



HOMAN

M A K E L A A R D I J



St. Annastraat 440

6525 ZP Nijmegen



Wonen in een geheel gemoderniseerde T-boerderij met een rijke historie op een markante locatie . Dit huis moet je “beleven” en voelen. Het huis is royaal in woonoppervlak (229m²) en comfortabel (label A+) maar je bent je toch bewust van het feit dat je hier woont in een pand met historische waarde. Derhalve staat het huis op de gemeentelijke monumentenlijst en kent iedereen dit huis met zijn markante Vlaamse gevel waarop het bouwjaar “anno 1899” is geschilderd. De woning is gelegen op een perceel van 465m² met een eigen oprit en besloten tuin met daarin een royale vrijstaande schuur met overkapping. Daarnaast beschikt de woning over een praktijkruimte met eigen ingang welke zeer geschikt is voor iemand met beroep aan huis.

Indeling:

Begane grond:

entree met toegang naar keuken en eetkamer, gang met aansluitend een bijkeuken , badkamer en woonkamer. Vanuit de gang kom je tevens in een hal/wachtkamer met toilet en praktijkruimte/slaapkamer. Op dit moment is deze ruimte in gebruik als praktijkruimte en deze heeft ook een eigen buiten entree.

De woonkamer is aan de tuinzijde gesitueerd en heeft een houtkachel en openslaande tuindeuren. Sfeervol is de woonkamer met een kijkje naar de nok van de voormalige stal waarin het gebinte van de oude boerderij in het zicht is gebleven.

Je zou niet zeggen dat je aan de St Annastraat woont want met de tuindeuren geopend hoor je de vogels in je tuin.

Keuken:

Gesloten keuken met dubbele rechte opstelling voorzien van een landelijke keuken met betonnen aanrecht, vaatwasser, Quooker, 6 pits gasfornuis met elektrische oven en los staande koelkast.

Sanitair:

Badkamer met wandcloset, urinoir, douche, ligbad en wastafel op de begane grond.

Tweede badkamer met douche, wandcloset en wastafel op de verdieping.

Kelder:

Provisiekelder met sta hoogte.

Verdieping:

De verdieping is bereikbaar via de woonkamer en via de trap in de gang.

Op de verdieping zijn 3 ruime slaapkamers, een 2^e badkamer en een royale overloop welke ook eventueel bij de slaapkamer is te betrekken.

Schuur

Vrijstaande schuur met bergzolder en overkapping.

Onder de schuur is een opslagtank ten behoeve van regenwater ingegraven van 8000 liter.



Algemeen:

- 12 zonnepanelen
- Warmte terugwin installatie aanwezig (2 stuks)
- Hybride warmtepomp (2023)
- Energielabel A+
- Woonoppervlak 229 m2
- Externe bergruimte / schuur en voorzien van elektra, water en verwarming
- Perceel: 465 m2
- Vloerverwarming geheel behoudens de vloer in de gang
- Regenwateropslag (8000 liter) ten behoeve spoelen toiletten, gebruik wasmachine en tuin.

Vraagprijs € 979.000,- k.k.

























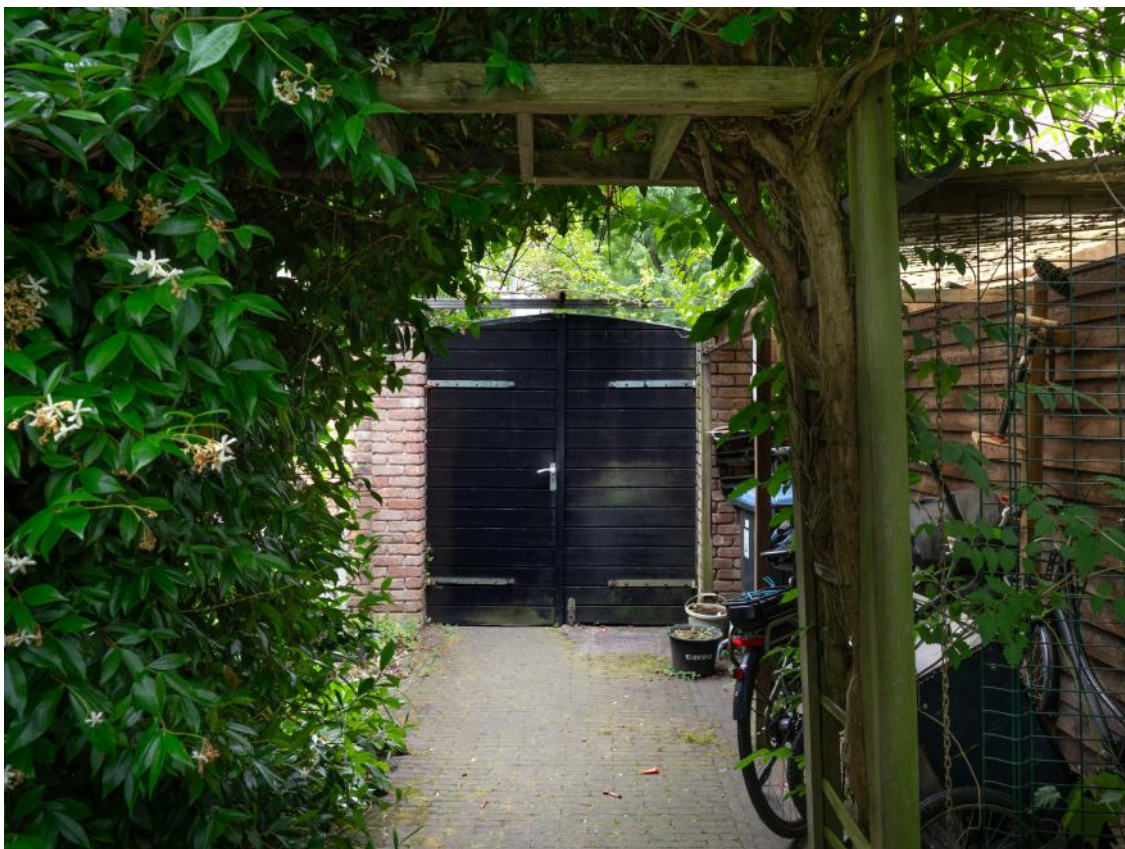






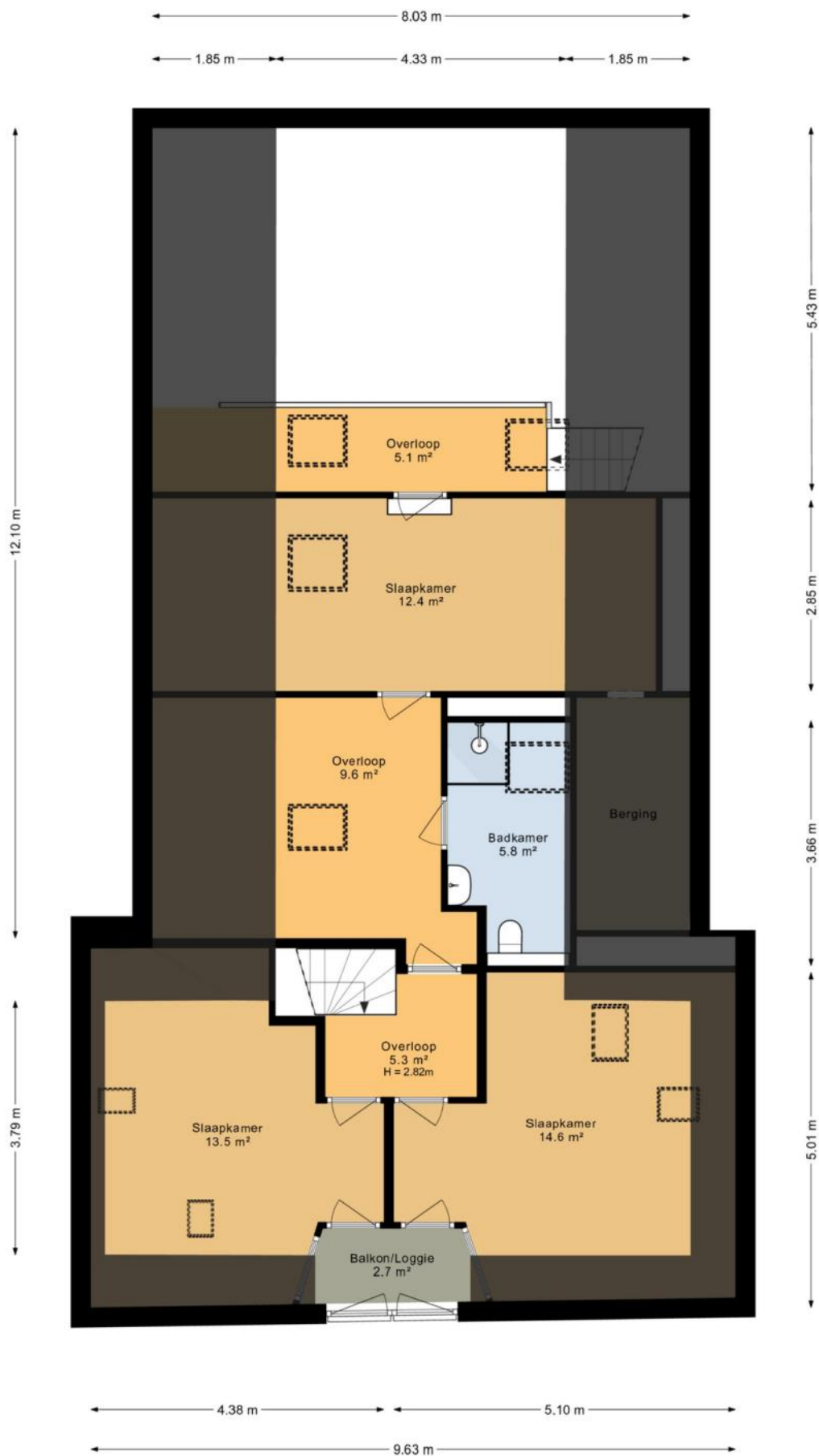




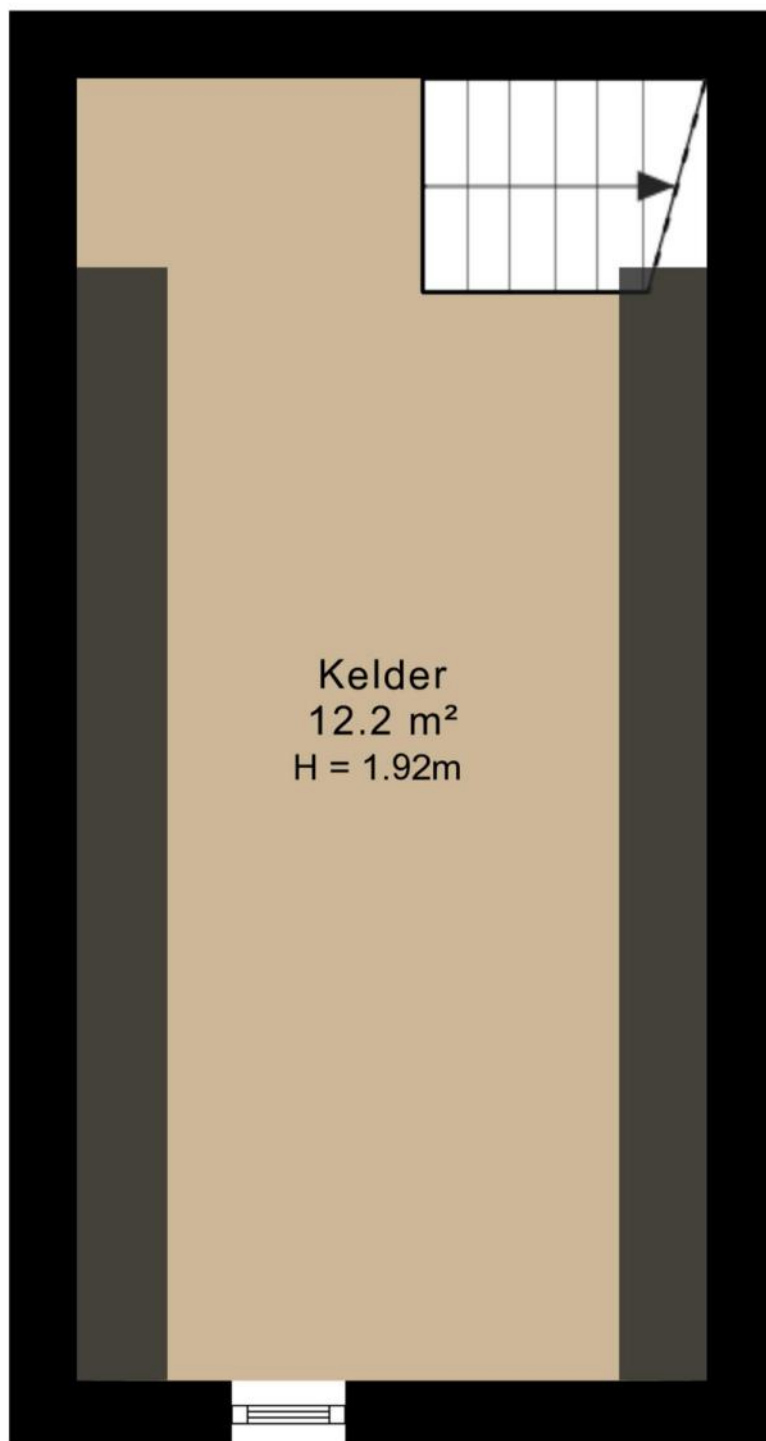






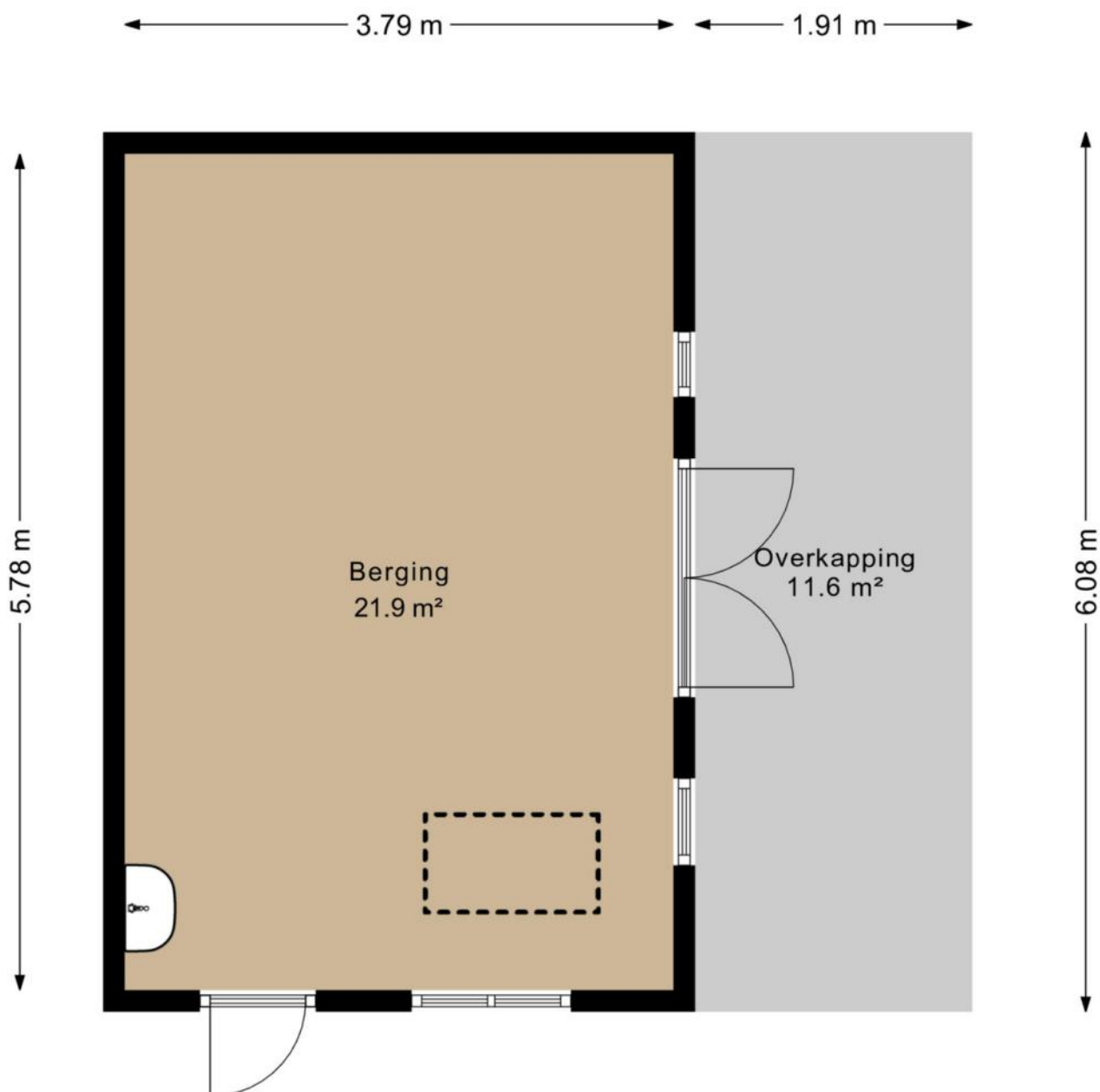


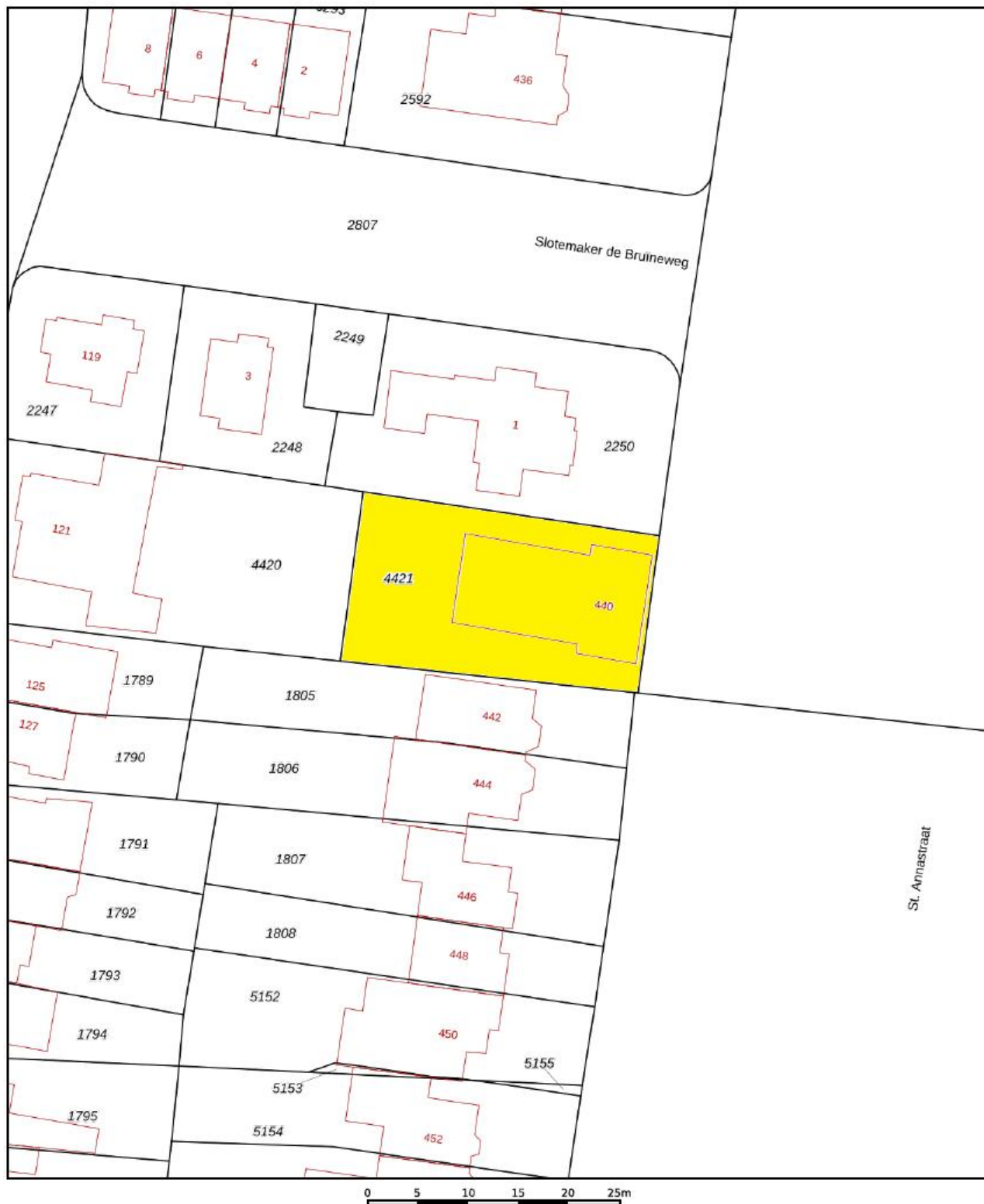
← 2.79 m →



↑ 5.77 m ↓

← 2.00 m →





12345
25

Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert
Sectie L
Perceel 4421

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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 databankenrecht.

kadaster





Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Homan Makelaardij

Zwanenveld 8403D

www.homanmakelaardij.nl

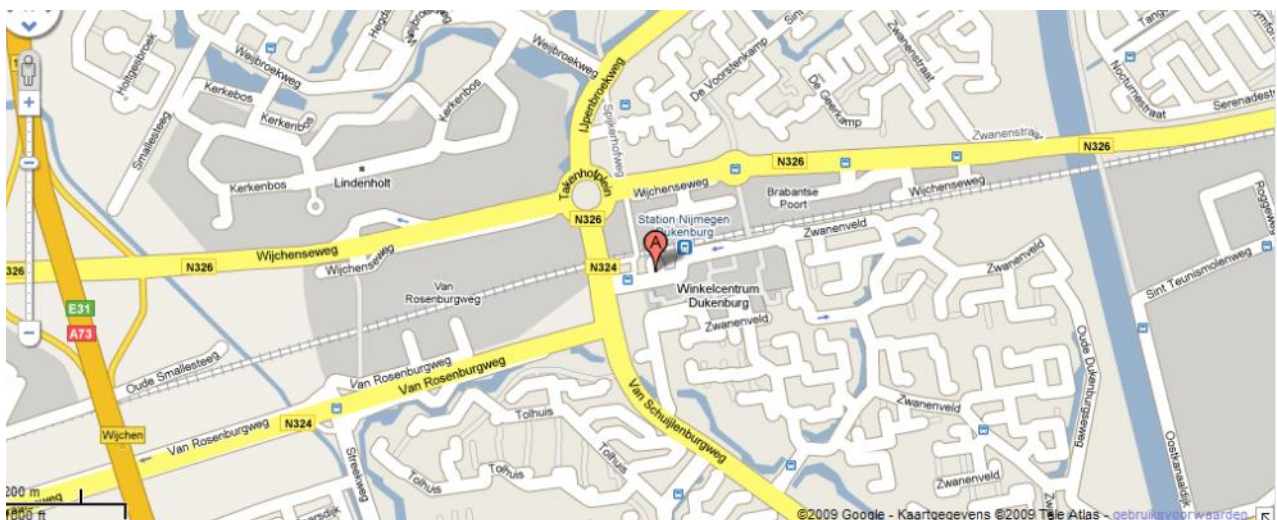
Postbus 6828, 6503 GH Nijmegen

info@homanmakelaardij.nl

Makelaar: Homan Makelaardij

Tel.: (024) 344 84 97

Hier vindt u ons:



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

Algemene informatie

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om tot een onderhandeling over te gaan en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoek plicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Wij adviseren dan ook de aspirant-kopers een deskundige (b.v. een NVM makelaar) mee te nemen, ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

In woningen die ouder zijn dan bouwjaar 2000 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Wet Koop onroerende zaken

Deze wet geeft de koper recht op 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de door beide partijen getekende koopakte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd.

Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandeling kenbaar te maken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom,