



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Online executieveiling

28 april 2026 vanaf 15:00 uur



West-Kruiskade 65 A+B

3014 AM Rotterdam

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





Registergoed	Het horecapand met bovenwoning, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 3014 AM Rotterdam, West-Kruiskade 65 A en 65 B, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, zesde afdeling, sectie S nummer 1521, groot een are eenenzestig centiaren.
Inleiding	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 28 april 2026 vanaf 15:00 uur, online veiling via vastgoedveiling.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Westvaer notarissen.
Aanvang veiling	Check vastgoedveiling.nl voor de aanvangstijd van de veiling. Het tijdstip kan tussentijds wijzigen.
Bezichtiging	Er wordt onderzocht om bezichtigingen te kunnen gaan houden.
Contact	Voor aanvullende informatie kunt u terecht op vastgoedveiling.nl of neemt u contact op met: Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V. 020 - 589 3010 info@khmakelaardij.nl Westvaer Notarissen Dit dossier is in behandeling bij: Mevrouw D. van Maanen Telefoon: 085 0810 877 E-mail: d.vanmaanen@westvaer.nl



Veilinggegevens

Veiling

Openbare veiling executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW

De openbare veiling vindt plaats op 28 april 2026 vanaf 15:00 uur, online (bij inzet en afslag) via vastgoedveiling.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Westvaer Notarissen.

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op: vastgoedveilingen.nl

Onderhandse bod

Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 13 april 2026 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de Veilingnotaris te worden verzonden aan Westvaer notarissen, t.a.v. mevrouw D. van Maanen, Jozef Israëlskade 48 1072 SB Amsterdam, of per email: d.vanmaanen@westvaer.nl

Het gebruik van het biedformulier voor de onderhandse biedingen is verplicht en is te vinden op veilingnotaris.nl en op 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.

Inzetpremie

De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de inzetsom en is ten laste van de koper.

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 vastgoedveiling.nl en veilingnotaris.nl

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

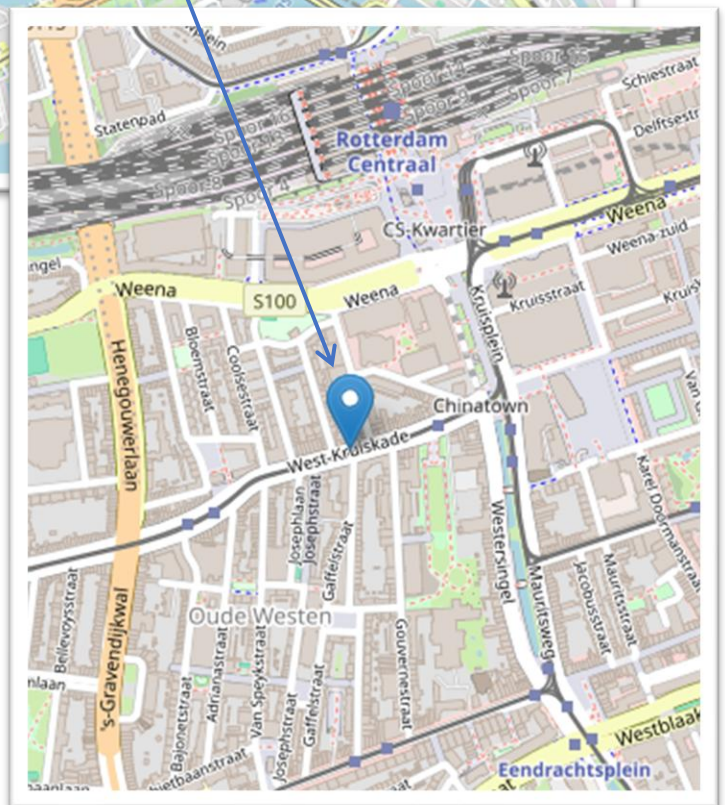
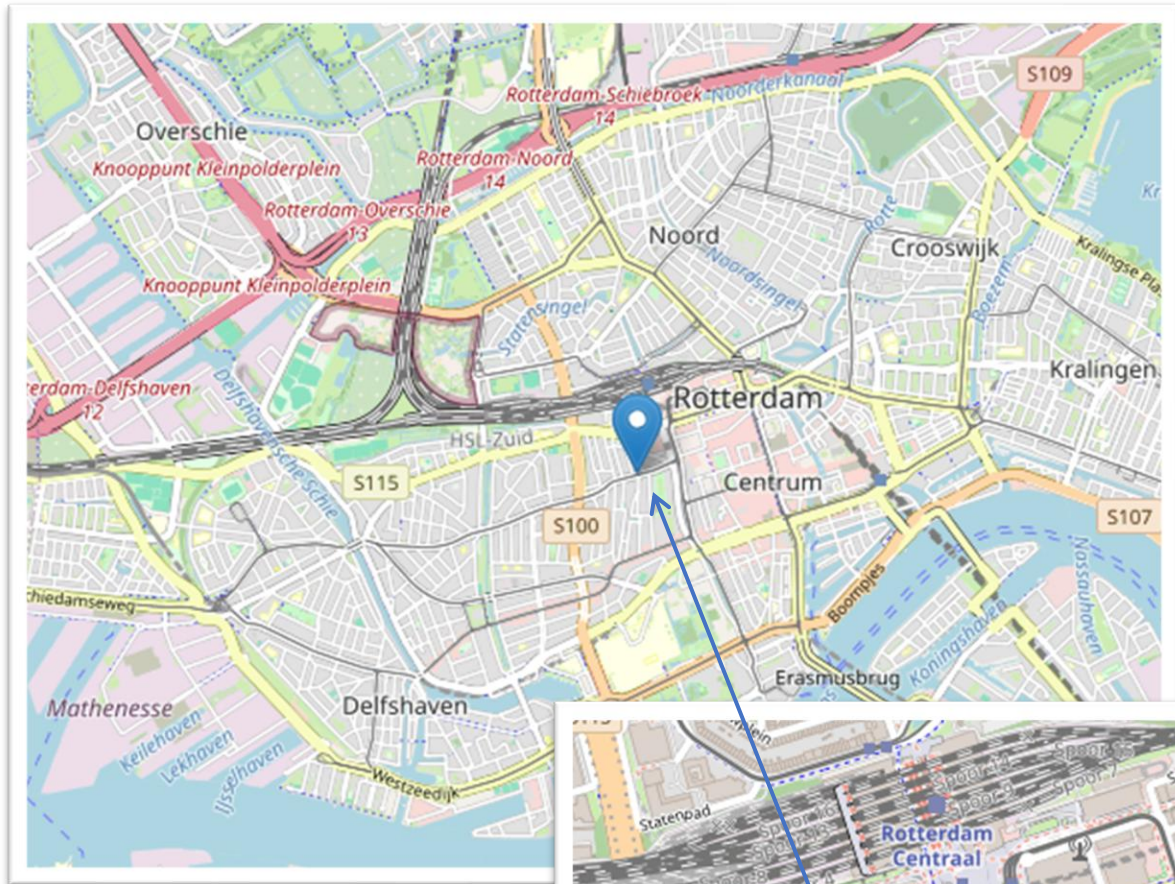
Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed 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 Registergoed zich bevindt.

Kadastraal plan:



Locatie:





Gedeelte kadastraal bericht



BETREFT	Rotterdam S 1521
UW REFERENTIE	20251188901/DVE
GELEVERD OP	25-03-2026 - 09:36
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	24-03-2026 - 14:59
BLAD	1 van 3
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11234873620
VOLLEDIG BUGEWERKT TM	24-03-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Rotterdam S 1521 <small>Kadastrale objectidentificatie: 019620152170000</small>
Locatie	West-Kruiskade 65 A 3014 AM Rotterdam <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
BAG identificatie	0599010000041489
Locatie	West-Kruiskade 65 B 02 3014 AM Rotterdam <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
BAG identificatie	0599010000286285
Locatie	West-Kruiskade 65 B 3014 AM Rotterdam <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
BAG identificatie	0599010000069210
Kadastrale grootte	161 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	91738 - 437281
Omschrijving	Bedrijvigheid (horeca)
Koopsom	
Koopjaar	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



Objectgegevens

- Gebruik** De executant kan niet garanderen dat het registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. De executant heeft niet het verlot tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat de executant hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b van het Burgerlijk Wetboek heeft.
- Locatie** Het pand is gelegen in een winkelstraat nabij het centrum van Rotterdam, op steenworp afstand van het nieuwe centraal station. Diverse winkels en het levendige Weena liggen op korte afstand.
- Vermoedelijke Indeling** De interne indeling, onderlinge verbinding en functionele samenhang tussen beide verblijfsobjecten konden niet worden vastgesteld. Op basis van de bouwtypologie, de gevelopbouw en het gebruik van vergelijkbare panden in Rotterdam-Centrum wordt verondersteld dat deze verdiepingen in gebruik zijn of kunnen worden gebruikt als één bovenwoning, verspreid over twee bouwlagen, bestaande uit verblijfsruimten aan de straatzijde en ondersteunende ruimten aan de achterzijde. De toegang tot de woonlagen bevindt zich in een smalle portiek naast de commerciële entree.
- Feitelijke situatie** Feitelijke situatie begane grond;
In het registergoed op de begane grond is een winkel gelegen waarbij momenteel gebruik wordt gemaakt van een keuken en van een magazijn die beiden gesitueerd zijn in het pand aan de Anna Paulownastraat 51A en B te Rotterdam (kadastraal bekend gemeente Rotterdam, zesde afdeling, sectie S nummer 1718). Deze keuken en het magazijn gelegen in het pand Anna Paulownastraat 51A en B te Rotterdam, behoren uitdrukkelijk niet tot het geveilde.
Vanwege deze feitelijke situatie is er momenteel (vermoedelijk) sprake van een doorgang vanuit het registergoed naar het registergoed Anna Paulownastraat 51A en B te Rotterdam. Koper dient deze doorgang voor eigen rekening en risico op een deugdelijke wijze met inachtneming van alle daarvoor geldende (bouw- en/of brand-) voorschriften te sluiten en gesloten te houden.
Koper dient zelf nader onderzoek te doen naar wat de vereiste (bouw- en/of brand-) voorschriften zijn om de registergoederen af te scheiden en afgescheiden te houden.
Met het doen van een bieding verklaart koper geheel op de hoogte te zijn van deze feitelijke situatie en de gevolgen die hieruit voortvloeien.
- Woonoppervlakte** Circa 161m² (bron: BAG-viewer).
- Voorzieningen** In het object zullen vermoedelijk voorzieningen aanwezig zijn.
- Bouwjaar** Circa 1896 en 1924 (bron: BAG-viewer).
- Bouwaard** Bouwconstructie uitwendig, voor- zij- en achtergevel, metselwerk. Dak, pannen. Kozijnen, hout. Beglazing, enkel glas.
- Bestemming** Volgens bestemmingsplan – Gemeente Rotterdam, vastgesteld 04-09-2013 geheel en onherroepelijk in werking, bestemming gemengd, Detailhandel/Wonen.



Erfpacht	Er bestaat geen recht van erfpacht
Milieu	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.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
Bijzonderheden	<p>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 verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.</p> <p>De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe zoals verder omschreven in deze akte. Ter zake bovenstaande heeft de Koper geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Notaris en geven Verkoopster en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.</p>



Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 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 Vastgoed 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 Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 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 Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 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 Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 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 Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 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.

Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 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.

Foto's:

