

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DE HEI
MARIAHOUT

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Verkoop per inschrijving

In het buitengebied van Mariahout bieden wij u een perceel cultuurgrond per inschrijving aan. Het betreft een perceel gelegen aan De Hei met een grootte van 4,29.00 ha.

De cultuurgrond is te koop per inschrijving.

Het inschrijfformulier kunt u inleveren tot en met **3 maart 2026** voor **13:00** uur bij:
Notariskantoor Van Thiel & Van Rooij Notariaat, Brandstraat 11, 5741 GH te Beek en Donk

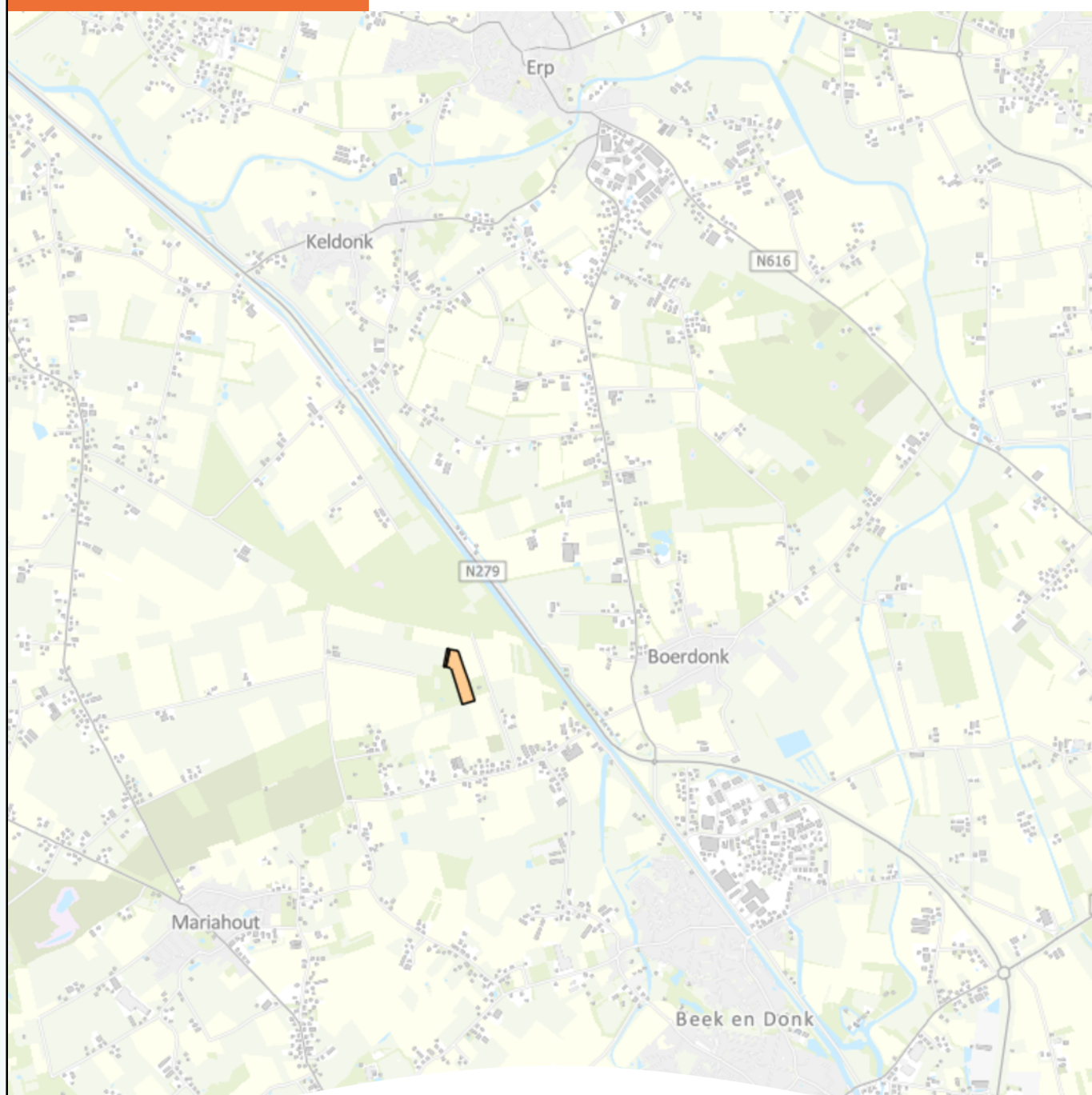
U kunt het inschrijfformulier opvragen bij ons kantoor via: 0492-661884 of heuvel@heuvel.nl



Ligging en bereikbaarheid

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Mariahout aan De Hei.

Het perceel is bereikbaar middels een onverharde aftakking van de verharde doodlopende weg (De Hei), welke uitkomt in het bos 't Geregt en middels een onverharde aftakking van de Schaapsdijk.



Kadaster

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Lieshout

sectie K, nummer 64, groot 0,30.00 ha.

sectie K, nummer 65, groot 3,99.00 ha.

Totaal groot: 4,29.00 ha.



Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en is vastgesteld door de Raad van de gemeente Laarbeek op 6 juli 2010

Identificatie: NL.IMRO.1659.BPBGbuitengebied-VG01

Vigerende bestemming: Het object heeft de bestemming: "Agrarisch met waarden - Landschap- en Natuurwaarden 1" met aanduiding:

- Leiding
- Hartlijn leiding - gas
- Waarde - Cultuurhistorische bomen
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewerkzone - extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding: veiligheidszone - leiding gas



Bijzonderheden



- Het jachtrecht is verhuurd en loopt af eind 2027.
- Op het gekochte bevindt zich één beregeningsput, welke geregistreerd is middels een melding (65289). Verkoper zal zijn medewerking verlenen om de registratie van de beregeningsput over te dragen naar koper.
- Bouwplan:
 - 2022: suiker bieten
 - 2023: uien
 - 2024: mais
 - 2025: aardappelen + rustgewas (bladrammenas)
- Koper wordt geacht zichzelf op de hoogte te hebben gesteld betreffende het geldende 7e & eventueel aankomend 8e actieprogramma nitraatrichtlijn.
- Op de linker bovenhoek tegen de bosschage aan bevinden zich knolcyperusplantjes.
- 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. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voor de verkoop per inschrijving van: **De Hei ong.** te **Mariahout**

KOOP

Plaatselijk bekend **De Hei** te **Mariahout**

Kadastraal bekend gemeente **Lieshout**

sectie **K** nummer **64** oppervlakte **0,30.00 ha.**

sectie **K** nummer **65** oppervlakte **3,99.00 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 zijnde bladrammenas op datum juridische levering geheel vrij van huur-, pacht-, lease-, of huurkoop overeenkomsten of enig ander recht van gebruik op het jachtrecht na, welke is verhuurd.
4. De baten en lasten met betrekking tot het verkochte perceel zijn voor rekening van koper met ingang van **1 januari 2026**.
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 op **7 april 2026** bij notariskantoor **Van Thiel & Van Rooij Notariaat**.
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 maart 2026**. Het inschrijfformulier dient dan vóór 13.00 uur in bijgevoegde enveloppe, waarop vermeld “**Inschrijving cultuurgrond De Hei ong. te Mariahout**” bij Notariskantoor **Van Thiel & Van Rooij Notariaat, Brandstraat 11, 5741 GH te Beek en Donk**, 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 behoudt 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 maart 2026** 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.
15. Zowel bij gunning als bij niet-gunning worden alle inschrijvers hiervan schriftelijk per e-mail op de hoogte gebracht.
16. 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.
17. 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.
18. Op het kadastrale perceel rust **geen** herinrichtingsrente.

19. Verkoper heeft bij zijn verkrijging van de onroerende zaak, het perceel kadastraal bekend **Lieshout**, sectie **K**, nummers **64 & 65** 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 **17 december 2029** 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.

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 **één** beregeningsput, welke geregistreerd is middels een melding. Verkoper zal zijn medewerking verlenen om de registratie van de beregeningsput over te dragen naar koper.

23. Koper wordt geacht zichzelf op de hoogte te hebben gesteld betreffende het geldende **7e** & eventueel aankomend **8e actieprogramma nitraatrichtlijn**.

24. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente (voortaan) 1 omgevingsplan van rechtswege voor haar grondgebied. Dit omgevingsplan, met een tijdelijk deel, zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan. In het tijdelijk omgevingsplan zijn de ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de wet op ruimtelijk ordening (Wro) opgenomen. Voor zover de gemeente nog geen volledig wijzigingsplan heeft vastgesteld gelden op de gemeentelijk niveau de regels van het geldende bestemmingsplan.

De gemeente waarin het perceel is gelegen heeft geen volledig wijzigingsplan, zodat voor de regels met betrekking tot het gebruik van de grond wordt uitgegaan van het/de laatst vigerende bestemmingsplan(nen).

Disclaimer: er bestaat een kans dat de omzetting en het doorlinken van documenten en regels van vóór 1 januari 2024 naar het Omgevingsloket omissie(s) vertoont/vertonen. De makelaar heeft hierop géén controle uitgeoefend.

25. Op het perceel **Lieshout**, sectie **K**, nummer **64 & 65** rust een zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen t.b.v. Gasunie Transport Services B.V.

26. De medewerking van Notariskantoor **Van Thiel & Van Rooij Notariaat** beperkt zich tot het openen van de enveloppen met inschrijfformulieren en het opstellen van de akte van levering.

27. 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,



Justin van der Heijden

06 51 52 63 88

justin@heuvel.nl

DE HEI - MARIAHOUT

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 • WÉRK'T VOOR U