



Vraagprijs € 750.000 k.k.

ST. ANNA STRAAT 96
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	147 m ²
Inhoud	540 m ³
Bouwjaar	1960
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Wonen aan de iconische St. Annastraat, ook wel bekend als de Via Gladiola. Op deze geliefde en levendige locatie vind je deze verrassend ruime woning met vier slaapkamers, een moderne badkamer, een zonnige achtertuin, een dakterras en energielabel A. Dankzij de hoogwaardige verbouwing in 2016 geniet je hier van het comfort van nu, terwijl je op loopafstand woont van het centrum, het station én de gezellige wijk Bottendaal.

Welkom thuis

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in de hal met meterkast en trapopgang. Aan de voorzijde ligt de ruime leefkeuken met uitzicht op de St. Annastraat. Via de centrale hal, waar zich ook het moderne toilet met fonteintje bevindt, loop je door naar de woonkamer aan de rustige achterzijde.

Een woonkamer om in te leven

De woonkamer is heerlijk ruim en heeft dankzij de grote pui met openslaande deuren een fijne verbinding met de tuin. De houten balken aan het plafond geven de ruimte karakter, terwijl de strakke gietvloer en de lichte afwerking zorgen voor een eigentijdse uitstraling. Hier is volop plek voor een zithoek en geniet je van veel privacy en een groene blik naar buiten.

Koken, eten en samen zijn

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne leefkeuken, die in 2016 volledig is vernieuwd. De keuken heeft een strakke hoekopstelling met een robuust werkblad, veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is om uitgebreid te koken, samen te eten of gezellig na te praten. Via de schuifdeuren staat de leefkeuken in directe verbinding met de woonkamer, waardoor je de ruimtes gemakkelijk bij elkaar betreft of juist van elkaar kunt scheiden.

Vier slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is een fijne hoofdslaapkamer, terwijl de kamer aan de voorzijde ook uitstekend dienst kan doen als kinder-, werk- of logeerkamer. De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. Vanaf deze verdieping heb je bovendien toegang tot een groot dakterras, een heerlijke plek om buiten te zitten.

Een complete badkamer

Centraal op deze verdieping ligt de moderne badkamer uit 2016. Deze is compleet uitgevoerd met een ruime inloofdouche en een dubbel wastafel. Op de overloop is bovendien een separaat toilet aanwezig.

Volop genieten buiten

De achtertuin is verrassend ruim voor een woning zo dicht bij de binnenstad. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van veel zon én rust. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt alle ruimte voor een gezellige loungehoek, een eettafel of speelruimte voor kinderen.

Ideaal voor opslag

De kelder van maar liefst 21 m² biedt volop bergruimte en is de ideale plek voor het opslaan van spullen, voorraad of hobbybenodigdheden.

Alles binnen handbereik

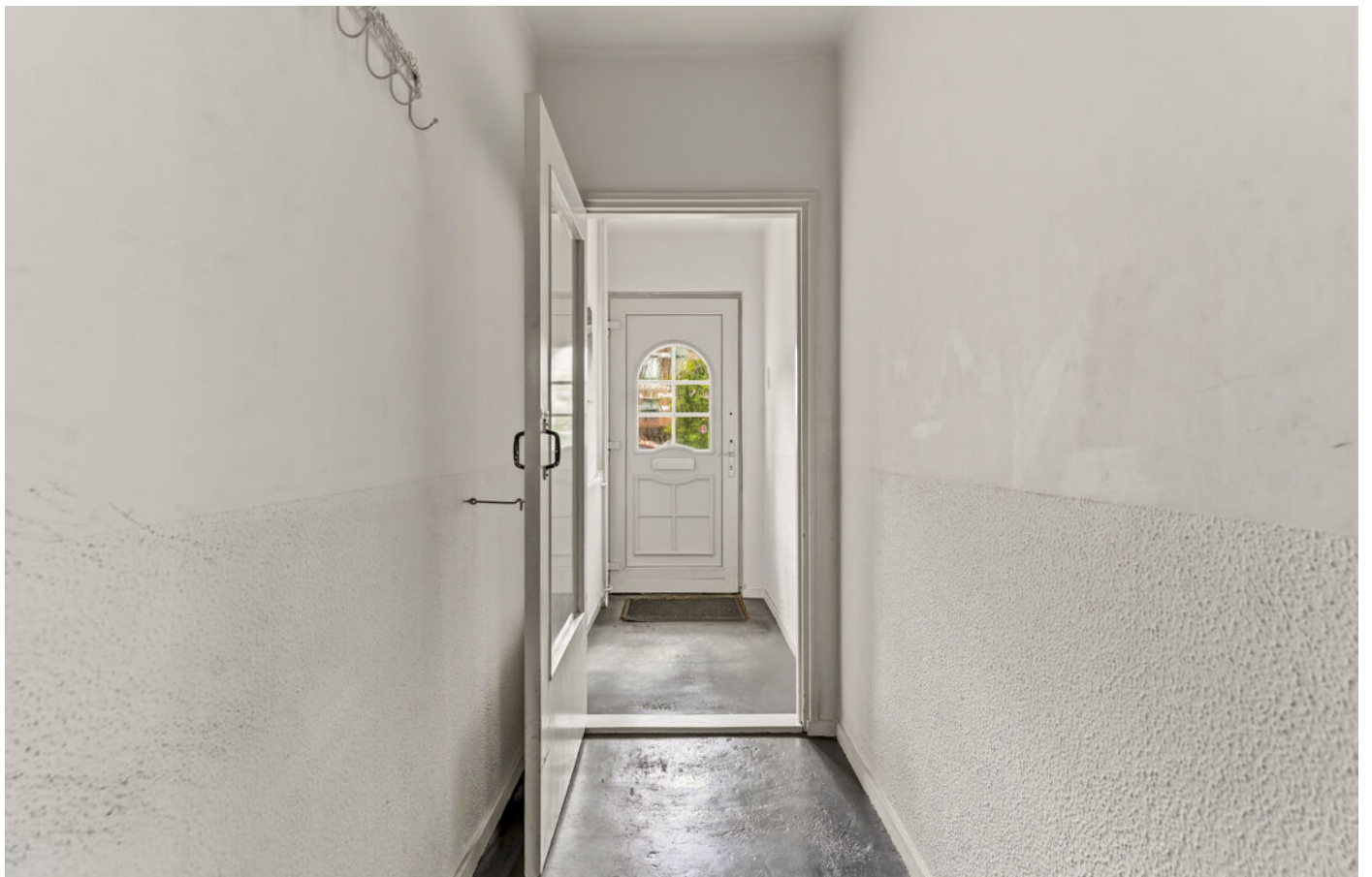
De St. Annastraat ligt op een fantastische locatie, precies tussen Bottendaal en de Indische Buurt. De woning ligt bovendien aan de Via Gladiola, een zijstraat die zorgt voor een fijne en rustige woonomgeving. Je wandelt binnen enkele minuten naar het stadscentrum of het station. In de directe omgeving vind je gezellige cafés, restaurants, buurtwinkels, supermarkten, scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: binnen tien minuten fietsen sta je in de Ooijpolder of wandel je door de bossen. Bottendaal staat bovendien bekend om zijn levendige sfeer, met onder andere festivals, buurtmarkten en de kunstroute in het Thiemepark.

Praktische informatie

- Bouwjaar: 1960
- Woonoppervlakte: 146 m²
- Vier slaapkamers
- Ruime kelder
- Zonnige achtertuin
- Groot dakterras
- Vijf zonnepanelen (2023)
- Nieuw geïsoleerd plat dak (2023)
- Energielabel A

Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.



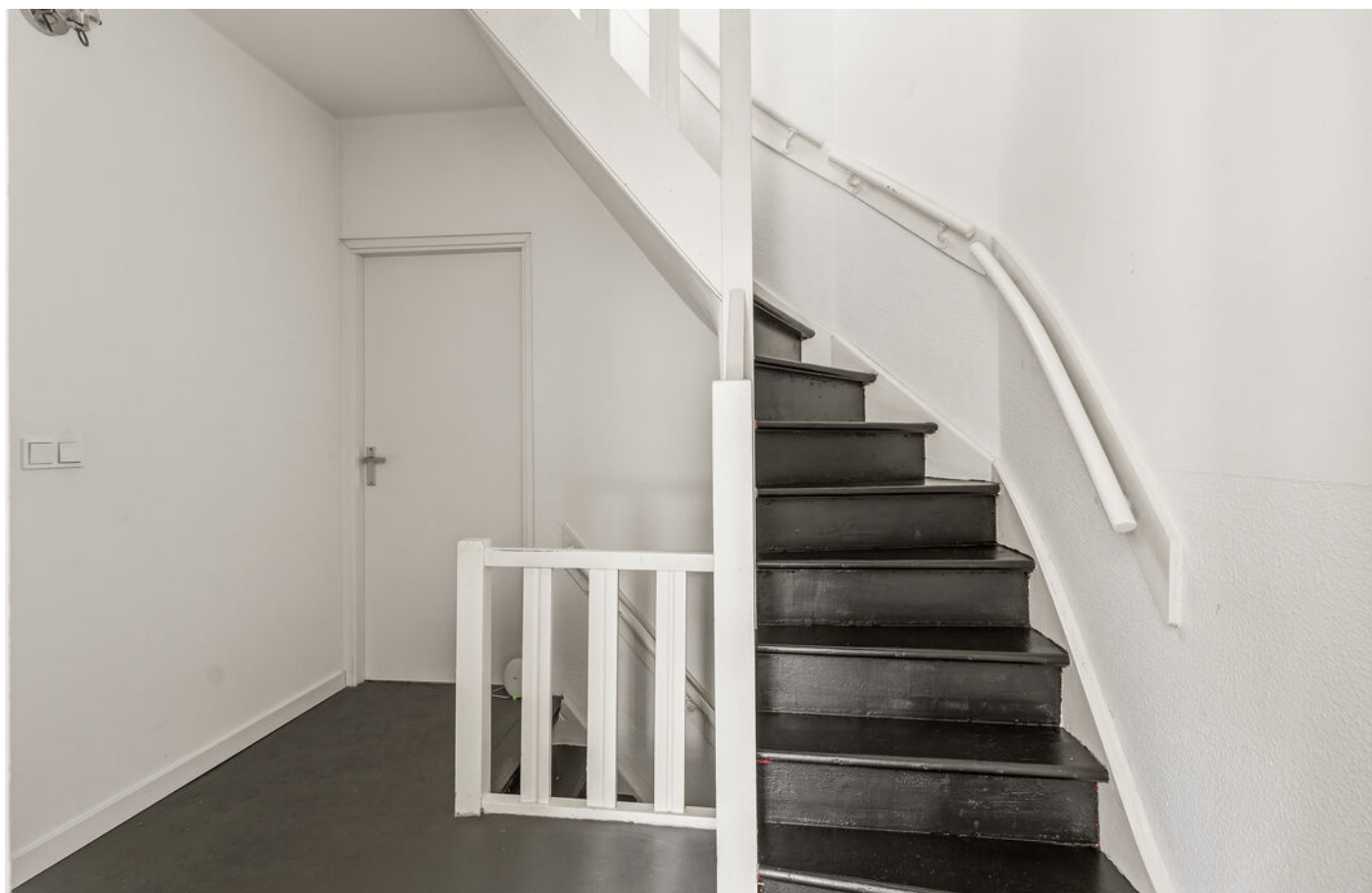






































PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



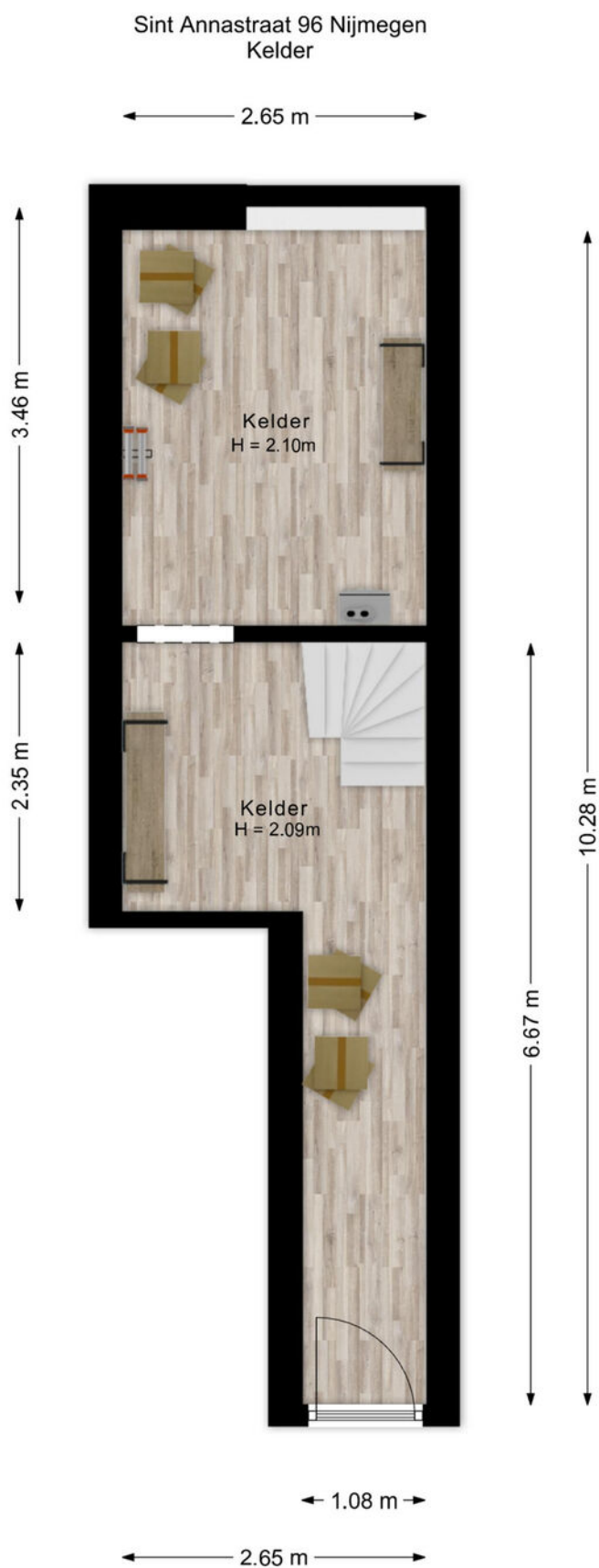
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



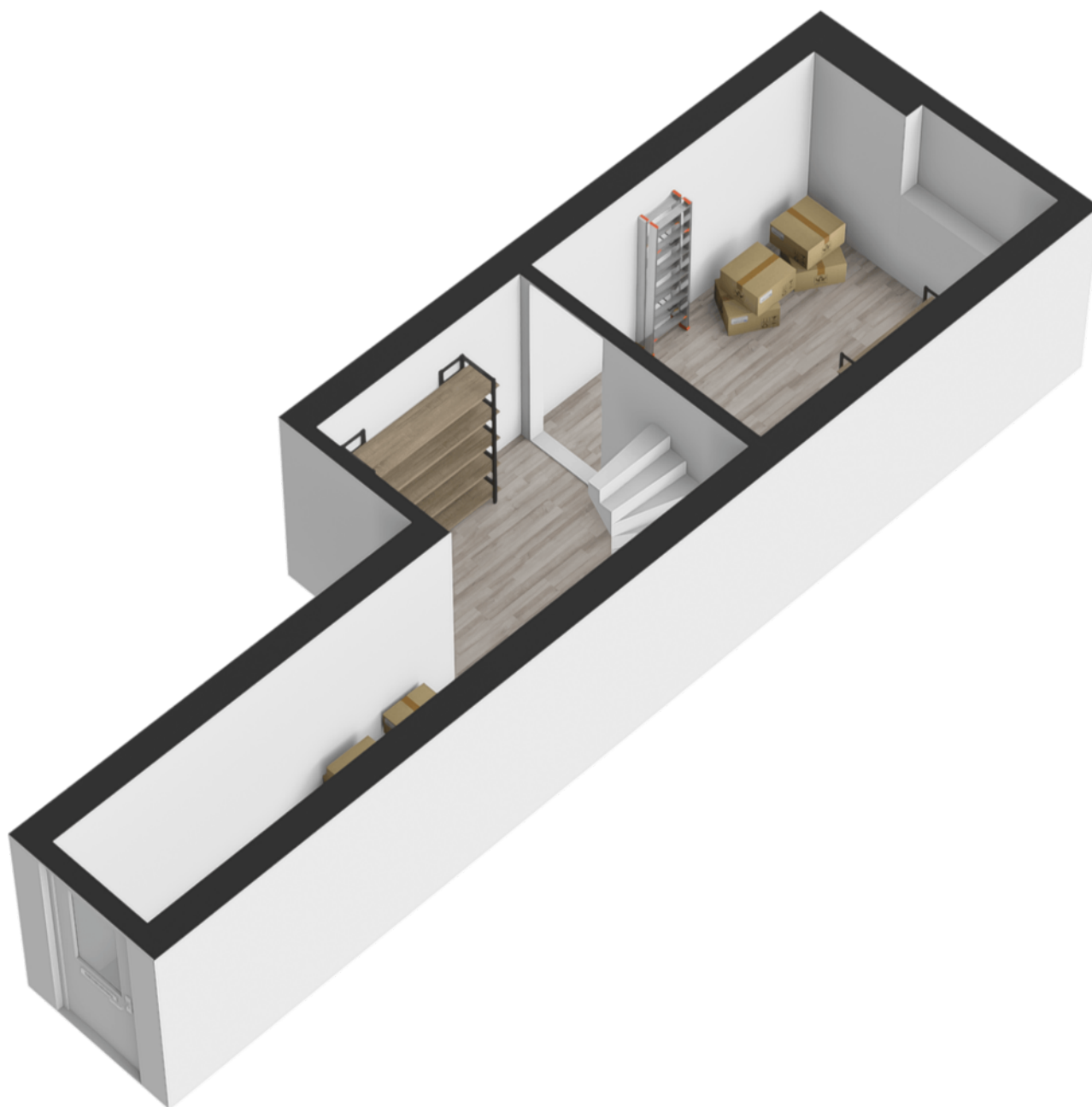
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 M

Perceel 430

kadaster

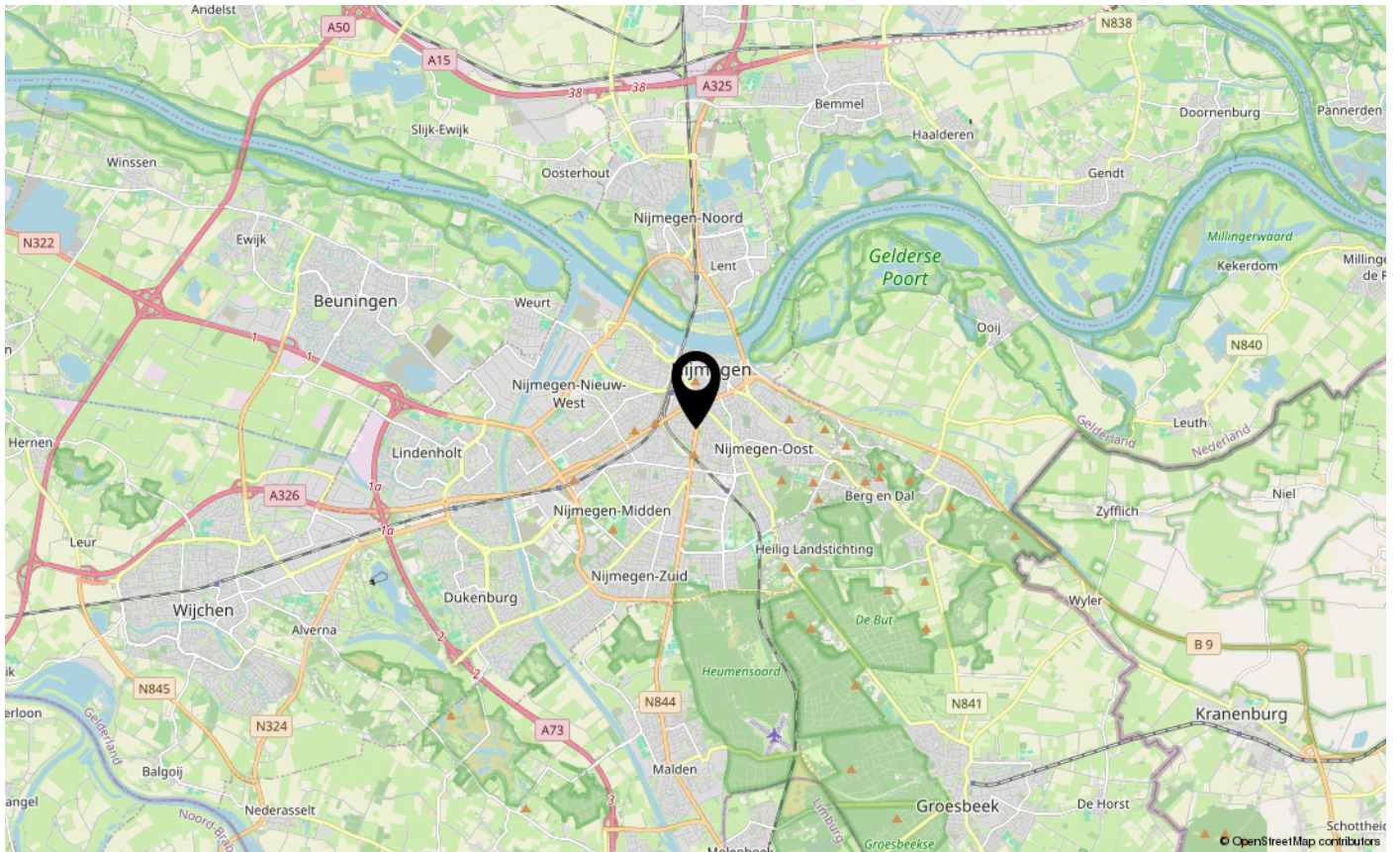
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026

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.

The image is a detailed street map of the Botendaal area in Belgium, sourced from OpenStreetMap. A large black pin icon marks a specific location at the intersection of Sinter Annastraat and Schoolstraat. The map displays a dense grid of residential streets, many of which are highlighted in orange or yellow to indicate main roads. Key streets include Sinter Annastraat running vertically through the center, and several horizontal streets crossing it. Other notable streets include Graafseweg, Stijn Buysstraat, and de Ruyterstraat. Green areas represent parks and forests, with 't Jovo bosje being a prominent feature. Various landmarks are indicated by icons, including a church (cross) near the top center and a school building. The map also shows smaller details like bus stops (marked with 'S' in a square) and local businesses. The overall layout shows a typical urban environment with a mix of residential housing and public facilities.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast in slaapkamer			X	
- Kasten in de 2 slaapkamers op 2e verdieping zitten deels vast aan muur + 2 kasten in kelder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- Er zijn nog een paar badkamer tegels + een nieuwe spiegel van het badkamermeubel	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse palm in pot gaat mee		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
De losse, gekleurde tuin- en balkon lampjes gaan mee		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
[Broei]kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Er zijn in de kelder buiten nog extra stenen van de voor- en achtertuin	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

