TAXATIERAPPORT NIET-GEVALIDEERD

[redacted] A, 6451CC [redacted]



[redacted] Vastgoedadvies B.V.

[redacted]

Inhoudsopgave

A. Opdracht ... 3
B. Inspectie ... 4
C. Gegevens woning ... 4
D. Doel van de taxatie ... 4
E. Waardering ... 5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid ... 6
G. Juridische kenmerken van de woning ... 8
H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving ... 10
I. Duurzaamheid van de woning ... 12
J. Het onderhoud van de woning ... 15
K. Verontreiniging in en om de woning ... 17
L. Bewoning ... 17
M. Onderbouwing van de waarde van de woning ... 18
N. De woningmarkt ... 23
O. Welke wetten en regels gelden voor de woning? ... 24
P. Nadere mededelingen ... 24
Q. Foto's van de woning ... 25
R. Overzicht van bijlagen ... 30
Samenvatting Taxatierapport ... 31
Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) ... 32
Bouwkundige opnamestaat ... 33
Energetische opnamestaat ... 38
Akte van levering van de notaris
Informatie over de eigendom van de woning
Rapport funderingsrisico
Kaart van het Kadaster
Plausibiliteitsverklaring
Bodeminformatie
Bestemmingsplankaart
Voorschriften omgevingsplan

Beste [redacted],

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van [redacted]a, 6451CC [redacted]. Ik ben [redacted] Vastgoedadvies B.V. uit HEERLEN. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 15 april 2024 *(waardepeildatum)* en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Gemeente Beekdaelen
Contactpersoon:	[redacted]
Adres:	[redacted]
Postcode en plaats:	6361BZ[redacted]

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	[redacted] Vastgoedadvies B.V.
Adres:	[redacted]
Postcode en plaats:	6417XA[redacted]
KvK-nummer:	[redacted]
Naam taxateur:	[redacted]
Inschrijfnummer NRVT:	[redacted]
Lid van of aangesloten bij:	VastgoedPRO
Rapportkenmerk taxateur:	[redacted]

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRVT. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitstoets'. Daarmee toetst hij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf:	Simons en partners makelaardij
Naam leerling-taxateur:	[redacted]

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van [redacted]a, 6451CC [redacted]en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:	15 april 2024
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Anderen De vader van de eigenaar was bij de inspectie aanwezig.
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de Fotowijzer woningen gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	hoekwoning
Bijgebouwen:	Geen
Adres:	[redacted]5 a
Postcode en plaats:	6451CC [redacted]

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?
U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:
U wilt de woning kopen
Bepalen van de prijs bij aankoop(beslissing)

E. [redacted]

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van marktwaarde is:
'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige [redacted] en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde [redacted] zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De[redacted]en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De[redacted] en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De[redacted]en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 15 april 2024.

Marktwaarde:	€ 375.000,-

Hoe kom ik aan deze waarden?

De marktwaarde is vastgesteld na gedegen onderzoek van de woning, de juridische aspecten verbonden aan de onroerende zaak, de staat van onderhoud, waarbij rekening is gehouden met vergelijkbare verkooptransacties in de afgelopen periode van goed vergelijkbare objecten, met die verstande dat de referentieobjecten niet allen door de taxateur bezocht zijn en daarom de bouwkundige staat van de referentieobjecten lastig te beoordelen is. De taxateur heeft zich een beeld gevormd op basis van de beschikbare foto's die in de diverse database beschikbaar zijn.
Voor de berekening zie de toelichting onder P.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?
Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Reglementen en praktijkhandleidingen NRVT.

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen van NRVT.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?
Voor deze taxatie gelden Algemene voorwaarden bedrijfsmatig vastgoed Vastgoedpro.

Heeft u klachten?
Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
Indien ik ben aangesloten bij NVM, Vastgoedpro of VBO, kunt u ook contact opnemen met het Klachtenloket Vastgoedprofessionals van de Geschillencommissie.
Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.
Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring
Ik verklaar het volgende:
1. Ik en [redacted] Vastgoedadvies B.V. waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van [redacted] Vastgoedadvies B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
   - De opdrachtgever van deze taxatie, en
   - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
   - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
   - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
   - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
   - Ik en Rob Hol Vastgoedadvies B.V. hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies of bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
   - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?
Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?
- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven
Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: De interne organisatie van de gemeente Beekdaelen en de eigenaar van het getaxeerde..

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?
Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen
In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond *(perceel)* waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want Voor deze taxatie is de koopovereenkomst niet van toepassing.
Andere bronnen	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	[redacted]
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	A
Welk perceelnummer heeft de grond?	4816
Is er gezamenlijke grond? *Mandeligheid*	nee
Hoe groot is het perceel?	210 m^2
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? *(exclusief gezamenlijke grond)*	210 m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom
   Staat de woning op eigen grond? ja
   Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht
   Bestaat er een recht van erfpacht? nee

3. Het recht van ondererfpacht
   Bestaat er een recht van ondererfpacht? nee

4. Het recht van opstal
   Bestaat er een recht van opstal? nee

5. Het recht van gebruik en bewoning
   Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? nee

6. Het recht van vruchtgebruik
   Bestaat er een recht van vruchtgebruik? nee

7. Ander recht
   Bestaat er een ander recht? nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

k heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de buren mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de [redacted] over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de [redacted] de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	nee
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	Het betreft een hoekwoning bestaande uit een bovenwoning en een nog te verbouwen begane grond met ondergrond en verdere aanhorigheden.
Wat is het bouwjaar?	1958
Hoe is de indeling?	Begane grond: Voormalige winkelruimte met magazijn en kantoor. Zij-ingang naar hal met toilet, meterkast en trap. Binnentuin. Eerste verdieping: Overloop met toilet, slaapkamer, bijkeuken en woonkamer en separate keuken voorzien van een keukeninstallatie met apparatuur. Dakterras. Tweede verdieping bereikbaar met een vaste trap: Zolderkamer met badkamer en bergzolder.
Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	ja, De bovenwoning is recent geheel vernieuwd en gemoderniseerd
Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI. In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	Taxateur
Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?	
- Wonen	118 m^2
- Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	135 m^2
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	0 m^2
- Bergruimte buiten het gebouw *Externe bergruimte*	0 m^2

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	De woning is gelegen in de kern van het kerkdorp [redacted] op nette woonstand.
Gebouwen rondom	Het object wordt belend door woonhuizen, woon/ winkelobjecten en een parkeerplaats aan de overzijde,
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De bereikbaarheid is goed.
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	Meerdere voorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar.
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel en de uitkomst van het funderingsrisicorapport geven u geen volledige zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van FunderMaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een funderingsonderzoeksrapport laten opmaken dat is opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	ja, Bij de eigenaar zijn geen funderingsproblemen bekend.
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen	nee

Andere bronnen of rapportages	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee

I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.
Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de '*Energetische opnamestaat*'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energielabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energielabels. Deze energielabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energielabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energielabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energielabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO2-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energielabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie
In 2030 moet de CO2-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard
De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.
De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	nee
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	ja
Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	G
Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?	401 kWh/m2 per jaar
Hoe hoog is de warmtebehoefte?	235 kWh/m2 per jaar
Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)	0 %
Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:	laag
Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?	basisopname
Wat is de datum van registratie van het energielabel?	22 maart 2021
Tot wanneer is het energielabel geldig?	21 maart 2031
Is het energielabel als document aan mij verstrekt?	nee

Het energielabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m2 per jaar
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00

A+++	0,01 t/m 50,00
A++	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren?	ja
- Aanbrengen gevelisolatie	ja
- Vervangen gevelpanelen	nee
- Aanbrengen dakisolatie vlakke daken	nee
- Aanbrengen dakisolatie hellende daken	nee
- Aanbrengen vloerisolatie	ja
- Aanbrengen leidingisolatie	ja
- Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten	ja
- Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers	ja
- Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren	ja
- Aanbrengen kierdichting	ja
- Aanbrengen (hybride) warmtepomp	ja
- Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel	nee
- Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning	nee
- Aanbrengen zonneboiler	ja
- Aanbrengen energiezuinige ventilatie	nee
- Aanbrengen hoogrendementsventilatoren	nee
- Aanbrengen zonnepanelen	nee

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een energieprestatieadviseur of energiecoach. De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?	Beekdaelen zet in op fors minder aardgas We gaan voor 20% minder aardgas in 2030, zetten als gemeente niet in op een warmtenet voor woningen en bieden de ruimte voor lokale initiatieven. Met de Transitievisie Warmte 2.0 is de visie gesteld hoe we komende jaren de gebouwde omgeving in Beekdaelen gaan verduurzamen. Doel aardgasbesparing Het doel is om in 2050 een aardgasvrije gemeente te zijn, net zoals alle gemeenten in Nederland. In 2030 staat het tussendoel om minimaal 20% aardgas bespaart te hebben in de gebouwde omgeving. Met de gemeentelijke gebouwen willen we het goede voorbeeld geven en streven we naar 50% aardgasbesparing in 2030. Nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij gebouwd en bestaande woningen willen we gezamenlijk verduurzamen.
Heeft de gemeente vanuit de 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat?	nee

J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing
Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek
Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie
Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning
Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?	Bestaande woning

1. **Bestaande woning**
   Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning.
   De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?	nee
Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig?	nee, In het kader van het voorgenomen doel om het object te betrekken bij de herontwikkeling van het gebied is een bouwkundige keuring niet zinvol.

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:
- [redacted]: De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- [redacted] Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- [redacted]
- [redacted] De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	niet waarneembaar
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	goed
Gevels, balkon, wanden en plafonds	goed
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	goed
Daken	goed
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	goed
Bijgebouwen en perceel	goed
Overige bijzonderheden	goed
Bouwkundige toestand van de hele woning	goed

Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning nee

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten	**€ 0,- - € 0,-**	**€ 0,- - € 0,-**

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	nee, Er zijn bij de eigenaar geen bijzonderheden bekend.
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	ja, Bodemloket
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	nee,
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	nee

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?	nee
- Heb ik asbest gezien?	nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is?	nee

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner	nee
- Bij de verkopende makelaar	nee
- Andere bronnen	ja, De vader van de eigenaar was bij de inspectie aanwezig.
- Wat is de situatie van de woning?	Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin.
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?	nee

M. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 15 april 2024

Referentieobject 1 *Scoop 4, 6451KZ Schinveld*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	*€ 295.000,-*	
	Verkoopdatum:	-	
	Transportdatum:	28 augustus 2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 305.000,-	€ 375.000,-
Bron gegevens:	Archief VastgoedPRO		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	hoekwoning	vergelijkbaar	portiekflat
Toelichting*	Het betreft een afwijkend woningtype echter voor het vergelijk met de volledig afgewerkte bovenwoning wel bruikbaar als referentie.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Bouwjaar	1958	48 jaar jonger	2006
Toelichting*	Afwijkende bouwperiode echter in vergelijk met de geheel gerenoveerde en gemoderniseerde bovenwoning is het verschil in bouwjaar niet van invloed op de waarde.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	118	-22.88%	91
Toelichting*	Kleinere woonoppervlakte		
Perceeloppervlakte (m2):	210	0.00%	-
Toelichting*	Kleiner perceel		
Energielabel	C, geldig tot: 21-03-2031	veel beter	A+, geldig tot: 09-06-2033
Toelichting*	Een beter energielabel echter is het energielabel van de getaxeerde woning vastgesteld voor de aangebrachte duurzaamheidsvoorzieningen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Anders, Er zijn geen aan-, op- of bijbouwen	beter	Garage (enkel) Balkon Parkeerplaats
Toelichting*	De woning heeft een garage, een parkeerplaats en een balkon		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	In vergelijking met het bovenhuis		

Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	De woning is gelegen in dezelfde woonomgeving.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	Het appartement is iets luxueuzer afgewerkt.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Het betreft een appartement in dezelfde woonomgeving bedoeld als referentie voor de bovenwoning. De woonoppervlakte is kleiner echter de met van luxe hoger, een beduidend hoger energielabel, een garage, een parkeerplaats en een balkon, De waarde per m2 wonen bedraagt € 3350 afgerond.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 15 april 2024

Referentieobject 2 *Scoop 9, 6451KZ Schinveld*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	*€ 339.000,-*	
	Verkoopdatum:	-	
	Transportdatum:	8 mei 2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 360.000,-	€ 375.000,-
Bron gegevens:	Archief VastgoedPRO		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	hoekwoning	vergelijkbaar	bovenwoning
Toelichting*	Het betreft een afwijkende typologie al het gehele getaxeerde echter in vergelijking met de geheel gerenoveerde en gemoderniseerde bovenwoning van het getaxeerde wel bruikbaar als referentie voor dat deel van het object.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1958	48 jaar jonger	2006
Toelichting*	Afwijkende bouwperiode echter gezien het feit dat de bovenwoning van het getaxeerde recent geheel gerenoveerd en gemoderniseerd is heeft het verschil bouwperiode geen invloed op de waarde.		

Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	118	6.78%	126
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Perceeloppervlakte (m2):	210	0.00%	-
Toelichting*	Kleiner perceel		
Energielabel	G, geldig tot: 21-03-2031	veel beter	B, geldig tot: 13-01-2033
Toelichting*	Een beter energielabel echter is het energielabel van de getaxeerde woning vastgesteld voor de aangebrachte duurzaamheidsvoorzieningen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Anders, Er zijn geen aan-, op- of bijbouwen	beter	Dakterras Garage (enkel) Parkeerplaats
Toelichting*	Het appartement heeft een garage, een extra parkeerplaats en een dakterras van 20 m2.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk in vergelijk met de bovenwoning.		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	De woning is gelegen in dezelfde woonomgeving.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	Het appartement is luxueuzer afgewerkt.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Het betreft een vergelijkbaar type object voor het vergelijk met de gerenoveerde bovenwoning van het getaxeerde. Het appartement heeft een garage, een parkeerplaats, een dakterras, een beter energielabel en een hogere mate aan luxe. De waarde per m2 wonen bedraagt € 2.860,-			

Referentievergelijker — Ter onderbouwing van de marktwaarde per 15 april 2024

Referentieobject 3 — *Merkelbeekerstraat 4, 6441KL Brunssum*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	*€ 155.000,-*	
	Verkoopdatum:	-	
	Transportdatum:	26 juni 2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 160.000,-	€ 375.000,-
Bron gegevens:	Archief VastgoedPRO		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject

Foto vooraanzicht			
Woningtype	hoekwoning	vergelijkbaar	portiekflat
Toelichting*	Het object is bruikbaar als referentie in het vergelijk met de gerenoveerde bovenwoning van het getaxeerde.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Bouwjaar	1958	16 jaar jonger	1974
Toelichting*	Afwijkende bouwperiode is echter gezien de bouwperiode niet van invloed op de waarde.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	118	-25.42%	88
Toelichting*	Kleinere woonoppervlakte.		
Perceeloppervlakte (m2):	210	0.00%	-
Toelichting*	Kleiner perceel		
Energielabel	C, geldig tot: 21-03-2031	beter	F, geldig tot: 04-05-2033
Toelichting*	Een beter energielabel echter is het energielabel van de getaxeerde woning vastgesteld voor de aangebrachte duurzaamheidsvoorzieningen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Anders, Er zijn geen aan-, op- of bijbouwen	vergelijkbaar	Berging / schuur (aangeb.)
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Het object is gelegen op vergelijkbare woonstand.		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Geen commentaar noodzakelijk.		

Andere wezenlijke verschillen

Geen

Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

Het betreft een bruikbaar object in vergelijking met de bovenwoning van het getaxeerde. Het appartement heeft een kleinere woonoppervlakte.
De waarde per m2 wonen bedraagt € 1.820,-

2. **Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?**

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?	3 - 6 maanden
Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?	nee

N. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?
   De woningmarkt voor Zuid-Limburg ontwikkelt zich nog steeds positief. Beperkt echter groeiend aanbod, in meerdere prijssegmenten nog steeds relatief hoge omloopsnelheden en overbiedingen komen nog steeds met regelmaat voor, vooral bij de goede locaties. Gezien de prijzen van bouwmaterialen en het gebrek aan arbeidskrachten is de interesse voor woningen die nog veel verbeterd dienen te worden, afgenomen.

2. Sterke en zwakke punten van de woning
   Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

   Wat zijn de sterke punten van de woning?
   Meerdere gebruiksmogelijkheden te combineren met wonen, een geheel gerenoveerd bovenhuis en meerdere energiebesparende voorzieningen

   Wat zijn de zwakke punten van de woning?
   De begane grond dient nog geheel aangepast en verbouwd te worden.

   Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?
   De kansen op de woning markt zijn positief zeker rekening houdende met het feit dat er voor het centrum van S[redacted] herontwikkeling gepland is.

   Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?
   De rente beïnvloedt de woningmarkt in zijn geheel, evenals de stijgende energiekosten die met name voor woningen met beperkte energiebesparende voorzieningen een beperkende factor zijn. Er zijn in de directe omgeving geen factoren die een bedreiging vormen.

O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	ja , De vader van de eigenaar [redacted] senior
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	ja, Ruimtelijkeplannen/omgevingsloket
- Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Anders, nl.: Centrum
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	ja
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?	nee
- Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? *Gebruiksbelemmerende bepalingen*	nee
- Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? *Verkoopbelemmerende bepalingen*	nee
- Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? *Voorkeursrecht*	nee
- Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?	nee
- Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?	nee
- Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?	nee

P. Nadere mededelingen

Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?
ja, Passende retentie waarbij de het bovenhuis geheel is gerenoveerd en gemoderniseerd zijn niet direct voorhanden. De taxateur heeft derhalve het gerenoveerde en gemoderniseerde bovenhuis vergeleken met appartement in de zelfde woonomgeving.
Ook dat aanbod is beperkt De waarde per m2 wonen van de twee appartementen an Scoop in [redacted] bedraagt gemiddeld € 3100,- per m2 wonen. Hiering is inbegrepen een garage, een parkeerplaats, een buitenruimte, een uiterst hoog energielabel en een luxueuzere afwerking.
Referentie 3 weliswaar gelegen in Brunssum heeft een waarde van 1820,- per m2 wonen.
De taxateur heeft gerekend met een waarde van € 2000,- per m2 wonen voor het bovenhuis hetgeen betekent een waarde van afgerond
€ 240.000,-
De waarde van benedenhuis in de huidige staat dat wil zeggen casco is gewaardeerd op € 1.000,- per m2 hetgeen betekent € 135.000,-

Q. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Straatbeeld



Zolder



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Slaapkamer



Toilet



C.V.-ketel



Dakterras



Achtergevel



Woonkamer



Keuken



Toilet



Meterkast



Verbouwing



Verbouwing



Verbouwing



Verbouwing



Tuin



Achtergevel

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Samenvatting taxatierapport
- Uniforme meetstaat
- Bouwkundige opnamestaat
- Energetische opnamestaat
- Akte van levering van de notaris
- Informatie over de eigendom van de woning
- Rapport funderingsrisico
- Kaart van het Kadaster
- Plausibiliteitsverklaring
- Bodeminformatie
- Bestemmingsplankaart
- Voorschriften omgevingsplan

D[redacted]

10 mei 2024



SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten*	nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'?	nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?	nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel?	nee

UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname	15 april 2024
Datum meetrapport	15 april 2024
Woningtype	hoekwoning
Adres	[redacted] a
Postcode / plaats	6451CC [redacted]

Totale woning	Totaal **Gebruiksoppervlakte Wonen**	118 m²
	Totaal Overige **inpandige ruimte**	135 m²
	Totaal **Gebouwgebonden buitenruimte**	- m²
	Totaal **Externe bergruimte**	- m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	135,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	135,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	135,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	118,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	118,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²

MEET**INS**TRUCTIE GEBRUI**KSOPPERVL**AKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

		Legenda
Adres object	[redacted]a, 6451CC[redacted]	
Aanwezig bij opname:	De vader van de eigenaar was bij de inspectie aanwezig.	G = Goed
Interne opname mogelijkheid:	Ja	R = Redelijk
Datum opname:	15-04-2024	M = Matig
Tijd van:	10:00 uur	S = Slecht
Tijd tot:	11:30 uur	NO = Nader onderzoek nodig
		NW = Niet waarneembaar
		Niet van toepassing

ALGEMEEN	Omschrijving	Details	
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar:	1958
Type woning	hoekwoning	Aantal bouwlagen:	3
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Metselwerk Traditioneel gebouwd		
Bron kengetallen voor herstelkosten	Vastgoed taxatiewijzer bouwgebreken		
Overige bijzonderheden	Nee		

BUITENZIJDE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
DAKEN							
Dakconstructie	Ja	De woning heeft een zadeldak constructie en een deel plat dak.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Materiaal dak	Ja	Pannen Bitumineus	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Dakkapel(len)	Nee						
Schoorstenen	Nee						
Goten	Ja	De woning heeft zinken goten en pvc hwa's	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Loodwerk	Ja	Loodindekking is aanwezig bij het dakraam en de dakaansluiting.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
GEVEL							
Gevelwerk	Ja	Metselwerk	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Balkon	Nee						
Kozijnen	Ja	Aluminium Kunststof	R	Ja	De kozijnen van de begane grond zijn de voormalige winkelpuien.	€ 0,-	€ 0,-
Buitendeuren	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Hang- en sluitwerk	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitenschilder werk	Nee						
Glas 1e woonlaag	Ja	Betreft begane grond	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 2e woonlaag	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 3e woonlaag	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas overige woonlagen	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde	Nee						

BINNENZIJDE	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja	De wijze van funderen is onbekend.	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kelder	Nee						
Kruipruimte	Nee						
VLOEREN							
Vloeren 1e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 2e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 3e woonlaag	Ja	Hout	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren overige woonlagen	Nee						
WANDEN							
Wanden en binnenmuren	Ja	Geen opmerkingen wat betreft het bovenhuis.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja	Geen opmerkingen wat betreft het bovenhuis	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
PLAFONDS							
Plafonds	Ja	Geen opmerkingen wat betreft het bovenhuis.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
INRICHTING							
Trappen	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnenschilderwerk	Ja	Geen opmerkingen wat betreft het bovenhuis,	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Keuken (+eventuele inbouwapparatuur)	Ja	Afzuigkap Inductie kookplaat Vaatwasser	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 1	Ja	Inloopdouche Wastafel in meubel	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 2	Nee						
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 2	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 3	Nee						
Overige waarnemingen binnenzijde	Nee						

INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
LEIDINGEN							
Gas	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Water	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Riolering	Ja	Geen opmerkingen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
VERWARMINGSINSTALLATIE							
Soort toestel	Ja	HR combi ketel	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2021						
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Ja	Radiatoren	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
WARMWATERVOORZIENING							
Soort toestel	Ja	Geintegreerd in cv	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2021						
VENTILATIE							
Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
KOELING							
Soort koeling	Ja	Airconditioning	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIES							
Meterkast	Ja	Groepenkast met automaten en digitale meter	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Aantal groepen:	13						
Aantal aardlekschakelaars:	6						
Krachtstroom aanwezig:	Nee						
Aanwezigheid oplaadpunt (auto):	Nee						
ICT / Domotica	Nee						
Brandveiligheid / Brandmeldinstallatie	Nee						
Overige waarnemingen installaties	Nee						

BIJGEBOUWEN EN PERCEEL	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Schuur / berging	Nee						
Garage	Nee						
Overige bijgebouwen	Nee						
Tuinaanleg	Ja	Binnenplaats	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Niet standaard buitenvoorzieningen	Nee						
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel	Nee						

OVERIGE BIJZONDERHEDEN	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
OBJECTGEBONDEN ASPECTEN						
Asbest	Nee					
Bodem / milieubelasting	Nee					
Ongedierte (in / om woning)	Nee					
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee					
Problemen bij het binnenklimaat	Nee					
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee					
Niet eerder genoemde bijzonderheden	Nee					

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN BOUWDELEN	Bouwkundige staat:	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	Niet waarneembaar	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:	Goed		
Totaal van de geschatte kosten		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

ENERGETISCHE OPNAMESTAAT

OPNAME			
Adres object:	[redacted], 6451CC	Datum opname:	15-04-2024
Bron energetische opnamestaat:	Visuele waarneming taxateur De vader van de eigenaar		

ALGEMEEN			
Type woning:	hoekwoning	Bouwjaar:	1958
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie:	Metselwerk Traditioneel gebouwd	Aantal bouwlagen:	3

ISOLATIE	Aanwezig:	Gedeeltelijk:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
GEVEL				
Gevelisolatie	Nee			
Gevelpanelen	Nee			
DAKEN				
Hellend dak aanwezig	Ja			
Dakisolatie	Ja	Nee	2021	-
Platdak aanwezig	Nee			
VLOER				
Vloerisolatie 1e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 2e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 3e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie overige woonlagen	Nee			
Kruipruimteisolatie	Nee			
RAMEN				
Glasisolatie 1e woonlaag	Ja	Enkel glas	onbekend	-
Glasisolatie 2e woonlaag	Ja	Dubbel glas	onbekend	-
Glasisolatie 3e woonlaag	Ja	Dubbel glas	onbekend	-
Glasisolatie overige woonlagen	Nee			
OVERIG				
Leidingisolatie	Nee			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (tenminste HR++)	Nee			

INSTALLATIES	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
VERWARMING				
Soort toestel	Ja	HR combi ketel	2021	-
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Ja	Radiatoren	onbekend	-
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	onbekend	-
WARM WATER				
Soort toestel	Ja	Geïntegreerd in cv	2021	-
Douche-warmteterugwinnings-systeem	Nee			
ZONNEBOILER				
Zonneboiler	Nee			
VENTILATIE				
Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk	onbekend	-
KOELING				
Soort koeling	Ja	Airconditioning	2021	Er zijn drie airco-units.

ENERGIEOPWEKKING	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
Zonnepanelen	Ja	Aantal panelen: 15	2021	-
		Orientatie zonnepanelen: Zuid Zuidoost		
Eigendom		eigendom		
Wind	Nee			
Overige energieopwekking	Nee			

Ondergetekende, [redacted], notaris te Heerlen, verklaart:
- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om zeventien uur vijftien minuten (17:15 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Heden, een juni tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, [redacted], notaris te Heerlen:

1. a. [redacted], geboren te [redacted] op vijf april negentienhonderdachtenveertig, zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IGRC00RR5, uitgegeven te Onderbanken, op eenendertig augustus tweeduizend vijftien;
   b. [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] juli negentienhonderdvijftig, zich identificerende met haar Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IR51C6LH9, uitgegeven te Onderbanken, op eenendertig augustus tweeduizend vijftien;
   zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten,
   tezamen wonende te [redacted];
   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en
2. [redacted] met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk ITR18CCR8, uitgegeven te Kerkrade, op twintig oktober tweeduizend zestien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap,
   wonende te [redacted];
   hierna te noemen: [redacted].

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en [redacted] hebben op elf februari tweeduizend eenentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan [redacted] die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het winkel/woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te [redacted], kadastraal bekend gemeente [redacted], sectie A, nummer 4816 ter grootte van twee are en tien centiare (2 a 10 ca),
hierna aangeduid met: “het registergoed”.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het registergoed is: honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00)

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL
De comparanten verklaarden het navolgende:

NADERE OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het registergoed zoals hiervoor omschreven, hierna ook aangeduid met: "het registergoed" en/of "het verkochte".

BETALING EN KWIJTING

Gemelde koopprijs is door [redacted] voldaan door storting op een derdenrekening van [redacted]
[redacted]
Verkoper verleent aan [redacted] kwitantie voor de betaling van de koopprijs en na te melden zakelijke lasten.

GEBRUIK

Het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan [redacted] bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst komen voor rekening en risico van [redacted] Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan [redacted] bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door verkoper juridisch in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Maastricht in register Hypotheken 4, op vier november negentienhonderd vierenzeventig in deel 3193 nummer 102, van het afschrift van een akte van transport, op een november negentienhonderd vierenzeventig verleden voor J.J.M. van de Ven, destijds notaris te Merkelbeek, gemeente Onderbanken.
Gemelde akte van transport houdt in:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs, en
- afstand van het recht om ontbinding te vorderen van de in die akte vervatte rechtshandeling op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

Voormelde overeenkomst van verkoop en koop is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1

KOSTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van [redacted]
2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. [redacted] verklaart het verkochte -na verbouwing- volledig als woning voor eigen bewoning te gaan gebruiken.
   De [redacted] doet een beroep op de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (artikel 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer). De [redacted] heeft de 'Verklaring Overdrachtsbelasting Startersvrijstelling' van de Belastingdienst ingevuld die aan deze akte is vastgehecht. Als het beroep op de startersvrijstelling door de Belastingdienst wordt gevolgd, hoeft de [redacted] geen overdrachtsbelasting te betalen.

ARTIKEL 2

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. Verkoper is verplicht aan [redacted] de eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;

b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. [redacted]r aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die:
   - kenbaar zijn uit de openbare registers;
   - voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of
   - door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan en/of
   - voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

   Voorts heeft [redacted]r blijkens gemelde onderhandse koopakte uitdrukkelijk aanvaard alle:
   - lijdende erfdienstbaarheden,
   - bijzondere lasten en beperkingen,
   - afzonderlijke zakelijke rechten,
   - kettingbedingen en
   - kwalitatieve verplichtingen,

   een en ander voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het registergoed, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
   Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan [redacted] ter hand gesteld
   [redacted] verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.
4. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken), vrij van huur (behoudens een met Volta Limburg gesloten huurovereenkomst terzake de geiser), pacht of ander gebruiksrecht.
   In voormelde onderhandse koopakte werd te dezer zake onder meer de navolgende bepalingen opgenomen, woordelijk luidende:
   "***artikel 21 Ouderdomsclausule***
   [redacted]is bekend dat het verkochte ouder is dan 75 jaar. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat de [redacted]r niet mag verwachten dat het verkochten aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van [redacted]r."
5. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 3
TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
   Vanaf dat tijdstip komen de baten de [redacted]ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.
2. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zijnde:
   - de onroerende zaakbelasting;
   - de waterschapslasten,

- de rioolrechten,

komen voor rekening van [redacted] vanaf heden en zijn, voor zover mogelijk, op heden, naar rato, verrekend.

Artikel 4

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

1. De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan [redacted] afgegeven.
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het registergoed toegebrachte schade gaan hierbij, voor zover mogelijk, over op [redacted] zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.
   Tevens gaan op [redacted] over alle (eventuele) rechten die verkoper met betrekking tot het registergoed kan doen gelden jegens enige vergunninghouder wegens ondergrondse werken en/of exploitatie (kolen-, olie-, gaswinning en dergelijke). Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van [redacted] aan een overdracht mee te werken.
3. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan [redacted] overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van [redacted] te doen stellen.
4. Verkoper machtigt [redacted], voor zoveel nodig alsnog, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van [redacted] te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 5

VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Verkoper verklaart het navolgende casu quo heeft blijkens gemelde koopovereenkomst het navolgende verklaard:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
2. verkoper staat ervoor in dat het registergoed thans geheel vrij is van huur- , lease- en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik (behoudens een met Volta Limburg gesloten huurovereenkomst terzake de geiser), leeg, ontruimd en ongevorderd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken,
   het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij gemelde onderhandse koopakte heeft ondertekend door overheid of door nutsbedrijven ten aanzien van het registergoed geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
4. verkoper is niet bekend of het registergoed is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
   a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
   b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
5. verkoper is niet bekend of het registergoed gelegen is binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
   a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
   b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
6. ten aanzien van het registergoed bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen wegens voorkeursrecht, optierecht en recht van wederinkoop;

7. voor zover aan verkoper bekend is het registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
8. dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 6

MILIEUBEPALINGEN

Verkoper verklaart het navolgende casu quo heeft blijkens gemelde koopovereenkomst het navolgende verklaard:

1. Aan verkoper is niet bekend of het registergoed verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door [redacted] of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
   In het verkocht is wel een vetput aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het registergoed asbest is verwerkt.
   Partijen zijn ermee bekend dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken.
   [redacted] aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte.
   Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. [redacted] verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.
4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Artikel 7

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan [redacted] overhandigd.

Artikel 8

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan niet in deze akte is afgeweken blijft tussen verkoper en [redacted] gelden al hetgeen tussen hen is overeengekomen ter zake van voormelde overeenkomst van verkoop en koop.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn er vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
[redacted] verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van [redacted] nverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

I voormelde akte van verkrijging door verkoper, in welke akte onder meer de navolgende erfdienstbaarheid werd [redacted] *verkochte onroerend goed en ten behoeve van het voor de verkopers resterend gedeelte van sectie A 4729, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van in- en doorgang tussen beide huizen gelegen, zoals ter plaatse is aangeduid en afgepaald;*
dat voormelde in- en doorgang door en op kosten van de eigenaar van het lijdend erf moet worden onderhouden en geschilderd overeenkomstig plaatselijk gebruik, terwijl die doorgang op generlei wijze mag worden verhinderd of belemmerd."

II naar een akte van levering op dertien november negentienhonderd vijfentachtig verleden voor [redacted] destijds notaris te Brunssum, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op veertien november negentienhonderd vijfentachtig in hypotheken 4 deel3617 nummer 47.
In deze akte werden de navolgende bepalingen opgenomen, woordelijk luidende:
"*Voorts verklaarden de partijen het navolgende te zijn overeengekomen:*
A. de comparant sub 1 verleent aan de comparanten sub 2 a en b, die zulks aannemen, een persoonlijk recht van gebruik van de gang, gelegen tussen de panden [redacted] A en 38 te [redacted], gemeente Onderbanken en welke gang deel uitmaakt van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorend onroerend goed [redacted] A te [redacted] gemeente Onderbanken, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4816.
Voormeld recht van gebruik omvat de bevoegdheid voor de comparanten sub 2 a en b en hun gezinsleden, om vanaf de achterzijde (gezien vanaf de Beekstraat) van het pand Beekstraat 38, de openbare weg, genaamd Beekstraat te bereiken en vanaf deze openbare weg de achterzijde van hun onroerend goed.
Voormeld gebruiksrecht eindigt hij het eindigen van de bewoning van het pand Beekstraat 38 door de comparanten sub 2 a en b en hun gezinsleden en is niet overdraagbaar.
B. ten behoeve van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4816, als heersend erf en ten laste van het door de comparanten sub 2 a en b bij deze akte verkregen onroerend, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4817 als lijdend erf, wordt ten deze, voor zoveel nodig, gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben en voortdurende kunnen gebruiken van twee koelaggregaten, welke zich thans bevinden in de gang gelegen tussen de panden Beekstraat 36 A en 38."

De onder I gemelde erfdienstbaarheid is door vermenging teniet gegaan omdat de verkoper bij akte van transport verleden voor destijds notaris [redacted] te Merkelbeek op vijf juli negentienhonderd zevenenzeventig, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore op zeven juli negentienhonderd zevenenzeventig in hypotheken 4 deel 3723 nummer 27, ook het registergoed [redacted] heeft verkregen.
Het persoonlijk gebruik van de gang zoals vermeld in het hiervoor onder II. A is komen te vervallen omdat de bewoning van de in die akte genoemde comparanten sub 2a en 2b is geëindigd.

OPLEGGING EN AANVAARDING

Voor zover in deze akte verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan [redacted] op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door [redacted] aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ROERENDE ZAKEN

In voormelde overeenkomst van verkoop zijn mede begrepen de tot het verkochte behorende roerende zaken. Aan deze roerende zaken werd geen afzonderlijke waarde toegekend.

Verkoper heeft op heden gemelde roerende zaken geleverd aan [redacted] door middel van bezitsverschaffing.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch [redacted] kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN/RECTIFICATIE

Verkoper en [redacted] verlenen hierbij voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan alle kandidaat-notarissen en notariële medewerkers, werkzaam ten kantore van [redacted] zo tezamen als ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen:

- medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) op het verkochte en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen;
- om in geval van weigering door de bewaarder der Openbare Registers van de inschrijving van deze akte wegens het niet voldoen aan de inschrijvingseisen, de akte in aangepaste vorm opnieuw te doen verlijden onder toevoeging van de vereiste gegevens.

De comparanten verklaarden tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Heerlen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten opgegeven en toegelicht, waarna zij verklaarden op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om
zeventien uur en vijftien
minuten.
[redacted]

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-06-2021 om 12:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81422 nummer 19.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7FB7A23D810BDE1C6DBA529F9429AD4266AAAF8 toebehoort aan [redacted]
Naam bewaarder: [redacted]

Betreft aanvulling bij inschrijving in register Hypotheken 4 deel 81422 nummer 19 (M-PDF-Akte-22100339-22101066)

PROCES-VERBAAL VAN VERBETERING

Heden, elf juni tweeduizend eenentwintig,----------
ben ik, ----------
[redacted], kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: ----------
"notaris", als plaatsvervanger voor en waarnemende het kantoor van ----------
[redacted], notaris te Heerlen: ----------
overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het notarisambt. ----------
Bij een akte van levering, verleden voor notaris [redacted] voornoemd, op een juni---
tweeduizend eenentwintig, werd onder andere het volgende vermeld:----------
begin citaat----------
"***OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN***----------
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar: ----------

I *voormelde akte van verkrijging door verkoper, in welke akte onder meer de navolgende erfdienstbaarheid werd opgenomen, woordelijk luidende als volgt:-- "ten laste van het aan [redacted] verkochte onroerend goed en ten behoeve van het voor de verkopers resterend gedeelte van sectie A 4729, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van in- en doorgang tussen beide huizen gelegen, zoals ter plaatse is aangeduid en afgepaald;---------- dat voormelde in- en doorgang door en op kosten van de eigenaar van het lijdend erf moet worden onderhouden en geschilderd overeenkomstig plaatselijk gebruik, terwijl die doorgang op generlei wijze mag worden verhinderd of belemmerd."----------*

II *naar een akte van levering op dertien november negentienhonderd vijfentachtig verleden voor [redacted] destijds notaris te Brunssum, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op veertien november negentienhonderd vijfentachtig in hypotheken 4 deel3617 nummer 47. ----------*
In deze akte werden de navolgende bepalingen opgenomen, woordelijk luidende:----------
"Voorts verklaarden de partijen het navolgende te zijn overeengekomen: ---------
A. de comparant sub 1 verleent aan de comparanten sub 2 a en b, die zulks aannemen, een persoonlijk recht van gebruik van de gang, gelegen tussen de panden [redacted] A en 38 te [redacted] gemeente Onderbanken en welke gang deel uitmaakt van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorend onroerend goed [redacted] 6 A te [redacted] gemeente Onderbanken,---------- kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4816.---------- Voormeld recht van gebruik omvat de bevoegdheid voor de comparanten sub 2 a en b en hun gezinsleden, om vanaf de achterzijde (gezien vanaf de----------

Beekstraat) van het pand Beekstraat 38, de openbare weg, genaamd ----------
Beekstraat te bereiken en vanaf deze openbare weg de achterzijde van hun-----
onroerend goed.----------
Voormeld gebruiksrecht eindigt hij het eindigen van de bewoning van het pand -
Beekstraat 38 door de comparanten sub 2 a en b en hun gezinsleden en is niet overdraagbaar. ----------
B. ten behoeve van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorend ------
perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4816, als heersend erf en ten laste van het door de comparanten sub 2 a en b bij deze ---
akte verkregen onroerend, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4817 als lijdend erf, wordt ten deze, voor zoveel nodig, gevestigd de---
erfdienstbaarheid tot het hebben en voortdurende kunnen gebruiken van twee--
koelaggregaten, welke zich thans bevinden in de gang gelegen tussen de--------
panden Beekstraat 36 A en 38."----------
De onder I gemelde erfdienstbaarheid is door vermenging teniet gegaan omdat de -
verkoper bij akte van transport verleden voor destijds notaris [redacted] e ----------
Merkelbeek op vijf juli negentienhonderd zevenenzeventig, bij afschrift ----------
overgeschreven ten hypotheekkantore op zeven juli negentienhonderd----------
zevenenzeventig in hypotheken 4 deel 3723 nummer 27, ook het registergoed-------
[redacted] eeft verkregen.----------
Het persoonlijk gebruik van de gang zoals vermeld in het hiervoor onder II. A is -----
komen te vervallen omdat de bewoning van de in die akte genoemde comparanten sub 2a en 2b is geëindigd." ----------
einde citaat----------
Het afschrift van deze akte werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het--
kadaster en de openbare registers in Nederland in register Hypotheken 4 op twee--
juni tweeduizend eenentwintig in deel 81422 nummer 19. ----------
Achteraf werd geconstateerd dat er in deze akte een kennelijke misslag werd--------
begaan, als bedoeld in artikel 45 lid 2 van de Wet op het Notarisambt, omdat de ----
kadastrale gemeente in het hiervoor onder I gemeld citaat ontbreekt en derhalve----
niet duidelijk is op welke percelen de vermenging van toepassing is. ----------
De correcte omschrijving moet zijn:----------
"**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE** ----------
BEPALINGEN ----------
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen wordt -
verwezen naar: ----------

I voormelde akte van verkrijging door verkoper, in welke akte onder meer de------
navolgende erfdienstbaarheid werd opgenomen, woordelijk luidende als volgt:--
"ten laste van het aan [redacted] verkochte onroerend goed en ten behoeve -
van het voor de verkopers resterend gedeelte van sectie A 4729, wordt ----------
gevestigd de erfdienstbaarheid van in- en doorgang tussen beide huizen ---------
gelegen, zoals ter plaatse is aangeduid en afgepaald;----------
dat voormelde in- en doorgang door en op kosten van de eigenaar van het-------
lijdend erf moet worden onderhouden en geschilderd overeenkomstig plaatselijk gebruik, terwijl die doorgang op generlei wijze mag worden verhinderd of---------
belemmerd."----------

II naar een akte van levering op dertien november negentienhonderd vijfentachtig verleden voor [redacted], destijds notaris te Brunssum, bij afschrift --------
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare -----
Registers te Roermond op veertien november negentienhonderd vijfentachtig in hypotheken 4 deel 3617 nummer 47. ----------
In deze akte werden de navolgende bepalingen opgenomen, woordelijk----------

luidende:----------
"Voorts verklaarden de partijen het navolgende te zijn overeengekomen: ---------
A. de comparant sub 1 verleent aan de comparanten sub 2 a en b, die zulks ----
aannemen, een persoonlijk recht van gebruik van de gang, gelegen tussen de--
panden [redacted] A en 38 te [redacted] gemeente Onderbanken en welke-
gang deel uitmaakt van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorend -
onroerend goed [redacted] A te [redacted], gemeente Onderbanken, ---------
kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4816.----------
Voormeld recht van gebruik omvat de bevoegdheid voor de comparanten sub 2
a en b en hun gezinsleden, om vanaf de achterzijde (gezien vanaf de----------
Beekstraat) van het pand Beekstraat 38, de openbare weg, genaamd ----------
Beekstraat te bereiken en vanaf deze openbare weg de achterzijde van hun-----
onroerend goed.----------
Voormeld gebruiksrecht eindigt hij het eindigen van de bewoning van het pand -
Beekstraat 38 door de comparanten sub 2 a en b en hun gezinsleden en is niet
overdraagbaar. ----------
B. ten behoeve van het aan de comparant sub 1 in eigendom toebehorend ------
perceel, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A nummer 4816, als
heersend erf en ten laste van het door de comparanten sub 2 a en b bij deze ---
akte verkregen onroerend, kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie A
nummer 4817 als lijdend erf, wordt ten deze, voor zoveel nodig, gevestigd de---
erfdienstbaarheid tot het hebben en voortdurende kunnen gebruiken van twee--
koelaggregaten, welke zich thans bevinden in de gang gelegen tussen de--------
panden Beekstraat 36 A en 38."----------
De onder I gemelde erfdienstbaarheid is door vermenging teniet gegaan omdat de -
verkoper bij akte van transport verleden voor destijds notaris [redacted] te ----------
Merkelbeek op vijf juli negentienhonderd zevenenzeventig, bij afschrift ----------
overgeschreven ten hypotheekkantore op zeven juli negentienhonderd----------
zevenenzeventig in hypotheken 4 deel 3723 nummer 27, ook het registergoed-------
[redacted] heeft verkregen.----------
Het in het onder I gemelde perceel A 4729 betreft thans de percelen----------
kadastraal bekend gemeente [redacted], sectie A nummers 4816 en 4817.-------
Het persoonlijk gebruik van de gang zoals vermeld in het hiervoor onder II. A is -----
komen te vervallen omdat de bewoning van de in die akte genoemde comparanten
sub 2a en 2b is geëindigd." ----------
Dit proces-verbaal is opgemaakt te Heerlen op de datum als in het hoofd van deze-
verklaring vermeld. ----------
[redacted]----------
VOOR AFSCHRIFT:
[redacted]
Ondergetekende [redacted] kandidaat-notaris-
plaatsvervanger [redacted], notaris te
Heerlen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van
de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-06-2021 om 12:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81422 nummer 19.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 1DD031E82ADDB97784BCE0FFF1751D2D6CC38A7A toebehoort aan [redacted]
Naam bewaarder: [redacted]

kadaster

BETREFT
[redacted]A 4816

UW REFERENTIE
rho

GELEVERD OP
09-05-2024 - 14:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11177967864

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	[redacted] A 4816 Kadastrale objectidentificatie: 036580481670000
Locatie	[redacted] [redacted] BAG identificatie: 0881010000609656 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	210 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	196582 - 331114
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid
Koopsom	€ 175.000 **Koopjaar** 2021

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Beekdaelen
Datum in werking	03-11-2023 **Datum beëindiging** 03-11-2026
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87523/77 **Ingeschreven op** 03-11-2023 om 09:44 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 03-11-2023

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81422/19 **Ingeschreven op** 02-06-2021 om 12:36 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	De [redacted]

kadaster

BETREFT
[redacted] 4816

UW REFERENTIE
rho

GELEVERD OP
09-05-2024 - 14:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11177967864

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-05-2024 - 14:59

BLAD
2 van 2

Adres [redacted]

[redacted]

Geboren [redacted] **te** SITTARD-GELEEN

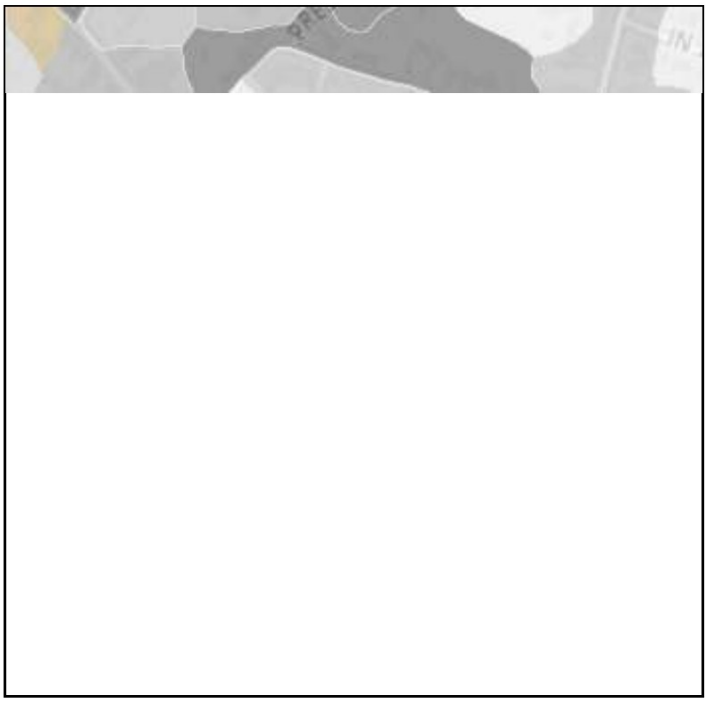
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 6451CC

Aanmaakdatum/ -tijd: 09-05-2024 16:52:15



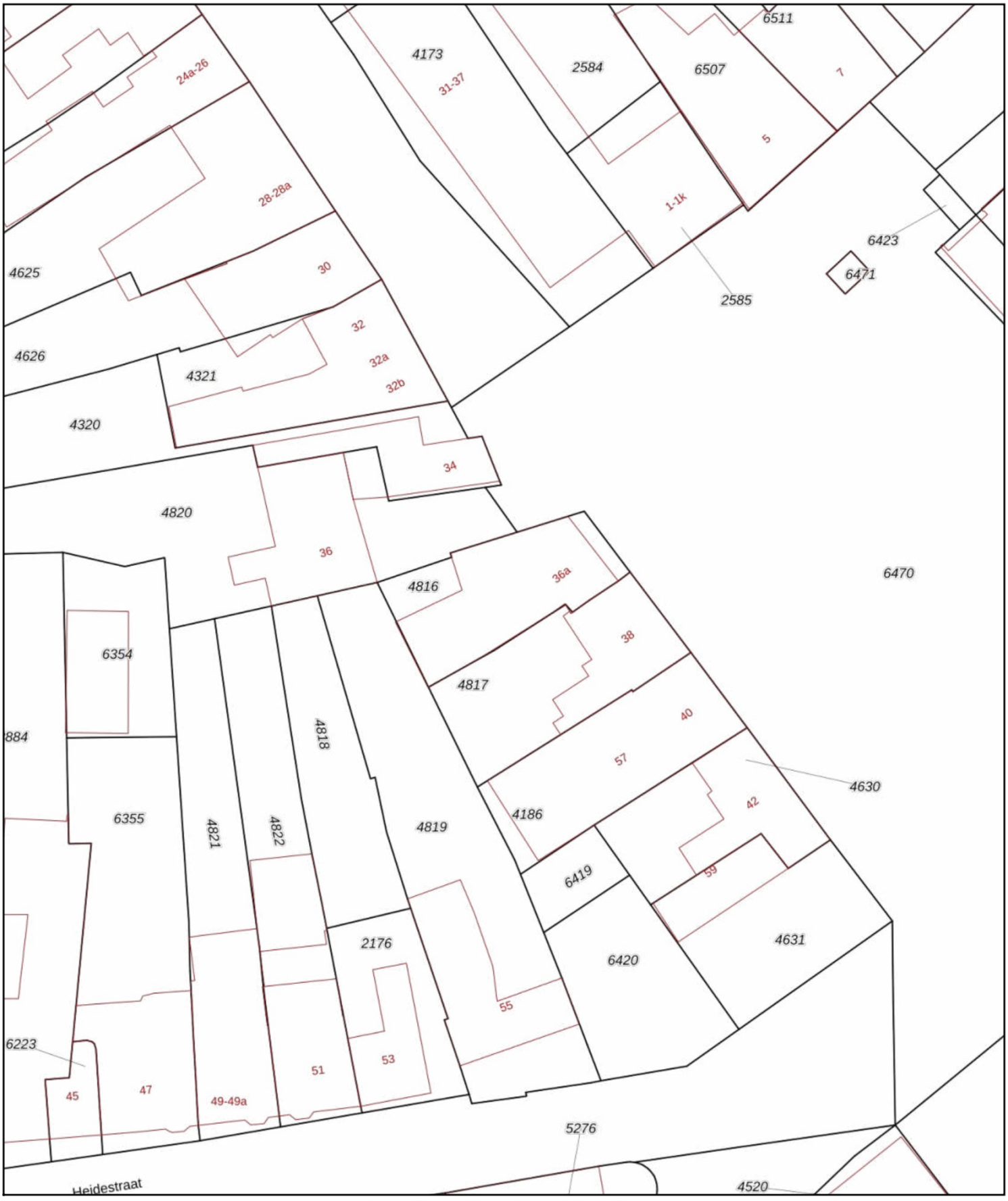
Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.

- Kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Niet kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Niet kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Niet kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Niet kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Stedelijk gebied - 0-20 %
- Stedelijk gebied - 20-40 %
- Stedelijk gebied - 40-60 %
- Stedelijk gebied - 60-80 %
- Stedelijk gebied - 80-100 %
- Gegevens beschikbaar op website gemeente

Dit postcodegebied (6451CC) bevat 24 panden (BAG). Van deze panden is 87,5% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Schinveld
Sectie	A
Perceel	4816

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.

kadaster

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
[redacted] RT,verbonden aan Simons & Partners Makelaardij
gevestigd te [redacted]
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer
[redacted]
Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 16 mei 2024, *met nummer W6451CC36A-1* van het vastgoedobject, *plaatselijk bekend 6 4 5 1 C C* aan de[redacted] te[redacted], kadastraal bekend [redacted], A, 4816, getaxeerd door[redacted], verbonden aan [redacted]Vastgoedadvies BV gevestigd te[redacted] te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waardes en de onderbouwing van de waardes;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 375.000,- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Heerlen, 16 mei 2024
Naam controlerend taxateur:[redacted]



Handtekening:

Kaart

Achtergrondkaarten

- (•) BRT
- ( ) Luchtfoto

- [x] **Kadastrale percelen**

- [x] **Bodeminformatie**

Beschikbaarheid gegevens

- Eigen website beschikbaar
- Geen gegevens in bodemloket

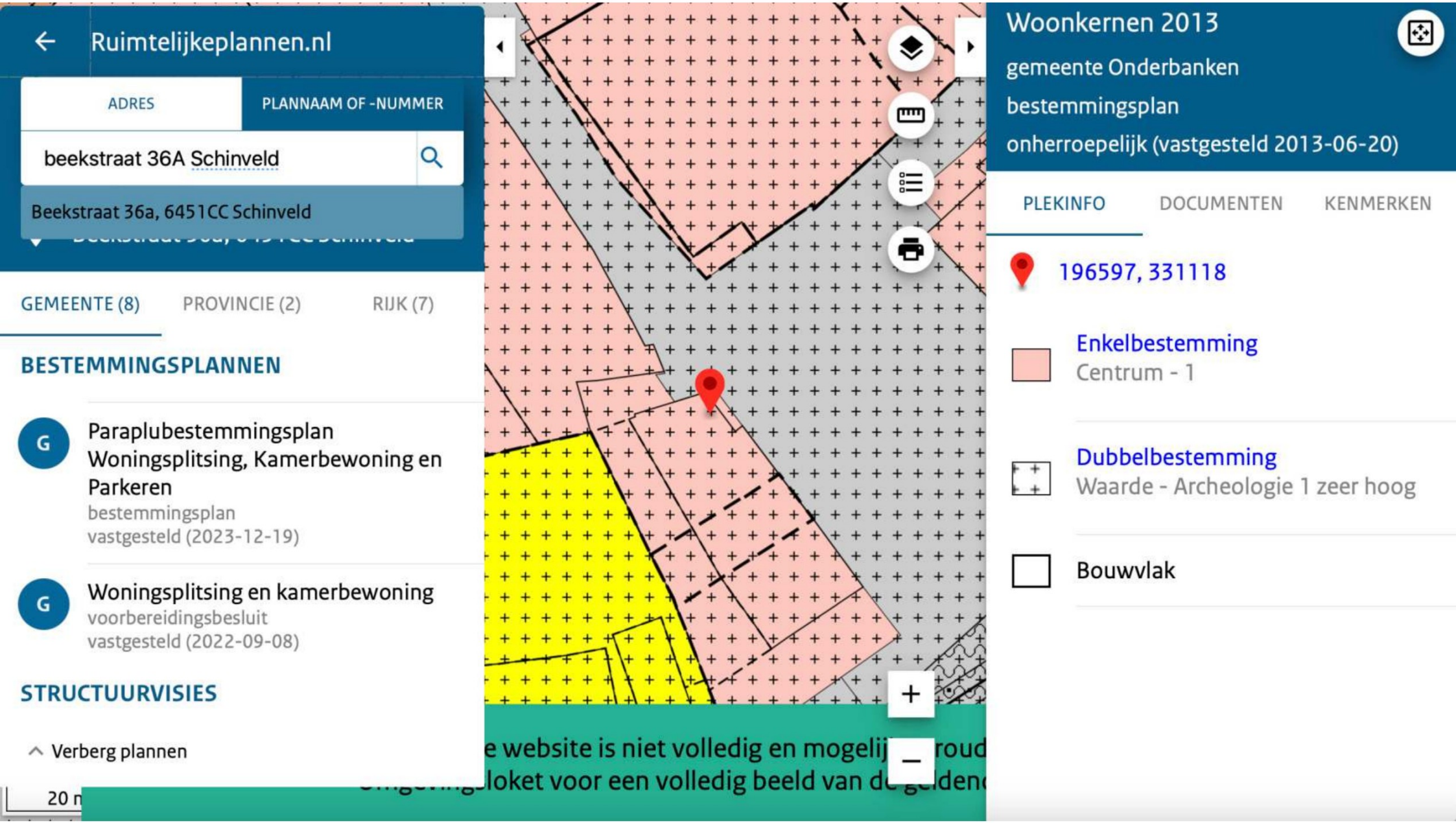
Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren

Zoeken:
Postcode, adres of perceel

Beekstraat 36a, 6451CC Schinveld




Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES
PLANNAAM OF -NUMMER
beekstraat 36A Schinveld
Beekstraat 36a, 6451CC Schinveld
GEMEENTE (8)
PROVINCIE (2)
RIJK (7)
BESTEMMINGSPLANNEN
G
Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren
bestemmingsplan
vastgesteld (2023-12-19)
G
Woningsplitsing en kamerbewoning
voorbereidingsbesluit
vastgesteld (2022-09-08)
STRUCTUURVISIES
Verberg plannen
website is niet volledig en mogelij
loket voor een volledig beeld van
Woonkernen 2013
gemeente Onderbanken
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-20)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
196597, 331118
Enkelbestemming
Centrum - 1
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1 zeer hoog
Bouwvlak

Artikel 8 Centrum 1

- 8.1 Bestemmingsomschrijving
- 8.2 Bouwregels
- 8.3 Nadere eisen
- 8.4 Afwijken van de bouwregels
- 8.5 Specifieke gebruiksregels
- 8.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 8.9 Wijzigingsbevoegdheid

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven van categorie 1 en 2, als genoemd in bij deze regels behorende Bijlage 1;
b. cultuur en ontspanning;
c. detailhandel, waaronder begrepen maximaal 2 supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', tot een maximum brutovloeroppervlak van 1250 m^2;
d. (zakelijke) dienstverlening;
e. horeca van categorie 1 en 2;
f. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
g. kantoren;
h. maatschappelijk;
i. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. mantelzorg, overeenkomstig artikel 8.5.3;
2. groenvoorzieningen;
3. terrassen;