

BAR 9,51%, ROI 14,3%, studentenkamers, Hilversum

Namens Domust Investments bieden wij aan:

Soort object: Kamerverhuur (zeven studentenkamers in twee bovenwoningen)

Stad: Hilversum

Koopsom: €650.000,- k.k.

Fee: 2% ex btw

BAR na optimalisatie: 9,51%

ROI jaar 2: 14,3%

1. Huidige exploitatie

Het object is volledig verhuurd aan studenten en bestaat uit zeven onzelfstandige kamers in twee dubbele bovenwoningen, elk met een eigen dakterras, op circa 200 meter van station Hilversum. De huidige kale huur bedraagt €2.909,- per maand, oftewel €34.905,- op jaarbasis. Per 1 januari 2027 komt één kamer vrij; die kan na verduurzaming direct tegen de maximaal redelijke huur op basis van het WWS worden verhuurd. Daarna komen kamers vrij per 1 april 2027 (tijdelijk studentencontract), 1 maart 2028 en 1 januari 2029. De overige drie kamers gaan bij wisseling van huurder naar de maximale huur; volgens de taxateur heeft een studentenkamer gemiddeld binnen 2 tot 4 jaar een nieuwe huurder.

2. Kenmerken object

Soort object: Kamerverhuur (zeven onzelfstandige kamers, twee appartementsrechten)

Verhuursituatie: verhuurd aan studenten, één kamer vrij per 1 januari 2027

Oppervlakte: 142 m² GBO (kamers van 12 m² tot 28 m²)

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

Gebruik: sinds 1994 onafgebroken als kamerverhuur in gebruik (huurdersadministratie en oude huurcontracten beschikbaar)

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

3. Potentieel

Na verduurzaming en optimalisatie worden de kamers bij wisseling van huurder verhuurd tegen de maximaal redelijke huur op basis van het WWS. Bij volledige optimalisatie bedraagt die €5.276,- per maand, oftewel €63.312,- op jaarbasis. Gerekend is met 40% van de kamers op de nieuwe huur in jaar één, 80% in jaar twee en 100% vanaf jaar drie. De taxatiewaarde na optimalisatie bedraagt €1.000.000,-, ten opzichte van een aankoopsom van €650.000,-. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 14,3% in jaar twee, oplopend naar gemiddeld 19,5% over tien jaar.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

Om het potentieel te realiseren zijn verduurzamingsmaatregelen nodig: een warmtepomp en 8 zonnepanelen. Daarmee gaan beide woningen van energielabel C 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 €46.700,-. Dat bestaat uit €21.700,- voor verduurzaming (na subsidie) en €25.000,- voor optimalisatie. Gerekend is met een financiering van €606.018,-: 80% van de waarde op basis van de gemengde huur in jaar één (factor 15), tegen 5,60% rente. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €155.682,-.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

Koopsom: €650.000,- k.k.

OVB: €52.000,-

Kosten verduurzamen (na subsidie): €21.700,-

Kosten optimalisatie: €25.000,-

Taxatiewaarde huidig: €605.000,-

Taxatiewaarde na optimalisatie: €1.000.000,-

Exploitatie:

Huidige huur: €2.909,- per maand

Huur na optimalisatie: €5.276,- per maand

Netto opbrengst jaar één: €42.701,- per jaar

Cashflow jaar één: €8.764,- per jaar

Rendement:

BAR na optimalisatie: 9,51%

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.

NAR: 5,61%

ICR: 126%

Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 5,6%

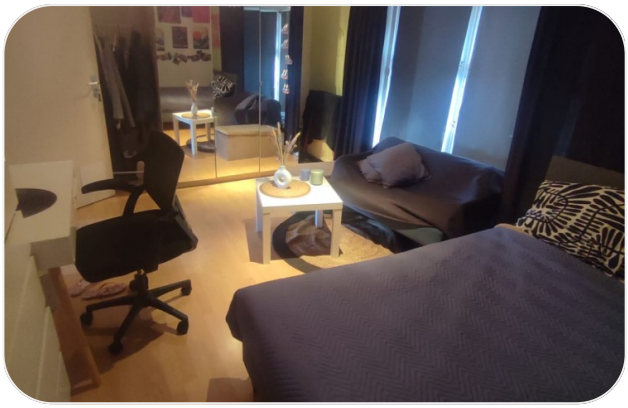
Direct rendement eigen vermogen jaar 2: 14,3%

Waarde gecreëerd: €238.300,-

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.










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.