

BAR 9,33%, ROI 16,2%, zorgvilla met 10 kamers en 2 studio's, Arnhem

Namens Domust Investments bieden wij aan:

Soort object: Zorgvilla (10 zorgkamers, 2 studio's, slaapdienstruimte en algemene ruimtes)

Stad: Arnhem

Koopsom: €1.800.000,- k.k.

Fee: 2% ex btw

BAR: 9,33%

ROI jaar 2: 16,2%

1. Huidige exploitatie

De villa wordt door Domust verbouwd tot 10 zorgkamers, 2 studio's, een slaapdienstruimte en algemene ruimtes, en verduurzaamd naar label A++. De verbouwing en verduurzaming zijn inbegrepen in de koopsom: de koper krijgt het pand verbouwd opgeleverd. Het geheel wordt verhuurd aan één zorgpartij tegen €14.000,- per maand, oftewel €168.000,- op jaarbasis.

2. Kenmerken object

Soort object: Vrijstaande villa met loods en bijgebouwen, na verbouwing 10 zorgkamers en 2 studio's met algemene ruimtes

Verhuursituatie: na oplevering verhuurd aan één zorgpartij

Oppervlakte: 645 m² GBO (BAG), perceel 2.190 m², volle eigendom

Bouwjaar: 1942

Energielabel: huidig C, na verduurzaming A++

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.

Bestemming: wonen; bijzondere woonvormen met verzorging en begeleiding vallen daaronder

Ligging: groene omgeving in het buitengebied van Arnhem-Noord

3. Potentieel

De taxatie-indicatie op basis van het zorgcontract bedraagt €2.184.000,-, ten opzichte van een koopsom van €1.800.000,-. Dit is een indicatie van Domust, geen taxatierapport; een taxatie door een register-taxateur kan hiervan afwijken. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 13,9% in jaar één en 16,2% in jaar twee, oplopend naar gemiddeld 25,7% over tien jaar. Door de waardestijging heeft de koper daarnaast de mogelijkheid om de lening in jaar 4 en jaar 8 op te hogen tot 75% van de waarde; samen kan daarmee circa €667.000,- vrijkomen. Deze mogelijkheid is niet in het rendement meegenomen.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

Voor de koper niets: de verbouwing naar 10 zorgkamers en 2 studio's en de verduurzaming naar label A++ worden door Domust uitgevoerd en zijn inbegrepen in de koopsom. De toekomstige indeling staat in de dataroom. Gerekend is met een financiering van €1.638.000,-: 75% van de taxatie-indicatie, tegen 6,3% rente. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €324.000,-, inclusief overdrachtsbelasting en fee.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

Koopsom: €1.800.000,- k.k.

OVB (7%): €126.000,-

Fee: €36.000,- ex btw

Verbouwing en verduurzaming: inbegrepen in de koopsom

Taxatie-indicatie op basis zorgcontract: €2.184.000,-

Benodigd eigen vermogen: €324.000,-

Exploitatie:

Huur na oplevering: €14.000,- per maand

Netto opbrengst jaar één: €148.344,- per jaar

Cashflow jaar één: €45.150,- per jaar

Rendement:

BAR: 9,33%

NAR: 8,08%

ICR: 144%

Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 13,9%

Direct rendement eigen vermogen jaar 2: 16,2%

Mogelijke lening-trekking jaar 4 en 8: circa €667.000,- (niet in het rendement)

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.

6. Overdrachtsdatum

In overleg, na oplevering van de verbouwing.

Disclaimer

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor eigen onderzoek. Hoewel bovenstaande informatie door ons zorgvuldig is verwerkt, bieden wij geen garantie omtrent de nauwkeurigheid of juistheid ervan. Aan bovenstaande informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.










Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.















Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.