

BAR 8,58%, ROI 17,68%, veertien kamers op twee adressen in Nijmegen

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- Soort object: Kamerverhuur (twee adressen)
- Stad: Nijmegen
- Koopsom: €1.255.000,- k.k.
- Fee: 2% ex btw
- BAR na optimalisatie: 8,58%
- ROI: 17,68%

Object: Tooropstraat en Jozef Israelsstraat Nijmegen

1. Huidige exploitatie

- Het betreft een kamerverhuurobject op twee adressen, Tooropstraat 57 en Jozef Israelsstraat 70, met een kamerverhuurvergunning voor beide adressen zonder maximum aantal kamers. Alle kamers zijn verhuurd: nu 11 verhuurde eenheden, samen €5.302,- kale huur per maand. De tijdelijke huurcontracten worden opgezegd per 28 februari 2027. Na optimalisatie naar veertien kamers en verduurzaming bedraagt de maandelijkse WWS puntenhuur €9.600,-. De netto opbrengst in jaar één bedraagt circa €110.294,- op jaarbasis.

1. Kenmerken object

- Soort object: Kamerverhuur (twee adressen, na optimalisatie veertien kamers)
- Verhuursituatie: volledig verhuurd, 11 eenheden voor samen €5.302,- kale huur per maand; de tijdelijke huurcontracten worden opgezegd per 28 februari 2027
- Oppervlakte: 320 m2 BVO
- Energielabel: C
- Bestemming: wonen
- Vergunning: kamerverhuurvergunning voor beide adressen, zonder maximum aantal kamers
- Benodigd voor optimalisatie: verduurzaming en het plaatsen van keukens

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.

1. Potentieel

- Na verduurzaming en optimalisatie bedraagt de maandelijkse WWS puntenhuur €9.600,-, oftewel €115.195,- op jaarbasis. De taxatiewaarde na optimalisatie en verduurzaming bedraagt €1.700.000,- (waardeberekening taxateur, peildatum 28 september 2026), ten opzichte van een aankoopsom van €1.255.000,-. De prijs per m2 stijgt van €3.922,- bij inkoop naar €5.313,- na verbouwing. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 17,68% in jaar één, oplopend naar gemiddeld 38,38% over tien jaar.

1. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

- Om het volledige potentieel te realiseren zijn verduurzamingsmaatregelen nodig om het energielabel te verbeteren, aangevuld met het plaatsen van keukens en het wegwerken van achterstallig onderhoud. De totale investering bedraagt circa €149.500,-, bestaande uit €40.000,- voor verduurzaming, €49.500,- voor optimalisatie en €60.000,- voor achterstallig onderhoud en verbouwing. Na realisatie kan de WWS puntenhuur volledig worden benut. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €170.000,-.

1. Financiële samenvatting
   Aankoop:

- Koopsom: €1.255.000,- k.k.
- OVB: €100.400,-
- Kosten verduurzamen: €40.000,-
- Kosten optimalisatie (keukens etc.): €49.500,-
- Achterstallig onderhoud en verbouwing: €60.000,-
- Taxatiewaarde na optimalisatie: €1.700.000,-
- Benodigd eigen vermogen: €170.000,-
  Exploitatie:
- Huidige huur: €5.302,- per maand
- Huur na optimalisatie: €9.600,- per maand
- Netto opbrengst jaar 1: €110.294,- per jaar
- Cashflow jaar 1: €30.054,- per jaar
  Rendement:
- BAR na optimalisatie: 8,58%
- Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 17,68%
- Gemiddeld rendement eigen vermogen (10 jaar): 38,38%
- Indirect rendement eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 69,89%
- Totaalrendement eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 108,27%

1. Overdrachtsdatum
   18-12-2026

Disclaimer
Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel bovenstaande getallen en 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.

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.