

Wordt dit jouw droomhuis?



St. Annastraat 275

Nijmegen

**Royaal halfvrijstaand herenhuis met
privé-toegang, carport, zonnige tuin
en unieke mogelijkheden voor wonen
én werken onder één dak!**



HermSEN Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a
6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermSENmakelaarsnijmegen.nl



Hermesen Nijmegen jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174a
6522 CC Nijmegen

Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Dit herenhuis combineert karakter, ruimte en functionaliteit met talloze indelingsmogelijkheden. Ideaal voor wie royaal wil wonen, een praktijk aan huis zoekt of behoefte heeft aan veel flexibele ruimte.

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1888
Inhoud	1348 m ³
Woonoppervlakte	357 m ²
Perceeloppervlakte	545 m ²
Energie label	E
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5











Omschrijving van de woning

St. Annastraat 275 heeft de unieke mogelijkheid dat het pand via een privé pad toegang geeft tot parkeren in de eigen carport en achter de tuinschutting. Dit privé pad, genaamd 'Het Zwarte Paadje' is met de fiets en auto goed te bereiken via Albert Schweitzerlaan 1. U bent met de naastgelegen burens eigenaar van dit pad.

Via de mooi aangelegde achtertuin die door de diepte het gehele seizoen zowel zon als schaduw geeft loopt u uw huis binnen. De voortuin is door de hogere ligging bijzonder om in de 3e vrijdag in juli de Vierdaagse-lopers op de Villa Gladiola te verwelkomen.

In het huis was tot voor kort een tandartspraktijk gevestigd op de eerste verdieping met een eigen ingang. Dit maakt het pand uitermate geschikt voor werken aan huis. Zonder de eerste verdieping is het pand ruim genoeg voor het gemiddelde gezin. Heeft u geen werk aan huis maar veel ruimte nodig dan is de eerste verdieping met kleine moeite weer tot woonruimte te transformeren. Perfect voor wie comfortabel wil wonen op loopafstand van de universiteit en centrum met de mogelijkheid om werk en privé te combineren.

Begane grond: Via de prachtige voordeur bereikt u een royale hal. De lichte woonkamer is voorzien van een open haard en een fraaie parket/kambalavloer, wat direct zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. Een glaspui verbindt de woonkamer met de ruime woonkeuken, uitgerust met een tegelvloer met vloerverwarming. Door de glazen delen in het plafond is dit een heerlijk lichte ruimte die nagenoeg naadloos overloopt in de mooie tuin. De Tinello keuken (2000) is tijdloos en voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een Boretti 6-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en koelkast/vriezer. Daarnaast beschikt de begane grond over een grote bijkeuken, een televisiekamer met lichtstraat die zorgt voor veel natuurlijke daglichtinval, een kelder van ca. 25 m² en een extra bergzolder boven de hal. Het dak en de dakgoten achterzijde zijn vernieuwd in 2004, in 2019 is de gehele woning aan de buitenzijde geschilderd en is de dakgoot voorzien van vervangen. De woning is voorzien van een HR CV-ketel uit 2024. In de tuin staat een houten schuurtje van ca. 3x2 meter.

Eerste verdieping:

Ideaal voor praktijk of kantoor aan huis: 2 royale (behandel)kamers waarvan 1 met dakterras / wachtkamer / keuken / 2 toiletten / kantine / kantoor met dakterras / slaapkamer met balkon aan de voorzijde / eigen ingang aan de zijkant van het huis. Deze verdieping is momenteel ingericht als volwaardige praktijkruimte, maar is uiteraard ook weer eenvoudig als woonruimte te gebruiken.

Tweede verdieping: Ruime overloop met dakvenster en kastenwand. De moderne badkamer (2017) is voorzien van een inloepdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming, handdoekradiator.

2 slaapkamers en toilet op de gang. Daarnaast is er een royale zolderkamer met topgevelraam, dakvenster en op de gang toegang tot een extra bergzolder via een luik. Op deze zolder is de bouw van twee extra slaapkamers mogelijk.

Bijzonderheden:

- * Halfvrijstaand herenhuis met veel leefruimte;
- * Vrije tuin, carport en achterom;
- * Woonkamer met open haard en kambalavloer;
- * Woonkeuken met vloerverwarming en Tinello keuken;
- * Kelder ca. 25 m²;
- * CV-ketel uit 2024;
- * Mogelijkheid tot creëren van extra slaapkamers, tot een totaal van 9 of 10!

Dit herenhuis combineert karakter, ruimte en functionaliteit met talloze indelingsmogelijkheden. Ideaal voor wie royaal wil wonen, een praktijk aan huis zoekt of behoefte heeft aan veel flexibele ruimte.









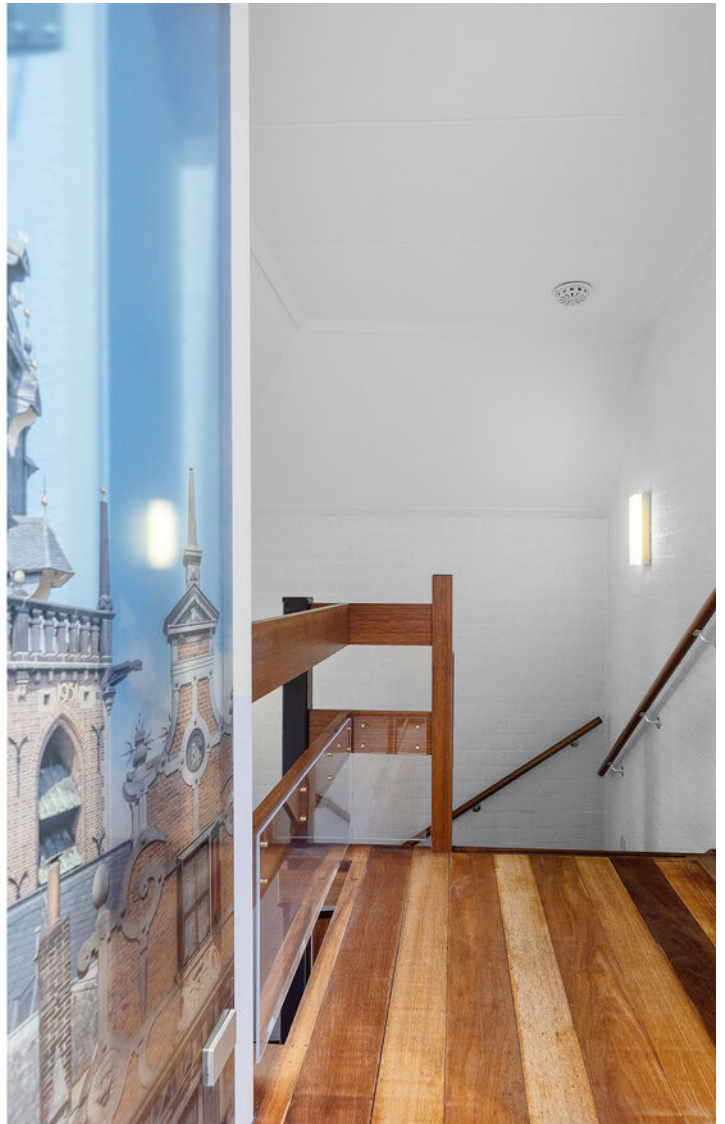
















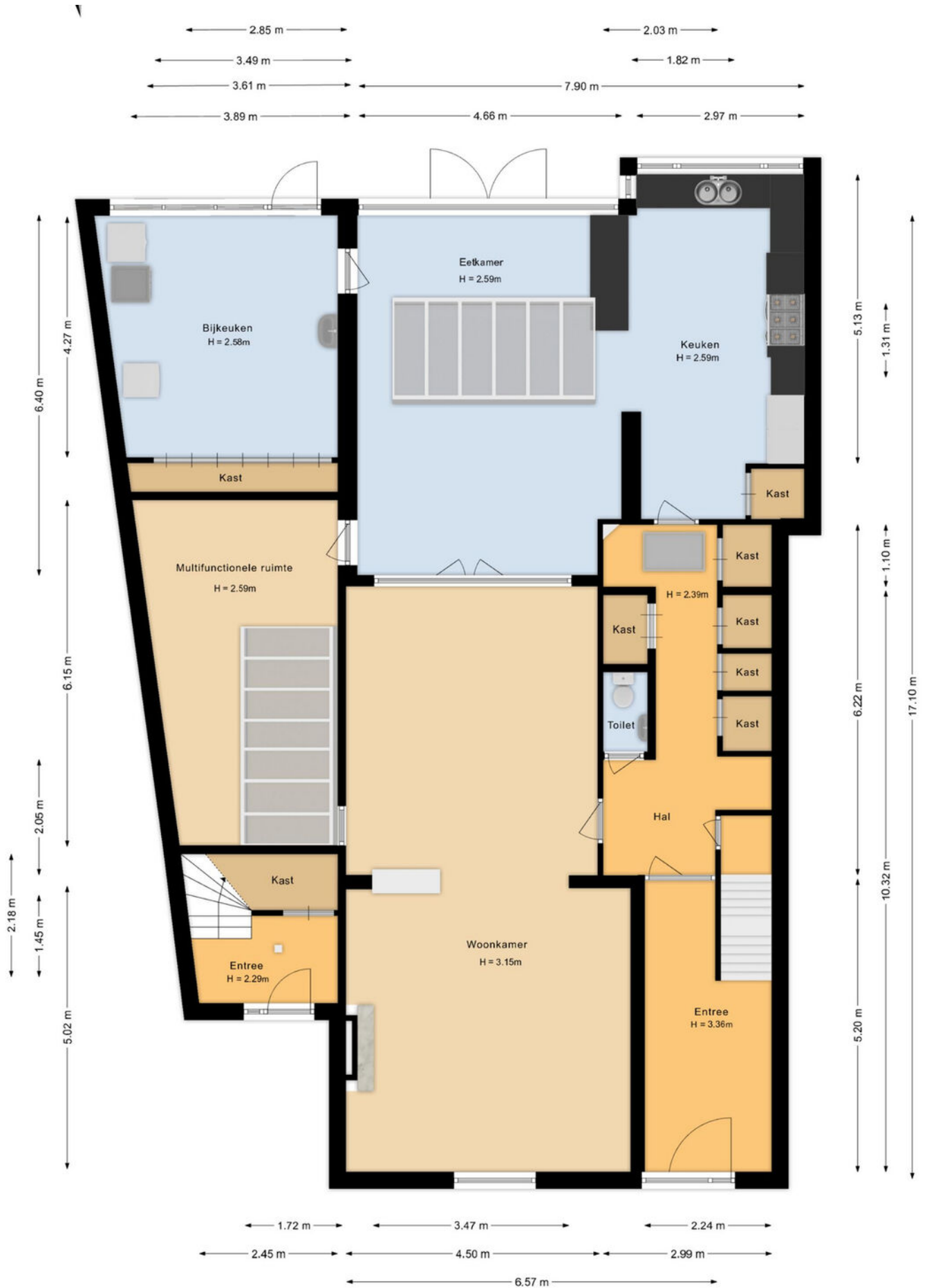








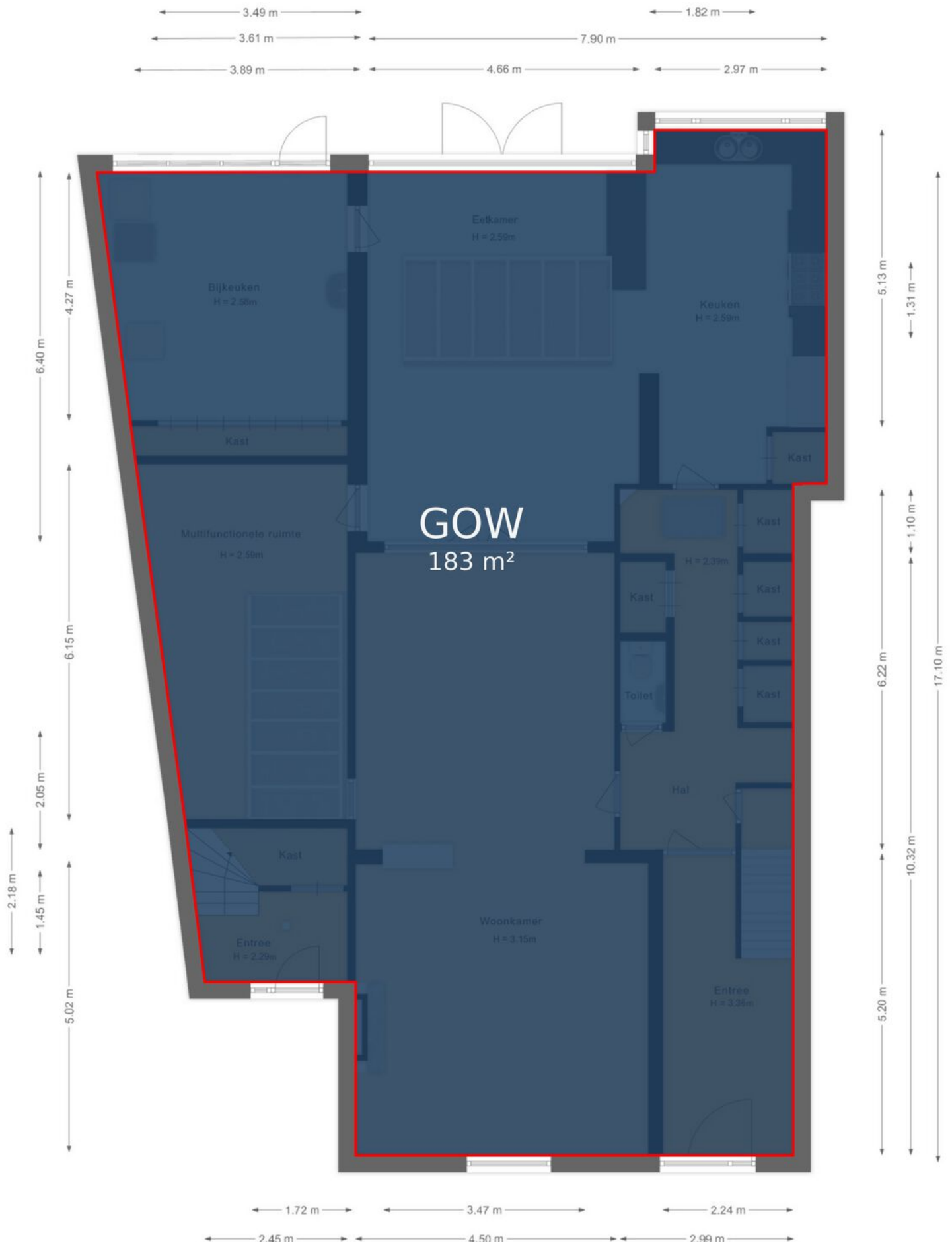
Plattegrond



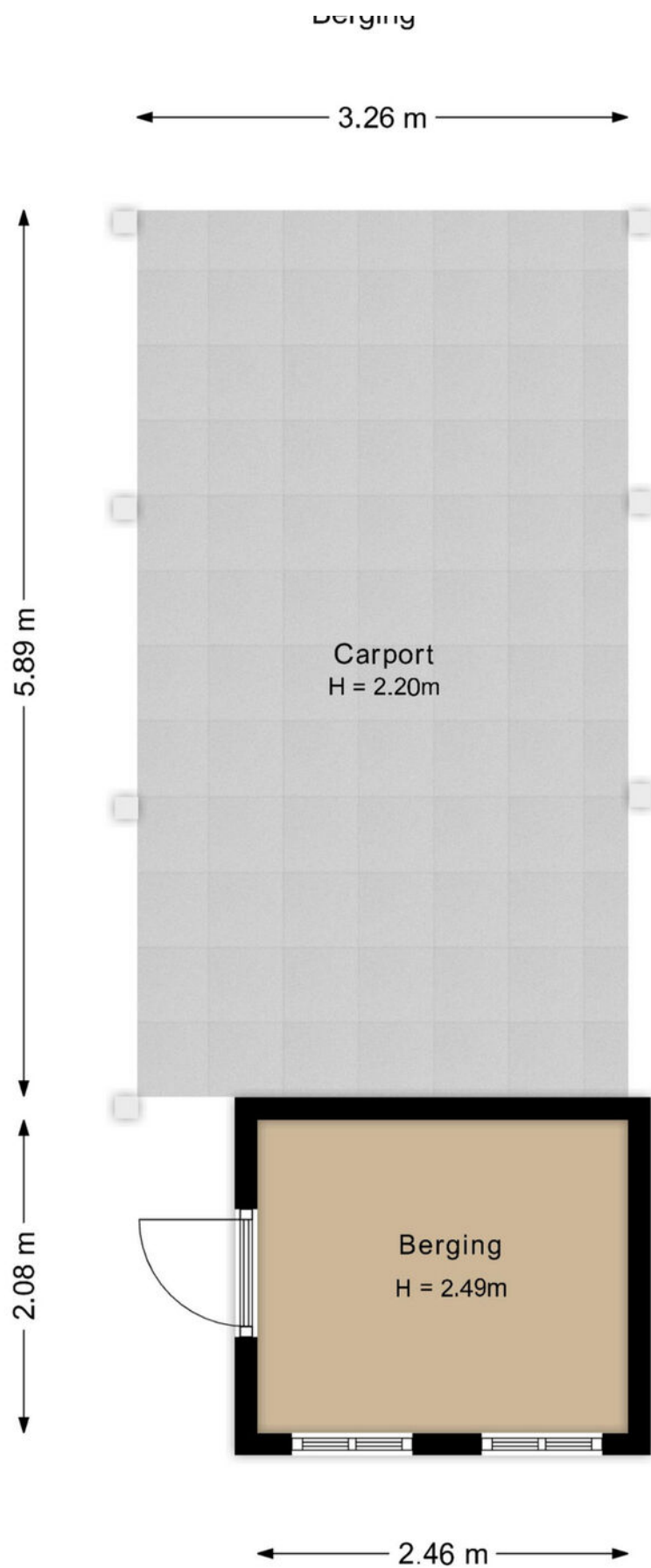
Plattegrond



Plattegrond

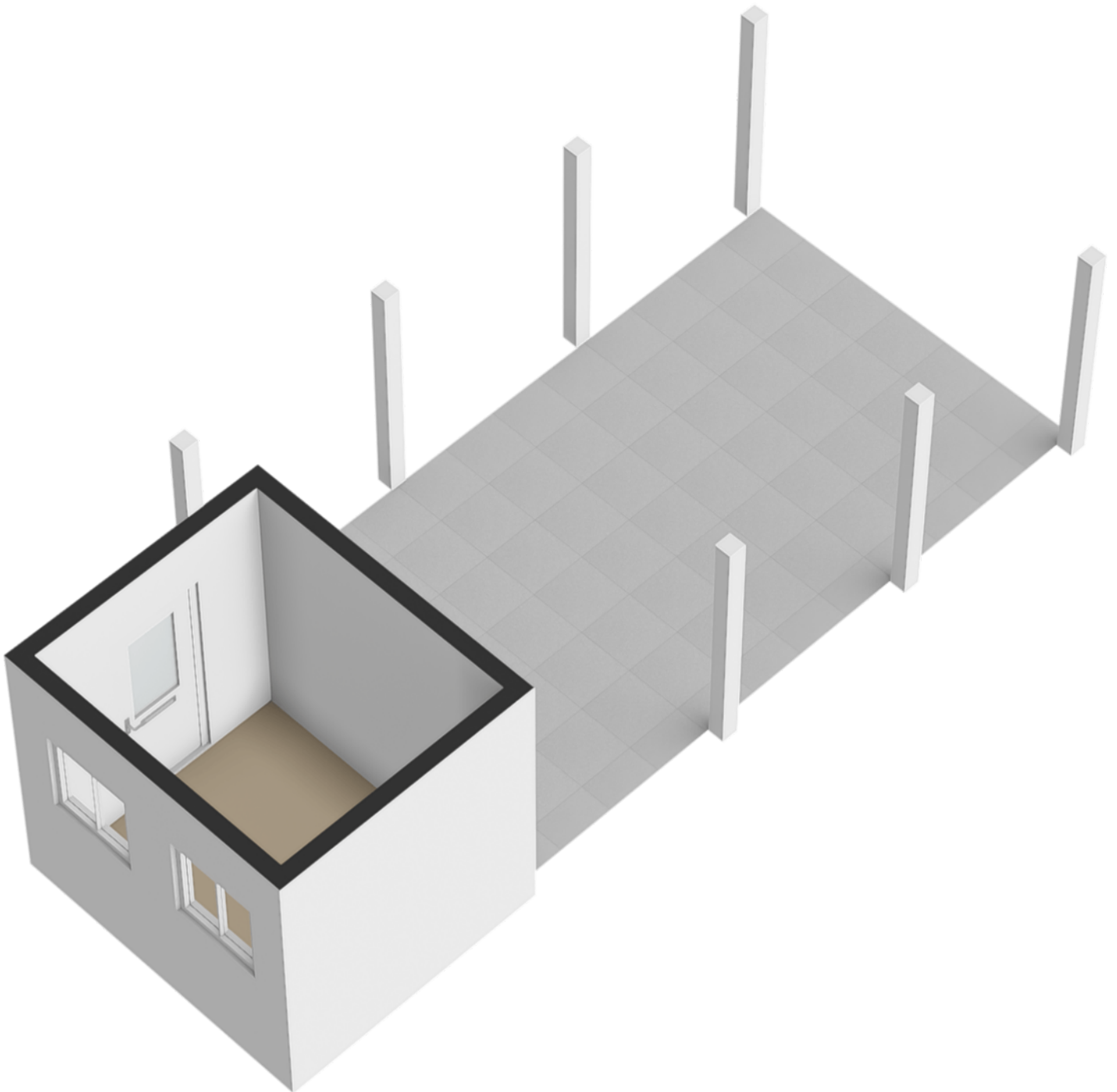


Plattegrond

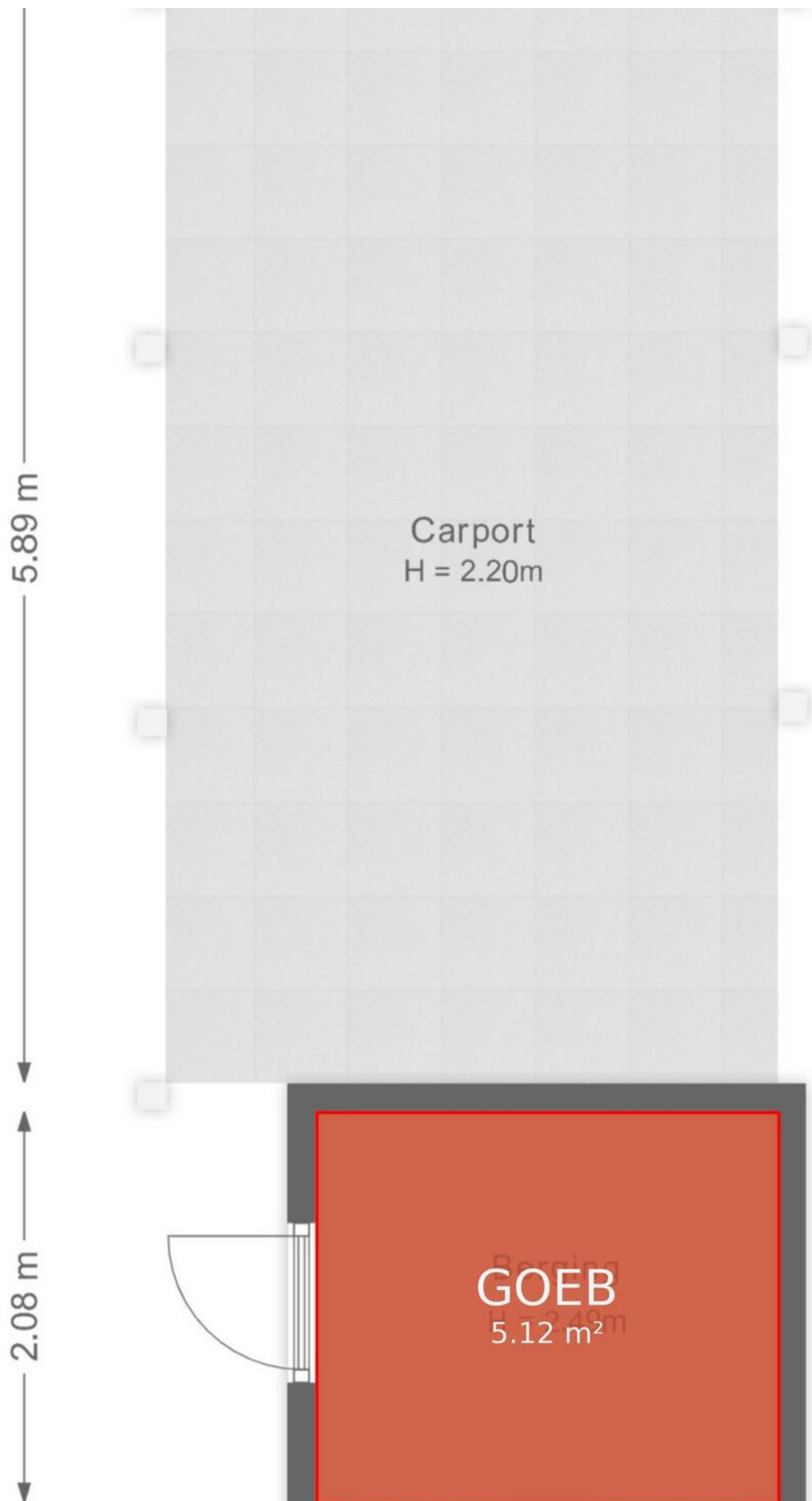


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



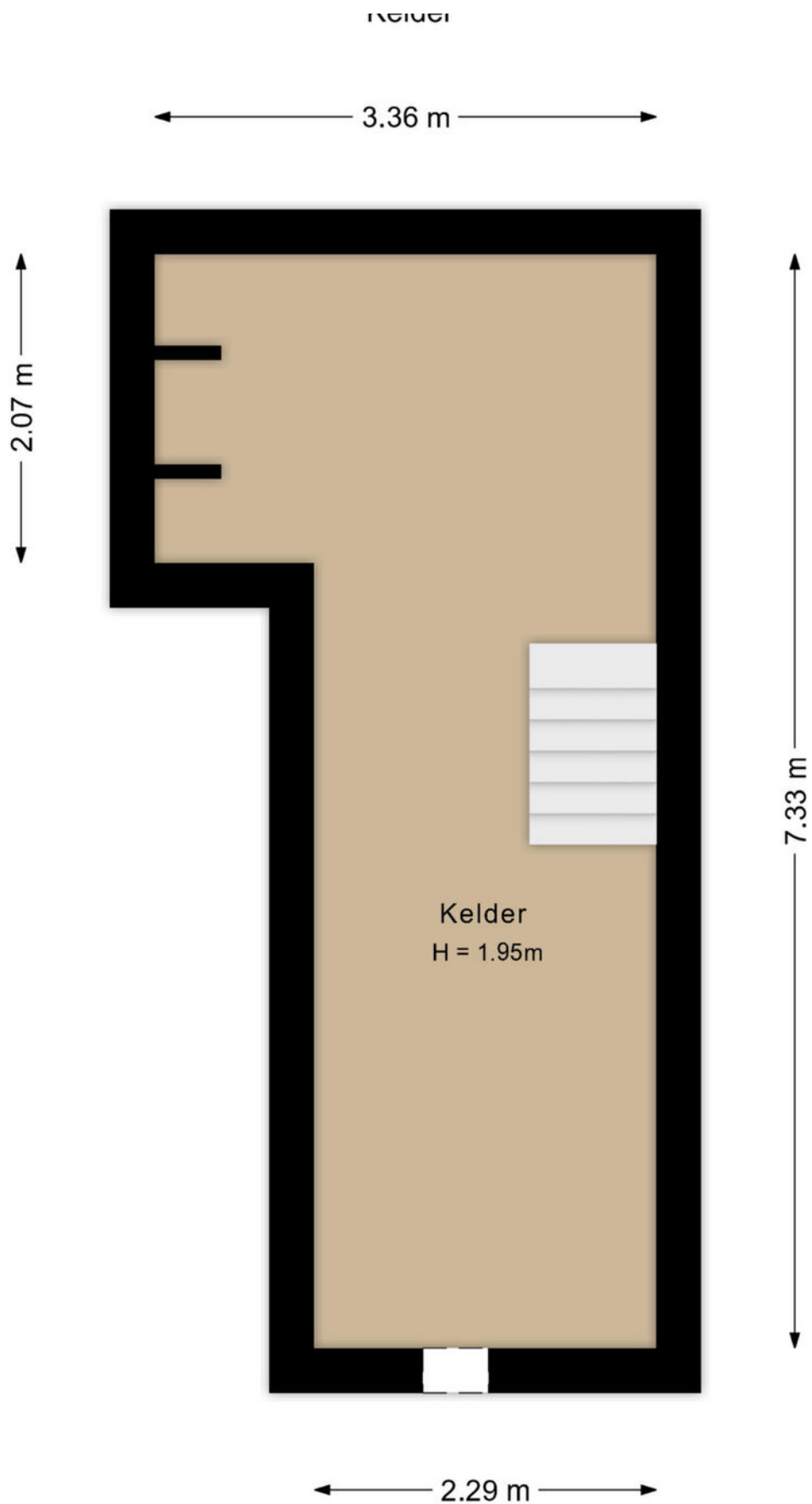
Plattegrond



Plattegrond

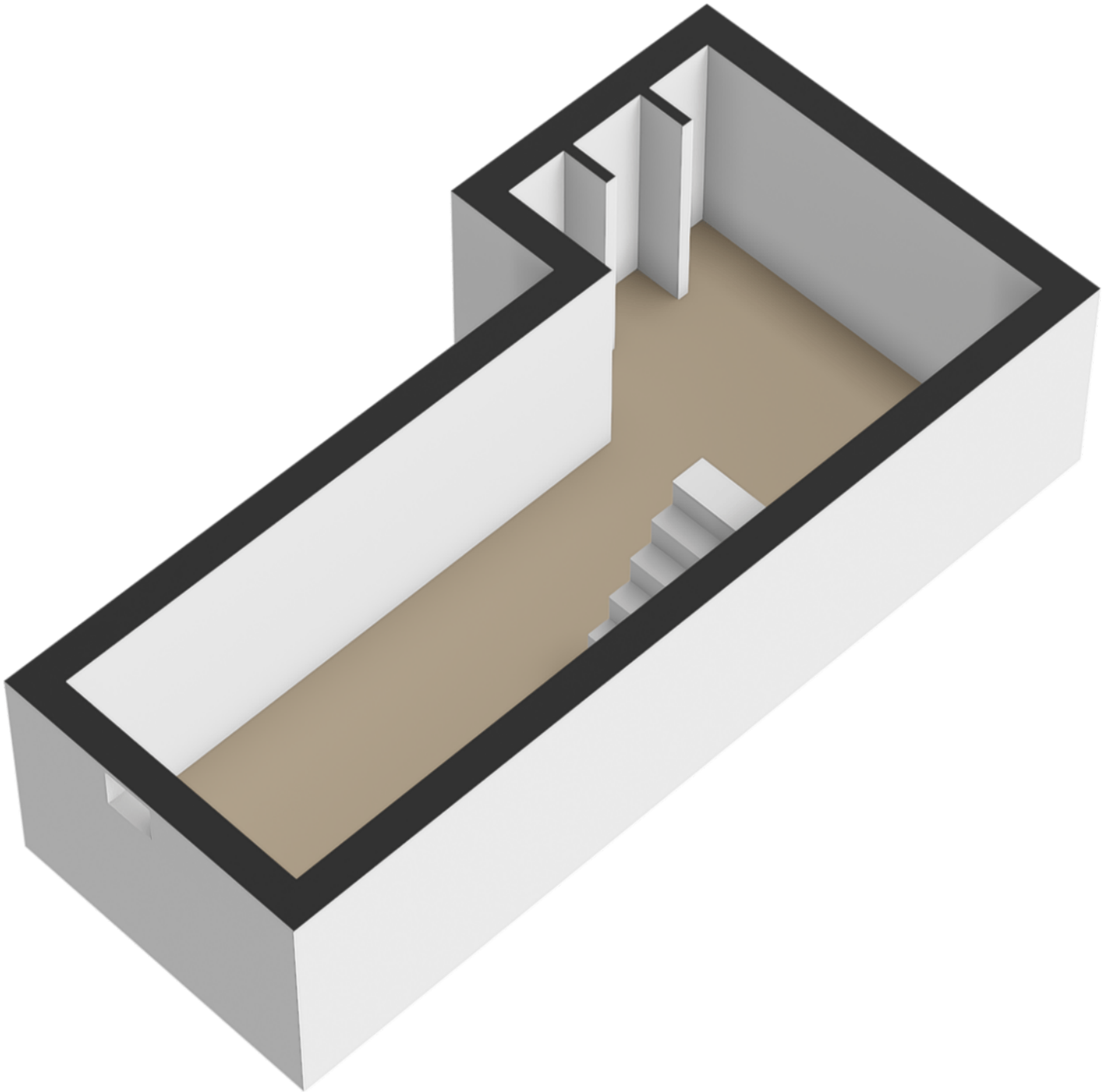


Plattegrond

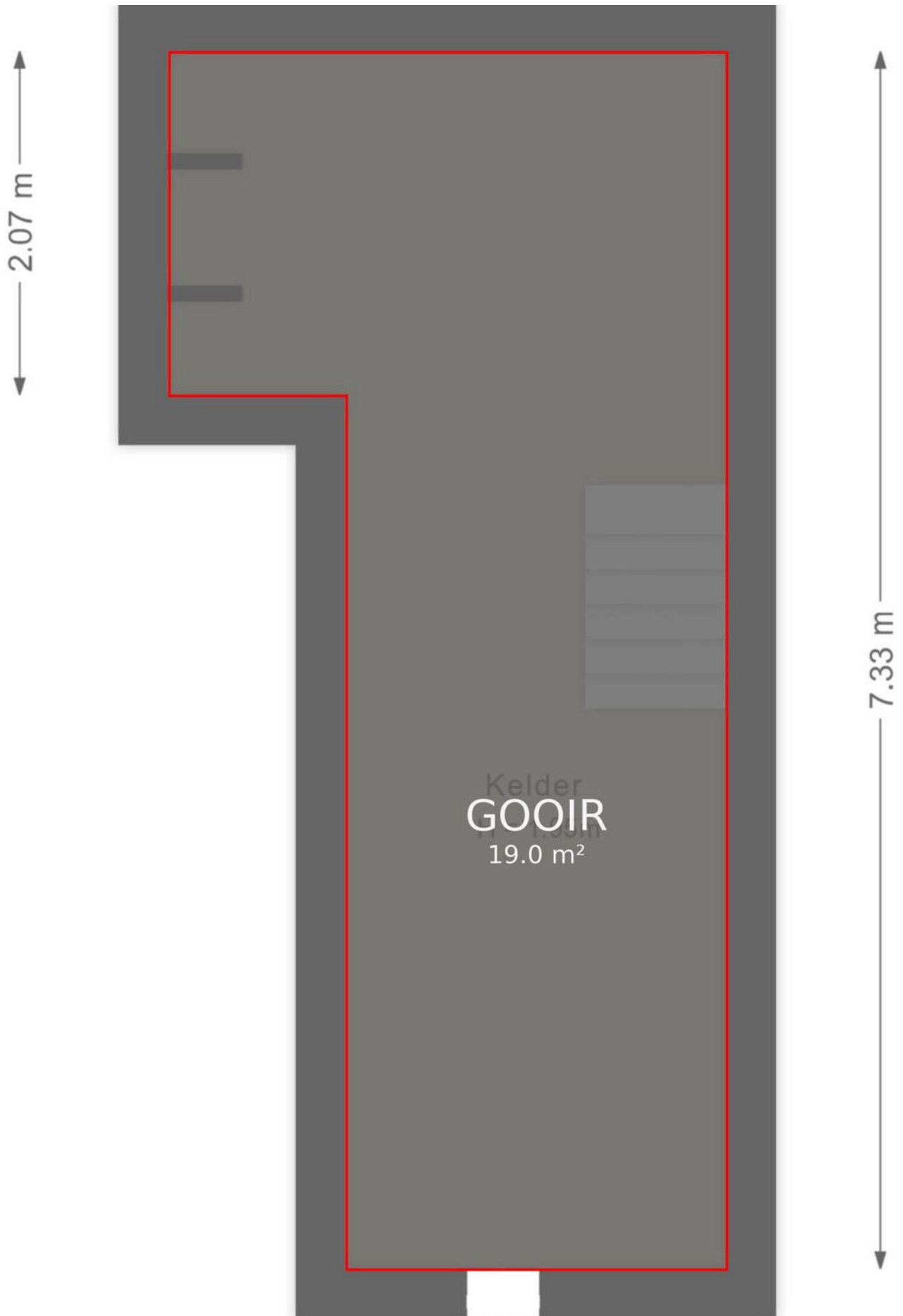


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie

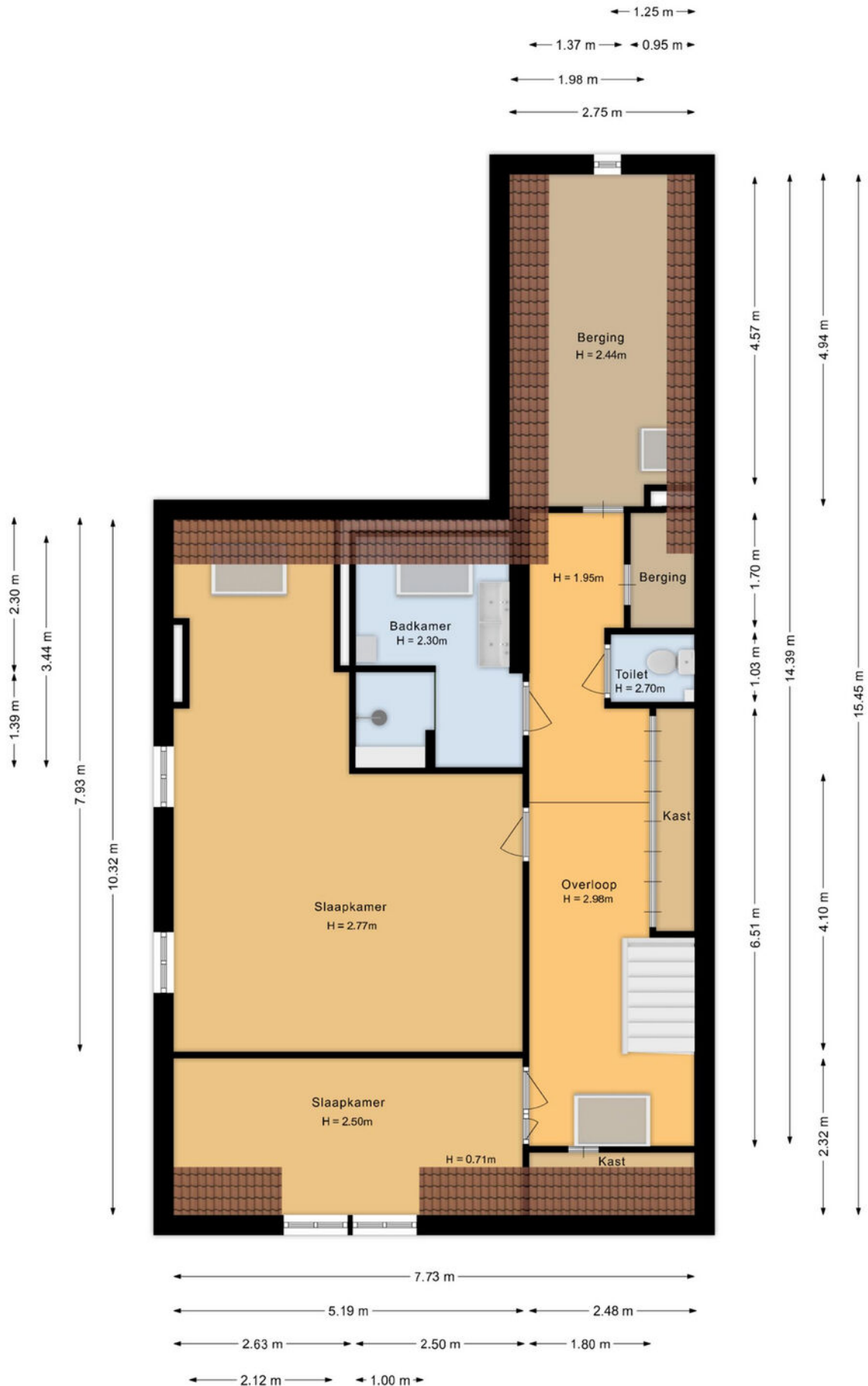
Plattegrond



Plattegrond



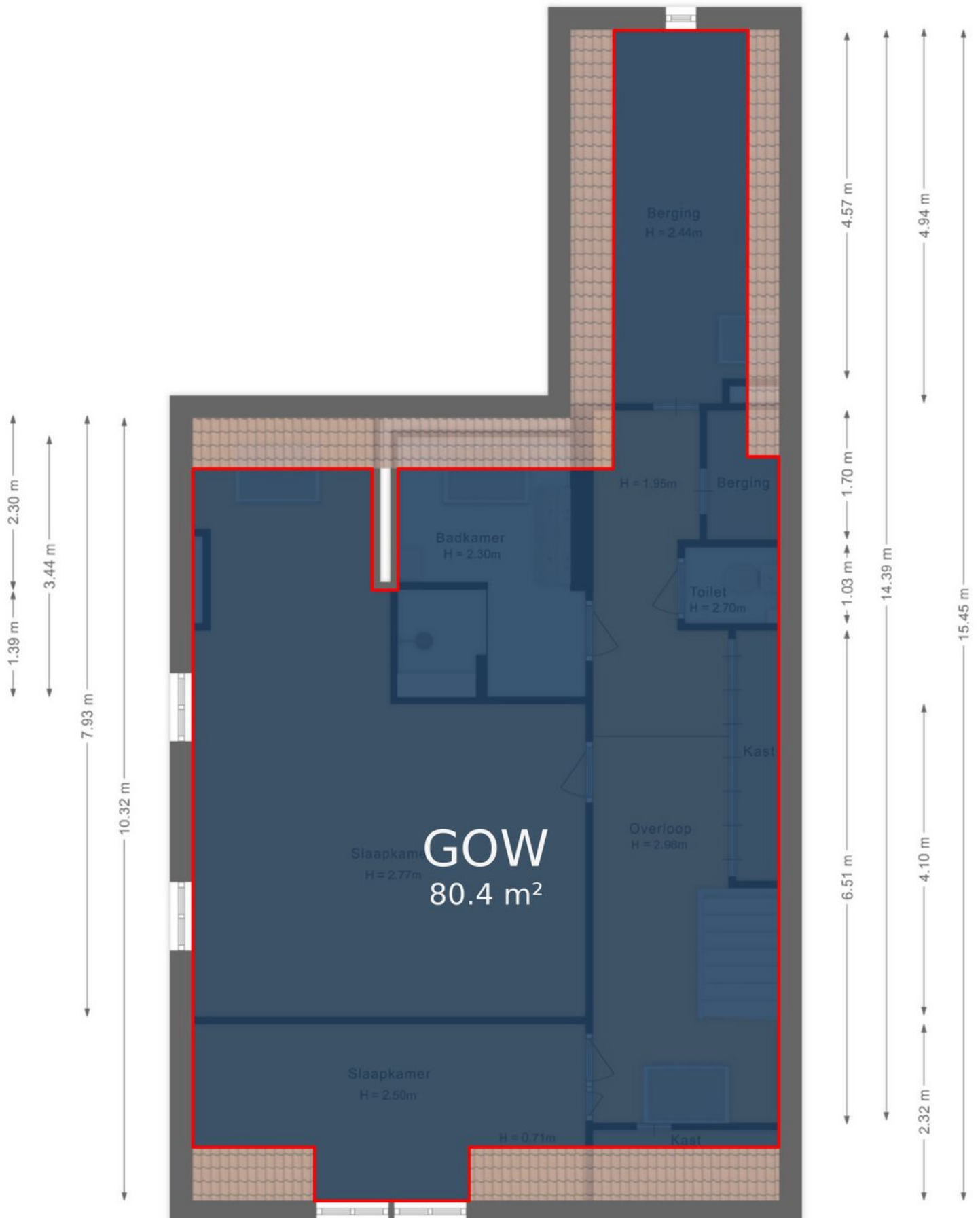
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: St. Anna 275



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Schaal 1: 500
Hatert
B
4266

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 12 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

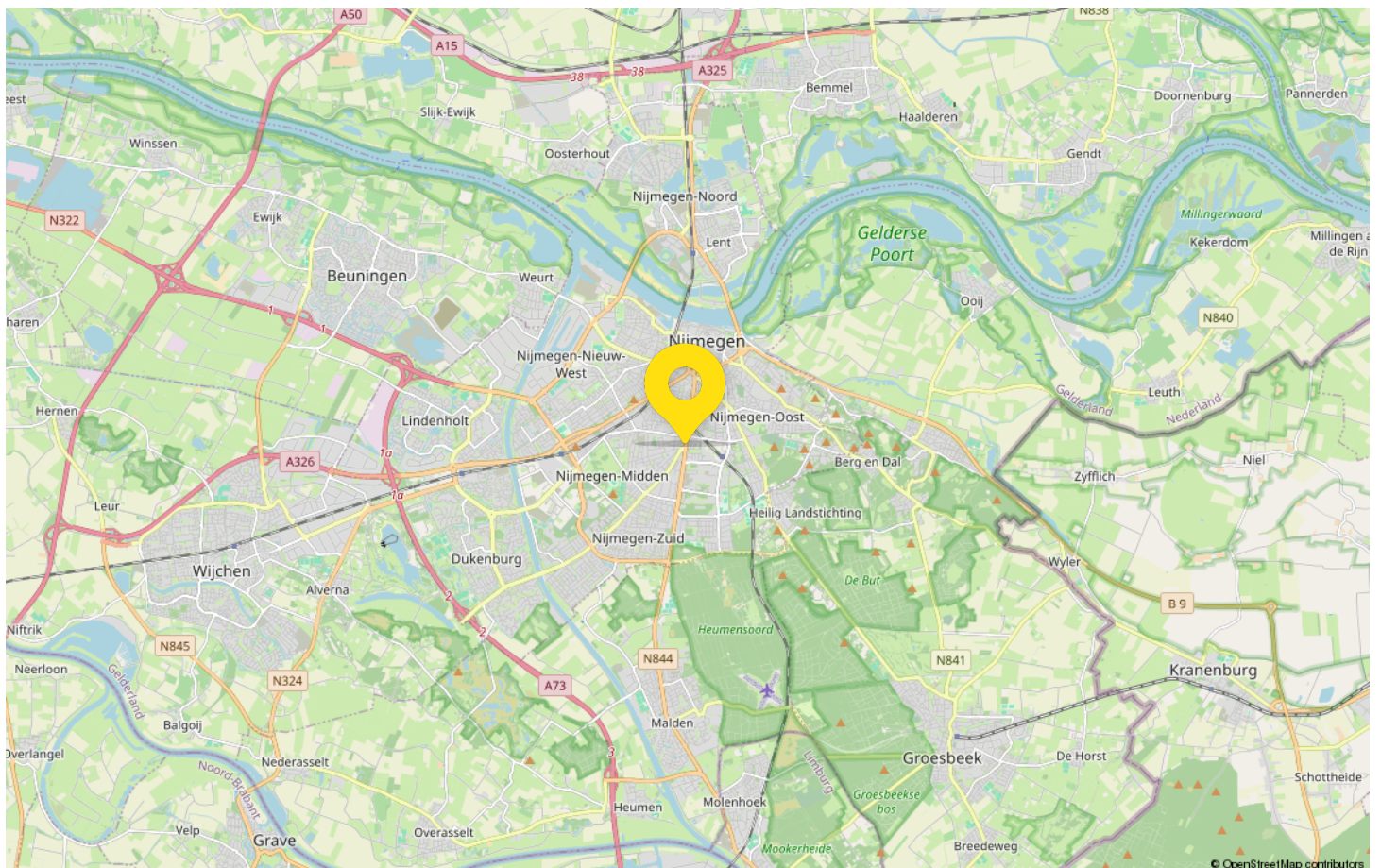
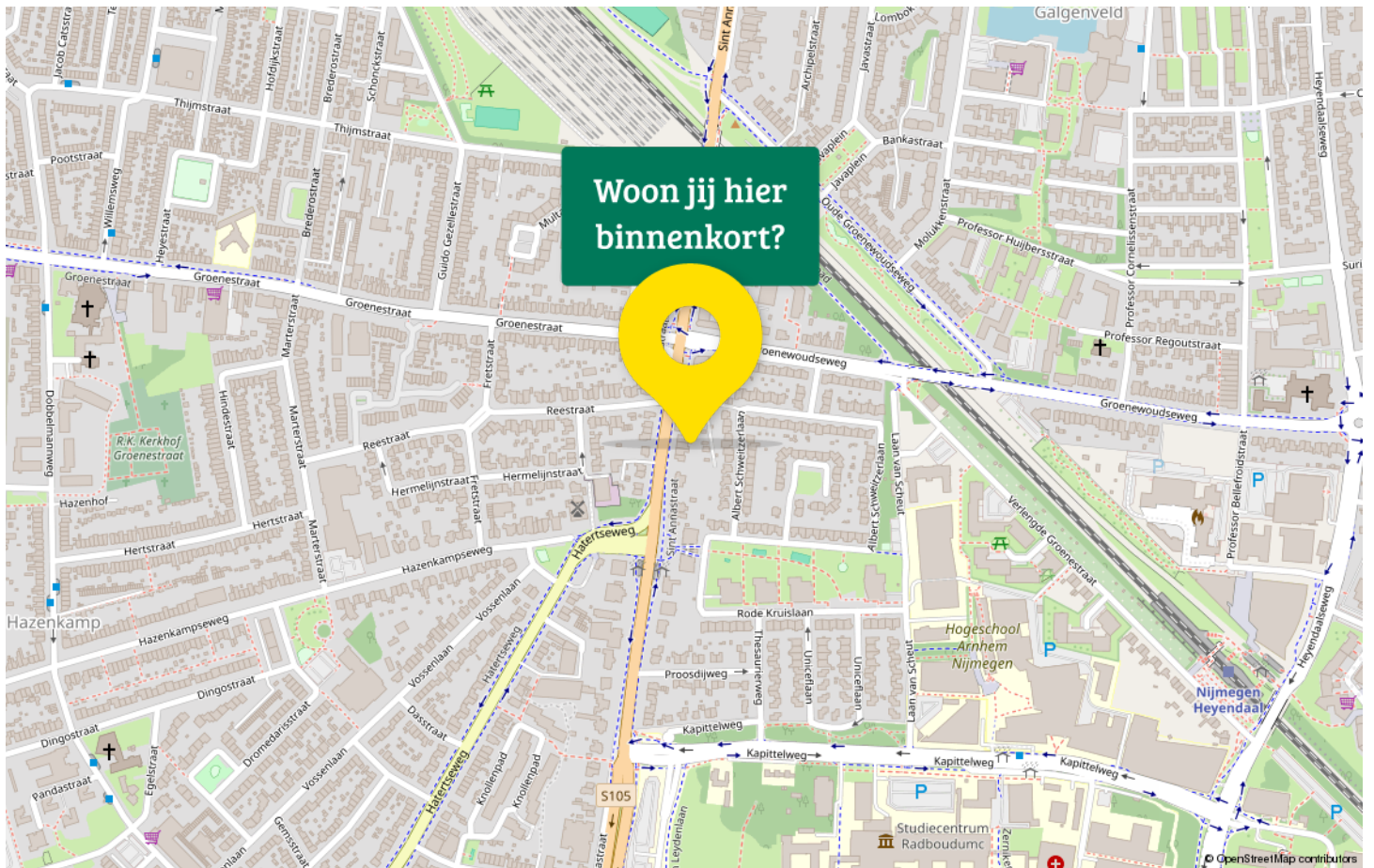
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Ophangstelsysteem keukengerei		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Buitenlampen 3x	X		
- Buiten tafel hardsteen	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl