


# BAR 9,88%, ROI 9,9%, combipand, Hilversum

Namens Domust Investments bieden wij aan:

Soort object: Combipand (praktijkruimte, garage, drie onzelfstandige kamers en een zelfstandige woonruimte)

Stad: Hilversum

Koopsom: €675.000,- k.k.

Fee: 2% ex btw

BAR na optimalisatie: 9,88%

ROI jaar 2: 9,9%

**1. Huidige exploitatie**

Op de begane grond huurt een zorgpraktijk de praktijkruimte al sinds 1998; de vrijstaande garage is apart verhuurd. Op de verdieping liggen drie onzelfstandige kamers en een zelfstandige woonruimte, op circa 300 meter van station Hilversum. De huidige kale huur bedraagt €3.443,- per maand, oftewel €41.313,- op jaarbasis. De kamer op de eerste verdieping voorzijde staat leeg en kan na verduurzaming direct tegen de maximaal redelijke huur op basis van het WWS worden verhuurd. Per 1 april 2027 komt een tweede kamer vrij (tijdelijk studentencontract). De overige kamer en de woonruimte gaan bij wisseling van huurder naar de maximale huur.

**2. Kenmerken object**

Soort object: Combipand (praktijkruimte met kelder, vrijstaande garage en een bovenwoning met vier wooneenheden)

Verhuursituatie: praktijkruimte en garage verhuurd, drie wooneenheden verhuurd, een kamer leeg

Oppervlakte: praktijkruimte ca. 87 m² VVO plus kelder, garage ca. 25 m², bovenwoning 117 m² GBO,

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.

perceel 319 m²

Bouwjaar: 1930

Energielabel bovenwoning: huidig D, na verduurzaming A++

Bestemming: wonen; de verdieping is vergund voor vier wooneenheden (bouwvergunning 1990)

Benodigd voor optimalisatie: verduurzaming naar A++ en het op niveau brengen van keukens en sanitair

**3. Potentieel**

Na verduurzaming en optimalisatie worden de wooneenheden bij wisseling van huurder verhuurd tegen de maximaal redelijke huur op basis van het WWS. Bij volledige optimalisatie bedraagt de totale huur, inclusief praktijkruimte en garage, €5.610,- per maand, oftewel €67.325,- op jaarbasis. Gerekend is met 20% van de nieuwe huur in jaar één, 25% in jaar twee, 50% in jaar drie, 75% in jaar vier en 100% vanaf jaar vijf. De taxatiewaarde na optimalisatie bedraagt €890.000,-, ten opzichte van een aankoopsom van €675.000,-. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 9,9% in jaar twee, oplopend naar gemiddeld 25,4% over tien jaar.

**4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?**

Om het potentieel te realiseren zijn verduurzamingsmaatregelen nodig: spouwmuurisolatie, een warmtepomp en 8 zonnepanelen. Daarmee gaat de bovenwoning van energielabel D naar A++. Daarnaast worden de keukens en het sanitair op maximaal voorzieningenniveau gebracht. De huurders hoeven hiervoor niet te vertrekken. De totale investering bedraagt circa €37.500,-. Dat bestaat uit €12.500,- voor verduurzaming (na subsidie) en €25.000,- voor optimalisatie. Gerekend is met een financiering van €636.686,-: 75% van de waarde op basis van de gemengde huur in jaar één (factor 15), tegen 6,40% rente. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €149.345,-.

**5. Financiële samenvatting**

Aankoop:

Koopsom: €675.000,- k.k.

OVB: €60.031,-

Kosten verduurzamen (na subsidie): €12.500,-

Kosten optimalisatie: €25.000,-

Taxatiewaarde huidig: €685.000,-

Taxatiewaarde na optimalisatie: €890.000,-

Exploitatie:

Huidige huur: €3.443,- per maand

Huur na optimalisatie: €5.610,- per maand

Netto opbrengst jaar één: €51.254,- per jaar

Cashflow jaar één: €10.506,- per jaar

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.

Rendement:

BAR na optimalisatie: 9,88%

NAR: 6,52%

ICR: 126%

Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 7,0%

Direct rendement eigen vermogen jaar 2: 9,9%

Waarde gecreëerd: €103.969,-

**6. Overdrachtsdatum**

28 december 2026.

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.

DOMUST INVESTMENTS













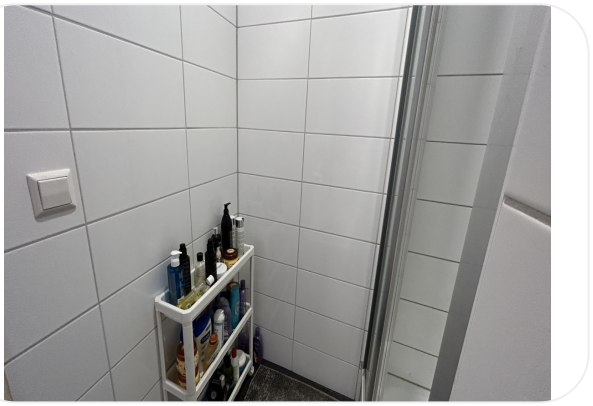





DOMUST INVESTMENTS

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.