





## BELEGGING


### Kamerverhuurpand

 Ca. 267 m<sup>2</sup>

 Nijmegen

 Te koop

## Welkom in uw nieuwe belegging

 (024) 365 10 10

 bog@s-t.nl

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)

**St. Annastraat 90/90A**

6524 GJ Nijmegen | € 825.000,- k.k.





” Graag nemen we u mee door uw nieuwe belegging.

## Uw contactpersonen



**Bauke Coppes MRICS RM RT**  
Bedrijfsmakelaar/Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ [coppes@s-t.nl](mailto:coppes@s-t.nl)



**Sjoerd Heusinkveld**  
Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ [heusinkveld@s-t.nl](mailto:heusinkveld@s-t.nl)





# Inhoud

---

- 04** Omschrijving object
- 06** Locatie
- 07** Bestemmingsplan
- 08** Foto's
- 23** Oppervlakten
- 24** Plattegrond
- 31** Kadastrale kaart
- 32** Huurgegevens
- 33** Koopgegevens
- 34** Ons team
- 35** Onze dienstverlening



# Omschrijving object

Op één van de mooiste locaties van Nijmegen bieden wij dit zeer goed onderhouden kamerverhuurpand aan. Het betreft een herenhuis daterend uit eind 19e eeuw, verdeeld over een beneden- en bovenwoning, welke thans kamergewijs wordt verhuurd en bewoond.

## Specificaties

<b>Vraagprijs</b>	€ 825.000,-- k.k.
<b>Beleggingssoort</b>	Kamerverhuurpand
<b>Locatie</b>	Wijk St. Anna
<b>Oppervlakte</b>	267 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1880
<b>Energielabel</b>	B en C
<b>Perceeloppervlakte</b>	224 m <sup>2</sup>
<b>Bestemming</b>	Gemengd
<b>Ontrekkingsvergunning</b>	Aanwezig







## Omschrijving object

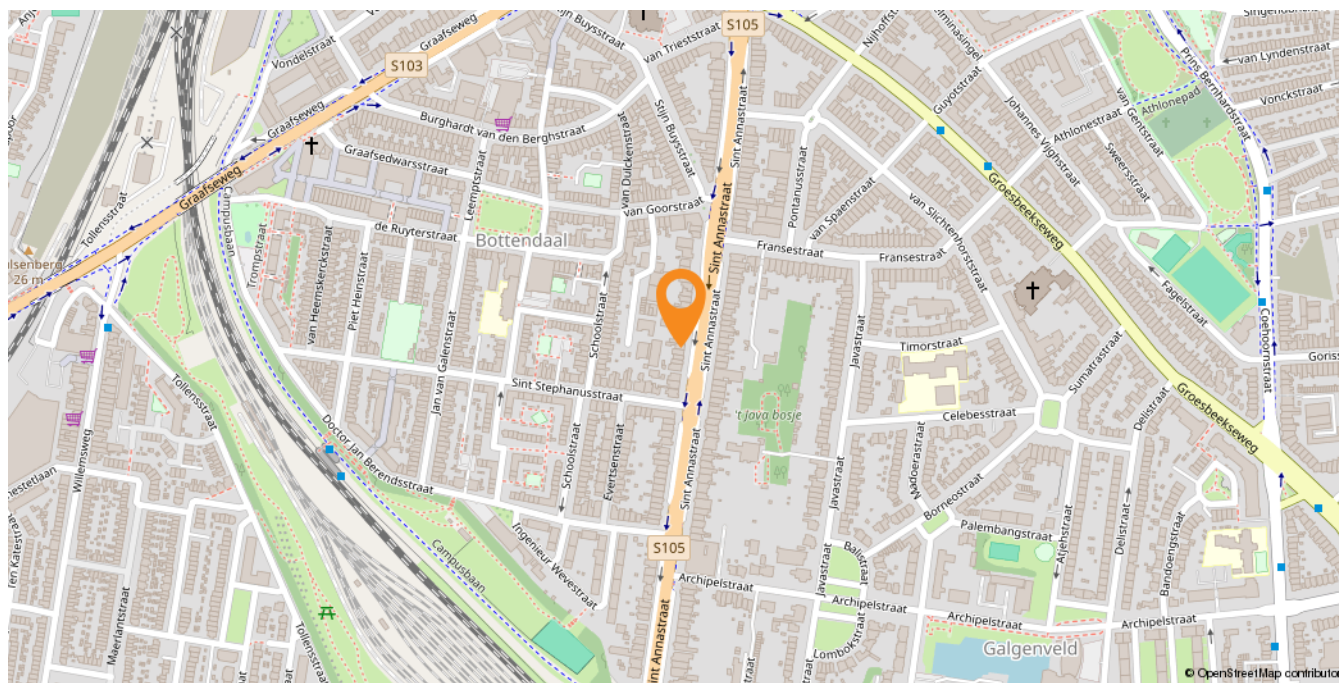
St. Annastraat 90a te Nijmegen

De benedenwoning heeft 3 ruime kamers op de begane grond. Achterop is er een tweelaagse opbouw gesitueerd waar kamers 4 en 5 zijn gelegen. Deze 5 kamers maken gebruik van een gemeenschappelijke keuken, badkamer, toiletgroep en achtertuin. Beschikt over energielabel C, geldig tot 27-12-2030

St. Annastraat 90 te Nijmegen

De bovenwoning beschikt over 3 kamers op de 1e verdieping (waarvan 1 niet verhuurd) en 2 kamers op de 2e verdieping. Deze woning beschikt eveneens over een gemeenschappelijke keuken, badkamer en toiletgroep. De kamer aan de achterzijde op de 1e verdieping heeft een eigen balkon. De voortuin is voor beide woningen in gemeenschappelijk gebruik. Beschikt over energielabel B, geldig tot 27-12-2030.





## Locatie

De locatie is zeer goed te noemen door zijn centrale ligging tussen het centrum en de Radboud Universiteit. De St. Annastraat loopt van het Keizer Karelplein langs het terrein van de Radboud Universiteit en Radboud UMC richting Malden en gaat net voorbij de Scheidingsweg, op de gemeentegrens tussen Nijmegen en Heumen, over in de Rijksweg.

De straat geldt als een van de belangrijkste verkeersaders van Nijmegen. De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Het object ligt tegen de binnenstad met een ruim aanbod van winkels en horeca. Het OV station Nijmegen is op 10 minuten loopafstand en 3 minuten fietsafstand gelegen. Vanaf daar vertrekken er diverse Sprinters en Intercity's.





## Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan "Nijmegen Bottendaal Galgenveld" welke deels onherroepelijk is vastgesteld per 25-06-2014. Het object is bestemd met enkelbestemming "gemengd". Hierdoor is het object bestemd voor:

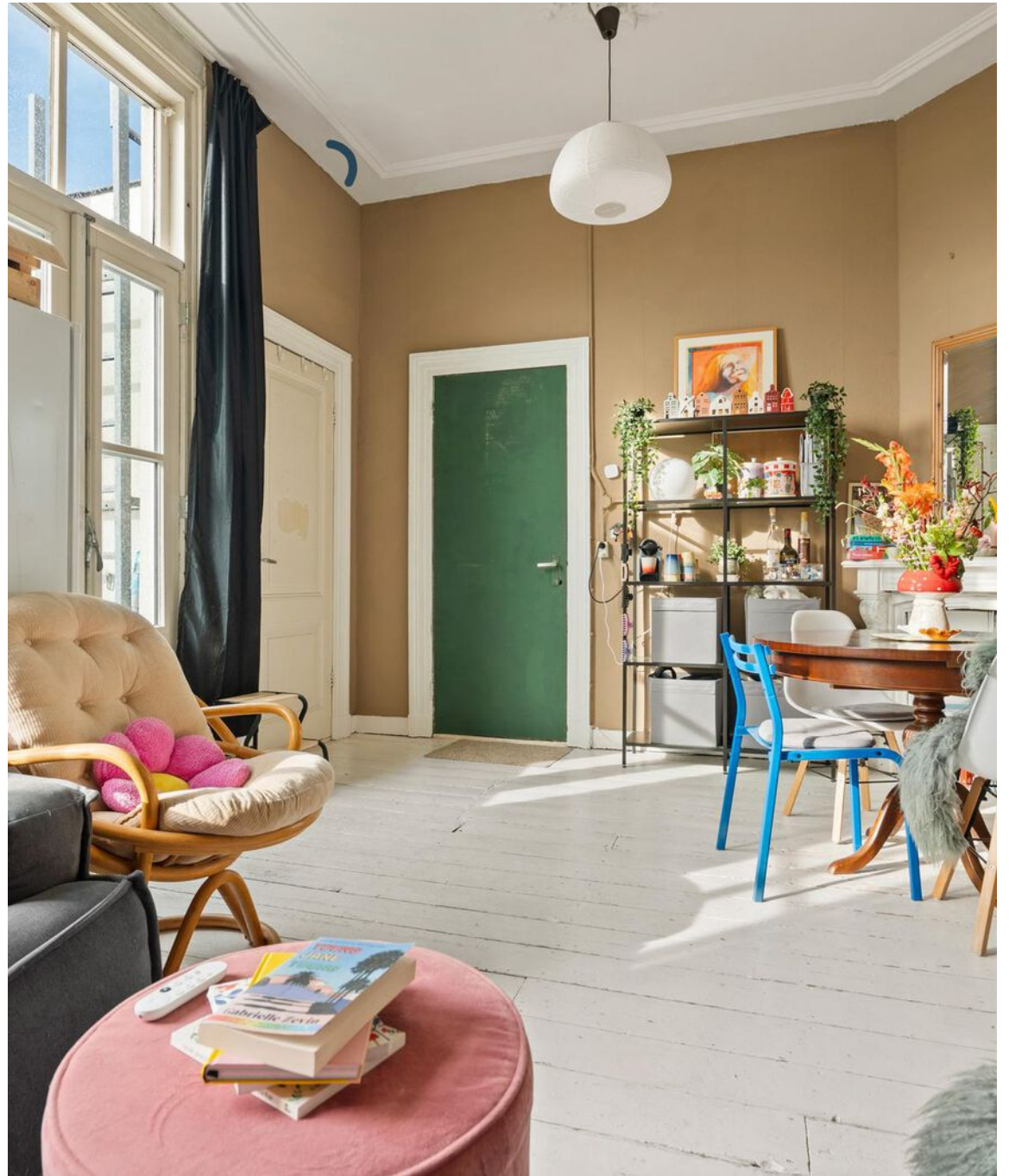
- wonen, kantoren, dienstverlening, bedrijven, horeca, en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor de (rand)voorwaarden wordt verwezen naar het volledige bestemmingsplan. Voor meer informatie kan contact op worden genomen met ons kantoor of kan het bestemmingsplan worden geraadpleegd via het Omgevingsloket.





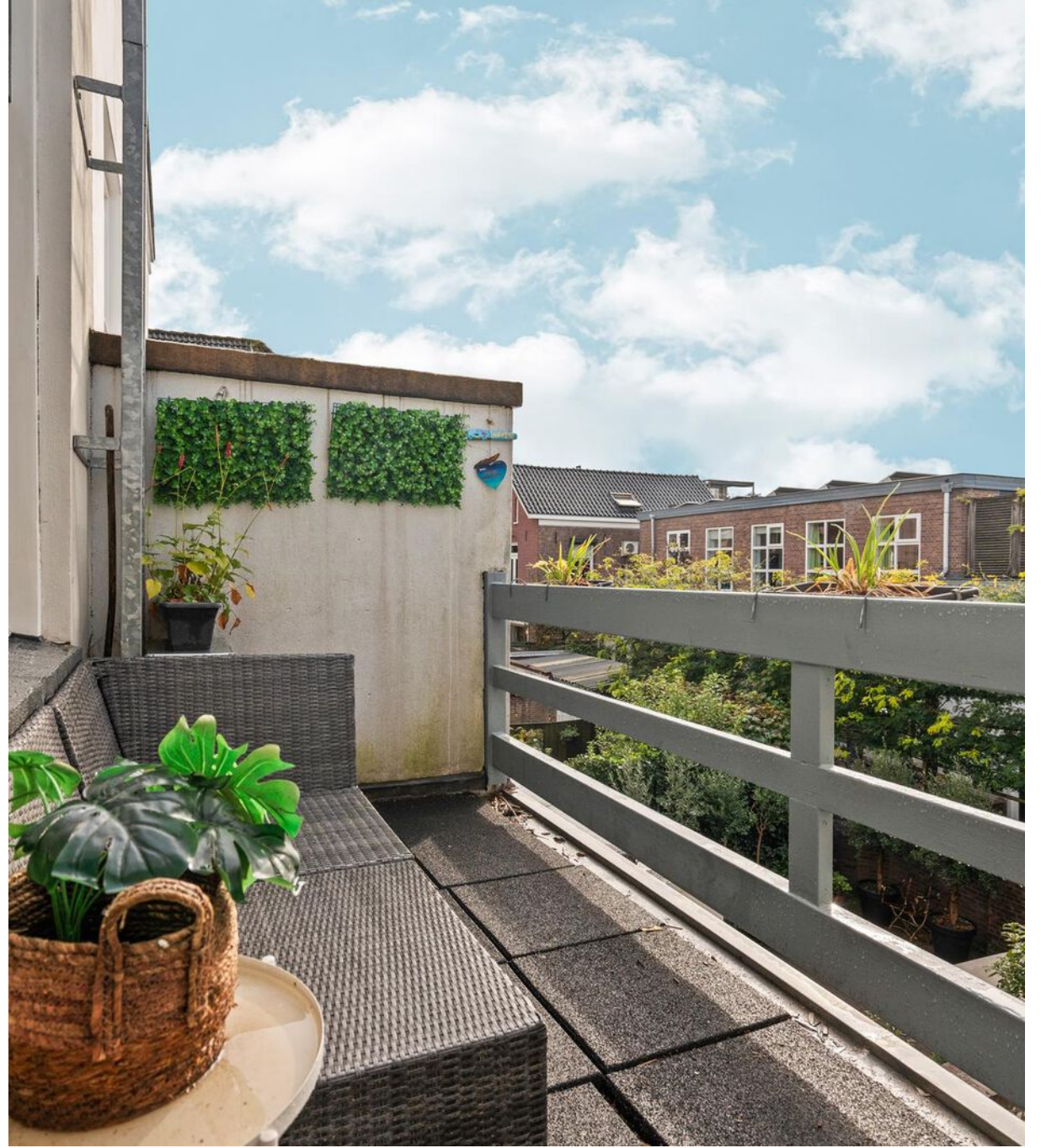




















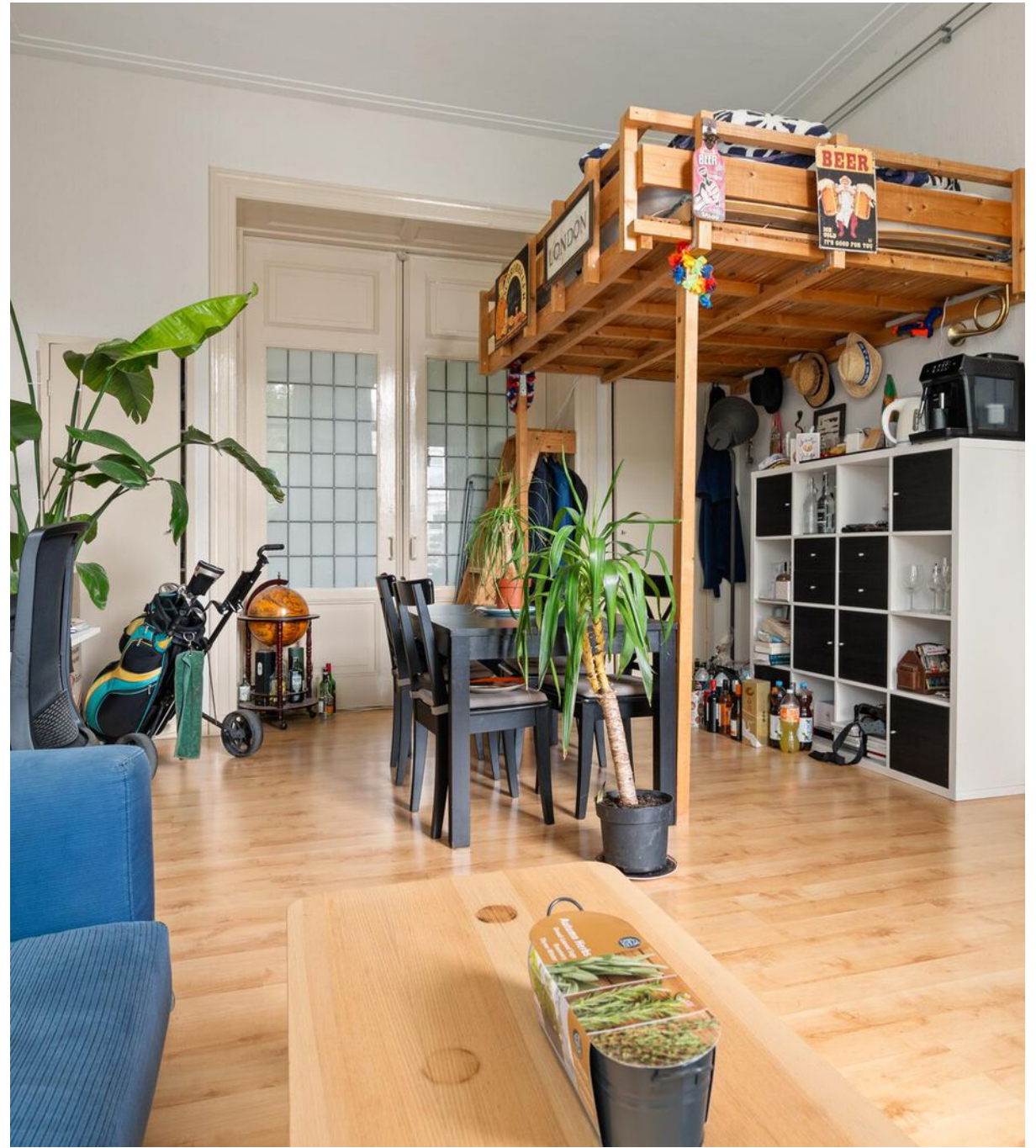




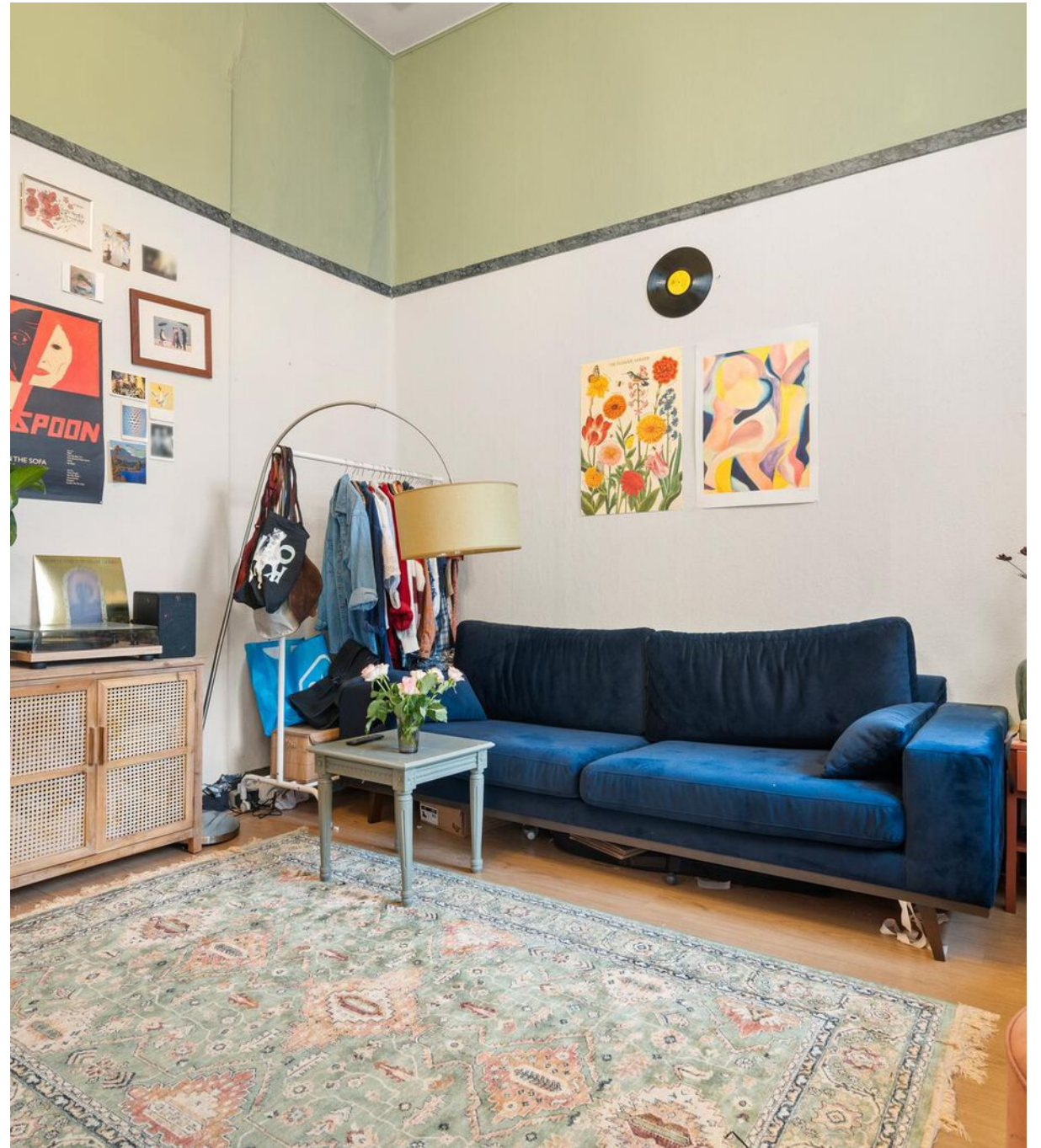




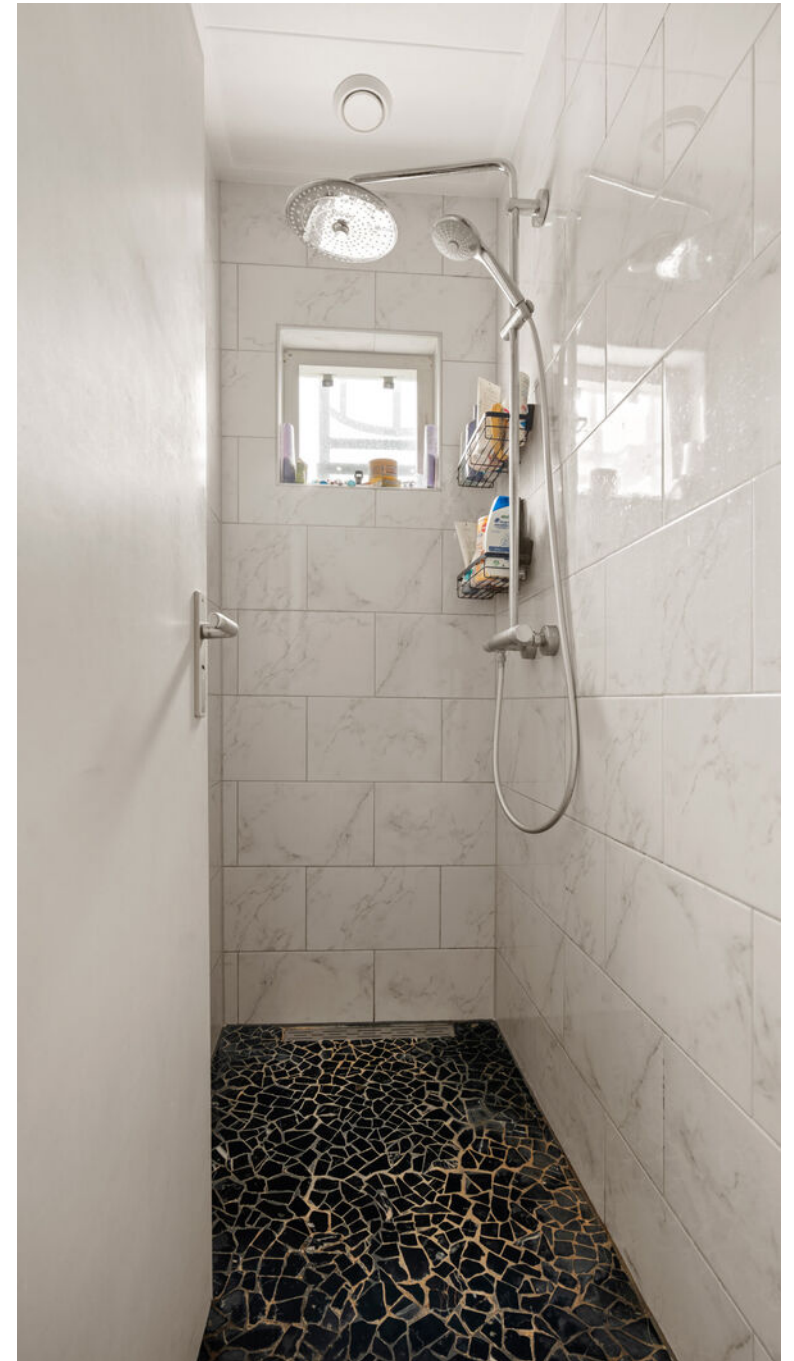












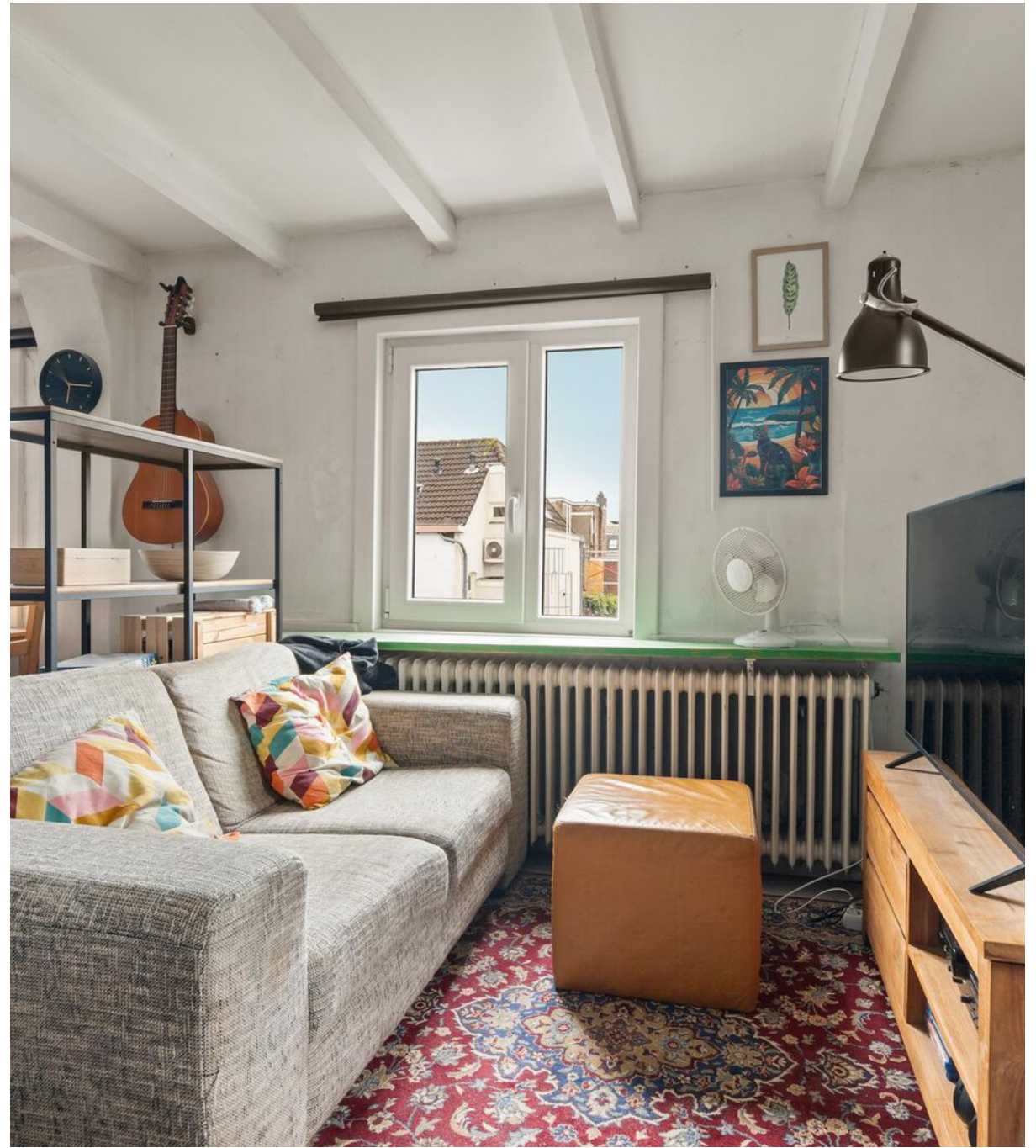




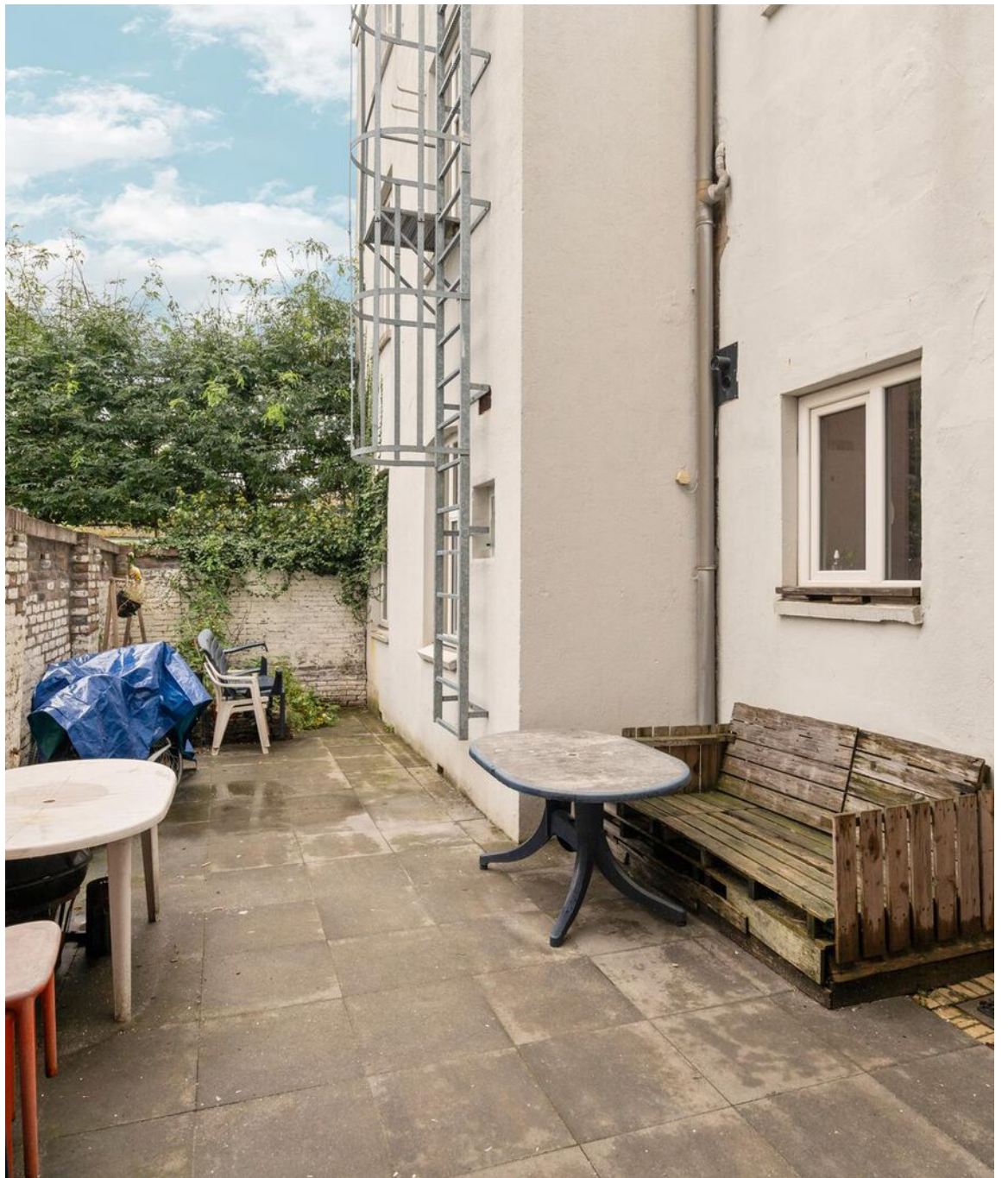














---

# Oppervlakten

---

## St. Annastraat 90a te Nijmegen

Begane grond: ca. 97,7 m

1e verdieping: ca. 22 m

2e verdieping: ca. 21,7 m

Totaal: ca. 141,4 m

Overige inpandige ruimte souterrain: ca. 6,5 m

Oppervlakte kamers:

Begane grond:

Kamer 1 (grote kamer voorzijde) : ca. 24 m

Kamer 2 (kamer midden) : ca. 20 m

Kamer 3 (kamer achter): ca. 16 m

Eerste verdieping:

Kamer 4: ca. 19 m

Tweede verdieping:

Kamer 5: ca. 19 m

## St. Annastraat 90 te Nijmegen

Begane grond: ca. 2,4 m

1e verdieping: ca. 78,1 m

2e verdieping: ca. 44,9 m

Totaal: ca. 125,4 m

Oppervlakte kamers:

Eerste verdieping:

Kamer 6 (grote kamer voorzijde) : ca. 16 m

Kamer 7 (kleine kamer voorzijde): ca. 5 m

Kamer 8 (kamer achter) : ca. 26 m

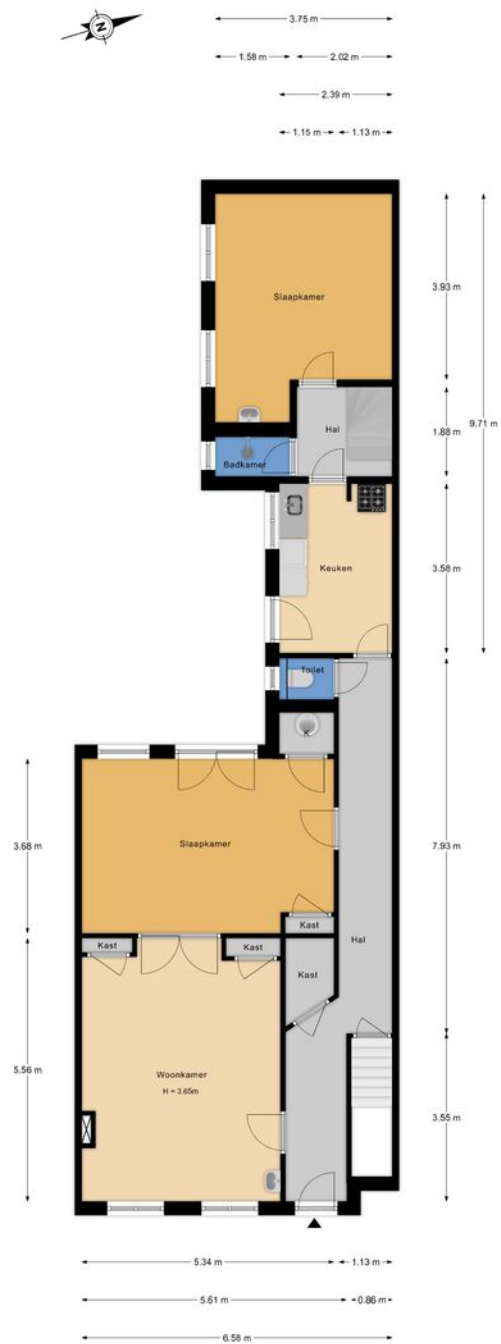
Tweede verdieping

Kamer 9 (kamer voorzijde): ca. 22 m

Kamer 10 (kamer achter): ca. 15 m

De maatvoering is afkomstig van een NEN2580 meetrapport.





# Plattegrond

St. Annastraat 90a te Nijmegen

Begane grond

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

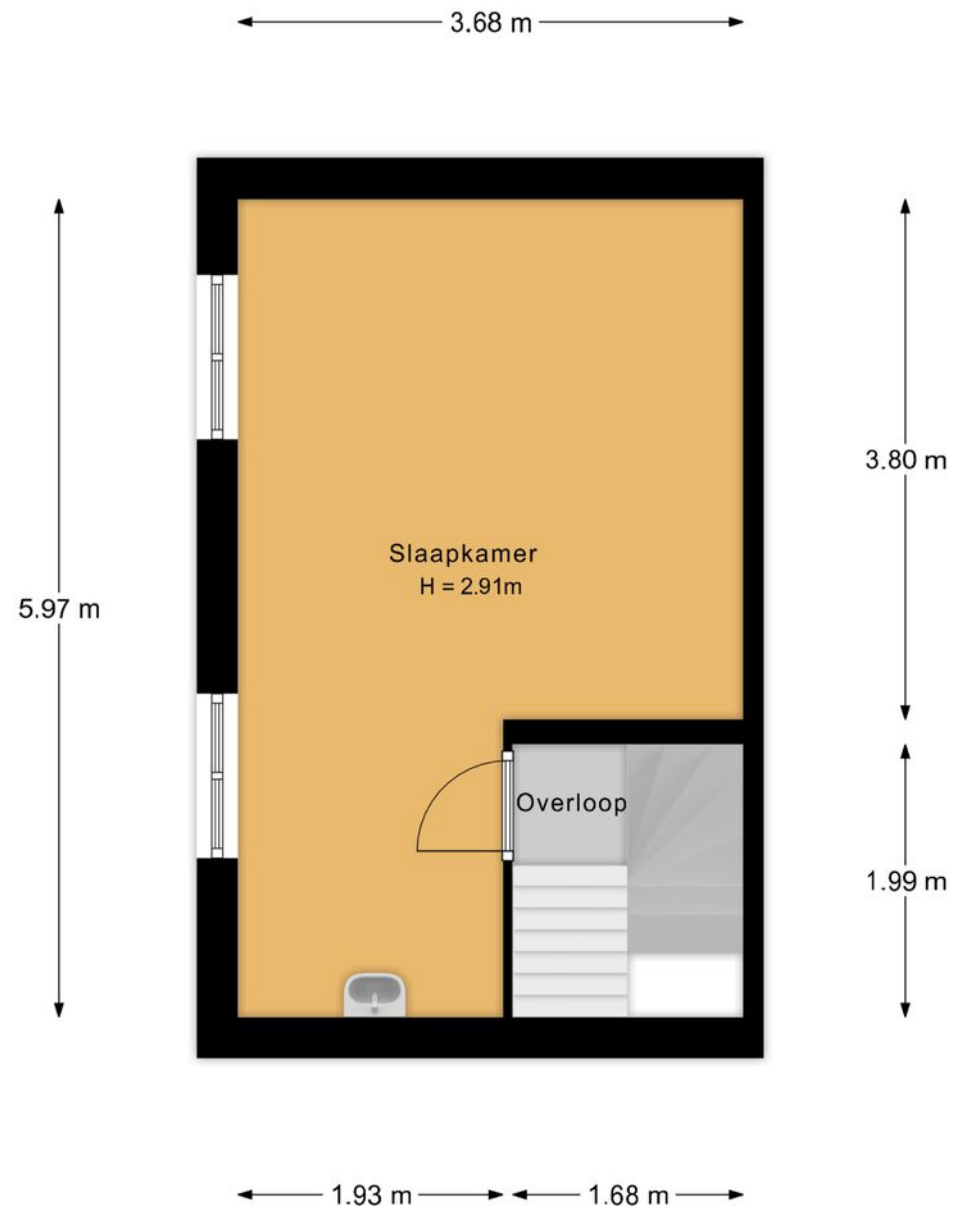


---

# Plattegrond

St. Annastraat 90a te Nijmegen

1e verdieping



Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

---

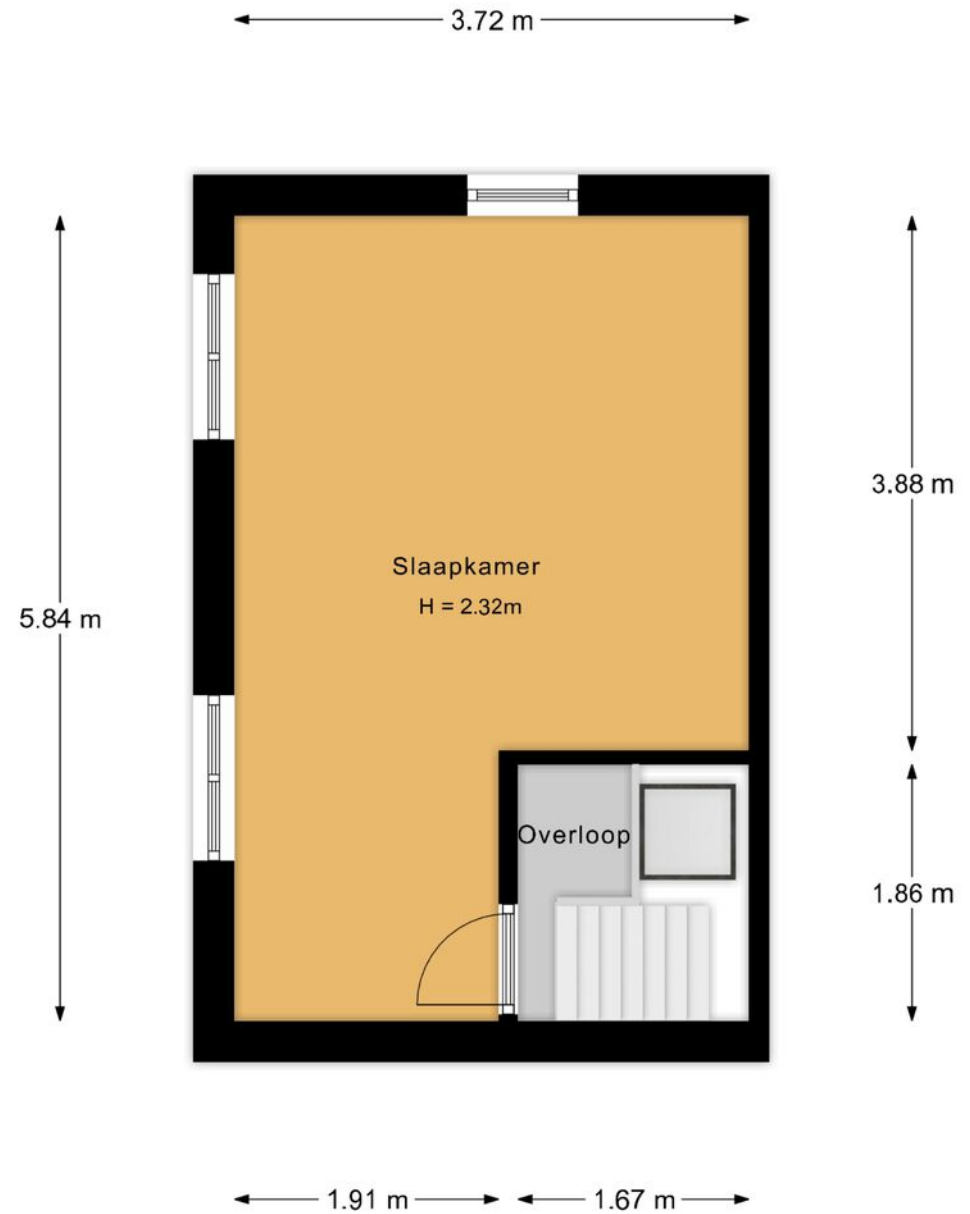


---

# Plattegrond

St. Annastraat 90a te Nijmegen

2e verdieping



Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



---

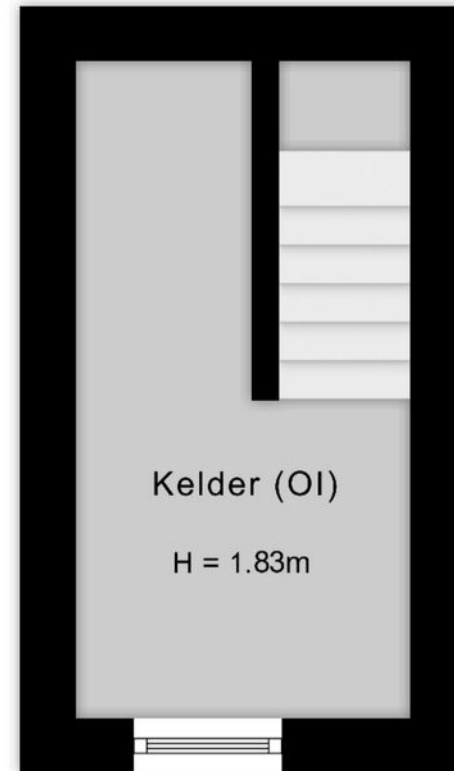
# Plattegrond

St. Annastraat 90a te Nijmegen

Kelder

← 1.81 m →

← 0.95 m → · 0.71 m

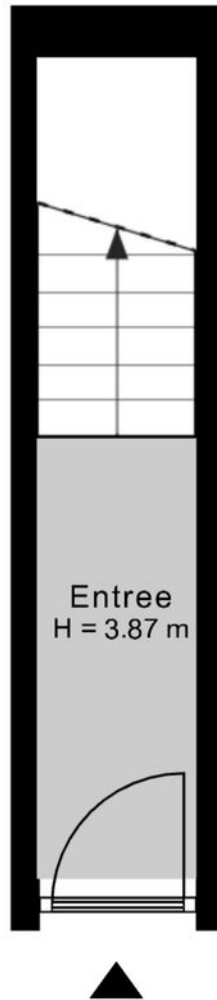


3.57 m

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



◀ 0.92 m ▶



4.75 m

---

# Plattegrond

St. Annastraat 90 te Nijmegen

Begane grond

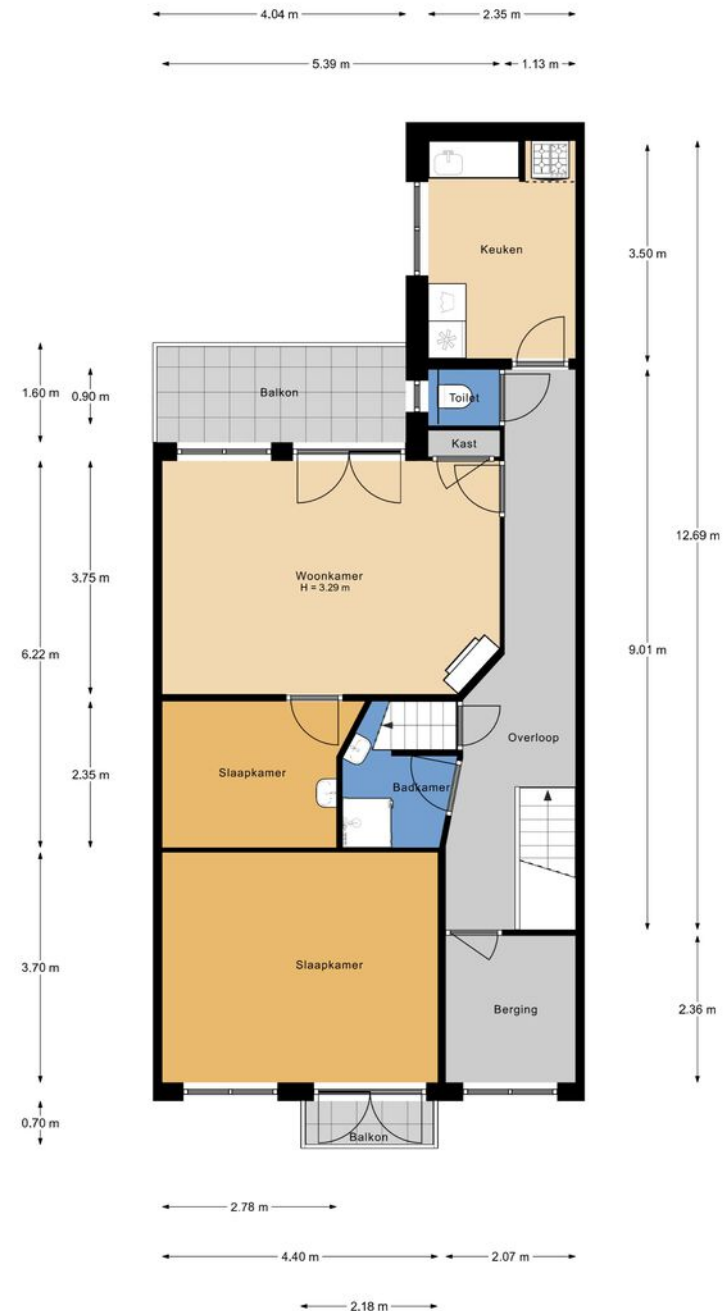
Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrontekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond

St. Annastraat 90 te Nijmegen

1e verdieping



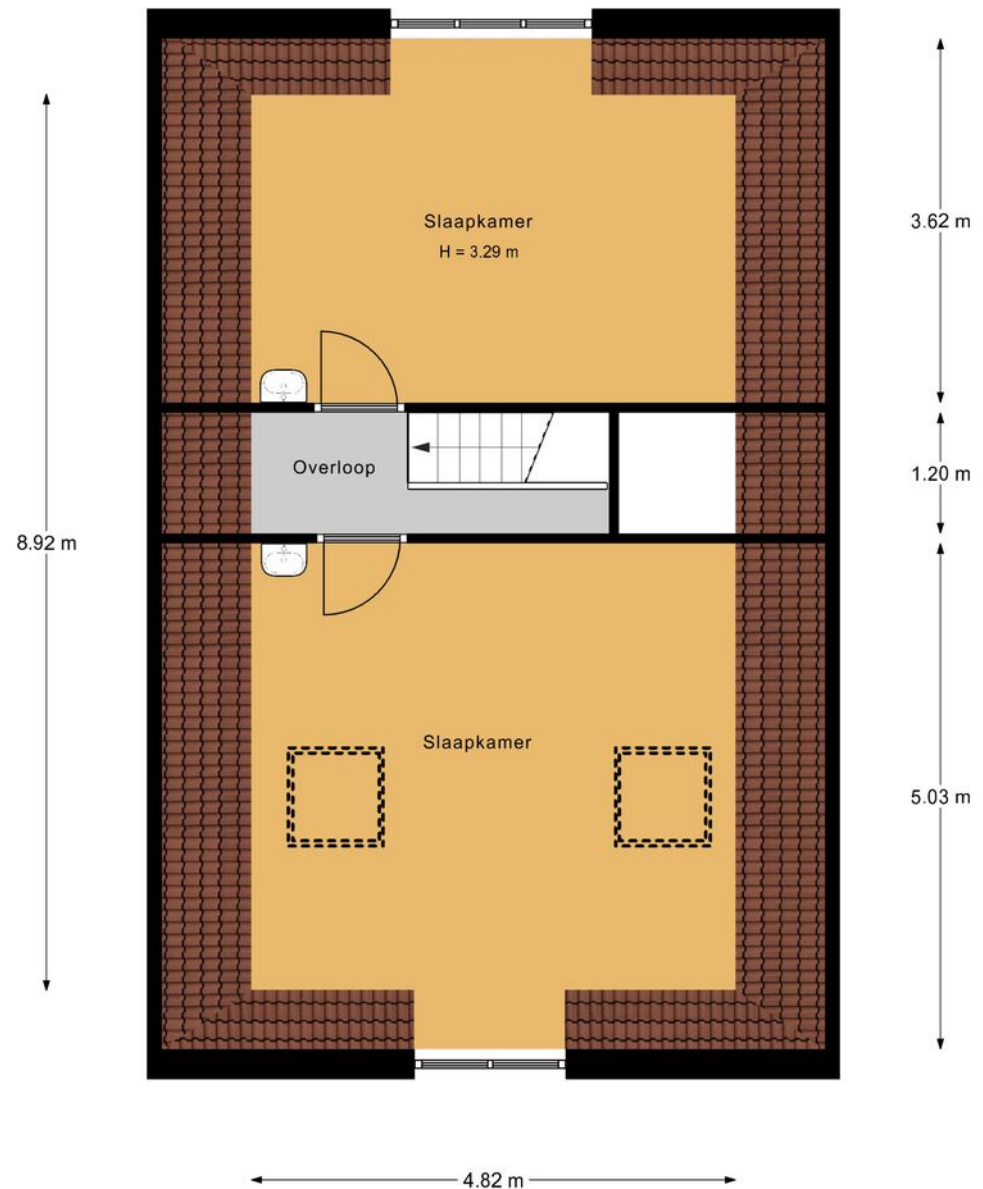
Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond

St. Annastraat 90 te Nijmegen

2e verdieping




Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





# Kadastrale kaart

**Gemeente:** Hatert  
**Sectie:** M  
**Perceelnummer:** 427  
**Grootte:** 224 m<sup>2</sup>

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert          Sectie M          Perceel 427</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024  
 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.



## Huurgegevens

€ 46.589,16 kale huur op basis van de 9 lopende huurovereenkomsten. De theoretische jaarhuur op moment dat de leegstaande kamer (10) wordt verhuurd ligt op circa € 47.982,72.

Per 1 juli 2025 kunnen de huurprijzen van de kamers met 5% worden verhoogd waardoor de kale huurprijs uitkomt op € 48.918,62 per jaar.

Op basis van de huidige WWS puntentelling is er een huurpotentie van ca. +20%. Hiermee ligt de uiteindelijk te realiseren contracthuur van het pand dermate hoger.

Het totale overzicht van de servicekosten/ gemeentelijke belastingen zijn opgenomen in de dataroom.



# Koopgegevens

## Verkoopprijs

€ 825.000,-- kosten koper

## Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de laatste model-koopovereenkomst voor bedrijfsonroerend goed, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

## Notaris

Ter keuze van koper.

## Aanvaarding

Op korte termijn.

## As is where is

De koop wordt gebaseerd op basis van 'as is, where is'. De koper zal de feitelijke, juridische, milieukundige, technische en fiscale aspecten accepteren op het moment van leveren en daarmee alle bekende, zichtbare en onzichtbare beperkingen en verplichtingen.

## Gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

## Bijzonderheden

- Buiten schilderwerk voorzijde en achterzijde recentelijk (2024) uitgevoerd

- Balkon is gerenoveerd.

- Zowel de beneden- als bovenwoning beschikt over een onttrekkingsvergunning.

- Er is huurpotentie aanwezig vanwege gunstige WWS puntentelling

- De beneden-/bovenwoning bieden beide ook mogelijkheden tot uitponding of in het kader van continuerende verhuur nader te worden geoptimaliseerd.

**Meer informatie omtrent dit object is opgenomen in de dataroom. Indien u hier toegang toe wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor.**

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

# Ons team



**Bauke Coppes MRICS RM RT**

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /  
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



**Frank Giesen**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 81 23 09

✉ giesen@s-t.nl



**Sjoerd Heusinkveld**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



**Lynn van Zadelhoff**

Commercieel medewerker  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



**Jorn van de Bovenkamp**

Junior Taxateur

☎ 06 23 55 92 71

✉ vandebovenkamp@s-t.nl



**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl



**Niels de Bruyn**

Junior Vastgoedmanager

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl



# Onze dienstverlening



## Bedrijfsmakelaardij

### Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



## Taxaties

### Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVV. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



## Vastgoedmanagement

### Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

# Wordt dit uw nieuwe belegging?

Neem contact met ons op!

## ST Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen

 024 365 10 10

 bog@s-t.nl

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)