

# Europark 22 24, 7102AM WINTERSWIJK (46652)



Bedrijfspannd  
Europark 22-24, 7102 AM Winterswijk



## Beschrijving

de eigendom van het perceel met een bedrijfspand aan het Europark 22-24, 7102 AM Winterswijk

## Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 15 april 2025
Inzet	dinsdag 15 april 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 15 april 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Kuhlmann, Westerhof & De Kok notarissen Bekenhorst 15 7622 CJ Borne T: 074 266 13 93 F: 074 266 42 33 E: notaris@kwdk.nl
Behandelaar	J.G.A. Kuhlmann

## Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand
Perceeloppervlakte	1243 m <sup>2</sup>
Bezichtiging	Niet mogelijk

Volgens verkoper is het bedrijfspand verhuurd en in gebruik bij een sportschool die daar vanaf 1 juli 2017 huurder is. De verkoper beschikt over de huurovereenkomst die op deze site is gepubliceerd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar die huurovereenkomst.

Verkoper en notaris hebben de eigenaar en/of de huurder niet kunnen bereiken en die informatie niet op juistheid of actualiteit kunnen controleren. Het risico voor eventuele onjuiste informatie ligt bij koper.

Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd



Kadastrale omschrijving kadastraal bekend gemeente Winterswijk Sectie H nummer 11079, groot 12.43 aren (twaalf aren en drieënveertig centiaren),

## Financieel

Lasten

Lasten (k.k.) Datum veiling

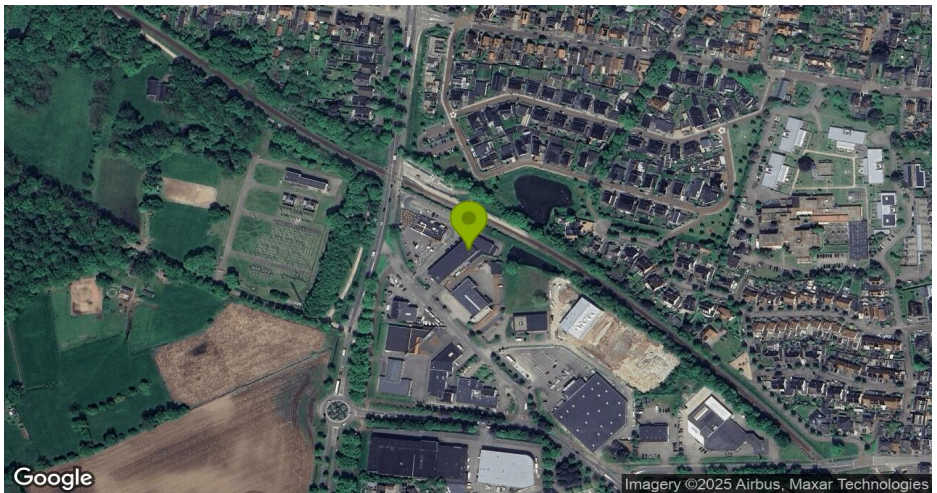
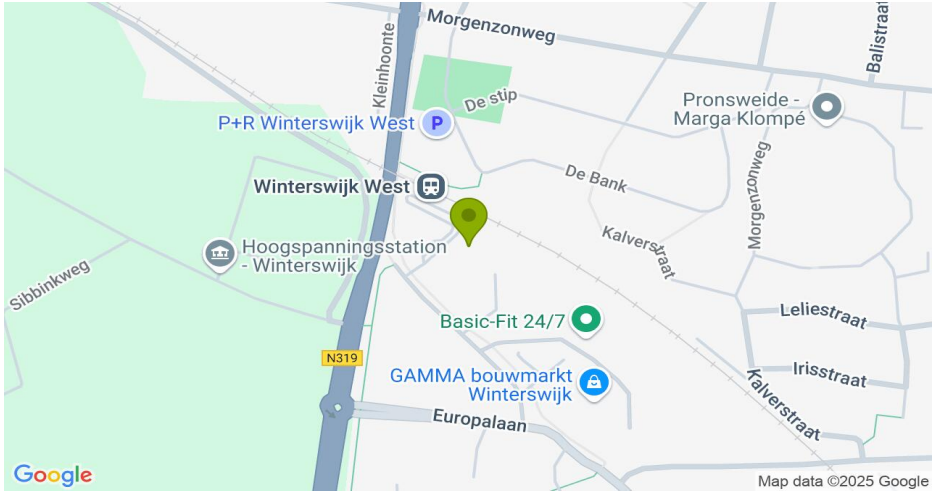
Inzetpremie 1%

Indicatie kosten veiling € 8.000,00 (per 11-03-2025 om 11:06 uur)

## Bijzonderheden

Het pand is verhuurd als sportschool.



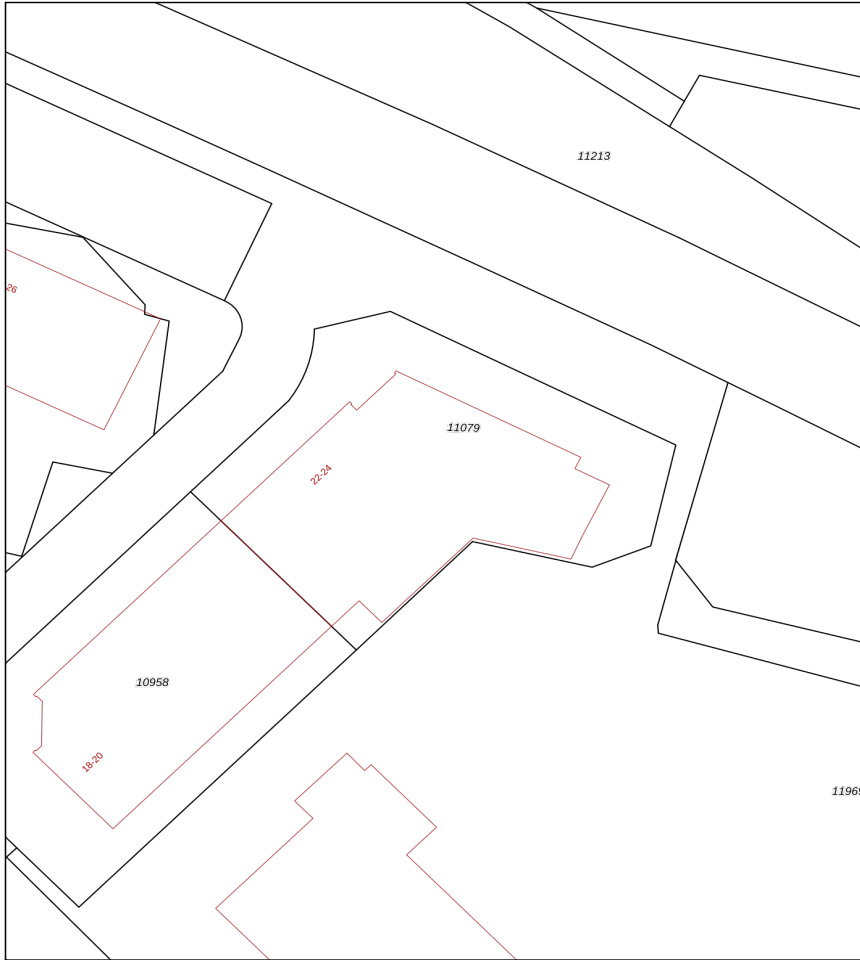



## Kadastrale kaart

46652-kadastralekaart7102Europark.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jolanda Meere



<p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortloppige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorloppige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Winterswijk</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 11079</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--	--

Voor een reënsluitend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage

46652\_Huurovereenkomst tijdelijk ubcro europark.pdf

## HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.  
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

### ONDERGETEKENDEN

Ubcro Sports & Health Club B.V.  
Tinbergenstraat 16  
7102 JL WINTERSWIJK

gevestigd/wonende te Winterswijk

hierna te noemen 'huurder',  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08058898  
vertegenwoordigd door A. Barleci

EN

Krist Barleci Beheer BV  
Tinbergenstraat 16  
7102 JL WINTERSWIJK

gevestigd/wonende te Winterswijk  
hierna te noemen 'verhuurder',  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09176824  
omzetbelastingnummer  
vertegenwoordigd door L. Barleci

ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder **het pand**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Europark 22-24 7102 AM WINTERSWIJK kadastraal bekend Gemeente Winterswijk, sectie H, nummer 11079, groot 12 a 43 ca.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden zijnde fitness ruimte

**1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

**1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt \_\_\_\_\_

### Voorwaarden

**2.1** Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

<sup>4</sup> \*\* Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.



## Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaande op 01-07-2017 en lopende tot en met 30-06-2019
- 3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 2 jaar, derhalve tot en met 30-06-2021
- 3.3** Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 2 jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

## Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 3.500,00 zegge: drieduizend vijfhonderd euro
- 4.2** Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4** Het boekjaar van huurder loopt van 01 januari tot en met 31 december
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2018 aangepast overeenkomstig 9.1, t/m 9.4 algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschot-betalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
  - de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
  - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
  - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub 1 bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ..% van de actuele huurprijs.
- 4.8.** Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- de huurprijs € 3.500,00
  - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of € 735,00
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of
- de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen € 0,00
  - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € 0,00
- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 juli 2017 tot en met 31 juli 2017 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

5 \*\* Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

- € 3.500,00 Dit bedrag is exclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.  
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01 september 2017
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## Leveringen en diensten

- 5.** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen

## Bankgarantie

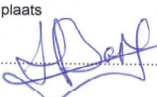
- 6.** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 3.500,- **zegge:** drieduizendvijfhonderd euro.

## Beheerder


- 7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op A. Barleci  
**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

## 8. Bijzondere bepalingen

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats datum  
 01-08-2017

(handtekening verhuurder)

plaats datum  
 1-8-2017

(handtekening huurder)

## Bijlagen:

- algemene bepalingen\*\*
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte\*\*
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s):

<sup>6</sup> \*\* Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46652\_KOSTENMODEL niet woningen.pdf

**KOSTEN EXECUTIEVEILING DOOR NOTARIS KUHLMANN VAN EEN NIET-WONING**

De kosten worden zo veel mogelijk in rekening gebracht bij de koper, tenzij anders opgedragen.

**internetveiling (dus zonder zaal!)**

*Met kosten van verzoekschriften en griffierecht,  
is in dit overzicht geen rekening gehouden*

	t.l.v.	t.l.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
Honorarium veiling notaris	KOPER	€ 4.200,00	€ 882,00	€ 5.082,00
Honorarium doorhaling van een hypotheek of beslag	KOPER	€ 150,00	€ 31,50	€ 181,50
Kadastraal recht (belast btw)	KOPER	€ 60,00	€ 12,60	€ 72,60
Kadastraal recht (onbelast btw)	KOPER			€ 181,00
Kosten diverse inzages registers, per kadastraal perceel	KOPER	€ 40,00	€ 8,40	€ 48,40
Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	KOPER			pm
Kosten NIIV (organisatie internetveiling)				
aanmelding platform:	KOPER	€ 730,00	€ 153,30	€ 883,30
publicatie:	KOPER	€ 625,00	€ 131,25	€ 756,25
biedproces:	KOPER	€ 655,00	€ 137,55	€ 792,55
Leges gemeente	KOPER	€ -	€ -	€ -
Inzetspremie (1% van inzetsom, alleen bij veiling)	KOPER	PM		
Overdrachtsbelasting 10,4%	KOPER	PM		
Honorarium notaris opmaken akte de command	KOPER	€ 450,00	€ 94,50	€ 544,50