

Kommedwardssteeg 75, 7005AC
DOETINCHEM (44993)



Woonhuis
woonhuis met erf en tuin alsmede recht van opstal op gedeelte binnenterrein



Beschrijving

het woonhuis met erf, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Kommedwarssteeg 75 te 7005 AC Doetinchem, welk perceel gedeeltelijk is belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem; en
- een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van N.V. Nuon Oost-Gelderland, gevestigd te Doetinchem;

een onbekend aandeel in het zelfstandig en eeuwig durend recht van opstal in de zin van artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek op een gedeelte van het binnenterrein gelegen nabij Kommedwarssteeg 75 te 7005 AC Doetinchem



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 20 oktober 2020
Inzet	dinsdag 20 oktober 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 20 oktober 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Huijbregts Notarissen & Adviseurs Zuiderparkweg 280 5216 HE 'S-HERTOGENBOSCH T: 073 691 87 87 E: veiling@huijbregtsnotarissen.com
Behandelaar	mevr. E. Schellekens/dhr H.Gräler

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdMetToestemmingSchuldeiser

Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente Stad-Doetinchem, sectie B nummer 3760, ter grootte van negenenvijftig centiare (59 ca);
welk perceel gedeeltelijk is belast met:
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem; en
- een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van N.V. Nuon Oost-Gelderland, gevestigd te Doetinchem;

kadastraal bekend gemeente Stad-Doetinchem, sectie B nummers 3953 en 3954, ter grootte van twaalf are en twintig centiare (12 a 20 ca);



Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

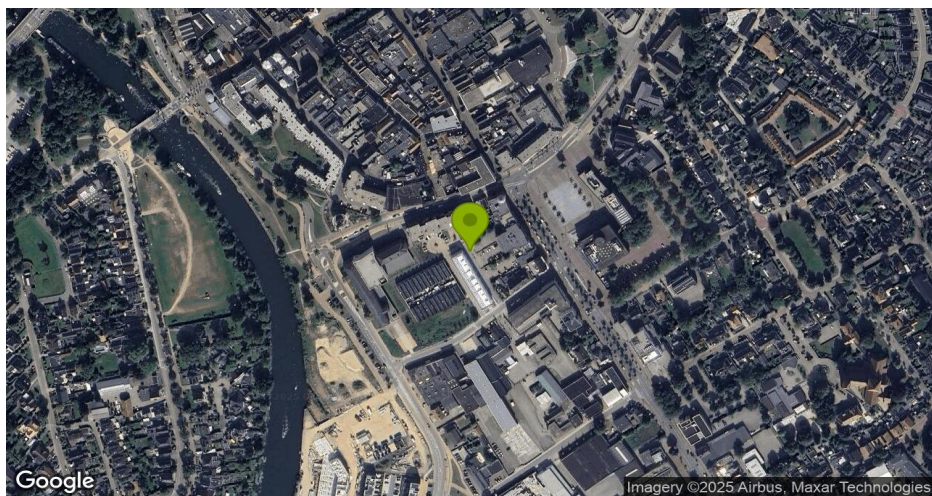
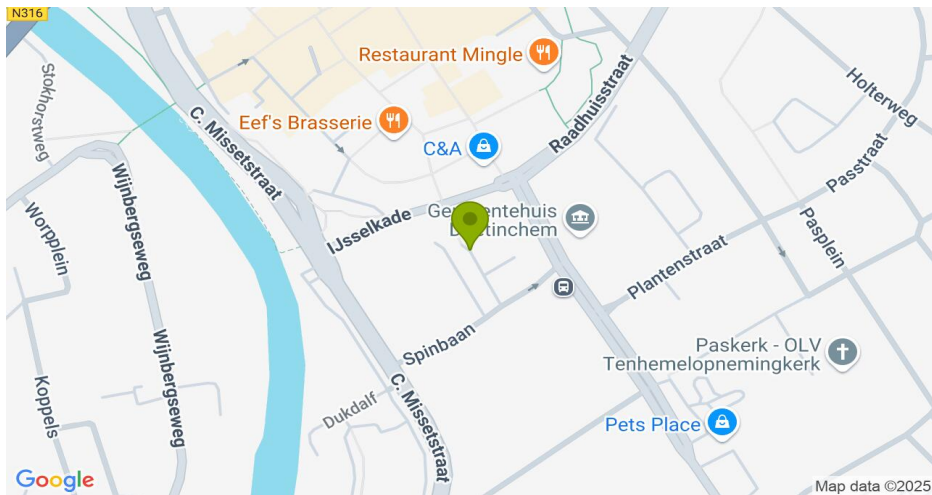
Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie

1% tlv verkoper

Indicatie kosten veiling

€ 4.608,00 (per 15-10-2020 om 13:38 uur)
incl kadasterkosten, achterstallige waterschapslasten en
BTW (per 15-10-2020 om 13:38 uur)



Kadastrale kaart

44993-kadastralekaart7005Kommedwarssteeg.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: esc



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Stad-Doetinchem
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3760
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 september 2020
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

44993_31122017 Getekende huurovereenkomst.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ASSET HOLDING B.V.**
Blom Beheer B.V. gevestigd te Kamilleveld 33 te 7006 VB Doetinchem, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

de heer **M.J. Blom**, geboren op 3 maart 1972 en wonende te Kamilleveld 33 te 7006 VB Doetinchem, hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige/onzelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Kommedwarsteeg 75 te 7005 AC Doetinchem. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/rekening*.

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

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel/niet** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op **15-1-2019**

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs
- de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.
Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.16 van de algemene bepalingen.
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer ten name van

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
Zegge zevenhonderdvijftig euro.

€ 750
€ 750

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1-1-2018 tot en met 31-12-2018, en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 750. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 15-1-2018.

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1-1-2018 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor het eerst per 1-1-2018 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen, bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 5%.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6 - Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Servicekosten

7 - Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

Belastingen en andere heffingen

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

- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies. Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienst ruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

2/6

paraaf Huurder

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: de heer M.J. Blom.

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

10.1 ~~Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 1.000 (zegge: euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.~~

10.2 ~~Over de waarborgsom wordt [wel/geen] rente vergoed.~~

Boetebepaling

11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

- a. een boete van € 100 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 100 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 100 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 500 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- e. een boete van € 1.000 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 500 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 100 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.500, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

12.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



3/6

paraaf Huurder



Aldus opgemaakt en ondertekend tweevoud

plaats Doetinchem datum 31-12-2017


(huurder(s))

plaats Doetinchem datum 31-12-2017


(verhuurder)

Bijlagen: *)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | plattegrond/tekening van het gehuurde |
| ☐ | proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering) |
| ☐ | kopie van het energielabel/Energie-Index |
| ☒ | algemene bepalingen |

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

handtekening huurder(s):



*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



4/6

paraaf Huurder



Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44993_kostenoverzicht 20200921 (1).pdf

GLOBAL OVERZICHT KOSTEN VEILING
Kommedwardssteeg 75 te Doetinchem

I. Conform artikel 9 AVVE 2017 en de bijzondere veilingvoorwaarden worden aan u in rekening gebracht:

1. overdrachtsbelasting (2% over de waarde (zijnde het bod vermeerderd met de veilingkosten);
2. honorarium notaris **€ 3.500,00 exclusief btw**;
3. de kosten van de akte de command *(indien van toepassing € 135,00 exclusief BTW)*;
4. het kadastrale recht (**€ 144,50 onbelast**) en de kosten van kadastrale recherche (**€ 58,00 exclusief BTW**);
5. kantoorkosten/leges begroot op **€ 75,00 exclusief btw**;
6. de kosten van een eventuele ontruiming;

II. Ter informatie: voor het verkochte zijn de volgende zakelijke lasten van toepassing:

- | | | |
|-----------------------------|---|--------|
| 1. onroerende zaakbelasting | € | 276,42 |
| 2. waterschapslasten | € | 68,02 |

Voormeld overzicht is slechts ter indicatie, doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.