer met douchecabine, wastafel en toilet. Tweede verdieping : Bergzolder (vaste trap).
Bouwjaar	: 1929
Constructie	: Traditioneel opgetrokken uit steen, beton, staal en hout.
Gevels	: Metselwerk waarbij de voorgevel voorzien is van sauswerk.
Interne scheidingen	: Bouwkundige muren en lichte wanden van plaatmateriaal.
Vloeren	: Betonvloeren begane grond; houten verdiepingsvloeren.
Plafonds	: Balkjesplafonds, houtwolcementplaten, stucwerk, kunststof schrootjes.
Kelders	: Voorraadruimte.
Dakconstructie en -dekking	: De hoofdbouw is uitgevoerd als zadeldakconstructie met stalen spanten en voorzien van een (vernieuwd) dak met isolerende dakplaten (Unidek) en dakvensters. Achterbouw plat bitumineus gedekt dak met lichtkoepels. De zijbouw is eveneens voorzien van een plat dak, deels bitumineus gedekt dak, deels polyester golfplaten.
Kozijnen en glas	: Houten kozijnen met enkel glas.
Buitenterrein	: Deels beklinderd, deels betontegels, deels aangelegd als tuin.
Bijgebouw	: Houten tuinhuis (buiten de taxatie gebleven).

6.2 Voorzieningen en installaties

Klimaat, verwarming en water	
Verwarming	: Gasgestookte HR-ketel, merk Nefit, bouwjaar rond 1998, middels radiatoren, extra houtkachel in de aangebouwde zaal.
Mechanische ventilatie	: Nee, natuurlijke ventilatie.
Warmwatervoorziening	: Elektrische boiler (huurtoestel).
Nutsaansluitingen	
Electra	: Eén aansluiting.
Gas	: Eén aansluiting
Water	: Eén aansluiting

Brandpreventiemiddelen en inbraakbeveiliging

Brandslanghaspels	: Nee.
Handbrandblussers	: Ja.
Rookmelders	: Ja.
Alarminstallatie	: Nee.
Overig	: Lichtkoepels en kozijnen achterzijde traliewerken.

Terreinvoorzieningen/ overig

Bijgebouwen	: Een houten tuinhuis (buiten de taxatie).
Aantal inritten	: Eén inrit aan de achterzijde via Heggervoetpad.
Hekwerken	: Ter afsluiting van het terrein, met poort.
Groenvoorzieningen	: Tuinaanleg.
Verhardingen	: Betontegels en klinkers.
(licht) reclame	: Op de gevel.
Zonwering	: Knikarmzonneschermen.

6.3 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Een uitgebreide bouwkundige en installatietechnische inspectie heeft niet plaatsgevonden. De ouderdomstoestand van de niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen. Met de volgende termen wordt bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op pelf;
Redelijk	=	onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud.

De hieronder genoemde bouwonderdelen behoeven ten aanzien van de onderhoudssituatie bijzondere aandacht:

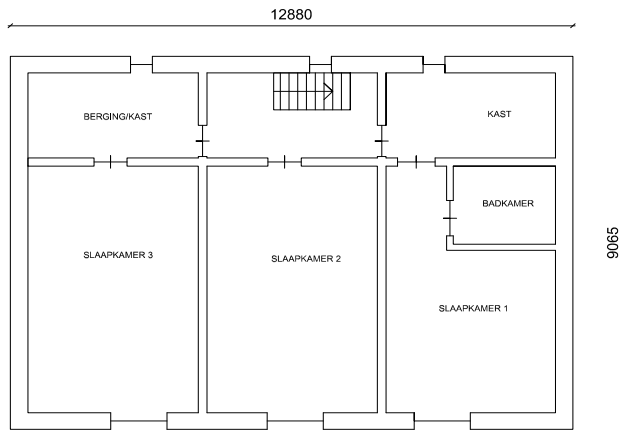
Daken	: Goed hoofdbouw, overig redelijk.
Gevels	: Goed.
Kozijnen	: Redelijk.
Schilderwerk	
- inwendig	: Redelijk.
- uitwendig	: Matig.
Vloeren	: Goed begane grond, verdiepingen redelijk.
Plafonds	: Redelijk.
Afwerking	: Redelijk.
Installaties	
- centrale verwarming	: Redelijk.
- luchtbehandeling	: Matig.
- elektra	: Redelijk.
- overige installaties	: Redelijk.
Buitenterrein	: Goed.

De algehele onderhoudsstaat wordt beoordeeld als **redelijk**.

In de exploitatiekosten is een schatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Er zijn geen kosten voor groot onderhoud of voor achterstallig onderhoud berekend. De huurwaarde van het object is gebaseerd op de huidige staat en toestand. Er geen separate kapitaalscorrectie vanwege achterstallig onderhoud toegepast daar de hoogte van de te plegen investeringen in zekere mate onderhevig zijn aan de toekomstige wijze van gebruik, c.q. toekomstige wijze van exploitatie van het object. Aldus is de waardering geschied op basis van "as is".

Bijlage

46680_Plattegronden Nagelbeek 4 Schinnen.pdf



1e Verdieping

Nagelbeek 4 Schinnen

H&L Vastgoed B.V.

alle maten in mm
 50 100 150 200 250 350

Plattegrond

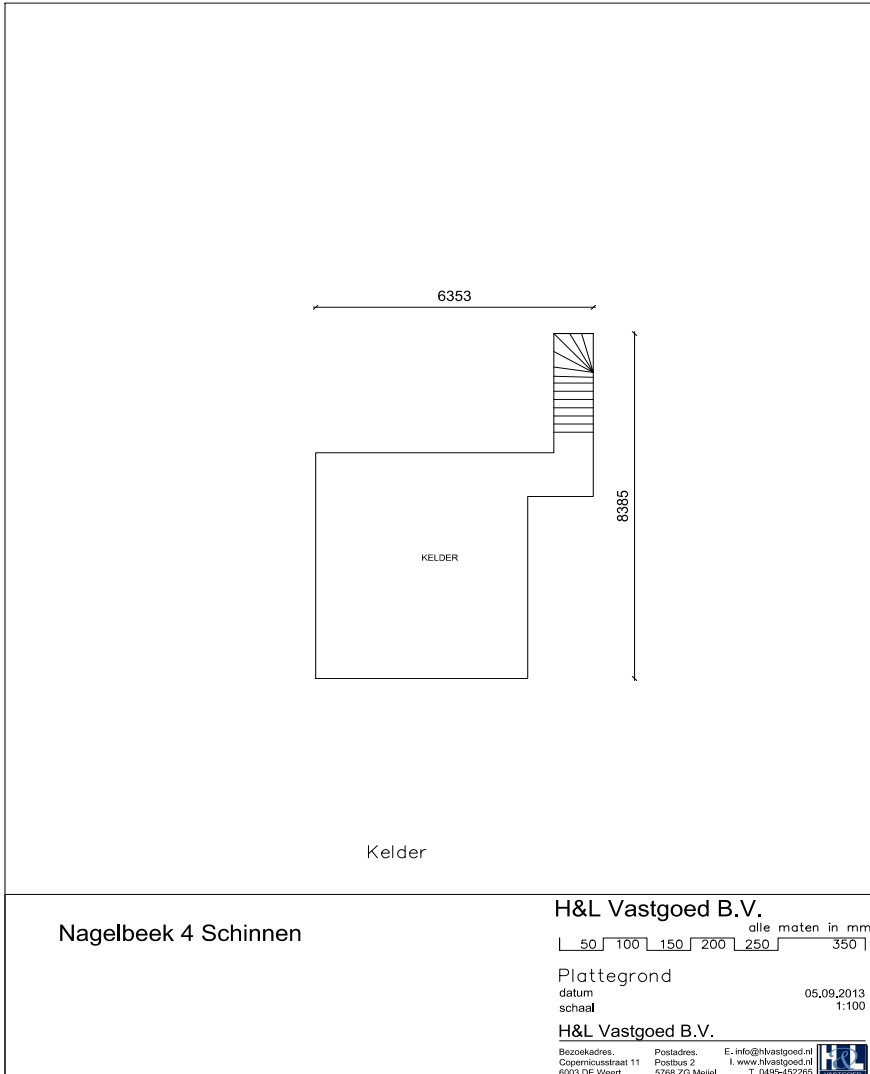
datum
 schaal

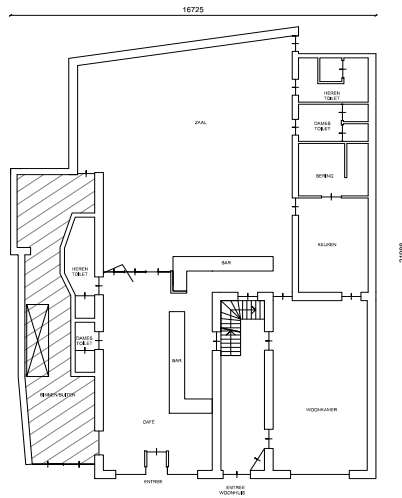
05.09.2013
 1:100

H&L Vastgoed B.V.

Bezoekadres: Postadres: E-info@hvastgoed.nl
 Copernicusstraat 11 Postbus 2 I. www.hvastgoed.nl
 65003 DE Weert 5768 ZG Meijel T. 0495-452265







Begane grond

Nagelbeek 4 Schinnen

H&L Vastgoed B.V.

alle maten in mm

Plattegrond

datum
schaal

05.09.2013
1:200

H&L Vastgoed B.V.

Bezoekadres,
Copernicusstraat 11
65003 DE Weert

Postadres,
Postbus 2
5768 ZG Meijel

E: info@hvastgoed.nl
I: www.hvastgoed.nl
T: 0495-452265



Bijlage

46680_Schinnen Nagelbeek 4 Energielabel 2025 woning.pdf

Energie label woningen

Registratienummer
897702438

Datum registratie
11-04-2025

Geldig tot
09-04-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Nagelbeek 4
6365EK Schinnen
BAG-ID: 0962010000218334

Detailaanduiding

Bouwjaar 1929
Compactheid 1,34
Vloeroppervlakte 231m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
Leo Janssen
Examennummer
41404

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer
EPG2020-54
KvK-nummer
87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

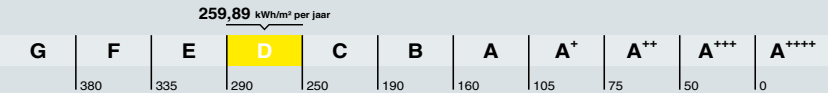


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 259,89 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 49,25 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 178,02 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 96 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningsisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningsisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€280	€270	€255	€250	€240	€220	€190	€190	€185	€180	€175
Gemiddeld	€400	€385	€355	€345	€325	€295	€260	€255	€245	€230	€225
Hoog	€535	€520	€480	€460	€425	€385	€340	€330	€315	€295	€285

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningsisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van **uw woning**.

Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost	Zuid	West
Opp. 0 6 R_c	Opp. 0 6 R_c	Opp. 0 6 R_c
33,1 m ² 0,19	41,1 m ² 0,19	29,6 m ² 0,19
12,0 m ² 0,19		

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7$ m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Energie label woningen

4 van 11

1 Gevels (vervolg)

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost	West
Opp. 0 8 R_c	Opp. 0 8 R_c
67,7 m ² 2,22	67,7 m ² 2,22

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m²K/W).

4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning**. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren
Opp. 0 3,5 R_c
54,8 m ² 0,15
2,8 m ² 0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Energie label woningen

5 van 11

4 Vloeren (vervolg)

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststofolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m²K/W).

5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden (isolatiewaarden) van de ramen van **uw woning**. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0	7	U _w
5,6 m ²			5,10
1,8 m ²			5,10
1,8 m ²			5,10
1,8 m ²			5,10
1,3 m ²			5,10
0,6 m ²			5,10
0,6 m ²			2,90
0,6 m ²			2,90

West

Opp.	0	7	U _w
0,6 m ²			2,90
0,6 m ²			2,90
0,4 m ²			5,10
0,4 m ²			5,10
0,4 m ²			5,10

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: ramen met HR++ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR++-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. HR++-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR++-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

5 Ramen (vervolg)

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_g van 1,0 W/m^2K).

6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_g -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp. 0 4 U_g
1,4 m² 3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_g -waarde. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_g van 1,4 W/m^2K).

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukregelde roosters of een ventilatie-unit met warmterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	231,2 m ²

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgas aansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in uw woning aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Elektrische boiler
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douche water

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douche water om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douche water terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douche water verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	231,2 m ²

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie (vervolg)

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen

Aangesloten oppervlakte

Geen koeling

n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen

Oriëntatie

Oppervlakte

Geen zonnepanelen

n.v.t.

n.v.t.

Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Bijlage

46680_Schinnen Nagelbeek 4 Energielabel 2025 bedrijfsgedeelte.pdf

Energie­label utiliteitsbouw

Registratienummer

497020920

Datum registratie

11-04-2025

Geldig tot

09-04-2035

Status

Definitief

Dit gebouw
heeft energie­label

G

G

F

E

D

C

B

A

+++++

Isolatie

Gevels

-

+/-

+

++

Gevelpanelen

n.v.t.

Daken

-

+/-

+

++

Vloeren

-

+/-

+

++

Ramen

-

+/-

+

++

Buitendeuren

+/-

+

++

Installaties

Verwarming

HR-107 ketel

Verbeteradvies

Warm water

Elektrische boiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Verlichting

1,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen

Zonnepanelen

Niet aanwezig

Verbeteradvies

Hoofdsysteem

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgas­aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Nagelbeek 4
6365EK Schinnen
BAG-ID: 0962010000218334

Bouwjaar

1929

Detailaanduiding

Compactheid

2,09

Gebruiksfunctie

100,0%Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte

179 m²

Opnamedetails

Naam

Leo Janssen

Examennummer

41404

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

EPG-Certificering

U kunt de geldigheid van dit energie­label verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Pagina 39 van 86

Datum: 24-06-2025 10:58

Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 397,73 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 73,93 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgas aansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

397,73 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	385,00	355,00	320,00	285,00	255,00	230,00	200,00	150,00	100,00	50,00	0,00
De Renovatiestandaard voor dit gebouw is 100,00 kWh/m² per jaar											

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 397,73 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 100,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 288,35 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energie label staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een $R_{f,0}$ -waarde. Hoe hoger de $R_{f,0}$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde ($R_{f,0} = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{KW}$). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder. Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.

Dakisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de daken nog niet geïsoleerd. Met dakisolatie kunt u de energieprestatie van dit gebouw verbeteren. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een $R_{d,0}$ -waarde. Hoe hoger de $R_{d,0}$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Afhankelijk van het type dak is het mogelijk om aan de binnenkant of buitenkant (onder de dakbedekking) te isoleren. Bijvoorbeeld bij een schuin dak met pannen of een plat dak. Hierbij is aandacht voor het juiste gebruik van dampremmende folie belangrijk zodat u vocht en houtrot in het dak voorkomt. Is de dakbedekking aan vernieuwing toe? Neem dan direct de isolatie mee en isoleer zo goed mogelijk.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een $R_{v,0}$ -waarde. Hoe hoger de $R_{v,0}$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

Ramen met HR++glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de $U_{r,0}$ -waarde. Hoe lager de $U_{r,0}$ -waarde, hoe beter de isolatie is. Goed isolerend glas – zoals HR++ glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in het gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn de kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de $U_{d,0}$ -waarde. Hoe lager de $U_{d,0}$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van het gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in het gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgas aansluiting meer nodig voor verwarming van het gebouw. Warmtepompen halen warmte uit bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Warmtenet

Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreeerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

Meer Informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl.

De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u meer informatie over hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Bijlage

46680_middels ERFDIENSTBAARHEID te regelen situatie Nagelbeek 4 en 6 (grenzen percelen 3014 vs 4723



Partijen beseffen dat de weergave geen loodrechte projectie is, maar een perspectief. Precieze grenzen en maatvoeringen zijn dan ook niet af te leiden uit deze weergave.

Bijlage

46680_Concept akte van levering na veiling Nagelbeek 4 te Schinnen .pdf

CBEU/2025.0208.03/v

AKTE VAN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID EN LEVERING na veiling Nagelbeek 4 te 6365 EK Schinnen

Op _____ juli tweeduizend vijftientwintig (____-07-2025)verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre, notaris met vestigingsplaats Waalre:

[medewerker VDB Notarissen]

handelend als gevolmachtigde van,

1. **H & L Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te 5768 RR Meijel, Heufkesweg 12-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 18067652, hierna te noemen **Verkoper**;
2. *- gegevens van de Koper*

hierna ook te noemen **Koper**; en

3. *- de gegevens van de rechthebbende tot de achterliggende percelen (Nagelbeek 6)*

hierna te noemen **Belanghebbende**.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om:

1. een erfdienstbaarheid te vestigen ter bestendiging en legalisatie van de toestand met betrekking tot de perceelsgrenzen achter het hierna omschreven registergoed; en
2. de eigendom van het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koopovereenkomst.

A. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van de overeenkomst, door Belanghebbende op zeven april tweeduizend vijftientwintig (07-04-2025) en door Verkoper ondertekend op tien april tweeduizend vijftientwintig (10-04-2025), wordt het volgend bepaald:

Verkoper is eigenaar van:

de horecaruimte met bovenwoning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 4, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,

- nummer 2737, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m²); en
- nummer 3014, groot vijfhonderd veertig vierkante meter (540 m²),
enkel voor wat betreft perceel nummer 3014 hierna genoemd: **Dienend Erf**.

Belanghebbende is eigenaar van:

- het woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 6, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,
- nummer 4605, groot zevenhonderd negentig vierkante meter (790 m²); en
- nummer 4723, groot duizend zesendertig vierkante meter (1036 m²),
hierna tezamen ook te noemen: **Heersend Erf**.

Verkoper en Belanghebbende zijn overeengekomen te vestigen de volgende

Erfdienstbaarheid

De Erfdienstbaarheid omvat de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om:

- a. de aanwezigheid, de instandhouding, het gebruik, het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en de wijziging van de op het Heersend Erf thans bestaande overbouw, die als dan niet gedeeltelijk in, op of boven het Dienend Erf zijn gerealiseerd, te dulden;
 - b. de bouwkundige toestand van bedoelde overbouw ten opzichte van het Dienend Erf te dulden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 - c. de thans bestaande toestand met betrekking tot het gebruik van het tuingedeelte te dulden en in stand te laten; en
 - d. situaties thans in strijd met het burens- en/of eigendomsrecht als gevolg van de aanwezigheid, de instandhouding, het gebruik, het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en de wijziging van bedoelde overbouw te dulden,
- zulks met inachtneming van de volgende specifieke voorwaarden en bepalingen:
1. de eigenaar van het Heersend Erf is wegens de Erfdienstbaarheid geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf;
 2. de eigenaar van het Heersend Erf is volledig verantwoordelijk voor de overbouw en vrijwaart de eigenaar van het Dienend Erf voor elke aanspraak van derden dienaangaande;
 3. de eigenaar van het Heersend Erf is verplicht jegens de eigenaar van het Dienend Erf om de zaken waar de Erfdienstbaarheid op ziet te beheren en te onderhouden zoals een goed eigenaar dat behoort te doen;
 4. de eigenaar van het Heersend Erf is jegens de eigenaar van het Dienend Erf verplicht:

- om zorg te dragen dat de zaken waar de Erfdienstbaarheid op ziet te verzekeren en verzekerd te houden zodanig, dat zowel bedoelde zaak is verzekerd als ook de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 BW;
 - om de voor de verzekering verschuldigde premies steeds tijdig te voldoen; en
 - om op eerste verzoek van de eigenaar van het Dienend Erf een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan, te verstrekken; en
5. de eigenaar en/of gebruiker van het Heersend Erf heeft het recht om het Dienend Erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:
- i. de betreffende werkzaamheden zullen voor rekening en risico van de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf worden uitgevoerd, waarbij de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf zich er voor zullen inspannen om eventuele overlast (in de ruimste zin des woords) voor de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf zo veel mogelijk te beperken; en
 - ii. de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf zullen de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf vooraf schriftelijk informeren over eventuele voorgenomen werkzaamheden (waaronder over de aard, de duur en de te verwachten overlast), tenzij dit gelet op de spoedeisendheid van de werkzaamheden redelijkerwijs niet mogelijk is;
6. de eigenaar van het Dienend Erf is jegens de eigenaar van het Heersend Erf verplicht zijn opstellen zodanig in stand te houden en te onderhouden zoals een goed eigenaar dat behoort te doen, opdat de constructie van de overbouwning nimmer in gevaar is en derhalve ter plaatse kan blijven en gebruikt kan worden;
7. de uitoefening van de Erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf te geschieden;
8. de Erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van de aard of bestemming van het Heersend Erf.

De vestiging van de Erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

B. KOOPOVEREENKOMST

Op tweeëntwintig mei tweeduizend vijftientwintig (22-05-2025) heeft ten overstaan van mij, notaris, plaatsgevonden de openbare veiling van na te melden registergoed. Door de daaropvolgende gunning op ____ mei tweeduizend vijftientwintig (____-05-2025) is tussen Verkoper en Koper een koopovereenkomst tot stand gekomen, waarvan blijkt uit

proces-verbaal van veiling en gunning opgemaakt en getekend door mij, notaris, op _____ (datum Proces-verbaal van gunning).

Het object in de koopovereenkomst is na te omschrijven registergoed.

Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de voorwaarden en bedingen als vastgesteld bij de akte van vaststelling bijzondere verkoopvoorwaarden op zestien april tweeduizend vijftieng (16-04-2025) voor mij, notaris, verleden.

De bepalingen van de akte van vaststelling bijzondere verkoopvoorwaarden en van voormeld proces-verbaal van veiling en gunning worden hierna 'de koopovereenkomst' genoemd en blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die van Verkoper aanvaardt:

KADASTRALE GEMEENTE SCHINNEN

horecaruimte met bovenwoning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 4**, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,

- nummer 2737, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m²); en
- nummer 3014, groot vijfhonderd veertig vierkante meter (540 m²),

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

Registergoed.

Tot het Registergoed behoren roerende zaken die bestemd zijn het Registergoed duurzaam te dienen, alsook de roerende zaken die thans nog in of bij het Registergoed aanwezig zijn.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

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

Deze levering blijkt uit een akte op achtentwintig juni tweeduizend vier (28-06-2004)

verleden voor mr. M.J.A. Schijns, destijds notaris met vestigingsplaats Heythuysen. Een

afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster

(destijds bewaring Roermond) op negenentwintig juni tweeduizend vier (29-06-2004), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15192 nummer 164.

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.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is _____ (het bod waarvoor is gegund).

De koopprijs en het overigens ter zake de openbare verkoop door Koper verschuldigde is door Koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het

kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

OMZETBELASTING

Verkoper staat er jegens Koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke en juridische staat van het Registergoed

Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze wordt geacht overeen te komen met de staat van het Registergoed ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst. Voor zover de staat afwijkt, wordt verwezen naar hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld: *"De bepalingen in artikel 15 lid 2 (garanties Verkoper) en artikel 16 (conformiteit) van AVV worden door Verkoper nadrukkelijk uitgesloten voor zover de wet dat toelaat en voor zover in deze akte niet anders is bepaald. Verkoper attendeert gegadigden uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve geen informatie kan geven over eigenschappen en/of gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. Het Registergoed wordt door Verkoper derhalve uitdrukkelijk te koop aangeboden, verkocht en geleverd 'As is, Where is', hetgeen inhoudt dat verkoop en levering ervan plaatsvindt in de juridische, technische, bouwkundige, milieukundige en fiscale staat waarin het zich op dat moment bevindt. Koper verklaart door het uitbrengen van een bod bekend te zijn met de inhoud en de gevolgen van de clausule As is Where is en vrijwaart Verkoper dienaangaande volledig; op geen enkele wijze komt Koper enige (schade)vergoeding toe in verband met de staat van het Registergoed, noch kan Koper op andere wijze aanspraak maken op enige vordering uit welke hoofde dan ook jegens Verkoper. Een beroep op eventuele non-conformiteit door Koper wordt dan ook uitdrukkelijk uitgesloten."*

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a.** Verkoper levert het Registergoed vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, voor zover die ten laste van hem op het Registergoed rusten.
Voort levert Verkoper het Registergoed met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Registergoed, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- b.** Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB). Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er

inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB). Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de mededelingsplicht van Verkoper.

3. Garanties van Verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

4. Directe aanvaarding

Het Registergoed wordt vandaag geleverd en aanvaard As is Where is, als nader omschreven in lid 1 van dit artikel.

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Registergoed aan Koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Registergoed voor rekening en risico van Koper.

6. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het Registergoed worden geheven (derhalve de eigenaarslasten), zijn vanaf vandaag voor rekening van Koper.

Het door Koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met uitzondering van de lasten met betrekking tot het Registergoed ten laste van de gebruiker) heeft Koper via de afrekening van de notaris aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van Koper te doen stellen, één en ander voor zover Verkoper daarover thans beschikt en in de redelijke uitoefening van zijn taak mogelijk blijkt.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Registergoed verbonden kosten zijn voor rekening van Koper, zoals bepaald in de akte van vaststelling verkoopvoorwaarden.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Er zijn Verkoper met betrekking tot het Registergoed geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen bekend, anders dan de erfdienstbaarheid als bij deze akte gevestigd. Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten, erfdienstbaarheden en beperkingen die met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

H. KWIJTING

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen Verkoper en Koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Levering

Namens Koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat Koper moet betalen.

Voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting dient de koopprijs te worden vermeerderd met de veilingkosten en lasten op grond van het besluit van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien (22-02-2017) met nummer 2017-36415, ten bedrage van drieduizend negenhonderd euro (€ 3.900,00).

Mitsdien bedraagt de heffingsgrondslag _____ (de koopprijs vermeerderd met € 3.900,-).

Het tarief is in beginsel tien vier/tiende procent (10,4 %) – behoudens een beroep door Koper op een ander tarief. Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd _____ (€ _____) .

Erfdienstbaarheid

De verkrijging van de Erfdienstbaarheid is in beginsel belast met overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 1 WBR. Verkoper en Belanghebbende Partijen kennen geen waarde toe aan de Erfdienstbaarheid en zijn tevens overeengekomen om geen periodieke verplichting tot het betalen van een retributie aan de Erfdienstbaarheid te

verbinden. De vestiging van de Erfdienstbaarheid geschiedt ter bestendiging van de reeds minimaal twintig (20) jaar bestaande toestand.

Als gevolg van het vorenstaande is Henssen op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 1 juncto artikel 11 WBR geen overdrachtsbelasting verschuldigd wegens de verkrijging van de Erfdienstbaarheid.

DOORHALING

Verkoper en Koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het Registergoed ten laste van Verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met Verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en Verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Registergoed geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

VOLMACHTEN

1. Van de volmacht van **Verkoper** blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan meergemelde Akte van Bijzondere verkoopvoorwaarden.
2. Van de volmacht van de **Koper** blijkt uit:
 - (zaalbieter:) een verklaring die is gehecht aan vooromschreven procesverbaal van veiling en gunning als hiervoor onder B omschreven.
 - (internetbieter:) artikel 4.3.10 van vooromschreven akte van bijzondere verkoopvoorwaarden.
 - (command-Koper:) een verklaring die is gehecht aan voormelde akte de command, als verleden op _____ voor mij, notaris.
3. Van de volmacht van **Belanghebbende** blijkt uit een onderhandse akte van volmacht.

Bijlagen

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

Bijlage 1 : de volmacht van Belanghebbende, in de comparatie sub 3 genoemd.

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

Bijlage

46680_BIEDINGSFORMULIER Nagelbeek 4.pdf

BIEDINGSFORMULIER

U kunt tot en met 7 mei 2025 schriftelijk een bod uitbrengen bij de notaris. Daartoe dient dit biedingsformulier. Hierbij geldt het volgende:

1. uw bod is onvoorwaardelijk, wat betekent dat u geen voorbehoud kunt maken, bijvoorbeeld voor het krijgen van een financiering;
2. uw bod is niet een uitnodiging aan de verkoper om in onderhandeling te treden. Mocht de verkoper willen onderhandelen over dan wel ingaan op uw bod, dan zal contact met u worden opgenomen. Als uw bod wordt aanvaard wordt u daarover geïnformeerd, vervolgens dient u uiterlijk daags na aanvaarding een waarborgsom van 10% te storten op rekening van VDB Notarissen;
3. uw bod kwalificeert niet als bod in de veiling van 22 mei 2025.

Voor een koop die uit uw bod voortvloeit gelden de termijnen en bepalingen van de gepubliceerde veilingvoorwaarden alsook het overige dat in de veilingpublicatie is vermeld, behalve het kostenaspect: dit bod is namelijk op basis van 'Kosten Koper'.

Als verkoper op geen enkel bod is ingegaan, dan wordt de koopprijs bepaald aan de hand van de biedingen op de veiling van 22 mei 2025, vanaf 13.30 uur.

U richt uw bod aan de verkoper, maar het formulier dient te worden afgeleverd bij VDB Notarissen, bij voorkeur per (in)gescand emailbericht met bericht van ontvangst, dan wel in persoon. Een kopie van een geldig identiteitsbewijs dient te worden bijgevoegd.

ONDERGETEKENDE:

Achternaam:

Voornamen (voluit):

Geboortedatum- en plaats:

Adres en huisnummer:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Burgerlijke staat:

VDB Notarissen B.V.

Eindhovenseweg 126
5582 HW Waalre
Postbus 193
5580 AD Waalre

+31 (0)85 – 008 39 00
notariaat@vdbn.nl
www.vdbn.nl

Burgemeester Burgerslaan 42
5245 NH Rosmalen
Postbus 168
5240 AD Rosmalen

Kwaliteitsrekening: NL26 RABO 0121 3833 50; BIC: RABONL2U
BTW: NL8173.34.968.B.01
KvK: 17198912

Renier Nafzgerstraat 104 (Gebouw IL Fiore)
6221 KL Maastricht
Postbus 4392
6202 VB Maastricht

Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn te raadplegen op www.vdbn.nl.

als u optreedt/tekent voor of namens een rechtspersoon, dient u onderstaande gegevens ook in te vullen.

In welke hoedanigheid tekent u namens

de rechtspersoon (functie)?:

- Naam rechtspersoon:
- Statutaire vestigingsplaats:
- Kantooradres:
- Ingeschreven in het handelsregister onder nummer:

VERKLAART:

hierbij een onvoorwaardelijk bod te doen van:

- Bod in cijfers : €
- voluit geschreven :
- Op het registergoed

Adres en huisnummer: **Nagelbeek 4**

Plaats: **Schinnen**

Kadastraal bekend gemeente: **Schinnen**

Sectie: **D** nummers : **2737 en 3014**

Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de toepasselijke algemene- en bijzondere verkoopvoorwaarden en de verdere informatie opgenomen in de publicatie op www.vastgoedveilingzuid.nl.

Getekend te
op

(handtekening bieder)

Een kopie van uw geldig identiteitsbewijs dient te worden bijgevoegd.

VDB Notarissen B.V.

Eindhovenseweg 126
5582 HW Waalre
Postbus 193
5580 AD Waalre

+31 (0)85 – 008 39 00
notariaat@vdbn.nl
www.vdbn.nl

Burgemeester Burgerslaan 42
5245 NH Rosmalen
Postbus 168
5240 AD Rosmalen

Kwaliteitsrekening: NL26 RABO 0121 3833 50; BIC: RABONL2U
BTW: NL8173.34.968.B.01
KvK: 17198912

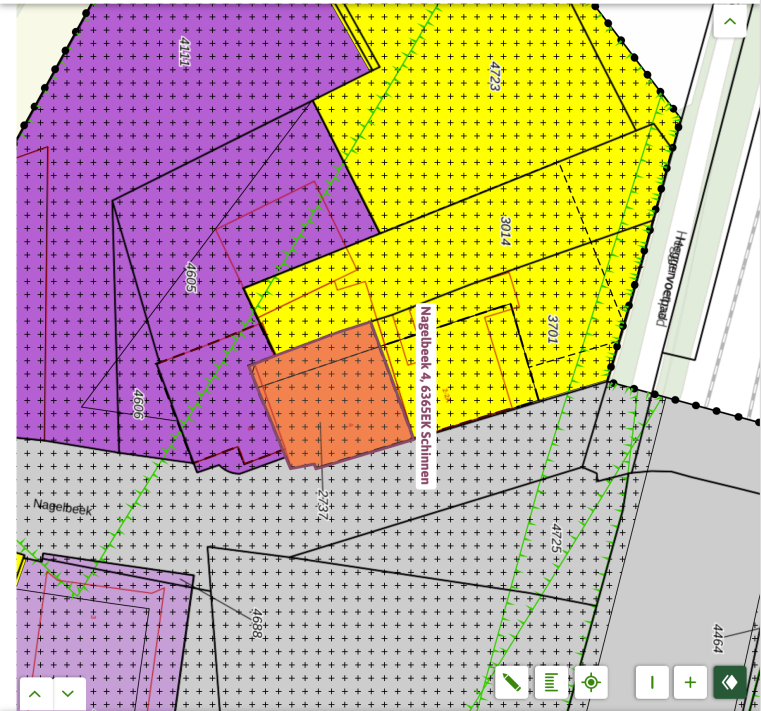
Renier Nafzgerstraat 104 (Gebouw IL Fiore)
6221 KL Maastricht
Postbus 4392
6202 VB Maastricht

Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn te raadplegen op www.vdbn.nl.

Bijlage

46680_BP Kern Schinnen - Kaart.pdf

Gemeente	Province	Waterschap	Rijk
TAM-voorbereidingsbesluit casino's en amusementshallen >			
Voorbereidingsbesluit - Gemeente Beekdaalen 1			
Vastgesteld 04-02-2025 - geheel onherroepelijk in werking			
Paraplubestemmingsplan Archeologie >			
Bestemmingsplan - Gemeente Beekdaalen 1			
Vastgesteld 23-04-2024 - vastgesteld			
Omgevingsplan gemeente Beekdaalen >			
Omgevingsplan - Gemeente Beekdaalen 1			
In werking vanaf 01-01-2024			
Paraplubestemmingsplan Woningstussing, Kampewoning en Parkeren >			
Bestemmingsplan - Gemeente Beekdaalen 1			
Vastgesteld 19-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking			
Aanpak plancapaciteit detailhandel Beekdaalen >			
Bestemmingsplan - Gemeente Beekdaalen 1			
Ontwerp 21-11-2023 - in voorbereiding			
Kernen Schinnen >			
Bestemmingsplan - Gemeente Schinnen 1			
Vastgesteld 14-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking			



Kernen Schinnen

Bestemmingsplan - Gemeente Schinnen

meer kenmerken >

vastgesteld 14-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvelden (5)

+ Waarde - Archeologie 1 >

Horeca >

Wonen >

Bedrijf >

Verkeer >

Bouwaanduidingen (2)

Bijgebouwen >

Bijgebouwen >

Bouwvelden (3)

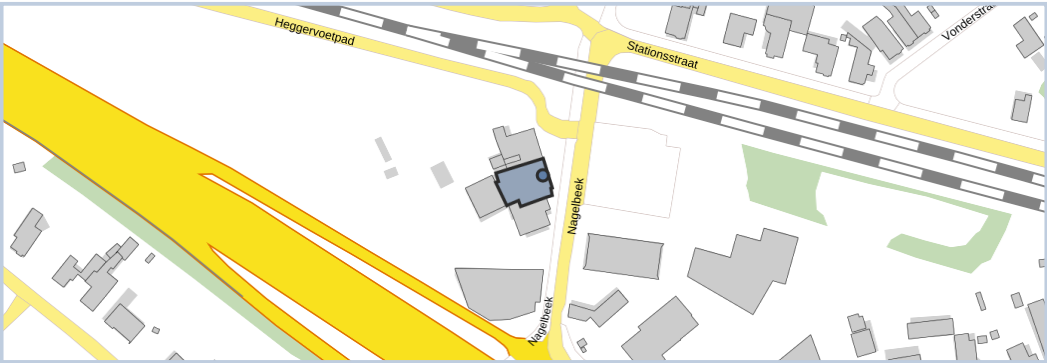
Bouwvlak >

Bijlage

46680_BAG info Nagelbeek 4_Schinnen.pdf



Nagelbeek 4, Schinnen



Samenvatting

Adres Nagelbeek 4, Schinnen 6365EK Schinnen	Gebruiksdoel Woonfunctie, Bijeenkomstfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1929
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 458 m²	Gemeente Beekdaelen

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer 0962100000206360	Oorspronkelijk bouwjaar 1929	Status Pand in gebruik
--	--	----------------------------------

Verblijfsobject

Identificatienummer 0962010000218334	Gebruiksdoel Woonfunctie, Bijeenkomstfunctie	Oppervlakte 458 m²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer	Postcode
09622000000218333	6365EK
Status	Huisnummer
Naamgeving uitgegeven	4

Openbare ruimte

Identificatienummer	Naam	Status
09623000000200307	Nagelbeek	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer	Naam	Status
2103	Schinnen	Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer	Naam
1954	Beekdaelen

Bijlage

46680_(Onjuiste) aantekening als monument Brondocument 79714 - 64.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beekdaelen verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 21-12-1993 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) en betreft het volgende werkingsgebied:

BAG Identificatienummers:
0962100000206348.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 21-12-1993 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 17-11-2020 15:09.



meente Schinnen

Burgemeester en Wethouders van Schinnen.

overwegende dat binnen de gemeente Schinnen gebouwen en overige onroerende zaken zijn gelegen, welke absoluut het beschermen waard zijn;

dat op grond van artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet 1988, de gemeenteraad in haar openbare vergadering van 25 mei 1989, de monumentenverordening 1989 voor deze gemeente heeft vastgesteld;

dat op grond van artikel 3, lid 1 wij, al dan niet op verzoek van belanghebbenden, onroerende monumenten als beschermd gemeentelijk monument op de gemeentelijke monumentenlijst kunnen plaatsen;

dat op ons verzoek de in deze gemeente werkzame monumentencommissie een inventarisatie heeft gemaakt van die gebouwen, bouwwerken en overige onroerende zaken, welke in principe in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst;

dat bij de beoordeling van deze inventarisatie de volgende maatstaven c.q. criteria zijn gehanteerd.

- Cultuurhistorische waarden;
- Architectuurhistorische waarden;
- Ensemblewaarden;
- Gaafheid/herkenbaarheid;
- Zeldzaamheid;

gelet op de gehouden hoorzitting d.d. 30-09-1993 en gezien het voorstel van de monumentencommissie d.d. 13 december 1993;

gelet op de desbetreffende artikelen van de Monumentenverordening 1989;

BESLUITEN:

I het pand kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D, nr. 4112, beter bekend als pand Nagelbeek 6 te Schinnen te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst Schinnen.

De maatstaven c.q. criteria welke op dit pand van toepassing zijn luiden:

- Architectuurhistorische waarden
- Gaafheid/herkenbaarheid

Schinnen, 21 DEC. 1993

Burgemeester en wethouders van Schinnen
de Secretaris de Burgemeester

H.J. Essers

F. J. J. Loefen

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
18-11-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 79714 nummer 64.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
geautoriseerd door middel van een elektronische
toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel
elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling
Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende
zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46680.pdf

VDB NOTARISSEN

Behandelaar: C.M. van Beuzekom
chrisvanbeuzekom@vdbn.nl
 +31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE OPENBARE VERKOOP

van Nagelbeek 4 te 6365 EK Schinnen

Op zestien april tweeduizend vijftientig (16-04-2025) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- Enzovoorts -

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

H & L Vastgoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te 5768 RR Meijel, Heufkesweg 12-A, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 18067652.

Opdrachtgever

H & L Vastgoed B.V. voormeld, hierna te noemen: **Eigenaar** en/of **Verkoper**, heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de vrijwillige openbare verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**).

Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper 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 verkoop (veiling)
5. Onderhandse verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De verkoop vindt plaats op tweeëntwintig mei tweeduizend vijftientig (22-05-2025) vanaf dertien uur dertig minuten 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 verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in Hoofdstuk 5 van deze akte; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

- KADASTRALE GEMEENTE SCHINNEN
horecapand met (bedrijfs)woning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **6365 EK SCHINNEN, Nagelbeek 4**, kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie D,
- nummer 2737, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m²); en
 - nummer 3014, groot vijfhonderd veertig vierkante meter (540 m²),

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

Tot het Registergoed behoren alle roerende zaken die aanwezig zijn ten tijde van de juridische overdracht in deze verkoopprocedure. Verkoper zal het Registergoed niet verder ontruimen dan ten tijde van de Veiling zal hebben plaatsgevonden.

1.3 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op achtentwintig juni tweeduizend vier (28-06-2004) verleden voor mr. M.J.A. Schijns, destijds notaris met vestigingsplaats Heythuysen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op negenentwintig juni tweeduizend vier (29-06-2004), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15192 nummer 164. 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.

1.4 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 (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 Vrijwillige Veilingen 2018.

De Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 zijn vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien (29-12-2017) verleden voor mr. J.G.A. Kuhlmann, notaris met vestigingsplaats Borne, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 op diezelfde datum in deel 72327 nummer 52. Deze Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 worden hierna ook genoemd: **AVV**.

1.5 Geen bedenktijd

Op grond van artikel 7:2 lid 5 Burgerlijk Wetboek geldt dat er ten aanzien van deze openbare verkoop geen wettelijke bedenktijd en ook geen schriftelijkheidvereiste van toepassing is.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

De bepalingen in artikel 15 lid 2 (garanties verkoper) en artikel 16 (conformiteit) van AVV worden door verkoper nadrukkelijk uitgesloten voor zover de wet dat toelaat en voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

Verkoper attendeert gegadigden uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve geen informatie kan geven over eigenschappen en/of gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt.

Het Registergoed wordt door Verkoper derhalve uitdrukkelijk te koop aangeboden, verkocht en geleverd 'As is, Where is', hetgeen inhoudt dat verkoop en levering ervan plaatsvindt in de juridische, technische, bouwkundige, milieukundige en fiscale staat waarin het zich op dat moment bevindt. Koper verklaart door het uitbrengen van een bod bekend te zijn met de inhoud en de gevolgen van de clause As is Where is en vrijwaart Verkoper dienaangaande volledig; op geen enkele wijze komt Koper enige (schade)vergoeding toe in verband met de staat van het Registergoed, noch kan Koper op andere wijze aanspraak maken op enige vordering uit welke hoofde dan ook jegens Verkoper. Een beroep op eventuele non-conformiteit door Koper wordt dan ook uitdrukkelijk uitgesloten.

2.1 Feitelijke objectinformatie

Voor de aan Verkoper bekende informatie verwijst Verkoper naar een gedeelte van een taxatierapport de dato elf augustus tweeduizend drieëntwintig (11-08-2023), als gepubliceerd op de Website. De gepubliceerde gedeelten van het taxatierapport zien op de beschrijvingen van de waarnemingen door betreffende taxateur op het moment van taxatie, op basis van het doel en de uitgangspunten als in het rapport omschreven. Het volgens de taxateur gehanteerde doel en uitgangspunten maken onderdeel uit van de op de Website gepubliceerde gedeelten van het taxatierapport.

Verkoper verklaart dat de volgende wijziging van toepassing is ten opzichte van de situatie ten tijde van de hiervoor bedoelde taxatie:

- het Registergoed is thans volledig vrij van huur.

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar de gepubliceerde informatie, alsook 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 hiervoor omschreven taxatierapport, de dato elf augustus tweeduizend drieëntwintig (11-08-2023), meldt daaromtrent:

"Bodemverontreiniging

De eigenaar is niet in het bezit van een (recent) bodemonderzoeksrapport. Bij Bodemloket.nl zijn geen gegevens beschikbaar omtrent onderhavige locatie en het direct omliggende gebied.

Gezien het huidige gebruik van de grond en de vanuit Bodemloket.nl verkregen informatie zijn er geen redenen om aan te nemen dat er zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de mens. Vanwege de ligging nabij een spoorlijn kan niet worden uitgesloten dat als gevolg daarvan bodemverontreiniging is ontstaan. Met eventuele saneringskosten van de bodem is bij deze waardering geen rekening gehouden.

Tanks

De taxateur heeft geen opslagtanks c.q. aanwijzingen daartoe kunnen waarnemen.

Verwerkte materialen

Aan de hand van visuele waarneming kon door de taxateur worden vastgesteld dat er in of bij het getaxeerde materialen zijn verwerkt die vanwege de volksgezondheid of het milieu bezwaarlijk zouden kunnen zijn. Dit is het geval bij de rookgasafvoer van de houtkachel in de aangebouwde zaal.

Gezien het bouwjaar van het object is het niet uit te sluiten dat er met de aanwezigheid van dergelijke materialen rekening dient te worden gehouden, zoals bijvoorbeeld (verborgen) asbest."

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.

Energietabel

Op www.ep-online.nl staat per elf april tweeduizend vijftientwintig (11-04-2025) met betrekking tot het woongedeelte van het Registergoed energietabel E en voor het bedrijfsgedeelte van het Registergoed energietabel G 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 Verkoper bekend, thans niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als horecapand met bovenwoning.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Kern Schinnen".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming deels "Horeca" en deels "Wonen" 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 uit de akte vermeld onder 1.3 geen bestaande erfdienstbaarheden, 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 erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

Te vestigen erfdienstbaarheid

De feitelijke grens tussen het Registergoed en de achtergelegen percelen kadastraal bekend nummers 4605 en 4723 van dezelfde sectie en gemeente, wijk af van de grenzen die volgens kadastrale registratie hebben te gelden. Een afbeelding van deze situatie wordt ter indicatie gepubliceerd op de Website

Verkoper en de eigenaar van de achtergelegen percelen zijn overeengekomen deze situatie te handhaven en voor de legalisering daarvan een erfdienstbaarheid te vestigen. De vestiging van die erfdienstbaarheid zal plaatsvinden uiterlijk bij de juridische overdracht ter uitvoering van de door onderhavige veiling tot stand te komen koopovereenkomst. Koper aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid door het (laten) uitbrengen van een bod.

De te vestigen erfdienstbaarheid luidt als volgt, waarbij het Registergoed als Dienend Erf is aangeduid en het achtergelegen perceel als Heersend Erf:

"De Erfdienstbaarheid omvat de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om:

- a. de aanwezigheid, de instandhouding, het gebruik, het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en de wijziging van de op het Heersend Erf thans bestaande overbouw, die als dan niet gedeeltelijk in, op of boven het Dienend Erf zijn gerealiseerd, te dulden;*
- b. de bouwkundige toestand van bedoelde overbouw ten opzichte van het Dienend Erf te dulden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen;*

- c. *de thans bestaande toestand met betrekking tot het gebruik van het tuingedeelte te dulden en in stand te laten; en*
- d. *situaties thans in strijd met het burens- en/of eigendomsrecht als gevolg van de aanwezigheid, de instandhouding, het gebruik, het onderhoud, de vervanging, de verwijdering en de wijziging van bedoelde overbouw te dulden,*
zulks met inachtneming van de volgende specifieke voorwaarden en bepalingen:
 - 1. *de eigenaar van het Heersend Erf is wegens de Erfdienstbaarheid geen retributie verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf;*
 - 2. *de eigenaar van het Heersend Erf is volledig verantwoordelijk voor de overbouw en vrijwaart de eigenaar van het Dienend Erf voor elke aanspraak van derden dienaangaande;*
 - 3. *de eigenaar van het Heersend Erf is verplicht jegens de eigenaar van het Dienend Erf om de zaken waar de Erfdienstbaarheid op ziet te beheren en te onderhouden zoals een goed eigenaar dat behoort te doen;*
 - 4. *de eigenaar van het Heersend Erf is jegens de eigenaar van het Dienend Erf verplicht:*
 - *om zorg te dragen dat de zaken waar de Erfdienstbaarheid op ziet te verzekeren en verzekerd te houden zodanig, dat zowel bedoelde zaak is verzekerd als ook de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 BW;*
 - *om de voor de verzekering verschuldigde premies steeds tijdig te voldoen; en*
 - *om op eerste verzoek van de eigenaar van het Dienend Erf een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan, te verstrekken; en*
 - 5. *de eigenaar en/of gebruiker van het Heersend Erf heeft het recht om het Dienend Erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:*
 - i. *de betreffende werkzaamheden zullen voor rekening en risico van de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf worden uitgevoerd, waarbij de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf zich er voor zullen inspannen om eventuele overlast (in de ruimste zin des woords) voor de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf zo veel mogelijk te beperken; en*
 - ii. *de eigenaren en gebruikers van het Heersend Erf zullen de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf vooraf schriftelijk informeren over eventuele voorgenomen werkzaamheden (waaronder over de aard, de duur en de te verwachten overlast), tenzij dit gelet op de spoedeisendheid van de werkzaamheden redelijkerwijs niet mogelijk is;*
 - 6. *de eigenaar van het Dienend Erf is jegens de eigenaar van het Heersend Erf verplicht zijn opstellen zodanig in stand te houden en te onderhouden zoals een goed eigenaar dat behoort te doen, opdat de constructie van de overbouw nimmer in gevaar is en derhalve ter plaatse kan blijven en gebruikt kan worden;*

7. *de uitoefening van de Erfdienstbaarheid dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaren en gebruikers van het Dienend Erf te geschieden;*
8. *de Erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van de aard of bestemming van het Heersend Erf."*

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB):

- ten aanzien van gemeld perceel 3014 geen beperkingen bekend zijn; en
- ten aanzien van gemeld perceel 2737 als publiekrechtelijke beperking staat vermeld:

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Gemeentewet:

Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0962100000206348

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Beekdaalen

Datum in werking 21-12-1993

Afkomstig uit stuk Hyp4 79714/64

Ingeschreven op 18-11-2020 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-12-1993

Verkoper verklaarde dat dit stuk geen betrekking op het Registergoed, doch op het naastgelegen registergoed Nagelbeek 6. Gemeld stuk zal worden gepubliceerd op de Website.

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.

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 de Gunning zijn voor risico van de Koper.

2.3 Gebruik

Het Registergoed is op dit moment niet in gebruik.

3. FINANCIËEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Voor de toerekening en verdeling van kosten van deze verkoop wordt aansluiting gezocht bij de regeling van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Op grond daarvan 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.
- b. Van de eigenaarslasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "BsGW - tarieven 2025 Beekdaelen" als gepubliceerd op de Website. Eigenaarslasten worden per datum overdracht in de veiling verrekend tussen Verkoper en Koper.

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. Het risico dat vervolgens de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

AANVULLING OP DE AVV

- a. In afwijking van artikel 10 lid 1 sub b AVV geldt dat betaling gelijktijdig verschuldigd met de betaling die op grond van lid sub c. verschuldigd is.
- b. Daar waar in artikel 10 van de AVV 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.
- c. In afwijking van artikel 10 van de AVV 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 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 26 en in artikel 2 lid 2 van de AVV, 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 24 van de AVV, 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 AVV kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVV 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 AVV 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 AVV 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 AVV.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVV 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 AVV.

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 akte van levering te blijken, als bedoeld in artikel 18 AVV.

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 **nadrukkelijk** dat de gevolmachtigde namens de bieder (Koper) over kan gaan tot ondertekening van:

- a. de (optionele) Acte de Command;
- b. de akte van levering van het Registergoed als bedoeld in artikel 18 lid 2 AVV, als in concept gepubliceerd op de Website.

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 AVV 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 opgaaf 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 AVV:

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 komt voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van de akte als bedoeld in artikel 18 AVV.

5. BIEDINGEN BUITEN VEILING

Gegadigden kunnen tot veertien (14) dagen voor de voor de verkoop vastgestelde datum een bod uitbrengen aan de Verkoper, uitsluitend via het kantoor van de Notaris, bij voorkeur via het e-mailadres veilingen@vdbn.nl.

Vertragingen en andere gevolgen van het gebruik van een ander mailadres komen voor rekening van betreffende verzender van het bericht; de Notaris aanvaardt geen enkel aansprakelijkheid dienaangaande.

5.1 Schriftelijke verklaring

Een bod als hiervoor sub 5 bedoeld dient bij voorkeur te worden uitgebracht onder gebruikmaking van een op de Website beschikbaar gesteld formulier. Dat formulier is in de betreffende publicatie te vinden onder 'documenten' onder de naam BIEDINGSFORMULIER.

Een bod:

- a. is onvoorwaardelijk, hetgeen betekent dat geen enkel voorbehoud kan worden gemaakt;
- b. is niet een uitnodiging aan de Verkoper om in onderhandeling te treden. Mocht de Verkoper willen onderhandelen over - dan wel ingaan op - een bod, dan zal (namens) Verkoper contact met de betreffende bieder worden opgenomen;
- c. kwalificeert niet als bod in de in artikel 1.1 bedoelde veiling.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper aan de bieder kenbaar heeft gemaakt diens bod of een na onderhandeling tot stand gekomen bod te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd. Op die koopovereenkomst zijn voor zoveel mogelijk van toepassing de verklaringen van Verkoper, de termijnen en de bepalingen als opgenomen in de veilingvoorwaarden alsook het overige dat in de veilingpublicatie is vermeld. Daarbij:

- wordt de datum van veiling als de datum gelezen waarop door Verkoper het bod werd aanvaard; en
- geldt dat het bod wordt gedaan onder de bepaling van "Kosten Koper". De kosten van de veiling komen derhalve geheel voor rekening van Verkoper.

Dient de koopovereenkomst schriftelijk te worden aangegaan dan dient op eerste verzoek van/namens Verkoper de Koper daartoe in eigen persoon voor het ondertekenen te verschijnen op het kantoor van de notaris.

5.3 Waarborgsom

Als een bod is aanvaard, dient de betreffende Bieder uiterlijk daags na die aanvaarding de in deze voorwaarden nader omschreven waarborgsom te storten op een derdenrekening van VDB Notarissen. Verkoper is vrij om bij het niet, niet-tijdig of onjuist storten van de waarborgsom door de Koper, de aanvaarding van het bod in te trekken en kan hij door die Bieder niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van die intrekking. Deze bepaling is van toepassing verklaard wegens het belang van het kunnen voortgaan van de veilingprocedure.

Bijlagen

Aan deze 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 deze 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 deze akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om elf uur.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46680_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten.pdf

Veilingkosten Nagelbeek 4 te 6365 EK Schinnen

Bij veiling op 22 mei 2025

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 6.255,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse biedingen (uiterlijk uit te brengen op 7 mei 2025)

Wanneer op basis van een vóór de veilingdatum uitgebrachte bieding een koopovereenkomst tot stand komt, geldt voor de koper de bepaling 'Kosten Koper'. De veilingkosten komen dat voor rekening van de verkoper.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie (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. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.