

**LEVERING**

(Kapellerlaan 48 te Roermond)

Referentie: RFIKS/547404.01/91.857

Op achttien maart tweeduizend tweeëntwintig verschenen voor mij, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle:

1. mevrouw Maria Johanna Bruggeman, geboren te Kampen op veertien oktober negentienhonderd eenennegentig, werkzaam op het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, kantooradres: Eekwal 8, 8011 LD Zwolle,  
Hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer **Christiaan Dorotheus Salvator Janssen**, geboren te Roermond op eenendertig maart negentienhonderd eenenzestig, wonende te 6043 HK Roermond, Kasteel Hillenraedtstr 46, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, legitimatie: paspoort met nummer NY109PC55, uitgegeven te Roermond op vijftien maart tweeduizend veertien, handelend:
  - a. voor zich in privé; en
  - b. als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van de heer Christiaan Hubertus Janssen en mevrouw Louise Jeanne Hubertine Le Haen,  
hierna genoemd: 'Verkoper' en/of 'executeur-afwikkelingsbewindvoerder';
2. mevrouw Margie Yvonne Herman, geboren te Zwolle op vier juli negentienhonderd zevenenzestig, werkzaam op het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, kantooradres: 8011 LD Zwolle, Eekwal 8,  
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer Omid Rahimi, geboren te Farah (Afghanistan) op drieëntwintig juni negentienhonderd drieënnegentig, met kantooradres: 3074 EB Rotterdam, Beijerlandse laan 47-A, legitimatie: paspoort met nummer NR1P6JJK8, uitgegeven te Wierden op negentien augustus tweeduizend twintig, bij het verlenen van de volmacht handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Rahimi Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Almelo, kantoorhoudende 3074 EB Rotterdam, Beijerlandse laan 47-A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75787601, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend.

De vennootschap Rahimi Vastgoed B.V., hierna te noemen: 'Koper'.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, bij het verlenen van de volmacht het volgende verklaard.

**DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is Koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen Verkoper en Koper gesloten koopovereenkomst.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna omschreven registergoed, hierna genoemd: 'de Koopovereenkomst'.

De Koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan mij, notaris, is overgelegd.

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

### **LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die aanvaardt het volgende registergoed:

**het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren gelegen te 6041 JD Roermond, Kapellerlaan 48, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie C, nummer 4068 ter grootte van driehonderd vierkante meter (300 m<sup>2</sup>),**

hierna ook te noemen: 'het Verkochte'.

Tot het Verkochte behoren de roerende zaken die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen.

### **BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het Verkochte werd verkregen door de heer Christiaan Hubertus Janssen, geboren te Roermond op zevenentwintig januari negentienhonderd dertig, overleden te Roermond op twee april tweeduizend eenentwintig, hierna te noemen: "erflater", door een akte afgifte legaat.

Dit blijkt uit een akte, op dertig maart negentienhonderd achtentachtig verleden voor F. Schlicher, als zaakwaarnemer-administrateur.

Een afschrift van deze akte werd overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Roermond, op éénendertig maart negentienhonderd achtentachtig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6251 nummer 55.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Ten tijde van verkrijging was erflater gehuwd in de wettelijke gemeenschap van goederen met mevrouw Louise Jeanne Hubertine Le Haen, geboren te Roermond op tien oktober negentienhonderd tweeëndertig, overleden te Roermond op zestien april tweeduizend achttien, hierna te noemen: "erflaatster".

Blijkens een daartoe ingesteld onderzoek bij het Centraal Testamentenregister heeft erflaatster bij testament op vijfentwintig maart tweeduizend elf verleden voor mr. J.A.P. Dings, destijds notaris te Peel en Maas over haar nalatenschap beschikt en heeft zij haar echtgenoot tot enig erfgenaam benoemd.

Blijkens een daartoe ingesteld onderzoek bij het Centraal Testamentenregister heeft erflater bij testament op vijfentwintig maart tweeduizend elf verleden voor mr. J.A.P. Dings, destijds notaris te Peel en Maas over zijn nalatenschap beschikt en heeft hij zijn echtgenote tot enig erfgenaam benoemd.

Door het overlijden van erflater is blijkens gemeld testament de heer C.D.S. Janssen voornoemd, benoemd tot executeur en tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder. Deze persoon heeft deze benoemingen aanvaard.

Op grond van het vorenstaande is Verkoper/de executeur-afwikkelingsbewindvoerder zelfstandig bevoegd en gerechtigd om over het Verkochte te beschikken.

### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte bedraagt: **vierhonderd tienduizend euro (€ 410.000,00)**.

De koopprijs is door Koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

### **Omzetbelasting**

Verkoper staat er tegenover Koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

### **OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

#### **1. Feitelijke staat van het Verkochte**

Koper heeft het Verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van het Verkochte zoals Verkoper en Koper zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst.

#### **2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**

- a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:

*“Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW*

*Betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*

*Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136*

*Ingeschreven op 29-03-2018*

*Naamswijziging rechtspersoon*

*Afkomstig uit stuk Hyp4 82718/00144*

*Ingeschreven op 22-11-2021*

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”*

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

**3. Garanties van Verkoper**

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

**4. Directe aanvaarding in eigen gebruik**

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

**5. Aflevering en overgang van het risico**

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct op het moment van ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor risico van Koper.

**6. Verrekening van vaste lasten**

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van Koper.

Het door Koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft Koper via de afrekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

**7. Overdracht van rechten**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van Koper te doen stellen.

**8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten**

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van Koper.

## **9. Ontbindende voorwaarden**

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar een akte van transport op negentien november negentienhonderd vierenvijftig verleden voor een waarnemer van P.J.H. van Crugten, destijds notaris te Roermond.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op negentien november negentienhonderd vierenvijftig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 1989 nummer 131.

In deze akte komen geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte voor.

## **KWIJTING**

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen Verkoper en Koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

## **FISCALE VERKLARING**

### **Overdrachtsbelasting**

Namens Koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper moet betalen, een bedrag van **tweeëndertigduizend achthonderd euro (€ 32.800,00)**.

Dit bedrag is berekend naar het tarief van acht procent (8%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs.

Hoewel het Verkochte een woning is, gaat het volgens Koper niet als diens hoofdverblijf worden gebruikt, zodat Koper ook niet de 'Verklaring Overdrachtsbelasting' van de Belastingdienst heeft ingevuld.

### **WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

## **DOORHALING**

Verkoper en Koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van deze volmacht werkzaam zijn op een van de vestigingen van het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte. Deze volmacht geeft de gevolmachtigde de bevoegdheid om afstand van hypotheekrechten en andere beperkte rechten op het Verkochte ten laste van Verkoper en eventueel de

rechtsvoorganger(s) van Verkoper te aanvaarden. Ook geeft de volmacht de bevoegdheid al die handelingen te verrichten die nuttig en nodig zijn voor de uitvoering van de afspraken tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de op het Verkochte gevestigde beperkte rechten, gelegde beslagen en inschrijvingen daarvan. Daaronder valt ook het ondertekenen en inschrijven van een afschrift van de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaardt Koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

#### **RECTIFICATIE**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

#### **VOLMACHTEN**

De volmacht van de Koper blijkt uit een akte op éénendertig maart tweeduizend éénentwintig verleden voor mr. A.P. Fijn, notaris te Zwolle.

De volmacht van de Verkoper blijkt uit een volmacht die aan deze akte zal worden gehecht.

#### **BIJLAGEN**

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- Volmacht Verkoper.

#### **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en zesenvijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) P.H. Goudriaan

Ondergetekende, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) P.H. Goudriaan

Ondergetekende, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-03-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83861 nummer 49.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 17B1AF1408BD3BD6D482EFD0FC2218BE64317E57 toebehoort aan Pieter Hendrikus Goudriaan.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.