

korte omschrijving

Een woonhuis met ondergrond, tuin en verdere bestanddelen. Bouwjaar 1985, 125 m2 woonoppervlakte.

omschrijving feitelijk / commerciële omschrijving

Een woonhuis met ondergrond, tuin en verdere bestanddelen, staande en gelegen te 1333 ES Almere, Staakmolenstraat 67, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummer 647, groot een are vijfenzeventig centiare; hierna te noemen: 'het registergoed'.

gebruik/oplevering

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin. Volgens een bericht van de gemeente Almere staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding.

huurbeding

Verlof tot het intrekken van het huurbeding is verleend. De ontruimingstermijn voor de huurders is vastgesteld op twee weken na betekening van de beschikking, welke beschikking is betekend op 20 februari 2023.

oppervlakte/NEN 2580

circa 125 m2 woonoppervlakte (Bron: NWWI taxatierapport 2022)

bouwjaar

1985 (Bron: NWWI taxatierapport 2022)

energie (EPA)

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd: Energielabel C, geldig tot 26-11-2024.

garanties/aansprakelijkheid/risico

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

aanschrijvingen/publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4. van de bijzondere veilingvoorwaarden.

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

ontruiming

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het bestemmingsplan Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt, Landgoederenbuurt en Polderpark (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De bestemming volgens het bestemmingsplan is: wonen.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op 1 januari 2022 in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.

2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:

(i) het gebied aanwijzen en

(ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.

Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:

(iii) valt binnen de door de gemeente aangewezen categorie en

(iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van 4 jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.

3. De gemeente Almere heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Almere de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen en op haar website het volgende hieromtrent vermeld:

"Opkoopbescherming in Almere Een woning kopen is niet makkelijk. De prijzen zijn hoog en er is weinig aanbod. Dit komt voor een deel doordat beleggers woningen kopen om daarna meteen te verhuren. Hierdoor maken starters en mensen met een gemiddeld inkomen minder kans op een betaalbare (koop)woning. Hier willen we iets aan doen. Daarom geldt de opkoopbescherming voor woningen die na 24 mei 2022 gekocht zijn in de gemeente Almere. Met deze opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Het is verboden om een nieuw aangekochte woning in het goedkope of middeldure segment zonder vergunning te verhuren. Zo blijven deze koopwoningen beschikbaar voor starters en middeninkomens die er zelf in gaan wonen.

Voorwaarden opkoopbescherming

De opkoopbescherming geldt:

- in heel Almere

- alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot en met € 405.000 (De NHG-grens per 1 januari 2023), Voor meer informatie zie nhg.nl

- voor woningen die bij aankoop 'vrij van gebruik en huur' zijn of die bij aankoop korter dan 6

maanden zijn verhuurd,

- voor 4 jaar vanaf de aankoop (de datum van de akte van levering).

Corporatiewoningen zijn uitgezonderd van het verbod."

4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het registergoed.

het bieden/akte de command

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.

De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe.

De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven. Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van de Bijzondere veilingvoorwaarden.

gunning

a. De verkoper gunt onder de volgende opschortende voorwaarde:

tot gunning van het registergoed eerst zal worden overgegaan nadat de koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris heeft gestort, casu quo door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

FINANCIËLE INFORMATIE

plok

1% over de inzetsom

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

lasten per jaar

- OZB (2023) | € 329,-;

- rioolheffing (2023) | € 191,03;

- waterschapslasten(2023) | € 120,38;

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2022)

€ 342.000,-

kosten koper

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

waarborgsommen

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

betaling koopsom

De koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen dienen uiterlijk zes weken na de gunning te worden voldaan.

kosten notaris

Zie indicatie veilingkosten op de website.

belasting

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting 10,4% tenzij de woning anders dan tijdelijk hoofdverblijf wordt van koper(s).