



Vrijstaande woning op riant perceel + weiland en loods

## Een unieke kans aan de rand van het dorp Riel!

Vrijstaande woning met bijgebouwen op 1.032 m<sup>2</sup> op een prachtige locatie in Riel met optioneel 4.490 m<sup>2</sup> extra grond met een loods.



Te koop in twee  
afzonderlijke kavels  
of te samen.

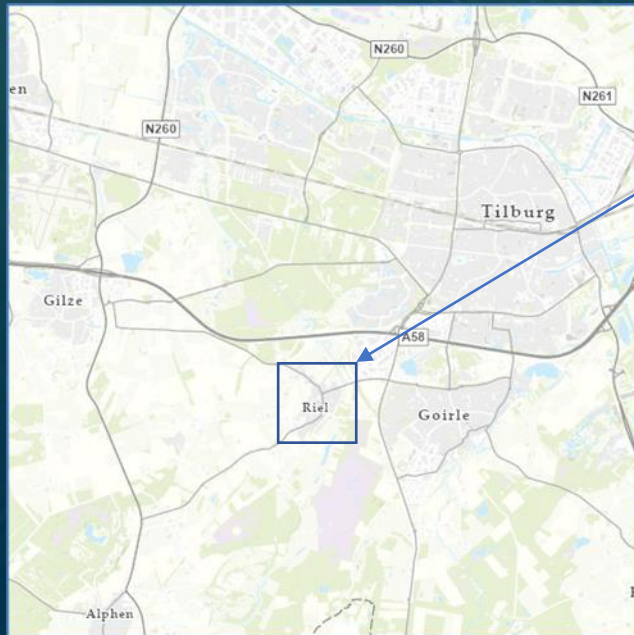
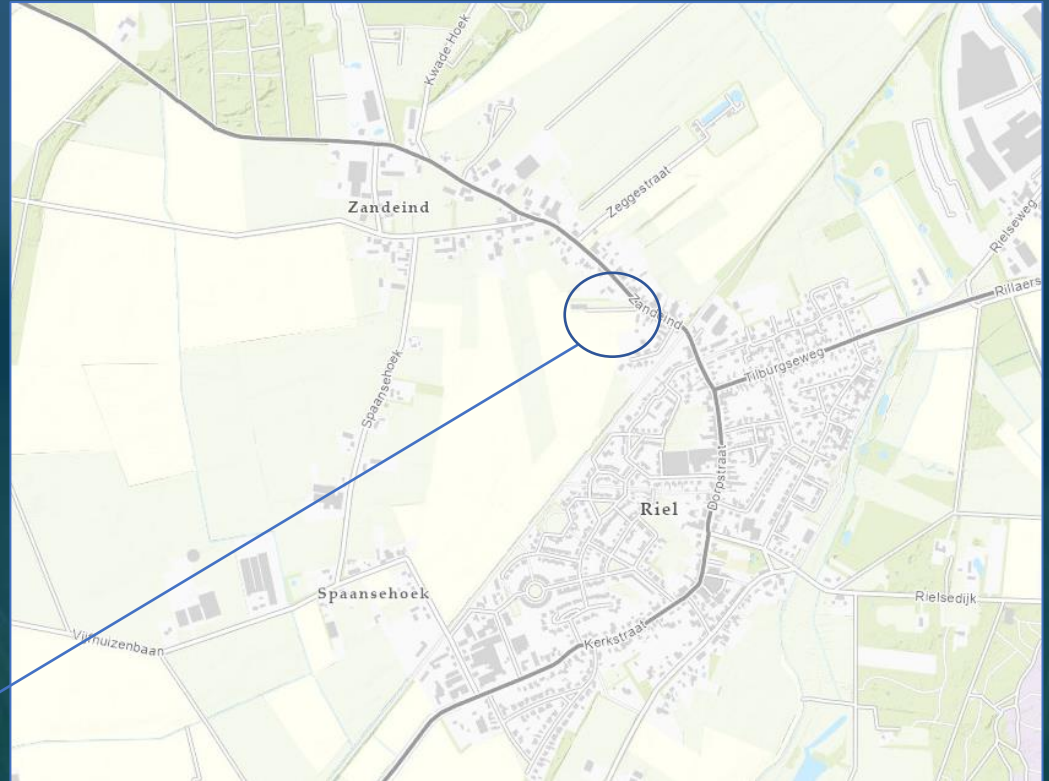
Kavel 1:  
Zandeind 25 te Riel  
Objectgrootte totaal ca.  
1.032 m<sup>2</sup>

Kavel 2:  
Zandeind ong. te Riel  
Objectgrootte totaal ca.  
4.490 m<sup>2</sup>

Kavel 3 (1+2):  
Zandeind 25 en  
ongenummerd te Riel  
Objectgrootte totaal ca.  
5.522 m<sup>2</sup>

## Ligging

De kavels aan Zandeind 25 en Zandeind ongenummerd zijn gelegen in de bebouwde kom aan de rand van de dorpskern Riel in de gemeente Goirle. Deze unieke locatie kent de gemakken van het dorp, en de geneugten van het buitengebied!

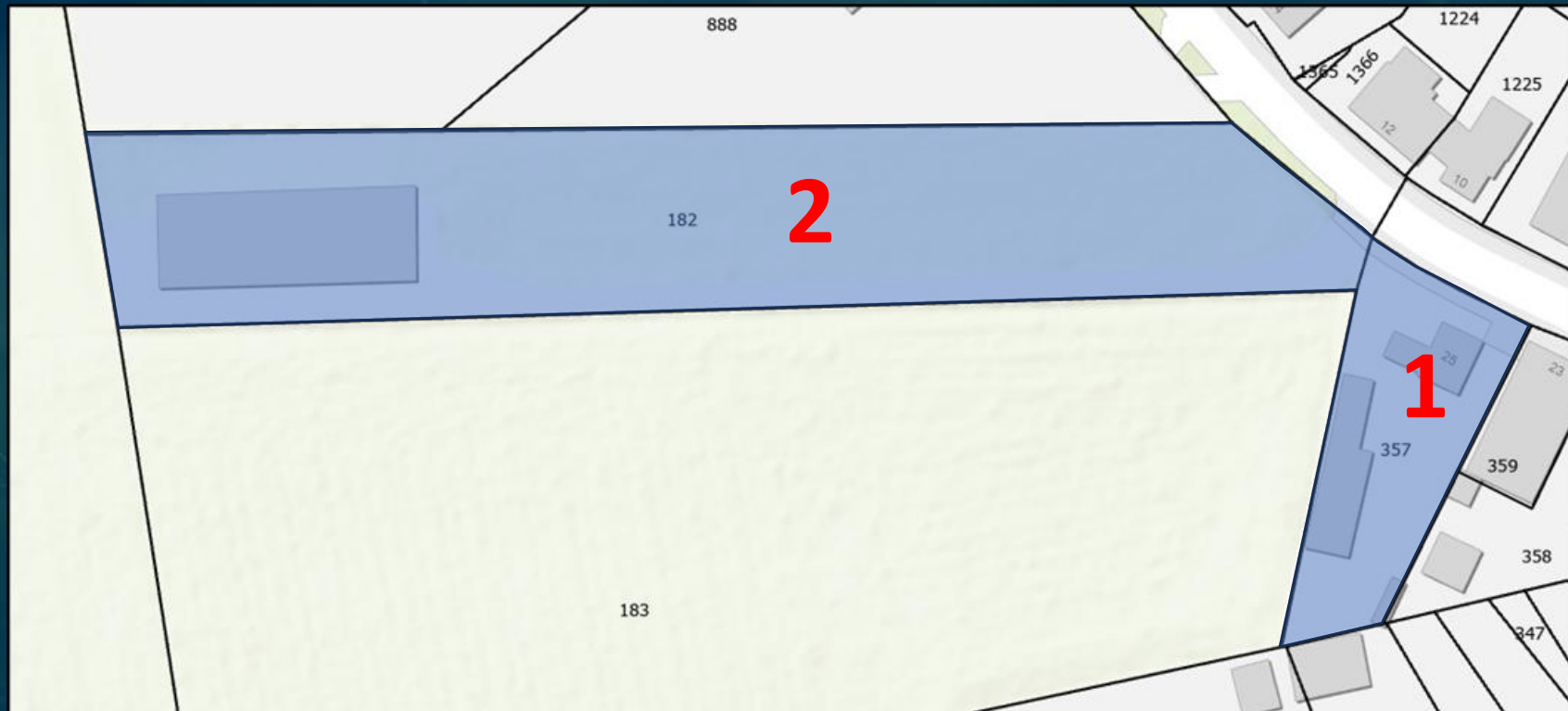


## Omgeving

Riel heeft ongeveer 3.000 inwoners en is een landelijk gelegen dorp met een typisch dorps karakter met alle bijbehorende voorzieningen op fiets afstand van Tilburg en Goirle. Via de A58 is de locatie goed bereikbaar. Het dorp is omgeven door prachtige natuur van de Regte Heide, en de diverse landgoederen Gorp en Rovers, Nieuwkerk en De Hoevens. Vanwege de ligging zijn winkels, scholen en sportfaciliteiten goed bereikbaar.

Kavel 1 betreft het kadastrale perceel Goirle sectie F, nr 357, groot 1.032 m<sup>2</sup>

Kavel 2 betreft het kadastrale perceel Goirle sectie K, nr 182, groot 4.490 m<sup>2</sup>



## Situering in de omgeving



## Situering in de omgeving



## Situering in de omgeving



## Kavel 1      Woning

De vrijstaande woning aan Zandeind 25 is van bouwjaar 1960 en heeft de bestemming Wonen volgens het omgevingsplan 'Kom Riel'.

Op de begane grond is er een hal, een keuken met kelder, een ruime woonkamer, bijkeuken, wc en badkamer met inloopdouche. Op de 1e verdieping zijn er vier slaapkamers met inbouwkasten en een overloop. De zolder op de tweede verdieping is toegankelijk via een vlizotrap en is voorzien van een dakraam. De houten kapconstructie is nageïsoleerd.

Er is een ruime berging van ca. 50 m<sup>2</sup>, een garage van ca. 20 m<sup>2</sup>, een open loods van ca 70 m<sup>2</sup> en een kippenhok op het perceel aanwezig.

## Kavel 2      Weiland met loods

Aansluitend aan het woonperceel van Zandeind 25 is een weiland gelegen met daarop een loods. De loods betreft een voormalige varkensstal van ruim 400 m<sup>2</sup> van bouwjaar 1981. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met Landschapswaarden en kent geen bouwvlak volgens het omgevingsplan Buitengebied Goirle.

De loods is bereikbaar via een verharde weg van gebakken klinkers. Het dak van de loods is gedekt met asbest golfplaten.

**Kavel 3 = Kavel 1 + Kavel 2**



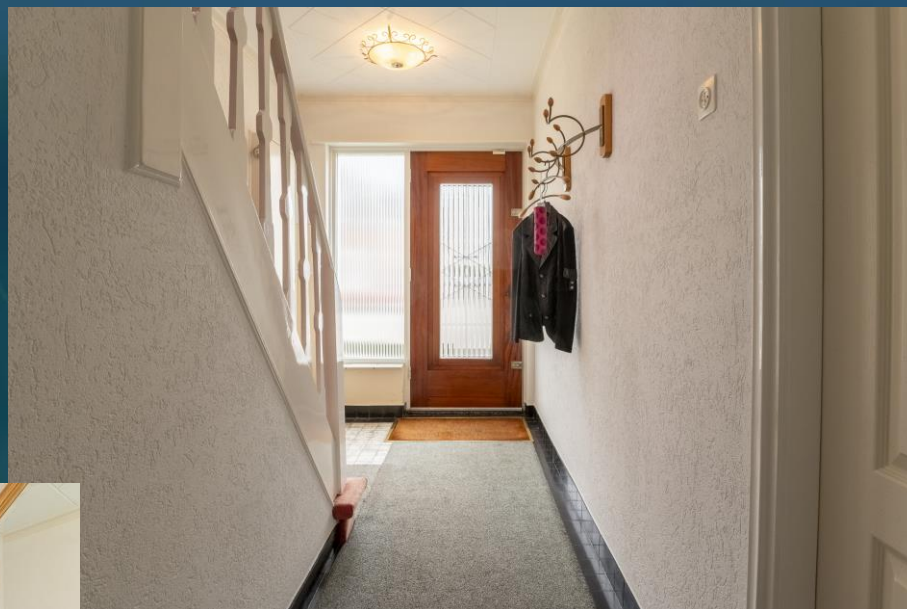
Voorzijde



Achterzijde

Erf + Loods





Hal



Keuken

Woonkamer



Toilet



Bijkeuken



Badkamer



Slaapkamers



## Bergzolder







## Kenmerken:

- Perceeloppervlakte 1.032 m<sup>2</sup>
- Ca. 130 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- Ca. 140 m<sup>2</sup> bijgebouwen

### Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

### Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## Weiland met loods



## Weiland met loods



Loods



## Kenmerken:

- Perceeloppervlakte 4.490 m<sup>2</sup>
- Ca. 400 m<sup>2</sup> loods
- Asbest dak
- Bestemming Agrarisch Landschappelijk (geen bouwvlak)



### Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

### Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze loods in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze loods afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

#### OVER VERSCHEL & VAN DUN

De makelaars, rentmeesters en taxateurs van Verschel & Van Dun zijn vastgoedspecialisten in het landelijk gebied en de stadsrand. Wij bieden gespecialiseerde hulp bij vraagstukken over onroerend goed. Onze werkzaamheden zijn gericht op ontwikkeling, beheer en advies voor de lange termijn.

Je kunt bij ons terecht voor onder andere:

- Makelaardij
- Aan- en verkoop van onroerende zaken
- Taxatie en grondzaken
- Planologische (her)ontwikkeling
- Planschade en nadeelcompensatie
- Onteigening en gedoogplicht
- Beheer en pachtzaken



#### *Disclaimer*

*De verstrekte gegevens in deze brochure zijn zorgvuldig verzameld, maar aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De foto's en tekeningen zijn ter indicatie.*

Altijd de juiste kennis aan je zijde

# Inschrijfvoorwaarden

## VOOR DE OPENBARE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VAN:

### Vrijstaande woning op een riant perceel met weiland en loods, bestaande uit:

**Kavel 1:**

Woning Zandeind 25 te Riel, kadastraal bekend als gemeente Goirle, sectie F, nr 357

én

**Kavel 2:**

Weiland + loods Zandeind ongenummerd te Riel, kadastraal bekend als gemeente Goirle, sectie K, nr 182

én

**Kavel 3:**

Kavel 1 en 2 gezamenlijk.

Hierna zowel allen tezamen als ook separaat te noemen het object.

---

### Artikel 1. Bezichtigingsmoment

De kavels betreffen een vrijstaande woning met bijgebouwen en een perceel landbouwgrond met daarop een loods aan het Zandeind te Riel. De kavels zijn niet vrij toegankelijk. Er gelden een tweetal kijkdag op vrijdag 18 oktober en vrijdag 25 oktober 2024. Bezichtiging is ENKEL mogelijk na afspraak! Geïnteresseerden kunnen zich melden bij Verschel & Van Dun waarna een tijdstip wordt ingepland voor de bezichtiging op één van de kijkdagen.

### Artikel 2. Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

De verschuldigde overdrachtsbelasting, notariskosten en rechten inzake de verkoop en de levering zijn voor rekening van koper. Kosten m.b.t. het vestigen van overige nieuwe zakelijk rechten komen voor rekening van koper.

### Artikel 3. Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van levering zal gepasseerd worden bij een door koper nader aan te wijzen notaris uiterlijk drie maanden na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst, of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

#### **Artikel 4. Beschikbaarstelling (feitelijke levering)**

Het perceel wordt in de huidige staat afgeleverd en zal ter beschikking zijn van koper uiterlijk op datum van juridische levering.

#### **Artikel 5. Betaling van de koopsom**

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats op datum notariële eigendomsoverdracht. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven, waarvan de verkoper in artikel 8 van deze voorwaarden verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn.

#### **Artikel 6. Baten en lasten**

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats. Gebruikerslasten worden niet verrekend.

#### **Artikel 7. Gebruik**

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder – bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik – conform het huidige gebruik – nodig zijn. Onder huidig gebruik wordt verstaan Wonen voor Kavel 1 en landbouwkundig gebruik voor Kavel 2.

De verkoper staat niet in voor:

- Andere eigenschappen dan die voor voornoemd normaal gebruik nodig zijn;
- Aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van de overeenkomst;
- Hem onbekende onzichtbare gebreken.

Koper aanvaard uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbeddingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- De laatste akte van eigendomsoverdracht;
- De vestiging van een recht van opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen voor zover deze blijken uit het kadastraal bericht zoals ter beschikking gesteld.

Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

#### **Artikel 8. Verklaring verkoper**

De verkoper verklaart:

- Dat hem tot heden door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- Dat hem geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:



- Als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument of als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- Niet bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 7 omschreven gebruik door koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
- Niet bekend is met het feit, dat er ondergrondse tanks aanwezig zijn of zijn geweest voor het opslaan van vloeistoffen;
- Niet bekend is met het feit, dat in of aan het verkochte asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn of verwerkt zijn, behoudens het dak van Kavel 2;
- Dat er geen subsidie van overheidswegen aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- Dat het object geen recht van erfpacht of opstal is;
- Dat het object wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten, leasecontracten, pacht, of andere aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrecht(en);
- Dat het object niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8.a., hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10 – 23 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten dan wel de corresponderende artikelen uit hoofdstuk 9 Omgevingswet;
- Dat heden door het bevoegd gezag geen beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming, dan wel de corresponderende bepalingen uit de Omgevingswet, is afgegeven met betrekking tot het object.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper(s) er voor in aan de koper(s) met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper(s) bekend te worden geacht.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat alle zaken en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn).

#### **Artikel 9. Hoedanigheid van het object / overdracht aanspraken**

Indien de opgegeven maat of grootte van het object of verder omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan geen rechten.

Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

#### **Artikel 10. Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

Het object is met ingang van de dag van passeren van de akte van eigendomsoverdracht, voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder dan wel later plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag over gaat op koper. Indien het object voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden. De verkoper is verplicht om de koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

### **Artikel 11. Bevoegdheid/ toestemming / ondeelbaarheid**

Partijen verklaren, voor zover van toepassing en voor zover nodig te handelen met toestemming van echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) en/of mede-contractanten, en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van de koopovereenkomst.

Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. De uit deze overeenkomst door partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

### **Artikel 12. Inschrijving**

Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld en ondertekend samen met een kopie van een of meerdere geldig(e) legitimatiebewij(s)(zen) van alle betrokken natuurlijke perso(n)en en/of alle bij de rechtspersoon betrokken rechtsperso(n)en **in een gesloten enveloppe gedurende de periode tussen woensdag 9 oktober en vrijdag 22 november 11.00 uur** op het kantoor van Verschel & Van Dun B.V., locatie Gilze aanwezig te zijn. Aan een gesloten enveloppe wordt gelijkgesteld een e-mail met ondertekend inschrijfformulier en legitimatiebewij(s)(zen) in de bijlage die binnen de genoemde periode op het e-mailadres "info@verschelvandun.nl" ontvangen is. De adresgegevens van Verschel & Van Dun B.V., locatie Gilze zijn: Raadhuisstraat 32, 5126CJ Gilze.

In ieder geval dienen op de enveloppe, dan wel in het onderwerp van de e-mail, de woorden "**Inschrijving Zandeind Riel**" te worden vermeld.

Opening van de biedingen vindt plaats in een besloten zitting ten kantore Verschel & Van Dun, waarna uiterlijk vrijdag 29 november de gunning bekend wordt gemaakt aan de begunstigde(n). Overige inschrijvers krijgen vervolgens schriftelijk bericht.

Een bieding met de omschrijving: € ... ,00 boven het hoogste bod, dan wel soortgelijke omschrijving wordt geacht niet te zijn uitgebracht.

### **Artikel 13. Gunnen/ Niet gunnen**

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgave van redenen niet te gunnen. Alle inschrijvers zullen van niet gunning zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte worden gesteld. Over de hoogte van de inschrijving worden geen mededelingen gedaan. Bij gunning wordt koper uiterlijk 29-11-2024 om 17:00 uur telefonisch in kennis gesteld. De koper verplicht zich alsdan uiterlijk 06-12-2024 een koopovereenkomst te ondertekenen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen. De koper is verplicht zich tegenover de notaris te identificeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop van inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod volmacht aan de notaris, waar nodig die informatie in te winnen.

### **Artikel 14. Makelaarskosten**

De kosten m.b.t. de verkoopmakelaar zijn voor rekening van verkoper.

### **Artikel 15. Productierechten en toeslagrechten**

Er rusten geen productierechten of toeslagrechten op het te koop aangeboden.

#### **Artikel 16. Oplevering**

De onroerende zaak en de percelen worden leeg en ontruimd opgeleverd en is ter beschikken voor koper vanaf datum notariële eigendomsoverdracht.

#### **Artikel 17. Bodemonderzoek**

Partijen (verkoper en koper) verklaren volkomen bekend te zijn met het risico van bodem – en grondwaterverontreiniging in het algemeen. Zij verklaren expliciet te hebben afgezien van bodem- en grondwateronderzoek inzake het bij deze inschrijving gekochte registergoed. Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, is geheel en al voor rekening van de koper. Het is overigens verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor door koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel tot nemen van ingrijpende maatregelen. Het staat koper vrij een bodemonderzoek uit te (laten) voeren.

#### **Artikel 18. Ontbindende voorwaarden verkoper**

De koop is van rechtswege en zonder rechtelijke tussenkomst ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet wordt gevestigd (vestiging voorkeursrecht) tenzij:

- verkoper in gevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper, of;
- een in genoemde wet(ten) gemelde uitzondering van toepassing is.

In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan de notaris deze overeenkomst zo nodig te doen registreren of blijkens een notariële akte van een dagtekening te voorzien. Ontbinding zal geschieden zonder enige verplichting tot vergoeding van schaden, kosten en/of interesten over en weer.

#### **Artikel 19. Onder- of overmaat**

Bij verkoop is de kadastrale maat bepalend, zodat er geen onder- of overmaat zal zijn en er dus niets hoeft te worden verrekend.

#### **Artikel 20. Inleveren en enveloppen/e-mails**

De medewerking van Verschel & Van Dun met betrekking tot de inschrijfprocedure en gunning beperkt zich alleen tot het in ontvangst nemen van de gesloten enveloppen en e-mails met daarin inschrijfformulieren en de opening daarvan alsmede de communicatie richting de begunstigde en andere gegadigden.

#### **Artikel 21. Bekendheid inhoud verkoopvoorwaarden**

Koper verklaart dat hij/zij, voordat hij/zij het inschrijfformulier ondertekende, zorgvuldig kennis heeft genomen van alle bepalingen en voldoende informatie heeft ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze inschrijving te overzien.

# Inschrijfformulier

Zandeind 25 + ongenummerd te Riel

## VOOR DE OPENBARE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING VAN:

**Vrijstaande woning op een riant perceel met weiland en loods,  
bestaande uit:**

**Kavel 1:**

Woning Zandeind 25 te Riel, kadastraal bekend als gemeente Goirle, sectie F, nr 357

én

**Kavel 2:**

Weiland + loods Zandeind ongenummerd te Riel, kadastraal bekend als gemeente Goirle, sectie K, nr 182

én

**Kavel 3:**

Kavel 1 en 2 gezamenlijk.

---

Ondergetekende(n):

Naam: .....

Voornamen (voluit): .....

Geboren te: ..... Op:.....

Huwelijkse staat: ongehuwd/gehuwd/geregistreerd partnerschap

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

Telefoon: ..... Mobiel:.....

E-mailadres: .....

BSN nr: .....

Indien van toepassing: Als bevoegd bestuurder(s) van de rechtspersoon:

Naam: .....

Zetel/adres: .....

Nummer Kamer van Koophandel: .....

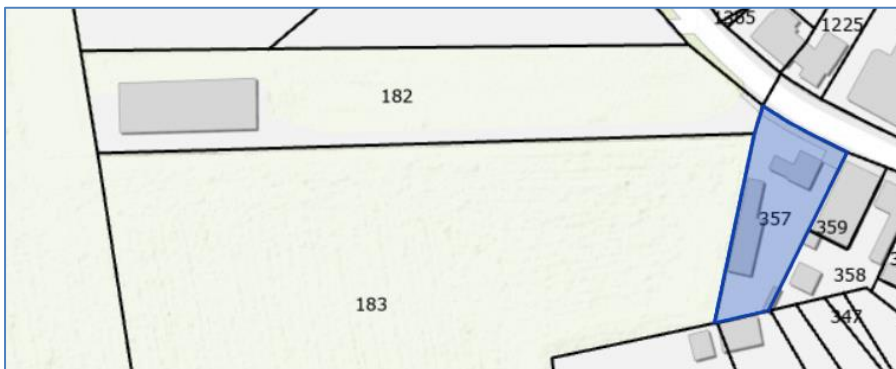
Ondergetekende(n) schrijft in met toepassing van de inschrijvingsvoorwaarden welke hem bekend zijn; de ondergetekende verplicht zich, wanneer hem de koop wordt toegewezen, deze voorwaarden en verplichtingen na te komen.

Ondergetekende(n) schrijft/schrijven in voor:

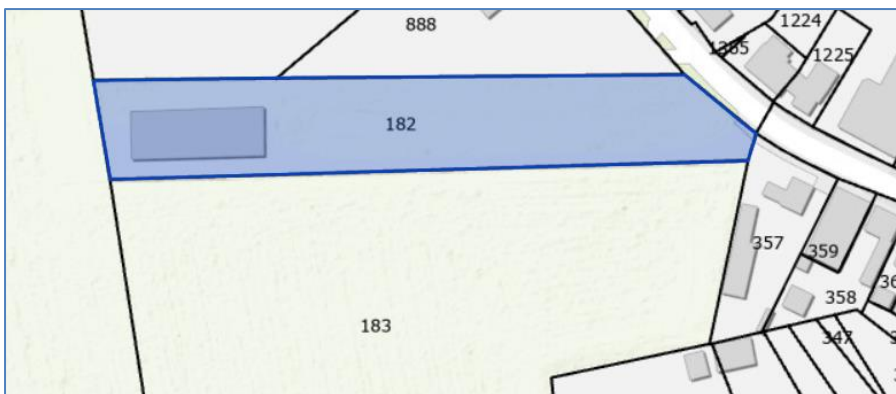
**LET OP: KRUIS AAN OP WELKE KAVEL(S) U BIEDT**

- Kavel 1
- Kavel 2
- Kavel 3

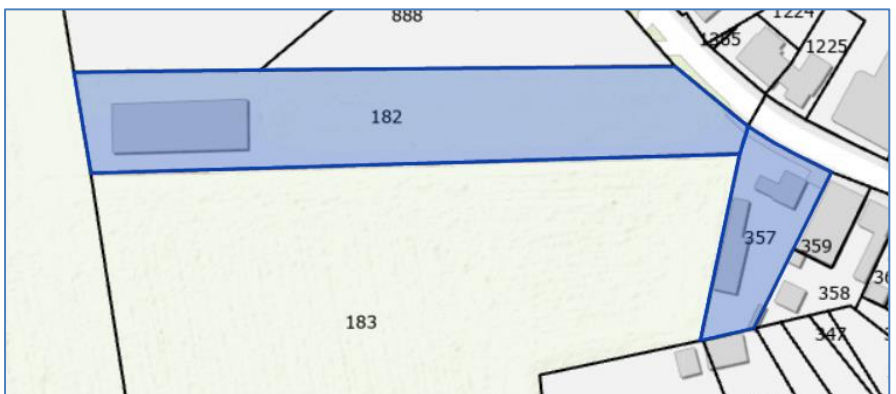
Kavel 1



Kavel 2



Kavel 3



Het bedrag van € .....  
(zegge en schrijven: .....)

Voorbehoud: wel voorbehoud van financiering / geen voorbehoud van financiering

Overige voorwaarden:

.....  
.....  
.....

Getekend te ..... (woonplaats) op ..... 2024

Handtekening(en):

**Disclaimer:**

Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld en ondertekend samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs in een gesloten enveloppe, dan wel per e-mail gedurende de periode tussen woensdag 9 oktober en vrijdag 22 november 11.00 uur op het kantoor van Verschel & Van Dun B.V. aanwezig te zijn, zijnde: Verschel & Van Dun B.V., Raadhuisstraat 32, 5126 CJ Gilze, **locatie Gilze**, e-mailadres "info@verschelvandun.nl".

In ieder geval dienen op de enveloppe, dan wel in de onderwerp-regel van de e-mail, de woorden "**Inschrijving Zandeind Riel**" te worden vermeld. Opening van de biedingen vindt plaats in een besloten zitting ten kantore van Verschel & Van Dun B.V., waarna uiterlijk 29 november de gunning bekend wordt gemaakt aan de begunstigde(n). Overige inschrijvers krijgen vervolgens schriftelijk bericht.