

Assink^{nvm}

MAKELAARS



Orchislaan 11 2, Arnhem

assinkmakelaars.nl



Orchislaan 11 2, Arnhem

Zeer comfortabel appartement op een rustige locatie nabij de Rijn en het centrum van Arnhem!

Ben je op zoek naar een ruim appartement met veel licht en een fijne ligging en voldoende parkeergelegenheid. Dan is dit tweekamerappartement aan de Orchislaan 11-2 in Arnhem zeker een bezichtiging waard.

Deze voormalige driekamerwoning beschikt over een royale woonkamer met vrij uitzicht, twee slaapkamers (mogelijkheid tot 3), separaat toilet en twee zonnige balkons. De CV installatie uit 2022, kunststof kozijnen met isolerende beglazing en isolerende voorzetwanden met isolatie zorgen voor voldoende comfort en energiezuinigheid.

De Vereniging van Eigenaars is actief en zeer bedreven in het optimaal houden van de technische en optische staat van het appartementencomplex. De maandelijkse servicekosten bedragen momenteel € 182,14 per maand.

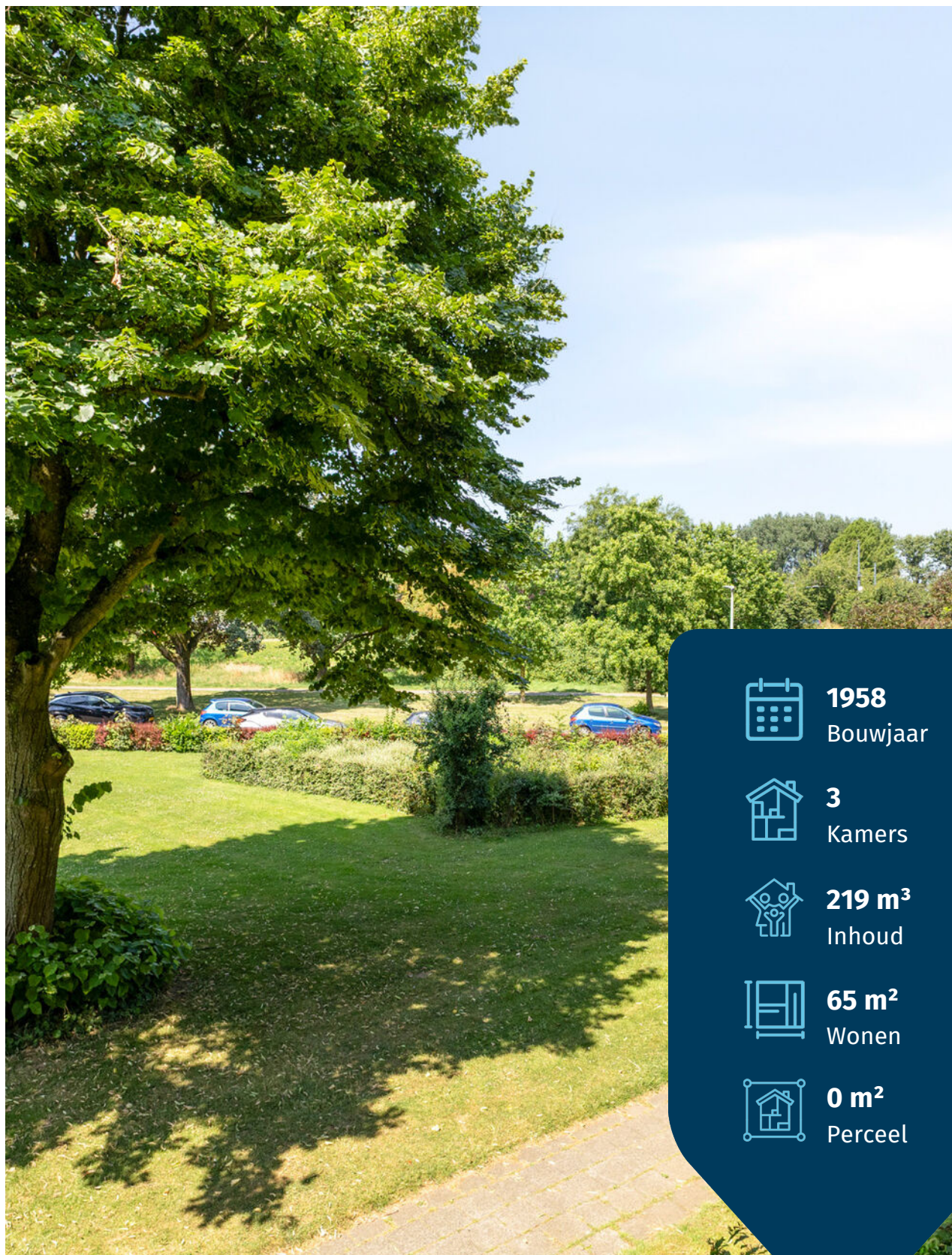


Interesse?
Neem contact met ons op.

Casper van Zadelhoff
026 - 361 70 23
06 - 37 35 62 95
info@assinkmakelaars.nl



Alles wat je wilt weten over Orchislaan 11 2 te Arnhem



1958

Bouwjaar



3

Kamers



219 m³

Inhoud



65 m²

Wonen



0 m²

Perceel

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1958
Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud Buiten	goed

Maten object

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	219 m ³
Perceel oppervlakte	0 m ²
Woonoppervlakte	65 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

Details

Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
CV ketel type	Remeha Avanata Ace 29C
CV ketel bouwjaar	2022
Cv eigendom	eigendom
Asbest	geen asbest bekend
Tank	niet bekend
Energielabel	D
Berging / schuur	box
Garage	geen garage
Voorzieningen	tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal

Indeling

Begane grond:

Ruime entree, beltableau en bergingen.

Het appartement:

We betreden de woning via de ruime hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De woonkamer met balkon is licht en heeft een prettig uitzicht over de groene omgeving. De gesloten keuken is voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en de aansluiting was- en droog apparatuur. Vanuit de keuken is het tweede balkon bereikbaar met vaste kast en de opstelling cv-ketel (Remeha Avanata Ace 29C, bjr. 2022). Separaat toilet met fontein. Het appartement beschikt verder over twee slaapkamers en een badkamer voorzien van wastafel in meubel en douche.

Berging:

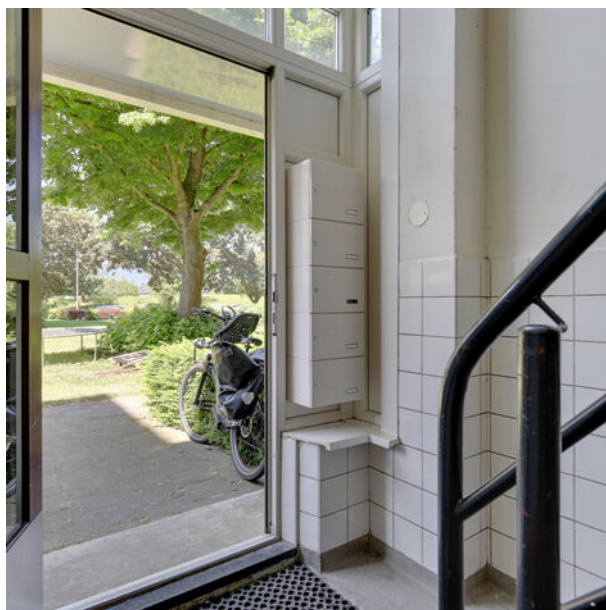
In de onderbouw van het appartementencomplex bevindt zich een eigen berging (ca. 4m²). De berging is ideaal voor het opslaan van extra spullen of uw fiets.













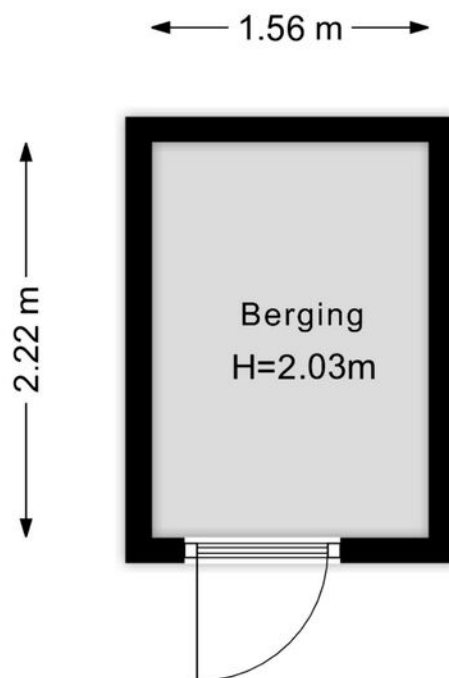


Plattegrond(en)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Plattegrond(en)

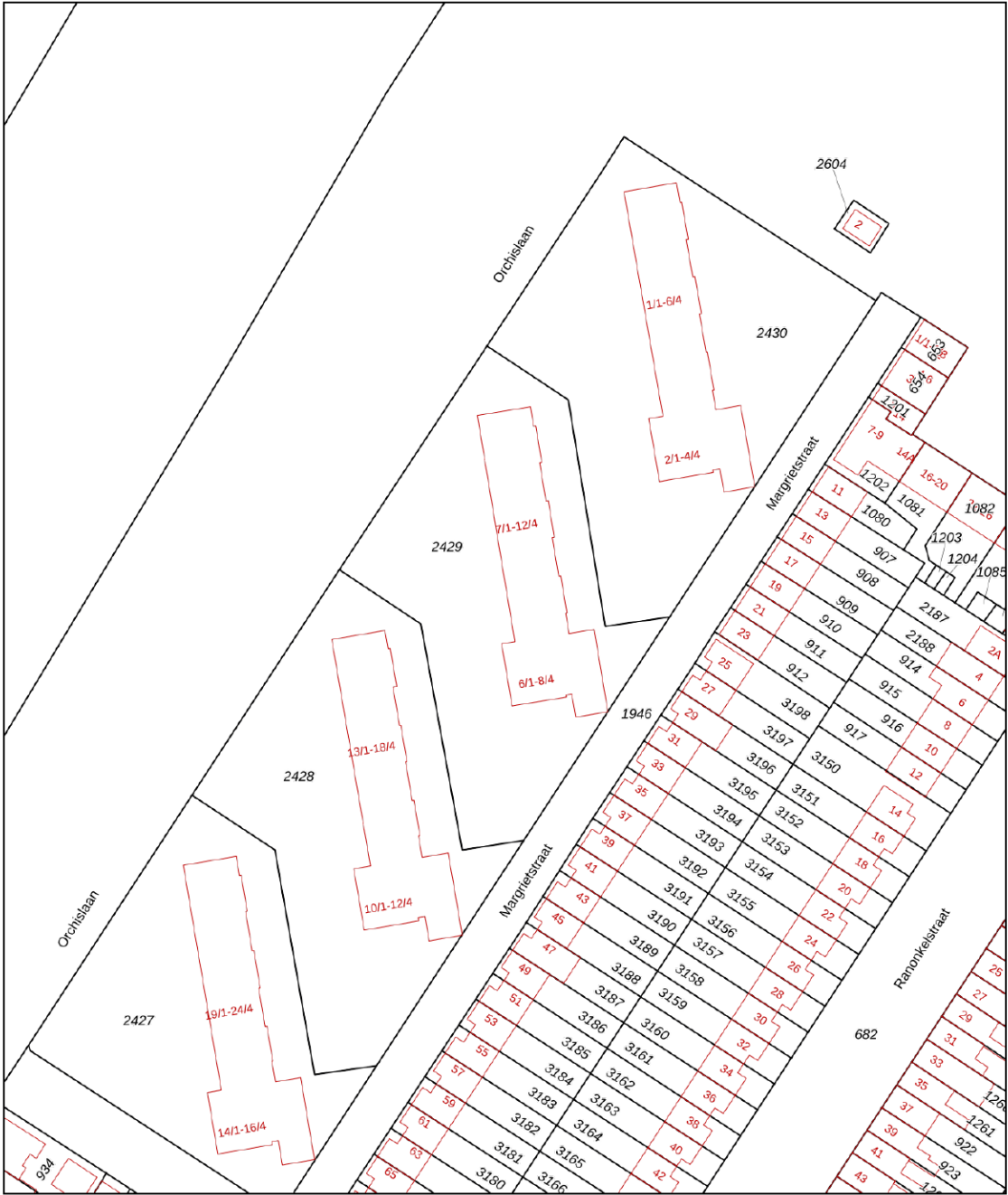


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie E

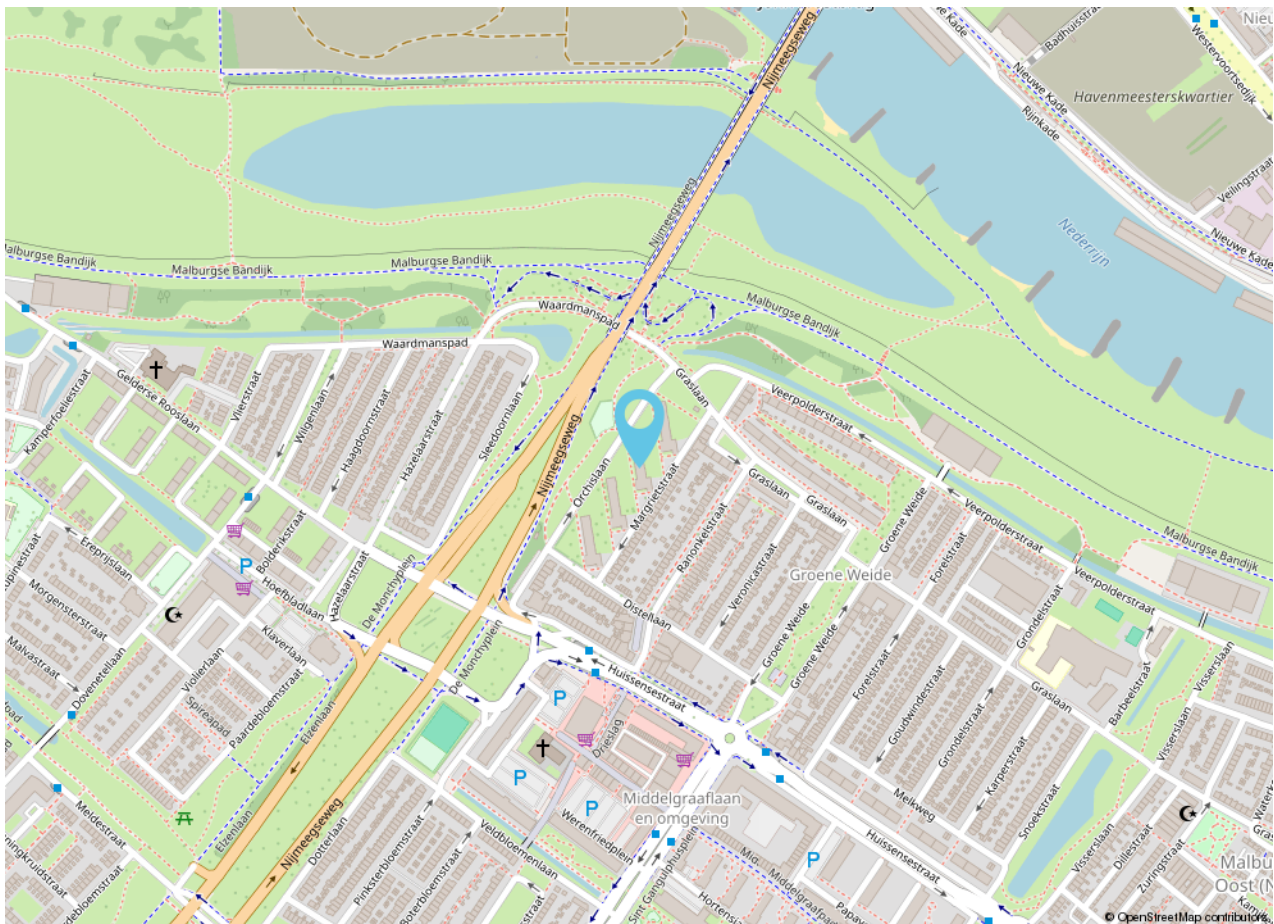
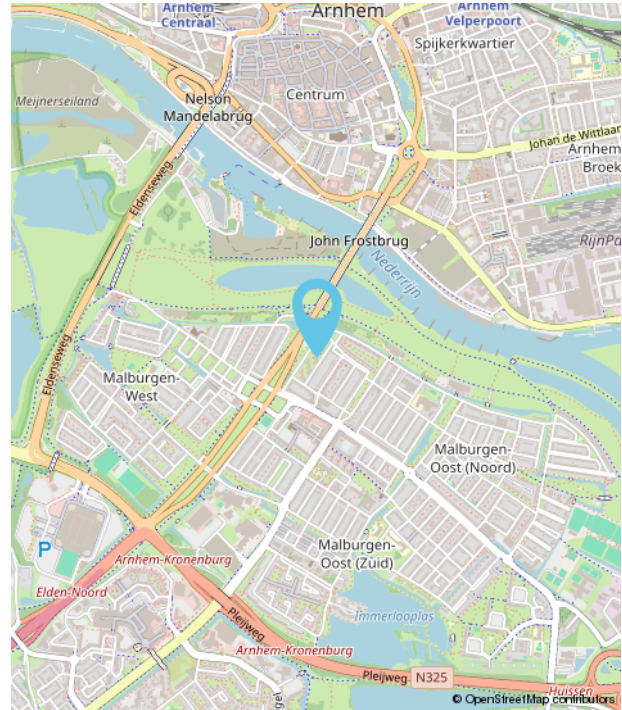
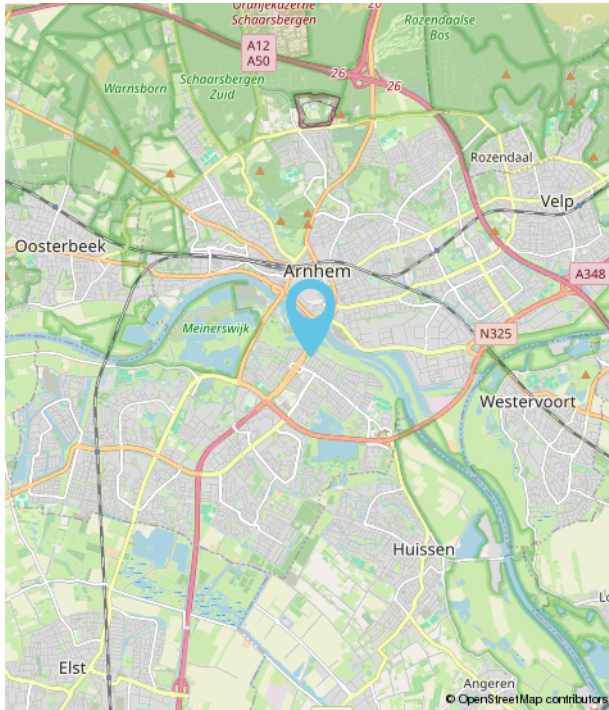
Perceel 2429

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

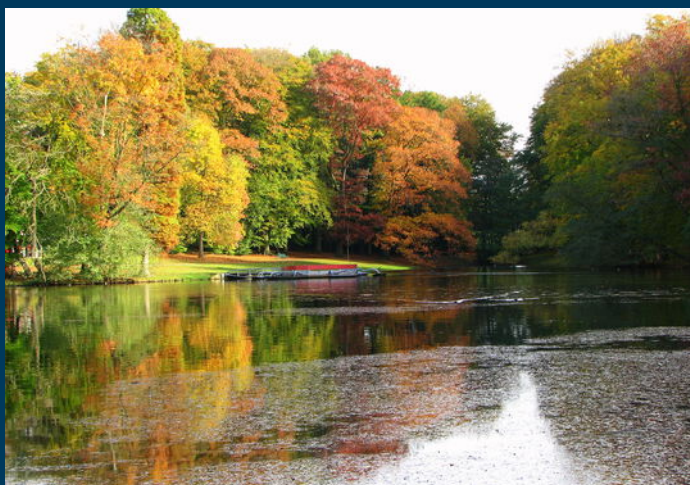
Locatie op kaart



Over Arnhem

Arnhem is de hoofdstad van de provincie Gelderland. Arnhem staat vooral bekend om zijn rol tijdens de Tweede Wereldoorlog, met name de Slag om Arnhem in 1944 welke een belangrijk onderdeel heeft gespeeld van Operatie Market Garden. Hedendaags is Arnhem een levendige stad met een mix van historische en moderne architectuur. De binnenstad heeft een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en cafés. De stad is gelegen aan de rivier de Rijn en wordt omringd door zijn groene omgeving, met prachtige parken, monumentale landgoederen, en de nabijheid van de Veluwe. De bereikbaarheid van de stad is goed, het is een belangrijk knooppunt voor openbaar vervoer, met een centraal treinstation dat diverse nationale en internationale verbindingen biedt. Voorzieningen zoals bushaltes, winkels en horeca zijn verrassend dichtbij (loopafstand), evenals belangrijke toegangswegen.





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Belangrijke informatie kopen en verkopen

Wij informeren u graag over de belangrijkste aandachtspunten bij het kopen of verkopen van een woning. Overweegt u om uw woning zelf te verkopen? Dan bepalen wij vrijblijvend de waarde van uw woning en leggen wij graag uit wat wij voor u kunnen betekenen.

De verstrekte informatie

De vermelde informatie is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze informatie. De informatie moet gezien worden als vrijblijvende aanbieding met uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het in de verkoopinformatie vermelde woonoppervlak is berekend volgens de branchebrede meetinstructie en met de grootst mogelijke zorg vastgesteld. Desondanks kunnen aan de opgegeven maten geen rechten worden ontleend.

Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij verkoper te melden wat voor u als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke toegevoegd wordt aan de koopakte. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij u zo volledig mogelijk, wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen of verbouw of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij u op de onderzoekplicht van koper.

Onderzoekplicht koper

De wettelijke onderzoekplicht van koper geeft aan dat de koper de verplichting heeft te beoordelen of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat koper voor ogen heeft. Het verdient aanbeveling om een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakelen van een deskundige komen de eventueel nadelige gevolgen hiervan volledig voor rekening van koper.

Bouwtechnisch rapport (ter inzage indien aanwezig)

In sommige gevallen is er reeds een bouwtechnisch rapport aanwezig, dit heeft verkoper dan laten opstellen om u te informeren. Het rapport ontslaat u echter niet van uw onderzoekplicht als koper. Het staat u uiteraard vrij zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten.

Bieding uitbrengen

Wilt u een bod uitbrengen op een woning? Wij vragen u uw bod uit te brengen op de eigen website van de woning (deze wordt meegestuurd met de

afspraakbevestiging van de bezichtiging). Uw bod komt dan in ons biedlogboek terecht. Vanaf 1 januari 2023 werken NVM Makelaars met het biedlogboek om transparantie voor kopers te bieden. Na afloop van het verkoopproces (wanneer de woning definitief verkocht is) kunt u als bieder inzage vragen in het biedlogboek.

Onderhandeling

Het is verstandig vooraf met ons contact op te nemen of uw eigen makelaar in te schakelen wanneer u een bod wenst te doen. In uw bod dient u alle voor u belangrijke voorwaarden op te nemen. Deze voorwaarden dienen in de onderhandeling besproken te worden en er dient overeenstemming tussen partijen over deze voorwaarden te zijn. Zij worden in de akte vastgelegd. U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenbod heeft gedaan.

Ontbindende voorwaarden

In uw bod kunt u ontbindende voorwaarden opnemen, zoals het verkrijgen van een financiering. De koop kan dan ontbonden worden indien er binnen de overeengekomen termijn niet voldaan is aan uw voorwaarde. Over deze voorwaarden dient overeenstemming te zijn bereikt en zij dienen in de koopakte te worden opgenomen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte op ons kantoor uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris.

Daarnaast wordt er in de akte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als koper betaalt u dus overdrachtsbelasting van 2% (woningen eigen bewoning) of 10,4%. Starters kunnen, indien zij aan de voorwaarden voldoen, een beroep doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting.

De keuze voor een notaris is, indien niet anders vermeld, voor de koper.

Kiest de koper een notaris op meer dan 20 km afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen dan zijn de kosten van de volmacht voor verkoper ook voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 275,- aan doorhalingskosten per hypotheek of perceel voor verkoper in rekening brengt zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper!

In de koopovereenkomst is vastgelegd dat u als particuliere koper recht heeft op drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kunt u de koop zonder opgave van reden ontbinden. De bedenktijd start om 0:00 uur op de dag na het tekenen van de koopakte en het ontvangen van een kopie van de door beide partijen getekende akte. De bedenktijd eindigt om 24:00 uur op de derde dag. Is dit een zaterdag, zondag of erkende feestdag dan wordt deze met één (gewone werkdag) dag verlengd. Vallen er twee weekenddagen of feestdagen in de bedenktijd dan wordt deze met één dag verlengd.

Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom.

U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen.

Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekende instellingen met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

Clausules koopakte indien van toepassing

Ouderdomsclausules

Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte een zogenaamde ouderdomsclausule opnemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt/ uitgesloten wordt.

Ouderdomsclausule

1975-1990

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Om het risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren."

Vóór 1975

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik." In enkele gevallen zal de verkoper een "as is, where is" clausule wensen op te nemen, is dit het geval dan zullen wij u dit melden.

'As is, where is' bij een te renoveren woning

"De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt."

Mogelijkheid asbest

Wanneer een woning in de periode tot en met 1993 is gebouwd (of mogelijk verbouwd), dan zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen. In de koopakte van woningen met een bouwjaar tot en met 1993 zal standaard onderstaande bepaling opgenomen worden:

Mogelijkheid asbest

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper." (Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.)

Geen eigen bewoning

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt/ bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

Niet zelf-bewoningsclausule

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Vaste clausules in de koopovereenkomst:

Toestemming aan notaris t.b.v. AVG

"Bij deze verlenen partijen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst."

Toestemming verstrekken stukken aan taxateur i.k.v. AVG

"De verkoopmakelaar wordt door partijen gemachtigd om de relevante stukken en gegevens omtrent het verkochte, zoals deze koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te sturen aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis)/artikel 18 (appartement) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in

staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers."

Kosten notaris

"Tot maximaal een bedrag van € 275,- per hypotheek of perceel zijn de kosten voor verkoper, zijn de kosten per doorhaling hoger dan € 275,- dan zijn de meerkosten voor koper."

Kosten volmacht

"Ook de kosten, verband houdende met een volmacht voor verkoper in verband met keuze voor een notaris gevestigd op meer dan 20 kilometer afstand van het verkochte, zijn voor koper."

Overige zaken:

Identificatieplicht

De makelaar is wettelijk verplicht u als verkopers of koper te identificeren. Wij vragen u ons een geldige ID bewijs te tonen en maken een kopie met de ID app van de overheid.

Energielabel

Sinds 1 januari 2022 is het verplicht om bij het te koop zetten van een woning het energielabel te vermelden. Verkoper is verplicht een definitief label bij de eigendomsoverdracht aan te leveren aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

Feitelijke levering

De sleuteloverdracht vindt doorgaans plaats op de dag van het transport. Voorafgaand aan het transport wordt er een inspectie uitgevoerd in de door u aangekochte woning. Tijdens deze inspectie kunnen alle partijen aanwezig zijn en krijgt u als koper de gelegenheid om de woning te controleren en na te gaan of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst.

Daarnaast zullen de meterstanden door de makelaar, samen met de verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let er ook op dat uw nieuwe woning op de dag van de eigendomsoverdracht verzekerd is, met een opstalverzekering die minimaal branddekking biedt.

Deskundig en betrokken, uw persoonlijke adviseur.

Uw makelaar in Velp en omstreken.

U bent onze naam vast al eens tegengekomen. Assink is sinds 1963 een vertrouwde bekende in Velp en omgeving. In dit jaar startte de heer H.J. Assink ons kantoor als eenmans thuishandelaar en door de jaren groeiden wij uit tot een full service makelaarskantoor met zes medewerkers en een groot marktaandeel.

Deskundig en betrokken, uw persoonlijke adviseur.

U heeft een wens: u wilt uw woning of bedrijfspand verkopen of aankopen, of uw woning laten taxeren. Een ingrijpend traject dat niet vaak in een mensenleven voorbij komt. Een goede partner met aandacht en ervaring is dan gewenst. Een partner die u kunt vertrouwen en die de tijd heeft. En die de juiste informatie en middelen die hun effect bewezen hebben biedt om dit proces tot een succes te maken.

Die partner willen wij graag zijn. Onze medewerkers hebben hart voor uw huis en hun

werk en samen met u bespreken wij graag welke methode het best past bij uw huis of zoekproces.

Toegevoegde waarde met een uitgebreide marktkennis.

Dankzij meer dan 50 jaar ervaring heeft Assink een schat aan markt- en bouwkundige kennis opgebouwd. Mede hierdoor zijn we goed in staat om de marktwaarde van een woning juist te waarderen. Daarnaast beschikken we over een uitgebreid netwerk met de juiste ingangen bij verkopers en collega-makelaars waar u van kunt profiteren.

Wij lichten onze werkwijze graag een keer toe in een persoonlijk, vrijblijvend gesprek.

Betrokken en realistisch een zorgeloos aankoopproces.

De medewerkers van Assink Makelaars gaan met enthousiasme en gedrevenheid graag samen met u aan het werk om uw woonwens te vervullen.



9,3

**We hebben al
veel tevreden
klanten mogen
helpen met het
aankopen en verkopen
van een woning.**

Onze makelaars zijn bereikbaar op:

Dick Wunderink : 06- 206 13 754 | José Wunderink - van Dijk : 06- 206 14 009 | Casper van Zadelhoff: 06-373 56 295

WONING VERKOOP

GRATIS WAARDEBEPALING

**Benieuwd naar de actuele waarde van uw woning?
Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een
vrijblijvende en gratis waardebepaling.
Wij komen graag bij u langs om u te informeren over de waarde
van uw woning en om eventuele verkoopmogelijkheden te bespreken.**

Ga naar assinkmakelaars.nl/verkoop en vul
het aanvraagformulier in voor de gratis waardebepaling,
dan nemen we zo snel mogelijk contact met u op om een
afspraak te maken.



WONING AANKOOP

GRATIS ZOEKSERVICE

**Uw woning nog niet gevonden? Meldt u aan voor onze gratis zoekservice!
Wij informeren u dan als er een woning beschikbaar komt
die voldoet aan uw wensen.**

Ga naar assinkmakelaars.nl/aankoop en
registreer geheel gratis het zoekprofiel van
de woning waar u naar op zoek bent.



Assink^{nvm}

MAKELAARS



Deskundig,
persoonlijk
en vertrouwd

Uw makelaar in Velp en omstreken

Assink NVM Makelaars

Hoofdstraat 166, 6881 TL Velp

Mail: info@assinkmakelaars.nl | Tel: 0263617023 | Site: www.assinkmakelaars.nl