DOMUST INVESTMENTS

TAXATIE-SAMENVATTING

Studio's en kamerverhuur met 11 eenheden Utrecht, Tuinwijk nabij het centrum

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

MARKTWAARDE K.K. NA OPTIMALISATIE*
€ 1.775.000
€ 161.400 per eenheid

WETTELIJKE HUUR NA OPTIMALISATIE*
€ 110.642
per jaar · gem. € 838 per eenheid per maand

MARKTWAARDE HUIDIGE STAAT
€ 1.265.000
€ 115.000 per eenheid

*** Waarde na optimalisatie.** Uitgaande van label A+++ (nu D tot en met G), uitgebreide keuken- en sanitairvoorzieningen en verhuur van alle eenheden tegen de maximale WWS-huur. Verduurzaming en keukens begroot op circa € 70.700 incl. btw (na subsidie); de huurders hoeven het pand daarvoor niet te verlaten. Zeven van de elf eenheden komen per 1 januari 2027 vrij. Waardestijging ten opzichte van de huidige staat: **+ € 510.000**.

Het object

Type	3 zelfstandige studio's en een bovenhuis met 1 studio en 7 onzelfstandige kamers
Oppervlakte	274 m² GBO (studio's 26 tot 31 m², kamers 13 tot 32 m²)
Perceel	104 m², volle eigendom
Bouw	1930, geen monument
Vergunning	Onzelfstandige bewoning vergund; studio's met bouwvergunning
Splitsing	Niet gesplitst, geen VvE
Na optimalisatie	Label A+++, uitgebreide keukens en sanitair
Ligging	Tuinwijk, centrum ca. 2 km, walkscore 93, station 2,2 km

Oordeel taxateur

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

Sterke punten

- Huurinkomsten stijgen met ca. 25% na optimalisatie
- Vergunning aanwezig; nieuwe kamerverhuur is in Utrecht vrijwel niet meer toe te voegen
- Structurele vraag: chronisch tekort aan kamers voor studenten en starters
- A+++ via warmtepomp, spouwisolatie en 24 zonnepanelen

Huur per eenheid (per maand)

Eenheid	m²	Huidig	Punten	Na A+++
Studio 1	31	€ 904	159	€ 1.043
Studio 2	27	€ 930	159	€ 1.043
Studio 3	26	€ 930	159	€ 1.043
Kamer A	18	€ 475	81	€ 722
Kamer B	13	€ 460	71	€ 669
Kamer C	15	€ 460	73	€ 680
Studio D	30	€ 755	96	€ 801
Kamer E	22	€ 575	92	€ 780
Kamer F	15	€ 550	79	€ 711
Kamer G	23	€ 600	96	€ 801
Kamer H	32	€ 700	120	€ 928
Totaal per jaar	**252**	**€ 88.066**		**€ 110.642**

Studio 1 tot en met 3 liggen op de begane grond. m²: oppervlakte per eenheid volgens de taxatie. Huidig: kale huur per 1 juli 2026. Punten en huur "Na A+++" volgens WWS-puntentelling na optimalisatie (gem. € 838 per eenheid per maand).

Exploitatie na optimalisatie

Exploitatiekosten per jaar	€ 9.545 (8,6%)
Netto huuropbrengst per jaar	€ 101.099
Kapitalisatiefactor (BAR k.k.)	16

Koopreferenties kamerverhuur in Utrecht: BAR 5,66% tot 5,77%.

Aandachtspunten

- Waarde na optimalisatie vraagt om afronding verduurzaming en verhuur tegen de nieuwe huren
- Vier eenheden blijven voorlopig verhuurd; twee daarvan komen in 2027 vrij
- Geen buitenruimte en geen parkeren op eigen terrein

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.