

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DE QUAYWEG 8
LANDHORST

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

VERKOOP PER INSCHRIJVING "De Quayweg 8, Landhorst"

In het buitengebied van Landhorst bieden wij u bij inschrijving te koop aan een rundveebedrijf met ruim 36 ha akker- en tuinbouwgeschikte gronden, merendeels peilgestuurd gedraineerd. Plaatselijk bekend als: De Quayweg 8 te Landhorst.

Het object wordt als volgt aangeboden:

Koop I

Bedrijfswoning met bedrijfsopstallen en voorzieningen op ca. 0,80.00 ha ondergrond, erf en tuin.

Koop II

Ca. 25,67.80 ha cultuurgrond achter de boerderij.

Koop III

Koop I en II tezamen; boerderij met ca. 26,47.80 ha huiskavel.

Koop IV

Ca. 6,22.80 ha cultuurgrond over de weg.

Koop V

Ca. 4,88.00 ha cultuurgrond over de weg achter.

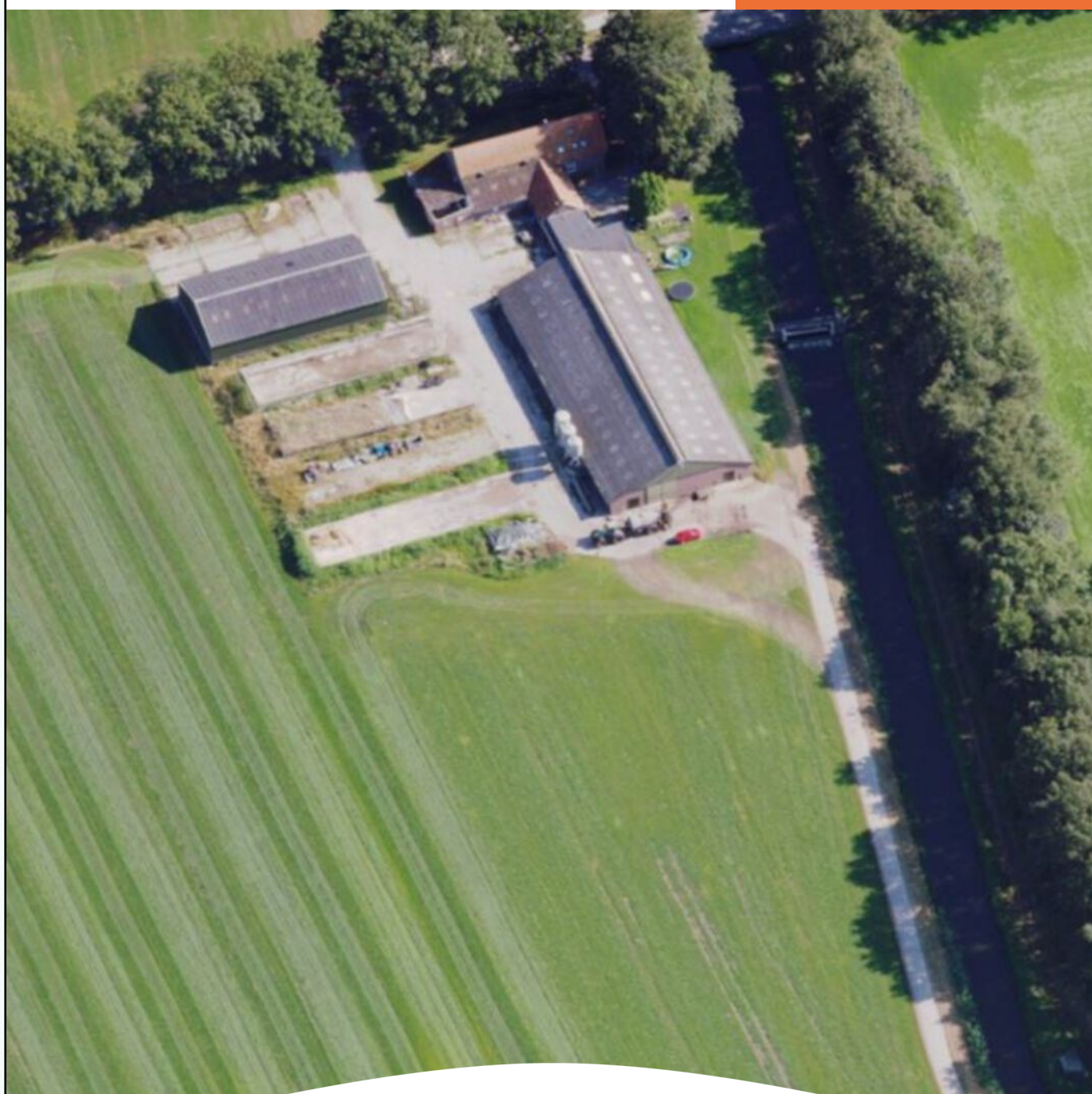
Koop VI

Massa. Complex met ca. 37,58.60 ha ondergrond, erf, tuin en cultuurgronden.

Het inschrijfformulier kunt u inleveren tot en met **25 februari 2025** voor **13.00 uur** bij:
Kersten & Wilhelm notarissen te Mill
Oranjeboomstraat 3
5451 BK te Mill

U kunt het inschrijfformulier opvragen via ons kantoor:
(0492-661884 of heuvel@heuvel.nl)

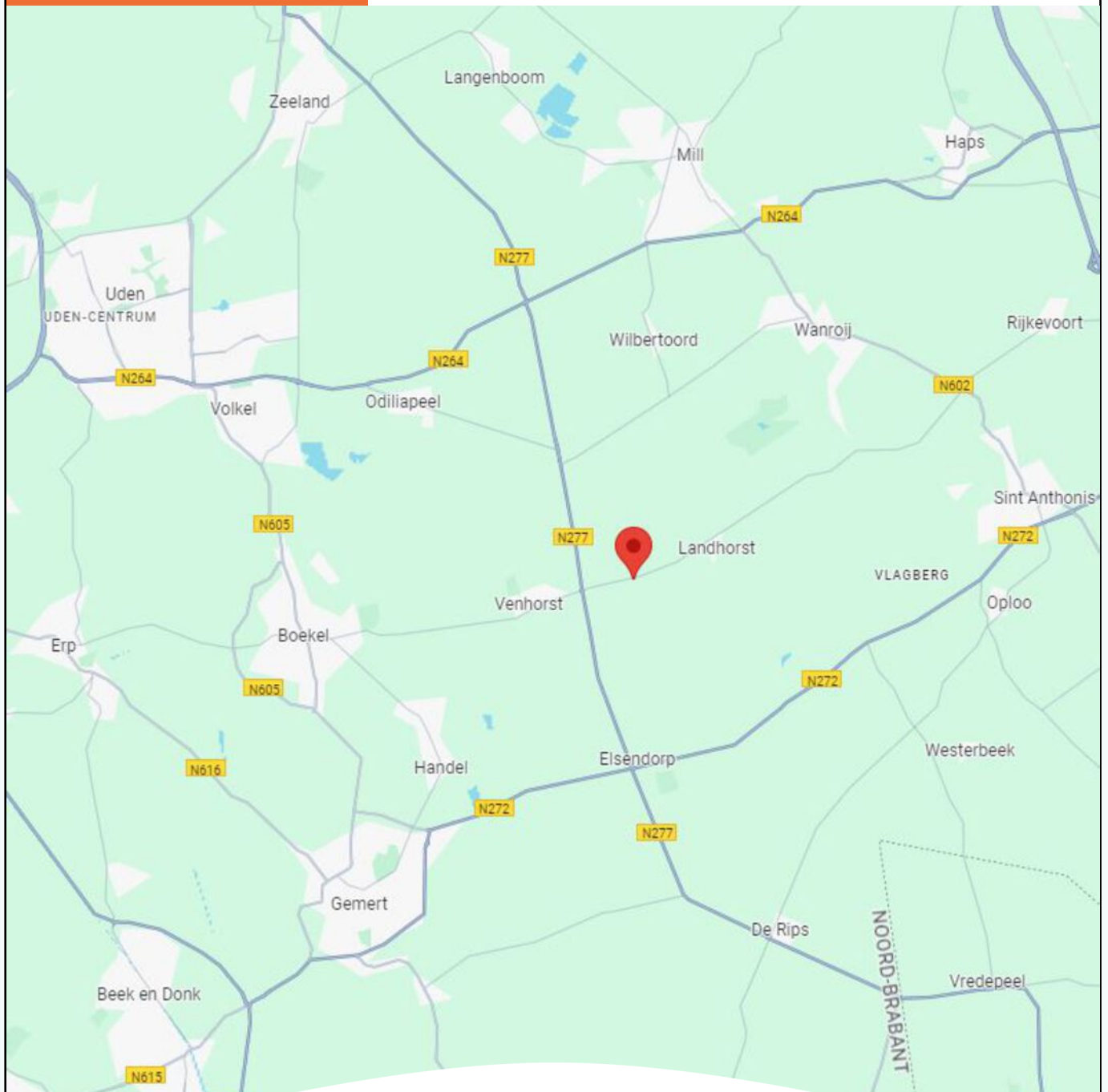
Luchtfoto



DE QUAYWEG 8 LANDHORST

Ligging en bereikbaarheid

Het bedrijf is gelegen in het agrarische buitengebied tussen Landhorst en de Middenpeelweg N277. Binnen ca. 12 autominuten bereikt u Gemert, Boxmeer, Boekel en Uden waar u diverse (dagelijkse) voorzieningen treft.



Bestemmingsplan

Het bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis" en heeft hierin de bestemming: Agrarisch / Agrarisch - Grondgebonden / Agrarisch met waarden

Met aanduiding:

- Waterstaat - Beschermingszone waterlopen
- Waarde - Peel raamstelling
- Waarde - Archeologie
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding; other - agrarisch gebied
- gebiedsaanduiding; other - zoekgebied behoud en herstel watersystemen
- Gebiedsaanduiding; other - zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Gebiedsaanduiding; other - landschapselement
- Gebiedsaanduiding; other - waarde archeologie 4

Het bouwvlak is ca. 0,85.00 ha groot



Kadastrale informatie

Koop I

Bedrijfswoning met bedrijfsopstallen en voorzieningen

Samen groot: ca. 00,80.00 ha

Koop II

Cultuurgronden achter boerderij

Samen groot: ca. 25,67.80 ha

Koop III

Koop I en II tezamen; boerderij inclusief cultuurgronden achter de boerderij

Samen groot: ca. 26,47.80 ha

Koop IV

Perceel tegenover boerderij

Groot: ca. 06,22.80 ha

Koop V

Perceel over de weg (achter)

Groot: ca. 04,88.00 ha

Koop VI

Massa koop I t/m V

Samen groot: ca. 37,58.60 ha

Kadastraal bekend als:

- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 212
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 424
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 425
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 426
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 427
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 428
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 440
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 472
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 611
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 687
- Gemeente Wanroij, sectie M, nummer 688

Kavels per koop



Omschrijving bedrijfswoning



Het voorhuis van de langgevelboerderij is gebouwd omstreeks 1930 en diverse keren verbouwd. De woning is gebouwd van steen, met pannen gedekt, geheel voorzien van isolerende beglazing, kunststof kozijnen, dakisolatie in de vorm van PU-dakpanelen en cv-propaangas. Er is een drukriolering aanwezig, maar niet aangesloten. De benedenverdieping is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Indeling begane grond:

De begane grond is voorzien van een hal met meterkast, woonkamer met tegelvloer, stucwerk plafond- en wanden, keuken met inbouwkeuken en diverse inbouwapparatuur (1998), kelder, opkamer, badkamer (1998) welke geheel is betegeld en is voorzien van een ligbad, douche en wastafel, toilet en een bijkeuken welke volledig is betegeld en is voorzien van de cv-combiketel (HR Nefit, 1998) en witgoedaansluitingen.

Indeling eerste verdieping:

De eerste verdieping is voorzien van een overloop met ingebouwde kast, 3 slaapkamers met ingebouwde kasten en toilet (gedeeltelijk betegeld) met fonteintje.

De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap.

Inhoud: ca. 550 m³

Het achterhuis is gedeeltelijk geïsoleerd en voorzien van een houten zolder. De indeling is als volgt:

Kalverenstal met rooster en ligboxen (13), eenlingboxen (4), groepshokken (10), afdang met roosters met ligboxen (8) en groepshokken.

Oppervlakte: ca. 300 m²

Capaciteit: 40 stuks jongvee

Achterhuis



Tussenbouw

De tussenbouw is deels met pannen gedekt, deels plat dak (vernieuwd in 2022) en voorzien van een houten zolder. De indeling is als volgt:

Bergruimte met waterbron, garage met overheaddeur, kantoor, tanklokaal en afkalfstal.

Oppervlakte: ca. 150 m²





Ligboxenstal

De ligboxenstal is gebouwd in ca. 1994, gebouwd van steen (27 cm), met stalen spanten, vrije overspanning, gedeeltelijk voorzien van dakisolatie en met asbestvrije golfplaten gedekt. De stal is geheel onderkelderd. De indeling is als volgt:

- 3 + 1 rijige ligboxenstal, zelfsluitend voerhek, zwevende boxen met knieboom, koematras, opdrijfhek, 3 krachtvoerboxen, zijgevel afsluitbaar met oplierbaar zeil
- Melkstal, 2 x 6 visgraat, containers 28 liter

Oppervlakte: ca. 1.147 m²

Capaciteit: 126 melkkoeien



Loods

De loods is gebouwd in ca. 1999, gebouwd met stenen onderplint, ca. 1.20 meter hoog, damwand zijgevel, stalen spanten en met asbestvrije golfplaten gedekt, deur van 4 x 4 meter. De indeling is als volgt:

Open werktuigberging en afgesloten werkplaats.

Oppervlakte: ca. 450 m²



Vergunning

Het object is voorzien van een omgevingsvergunning d.d. 15 maart 1994 voor het houden van:

- 51 vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar
- 84 melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder (incl. kalveren tot 14 dagen)



KRD Noord Brabant

[Raadpleeghandleiding](#)

[Contact](#)

[Disclaimer](#)

[Veehouderijen](#)

[Stallen/Diergroepen](#)

[Historie](#)

[V-Stacks gebied](#)

[V-Stacks vergunning](#)

[Geo ISL3A](#)

[CIMLK](#)

[Totaaloverzicht veehouderij](#)

[Totaaloverzicht stallen](#)

Geselecteerde inrichting: 5445NR8 - 5445NR8 - Import bvb - De Quayweg 8 5445NR Landhorst

Stallen

Stal ID	Omschrijving	Lengte	Breedte	Gem. geb. hoogte	Oriëntatie	Emissiepunt hoogte	Emissiepunt diameter	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie
5445NR8_10740	bedrijf							1.316,4	

Diergroepen geselecteerd voor

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel	Omschrijving RAV
vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar	51	A3	HA2.100	vrouw. jongvee tot 2 jaar; andere h
melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder (incl kalveren tot 14 dagen)	84	A1.5	HA1.100	melk- en kalfk.> 2jr.overige bedrijv

Bijzonderheden / Voorzieningen

BIJZONDERHEDEN

- > Het object is aangesloten op alle gebruikelijke nutsvoorzieningen, met uitzondering van aardgas. Het drukriool is wel aanwezig, echter niet aangesloten. (Afvoer gaat naar gierkelder).
- > Op de percelen rusten geen ruilverkavelingslasten.
- Over het schouwpad langs het kanaal en langs de waterschapssloot heeft het Waterschap recht van overgang.
- > De loods is tijdelijk afgesloten. Deze is pas beschikbaar vanaf 1 juni 2025.
- > Op grond van visuele waarnemingen ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd, terwijl op basis van het huidige gebruik niet valt aan te nemen dat verontreinigde stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen. Bij de bouw zijn asbesthoudende materialen gehanteerd. Uitgezonderd de westelijke oprit van de boerderij. De ondergrond is hier volgens verklaring van verkoper verontreinigd met zinkslakken.
- > Koop is ingedeeld in meerdere kavels. Deze worden, zo nodig, na gunning kadastraal gesplitst en ingemeten door verkoper.
- > Verrekening van meer- of minder meters gebeurd voor juridische levering tegen de gemiddeld gerealiseerde prijs voor de cultuurgronden.
- > Op het bedrijf is gemolken tot 2009.
- > Tot mei 2024 zijn de stallen in gebruik geweest voor jongvee.

VOORZIENINGEN

- Erfverharding beton, 1.800 m²
- Sleufsilos (1994) 32 x 8 x 1,50
- Sleufsilos (1994) 32 x 7 x 1,00
- Sleufsilos (1994) 7 x 4 x 0,60
- Sleufsilos (1994) 7 x 4 x 1,00
- Voerplaat 35 x 8
- Voerplaat 35 x 9
- Voerplaat 33 x 15
- Koepad, 200 meter
- Beregeningsinstallatie, elektrisch 18 Kw, ondergrondse leiding voor 26 ha
- 2 putten voor beregening
- Krachtvoersilo 10 ton
- Krachtvoersilo 12 ton
- Propaangas huurtank



Cultuurgronden

- Er zijn 2 beregeningsputten vergund voor beregening van het gehele perceel.
- De cultuurgrond bestaat uit vruchtbare vochthoudende veldpodzolgronden. Leemarm en zwak lemig fijn zand.
- Het perceel over de weg achter is gedraineerd.
- De huiskavel is peilgestuurd gedraineerd voor verbetering oogstzekerheid.
- Het bedrijf betreft een van de latere peelontginningsboerderijen. De percelen op het bedrijf zijn allen tussen de 4,5 en 9,0 ha groot zonder tussenliggende slootjes. De gronden in dit gebied zijn in de regio bekend vanwege de hoge opbrengsten. Via een elektrische beregeningsinstallatie met ondergrondse leiding kan het gehele perceel efficiënt worden beregend.
- De cultuurgronden zijn akker- en tuinbouwgeschikt.



Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voor de verkoop per inschrijving van: De Quayweg 8 te Landhorst

Artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het eigendom:

KOOP I

Volledig bedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, overige aanhorigheden en ca. 00,80.00 ha (onder)grond gelegen aan De Quayweg 8 te Landhorst.

Kadastraal bekend gemeente Wanroij

Sectie M nummer 688

Sectie M nummer 687 gedeeltelijk

KOOP II

Ca. 25,67.80 ha cultuurgrond achter het bedrijf.

Kadastraal bekend gemeente Wanroij

- Sectie M, nummer 687 gedeeltelijk
- Sectie M, nummer 424
- Sectie M, nummer 425
- Sectie M, nummer 426
- Sectie M, nummer 427
- Sectie M, nummer 428

KOOP III

Koop I en II tezamen, ca. 26,47.80 ha,

Locatie De Quayweg 8 te Landhorst.

Volledig bedrijf inclusief bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met cultuurgronden achter het bedrijf.

KOOP IV

Ca. 06,22.80 ha cultuurgrond tegenover het bedrijf.

Kadastraal bekend gemeente Wanroij

- Sectie M, nummer 472
- Sectie M, nummer 611

KOOP V

Ca. 04,88.00 ha cultuurgrond over de weg (achter).

Kadastraal bekend gemeente Wanroij

- Sectie M, nummer 212
- Sectie M, nummer 440

KOOP VI

Massa, complex met 37,58.60 ha

Artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting

De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

Artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op uiterlijk 8 april 2025 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan Kersten & Wilhelm notarissen, Oranjeboomstraat 3, 5451 BK te Mill.

4.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom

5.1. Koper zal wel een bankgarantie/waarborgsom van 10% stellen binnen 14 dagen na gunning tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak/Gebruik

6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en / of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en / of afzonderlijke akte(n) en / of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: "BW").

Voorts verklaart koper dat hij de onroerende zaak feitelijk in ogenschouw heeft genomen, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt alle mogelijk met betrekking tot de onroerende zaak bestaande erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden. Verkoper verklaart dat hij te dezen alle hem bekende relevante feiten en omstandigheden heeft gemeld aan koper.

Verkoper heeft van de akten die vermeld zijn onderaan deze koopovereenkomst de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten alsmede dat hij van verkoper niet zal verlangen dat deze nadere akten ter hand zal stellen. Voor zover er verplichtingen bestaan die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, neemt koper de positie van verkoper hierbij over. (Zie artikel 17.8)

6.3 De onroerende zaak is laatstelijk gebruikt als rundveebedrijf, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik. Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, dient koper voor zijn rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen.

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het normale gebruik.

Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt dan thans voorzien, zal de onroerende zaak ook op dat moment de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het normale gebruik, tenzij partijen anders overeenkomen.

Verkoper staat niet in voor andere feitelijke eigenschappen dan die voor het normale gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4 Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van niet bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen, waaronder (maar niet uitsluitend) indien en voor zover van toepassing besluiten aangaande:

- het bestemmingsplan / inpassingsplan,
 - de beschermde leefomgeving en flora en fauna op grond van de Wet natuurbescherming, Natura 2000, Natuur Netwerk Nederland,
 - natuurmonumenten,
 - de ecologische hoofdstructuur en / of ecologische verbindingzone,
 - voor verzuring gevoelige gebieden zoals bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij,
 - waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones,
 - provinciale verordeningen (waaronder die inzake planologie en milieu),
- en overige regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen tot aankondiging en / of wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen welke de bestemming en / of het gebruik kunnen / zullen beïnvloeden.

Van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking in vorenbedoelde zin is sprake indien de betreffende last of beperking haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot verkoper gericht besluit.

6.5.1 Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel het nemen van andere maatregelen. Uitgezonderd de oprit aan westzijde van het object. De ondergrond is hier volgens verklaring van verkoper verontreinigd met zinkslakken.

6.5.2 Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak wel gierkelders / mestputten aanwezig.

6.5.3 Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak wel bovengrondse tanks aanwezig, namelijk een propaangastank.

6.5.4 Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen niets anders bekend is dan het ook aan koper bekende:

- Dakbedekking gedeelte van bedrijfsgebouwen
- Asbest in regendrup

Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

6.5.5 Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.6 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak te inspecteren.

6.7 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.8 Voor zover aan verkoper bekend:

- a. is de onroerende zaak niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder (maar niet uitsluitend) een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
- b. bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie;
- c. geldt voor de onroerende zaak geen wettelijk voorkeursrecht tot koop op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten of anderszins;
- d. rust op de onroerende zaak geen verplichting tot herbeplanting als bedoeld in de Wet natuurbescherming, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 4.3 lid 5 van deze wet in de akte van levering moet worden opgelegd;
- e. zijn er ten aanzien van de onroerende zaak geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
- f. is de onroerende zaak niet voor onteigening aangewezen;
- g. is de onroerende zaak niet betrokken of betrokken geweest in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- h. is de onroerende zaak niet opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van de Wet inrichting landelijk gebied;
- i. is met betrekking tot de onroerende zaak geen subsidie verstrekt op grond van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL).
- j. is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit of voorstel daartoe, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - b. als beschermd (archeologisch) monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - c. tot beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van gemeentelijke en / of provinciale regelgeving waaronder een monumenten- / erfgoedverordening.
- k. zijn de van de onroerende zaak deel uitmakende gebouwen en bouwwerken wel opgericht in overeenstemming met de ten tijde van de oprichting geldende planologische- en bouwvoorschriften, alsmede voor zover voorgeschreven, in overeenstemming met een daartoe verleende bouw- of omgevingsvergunning.

6.9 Bij een verschil tussen de opgegeven en de door het kadaster in te meten oppervlakte wordt het verschil over en weer verrekend tegen de gemiddeld gerealiseerde prijs voor de cultuurgronden per centiare / vierkante meter. Verrekening vindt plaats bij juridische levering. Aan een verschil tussen de opgegeven en de door het kadaster in te meten oppervlakte ontleent geen der partijen het recht om een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting niet na te komen. Partijen streven ernaar de kadastrale inmeting te laten plaats vinden vóór de juridische levering zodat bij de levering kan worden uitgegaan van de definitieve grootte zoals vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De aan de kadastrale inmeting verbonden kosten zijn voor rekening van **verkoper**.

6.10 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek van koper te voldoen.

6.11 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in.

Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht vergunningen en aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op datum juridische levering, m.u.v. de loods. Deze wordt uiterlijk op 1 juni 2025 feitelijk geleverd.

7.2 Verkoper zal het verkochte leveren vrij van huur-, pacht-, huurkoop-, lease-, vis-, jacht-, kooi, paal- en andere gebruiksrechten, behalve de volgende overeenkomsten die koper gestand doet: Jachtrecht

7.3 Voor zover uit voorgaande leden niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in, dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

Met betrekking tot de staat van oplevering van grond en gebouwen zijn partijen het volgende overeengekomen: leeg en veegschoon, oogststoppelbloot, waar nodig met groenbemester.

7.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaats vindt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper aan de betreffende derden te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, ruilverkavelingslasten en andere heffingen komen voor rekening van koper, die dit aanvaardt, met ingang van 1 januari 2025.

Verrekening vindt plaats via de notaris op basis van lasten over 2024.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en / of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10 Risico-overgang.

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel

plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4 Indien koper na de overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door hem is verzekerd of – bij gebreke daarvan – indien en voor zover dat risico bij een object als de onderhavige onroerende zaak door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als de onderhavige onroerende zaak ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

10.5 Verkoper is verplicht de tot de onroerende zaak behorende opstallen alsmede de eventueel verkochte roerende zaken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren en tot de ondertekening van de akte van levering verzekerd te houden, waarbij ten aanzien van onroerende zaken geldt dat deze voor herbouwwaarde verzekerd dienen te zijn.

10.6 Wijzigingen in de wettelijke regelingen ten aanzien van de hierbij verkochte vermogensrechten (waaronder productierechten zoals varkensrechten, pluimveerechten, fosfaatrechten, en betalingsrechten), ook voor zover die van invloed kunnen zijn op de gebruiksmogelijkheden en / of de waarde van deze rechten, zijn vanaf ondertekening van deze overeenkomst voor risico van koper.

Artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.

11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is deze partij in verzuim en kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 12 Domicilie.

Deze overeenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris. Degene die de overeenkomst naar de notaris stuurt, zorgt ervoor dat verkoper en koper binnen 1 dag nadien over een kopie van dat exemplaar komen te beschikken.

Artikel 13 Ontbindende voorwaarden

Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Koper kan op het inschrijfformulier aangeven welke ontbindende voorwaarde(n) zijnerzijds eventueel van toepassing zijn.

Artikel 14 Nederlands recht. Algemene termijnenwet.

14.1 Op deze koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen over deze overeenkomst worden voorgelegd aan de rechtbank die rechtsprekt in het arrondissement waar het object is gelegen. Indien het object in meerdere arrondissementen is gelegen is die rechtbank bevoegd waar het grootste deel van het object is gelegen voor wat betreft de oppervlakte van het maaiveld.

14.2 Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17 bijzonderheden

17.1 Inschrijven is mogelijk tot en met **25 februari 2025**. Het inschrijfformulier dient dan vóór 13.00 uur in bijgevoegde enveloppe, waarop vermeld “Inschrijving De Quayweg 8 te Landhorst” bij Kersten & Wilhelm notarissen, samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs, aanwezig te zijn.

17.2 Inschrijven dient te geschieden in gehele bedragen in euro's.

17.3 Verkoper heeft het recht van gunnen. Tevens behoudt verkoper zich het recht voor het object niet te gunnen, zonder opgaaf van redenen.

17.4 Bij gunning: Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zal koper(s) hiervan telefonisch op de hoogte brengen uiterlijk 2 dagen na sluiting van de inschrijving vóór 18.00 uur. Tussen het openen van de inschrijvingen en het gunnen respectievelijk niet gunnen, zullen de opdrachtgever en makelaar met geen enkele inschrijver of andere kandidaatkoper(s) contact opnemen.

17.5 Zowel bij gunning als bij niet-gunning worden alle inschrijvers hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

17.6 De uitgebrachte bieding is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud. Door het ondertekenen, inleveren van het inschrijfformulier en gunning is de overeenkomst tot stand gekomen.

17.7 Verkoper is niet bekend met erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige beperkte rechten en bijzondere lasten en verplichtingen. Uitgezonderd hetgeen is vermeld onder artikel 17.8.

17.8 Het waterschap heeft recht van overpad over schouwpad langs het defensiekanaal en langs de waterschapssloot.

17.9 De medewerking van Kersten & Wilhelm notarissen beperkt zich tot het openen van de enveloppen met inschrijfformulieren en het opstellen van de akte van levering.

17.10 Alle gronden zijn te beregenen middels de 2 vergunde beregeningsputten.

17.11 Op het perceel over de weg achter, koop V, is ca. 100 m² verdacht van knolcyperus. Van de overige percelen kan niet gegarandeerd worden dat deze knolcyperus-vrij zijn.

17.12 De oprit met ondergrond aan de westzijde van de boerderij is waarschijnlijk verontreinigd met zinkslakken.

17.13 Op de locatie zijn tot 2009 koeien gemolken.

17.14 Jongvee is voor het laatst op 3 mei 2024 aanwezig geweest.

17.15 Vanwege een gemeenschappelijk besluit is de loods pas beschikbaar vanaf uiterlijk 1 juni 2025.

17.16 Drukriolering is aanwezig aan de weg. Momenteel gaat alle afvoer naar de gierkelder.

17.17 De cultuurgronden achter de boerderij zijn peilgestuurd gedraineerd.

17.18 Het perceel over de weg achter is normaal gedraineerd.

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij zijn een actief en snelgroeiend kantoor met een dynamisch team gespecialiseerd in agrarisch- en landelijk vastgoed. Als kantoor zijn we aangesloten bij zowel de NVM als NVR. Hierdoor beschikken we over een landelijk netwerk van specialisten in agrarisch- en landelijk vastgoed.

Ons kantoor is een all-round makelaarskantoor met alle specialiteiten in huis, zoals:

- Verkoopbemiddeling bij woningen, bedrijven-, agrarisch- en landelijk- vastgoed
- Advisering bij aankoop van een woning of bedrijf
- Taxaties voor alle voorkomende doeleinden.
- Advisering bij onteigening, zowel bij stadsvernieuwing als bij uitbreiding ten behoeve van woningbouw, industrie, wegen, etc.
- Advies en begeleiding bij herontwikkeling en bij verkoop aan projectontwikkelaars
- Advisering bij planschade / nadeelcompensatie

Door de unieke combinatie van agrarische- en woningmakelaardij mag Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zich terecht specialist landelijk wonen noemen. Het werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden-Limburg.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen

06 51 58 92 25

eric@heuvel.nl

DE QUAYWEG 8 LANDHORST

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U