

BAR 8,38%, ROI 17%, Kamerverhuur 7 objecten in Tilburg

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- Soort object: Kamerverhuur
- Staat: verhuurd, leeg per 1 juli 2027
- Stad: Tilburg
- Koopsom: €695.000,- k.k.
- Fee: 2% ex btw
- BAR na optimalisatie: 8,38%
- ROI: 17%

Object: Goirkestraat, Tilburg

1. Huidige exploitatie

- Het betreft een kamerverhuurobject bestaande uit zeven onzelfstandige woonunits. Het object is momenteel verhuurd voor €2.545,15 per maand en wordt per 1 juli 2027 volledig leeg opgeleverd, waardoor de koper daarna direct kan starten met de optimalisatie en verhuur. Na optimalisatie en verduurzaming bedraagt de maandelijkse WWS puntenhuur €5.390,-. De netto opbrengst in jaar één bedraagt circa €61.390,- op jaarbasis.

1. Kenmerken object

- Soort object: Kamerverhuur (zeven units)
- Verhuursituatie: momenteel verhuurd voor €2.545,15 per maand, leeg per 1 juli 2027
- Oppervlakte: 180 m2 BVO
- Energielabel: F (geregistreerd mei 2026), verduurzaming volgens energieadvies
- Bestemming: wonen
- Vergunning: staat op de gemeentelijke kamerverhuurlijst van Tilburg; de vergunning is pandgebonden en gaat bij verkoop mee, na overdracht volstaat een melding bij de gemeente door koper (Huisvestingsverordening Tilburg 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.

- Benodigd voor optimalisatie: verduurzaming en het plaatsen van keukens

1. Potentieel

- Na verduurzaming en optimalisatie bedraagt de maandelijkse WWS puntenhuur €5.390,-, oftewel €64.682,- op jaarbasis. De taxatiewaarde na optimalisatie en verduurzaming bedraagt €980.000,-, ten opzichte van een aankoopsom van €695.000,- en een huidige taxatiewaarde van €580.000,-. De prijs per m2 stijgt van €3.861,- bij inkoop naar €5.444,- na verbouwing. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 17% in jaar één, oplopend naar gemiddeld 39,21% 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 €107.488,-, bestaande uit €48.488,- voor verduurzaming, €24.000,- voor optimalisatie en €35.000,- voor achterstallig onderhoud en het slopen van de badkamer. Doordat het object per 1 juli 2027 leeg wordt opgeleverd, kan de optimalisatie direct en ongehinderd worden doorgevoerd. Na realisatie kan de WWS puntenhuur volledig worden benut. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €89.088,-.

1. Financiële samenvatting
   Aankoop:

- Koopsom: €695.000,- k.k.
- OVB: €55.600,-
- Kosten verduurzamen: €48.488,-
- Kosten optimalisatie (keukens etc.): €24.000,-
- Achterstallig onderhoud en badkamer slopen: €35.000,-
- Taxatiewaarde huidig: €580.000,-
- Taxatiewaarde na optimalisatie: €980.000,-
- Exploitatie:
- Huidige huur: €2.545,15 per maand
- Huur na optimalisatie: €5.390,- per maand
- Huuropbrengst na juli 2027: €61.390,- per jaar
- Rendement:
- BAR na optimalisatie: 8,38%
- Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 17%
- Gemiddeld rendement eigen vermogen (10 jaar): 39,21%

1. Overdrachtsdatum
   18 december 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.