



Parksesteeg 7, 6611 KH Overasselt

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

**Kolmeijer Makelaars
De Horst 6
6581 TE, MALDEN
Tel: 024-3581284
E-mail: info@kolmeijermakelaars.nl
www.kolmeijermakelaars.nl**

Omschrijving

Exclusief wonen in het groen – stijlvol landhuis met zwembad, paardenfaciliteiten en optimale duurzaamheid. Aan een idyllische landweg in het buitengebied tussen Malden en Overasselt ligt dit uitzonderlijk fraaie en uitstekend onderhouden vrijstaande landhuis op een perceel van maar liefst ca. 5.680 m². Een unieke woonplek waar rust, privacy, natuur en luxe samenkomen, met de stad Nijmegen op korte afstand.

De oorspronkelijk rond 1930 gebouwde woning is door de jaren heen met veel zorg en oog voor kwaliteit verbouwd en gemoderniseerd, waarbij het grootste deel van de huidige woning rond 1980 is gerealiseerd en de meest recente aanbouw uit 2011 dateert. Het resultaat is een sfeervol en comfortabel familiehuis met een woonoppervlakte van ca. 206 m², voorzien van alle hedendaagse luxe en duurzaamheid.

De ligging is werkelijk bijzonder: direct grenzend aan een bosrijk natuurgebied met ruiterspaden en nabij de prachtige Hatertse Vennen. Een paradijs voor liefhebbers van natuur, buitenleven en paarden.

De stijlvolle entree geeft toegang tot de royale hal met toilet. Op de begane grond bevindt zich tevens een comfortabele slaapkamer met walk-in-closet en eigen doucheruimte met wastafelmeubel – ideaal voor gelijkvloers wonen of gastenverblijf.

De royale woonkamer ademt sfeer en warmte dankzij de houtkachel, fraaie zichtlijnen en de directe verbinding met de lichte serre. Deze prachtige leefruimte is afgewerkt met karakteristiek eikenhout, voorzien van een sfeervolle gashaard en beschikt aan twee zijden over openslaande deuren naar het omliggende terras en de tuin. Hier vloeien binnen- en buitenleven naadloos in elkaar over.

De halfopen woonkeuken vormt het hart van het huis en combineert landelijke charme met hoogwaardige afwerking. Het natuurstenen werkblad, de luxe inbouwapparatuur en de stijlvolle uitvoering zorgen voor een exclusieve uitstraling. Via de hal bereikt u de praktische bijkeuken met extra keukenblok, witgoed aansluitingen en buitendeur.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een royale kantoor-/hobbyruimte en een luxe badkamer voorzien van jacuzzi-ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort onderscheidt deze woning zich nadrukkelijk. De woning beschikt over energielabel A, is volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 60 zonnepanelen. Daarnaast zijn de woonkamer, keuken en serre uitgerust met elektrische vloerverwarming en zorgen meerdere airco-units voor zowel koeling als verwarming. Verder zijn een slimme 3-fase autolader en glasvezelinternet aanwezig. In 2011 is het dak bovendien voorzien van nieuwe geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen.

Buiten treft u een waar privéresort. Het buitenzwembad is uitgerust met een solardek, waarmee het zwembad op natuurlijke wijze wordt verwarmd. Daarnaast blijft het water langer op temperatuur, wordt verdamping sterk verminderd en blijft het zwembad beter schoon. Dankzij de geavanceerde zoutelektrolyse-installatie geniet u bovendien van comfortabel, zijdezacht zwemwater zonder de traditionele nadelen van chloor toevoeging.

Voor paardenliefhebbers biedt het object uitstekende faciliteiten, waaronder een grote paardenstal met vier boxen, paardendouche en een verlichte buitenrijbak. Daarnaast zijn er een dubbele carport, schuur en dienstverblijf aanwezig, waardoor het geheel volop mogelijkheden biedt voor hobby, werken aan huis of het houden van dieren.

Een zeldzame combinatie van luxe, comfort, duurzaamheid en landelijke vrijheid op een van de mooiste locaties in de regio. Een unieke woonbeleving voor wie op zoek is naar exclusief buiten wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.195.000.- k.k.
Soort	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Ca. 729 m ³
Perceel oppervlakte	5.680 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca.206 m ²
Eventuele bijzonderheden	Zie vragenlijst deel B in Move
Bouwjaar	Oorspronkelijk ca. 1930, deels ook 1980 en 2011
Ligging	Aan rustige weg, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage/berging en dierenverblijf	Carport, garage/schuur en dierenverblijf/paardenstallen
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Alarminstallatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Zwembad, Poolhouse met toilet, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Locatie

Parksesteeg 7
6611 KH OVERASSELT



Foto's



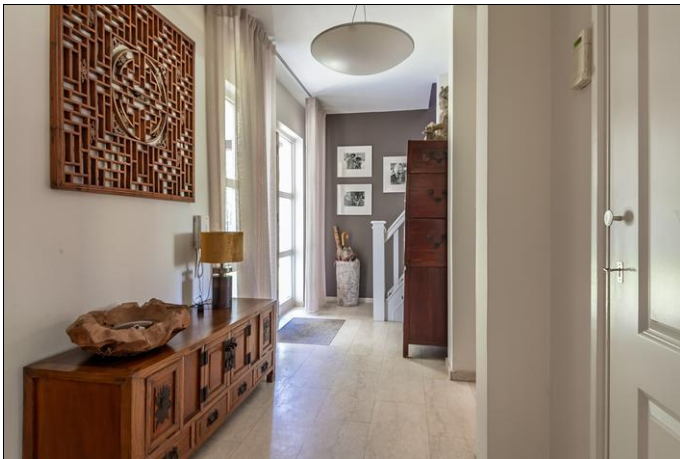
Foto's



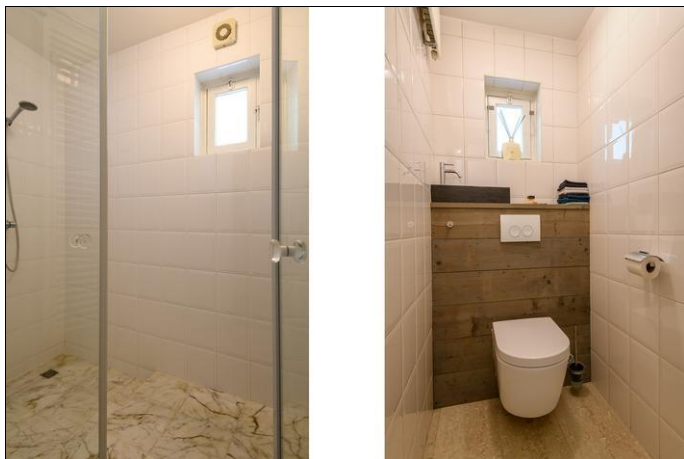
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



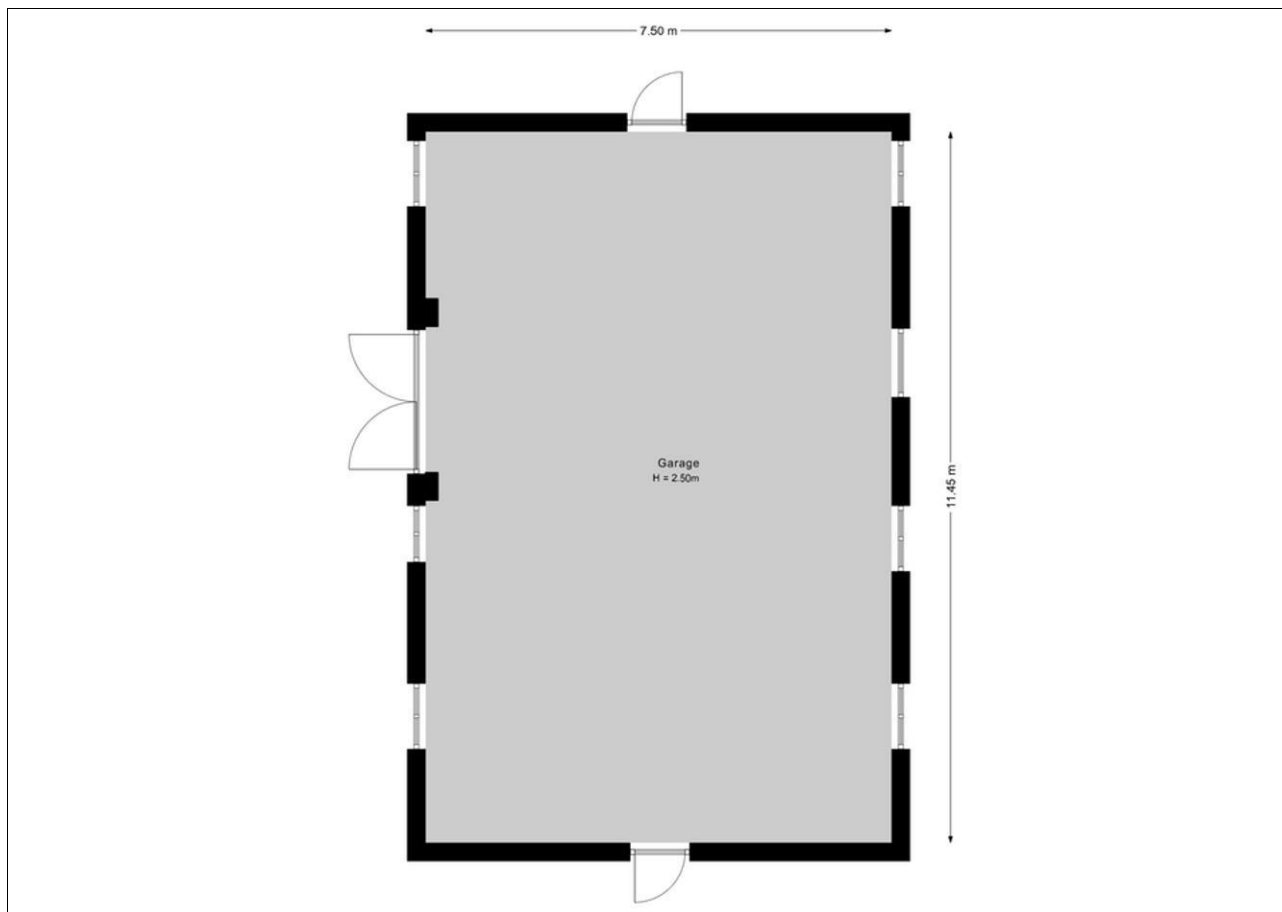
Foto's



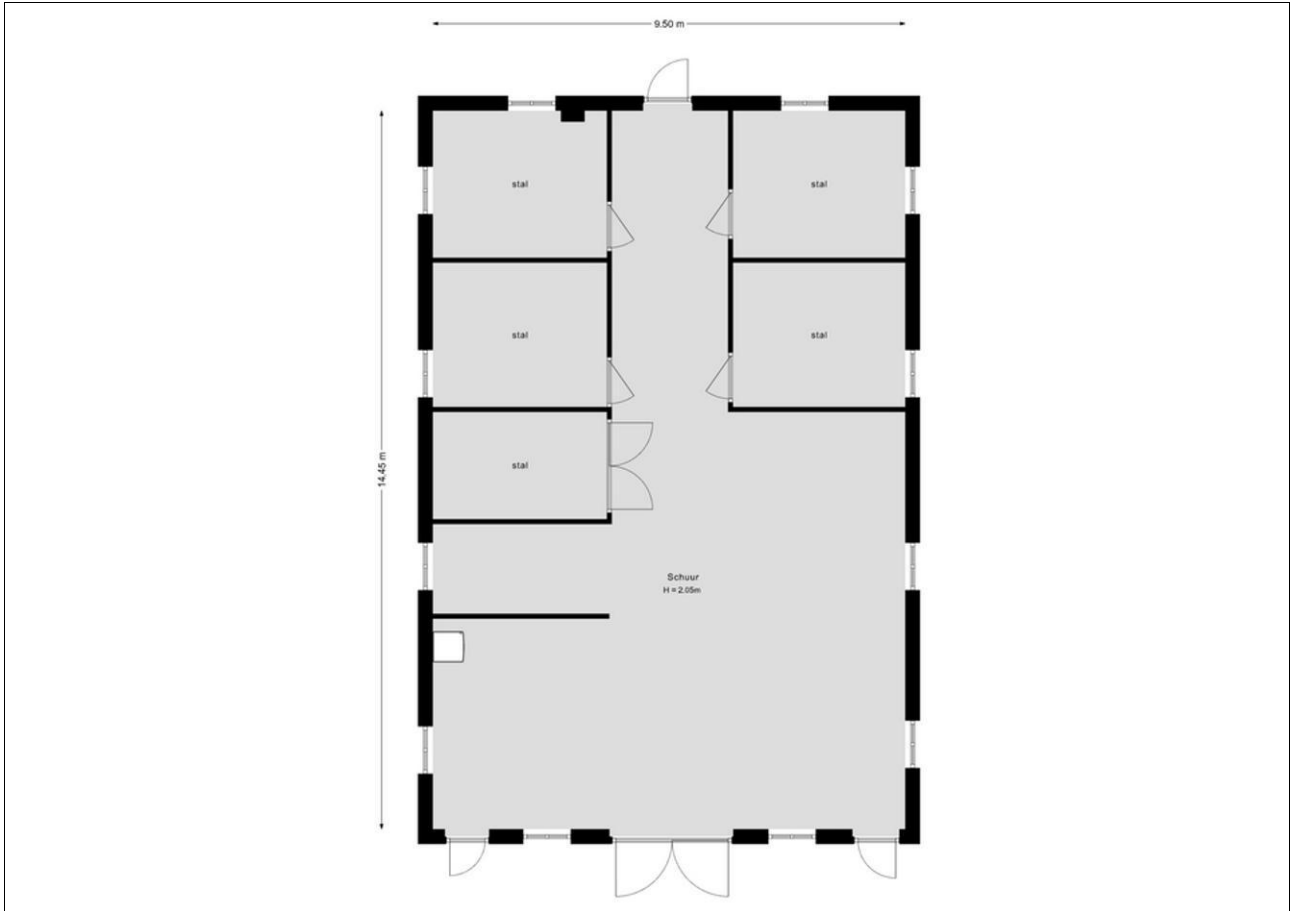
Plattegrond



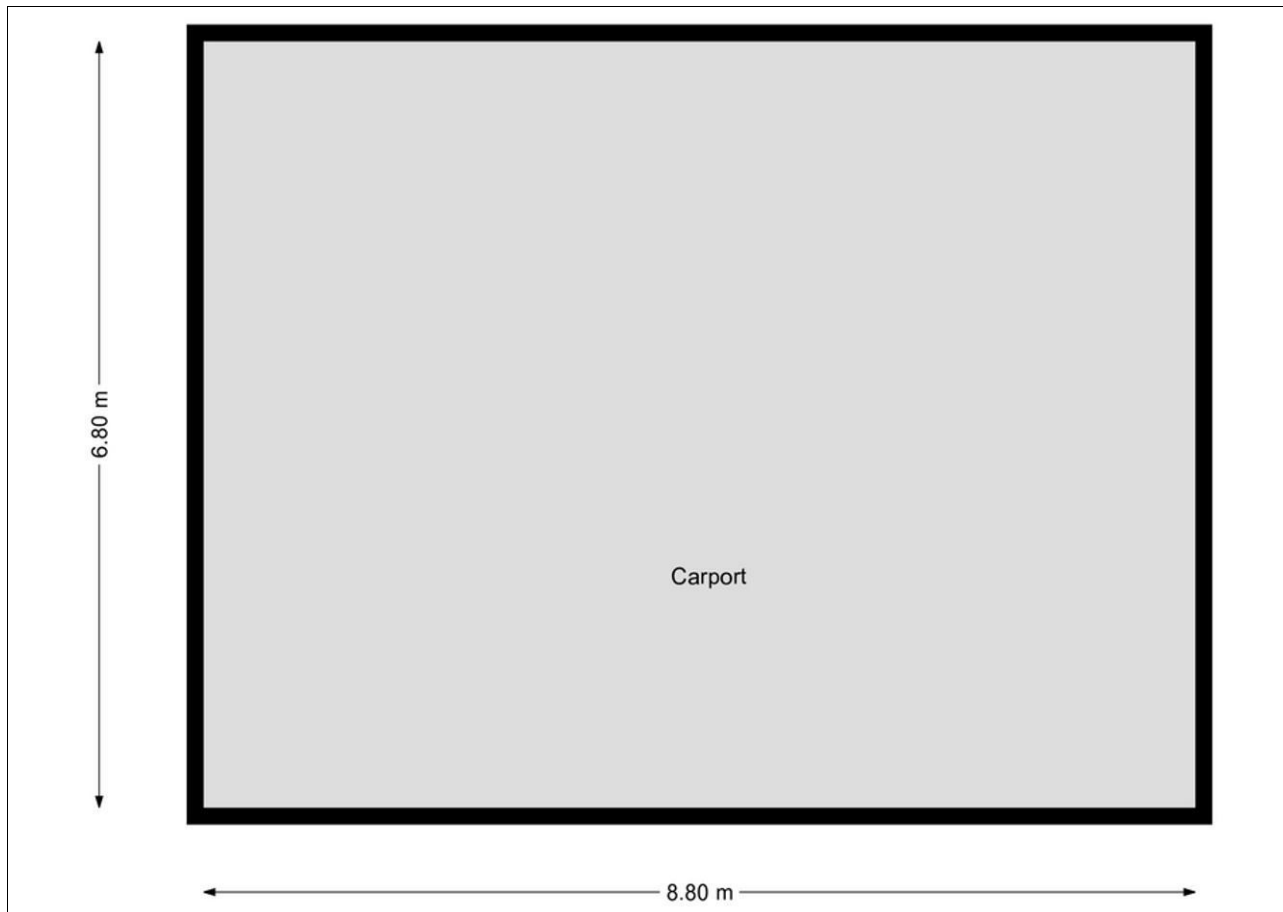
Plattegrond



Plattegrond



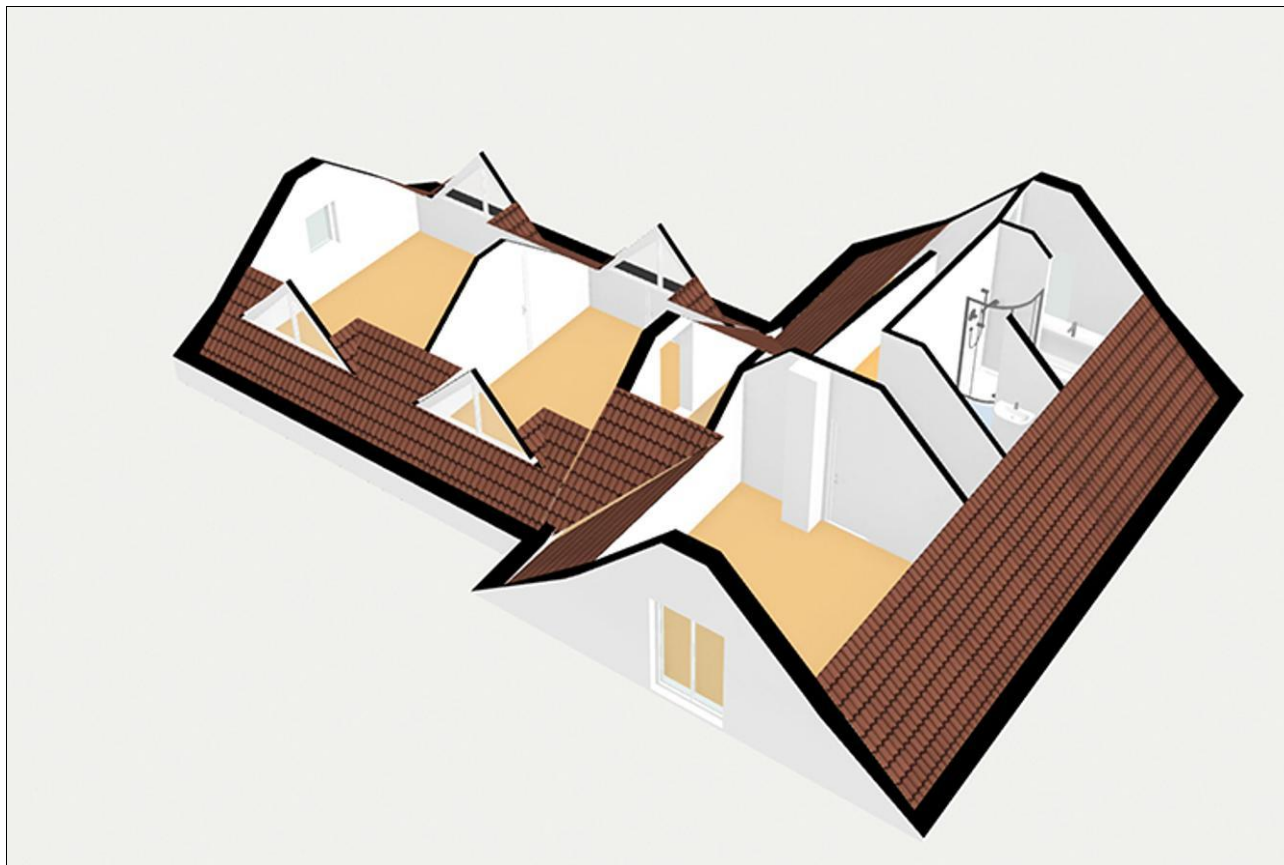
Plattegrond



Plattegrond



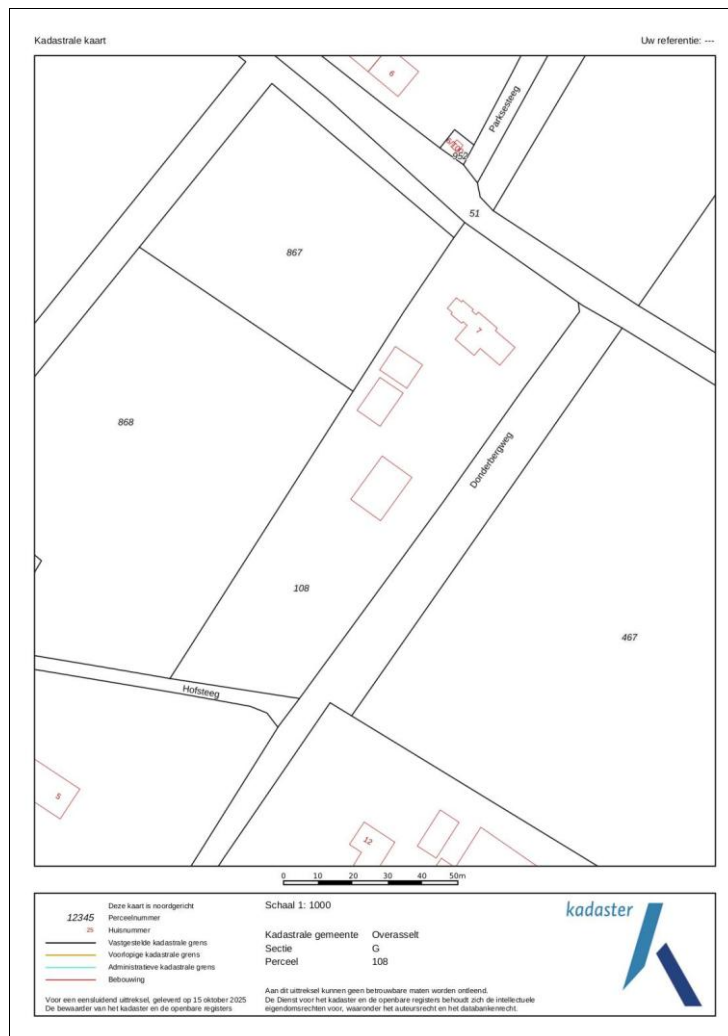
Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Parksesteeg 7
Postcode / Plaats	6611 KH Overasselt
Gemeente	Overasselt
Sectie / Perceel	G / 108
Oppervlakte	5.680 m ²
Soort	Volle eigendom

Kaart van het Kadaster



BELANGRIJKE INFORMATIE

Contact

Naar aanleiding van uw bezoek aan deze woning willen wij graag uw reactie door kunnen geven aan de verkopers. Wilt u een bod uitbrengen dan verzoeken wij u dit te doen via uw Move account. Wanneer u geen belangstelling meer voor deze woning hebt vernemen wij dit graag zodat wij met de door u opgegeven reden hier de verkopers over kunnen informeren.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene, dat voor hem/ haar belangrijk is bij de aankoop. Te denken valt aan nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest zelfs wanneer verkoper in de vragenlijst aangeeft niet bekend te zijn met de aanwezigheid van asbest.

Wij raden u aan, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM- Makelaar). Indien een koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke mededelingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kunnen verkoper en wij als makelaar u niet meer melden dan ons bekend.

Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als vervuiling, de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond, tanks, toegepaste materialen (bijvoorbeeld asbest, betonrot, kweekaantal- of mantavloeren, etc.) en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoekplicht.

Bij eventuele verwijdering van materialen waar op grond van de milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden verklaart koper bekend te zijn met de omstandigheden en eventuele verwijderings- of herstellkosten en vrijwaart koper verkoper en makelaar voor aansprakelijkheid.

Ook naar verbouw- en bestemmingsplan mogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. Ook in dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoekplicht en de mogelijkheid om bouwtekeningen en bestemmingsplannen zelf op te vragen bij de gemeente.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging eigen huis. In de koopakte worden alle gemaakte afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd. Indien wenselijk en vermeld in de onderhandeling kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypotheecaire geldlening en/ of nationale hypotheekgarantie (NHG). Indien hierover geen specifieke afspraken zijn gemaakt, wordt er uitgegaan van een financiering tegen de dan geldende gebruikelijke voorwaarden en tarieven en indien kopers gezamenlijk kopen gelden beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij aan te tonen dat hij zich wel heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Koper dient hierbij de gegevens die aan de bank verstrekt zijn te overleggen en een afwijzing van een erkende geldverstrekker te overleggen. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze of geheel niet tot gunnen over te gaan.

Clausules:

Diverse clause's worden (* = mits van toepassing) in de koopakte worden opgenomen, om de positie van verkoper en koper te verduidelijken:

Toelichting meetinstructie: De woning is opgemeten volgens de meetinstructie die gebaseerd is op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel met zorg uitgevoerd kan het gebeuren dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. Indien de exacte maatvoering voor koper van belang is wordt deze aangeraden zelf de woning te (laten) meten

Asbest (bij alle woningen met een bouwjaar voor 1993): In de onroerende zaak en/of bijgebouwen 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.

* **Ouderdomsclausule:** Koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan (huidige datum minus bouwjaar) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwere panden.

(*Kopers zijn er mee bekend dat de woning herstelwerkzaamheden c.q. verbeteringen behoeft en zij vrijwaren de verkopers van herstel dan wel vervanging hiervan).

Eventuele gebreken worden derhalve geacht niet belemmerend te werken ten opzichte van hetgeen gesteld in artikel 6.3 van de koopakte.

* **Bouwkundige keuring:** Koper heeft zich het recht voorbehouden uiterlijk voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwtechnische keuring uit te (laten) voeren. Verkoper dient koper hiertoe in gelegenheid te stellen.

Koper stelt zich met het uitvoeren van deze keuring op de hoogte van de gesteldheid van de woning en vrijwaart verkopers van de door de bouwkundige genoemde gebreken en/of verbetervoorstellen.

* **Indien de verkoper de woning niet (recent) heeft bewoond:** Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van 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 overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel). Kopers zijn in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring uit te voeren.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Ons kantoor aanvaardt in dit geval geen aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/ of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Hartelijk dank voor uw interesse

Kolmeijer Makelaars & Taxateurs VOF De Horst 6 Malden 024-3581284 info@kolmeijermakelaars.nl