

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



KLOOSTERDREEF ONG
AARLE-RIXTEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Verkoop per inschrijving



In het buitengebied van Aarle-Rixtel bieden wij u een perceel cultuurgrond per inschrijving aan. Het betreft een perceel gelegen aan de Kloosterdreef met een grootte van 2,67.00 ha.

De cultuurgrond is te koop per inschrijving.

Het inschrijfformulier kunt u inleveren tot en met **3 september 2025** voor 13:00 uur bij:
Notariskantoor Gerrits & Van Gulick Notarissen, Komweg 150, 5421LG te Gemert.

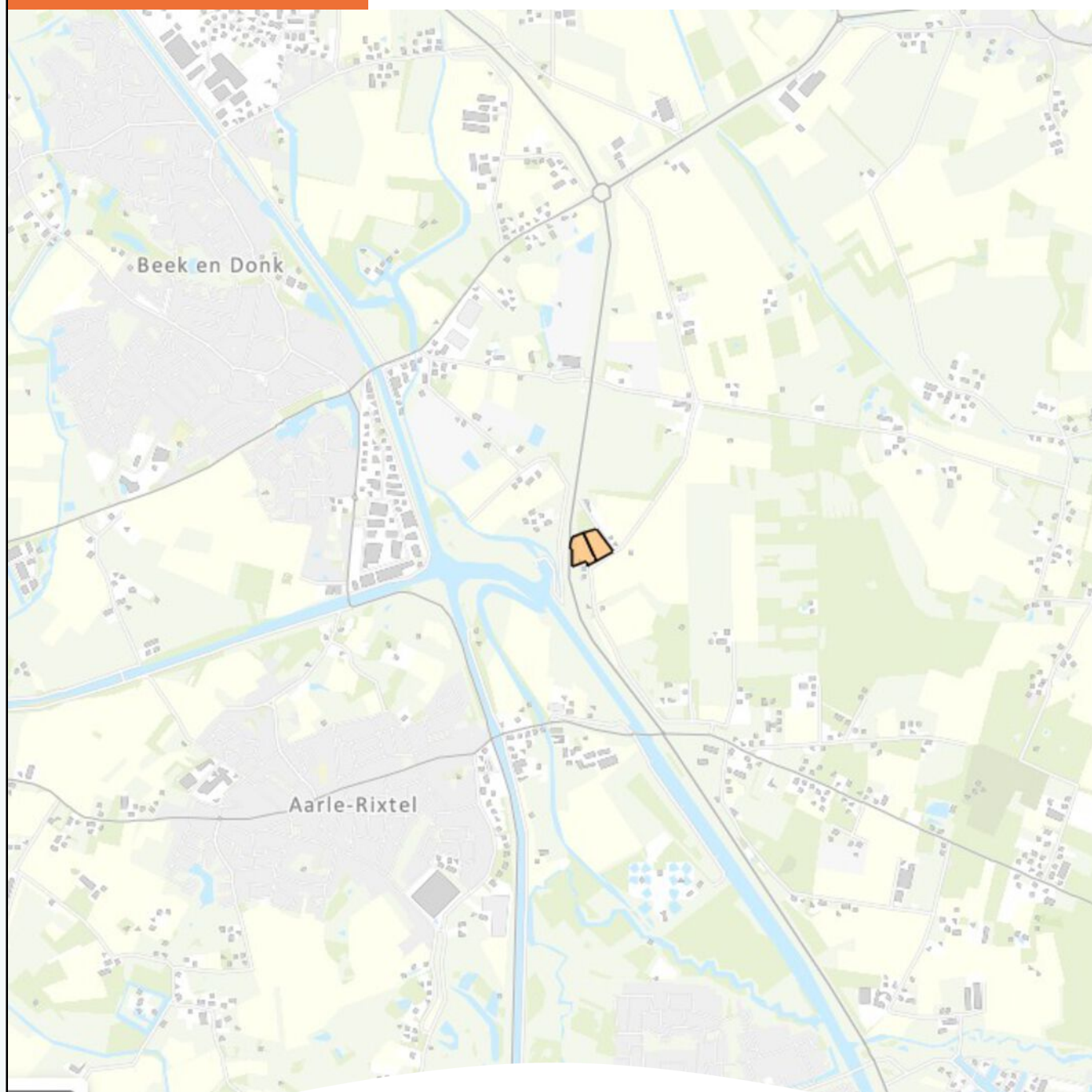
U kunt het inschrijfformulier opvragen bij ons kantoor via: 0492-661884 of heuvel@heuvel.nl



Ligging en bereikbaarheid

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Aarle-Rixtel aan de Kloosterdreef, nabij Kloosterdreef 4 en 5 te Aarle-Rixtel.

Het perceel is goed bereikbaar middels een verharde weg.



Kadaster

Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Aarle-Rixtel:

Sectie G, nummer 74, met een grootte van 01,28.80 ha.

Sectie G, nummer 640, met een grootte van 01,38.20 ha.

Met een totale oppervlakte van 02,67.00 ha.



Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en is vastgesteld door de Raad van gemeente Laarbeek op 6 juli 2010
Identificatie: NL.IMRO.1659.BPBGbuitengebied-VG01

Vigerende bestemming:

Het object heeft de bestemming: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Met aanduiding:

- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Regels op de kaart



Buitengebied
bestemmingsplan - Laarbeek
meer kenmerken
vastgesteld 06-07-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plakinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)

- ☒ Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Functieaanduidingen (1)

- ☒ specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied

Gebiedsaanduidingen (2)

- ☐ reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- ☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bijzonderheden

- Het perceel is vrij van jachtrecht.
- Het perceel is dit jaar in gebruik voor de teelt van maïs/groene braak
- Ontwatering geschiedt via sloten.
- Gedeeltelijk omheind middels een gaashekwerk.
- Oplevering oogststoppelbloot
- Het perceel is gedraineerd (verouderd)
- Op het perceel is een beregeningsput geregistreerd. (buiten gebruik)
- Op het perceel staat een meterkast welke niet is aangesloten.





KLOOSTERDREEF – AARLE-RIXTEL

Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voor de verkoop per inschrijving van: een perceel cultuurgrond gelegen aan de **Kloosterdreef te Aarle-Rixtel**.

KOOP

Plaatselijk bekend **Kloosterdreef te Aarle-Rixtel**

Kadastraal bekend gemeente **Aarle-Rixtel**

sectie **G** nummer **74** oppervlakte **01,28.80** ha

sectie **G** nummer **640** oppervlakte **01,38.20** ha

1. Het verkochte zal worden geleverd, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen, doch vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale landbouwkundige gebruik of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Op het perceel zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.
3. Koper zal het gekochte perceel, feitelijk kunnen aanvaarden oogststoppelbloot op datum juridische levering geheel vrij van huur-, pacht-, lease-, of huurkoop overeenkomsten of enig ander recht van gebruik.
4. De baten en lasten met betrekking tot het verkochte perceel zijn voor rekening van koper met ingang van **datum juridische levering**.
5. De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen zal geschieden tegelijk met het passeren van de akte van levering. De akte van levering zal worden verleden uiterlijk **31 oktober 2025**
6. De kosten vallende op de akte van eigendomsoverdracht waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper. Koper kan vrijstelling overdrachtsbelasting verkrijgen als het gekochte minimaal tien jaar bedrijfsmatig als landbouwgrond wordt gebruikt (risico koper). De kosten van de makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

7. Het verkochte is voor risico van verkoper tot op de dag van de eigendomsoverdracht. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van de eigendomsoverdracht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk teniet gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden en is koper niet gehouden tot betaling van de koopprijs.
8. Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 20% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
9. Partijen verbinden zich in de akte van eigendomsoverdracht afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.
10. De uit deze overeenkomst voor zowel de verkoper als de koper voortvloeiende verbintenissen zijn hoofdelijk en ondeelbaar.
11. Inschrijven is mogelijk tot en met **3 september 2025** Het inschrijfformulier dient dan vóór **13.00** uur in bijgevoegde enveloppe, waarop vermeld "Inschrijving cultuurgrond Kloosterdreef ong. te Aarle-Rixtel" bij **Notariskantoor Gerrits & Van Gulick Notarissen, Komweg 150, 5421LG te Gemert**, samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs, aanwezig te zijn.
12. Inschrijven voor de cultuurgrond dient te geschieden in gehele bedragen in euro's.
13. Verkoper heeft het recht van gunnen. Tevens behoud verkoper zich het recht voor het object niet te gunnen, zonder opgaaf van redenen.
14. Bij gunning: Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs zal koper(s) hiervan telefonisch op de hoogte brengen op **4 september 2025** vóór **18.00** uur. Tussen het openen van de inschrijvingen en het gunnen respectievelijk iet gunnen, zullen de opdrachtgever en makelaar met geen enkele inschrijver of andere kandidaatkoper(s) contact opnemen.
15. Zowel bij gunning als bij niet-gunning worden alle inschrijvers hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

16. Verkoper heeft bij zijn verkrijging van de onroerende zaak, het perceel kadastraal bekend **Aarle-Rixtel**, sectie **F**, nummer **74 & 640** een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel **15** lid **1** onderdeel **q** Wet op belastingen van rechtsverkeer. Verkoper is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien jaren wordt voortgezet. De vorige volzin is niet van toepassing indien binnen de aldaar bedoelde termijn de cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. In verband hiermee zijn verkoper en koper het navolgende kettingbeding overeengekomen, welk beding woordelijk in de akte van levering zal worden opgenomen: Koper verplicht zich jegens verkoper ingeval de bedrijfsmatige exploitatie van de onroerende zaak eindigt voor **1 december 2031** de navolgende handelingen uit te voeren:

- a. om namens verkoper de Belastingdienst te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de vooraafgaande eigendomstitel;
- b. om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting tijdig aan de Belastingdienst te voldoen, dit tot maximaal een bedrag gelijk aan de destijds te heffen overdrachtsbelasting indien geen beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zou zijn gedaan. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting dit bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en moet verkoper dit bedrag zelf aan de Belastingdienst voldoen;
- c. om, als koper tekortschiet in zijn onder a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de Belastingdienst verschuldigd is, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de Belastingdienst te voldoen;
- d. verkoper onmiddellijk te informeren over:
 - feiten en/of omstandigheden waardoor verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;
 - de voldoening door koper van zijn verplichtingen te dezen;
 - het eventuele gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor onder b bepaalde voor rekening van verkoper komt.

Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, het onder a, b, c en d bepaalde bij een verkoop van het geheel of een deel van de onroerende zaak aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Ingeval de hiervoor omschreven termijn van tien jaar verstreken is, vervalt deze verplichting. Onder verkoop wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en verkoop of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Koper verplicht zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te laten opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen. Koper dan wel diens rechtsopvolger is deze boete met bijbehorende bepalingen tevens ten gunste van verkoper verschuldigd indien hij (koper dan wel diens rechtsopvolger) dit kettingbeding anderszins niet naleeft.

17. De koper zal op eventueel eerste verzoek van verkoper bij gunning zijn kredietwaardigheid moeten aantonen via een bankgarantie danwel via een brief van zijn bankier.

18. 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.

19. Op het kadastrale perceel rust **geen** herinrichtingsrente.

20. Deze overeenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien deze ingevolge de Omgevingswet (Ow) (voorheen 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 aan zijn verplichtingen tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk en met bewijsstukken op de hoogte te stellen.

21. Verkoper is niet bekend met erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige beperkte rechten en bijzondere lasten en verplichtingen.

22. Op het gekochte bevindt zich **wel** een beregeningsput. (geregistreerd, echter buiten werking)

23. Het verkochte perceel is **wel** gedraineerd, echter langere tijd geleden (verouderd)

24. Op het perceel is **wel** een zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd t.b.v. Enexis Netbeheer B.V.

25. De medewerking van **Notariskantoor Gerrits & Van Gulick Notarissen** beperkt zich tot het openen van de enveloppen met inschrijfformulieren en het opstellen van de akte van levering.

26. Eventuele verzending per post is voor rekening en risico van inschrijver.

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,



Tim Slenders

06 83 80 84 37

Tim@heuvel.nl