DOMUST INVESTMENTS

TAXATIE-SAMENVATTING

Kamerverhuurpand met 7 kamers met eigen keuken Tilburg, nabij het centrum

Samenvatting van een recente taxatie door een register-taxateur (NRVT / TMI) · peildatum sept. 2026

MARKTWAARDE K.K. NA VERDUURZAMING*

€ 980.000

€ 140.000 per kamer

LEEGWAARDE NA VERDUURZAMING*

€ 980.000

gelijk aan de marktwaarde

MARKTWAARDE HUIDIGE STAAT

€ 580.000

€ 82.900 per kamer

*** Waarde na verduurzaming.** Uitgaande van label A+++ (nu F), een eigen keuken per kamer, een extra badkamer en verhuur tegen de maximale WWS-huur. Verbouwing begroot op € 130.000 incl. btw. Alle huurders vertrekken per 1 juli 2027 (vaststellingsovereenkomst); daarna is 6 maanden leegstand voor de verbouwing meegerekend. Waardestijging ten opzichte van de huidige staat: **+ € 400.000**.

Het object

Type	7 onzelfstandige kamers
Oppervlakte	126 m² kamers (gem. 18 m²), 182 m² GBO totaal
Perceel	125 m², volle eigendom
Bouw	1905, beschermd stadsgezicht
Vergunning	Kamerverhuurvergunning voor 7 personen
Splitsing	Niet gesplitst, geen VvE
Na verbouwing	Eigen keuken per kamer, 2 badkamers
Ligging	Rand centrum, walkscore 91, station 1,1 km

Oordeel taxateur

Bouwkundig	Goed	Locatie	Goed
Onderh. buiten	Goed	Verhuur	Goed (± 1 mnd)
Onderh. binnen	Redelijk	Verkoop	Goed (± 3 mnd)

Sterke punten

- Huurinkomsten stijgen met ca. 146% na verbouwing
- Vergunning aanwezig; nieuwe zijn schaars (afstandsregel 50 m)
- Structurele vraag: ruim 30.000 studenten in de stad
- A+++ via isolatie, warmtepomp en 14 zonnepanelen

Huur per kamer (per maand)

Kamer	m²	Huidig	Punten	Na A+++
Kamer 1	15	€ 368	78	€ 742
Kamer 2	15	€ 361	78	€ 742
Kamer 3	15	€ 354	78	€ 742
Kamer 4	14	€ 360	75	€ 725
Kamer 5	24	€ 374	95	€ 836
Kamer 6	22	€ 377	92	€ 819
Kamer 7	19	leeg	86	€ 786
Totaal per jaar	**126**	**€ 26.315**		**€ 64.682**

Punten en huur "Na A+++" volgens WWS-puntentelling na verbouwing (gem. € 770 per kamer per maand).

Exploitatie na verduurzaming

Exploitatiekosten per jaar	€ 4.853 (7,50%)
Netto huuropbrengst per jaar	€ 59.829
WOZ-waarde totaal	€ 437.000
Kapitalisatiefactor (BAR k.k.)	15,1

Koopreferenties kamerverhuur in de stad: BAR 5,81% – 7,50%.

Aandachtspunten

- Waarde na verduurzaming vraagt om afronding verbouwing en nieuwe verhuur
- Huidige huren ruim onder maximum; 1 kamer leeg
- Geen parkeren op eigen terrein

Interesse?

Het volledige taxatierapport, de verbouwingsbegroting en de WWS-puntentellingen kunnen we bij interesse met u delen.

Neem contact op met Domust

Indicatieve samenvatting, geen aanbod. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.