

## Etudestraat 2, 6544RS NIJMEGEN (46706)



Hoekwoning  
Hoekwoning met garage en tuin



## Beschrijving

een perceel grond met het woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend Etudestraat 2 (6544 RS) Nijmegen

## Veilinginfo

|                |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Veiling                                                                                                                                                                                           |
| Veiling        | Oost dinsdag 17 juni 2025                                                                                                                                                                         |
| Inzet          | dinsdag 17 juni 2025 vanaf 13:30                                                                                                                                                                  |
| Afslag         | dinsdag 17 juni 2025 vanaf 13:30                                                                                                                                                                  |
| Veilinglocatie | Hotel Congrescentrum Papendal<br>Papendallaan 3<br>6816 VD Arnhem                                                                                                                                 |
| Kantoor        | Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen<br>Keppelseweg 1-3<br>7001 CE DOETINCHEM<br>T: 0314 37 22 22<br>F: 0314 37 22 27<br>E: <a href="mailto:info@vwdknotarissen.nl">info@vwdknotarissen.nl</a> |
| Behandelaar    | de heer mr. J.F.M. Schoot                                                                                                                                                                         |

## Objectinfo

|                         |                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Hoekwoning                                                                                                                  |
| Bouwjaar                | 1966                                                                                                                        |
| Woonoppervlakte         | 101 m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| Perceeloppervlakte      | 261 m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| Bezichtiging            | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.                                |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                                                |
| Gebruik                 | Overig                                                                                                                      |
| Kadastrale omschrijving | kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, nummer 2231, kadastraal groot twee are en eenenzestig centiare (2 a 61 ca). |



## Financieel

### Lasten

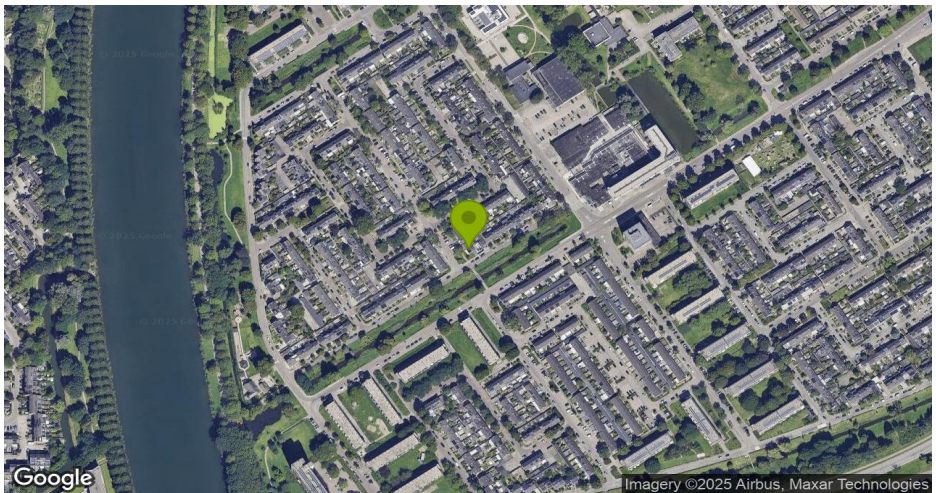
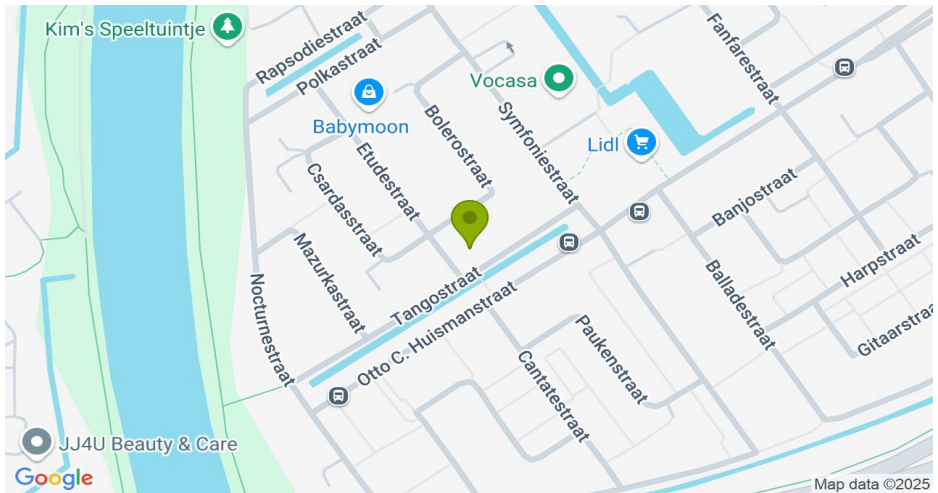
|                          |                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten (k.k.)            | Zie veilingvoorwaarden                                                                                   |
| Inzetpremie              | 1%, ten laste van verkoper                                                                               |
| Indicatie kosten veiling | € 5.723,00 (per 15-05-2025 om 16:41 uur)<br>zie bijlage, excl. p.m. posten (per 15-05-2025 om 16:41 uur) |



## Bijzonderheden

### Huurbeding

Executant heeft het huurbeding niet ingeroepen. Executant roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen. Zie de gepubliceerde bijzondere veilingvoorwaarden. Er heeft zich tot en met 15 mei 2025 niemand gemeld als huurder.



## Kadastrale kaart

46706-kadastralekaart6544Etudestraat.pdf



## Bijlage

46706\_Mail gemeente Nijmegen d.d. 8 april 2025.pdf

**Van:** <\_\_\_\_\_@nijmegen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 8 april 2025 08:50

**Aan:** Hiske Obbink | Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen <[obbink@vwdknotarissen.nl](mailto:obbink@vwdknotarissen.nl)>

**CC:** Informatiebalie <[informatiebalie@nijmegen.nl](mailto:informatiebalie@nijmegen.nl)>

**Onderwerp:** RE: openbare executoriale verkoop van het registergoed gelegen aan de Etudestraat 2 te 6544 RS Nijmegen (2024.1729)

Beste mevrouw Obbink,

Na aanleiding van uw onderstaande mail kan ik u zeggen dat er geen verhuurvergunning opkoopbescherming is afgegeven op dit adres en dat er momenteel geen beperkingen op dat perceel geregistreerd.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur Wonen  
Gemeente Nijmegen



*Nijmegen*

Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen  
ST20, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

---

## Bijlage

46706\_Mail gemeente Nijmegen d.d. 9 april 2025.pdf

**Van:** Omgevingsloket Nijmegen <[omgevingsloket@nijmegen.nl](mailto:omgevingsloket@nijmegen.nl)>

**Verzonden:** woensdag 9 april 2025 09:43

**Aan:** Hiske Obbink | Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen <[obbink@vwdknotarissen.nl](mailto:obbink@vwdknotarissen.nl)>

**Onderwerp:** RE: openbare executoriale verkoop van het registergoed gelegen aan de Etudestraat 2 te 6544 RS Nijmegen (2024.1729)

Dank u wel voor uw mail.

Graag help ik u verder met uw vraag m.b.t. de geldende ruimtelijke regels op de genoemde gronden.

Van Etudestraat 2, 6544RS te Nijmegen kunt u de geldende ruimtelijke regels raadplegen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder het kopje 'regels op de kaart'.

Op de gronden geldt het bestemmingsplan 'Nijmegen West' met bestemming art 22 Wonen en art 19 Tuin. Daarnaast geldende de facetbestemmingsplannen:

- Facetbestemmingsplan parkeren
- Facetbestemmingsplan kamerverhuur
- Facetbestemmingsplan archeologie 2023

Uw vraag m.b.t. het Registergoed van het Kadaster dient u te richten aan het kadaster. Ik kan u hier niet mee verder helpen.

Indien u specifieke vragen heeft over de geldende regels dan kunt u uw vragen stellen in reactie op deze e-mail.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Juridisch medewerker

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag (oneven weken)



**Nijmegen**

Gemeente Nijmegen



Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen  
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

## Bijlage

46706\_objectinformatie-6544RS-2.pdf



## Objectinformatie

Etudestraat 2  
6544RS  
Nijmegen

### Algemeen

#### Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Neerbosch H 2231

Perceeloppervlakte 261 m<sup>2</sup>

Adres Etudestraat 2  
6544RS  
Nijmegen

Omschrijving gebruik Wonen

Energielabel RVO.nl heeft van dit adres op dit moment  
geen energielabel beschikbaar

### Omgeving

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

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46706.pdf

2024.1729/JSC/hob

- 1 -

**UITTREKSEL**  
**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**  
openbare executoriale verkoop Etudestraat 2 te Nijmegen

Vandaag, veertien mei tweeduizend vijftientig, verscheen voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:

ENZOVOORTS

hierna: **Verkoper**.

**VOORAF**

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van het volgende Registergoed:

**REGISTERGOED**

een perceel grond met woonhuis, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Etudestraat 2 (postcode 6544 RS), kadastraal bekend gemeente **Neerbosch**, sectie **H**, nummer **2231**, kadastraal groot van twee are en eenenzestig centiare (2 a 61 ca),

hierna: **Registergoed**;

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

**RECHTHEBBENDE(N) EN VERKRIJGING**

Rechthebbende tot het Registergoed is:

ENZOVOORTS

hierna: **Rechthebbende** en/of: **Schuldenaar**.

**Voorafgaande verkrijging**

ENZOVOORTS

**HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING TEN BEHOEVE VAN VERKOPER /  
ALGEMENE VOORWAARDEN / NIET NAKOMING**

ENZOVOORTS

**OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN**

ENZOVOORTS

**AANZEGGINGEN**

ENZOVOORTS

**ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

- 2 -

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de AVVE, daarbij geldt tevens dat de in AVVE genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, ook in deze akte met een hoofdletter worden aangeduid.

De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

#### **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

##### **Wijze van veilen**

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **zeventien juni tweeduizend vijftientig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** in Hotel- en Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3, 6816 VD te Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem.

##### **Bekendmaking**

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

##### **Betaling Koopprijs**

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van

gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

#### **Waarborgsom**

In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbesteding kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.

#### **Belastingen**

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, in beginsel is dat tien en vier tiende procent (10,4%). De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper. Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

#### **Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE**

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen

- 4 -

afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.

Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldovername blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.

- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.

- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Het Registergoed wordt, indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen, verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

**Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering**

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze Bijzondere Veilingvoorwaarden de Koopprijs moet worden betaald. Verrekening vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

#### **In gebruik zijn van het Registergoed / huur / bewoning en gebruik**

##### **Schuldenaar / overgang risico**

##### **Gebruik van het Registergoed**

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

##### **Feitelijk gebruik woonruimte**

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, bewoond door de Rechthebbende. Volgens een bericht van de gemeente Nijmegen, gedateerd vijftientwintig maart tweeduizend vijftientwintig, staan er geen andere personen dan Rechthebbende als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed.

##### **Huurbeding**

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

##### **Ontruiming**

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Eigenaar en de zijnen na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

##### **Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding**

Het is Verkoper onbekend of het Registergoed is verhuurd. Verkoper is niet bekend met (een) huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed. Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de/een huurovereenkomst(en) kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van

- 6 -

artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de eventuele huurder(s) kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

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

Verkoper geeft via de Website Openbareverkoop.nl informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

#### **Risico-overgang bij Veiling**

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

#### **Voorbehoud recht van beraad**

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijkt het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

#### **Onderhandse biedingen**

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Gegoeetheid en identificatie**

Bieders/Kopers moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/Kopers moeten hun financiële gegoeetheid tijdens de Veiling kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

#### **Onderhandse verkoop**

##### **a. Risico-overgang**

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel

525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de inschrijving van de akte van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

b. Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

c. Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Rechthebbende of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper 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.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

d. Verzoekschriftprocedure

1. In het belang van de Rechthebbende en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt

de Bieder de waarborgsom geheel terug.

#### **Wijze van veilen**

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

#### **Voorwaarden in verband met internetbieden**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de Website Openbareverkoop.nl plaatsvinden.

#### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*:  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding*:  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris*:  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *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.
6. *Registratienotaris*:  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

#### **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben

bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde

- 10 -

van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

##### **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking**

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere

bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering en verdeling op zeventien april tweeduizend negentien voor mr. R.N.T.J. Stollenwerk, destijds toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris mr. P.G. Heeringa, verleden. Een afschrift van de akte van verdeling en levering is ingeschreven in de Openbare Registers op achttien april tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 75421 nummer 160.

In deze akte staat onder meer vermeld:

**H. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op tweeëntwintig april negentienhonderzesenzestig, verleden voor A. van Stam, destijds notaris te Nijmegen, waarvan een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Nijmegen, op tweeëntwintig april negentienhonderzesenzestig in register hypotheken 4 in deel 1374 nummer 7, waarin woordelijk staat vermeld:*

- "2. Het verkochte zal worden bebouwd met een en zeventig eengezinswoningen en elf garages, terwijl de bebouwing achttien maanden na het verlenen van de bouwvergunning gereed moet zijn, blijkens een voltooiingsbewijs of bewoonbaarverklaring, afgegeven door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de dienst Publieke Werken en Volkshuisvesting.*
- 3. Op het verkochte mogen geen inrichtingen worden opgericht, waarvoor ingevolge de Hinderwetvergunning nodig is.*
- 4. In de woningen en bijgebouwen mag geen winkel worden gehouden en daarin mag ook geen bedrijf of beroep worden uitgeoefend dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders hinderlijk is voor de omgeving.*
- 5. De gevels en het dak van de bebouwing op het verkochte mogen niet voor reclamadoeleinden worden gebezigd.*
- 6. Het onbebouwde gedeelte van het verkochte moet worden afgescheiden ten genoegen van de Burgemeester en Wethouders. De afscheiding moet in deugdelijke staat worden onderhouden.*
- 7. Het onbebouwde gedeelte van het verkochte moet als tuin worden aangelegd en onderhouden en daarop mogen geen voorwerpen los of vast worden geplaatst buiten hetgeen behoort tot de aanleg van de tuin.*
- 8. Koper zorgt dat een afschrift van de koopakte en bij vervreemding een afschrift van de desbetreffende akte binnen vier weken na het verlijden van die akte kosteloos wordt toegezonden aan Burgemeester en Wethouders*

- 12 -

van Nijmegen.

9. Koper of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte de bij deze overeenkomst onder 2 tot en met 8 en 10 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente aan te nemen.

10. Koper of opvolgende verkrijger is bij niet naleving van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen - uitgezonderd de onder 9 omschreven verplichting - na daarvan door Burgemeester en Wethouders in kennis te zijn gesteld, voor elke maand gedurende welke hij in verzuim is, een bedrag van EEN DUIZEND GULDEN ( f. 1.000,-) aan de gemeente Nijmegen verschuldigd. Indien koper of opvolgende verkrijger niet nakomt de onder 9 omschreven verplichting verbeurt hij aan de Gemeente Nijmegen een boete gelijk aan het bedrag van de door koper aan de gemeente Nijmegen betaalde koopsom met een minimum van EEN DUIZEND GULDEN ( f. 1.000,-).

Burgemeester en Wethouders kunnen van de bedingen, vermeld onder 2 tot en met 9 ontheffing verlenen onder door hen vast te stellen voorwaarden.

11. Ten laste van een kennelijk op het terrein aangegeven strook grond en ten behoeve van de daaraan grenzende percelen, alles deel uitmakende van voormeld kadastraal perceel, wordt bij deze indien en voorzover nog niet geschied, gevestigd de erfdienstbaarheid van achteruitgang van- en naar de Tangostraat en Bolerostraat"

#### **Opleggen en aannemen verplichtingen**

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van Rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

#### **Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde Openbare Registers staat vermeld.

#### **BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE**

##### **Bestemming en gebruik**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het

Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Nijmegen afgegeven verklaringen de dato acht april tweeduizend vijftiengint en negen april

tweeduizend vijftientig, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht (**Bijlage 1**).

#### **Bestemmingsplan**

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Nijmegen West' van de gemeente Nijmegen, vastgesteld op drieëntwintig oktober tweeduizend dertien en heeft de bestemming 'Wonen en tuin'.

Daarnaast geldende de facetbestemmingsplannen:

- Facetbestemmingsplan parkeren;
- Facetbestemmingsplan kamerverhuur;
- Facetbestemmingsplan archeologie 2023.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is te vinden via de Website Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente. Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, wordt tevens verwezen naar [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

#### **Erfgoedwet**

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Omgevingswet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

#### **ENERGIELABEL**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de Notaris voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de Openbare Registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedoelde Openbare Registers.

- 14 -

**AANVAARDING "AS IS, WHERE IS"**

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Veilingnotaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

**SLOTBEPALINGEN**

ENZOVOORTS

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46706\_Kostenoverzicht Etudestraat 2 te Nijmegen.pdf

## SCHATTING KOSTEN OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP

Etudestraat 2 te Nijmegen  
(stand per 15 mei 2025)

## Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW). Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

## Voor rekening van koper komen:

|                                                                 | Bedrag<br>excl. BTW | 21% BTW         | Bedrag<br>incl. BTW |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Honorarium notaris veilingwerkzaamheden                         | € 4.500,00          | € 945,00        | € 5.445,00          |
| Kadastraal recht belast (recherche kosten)                      | € 80,00             | € 16,80         | € 96,80             |
| Kadastraal recht onbelast<br>(inschrijvingskosten veilingakten) | € 181,00            |                 | € 181,00            |
|                                                                 |                     |                 |                     |
| <b>Totaal:</b>                                                  | <b>€ 4.761,00</b>   | <b>€ 961,80</b> | <b>€ 5.722,80</b>   |

## Overige kosten:

|                                                                        |          |          |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting                        | p.m.     |          |          |
| Kosten eventuele ontruiming                                            | p.m.     |          |          |
| Honorarium notaris eventuele akte de command<br>(inclusief volmachten) | € 750,00 | € 157,50 | € 907,50 |