DOMUST INVESTMENTS

TAXATIE-SAMENVATTING

Kamerverhuurpand met 7 kamers Hilversum, bij centrum en station

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

MARKTWAARDE K.K. NA OPTIMALISATIE*
€ 1.000.000
€ 142.900 per kamer

HUUR NA OPTIMALISATIE*
€ 63.312
per jaar · gem. € 754 per kamer per maand

MARKTWAARDE HUIDIGE STAAT
€ 605.000
€ 86.400 per kamer

*** Waarde na optimalisatie.** Uitgaande van label A+++ (nu C) via een eigen warmtepomp en 8 zonnepanelen, zonder ingrijpende verbouwing (huurders kunnen blijven wonen), keukens en sanitair op maximaal voorzieningenniveau, en verhuur van alle kamers tegen de maximale WWS-huur. De huren gaan stapsgewijs omhoog bij wisseling van huurder; volgens de taxateur heeft een studentenkamer gemiddeld binnen 2 tot 4 jaar een nieuwe huurder. Waardestijging ten opzichte van de huidige staat: **+ € 395.000**.

Het object

Type	7 onzelfstandige kamers in 2 dubbele bovenwoningen
Oppervlakte	110 m² kamers (gem. 16 m²), 142 m² GBO totaal
Eigendom	2 appartementsrechten, VvE aanwezig
Bouw	1926, geen monument
Gebruik	Kamergewijze bewoning door studenten, sinds 1994 onafgebroken als kamerverhuur in gebruik
Buitenruimte	Groot dakterras per woning
Ligging	Station Hilversum ca. 200 m, walkscore 94

Oordeel taxateur

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

Sterke punten

- Huurinkomsten stijgen met ca. 81% na optimalisatie
- Studentenhuurders: kamers wisselen regelmatig en gaan dan direct naar de maximale WWS-huur
- A+++ zonder ingrijpende verbouwing, met warmtepomp en zonnepanelen
- Verhuurbaarheid zeer goed: nauwelijks leegstand bij wisseling (taxateur)

Huur per kamer (per maand)

Kamer	m²	Huidig	Punten	Na A+++
Kamer 1	16	€ 425	86	€ 748
Kamer 2	12	€ 375	78	€ 706
Kamer 3	12	€ 349	78	€ 706
Kamer 4	12	€ 355	78	€ 706
Kamer 5	16	€ 490**	90	€ 770
Kamer 6	14	€ 395	86	€ 748
Kamer 7	28	€ 520	113	€ 891
Totaal per jaar	**110**	**€ 34.905**		**€ 63.312**

Punten en huur "Na A+++" volgens WWS-puntentelling na optimalisatie (gem. € 754 per kamer per maand). ** Kamer 5 is opgezegd per 31-12-2026 en kan daarna direct tegen de maximale huur worden verhuurd.

Exploitatie na optimalisatie

Exploitatiekosten per jaar	€ 5.660 (8,9%)
Netto huuropbrengst per jaar	€ 57.651
Kapitalisatiefactor (BAR k.k.)	15,8

Koopreferenties verhuurde kamerverhuurobjecten in de regio: BAR 4,19% – 7,66%.

Aandachtspunten

- Huidige huren ruim onder maximum; optimalisatie per kamer bij wisseling van huurder
- VvE wordt actief gemaakt (MJOP en reservering in opbouw)
- Betaald parkeren, hoge parkeerdruk in de omgeving

Interesse?

Het volledige taxatierapport, het verduurzamingsadvies 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.