

TE KOOP

St. Annastraat 288, Nijmegen



Aan de St. Annastraat in Nijmegen gelegen karakteristieke beleggingsobject 'Villa Rozenhof'.

Kenmerken



Vraagprijs

€ 2.195.000,- k.k.



Oppervlakte

559 m² V.V.O



Bouwjaar

1913



Energielabel

E

Soort object

Belegging

Aanvaarding

Beschikbaar

Soort bouw

Bestaande bouw

Locatie

wijk 'St. Anna'

Perceeloppervlakte

1.465 m²

Service kosten

n.v.t.

Monumentale status

n.v.t. betreft een
aandachtspand

Parkeren

27 parkeerplaatsen



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Jan-Henri Janssen

Directeur RMT



024-3 24 42 44 / 06-53 51 16 22



jan.henri.janssen@hansjanssen.nl

St. Annastraat 288 | zakelijk@hansjanssen.nl

Omschrijving

St. Annastraat 288 - 6525 HD - Nijmegen

'Villa Rozenhof'

Aan de St. Annastraat in Nijmegen wordt het karakteristieke beleggingsobject Villa Rozenhof te koop aangeboden. Het betreft een markante villa op een absolute zichtlocatie, gecombineerd met een ruim eigen parkeerterrein met 27 parkeerplaatsen. Door de mix van wonen, kantoorruimte, bijgebouwen en garageboxen biedt het object een solide verhuurbasis, meerdere gebruiksmogelijkheden en duidelijke optimalisatiekansen.

Het object is volledig verhuurd en bestaat uit 8 onzelfstandige woonruimten, twee kantoorverdiepingen, een koetshuis en meerdere garageboxen. Daarmee biedt Villa Rozenhof een gespreide inkomstenstructuur binnen een schaarse Nijmeegse vastgoedmarkt.

Er is een volledige dataroom ingericht met gegevens via Vendr.nl. Neem contact op met verkopend makelaar om toegang te verkrijgen.

Ligging

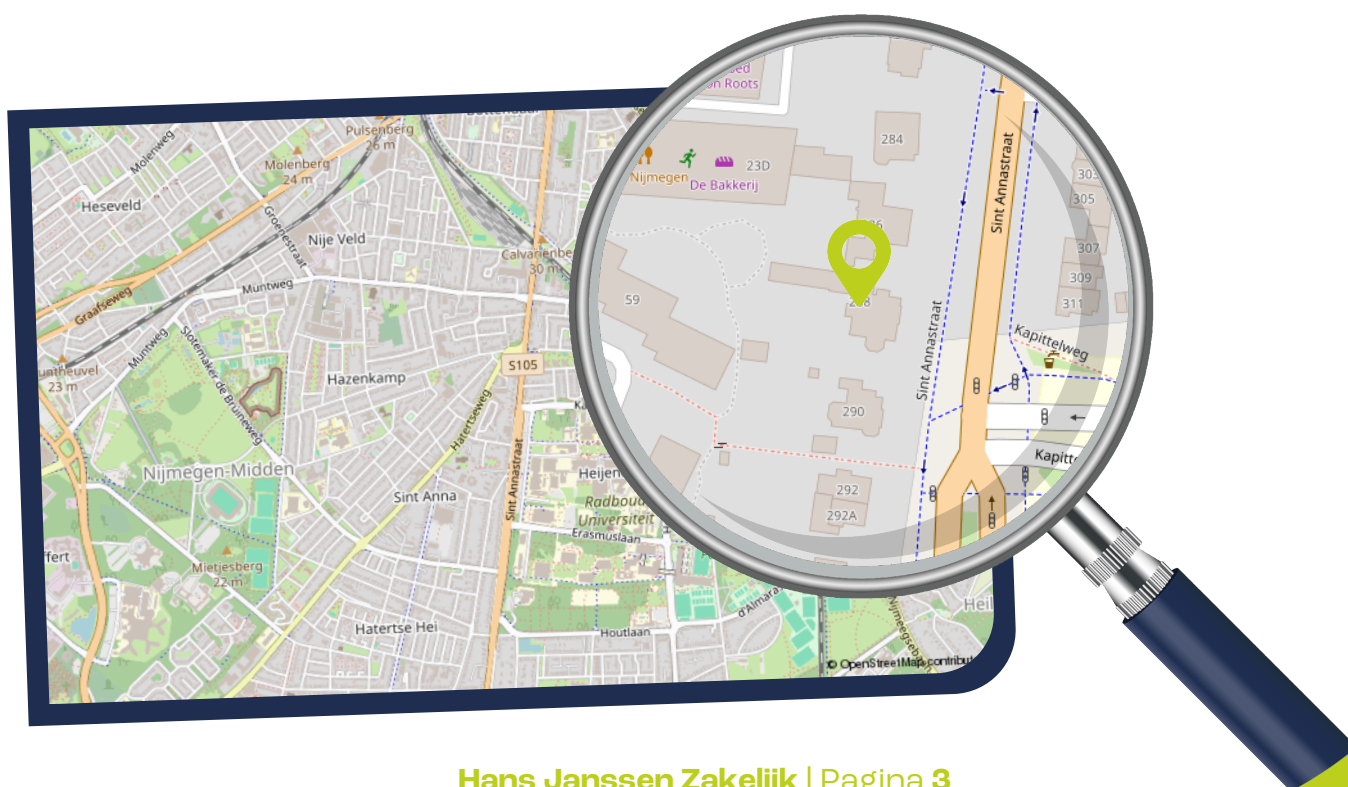
Villa Rozenhof ligt aan de St. Annastraat, een van de bekendste en meest herkenbare toegangswegen van Nijmegen. De St. Annastraat verbindt het Keizer Karelplein met de zuidelijke stadsrand en vormt een belangrijke route richting onder meer de campusomgeving, het Radboudumc, de Radboud Universiteit en diverse woon- en werkgebieden.

De locatie combineert zichtbaarheid, bereikbaarheid en functiemenging. Dit maakt het object aantrekkelijk voor zowel kantoor-/dienstverlenende gebruikers als woongebruik. De aanwezigheid van een ruim parkeerterrein op eigen grond versterkt de verhuurbaarheid en onderscheidt het object binnen de stedelijke omgeving.

Object

Villa Rozenhof heeft een rijke historie en een representatieve uitstraling. Het object is gebouwd in 1913, conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.

De combinatie van hoofdgebouw, bijgebouw, koetshuis, garageboxen en eigen terrein maakt dit een schaars beleggingsobject met meerdere waardedrijvers. Denk aan behoud van de bestaande exploitatie, optimalisatie van de huurinkomsten, verduurzaming en mogelijk herpositionering binnen de kaders van het bestemmingsplan.



Bestemming

Bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015'.

Enkelbestemming gemengd met functieaanduiding wonen. De voor gemengd aangewezen grond zijn bestemd voor:

bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen evenals ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca zoals in artikel 23.5 van het bestemmingsplan staat omschreven.

Energielabel

Het recent afgegeven energielabel is Label E (geldig tot 09-07-2035).

Het recent afgegeven energielabel is Label G (geldig tot 09-07-2035).

Oppervlakten

Aan het object ligt een meetrapport ten grondslag, opgesteld conform NEN 2580.

Souterrain - 79 m²

Begane grond - 228 m²

Eerste verdieping - 125 m²

Tweede verdieping - 81 m²

Bijgebouw begane grond - 28 m²

Bijgebouw eerste verdieping - 18 m²

Totaal VVO (afgerond) 559 m². Het totale BVO bedraagt afgerond 760 m².

Tevens zijn er een 5-tal garageboxen aanwezig welke zijn verhuurd. Deze hebben een oppervlakte van in totaal ca. 95m² BVO.

Kadastrale bekendheid

De kadastrale aanduiding is gemeente Nijmegen, Sectie L 2924 en groot 1.465 m².

Eigendom

Het betreft volledig eigendom. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Richtprijs

De richtprijs is € 2.195.000,-- k.k..

Staat van oplevering

De koop wordt gebaseerd op basis van 'as is, here 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. De beoogde koper wordt in de gelegenheid gesteld om een due diligence uit te voeren.

Indeling

Voor de indeling verwijzen wij naar de plattegronden in de dataroom.

Diverse kenmerken

- Volledig verhuurd beleggingsobject (mixed-use).
- gelegen aan een prominente Nijmeegse verbindingsweg.
- Aanwezigheid onttrekkingsvergunning zonder vermelding van aantal kamers.
- Riant parkeerterrein.
- Dakleien zijn recent (jaartal 2022) vernieuwd.
- geen monumentale status, echter wordt het wel aangemerkt als 'aandachtspand'.

Nijmegen Studentenstad!

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025 blijkt dat de vraag naar studentenwoningen onverminderd hoog is. Bij de zogenaamde 'drukindicator' behoort Nijmegen tot de steden met de grootste krapte. Zie ook de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting Landelijke monitor studentenhuisvesting 2025 - Kences

Overige condities

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van 'Villa Rozenhof'. De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Hans Janssen Zakelijk geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. In de koopakte zullen de gebruikelijke artikelen worden opgenomen zoals een ouderdomsclausule en een niet-bewoningsclausule. Daarnaast verklaart verkoper niet bekend te zijn met de aanwezigheid van eventuele asbesthoudende materialen.

Binnen 2 weken na de ondertekening van de koopakte zal er door koper een waarborgsom van 10% dienen te worden betaald via de derdengeldenrekening van de passerend notaris. In plaats van een waarborgsom kan een bankgarantie van 10% worden gesteld binnen dezelfde termijn.







 Quote



 Quote









Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Plattegrond



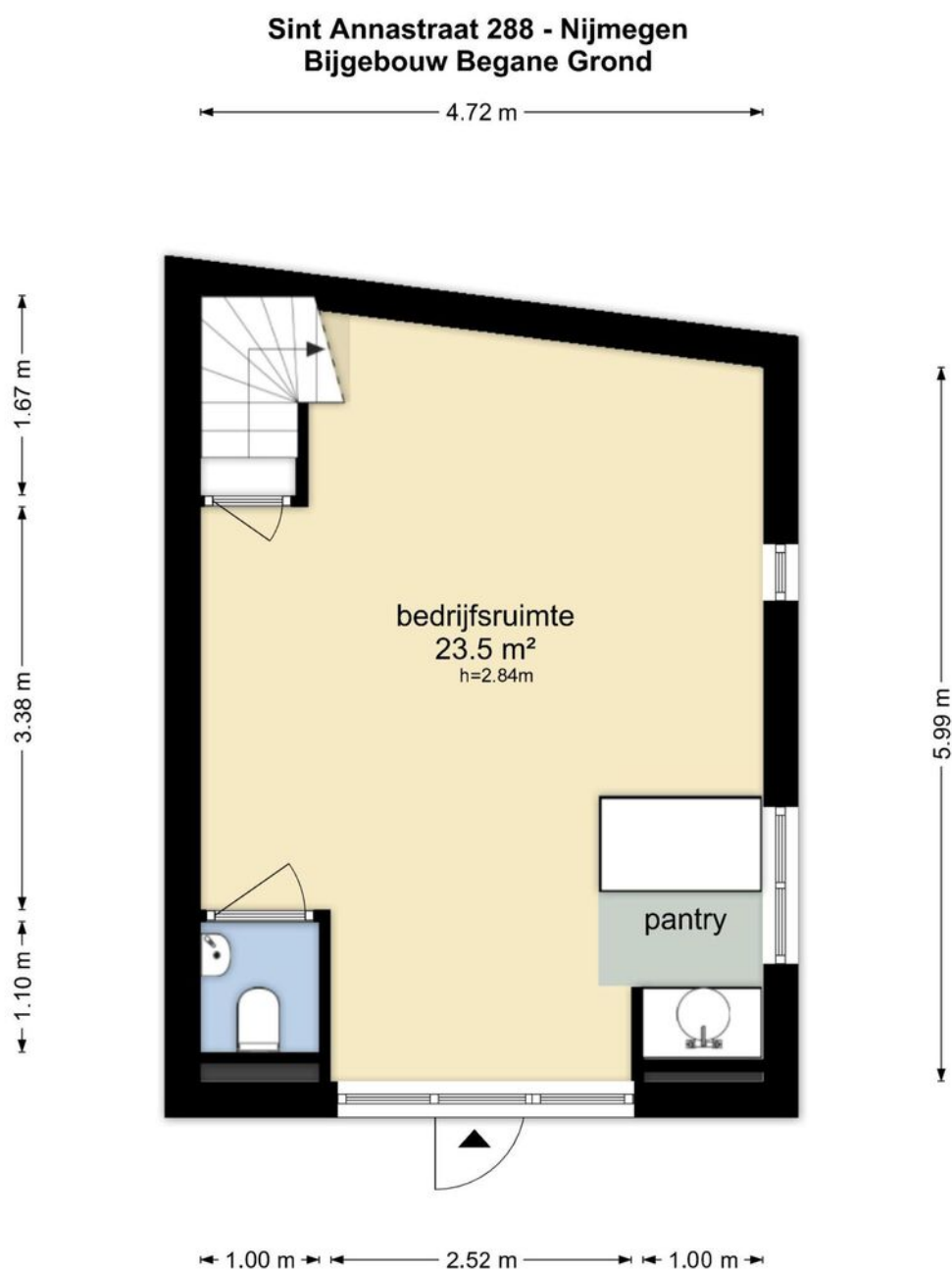
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.obyctenro.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: prb



12345
25

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

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 2924

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 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.

Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Nijmegen Midden 2015**

Datum afdruk: 27-05-2026

Type plan bestemmingsplan

Eigenaar gemeente Nijmegen

Status deels onherroepelijk in werking
(vastgesteld 2016-11-02)

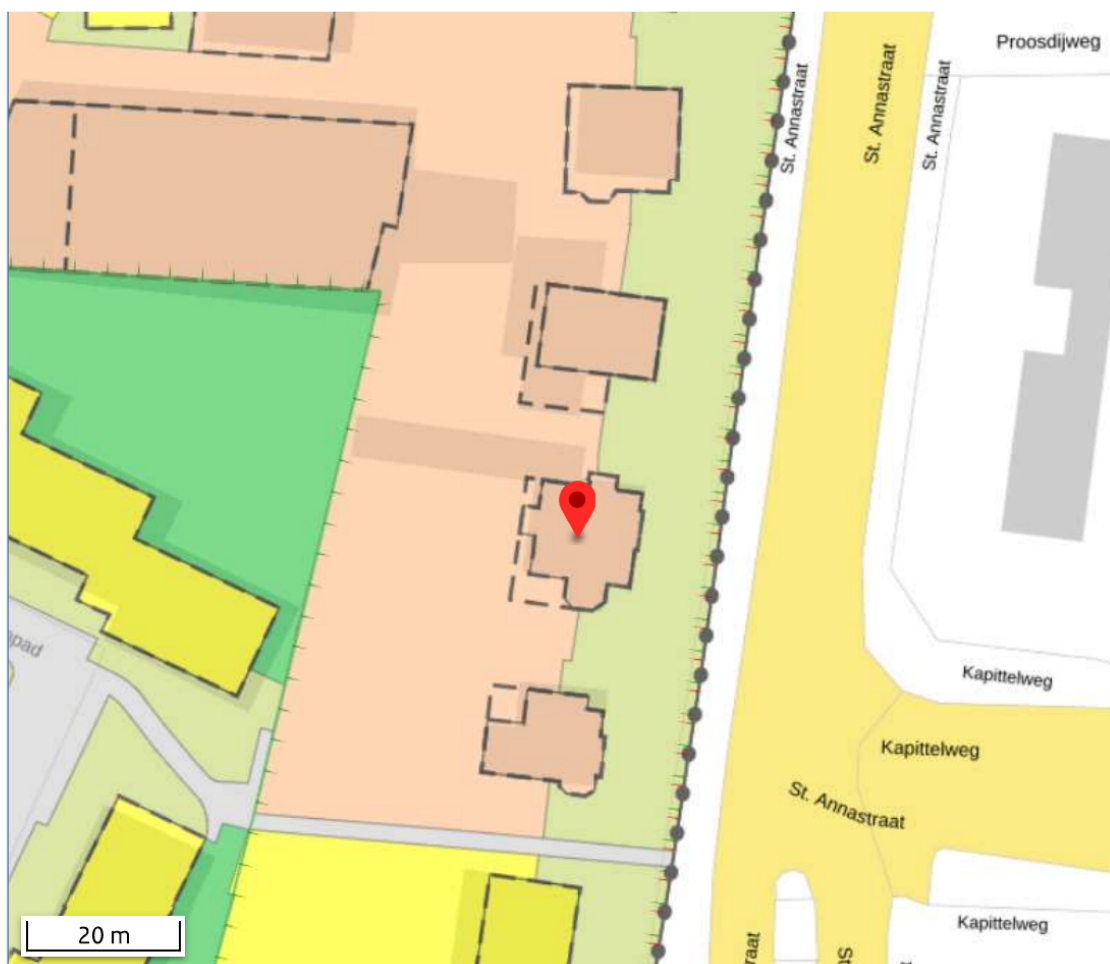
Uitgebreide status vastgesteld (plan); deels onherroepelijk in werking (dossier)

Identificatie NL.IMRO.0268.BPa2000-VG01

IMRO Versie IMRO2012

Besluitnr. 110/2016

Ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2013-10-29)



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Bestemmingsplan

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en overigens voor zover deze functies voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is detailhandel toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie A of B van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is detailhandel alleen toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie 1 van de Staat van bedrijvigheid; Ter plaatse van de aanduiding: supermarkt uitgesloten, is geen supermarkt toegestaan (huidige locatie AH);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horecabedrijven met bijbehorende terrassen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' horeca is toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en overigens voor zover deze functie voorkomt in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cafetaria', tevens voor een cafetaria (niet zijnde een volledige horeca-bestemming);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w) tevens voor wonen met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)', uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning (zw)' uitsluitend een zorgwoning/wonen met zorg, is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wonen op de verdieping' (sw-wov) uitsluitend wonen op de verdieping is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd- autoschadeherstelbedrijf" (sgd-ashb) voor een bestaand carrosseriebedrijf annex autoschadeherstelbedrijf met spuiterij;
- g. ter plaatse van de aanduiding BEB (Beeldbepalende boom) tevens voor de bescherming en instandhouding van de daar aanwezige BEB;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang (ond)', tevens voor een onderdoorgang;
- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel [23.5](#);
- k. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;

Diensten

in vastgoed

Als ervaren vastgoedadviseur staan we bij Hans Janssen al 50 jaar naast onze opdrachtgevers. Met een hecht team gespecialiseerde vastgoedkenners, gecertificeerde register-taxateurs en enthousiaste binnendienst, streven we altijd naar een duurzame en succesvolle relatie op basis van betrouwbare dienstverlening en strategisch advies.

Jouw vertrouwde partner

Waar het merk Hans Janssen een mooie metamorfose heeft ondergaan, zijn wij nog altijd jouw vertrouwde partner in vastgoed. Een partner die met je mee- en vooruitdenkt, wat je uitdaging ook is. Zo kunnen ondernemers rekenen op integere service en begeleiding bij de aan- of verkoop van hun bedrijfspand, zijn banken en gemeenten verzekerd van een snelle en accurate taxatie en profiteren beleggers van een groot, landelijk netwerk.



Aankoop / Verkoop



Aanhuur / verhuur



Taxaties en advies



Hypotheken & Verzekeringen



Beleggingen



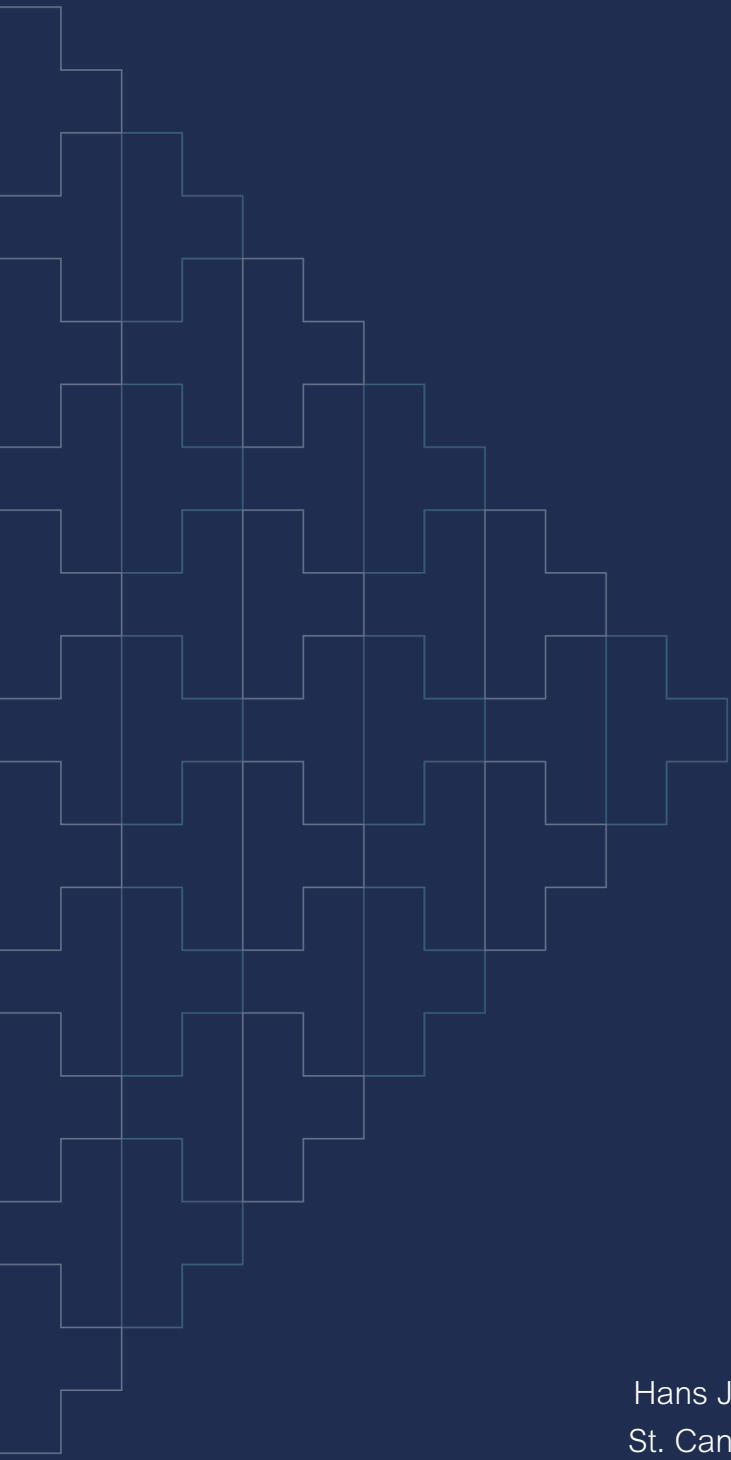
**Vooruitdenken in het belang
van de klant**

Wij helpen je graag

Als ervaren vastgoedconsultant zijn wij de spin in het regionale vastgoedweb. Van grote woningcorporaties en projectontwikkelaars tot lokale MKB-bedrijven en particuliere en institutionele beleggers, allemaal weten ze ons te vinden voor deskundig en betrouwbaar vastgoedadvies.



**Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.*



Hans Janssen Zakelijk
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
zakelijk@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl/zakelijk