

Hermelijnstraat 3, EINDHOVEN



Tussenwoning
Gebouwd in 1957
4 kamers

111 m² woonoppervlakte
185 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

- woonhuis met berging, erf en tuin, Hermelijnstraat 3 te 5622 AT Eindhoven, perceel 167 m²;
- garage met ondergrond, Robbenstraat 2 G08, perceel 18 m².

Er is weinig bekend over de binnenzijde van de woning en garage. Met name de gepubliceerde oppervlakte(n), inhoud en aantal/soort ruimten berusten op een schatting en zijn daarmee enkel indicatief. Koper kan noch aan dergelijke omschrijvingen, noch aan andere in de publicatie benoemde feitelijke kenmerken, enig recht ontleen. Koper wordt geadviseerd een ter zake deskundige in te schakelen voor onderzoek naar genoemde kenmerken.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 27 mei 2026
Inzet	woensdag 27 mei 2026 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 27 mei 2026 vanaf 13:30
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)
Bezichtiging	<p>De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.</p> <p>Uitleg: er zijn met de eigenaar en/of bewoners (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen.</p> <p>Eigenaren en bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan. Daar zijn de eigenaar en de bewoner door de notaris (meermaals) op gewezen.</p> <p>Zolang hier geen bezichtigingsmomenten zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf. Initiatieven daartoe komen voor rekening en risico van de gegadigde.</p>

Lasten Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1957
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	111 m ²
Woninginhoud	350 m ³
Perceeloppervlakte	185 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Gedeeltelijk Verhuurd
Kadastrale omschrijving	- het woonhuis met berging, ondergrond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend 5622 AT Eindhoven, Hermelijnstraat 3, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie G nummer 3042, groot honderd zevenenzestig vierkante meter (167 m ²); en - de garage met ondergrond en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend Eindhoven, Robbenstraat 2 G08, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie G nummer 4912, groot achttien vierkante meter (18 m ²),



Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de opbrengst, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 9.982,00 (per 01-06-2026 om 17:03 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 23-04-2026 om 12:34 uur)



Bijzonderheden

GEBRUIK

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de volgens Basisregistratie Personen ingeschreven personen, heeft hij geen reden aan te nemen dat in de woning andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed, behoudens het hierna verwoorde.

-> Woning

Het Registergoed, voor wat betreft de woning met berging en tuin, is niet in gebruik bij de eigenaar. Volgens de Basisregistratie Personen staan op het adres van het Registergoed drie (3) meerderjarige personen ingeschreven, die met elkaar een familieband hebben. Eén van die ingeschreven personen heeft verklaard de huurder te zijn van het Registergoed, enkel voor zover het de woning betreft, en daar maandelijks een bedrag van zevenhonderd tachtig euro (€ 780,00) voor te betalen. Van die maandelijkse betalingen zijn aan de notaris screenschots overgelegd. Deze persoon verklaarde tevens dat er geen sprake is van een schriftelijke huurovereenkomst en dat er door hem geen borg is betaald. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit een huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

-> Garage

De hiervoor bedoelde huurder heeft verklaard de garage niet te huren. Eigenaar verklaarde telefonisch aan het notaris kantoor, ná de datum van publicatie, dat de garage niet verhuurd is. Notaris noch verkoper kan voor die verklaringen instaan.

-> Huurbeding

Omdat de woning ten tijde van de vestiging van het Hypotheekrecht reeds verhuurd bleek, kan Verkoper op grond van artikel 3:264 lid 4 BW geen beroep op het huurbeding doen.

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in het appartement bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art 525 lid 3 Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

FISCAAL/OVERDRACHTSBELASTING

In deze veilingprocedure wordt de overdracht van de woning belast tegen 8% overdrachtsbelasting; de overdracht van de garage wordt belast met 10,4% overdrachtsbelasting.

Koper dient in verband daarmee uiterlijk twee werkdagen nádat aan hem de Gunning is medegedeeld, aan de notaris te verklaren welk deel van het bod hij wenst toe te kennen aan de garage.

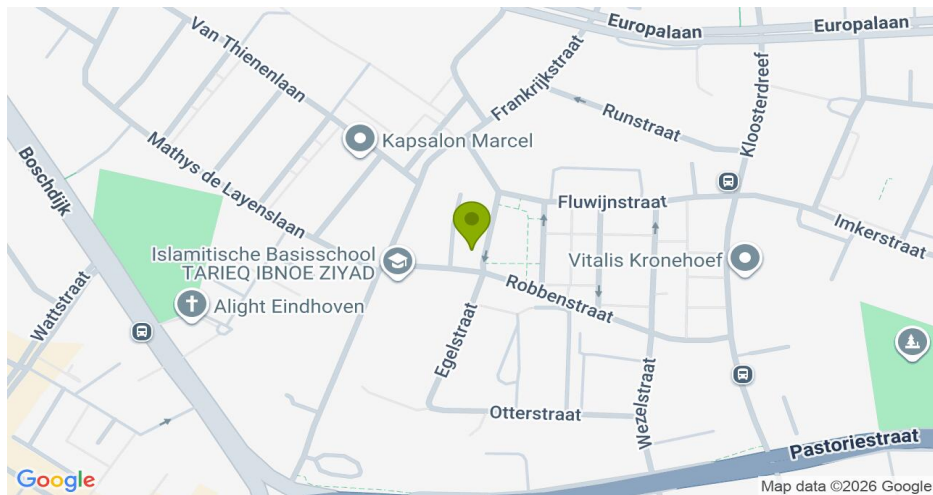
Het andere deel van de koopprijs wordt daarmee dan toegekend aan de woning met aanhorigheden. Deze waardetoekenningen geschieden volledig voor rekening en risico van de koper. Dat betekent dat ook het risico dat de Belastingdienst voor de heffing van overdrachtsbelasting deze waardetoekenning niet volgt, volledig voor rekening van koper komt.

OPKOOPBESCHERMING

Voor het gebied waarin deze woning ligt is door de gemeente Eindhoven in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (Website van de) gemeente Eindhoven.

NADRIJKELIJK

geldt dat hetgeen in deze publicatie is opgenomen onderdeel is van de bijzondere veilingvoorwaarden. Koper wordt geacht volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, net als van de inhoud van de algemene en bijzondere




Kadastrale kaart

46961-kadastralekaart5622Hermelijnstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Chris van Beuzekom



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebuilding</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebuilding</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4912</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---	---

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
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

46961_BP Deelgebieden Woensel-Zuid 2021 Kaartuitsnede.pdf

Bijlage

46961_objectinformatie-5622AT-3.pdf



Objectinformatie

Hermelijnsstraat 3
5622AT
Eindhoven

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Woensel G 3042

Perceeloppervlakte 167 m²

Adres Hermelijnsstraat 3
5622AT
Eindhoven

Omschrijving gebruik Wonen

Energie label RVO.nl heeft van dit adres op dit moment
geen energie label beschikbaar

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2026

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,084640%
OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,298540%
OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,211960%

Reinigingsheffing

Afvalstoffenheffing vastrecht 229,46
eenpersoonshuishouden
Afvalstoffenheffing vastrecht 287,07
tweepersoonshuishouden
Afvalstoffenheffing vastrecht 344,68
meerpersoonshuishouden

Rioolheffing

Vastrecht tarief eigenaar 202,00

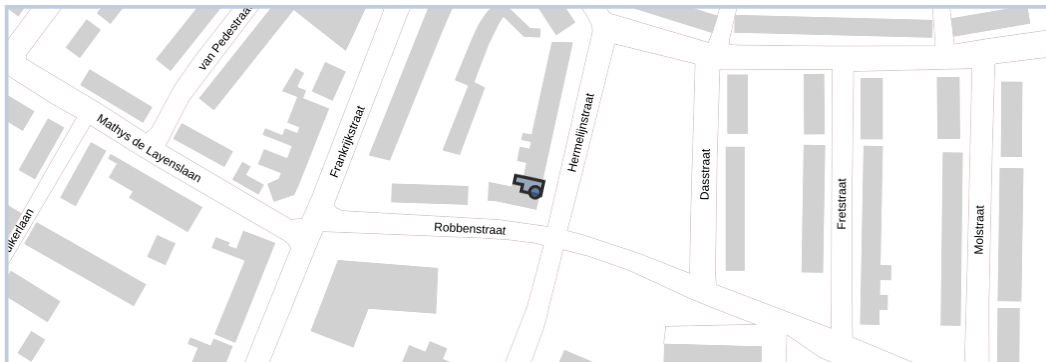
Omgeving

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

Bijlage

46961_BAG info Hermelijnstraat 3, Eindhoven.pdf

Hermelijnstraat 3, Eindhoven



Samenvatting

Adres Hermelijnstraat 3, Eindhoven 5622AT Eindhoven	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1957
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 111 m ²	Gemeente Eindhoven

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0772100000307968	Oorspronkelijk bouwjaar 1957	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0772010000778404	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 111 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0772200000056343

Postcode
5622AT

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
3

Openbare ruimte

Identificatienummer
0772300000002120

Naam
Hermelijnstraat

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1101

Naam
Eindhoven

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

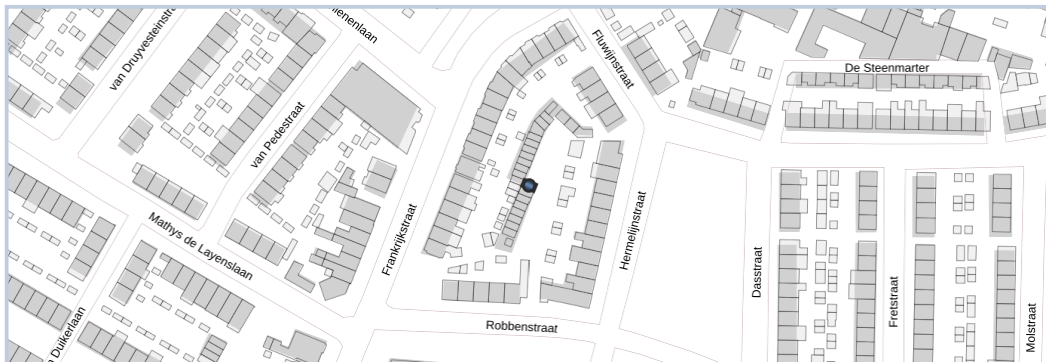
Identificatienummer
0772

Naam
Eindhoven

Bijlage

46961_BAG info Robbenstraat 2 G08, Eindhoven.pdf

Robbenstraat 2 Go8, Eindhoven



Samenvatting

Adres Robbenstraat 2 Go8, Eindhoven Eindhoven	Gebruiksdoel Overige gebruiksfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1932
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 16 m ²	Gemeente Eindhoven

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0772100000350282	Oorspronkelijk bouwjaar 1932	Status Pand in gebruik

Verlijfsobject		
Identificatienummer 0772010001043891	Gebruiksdoel Overige gebruiksfunctie	Oppervlakte 16 m ²
Status Verlijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0772200001030246

Postcode
undefined

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
2

Huisnummer toev.
Go8

Openbare ruimte

Identificatienummer
07723000000002121

Naam
Robbenstraat

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1101

Naam
Eindhoven

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
0772

Naam
Eindhoven

Bijlage

46961_Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024 _ Lokale wet- en regelgeving.pdf

Regeling vervalt per 01-01-2028

Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024

Geldend van 01-01-2024 t/m 31-12-2027

Intitulé

Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024

De raad van de gemeente Eindhoven;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

gelet op artikel 40, tweede lid van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat,

het vanwege de continuïteit van de regionale samenwerking bij de ondersteuning van urgent woningzoekenden wenselijk is om het besluitvormingsproces over de opkoopbescherming tot nader order te scheiden van het besluitvormingsproces over de regionale urgentieregeling,

BESLUIT:

vast te stellen de **verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024**.

HOOFDSTUK 1 OPKOOPBESCHERMING

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Inschrijving: de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Nieuwbouwwoning: een woonruimte die, na registratie van de woonfunctie op het adres van de woonruimte in de basisregistratie adressen en gebouwen, niet eerder voor bewoning in gebruik is geweest;
- WOZ-waarde: de volgens de Wet waardering onroerende zaken voor een bepaald kalenderjaar vastgestelde waarde van de woonruimte.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan elk van de volgende kenmerken:
 - a. de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze verordening;
 - b. de WOZ-waarde van de woonruimte bedroeg minder dan €355.000 in het kalenderjaar voorafgaand aan het moment van inschrijving;
 - c. de woonruimte was op de datum van inschrijving:
 - 1° vrij van huur en gebruik;
 - 2° in verhuurde staat voor een periode van minder dan 6 maanden; of
 - 3° verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
 - d. de datum van inschrijving ligt na het moment van inwerkingtreding van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" op 1 april 2022;
 - e. de woonruimte is vanaf het moment van inschrijving niet in eigendom van de gemeente Eindhoven of van een woningcorporatie;
 - f. de woonruimte betreft geen nieuwbouwwoning die aantoonbaar ontwikkeld is om te verhuren.

Artikel 3 Criteria voor vergunningverlening

Een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- b. de eigenaar na de datum van inschrijving, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
- c. de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn de artikelen 42, eerste lid, en 43, derde, vierde en vijfde lid, van de wet van toepassing.
2. Een dergelijke aanvraag wordt schriftelijk of elektronisch ingediend, door middel van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, op de wijze zoals omschreven op de gemeentelijke website.

Artikel 5 Te verstrekken gegevens en bescheiden bij aanvraag vergunning

1. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaars;
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. het kadastraal uittreksel 'Eigendomsinformatie' van de woonruimte, daterend van na het moment van inschrijving.
2. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 3, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager tevens gegevens waaruit de bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar van de woonruimte blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond bedoeld in artikel 3, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager tevens een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 27, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager tevens gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan het overleggen van andere gegevens of bescheiden verlangen, die het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

Artikel 6 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet:

- a. wordt geweigerd als niet wordt voldaan aan de criteria voor vergunningverlening zoals opgenomen in artikel 3;
- b. kan worden geweigerd indien sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 43, eerste en tweede lid, van de wet.

Artikel 7 Intrekkingsgronden

Een vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan worden ingetrokken indien:

- a. niet langer sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3;
- b. blijkt dat deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of volledige gegevens bekend zouden zijn geweest;
- c. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 44 van de wet.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan de artikelen 3 en 6 buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing, gelet op het belang van het beschikbaar houden van de bestaande voorraad goedkope en middeldure koopwoningen, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Bestuurlijke boete

Bij overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste:

- a. €21.750 bij de eerste overtreding;
- b. €87.000 bij iedere volgende overtreding, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die volgende overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 10 Overgangsbepaling

1. Tot de in artikel 2, eerste lid, aangewezen categorie woonruimten behoort niet:
 - a. de woonruimte waarbij de koopovereenkomst voor aankoop van die woonruimte is gesloten voorafgaand aan de publicatie van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" in het Gemeenteblad op 1 maart 2022; en
 - b. de inschrijving naar aanleiding van die gesloten koopovereenkomst, plaatsvindt na inwerkingtreding van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" op 1 april 2022.
2. Het is aan de eigenaar van een woonruimte om aan te tonen dat aan beide in het eerste lid genoemde voorwaarden is voldaan.

HOOFDSTUK 2 SLOTBEPALINGEN

Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.
2. Deze verordening vervalt van rechtswege met ingang van 1 januari 2028.
3. De gemeenteraad van Eindhoven kan besluiten om deze verordening tussentijds te wijzigen of in te trekken.

Artikel 12 Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. De "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" vervalt van rechtswege met ingang van 1 januari 2024;
2. Vergunningen voor verhuur onder opkoopbescherming die zijn verleend op basis van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" worden gelijkgesteld met een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming die is verleend op basis van deze verordening.
3. Aanvragen voor een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming die nog in procedure zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening worden op basis van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" afgewerkt.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: "Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024".

Bijlage 1, zoals bij dit besluit is gevoegd en behorend bij artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a (nieuw) wordt vastgesteld als onderdeel van de "Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024".

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Eindhoven op 19 december 2023.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage 1. Toepassingsbereik opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a.

stadsdeel	wijk	buurt
1 Centrum	11 Centrum	111 Binnenstad
		112 Bergen
		113 Witte Dame
2 Stratum	21 Oud-Stratum	211 Irisbuurt
		212 Rochusbuurt
		213 Elzent-noord
		214 Tuindorp
		215 Joriskwartier
		216 Bloemenplein
		217 Looiakkers
	22 Kortonjo	221 Kerstroosplein
		222 Gerardusplein
		223 Gennepertzijde
		225 Eikenburg

	23 Putten	230 Puttense Dreef 232 Burghplan 233 Sintenbuurt 234 Tivoli 235 Gijzenrooi 236 Nieuwe Erven 237 Kruidenbuurt
3 Tongelre	31 De Laak	311 Villapark 312 Lakerlopen
	32 Doornakkers	321 Doornakkers-west 322 Doornakkers-oost 328 Tongelrese Akkers
	33 Oud-Tongelre	333 Muschberg, Geestenberg 335 't Hofke
4 Woensel-zuid	41 Oud-Woensel	410 Limbeek-zuid 411 Limbeek-noord 412 Hemelrijken 413 Gildebuurt 414 Woenselse Watermolen
	42 Erp	421 Woensel-west 422 Kronehoef 423 Barrier 424 Mensfort 425 Rapenland
	43 Begijnenbroek	431 Generalenbuurt 432 Oude Toren 434 Oude Gracht-west 435 Oude Gracht-oost
5 Woensel noord	51 Ontginning	511 Driehoeksbos 512 Prinsejagt 513 Jagershoef 514 't Hool 515 Winkelcentrum 516 Vlokhoven
	52 Achtse Molen	521 Kerkdorp Acht 522 Achtse Barrier-Gunterslaer 523 Achtse Barrier-Spaaihoef 524 Achtse Barrier-Hoeven
	53 Aanschat	532 Woenselse Heide 532 Tempel 533 Blixembosch-west 534 Blixembosch-oost

	54 Dommelbeemd	541 Eckart
		542 Luytelaer
		543 Vaartbroek
		544 Heesterakker
6 Strijp	61 Oud-Strijp	611 Ellasterrein, Vonderkwartier
		612 Philipsdorp
		613 Engelsbergen
		614 Schouwbroek
		615 Schoot
		616 Strijp S
	62 Halve maan	622 Het Ven
		623 Lievendaal
		624 Drents Dorp
	63 Meerhoven	633 Grasrijk
		634 Zandrijk
		635 Waterrijk
		639 Bosrijk
		640 Meerrijk
7 Gestel	71 Rozenknopje	711 Schrijversbuurt
		712 Oude Spoorbaan
		713 Hagenkamp
	72 Oud-Gestel	721 Genderdal
		722 Blaarthem
		723 Rapelenburg
		724 Bennekel-oost
		725 Bennekel-west, Gagelbosch
	73 Gestelse ontginning	731 Genderbeemd
		732 Hanevoet
		733 Ooievaarsnest

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: [organisaties.overheid.nl](https://www.organisatiesoverheid.nl).

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46961.pdf

VDB NOTARISSEN

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

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE
VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**

Hermelijnstraat 3 te 5622 AT Eindhoven (met achtergelegen garage Robbenstraat)

Op tweeëntwintig april tweeduizend zesentwintig (22-04-2026) verschijnt voor mij, mr. Raymond Hubertus Theodora Franciscus Voncken, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- **enzovoorts-**

Opdrachtgever

Enzovoorts voormeld, hierna te noemen: **Verkoper**, heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen:

BW) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **zevenentwintig mei tweeduizend zesentwintig** (27-05-2026) vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) via de Website voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd)notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE WOENSEL

- het woonhuis met berging, ondergrond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend **5622 AT Eindhoven, Hermelijnsstraat 3**, kadastraal bekend gemeente **Woensel**, sectie **G** nummer **3042**, groot honderd zevenenzestig vierkante meter (167 m²); en
- de garage met ondergrond en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend **Eindhoven, Robbenstraat 2 G08**, kadastraal bekend gemeente **Woensel**, sectie **G** nummer **4912**, groot achttien vierkante meter (18 m²),

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

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

- **enzovoorts** -, hierna te noemen: **Eigenaar**.

De Eigenaar is ook de Schuldenaar en in die hoedanigheid hierna te noemen:

Schuldenaar.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen krachtens erfrecht.

Deze verkrijging blijkt uit een verklaring van erfrecht opgemaakt op vijftieng juli tweeduizend drieëntwintig (25-07-2023), door mr. S. Teske, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.H. Eskens, notaris met vestigingsplaats Alkmaar. Een afschrift van deze verklaring is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijftieng juli tweeduizend drieëntwintig (25-07-2023), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 86948 nummer 85.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op tien oktober tweeduizend drieëntwintig (10-10-2023) verleden voor mr. A.M.G.J. van Puljenbroek, notaris met vestigingsplaats Eindhoven. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tien oktober tweeduizend drieëntwintig (10-10-2023), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 86159, nummer 119, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid voor de betaling van al wat Verkoper heeft of krijgt te vorderen van de Schuldenaar:

- wegens de in de Hypotheekakte geconstateerde schuldverhouding tussen Verkoper en Schuldenaar, maar ook uit anderen hoofde, onverschillig de oorzaak, en zowel nu als later, alles tot de hoofdsom;

- rente en boete en de door de Schuldenaar voor rekening van Verkoper en/of tot behoud en ter uitoefening van zijn rechten gemaakte kosten.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de Eigenaar/Schuldenaar.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet

aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

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

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Energie label

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed geen energielabel 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 de Verkoper bekend, nu in gebruik als woning en garage. Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Deelgebieden Woensel-Zuid 2021".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" en "Waarde - Archeologie - 4" met ter plaatse van de garage de aanduiding "garagebox" 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

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar een akte van levering op dertig augustus tweeduizend elf (30-08-2011) verleden voor mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerflier, destijds notaris met vestigingsplaats Wijchen. Van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig augustus tweeduizend elf (30-08-2011), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60391, nummer 2.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de voormelde akte van eigendomsverkrigging waarin woordelijk is opgenomen:

"ten behoeve van en ten laste van de bij deze akte verkochte percelen kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G gedeeltelijk van nummer 2273 wordt gevestigd over en weer, de erfdiensbaarheid van voetpad, omvattende het recht ook met rijwiel, motorrijwiel en kruiwagen te rijden, van en naar de openbare weg, welk recht zal worden uitgeoefend over een strook grond ter breedte van een meter vijftig centimeter op voormelde tekening met een lichtrode kleur en arcering aangegeven, gelegen ten westen van de verkochte kavels nummers een tot en met elf en ten noorden van de kavel genummerd elf."

Verder verbind de koper zich om als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente Eindhoven op zich te nemen alle nog niet uitgewerkte verplichtingen, welke door de gemeente Eindhoven zijn bedongen bij de verkoop door de gemeente van de grond van het bij deze verkochte, welke verbintenis van koper door de verkoper als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Eindhoven, voor die gemeente wordt aangenomen.

Partijen worden geacht bedoelde voorwaarden te kennen en ervoor zorg te dragen dat zij ook in deze akte zijn opgenomen. Na voltooiing van de destijds voorgeschreven bebouwing behoort tot de tegenover de gemeente bestaande verplichting in hoofdzaak nog slechts het verbod om zonder toestemming de bestemming van het verkochte te veranderen."

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdiensbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

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

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

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

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

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

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Eindhoven in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (Website van de) gemeente Eindhoven.

2.3 Gebruik

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

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de volgens Basisregistratie Personen ingeschreven personen, heeft hij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed, behoudens het hierna bepaalde.

Woning

Het Registergoed, voor wat betreft de woning met berging en tuin, is niet in gebruik bij de Eigenaar.

Volgens de Basisregistratie Personen staan op het adres van het Registergoed drie (3) meerderjarige personen ingeschreven, die met elkaar een familieband hebben.

Eén van die ingeschreven personen heeft verklaard de huurder te zijn van het Registergoed, enkel voor zover het de woning betreft, en daar maandelijks een bedrag van zevenhonderd tachtig euro (€ 780,00) voor te betalen. Van die maandelijks betalingen zijn aan de notaris screenshots overgelegd. Deze persoon verklaarde tevens

dat er geen sprake is van een schriftelijke huurovereenkomst en dat er door hem geen borg is betaald. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit een huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Garage

Verkoper is niet bekend wie de garage in gebruik heeft en op welke grond. De hiervoor bedoelde huurder heeft verklaard de garage niet te huren.

Huurbeding

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

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt derhalve geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De Verkoper geeft via de Website (nadere) informatie over (een) huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit zijn of komen. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit eventuele lopende huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

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

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de Notaris;
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.
Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. 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 de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

AANVULLING OP DE AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die

bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 8.** In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 9.** De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
- 10.** Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a.** te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b.** in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaaf 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 er voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het

Registrergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registrergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de Notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is dinsdag negentien mei tweeduizend zesentwintig (19-05-2026).

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De Verkoper, de Eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de

daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlage

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

Bijlage 1 : de volmacht van de Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46961_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Hermelijnstraat 3 met achtergelegen garage te Eindhove

Veilingkosten Hermelijnsstraat 3 te Eindhoven (met separate garage)

Bij veiling op 27 mei 2026

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 9.982,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, kosten van begroot onderzoek naar koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 12 mei 2026)

Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.

De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 10.581,-.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in 2025 in beginsel 8% over de tegenprestatie;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 712,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in dat object het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren; Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 2.500,- incl. BTW (garage € 500,- en woning, mits niet verhuurd: € 2.000,-). Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.