



Tiel

Rijsakkerweg 14

Online executieveiling
6 mei 2025 vanaf 11.00 uur



Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | makelaar | taxateur | adviseur

Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom

0318 - 41 40 51 | info@rozeboom.nl

rozeboom.nl

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Notariskantoor

Westvaer notarissen
Contactpersoon: Isabelle Balvert
Telefoonnummer: 085 – 0810891
E-mailadres: i.balvert@westvaer.nl

Vastgoed Veiling

Vastgoed Veiling
Contactpersoon: Richard Dieteren
Telefoonnummer: 033 – 8080262
E-mailadres: r.dieteren@vastgoedveiling.nl

Makelaar

Makelaardij Rozeboom
Contactpersoon: Anton Rozeboom
Telefoonnummer: 0318 – 414051
E-mailadres: anton@rozeboom.nl

Object

De agrarische bedrijfswoning met ondergrond, erf en tuin, een stallencomplex bestaande uit paardenstallen, een zadelkamer en een wasplaats, een overdekte rijhal met binnenrijbaan en paardenboxen, een werktuigenberging, een buitenrijbaan bestaande uit een dresuurrijbaan met verlichting en watersproei-installatie alsmede een vierpaards stapmolen, een hondenkennel en overige erfvoorzieningen, percelen cultuurgrond en verder aan - en toebehoren, staande en gelegen te 4003 JL Tiel, Rijsakkerweg 14, kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie G, nummers 390 en 391, 30, 389 en 1877, respectievelijk ter grootte van eenduizend vierhonderdvijftien vierkante meter (1.415 m²) en zesduizend eenhonderdvijftig vierkante meter (6.150 m²) en vierduizend negenhonderdveertig vierkante meter (4.940 m²) en tweeduizend zevenhonderdvijfvijftig vierkante meter (2.755 m²) en tweeduizend achthonderdvijfentachtig vierkante meter (2.885 m²).

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Inleiding

Openbare verkoop ex. art. 3:268 BW juncto 3:254 BW.

De openbare veiling vindt plaats op 6 mei 2025, vanaf 11:00 uur, online (bij inzet en afslag) via www.vastgoedveiling.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Westvaer notarissen.

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene veilingvoorwaarden met internetbieden 2015 ("AVVI 2015") en bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op: www.vastgoedveiling.nl.

Veilingdatum

6 mei 2025 vanaf 11:00 uur

Onderhands bieden

Het is mogelijk om tot en met 21 april 2025 een onderhands bod uit te brengen bij de notaris.

Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het object uitbrengen.

De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 21 april 2025 om 23:59), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht (Westvaer notarissen ter attentie van Isabelle Balvert, Jozef Israëlskade 46 te Amsterdam (1072 SB), of per email: veilingen@westvaer.nl)

Gebruik hiervoor het biedformulier onderhandse biedingen zoals te vinden op: www.vastgoedveiling.nl.

Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

Kijkdagen

De mogelijkheid om dit object te bezichtigen wordt onderzocht. Zodra dit bekend is wordt dit gepubliceerd bij de veiling, waarbij aanmelding voor een eventuele bezichtiging verplicht is. Houd de website van www.vastgoedveiling.nl in de gaten voor meer informatie.

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Inzetpremie

1% ten laste van verkoper.

De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de inzetfase en wordt in rekening gebracht bij de **verkoper**. Lees verder de op de veiling van toepassing zijnde veilingvoorwaarden voor de exacte regeling.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de vijfde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken

Veilingkosten

De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.vastgoedveiling.nl.

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van het object is door de koper overdrachtsbelasting verschuldigd.

Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij ter zake het object meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het object in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het object zich bevindt.

Bijlagen

Foto's
Bestemmingsplan (omgevingsplan)
Locatiekaart
Kadastrale kaart

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Omschrijving

De agrarische bedrijfswoning met ondergrond, erf en tuin, een stallencomplex bestaande uit paardenstallen, een zadelkamer en een wasplaats, een overdekte rijhal met binnenrijbaan en paardenboxen, een werktuigenberging, een buitenrijbaan bestaande uit een dresuurrijbaan met verlichting en watersproei-installatie alsmede een vierpaards stapmolen, een hondenkennel en overige erfvoorzieningen, percelen cultuurgrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te 4003 JL Tiel, Rijsakkerweg 14, kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie G, nummers 390 en 391, 30, 389 en 1877, respectievelijk ter grootte van eenduizend vierhonderdvijftien vierkante meter (1.415 m²) en zesduizend eenhonderdvijftig vierkante meter (6.150 m²) en vierduizend negenhonderdveertig vierkante meter (4.940 m²) en tweeduizend zevenhonderdvijfvijftig vierkante meter (2.755 m²) en tweeduizend achthonderdvijfentachtig vierkante meter (2.885 m²).

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Locatie

De onroerende zaak is gelegen aan de Rijsakkerweg 14 te Tiel. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A15 en N835. De Rijsakkerweg betreft een doodlopende straat ten noorden van de bebouwde kom van Tiel.

Bedrijfswoning

Bouwjaar 2010.

Oppervlakte circa 270 m² gbo woning en circa 90 m² gbo aanbouw.

Muren van spouwmetselwerk en pannendakbedekking.

Indeling:

Begane grond: hal met toegang tot de meterkast, toilet met fonteintje, vaste trap naar de verdieping en naar de kelder, keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een oven, kookplaat, magnetron, koelkast, vaatwasser en een koffieapparaat, woon-eetkamer voorzien van pvc vloer met vloerverwarming, aangrenzende serre (nog in aanbouw) welke bereikbaar is via de woonkamer.

Verdieping en zolder: overloop, badkamer voorzien van instapdouche, toilet en dubbele wastafel, slaapkamer met grote inloopkamer, slaapkamer/waskamer, via de overloop is de zolder bereikbaar middels een vlizotrap, zolderberging met HR combiketel en een tweede unit van de ventilatie unit.

Souterrain: twee (kantoor)kamers met inbouwkasten, badkamer/wasruimte met toilet, inloopdouche en dubbele wastafel, bergruimte ingericht als technische ruimte met warmteboiler, pomp en waterontharder.

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Paardenstallen

Bouwjaar onbekend, gerenoveerd in 2009.

Oppervlakte circa 375 m² (25 m x 15m) waarvan 75 m² bvo keuken, berging met verdieping.

Indeling: voorzijde ingericht als woongedeelte, paardenstallen, zadelkamer, verwarmde wasplaats, buitenboxen.

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Hal met binnenrijbaan

Bouwjaar 2014.

Oppervlakte circa 1.042 m² bvo (40,64 m x 25,64 m).

Indeling: overdekte rijhal (40 m x 20 m) met Agterberg bodem, verlichting, automatische beregeningsinstallatie, paardenboxen.

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Werktuigenberging/opslagruimte

Oppervlakte circa 60 m² bvo (15 m x 4 m).

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Buitenrijbaan

Dressuurbaan van 60 m x 20 m met Agterberg bodem, verlichting en automatische pop-up watersproei-installatie, naast de rijbaan een 4-paards stapmolen.

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Hondenkennel

Oppervlakte circa 4,5 m² bvo (circa 3 m x 1,5 m).

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Voorzieningen

Aardgas, water, elektra, kabel, riolering, noodstroomvoorziening.

Toestandsdatum 28 augustus 2024

Bestemming (omgevingsplan)

Zie bijlagen.

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

(Omgevings)vergunningen

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak de juiste omgevingsvergunningen zijn afgegeven door het bevoegd gezag. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de afwezigheid van vergunningen kan voortvloeien.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten.

Gebruik situatie

Voor zover aan verkoper bekend is het object(gedeeltelijk) in gebruik bij de eigenaren. Het verlot tot inroepen van het huurbeding zal worden gevraagd. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.vastgoedveiling.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Milieu | asbest

Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.

Registreren

Om mee te bieden op de veiling dient u tijdig een account aan te maken op de website www.vastgoedveiling.nl.

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Legaliseren

Voor het eenmalig aanmaken van het account voor het platform Vastgoed Veiling dient u uw handtekening te laten legaliseren. De daartoe bestemde registratieverklaring vindt u op de website www.vastgoedveiling.nl. Deze registratieverklaring tekent u in het bijzijn van een notaris. De notaris zal uw handtekening legaliseren door middel van ondertekening van de verklaring aan het slot van de registratieverklaring. Als u naar de notaris gaat om uw handtekening te laten legaliseren, dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

Bijzonderheden

Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten. Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het object, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het object (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

De koper aanvaardt het object in alle opzichten op basis van het "*as is, where is*" principe zoals verder omschreven in de bijzondere veilingvoorwaarden. Ter zake bovenstaande heeft de koper geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper dan wel de notaris en geven verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het object mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

Inzetfase

De veiling zal in de regel beginnen zonder openingsbod. Vervolgens wordt er met een minimaal bedrag opgeboden totdat er niet hoger wordt geboden. Dat bedrag wordt de inzet-som genoemd. Deze fase staat in de veilingwereld ook wel bekend als inzetfase of de opbodfase.

Voordat men een bieding kan plaatsen moeten eerst de extra voorwaarden worden geaccepteerd. Door deze voorwaarden te accepteren verklaart eenieder dat hij akkoord is met de voor de veiling geldende voorwaarden en op de hoogte is van de bijkomende kosten zoals vermeld bij de veilinginformatie.

Indien in de laatste 30 seconden voor het sluiten van de inzetfase een bod wordt uitgebracht dan wordt de inzetfase verlengd naar een minuut.

Degene die het hoogst heeft opgeboden, heeft vaak (indien er wordt afgeslagen en gegund) recht op een premie, de zogenoemde inzetpremie. Of deze premie van toepassing is staat vermeld op de desbetreffende veilinginformatiepagina.

Afslagfase

Na het sluiten van de opbodfase volgt de afslag. Allereerst moet de afslagknop worden geactiveerd. Indien de extra voorwaarden nog niet waren geaccepteerd moeten deze ook aangevinkt worden. Zodra dit is gedaan verschijnt de tekst 'Hier kunt u straks bieden op afslag' en kan men een bod uitbrengen bij afslag zodra deze opent.

De afslag is een eenmalige fase en de veiling eindigt direct zodra een partij op de knop 'MIJN' drukt. Deze handeling kan niet ongedaan worden gemaakt.

Tijdens de afslag wordt er groot een teller getoond. In deze teller is het totaalbedrag van de inzet-som en het bod op afslag bij elkaar opgeteld. Bovenop dit bedrag komen vaak nog veilingkosten. Dit is meestal een vast bedrag, wat is terug te vinden bij de veilinginformatie.

Het totaal van de inzet-som, het bod op afslag en de veilingkosten bij elkaar op en men heeft het totaalbedrag. Het totaalbedrag van deze veiling is hetgeen de koper, indien er wordt gegund, moet betalen voor het betreffende object. Dit is echter exclusief eventuele belastingen en de inzetpremie.

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling

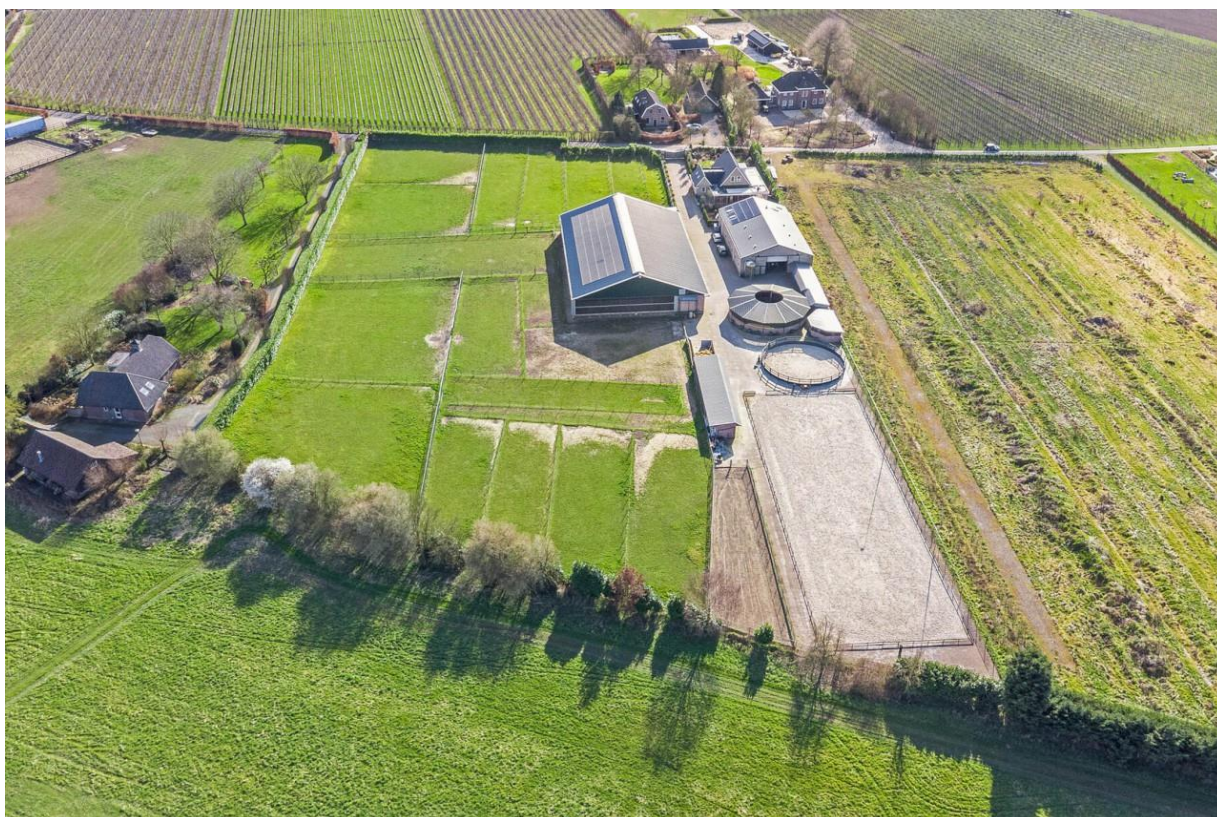
Disclaimer

Rozeboom B.V. is door de “Executant” aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het “vastgoed”). Rozeboom B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de “samenvatting”) te verschaffen aan in aankoop van het object geïnteresseerde partijen (de “potentiële kopers”) dit met als enige doelstelling om de potentiële kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het object en de transactie. Deze samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Rozeboom B.V. tot het aangaan van de transactie of toezegging of aanbeveling om de transactie tot stand te brengen. Potentiële kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico’s van de transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke potentiële koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die potentiële kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de transactie zijn voor rekening en risico van die potentiële kopers, tenzij anders overeengekomen.

De samenvatting is opgesteld om potentiële kopers te informeren. De samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die potentiële kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het vastgoed. De Executant, Rozeboom B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze samenvatting of enige andere in het kader van de transactie verstrekte informatie (de “Informatie”) en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Rozeboom B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke potentiële koper zal onafhankelijk het vastgoed, de transactie en de informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Rozeboom o/z B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de samenvatting en/of informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Rozeboom B.V. treedt met betrekking tot de transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de samenvatting en/of informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de transactie.

Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling
Foto's toestandsdatum 28 augustus 2024

Toestandsdatum 28 augustus 2024



Toestandsdatum 28 augustus 2024



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling
Foto's toestandsdatum 28 augustus 2024

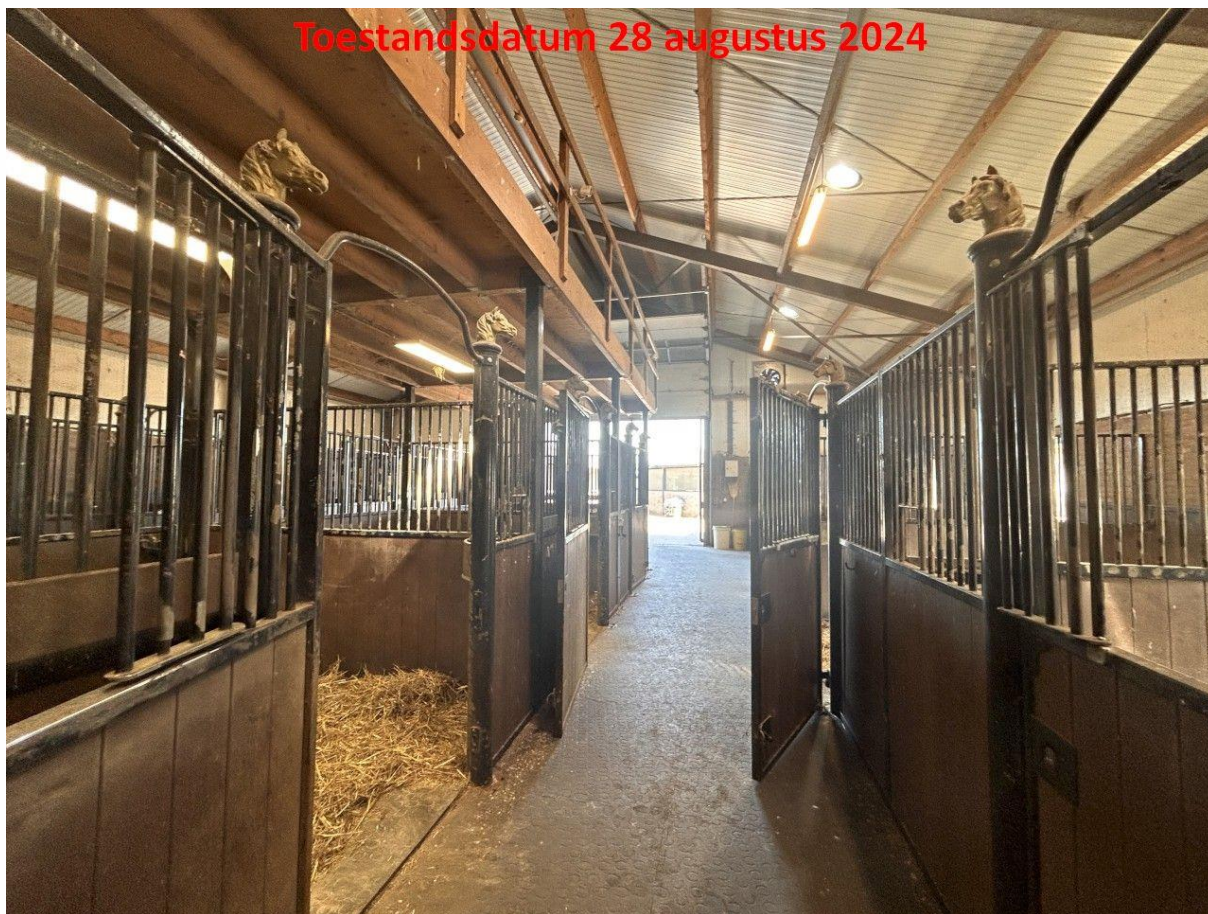
Toestandsdatum 28 augustus 2024



Toestandsdatum 28 augustus 2024



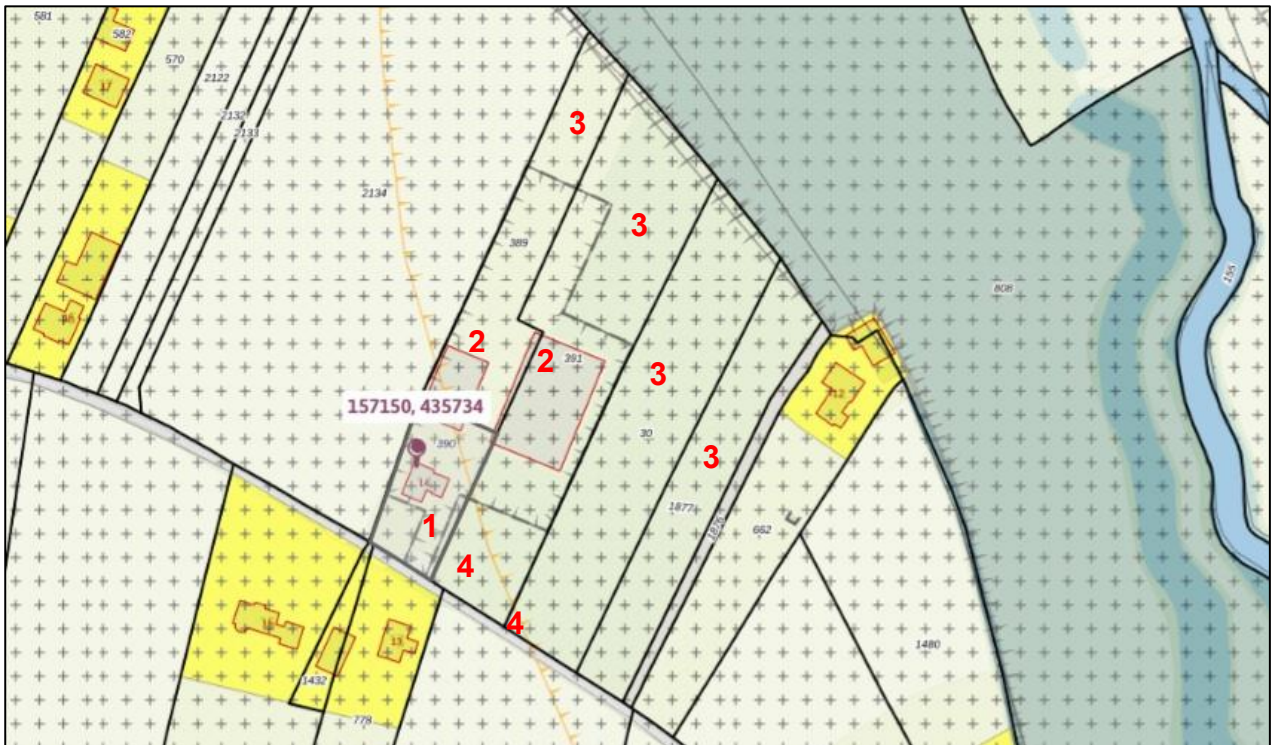
Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling
Foto's toestandsdatum 28 augustus 2024



Tiel – Rijsakkerweg 14 | online executieveiling
Foto's toestandsdatum 28 augustus 2024



Bestemmingsplan Buitengebied - Veegplan, gemeente Tiel



Buitengebied - Veegplan

Bestemmingsplan - Gemeente Tiel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 19-10-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 5 >

Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Funcctieaanduidingen (1)

paardenhouderij >

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - oeverwallen rondom de linge >

overige zone - veegplan >

Bestemmingsvlakken (2)

2

Waarde - Archeologie 5 >

Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Funcctieaanduidingen (1)

paardenhouderij >

Gebiedsaanduidingen (3)

geluidzone - industrie >

overige zone - oeverwallen rondom de linge >

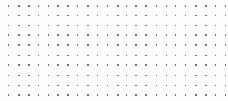
overige zone - veegplan >

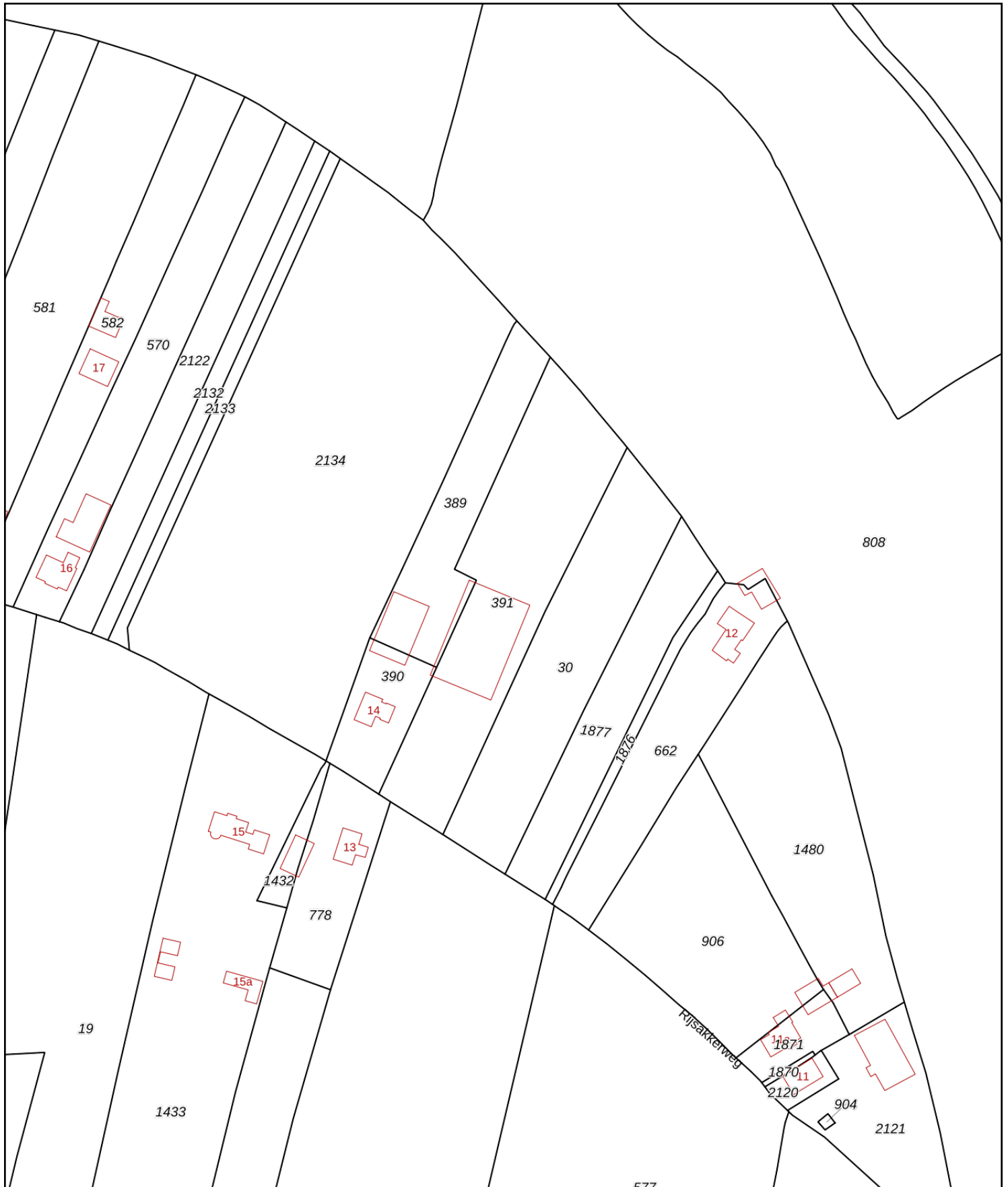
De van toepassing zijnde regels, bijlagen bij regels, toelichting, bijlagen bij toelichting, gerelateerd, overig en parapluplannen zijn in te zien op omgevingswet.overheid.nl


Bestemmingsplan Buitengebied - Veegplan, gemeente Tiel

Bestemmingsvlakken (2)	3
<input type="checkbox"/> Waarde - Archeologie 5 >	
<input type="checkbox"/> Agrarisch >	
Gebiedsaanduidingen (2)	
<input type="checkbox"/> geluidzone - industrie >	
<input type="checkbox"/> overige zone - oeverwallen rondom de linge >	

Bestemmingsvlakken (2)	4
<input type="checkbox"/> Waarde - Archeologie 5 >	
<input type="checkbox"/> Agrarisch >	
Gebiedsaanduidingen (1)	
<input type="checkbox"/> overige zone - oeverwallen rondom de linge >	





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 391</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.