

Prins Bernhardstraat 2, OLDENZAAL



Vrijstaand
Gebouwd in 1908
13 kamers

520 m² woonoppervlakte
3.024 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

het woonhuis met de naam "Villa de Rozenhof" met gastenverblijf, zwembad, erf, tuin en parkeerterrein aan de Prins Bernhardstraat 2, 7573 AM Oldenzaal

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 13 februari 2020
Inzet	donderdag 13 februari 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 13 februari 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Kuhlmann, Westerhof & De Kok notarissen Bekenhorst 15 7622 CJ Borne T: 074 266 13 93 F: 074 266 42 33 E: notaris@kwdk.nl
Behandelaar	J.G.A. Kuhlmann
Bezichtiging	donderdag 23 januari 2020, van 10:00 tot 12:00
Lasten	waterschapslasten, 607 oz- belasting, 1838

Kenmerken

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1908
Kamers	13
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	520 m ²
Woninginhoud	1100 m ³
Perceeloppervlakte	3024 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Oldenzaal Sectie D nummer 1302, groot 3.024 m2.
Milieuinformatie	Zie elders op deze site, informatie ontvangen van de gemeente Oldenzaal



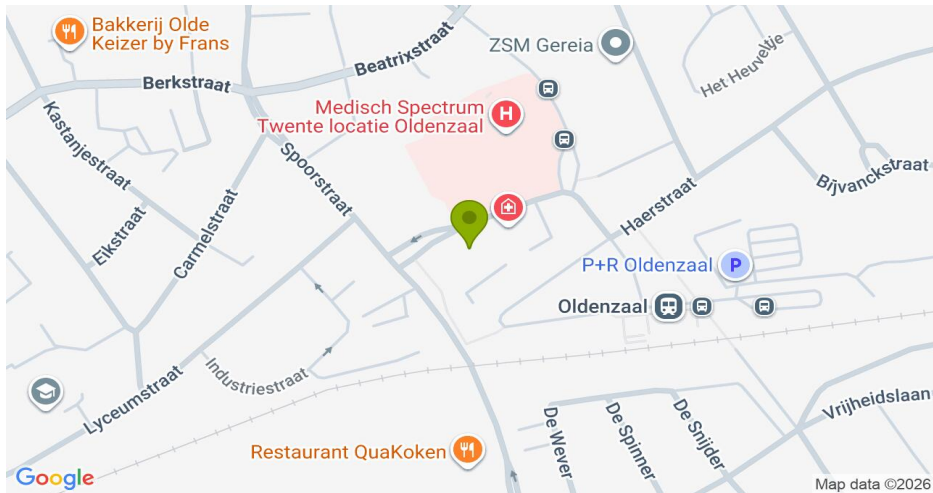
Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1%
Indicatie kosten veiling	€ 5.000,00 (per 05-02-2020 om 09:04 uur)



Bijzonderheden

1. Let op de informatie (opgenomen in de veilingvoorwaarden op deze site) over de bestemming van het object. Die is nu 'maatschappelijk' maar die is nog niet onherroepelijk. Tegen die bestemming loopt een bezwaarprocedure bij de Raad van State.
2. Er kan tijdens de veiling alleen via internet worden geboden (via deze website) na
 - (i) registratie als internetbieder via de notaris; én
 - (ii) storting van een waarborgsom.Zie voor meer info <https://www.openbareverkoop.nl/internetbieden>
3. Het bouwjaar 1920 is een schatting. Gegevens over het aantal kamers en oppervlaktes komen uit een taxatierapport. De inhoud m3 is een schatting.

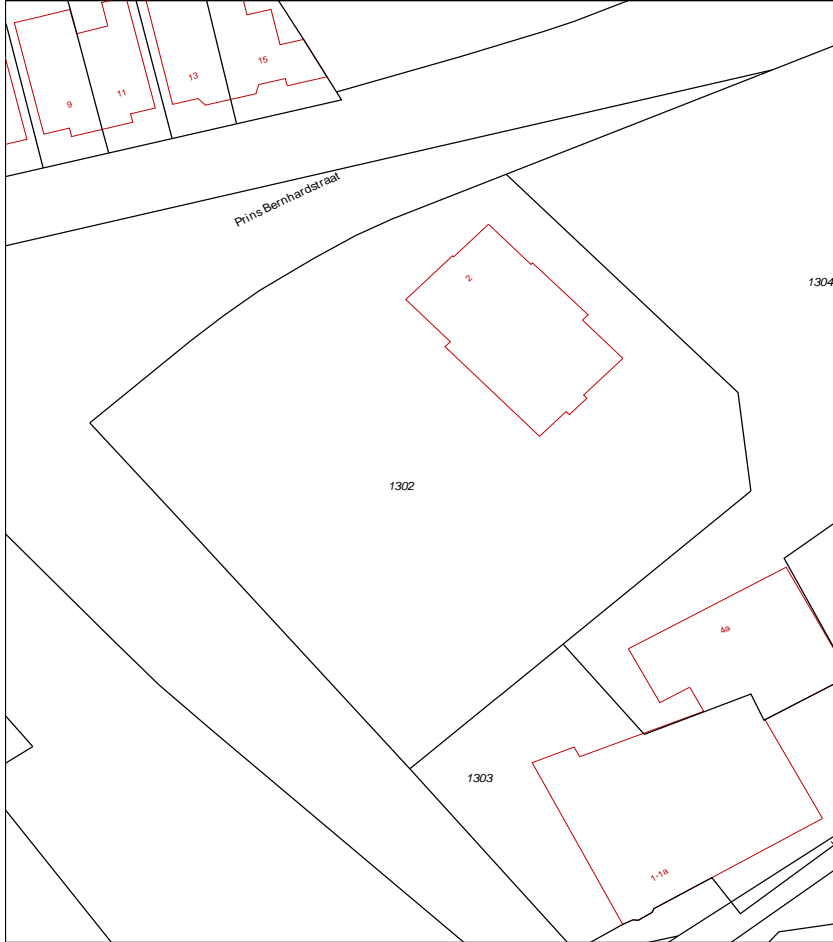


Kadastrale kaart

44633-kadastralekaart7573PrinsBernhardstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: jol



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
 Vaaggestelde kadastrale grens
 Voortopde kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie
 Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 29 november 2019
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500
 Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel
 Oldenzaal
 D
 1302



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44633_taxatierapport.pdf

UITTREKSEL TAXATIE RAPPORT



ten Hag
MAKELAARSGROEP

(TER INFORMATIE)



1.

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, versie 2016.

2. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM Versie 2015.

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs / de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g.

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij in de afgelopen 2 jaar **niet** betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, danwel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, **niet** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever geleerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	JA	NEE
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b);	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a);	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 3

+



4. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging danwel een waardeverminderinge hoeveelheid asbest aanwezig is (vraag J.2/J.3):	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- a. eigendomsbewijs
- b. kadastraal plan
- c. kadastraal uittreksel
- d. overig

Ja.
Ja.
Ja.
Bestemmingsplan.

Perceel grond / grond met woning

Perceel / met opstal(len), kadastraal bekend als:

Gemeente Oldenzaal
sectie D
nummer 1302 geheel,
grootte 3.024 m².

Er is sprake van:

- 1. Volle eigendom?

Ja.

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperken:

Niet van toepassing.

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Niet van toepassing.

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object

Leigedekte villa met aangebouwde serre, vrijstaande serre, vrijstaand gastenverblijf met garage en zwembad, ondergrond, erf tuin en parkeerterrein.

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 4



3.

- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties
- c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid
- e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen
- f. Indeling

Traditioneel metselwerk met houten vloer. Leisteen en bitumen dakbedekking, stalen ramen met enkel glas.

Geen bijzonderheden.

Gastenverblijf en vrijstaande serre in 2000 en in 2004 de aanbouw serre.

Begane grond:
Entree, gang, kantoor, herenkamer, 2 woonkamers, dubbel toilet en kelders.

Eerste verdieping:
Overloop, toilet, slaapkamer met kleedkamer en grote badkamer, slaapkamer met douche en wastafel en slaapkamer.

Tweede verdieping:
Slaapkamer met bergruimte.

Gastenverblijf:
Entree, garage, zitkamer, slaapkamer met toilet en douche alsmede een slaapkamer op de verdieping.

De gebruiksoppervlakte is als volgt verdeeld:

Wonen: circa 520 m².
Gastenverblijf: circa 100 m².
Vrijstaande serre: circa 45 m².

- g. Gebruiksoppervlakten:

2. Omgeving

- a. Locatie van de voorzieningen

Aard van de belendingen
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijvoorbeeld omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)
- d. In de direct omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend

Nabij centrum en naast ziekenhuis, apotheek en tandarts gelegen.

Wonen en zorg.

Ja.

Nee.

Nee.

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 5



4.

- e. **Energie label**
Het object geschikt over:
a. geen energielabel, omdat | Het niet voorhanden is.

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING (delen die niet van toepassing zijn vallen volledig weg)

- | | |
|--|---|
| <p>1. Nieuwbouw</p> <p>a. De taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien</p> <p>b. De taxateur heeft het bestek ingezien</p> <p>c. De bouw is reeds aangevangen</p> | <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> |
| <p>2. Bestaande bouw</p> <p>a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:</p> <p>b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden</p> <p>c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de Instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde</p> <p>d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek</p> <p>e. Volgens taxateur wordt het object</p> <p>f. Volgend taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd</p> | <p>Binnenonderhoud:
Voldoende.</p> <p>Buitenonderhoud:
Voldoende.</p> <p>Bouwkundige constructie:
Voldoende.</p> <p>Aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object:
Ja, er is o.a. sprake van enig achterstallig schilderwerk.</p> <p>Nee.</p> <p>Nee.</p> <p>Nee.</p> <p>Normaal gebruikt.</p> <p>Nee.</p> |

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 6



5.

J. MILIEU / VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| a. Kadaster | Ja. |
| b. Gebruiker/eigenaar | Ja. |
| c. Anders, namelijk: | Niet van toepassing. |

2. Bijzonderheden

- | | |
|---|------|
| a. Het Kadaster geeft een milieumelding | Nee. |
| b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging | Nee. |
| c. Op basis van plaatselijk bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten | Nee. |

3. Asbest (bij bestaande bouw)

- | | |
|--|------|
| a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is | Nee. |
| b. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect | Nee. |

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van
wordt het object:
- thans volledig bewoond door de
eigenaar

Eigenaar.

Ja.

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 7



3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden
- b. SWOT-analyse:
 - Sterkte
 - Zwakte
 - Kansen
 - Bedreigingen

De markt in het duurdere segment trekt weer iets aan.

Goede ligging en uitstraling.

Kleine markt voor woningen boven de € 750.000,- k.k.

Onherroepelijke bestemming naar zorg.

Grillige economische situatie.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen
- b. De bestemming van het getaxeerde is:
 - toegestaan conform bestemmingsplan
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Brochure zorgappartementen van de eigenaar en via Gemeente.

Voorheen wonen en/of kantoor, momenteel is de bestemmingswijziging voor zorg in procedure bij de Raad van State.

Ja, na positieve uitspraak Raad van State.

Nee.

2. Bijzonderheden

- Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Vestigingseisen:
Nee.

b. Gebruiksbelemmerende bepalingen:
Nee.

c. Verkoopbelemmerende bepalingen:
Nee.

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 11



3. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Nee.

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, danwel registerinschrijving van het object:

Als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet):
Nee.

7.

N. NADERE MEDEDELINGEN

Geen.

Taxatierapport Prins Bernhardstraat 2 te 7573 AM Oldenzaal
Datum: 10 mei 2019

pag. 12

x

Bijlage

44633_milieuinformatie en conclusie rapport.pdf

INFO VAN GEMEENTE
OLDENZAAL

Op het perceel Prins Bernhardstraat zijn meerdere verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor transactie, bouwvergunning en wijziging bestemmingsplan. In deze rapporten is ook informatie te vinden over eventuele bodembedreigende activiteiten, zoals ondergrondse tanks.

- Verkennend milieutechnisch bodemonderzoek, Fugro-Ecolyse, 14-12-1993, C-3062.10PRU/GZe
- Verkennend bodemonderzoek, Geofox, 3-11-1999, A1440/RT/jj
- Verkennend bodemonderzoek, Rouwmaat, 30-11-2017, MT-17378 → * *CONCLUSIE BIJGEVOEGD!*



ROUWMAAT
groep

Milieutechniek Rouwmaat
Groenlo bv
Postbus 74 Den Sliem 93
7140 AB Groenlo 7141 JG Groenlo
TEL. 0544-474040 FAX. 0544-474049

TITELBLAD

Projectnaam Prins Bernhardstraat 2 te Oldenzaal
Projectnummer MT-17378

Opdrachtgever SAB
Adres Frombergdwarstraat 54
Postcode en plaats 6814 DZ te Arnhem

Versienummer 2
Status Definitief
Datum 30 november 2017

Vestiging Groenlo
Opsteller Dhr. W. Egging
Paraaf

Autorisatie Dhr. N. Looman
Paraaf





5. CONCLUSIE

5.1 Algemeen

In opdracht van SAB heeft Milieutechniek Rouwmaat een verkennend bodemonderzoek verricht aan de Prins Bernhardstraat 2 te Oldenzaal (gemeente Oldenzaal). Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van een bouwvergunning.

5.2 Conclusie en aanbevelingen

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.

Opmerking

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44633_KOSTEN KOPER 10-1-2020.pdf

KOSTEN VOOR REKENING VAN DE KOPER (BIJ ONDERHANDSE EN OPENBARE EXECUTIEVERKOOP)
Object: Villa "De Rozenhof", Prins Bernhardstraat 2, Oldenzaal

per: 10-1-2020

	t.l.v. de Koper		
	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris	€ 3.850,00	€ 808,50	€ 4.658,50
2 Kadastraal recht (belast btw)	€ 60,00	€ 12,60	€ 72,60
3 Kadastraal recht (onbelast btw)			€ 168,00
4 Kosten diverse inzages registers	€ 55,00	€ 11,55	€ 66,55
5 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	onbekend		onbekend
6 Inzeipremie (1% van inzeitsom voor rekening van de verkoper: N.B.: alleen bij veiling)			€ 4.965,65
7 Overdrachtsbelasting	2%		
8 Honorarium notaris opmaken akte de command	€ 350,00	€ 73,50	€ 423,50
9 kosten van eventuele gedwongen ontvrijing (deurwaarder)			onbekend
BETALINGSTERMIJNEN:			
BIJ VEILING: 10% waarborgsom; kosten en overdrachtsbelasting binnen 5 werkdagen na de veiling.			
Koopprijs en evt. overige kosten en heffingen binnen 6 weken na de veiling.			
BIJ ONDERHANDSE VERKOOP: 10% waarborgsom binnen 2 dagen na sluiten koopovereenkomst.			
Koopprijs, kosten en overdrachtsbelasting binnen 4 weken na goedkeuring koopovereenkomst door de rechter.			