

“De Molenschuur” Rozendaal



LANDELIJK WONEN MET WITTE RENTMEESTERS EN MAKELAARS

“De Molenschuur”

Monumentaal wonen in
een prachtig dorp

Rosendaalselaan 3a te Rozendaal

LANDELIJK WONEN MET WITTE RENTMEESTERS EN MAKELAARS

Juni 2015



“Wonen in een Molenschuur”

De inschrijving heeft betrekking op De Molenschuur, gelegen aan de Rosendaalselaan 3a te Rozendaal. Op De Molenschuur, die in het oude Beekdal van Rozendaal is gelegen, zit een woonbestemming.

De voormalige Molenschuur heeft dienst gedaan als gemeente werkplaats van de Gemeente Rozendaal en als atelier en verkooppunt van kunst. Het registergoed behoort in eigendom toe aan de gemeente Rozendaal.

Het pand is aangewezen als Rijksmonument en heeft monumentennummer 32957 met de volgende omschrijving: *Aan de voet van de Koningsberg gelegen schilderachtig molenhuis met witgepleisterde gevels en pannen zadeldaken (XVIII)*. Het Rijksmonument en omliggend terrein maken deel uit van het beschermd monument “Heerlijkheid Rosendael”. De oorspronkelijke papiermolen is omstreeks 1911 verdwenen.

Het bestaande pad over het object wordt verlegd naar de zijkant van het perceel, zoals op bijgevoegde verkooptekening met zwart is aangegeven. Ook het bestaande bruggetje over de Rozendaalse beek wordt verplaatst.



Rozendaal en Omgeving

De gemeente Rozendaal, gelegen ten noordoosten van Arnhem aan de rand van de Zuid-Veluwe, is ontstaan uit de Heerlijkheid Rozendaal.

Het grondgebied van Rozendaal is jarenlang bewoond geweest door hen die op enigerlei wijze in relatie stonden tot het kasteel: jachtopzieners, tuinlieden etc. Ook bestond er enige nijverheid in de vorm van enkele papiermolens langs de Rozendaalse beek. De laatste werd door oorlogsgeweld verdwenen.

Het open en royaal opgezette karakter in de oude kern van het dorp is goed bewaard gebleven en mag uniek genoemd worden voor Nederlandse begrippen. De oude Dorpskern en het hieronder genoemde natuurgebied De Imbosch zijn tot beschermd dorpsgezicht verklaard. Ook de latere uitbreidingen zijn ruim van opzet. Zo zijn er tussen de bebouwing enkele akkers, die ongebouwd blijven, en de oorspronkelijke houtwallen zijn in de nieuwbouwwijken gespaard en hersteld. Het grootste gedeelte van het grondgebied bestaat uit bos en heide. Het natuurgebied is voor voetgangers en fietsers goed toegankelijk. Per auto kan men tot aan de zuidrand van het Rozendaalse Veld (heide) komen. Door het natuurgebied lopen enkele goed bewegwijzerde fietsroutes.

Rozendaal telt nu +/- 1.510 inwoners en is de kleinste gemeente van het vasteland wat inwoneraantal betreft.

Gemeente Rozendaal is goed bereikbaar via de A50 en A348. Dankzij de fijnmazige infrastructuur zijn vele grote en kleine steden uitstekend bereikbaar. Zo bent u met de auto binnen 15 minuten in Arnhem (8 km), binnen 30 minuten in Apeldoorn (32 km) en binnen 40 minuten Nijmegen (45 km), Amsterdam ligt op ongeveer één uur en 15 minuten rijden (102 km). Velp en Rheden liggen binnen het bereik van tien autominuten afstand.



Indeling

De molenschuur betreft een eenvoudig in steen opgetrokken schuur voorzien van een houten trapconstructie met pannen. De muren zijn aan de buitenzijde gepleisterd en wit geschilderd. De molenschuur heeft een inhoud van 375 m³ en een grondvlak van circa 95 m².

De molenschuur bestaat uit een voormalig woongedeelte met aangebouwde schuur. In het voormalig woongedeelte bevindt zich een eenvoudige keuken met keukenblok, voorzien van een wasbak.

Tevens zijn er twee toiletten aanwezig, een meterkast alsmede een expositieruimte. Via een vlizotrap is de bovenverdieping bereikbaar.

Op de bovenverdieping zijn twee grote open ruimten aanwezig. De molenschuur wordt verwarmd middels een centrale verwarmingsinstallatie.

In opdracht van de gemeente Rozendaal hebben D&M architecten voor de molenschuur een plan opgesteld voor de herbestemming van de molenschuur tot molenhuis. In de bijlage treft u tekeningen van de mogelijke gebruiksindeling van het molenhuis.

Begane grond - volgens plan D&M architecten

Op de begane grond is in het voormalige schuurdeel een royale zitkamer gesitueerd met een loggia. In het middenstuk is een woonkeuken gesitueerd.

Tevens is een badkamer en een slaapkamer op de begane grond ingetekend. De entree van de woning vindt plaats via de oude oorspronkelijke toegangsdeur van de voormalige woning.

Verdieping - volgens plan D&M architecten

Via een vaste trap komt u op de bovenverdieping. Op deze verdieping zijn twee slaapkamers en een berging gesitueerd.







Buitenruimte

Door de ligging van de molenshuur binnen het beschermd dorpsgezicht en door de ligging in het beekdal is een extra zorgvuldige inrichting van het erf en de toekomstige tuin van de molenshuur van groot belang.

In de bijlage treft u de presentatie aan van mevrouw Fike de Koning welke op 11 december 2014 onder andere is gegeven aan de buurtbewoners. In deze presentatie treft u enkele ontwerpplannen aan voor de inrichting van het erf rond de molenshuur. Ook zijn locaties aangegeven waar in de toekomst geparkeerd kan worden alsmede een locatie voor het bouwen van een schuur.

Het huidige wandel- en fietspad dat over het achtererf van de Molenshuur loopt wordt om de privacy van de toekomstige bewoners te vergroten verlegd. Door het verleggen van het pad en de brug over de beek ontstaat ook een betere aansluiting met het pad bij de Torckschool.

Bijzondere bomen

De koper dient de bijzondere bomen op het perceel te handhaven.

Het gaat om de lindeboom die ter gelegenheid van de 50 jarige verjaardag van Hare Majesteit de Koningin geplant is op 31 januari 1988. De boom staat bekend als de Beatrixboom.

Ook de boom die in 2003 geplant is in het kader van de Entente Florale dient koper te handhaven. Het gaat om de Katzura Boom, ook wel bekend als de Cercidiphyllum Japnicum.

Beide bomen mogen op straffe van een boete van € 2.000,- niet gekapt worden, tenzij sprake is van een zodanige toestand van de boom c.q. bomen dat kap om redenen gezondheid en veiligheid wenselijk is. In de notariële akte van transport zal hiervoor een clause worden opgenomen.

Bouw schuur

Het is toegestaan op het gekochte een schuur te bouwen. De schuurlocatie dient in goed overleg met de gemeente Rozendaal en haar adviseurs te worden gekozen. Ook dient het ontwerp te passen binnen de historisch context van het geheel.





Feiten & Cijfers

In kort bestek

“De Molenschuur”

Rosendaalselaan 3a, 6891 DE te Rozendaal

Kadastraal bekend : Gemeente Rozendaal, sectie C nummer 1906 ged.

Bouwjaar : negentiende eeuw

Perceeloppervlakte : 958 m²

Inhoud : 375 m³

Woonoppervlak : 95 m²

Kamers : 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Indeling volgens plan D&M architecten

Begane grond

Entree - Toilet - Badkamer - Slaapkamer - Eetkeuken - Woonkamer

Verdieping

Overloop - 2 slaapkamers - berging

Voorzieningen

Het pand is aangesloten op: elektra - gas - water - riolering

Kijkdagen : zaterdag 27 juni 2015 van 11.00 tot 15.00 uur

: vrijdag 3 juli 2015 van 13.00 tot 16.00 uur

De inschrijving sluit op : vrijdag 11 september 2015 om 15.00 uur

Vraagprijs: n.o.t.k.

Witte Rentmeesters en Makelaars

Witte Rentmeesters en Makelaars is een allround rentmeesterskantoor. Het accent in de werkzaamheden ligt op het beheer van particuliere landgoederen en de advisering bij aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed. De makelaardij vormt een logisch vervolg op deze activiteiten. Het betreft voornamelijk aan- en verkoop van bijzondere objecten in het exclusieve segment, zoals landgoederen, boerderijen en monumenten.

Witte Rentmeesters en Makelaars is uitstekend ingevoerd op het gebied van landelijke objecten. Bij de begeleiding, het adviseren, onderhandelen en correct afwickelen van de transacties maakt Witte Rentmeesters en Makelaars gebruik van de ruime ervaring die gedurende vele jaren is opgebouwd.

Witte Rentmeesters en Makelaars
Burgemeester Vrijlandweg 6
6997 AC Hoog-Keppel
Telefoon 0314 382121
Fax 0314 382352
info@witterentmeesters.nl

INSCHRIJVINGSFORMULIER

Terzake van de verkoop bij inschrijving van het registergoed aan de Rosendaalselaan 3a te Rozendaal
Gegadigde:

Naam :

Voornamen :

Geboorteplaats :

Geboortedatum :

Woonplaats :

Postcode en adres :

E-mail adres :

Telefoonnummer + mobiel :

Burgerlijke staat :

Legitimatiebewijs + nummer :
(kopie bijvoegen)

Geboden bedrag :

zegge:

biedt onder voorwaarde
van financiering *ja/nee* (s.v.p. doorhalen hetgeen niet van toepassing is)

Handtekening : d.d.

Inlevering uiterlijk op **vrijdag 11 september 2015 om 15.00 uur** bij Rentmeesterskantoor Witte B.V.,
Burgemeester Vrijlandweg 6, 6997 AC Hoog-Keppel.

Door de ondertekening en inlevering van dit formulier verklaart de gegadigde zich bekend met de
voorwaarden zoals aan hem ter hand gesteld en onderwerpt hij zich aan de daarin opgenomen
bepalingen.

Indien de verkoper het object aan de gegadigde gunt, verplicht gegadigde zich om uiterlijk binnen
zeven werkdagen na de gunning de koopovereenkomst, zoals die als model B aan de voorwaarden is
gehecht, te ondertekenen ten kantore van Notariskantoor De Kroon te Velp.

Dit formulier dient vergezeld te gaan van:

1. Kopie legitimatiebewijs;

**VOORWAARDEN TERZAKE VAN DE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VAN “DE MOLENSCHUUR”
ROSENDAALSELAAN 3A TE ROZENDAAL**

I. Object

1. Omschrijving registergoed

De inschrijving heeft betrekking op De Molenshuur, gelegen aan de Rosendaalselaan 3a te Rozendaal. Op De Molenshuur, die in het oude Beekdal van Rozendaal is gelegen, zit een woonbestemming. De voormalige Molenshuur heeft dienst gedaan als gemeente werkplaats van de Gemeente Rozendaal en als atelier en verkooppunt van kunst. Het registergoed behoort in eigendom toe aan de gemeente Rozendaal.

Het pand is aangewezen als Rijksmonument en heeft monumentnummer 32957 met de volgende omschrijving: *Aan de voet van de Koningsberg gelegen schilderachtig molenhuis met witgepleisterde gevels en pannen zadeldaken (XVIII)*. Het Rijksmonument en omliggend terrein maken deel uit van het beschermd monument “Heerlijkheid Rosendaal”. De oorspronkelijke papiermolen is omstreeks 1911 verdwenen.

Het bestaande pad over het object wordt verlegd naar de zijkant van het perceel, zoals op bijgevoegde verkooptekening met zwart is aangegeven. Ook het bestaande bruggetje over de Rozendaalse beek wordt verplaatst.

Het object is kadaster bekend gemeente Rozendaal, sectie C, nr. 1906 gedeeltelijk groot 958 m², zoals met arcering is aangegeven op de akte gehechte koopakte; Over- en ondermaat wordt niet verrekend. Het perceel is ingemeten in opdracht van de gemeente Rozendaal. Het kadaster meet het perceel voor de notariële overdracht in, waardoor het perceel een nieuw nummer krijgt. Het object is vrij te aanvaarden. hierna te noemen: ‘het object’.

Beschrijving molenshuur

De molenshuur betreft een eenvoudig in steen opgetrokken schuur voorzien van een houten trapconstructie met pannen. De muren zijn aan de buitenzijde gepleisterd en wit geschilderd. De molenshuur heeft een inhoud van 375 m³ en een grondvlak van circa 95 m². De molenshuur bestaat uit een voormalig woongedeelte met aangebouwde schuur. In het voormalig woongedeelte bevindt zich een eenvoudige keuken met keukenblok, voorzien van een wasbak. Tevens zijn er twee toiletten aanwezig, een meterkast alsmede een expositieruimte. Via een vlizotrap is de bovenverdieping bereikbaar. Op de bovenverdieping zijn twee grote open ruimten aanwezig. De molenshuur wordt verwarmd middels een centrale verwarmingsinstallatie. In opdracht van de gemeente Rozendaal hebben D&M architecten voor de molenshuur een plan opgesteld voor de herbesteding van de molenshuur tot molenhuis. In de bijlage treft u tekeningen van de mogelijke gebruiksindeling van het molenhuis. Op de begane grond is in het voormalige schuurdeel een royale zitkamer gesitueerd met een loggia. In het middenstuk is een woonkeuken gesitueerd. Tevens is een badkamer en een slaapkamer op de begane

grond ingetekend. De entree van de woning vindt plaats via de oude oorspronkelijke toegangsdeur van de voormalige woning. Via een vaste trap komt u op de bovenverdieping. Op deze verdieping zijn twee slaapkamers en een berging gesitueerd.

Aangezien de molenshuur de rijksmonumentale status heeft is het plan van D&M architecten voorgelegd aan het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland. Het samenwerkingsverband heeft de plannen op 25 november 2014 beoordeeld. Het pre-advies dat is opgesteld op 28 januari 2015 treft u bijgaand aan. Op basis van dit pre-advies heeft de architect nog enige wijzigingen doorgevoerd zodat het plan zoveel mogelijk recht doet aan de historische context van het gebouw en haar omgeving. Het plan is opgesteld in opdracht van de gemeente Rozendaal en biedt potentiële kopers een richtlijn voor de herinrichting en restauratie van de molenshuur naar molenhuis. D&M architecten heeft in 2014 een kostenraming gemaakt voor de verbouwing van de molenshuur naar molenhuis, de kosten zijn destijds begroot door D&M architecten op circa € 93.000,-. Het betreft een ruwe kostenbegroting waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. Inschrijver dient zelf met een aannemer na te gaan of de molenshuur ook daadwerkelijk voor een dergelijk bedrag kan gerestaureerd kan worden tot molenhuis. Uiteraard kan inschrijver ook contact opnemen met de architect De heer De Mik van D&M architecten te Rozendaal. In de bijlage treft u het inrichtingsplan aan van D&M architecten voor het hergebruik van de molenshuur als woning.

Bouw schuur

Het is toegestaan op het gekochte een schuur te bouwen. De schuurlocatie dient in goed overleg met de gemeente Rozendaal en haar adviseurs te worden gekozen. Ook dient het ontwerp te passen binnen de historisch context van het geheel.

Beschrijving erf en inrichting terrein

In opdracht van de gemeente Rozendaal heeft landschapsarchitecte mevrouw Fike de Koning van bureau Artula een inrichtingsplan gemaakt voor het erf en de tuin rond de molenshuur. Door de ligging van de molenshuur binnen het beschermd dorpsgezicht en door de ligging in het beekdal is een extra zorgvuldige inrichting van het erf en de toekomstige tuin van de molenshuur van groot belang. In de bijlage treft u de presentatie aan van mevrouw Fike de Koning welke op 11 december 2014 onder andere is gegeven aan de buurtbewoners. In deze presentatie treft u enkele ontwerpplannen aan voor de inrichting van het erf rond de molenshuur. Ook zijn locaties aangegeven waar in de toekomst geparkeerd kan worden alsmede een locatie voor het bouwen van een schuur. Het huidige wandel- en fietspad dat over het achtererf van de molenshuur loopt wordt om de privacy van de toekomstige bewoners te vergroten verlegd. Door het verleggen van het pad en de brug over de beek ontstaat ook een betere aansluiting met het pad bij de Torckschool.

Bijzondere bomen

De koper dient de bijzondere bomen op het perceel te handhaven.

Het gaat om de lindeboom die ter gelegenheid van de 50 jarige verjaardag van Hare Majesteit de Koningin geplant is op 31 januari 1988. De boom staat bekend als de Beatrixboom.

De Notaris-Appel welke geplant is in juni 1992 door de statenfractie D66 bij de installatie van burgemeester Drs. P.I.A.M. van Campenhout. Ook de boom die in 2003 geplant is in het kader van de Entente Florale dient koper te handhaven. Het gaat om de Katzura Boom, ook wel bekend als de Cercidiphyllum Japnicum.

De bomen mogen op straffe van een boete van € 2.000,- niet gekapt worden, tenzij sprake is van een zodanige toestand van de boom c.q. bomen dat kap om redenen gezondheid en veiligheid wenselijk is. In de notariële akte van transport zal hiervoor een clausule worden opgenomen.

Indicatief bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Rozendaal heeft De Klinker Milieu een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd. Naar aanleiding van het indicatief bodemonderzoek heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Ook het aanvullend onderzoek treft u in de bijlage aan. In het perceel is een verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging (circa 8 m3 verontreinigde grond) zal op kosten van de gemeente Rozendaal worden gesaneerd.

2. Erfdienstbaarheden en andere bepalingen

In het object ligt een rioolleiding (zie tekening met ligging tracé rioolleiding). Bij het notariële transport van het object, zal in de akte een opstalovereenkomst gevestigd worden ten behoeve van de gemeente Rozendaal, voor het hebben, onderhouden en in stand houden van de rioolleiding. Ook zal worden bepaald dat op en nabij de rioolleiding geen beplanting en bouwwerken mogen worden aangebracht. In de opstalovereenkomst ten behoeve van het riool, zullen hiertoe de gebruikelijke voorwaarden worden opgenomen.

Op een klein gedeelte van het perceel rust een recht van uitzicht, gevestigd ten gunste van het pand Rosendaalselaan 1 te Rozendaal. Het recht beperkt zich tot een strook van ca 15 meter vanaf ten zuiden van de noordgrens van de woning Rosendaalseweg 1 te Rozendaal. Dit betekent dat op het bewuste perceelsgedeelte geen handelingen mogen worden verricht die het uitzicht van deze woning beperken. De strook dient een open karakter te houden. Hoge beplantingen en schuttingen en dergelijke zijn in deze strook niet toegestaan.

Vestiging erfdiensbaaheid van overpad ten behoeve van onderhoud beek en bergingsvijver.

Ten behoeve van verkoper wordt een erfdiensbaaheid van overpad gevestigd vanaf de Rosendaalselaan via het voorwerk voor de Molenshuur naar de bergingsvijver ten behoeve van het verrichten van bagger- en onderhoudswerkzaamheden. In tegenstelling tot hetgeen in de akte van 16 november 1950 is vermeld, zal worden vastgelegd, dat de gemeente dan wel haar rechtsopvolgers “niet de helft van het zand,

vuil enzovoort mogen laten liggen op de oevers, over een strook met een breedte van 3 meter”. Verkoper zal eventuele bagger en vuil afvoeren en vooraf aan de uitvoering van deze werkzaamheden en maatregelen treffen om schade aan het object zo veel mogelijk te voorkomen.

Op grond van een oud servituut geldt voor het object tevens de beperking, dat het niet is toegestaan het object te bestemmen als "ziekenhuis", "gesticht voor krankzinnigen of zenuwlijders", "winkels, koffiehuisen of restauraties of hotels, fabrieken, blekerijen, dan wel er ververijen of leerlooierijen worden geplaatst of geëxploiteerd, noch garages voor het uitstallen - anders dan voor eigen gebruik - of het verhuren van auto's; voorts mogen er geen kerkgebouwen, inrichtingen voor religieuze doeleinden, vergaderzalen, retraitshuizen al dan niet met gediensstige doeleinden, inrichtingen waardoor stank en geraas veroorzaakt wordt of door stoom, elektriciteit of motoren gedreven werktuigen of inrichtingen (stofzuigers en soortgelijke motoren voor huishoudelijk gebruik uitgezonderd) , aanwezig zijn, terwijl de daarop thans aanwezige gebouwen of later te stichten gebouwen geen inrichting in de zin der Drankwet of zo als bedoeld in de Hinderwet geen melk- of ijssalon of dergelijke aanwezig mag zijn en daarbij geen theetuin of dergelijke geëxploiteerd mag worden". De beperkingen zijn vermeld in de notariële akte van 16 november 1950 met de familie Van Pallandt en derden.

De akte met beschrijving van het servituut en de erfdienstbaarheden is als bijlage toegevoegd.

Beschermd Gezicht.

De Molenshuur maakt deel uit van de oude kern van de gemeente Rozendaal dat bekend staat als Kasteeldorp van de Veluwezoom. De motivering van het besluit tot beschermd gezicht is weergegeven in het rapport van Het Gelders Genootschap, dat in november 1997 is opgesteld.

Essentieel is daarbij de herkenbaarheid van Rozendaal als Kasteeldorp, welke tot uitdrukking komt in de directe relatie tussen het Kasteeldorp, de historische lanenstructuur en de karakteristieke panden. Van grote betekenis is daarbij de landschappelijke context, waarbinnen het kasteel en de nederzetting zijn gelegen, met de sterke hoogte verschillen, de parkachtige aanleg met de bossen als achtergrond en de natuurlijke aanwezigheid van stromend water.

Concreet heeft dit geresulteerd in de bescherming van de hoofdstructuur, lineaire structuren, objecten en complexen. De voormalige Molenshuur, waar de was werd gedaan is daarbij één van de panden die onder de bescherming valt, evenals het Beekdal. De beschrijving van het beschermd gezicht is als bijlage toegevoegd.

3. Gebruiksmogelijkheden

- a. Het object is thans niet geschikt voor bewoning. Het pand is aangesloten op het riool, heeft een gasleiding, water, elektra en beschikt over een telefoonlijn. In het gebouw is een eenvoudige keuken en toiletgroep met mechanische ventilatie aanwezig.
- b. Het object heeft de bestemming “wonen”.

- c. De feitelijke levering van het object zal vrij van huur geschieden, in de staat waarin het zich ten tijde van het totstandkomen van de overeenkomst tot levering/uitgifte bevindt.

II. Inschrijving

1. Algemeen

- a. Het object wordt aan daartoe gegadigden te koop aangeboden door middel van een openbare inschrijving.
- b. De mogelijkheid tot inschrijving wordt bekend gemaakt door advertenties onder andere in regionale bladen, met eventuele herinneringsadvertenties, alsmede op het internet.
- c. Overigens zijn de hierna opgenomen bepalingen van toepassing.

2. Formulieren

- a. De inschrijving kan uitsluitend geschieden door middel van een formulier, opgemaakt conform het bij deze voorwaarden behorende model A, afgegeven door de hierna te noemen rentmeester/makelaar en te vinden in de brochure van het pand aan de Rosendaalselaan 3a te Rozendaal op de website www.witterentmeestersenmakelaars.nl
- b. De formulieren zijn te vinden in de brochure van het onderhavige pand zoals te downloaden op www.witterentmeestersenmakelaars.nl De afgifte van formulieren is mogelijk van de dag van de advertentie af tot het tijdstip van inlevering.
- c. Bij de afgifte van een formulier verstrekt de rentmeester/makelaar tevens een exemplaar van deze voorwaarden.
- d. Een ingeleverd formulier dient door de inschrijver volledig te zijn ingevuld en ondertekend. De ondertekenaar dient tevens een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart/rijbewijs) bij te sluiten.
- e. Door de ondertekening en inlevering van het formulier onderwerpt de inschrijver zich aan deze voorwaarden.
- f. Op het formulier kan het geboden bedrag slechts in gehele euro's worden vermeld. Het geboden bedrag geldt voor een verkoop 'kosten koper' zoals nader omschreven en bepaald in de (model) koopovereenkomst hierna onder III omschreven.

3. Bezichtiging

- a. Het object is voor gegadigden te bezichtigen op **zaterdag 27 juni 2015 van 11.00 tot 15.00 uur** en op **vrijdag 3 juli van 13.00 tot 16.00 uur**.
- b. Het object kan voor meer gegadigden tegelijkertijd voor bezichtiging worden opengesteld.

4. Inlevering formulieren

- a. De inlevering van de formulieren geschiedt uiterlijk op **vrijdag 11 september 2015 om 15.00 uur** ten kantore van de rentmeester/makelaar, Burgemeester Vrijlandweg 6, 6997 AC Hoog-Keppel.
- b. De inlevering van elk formulier geschiedt in een door de inschrijver gesloten, envelop. Bij de inlevering ziet de rentmeester/makelaar erop toe dat de enveloppen gesloten zijn.

- c. De inlevering van een formulier kan ook door een derde geschieden. In zodanig geval dient op de envelop een machtiging te worden opgenomen, luidende: “Ondergetekende, (naam, adres) verleent hierbij volmacht aan (naam gemachtigde) om deze envelop, inhoudende een inschrijvingsformulier met betrekking tot het pand Rosendaalselaan 3a te Rozendaal in te leveren”, welke door de inschrijver dient te worden getekend.
- d. Het risico van het aanwijzen van een gevolmachtigde is geheel voor rekening van de inschrijver.
- e. Bij de inlevering dient de inschrijver casu quo zijn gevolmachtigde zich bekend te maken aan de rentmeester/makelaar onder overlegging van een rijbewijs, paspoort of ander geldig legitimatiebewijs, zulks ter uitsluitende beoordeling van de rentmeester/makelaar.
- f. De inlevering van het inschrijvingsformulier geldt als een onvoorwaardelijk bod op het object van de zijde van de inschrijver, behoudens onder eventueel voorbehoud van financiering, indien zulks op het formulier wordt aangegeven. Andersluidende vermeldingen op het formulier worden voor niet-geschreven gehouden.

5. Opening enveloppen, controle

- a. Op **vrijdag 11 september 2015** opent de rentmeester/makelaar om 15.00 uur op het rentmeesterskantoor de enveloppen met de formulieren.
- b. Indien een envelop wordt ingeleverd door de inschrijver zelf vergelijkt de rentmeester/makelaar de personalia van de inschrijver met die vermeld op het formulier.
Indien een envelop wordt ingeleverd door een gevolmachtigde vergelijkt de rentmeester/makelaar:
 - de personalia van de gevolmachtigde met die vermeld op de envelop, en
 - de naam en het adres van de op de envelop vermelde volmachtgever en diens handtekening daarop met de gegevens en de handtekening op het inschrijvingsformulier.
- c. Blijkt een inschrijvingsformulier niet getekend te zijn, of niet vergezeld te zijn van een kopie van een geldig legitimatiebewijs, dan is dat inschrijvingsformulier ongeldig en wordt het geacht niet te zijn ingeleverd. Hetzelfde geldt als de handtekening onder de volmacht op de envelop niet dezelfde blijkt te zijn als die op het formulier, of als naam en adres van de volmachtgever niet overeenstemmen met die van de op het formulier genoemde inschrijver. Een geboden som die een gedeelte van een euro noemt, wordt afgerond naar boven op hele euro's. Overigens beslist de rentmeester/makelaar of een inschrijvingsformulier dat niet volledig of onjuist is ingevuld, geldig is.
- d. Bij de opening van de enveloppen leest de rentmeester/makelaar de geboden bedragen voor, en vervolgens de naam en het bod van degene die het hoogste bod heeft gedaan.
- e. Indien twee of meer personen het hoogste bod hebben uitgebracht is eigenaar bevoegd te bepalen wie hunner het hoogste bod geacht wordt te hebben uitgebracht, mits dit direct ten verzoeken van de rentmeester/makelaar geschiedt. Maakt eigenaar van dit recht geen gebruik, ter beoordeling van de rentmeester/makelaar, dan zal de rentmeester/makelaar bij loting beslissen wie van bedoelde personen geacht wordt het hoogste bod te hebben uitgebracht.

6. Proces-verbaal

- a. De rentmeester/makelaar maakt bij akte proces-verbaal op van de opening van de enveloppen, van de voorlezing van de geboden bedragen en de naam van de hoogste bieder, van de gang van zaken indien twee of meer personen het hoogste bod hebben uitgebracht, en van zijn handelingen en bevindingen terzake. Aan het proces-verbaal worden gehecht deze voorwaarden alsmede de ingeleverde inschrijvingsformulieren.
- b. Het proces-verbaal is niet geschikt en bestemd om door inschrijving in de openbare registers de eigendom van het object te doen overgaan.

7. Inschrijving voor zich

- a. Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te bieden en te handelen.
- b. Indien twee of meer personen tezamen inschrijver zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen.

8. Gunning, recht en beraad

- a. De aanvaarding door eigenaar van het bod van de inschrijver dient te geschieden bij akte van gunning, door de rentmeester/makelaar op te maken uiterlijk zeven dagen na de inschrijving.
Eigenaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor zich gedurende zeven dagen na de inschrijving te beraden omtrent gunning of niet-gunning, en om aldus al dan niet tot gunning over te gaan.
Tussen eigenaar en de inschrijver komt nog geen koopovereenkomst tot stand door de aanvaarding door eigenaar van het bod van de inschrijver. Eigenaar en de inschrijver zijn verplicht na de gunning een schriftelijke koopovereenkomst aan te gaan zoals hierna onder III wordt omschreven.
- b. Iedere inschrijver is verplicht zijn bod gestand te doen tot aan de gunning. Vindt geen gunning plaats vóór het sub 8.a. genoemde tijdstip dan zijn alle inschrijvers van hun verplichtingen bevrijd.
- c. Eigenaar behoudt zich voorts het recht voor om:
 - zonder opgaaf van redenen het object te gunnen aan een andere inschrijver dan de inschrijver die het hoogste bod heeft gedaan;
 - zonder opgaaf van redenen te bepalen aan wie van de hoogste bidders het object eventueel wordt gegund.
- d. Indien de inschrijver aan wie het object wordt gegund, niet aanwezig is bij het opmaken van de akte van gunning zal hem een afschrift van die akte worden toegezonden.

9. Kosten

- a. De kosten van het proces-verbaal onder 6 bedoeld, alsmede de kosten van de akte van gunning en die van de levering, zijn gelijk aan de kosten van de veiling, zowel het verkopers- als het kopersgedeelte; deze kosten blijven verschuldigd ook indien door welke oorzaak ook de levering niet plaatsvindt.
Omzetbelasting over de levering is niet verschuldigd; de levering is niet vrijgesteld van overdrachtsbelasting.
- b. De sub 9.a. bedoelde kosten zijn, evenals de kadastrale rechten, voor rekening van de inschrijver.

- In afwijking daarvan zijn de kosten voor rekening van eigenaar indien de levering door verzuim van eigenaar niet plaatsvindt.
- c. Tot zekerheid voor de betaling van deze kosten en belastingen is de inschrijver verplicht om € 30.000,00 als waarborgsom te storten op een rekening van Notariskantoor De Kroon te Velp.

III. Koopovereenkomst

- a. Indien de verkoper het object aan de gegadigde gunt, verplicht gegadigde zich om uiterlijk binnen zeven werkdagen na de gunning de koopovereenkomst, zoals die als model B aan de voorwaarden is gehecht, te ondertekenen op het kantoor van voormelde notaris.
- Deze koopovereenkomst wordt in drievoud opgemaakt.
- Een exemplaar wordt aan de gegadigde overhandigd tegen afgifte van een ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen nadat een exemplaar van deze overeenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- b. De datum van de akte van levering is 16 november 2015, of zoveel eerder als eigenaar en koper nader zullen overeenkomen.

Slot

Aldus opgemaakt te Hoog-Keppel.

P.K. Witte

Rentmeesters- en makelaarskantoor Witte

Bijlagen:

- Verkoopkaart perceel Rosendaalselaan 3a te Rozendaal;
- Concept koopovereenkomst;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Aanvullend bodemonderzoek De Klinker Milieu;
- Kopie akte van notarieel transport d.d. 16 november 1950;
- Beschrijving Rijksmonument nr. 32957;
- Beschrijving beschermd monumenten complex d.d. 19 januari 2011;
- Bestemmingsplankaart en voorschriften;
- Inspectierapport Monumentenwacht 2012;
- Beschrijving beschermd dorpsgezicht;
- Pre-advies Samenwerkingsverband Cultuurhistorie d.d. 28 januari 2015;
- Tekeningen D&M architecten met begroting;
- Inzichtsplan Bureau Artula met presentatie buurt.