

# Parksesteeg 9

6611 KH Overasselt

€ 1.450.000,- k.k.



 **Hestia**  
makelaars & taxateurs

*Een nieuw huis, een nieuw  
thuis, een nieuwe plek vol  
nieuwe avonturen.*

**WORD DIT JOUW NIEUWE THUIS?**

Neem contact met ons op.

**Bart Giesen**

☎ 06-30 92 36 06

✉ [bgiesen@hestia.nl](mailto:bgiesen@hestia.nl)



**Arre Kateman**

☎ 06-22 57 03 05

✉ [akateman@hestia.nl](mailto:akateman@hestia.nl)

**Stephan Siebelink**

☎ 06-53 39 55 95

✉ [ssiebelink@hestia.nl](mailto:ssiebelink@hestia.nl)

## OMSCHRIJVING

In het fraaie buitengebied van Overasselt ligt deze bijzondere vrijstaande villa met bijgebouw/ mantelzorgwoning op een perceel van maar liefst 10.240 m<sup>2</sup>. Een unieke combinatie van rust, ruimte en luxe, met onder meer een zwembad, poolhouse, rijbak, royale weides en volop mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven.

De woning ligt prachtig in het landschap en grotendeels omgeven door een stijlvolle witte houten omheining. In de directe omgeving bevinden zich meerdere vrijstaande woningen op royale kavels, waardoor het geheel de sfeer heeft van een kleinschalige en prettige woonomgeving.

De omgeving is ideaal voor liefhebbers van rust, natuur en een actieve buitenlevensstijl. Vanuit huis zijn prachtige wandel-, fiets-, mountainbike- en ruiterroutes bereikbaar richting de Hatertse Vennen, de bossen rondom Plasmolen en de Mookerheide.

Ondanks de vrije ligging zijn voorzieningen dichtbij. Overasselt, Malden, sportverenigingen, scholen en horecagelegenheden zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Ook Radboud Universiteit, het Radboudumc en het centrum van Nijmegen liggen op korte afstand.

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De achtertuin is met veel zorg aangelegd en beschikt over een verwarmd zwembad van maar liefst 16 x 7 meter met elektrisch roldek.

Daarnaast is er een sfeervol glazen poolhouse aanwezig, voorzien van een douchecabine, toilet, wastafel en de technische installatie voor het zwembad.

De villa beschikt over een royale woonoppervlakte van circa 349 m<sup>2</sup>, aangevuld met circa 29,9 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte en circa 36,7 m<sup>2</sup> gebouwgebonden buitenruimte.

Het vrijstaande bijgebouw / de mantelzorgwoning beschikt daarnaast over circa 83 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en circa 122,2 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte.

Indeling:

De villa nummer 9

Ruime entree met marmeren vloer, garderobe en een modern toilet met fonteintje. De gezellige open keuken is strategisch centraal in de woonruimte geplaatst en vormt het hart van de woning.

De keuken beschikt over een hoogwaardige Poggenpohl-inrichting, een sfeervolle eetbar en diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat, Miele oven, Miele magnetron, koffiezetapparaat en praktische koelkastladen.

Vanuit de keuken zijn beide woonkamers bereikbaar en tevens de praktische provisiekelder met daglichttoetreding. De woonkamer aan de westzijde vormt een sfeervolle leefruimte met een grote centrale open haard, waardoor vanuit meerdere zithoeken genoten kan worden van het haardvuur. Daarnaast beschikt deze ruimte over een gezellige bar, een eetgedeelte en openslaande deuren naar de tuin en het zwembad.

De woonkamer aan de oostzijde bevindt zich een tweede woonkamer met gashaard, momenteel ingericht als zit- en muziekkamer.

De derde vleugel aan de zuidzijde biedt extra mogelijkheden en beschikt over een ruime hal, een kleine keukenopstelling, een toiletruimte met fonteintje en een buitendeur. Aansluitend bevindt zich een royale werkkamer met uitzicht op de tuin en het zwembad. Deze ruimte is eveneens uitstekend geschikt als slaapkamer, praktijkruimte of kantoor aan huis. Boven deze vleugel bevindt zich een ruime zolderberging met een hoogte van circa 1,90 meter.

Vanuit de hal bereikt u bovendien een overkapping aan de achterzijde van de woning.

## OMSCHRIJVING

### Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot maar liefst vijf ruime slaapkamers, waarvan één met balkon en één voorzien van een vlizotrap naar de bergzolder.

Daarnaast beschikt de verdieping over twee badkamers. Badkamer 1 is luxe uitgevoerd met een dubbele wastafel, hangend toilet, inlopdouche en een ligbad met bubbelbadfunctie.

Badkamer 2 is voorzien van een designwastafel, douchecabine en designradiator.

Verder bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte met cv-installatie, warmwatervoorziening en aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Kelder:

De praktische kelder heeft een hoogte van circa 1,98 meter en beschikt over een installatie voor het oppompen van grondwater.

### Bijgebouw / mantelzorgwoning: Parksesteeg 9a

Op het perceel bevindt zich tevens een vrijstaand bijgebouw dat momenteel in gebruik is als mantelzorgwoning.

De huidige eigenaar beschikt over een mantelzorgvergunning, afgegeven door de gemeente Gemeente Heumen in 2024.

De woning beschikt over een eigen indeling en comfortabele voorzieningen. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

### Indeling:

Hal met meterkast, een ruime en lichte woonkamer met open keuken, nette badkamer met wastafelmeubel en inlopdouche, separate toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en een praktische bergkast.

Via een spiltrap in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar. Deze verdieping bestaat uit één grote open ruimte met vide.

Aangrenzend bevindt zich een royale garage/schuur met onder andere de aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Bijzonderheden:

- Vergunning voor de mantelzorgwoning (2024);
- Totaal 32 zonnepanelen, geplaatst in 2020;
- Bijgebouw voorzien van warmtepomp;
- Airconditioning aanwezig;
- Omvormer zonnepanelen aanwezig in het bijgebouw;
- Bijgebouw aangesloten op het riool;
- Verwarmd zwembad van 16 x 7 meter;
- Zwembad voorzien van elektrisch roldek;
- Achtertuin voorzien van sfeervolle verlichting.



## KENMERKEN

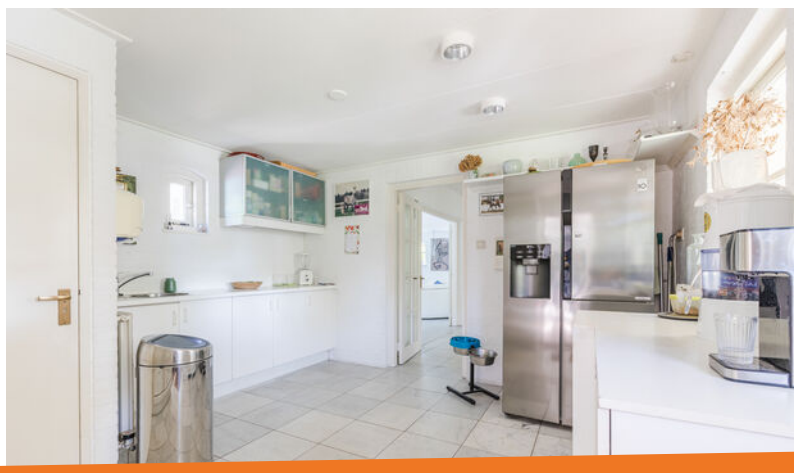
<b>Vraagprijs</b>	€ 1.450.000,- k.k.
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1985
<b>Woonoppervlakte</b>	349 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	10240 m <sup>2</sup>

<b>Aantal kamers</b>	8
<b>Aantal slaapkamers</b>	6
<b>Inhoud</b>	1374 m <sup>3</sup>
<b>Energie label</b>	C

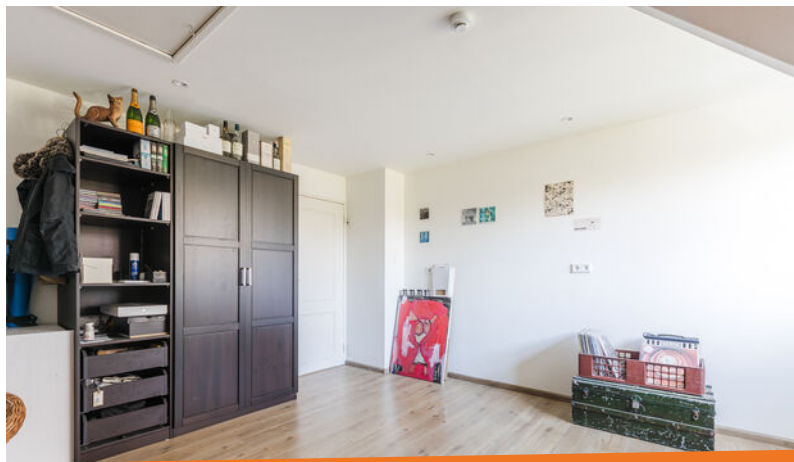


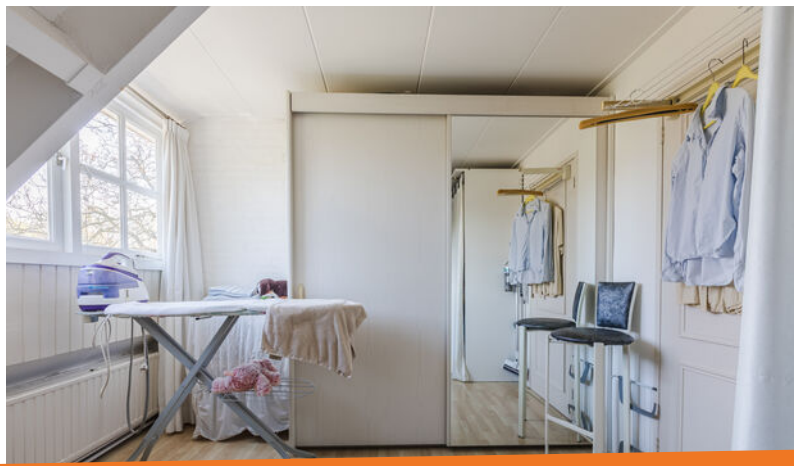


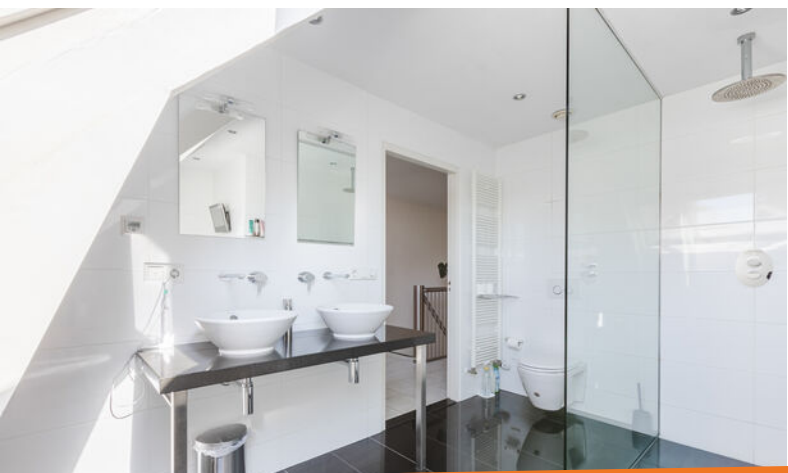
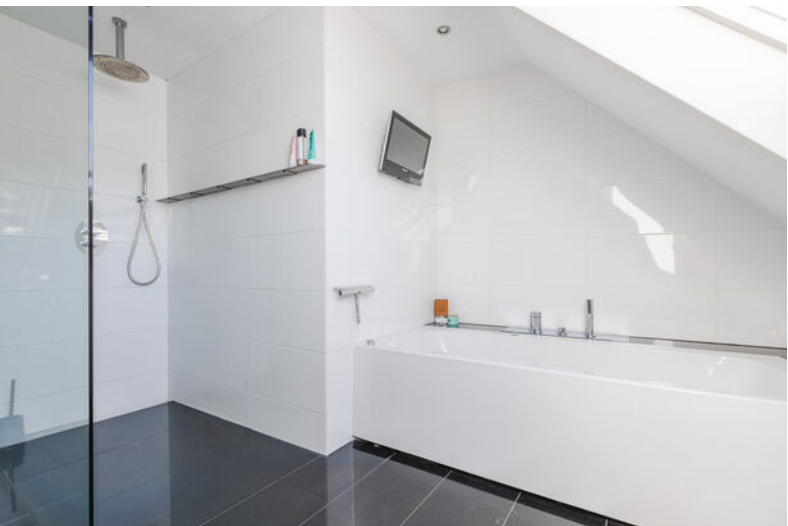




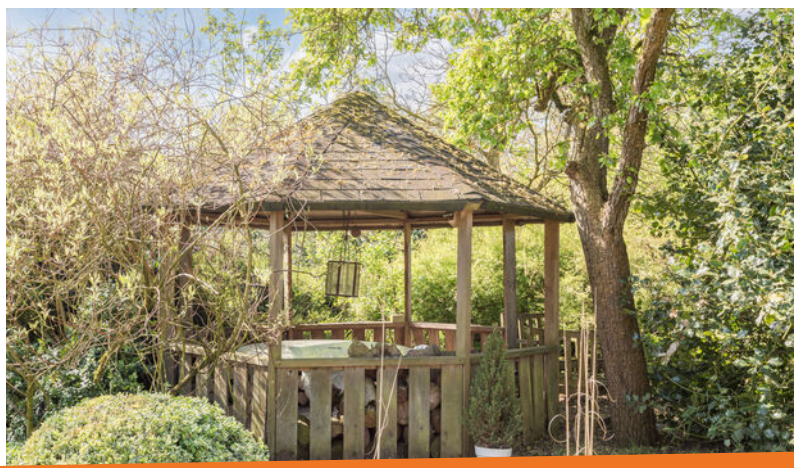




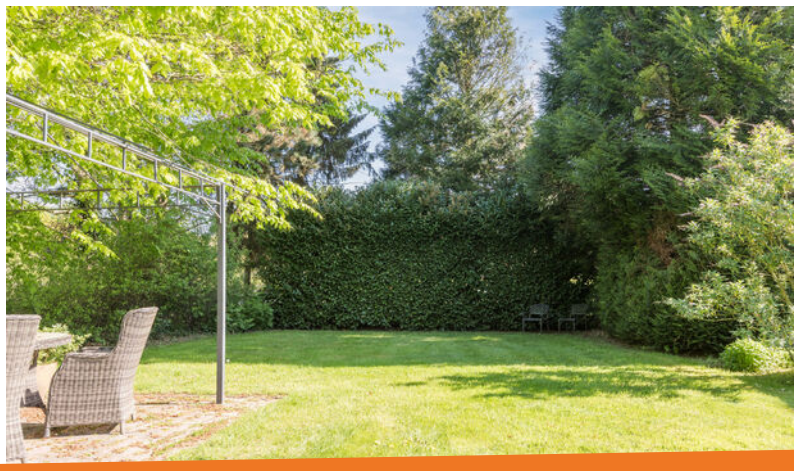




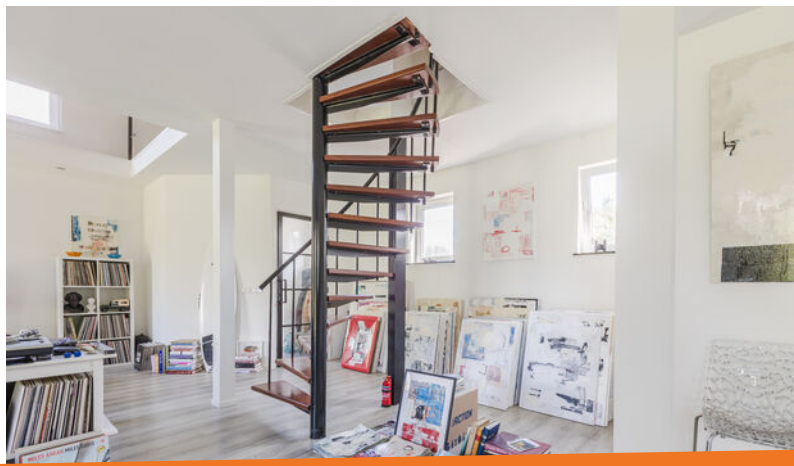


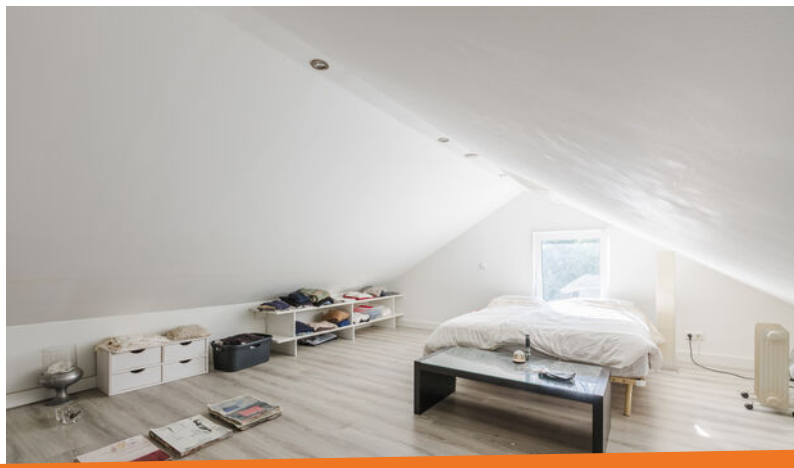




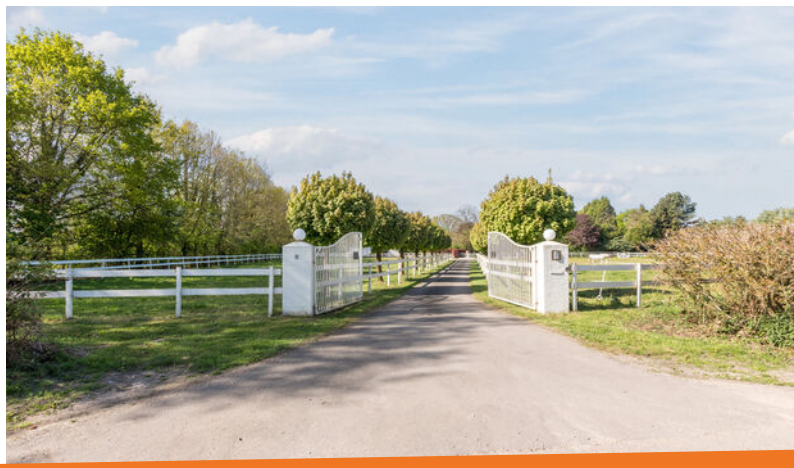




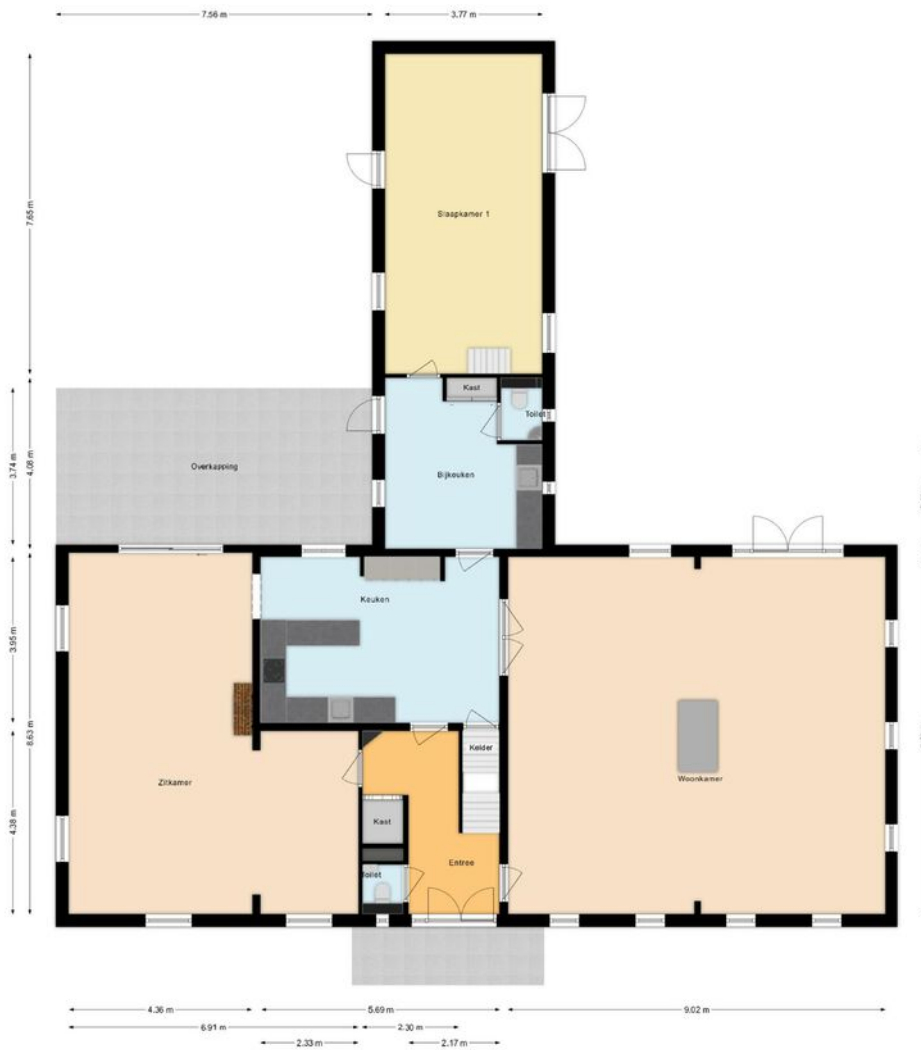








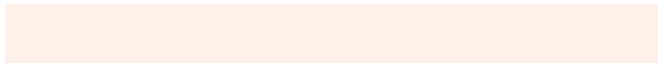
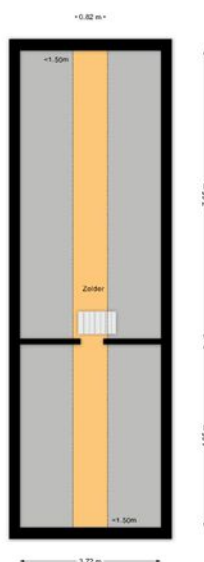
# Begane grond



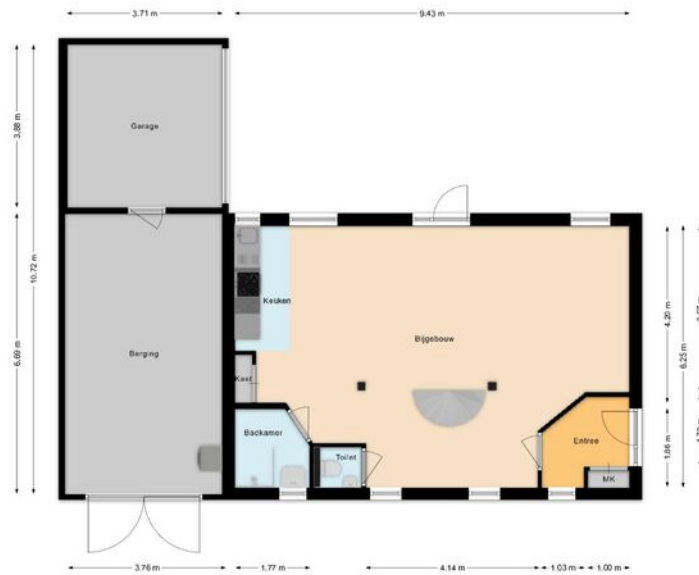
# Eerste verdieping



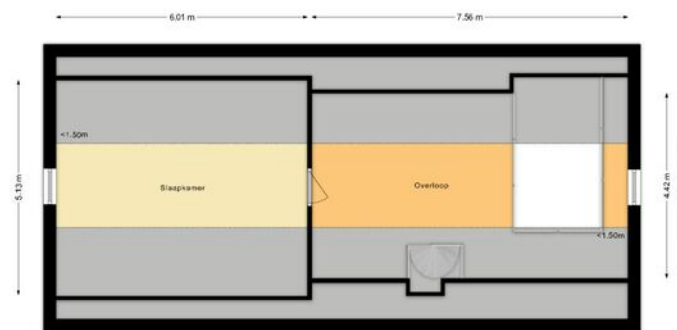
# Eerste verdieping



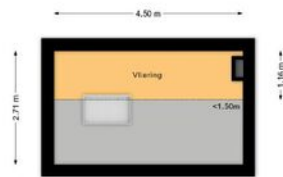
# Begane grond 9A



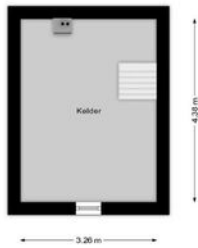
# Eerste verdieping 9A



# Vliering



# Kelder



# KADASTRALE KAART

## Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Kadastraal perceel

105

## Kadastrale sectie

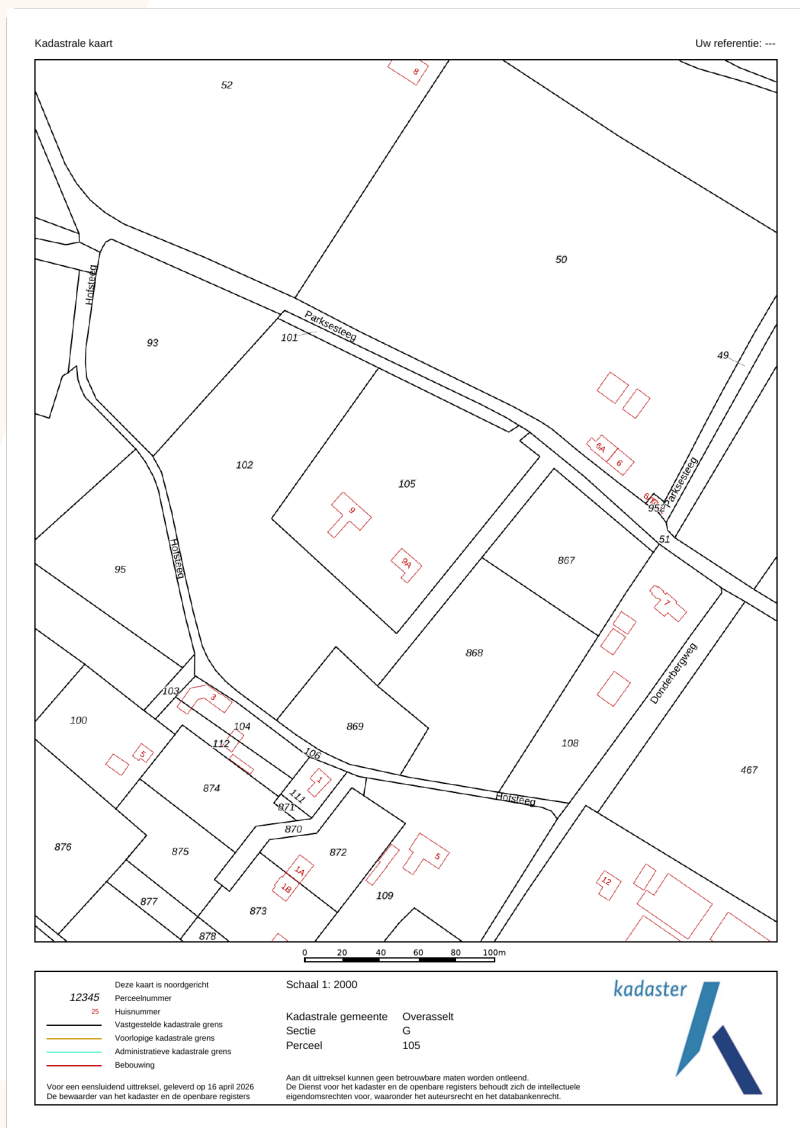
G

## Gemeente

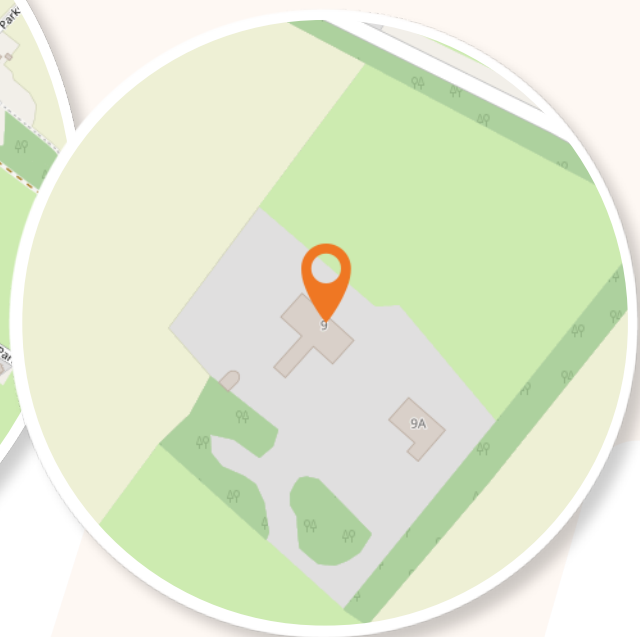
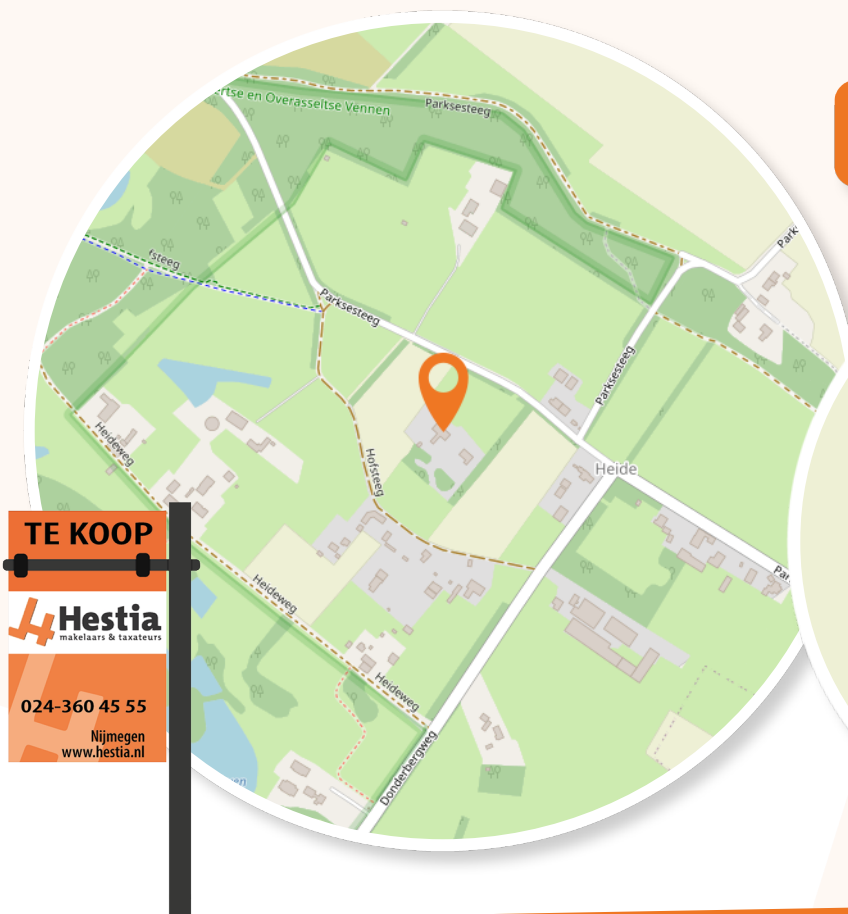
Overasselt

## Perceeloppervlakte

10240 m<sup>2</sup>



## LOCATIE OP DE KAART



TE KOOP

**Hestia**  
makelaars & taxateurs

024-360 45 55

Nijmegen  
www.hestia.nl

## ONZE DIENSTEN



### VERKOOP

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

### AANKOOP

Een woning kopen is een hele onderneming. Er komt van alles bij kijken en dat kan overweldigend voelen. Hoe fijn is het als je dit hele proces met vertrouwen doorloopt? Dat je zeker weet dat alles in orde is. Van de kleine letters in de officiële documenten tot elke verborgen hoek van de woning.

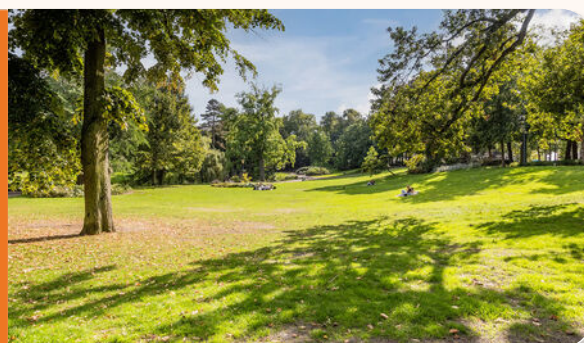


### VERHUUR

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

### HUREN

Huur een appartement, woning of garagebox in en rondom Nijmegen. Uiteraard willen wij jou als woningzoekende optimaal van dienst zijn. Om in aanmerking te komen voor één van onze huurwoningen dien je aan een aantal voorwaarden te voldoen.



### TAXATIE

Je hebt een woning aangekocht en nu wil je de hypotheek afsluiten. Of je nu gaat verbouwen, een renteverlaging wil, of middenin een scheiding zit. Er zijn fijne en minder fijne situaties waarvoor je een taxatierapport nodig hebt.

## Interesse gekregen?

Neem contact met ons op  
of kom langs bij ons op kantoor



St. Annastraat 2  
6524 GA Nijmegen  
024-3604555

info@hestia.nl  
[www.hestia.nl](http://www.hestia.nl)