



Beleggingspand Kenmerken

Ca. 181 M²

Nijmegen Oost



Te koop

Welkom in uw beleggingspand



(024) 365 10 10



bog@stmakelaars.nl

www.stmakelaars.nl

St. Annastraat 59

6524 EH Nijmegen | € 950.000 k.k.



” Graag nemen we u
mee door uw
nieuwe
belegging.

Uw contactpersonen



Sjoerd Heusinkveld

Register Makelaar
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@stmakelaars.nl



Marloe Stoteler

Commericeel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ stoteler@stmakelaars.nl



Inhoud

- 04** Omschrijving object
- 07** Locatie
- 08** Bereikbaarheid
- 09** Bestemmingsplan
- 10** Opleveringsniveau
- 11** Foto's
- 18** Plattegrond
- 22** Kadastrale kaart
- 23** Huur/koopgegevens
- 24** Ons team
- 25** Onze dienstverlening

Omschrijving object

Op één van de mooiste locaties van Nijmegen bieden wij dit kamerverhuurpand met verhuurde commerciële ruimte aan. Het betreft een herenhuis, verdeeld in een commerciële ruimte op de begane grond en kelder en een kamerverhuurpand op de verdiepingen.

Specificaties

Vraagprijs:	€ 950.000,- k.k.
Locatie:	Nijmegen Oost
Bouwjaar:	1900
Energielabel	Commerciële ruimte A Kamerverhuurobject B
Perceeloppervlakte	211 m ²
Bestemming	Nijmegen Bottendaal Galgenveld



Omschrijving

Op de begane grond is op dit moment een schoonheidssalon gevestigd. Deze ruimte is verdeeld in een ontvangstruimte/wachtkamer, meerdere behandelkamers, een kelderruimte en heeft de beschikking over de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 kamers (waarvan 1 met balkon), een separaat toilet, een doucheruimte en de keuken. Op de tweede verdieping bevinden zich 4 kamers, een separaat toilet en een gemeenschappelijk dakterras.

De achtertuin is enkel toegankelijk en in gebruik bij huurder commerciële ruimte en de voortuin wordt gedeeld door alle huurders.

Het object beschikt over een onttrekkingsvergunning.



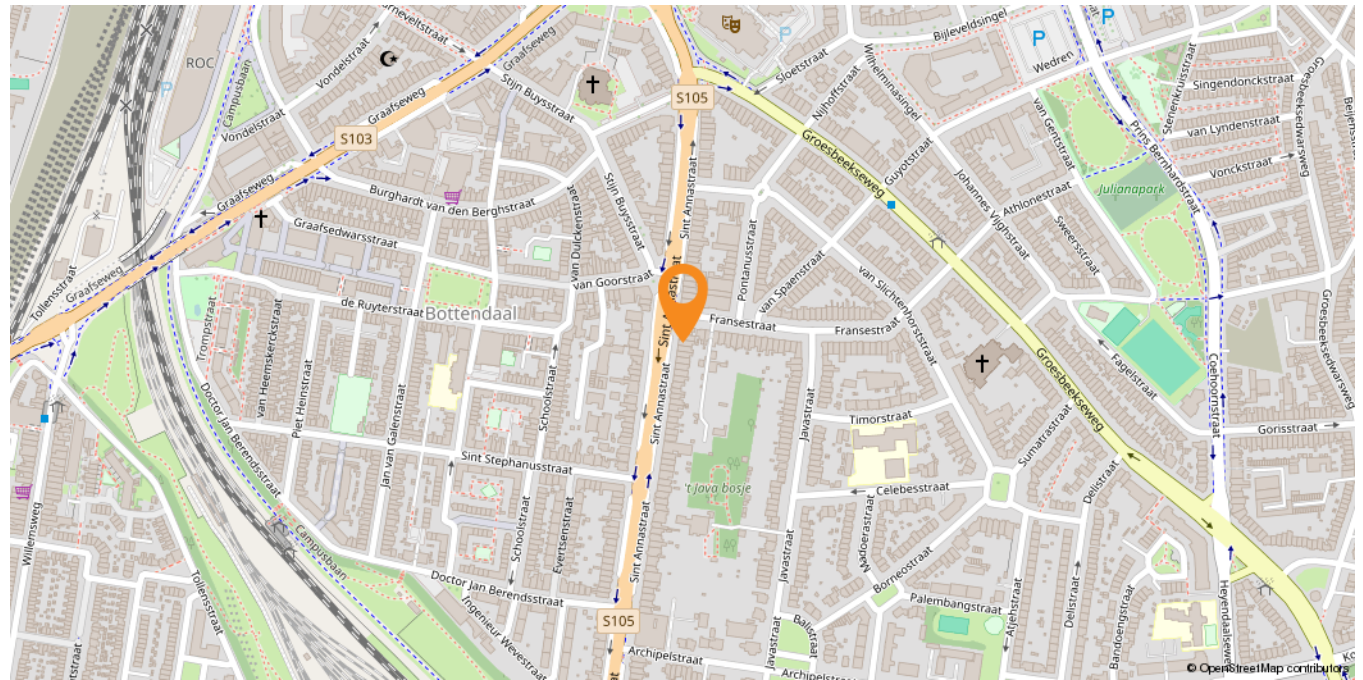


Omschrijving object

Het gehele object is op dit moment verhuurd, waarbij op de begane grond een commerciële partij is gevestigd en op de verdiepingen 7 onzelfstandige woonruimtes zijn gesitueerd.

Het betreft een karakteristiek pand, gebouwd in 1900, en verkeert in een zeer goede staat van onderhoud. Het pand is gelegen binnen het gebied gemeentelijk beschermd stadsbeeld 4 en Rijksbeschermd stadsgezicht 10.

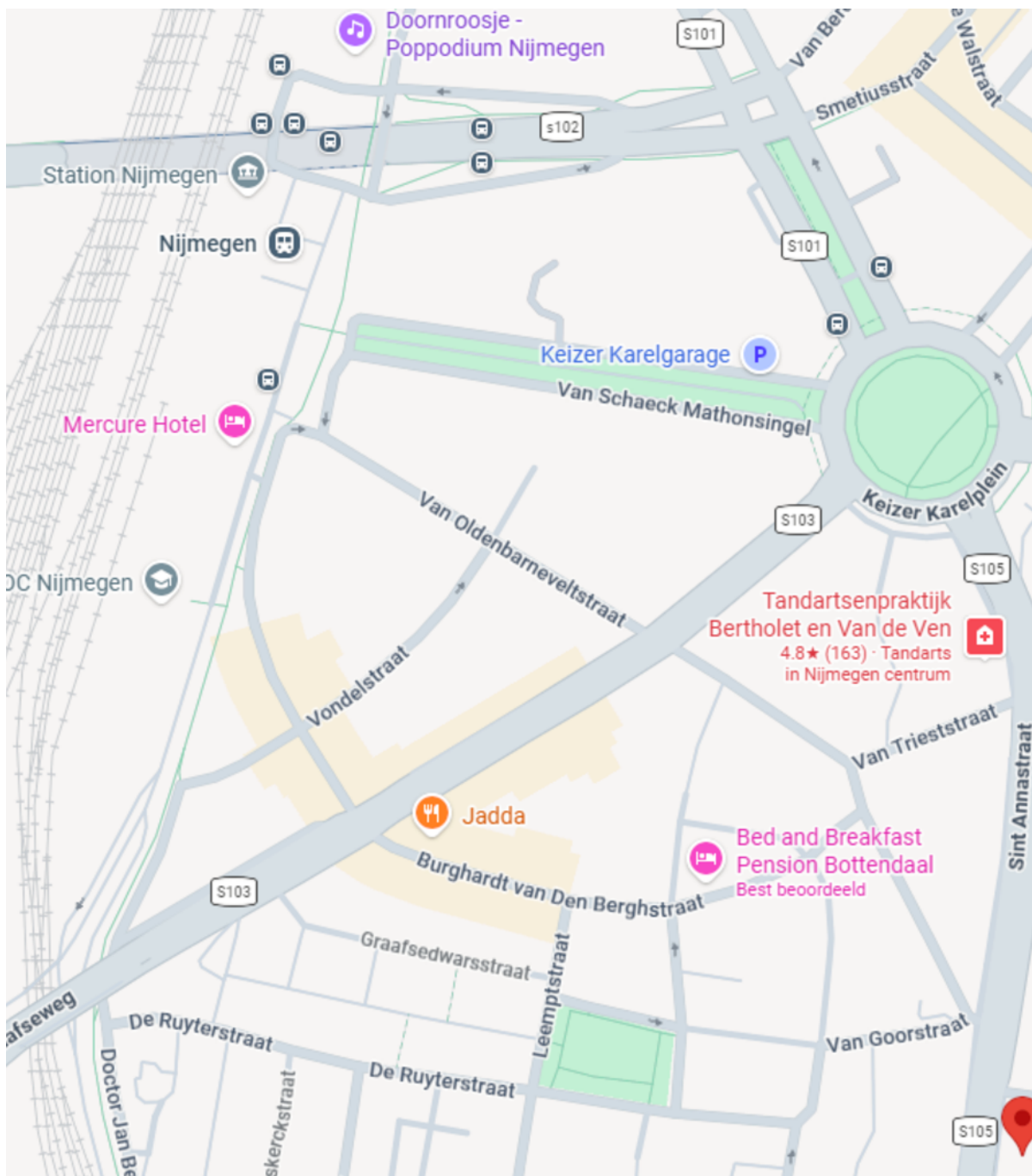
Op het dak van het pand zijn ca. 20 zonnepanelen geplaatst.



Locatie

De locatie is zeer goed te noemen door zijn centrale ligging tussen het Nijmeegse 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. Beide zijn onderdeel van de provinciale weg N844. De straat geldt als een van de belangrijkste verkeersaders van Nijmegen.



Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend te noemen.

Het object ligt tegen de binnenstad met een ruim aanbod van winkels en horeca.

Station Nijmegen Centraal is op 10 minuten loopafstand/3 minuten fietsafstand gelegen.

Vanaf daar vertrekken er diverse Sprinters en Intercity's naar onder andere Arnhem Centraal, Rosendaal en Zwolle.

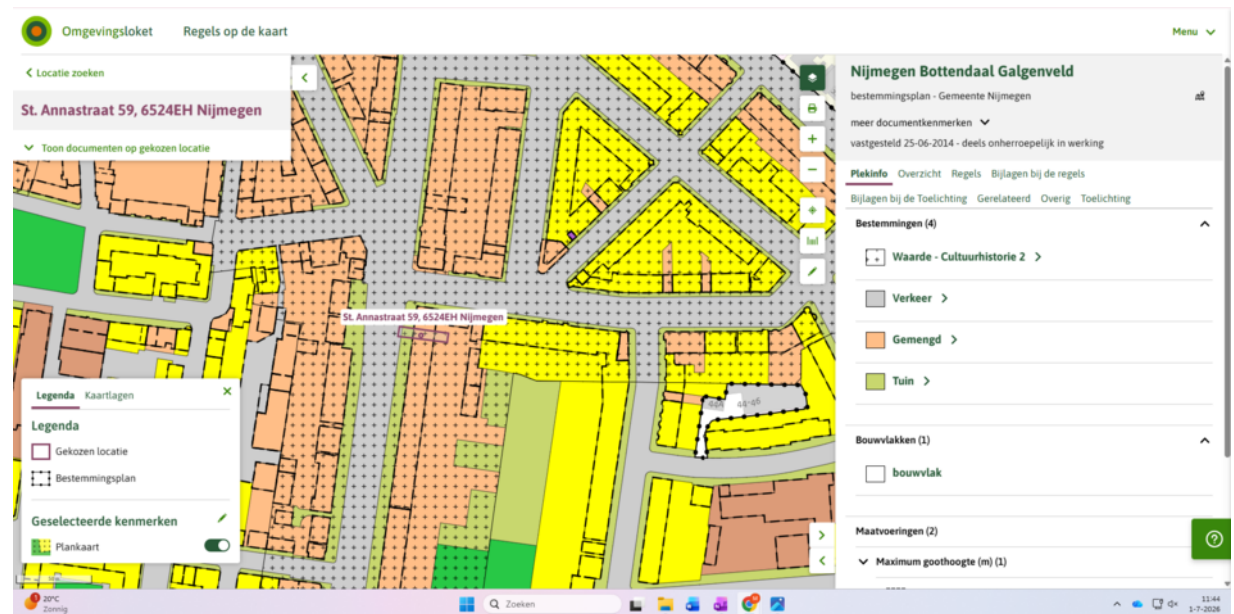
Bestemmingsplan

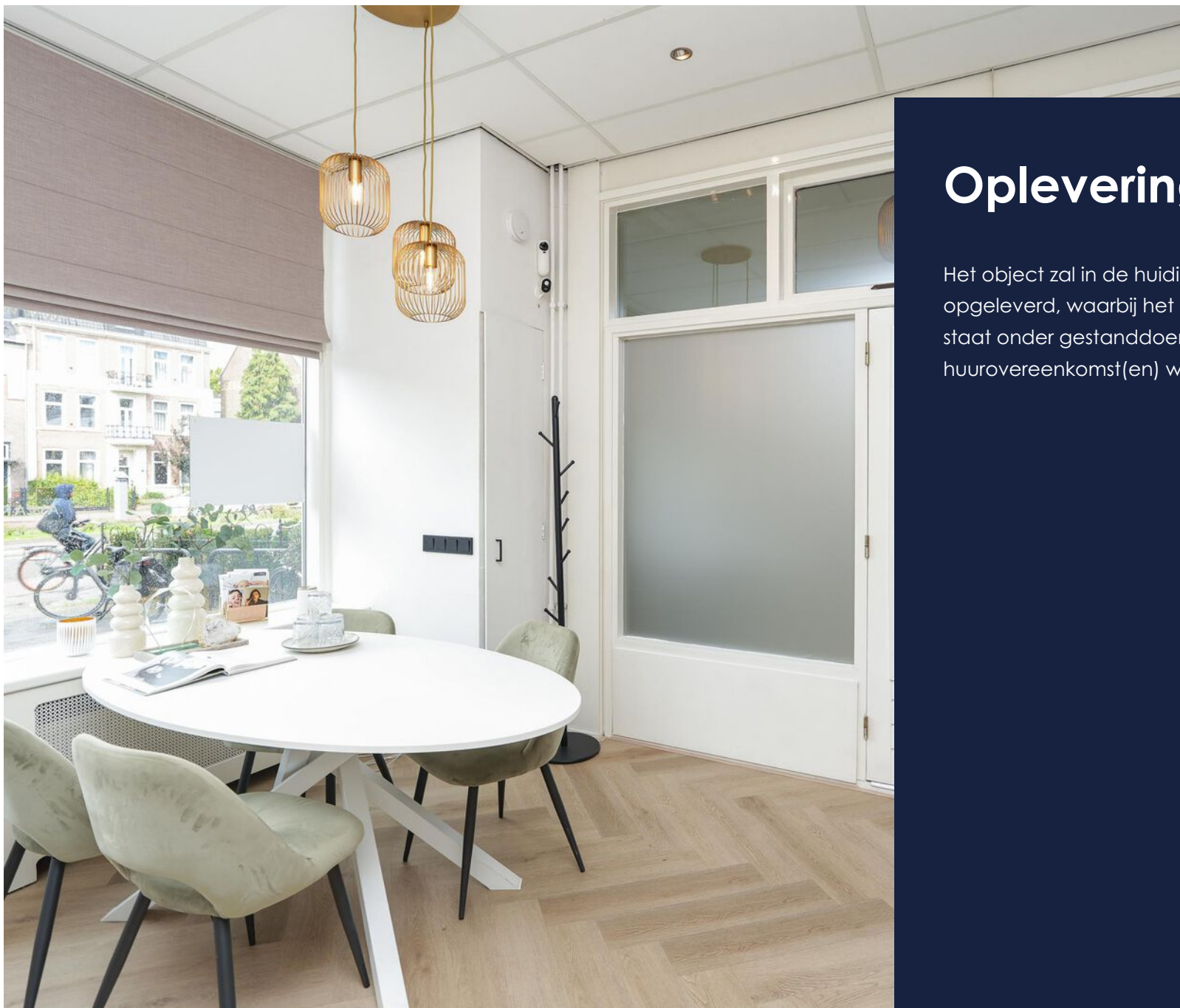
Nijmegen Bottendaal Galgenveld

Van toepassing is het bestemmingsplan '**Nijmegen Bottendaal Galgenveld**'. Het object is bestemd met de bestemming "**Gemengd**".

Hierdoor is het object onder andere bestemd voor:

- wonen, kantoren, dienstverlening, bedrijven, detailhandel, 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;
- bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, terrassen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horecabedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1a, 1b en 2a van de Staat van horeca-activiteiten met bijbehorende terrassen;
- ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" voor een onderdoorgang;
- ter plaatse van de aanduiding "woning" voor een woning op een achterterrein;
- ter plaatse van de aanduiding "beb" voor de bescherming van een waardevolle boom, inclusief wortels en kroonprojectie';
- wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;





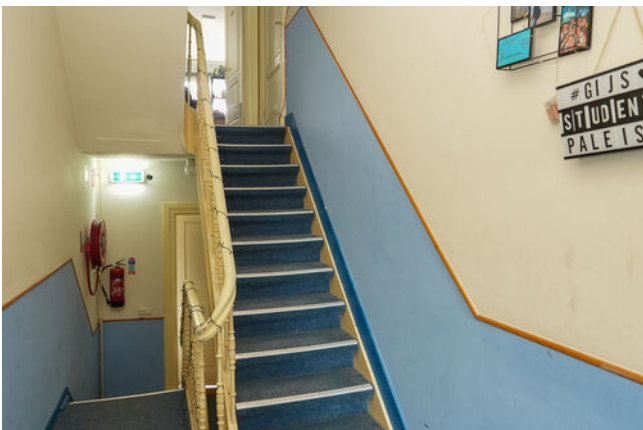
Opleveringsniveau

Het object zal in de huidige staat worden opgeleverd, waarbij het gehele object in verhuurde staat onder gestanddoening van de vigerende huurovereenkomst(en) wordt geleverd.















Plattegrond

Begane grond

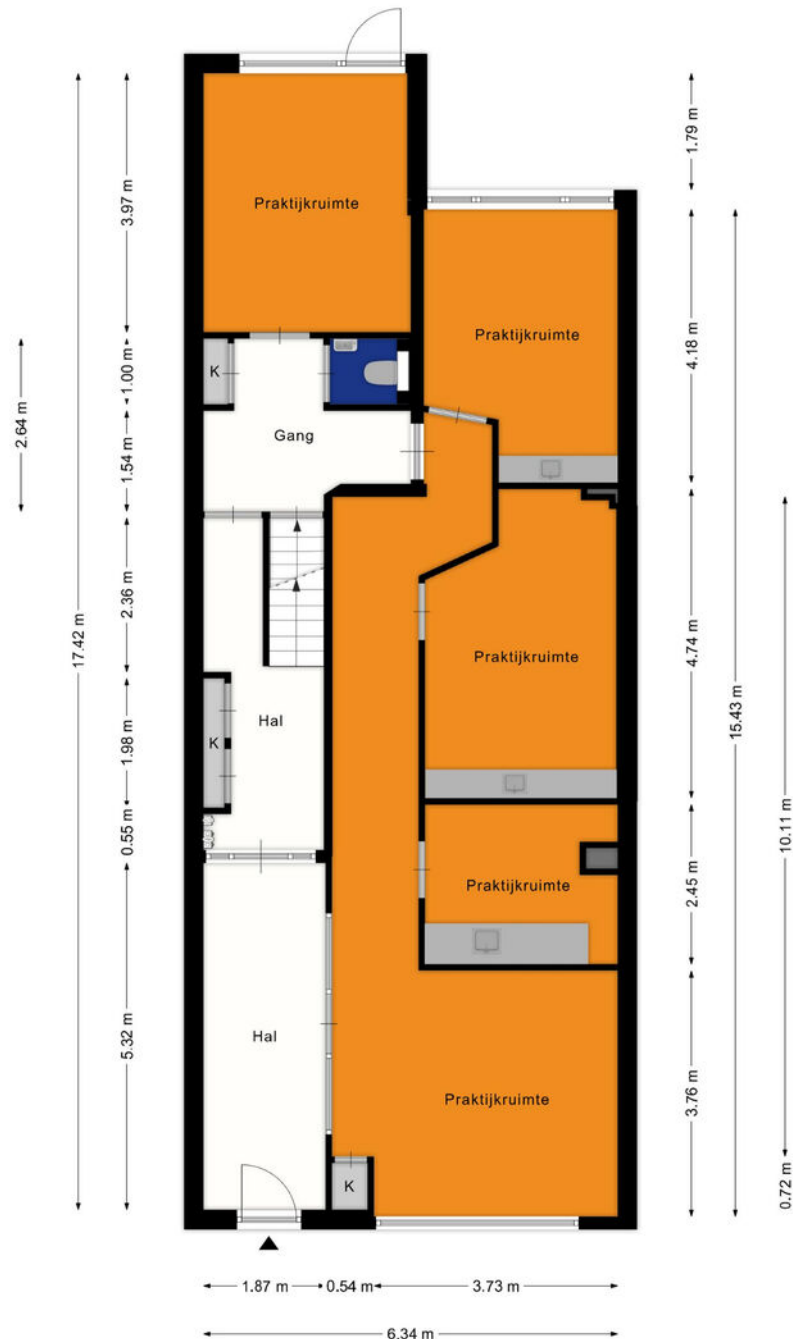
Commerciële ruimte

Kelder: ca. 23 m² VVO

Souterrain: ca 102 m² VVO

Totaal: ca. 125 m² VVO

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

Eerste grond

- Ca. 110 m²

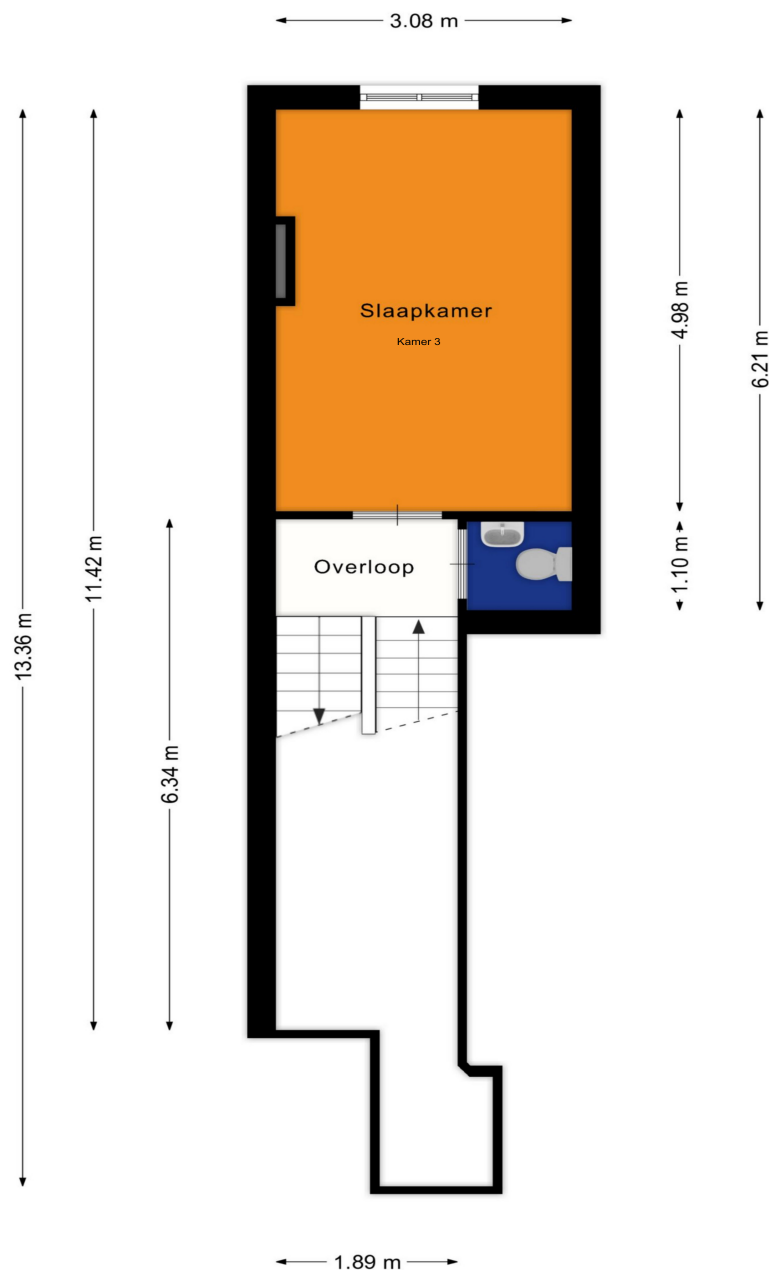
Kamer 1: ca. 15 m²

Kamer 2: ca. 22 m²

Kamer 4: ca. 22 m²

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.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Eerste verdieping
Kamer 3: ca. 15 m²

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

Tweede verdieping

- Ca. 71 m²

Kamer 5: ca. 14 m²

Kamer 6: ca. 22 m²

Kamer 7: ca. 22 m²

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.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Hatert
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026 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 databankrecht.			

Kadastrale kaart

Gemeente:	Hatert
Sectie:	G
Huisnummer:	59
Perceelnummer:	6
Grootte:	211 m ²

Voorwaarden

Koopgegevens.

Prijsindicatie

€ 950.000,00 k.k.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

Aanvaarding

In overleg.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

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). 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 enonzichtbare beperkingen en verplichtingen

Huurgegevens

Momenteel zijn de zeven studentenkamers en de bedrijfsruimte verhuurd.

Commerciële ruimte

€ 19.592,64 excl. BTW per jaar

Kamerverhuurobject

€ 41.236,08 bruto huuropbrengst per jaar op basis van de 7 lopende huurovereenkomsten (peildatum: 01-09-2026).

Huurpotentie

Op basis van de huidige WWSO puntentelling zit er in de huidige staat nog een aanzienlijke huurpotentie in het kamerverhuurobject naar € 52.554 kale huur per jaar*. Hiermee ligt de uiteindelijk te realiseren contracthuur van het pand ca. +27% hoger, dan de op dit moment bruto huuropbrengst.

*De door ons uitgevoerde WWSO puntentelling is indicatief en betreft een inschatting. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

Ons team

**Bauke Coppes MRICS RM RT**

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@stmakelaars.nl

**Sarah-Leigh Meijers**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 44 71 17 56

✉ meijers@stmakelaars.nl

**Marloe Stoteler**

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ stoteler@stmakelaars.nl

**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@stmakelaars.nl

**Niels de Bruyn**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@stmakelaars.nl

**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@stmakelaars.nl

**Sjoerd Heusinkveld**

Register Makelaar
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@stmakelaars.nl

**Robert Verkerk**

Assistent Taxatie

☎ 06 13 82 08 45

✉ verkerk@stmakelaars.nl

**Antonio Garcia Alanis**

Vastgoedadviseur

☎ 06 47 03 62 61

✉ garcia@stmakelaars.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 NRVt. 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@stmakelaars.nl

www.stmakelaars.nl